4-2 本次重大资产重组涉及的拟购买资产的评估报告及评估说明，或者估值报告

序号	文件名称	页码
1	资产评估报告	1
2	资产评估说明	88
3	加期资产评估报告	275
4	加期资产评估说明	353

本报告依据中国资产评估准则编制

国信证券股份有限公司拟发行股份购买
深圳市资本运营集团有限公司等股东持有的
万和证券股份有限公司股份所涉及的
万和证券股份有限公司股东全部权益价值

资 产 评 估 报 告

中联评报字【2024】第 3736 号

中联资产评估集团有限公司

二〇二四年十一月十一日

目 录

声 明 1

摘 要 3

一、委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人 5

二、评估目的 23

三、评估对象和评估范围 23

四、价值类型 28

五、评估基准日 29

六、评估依据 29

七、评估方法 35

八、评估程序实施过程和情况 58

九、评估假设 60

十、评估结论 62

十一、特别事项说明 65

十二、评估报告使用限制说明 67

十三、评估报告日 69

声　明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象的可实现价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

三、纳入评估范围的资产、负债清单以及评估所需的权属证明等资料，已由委托人、被评估单位申报并经其采用盖章、签名或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供的资料的真实性、完整性、合法性负责。

四、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

五、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

六、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

七、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

国信证券股份有限公司拟发行股份购买深圳市资本运营集团有限公司等股东持有的万和证券股份有限公司股份所涉及的万和证券股份有限公司股东全部权益价值

资 产 评 估 报 告

中联评报字【2024】第 3736 号

摘　　要

中联资产评估集团有限公司接受国信证券股份有限公司、深圳市资本运营集团有限公司、深圳市鲲鹏股权投资有限公司、深业集团有限公司、深圳市创新投资集团有限公司、深圳远致富海十号投资企业（有限合伙）、成都交子金融控股集团有限公司、海口市金融控股集团有限公司的共同委托，就国信证券股份有限公司拟发行股份购买万和证券股份有限公司股份之经济行为，对所涉及的万和证券股份有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。

根据国信证券股份有限公司 2024 年 9 月 4 日《第五届董事会第三十一次会议（临时）决议》（国信董（决）字【2024】11 号），国信证券股份有限公司拟发行股份购买深圳市资本运营集团有限公司等股东持有的万和证券股份有限公司股份。本次资产评估的目的是反映万和证券股份有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值，为上述经济行为提供价值参考。

评估对象为万和证券股份有限公司股东全部权益价值，评估范围是万和证券股份有限公司全部资产及负债。

评估基准日为 2024 年 6 月 30 日。

本次评估的价值类型为市场价值。

本次评估以持续使用和公开市场为前提，结合委托评估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，采用资产基础法、收益法对万和证券股份有限公司进行整体评估，然后加以校核比较，考虑评估方法的适用前提及满足评估目的，本次选用资产基础法评估结果作为最终评估结论。

基于产权持有人及企业管理层对未来发展趋势的判断及经营规划，经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，得出万和证券股份有限公司股东全部权益价值在评估基准日 2024 年 6 月 30 日的评估结论如下:

万和证券股份有限公司股东全部权益在基准日时点的市场价值为 540,370.69 万元，较母公司报表净资产账面值 537,838.32 万元，评估增值 2,532.37 万元，增值率 0.47%；较合并报表归母净资产账面值 535,110.26 万元，评估增值 5,260.43 万元，增值率 0.98%。

在使用本评估结论时，特别提请报告使用者使用本报告时注意报告中所载明的特殊事项以及期后重大事项。

根据资产评估相关法律法规，涉及法定评估业务的资产评估报告，须委托人按照法律法规要求履行资产评估监督管理程序后使用。评估结果使用有效期一年，即自 2024 年 6 月 30 日至 2025 年 6 月 29 日使用有效。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

国信证券股份有限公司拟发行股份购买深圳市资本运营集团有限公司等股东持有的万和证券股份有限公司股份所涉及的万和证券股份有限公司股东全部权益价值

资 产 评 估 报 告

中联评报字【2024】第 3736 号

国信证券股份有限公司、深圳市资本运营集团有限公司、深圳市鲲鹏股权投资有限公司、深业集团有限公司、深圳市创新投资集团有限公司、深圳远致富海十号投资企业（有限合伙）、成都交子金融控股集团有限公司、海口市金融控股集团有限公司:

中联资产评估集团有限公司接受贵公司的共同委托，按照有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用资产基础法、收益法，按照必要的评估程序，就国信证券股份有限公司拟发行股份购买万和证券股份有限公司股份之经济行为，对所涉及的万和证券股份有限公司股东全部权益在评估基准日 2024 年 6 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下:

一、 委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人

本次资产评估的委托人为国信证券股份有限公司、深圳市资本运营集团有限公司、深圳市鲲鹏股权投资有限公司、深业集团有限公司、深圳市创新投资集团有限公司、深圳远致富海十号投资企业(有限合伙)、

成都交子金融控股集团有限公司和海口市金融控股集团有限公司，被评估单位为万和证券股份有限公司。

（一）委托人一概况

名称：国信证券股份有限公司（简称“国信证券”）

类型：上市股份有限公司

住所：深圳市罗湖区红岭中路 1012 号国信证券大厦十六层至二十六层

法定代表人：张纳沙

注册资本：961,242.9377 万元人民币

成立日期：1994 年 6 月 30 日

营业期限：1994 年 6 月 30 日至无固定期限

社会信用代码：914403001922784445

经营范围：一般经营项目是：许可经营项目是：证券经纪；证券投资咨询;与证券交易,证券投资活动有关的财务顾问;证券承销与保荐;证券自营；融资融券；证券投资基金代销；金融产品代销；为期货公司提供中间介绍业务；证券投资基金托管业务；股票期权做市；上市证券做市交易。

（二）委托人二概况

名称：深圳市资本运营集团有限公司（简称“深圳资本”）

类型：有限责任公司

住所：深圳市福田区福田街道福安社区福华一路 6 号免税商务大厦 3301 楼

法定代表人：胡国斌

注册资本：1,552,000.00 万元人民币

成立日期：2007 年 6 月 22 日

营业期限：2007 年 6 月 22 日至 2057 年 6 月 22 日

社会信用代码：91440300664187170P

经营范围：一般经营项目是：投资兴办各类实业（具体项目另行申报）；投资业务；投资管理；资产管理。

（三）委托人三概况

名称：深圳市鲲鹏股权投资有限公司（简称“鲲鹏投资”）

类型：有限责任公司

住所：深圳市前海深港合作区前湾一路 1 号 A 栋 201 室（入驻深圳市前海商务秘书有限公司）

法定代表人：彭鸿林

注册资本：3,850,000.00 万元人民币

成立日期：2016 年 8 月 19 日

营业期限：2016 年 8 月 19 日至无固定期限

社会信用代码：91440300MA5DJKX06X

经营范围：一般经营项目是：股权投资；投资兴办实业（具体项目另行申报）；创业投资业务；股权投资基金管理（不得以公开方式募集资金、不得从事公开募集基金管理业务）；受托管理股权投资基金（不得从事证券投资活动；不得以公开方式募集资金开展投资活动；不得从事公开募集基金管理业务）；投资管理（不含限制项目）；投资咨询、企业管理咨询（以上均不含限制项目）。（以上各项涉及法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）。

（四）委托人四概况

名称：深业集团有限公司（简称“深业集团”）

类型：有限责任公司（国有独资）

住所：深圳市福田区车公庙泰然八路 31 号深业泰然大厦 F 座

法定代表人：吕华

注册资本：588,000.00 万元人民币

成立日期：1997 年 6 月 20 日

营业期限：1997 年 6 月 20 日至 2047 年 6 月 20 日

社会信用代码：9144030027935117 37

经营范围：资产经营；投资兴办实业（具体项目另行申报）；国内商业、物资供销业（不含专营、专控、专卖商品）；高新科技项目的技术开发；市国有资产管理部门授权经营的其它业务。

（五）委托人五概况

名称：深圳市创新投资集团有限公司（简称“深创投”）

类型：有限责任公司

住所：深圳市南山区粤海街道海珠社区海德三道 1066 号深创投广场 5201

法定代表人：左丁

注册资本：1,000,000.00 万元人民币

成立日期：1999 年 8 月 25 日

营业期限：1999 年 8 月 25 日至 2049 年 8 月 25 日

社会信用代码：91440300715226118E

经营范围：一般经营项目是：创业投资业务；代理其他创业投资企业等机构或个人的创业投资业务;创业投资咨询业务;为创业企业提供创业管理服务业务；参与设立创业投资企业与创业投资管理顾问机构；股权投资;投资股权投资基金;股权投资基金管理、受托管理投资基金(不得从事证券投资活动；不得以公开方式募集资金开展投资活动；不得从事公开募集基金管理业务);受托资产管理、投资管理(不得从事信托、

金融资产管理、证券资产管理及其他限制项目）；投资咨询（根据法律、行政法规、国务院决定等规定需要审批的,依法取得相关审批文件后方可经营）；企业管理咨询；企业管理策划；全国中小企业股份转让系统做市业务；在合法取得使用权的土地上从事房地产开发经营业务。

（六）委托人六概况

名称：深圳远致富海十号投资企业（有限合伙）（简称“远致富海十号”）

类型：合伙企业

住所：深圳市罗湖区笋岗街道田心社区罗湖区笋岗街道梨园路 333-3 号招商中环 2 栋 2 层 201

执行事务合伙人：深圳市远致富海投资管理有限公司

注册资本：20,600.00 万元人民币

成立日期：2015 年 12 月 22 日

营业期限：2015 年 12 月 22 日至 2027 年 12 月 31 日

社会信用代码：91440300359619280E

经营范围：一般经营项目是：受托资产管理；股权投资；投资咨询；财务咨询。（法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）。

（七）委托人七概况

名称：成都交子金融控股集团有限公司（简称“成都交子”）

类型：有限责任公司（国有控股）

住所：成都市高新区天府大道北段 1480 号高新孵化园

法定代表人：王永强

注册资本：1,000,000.00 万元人民币

成立日期：2008 年 9 月 3 日

营业期限：2008 年 9 月 3 日至无固定期限

社会信用代码：915101006796561013

经营范围：投资金融机构和非金融机构，资本经营，风险投资，资产经营管理，投资及社会经济咨询，金融研究及创新。（不得从事非法集资、吸收公众资金等金融活动）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

（八）委托人八概况

名称：海口市金融控股集团有限公司（简称“海口金控”）

类型：有限责任公司（国有独资）

住所：海南省海口市龙华区文华东路 9 号

法定代表人：王治平

注册资本：32,835.00 万元人民币

成立日期：2007 年 1 月 15 日

营业期限：2007 年 1 月 15 日至 2027 年 1 月 15 日

社会信用代码：9146010079314167O3

经营范围：以自有资金从事投资活动，融资咨询服务。（一般经营项目自主经营，许可经营项目凭相关许可证或者批准文件经营）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）

（九）被评估单位概况

1.企业基本情况

企业名称：万和证券股份有限公司（简称“万和证券”）

类型：其他股份有限公司（非上市）

住所：海口市南沙路 49 号通信广场二楼

法定代表人：甘卫斌

注册资本：227,299.771 万元人民币

成立日期：2002 年 1 月 18 日

营业期限：2002 年 1 月 18 日至无固定期限

社会信用代码：91460000730071003K

经营范围：证券经纪、证券自营、证券投资咨询、融资融券、证券投资基金销售、证券资产管理、代销金融产品、证券承销与保荐、与证券交易、证券投资活动有关的财务顾问。（一般经营项目自主经营，许可经营项目凭相关许可或者批准文件经营）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）

2.历史沿革及股东结构

(1) 2002 年 1 月，设立

万和有限（指万和证券变更设立为股份有限公司前的主体，曾用名包括万和证券经纪有限公司、万和证券有限责任公司，下同）由深圳市财政金融服务中心、成都市财盛资产管理中心与海口市财政办公用品服务公司于 2002 年 1 月 18 日共同出资设立，设立时的企业名称为“万和证券经纪有限公司”，股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（元）	出资比例（%）
1	深圳市财政金融服务中心	60,800,000	48.52
2	成都市财盛资产管理中心	44,500,000	35.52
3	海口市财政办公用品服务公司	20,000,000	15.96
合计		**125,300,000**	**100.00**

(2) 2006 年 1 月，国有股权划转

2005 年 8 月，深圳市国资委出具《关于万和证券经纪有限公司和深圳市裕明财务咨询有限公司股权划转问题的复函》（深国资委函[2005]252 号），将深圳市财政金融服务中心持有的万和有限 48.52%股权划转至深圳市亿鑫投资有限公司持有。

本次股权划转后，万和有限的股权结构如下:

序号	股东名称	出资额（元）	出资比例（%）
1	深圳市亿鑫投资有限公司	60,800,000.00	48.52
2	成都市财盛资产管理中心	44,500,000.00	35.52
3	海口市财政办公用品服务公司	20,000,000.00	15.96
合计		**125,300,000.00**	**100.00**

(3) 2010 年 3 月，国有股权划转

2008 年 6 月 13 日，深圳市国资委出具《关于万和证券经纪有限公司股权划转问题的复函》（深国资委函[2008]）143 号），证监会批复为 2010 年 2 月《关于核准万和证券经纪有限公司变更持有 5%以上股权的股东的批复》（证监会【2010】173 号），将深圳市亿鑫投资有限公司持有的万和有限 48.52%股权划转给深业集团持有。2008 年 11 月 19 日，成都市财政局、成都市国有资产监督管理委员会出具《关于将万和证券 4450 万股股权划转至成都投控集团的批复》（成财外[2008]51 号），将成都市财盛资产管理中心持有的万和有限 35.52%股权划转给成都投资控股集团有限公司持有。

本次股权划转完成后，万和有限的股权结构如下:

序号	股东名称	出资额（元）	出资比例（%）
1	深业集团	60,800,000.00	48.52
2	成都投资控股集团有限公司	44,500,000.00	35.52
3	海口市财政办公用品服务公司	20,000,000.00	15.96
合计		**125,300,000.00**	**100.00**

(4) 2011 年 3 月，更名为“万和证券有限责任公司”

2011 年 1 月 14 日，万和有限 2011 年第一次临时股东会审议通过《修改公司章程》的议案，同意将公司名称变更为万和证券有限责任公司。2011 年 3 月 24 日，万和有限完成本次更名的工商变更登记手续。

(5) 2014 年 7 月，注册资本由 125,300,000 元增加到 386,035,581 元

2013 年 12 月 10 日，万和有限 2013 年第二次临时股东会一致审议通过《关于对公司增资扩股的议案》，同意深圳市远致投资有限公司（简称“远致投资”）以货币方式向万和有限增资，增资规模为 574,868,929 元，其中 260,735,581 元作为新增注册资本，其余部分作为资本公积，增资完成后万和有限注册资本变更为 386,035,581 元。

本次增资后，万和有限的股权结构为:

序号	股东名称	出资额（元）	持股比例（%）
1	远致投资	260,735,581.00	67.54
2	深业集团	60,800,000.00	15.75
3	成都投资控股集团有限公司	44,500,000.00	11.53
4	海口市财政办公用品服务公司	20,000,000.00	5.18
合计		**386,035,581.00**	**100.00**

(6) 2014 年 10 月，注册资本由 386,035,581 元增加至 500,000,000 元

2014 年 8 月 25 日，万和有限 2014 年第三次临时股东会一致审议通过《关于资本公积转增公司注册资本的议案》，同意万和有限以资本公积 113,964,419 元转增注册资本，转增后公司的注册资本为 500,000,000 元。

本次资本公积金转增股本后，万和有限的股权结构为:

序号	股东名称	出资额（元）	持股比例（%）
1	远致投资	337,709,260.00	67.54
2	深业集团	78,749,218.00	15.75
3	成都投资控股集团有限公司	57,637,174.00	11.53
4	海口市财政办公用品服务公司	25,904,348.00	5.18
合计		**500,000,000.00**	**100.00**

(7) 2015 年 12 月，注册资本由 500,000,000 元增加至 787,159,864 元

及股东更名

2015 年 10 月 16 日，成都投资控股集团有限公司更名为成都金融控股集团有限公司。

2015 年 11 月 10 日，万和有限 2015 年第五次临时股东会一致审议通过关于《万和证券股东增资扩股方案》的议案，同意公司注册资本增加至 787,159,864 元；明确远致投资出资 675,400,000 元参与本次增资，其中 287,159,864 元计入注册资本，余额 388,240,136 元计入资本公积，并明确深业集团、成都金融控股集团有限公司、海口市财政办公用品服务公司不参与本次增资，且对其他股东放弃的增资额不行使优先认购权利。

本次增资完成后，万和有限的股权结构为：

序号	股东名称	出资额（元）	持股比例（%）
1	远致投资	624,869,124.00	79.38
2	深业集团	78,749,218.00	10.01
3	成都金融控股集团有限公司	57,637,174.00	7.32
4	海口市财政办公用品服务公司	25,904,348.00	3.29
合计		**787,159,864.00**	**100.00**

(8) 2015 年 12 月，注册资本由 787,159,864 元增加至 1,000,000,000 元

2015 年 12 月 22 日，万和有限 2015 年第八次临时股东会一致审议通过《关于资本公积转增公司注册资本的议案》，同意以资本公积 212,840,136 元转增注册资本，转增后万和有限的注册资本为 1,000,000,000 元。

本次增资完成后，万和有限的股权结构为：

序号	股东名称	出资额（元）	持股比例（%）
1	远致投资	793,827,471.00	79.38

序号	股东名称	出资额（元）	持股比例（%）
2	深业集团	100,042,217.00	10.01
3	成都金融控股集团有限公司	73,221,688.00	7.32
4	海口市财政办公用品服务公司	32,908,624.00	3.29
合计		**1,000,000,000.00**	**100.00**

(9) 2016 年 5 月，国有股权划转

2016 年 4 月 12 日，海口市政府国有资产监督管理委员会出具《海口市政府国有资产监督管理委员会关于万和证券有限责任公司国有股权划转给海口市金融控股有限公司的通知》(海国资产权[2016]30 号)，将海口市财政办公用品服务公司持有的万和有限 3.29%股权无偿划转给海口金控。

本次股权划转完成后，万和有限的股权结构为:

序号	股东名称	出资额（元）	持股比例（%）
1	远致投资	793,827,471.00	79.38
2	深业集团	100,042,217.00	10.01
3	成都金融控股集团有限公司	73,221,688.00	7.32
4	海口金控	32,908,624.00	3.29
合计		**1,000,000,000.00**	**100.00**

(10) 2016 年 8 月，变更为股份有限公司及更名

2016 年 5 月 18 日，深圳市国资委出具《深圳市国资委关于万和证券有限责任公司股份制改造有关问题的批复》（深国资委函[2016]369 号），同意万和有限的股份制改造方案。

2016 年 7 月 21 日，万和证券作出创立大会决议，审议通过《关于<万和证券股份有限公司筹建工作报告>的议案》《关于发起设立万和证券股份有限公司的议案》《关于发起人出资的议案》等议案。

2016 年 7 月 27 日，海南省工商行政管理局核准万和有限整体变更

设立为股份有限公司。

万和证券变更设立为股份有限公司时的股权结构如下:

序号	股东名称	持股数量（股）	持股比例（%）
1	远致投资	793,827,471.00	79.38
2	深业集团	100,042,217.00	10.01
3	成都金融控股集团有限公司	73,221,688.00	7.32
4	海口金控	32,908,624.00	3.29
合计		**1,000,000,000.00**	**100.00**

(11) 2017 年 8 月，注册资本由 1,000,000,000 元增加至 1,563,274,502 元

2016 年 12 月 12 日，万和证券 2016 年第三次临时股东大会审议通过《万和证券股份有限公司增资扩股总体方案》等议案，万和证券本次增资扩股方案主要包括：远致投资、鲲鹏投资、深创投及远致富海十号以非公开协议方式对万和证券增资，其中远致投资出资 25,930 万元，鲲鹏投资出资 83,256 万元，深创投出资 20,814 万元，远致富海十号出资 20,000 万元，深业集团、成都金融控股集团有限公司、海口金控不认购本次增资。

本次增资完成后，万和证券的股权结构为:

序号	股东名称	持股数量（股）	持股比例
1	远致投资	891,198,856	57.01%
2	鲲鹏投资	312,639,880	20.00%
3	深业集团	100,042,217	6.40%
4	深创投	78,159,970	5.00%
5	远致富海十号	75,103,267	4.80%
6	成都金融控股集团有限公司	73,221,688	4.68%
7	海口金控	32,908,624	2.11%
合计		**1,563,274,502**	**100.00%**

(12) 2017 年 12 月，注册资本由 1,563,274,502 元增加至 2,272,997,710 元

2017 年 11 月 30 日，万和证券 2017 年第六次临时股东大会审议通过《万和证券股份有限公司 2017 年增资扩股方案》等议案，万和证券本次增资扩股方案主要包括：本次增资规模为 2,000,000,000 元，远致投资、鲲鹏投资、深业集团以非公开协议方式对万和证券进行增资，其余股东不参与本次增资。

本次增资完成后，万和证券的股权结构为：

序号	股东名称	持股数量（股）	持股比例
1	远致投资	1,295,835,995	57.01%
2	鲲鹏投资	545,519,450	24.00%
3	深业集团	172,248,716	7.58%
4	深创投	78,159,970	3.44%
5	远致富海十号	75,103,267	3.30%
6	成都金融控股集团有限公司	73,221,688	3.22%
7	海口金控	32,908,624	1.45%
合计		**2,272,997,710**	**100.00%**

(13) 2021 年 12 月，国有股权划转

2021 年 12 月，根据有关通知，资本集团将所持有的万和证券 89,119,885 股股份无偿划转给深圳市国有股权经营管理有限公司（该公司不参与本次重组）持有。无偿划转完成后资本集团持有万和证券 53.09%股权。

本次股权划转完成后，万和证券的股权结构为：

序号	股东名称	持股数量（股）	持股比例
1	深圳资本（注 1）	1,206,716,110	53.09%
2	鲲鹏投资	545,519,450	24.00%
3	深业集团	172,248,716	7.58%

序号	股东名称	持股数量（股）	持股比例
4	深圳市国有股权经营管理有限公司	89,119,885	3.92%
5	深创投	78,159,970	3.44%
6	远致富海十号	75,103,267	3.30%
7	成都交子（注 2）	73,221,688	3.22%
8	海口金控	32,908,624	1.45%
合计		**2,272,997,710**	**100.00%**

注 1：远致投资于 2020 年 3 月更名为深圳市资本运营集团有限公司。
注 2：成都金融控股集团有限公司于 2019 年 1 月更名为成都交子金融控股集团有限公司。

3.组织架构

万和证券组织架构，如下图所示：

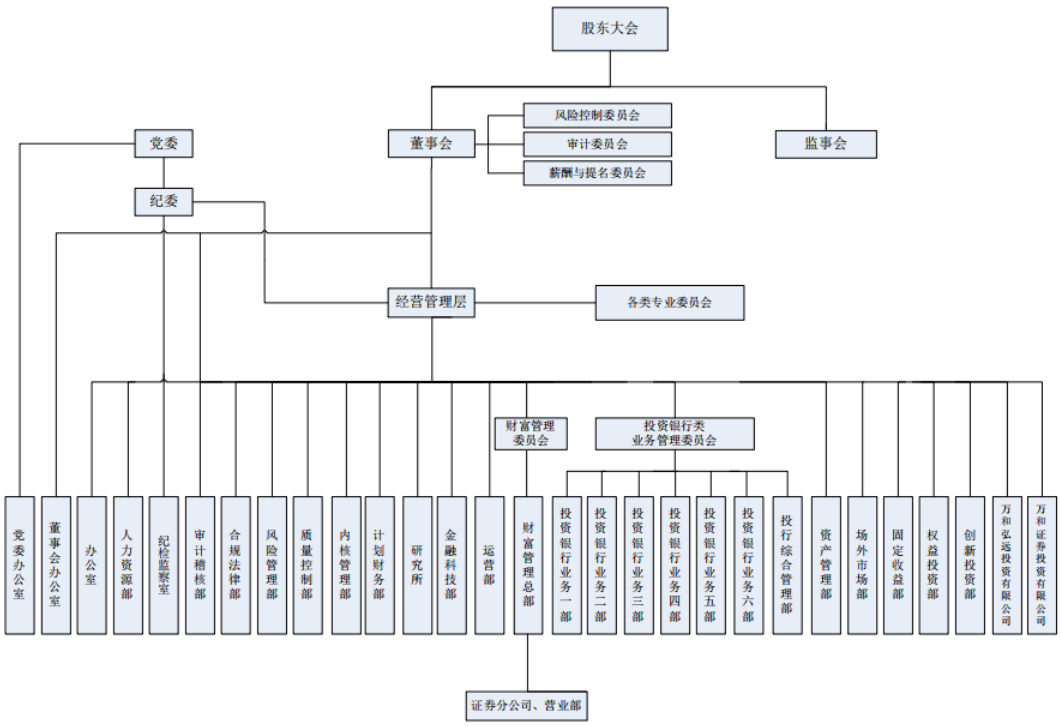

图 1. 万和证券组织架构图

4.企业各项业务资格情况

经纪业务资格；证券投资基金销售业务资格；证券自营和证券投资咨询业务资格；融资融券业务资格；证券资产管理业务资格；承销业务、代销金融产品业务资格；保荐机构资格；与证券交易、证券投资活动有

关的财务顾问业务资格。

截至评估基准日，万和证券拥有 2 家子公司，即万和弘远投资有限公司和万和证券投资有限公司，万和证券拥有 27 家分公司、25 家证券营业部。

5.资产、财务及经营状况

（1）合并报表财务状况

截至评估基准日 2024 年 6 月 30 日，万和证券合并报表资产总额 1,131,437.87 万元，负债 596,327.61 万元，净资产 535,110.26 万元，归属于母公司股东的净资产 535,110.26 万元; 2024 年 1-6 月合并报表营业收入 17,172.51 万元，净利润-2,372.80 万元，归属于母公司股东的净利润-2,372.80 万元。

（2）母公司报表财务状况

截至评估基准日 2024 年 6 月 30 日，万和证券母公司报表资产总额 1,133,013.41 万元，负债 595,175.09 万元，净资产 537,838.32 万元; 2024 年 1-6 月母公司报表营业收入 17,083.02 万元，净利润-1,792.37 万元。

万和证券近年资产、财务状况如下表:

表 1.合并报表资产、负债及财务状况

金额单位：人民币万元

项目	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2024 年 6 月 30 日
总资产	1,468,030.08	1,309,991.27	1,131,437.87
负债	936,163.34	772,372.67	596,327.61
净资产	531,866.74	537,618.61	535,110.26
归母净资产	531,866.74	537,618.61	535,110.26
项目	**2022 年度**	**2023 年度**	**2024 年 1-6 月**
营业收入	10,245.22	51,397.83	17,172.51
利润总额	-33,564.60	8,035.08	-3,135.03
净利润	-27,851.10	6,154.08	-2,372.80
归母净利润	-27,851.10	6,154.08	-2,372.80
审计机构	天健会计师事务所（特殊普通合伙）	天健会计师事务所（特殊普通合伙）	天健会计师事务所（特殊普通合伙）

表 2.母公司报表资产、负债及财务状况

金额单位：人民币万元

项目	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2024 年 6 月 30 日
总资产	1,467,425.11	1,311,012.03	1,133,013.41
负债	933,877.98	771,245.79	595,175.09
净资产	533,547.13	539,766.24	537,838.32
项目	**2022 年度**	**2023 年度**	**2024 年 1-6 月**
营业收入	8,080.14	49,749.44	17,083.02
利润总额	-33,082.73	8,618.56	-2,393.35
净利润	-27,455.20	6,621.32	-1,792.37
审计机构	天健会计师事务所（特殊普通合伙）	天健会计师事务所（特殊普通合伙）	天健会计师事务所（特殊普通合伙）

6.核心业务情况

(1) 股权业务

万和证券以深圳国企券商身份和专业化能力，积极服务国资国企资本运作，所承接有较大影响的项目有：在资本市场万科宝能控股权之争中，承担了深圳地铁入股万科股份的财务顾问任务，协助深圳国资完成并购工作；深圳粮食集团借壳整体上市的重组中，万和承担相关财务顾问任务，协助深圳国资完成资本运作；深圳资本集团收购上市公司中集集团和科陆电子中，万和承担财务顾问之责，配合协助资本集团完成并购任务；除此之外，万和在企业 IPO 上市和可转债发行方面也取得优异的成绩：2023 年发行上市的仁信新材是万和投行业务在股票资本市场领域的重大突破，也是万和服务实体经济的重要成果之一。

(2) 债券业务

万和证券债务融资业务坚持服务实体经济根本任务，秉承持续服务理念，按照“立足深圳、面向湾区、走向全国”的战略布局，始终致力于为国资国企提供专业、高效、优质的债务融资等资本市场服务，紧跟政策导向、坚持业务创新，积极研究最新的创新型债券品种及政策，为客户提供个性化服务与专业化融资方案。债券发行的成功案例如下：深圳资本集团 2022 年公司债创深圳地方国企公司债最低利率；万和证券作为方案设计者及主承销商，助力江西水投成功发行江

西省首单可持续低碳转型挂钩债券，该债券同时创近三年地方国企同期限同类债券最低利率水平等。

(3) 资产证券化及 REITs 业务

万和证券资产证券化与 REITs 团队具有丰富的大客户服务经验，全面多元的销售渠道与丰富专业的解决方案制定经验。成功案例如下：深担保-宝供物流园区类 REITs，是全国首单由担保机构增信的类 REITs 项目，也是国企运用创新型金融产品支持与赋能民营企业的典型案例；中集租赁资产支持专项计划项目，使万和成为中集租赁资产证券化融资的重要合作券商，累计储架规模 30 亿元；中央企业中交一航局应收账款资产支持专项计划项目，成为其首单出表型应收账款 ABS，发行规模 10 亿元。

(4) 财富管理总部

财富管理条线以“狠抓三化，提质增效”为核心，聚焦投资者为本核心理念，坚持目标导向、问题导向、结果导向，以产品差异化、管理精细化、考核市场化为抓手，全面推进财富管理业务高质量发展。以互联网+金融和私募客户扩规模，以代理买卖证券、两融业务保收入，以投资顾问、金融产品销售促转型，加快业务发展。另一方面，不断完善合规管理体系，压实主体责任，筑牢“三道防线”，有效防范经营风险，推动财富管理业务再上新台阶。

(5) 公司自营业务

固定收益业务通过前瞻性的宏观分析，精细的投资策略，稳收入，保利润。截至 2023 年 12 月末，持仓规模（市值）60.63 亿元，取得投资收入累计 3.26 亿元，收益率为 8.17%。权益投资业务以自主证券投资为重点，适时参与定增投资项目。2023 年，在 A 股市场持续低迷，权益投资获取稳定绝对收益难度加大的环境下，公司权益类投资业务持续加大投研力度，并及时根据市场情况动态调整投资策略和股票仓位，自

主投资收益率跑赢市场主要指数及同类公募产品收益率。场外市场业务联合权益投资业务加大定增项目的尽调力度，但 2023 年和今年上半年因行情低迷等原因定增项目数量大幅下降，因而参与定增项目较少。FOF 组合投资用不同类型的基金做成投资组合，产品业绩稳定，2023 年跑赢基准沪深 300 指数 5.05%，在同期可比公募 FOF 中排名靠前。创新投资业务抓住北交所改革带来的趋势性机会，加大北交所投资规模。截至 2023 年 12 月末，创新投资持仓资产合计 1.67 亿元。持仓股票 IPO 取得较好进展，已投项目宏源药业和用友汽车等多只股票分别在创业板、科创板、北交所上市；在 2023 年做市商年度评价，万和证券获得年度优秀报价质量做市商荣誉，为公司分类评级提供了加分项，同时在第一、二季度获得交易经手费 50%的减免。

(6) 专业子公司

专业子公司紧紧围绕经营核心指标任务为重心，切实降本增效，创收能力持续增强。积极挖掘国资国企产融协同发展潜力及深圳市区两级产业基金、并购基金的搭建，在储能母基金、深汕合作区产业引导基金等方面形成突破；聚焦战略新兴产业新赛道，以“产业资本+地方政府资本+金融资本结构”模式，加大优质资产及机构资金两端拓展力度。

7.公司执行的主要会计政策

财政部颁布的《企业会计准则-基本准则》（财政部令 33 号，2014 年 7 月修订版）及《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》（财会（2017）7 号，2017 年 3 月修订）等 41 项具体准则。

（十）委托人与被评估单位之间的关系

委托人国信证券拟发行股份购买深圳资本、鲲鹏投资、深业集团、深圳创投、远致富海十号、成都交子、海口金控等其他委托人持有的万和证券股份有限公司股份。委托人深圳资本、鲲鹏投资、深业集团、深圳创投、远致富海十号、成都交子、海口金控持有万和证券股份有限公

司的股份比例分别为 53.09%、24.00%、7.58%、3.44%、3.30%、3.22%、1.45%。

(十一) 其他资产评估报告使用人

资产评估委托合同未约定其他报告使用人。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

二、 评估目的

在国务院和证监会近期连续发布的各项金融行业新规的背景下，金融行业集约化发展成为必然趋势。国信证券和万和证券作为深圳市国资委下属的证券公司，执行国家政策并根据自身现有业务及生产要素进行整合，有助于两家证券公司非有机增长目标的达成。

根据国信证券股份有限公司 2024 年 9 月 4 日《第五届董事会第三十一次会议（临时）决议》（国信董（决）字【2024】11 号）、2024 年 9 月 5 日上市公司公告《国信证券股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易预案》，国信证券股份有限公司拟通过发行 A 股股份的方式向深圳资本、鲲鹏投资、深业集团、深创投、远致富海十号、成都交子、海口金控购买万和证券 96.08%股份。

本次资产评估的目的是反映万和证券股份有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值，为上述经济行为提供价值参考。

三、 评估对象和评估范围

评估对象是万和证券股份有限公司股东全部权益价值。评估范围为万和证券股份有限公司全部资产及负债。截至评估基准日，经审计的合并报表资产总额 1,131,437.87 万元，负债总额 596,327.61 万元，净资产 535,110.26 万元，归属于母公司股东的净资产 535,110.26 万元。

母公司报表账面资产总额为1,133,013.41万元,负债总额595,175.09万元，净资产537,838.32万元。各类资产及负债的账面价值见下表:

表3.资产评估申报汇总表

单位：万元

项目名称	账面价值
流动资产	1,058,127.42
非流动资产	74,885.99
其中：长期股权投资	40,000.00
投资性房地产	583.58
固定资产	2,796.26
在建工程	58.80
无形资产	7,050.11
其中：土地使用权	-
其他非流动资产	24,397.24
资产总计	**1,133,013.41**
流动负债	570,122.51
非流动负债	25,052.58
负债总计	**595,175.09**

上述资产与负债数据摘自经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计的2024年6月30日的万和证券资产负债表，评估是在企业经过审计后的基础上进行的。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

（一）主要资产情况

本次评估范围中的主要资产为货币资金、结算备付金、买入返售金融资产、交易性金融资产、融出资金、长期股权投资、固定资产、无形资产等。其中:

1.货币资金

货币资金包括现金和银行存款。

2.结算备付金

结算备付金为万和证券作为中国登记结算公司深圳分公司、中国登记结算公司上海分公司、中国登记结算公司北京分公司、中国国际期货股份有限公司、银行间市场清算所股份有限公司和金瑞期货股份有限公司的会员单位，根据备付金管理办法，在登记结算公司开立专门的资金结算账户，用于证券交易结算的资金。

3.买入返售金融资产

买入返售金融资产主要是万和证券按照返售协议约定先买入再按固定价格返售的债券所融出的资金。

4.交易性金融资产

交易性金融资产主要为被评估单位在评估基准日持有的股票投资、债权、基金、资管计划等。

5.融出资金

融出资金主要为被评估单位接受客户抵质押担保而出借的资金。

6.长期股权投资

长期股权投资为对万和弘远投资有限公司和万和证券投资有限公司。

表 4.长期股权投资账面值及财务状况一览表

金额单位：人民币万元

序号	被投资单位名称	持股比例	投资成本	账面原值	账面净值
1	万和弘远投资有限公司	100.00%	20,000.00	20,000.00	20,000.00
2	万和证券投资有限公司	100.00%	20,000.00	20,000.00	20,000.00
合计			40,000.00	40,000.00	40,000.00

（1）万和弘远投资有限公司

企业名称：万和弘远投资有限公司（简称“万和弘远”）

类型：有限责任公司（法人独资）

住所：深圳市龙华区大浪街道同胜社区工业园路 1 号 1 栋 14 层创客空间 C 区-12

法定代表人：崔凯

注册资本：20,000.00 万人民币

成立日期：2018 年 12 月 28 日

营业期限：2018 年 12 月 28 日至无固定期限

统一社会信用代码：91440300MA5FF1MP9D

经营范围：一般经营项目是:受托资产管理、投资管理（不得从事信托、金融资产管理、证券资产管理及其他限制项目）;股权投资、受托管理股权投资基金(不得从事证券投资活动;不得以公开方式募集资金开展投资活动;不得从事公开募集基金管理业务）。财务咨询。（除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动）

（2）万和证券投资有限公司

企业名称：万和证券投资有限公司（简称“万和投资”）

类型：有限责任公司（法人独资）

住所：深圳市福田区香蜜湖街道东海社区深南大道 7028 号时代科技大厦 1406

法定代表人：张桓

注册资本：150000 万人民币

成立日期：2021 年 07 月 14 日

营业期限：2021 年 07 月 14 日至无固定期限

统一社会信用代码：91440300MA5GWFRAX1

经营范围：一般经营项目是：无，许可经营项目是：从事另类投资业务（限参与科创板、创业板跟投）

7.固定资产

固定资产包括房屋建筑物、车辆、电子设备。

（1）房屋建筑物

纳入本次评估范围的房屋建筑物资产共计 10 项。9 项为房屋建筑物，购建于 1997 年至 2017 年，为被评估单位各营业部日常经营使用的办公楼，均取得房屋所有权证，证载权利人为被评估单位；1 项为地下停车位。房屋建筑物主要位于成都市及深圳市，基准日物理状况良好，正常使用。

（2）车辆

车辆共计 4 项，包括奥迪汽车、沃尔沃 S80L 等，购置于 2009 年至 2015 年，车辆状况良好。

（3）电子设备

电子设备共计 5,289 项，主要为计算机、复印机、打印机等。

8. 无形资产

无形资产包括交易席位费和其他无形资产。

（1）交易席位费

交易席位费共计 3 项，为上交所交易席位、深交所交易席位及股转市场交易单元创设费。

（2）其他无形资产包括外购软件、商标权、著作权、域名、微信公众号及微信视频号等。

1) 外购软件

外购软件共计 571 项，主要为企业购入的金证科创板业务软件 V1.0、顶点数据质量及大数据平台等，均正常使用。

2) 商标权

商标共计 2 项，名称分别为 VANHO SECURITIES、万和证券，权利人均为被评估单位。

3) 著作权

著作权共计 2 项，名称分别为万和证券万和 e 阳指 App 、万和手

机证券软件 V9.0，著作权人均为被评估单位。

4) 域名

域名共计 9 项，包括 vanho.cn、vanho.com.cn、wanhesec.com、wanhesec.cn、wanhesec.com.cn、whzq.com.cn、vanhosec.com、vanhosec.cn、vanhosec.com.cn，所有人均为被评估单位。

5) 微信公众号、微信视频号及抖音视频号等

微信公众号、微信视频号及抖音视频号等共计 50 项，主要为万和证券、金融万和等，申请人均为被评估单位。

（二）企业申报的表外资产的类型、数量

截至评估基准日 2024 年 6 月 30 日，企业申报评估的范围内表外资产为 2 项商标权、著作权 2 项、域名 9 项、微信公众号等 50 项。

评估范围内除上述申报的表外资产外，被评估企业无其他表外资产。

（三）引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

本次评估报告中基准日各项资产及负债账面值系天健会计师事务所（特殊普通合伙）出具的无保留意见的万和证券股份有限公司审计报告（天健审[2024]7-800 号）、万和证券股份有限公司清产核资专项审计报告（天健审[2024]7-799 号）的审计结果。评估是在企业经过审计后的基础上进行的。

除此之外，未引用其他机构报告内容。

四、价值类型

依据本次评估目的，确定本次评估的价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强

迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、 评估基准日

本项目资产评估的基准日是 2024 年 6 月 30 日。

此基准日是委托人在综合考虑被评估单位的资产规模、工作量大小、预计所需时间、合规性等因素的基础上确定的。

六、 评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据，及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等，具体如下:

(一) 经济行为依据

1. 国信证券股份有限公司 2024 年 9 月 4 日《第五届董事会第三十一次会议（临时）决议》（国信董（决）字【2024】11 号）;

2. 深圳市资本运营集团有限公司会议纪要(深资本纪【2024】26 号);

3. 中共深圳市鲲鹏股权投资管理有限公司委员会会议纪要（20242704）;

4. 深业集团有限公司总经理办公会议纪要(深总纪【2024】20 号);

5. 深圳市创新投资集团有限公司投资决策委员会 2024 年第一百零一次投资项目评审会决议（项目编号：HT-2024-0828-101-T2214-01）（2024 年 9 月 3 日）;

6. 深圳远致富海十号投资企业(有限合伙)投资决策委员会 2024 年第一次项目投委会决议（决议编号：TWH-PE-2024-01）;

7. 成都交子金融控股集团有限公司董事会会议决议（成金控董决【2024】15 号）;

8. 海口市财政局关于海口市金融控股集团有限公司所持万和证券

股份有限公司股权事项的批复（2024 年 8 月 29 日）；

9. 海口市金融控股集团有限公司董事会决议（海口金控董【2024】18 号）。

（二）法律法规依据

1.《中华人民共和国资产评估法》(2016 年 7 月 2 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过);

2.《中华人民共和国公司法》(2018 年 10 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修订);

3.《中华人民共和国民法典》(2020 年 5 月 28 日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过);

4.《中华人民共和国证券法》（2019 年 12 月 28 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议修订通过）;

5.《中华人民共和国企业国有资产法》(2008 年 10 月 28 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过);

6.《中华人民共和国企业所得税法》（2018 年 12 月 29 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议通过）;

7.《中华人民共和国增值税暂行条例》(国务院令第 691 号，2017 年 10 月 30 日国务院第 191 次常务会议通过);

8.《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(财政部国家税务总局令第 50 号);

9.《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》(财税[2008]170 号）;

10.《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36 号）;

11.《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部税务总局海关总署公告 2019 年第 39 号）；

12.《国有资产评估管理办法》（1991 年 11 月 16 日国务院令第 91 号发布，根据 2020 年 11 月 29 日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》（国务院令第 732 号）修订）；

13.《国有资产评估管理办法施行细则》(国资办发[1992]第 36 号)；

14.《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院第 378 号令，2019 年修订)；

15.《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国有资产监督管理委员会令第 12 号，2005 年 8 月 25 日）；

16.《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国资委产权[2006]274 号)；

17.《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国资产权[2009]941 号）；

18.《关于〈企业国有资产评估项目备案工作指引〉的通知》（国资发产权[2013]64 号）；

19.《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国资委财政部令第 32 号，2016 年）；

20.《关于中央企业国有产权协议转让有关事项的通知》（国资产权发[2010]11 号）；

21.《上市公司国有股权监督管理办法》(国资委财政部证监会令第 36 号)；

22.《财政部关于改革国有资产评估行政管理方式、加强资产评估监督管理工作的意见》(国办发[2001]102 号)；

23.《金融企业国有资产评估监督管理暂行办法》（财政部令第 47 号，2007 年）；

24.《金融企业国有资产转让管理办法》（财政部令第 54 号，2009 年 3 月 17 日）；

25.《关于金融企业国有资产评估监督管理有关问题的通知》（财金[2011]59 号，2011 年 6 月 16 日）；

26.《关于进一步明确国有金融企业直接股权投资有关资产管理问题的通知》（财金[2014]31 号）；

27.《关于进一步加强国有金融企业股权管理工作有关问题的通知》（财金[2016]122 号）；

28.《关于进一步明确国有金融企业增资扩股股权管理有关问题的通知》（财金[2019]130 号）；

29.《关于规范金融企业国有资产评估项目核准备案工作有关事项的通知》（财办金[2021]89 号）；

30.《上市公司重大资产重组管理办法》（中国证券监督管理委员会令第 214 号）；

31.《上市公司证券发行注册管理办法》（中国证券监督管理委员会令第 206 号）；

32.《深圳市属国有企业资产评估管理办法》（深国资委〔2021〕24 号）；

33.《深圳市属国有企业资产评估管理工作指引》的通知（深国资委[2021]25 号）；

34.《深圳市国资委关于进一步加强市属国有企业资产评估管理的通知》（深国资委[2024]69 号）；

35.《海南自由贸易港企业国有资产条例》（2023 年 11 月 24 日海南省第七届人民代表大会常务委员会第七次会议通过）；

36.其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

（三）评估准则依据

1.《资产评估基本准则》（财资[2017]43 号）；

2.《资产评估职业道德准则》（中评协[2017]30 号）；

3.《资产评估执业准则-资产评估程序》（中评协[2018]36 号）；

4.《资产评估执业准则-资产评估报告》（中评协[2019]35 号）；

5.《资产评估执业准则-资产评估方法》（中评协[2018]35 号）

6.《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47 号）；

7.《资产评估执业准则-企业价值》（中评协[2018]38 号）；

8.《资产评估执业准则—不动产》（中评协[2017]38 号）；

9.《资产评估准则—无形资产》（中评协[2017]37 号）；

10.《资产评估执业准则-知识产权》（中评协[2023]14 号）；

11.《著作权资产评估指导意见》（中评协[2017]50 号）；

12.《商标资产评估指导意见》（中评协[2017]51 号）；

13.《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42 号）；

14.《金融企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]43 号）；

15.《资产评估执业准则-资产评估委托合同》(中评协[2017]33 号);

16.《资产评估执业准则-资产评估档案》（中评协[2018]37 号）；

17.《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46 号）；

18.《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48 号）；

19.《资产评估执业准则-利用专家工作及相关报告》（中评协[2017]35 号）；

20.其他与评估工作相关的准则等。

（四）资产权属依据

1. 不动产权证书;

2. 机动车行驶证;

3. 商标注册证;

4. 著作权证;

5. 基准日股票、债券、基金等金融资产持有证明;

6. 重要资产购置合同或凭证;

7. 其他参考资料。

（五）取价依据

1. 国家外汇管理局公布的基准日人民币基准汇价;

2. 中国人民银行公布的基准日全国银行间同业拆借中心受权公布贷款市场报价利率（LPR）公告;

3.《机动车强制报废标准规定》（商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号）;

4.《2024 机电产品报价信息系统》（机械工业信息研究院）;

5. 中关村报价网站信息;

6. 中联资产评估集团有限公司价格信息资料库相关资料;

7. 重要业务合同、资料;

8. 其他参考资料。

（六）其它参考资料

1. 天健会计师事务所（特殊普通合伙）出具的无保留意见的万和证券股份有限公司审计报告（天健审[2024]7-800 号）、万和证券股份有限公司清产核资专项审计报告（天健审[2024]7-799 号）。

七、评估方法

（一）评估方法简介

依据《资产评估执业准则—企业价值》（中评协[2018]38 号）和《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协[2019]35 号）的规定，执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、评估方法的适用条件、评估方法应用所依据数据的质量和数量等情况，分析收益法、市场法和资产基础法三种基本方法的适用性，选择评估方法。

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。资产评估专业人员应当结合企业性质、资产规模、历史经营情况、未来收益可预测情况、所获取评估资料的充分性，恰当考虑收益法的适用性。

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。资产评估专业人员应当根据所获取可比企业经营和财务数据的充分性和可靠性、可收集到的可比企业数量，考虑市场法的适用性。

企业价值评估中的资产基础法是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及表外可识别的各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

（二）评估方法选择

本次评估目的是国信证券拟发行股份购买深圳资本等股东持有的万和证券股份有限公司 96.08%股份。根据本次评估目的，交易股比很高，经统计基准日时点近三年历史成交案例，无股权比例接近的类似交易。统计 50 家上市证券公司大股东控股比例情况，42 家均低于 40%，极个别比例达到百分之五十以上。与本次交易的 96.08%股权比例差异巨大。

对于交易案例中的交易对价，控股权并购和非控股权并购的交易价格存在显著差异，而对于上市公司来讲，股价仅反映了中小股东所持流通股价值。并且，控股权比例达到何种程度才会触发控股权价值，满足控股权要求的关键股权与剩余股权难以区分及量化。

另外，万和证券与上市证券公司在业务和规模等方面存在较大差距，不具有可比性。故本次评估未选择市场法进行评估。

资产基础法从企业购建角度反映了企业的价值，为经济行为实现后企业的经营管理及考核提供了依据，故本次评估选择资产基础法进行评估。

被评估单位为证券公司，具备持续经营的基础和条件，其未来收益和风险能够预测和量化，故本次评估选择收益法进行评估。

综上，本次评估采用资产基础法、收益法进行评估。

（三）资产基础法

资产基础法，是指以被评估单位或经营体评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及表外可识别的各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法，具体是指将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业价值的方法。

各类资产及负债的评估方法如下:

1. 货币资金

货币资金包括现金和银行存款。

对于币种为人民币的货币资金，以核实后账面值确定评估值。对于外币货币资金，以核实后的外币金额结合评估基准日外币汇率测算外币现金评估值。

2. 结算备付金

万和证券作为中国登记结算公司深圳分公司、中国登记结算公司上海分公司、中国登记结算公司北京分公司、中国国际期货股份有限公司、银行间市场清算所股份有限公司和金瑞期货股份有限公司的会员单位，根据备付金管理办法，在登记结算公司开立专门的资金结算账户，用于证券交易结算的资金。

评估人员对相关账簿记录及会计凭证进行了核查，对指定的金融机构出具的结算备付金对账单核对，并对结算备付金存款账户进行了函证，结算备付金以清查核实后的账面值作为评估值。

3. 存出保证金

存出保证金是万和证券为开展交易存于中国登记结算公司上海分公司、中国登记结算公司深圳分公司、中国登记结算公司北京分公司、中国证券金融股份有限公司、中国国际期货股份有限公司和银行间市场清算所股份有限公司的交易保证金。

评估人员对相关账簿记录及会计凭证进行了核查，对存出保证金账户进行了函证，并对存出保证金对账单进行核对，经核实应收货币保证金真实，金额准确，存出保证金以清查核实后的账面值作为评估值。

4. 买入返售金融资产

买入返售金融资产主要是万和证券按照返售协议约定先买入再按固定价格返售的债券所融出的资金。评估人员核对债券回购合同和发行公告等资料，确认账面金额属实。本次评估按照成交价额及实际天数的资金成本确定其评估价值，其中资金成本按照约定的回购利率及实际天

数确定。

5. 交易性金融资产

交易性金融资产包括股票、债券、基金、其他。

（1）交易性金融资产—股票

交易性金融资产-股票主要为被评估单位于评估基准日持有的股票投资，包括流通股股票和新三板股票。

评估人员查阅了被评估单位于评估基准日二级证券交易市场账户对账单，并对评估基准日持有的股票名称、持股数量、限售/流通状况进行了确认；核实上市公司的经营现状、近期二级市场的股价走势和波动等情况。

1）流通股

对于流通股，本次评估以每股价格乘以持股数量确定股票投资评估值。

流通股评估值 = 每股价格×持股数量

每股价格采用评估基准日前最近一个交易日的收盘价。

2）新三板股票

对于新三板股票，根据日均换手率、日均成交额、交易频率三项指标，分别赋予权重 35%、35%和 30%，计算各股票市场活跃度得分。按照活跃度得分把股票分为三档。总分高于或等于85分的股票列第一档，即为新三板市场活跃度较高的股票，以收盘价作为其公允价值；总分在75-85分（含四舍五入达75分）的股票列为第二档，即为一般活跃，以评估基准日前近三个月成交均价作为其公允价值；总分低于 75 分的股票列为第三档，其公允价值采用市场法进行评估。

（2）交易性金融资产—债券

交易性金融资产-债券主要为被评估单位于评估基准日持有的企业债、公司债，以及购买的非公开发行债券等。

评估人员清查了原始凭证及记账凭证，核实了被评估单位于评估基准日二级证券交易市场账户对账单、债券分销协议、债券分销过户通知单、现券买卖成交单、债券交割单（现券交易）等，确认债券名称和持有数量账表单相符。进而，评估人员通过 iFind 金融终端查询基准日债券市场评级、持续关注债券发行方的负面信息、查询二级市场交易状况，评估债券是否存在减值迹象。

对于债券投资，本次评估以债券单价乘以持有数量加截至评估基准日的应收利息确定评估值。即:

债券评估值 = 债券单价×持有数量+利息

对于在交易所上市交易或挂牌转让的债券，经以中证指数有限公司提供的评估基准日前最近一个交易日的估值净价（以下简称“中证估值净价”）确定债券单价。

对于银行间市场上市交易或挂牌转让的债券，以中央国债登记结算公司提供的评估基准日前最近一个交易日的估值净价（以下简称“中债估值净价”）确定债券单价。

对于多年未偿还本金和利息的违约债，本次评估值为零。

（3）交易性金融资产—基金

交易性金融资产-基金主要为被评估单位于评估基准日持有的货币基金和其他净值型的基金产品。

评估人员清查了原始凭证及记账凭证，核实了被评估单位于评估基准日基金账户对账单，确认基金名称和持有数量账表单相符。进而，评估人员查阅各项基金产品的募集说明书，核实基金的收益计算模式、会计计量方式，根据具体情况确定基金投资的评估方法。

对每日利息计入基金账户余额的货币基金，评估人员以经过核实的基金账户余额确定评估值。

对具有公开可查询的单位基金份额净值的净值型的基金产品，评估

人员以通过 iFind 金融终端查询的基准日单位基金份额净值乘以持有数量确定评估值。

（4）交易性金融资产—其他

交易性金融资产-其他主要为被评估单位于评估基准日持有的资产管理计划、信托计划及私募证券投资基金。

评估人员清查了原始凭证及记账凭证，核实了被评估单位于评估基准日资产管理计划账户对账单，确认资产管理计划名称和持有数量账表单相符。进而，评估人员查阅各资产管理计划和信托计划等产品说明书，核实资产管理计划和信托计划等的收益计算模式、会计计量方式，根据具体情况确定资产管理计划和信托计划等的评估方法。

对于资产管理计划、私募证券投资基金，评估人员以取得的核实后各资产管理计划、私募证券投资基金的评估基准日估值表中确认的份额净值乘以持有的数量确定评估值。

信托计划共 1 项，为海航集团破产重整专项服务信托，综合考虑破产重整导致回款周期较长，其未来回款存在重大不确定性，故本次评估按 0 确定评估值。

6. 融出资金

评估人员对相关账簿记录及会计凭证进行了核查，并对交易协议和股票质押协议进行了查阅，核实结果账、表、单金额相符。评估人员在对融出资金核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，参考会计计算预期信用损失的方法，采用损失率法计算评估风险损失。对未发生信用减值的合约，充分考量客户维持担保比例、担保品持股集中度、上证综指、宏观经济等风险因素，按照 0.05%-1.5%的区间计算评估风险损失。

按以上标准，确定融出资金评估风险损失，以融出资金合计减去评估风险损失后的金额确定评估值。减值损失按评估有关规定评估为零。

7. 应收账款

对应收账款的评估，评估人员核实了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料，核实交易事项的真实性、账龄、业务内容和金额等，并进行了函证，核实结果账、表、单金额相符。评估人员在对应收款项核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等。根据单位的具体情况，采用个别认定法及账龄分析法，对评估风险损失进行估计。

对关联方往来款项等有充分理由相信全部能收回的，评估风险损失的可能性为 0%；对有确凿证据表明款项不能收回或账龄超长的，评估风险损失为 100%。

对外部单位可能收不回部分款项的，且难以确定收不回账款数额的，参考会计计算预期信用损失的方法，采用单项计提。

按以上标准，确定应收账款评估风险损失，以应收账款合计减去评估风险损失后的金额确定评估值。坏账准备按评估有关规定评估为零。

8. 其他债权投资

其他债权投资主要为债券投资。

对于债券投资，本次评估以债券单价乘以持有数量加截至评估基准日的应收利息确定评估值。

即：债券评估值 = 债券单价×持有数量+利息

对于银行间市场上市交易或挂牌转让的债券，以中央国债登记结算公司提供的评估基准日前最近一个交易日的估值净价确定债券单价。

9. 长期股权投资

对长期股权投资，首先对长期投资形成的原因、账面值和实际状况等进行了取证核实，并查阅了投资协议、股东会决议、章程和有关会计记录等，以确定长期投资的真实性和完整性。

对于全资及持股50%以上的控股子公司，对被投资单位评估基准日的整体资产进行了评估，然后将被投资单位评估基准日净资产评估值乘以万和证券的持股比例计算确定评估值:

长期股权投资评估值=被投资单位整体评估后净资产评估值×持股比例

10. 其他权益工具投资

其他权益工具投资主要为新三板股票投资。

评估人员查阅了被评估单位于评估基准日二级证券交易市场账户对账单，并对评估基准日持有的股票名称、持股数量、限售/流通状况进行了确认；核实上市公司的经营现状、近期二级市场的股价走势和波动等情况。

对于新三板股票，根据日均换手率、日均成交额、交易频率三项指标，分别赋予权重35%、35%和30%，计算各股票市场活跃度得分。按照活跃度得分把股票分为三档。总分高于或等于85分的股票列第一档，即为新三板市场活跃度较高的股票，以收盘价作为其公允价值；总分在75-85分（含四舍五入达75分）的股票列为第二档，即为一般活跃，以评估基准日前近三个月成交均价作为其公允价值；总分低于75分的股票列为第三档，其公允价值采用市场法进行评估。

11. 投资性房地产

（1）评估方法选择

根据《资产评估执业准则——不动产》和《投资性房地产评估指导意见》的要求，执行不动产评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法以及假设开发法、基准地价修正法等衍生方法的适用性，选择评估方法。

根据纳入评估范围的投资性房地产资产的结构特点、使用性质等，

评估人员分析了不同评估方法的适用性，最终确定各类资产的合理的评估方法，具体如下:

1）对于企业持有的目前尚未出租的投资性房地产，且周边同类业态的房产可比案例较多的，本次采用市场法进行评估;

2）对于企业持有的目前正在出租的房地产，本次采用以下方法进行评估:

租期内采用收益法进行评估，租期外采用市场法评估，即:

带租约房地产评估值=租期内收益法评估值+租期外市场法评估值

租期外市场法评估值=市场法评估值-租期内市场法评估值

（2）评估方法介绍

1）市场法

市场法是指在求取待估房地产价格时，将待估房地产与在接近评估基准日时期内已经成交的类似房地产实例加以比较，依照这些已经成交的房地产价格，参照该房地产的交易情况、期日、区域以及个别因素等多项因素的修正，而得出待估房地产价格的一种评估方法。

公式: 市场法评估值=交易案例房地产成交价格 × A × B × C × D × E

其中:

A-交易情况修正系数

B-交易日期修正系数

C-区位因素修正系数

D-个别因素修正系数

E-土地使用权年期修正系数。

1）带租约房地产评估方法

带租约房地产评估值=租期内收益法评估值+租期外市场法评估值

租期外市场法评估值=市场法评估值-租期内市场法评估值

带租约房地产评估值=租期内收益法评估值+市场法评估值-租期内

市场法评估值

①租期内收益法评估值

租期内收益法评估值是根据房地产在租期内的年净收益、适当的折现率及评估基准日后剩余租期计算的。

公式： $$V=\frac{A}{Y}\left[1-\frac{1}{(1+Y)^n}\right]$$

其中：V-委估房屋租期内收益法评估值;

A-租期内的年净收益;

Y-折现率;

n-评估基准日后剩余租期。

②市场法评估值:

市场法评估值=交易案例房地产成交价格 × A × B × C × D × E

其中:

A-交易情况修正系数

B-交易日期修正系数

C-区位因素修正系数

D-个别因素修正系数

E-土地使用权年期修正系数。

③租期内市场法评估值

租期内市场法评估值=市场法评估值 × 年期修正系数

年期修正系数 =（1－1/（1+r）^m ）/(1－1/（1+r）^n)

其中：m-租期

n-委估房屋的剩余使用年限

r-折现率

12. 固定资产

（1）固定资产-房屋建筑物资产评估

1）评估方法选择

根据《资产评估执业准则—不动产》的要求，执行不动产评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法以及假设开发法、基准地价修正法等衍生方法的适用性，选择评估方法。

根据纳入评估范围的房屋建筑物类资产的结构特点、使用性质等，评估人员分析了不同评估方法的适用性，最终确定各类资产的合理的评估方法，具体如下:

① 由于委估房地产为外购的商品房或具备单独转让可能的房地产，因此，本次房屋评估采用市场法。

② 对于企业外购车位，周边类似房屋的交易案例很难寻找，但出租市场比较活跃，因此本次对委估车位，采用收益法进行评估。

2）评估方法介绍

① 市场法:

市场法是指在求取待估房地产价格时，将待估房地产与在接近评估基准日时期内已经成交的类似房地产实例加以比较，依照这些已经成交的房地产价格，参照该房地产的交易情况、期日、区域以及个别因素等多项因素的修正，而得出待估房地产价格的一种评估方法。

公式:

市场法评估值=交易案例房地产成交价格 × A × B × C × D × E

其中:

A-交易情况修正系数

B-交易日期修正系数

C-区位因素修正系数

D-个别因素修正系数

E-土地使用权年期修正系数。

② 收益法

收益法是指通过估算评估房地产未来预期收益，采用适当的折现率，折算成现值，得出待估房地产价格的一种估价方法。公式为：

待估房地产的评估值=

$$V=\frac{A}{Y}\left[1-\frac{1}{(1+Y)^n}\right]$$

其中：A 为年租金净收益;

Y 为折现率；（折现率=无风险报酬率+风险报酬率）

n 为房地产自评估基准日至未来可获收益年限。

年租金净收益按下式计算:

年租金净收益=年租赁有效收入-年客观经营成本

年租赁有效收入=年租赁潜在毛收入×（1-空置率）

年客观经营成本=房产税+土地使用税+税金附加（一般指城建税、教育费附加、地方教育费附加等）+管理费+维修费+保险费。

（2）设备类资产评估

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特点和收集资料情况，主要采用重置成本法进行评估。对于在二手市场可询到价的旧设备，采用市场法进行评估。

评估值=重置全价×成新率

1）重置全价的确定

A.运输车辆重置全价

根据当地汽车市场销售信息以及近期车辆市场价格资料，确定本评估基准日的车辆现行含税购价，在此基础上根据《中华人民共和国车辆购置税法》规定计算车辆购置税、新车上户牌照手续费等杂费，根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36 号)、(财税

〔2018〕32 号)、财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号文件规定，对于符合增值税抵扣条件的企业，其车辆重置全价为:

重置全价（不含税）=购置价+车辆购置税+牌照等杂费-可抵扣的增值税

说明:采用竞拍方式取得车辆牌照的委估车辆,重置全价(不含税）中不包含特殊城市车辆牌照取得费。

可抵扣增值税额=购置价/1.13 × 13%

B.电子设备重置全价

根据当地市场信息及《中关村在线》、《太平洋电脑网》等近期市场价格资料，确定评估基准日的电子设备价格，一般生产厂家或代理商提供免费运输及安装调试，以不含税购置价确定其重置全价:

重置全价（不含税）=购置价-可抵扣的增值税

可抵扣增值税额=购置价/1.13×13%

2）成新率的确定

A.车辆成新率

根据商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号《机动车强制报废标准规定》的有关规定，车辆按以下方法确定成新率后取其较小者为最终成新率，即:

使用年限成新率 =（1－已使用年限／规定使用年限或经济使用年限）×100%

行驶里程成新率 =（1－已行驶里程／规定行驶里程）×100%

成新率 = Min（使用年限成新率，行驶里程成新率）

同时对待估车辆进行必要的勘察鉴定,若勘察鉴定结果与按上述方法确定的成新率相差较大，则进行适当的调整，若两者结果相当，则不进行调整。即:

成新率 = Min（使用年限成新率，行驶里程成新率）+a

a:车辆特殊情况调整系数。

B.电子设备成新率

采用年限法确定其成新率。

成新率=尚可使用年限/（已使用年限+尚可使用年限）×100%

另：直接按二手市场价评估的电子设备，无须计算成新率。

3）评估值的确定

A.未采用竞拍方式取得车辆牌照的委估车辆:

车辆评估值=重置全价 × 成新率

B.采用竞拍方式取得车辆牌照的委估车辆:

车辆评估值=重置全价 × 成新率+特殊城市车辆牌照取得费

C.电子设备评估值=重置全价 × 成新率

13. 固定资产清理

纳入本次评估范围的固定资产清理主要为电脑、交换机等电子设备。对于因提足折旧而纳入固定资产清理的资产，根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估资产的特点和实际情况，本次采用市场法评估。

评估值=二手市场回收价

14. 在建工程

纳入本次评估范围的在建工程包括在建工程－土建工程和在建工程设备安装工程。据在建工程的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，采用成本法进行评估。

对于开工时间距评估基准日半年内的在建项目，以核实后的账面价值确定评估价值。

15. 使用权资产

使用权资产核算内容为产权持有单位租赁的房屋等形成的使用权资产。

评估人员核对了企业总账、明细账、会计报表及清查评估申报表，审核了相关的原始凭证、租赁合同，对每项租赁资产的初始计量、摊销金额的准确性、合理性等进行了分析，符合租赁会计准则的核算规定，账面余额合理反映了基准日企业享有的相关使用权资产的权益价值，故本次评估以核实后账面值确认评估值。

16. 无形资产

（1）无形资产-交易席位费

无形资产交易席位费为万和证券为进行证券业务交易向证券交易所缴纳的席位费。评估人员查阅了相关会计凭证、账簿记录，核实了原始发生额、受益期限等，经核实原始入账价值为席位初始创设费，可以长期使用，无固定使用期限，金额准确，以核实后的原始入账价值确定评估值。

（2）无形资产-其他无形资产

1) 技术型无形资产评估

评估技术型无形资产的常用评估方法包括市场法、收益法和成本法。

由于我国技术型无形资产市场交易尚处于初级阶段，相关公平交易数据的采集相对困难，故本次技术型类无形资产评估不适用市场法。

纳入本次评估范围的技术型无形资产主要为软件著作权，主要为项目研究和开发过程中产生的，无法独立产生收益或应用到产品中产生收益，故本次技术型类无形资产评估不适用收益法。

因此，本次评估采用成本法评估技术型类无形资产。

评估价值=重置成本×成新率

重置成本=人工成本 + 其他共摊费用+机会成本+注册成本

机会成本=（人工成本 + 其他共摊费用）×贷款利率 × 研发时间/2

成新率=剩余使用年限÷（已使用年限+剩余使用年限）×100%

2) 外购软件评估

对于外购软件，评估人员查阅相关的证明资料，了解原始入账价值的构成，摊销的方法和期限，查阅了原始合同。经核实表明账、表金额相符。对于在评估基准日正常使用的软件，根据已使用年限的不同，采用以下不同的方法进行评估:

A. 2024 年购入的软件,距评估基准日 2024 年 6 月 30 日时间较短，通过向软件供应商询价或网络查询其现行不含税价格与购入价格变化不大，以现行不含税价格确定评估值。

B. 2024 年之前购入、已使用年限未满摊销年限 5 年的软件，因软件迭代更新速度较快，已无法向软件供应商询价或网络准确查询其现行不含税价格，故采用国家统计局公布的工业生产者购进价格指数对其核实后的原始购入价格进行调整后，考虑一定的成新率确定评估值。

评估值=核实后的原始购入价格 × 原始购入当月至评估基准日的工业生产者购进价格指数调整 × 5%

C. 2024 年之前购入、已使用年限超过摊销年限 5 年的软件，因软件迭代更新速度较快，已无法向软件供应商询价或网络准确查询其现行不含税价格，故采用国家统计局公布的工业生产者购进价格指数对其原始购入价格进行调整后，考虑 5%的残值率确定评估值。

评估值=核实后的原始购入价格 × 原始购入当月至评估基准日的工业生产者购进价格指数调整 × 5%

3) 商标权的评估

商标权的常用评估方法包括收益法、市场法和成本法。

市场法主要通过在商标市场或产权市场、资本市场上选择相同或相近似的商标权作为参照物，针对各种价值影响因素，将被评估商标与参照物商标进行价格差异的比较调整，分析各项调整结果、确定商标权的

价值。使用市场法评估商标权的必要前提是市场数据相对公开、存在具有可比性的商标参照物、参照物的价值影响因素明确并且能够量化。我国商标市场交易尚处于初级阶段，商标权的公平交易数据采集相对困难，故市场法在本次评估中不具备操作性。

收益法以被评估无形资产未来所能创造的收益的现值来确定其评估价值，对商标等无形资产而言，其之所以有价值，是因为资产所有者或授权使用者能够通过销售商标产品从而带来收益。收益法适用的基本条件是商标具备持续经营的基础和条件、经营与收益之间存在较稳定的对应关系、未来收益和风险能够预测并可量化。由于被评估单位为证券公司，商标主要起到标识的作用，无法合理客观的预测商标未来收益，故未采用收益法进行评估。

成本法是依据商标权形成过程中所需要投入的各种费用成本，并以此为依据确认商标权价值的一种方法。企业依法取得并持有商标权，期间需要投入的费用一般包括商标设计费、注册费、使用期间的维护费以及商标使用到期后办理延续的费用等。由于通过使用商标给企业带来的价值，和企业实际所支出的费用通常不构成直接关联，因而成本法一般适用于不使用或者刚投入使用的商标权评估。

鉴于纳入本次评估范围的 11 项商标权于 2011 年以后注册，考虑到被评估企业处于证券行业，商标作为该等技术资源的外在表现，主要起标识作用，对被评估企业的业绩贡献并不显著，故采用成本法进行评估。

A.成本法评估模型

依据商标权无形资产形成过程中所需投入的各种成本费用的重置价值确认商标权价值，其基本公式如下:

$$P = C_1 + C_2 + C_3$$

式中:

P: 评估值

C_1：设计成本

C_2：注册及续延成本

C_3：维护使用成本

2.4) 域名权、微信公众号等其他无形资产的评估

其他无形资产的常用评估方法包括收益法、市场法和成本法。

市场法主要通过在产权市场、资本市场上选择相同或相近似的无形资产作为参照物，针对各种价值影响因素，将被评估对象与参照物进行价格差异的比较调整，分析各项调整结果、确定其他无形资产的价值。使用市场法评估的必要前提是市场数据相对公开、存在具有可比性的参照物、参照物的价值影响因素明确并且能够量化。我国无形资产的市场交易尚处于初级阶段，公平交易数据采集相对困难，故市场法在本次评估中不具备操作性。

收益法以被评估无形资产未来所能创造的收益的现值来确定其评估价值，对无形资产而言，其之所以有价值，是因为资产所有者或授权使用者能够通过销售产品从而带来收益。收益法适用的基本条件是无形资产具备持续经营的基础和条件、经营与收益之间存在较稳定的对应关系、未来收益和风险能够预测并可量化。由于被评估单位为证券公司，域名主要起到标识的作用，无法合理客观的预测域名未来收益，故未采用收益法进行评估。

成本法是依据无形资产权形成过程中所需要投入的各种费用成本，并以此为依据确认无形资产价值的一种方法。企业依法取得并持有无形资产，期间需要投入的费用一般包括设计费、注册费、使用期间的维护费以及使用到期后办理延续的费用等。

考虑到企业域名主要起标识作用，对被评估企业的业绩贡献并不显著，故采用成本法进行评估。

依据无形资产形成过程中所需投入的各种成本费用的重置价值确

认无形资产价值，其基本公式如下:

$$P = C_1 + C_2 + C_3$$

式中:

P: 评估值

C_1: 设计成本

C_2: 注册及续延成本

C_3: 维护使用成本

17. 递延所得税资产

递延所得税资产核算内容为其他权益工具投资公允价值变动、信用减值准备及可弥补亏损等原因产生的递延所得税资产。清查时，评估人员核对明细账与总账、报表余额是否相符，核对与委估明细表是否相符，查阅了款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，以证实递延所得税资产的真实性、完整性。在核实无误的基础上，以核实后账面值确定为评估值。

18. 预付账款

预付账款核算内容为软件采购预付款、预付物业水电款等。

评估人员核实了账簿记录、检查了原始凭证及相关合同等资料，核实交易事项的真实性、账龄、业务内容和金额等，并进行了函证，未发现异常情况，评估人员在对预付账款核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等。

经核实，预付账款账、表、单金额相符，未发现供货单位有破产、撤销或不能按合同规定按时提供货物等情况，评估人员在对预付账款核实无误的基础上，以核实后的账面值确定评估值。

19. 其他应收款

其他应收款核算内容为押金保证金、暂估进项税额等。评估人员核实了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料，核实交易事项的真实性、账龄、业务内容和金额等，并进行了函证，核实结果账、表、单金额相符。评估人员在对其他应收款项核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等。根据单位的具体情况，采用个别认定法及账龄分析法，对评估风险损失进行估计。

对关联方往来款项等有充分理由相信全部能收回的，评估风险损失的可能性为 0%；对有确凿证据表明款项不能收回或账龄超长的，评估风险损失为 100%。

对外部单位可能收不回部分款项的，且难以确定收不回账款数额的，参考会计计算预期信用损失的方法，采用单项计提。

按以上标准，确定其他应收账款评估风险损失，以其他应收账款合计减去评估风险损失后的金额确定评估值。坏账准备按评估有关规定评估为零。

20. 其他流动资产

其他流动资产核算内容为待认证进项税额、预缴企业所得税等。清查时，评估人员核对明细账与总账、报表余额是否相符，核对与委估明细表是否相符，查阅了款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，抽查了原始入账凭证、相关缴费凭证、合同等，核实其核算内容的真实性和完整性。了解了评估基准日企业应负担的税种、税率、缴纳制度等税收政策和借款情况。在核实无误的基础上，以核实后账面值确定评估值。

21. 长期待摊费用

长期待摊费用核算内容为装修费、办公场所改造工程等费用的摊销。清查时，评估人员核对明细账与总账、报表余额是否相符，核对与委估明细表是否相符，查阅了款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，

抽查了原始入账凭证、合同等，核实其核算内容的真实性和完整性。

对于长期待摊费用的原始发生额真实、准确，摊销余额正确，长期待摊费用在未来受益期内仍可享有相应权益或资产，按尚存受益期应分摊的余额确定评估值。

对于长期待摊费用中购买办公家具的费用，按照办公家具进行评估，具体方法详见“设备类资产评估”。

22. 其他非流动资产

其他非流动资产核算内容为预付信息系统建设的款项。清查时，评估人员核对明细账与总账、报表余额是否相符，核对与委估明细表是否相符，查阅了款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，抽查了原始入账凭证、合同、协议等资料，以证实其他非流动资产的真实性、完整性。在核实无误的基础上，以核实后账面值确定评估值。

23. 负债

评估范围内的负债包括拆入资金、卖出回购金融资产、代理买卖证券款、代理承销证券款、应付短期融资款、应付账款、合同负债、应付职工薪酬、应付债券、租赁负债、递延收益、递延所得税负债、其他负债，本次评估在经清查核实的账面值基础上进行。

（四）收益法

1、概述

根据《资产评估执业准则—企业价值》，企业价值评估中的收益法，也称现金流量折现法，是指对企业或者某一产生收益的单元预计未来现金流量及其风险进行预测，选择与之匹配的折现率，将未来的现金流量折现求和的评估方法。收益法的基本思路是通过估算资产在未来预期的净现金流量和采用适宜的折现率折算成现时价值，得出评估值。收益法适用的基本条件是：企业具备持续经营的基础和条件，经营与收益之间

存在较稳定的对应关系，并且未来收益和风险能够预测且可量化。使用现金流折现法的最大难度在于未来预期现金流的预测，以及数据采集和处理的客观性和可靠性等。当对未来预期现金流的预测较为客观公正、折现率的选取较为合理时，其估值结果具有较好的客观性。

2、评估思路

根据本次尽职调查情况以及被评估单位的资产构成和主营业务特点，本次评估是以被评估单位的母公司报表口径估算其权益资本价值，本次评估的基本评估思路是:

（1）对纳入报表范围的资产和主营业务，按照历史经营状况的变化趋势和业务类型预测预期收益（净现金流量），并折现得到经营性资产的价值;

（2）将纳入报表范围，但在预期收益（净现金流量）预测中未予考虑的溢余性或非经营性资产（负债），单独预测其价值;

（3）将纳入报表范围，但在预期收益（净现金流）估算中未予考虑的长期股权投资，单独测算其价值;

（4）将上述各项资产和负债价值加和，得出被评估单位的全部股东权益价值，并扣除少数股东权益价值后，得到权益价值。

3、评估模型

（1）基本模型

本次评估的基本模型为:

股东部分权益价值=股东全部权益价值（E）×股权比例

其中:

E=P+I+C　　(1)

式中:

E: 评估对象的股东全部权益(净资产)价值;

P: 评估对象的经营性资产价值;

$$P=\sum_{i=1}^{n}\frac{R_i}{(1+r)^i}+\frac{R_{n+1}}{r(1+r)^n} \quad (2)$$

式中:

R_i: 评估对象未来第 i 年的预期收益(自由现金流量);

r: 折现率;

i: 评估对象的未来经营期;

n: 预测期;

I: 未来现金流中未考虑的长期股权投资价值;

C: 评估对象基准日存在的溢余或非经营性资产(负债)的价值;

（2）收益指标

根据《资产评估专家指引第 3 号—金融企业收益法评估模型与参数确定》，金融企业收益法评估可以采用股权自由现金流折现模型，股权自由现金流量的计算按照如下公式：本次评估，使用企业的权益现金流量作为评估对象经营性资产的收益指标，其基本定义为:

股权自由现金流=净利润-权益增加额

根据评估对象的经营历史以及未来市场发展等，估算其未来预期的股权自由现金流量。将未来经营期内的股权自由现金流量进行折现处理并加和，测算得到企业的经营性资产价值。

（3）折现率

本次评估采用资本资产定价模型（CAPM）确定折现率 r_e

$r_e=r_f+\beta_e (r_m-r_f)+\varepsilon$ （3）

式中:

r_f: 无风险报酬率;

r_m: 市场期望报酬率;

β_e: 权益资本的预期市场风险系数;

ε: 特性风险调整系数。

4、收益期限

根据被评估单位章程，企业营业期限为长期，并且由于评估基准日被评估单位经营正常，没有对影响企业继续经营的核心资产的使用年限进行限定和对企业生产经营期限、投资者所有权期限等进行限定，或者上述限定可以解除，并可以通过延续方式永续使用。故本次评估假设被评估单位在评估基准日后永续经营，相应的收益期为无限期。

八、 评估程序实施过程和情况

整个评估工作分四个阶段进行:

(一) 评估准备阶段

1. 项目洽谈及接受项目委托

了解拟承接业务涉及的被评估单位及评估对象的基本情况，明确评估目的、评估对象及评估范围、评估基准日；根据评估目的和交易背景等具体情况对专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，签署资产评估委托合同。

2. 确定评估方案编制工作计划

与委托人和项目相关各方中介充分沟通，进一步确定了资产评估基本事项和被评估单位资产、经营状况后，收集被评估单位所在行业的基本政策、法律法规以及行业的市场经营情况，在此基础上拟定初步工作方案，制定评估计划。

3. 提交资料清单及访谈提纲

根据委估资产特点，提交针对性的尽职调查资料清单，及资产清单、盈利预测等样表，要求被评估单位进行评估准备工作。

4. 辅导填表和评估资料准备工作

与被评估单位相关工作人员联系，辅导被评估单位按照资产评估的

要求准备评估所需资料及填报相关表格。

（二）现场评估阶段

项目组现场评估阶段的主要工作如下:

1. 初步了解整体情况

听取委托人及被评估单位有关人员介绍被评估单位总体情况和委估资产的历史及现状，了解被评估单位的历史沿革、财务制度、经营状况、固定资产技术状态等情况。

2. 审阅核对资料

对被评估单位提供的申报资料进行审核、鉴别，对委估资产的产权证明文件进行全面的收集和查验，并与企业有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同企业做出调整。

3. 重点清查

根据申报资料，对主要资产和经营、办公场所进行了全面清查核实:对于其申报的金融资产和往来款项，清查核实其对账单、询证函及各项业务合同，确认其真实存在并分析其风险; 对其申报的实物资产进行了现场勘查，其中电子设备以抽查的形式进行盘点，房屋建筑物全面盘点勘查。同时，对房屋建筑物，了解管理制度和维护、改建、扩建情况，收集相关资料; 对通用设备，通过市场调研和线上查询，收集价格资料; 对租赁的办公场所，审阅其办公场所的租赁合同等。

4. 尽职调查访谈

通过尽职调查及高管访谈，了解企业在证券行业内的地位、市场份额，了解企业成本费用情况，分析企业未来发展趋势。

5. 确定评估途径及方法

根据委估资产的实际状况和特点，确定资产评估的具体模型及方法。

6. 进行评定估算

根据达成一致的认识，确定评估模型并进行评估结果的计算，起草相关文字说明。

（三）评估汇总阶段

对各类资产及负债评估的初步结果进行分析汇总，对评估结果进行必要的调整、修改和完善。

（四）提交报告阶段

在上述工作基础上，起草初步资产评估报告，初步审核后与委托人就评估结果交换意见。在独立分析相关意见后，按评估机构内部资产评估报告审核制度和程序进行修正调整，最后出具正式资产评估报告。

九、评估假设

（一）一般假设

1. 交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2. 公开市场假设

公开市场假设，是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3. 企业持续经营假设

企业持续经营假设是将企业整体资产作为评估对象而作出的评估假定。即企业作为经营主体，在所处的外部环境下，按照经营目标，持

续经营下去。企业经营者负责并有能力担当责任；企业合法经营，并能够获取适当利润，以维持持续经营能力。对于企业的各类经营性资产而言，能够按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用。

（二）特殊假设

1. 本次评估假设评估基准日外部经济环境不变，国家现行的宏观经济，企业所执行的利率、汇率、赋税基准及税率等政策等不发生重大变化。

2. 企业未来的经营管理团队遵守法律法规，尽职尽责，并继续保持现有的经营管理模式。

3. 假设被评估单位未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

4. 2023 年 10 月，中国证监会对万和证券采取行政监管措施，暂停了标的公司保荐和公司债券承销业务。2024 年 8 月，万和证券恢复保荐和公司债券承销业务资格。假设在未来的预测期内，万和证券在恢复保荐和公司债券承销业务的基础上，继续大力发展投资银行保荐和承销业务，充分发挥万和证券现有资质的业务潜力和盈利能力，并依照业务发展策略，提升现有管理方式和管理水平，各项期间费用保持其最近几年的变化趋势，并随经营规模的变化而同步变动。

5. 未来净利润在满足被评估单位经营发展以及资本监管后，最大可能进行分配。

6. 本次评估不考虑公允价值变动损益、汇兑损益、信用减值损失等不确定性损益以及公允价值变动产生的其他综合收益。

7. 假设股权现金流平均流入和流出。

8. 可比企业信息披露真实、准确、完整，无影响价值判断的虚假陈述、错误记载或重大遗漏。

9. 无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。当未来经济环境发生较大变化时，评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、 评估结论

基于被评估单位及企业管理层对未来发展趋势的判断及经营规划，根据有关法律法规和资产评估准则，经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，采用资产基础法、收益法，对万和证券股份有限公司股东全部权益在评估基准日2024年6月30日的市场价值进行了评估。

（一）资产基础法评估结论

采用资产基础法，得出被评估单位在评估基准日的评估结论如下:

母公司总资产账面值 1,133,013.41 万元,评估值 1,135,545.78 万元，评估增值 2,532.37 万元，增值率 0.22%。

母公司负债账面值 595,175.09 万元，评估值 595,175.09 万元，评估无增减值变化。

母公司净资产账面值 537,838.32 万元，评估值 540,370.69 万元，评估增值 2,532.37 万元，增值率 0.47%。详见下表。

表 5.资产评估结果汇总表

评估基准日：2024 年 6 月 30 日

金额单位：人民币万元

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产	1,058,127.42	1,058,127.42	-	-
2	非流动资产	74,885.99	77,418.36	2,532.37	3.38
3	其中：长期股权投资	40,000.00	37,273.34	-2,726.66	-6.82
4	投资性房地产	583.58	2,845.68	2,262.10	387.62
5	固定资产	2,796.26	4,814.29	2,018.03	72.17
6	在建工程	58.80	58.80	-	-
7	无形资产	7,050.11	8,029.86	979.75	13.90
7-1	其中：土地使用权	-	-	-	
8	其他非流动资产	24,397.24	24,396.39	-0.85	0.00
9	**资产总计**	**1,133,013.41**	**1,135,545.78**	**2,532.37**	**0.22**
10	流动负债	570,122.51	570,122.51	-	-
11	非流动负债	25,052.58	25,052.58	-	-
12	**负债总计**	**595,175.09**	**595,175.09**	**-**	**-**
13	**净资产（所有者权益）**	**537,838.32**	**540,370.69**	**2,532.37**	**0.47**

资产基础法评估结论详细情况见评估明细表。

（二）收益法评估结论

采用收益法，得出被评估单位在评估基准日 2024 年 6 月 30 日的股东全部权益评估价值为 538,661.85 万元，较母公司净资产账面值 537,838.32 万元，评估增值 823.52 万元，增值率 0.15%。

（三）评估结果的差异分析

本次评估采用资产基础法法测算出的净资产（股东全部权益）价值 540,370.69 万元，比收益法测算出的净资产（股东全部权益）价值 538,661.85 万元，高 1,708.84 万元，高 0.32%。两种评估方法差异的原

因主要是:

1.资产基础法评估是以资产的成本重置为价值标准，反映的是资产投入（购建成本）所耗费的社会必要劳动，这种购建成本通常将随着国民经济的变化而变化;

2.收益法评估是以资产的预期收益为价值标准，反映的是资产的经营能力（获利能力）的大小，这种获利能力通常将受到宏观经济、行业政策以及资产的有效使用等多种条件的影响。

（四）评估结果的选取

2024 年 3 月 15 日,证监会发布了四个政策文件(简称“315 新政”),其中明确提出要加快推进建设一流投资银行和投资机构，为中国式现代化和金融强国建设提供有力支撑，并提出“引导行业机构坚持功能型、集约型、专业化、特色化发展方向”，“支持头部机构通过并购重组、组织创新等方式做优做强”。

在金融行业集约化发展的背景下，国信证券和万和证券作为深耕于深圳市国资委的证券公司，执行国家政策并根据自身现有业务及生产要素进行整合，调整现有资产配置，有助于两家证券公司非有机增长目标的达成。根据《国信证券股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易预案》中对于发行价格的披露，根据本次评估基准日 2024 年 6 月 30 日归属于上市公司国信证券股东的每股净资产计算得出 PB 为 1 倍，与本次万和证券资产基础法计算得出的 PB 相近，该交易为金融行业向集约化发展、国信证券和万和证券业务整合并消除深圳地区业务竞争，实现非有机增长背景下的市场化交易行为。

资产基础法从资产构建角度客观地反映了企业净资产的市场价值，相对稳健和客观。选择资产基础法评估结果能为企业今后的运营打下坚实的基础。

收益法是以判断整体企业的获利能力为核心，能够在一定程度上反

映企业价值和股东权益价值。万和证券作为小型券商，各项业务规模较小，受到市场波动影响较大，未来的收益预测存在一定的不确定性。

因此，本次评估以资产基础法的评估结果作为最终评估结论。

通过以上分析，由此得到万和证券股份有限公司股东全部权益在基准日时点的市场价值为 540,370.69 万元，较母公司报表净资产账面值 537,838.32 万元，评估增值 2,532.37 万元，增值率 0.47%；较合并报表归母净资产账面值 535,110.26 万元，评估增值 5,260.43 万元，增值率 0.98%。

十一、 特别事项说明

（一）引用其他机构出具报告结论的情况

本次评估报告中基准日各项资产及负债账面值系天健会计师事务所（特殊普通合伙）出具的无保留意见的万和证券股份有限公司审计报告（天健审[2024]7-800 号）、万和证券股份有限公司清产核资专项审计报告（天健审[2024]7-799 号）的审计结果。

除此之外，未引用其他机构报告内容。

（二）权属资料不全或权属瑕疵事项

截至评估基准日，被评估单位不存在重大权属资料不全或权属瑕疵事项。

（三）评估程序受限或评估资料不完整的情形

截至评估基准日，被评估单位不存在评估程序受限或评估资料不完整的情形。

（四）评估基准日存在的法律、经济等未决事项

截至评估基准日，被评估单位的重大未决诉讼案件情况如下：

序号	原告	被告	案由	法院	案号	案件基本情况	最新进展
1	毛*平、劳*清、刘*振、刘*城、杨*红、周*等6名投资者	深圳市赛为智能股份有限公司（以下简称赛为智能）、万和证券	证券虚假陈述责任纠纷	深圳市中级人民法院	——	投资者对赛为智能提起证券虚假陈述责任纠纷诉讼，万和证券作为赛为智能2020年向特定对象发行股票的保荐机构，也在部分案件中被投资者作为共同被告提起诉讼。截至本评估报告出具日，万和证券一共收到了毛*平、劳*清、刘*振、刘*城、杨*红、周*等6名投资者的起诉状，每位投资者要求赔偿金额均为1万元及要求被告承担诉讼费，目前该等案件尚未开庭审理。	该等案件待开庭审理。

本次评估未考虑此未决仲裁事项对评估结论的影响，提请报告使用者注意。

（五）担保、抵押及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系

截至评估基准日，被评估单位不存在对生产经营有重大影响的抵（质）押及其或有负债、或有资产等事项。

（六）重大期后事项

期后事项是指评估基准日之后出具评估报告之前发生的重大事项。

2024年11月，万和证券股份有限公司的全资子公司万和证券投资有限公司进行减资，认缴出资额由15亿元减少至1亿元。

除以上事项之外，本次评估未发现其他重大期后事项。

（七）其他需要说明的事项

1.评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上，依赖于委托人及被评估单位提供的有关资料。因此，评估工作是以委托人及被评估单位提供的有关经济行为文件，有关资产所有权文件、证件及会计凭证，

有关法律文件的真实合法为前提。

2. 评估过程中，评估人员观察所评估房屋建筑物的外貌，在尽可能的情况下察看了建筑物内部装修情况和使用情况，未进行任何结构和材质测试。在对设备进行勘察时，因检测手段限制及部分设备正在运行等原因，主要依赖于评估人员的外观观察和被评估单位提供的近期检测资料及向有关操作使用人员的询问情况等判断设备状况。

3. 评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

4. 本次评估范围及采用的由被评估单位提供的数据、报表及有关资料，委托人及被评估单位对其提供资料的真实性、完整性负责。

5. 评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由被评估单位提供，委托人及被评估单位对其真实性、合法性承担法律责任。

6. 在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理:

(1)当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整;

(2)当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值;

(3)对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

7. 评估范围仅以委托人及被评估单位提供的资产评估申报表为准，未考虑委托人及被评估单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债。

十二、 评估报告使用限制说明

（一）本评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。同时，本次评估结论是反映被评估单位在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的现行公允市价，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价格的影响，同时，本报告也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其它情况发生变化时，评估结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

（二）本评估报告成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定，并得到有关部门的批准。

（三）本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用人使用。评估报告的使用权归委托人所有，未经委托人许可，本评估机构不会随意向他人公开。

（四）委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任;

（五）除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人;

（六）未征得本评估机构同意并审阅相关内容，评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

（七）资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论。评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

（八）评估结论的使用有效期：根据资产评估相关法律法规，涉及法定评估业务的资产评估报告，须委托人按照法律法规要求履行资产评估监督管理程序后使用。评估结果使用有效期一年，自评估基准日 2024 年 6 月 30 日起计算，至 2025 年 6 月 29 日止。超过一年，需重新进行资产评估。

十三、 评估报告日

评估报告日为二〇二四年十一月十一日。

（此页无正文）

中联资产评估集团有限公司

法定代表人：

资产评估师：

资产评估师：

二〇二四年十一月十一日

资产评估委托人承诺函

中联资产评估集团有限公司:

因国信证券股份有限公司拟发行股份购买深圳市资本运营集团有限公司等股东持有的万和证券股份有限公司股份之经济行为,委托中联资产评估集团有限公司对该经济行为涉及的万和证券股份有限公司股东全部权益进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估,我公司承诺如下,并承担相应法律责任:

1、资产评估的经济行为符合国家规定并已获得批准;

2、协助并督促被评估单位所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整,有关重大事项揭示充分;

3、协助并督促被评估单位纳入评估范围的资产权属明确,出具的资产权属证明文件合法有效;

4、协助并督促被评估单位所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、科学、合理;

5、不干预评估工作。

国信证券股份有限公司(公章):

法定代表人或授权代表(签字):

2024年 11月 8日

资产评估委托人承诺函

中联资产评估集团有限公司：

因国信证券股份有限公司拟发行股份购买深圳市资本运营集团有限公司等股东持有的万和证券股份有限公司股份之经济行为，委托中联资产评估集团有限公司对该经济行为涉及的万和证券股份有限公司股东全部权益进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我公司承诺如下，并承担相应法律责任：

1、资产评估的经济行为符合国家规定并已获得批准；

2、协助并督促被评估单位所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整，有关重大事项揭示充分；

3、协助并督促被评估单位纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效；

4、协助并督促被评估单位所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、科学、合理；

5、不干预评估工作。

深圳市资本运营集团有限公司(公章)：

法定代表人或授权代表(签字)：

2024 年 11 月 8 日

资产评估委托人承诺函

中联资产评估集团有限公司：

因国信证券股份有限公司拟发行股份购买深圳市资本运营集团有限公司等股东持有的万和证券股份有限公司股份之经济行为，委托中联资产评估集团有限公司对该经济行为涉及的万和证券股份有限公司股东全部权益进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我公司承诺如下，并承担相应法律责任：

1、资产评估的经济行为符合国家规定并已获得批准；

2、协助并督促被评估单位所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整，有关重大事项揭示充分；

3、协助并督促被评估单位纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效；

4、协助并督促被评估单位所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、科学、合理；

5、不干预评估工作。

深圳市鲲鹏股权投资有限公司(公章)：

法定代表人或授权代表(签字)：

2024年 11月 8日

资产评估委托人承诺函

中联资产评估集团有限公司：

因国信证券股份有限公司拟发行股份购买深圳市资本运营集团有限公司等股东持有的万和证券股份有限公司股份之经济行为，委托中联资产评估集团有限公司对该经济行为涉及的万和证券股份有限公司股东全部权益进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我公司承诺如下，并承担相应法律责任：

1、资产评估的经济行为符合国家规定并已获得批准；

2、协助并督促被评估单位所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整，有关重大事项揭示充分；

3、协助并督促被评估单位纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效；

4、协助并督促被评估单位所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、科学、合理；

5、不干预评估工作。

深业集团有限公司(公章)：

法定代表人或授权代表(签字)：

2024年 11 月 8 日

资产评估委托人承诺函

中联资产评估集团有限公司：

因国信证券股份有限公司拟发行股份购买深圳市资本运营集团有限公司等股东持有的万和证券股份有限公司股份之经济行为，委托中联资产评估集团有限公司对该经济行为涉及的万和证券股份有限公司股东全部权益进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我公司承诺如下，并承担相应法律责任：

1、资产评估的经济行为符合国家规定并已获得批准；

2、协助并督促被评估单位所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整，有关重大事项揭示充分；

3、协助并督促被评估单位纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效；

4、协助并督促被评估单位所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、科学、合理；

5、不干预评估工作。

深圳市创新投资集团有限公司(公章)：

法定代表人或授权代表(签字)：

2024年 11 月 8 日

资产评估委托人承诺函

中联资产评估集团有限公司:

因国信证券股份有限公司拟发行股份购买深圳市资本运营集团有限公司等股东持有的万和证券股份有限公司股份之经济行为，委托中联资产评估集团有限公司对该经济行为涉及的万和证券股份有限公司股东全部权益进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我公司承诺如下，并承担相应法律责任:

1、资产评估的经济行为符合国家规定并已获得批准;

2、协助并督促被评估单位所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整，有关重大事项揭示充分;

3、协助并督促被评估单位纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效;

4、协助并督促被评估单位所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、科学、合理;

5、不干预评估工作。

深圳远致富海十号投资企业（有限合伙）(公章):

法定代表人或授权代表(签字):

2024年 11月 8日

资产评估委托人承诺函

中联资产评估集团有限公司：

因国信证券股份有限公司拟发行股份购买深圳市资本运营集团有限公司等股东持有的万和证券股份有限公司股份之经济行为，委托中联资产评估集团有限公司对该经济行为涉及的万和证券股份有限公司股东全部权益进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我公司承诺如下，并承担相应法律责任：

1、资产评估的经济行为符合国家规定并已获得批准；

2、协助并督促被评估单位所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整，有关重大事项揭示充分；

3、协助并督促被评估单位纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效；

4、协助并督促被评估单位所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、科学、合理；

5、不干预评估工作。

成都交子金融控股集团有限公司(公章)：

法定代表人或授权代表(签字)：

2024年 11月 8日

资产评估委托人承诺函

中联资产评估集团有限公司：

因国信证券股份有限公司拟发行股份购买深圳市资本运营集团有限公司等股东持有的万和证券股份有限公司股份之经济行为，委托中联资产评估集团有限公司对该经济行为涉及的万和证券股份有限公司股东全部权益进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我公司承诺如下，并承担相应法律责任：

1、资产评估的经济行为符合国家规定并已获得批准；

2、协助并督促被评估单位所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整，有关重大事项揭示充分；

3、协助并督促被评估单位纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效；

4、协助并督促被评估单位所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、科学、合理；

5、不干预评估工作。

海口市金融控股集团有限公司(公章)：

法定代表人或授权代表(签字)：

2024年 11月 8日

资产评估被评估单位承诺函

中联资产评估集团有限公司:

因国信证券股份有限公司拟发行股份购买深圳市资本运营集团有限公司等股东持有的万和证券股份有限公司股份之经济行为,委托中联资产评估集团有限公司对该经济行为涉及的万和证券股份有限公司股东全部权益进行资产评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我公司承诺如下，并承担相应法律责任:

1、所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整，有关重大事项揭示充分;

2、纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效;

3、所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、科学、合理;

4、不干预评估工作。

万和证券股份有限公司(公章):

法定代表人或授权代表(签字):

2024 年 11 月 8 日

资产评估师承诺函

国信证券股份有限公司、深圳市资本运营集团有限公司、深圳市鲲鹏股权投资有限公司、深业集团有限公司、深圳市创新投资集团有限公司、深圳远致富海十号投资企业（有限合伙）、成都交子金融控股集团有限公司、海口市金融控股集团有限公司：

受贵公司委托，我们对国信证券股份有限公司拟发行股份购买万和证券股份有限公司股份之经济行为所涉及的万和证券股份有限公司股东全部权益在评估基准日2024年6月30日的市场价值进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

一、具备相应的职业资格。

二、评估对象和评估范围与资产评估委托合同的约定一致。

三、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。

四、根据资产评估准则选用了评估方法。

五、充分考虑了影响评估价值的因素。

六、评估结论合理。

七、评估工作未受到非法干预并独立进行。

资产评估师：

正式执业会员
资产评估师
[illegible]展
[illegible]0204

资产评估师：

正式执业会员
资产评估师
刘展
11160092

2024年 11 月 11 日

北京市财政局

京财资评备〔2022〕0128号

变更备案公告

中联资产评估集团有限公司变更事项备案及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》的有关规定，予以备案。变更备案的相关信息如下：

中联资产评估集团有限公司股东由中联财联网科技有限公司、沈琦(资产评估师证书编号:11000084)、范树奎(资产评估师证书编号:11000676)、高忻(资产评估师证书编号:11000088)、胡智(资产评估师证书编号:11001378)、刘伟(资产评估师证书编号:11000090)、韩荣(资产评估师证书编号:11030017)、刘松(资产评估师证书编号:21000043)、邓艳芳(资产评估师证书编号:11070041)、邹洪(资产评估师证书编号:36000139)、吴晓光(资产评估师证书编号:11140101)、张帆(资产评估师证书编号:11160091)、翟红梅(资产评估师证书编号:11090063)、刘斌(资产评估师证书编号:37020076)、陈志红(资产评估师证书编号:11001842)、唐章奇(资产评估师证书编号:45000015)、蒋卫锋(资产评估师证书编号:41060079)、田祥雨(资产评估师证书编

此复印件仅限于 国信证券股份有限公司 使用，再复印无效。
2024年12月6日

号:11180052)、付存青(资产评估师证书编号:41000312)、李业强(资产评估师证书编号:11140057)、陶涛(资产评估师证书编号:11140056)、胡超(资产评估师证书编号:11180001)、侯超飞(资产评估师证书编号:11180056),变更为中联财联网科技有限公司、沈琦(资产评估师证书编号:11000084)、范树奎(资产评估师证书编号:11000676)、高忻(资产评估师证书编号:11000088)、胡智(资产评估师证书编号:11001378)、刘伟(资产评估师证书编号:11000090)、韩荣(资产评估师证书编号:11030017)、刘松(资产评估师证书编号:21000043)、邓艳芳(资产评估师证书编号:11070041)、邹洪(资产评估师证书编号:36000139)、吴晓光(资产评估师证书编号:11140101)、张帆(资产评估师证书编号:11160091)、翟红梅(资产评估师证书编号:11090063)、刘斌(资产评估师证书编号:37020076)、唐章奇(资产评估师证书编号:45000015)、蒋卫锋(资产评估师证书编号:41060079)、田祥雨(资产评估师证书编号:11180052)、付存青(资产评估师证书编号:41000312)、李业强(资产评估师证书编号:11140057)、陶涛(资产评估师证书编号:11140056)、胡超(资产评估师证书编号:11180001)、侯超飞(资产评估师证书编号:11180056)

其他相关信息可通过中国资产评估协会官方网站进行查询。

特此公告。

北京市财政局

2022年11月15日

统一社会信用代码

91110000100026822A

营业执照

(副 本) (2-2)

扫描市场主体身份码了解更多登记、备案、许可、监管信息，体验更多应用服务。

名　　称　中联资产评估集团有限公司

类　　型　其他有限责任公司

法定代表人　胡智

经营范围　一般项目：资产评估；破产清算服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；计算机软硬件及辅助设备零售；信息系统集成服务；软件销售；软件开发；软件外包服务；数据处理服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

注册资本　5020万元

成立日期　1997年06月26日

住　　所　北京市西城区复兴门内大街28号凯晨世贸中心东座F4层939室

复印件仅限于 国资评估 使用，再复印无效

2022 年 11 月 7 日

登记机关

北京市市场监督管理局

2022 年 11 月 07 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

中国资产评估协会

正式执业会员证书

会员编号：11190204

会员姓名：乜枫展

证件号码：371002**********5

所在机构：中联资产评估集团有限公司

年检情况：通过（2024-04-30）

职业资格：资产评估师

扫码查看详细信息

此复印件仅限于 国信证券股份 使用，再复印无效。
年 月 日

本人印鉴：

签名：

（有效期至 2025-04-30 日止）

打印时间：2024 年 05 月 08 日

中国资产评估协会

正式执业会员证书

会员编号：11160092

会员姓名：刘晨

证件号码：130632**********0

所在机构：中联资产评估集团有限公司

年检情况：通过（2024-04-30）

职业资格：资产评估师

扫码查看详细信息

此复印件仅限于 国信证券使用，再复印无效。
年 月 日

本人印鉴：

签名：刘晨

（有效期至 2025-04-30 日止）

打印时间：2024 年 05 月 08 日

国信证券股份有限公司拟发行股份购买
深圳市资本运营集团有限公司等股东持有的
万和证券股份有限公司股份所涉及的
万和证券股份有限公司股东全部权益价值

资 产 评 估 说 明

中联评报字【2024】第 3736 号

中联资产评估集团有限公司

二〇二四年十一月十一日

目 录

第一部分 关于评估说明使用范围的声明.....1

第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明.....2

第三部分 资产清查核实情况说明.....3

一、 评估对象与评估范围说明.....3

二、 资产核实情况总体说明.....9

第四部分 宏观经济形势、行业及企业分析.....13

一、 宏观经济发展状况分析.....13

二、 行业分析.....17

三、 企业分析.....20

第五部分 资产基础法评估说明.....26

一、 货币资金.....26

二、 结算备付金.....27

三、 存出保证金.....27

四、 买入返售金融资产.....27

五、 交易性金融资产.....28

六、 融出资金.....39

七、 应收账款.....40

八、 其他债权投资.....41

九、 长期股权投资.....41

十、 其他权益工具投资.....43

十一、 投资性房地产.....44

十二、 固定资产.....57

十三、 固定资产清理.....90

十四、 在建工程 92
十五、 使用权资产 95
十六、 无形资产 95
十七、 递延所得税资产 106
十八、 其他资产 106
十九、 负债 109
第六部分 收益法评估说明 113
一、 收益法的评估对象 113
二、 收益法概述 113
三、 收益预测的假设条件 113
四、 收益法评估模型 115
五、 净现金流量估算 117
第七部分 评估结论及其分析 144
一、 评估结论 144
二、 评估结论与账面价值比较变动情况及原因 147
企业关于进行资产评估有关事项的说明

第一部分　关于评估说明使用范围的声明

本资产评估说明，仅供国有资产监督管理机构（含出资企业）审查资产评估报告和相关监管机构和部门检查评估机构工作之用，非法律、行政法规规定，材料的全部或部分内容不得提供给其它任何单位和个人，也不得见诸于公开媒体；任何未经评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用人。

中联资产评估集团有限公司

二〇二四年十一月十一日

第二部分　企业关于进行资产评估有关事项的说明

本评估说明该部分内容由委托人和被评估单位共同撰写，并由委托人单位法定代表人和被评估单位法定代表人签字，加盖相应单位公章并签署日期。详细内容请见《企业关于进行资产评估有关事项的说明》。

第三部分 资产清查核实情况说明

一、评估对象与评估范围说明

(一) 评估对象与评估范围内容

评估对象是万和证券股份有限公司股东全部权益。评估范围为万和证券股份有限公司全部资产及负债。截至评估基准日，经审计的合并报表资产总额 1,131,437.87 万元，负债 596,327.61 万元，净资产 535,110.26 万元，归属于母公司股东的净资产 535,110.26 万元。

母公司报表账面资产总额为 1,133,013.41 万元，负债 595,175.09 万元，净资产 537,838.32 万元。各类资产及负债的账面价值见下表:

表 3-1.资产评估申报汇总表

单位：万元

项目名称	账面价值
流动资产	1,058,127.42
非流动资产	74,885.99
其中：长期股权投资	40,000.00
投资性房地产	583.58
固定资产	2,796.26
在建工程	58.80
无形资产	7,050.11
其中：土地使用权	-
其他非流动资产	24,397.24
资产总计	**1,133,013.41**
流动负债	570,122.51
非流动负债	25,052.58
负债总计	**595,175.09**

上述资产与负债数据摘自经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审

计的2024年6月30日的万和证券股份有限公司（简称“万和证券”）资产负债表，评估是在企业经过审计后的基础上进行的。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

本次评估范围中的主要资产为货币资金、结算备付金、买入返售金融资产、交易性金融资产、融出资金、长期股权投资、固定资产、无形资产等。

(二) 主要资产情况特点

1.货币资金

货币资金包括现金和银行存款。

2.结算备付金

结算备付金为万和证券作为中国登记结算公司深圳分公司、中国登记结算公司上海分公司、中国登记结算公司北京分公司、中国国际期货股份有限公司、银行间市场清算所股份有限公司和金瑞期货股份有限公司的会员单位，根据备付金管理办法，在登记结算公司开立专门的资金结算账户，用于证券交易结算的资金。

3.买入返售金融资产

买入返售金融资产主要是万和证券按照返售协议约定先买入再按固定价格返售的债券所融出的资金。

4.交易性金融资产

交易性金融资产主要为被评估单位在评估基准日持有的股票投资、债权、基金、资管计划等。

5.融出资金

融出资金主要为被评估单位接受客户抵质押担保而出借的资金。

6.长期股权投资

长期股权投资为被评估单位对万和弘远投资有限公司和万和证券投资有限公司的股权投资。

表 3-2.长期股权投资账面值及财务状况一览表

金额单位：人民币万元

序号	被投资单位名称	持股比例	投资成本	账面原值	账面净值
1	万和弘远投资有限公司	100.00%	20,000.00	20,000.00	20,000.00
2	万和证券投资有限公司	100.00%	20,000.00	20,000.00	20,000.00
合计			40,000.00	40,000.00	40,000.00

(1) 万和弘远投资有限公司

企业名称：万和弘远投资有限公司（简称“万和弘远”）

类型：有限责任公司（法人独资）

住所：深圳市龙华区大浪街道同胜社区工业园路 1 号 1 栋 14 层创客空间 C 区-12

法定代表人：崔凯

注册资本：20,000.00 万人民币

成立日期：2018 年 12 月 28 日

营业期限：2018 年 12 月 28 日至无固定期限

统一社会信用代码：91440300MA5FF1MP9D

经营范围：一般经营项目是：受托资产管理、投资管理（不得从事信托、金融资产管理、证券资产管理及其他限制项目）；股权投资、受托管理股权投资基金（不得从事证券投资活动；不得以公开方式募集资金开展投资活动；不得从事公开募集基金管理业务）。财务咨询。（除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动）

(2) 万和证券投资有限公司

企业名称：万和证券投资有限公司（简称“万和投资”）

类型：有限责任公司（法人独资）

住所：深圳市福田区香蜜湖街道东海社区深南大道 7028 号时代科

技大厦 1406

法定代表人：张桓

注册资本：150000 万人民币

成立日期：2021 年 07 月 14 日

营业期限：2021 年 07 月 14 日至无固定期限

统一社会信用代码：91440300MA5GWFRAX1

经营范围：一般经营项目是：无，许可经营项目是：从事另类投资业务（限参与科创板、创业板跟投）

7.固定资产

固定资产包括房屋建筑物、车辆、电子设备。

(1) 房屋建筑物

纳入本次评估范围的房屋建筑物资产共计 10 项。9 项为房屋建筑物，购建于 1997 年至 2017 年，为被评估单位各营业部日常经营使用的办公楼，均取得房屋所有权证，证载权利人为被评估单位；1 项为地下停车位。房屋建筑物主要位于成都市及深圳市，基准日物理状况良好，正常使用。

(2) 车辆

车辆共计 4 项，包括奥迪汽车、沃尔沃 S80L 等，购置于 2009 年至 2015 年，车辆状况良好。

(3) 电子设备

电子设备共计 5,289 项，主要为计算机、空调、沙发、办公桌、复印机、打印机等。

8.无形资产

无形资产包括交易席位费和其他无形资产。

（1）交易席位费

交易席位费共计3项，为上交所交易席位、深交所交易席位及股转市场交易单元创设费。

（2）其他无形资产包括外购软件、商标权、著作权、域名、微信公众号及微信视频号等。

1) 外购软件

外购软件共计571项，主要为企业购入的金证科创板业务软件V1.0、顶点数据质量及大数据平台等，均正常使用。

2) 商标权

商标共计2项，名称分别为VANHO SECURITIES、万和证券，权利人均为被评估单位。

3) 著作权

著作权共计2项，名称分别为万和证券万和e阳指App 、万和手机证券软件V9.0，著作权人均为被评估单位。

4) 域名

域名共计9项，包括vanho.cn、vanho.com.cn、wanhesec.com、wanhesec.cn、wanhesec.com.cn、whzq.com.cn、vanhosec.com、vanhosec.cn、vanhosec.com.cn，所有人均为被评估单位。

5) 微信公众号、微信视频号及抖音视频号等

微信公众号、微信视频号及抖音视频号等共计50项，主要为万和证券、金融万和等，申请人均为被评估单位。

(三) 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

企业申报评估的无形资产包括账面记录的交易席位费、外购软件，账面未记录的商标权、著作权、域名、微信公众号。

1.交易席位费

交易席位费共计3项，为上交所交易席位、深交所交易席位及股转

市场交易单元创设费。

2.其他无形资产

(1) 外购软件

外购软件共计 571 项，主要为企业购入的金证科创板业务软件 V1.0、顶点数据质量及大数据平台等，均正常使用。

(2) 商标权

商标共计 2 项，名称分别为 VANHO SECURITIES、万和证券，权利人均为被评估单位。

(3) 著作权

著作权共计 2 项，名称分别为万和证券万和 e 阳指 App 、万和手机证券软件 V9.0，著作权人均为被评估单位。

(4) 域名

域名共计 9 项，包括 vanho.cn、vanho.com.cn、wanhesec.com、wanhesec.cn、wanhesec.com.cn、whzq.com.cn、vanhosec.com、vanhosec.cn、vanhosec.com.cn，所有人均为被评估单位。

(5) 微信公众号及微信视频号等

微信公众号及微信视频号等共计 50 项，主要为万和证券、金融万和等，申请人均为被评估单位。

(四) 企业申报的表外资产的类型、数量

截至评估基准日 2024 年 6 月 30 日，企业申报评估的范围内表外资产为 2 项商标权、著作权 2 项、域名 9 项、微信公众号等 50 项。评估范围内除上述表外资产外，企业未申报且评估人员也未发现其他表外资产。

(五) 引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额（或者评估值）

本次评估报告中基准日各项资产及负债账面值系天健会计师事务所（特殊普通合伙）出具的无保留意见的万和证券股份有限公司审计报告（天健审[2024]7-800 号）、万和证券股份有限公司清产核资专项审计报告（天健审[2024]7-799 号）的审计结果。评估是在企业经过审计后的基础上进行的。

除此之外，未引用其他机构报告内容。

二、资产核实情况总体说明

(一) 资产核实人员组织、实施时间和过程

评估人员在进入现场清查前，制定现场清查实施计划，按资产类型和分布特点，分成房产、设备、流动资产和其他资产小组进行现场的核查工作。清查工作结束后，各小组对清查核实及现场勘察情况进行工作总结。清查核实的主要步骤如下:

首先，辅导企业进行资产的清查、申报评估的资产明细，并收集整理评估资料。清查前，评估人员开展前期布置工作，评估师对企业资产评估配合工作要求进行了详细讲解，包括资产评估的基本概念、资产评估的任务、本次资产评估的计划安排、需委托人和被评估单位提供的资料清单、企业资产清查核实工作的要求、评估申报表和资产调查表的填报说明等。在此基础上，企业填报“资产评估申报表”和“资产调查表”，收集并整理委托评估资产的产权权属资料和反映资产性能、技术状态、经济技术指标等情况的资料。

其次，依据资产评估申报表，对申报资产进行现场查勘。不同的资产类型，采取不同的查勘方法。根据清查结果，由企业进一步补充、修改和完善资产评估明细表，使“表”、“实”相符。

再次，核实评估资料，尤其是资产权属资料。在清查核实“表”、“实”

相符的基础上，对企业提供的产权资料进行了核查。核查中，重点查验了产权权属资料中所载明的所有人以及其他事项，对产权权属资料中所载明的所有人与资产委托人和相关当事人不符以及缺乏产权权属资料的情况，给予高度关注，进一步通过询问的方式，了解产权权属，并要求委托人和相关当事人出具了“说明”和“承诺函”。

(二) 资产核实与尽职调查的内容

根据本次评估目的的特点和评估方法的技术要求，评估机构确定了资产核实的主要内容是评估范围的存在与真实性，具体以产权持有者提供的基准日的资产负债表为准，经核实无误，确认资产及负债的存在。为确保资产核实的准确性，评估机构制定了详细的尽职调查计划，确定的尽职调查内容主要是:

1.本次评估的经济行为背景情况,主要为委托人和被评估单位对本次评估事项的说明;

2.评估对象存续经营的相关法律情况，主要为评估对象的有关章程、投资出资协议、重大合同情况等;

3.评估对象的相关资产的产权情况;

4.评估对象执行的会计制度以及固定资产折旧方法等;

5.评估对象最近几年的债务、借款情况以及债务成本情况;

6.评估对象执行的税率税费及纳税情况;

7.评估对象的应收应付账款情况;

8.评估对象最近几年的关联交易情况;

9.评估对象的主营业务和历史经营业绩等;

10.评估对象最近几年主营业务成本，主要成本构成项目和设备及场所（折旧摊销）、人员工资福利费用等情况;

11.评估对象最近几年主营业务收入情况;

12.评估对象未来几年的经营计划以及经营策略，包括：市场需求、价格策略、成本费用控制、资金筹措和投资计划等以及未来的主营收入和成本构成及其变化趋势等;

13.评估对象的主要经营优势和风险，包括：国家政策优势和风险、产品（技术）优势和风险、市场（行业）竞争优势和风险、财务（债务）风险、汇率风险等;

14.评估对象近年及基准日的资产负债表、损益表;

15.与本次评估有关的其他情况。

(三) 影响资产核实的事项及处理方法

本次评估未发现影响资产核实的事项。

(四) 资产清查核实结论

经过评估人员和企业相关人员共同的清查核实，得到清查核实结论如下:

1.资产核实结果与账面记录存在差异的情况

截至评估基准日，评估人员未发现资产核实结果与账面记录存在差异。

2.权属资料不完善等权属不清晰的资产

截至评估基准日，被评估单位不存在重大权属资料不全或权属瑕疵事项。

3.企业申报的账外资产的核实情况

截至评估基准日 2024 年 6 月 30 日，企业申报评估的范围内表外资产为 2 项商标权、著作权 2 项、域名 9 项、微信公众号等 50 项。评估范围内除上述表外资产外，企业未申报且评估人员也未发现其他表外资产。

评估人员在资产清查所知范围内，除上述清查事项外，清查情况表

明：非实物资产，评估明细表和账面记录一致，申报明细表与实际情况吻合；实物资产的清查情况与申报明细一一核对，对清查核实明细项目已与企业财务人员进行了沟通，实物资产与申报表相符。

第四部分 宏观经济形势、行业及企业分析

一、宏观经济发展状况分析

2024 年上半年国内生产总值 616836 亿元，按不变价格计算，同比增长 5.0%。分产业看，第一产业增加值 30660 亿元，同比增长 3.5%；第二产业增加值 236530 亿元，增长 5.8%；第三产业增加值 349646 亿元，增长 4.6%。分季度看，一季度国内生产总值同比增长 5.3%，二季度增长 4.7%。从环比看，二季度国内生产总值增长 0.7%。

(一) 夏粮再获丰收，畜牧业总体平稳

2024 年上半年，农业（种植业）增加值同比增长 4.0%。夏粮生产再获丰收。全国夏粮总产量 14978 万吨，比上年增加 363 万吨，增长 2.5%。上半年，猪牛羊禽肉产量 4712 万吨，同比增长 0.6%，其中，牛肉、禽肉产量分别增长 3.9%、6.3%，猪肉、羊肉产量分别下降 1.7%、0.9%；牛奶产量增长 3.4%，禽蛋产量增长 2.7%。二季度末，生猪存栏 41533 万头，同比下降 4.6%；上半年，生猪出栏 36395 万头，下降 3.1%。

(二) 工业生产较快增长，装备制造业支撑作用明显

2024 年上半年，全国规模以上工业增加值同比增长 6.0%。分三大门类看，采矿业增加值增长 2.4%，制造业增长 6.5%，电力、热力、燃气及水生产和供应业增长 6.0%。装备制造业增加值增长 7.8%，高技术制造业增加值增长 8.7%，增速分别快于全部规模以上工业 1.8 和 2.7 个百分点。分经济类型看，国有控股企业增加值增长 4.6%；股份制企业增长 6.5%，外商及港澳台投资企业增长 4.3%；私营企业增长 5.7%。分产品看，3D 打印设备、新能源汽车、集成电路产品产量同比分别增长 51.6%、34.3%、28.9%。6 月份，规模以上工业增加值同比增长 5.3%，环比增长 0.42%。6 月份，制造业采购经理指数为 49.5%，与上月持平；企业生产

经营活动预期指数为 54.4%，比上月上升 0.1 个百分点。1-5 月份，全国规模以上工业企业实现利润总额 27544 亿元，同比增长 3.4%。

(三) 服务业继续恢复，现代服务业发展良好

2024 年上半年，服务业增加值同比增长 4.6%。其中，信息传输、软件和信息技术服务业，租赁和商务服务业，交通运输、仓储和邮政业，住宿和餐饮业，批发和零售业增加值分别增长 11.9%、9.8%、6.9%、6.6%、5.7%。6 月份，全国服务业生产指数同比增长 4.7%。其中，信息传输、软件和信息技术服务业，租赁和商务服务业，交通运输、仓储和邮政业生产指数分别增长 13.5%、9.7%、5.4%。1-5 月份，规模以上服务业企业营业收入同比增长 8.5%。6 月份，服务业商务活动指数为 50.2%；服务业业务活动预期指数为 57.6%，比上月上升 0.6 个百分点。其中，航空运输、邮政、电信广播电视及卫星传输服务、货币金融服务、保险等行业商务活动指数位于 55.0%以上较高景气区间。

(四) 市场销售保持增长，服务消费增势较好

2024 年上半年，社会消费品零售总额 235969 亿元，同比增长 3.7%。按经营单位所在地分，城镇消费品零售额 204559 亿元，增长 3.6%；乡村消费品零售额 31410 亿元，增长 4.5%。按消费类型分，商品零售 209726 亿元，增长 3.2%；餐饮收入 26243 亿元，增长 7.9%。部分基本生活类和升级类商品销售良好，限额以上单位粮油食品类、饮料类商品零售额分别增长 9.6%、5.6%；通讯器材类、体育娱乐用品类商品零售额分别增长 11.3%、11.2%。全国网上零售额 70991 亿元，同比增长 9.8%。其中，实物商品网上零售额 59596 亿元，增长 8.8%，占社会消费品零售总额的比重为 25.3%。6 月份，社会消费品零售总额同比增长 2.0%，环比下降 0.12%。上半年，服务零售额同比增长 7.5%。

(五) 固定资产投资规模扩大，高技术产业投资增长较快

2024 年上半年，全国固定资产投资（不含农户）245391 亿元，同比增长 3.9%；扣除房地产开发投资，全国固定资产投资增长 8.5%。分领域看，基础设施投资增长 5.4%，制造业投资增长 9.5%，房地产开发投资下降 10.1%。全国新建商品房销售面积 47916 万平方米，同比下降 19.0%；新建商品房销售额 47133 亿元，下降 25.0%。分产业看，第一产业投资增长 3.1%，第二产业投资增长 12.6%，第三产业投资下降 0.2%。民间投资增长 0.1%；扣除房地产开发投资，民间投资增长 6.6%。高技术产业投资同比增长 10.6%，其中高技术制造业和高技术服务业投资分别增长 10.1%、11.7%。高技术制造业中，航空、航天器及设备制造业，计算机及办公设备制造业投资分别增长 38.3%、12.1%；高技术服务业中，电子商务服务业、科技成果转化服务业投资分别增长 24.1%、17.4%。6 月份，固定资产投资（不含农户）环比增长 0.21%。

(六) 货物进出口较快增长，贸易结构持续优化

2024 年上半年，货物进出口总额 211688 亿元，同比增长 6.1%。其中，出口 121298 亿元，增长 6.9%；进口 90390 亿元，增长 5.2%。进出口相抵，贸易顺差 30909 亿元。一般贸易进出口增长 5.2%，占进出口总额的比重为 65.0%。民营企业进出口增长 11.2%，占进出口总额的比重为 55.0%，比上年同期提高 2.5 个百分点。机电产品出口增长 8.2%，占出口总额的比重为 58.9%。6 月份，进出口总额 36705 亿元，同比增长 5.8%。其中，出口 21871 亿元，增长 10.7%；进口 14834 亿元，下降 0.6%。

(七) 居民消费价格温和回升，工业生产者价格降幅收窄

2024 年上半年，全国居民消费价格（CPI）同比上涨 0.1%，一季度为同比持平。分类别看，食品烟酒价格下降 1.4%，衣着价格上涨 1.6%，居住价格上涨 0.2%，生活用品及服务价格上涨 0.9%，交通通信价格下

降 0.7%，教育文化娱乐价格上涨 2.0%，医疗保健价格上涨 1.4%，其他用品及服务价格上涨 3.3%。在食品烟酒价格中，鲜果价格下降 7.8%，鲜菜价格下降 2.7%，猪肉价格持平，粮食价格上涨 0.5%。扣除食品和能源价格后的核心 CPI 同比上涨 0.7%。6 月份，全国居民消费价格同比上涨 0.2%，环比下降 0.2%。

2024 年上半年，全国工业生产者出厂价格同比下降 2.1%，降幅比一季度收窄 0.6 个百分点。其中，6 月份同比下降 0.8%，环比下降 0.2%。上半年，工业生产者购进价格同比下降 2.6%。其中，6 月份同比下降 0.5%，环比上涨 0.1%。

(八) 就业形势总体稳定，城镇调查失业率下降

2024 年上半年，全国城镇调查失业率平均值为 5.1%，比一季度下降 0.1 个百分点，比上年同期下降 0.2 个百分点。6 月份，全国城镇调查失业率为 5.0%，与上月持平，比上年同月下降 0.2 个百分点。本地户籍劳动力调查失业率为 5.0%；外来户籍劳动力调查失业率为 4.8%，其中外来农业户籍劳动力调查失业率为 4.7%。31 个大城市城镇调查失业率为 4.9%。全国企业就业人员周平均工作时间为 48.6 小时。二季度末，外出务工农村劳动力总量 18997 万人，同比增长 1.6%。

(九) 居民收入继续增长，农村居民收入增长快于城镇居民

2024 年上半年，全国居民人均可支配收入 20733 元，同比名义增长 5.4%，扣除价格因素实际增长 5.3%。按常住地分，城镇居民人均可支配收入 27561 元，同比名义增长 4.6%，实际增长 4.5%；农村居民人均可支配收入 11272 元，同比名义增长 6.8%，实际增长 6.6%。从收入来源看，全国居民人均工资性收入、经营净收入、财产净收入、转移净收入分别名义增长 5.8%、6.4%、2.1%、5.0%。全国居民人均可支配收入中位数 17358 元，同比名义增长 5.9%。

二、行业分析

2024 年上半年，证券全行业共实现营业收入 2033.16 亿元，净利润 799.90 亿元，同比分别下降 9.44%、5.95%。从业务收入结构来看，上半年全行业实现自营业务收入 826.20 亿元，同比增长 10.43%，收入占比超 40%。同时，资管业务正在成为新的业绩增长点，全行业实现资管业务收入 119.08 亿元，同比增长 8.62%。

(一) 自营业务同比增长超 10%，贡献四成收入

2024 年上半年，国内经济延续恢复态势，运行总体平稳，但较为复杂的内外部环境带来投资市场的不确定性，上半年上证综指下跌 0.25%、深证成指下跌 7.1%、中债总财富指数上涨 2.4%。在聚焦主责主业背景下，证券行业各业务升降不一，行业业绩短期承压。2024 年上半年，全行业实现营业收入 2033.16 亿元，净利润 799.9 亿元，同比分别下降 9.44%、5.95%。年化净资产收益率为 5.36%，同比下降 0.66 个百分点。从业务结构上看，2024 年上半年自营业务、经纪业务、利息净收入、投行业务、资管业务等业务收入分别占营业收入比例 40.64%、25.74%、10.43%、7.82%、5.86%，行业业务结构保持稳定。从业务收入来看，证券公司自营业务为增幅最大与收入贡献最大业务。上半年，全行业实现自营业务收入 826.20 亿元，同比增长 10.43%，收入占比达到 40.64%。截至 2024 年上半年末，证券行业自营业务规模 6.14 万亿元，行业自营业务投资结构保持稳定。 根据中证协公布数据显示，147 家证券公司各主营业务收入分别为：代理买卖证券业务净收入（含交易单元席位租赁）464.45 亿元、证券承销与保荐业务净收入 135.74 亿元、财务顾问业务净收入 22.36 亿元、投资咨询业务净收入 25.91 亿元、资产管理业务净收入 119.08 亿元、利息净收入 212.15 亿元、证券投资收益（含公允价值变动）826.20 亿元。截至 2024 年上半年末，147 家证券公司总资产为 11.75 万亿元，

净资产为 3.01 万亿元，净资本为 2.23 万亿元，客户交易结算资金余额（含信用交易资金）1.83 万亿元，受托管理资金本金总额 9.27 万亿元。

(二) 资管业务成为新的业绩增长点，财富管理转型加快

从业务发展来看，资管业务正在成为新的业绩增长点。近年来，证券公司持续提升主动管理能力，资管新规下业务转型成绩初显，资产管理体现业务韧性。上半年，全行业实现资管业务收入 119.08 亿元，同比增长 8.62%，为上半年增幅第二大业务。证券行业提升资管业务主动管理能力，为投资者提供多元金融服务。证券公司建立“资管子+公募子”布局，持续丰富资管产品组合，实现产品优势互补。截至 2024 年上半年末，证券行业获得公募业务牌照的证券公司或资管子公司达到 14 家。

规模方面，截至 2024 年上半年末，证券行业资产管理业务总规模为 9.27 万亿元，同比上升 1.17%。以主动管理和净值化为代表的集合资管计划规模占比和公募产品规模持续提升，其中集合资管规模 2.94 万亿元，同比增长 11.39%，规模占比由 2020 年末的 14.67%提升至 2024 年 6 月末的 31.73%；公募基金（含大集合）规模 1.06 万亿元，同比增长 9.74%，规模占比达到了 11.41%，资管业务结构持续优化。

财富管理转型方面，证券公司积极搭建多层次买方投顾配置服务体系，推进特色化服务，进一步提升投资者获得感。截至 2024 年上半年末，已有 30 家证券公司获得基金投顾业务资格，证券投资顾问达到 7.8 万人。2024 年上半年，证券行业实现证券投资顾问及基金投资顾问净收入 19.36 亿元，同比增加 17.05%，收入占投资咨询收入比例提升至 74.73%，基金投顾业务有着较大的发展空间。

同时，证券公司深入探索代销产品长期可持续发展道路，财富管理业务加快从“重销售”向“重保有”转型，截至上半年末，证券公司代理销售金融产品保有规模 3.07 万亿元，同比增加 4.95%。

(三) 助力发展新质生产力，上半年服务 32 家科技创新型企业 IPO

投行业务领域，证券行业积极发挥自身专业优势，扎实服务国家战略和实体经济直接融资，持续提升服务科技创新能力，引导资源流向科技创新、先进制造、绿色发展等关键领域，为新质生产力的形成提供有力支持，助力经济实现高质量发展。2024 年上半年，证券行业服务实体经济直接融资 2.55 万亿元。

一是积极提高与科技创新和新质生产力相匹配的金融服务能力。2024 年上半年，证券行业共服务 32 家科技创新型企业在科创板、创业板、北交所首发上市，实现股权融资 190.63 亿元，IPO 家数占全市场的 72.73%，融资金额占 58.67%。

债券融资方面，证券公司上半年承销科技创新公司债券共计 208 只，融资规模达 2437.31 亿元，较去年同期增长一倍，证券公司在推动科技创新、促进新兴产业升级方面的能力持续提升。

二是加大绿色金融项目布局，服务经济社会全面绿色转型。2024 年上半年，证券公司作为绿色公司债券主承销商或绿色资产证券化产品管理人共承销（或管理）债券（或产品）59 只，金额达 670.06 亿元。截至 2024 年上年末，共 8 家证券公司获准参与碳排放权交易，证券行业积极回应国家“碳中和”目标，紧密参与并推动中国碳市场发展进程，主动履行社会责任。

三是发挥专业引领作用，培育各类中长期资金入市。新“国九条”明确要求完善适配长期投资的基础制度，构建支持“长钱长投”的政策体系。证券公司控股的私募子公司和另类子公司是私募股权投资行业重要的专业化力量，为早期发展企业提供稳定的资金支持。

截至 2024 年上半年末，证券公司私募子公司管理的产品实际募集金额达 6541.91 亿元，较上年末增长 2.46%；证券公司及其另类投资子

公司 IPO 项目跟投资金投入超 350 亿元，证券公司努力促进耐心资本形成，为增强资本市场稳定性贡献力量。

(四) 深入推进双向开放，外资机构布局中国市场持续提速

截至 2024 年上半年末，全行业共有 18 家外资参控股证券公司，其中外资控股 10 家（外资全资 3 家）。2024 年上半年，外资证券公司总资产合计 6220 亿元，占行业整体比例约为 5.30%，营业收入合计 140 亿元，占行业整体比例约 6.89%。

近年来，我国金融市场双向开放不仅丰富了境内金融市场投资主体，同时也为境内机构参与境外投资创造条件，进一步促进了资本市场健康发展。

一是外资机构布局中国市场的进程持续提速。2024 年上半年，中国证监会核准设立法巴证券（中国）有限公司，并受理日本瑞穗金融集团在中国设立证券公司的申请。同时，核准汇丰前海证券开展融资融券业务。越来越多外资机构拓宽业务布局，印证了我国资本市场开放和国际化进程在稳步推进，也表明中国资产是全球投资者难以忽视的重要投资标的。

二是跨境市场空间不断提升，互联互通机制不断打开。在机构化及国际化趋势下，证券公司持续深化国际化战略布局，对接境内外跨境投资需求，为业务发展寻找新的增长点。

截至 2024 年上半年末，证券公司开展的跨境业务存量规模为 8109 亿元。其中，跨境场外衍生品存量规模约 5850 亿元，占比达 72.14%。上半年证券公司代理客户港股通交易金额 4.28 万亿港元；通过香港子公司积极服务沪深股通交易金额 14.84 万亿元人民币，有效促进了市场的活跃和发展。

三、企业分析

(一) 被评估单位主营业务及经营管理状况

1.企业各项业务资格情况

经纪业务资格；证券投资基金销售业务资格；证券自营和证券投资咨询业务资格；融资融券业务资格；证券资产管理业务资格；承销业务、代销金融产品业务资格；保荐机构资格；与证券交易、证券投资活动有关的财务顾问业务资格。

截至评估基准日，万和证券拥有 2 家子公司，即万和弘远投资有限公司和万和证券投资有限公司，万和证券拥有 27 家分公司、25 家证券营业部。

2. 核心业务情况

(1) 股权业务

万和证券以深圳国企券商身份和专业化能力，积极服务国资国企资本运作，所承接有较大影响的项目有：在资本市场万科宝能控股权之争中，承担了深圳地铁入股万科股份的财务顾问任务，协助深圳国资完成并购工作；深圳粮食集团借壳整体上市的重组中，万和承担相关财务顾问任务，协助深圳国资完成资本运作；深圳资本集团收购上市公司中集集团和科陆电子中，万和承担财务顾问之责，配合协助资本集团完成并购任务；除此之外，万和在企业 IPO 上市和可转债发行方面也取得优异的成绩：2023 年发行上市的仁信新材是万和投行业务在股票资本市场领域的重大突破，也是万和服务实体经济的重要成果之一。

(2) 债券业务

万和证券债务融资业务坚持服务实体经济根本任务，秉承持续服务理念，按照“立足深圳、面向湾区、走向全国”的战略布局，始终

致力于为国资国企提供专业、高效、优质的债务融资等资本市场服务，紧跟政策导向、坚持业务创新，积极研究最新的创新型债券品种及政策，为客户提供个性化服务与专业化融资方案。债券发行的成功案例如下：深圳资本集团 2022 年公司债创深圳地方国企公司债最低利率；万和证券作为方案设计者及主承销商，助力江西水投成功发行江西省首单可持续低碳转型挂钩债券，该债券同时创近三年地方国企同期限同类债券最低利率水平等。

(3) 资产证券化及 REITs 业务

万和证券资产证券化与 REITs 团队具有丰富的大客户服务经验，全面多元的销售渠道与丰富专业的解决方案制定经验。成功案例如下：深担保-宝供物流园区类 REITs，是全国首单由担保机构增信的类 REITs 项目，也是国企运用创新型金融产品支持与赋能民营企业的典型案例；中集租赁资产支持专项计划项目，使万和成为中集租赁资产证券化融资的重要合作券商，累计储架规模 30 亿元；中央企业中交一航局应收账款资产支持专项计划项目，成为其首单出表型应收账款 ABS，发行规模 10 亿元。

(4) 财富管理总部

财富管理条线以“狠抓三化，提质增效”为核心，聚焦投资者为本核心理念，坚持目标导向、问题导向、结果导向，以产品差异化、管理精细化、考核市场化为抓手，全面推进财富管理业务高质量发展。以互联网+金融和私募客户扩规模，以代理买卖证券、两融业务保收入，以投资顾问、金融产品销售促转型，加快业务发展。另一方面，

不断完善合规管理体系，压实主体责任，筑牢“三道防线”，有效防范经营风险，推动财富管理业务再上新台阶。

(5) 公司自营业务

固定收益业务通过前瞻性的宏观分析，精细的投资策略，稳收入，保利润。截至 2023 年 12 月末，持仓规模（市值）60.63 亿元，取得投资收入累计 3.26 亿元，收益率为 8.17%。权益投资业务以自主证券投资为重点，适时参与定增投资项目。2023 年，在 A 股市场持续低迷，权益投资获取稳定绝对收益难度加大的环境下，公司权益类投资业务持续加大投研力度，并及时根据市场情况动态调整投资策略和股票仓位，自主投资收益率跑赢市场主要指数及同类公募产品收益率。场外市场业务联合权益投资业务加大定增项目的尽调力度，但 2023 年和今年上半年因行情低迷等原因定增项目数量大幅下降，因而参与定增项目较少。FOF 组合投资用不同类型的基金做成投资组合，产品业绩稳定，2023 年跑赢基准沪深 300 指数 5.05%，在同期可比公募 FOF 中排名靠前。创新投资业务抓住北交所改革带来的趋势性机会，加大北交所投资规模。截至 2023 年 12 月末，创新投资持仓资产合计 1.67 亿元。持仓股票 IPO 取得较好进展，已投项目宏源药业和用友汽车等多只股票分别在创业板、科创板、北交所上市；在 2023 年做市商年度评价，公司获得年度优秀报价质量做市商荣誉，为公司分类评级提供了加分项，同时在第一、二季度获得交易经手费 50%的减免。

(6) 专业子公司

专业子公司紧紧围绕经营核心指标任务为重心，切实降本增效，创收能力持续增强。积极挖掘国资国企产融协同发展潜力及深圳市区两级产业基金、并购基金的搭建，在储能母基金、深汕合作区产业引导基金等方面形成突破；聚焦战略新兴产业新赛道，以“产业资本+地方政府资本+金融资本结构”模式，加大优质资产及机构资金两端拓展

力度。

(二) 被评估单位历史年度财务分析

1.合并报表财务状况

截至评估基准日 2024 年 6 月 30 日，万和证券合并报表资产总额 1,131,437.87 万元，负债 596,327.61 万元，净资产 535,110.26 万元，归属于母公司股东的净资产 535,110.26 万元; 2024 年 1-6 月合并报表营业收入 17,172.51 万元，净利润-2,372.80 万元，归属于母公司股东的净利润-2,372.80 万元。

2.母公司报表财务状况

截至评估基准日 2024 年 6 月 30 日，万和证券母公司报表资产总额 1,133,013.41 万元，负债 595,175.09 万元，净资产 537,838.32 万元; 2024 年 1-6 月母公司报表营业收入 17,083.02 万元，净利润-1,792.37 万元。

万和证券近年资产、财务状况如下表:

表 4-1.合并报表资产、负债及财务状况

金额单位：人民币万元

项目	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2024 年 6 月 30 日
总资产	1,468,030.08	1,309,991.27	1,131,437.87
负债	936,163.34	772,372.67	596,327.61
净资产	531,866.74	537,618.61	535,110.26
归母净资产	531,866.74	537,618.61	535,110.26
项目	**2022 年度**	**2023 年度**	**2024 年 1-6 月**
营业收入	10,245.22	51,397.83	17,172.51
利润总额	-33,564.60	8,035.08	-3,135.03
净利润	-27,851.10	6,154.08	-2,372.80
归母净利润	-27,851.10	6,154.08	-2,372.80
审计机构	天健会计师事务所（特殊普通合伙）	天健会计师事务所（特殊普通合伙）	天健会计师事务所（特殊普通合伙）

表 4-2.母公司报表资产、负债及财务状况

金额单位：人民币万元

项目	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2024 年 6 月 30 日
总资产	1,467,425.11	1,311,012.03	1,133,013.41

项目	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2024 年 6 月 30 日
负债	933,877.98	771,245.79	595,175.09
净资产	533,547.13	539,766.24	537,838.32
项目	**2022 年度**	**2023 年度**	**2024 年 1-6 月**
营业收入	8,080.14	49,749.44	17,083.02
利润总额	-33,082.73	8,618.56	-2,393.35
净利润	-27,455.20	6,621.32	-1,792.37
审计机构	天健会计师事务所（特殊普通合伙）	天健会计师事务所（特殊普通合伙）	天健会计师事务所（特殊普通合伙）

第五部分 资产基础法评估说明

根据本次资产评估的目的、资产业务性质、可获得资料的情况等，采用资产基础法进行评估。评估基准日 2024 年 6 月 30 日，各类资产及负债的评估方法说明如下。

一、货币资金

货币资金账面价值 1,788,313,285.45 元，包括现金和银行存款。

(一) 现金

库存现金账面价值 63,630.93 元，存放于公司财务部。评估人员对现金进行全面的实地盘点，根据盘点金额情况和基准日期至盘点日期的账务记录情况倒推评估基准日的金额，全部与账面记录的金额相符。对人民币现金，以盘点核实后账面值确定评估值。对于外币现金，以盘点核实后的外币金额结合评估基准日外币汇率测算外币现金评估值。

库存现金评估值为 63,630.93 元。

(二) 银行存款

银行存款账面价值 1,788,249,654.52 元，为存放于中国工商银行深圳宝湖支行、中国农业银行深圳布吉支行和中国建设银行深圳黄贝岭支行等银行的存款。

对银行存款账户进行了函证，以证明银行存款的真实存在，同时检查有无未入账的银行存款，检查“银行存款余额调节表”中未达账的真实性，以及评估基准日后的进账情况。对人民币银行存款以核实后账面值确定评估值，对外币银行存款，以核实后的外币金额结合评估基准日外币汇率测算银行存款评估值。

银行存款评估值为 1,788,249,654.52 元。

综上，货币资金评估价值为 1,788,313,285.45 元。

二、结算备付金

结算备付金账面值为 893,948,180.67 元，为万和证券作为中国登记结算公司深圳分公司、中国登记结算公司上海分公司、中国登记结算公司北京分公司、中国国际期货股份有限公司、银行间市场清算所股份有限公司和金瑞期货股份有限公司的会员单位，根据备付金管理办法，在登记结算公司开立专门的资金结算账户，用于证券交易结算的资金。

评估人员对相关账簿记录及会计凭证进行了核查，对指定的金融机构出具的结算备付金对账单核对，并对结算备付金存款账户进行了函证，结算备付金以清查核实后的账面值作为评估值。

截至评估基准日，结算备付金评估值为 893,948,180.67 元。

三、存出保证金

存出保证金账面值为 35,147,703.28 元，是万和证券为开展交易存于中国登记结算公司上海分公司、中国登记结算公司深圳分公司、中国登记结算公司北京分公司、中国证券金融股份有限公司、中国国际期货股份有限公司和银行间市场清算所股份有限公司的交易保证金。

评估人员对相关账簿记录及会计凭证进行了核查，对存出保证金账户进行了函证，并对存出保证金对账单进行核对，经核实应收货币保证金真实，金额准确，存出保证金以清查核实后的账面值作为评估值。

截至评估基准日，存出保证金评估值为 35,147,703.28 元。

四、买入返售金融资产

买入返售金融资产账面价值为 403,378,135.87 元，主要是万和证券按照返售协议约定先买入再按固定价格返售的债券所融出的资金。评估人员核对债券回购合同和发行公告等资料，确认账面金额属实。本次评估按照成交价额及实际天数的资金成本确定其评估价值，其中资金成本

按照约定的回购利率及实际占用天数确定。

买入返售金融资产评估价值为 403,378,135.87 元。

五、交易性金融资产

交易性金融资产账面价值 5,923,761,601.82 元，包括股票、债券、基金、其他。

(一) 交易性金融资产-股票

交易性金融资产-股票账面值 54,311,856.17 元，主要为被评估单位于评估基准日持有的 55 只股票投资，其中流通股股票 11 只、新三板股票 44 只。

评估人员查阅了被评估单位于评估基准日二级证券交易市场账户对账单，并对评估基准日持有的股票名称、持股数量、限售/流通状况进行了确认；核实上市公司的经营现状、近期二级市场的股价走势和波动等情况。

1.评估方法

（1）流通股

对于流通股，本次评估以每股价格乘以持股数量确定股票投资评估值。

流通股评估值 = 每股价格×持股数量

本次评估以评估基准日前最近一个交易日的收盘价确认每股价格。

（2）新三板股票

对于新三板股票，根据日均换手率、日均成交额、交易频率三项指标，分别赋予权重 35%、35%和 30%，计算各股票市场活跃度得分。按照活跃度得分把股票分为三档。总分高于或等于85分的股票列第一档，即为新三板市场活跃度较高的股票，以收盘价作为其公允价值；总分在

75-85 分（含四舍五入达 75 分）的股票列为第二档，即为一般活跃，以评估基准日前近三个月成交均价作为其公允价值；总分低于 75 分的股票列为第三档，其公允价值采用市场法进行评估。

2.评估结论

交易性金融资产-股票的评估值为 54,311,856.17 元。

3.评估案例

（1）案例一（流通股）：伊戈尔（交易性金融资产-股票投资明细表序号 2）

股票名称：伊戈尔（流通股）

股票代码：002922.SZ

持股数量：50,000 股

流通/限售：流通

A.评估模型

被评估单位持有的伊戈尔股票评估值 = 每股价格×持股数量

B.每股价格

伊戈尔于评估基准日前最近一个交易日的收盘价为 21.86 元/股。本次评估取评估基准日前最近一个交易日的收盘价确认每股价格，即每股价格为 21.86 元/股。

C.评估结果

被评估单位持有的伊戈尔股票评估值

= 每股价格×持股数量

= 21.86×50,000

= 1,093,000.00 元

（2）案例二（市场法）：东岳机械（交易性金融资产—股票投资明细表序号 49）

A.投资概况

截至评估基准日，万和证券股份有限公司持有新三板上市公司东岳机械（838849.NQ）31,940 股，股权占比 0.0152%。被投资单位简介如下:

名称：东岳机械股份有限公司

类型：股份有限公司（新三板上市公司 838849.NQ）

住所：山东省临沂市沂南县砖埠镇东岳庄村

法定代表人：孙京伟

注册资本：21015 万人民币

成立日期：2004 年 07 月 09 日

营业期限：2004 年 07 月 09 日至无固定期限

社会信用代码：91371300771025898P

经营范围：空心砖机、免烧砖机、搅拌机、粉粹机、制管机、压力机、制瓦机、农业机械、砌块成型机、转盘式压砖机、立式挤压制管机、加气混凝土设备、切割机、墙板机制造、销售；起重设备、吊具、压力容器、叉车、装载机、粘土砖机、砖机托板销售；户外广告代理、设计、制作发布（上述项目需许可证的，凭有效许可证经营）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

B.评估方法

经公开交易数据查询，东岳机械（838849.NQ）评估基准日前近三个月成交量和成交额均为 0。根据上述新三板股票评估方法，东岳机械市场活跃度得分为 0，采用市场法进行评估。

市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。

上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据，

计算适当的价值比率，在与被评估企业比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。对于上市公司比较法，由于所选可比公司的指标数据的公开性，使得该方法具有较好的操作性。使用市场法估值的基本条件是：需要有一个较为活跃的资本、证券市场；可比公司及其与估值目标可比较的指标、参数等资料是可以充分获取。目前 A 股市场存在多家与被投资单位相同行业的上市公司，存在较多的可比上市公司，可以获取可比公司的经营和财务数据，故本次选择采用上市公司比较法。

交易案例比较法是指获取并分析可比企业的买卖、收购及合并案例资料，计算适当的价值比率，在与被评估企业比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。国内与被投资单位同行业的交易案例较少，实际运用操作较难，故本次不采用可比交易案例比较法。

本次评估采用上市公司比较法对交易性金融资产—股票投资进行评估。

股票投资评估值=行业可比上市公司的平均价值比率×账面价值因子×（1-流动性折扣率）×持股比例

C.评估过程

a.确定可比上市公司。

主要通过分析被投资单位和同行业上市公司 2024 年 6 月 30 日的总资产、2023 年度实现的营业收入、2023 年度归属于母公司的净利润等方面的可比性，选取可比上市公司。

表 5-1.可比上市公司、被投资单位财务数据

单位：万元

证券代码	证券名称	首发上市日期	2024 年 6 月 30 日总资产	2023 年度营业收入	2023 年度归属于母公司的净利润
603757.SH	大元泵业	2017-07-11	263,575.01	187,909.14	28,540.10

证券代码	证券名称	首发上市日期	2024 年 6 月 30 日总资产	2023 年度营业收入	2023 年度归属于母公司的净利润
002444.SZ	巨星科技	2010-07-13	2,100,347.96	1,092,999.28	169,161.28
300441.SZ	鲍斯股份	2015-04-23	413,527.61	241,524.60	28,062.10
838849.NQ	东岳机械	2016-08-15	71,235.92	48,758.39	4,223.10

可比上市公司简介如下:

①浙江大元泵业股份有限公司

类型：股份有限公司（上市公司 603757.SH）

住所：浙江省台州市温岭市泽国镇西城路 689 号

法定代表人：韩元平

注册资本：16670.03 万人民币

成立日期：1998 年 01 月 07 日

营业期限：1998 年 01 月 07 日至无固定期限

社会信用代码：91331000255499827N

经营范围：泵和真空设备及其零件、电机及其零件制造、销售；机械和设备修理；投资与资产管理；货物进出口、技术进出口，太阳能光伏发电，售电服务（凭许可证经营）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

②杭州巨星科技股份有限公司

类型：股份有限公司（上市公司 002444.SZ）

住所：浙江省杭州市上城区九环路 35 号

法定代表人：仇建平

注册资本：120250.1992 万人民币

成立日期：2001 年 08 月 09 日

营业期限：2001 年 08 月 09 日至无固定期限

社会信用代码：91330000731506099D

经营范围：一般项目：技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、

技术转让、技术推广；金属工具制造；塑料制品制造；五金产品批发；五金产品零售；建筑用金属配件销售；风动和电动工具销售；塑料制品销售；灯具销售；照明器具销售；文具用品零售；文具用品批发；家具销售；家具零配件销售；户外用品销售；包装材料及制品销售；电子测量仪器销售；绘图、计算及测量仪器销售；汽车零配件零售；汽车零配件批发；电子元器件零售；电子元器件批发；机械电气设备销售；机械零件、零部件销售；电子元器件与机电组件设备销售；金属制品销售；办公用品销售；日用百货销售；幻灯及投影设备销售；消防器材销售；涂料销售(不含危险化学品)；物料搬运装备销售；劳动保护用品销售；智能物料搬运装备销售；特种劳动防护用品销售；金属切割及焊接设备销售；电气设备销售；泵及真空设备销售；建筑材料销售；日用杂品销售；润滑油销售；第二类医疗器械销售；第一类医疗器械销售；医用口罩零售；医用口罩批发；日用家电零售；家用电器销售；软件开发；广告设计、代理；广告制作；货物进出口；技术进出口；进出口代理；家居用品销售；风机、风扇销售；日用品销售；制冷、空调设备销售；包装专用设备销售；家用电器零配件销售；电力电子元器件销售；智能家庭消费设备销售；智能输配电及控制设备销售；电池销售；配电开关控制设备销售；电池零配件销售；光伏设备及元器件销售；充电桩销售；新能源原动设备销售；电力设施器材制造；变压器、整流器和电感器制造；非居住房地产租赁；数字文化创意技术装备销售；可穿戴智能设备销售；游艺用品及室内游艺器材销售；电子产品销售；显示器件销售；计算机软硬件及辅助设备零售；游艺及娱乐用品销售；玩具、动漫及游艺用品销售；互联网销售（除销售需要许可的商品）；眼镜销售（不含隐形眼镜）；专用化学产品销售（不含危险化学品）；日用化学产品销售；密封用填料销售（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主

开展经营活动）。许可项目：第二类医疗器械生产；医用口罩生产；第二类增值电信业务；互联网信息服务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）。

③宁波鲍斯能源装备股份有限公司

类型：股份有限公司（上市公司 300441.SZ）

住所：浙江省宁波市奉化区西坞街道尚桥路 18 号

法定代表人：陈金岳

注册资本：64441.5868 万人民币

成立日期：2008 年 05 月 28 日

营业期限：2008 年 05 月 28 日至无固定期限

社会信用代码：91330200674725577Q

经营范围：煤层气、天然气、石油伴生气负压抽采和增压螺杆压缩机组及液化系统、煤层气脱氧提浓装置、油气混输泵、大罐抽气设备、压力容器、真空设备及配件的设计、制造、安装；空气、冷媒螺杆式压缩机及部件的设计、制造、加工；压缩机易耗件的销售；可燃气液化工程的设计、安装、施工、维护及合同能源管理；自营和代理各类商品和技术的进出口业务，但国家限定公司经营或禁止进出口的商品和技术除外。

b.分析、选择并计算各可比对象的价值比率

可供市场法评估选用的价值比率通常包括市盈率（PE）、市净率（PB）、市销率（PS）等。由于被评估单位投资目的主要是获取投资收益和资本增值，且被投资单位近年来经营正常，盈利稳定，盈利能力与资本市场的关联度较强，故本次市场法评估采用市盈率（PE）作为比准价值比率。

市盈率（PE）=2023 年 7 月 1 日至评估基准日 2024 年 6 月 30 日区

间日均总市值÷2023 年度归属于母公司的净利润

被投资单位股权价值=市盈率（PE）×被投资单位 2023 年归属于母公司的净利润

表 5-2.可比上市公司的 PE 数值

单位：万元

证券代码	证券名称	首发上市日期	日均总市值	归属于母公司的净利润	PE
603757.SH	大元泵业	2017-07-11	394,725.92	28,540.10	13.83
002444.SZ	巨星科技	2010-07-13	2,691,453.93	169,161.28	15.91
300441.SZ	鲍斯股份	2015-04-23	417,769.15	28,062.10	14.89
平均值					14.88
被投资单位 2023 年归属于母公司的净利润					4,223.10
被投资单位股权价值					18,847.05

c.流动性折扣率的选取

本次评估选用上市公司比较法，而被投资单位本身并未在 A 股上市，其股东权益缺乏市场流通性，因此需要进行扣除流动性折扣修正。本次评估采用企业对新三板转板企业股票转让和估值的谨慎性考虑，流动性折扣取值 70%。

d.股票投资评估值

东岳机械股票投资评估值=行业可比上市公司的平均价值比率×账面价值因子×（1-流动性折扣率）×持股比例

=14.88×4,223.10×（1-70%）×0.0152%

=28,645.00（元）

（3）案例三（区间均价法）：金海股份（交易性金融资产—股票投资明细表序号 21）

股票名称：金海股份

股票代码：832390.NQ

持股数量：325,301 股

A.评估模型

经公开交易数据查询，金海股份（832390.NQ）评估基准日前近三个月市场活跃度相关指标数据如下:

指标名称	指标数据	全市场分位点	权重
区间日均换手率	0.0281%	0.8313	35%
区间日均成交额	69,609.78 元	0.6799	35%
区间交易频率	76.27%	0.8885	30%

根据上述新三板股票评估方法，金海股份东岳机械市场活跃度得分为 79 分，为一般活跃，以评估基准日前近三个月成交均价作为其公允价值。

被评估单位持有的金海股份股票评估值 = 近三个月成交均价×持股数量

B.每股价格

金海股份于评估基准日前近三个月成交均价为 2.4416 元/股。

C.评估结果

被评估单位持有的金海股份股票评估值

= 每股价格×持股数量

= 2.4416×325,301

= 794,253.95 元

(二) 交易性金融资产-债券

交易性金融资产-债券账面值 5,237,676,050.19 元，主要为被评估单位于评估基准日持有的企业债、公司债，以及购买的非公开发行债券等。

评估人员清查了原始凭证及记账凭证，核实了被评估单位于评估基准日二级证券交易市场账户对账单、债券分销协议、债券分销过户通知单、现券买卖成交单、债券交割单（现券交易）等，确认债券名称和持有数量账表单相符。进而，评估人员通过 iFind 金融终端查询基准日债

券市场评级、持续关注债券发行方的负面信息、查询二级市场交易状况，评估债券是否存在减值迹象。

1.评估方法

对于债券投资，本次评估以债券单价乘以持有数量加截至评估基准日的应收利息确定评估值。即:

债券评估值 = 债券单价×持有数量+利息

对于在交易所上市交易或挂牌转让的债券，经以中证指数有限公司提供的评估基准日前最近一个交易日的估值净价（以下简称“中证估值净价”）确定债券单价。

对于银行间市场上市交易或挂牌转让的债券，以中央国债登记结算公司提供的评估基准日前最近一个交易日的估值净价（以下简称“中债估值净价”）确定债券单价。

对于多年未偿还本金和利息的违约债，本次评估值为零。

2.评估结论

交易性金融资产-债券的评估值为 5,237,676,050.19 元。

3.评估案例

（1）案例：24 广东债 17（交易性金融资产-债券投资明细表序号 30）

债券名称：24 广东债 17

发行人名称：广东省财政厅

债券代码：198455.IB

持有数量：500,000 份

发行价格/基准日面值：100.00 元/100.00 元

主体评级：AAA

A.评估模型

被评估单位持有的 24 广东债 17 评估价值 = 债券单价×持有数量+应收利息

B.债券单价

24 广东债 17 主要在银行间市场发行和流通，本次评估以 iFind 金融终端查询的评估基准日前最近一个交易日的中债估值净价 100.8086 元确定债券单价。

C.评估结果

被评估单位持有的 24 广东债 17 评估价值

= 债券单价×持有数量+利息

= 100.8086× 500,000+311,073.37

= 50,715,373.37 元

(三) 交易性金融资产-基金

交易性金融资产-基金账面值 311,708,063.93 元，主要为被评估单位于评估基准日持有的货币基金和其他净值型的基金产品。

评估人员清查了原始凭证及记账凭证，核实了被评估单位于评估基准日基金账户对账单，确认基金名称和持有数量账表单相符。进而，评估人员查阅各项基金产品的募集说明书，核实基金的收益计算模式、会计计量方式，根据具体情况确定基金投资的评估方法。

对每日利息计入基金账户余额的货币基金，评估人员以经过核实的基金账户余额确定评估值。

对具有公开可查询的单位基金份额净值的净值型的基金产品，评估人员以通过 iFind 金融终端查询的基准日单位基金份额净值乘以持有数量确定评估值。

交易性金融资产—基金投资的评估值为 311,708,063.93 元。

(四) 交易性金融资产-其他

交易性金融资产-其他账面值320,065,631.53元，主要为被评估单位于评估基准日持有的资产管理计划、信托计划及私募证券投资基金。

评估人员清查了原始凭证及记账凭证，核实了被评估单位于评估基准日资产管理计划账户对账单，确认资产管理计划名称和持有数量账表单相符。进而，评估人员查阅各资产管理计划和信托计划等产品说明书，核实资产管理计划和信托计划等的收益计算模式、会计计量方式，根据具体情况确定资产管理计划和信托计划等的评估方法。

对于资产管理计划、私募证券投资基金，评估人员以取得的核实后各资产管理计划、私募证券投资基金的评估基准日估值表中确认的份额净值乘以持有的数量确定评估值。

信托计划共1项，为海航集团破产重整专项服务信托，综合考虑破产重整导致回款周期较长，其未来回款存在重大不确定性，故本次评估按0确定评估值。

交易性金融资产-其他投资的评估值为320,065,631.53元。

综上所述，交易性金融资产账面价值5,923,761,601.82元，评估价值5,923,761,601.82元。

表5-3.交易性金融资产评估结果一览表

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
交易性金融资产-股票投资	54,311,856.17	54,311,856.17	-	-
交易性金融资产-债券投资	5,237,676,050.19	5,237,676,050.19	-	-
交易性金融资产-基金投资	311,708,063.93	311,708,063.93	-	-
交易性金融资产-其他	320,065,631.53	320,065,631.53	-	-
交易性金融资产合计	5,923,761,601.82	5,923,761,601.82	-	-

六、融出资金

融出资金账面余额1,362,741,430.55元，已计提减值准备1,879,598.29元，账面净额为1,360,861,832.26元，主要为被评估单位接

受客户抵质押担保而出借的资金。

评估人员对相关账簿记录及会计凭证进行了核查，并对交易协议和股票质押协议进行了查阅，核实结果账、表、单金额相符。评估人员在对融出资金核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，参考会计计算预期信用损失的方法，采用损失率法计算评估风险损失。对未发生信用减值的合约，充分考量客户维持担保比例、担保品持股集中度、上证综指、宏观经济等风险因素，按照 0.05%-1.5%的区间计算评估风险损失。

按以上标准，确定融出资金评估风险损失为 1,879,598.29 元，以融出资金合计减去评估风险损失后的金额确定评估值。减值损失按评估有关规定评估为零。

融出资金评估值为 1,360,861,832.26 元。

七、应收账款

应收账款账面余额 288,874,737.81 元，已计提减值准备 113,011,304.18 元，账面净额为 175,863,433.63 元，核算内容为集合理财收入款、定向理财收入款、信用交易欠款及投资银行业务手续费等。

评估人员核实了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料，核实交易事项的真实性、账龄、业务内容和金额等，并进行了函证，核实结果账、表、单金额相符。评估人员在对应收款项核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等。根据单位的具体情况，采用个别认定法及账龄分析法，对评估风险损失进行估计。

对关联方往来款项等有充分理由相信全部能收回的，评估风险损失的可能性为 0%；对有确凿证据表明款项不能收回或账龄超长的，评估风险损失为 100%。

对外部单位可能收不回部分款项的，且难以确定收不回账款数额的，参考会计计算预期信用损失的方法，采用单项计提。

按以上标准，确定应收账款评估风险损失为 113,011,304.18 元，以应收账款合计减去评估风险损失后的金额确定评估值。

应收账款评估值为 175,863,433.63 元。

八、其他债权投资

其他债权投资账面值 23,433,178.43 元，主要为投资的襄城县灵武城市开发建设有限公司和连云港恒驰实业有限公司企业债券。

对于债券投资，本次评估以债券单价乘以持有数量加截至评估基准日的应收利息确定评估值。

即：债券评估值 = 债券单价×持有数量+利息

对于银行间市场上市交易或挂牌转让的债券，以中央国债登记结算公司提供的评估基准日前最近一个交易日的估值净价确定债券单价。

其他债权投资的评估值为 23,433,178.43 元。

九、长期股权投资

(一) 评估范围

长期股权投资共 2 项，为 2 家全资子公司。截至评估基准日账面原值为 400,000,000.00 元，未计提减值准备。具体情况如下:

表 5-4.长期股权投资一览表

金额单位：人民币元

序号	被投资单位名称	持股比例	投资成本	账面原值	账面净值
1	万和弘远投资有限公司	100.00%	200,000,000.00	200,000,000.00	200,000,000.00
2	万和证券投资有限公司	100.00%	200,000,000.00	200,000,000.00	200,000,000.00
合计			400,000,000.00	400,000,000.00	400,000,000.00

(二) 被投资单位简介

1.万和弘远投资有限公司

企业名称：万和弘远投资有限公司（简称“万和弘远”）

类型：有限责任公司（法人独资）

住所：深圳市龙华区大浪街道同胜社区工业园路 1 号 1 栋 14 层创客空间 C 区-12

法定代表人：崔凯

注册资本：20,000.00 万人民币

成立日期：2018 年 12 月 28 日

营业期限：2018 年 12 月 28 日至无固定期限

统一社会信用代码：91440300MA5FF1MP9D

经营范围：一般经营项目是:受托资产管理、投资管理（不得从事信托、金融资产管理、证券资产管理及其他限制项目）;股权投资、受托管理股权投资基金(不得从事证券投资活动;不得以公开方式募集资金开展投资活动;不得从事公开募集基金管理业务）。财务咨询。（除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动）

2.万和证券投资有限公司

企业名称：万和证券投资有限公司（简称“万和投资”）

类型：有限责任公司（法人独资）

住所：深圳市福田区香蜜湖街道东海社区深南大道 7028 号时代科技大厦 1406

法定代表人：张桓

注册资本：150000 万人民币

成立日期：2021 年 07 月 14 日

营业期限：2021 年 07 月 14 日至无固定期限

统一社会信用代码：91440300MA5GWFRAX1

经营范围：一般经营项目是：无，许可经营项目是：从事另类投资

业务（限参与科创板、创业板跟投）

(三) 评估过程及方法

对长期股权投资，首先对长期投资形成的原因、账面值和实际状况等进行了取证核实，并查阅了投资协议、股东会决议、章程和有关会计记录等，以确定长期投资的真实性和完整性。

对于全资及持股 50%以上的控股子公司，对被投资单位评估基准日的整体资产进行了评估，然后将被投资单位评估基准日净资产评估值乘以万和证券的持股比例计算确定评估值:

长期股权投资评估值=被投资单位整体评估后净资产评估值×持股比例

(四) 长期股权投资评估结果

按照上述方法，长期股权投资账面价值 400,000,000.00 元，未计提减值准备，评估价值 372,733,500.56 元，评估减值 27,266,499.44 元，减值率 6.82%。

长期股权投资具体评估结果如下表所示:

表 5-5.长期股权投资评估结果一览表

金额单位：人民币元

序号	被投资单位名称	投资日期	实缴持股比例（%）	账面价值	评估价值	增值率（%）	评估方法
1	万和弘远投资有限公司	2019/1/30	100.00	200,000,000.00	161,593,349.86	-19.20	资产基础法
2	万和证券投资有限公司	2021/8/2	100.00	200,000,000.00	211,140,150.70	5.57	资产基础法
	合计			400,000,000.00	372,733,500.56	-6.82	

长期股权投资评估结果的详细情况见被投资单位的“资产评估明细表”。

十、其他权益工具投资

其他权益工具投资账面值1,146,416.52元，主要为新三板股票投资，共4只。

评估人员查阅了被评估单位于评估基准日二级证券交易市场账户对账单，并对评估基准日持有的股票名称、持股数量、限售/流通状况进行了确认；核实上市公司的经营现状、近期二级市场的股价走势和波动等情况。

对于新三板股票，根据日均换手率、日均成交额、交易频率三项指标，分别赋予权重35%、35%和30%，计算各股票市场活跃度得分。按照活跃度得分把股票分为三档。总分高于或等于85分的股票列第一档，即为新三板市场活跃度较高的股票，以收盘价作为其公允价值；总分在75-85分（含四舍五入达75分）的股票列为第二档，即为一般活跃，以评估基准日前近三个月成交均价作为其公允价值；总分低于75分的股票列为第三档，其公允价值采用市场法进行评估。

其他权益工具投资的评估值为1,146,416.52元。

十一、投资性房地产

（一）投资性房地产-房屋评估技术说明

1.评估范围

纳入本次评估范围的投资性房地产为企业申报的已出租或待出租的房产，共有12项。

企业对于投资性房地产采用成本模式进行后续计量，评估基准日时点账面值5,835,864.69元。

2.资产概况

（1）产权概况

截至评估基准日，纳入评估范围的投资性房地产均取得了房屋所有权证，具体情况如下：

序号	建筑物名称	权证编号	房屋用途	建筑面积(m2)
1	成都金牛区外西筒车巷 28 号 1-1 栋 11 号	川（2017）成都市不动产权第 0187313 号	住宅	114.18
2	成都金牛区西安中路 64 号 2 栋 1 号	川（2017）成都市不动产权第 0186584 号	住宅	124.82
3	福兴花园 A302	粤（2017）深圳市不动产权第 0123487 号	住宅	77.47
4	罗湖区笋岗东路宝安广场 A 栋 27-C	粤（2017）深圳市不动产权第 0123336 号	办公	100.42
5	罗湖区笋岗东路宝安广场 A 栋 27-L	粤（2017）深圳市不动产权第 0123392 号	办公	344.46
6	罗湖区笋岗东路宝安广场 A 栋 27-A	粤（2017）深圳市不动产权第 0123326 号	办公	98.22
7	罗湖区笋岗东路宝安广场 A 栋 27-D	粤（2017）深圳市不动产权第 0123406 号	办公	105.50
8	罗湖区笋岗东路宝安广场 A 栋 27-G	粤（2017）深圳市不动产权第 0123295 号	办公	100.42
9	罗湖区笋岗东路宝安广场 A 栋 27-E	粤（2017）深圳市不动产权第 0123298 号	办公	98.22
10	罗湖区笋岗东路宝安广场 A 栋 27-F	粤（2017）深圳市不动产权第 0123331 号	办公	100.42
11	罗湖区笋岗东路宝安广场 A 栋 27-H	粤（2017）深圳市不动产权第 0123399 号	办公	98.05
12	罗湖区笋岗东路宝安广场 A 栋 27-B	粤（2017）深圳市不动产权第 0123342 号	办公	100.42

（2）物理概况

办公用房类房屋建筑物装修较好，外墙砖、玻璃幕墙；内墙大白乳胶漆；天棚多为轻钢龙骨矿棉板吊顶；地面多为花岗岩地面、木地板和釉面砖地面；铝合金门、防盗门；窗多为单层塑钢窗。

住宅用房类房屋建筑物外墙多为抹灰刷涂料及外墙砖；内墙面刷内墙涂料；天棚抹灰刷涂料；地面为水泥砂浆地面、地砖地面；铝合金门、

窗，塑钢窗。

（3）利用概况

纳入评估范围的投资性房地产主要为企业正常生产经营过程中的出租、待出租房产，评估基准日时点处于正常使用状态中。租赁情况见下表:

表 5-6.租赁基本情况

序号	建筑物名称	房屋用途	建筑面积(m2)	租赁人名称	租约到期日	租金标准（元/平方米/月）
1	罗湖区笋岗东路宝安广场 A 栋 27-C	办公	100.42	中国宝安集团股份有限公司	2025/7/14	80
2	罗湖区笋岗东路宝安广场 A 栋 27-L	办公	344.46	中国宝安集团股份有限公司	2025/7/14	80
3	罗湖区笋岗东路宝安广场 A 栋 27-A	办公	98.22	中国宝安集团股份有限公司	2025/7/14	80
4	罗湖区笋岗东路宝安广场 A 栋 27-D	办公	105.50	中国宝安集团股份有限公司	2025/7/14	80
5	罗湖区笋岗东路宝安广场 A 栋 27-G	办公	100.42	中国宝安集团股份有限公司	2025/7/14	80
6	罗湖区笋岗东路宝安广场 A 栋 27-E	办公	98.22	中国宝安集团股份有限公司	2025/7/14	80
7	罗湖区笋岗东路宝安广场 A 栋 27-F	办公	100.42	中国宝安集团股份有限公司	2025/7/14	80
8	罗湖区笋岗东路宝安广场 A 栋 27-H	办公	98.05	中国宝安集团股份有限公司	2025/7/14	80
9	罗湖区笋岗东路宝安广场 A 栋 27-B	办公	100.42	中国宝安集团股份有限公司	2025/7/14	80

其他委估投资性房地产处在待出租状态。

（4）特殊事项

无。

3.评估过程

（1）资料审查

1)评估申报表的审查

投资性房地产清查申报表：建筑面积、主要建筑参数未能填全的。

2)权证审查

根据被评估单位提供的资料，对投资性房地产的相关权证资料进行了审查。

（2）现场勘察

评估人员在评估时对现场作了全面的勘查，一方面是为了核实委估项目账面是否与实际相符，核对建筑面积和结构类型等，另一方面是查看建筑基础和结构的现时状况，查看其承载力的稳定性和牢固性等。经现场勘查，认为委估的投资性房地产均可持续使用，室外配套设施较为完善，使用功能正常。

（3）市场调查

市场调查主要是搜集与房屋评估的有关资料，其中包括委估资产所在区域房地产市场状况、同一供需圈可比成交案例、委估资产历史收益状况、市场客观收益状况、未来房地产市场发展趋势等，在委托人有关人员的配合下，经过我们的努力，完成了上述资料的搜集工作，这将使我们的评估有可靠、准确的依据，以确保评估值的准确性。

（4）评定估算

根据法律法规、评估准则，结合前期收集的资料、现场勘察取得信息，按照合理的方法对投资性房地产进行评估。

4.评估方法

（1）评估方法选择

根据《资产评估执业准则—不动产》和《投资性房地产评估指导意见》的要求，执行不动产评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法以及假设开发法、基准地价修正法等衍生方法的适用性，选择评估方法。

根据纳入评估范围的投资性房地产资产的结构特点、使用性质等，评估人员分析了不同评估方法的适用性，最终确定各类资产的合理的评估方法。

由于企业持有的部分投资性房地产尚未出租，部分已出租的投资性房地产租约均较短（对房产价值影响较小），且周边同类业态的房产可比交易案例较多，因此，本次对投资性房地产采用市场法进行评估。

（2）评估方法介绍

市场法是指在求取待估房地产价格时，将待估房地产与在接近评估基准日时期内已经成交的类似房地产实例加以比较，依照这些已经成交的房地产价格，参照该房地产的交易情况、期日、区域以及个别因素等多项因素的修正，而得出待估房地产价格的一种评估方法。

公式：市场法评估值=交易案例房地产成交价格×A×B×C×D×E

其中：

A-交易情况修正系数

B-交易日期修正系数

C-区位因素修正系数

D-个别因素修正系数

E-土地使用权年期修正系数。

5.评估结果

（1）评估结果及增减值

委估投资性房地产账面价值为 5,835,864.69 元，评估值为 28,456,944.00 元，评估增值 22,621,079.31 元，增值率 387.62%。

（2）评估增减值原因分析

委估投资性房地产的取得时间较早（1997 年-2002 年），至评估基准日期间随着当地区域经济的发展，地价及房价均有了一定程度的上涨，导致本次评估值相对账面价值增值。

6.典型案例-宝安广场 A 栋 27-C (投资性房地产评估明细表序号 4)

（1）投资性房地产概况

待估投资性房地产为宝安广场 A 栋 27-C，位于罗湖-洪湖笋岗东路 1001 号，宝安广场 A 栋 27 楼（包括罗湖区笋岗东路宝安广场 A 栋 27-C、罗湖区笋岗东路宝安广场 A 栋 27-L、罗湖区笋岗东路宝安广场 A 栋 27-A、罗湖区笋岗东路宝安广场 A 栋 27-D、罗湖区笋岗东路宝安广场 A 栋 27-G、罗湖区笋岗东路宝安广场 A 栋 27-E、罗湖区笋岗东路宝安广场 A 栋 27-F、罗湖区笋岗东路宝安广场 A 栋 27-H、罗湖区笋岗东路宝安广场 A 栋 27-B）账面原值 11,288,449.13 元，账面净值 5,265,551.48

元，账面值中包含对应分摊土地使用权的价值。

待估宝安广场 A 栋 27-C，建筑面积合计 100.42 平方米。宝安广场共计 29 层，委估房屋在第 27 层，层高 3.5 米，框架结构。其基础为钢筋混凝土独立基础，钢筋砼框架梁、钢筋砼框架柱、现浇钢筋砼有梁板。外墙为外墙砖、玻璃幕墙。内墙为壁纸、混合砂浆抹灰刷乳胶漆。门为木门，窗为铝合金窗。室内为吸音钙塑板吊顶、涂料天棚，室内安装吸顶灯，地面地毯、大理石板。

给排水、照明等配套设施齐全。

截至评估基准日，待估房屋建筑物已取得了房屋所有权证。房产证号为粤（2017）深圳市不动产权第 0123336 号，证载房屋建筑面积合计为 100.42 平方米，土地使用权性质为出让，证载权利人为万和证券股份有限公司。

待估宝安广场 A 栋 27-C，1997 年建成，评估基准日已出租给中国宝安集团股份有限公司，房屋状况良好。该办公楼采用成本模式核算。

（2）评估过程

待估房屋为办公用房，周边有较多同类型物业的买卖交易案例，适宜采用市场法评估，评估值中包含对应的土地使用权价值。具体评估过程如下:

①搜集和选取可比交易案例

根据替代原则，通过调查分析，选取近期同一供需圈内三个相同或类似用途项目的正常交易案例。根据待估宗地所处位置，通过市场调查和比较分析，选取同区域近期交易的可比实例如下:

金额单位：人民币元

案例	名称	位置	用途	建筑面积（m^2）	层数	交易日期（挂牌）	不含税销售单价（元/m^2）
1	宝安广场 25/29	罗湖-洪湖 笋岗东路 1001 号	办公	100.42	25/29	2024 年 8 月	20,055
2	宝安广场 23/29	罗湖-洪湖 笋岗东路 1001 号	办公	105.5	23/29	2024 年 8 月	19,181
3	嘉里中心	人民南路 2008 号	办公	112	18/35	2024 年 8 月	18,050

②比较因素的选择及因素条件说明表

根据评估对象与比较案例实际情况，选择影响评估对象房地产价值的比较因素，主要包括：交易时间、交易情况、区域因素、个别因素和权益状况因素等。

表 5-7.比较因素条件表

可比实例 / 比较因素		估价对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三
房屋名称		宝安广场 A 栋 27C	宝安广场 25/29	宝安广场 23/29	嘉里中心
房屋位置		罗湖-洪湖 笋岗东路 1001 号	罗湖-洪湖 笋岗东路 1001 号	罗湖-洪湖 笋岗东路 1001 号	人民南路 2008 号
交易价格(元/平方米)		待估	20,055	19,181	18,050
交易情况		正常交易	挂牌	挂牌	挂牌
交易日期		2024 年 6 月	2024 年 8 月	2024 年 8 月	2024 年 8 月
区域因素	办公聚集程度	位于罗湖-洪湖笋岗东路 1001 号，办公聚集度较高	位于罗湖-洪湖笋岗东路 1001 号，办公聚集度较高	位于罗湖-洪湖笋岗东路 1001 号，办公聚集度较高	位于人民南路 2008 号，办公聚集度较高
	公共交通便捷度	多条公交线路经过并设站，较便捷	多条公交线路经过并设站，较便捷	多条公交线路经过并设站，较便捷	多条公交线路经过并设站，较便捷
	公共设施完善度	学校、银行、公园、医院等公共设施齐全，较完善	学校、银行、公园、医院等公共设施齐全，较完善	学校、银行、公园、医院等公共设施齐全，较完善	学校、银行、公园、医院等公共设施齐全，较完善
	基础设施完善度	五通一平	五通一平	五通一平	五通一平
	自然环境状况	自然环境好	自然环境好	自然环境好	自然环境好
	人文环境和景观	人文环境较好	人文环境较好	人文环境较好	人文环境较好

可比实例 比较因素		估价对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三
	城市规划	符合规划	符合规划	符合规划	符合规划
个别因素	建筑面积	100.42 平方米	100.42 平方米	105.5 平方米	112 平方米
	楼层位置	27/29	25/29	23/29	18/35
	朝向	南	南	南	南
	空间布局	布局合理	布局合理	布局合理	布局合理
	装修情况	普通装修	普通装修	普通装修	豪华装修
	写字楼等级	甲级	甲级	甲级	甲级
	设施设备	安装有给排水、电、中央空调等，设施设备齐全，设备设施状况较好	安装有给排水、电、中央空调等，设施设备齐全，设备设施状况较好	安装有给排水、电、中央空调等，设施设备齐全，设备设施状况较好	安装有给排水、电、中央空调等，设施设备齐全，设备设施状况较好
	建成年代	1997 年建成	1997 年建成	1997 年建成	1997 年建成
	建筑结构	框架结构	框架结构	框架结构	框架结构
	层高	层高 3.5 米	层高 3.5 米	层高 3.5 米	层高 3.5 米
	临街情况	一面临街，次干道	一面临街，次干道	一面临街，次干道	一面临街，次干道
	停车位	地下停车位 较充足	地下停车位 较充足	地下停车位 较充足	地下停车位 较充足
	物业管理	深圳市长治物业管理有限公司	深圳市长治物业管理有限公司	深圳市长治物业管理有限公司	嘉里物业管理(深圳)有限公司
权益状况	土地剩余使用年限	18	18	18	17

③比较因素对比表

可比实例 比较因素		可比实例一	可比实例二	可比实例三
房屋名称		宝安广场 25/29	宝安广场 23/29	嘉里中心
房屋位置		罗湖-洪湖 笋岗东路 1001 号	罗湖-洪湖 笋岗东路 1001 号	人民南路 2008 号
交易单价(元/平方米)		20,055	19,181	18,050
交易情况		较优	较优	较优
交易日期		相似	相似	相似
区域因素	办公聚集程度	相似	相似	相似
	公共交通便捷度	相似	相似	相似
	公共设施完善度	相似	相似	相似
	基础设施完善度	相同	相同	相同
	自然环境状况	相似	相似	相似
	人文环境和景观	相似	相似	相似
	城市规划	相似	相似	相似
个别因素	建筑面积	相似	相似	较劣

可比实例 比较因素		可比实例一	可比实例二	可比实例三
	楼层位置	较劣	较劣	较劣
	朝向	相似	相似	相似
	空间布局	相似	相似	相似
	装修情况	相似	相似	较优
	写字楼等级	相同	相同	相同
	设施设备	相似	相似	相似
	建成年代	相似	相似	相似
	建筑结构	相同	相同	相同
	层高	相似	相似	相似
	临街情况	相似	相似	相似
	停车位	相似	相似	相似
	物业管理	相似	相似	相似
权益状况	土地剩余使用年限	6.00%		

④比较因素条件指数表

根据比较因素条件确定比较因素条件指数，以委估房地产条件为100，将可比实例条件与之比较，根据上表所述情况，指数增加或减少。详见比较因素条件指数表。

可比实例 比较因素		估价对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三
房屋名称		宝安广场 A 栋 27C	宝安广场 25/29	宝安广场 23/29	嘉里中心
房屋位置		罗湖-洪湖 笋岗东路 1001 号	罗湖-洪湖 笋岗东路 1001 号	罗湖-洪湖 笋岗东路 1001 号	人民南路 2008 号
交易单价(元/平方米)		待估	20,055	19,181	18,050
交易情况		100	105	105	105
交易日期		100	100	100	100
区域因素	办公聚集程度	100	100	100	100
	公共交通便捷度	100	100	100	100
	公共设施完善度	100	100	100	100
	基础设施完善度	100	100	100	100
	自然环境状况	100	100	100	100
	人文环境和景观	100	100	100	100
	城市规划	100	100	100	100

可比实例 比较因素		估价对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三
个别因素	建筑面积	100	100	100	95
	楼层位置	100	95	95	95
	朝向	100	100	100	100
	空间布局	100	100	100	100
	装修情况	100	100	100	105
	写字楼等级	100	100	100	100
	设施设备	100	100	100	100
	建成年代	100	100	100	100
	建筑结构	100	100	100	100
	层高	100	100	100	100
	临街情况	100	100	100	100
	停车位	100	100	100	100
	物业管理	100	100	100	100
权益状况	土地剩余使用年限	100	100	100	97

⑤编制房地产比较因素修正系数表

根据房地产比较因素条件指数表，编制比较因素修正系数，并根据该修正系数表计算比准价格。

A、交易情况修正：案例的交易情况为挂牌。通常情况下，挂牌价格要高于成交价格。评估人员根据当地同类房屋的交易情况，本次调整幅度为 5%，故交易情况的修正系数为 100/105。

B、交易日期修正:

交易日期的修正系数=评估基准日的房地产价格指数/可比实例交易日期的房地产价格指数。

由于本次所选案例与委估房屋均为同一小区，交易日期与评估基准日非常接近，故交易日期修正不进行修正。

C、区域因素修正:

区域因素修正系数的修正，分为五个等级，优、较优、相似、较劣、

劣。每差一个等级，指数增加或减少 5%。

区域因素修正系数=各项区域因素条件指数×权重的和。

D、个别因素修正:

个别因素修正系数的修正，分为五个等级，优、较优、相似、较劣、劣。每差一个等级，指数增加或减少 5%。

个别因素修正系数=各项个别因素条件指数×权重的和。

E、使用年期修正:

年期修正系数 = （1－1/（1+r）^m ）/(1－1/（1+r）^n)

其中:

m-待估房地产的土地剩余使用年限

n-所选实例的土地剩余使用年限

F、修正系数的确定:

修正系数=交易情况修正系数×期日修正系数×区域因素修正系数（小计）×个别因素修正系数（小计）×使用权年期修正系数

G、比准价格的确定

比准价格（元/平方米）=交易价格（元/平方米）×修正系数×权重

表 5-8.比较因素修正系数表

可比实例 / 比较因素			可比实例一	可比实例二	可比实例三
房屋名称			宝安广场 25/29	宝安广场 23/29	嘉里中心
房屋位置			罗湖-洪湖 笋岗东路 1001 号	罗湖-洪湖 笋岗东路 1001 号	人民南路 2008 号
交易单价(元/平方米)			20,055	19,181	18,050
交易情况调整			100 / 105	100 / 105	100 / 105
交易日期			100 / 100	100 / 100	100 / 100
区域因素	办公聚集程度	20%	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	公共交通便捷度	20%	100 / 100	100 / 100	100 / 100

可比实例 / 比较因素			可比实例一	可比实例二	可比实例三
	公共设施完善度	15%	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	基础设施完善度	15%	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	自然环境状况	10%	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	人文环境和景观	10%	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	城市规划	10%	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	小 计	100%	100 / 100	100 / 100	100 / 100
个别因素	建筑面积	10%	100 / 100	100 / 100	100 / 95
	楼层位置	10%	100 / 95	100 / 95	100 / 95
	朝向	5%	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	空间布局	10%	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	装修情况	5%	100 / 100	100 / 100	100 / 105
	写字楼等级	5%	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	设施设备	10%	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	建成年代	10%	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	建筑结构	5%	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	层高	10%	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	临街情况	5%	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	停车位	10%	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	物业管理	5%	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	小 计	100%	100 / 100	100 / 100	100 / 99
权益状况	土地剩余使用年限		100 / 100	100 / 100	100 / 97
修正系数			0.9524	0.9524	0.9942
修正后交易价格（元/平方米）			19,100.43	18,267.14	17,944.75
比较价格（元/平方米）			18437.44	比较价格(取整）	18,440.00

⑥确定评估结果

经过比较分析，三个案例经修正后的比准价格的差距在合理范围之内，故取三个比准价格的简单算术平均值作为待估房地产的单价。

评估单价=（案例 1 比准价格+案例 2 比准价格+案例 3 比准价格）

=19,100.43/3+18,267.14/3+17,944.75/3

=18,440.00（元/平方米）（取整）

宝安广场 A 栋 27C 评估值=18,440.00 ×100.42

=1,851,745.00 元（不含税）

十二、固定资产

(一) 固定资产-房屋建筑物资产评估技术说明

1.评估范围

纳入本次评估范围的房屋建筑物类资产为房屋建筑物。账面原值24,590,851.41元、账面价值13,198,589.89元。经核实，本次企业申报评估的房屋建筑物类资产账面原值系企业购建时的历史成本。账面情况如下表所示:

金额单位：人民币元

序号	科目	项数	账面原值（元）	账面价值（元）
1	房屋建筑物	10	24,590,851.41	13,198,589.89
	合计	10	24,590,851.41	13,198,589.89

2.资产概况

纳入本次评估范围的房屋建筑物资产共计10项。9项为房屋建筑物，购建于1997年至2017年，为被评估单位各营业部日常经营使用的办公楼，均取得房屋所有权证，证载权利人为被评估单位；1项为地下停车位。

主要房屋建筑物的特征:

1）成都房产：成都房产共计3项，其中，两项为住宅，一项为办公楼。分别位于成都金牛区西安中路64号、成都青羊区鼓楼南街117号和高新区府城大道西段505号。

成都金牛区西安中路64号2栋1号住宅，混合结构，建筑面积112.17平方米，评估基准日已取得房产证（证号：川（2017）成都市不动产权第0186585号），证载权利人为万和证券股份有限公司，使用状

态良好。

成都青羊区鼓楼南街 117 号 B 栋 10B 号住宅，框架结构，建筑面积 152.23 平方米，评估基准日已取得房产证（证号：川（2017）成都市不动产权第 0186978 号），证载权利人为万和证券股份有限公司，使用状态良好。

高新区府城大道西段 505 号仁和春天广场写字楼，框筒结构，建筑面积 345.18 平方米，评估基准日已取得房产证（证号：川（2018）成都市不动产权第 0273095 号），证载权利人为万和证券股份有限公司四川分公司，使用状态良好。

2）昆明房产：昆明房产为办公楼。位于西山区滇池路 384 号，钢混结构。建筑面积 404.88 平方米，评估基准日已取得房产证（证号：云（2019）西山区不动产权第 0145477 号、0145483 号、0145461 号），证载权利人为万和证券股份有限公司云南分公司，使用状态良好。

3）深圳房产：深圳房产共计 2 项，为办公楼和车位，位于罗湖区笋岗东路宝安广场，框剪结构。

宝安广场 3 楼为办公用房，建筑面积合计 1,381.15 平方米，评估基准日已取得房产证（证号：粤（2017）深圳市不动产权第 0123360 号、0123365 号、0123387 号），证载权利人为万和证券股份有限公司，使用状态良好。

宝安广场地下一层为车位，建筑面积合计 26 平方米，使用状态良好。

3.评估过程

评估过程主要划分为以下三个阶段:

（1）第一阶段：前期准备阶段

评估人员对纳入评估范围的房屋建筑物类资产构成情况进行初步了解，设计了初步评估技术方案和评估人员配备方案；向被评估单位提交评估资料清单和评估申报明细表，按照评估准则的要求，指导被评估单位准备评估所需资料和填写房屋建筑物类资产评估申报明细表。

（2）第二阶段：现场调查阶段

1)清查核实基础数据并收集评估所需资料

评估人员进入现场后根据被评估单位提供的资产评估申报表，进行账表核对，主要核对房屋建筑物的名称、位置、结构、建筑面积、使用年限、账面价值等；收集并核查房屋产权证明文件；收集并核查自建房屋建筑物类资产的工程发包合同与发票、预（决）算书、工程图纸等；收集并核查厂区平面图、室外管线图；收集企业日常维护与管理制度等与评估相关的资料。

2)现场勘查

根据资产评估申报表，核对委估建筑物的名称、坐落地点、结构形式、建筑面积等，并对照企业评估基准日时的资产现状，将资产申报表中的缺项、漏项进行填补，做到账实相符，不重不漏。

评估人员对委托评估的房屋建筑物作详细的查看，主要查看建筑物结构、装修、设施、配套使用状况。包括:

结构：为了判断建筑物基础的安全性，初步确定基础的可靠性，为评估提供依据。根据结构类型对承重墙、梁、板、柱进行观测，查看有

无变形开裂，有无不均匀沉降，查看混凝土构件有无露筋、麻面、变形，查看墙体是否有风化以及风化的程度。

装修：每个建筑物的装修标准和内容不尽相同，一般可分为内装修和外装修、高档装修和一般装修，但无论是对何种形式的装修，查看的主要内容是看装修的内容有无脱落、开裂、损坏，另外还要看装饰的新旧程度。

设施：水电设施是否完好齐全，是否畅通，有无损坏和腐蚀，能否满足使用要求。

配套：如非承重墙、门、窗、隔断、散水、防水、保温等，查看有无损坏、丢失、腐烂、开裂等现象。

3)市场调查

市场调查主要是收集与房屋评估的有关市场信息与数据资料。主要包括收集评估基准日近期当地的建设工程概预算定额和材料、人工、机械价格变动的资料，收集有关管理部门对房屋建筑物建设的相关政策规定等资料，收集当地相关用途房地产出售与出租的市场价格信息等资料。

（3）第三阶段：评估作价阶段

根据各类房屋建筑物的特点，遵照评估准则及相关规定，分别采用适宜的评估方法，确定其在评估基准日的市场价值，撰写房屋建筑物类资产评估技术说明。

4.评估方法

（1）评估方法选择

根据《资产评估执业准则—不动产》的要求，执行不动产评估业务，

应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法以及假设开发法、基准地价修正法等衍生方法的适用性，选择评估方法。

根据纳入评估范围的房屋建筑物类资产的结构特点、使用性质等，评估人员分析了不同评估方法的适用性，最终确定各类资产的合理的评估方法，具体如下:

1）由于委估房地产为外购的商品房或具备单独转让可能的房地产，因此，本次房屋评估采用市场法。

2) 对于企业外购车位，周边类似房屋的交易案例很难寻找，但出租市场比较活跃，因此本次对委估车位，采用收益法进行评估。

（2）评估方法介绍

1)市场法:

市场法是指在求取待估房地产价格时，将待估房地产与在接近评估基准日时期内已经成交的类似房地产实例加以比较，依照这些已经成交的房地产价格，参照该房地产的交易情况、期日、区域以及个别因素等多项因素的修正，而得出待估房地产价格的一种评估方法。

公式:

市场法评估值=交易案例房地产成交价格×A×B×C×D×E

其中:

A-交易情况修正系数

B-交易日期修正系数

C-区位因素修正系数

D-个别因素修正系数

E-土地使用权年期修正系数。

2）收益法

收益法是指通过估算评估房地产未来预期收益，采用适当的折现率，折算成现值，得出待估房地产价格的一种估价方法。公式为:

待估房地产的评估值=

$$V=\frac{A}{Y}\left[1-\frac{1}{(1+Y)^n}\right]$$

其中：A 为年租金净收益;

Y 为折现率；（折现率=无风险报酬率+风险报酬率）

n 为房地产自评估基准日至未来可获收益年限。

年租金净收益按下式计算:

年租金净收益=年租赁有效收入-年客观经营成本

年租赁有效收入=年租赁潜在毛收入×（1-空置率）

年客观经营成本=房产税+土地使用税+税金附加（一般指城建税、教育费附加、地方教育费附加等）+管理费+维修费+保险费。

5.评估结果

（1）房屋建筑物评估结果如下表:

金额单位：人民币元

科目名称	账面值		评估值		增值率%	
	账面原值	账面价值	评估原值	评估价值	原值	净值
房屋建筑物类合计	24,590,851.41	13,198,589.89	32,359,431.00	32,359,431.00	31.59	145.17
房屋建筑物	24,590,851.41	13,198,589.89	32,359,431.00	32,359,431.00	31.59	145.17

（2）评估增减值主要原因分析如下:

委估房产取得日期较早（1997 年-2017 年），至评估基准日期间随

着当地区域经济的发展，地价及房价均有了一定程度的上涨，导致本次评估值相对账面价值增值。

6.典型案例: 高新区仁和春天广场写字楼(房屋建筑物评估明细表序号 3)

（1）房屋建筑物概况

待估房屋建筑物为高新区仁和春天广场写字楼，位于高新区府城大道西段 505 号 1 栋 1 单元 9 层 904 室，建筑面积共计 345.18 平方米，账面原值 3,315,421.94 元，账面净值 2,133,708.14 元，账面值中包含对应分摊土地使用权的价值。

截至评估基准日，待估房屋建筑物已经办理了房屋所有权证，证号为川（2018）成都市不动产权第 0273095 号，证载权利人为万和证券股份有限公司四川分公司，房屋用途为办公。

待估房产所在建筑物共计 30 层，框筒结构，建成于 2017 年。待估房产为普通装修。内部安装有电梯、给排水、照明等，设施设备较齐全，设备设施状况较好。

截至评估基准日，待估房产为企业自用房产。

（2）评估过程

待估房屋为办公用房，周边有较多同类型物业的买卖交易案例，适宜采用市场法评估，评估值中包含对应的土地使用权价值。具体评估过程如下:

1）搜集和选取可比交易案例

根据替代原则，通过调查分析，选取近期同一供需圈内三个相同或

类似用途项目的正常交易案例。根据待估宗地所处位置，通过市场调查和比较分析，选取同区域近期交易的可比实例如下:

金额单位：人民币元

案例	名称	位置	用途	建筑面积（m2）	层数	交易日期（挂牌）	不含税销售单价（元/m2）
1	仁和春天广场 10/30	府城大道西段505号	办公	500	10/30	2024年9月	10,450
2	仁和春天广场 1/30	府城大道西段505号	办公	588.15	1/30	2024年9月	9,691
3	仁和春天广场 15/30	府城大道西段505号	办公	500	15/30	2024年9月	9,880

2）比较因素的选择及因素条件说明表

根据评估对象与比较案例实际情况，选择影响评估对象房地产价值的比较因素，主要包括：交易时间、交易情况、区域因素、个别因素和权益状况因素等。

表 5-9.比较因素条件表

可比实例 / 比较因素		估价对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三
房屋名称		仁和春天广场	仁和春天广场 10/30	仁和春天广场 1/30	仁和春天广场 15/30
房屋位置		府城大道西段 505 号	府城大道西段 505 号	府城大道西段 505 号	府城大道西段 505 号
交易价格(元/平方米)		待估	10,450	9,691	9,880
交易情况		正常交易	挂牌	挂牌	挂牌
交易日期		2024 年 6 月	2024 年 9 月	2024 年 9 月	2024 年 9 月
区域因素	办公聚集程度	位于府城大道西段 505 号，办公聚集度较高	位于府城大道西段 505 号，办公聚集度较高	位于府城大道西段 505 号，办公聚集度较高	位于府城大道西段 505 号，办公聚集度较高
	公共交通便捷度	多条公交线路经过并设站，较便捷	多条公交线路经过并设站，较便捷	多条公交线路经过并设站，较便捷	多条公交线路经过并设站，较便捷
	公共设施完善度	学校、银行、公园、医院等公共设施齐全，较完善	学校、银行、公园、医院等公共设施齐全，较完善	学校、银行、公园、医院等公共设施齐全，较完善	学校、银行、公园、医院等公共设施齐全，较完善

可比实例 比较因素		估价对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三
	基础设施完善度	五通一平	五通一平	五通一平	五通一平
	自然环境状况	自然环境好	自然环境好	自然环境好	自然环境好
	人文环境和景观	人文环境较好	人文环境较好	人文环境较好	人文环境较好
	城市规划	符合规划	符合规划	符合规划	符合规划
个别因素	建筑面积	345.18 平方米	500 平方米	588.15 平方米	500 平方米
	楼层位置	9/30	10/30	1/30	15/30
	朝向	东西	东西	东西	东西
	空间布局	布局合理	布局合理	布局合理	布局合理
	装修情况	普通装修	精装修	普通装修	精装修
	写字楼等级	甲级	甲级	甲级	甲级
	设施设备	安装有给排水、电、中央空调等，设施设备齐全，设备设施状况较好	安装有给排水、电、中央空调等，设施设备齐全，设备设施状况较好	安装有给排水、电、中央空调等，设施设备齐全，设备设施状况较好	安装有给排水、电、中央空调等，设施设备齐全，设备设施状况较好
	建成年代	2017 年建成	2017 年建成	2017 年建成	2017 年建成
	建筑结构	框筒结构	框筒结构	框筒结构	框筒结构
	层高	层高 3.5 米	层高 3.5 米	层高 3.5 米	层高 3.5 米
	临街情况	一面临街，次干道	一面临街，次干道	一面临街，次干道	一面临街，次干道
	停车位	地下停车位 较充足	地下停车位 较充足	地下停车位 较充足	地下停车位 较充足
	物业管理	成都仁和春天物业管理有限公司	成都仁和春天物业管理有限公司	成都仁和春天物业管理有限公司	成都仁和春天物业管理有限公司
权益状况	土地剩余使用年限	25	25	25	25

3）比较因素对比表

可比实例 比较因素		可比实例一	可比实例二	可比实例三
房屋名称		仁和春天广场 10/30	仁和春天广场 1/30	仁和春天广场 15/30
房屋位置		府城大道西段 505 号	府城大道西段 505 号	府城大道西段 505 号
交易单价(元/平方米)		10,450	9,691	9,880
交易情况		较优	较优	较优
交易日期		相似	相似	相似
区域因素	办公聚集程度	相似	相似	相似
	公共交通便捷度	相似	相似	相似
	公共设施完善度	相似	相似	相似
	基础设施完善度	相同	相同	相同
	自然环境状况	相似	相似	相似
	人文环境和景观	相似	相似	相似

	城市规划	相似	相似	相似
个别因素	建筑面积	较劣	较劣	较劣
	楼层位置	相似	较劣	较优
	朝向	相似	相似	相似
	空间布局	相似	相似	相似
	装修情况	较优	相似	较优
	写字楼等级	相同	相同	相同
	设施设备	相似	相似	相似
	建成年代	相似	相似	相似
	建筑结构	相同	相同	相同
	层高	相似	相似	相似
	临街情况	相似	相似	相似
	停车位	相似	相似	相似
	物业管理	相似	相似	相似
权益状况	土地剩余使用年限	6.00%		

4）比较因素条件指数表

根据比较因素条件确定比较因素条件指数，以委估房地产条件为100，将可比实例条件与之比较，根据上表所述情况，指数增加或减少。详见比较因素条件指数表。

可比实例 / 比较因素		估价对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三
房屋名称		仁和春天广场	仁和春天广场 10/30	仁和春天广场 1/30	仁和春天广场 15/30
房屋位置		府城大道西段 505 号	府城大道西段 505 号	府城大道西段 505 号	府城大道西段 505 号
交易单价(元/平方米)		待估	10,450	9,691	9,880
交易情况		100	105	105	105
交易日期		100	100	100	100
区域因素	办公聚集程度	100	100	100	100
	公共交通便捷度	100	100	100	100
	公共设施完善度	100	100	100	100
	基础设施完善度	100	100	100	100
	自然环境状况	100	100	100	100
	人文环境和景观	100	100	100	100
	城市规划	100	100	100	100
个别因素	建筑面积	100	95	95	95
	楼层位置	100	100	95	105
	朝向	100	100	100	100
	空间布局	100	100	100	100

可比实例 比较因素		估价对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三
	装修情况	100	105	100	105
	写字楼等级	100	100	100	100
	设施设备	100	100	100	100
	建成年代	100	100	100	100
	建筑结构	100	100	100	100
	层高	100	100	100	100
	临街情况	100	100	100	100
	停车位	100	100	100	100
	物业管理	100	100	100	100
权益状况	土地剩余使用年限	100	100	100	100

5）编制房地产比较因素修正系数表

根据房地产比较因素条件指数表，编制比较因素修正系数，并根据该修正系数表计算比准价格。

A、交易情况修正：案例的交易情况为挂牌。通常情况下，挂牌价格要高于成交价格。评估人员根据当地同类房屋的交易情况，本次调整幅度为 5%，故交易情况的修正系数为 100/105。

B、交易日期修正:

交易日期的修正系数=评估基准日的房地产价格指数/可比实例交易日期的房地产价格指数。

C、区域因素修正:

区域因素修正系数的修正，分为五个等级，优、较优、相似、较劣、劣。每差一个等级，指数增加或减少 5%。

区域因素修正系数=各项区域因素条件指数×权重的和。

D、个别因素修正:

个别因素修正系数的修正，分为五个等级，优、较优、相似、较劣、劣。每差一个等级，指数增加或减少 5%。

个别因素修正系数=各项个别因素条件指数×权重的和。

E、使用年期修正:

年期修正系数 = （1－1/（1+r）^m ）/(1－1/（1+r）^n)

其中:

m-待估房地产的土地剩余使用年限

n-所选实例的土地剩余使用年限

F、修正系数的确定:

修正系数=交易情况修正系数×期日修正系数×区域因素修正系数（小计）×个别因素修正系数（小计）×使用权年期修正系数

G、比准价格的确定

比准价格（元/平方米）=交易价格（元/平方米）×修正系数×权重

表 5-10.比较因素修正系数表

可比实例 / 比较因素			可比实例一	可比实例二	可比实例三
房屋名称			仁和春天广场 10/30	仁和春天广场 1/30	仁和春天广场 15/30
房屋位置			府城大道西段 505 号	府城大道西段 505 号	府城大道西段 505 号
交易单价(元/平方米)			10,450	9,691	9,880
交易情况调整			100 / 105	100 / 105	100 / 105
交易日期			100 / 100	100 / 100	100 / 100
区域因素	办公聚集程度	20%	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	公共交通便捷度	20%	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	公共设施完善度	15%	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	基础设施完善度	15%	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	自然环境状况	10%	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	人文环境和景观	10%	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	城市规划	10%	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	小 计	**100%**	**100 / 100**	**100 / 100**	**100 / 100**
个别因素	建筑面积	10%	100 / 95	100 / 95	100 / 95
	楼层位置	10%	100 / 100	100 / 95	100 / 105

可比实例 比较因素			可比实例一	可比实例二	可比实例三
	朝向	5%	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	空间布局	10%	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	装修情况	5%	100 / 105	100 / 100	100 / 105
	写字楼等级	5%	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	设施设备	10%	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	建成年代	10%	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	建筑结构	5%	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	层高	10%	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	临街情况	5%	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	停车位	10%	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	物业管理	5%	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	小 计	**100%**	**100 / 100**	**100 / 99**	**100 / 100**
权益状况	土地剩余使用年限		100 / 100	100 / 100	100 / 100
修正系数			0.9524	0.9620	0.9524
修正后交易价格（元/平方米）			9,952.38	9,322.70	9,409.52
比较价格（元/平方米）			9,561.53	比较价格（取整）	9,560.00

6）确定评估结果

经过比较分析，三个案例经修正后的比准价格的差距在合理范围之内，故取三个比准价格的简单算术平均值作为待估房地产的单价。

评估单价=（案例 1 比准价格+案例 2 比准价格+案例 3 比准价格）

=9,952.38/3+9,322.70/3+9,409.52/3

=9,560.00（元/平方米）（取整）

评估总价=345.18×9,560.00

=3,299,921.00 元（不含税）

7.典型案例：宝安广场地下一层停车位(房屋建筑物评估明细表序号 10)

（1）评估对象概况

该车库位于深圳笋岗东路 1002 号，所在层数地下 1 层，层高 3 米。建筑面积 26 平方米，框剪结构。其基础为钢筋混凝土独立基础，钢筋

砼框架梁、钢筋砼框架柱、剪力墙、现浇钢筋砼有梁板。外墙为外墙砖。内墙涂料。水泥砂浆地面。

水、电等配套设施齐全。

（2）市场租金的确定:

待估房产为车库，周边有较多同类型物业的租赁案例，适宜采用市场法确定委估车库的市场租金。具体评估过程如下:

1）搜集和选取可比交易案例

根据替代原则，通过调查分析，选取近期同一供需圈内三个相同或类似用途项目的正常交易案例。根据待估宗地所处位置，通过市场调查和比较分析，选取同区域近期交易的可比实例如下:

实例一：金州花园车位，位于东湖街道金岭社区金洲路 213 号。建筑面积 280 平方米，租赁单价为 2.38 元/平方米/天；交易日期 2024 年 9 月。

实例二：KKMALL 京基百纳空间车位，位于深南东路 5016 号。建筑面积 10 平方米，租赁单价为 2.5 元/平方米/天；交易日期 2024 年 9 月。

实例三：招商名仕花园车位，位于登良路 7-40 号。建筑面积 20 平方米，租赁单价为 2.25 元/平方米/天；交易日期 2024 年 7 月。

2）比较因素的选择及因素条件说明表

根据评估对象与比较案例实际情况，选择影响评估对象房地产价值的比较因素，主要包括: 交易时间、交易情况、区域因素、个别因素等。

表 5-11.比较因素条件表

可比实例 比较因素		估价对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三
房屋名称		宝安广场地下车位	金州花园车位	KKMALL 京基百纳空间车位	招商名仕花园车位
房屋位置		笋岗东路 1002 号	东湖街道金岭社区金洲路 213 号	深南东路 5016 号	登良路 7-40 号
交易价格(元/平方米/天)		待估	2.38	2.50	2.25
交易情况		正常交易	挂牌	挂牌	挂牌
交易日期		2024 年 6 月	2024 年 9 月	2024 年 9 月	2024 年 7 月
区域因素	商业聚集程度	位于笋岗东路 1002 号，商业聚集度较高	位于金洲路 213 号，商业聚集度较高	位于深南东路 5016 号，商业聚集度较高	位于登良路 7-40 号，商业聚集度较高
	公共交通便捷度	附近有公交车经过并设站，公共交通较便捷	附近有公交车经过并设站，公共交通较便捷	附近有公交车经过并设站，公共交通较便捷	附近有公交车经过并设站，公共交通较便捷
	公共设施完善度	学校、银行等公共设施齐全，较完善	学校、银行等公共设施齐全，较完善	学校、银行等公共设施齐全，较完善	学校、银行等公共设施齐全，较完善
	环境景观优劣度	环境较好	环境较好	环境较好	环境较好
个别因素	建筑面积	26 平方米	280 平方米	10 平方米	20 平方米
	车位类型	地下车位	地上车位	地下车位	地上车位
	车位设施配套	较完善	较完善	较完善	较完善
	建成年代	1997 年	2003 年	2010 年 建成	2010 年 建成
	建筑结构	框剪结构	钢砼结构	框剪结构	混合结构
	物业管理	不临街	一面临街	不临街	不临街

3）比较因素对比表

可比实例 比较因素		可比实例一	可比实例二	可比实例三
房屋名称		金州花园车位	KKMALL 京基百纳空间车位	招商名仕花园车位
房屋位置		东湖街道金岭社区金洲路 213 号	深南东路 5016 号	登良路 7-40 号
交易价格(元/平方米/天)		2.38	2.50	2.25
交易情况		较优	较优	较优
交易日期		相似	相似	相似
区域因素	商业聚集程度	相似	相似	相似
	公共交通便捷度	相似	相似	相似
	公共设施完善度	相似	相似	相似
	环境景观优劣度	相似	相似	相似
个别因素	建筑面积	劣	优	较优
	车位类型	较劣	相似	较劣

可比实例 比较因素		可比实例一	可比实例二	可比实例三
	车位设施配套	相似	相似	相似
	建成年代	较优	优	优
	建筑结构	较劣	相同	较劣
	物业管理	较优	相似	相似

4）比较因素条件指数表

根据比较因素条件确定比较因素条件指数，以委估房地产条件为100，将可比实例条件与之比较，根据上表所述情况，指数增加或减少。详见比较因素条件指数表。

可比实例 比较因素		估价对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三
房屋名称		宝安广场地下车位	金州花园车位	KKMALL 京基百纳空间车位	招商名仕花园车位
房屋位置		笋岗东路 1002 号	东湖街道金岭社区金洲路 213 号	深南东路 5016 号	登良路 7-40 号
交易价格(元/平方米/天)		待估	2.38	2.50	2.25
交易情况		100	105	105	105
交易日期		100	100	100	100
区域因素	商业聚集程度	100	100	100	100
	公共交通便捷度	100	100	100	100
	公共设施完善度	100	100	100	100
	环境景观优劣度	100	100	100	100
个别因素	建筑面积	100	90	110	105
	车位类型	100	95	100	95
	车位设施配套	100	100	100	100
	建成年代	100	105	110	110
	建筑结构	100	95	100	95
	物业管理	100	105	100	100

5）编制房地产比较因素修正系数表

根据房地产比较因素条件指数表，编制比较因素修正系数，并根据该修正系数表计算比准价格。

A、交易情况修正：案例的交易情况为挂牌。通常情况下，挂牌价格要高于成交价格。评估人员根据当地同类房屋的交易情况，本次调整幅

度为 5%，故交易情况的修正系数为 100/105。

B、交易日期修正:

交易日期的修正系数=评估基准日的房地产价格指数/可比实例交易日期的房地产价格指数。

C、区域因素修正:

区域因素修正系数的修正，分为五个等级，优、较优、相似、较劣、劣。每差一个等级，指数增加或减少 5%。

区域因素修正系数=各项区域因素条件指数×权重的和。

D、个别因素修正:

个别因素修正系数的修正，分为五个等级，优、较优、相似、较劣、劣。每差一个等级，指数增加或减少 5%。

个别因素修正系数=各项个别因素条件指数×权重的和。

E、比准价格的确定

比准价格（元/平方米）=交易价格（元/平方米）×修正系数×权重

表 5-12.比较因素修正系数表

可比实例 / 比较因素			可比实例一			可比实例二			可比实例三		
房屋名称			金州花园车位			KKMALL 京基百纳空间车位			招商名仕花园车位		
房屋位置			东湖街道金岭社区金洲路 213 号			深南东路 5016 号			登良路 7-40 号		
交易价格(元/平方米/天)			2.38			2.50			2.25		
交易情况调整			100	/	105	100	/	105	100	/	105
交易日期			100	/	100	100	/	100	100	/	100
区域因素	商业聚集程度	25%	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	公共交通便捷度	25%	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	公共设施完善度	25%	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	环境景观优劣度	25%	100	/	100	100	/	100	100	/	100
个别因素	小　计	**100%**	**100**	**/**	**100**	**100**	**/**	**100**	**100**	**/**	**100**

可比实例 比较因素			可比实例一			可比实例二			可比实例三		
	建筑面积	20%	100	/	90	100	/	110	100	/	105
	车位类型	20%	100	/	95	100	/	100	100	/	95
	车位设施配套	20%	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	建成年代	20%	100	/	105	100	/	110	100	/	110
	建筑结构	10%	100	/	95	100	/	100	100	/	95
	物业管理	10%	100	/	105	100	/	100	100	/	100
	小 计	**100%**	**100**	**/**	**98**	**100**	**/**	**104**	**100**	**/**	**102**
修正系数			0.9070			0.9524			0.9524		
修正后交易价格（元/平方米）			2.16			2.38			2.14		
比较价格（元/平方米）			2.20								

6）确定租金单价

经过比较分析，三个案例经修正后的比准价格的差距在合理范围之内，故取三个比准价格的简单算术平均值作为待估房地产的单价。

评估单价=（案例 1 比准价格+案例 2 比准价格+案例 3 比准价格）

=2.16/3+2.38/3+2.14/3

=2.2（元/平方米/天）（取整）

（3）评估值的计算:

①有效毛收入的确定:

有效毛收入=合同租金收入－空置和租金损失＋其他收入

A、租金收入

委估房屋市场租金为 2.2（元/平方米/天），具体计算过程见市场租金的确定部分。

B、空置损失

空置损失=合同租金收入×（1-空置损失率）

评估人员根据市场调查，2023 年-2024 年该地区类似房地产租赁的空置损失率 7-10%。根据市场情况并结合委估房地产状况，本次预测确

定评估对象出租的空置率为 10%。

C、租金损失

租金损失=合同租金收入×（1-空置损失率）×（1-租金损失率）

评估人员根据市场调查，该区域租金收取采用收取 2 个月的租金作为押金，租金按月收取的方式。本次评估的租金计算也采用此种方式。租金押金也按 2 个月考虑。

因此，当租户违约不缴纳租金时，可以押金抵租金，所以，租金损失按零考虑。

D、其他收入-押金利息收入

押金利息收入=押金×年利率

=（合同年租金收入-空置损失-租金损失）×1.75%

其中：2024 年 6 月 30 日一年期的存款利率为 1.75%。

E、年有效毛收入(含税）

年有效毛收入(含税)=合同租金收入－空置和租金损失＋其他收入

F、年有效毛收入(不含税）

年有效毛收入(不含税）=有效毛收入(含税)/(1+增值税率）

根据国家税务总局制定了《纳税人提供不动产经营租赁服务增值税征收管理暂行办法》第三条（一）一般纳税人出租其 2016 年 4 月 30 日前取得的不动产，可以选择适用简易计税方法，按照 5%的征收率计算应纳税额。

委估房屋 2001 年 12 月购置的，其为取得日期，所以，其增值税率为 5%。

则：年有效毛收入(不含税）=有效毛收入(含税)/(1+增值税率）

2）年运营费用的确定:

年运营费用=管理费+维修费+保险费+税金

A、管理费

管理费是指对出租房屋的必要管理所需费用。一般为房地产年有效毛收入（不含税）1%-3%计算，根据估价对象的具体特点，本次取费标准确定为 3％。

管理费 = 年有效毛收入（不含税）×管理费率

B、维修费

维修费是指物业维修及维护费，一般按建筑物重置价格的 1%-3%计算。

根据估价对象的具体特点，此次取费标准确定为 2%。

维修费=房屋重置价格×维修费率

建筑物重置价格包含建安工程造价及其他费用包括前期费、管理费等。此次估价对象为框架结构，评估人员根据当地同类结构的建筑物工程造价水平，并考虑评估房产装修水平，确定委评房产的建造成本为 3,580.00 元/平方米。

C、保险费

房屋所有人为使自己的房产避免意外损失而向保险公司支付的费用，一般取房屋重置成本法评估值的 0.1%-0.2%。本次按房屋评估净值的 0.1%确定。

保险费=房屋评估净值×费率

其中：房屋评估净值=重置价格×综合成新率

D、税金

税金包括房产税、土地使用税、税金及附加、印花税。

a、房产税

房产税=有效毛收入(不含税) ×12%

b、应纳增值税税额

应纳增值税税额=有效毛收入(含税)-有效毛收入(不含税)

c、城市建设税：按应纳增值税税额的 7％计算缴纳。

城市维护建设税=增值税应纳税额×7%

d、教育费附加：按应纳增值税税额的 3％计算缴纳。

教育费附加=增值税应纳税额×3%

e、地方教育附加：按应纳增值税税额的 2％计算缴纳。

地方教育附加=增值税应纳税额×2%

f、城镇土地使用税：根据企业提供的《财产和行为税纳税申报表》，委估房屋适用税额为 30 元/平方米。

应纳税额=实际占用的土地面积×适用税额

g、印花税：按租赁合同的总金额 0.1%计算。

印花税=有效毛收入(含税) ×0.1%

年运营费用=管理费+维修费+保险费+税金

3）年租金净收益的确定

年租金净收益=年有效毛收入(不含税)-年运营费用

4）折现率的确定

本次评估人员采取安全利率加风险报酬率来确定折现率。

折现率=无风险报酬率+风险报酬率

A、无风险报酬率

无风险报酬率按评估基准日 2024 年 6 月 30 日一年期的存款利率 1.75%确定。

B、风险报酬率

风险报酬率包括投资风险补偿、管理负担补偿、缺乏流动性补偿以及投资带来的优惠影响因素等。

a、投资风险补偿率，是指当投资者投资于收益不确定、具有一定风险的房地产时，他必然会要求对所承担的额外风险有所补偿，否则就不会投资。根据市场结构的分析，以及估价对象所处的市场状况和市场经验数据比较得出，根据其流动性强弱，投资风险补偿率取值范围在 0%～10%之间。本次取 2%。

b、管理负担补偿率，是指一项投资所要求的操劳越多，其吸引力就会越小，从而投资者必然会要求对所承担的额外管理有所补偿。房地产要求的管理工作一般超过存款、证券。根据市场结构的分析，以及估价对象所处的市场状况和市场经验数据比较得出，估价对象流动性最强的与最差的在其他方面一致情况下之间的报酬率差约为 4%左右，故管理负担补偿率取值范围在 0%～4%之间。本次取 1.5%。

c、缺乏流动性补偿率，是指投资者对所投入的资金由于缺乏流动性所要求的补偿。房地产与存款、股票、债券、黄金相比，买卖要困难，变现能力弱。根据市场结构的分析，以及估价对象所处的市场状况和市

场经验数据比较得出，估价对象流动性最强的与最差的在其他方面一致情况下之间的报酬率差约为 4%左右，故缺乏流动性补偿率取值范围在0%～4%之间。本次取 1%。

d、投资带来的优惠，是指由于投资房地产可能获得某些额外的好处，例如易于获得融资（如可以抵押贷款），从而投资者会降低所要求的报酬率。主要为易于获得融资的优惠率和各种税的优惠率。易于获得融资的优惠率的取值范围在 0%～2%之间。各种税的优惠率的取值范围在 0%～2%之间。本次取 0.3%。

则：风险报酬率为 4.2%（2%+1.5+1-0.3%）。

C、折现率

折现率=无风险报酬率+风险报酬率

=1.75%+4.2%

=6%(取整)

5）剩余收益年期的确定

剩余收益年期本次是以房屋产权和土地使用权年限熟短来确定。

委估房屋于 1997 年建成并投入使用，其结构为框剪结构，经济寿命年限为 60 年，评估基准日为 2024 年 6 月 30 日，由此计算出评估基准日后剩余的收益年期应为 33.52 年；委估房屋占地的土地使用权产权为 70 年，长于委估车库的经济寿命年限，所以，本次委估房屋评估基准日后剩余收益年期确定为 33.52 年。

6）评估值的确定

评估值= 189,525.00 元

计算过程见下表:

序号	项目内容	计算公式	税率、费率	数额
一	宝安广场地下一层车位			
1	建筑面积（m^2）			26.00
2	分摊土地面积（m^2）			4.64
3	房屋收益终止日期			2057 年 12 月 28 日
4	评估基准日			2024 年 6 月 30 日
5	剩余收益期限（年）			33.52
二	重置价格（元）	建筑面积×重置单价		93,080.00
6	重置单价（元/平方米）			3,580.00
三	房屋评估基准日现值	重置价格（元）×综合成新率		50,263.20
7	综合成新率			54%
四	有效毛收入			
8	含税月租金(元/m2)			66.00
9	含税月租金收益（元）	含税月租金×建筑面积		1,716.00
10	空置损失	含税月租金收益×空置损失率		171.60
11	空置损失率			10.00%
12	租金损失	含税月租金收益×（1-空置损失率）×租金损失率		0.00
13	租金损失率			0.00
14	押金年收益	押金×年利率（押 2 个月租金）	1.75%	54.05
15	年有效毛收入(含税)	(含税月租金收益-空置损失收益-租金损失)×12+押金年收益		18,586.85
16	增值税率	简易征收增值税率为 5%		5.00%
17	年有效毛收入(不含税)	有效毛收入(含税)/(1+增值税率）		17,701.77
五	年运营费用	18+20+21+22+23+24+25+26+27		4,831.21
18	房产税	年有效毛收入(不含税)×税率	12.00%	2,124.21
19	增值税	有效毛收入(含税)-有效毛收入(不含税)	5.0%	885.09
20	教育费附加	增值税×费率	3%	26.55

序号	项目内容	计算公式	税率、费率	数额
21	地方教育费附加	增值税×费率	2%	17.70
22	城市建设维护税	增值税×费率	7%	61.96
23	土地使用税	实际占用的土地面积×适用税额	30.0	139.29
24	印花税	年有效毛收入(含税)×税率	0.10%	18.59
25	管理费	有效毛收入(不含税)×费率	3.0%	531.05
26	维修费	重置价格×费率	2.0%	1,861.60
27	保险费	房屋现值×费率	0.10%	50.26
六	年租金净收益	年有效毛收入(不含税)-年运营费用		12,870.55
七	折现率（r）	无风险报酬率+风险报酬率		6.00%
八	评估值（元）	$V=\frac{A}{Y}\left[1-\frac{1}{(1+Y)^n}\right]$		189,525.00

(二) 设备类资产评估技术说明

1.评估范围

纳入本次评估范围的设备类资产包括车辆和电子设备。账面原值为72,258,641.89 元，账面价值为 14,741,750.51 元。评估基准日账面价值如下表:

表 5-13.设备类资产账面价值情况表

金额单位：人民币元

科目名称	数量（项）	账面价值	
		账面原值	账面价值
设备类合计	5293	72,258,641.89	14,741,750.51
车辆	4	1,939,816.00	96,990.80
电子设备	5289	70,318,825.89	14,644,759.71

2.资产概况

（1）车辆

车辆共计 4 项，包括奥迪、沃尔沃等。购置于 2009 年至 2015 年，车辆状况良好。

（2）电子设备

电子设备共计 5,289 项，主要为计算机、空调、复印机、打印机等。

企业设备管理各项规章制度健全，有一套完整的设备管理、维护、检修、大修制度，日常维修保养责任到人，关键设备有运行和维修记录，设备档案资料基本齐全。有专业设备维修队伍，分级维修设备，能满足一般维修要求。关键零部件有合理的库存储备量。

3.评估过程

(1) 清查核实工作

1) 为保证评估结果的准确性、根据企业设备资产的构成特点，指导该公司根据实际情况填写资产申报评估明细表，并以此作为评估的参考资料。

2) 针对资产申报评估明细表中不同的设备资产性质及特点，采取不同的清查核实方法进行现场勘察。做到不重不漏，并对设备的实际运行状况进行认真观察和记录。

3) 设备评估人员对大型、重点设备采取查阅设备运行记录，查阅设备技术档案，了解设备的实际状况；并向现场操作、维护人员了解设备的运行检修情况，更换的主要部件及现阶段设备所能达到的主要技术指标情况；向企业设备管理人员了解设备的日常管理情况及管理制度的落实情况，从而比较充分地了解设备的历史变更及运行情况；以抽查盘点的方式对实物进行核查核实。

4) 根据现场实地勘察结果，进一步完善评估申报表，要求做到“表”、“实”相符。

5)关注本次评估范围内设备的产权问题，如查阅并核对车辆行驶证；调阅固定资产明细账及相关财务凭证，了解设备账面原值构成情况。

(2) 评估作价

开展市场询价工作，根据评估目的确定价值类型、选择评估方法，进行评定估算。

(3) 评估汇总

对设备类资产评估的初步结果进行分析汇总，对评估结果进行必要的调整、修改和完善。

(4) 撰写评估技术说明

按资产评估准则要求，编制“设备评估技术说明”。

4.评估方法

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特点和收集资料情况，主要采用重置成本法进行评估。对于在二手市场可询到价的旧设备，采用市场法进行评估。

评估值=重置全价×成新率

（1）重置全价的确定

1）运输车辆重置全价

根据当地汽车市场销售信息以及近期车辆市场价格资料，确定本评估基准日的车辆现行含税购价，在此基础上根据《中华人民共和国车辆购置税法》规定计算车辆购置税、新车上户牌照手续费等杂费，根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36 号)、(财税〔2018〕32 号)、财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号文件规定，对于符合增值税抵扣条件的企业，其车辆重置全价为:

重置全价（不含税）=购置价+车辆购置税+牌照等杂费-可抵扣的增值税

说明:采用竞拍方式取得车辆牌照的委估车辆,重置全价(不含税)中不包含特殊城市车辆牌照取得费。

可抵扣增值税额=购置价/1.13×13%

2）电子设备重置全价

根据当地市场信息及《中关村在线》、《太平洋电脑网》等近期市场价格资料，确定评估基准日的电子设备价格，一般生产厂家或代理商提供免费运输及安装调试，以不含税购置价确定其重置全价:

重置全价（不含税）=购置价-可抵扣的增值税

可抵扣增值税额=购置价/1.13×13%

（2）成新率的确定

1) 车辆成新率

根据商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号《机动车强制报废标准规定》的有关规定，车辆按以下方法确定成新率后取其较小者为最终成新率，即:

使用年限成新率 =（1－已使用年限／规定使用年限或经济使用年限）×100%

行驶里程成新率 =（1－已行驶里程／规定行驶里程）×100%

成新率 = Min（使用年限成新率，行驶里程成新率）

同时对待估车辆进行必要的勘察鉴定，若勘察鉴定结果与按上述方法确定的成新率相差较大，则进行适当的调整，若两者结果相当，则不进行调整。即:

成新率 = Min（使用年限成新率，行驶里程成新率）+a

a:车辆特殊情况调整系数。

2) 电子设备成新率

采用年限法确定其成新率。

成新率=尚可使用年限/（已使用年限+尚可使用年限）×100%

另：直接按二手市场价评估的电子设备，无须计算成新率。

（3）评估值的确定

1）未采用竞拍方式取得车辆牌照的委估车辆:

车辆评估值=重置全价×成新率

2）采用竞拍方式取得车辆牌照的委估车辆:

车辆评估值=重置全价×成新率+特殊城市车辆牌照取得费

3)电子设备评估值=重置全价×成新率

5.评估结果及评估增减值原因的分析

（1）评估结果

表 5-14.设备类资产评估结果汇总表

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值		评估价值		增值率%	
	账面原值	账面价值	评估原值	评估价值	原值	净值
合计	72,258,641.89	14,741,750.51	30,396,082.00	15,744,228.00	-57.93	6.80
车辆	1,939,816.00	96,990.80	1,261,318.00	346,176.00	-34.98	256.92
电子设备	70,318,825.89	14,644,759.71	29,134,764.00	15,398,052.00	-58.57	5.14

具体评估结果详见“车辆评估明细表”、“电子设备评估明细表”。

（2）评估增减值原因分析

1)车辆评估原值减值的主要原因是由于市场价格下降，导致评估原值减值；评估净值增值的主要原因是：企业对该类设备的折旧年限较评估使用的经济适用年限短，造成评估净值增值。

2)纳入评估范围的电子设备近年来市场售价有一定的下跌，引起重

置全价下降，以及部分设备采用二手价，导致评估原值减值；评估净值增值的主要原因是：企业对该类设备的折旧年限较评估使用的经济适用年限短，造成评估净值增值。

6.案例一：奥迪沃尔沃 S80L (车辆评估明细表序号 4)

证载权利人：万和证券股份有限公司深圳笋岗东路证券营业部

牌照号码：粤 BW7A6

型号：CAF7208A25

生产厂家：沃尔沃集团公司

购买日期：2015 年 9 月

启用日期：2015 年 9 月

已行驶里程：198,326.00 公里

账面原值：458,000.00 元

账面净值：22,900.00 元

主要技术参数：

表 5-15.车辆技术参数表

车辆名称	沃尔沃 S80L	车辆型号	CAF7208A25
发动机	B5204T9	前悬/后悬	978/1037(mm)
燃料种类	汽油	排量(ml)	1984
外形尺寸	4991×1861×1490 (mm)	总质量	2135(Kg)
接近角/离去角	16/18(°)	车身结构	4 门 5 座三厢轿车
整备质量	1760 (Kg)	轴荷	1165/970
最高车速	210(km/h)	轴距	2976 (mm)
油耗	8.5(L/100Km)	轮胎规格	225/50 R17,245/40 ZR18
前轮距	1588(mm)	后轮距	1585(mm)

（1）重置全价的确定

经网上查询，该车的市场实际销售价为 282,685.00 元，取该车评估基准日购置价为 282,685.00 元。重置全价计算过程见下表：

序号	项目	计算标准	金额	备注

1	车辆购置价格（含税）	重置成本标准	282,685.00	市场及网上询价
2	车辆购置价格（不含税）	1/1.13	250,163.72	
3	车辆购置税	不含增值税车价的 10%	25,016.37	《中华人民共和国车辆购置税法》
4	**重置价值**	**2+3**	**275,180.00**	**取整**

经计算，车辆重置全价为 275,180.00 元。

说明：委估车辆采用竞拍方式取得车辆牌照，因此，重置价值中不包含牌照手续费。

（2）成新率的确定

1)理论成新率的确定

综合参照相关规定，该车经济使用年限为 15 年、规定行驶里程为 600000 公里，至评估基准日，该车已使用 8.78 年、行驶 198,326.00 公里，则：

年限成新率=(经济使用年限-已使用年限)/经济使用年限×100%

=(15- 8.78)/15×100%

=41%（取整）

里程成新率=(规定行驶里程－已行驶里程)/规定行驶里程×100%

=(600000- 198,326.00)/600000×100%

=67%（取整）

理论成新率=min(年限成新率,里程成新率)

=min(41%,67%)

=41%

2)成新率的确定

评估人员在相关人员的陪同下通过外观观察、冷/热车静止检查、运行观察等方法对车辆进行了全面勘察，现场勘查情况如下：

①转向及仪表装置：方向机转向正常、不跑偏。仪表指示灵敏准确。

②发动机及底盘：发动机性能较好，启动、加速平稳，无异音，温

度正常。各档变速较灵敏，无脱档、无撞击声。前后桥无渗漏，车桥底盘无变形。

③加速性能与制动装置：加速较迅速。防抱死制动装置可靠，制动距离符合要求，刹车轨迹左右一致。

④润滑与环保：发动机燃烧充分，尾气排放合格。润滑油呈淡黄透明色，较洁净。

⑤外观：门窗整洁，大排灯、尾灯明亮无损坏。车内装饰及座椅状况一般，轮胎磨损正常。

经评估人员现场勘察认为该车现场勘察情况与成新率基本一致，无需调整，a=0。故确定成新率为 41%。

车辆成新率与理论成新率基本一致，取成新率为 41%。

（3）评估值的确定

评估值=重置全价×成新率+特殊城市车辆牌照取得费

=275,180.00×41%+ 10,000.00

=122,824.00（元）

说明：评估基准日特殊城市车辆牌照取得费为 10,000.00 元（深圳市车辆牌照 2024 年 6 月 25 日竞拍结果）。

7.案例二：彩色复印机（电子设备评估明细表序号 2313）

（1）设备概述

规格型号：柯尼卡美能达 C226

生产厂家：柯尼卡美能达控股株式会社

启用日期：2022 年 5 月

账面原值：14,601.76 元

账面净值：8,821.91 元

主要技术参数

型号：柯尼卡美能达 C226

产品类型：数码复合机

涵盖功能：复印/打印/扫描

最大原稿尺寸：A3

网络功能：支持有线网络打印

供纸容量：标配纸盒：500 页（2 个），手送纸盘：100 页

复印分辨率：600×600dpi

打印分辨率：1800×600dpi

扫描分辨率：推扫描：200dpi/300dpi/400dpi/600dpi

拉扫描：100dpi/200dpi/300dpi/400dpi/600dpi

液晶显示屏：7 英寸触摸屏

（2）重置全价的确定

通过向有关生产销售厂商及网上询价，该评估对象类型设备评估基准日购置价 10,758.00 元（含税），供货商负责运送且不需安装，故重置时不计运杂费和安装调试费。被评估单位为一般纳税人企业，购置固定资产发生的增值税进项税额可以抵扣增值税销项税额，故重置全价为不含进项税的购置价，即

重置全价=不含增值税的购置价= 9,520.00 元。

（3）成新率确定

评估对象自 2022 年 5 月购置并启用，至评估基准日已经使用 2.12 年。经评估人员现场勘查后认为：指标符合设计要求，配置齐全、功能

完好，无故障记录，保养维护良好。评估人员现场与设备使用和管理人员进行了沟通、了解，了解该设备使用情况和技术状况，参照同类产品的经济使用年限，确定该设备尚可使用 4 年，并据此确定其成新率 65%。计算过程如下:

成新率=尚可使用年限/（已使用年限+尚可使用年限）×100%

=4/（2.12+4）×100%

=65%（取整）

（4）评估价值计算

评估价值=重置全价×成新率

= 9,520.00×65 %

= 6,188.00（元）

十三、固定资产清理

(一) 评估范围

纳入本次评估范围的固定资产清理主要为电脑、交换机等电子设备。依据固定资产清理评估申报表，该部分资产于评估基准日账面价值为 22,320.85 元。

(二) 评估过程

1.清查核实工作

（1）为保证评估结果的准确性，根据企业设备资产的构成特点，指导该公司根据实际情况填写资产清查评估明细表，并以此作为评估的基础。

（2）针对资产申报评估明细表中不同的设备资产性质及特点，采取不同的清查核实方法进行现场勘察。做到不重不漏，并对设备的实际

运行状况进行认真观察和记录。

（3）根据现场实地勘察结果，进一步完善评估申报表，要求做到“表”、“实”相符。

2.评估作价

开展市场询价工作，根据评估目的确定价值类型、选择评估方法，进行评定估算。

3.评估汇总和报告

对设备类资产评估的初步结果进行分析汇总，对评估结果进行必要的调整、修改和完善，并撰写有关说明。

4.评估方法

对于因提足折旧而纳入固定资产清理的资产，根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估资产的特点和实际情况，本次采用市场法评估。

评估值=二手市场回收价

5.评估结果

经评估人员评定估算，纳入本次评估固定资产清理截至评估基准日评估结果如下:

固定资产清理在评估基准日评估值为 39,370.00 元。

6.评估案例

案例一：打印机（固定资产清理明细表—序号 14）

（1）设备概况

设备名称：打印机

数　　量：1 台

账面价值：60.00 元

（2）重置价值的确定

评估人员从二手打印机市场了解打印机市场回收价格为 100.00 元/台（不含税价），由此确定该设备的重置价值为:

重置价值=二手市场回收价

=100.00（元）

十四、在建工程

纳入本次评估范围的在建工程包括在建工程－土建工程和在建工程设备安装工程。账面值为 587,988.11 元。

(一) 在建工程－土建工程

1.评估范围

纳入本次评估范围的在建工程—土建工程账面值 156,880.74 元，为上海分公司装修工程。该工程的开工日期为 2024 年 6 月 10 日，预计完工日期为 2024 年 7 月 4 日。

2.评估程序

(1)评估准备阶段

根据待评估资产的构成特点，按照评估规范化要求指导企业填写《在建工程—评估明细表》，并根据填报的明细内容进行账表核对，做到账表相符。

(2)现场调查阶段

评估人员对在建工程进行了现场勘察，了解了工程项目的内容、建设情况，工程进度等情况，并搜集了招标文件、支付款项的凭证等。

(3)综合处理阶段

根据企业申报情况及现场勘察情况，评估人员对在建工程项目进行评估计算，汇总评估结果并编写评估说明。

3.评估方法

根据在建工程的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，采用成本法进行评估。

对于开工时间距评估基准日半年内的在建项目，以核实后的账面价值确定评估价值。

4.结果及增减值原因分析

经评估，在建工程-土建工程的账面值为 156,880.74 元，评估值为 156,880.74 元，评估无增减。

5.典型案例

案例：上海分公司装修工程（在建工程—土建工程序号 1）

委估在建-土建工程，为上海分公司装修工程。该工程的开工日期为 2024 年 6 月 10 日，预计完工日期为 2024 年 7 月 10 日，账面价值为 156,880.74 元，账面值中不包含资金成本。

评估人员根据被评估单位提供的在建工程评估申报明细表，与被评估单位的资产负债表相应科目进行核对，与被评估单位的在建工程明细账、台账进行核对，并根据工程的相关合同、原始记账凭证等文件，确定账面价值的合理性和准确性。

该工程开工时间距评估基准日半年内的在建项目，以核实后的账面价值 156,880.74 元确定评估价值。

(二) 在建工程—设备安装工程

1. 评估范围

纳入本次评估范围的在建工程—设备安装工程账面价值 431,107.37 元，为梅林机房计算池扩容项目。

评估过程

（1）检查资产评估明细表各项内容填写情况，并核实在建工程评估明细表合计数与财务报表在建工程账面数是否一致;

（2）根据申报的在建工程项目，审核相关设备购置安装合同，并通过与财务人员交谈了解工程实际进度情况及设备款项支付情况，了解其账面值的构成，并分析其合理性;

（3）现场实地调查设备到位情况，安装情况，核实是否按照合同条款执行；是否存在拖延、闲置及废弃情形。

（4）通过现场了解，确定评估方法，测算在建工程—设备安装工程评估值;

（5）撰写在建工程评估技术说明。

2. 评估方法

根据在建工程的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，采用成本法进行评估。

对于开工时间距评估基准日半年内的在建项目，以核实后的账面价值确定评估价值。

3. 评估结果及增减值分析

在建工程—设备安装工程的账面值为 431,107.37 元，评估值为 431,107.37 元，评估无增减。

4. 典型案例

案例:梅林机房计算池扩容项目(在建工程—设备安装工程序号 1)

委估在建-设备安装工程，为梅林机房计算池扩容项目。该工程的开工日期为 2024 年 4 月 12 日，预计完工日期为 2024 年 6 月 24 日，账面价值为 431,107.37 元，账面值中不包含资金成本。

评估人员根据被评估单位提供的在建工程评估申报明细表，与被评估单位的资产负债表相应科目进行核对，与被评估单位的在建工程明细账、台账进行核对，并根据工程的相关合同、原始记账凭证等文件，确定账面价值的合理性和准确性。

该工程评估基准日刚刚完工，正在办理工程结算，本次评估以核实后的账面价值 431,107.37 元确定评估价值。

十五、使用权资产

使用权资产账面值 84,662,990.33 元，核算内容为产权持有单位租赁的房屋等形成的使用权资产。

使用权资产，是指承租人可在租赁期内使用租赁资产的权利。企业根据《企业会计准则第 21 号—租赁》的规定进行核算，确认使用权资产和租赁负债。

评估人员核对了企业总账、明细账、会计报表及清查评估明细表，审核了相关的原始凭证、租赁合同，对每项租赁资产的初始计量、摊销金额的准确性、合理性等进行了分析，符合租赁会计准则的核算规定，账面余额合理反映了基准日企业享有的相关使用权资产的权益价值，故本次评估以核实后账面值确认评估值。

使用权资产的评估值为 84,662,990.33 元。

十六、无形资产

(一) 无形资产-交易席位费评估技术说明

无形资产交易席位费原始入账价值为 5,900,000.00 元，账面值 3,200,000.00 元，主要是万和证券为进行证券业务交易向证券交易所缴纳的席位费。评估人员查阅了相关会计凭证、账簿记录，核实了原始发生额、受益期限等，经核实原始入账价值为席位初始创设费，可以长期使用，无固定使用期限，金额准确，以核实后的原始入账价值确定评估值。

无形资产交易席位费评估价值为 5,900,000.00 元。

(二) 无形资产-其他评估技术说明

1.其他无形资产概况

无形资产—其他无形资产账面值 67,301,179.60 元，其中软件著作权 2 项、商标 2 项、域名 9 项、微信公众号及微信视频号等 50 项、软件 571 项。

2.技术型无形资产评估

（1）待评估技术型无形资产概况

纳入本次评估范围的软件著作权无形资产共计 2 项，所有权人均为万和证券。

（2）评估方法的选择

评估技术型无形资产的常用评估方法包括市场法、收益法和成本法。

由于我国技术型无形资产市场交易尚处于初级阶段，相关公平交易数据的采集相对困难，故本次技术型类无形资产评估不适用市场法。

纳入本次评估范围的技术型无形资产主要为项目研究和开发过程中产生的附属技术，未应用到产品上，亦无法确定能够应用到产品或产生收益，故本次技术型类无形资产评估不适用收益法。

因此，本次评估采用成本法评估技术型类无形资产。

1)评估计算过程

A.评估模型

评估价值=重置成本×成新率

重置成本=人工成本 + 其他共摊费用+机会成本+注册成本

机会成本=（人工成本 + 其他共摊费用）×贷款利率 × 研发时间/2

成新率=剩余使用年限÷（已使用年限+剩余使用年限）×100%

B.技术型无形资产评估结果

通过计算汇总，得到纳入本次评估范围的技术型无形资产评估值为916,560.00 元。

（3）案例：万和证券万和 e 阳指 App（无形资产—其他评估明细表序号 622）

“万和证券万和 e 阳指 App”软件著作权为企业自研，已于 2018 年 10 月 30 日发表，登记号为 2019SR0336627。

1）重置全价的确定

A.人工成本计算

根据企业提供的研发人员资料,确定该技术的研发人员构成为 2 人。以企业 2023 年研发人员平均工资水平计算其单位人工成本，并结合研发时间 0.5 年，计算其总人工成本。

人工成本=年均工资×研发时间×研发人员人数

= 390,546.55×0.50×2

= 390,546.55（元）。

B.其他共摊费用

其他共摊费用为电子设备运转费、邮电通讯费、折旧费、无形资产摊销、低值易耗品摊销等费用，按照企业该项费用在历史期占人工成本

的比例 36%进行测算。

其他共摊费用=390,546.55 × 36%

=140,596.76（元）

C.机会成本

根据一年期贷款市场报价利率（LPR）3.45%确定机会成本，按公式计算机会成本为 4,581.11 元。

D.注册费用

注册费用按照现行软件著作权注册费用标准确定为 300.00 元。

E.重置成本

重置成本=人工成本 + 其他共摊费用+机会成本+注册费用

=390,546.55+140,596.76+4,581.11+300.00

= 536,000.00（元，取整）

2）成新率确定

该软件著作权于 2018 年 10 月 30 日发表，因此已使用年限约为 5.67 年，法定保护年限为 50 年。

成新率=剩余使用年限÷（已使用年限+剩余使用年限）×100%

=89.00%(取整)

3）评估结论

评估价值=重置成本×成新率

= 536,000.00×89.00%

= 477,040.00（元）

2.外购软件评估

（1）评估方法

对于外购软件，评估人员查阅相关的证明资料，了解原始入账价值的构成，摊销的方法和期限，查阅了原始合同。经核实表明账、表金额

相符。对于在评估基准日正常使用的软件，根据已使用年限的不同，采用以下不同的方法进行评估:

1)2024 年购入的软件,距评估基准日 2024 年 6 月 30 日时间较短，通过向软件供应商询价或网络查询其现行不含税价格与购入价格变化不大，以现行不含税价格确定评估值。

2）2024 年之前购入、已使用年限未满摊销年限 5 年的软件，因软件迭代更新速度较快，已无法向软件供应商询价或网络准确查询其现行不含税价格，故采用国家统计局公布的工业生产者购进价格指数对其核实后的原始购入价格进行调整后，考虑一定的成新率确定评估值。

评估值=核实后的原始购入价格 × 原始购入当月至评估基准日的工业生产者购进价格指数调整 ×（1－已使用年限／摊销年限）× 100%

3）2024 年之前购入、已使用年限超过摊销年限 5 年的软件，因软件迭代更新速度较快，已无法向软件供应商询价或网络准确查询其现行不含税价格，故采用国家统计局公布的工业生产者购进价格指数对其原始购入价格进行调整后，考虑 5%的残值率确定评估值。

评估值=核实后的原始购入价格 × 原始购入当月至评估基准日的工业生产者购进价格指数调整 × 5%

外购软件估值为 73,320,381.80 元。

（2）案例：同花顺网上交易和手机炒股系统商用密码改造（无形资产—其他评估明细表序号 398）

同花顺网上交易和手机炒股系统商用密码改造软件于 2023 年 9 月，原值入账价值 1,840,707.96 元，账面价值 1,533,923.26 元。

评估人员查阅相关的证明资料，了解原始入账价值的构成，摊销的方法和期限，查阅了原始合同。经核实表明账、表金额相符。该软件在评估基准日正常使用。

因软件迭代更新速度较快，已无法向软件供应商询价或网络准确查询其现行不含税价格，故采用国家统计局公布的工业生产者购进价格指数（IPI）对其核实后的原始购入价格进行调整后，考虑一定的成新率确定评估值。

经查询国家统计局公布的工业生产者购进价格指数如下表:

年月	工业生产者购进价格指数（上月=100）
2023 年 9 月	100.6
2023 年 10 月	100.2
2023 年 11 月	99.7
2023 年 12 月	99.8
2024 年 1 月	99.8
2024 年 2 月	99.8
2024 年 3 月	99.9
2024 年 4 月	99.7
2024 年 5 月	100.3
2024 年 6 月	100.1

经计算，2023 年 3 月至评估基准日 2024 年 6 月的工业生产者购进价格指数调整为 0.9930。

评估值=核实后的原始购入价格 × 原始购入当月至评估基准日的工业生产者购进价格指数调整 ×（1－已使用年限／摊销年限）× 100%

=2,168,141.60 × 0.9930 ×（1-0.75/5.00）× 100%

=1,553,402.43（元）

3.商标权的评估

（1）待评估商标权概况

纳入评估范围内的商标权共 2 项，商标权人为万和证券。

（2）评估方法的选择

商标权的常用评估方法包括收益法、市场法和成本法。

市场法主要通过在商标市场或产权市场、资本市场上选择相同或相

近似的商标权作为参照物，针对各种价值影响因素，将被评估商标与参照物商标进行价格差异的比较调整，分析各项调整结果、确定商标权的价值。使用市场法评估商标权的必要前提是市场数据相对公开、存在具有可比性的商标参照物、参照物的价值影响因素明确并且能够量化。我国商标市场交易尚处于初级阶段，商标权的公平交易数据采集相对困难，故市场法在本次评估中不具备操作性。

收益法以被评估无形资产未来所能创造的收益的现值来确定其评估价值，对商标等无形资产而言，其之所以有价值，是因为资产所有者或授权使用者能够通过销售商标产品从而带来收益。收益法适用的基本条件是商标具备持续经营的基础和条件、经营与收益之间存在较稳定的对应关系、未来收益和风险能够预测并可量化。由于被评估单位为证券公司，商标主要起到标识的作用，无法合理客观的预测商标未来收益，故本次评估未采用收益法进行评估。

成本法是依据商标权形成过程中所需要投入的各种费用成本，并以此为依据确认商标权价值的一种方法。企业依法取得并持有商标权，期间需要投入的费用一般包括商标设计费、注册费、使用期间的维护费以及商标使用到期后办理延续的费用等。由于通过使用商标给企业带来的价值，和企业实际所支出的费用通常不构成直接关联，因而成本法一般适用于不使用或者刚投入使用的商标权评估。

鉴于纳入本次评估范围的 2 项商标权于 2017 年注册，考虑到被评估企业处于证券行业，商标作为该等技术资源的外在表现，主要起标识作用，对被评估企业的业绩贡献并不显著，故采用成本法进行评估。

（3）成本法评估模型

依据商标权无形资产形成过程中所需投入的各种成本费用的重置价值确认商标权价值，其基本公式如下:

$$P=C_1+C_2+C_3 \quad (1)$$

式中:

P: 评估值

C_1: 设计成本

C_2: 注册及续延成本

C_3: 维护使用成本

根据有关规定，注册商标可因连续三年停止使用而被撤销。法律意义上的注册商标使用，包括将商标用于商品、商品包装或者容器以及商品交易文书上，或者将商标用于广告宣传、展览以及其他商业活动。具体地说，商品商标需使用在商品的出售、展览或经海关出口上，使用在商品交易文书上，使用在各种媒体对商标进行商业性宣传、展示上；服务商标需使用在服务场所、服务工具、服务用品、服务人员服饰上，使用在反映及记录发生服务的文书上，使用在各种媒体对商标进行商业性宣传、展示上。

注册商标所有人为维持商标专用权而使用商品商标，须印制商标，生产出售商品、参展（参评、参赛），或者在媒体上对商标进行商业性宣传；服务商标须印制在服务工具、服务用品、服务人员服饰上，用于服务场所装饰、招牌制作，或者商业性媒体宣传等。对于商标所有人来说，其使用商标的形式及支出费用的意义是为了证明其实际拥有且使用了商标，以维持商标专用权。

（4）商标权成本法评估结果

通过计算汇总，得到纳入本次评估范围的商标权评估价值共计9,250.00 元。

（5）商标权成本法评估案例—19414427 万和证券

1) 商标权概述

注册号	19414427
申请日期	2017 年 7 月 21 日
是否已发生续展	否
法定保护年限	10 年
权利人	万和证券股份有限公司

2)评估模型中各项参数的确定

A.设计成本

据咨询了解此类商标设计公司，设计、取名成本按每个 1000 元取定。即:

设计成本=1000 元/件

B.注册及延续成本

根据国家发展改革委、财政部印发《关于降低房屋转让手续费受理商标注册费等部分行政事业性收费标准的通知》(发改价格〔2015〕2136 号）、国家发展改革委、财政部发改价格〔2019〕914 号文件，规定商标注册费为 270 元/10 年，受理商标续展注册费 450 元/件。经了解，当前注册代理费 1,330.00 元/件。经核实,案例商标注册时间尚不满 10 年，因此尚未发生续展费用。企业不存在商标延续成本。即:

注册及延续成本=270+1,330.00=1,600.00元

C.维护使用成本

该商标权于2017年7月注册，距离基准日时间间隔7年，每年发生相关维护费用270.00元，本次估值预测维护使用成本为1,890元。

3)商标权重置价值计算

注册号	19414427
设计成本	1,000.00 元
注册成本	270.00 元

维护成本	1,890.00 元
代理费	1,330.00 元
重置成本合计	**4,490.00 元**

4) 商标权评估结论

通过评估计算，得出注册号为 19414427 商标的评估值为 4,490.00 元。

4.域名权、微信公众号及微信视频号的评估

（1）资产概况

截至评估基准日，企业申报域名 9 项，均正常使用。微信公众号及微信视频号等 50 项。

（2）评估方法的选择

其他无形资产的常用评估方法包括收益法、市场法和成本法。

市场法主要通过在产权市场、资本市场上选择相同或相近似的无形资产作为参照物，针对各种价值影响因素，将被评估对象与参照物进行价格差异的比较调整，分析各项调整结果、确定其他无形资产的价值。使用市场法评估的必要前提是市场数据相对公开、存在具有可比性的参照物、参照物的价值影响因素明确并且能够量化。我国无形资产的市场交易尚处于初级阶段，公平交易数据采集相对困难，故市场法在本次评估中不具备操作性。

收益法以被评估无形资产未来所能创造的收益的现值来确定其评估价值，对无形资产而言，其之所以有价值，是因为资产所有者或授权使用者能够通过销售产品从而带来收益。收益法适用的基本条件是无形资产具备持续经营的基础和条件、经营与收益之间存在较稳定的对应关系、未来收益和风险能够预测并可量化。由于被评估单位为证券公司，域名主要起到标识的作用，无法合理客观的预测域名未来收益，故本次评估未采用收益法进行评估。

成本法是依据无形资产权形成过程中所需要投入的各种费用成本，并以此为依据确认无形资产价值的一种方法。企业依法取得并持有无形资产，期间需要投入的费用一般包括设计费、注册费、使用期间的维护费以及使用到期后办理延续的费用等。

考虑到企业相关产品及服务主要起标识作用，对被评估企业的业绩贡献并不显著，故采用成本法进行评估。

（3）成本法评估模型

依据无形资产形成过程中所需投入的各种成本费用的重置价值确认无形资产价值，其基本公式如下:

$$P = C_1 + C_2 + C_3$$

式中:

P: 评估值

C_1: 设计成本

C_2: 注册及续延成本

C_3: 维护使用成本

（4）评估值

综上所述，域名评估值为 18,840.00 元，微信公众号及视频号评估值为 133,700.00 元。

5.无形资产—其他无形资产评估结果及增减值原因分析

综上可得，被评估单位纳入本次评估范围内的无形资产—其他无形资产评估价值共计 74,398,731.80 元，较账面价值 67,301,179.60 元，评估增值 7,097,552.20 元，增值率为 10.55%。

无形资产—其他无形资产评估增值幅度较大，主要原因一是纳入本次评估范围的无形资产—其他无形资产中存在未入账软件著作权，二是部分在用外购软件已经摊销完毕无账面价值，导致无形资产—其他无形

资产评估价值高于账面价值。

十七、递延所得税资产

递延所得税资产账面价值85,545,400.23元，核算内容为其他权益工具投资公允价值变动、信用减值准备及可弥补亏损等原因产生的递延所得税资产。清查时，评估人员核对明细账与总账、报表余额是否相符，核对与委估明细表是否相符，查阅了款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，以证实递延所得税资产的真实性、完整性。在核实无误的基础上，以核实后账面值确定为评估值。

递延所得税资产评估值85,545,400.23元。

十八、其他资产

其他资产包括预付账款、其他应收款、其他流动资产、长期待摊费用、其他非流动资产。

(一) 预付账款

预付账款账面价值693,805.83元，未计提减值准备，核算内容为软件采购预付款、预付物业水电款等。

评估人员核实了账簿记录、检查了原始凭证及相关合同等资料，核实交易事项的真实性、账龄、业务内容和金额等，并进行了函证，未发现异常情况，评估人员在对预付账款核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等。

经核实，预付账款账、表、单金额相符，未发现供货单位有破产、撤销或不能按合同规定按时提供货物等情况，评估人员在对预付账款核实无误的基础上，以核实后的账面值确定评估值。

预付账款评估值为693,805.83元。

(二) 其他应收款

其他应收款账面余额 15,076,062.68 元，已计提减值准备 874,696.50 元，账面净额为 14,201,366.18 元，核算内容为押金保证金、进项税暂估及代扣代缴员工社保等。评估人员核实了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料，核实交易事项的真实性、账龄、业务内容和金额等，并进行了函证，核实结果账、表、单金额相符。评估人员在对其他应收款项核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等。根据单位的具体情况，采用个别认定法及账龄分析法，对评估风险损失进行估计。

对关联方往来款项等有充分理由相信全部能收回的，评估风险损失的可能性为 0%；对有确凿证据表明款项不能收回或账龄超长的，评估风险损失为 100%。

对外部单位可能收不回部分款项的，且难以确定收不回账款数额的，参考会计计算预期信用损失的方法，采用单项计提。

按以上标准，确定其他应收账款评估风险损失为 874,696.50 元，以其他应收账款合计减去评估风险损失后的金额确定评估值。

其他应收账款评估值为 14,201,366.18 元。

(三) 其他流动资产

其他流动资产账面价值 18,450,744.34 元，核算内容为待认证进项税额、预缴企业所得税等。清查时，评估人员核对明细账与总账、报表余额是否相符，核对与委估明细表是否相符，查阅了款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，抽查了原始入账凭证、相关缴费凭证、合同等，核实其核算内容的真实性和完整性。了解了评估基准日企业应负担的税种、税率、缴纳制度等税收政策和借款情况。在核实无误的基础上，以

核实后账面值确定评估值。

其他流动资产评估值为 18,450,744.34 元。

(四) 长期待摊费用

长期待摊费用账面价值 4,744,503.64 元，核算内容为装修费、办公场所改造工程等费用的摊销。清查时，评估人员核对明细账与总账、报表余额是否相符，核对与委估明细表是否相符，查阅了款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，抽查了原始入账凭证、合同等，核实其核算内容的真实性和完整性。

对于经核实，长期待摊费用原始发生额真实、准确，摊销余额正确，长期待摊费用在未来受益期内仍可享有相应权益或资产，按尚存受益期应分摊的余额确定评估值。

对于长期待摊费用为购买办公家具的费用，按照办公家具进行评估，具体方法详见十二（二）设备类资产评估技术说明。

长期待摊费用评估价值为 4,735,657.99 元，评估减值 8,845.65 元，减值率为 0.19%，减值的原因为长期待摊费用中有 1 项为投资性房地产中福兴花园 A302 的装修费，在投资性房地产科目评估，造成评估减值。

(五) 其他非流动资产

其他非流动资产账面价值为 11,093,866.02 元，核算内容为预付信息系统建设的款项。清查时，评估人员核对明细账与总账、报表余额是否相符，核对与委估明细表是否相符，查阅了款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，抽查了原始入账凭证、合同、协议等资料，以证实其他非流动资产的真实性、完整性。在核实无误的基础上，以核实后账面值确定评估值。

其他非流动资产评估值 11,093,866.02 元。

十九、负债

评估范围内的负债包括拆入资金、卖出回购金融资产、代理买卖证券款、代理承销证券款、应付短期融资款、应付账款、合同负债、应付职工薪酬、应付债券、租赁负债、递延收益、递延所得税负债、其他负债，本次评估在经清查核实的账面值基础上进行。

(一) 拆入资金

拆入资金账面值为 310,138,055.56 元，核算内容为重庆三峡银行股份有限公司、抚顺银行股份有限公司和中国证券金融股份有限公司的拆入资金和转融通。

评估人员清查时进行账表核对，同时获取各账户的对账记录。经核实，账务记录准确，无异常情况。本次评估以核实无误的账面值确定评估值。

截至评估基准日，拆入资金评估值为 310,138,055.56 元。

(二) 卖出回购金融资产款

卖出回购金融资产款账面值为 2,095,506,050.43 元，主要为中国建设银行股份有限公司深圳东海支行的质押回购等。

评估人员核实了账簿记录、抽查了部分原始凭证及合同等相关资料，核实交易事项的真实性和金额。本次评估以核实无误的账面值确定评估值。

截至评估基准日，卖出回购金融资产款评估值为 2,095,506,050.43 元。

(三) 代理买卖证券款

代理买卖证券款账面值为 2,123,076,784.15 元，主要为普通代理买卖证券款、信用交易代理买卖证券款。

评估人员核实了账簿记录、抽查了部分原始凭证及合同等相关资料，核实交易事项的真实性和金额。本次评估以核实无误的账面值确定评估值。

截至评估基准日，代理买卖证券款评估值为 2,123,076,784.15 元。

(四) 应付短期融资款

应付短期融资款账面值为 1,032,037,325.47 元，主要核算内容为万和证券共盈 84 号、万和证券共盈 85 号及万和证券共盈 86 号等债券。

评估人员核实了账簿记录、抽查了原始凭证及合同等相关资料，核实交易事项的真实性、结算对象和金额等。本次评估以核实无误的账面值确定评估值。

截至评估基准日，应付短期融资款评估值为 1,032,037,325.47 元。

(五) 应付账款

应付账款账面价值 68,005,211.70 元，核算内容为万和资管待清算款、上交所待清算款项等。评估人员核实了账簿记录、抽查了原始凭证及合同等相关资料，核实交易事项的真实性、业务内容和金额等，以清查核实后的账面值确定评估值。

应付账款评估值为 68,005,211.70 元。

(六) 合同负债

合同负债账面价值 1,737,783.46 元，核算内容主要为投资银行业务服务费、投资顾问服务费及济南城建 CMSB 项目费等。

评估人员调查、了解了该合同负债的性质，逐笔落实了具体的债权人、发生时间及期后结算情况，对大额款项进行了函证，与明细账核对无误，因此，以核实后的账面值确定评估值。

合同负债评估值为 1,737,783.46 元。

(七) 应付职工薪酬

应付职工薪酬账面价值67,933,331.74元，核算内容为职工福利、工资、工会经费及社会保险费等。评估人员核实了应付职工薪酬的提取及使用情况，同时查看了相关凭证和账簿。认为计提正确和支付符合规定，以清查核实后的账面值确定评估值。

应付职工薪酬评估值为67,933,331.74元。

(八) 应交税费

应交税费账面价值2,790,598.08元，核算内容为城市维护建设费、增值税、教育费附加等，评估人员通过对企业账簿、纳税申报表的查证，证实企业税额计算的正确性，以清查核实后的账面值确定评估值。

应交税费评估值为2,790,598.08元。

(九) 应付债券

应付债券账面价值105,594,363.25元，核算内容为长期收益凭证。评估人员查阅了应付债券的募集说明书、原始入账凭证等相关资料，核实募集资金事项的真实性。至评估基准日，应付债券付息正常，采用实际利率法以摊余成本确定评估值。

应付债券评估值为105,594,363.25元。

(十) 租赁负债

租赁负债账面价值84,291,816.88元，核算的主要内容为租赁期一年以上的租赁负债。评估人员审核抽查了相关的记账凭证，租赁合同，确定应付租赁费的真实性和准确性，以核实后的账面值确定评估值。

租赁负债评估值为84,291,816.88元。

(十一) 递延所得税负债

递延所得税负债账面价值29,139,552.21元，核算内容为交易性金融资产公允价值变动、其他债权投资公允价值变动等形成的递延所得税负债。评估人员查阅了原始入账凭证等相关资料，就递延所得税负债产生

的原因、形成过程进行了调查和了解，确定其真实性和准确性，经核实企业该科目核算的金额符合企业会计制度及税法相关规定，以清查核实后的账面值确定评估值。

递延所得税负债评估值为 29,139,552.21 元。

(十二) 其他负债

其他负债包括应付利息、其他应付款。

1.应付利息

应付利息账面价值 232,150.69 元，核算内容为对长城华西银行股份有限公司资金交易中心、上海浦东发展银行等的应付利息。评估人员查阅了借款合同、原始入账凭证等资料，核实了借款期限、借款利率等相关内容，了解了利息计算方式，并对利息金额进行了核实，以清查核实后的账面值确定评估值。

应付利息评估值为 232,150.69 元。

2.其他应付款

其他应付款账面价值 31,267,875.41 元，核算内容为应付广告款、咨询费等。评估人员查阅了相关合同、原始入账凭证、购置发票等相关资料，核实交易事项的真实性、业务内容和金额等。经核实账、表、单相符，未发现不需支付的证据，以清查核实后的账面值确定评估值。

其他应付款评估值为 31,267,875.41 元。

综上，其他负债评估价值为 31,500,026.10 元。

第六部分 收益法评估说明

一、收益法的评估对象

本次收益法评估的对象是股东部分权益。

二、收益法概述

(一) 收益法的定义和原理

根据《资产评估执业准则—企业价值》,企业价值评估中的收益法,也称现金流量折现法,是指对企业或者某一产生收益的单元预计未来现金流量及其风险进行预测,选择与之匹配的折现率,将未来的现金流量折现求和的评估方法。收益法的基本思路是通过估算资产在未来预期的净现金流量和采用适宜的折现率折算成现时价值,得出评估值。

(二) 收益法的应用前提

收益法适用的基本条件是:企业具备持续经营的基础和条件,经营与收益之间存在较稳定的对应关系,并且未来收益和风险能够预测且可量化。使用现金流折现法的最大难度在于未来预期现金流的预测,以及数据采集和处理的客观性和可靠性等。当对未来预期现金流的预测较为客观公正、折现率的选取较为合理时,其估值结果具有较好的客观性。

(三) 收益法选择的理由和依据

被评估单位具备持续经营的基础和条件,未来收益和风险能够预测且可量化,因此本次评估可以选择收益法进行评估。

三、收益预测的假设条件

(一) 一般假设

1. 交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2. 公开市场假设

公开市场假设，是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3. 企业持续经营假设

企业持续经营假设是将企业整体资产作为评估对象而作出的评估假定。即企业作为经营主体，在所处的外部环境下，按照经营目标，持续经营下去。企业经营者负责并有能力担当责任；企业合法经营，并能够获取适当利润，以维持持续经营能力。对于企业的各类经营性资产而言，能够按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用。

(二) 特殊假设

1. 本次评估假设评估基准日外部经济环境不变，国家现行的宏观经济，企业所执行的利率、汇率、赋税基准及税率等政策等不发生重大变化。

2. 企业未来的经营管理团队遵守法律法规，尽职尽责，并继续保持现有的经营管理模式。

3. 假设被评估单位未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

4. 2023 年 10 月，中国证监会对万和证券采取行政监管措施，暂停了标的公司保荐和公司债券承销业务。2024 年 8 月，万和证券恢复保荐和公司债券承销业务资格。假设在未来的预测期内，万和证券在恢复保荐和公司债券承销业务的基础上，继续大力发展投资银行保荐和承销业务，充分发挥万和证券现有资质的业务潜力和盈利能力，并依照业务发展策略，提升现有管理方式和管理水平，各项期间费用保持其最近几年的变化趋势，并随经营规模的变化而同步变动。

5. 未来净利润在满足被评估单位经营发展以及资本监管后，最大可能进行分配。

6. 本次评估不考虑公允价值变动损益、汇兑损益、信用减值损失等不确定性损益以及公允价值变动产生的其他综合收益。

7. 假设股权现金流平均流入和流出。

8. 可比企业信息披露真实、准确、完整，无影响价值判断的虚假陈述、错误记载或重大遗漏。

9. 无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。当未来经济环境发生较大变化时，评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

四、收益法评估模型

1、评估思路

根据本次尽职调查情况以及被评估单位的资产构成和主营业务特点，本次评估是以被评估单位的母公司报表口径估算其权益资本价值，本次评估的基本评估思路是:

（1）对纳入报表范围的资产和主营业务，按照历史经营状况的变化趋势和业务类型预测预期收益（净现金流量），并折现得到经营性资产的价值;

（2）将纳入报表范围，但在预期收益（净现金流量）预测中未予考虑的溢余性或非经营性资产（负债），单独预测其价值;

（3）将纳入报表范围，但在预期收益（净现金流）估算中未予考虑的长期股权投资，单独测算其价值;

（4）将上述各项资产和负债价值加和，得出被评估单位的全部股东权益价值，并扣除少数股东权益价值后，得到权益价值。

2、评估模型

（1）基本模型

本次评估的基本模型为:

股东部分权益价值=股东全部权益价值（E）×股权比例

其中:

E=P+I+C　　(1)

式中:

E: 评估对象的股东全部权益(净资产)价值;

P: 评估对象的经营性资产价值;

$$P=\sum_{i=1}^{n}\frac{R_i}{(1+r)^i}+\frac{R_{n+1}}{r(1+r)^n} \quad (2)$$

式中:

R_i: 评估对象未来第 i 年的预期收益(自由现金流量);

r：折现率；

i：评估对象的未来经营期；

n：预测期；

I：未来现金流中未考虑的长期股权投资价值；

C：评估对象基准日存在的溢余或非经营性资产(负债)的价值；

（2）收益指标

根据《资产评估专家指引第 3 号—金融企业收益法评估模型与参数确定》，金融企业收益法评估可以采用股权自由现金流折现模型，股权自由现金流量的计算按照如下公式：本次评估，使用企业的权益现金流量作为评估对象经营性资产的收益指标，其基本定义为：

股权自由现金流=净利润-权益增加额

根据评估对象的经营历史以及未来市场发展等，估算其未来预期的股权自由现金流量。将未来经营期内的股权自由现金流量进行折现处理并加和，测算得到企业的经营性资产价值。

（3）折现率

本次评估采用资本资产定价模型（CAPM）确定折现率 r_e

$$r_e=r_f+\beta_e (r_m-r_f)+\varepsilon \quad (3)$$

式中：

r_f：无风险报酬率；

r_m：市场期望报酬率；

β_e：权益资本的预期市场风险系数；

ε：特性风险调整系数。

五、净现金流量估算

对于未来年度财务及收益状况预测，万和证券管理层依据其历史财

务数据、公司发展目标、经营规划，参考 2022 年-2024 年 6 月 30 日实际经营成果进行预测并申报，评估师在管理层提供的数据基础上，进行了必要的分析、复核工作，最终以双方认可的企业预测数据作为本次收益法评估的数据。

(一) 收益年限的确定

根据被评估单位章程，企业营业期限为长期，并且由于评估基准日被评估单位经营正常，没有对影响企业继续经营的核心资产的使用年限进行限定和对企业生产经营期限、投资者所有权期限等进行限定，或者上述限定可以解除，并可以通过延续方式永续使用。故本次评估假设被评估单位在评估基准日后永续经营，相应的收益期为无限期。

(二) 营业收入预测

万和证券的营业收入包括手续费及佣金净收入、利息净收入、投资收益、公允价值变动收益、汇兑收益、其他业务收入、资产处置收益和其他收益。万和证券最近四年各项收入构成情况如下表:

表 6-1.万和证券历史期营业收入情况

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	2022 年	2023 年	2024 年 1-6 月
1	**一、营业收入**	**8,080.14**	**49,749.44**	**17,083.02**
2	手续费及佣金净收入	**16,030.90**	**17,529.61**	**4,628.80**
3	利息净收入	2,692.04	2,243.36	831.61
4	投资收益	11,914.56	18,153.08	5,135.16
5	公允价值变动净收益	-23,054.34	11,533.80	6,349.45
6	汇兑净收益	79.90	14.89	6.45
7	其他业务收入	141.58	115.41	53.94
8	资产处置收益/损失	-31.71	10.88	-
9	其他收益	307.21	148.39	77.61

表 6-2.万和证券历史期各业务占比情况

序号	占比情况	2022 年	2023 年	2024 年 1-6 月
1	手续费及佣金净收入	198.40%	35.24%	27.10%
2	利息净收入	33.32%	4.51%	4.87%
3	投资收益	147.45%	36.49%	30.06%
4	公允价值变动净收益	-285.32%	23.18%	37.17%
5	汇兑净收益	0.99%	0.03%	0.04%
6	其他业务收入	1.75%	0.23%	0.32%
7	资产处置收益/损失	-0.39%	0.02%	0.00%
8	其他收益	3.80%	0.30%	0.45%
9	**合计**	**100.00%**	**100.00%**	**100.00%**

从历史期各项收入占比来看，万和证券各年度收入结构不稳定。本次评估对公允价值变动损益、汇兑损益以及资产处置收益不作预测。从上表中可以看出，利息净收入、手续费及佣金净收入和投资收益在整个营业收入中所占比例较大。

1、手续费及佣金净收入

手续费及佣金净收入=手续费及佣金收入-手续费及佣金支出

手续费及佣金净收入包括证券经纪业务净收入、投资银行业务净收入、资产管理业务净收入、投资咨询服务净收入和其他手续费及佣金净收入。历史期手续费及佣金净收入明细情况如下表所示。

表 6-3.历史期手续费及佣金净收入情况

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	2022 年	2023 年	2024 年 1-6 月
1	证券经纪业务净收入	10,298.24	8,779.37	3,692.00
2	投资银行业务净收入	4,236.36	7,865.70	692.44
3	资产管理业务净收入	743.86	363.58	129.39
4	投资咨询服务净收入	623.03	395.37	114.97
5	其他手续费及佣金净收入	129.40	125.60	0.01
6	**手续费及佣金净收入合计**	**16,030.90**	**17,529.61**	**4,628.80**

（1）证券经纪业务

万和证券经纪业务手续费收入主要包括代理买卖证券业务手续费收入、交易单元席位租赁收入和代销金融产品业务收入，其中代理买卖证券业务收入占比最大。

万和证券代理买卖业务、交易单元席位租赁业务和代销金融产品业务2022年-2024年1-6月明细收入情况如下表所示:

表6-4.历史期证券经纪业务收入明细表

金额单位：人民币万元

项目	2024年1-6月		2023年度		2022年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
代理买卖证券业务	3,522.23	95.40%	8,172.73	93.09%	9,659.10	93.79%
交易单元席位租赁	113.64	3.08%	448.38	5.11%	471.18	4.58%
代销金融产品业务	56.12	1.52%	158.26	1.80%	167.95	1.63%
证券经纪业务净收入合计	**3,692.00**	**100.00%**	**8,779.37**	**100.00%**	**10,298.24**	**100.00%**

（1）代理买卖证券业务

代理买卖证券业务指证券经营机构接受投资者（客户）委托代投资者（客户）买卖有价证券的行为，通过服务个人和机构客户，代理其在证券市场进行证券交易以收取手续费、利差、投资咨询费和销售提成。作为证券经纪业务的主要业务，万和证券向客户提供深、沪、京市场及港股通证券代理买卖服务，代理买卖证券业务实现的净收入分别为9,659.10万元、8,172.73万元、3,522.23万元，占证券经纪业务净收入的比例分别为93.79%、93.09%、95.40%

代理买卖证券业务手续费收入=年度股票基金市场双边交易额×万和证券的占有率×万和证券客户交易费率

①全国A股市场双边交易总量

证券经纪业务全国市场交易总量由流通市值和市场换手率决定。影响流通市值的主要因素有三个：二级市场股价水平、限制流通股解禁、市场扩容。根据交易所数据，受股市行情牛熊交替的影响，历年流通市值也出现交替变化的趋势。

由于这几年市场行情的不断变化，成交额增长呈现上下波动的趋势，

因资本市场经历了2015、2016年股市的震荡之后，整体趋于平稳，因此未来预测期成交额增长率考虑采用日均交易额平均增长率，成交额预测见证券经纪业务预测表。

②市场份额

市场份额与证券公司的经营政策、资金实力等相关，同时各个营业部之间也因为地区、运作经验、管理等多方面的因素各有不同。

万和证券代理买卖证券的主要交易品种为股票和基金，报告期内万和证券交易额及市场占有率情况如下:

项目	2022 年	2023 年	2024 年 1-6 月
万和证券代理买卖交易额（亿元）	6,232.57	5,132.81	2,174.86
万和市场占有率	0.13%	0.11%	0.09%

受证券市场行情及活跃度变化的影响，万和证券代理买卖证券交易额呈下降趋势，市场占有率略有下降。

虽市场占有率略有下降，但近三年来，万和证券代理买卖证券业务的客户数量逐年增加，主要系万和证券持续发力财富管理转型，促进客户数量增加。

客户数量情况	22024 年 6 月 30 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
期末账户数（证券账户）（户）	471,560	423,878	402,332
其中：机构客户（户）	1,651	1,610	1,606
个人客户（户）	469,909	422,268	400,726

万和证券为强化自身营销队伍建设，万和证券财富管理业务条线确立了将互联网渠道作为公司零售业务客户规模增长的突破口。报告期内，万和证券与同花顺、通达信等互联网渠道合作进行基于互联网的客户营销，通过广告投放、优化开户节点、业务共建等方式拓展线上开户渠道，提高线上客户转化率，获客效果显著。预计未来期三年内万和证券市场占有率会呈现一定的上升趋势，并最终趋于平稳。

③ 手续费率预测

历史期近三年万和证券代理买卖证券业务手续费率稳定在 0.016%的水平左右，手续费率整体水平较为稳定，总体低于行业水平，主要基于公司综合考虑自身市场地位以及经纪业务正处于拓展阶段，提供具有市场竞争力的净佣金率能够快速拓展新客户、提升经纪业务规模。随着证券公司传统经纪业务竞争日趋激烈，行业平均净佣金率水平呈下降趋势。随着万和证券未来经纪业务开拓，逐渐会与行业水平一致，故本次预测未来期万和证券手续费率水平将与历史期保持一致。

2）交易单元席位租赁

万和证券通过向基金公司等机构客户租赁上交所和深交所基金专用交易单元，获取交易单元席位租赁收入。万和证券交易单位席位租赁收入与基金分仓交易服务费率相关。预测未来期基金分仓交易量在维持现有规模的情况下呈现稳定上涨的趋势；服务费率 2024 年 7 月之前按照交易金额的 0.08%-0.1%收取，2024 年 7 月 1 日之后，根据《公开募集证券投资基金证券交易费用管理规定》的相关要求，与合作基金公司签署了相关费率调整的补充协议。将主动型产品交易佣金费率调整为不超过 0.052%，被动型产品交易佣金调整为不超过 0.026%。故未来期服务费率会有所下降。

3）代销金融产品业务

代销金融产品业务是指接受金融产品发行人的委托，为其销售金融产品或者介绍金融产品购买人并收取相应手续费，金融产品包括公募基金、私募基金、资管产品、期货产品及信托产品等。

万和证券代销金融产品主要为基金代销。2022 年-2024 年 6 月，万和证券主要销售的金融产品为公募固收类产品和私募量化产品，代销金融产品的销售具体情况如下:

单位：万元

项目	2024 年 1-6 月	2023 年度	2022 年度
公募基金	12,780.49	69,640.73	142,547.99
私募基金	2,865.00	7,574.65	1,970.00
合计	**15,645.49**	**77,215.38**	**144,517.99**

对于代销产品的代销费率，未来期主要参考基准日代销费率水平进行预测。

综上，被评估单位证券经纪业务收入预测情况见下表:

表 6-5.证券经纪业务收入预测表

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	明细	2024 年 7-12 月	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
1	代理买卖证券业务	市场双边交易额（亿元）	3,396,888.21	6,128,476.82	6,569,279.03	7,041,786.76	7,548,280.50	8,091,204.75
		万和证券交易额（亿元）	3,183.88	7,582.72	10,160.15	13,613.67	17,511.43	20,648.07
		市场占有率	0.09%	0.12%	0.15%	0.19%	0.23%	0.26%
		客户交易净费率（%）	0.016%	0.016%	0.016%	0.016%	0.016%	0.016%
		代理买卖证券业务手续费净收入	**5,156.36**	**12,280.38**	**16,454.58**	**22,047.64**	**28,360.15**	**33,440.01**
2	交易单元席位租赁	**净收入（万元）**	**100.00**	**200.00**	**300.00**	**400.00**	**500.00**	**600.00**
3	代销金融产品业务	基金产品代销总额（万元）	19,556.87	44,002.95	55,003.69	68,754.61	82,505.53	99,006.64
		代销费率	0.36%	0.36%	0.36%	0.30%	0.30%	0.30%
		代销收入（万元）	**70.15**	**157.83**	**197.29**	**205.36**	**246.44**	**295.72**
4	**合计**		**5,326.51**	**12,638.21**	**16,951.88**	**22,653.00**	**29,106.58**	**34,335.72**

（2）投资银行业务

万和证券投资银行业务主要包括证券承销及保荐业务和财务顾问业等。万和证券的投资银行业务依托股东优势，以市场化业务为导向，

以债权业务为中心，同时发展IPO、新三板及其他投行业务，致力于打造大湾区及海南自由贸易港区域内的品牌业务。2022 年度、2023 年度和 2024 年 1-6 月，万和证券投资银行业务收入分别为 4,236.36 万元、7,865.70 万元和 692.44 万元，占万和证券营业收入的比例分别为 36.19%、14.72%和 4.04%。

单位：万元

项目	2024 年 1-6 月	2023 年度	2022 年度
证券承销及保荐业务	463.14	7,300.07	3,536.94
财务顾问业务	229.30	565.64	699.42
合计	**692.44**	**7,865.70**	**4,236.36**

1） 证券承销及保荐业务

万和证券的证券承销及保荐业务主要包含股权业务、债权业务及资产证券化业务。

A.股权业务

对于再融资业务，万和证券密切跟踪有合作历史的上市公司及深圳国资体系内上市公司的再融资需求，通过向特定对象发行股票、发行可转换公司债券等再融资工具帮助上市公司利用募集资金提高主业产能规模。

对于首发上市业务，重点把握北交所高质量扩容的市场机遇，以北交所拟上市企业为重点目标客户，通过“投资+保荐”联动，在“更早、更新”阶段介入，充分利用新三板市场规范和融资优势，全方位满足北交所拟上市企业的特色化融资服务需求，实现北交所投行业务与做市投资业务两轮齐转、双翼共展，将万和证券打造成中小企业服务专家型特色投行品牌。

B.债权业务

债权业务方面，万和证券形成了以大湾区为核心，以珠三角、长三角为重点区域、辐射全国的网点布局。万和证券充分发挥深圳国资国企的本土优势，不断提升在深圳地区的服务广度和服务质量，进一步发挥好粤港澳大湾区、海南自贸港等重点地区的政策和产业协同优势，从企业产业转型的角度切入深度开发存量客户，争取更多的合作和参与机会。

最近两年及一期内，万和证券的承销及保荐业务情况如下:

项目		2024 年 1-6 月	2023 年度	2022 年度
IPO 和再融资	承销家数（家）	-	1	1
	承销金额（万元）	-	96,661.64	14,600.00
企业债和公司债	承销家数（家）	-	9	23
	承销金额（万元）	-	202,253.00	931,277.50
地方政府债	承销家数（家）	12	42	51
	承销金额（万元）	110,000.00	279,328.00	264,037.00

C.资产证券化业务

万和证券紧紧把握“资产盘活”政策东风，积极拓展多类型发行客户、多元化基础资产、创新型交易结构的证券化业务。一是发挥万和证券国资的股东背景和丰富的深圳国资的客户优势，结合已有服务大型央国企的经验，扎实服务好央国企优化融资结构、降低高负债率、防范流动性风险的融资需求，以出表型证券化产品为切入点，做出万和证券 ABS 服务国资的特色品牌；二是以知识产权证券化产品创新为契机，响应国家从传统生产力向新质生产力提质发展的大趋势，积极围绕战略性新兴产业和未来产业拓展资产证券化的新质资产池和产品结构，紧跟上国家产业结构的新兴方向；三是在不动产及基础设施资产领域探索构建类 REITs，私募 REITs 与公募 REITs 等系列产品的协同发展格局，在帮助

客户盘活资产、融入资金的同时实现降负债、增利润等效果；四是在债权类资产领域进一步夯实基础，在融资租赁 ABS、知识产权 ABS、供应链 ABS 等赛道发挥深圳国资的产业优势、科技优势。

最近两年及一期内，万和证券的资产证券化业务情况如下:

项目		2024 年 1-6 月	2023 年度	2022 年度
资产证券化业务	承销家数（家）	-	6	4
	承销金额（万元）	-	166,900.00	227,000.00

2)财务顾问业务

财务顾问业务主要包括为新三板企业提供推荐挂牌、定向发行、持续督导、并购重组等服务，以及为企业提供投融资相关的财务顾问服务。万和证券通过提供上述综合性金融服务，帮助创新型、创业型、成长型中小微企业在资本市场进行融资，提升其市场价值。

万和证券的财务顾问业务包括辅导改制、新三板挂牌、定向发行、持续督导及上市公司重组并购等。万和证券通过提供辅导改制、挂牌推荐、定向发行等综合性的金融服务，帮助创新型、创业型、成长型中小微企业在资本市场进行融资，提升其市场价值。万和证券着力加大对深圳国资体系内上市公司、有合作历史的上市公司的研究，从国资混改、投融资可行性研究、股权激励、股权动态管理等咨询服务类财务顾问项目开始，建立长期业务联系，紧密跟踪其各项资本运作，了解企业在发展过程中的迫切需求，匹配合适的标的资产，从而获得并购重组财务顾问项目机会。

本次对万和证券的保荐服务业务根据其历史期的收费水平，以及当

下的项目储备情况对未来期进行预测。对万和证券的股票承销业务和债券承销业务将从承销规模和手续费率两方面分别按照历史期水平进行预测。对于财务顾问收入根据历史期水平考虑未来发展情况进行综合预测。

表 6-6.万和证券投行业务预测表

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	2024 年 7-12 月	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
1	**证券承销收入**	**1,171.50**	**8,100.00**	**12,300.00**	**15,500.00**	**16,600.00**	**21,700.00**
1-1	**IPO 业务股票承销保荐收入**	**-**	**3,000.00**	**6,000.00**	**8,400.00**	**8,400.00**	**12,000.00**
1-1-1	万和证券 IPO 承销规模	-	50,000.00	100,000.00	140,000.00	140,000.00	200,000.00
1-1-2	IPO 业务股票承销手续费率		6.00%	6.00%	6.00%	6.00%	6.00%
1-2	**债券承销收入**	**1,171.50**	**5,000.00**	**6,200.00**	**6,900.00**	**8,000.00**	**9,500.00**
1-2-1	市场债券承销总规模（亿元）	383,303.62	766,607.24	766,607.24	766,607.24	766,607.24	766,607.24
1-2-2	万和证券债券承销规模	550,000.00	4,000,000.00	5,000,000.00	6,250,000.00	7,812,500.00	9,765,625.00
1-2-3	万和证券债券承销市场份额	0.01%	0.05%	0.07%	0.08%	0.10%	0.13%
1-2-4	万和证券债券承销手续费率	0.21%	0.13%	0.12%	0.11%	0.10%	0.10%
1-3	**其他证券承销收入**		**100.00**	**100.00**	**200.00**	**200.00**	**200.00**
2	**保荐业务收入**	**-**	**200.00**	**200.00**	**400.00**	**400.00**	**400.00**
2-1	保荐项目通过个数		1.00	1.00	2.00	2.00	2.00
2-2	保荐业务平均收入		200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
3	**财务顾问业务收入**	**579.80**	**809.10**	**890.01**	**979.01**	**1,027.96**	**1,079.36**
4	**合计**	**1,751.30**	**9,109.10**	**13,390.01**	**16,879.01**	**18,027.96**	**23,179.36**

（3）资产管理业务

万和证券受托客户资产管理业务主要包括集合资产管理业务、定向

（单一）资产管理业务和专项资产管理业务。集合资产管理业务指证券公司设立集合资产管理计划，与客户签订集合资产管理合同，将客户资产交由具有客户交易结算资金法人存管业务资格的商业银行或者中国证监会认可的其他机构进行托管，通过专门账户为客户提供资产管理服务。定向（单一）资产管理计划指证券公司与客户签订单一资产管理合同，接受单一客户委托，根据合同的约定为客户提供资产管理服务。专项资产管理业务指证券公司与客户签订专项资产管理合同，针对客户的特殊要求和基础资产的具体情况设定特定投资目标，通过专门账户为客户提供资产管理服务。

被评估单位历史期资产管理业务收入明细情况见下表。

表 6-7.万和证券历史期资产管理业务收入明细情况

金额单位：人民币万元

序号	项目名称		2022 年	2023 年	2024 年 1-6 月
1	集合资管计划	期初规模	43,159.92	24,917.42	25,293.56
		期末规模	24,917.42	25,293.56	24,621.50
		平均规模	34,038.67	25,105.49	24,957.53
		收益率	0.06%	0.18%	0.33%
		收入小计	20.24	45.16	41.77
2	定向资管计划	期初规模	493,131.21	454,114.83	392,092.56
		期末规模	454,114.83	392,092.56	385,871.30
		平均规模	473,623.02	423,103.70	388,981.93
		收益率	0.07%	0.03%	0.02%
		收入小计	310.71	118.52	30.93
3	专项资管计划	期初规模	575,900.00	264,658.79	527,030.99
		期末规模	264,658.79	527,030.99	445,368.20
		平均规模	420,279.40	395,844.89	486,199.60
		收益率	0.10%	0.05%	0.02%
		收入小计	**412.91**	**199.90**	**56.69**
4	**收入合计**		**743.86**	**363.58**	**129.39**

万和证券资产管理业务管理产品数量如下：

单位：只

项目		2024 年 6 月 30 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
管理产品数量	集合计划	10	10	4
	定向计划	14	14	16
	专项计划	9	10	5
合计		**33**	**34**	**25**

万和资产管理部目前以固定收益类产品作为重点业务方向，同时辅以混合产品。固定收益类产品主要聚焦城投债投资，基于区域经济、区域财政、区域金融资源、区域治理以及城投主体研究等基础研究工作，采取适度分散的配置策略，以票息策略为主，力争获取稳定回报。混合类产品以追求绝对收益为主要目标，以股票为主要的配置资产，同时辅以债券资产和现金资产的灵活配置，达到“底仓收益+规避系统性风险”的投资目标，优选具备长期基本面稳定的股票标的进行投资，同时严控持股集中度及产品回撤。

未来期，万和证券将构建大资管平台，推动“投资+融资”的联动，即以资产证券化为特色优势，围绕固定收益等标准化投资，积极拓展公募REITs业务，培育、发展固收+、FOF及另类投资等特色资管业务，构建“资产证券化+REITs+传统资管”三驾马车的特色资管业务。通过打通ABS产业链提升业务盈利能力，开展差异化竞争，在ABS细分领域取得行业领先优势，以点带面、守正出新，大力发展“投资+融资”联动的新型资管业务。2025年，万和证券计划完成发行ABS项目管理或承销规模不低于300亿元，交易所ABS管理规模排名进入券商前20名。2026年，公司争取当年完成发行ABS项目管理或承销规模不低于400亿元，交易所ABS管理规模排名进入券商前15名。万和证券预计在2025年开发储备REITs项目，在该领域成为中小券商的领跑者。

未来具体预测见下表。

表 6-8.万和证券资产管理业务收入预测表

金额单位：人民币万元

序号	项目名称		2024 年 7-12 月	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
1	集合资管计划	期初规模	24,621.50	25,000.00	50,000.00	90,000.00	170,000.00	300,000.00
		期末规模	24,621.50	50,000.00	90,000.00	170,000.00	300,000.00	500,000.00
		平均规模	24,621.50	37,500.00	70,000.00	130,000.00	235,000.00	400,000.00
		收益率	0.33%	0.33%	0.33%	0.33%	0.33%	0.33%
		收入小计	**41.21**	**125.52**	**234.30**	**435.13**	**786.57**	**1,338.85**
2	定向资管计划	期初规模	385,871.30	400,000.00	600,000.00	900,000.00	1,200,000.00	1,500,000.00
		期末规模	400,000.00	600,000.00	900,000.00	1,200,000.00	1,500,000.00	1,800,000.00
		平均规模	392,935.65	500,000.00	750,000.00	1,050,000.00	1,350,000.00	1,650,000.00
		收益率	0.02%	0.10%	0.16%	0.20%	0.23%	0.24%
		收入小计	**31.25**	**500.00**	**1,200.00**	**2,100.00**	**3,105.00**	**3,960.00**
3	专项资管计划	期初规模	527,030.99	550,000.00	1,500,000.00	2,000,000.00	2,500,000.00	3,000,000.00
		期末规模	550,000.00	1,500,000.00	2,000,000.00	2,500,000.00	3,000,000.00	4,000,000.00
		平均规模	538,515.50	1,025,000.00	1,750,000.00	2,250,000.00	2,750,000.00	3,500,000.00
		收益率	0.02%	0.30%	0.29%	0.20%	0.25%	0.20%
		收入小计	**62.79**	**3,075.00**	**5,075.00**	**6,300.00**	**6,875.00**	**7,000.00**
3	**收入合计**		**135.24**	**3,700.52**	**6,509.30**	**8,835.13**	**10,766.57**	**12,298.85**

（4）投资咨询业务

证券投资咨询业务指公司接受投资者委托，按照约定向投资者提供涉及证券及证券相关产品的投资建议服务，辅助投资者做出投资决策，并直接或者间接获取经济利益的经营活动。投资建议服务内容包括投资的品种选择、投资组合以及理财规划建议等。

2010年12月，万和证券取得证券投资咨询业务资格。万和证券投资顾问业务定位于为客户提供涵盖投资的品种选择、投资组合以及理财规划建议等专业化、个性化的投资决策，以满足客户在不同市场环境下的投资需求。2022年-评估基准日，万和证券投资咨询业务净收入分别为623.03万元、395.37万元、114.97万元。

本次评估结合历史期万和证券投资咨询业务情况并结合一定增长进行预测。

未来期预测具体如下表所示:

表 6-9.投资咨询业务预测表

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	2024 年 7-12 月	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
1	投资咨询业务	200.00	500.00	600.00	700.00	800.00	900.00

2、利息净收入

（1）利息收入

万和证券利息收入主要包括存放金融同业利息收入、买入返售金融资产利息收入、融资融券利息收入、债权投资利息收入以及其他债权投资利息收入。历史期利息收入明细情况见下表:

表 6-10.历史期利息收入明细表

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	2022 年	2023 年	2024 年 1-6 月
1	**利息收入合计**	**24,777.54**	**22,251.46**	**7,725.17**
2	期末规模	310,068.85	306,854.84	271,740.92
3	存放同业资金平均规模	322,575.53	308,461.84	289,297.88
4	存放同业平均利率	1.92%	1.75%	1.64%
5	**存放同业利息收入**	**6,180.63**	**5,384.82**	**2,368.32**
6	期末规模	20,002.61	40,003.29	40,337.81
7	买入返售平均规模	23,093.20	30,002.95	40,170.55
8	买入返售平均利率	5.17%	4.01%	3.32%
9	**买入返售金融资产利息收入**	**1,193.28**	**1,204.39**	**666.87**
10	期末规模	268,740.45	213,038.80	136,086.18
11	融资融券平均余额	305,123.17	240,889.62	174,562.49
12	融资融券平均利率	5.43%	6.38%	5.28%
13	**融资融券利息收入**	**16,580.15**	**15,375.40**	**4,611.80**
14	期末规模	4,397.65	2,295.79	2,343.32
15	其他债权平均余额	9,421.15	3,346.72	2,319.55
16	其他债权平均利率	8.74%	8.57%	6.74%
17	**其他债权投资利息收入**	**823.48**	**286.85**	**78.18**

本次评估以企业发展规划为基础，根据未来期最低现金保有量的货币资金需求及代理买卖证券规模，参考历史期配置水平，对货币资金及结算备付金、买入返售金融资产、融出资金、其他债权投资的规模进行

预测。对于收益率的预测主要采取了两种方式：对于历史期利率水平差异较小的，经在公开市场信息查询，利率属于合理范围内的，参考基准日利率对其进行预测；对于历史期利率水平波动较大的，则参考历史期平均利率对其进行预测，降低利率波动性产生的影响。

（2）利息支出

历史期利息支出主要包括拆入资金利息支出、代理买卖证券利息支出、卖出回购证券支出、长期借款利息支出和应付债券利息支出。历史期利息支出明细情况见下表。

表 6-11.历史期利息支付明细表

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	2022 年	2023 年	2024 年 1-6 月
1	**利息支出合计**	**22,085.50**	**20,008.10**	**6,893.56**
2	期末规模	10,003.82	10,001.63	31,013.81
3	拆入资金平均余额	33,965.04	10,002.72	20,507.72
4	拆入资金平均利率	0.54%	2.21%	0.40%
5	**拆入资金利息支出**	**183.38**	**221.01**	**40.98**
6	期末规模	241,564.28	242,739.51	212,307.68
7	代理买卖证券款平均余额	217,511.68	242,151.90	227,523.60
8	代理买卖证券平均利率	0.41%	0.23%	0.20%
9	**代理买卖证券利息支出**	**889.78**	**567.73**	**229.36**
10	期末规模	345,120.66	279,351.87	209,550.61
11	卖出回购证券平均余额	275,358.04	312,236.26	244,451.24
12	卖出回购证券平均利率	2.24%	2.45%	2.63%
13	**卖出回购证券利息支出**	**6,175.74**	**7,656.27**	**3,209.14**
22	期末规模	304,936.59	221,985.86	113,763.17
23	债券平均余额	327,475.81	263,461.22	167,874.51
24	债券平均利率	4.38%	4.28%	3.87%
25	**债券利息支出**	**14,454.89**	**11,286.05**	**3,252.22**
26	**其他利息支出**	**381.71**	**277.03**	**161.87**

1）拆入资金利息支出

截至评估基准日，万和证券拆入资金账面值为31,013.81万元。本次评估对基准日后拆入资金规模参考未来投资规模情况进行预测，平均利率参考2024年1-6月实际情况进行预测。

2）代理买卖证券业务利息支出

历史年度被评估单位客户资金存款利率相对稳定，对未来万和证券客户资金规模和利率水平根据代理买卖证券业务增长规模及 2024 年 1-6 月实际利率水平进行测算。

3）卖出回购证券利息支出

万和证券卖出回购金融资产主要为国债、金融债券及公司债券的普通债权回购。对未来万和证券卖出回购金融资产规模和利率水平根据历史期业务增长规模及利率水平进行测算。

4）债券利息支出

万和证券的债券利息支出主要是万和证券发行的公司债券的利息支出。经访谈了解，未来期万和证券公司债券融资规模预计根据投资规模进行预测，本次评估参考基准日利率水平进行预测。

综上，万和证券未来期利息净收入明细情况见下表。

表 6-12.利息净收入预测表

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	2024 年 7-12 月	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
1	**利息收入合计**	**7,294.99**	**19,460.77**	**24,376.99**	**26,674.16**	**29,099.77**	**33,219.05**
2	存放同业资金平均规模	313,713.25	419,561.09	554,624.04	649,066.88	697,215.54	748,867.32
3	存放同业平均利率	1.54%	1.54%	1.54%	1.54%	1.54%	1.54%
4	**存放同业利息收入**	**2,411.34**	**6,449.86**	**8,526.17**	**9,978.03**	**10,718.21**	**11,512.25**
5	买入返售平均规模	43,170.80	49,454.06	56,872.17	65,403.00	75,213.45	86,495.47
6	买入返售平均利率	3.32%	3.32%	3.32%	3.32%	3.32%	3.32%
7	**买入返售金融资产利息收入**	**716.68**	**1,641.97**	**1,888.27**	**2,171.51**	**2,497.23**	**2,871.82**
8	融资融券平均余额	154,511.69	211,468.60	260,000.00	270,000.00	295,000.00	350,000.00
9	融资融券平均利率	5.28%	5.28%	5.28%	5.28%	5.28%	5.28%
10	**融资融券利息收入**	**4,082.07**	**11,173.66**	**13,737.98**	**14,266.36**	**15,587.32**	**18,493.43**
11	其他债权平均余额	2,519.07	2,896.93	3,331.47	3,831.19	4,405.86	5,066.74
12	其他债权平均利率	6.74%	6.74%	6.74%	6.74%	6.74%	6.74%

序号	项目名称	2024 年 7-12 月	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
13	**其他债权投资利息收入**	**84.90**	**195.28**	**224.57**	**258.26**	**297.00**	**341.55**
14	**利息支出合计**	**5,080.58**	**11,212.41**	**13,909.55**	**16,789.39**	**19,814.92**	**23,105.81**
15	拆入资金平均余额	96,700.86	243,836.20	392,545.78	515,018.07	587,638.90	592,403.17
16	拆入资金平均利率	0.40%	0.40%	0.40%	0.40%	0.40%	0.40%
17	**拆入资金利息支出**	**193.23**	**974.50**	**1,568.83**	**2,058.29**	**2,348.53**	**2,367.57**
18	代理买卖证券款平均余额	250,255.89	348,009.25	477,124.22	566,085.67	606,802.45	650,447.85
19	代理买卖证券平均利率	0.20%	0.20%	0.20%	0.20%	0.20%	0.20%
20	**代理买卖证券利息支出**	**252.27**	**701.62**	**961.93**	**1,141.29**	**1,223.38**	**1,311.37**
21	卖出回购证券平均余额	110,988.06	119,034.25	142,841.09	171,409.31	205,691.18	246,829.41
22	卖出回购证券平均利率	2.63%	2.63%	2.63%	2.63%	2.63%	2.63%
23	**卖出回购证券利息支出**	2,514.26	5,010.64	6,012.76	7,215.32	8,658.38	10,390.06
24	债券平均余额	110,988.06	119,034.25	142,841.09	171,409.31	205,691.18	246,829.41
25	债券平均利率	3.53%	3.53%	3.53%	3.53%	3.53%	3.53%
26	**债券利息支出**	**1,958.94**	**4,201.91**	**5,042.29**	**6,050.75**	**7,260.90**	**8,713.08**
27	**其他利息支出**	**161.87**	**323.74**	**323.74**	**323.74**	**323.74**	**323.74**
28	**利息净收入**	**2,214.42**	**8,248.36**	**10,467.50**	**9,884.83**	**9,284.84**	**10,113.24**

3、投资收益

万和证券投资收益主要由交易性金融资产和其他债权投资产生，主要对上市公司股票、债券、基金、私募股权、资管计划和信托产品等投资。

交易性金融资产-其他账面值32,006.56万元，主要为私募股权投资、资管计划和信托产品，该部门投资历史收益率不稳定，未来期收益较难预测，故本次评估将该部分投资作为溢余资产，未来期投资收益不做预测。

万和证券未来期投资业务将平衡收益与风险，动态调整、合理安排不同投资品种的投资规模，在稳定固定收益业务、新三板做市业务的基

础上，重点支持FOF和定增业务，为公司提供投资业绩、积累经验，进而为未来公司转型财富管理业务赋能。

未来期资产规模根据企业未来期的投资规划进行预测，收益率参考金融资产历史期综合收益率水平并考虑目前整体投资市场环境进行预测。具体预测见下表。

表 6-13.投资收益预测表

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	2024 年 7-12 月	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
1	股权类金融资产期末余额	45,000.00	60,000.00	100,000.00	120,000.00	150,000.00	180,000.00
2	股权类金融资产平均规模	25,272.91	52,500.00	80,000.00	110,000.00	135,000.00	165,000.00
3	股权类金融产投资收益率	**8.00%**	**5.00%**	**7.00%**	**8.00%**	**8.00%**	**8.00%**
4	**股权类金融工具投资确认的投资收益**	**1,010.92**	**2,625.00**	**5,600.00**	**8,800.00**	**10,800.00**	**13,200.00**
5	固定收益类金融资产期末余额	**582,685.33**	**699,222.40**	**839,066.88**	**1,006,880.25**	**1,057,224.27**	**1,057,224.27**
6	固定收益类金融资产平均规模	568,811.87	640,953.87	769,144.64	922,973.57	1,032,052.26	1,057,224.27
7	固定收益类金融产投资收益率	**3.00%**	**3.75%**	**4.00%**	**4.50%**	**5.00%**	**5.00%**
8	**固定收益类投资确认的投资收益**	**8,532.18**	**24,061.87**	**30,765.79**	**41,533.81**	**51,602.61**	**52,861.21**
9	**合计**	**9,543.09**	**26,686.87**	**36,365.79**	**50,333.81**	**62,402.61**	**66,061.21**

4、其他业务收入

万和证券其他业务收入主要房屋出租收入，本次评估对投资性房地产产生的收入和成本不做预测。

5、其他收益

万和证券其他收益包括岗位补贴、税收返还、租房补贴等。本次评估参照2023年、2024年1-6月及历史期平均水平预测。详见现金流预测表。

(三) 营业支出预测

万和证券营业支出主要包括税金及附加、业务及管理费用。评估人员在核实和分析企业提供的以前年度营业支出明细项目基础上，按其成本构成和变化规律分类进行预测。

1、税金及附加预测

万和证券主要缴纳增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加等。增值税税率主要为6%，6%的增值税销项税计税基础为手续费及佣金收入、投资收益、买入返售和融资融券等金融资产的利息收入；增值税进项税计税基础主要包括租赁费、差旅费、业务招待费、设备运行费和投资者保护基金等可开具增值税专用发票的各项费用。

此外，万和证券城市维护建设税的税率为7%，税基为应交的增值税税额；教育费附加税率为3%，地方教育费附加税率为2%，税基为应交增值税税额。此外，万和证券还需缴纳房产税、印花税等其它税费，本次按照历史期平均税费水平对该部分税费进行预测。未来预测具体见下表。

表 6-14.税金及附加预测表

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	2024 年 7-12 月	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
1	城市维护建设税	48.52	192.53	290.25	397.53	491.41	566.09
2	教育费附加及地方教育费附加	34.66	137.52	207.32	283.95	351.00	404.35
3	其他	21.08	42.58	46.32	50.31	53.67	56.31
4	**合计**	**104.26**	**372.63**	**543.89**	**731.79**	**896.08**	**1,026.74**

2、业务及管理费用预测

业务及管理费支出主要包括职工薪酬、房屋租赁费、固定资产折旧及无形资产摊销、招待费、差旅费、投保基金及其他税费等。

从历史期看，职工薪酬占业务及管理费比重最大，根据企业最新职工薪酬管理政策，2025 年以后人均薪酬按照每年 5%上涨。房屋租赁费

主要为办公经营场所的房屋租赁费用，本次参考万和证券提供的房屋租赁协议、市场写字楼租金涨幅、及历史期房屋租赁占营业收入比重情况预测未来租金水平。固定资产折旧及无形资产摊销根据企业折旧摊销政策进行预测，因目前企业暂无固定资产和无形资产的资本性支出计划，本次预测按照历史期固定资产和无形资产规模进行测算。设备运行费、差旅费、业务招待费、办公费、交易所设施使用费等其他费用参考历史期费用水平及万和证券未来主营业务收入增长情况进行预测。具体预测见下表。

表 6-15.业务及管理费预测表

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	2024 年 7-12 月	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
1	职工薪酬	14,891.43	29,588.90	31,808.06	34,175.17	36,699.48	39,390.77
2	业务招待费	77.93	400.00	500.00	625.00	781.25	976.56
3	差旅费	138.96	400.00	500.00	625.00	781.25	976.56
4	公杂费	84.09	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
5	印刷费	8.97	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
6	装修费	4.77	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
7	修理费	6.31	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
8	业务宣传费	496.88	1,500.00	1,875.00	2,343.75	2,812.50	3,375.00
9	租赁费	895.71	1,800.00	1,750.00	1,700.00	1,650.00	1,600.00
10	物业管理费	253.82	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00
11	水电费	98.09	230.00	230.00	230.00	230.00	230.00
12	电子设备运转费	1,185.03	2,000.00	2,300.00	2,645.00	3,041.75	3,498.01
13	邮电通讯费	243.92	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00
14	审计费	71.76	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
15	法务费	92.95	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
16	咨询费	509.13	800.00	880.00	968.00	1,064.80	1,171.28
17	会议费	6.75	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
18	董事会费	1.31	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
19	安全保卫费	78.14	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
20	财产保险费	0.34	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
21	机动车辆运营费	10.58	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
22	证券投资者保护基金	390.04	1,243.84	1,271.77	1,646.79	1,963.33	2,210.83

序号	项目名称	2024 年 7-12 月	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
23	交易所设施使用费	433.61	781.88	938.26	1,125.91	1,351.09	1,621.31
24	交易所会员年费	345.80	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00
25	折旧费	1,180.75	2,361.50	2,361.50	2,361.50	2,361.50	2,361.50
26	无形资产摊销	1,312.44	2,624.87	2,624.87	2,624.87	2,624.87	2,624.87
27	低值易耗品摊销	8.34	16.68	16.68	16.68	16.68	16.68
28	长期待摊费用	140.58	281.16	281.16	281.16	281.16	281.16
29	劳务费	83.27	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
30	党建工作经费	0.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
31	其他	20.66	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
32	**合计**	**23,072.37**	**47,580.84**	**50,889.30**	**54,920.84**	**59,211.66**	**63,886.54**

(四) 营业外收入与支出预测

万和证券核算的历史年度营业外收入主要为非流动资产毁损报废利得、政府补助和其他收入，营业外支出主要为非流动资产毁损报废损失、对外捐赠、滞纳金支出及其他支出。未来期该类收入不确定，因此本次评估不做预测。

(五) 所得税预测

被评估单位所得税适用税率为 25%，评估人员根据法定所得税率对未来所得税进行预测。预测结果见现金流量预测表。

(六) 权益增加额预测

权益增加额=本年所有者权益合计－上年所有者权益合计。

根据财务政策和监管要求，万和证券净利润应分别提取 10%的盈余公积、10%的一般风险准备和 10%的交易风险准备计提准备金，此外还要满足净资本监管指标的要求，具体见下表:

表 6-16.净资本监管指标

序号	项目名称	预警标准	监管标准
1	风险覆盖率=净资本/各项风险资本准备之和	≥120%	≥100%
2	净资本/净资产	≥24%	≥20%

序号	项目名称	预警标准	监管标准
3	净资本/负债	≥9.6%	≥8%
4	净资产/负债	≥12%	≥10%
5	资本杠杆率	≥9.6%	≥8%

本次评估根据各项业务规模、收入预测和监管指标要求，对万和证券预测期资产负债表进行了预测，原则为满足监管指标的前提下，最大程度分配利润。监管指标预测均符合监管要求，详见下表。

表 6-17.监管指标预测表

序号	项目名称	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	预警标准	监管标准
1	风险覆盖率	366.39%	288.96%	237.39%	203.25%	187.34%	178.74%	≥120%	≥100%
2	资本杠杆率	46.53%	38.35%	33.31%	29.89%	28.27%	27.83%	≥9.6%	≥8%
3	净资本/净资产	88.06%	88.15%	88.35%	88.61%	88.93%	89.28%	≥24%	≥20%
4	净资本/负债	61.82%	43.10%	33.53%	29.63%	27.70%	26.73%	≥9.6%	≥8%
5	净资产/负债	70.20%	48.90%	37.95%	33.44%	31.14%	29.94%	≥12%	≥10%

(七) 净现金流量预测

(一) 根据对以上各收支项目预测，万和证券未来期股权现金流预测如下表所示。

表 6-18.万和证券现金流量预测表

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	2024 年 7-12 月	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	永续期
1	**一、营业收入**	**19,248.17**	**61,383.06**	**84,784.47**	**109,785.78**	**130,888.57**	**147,388.38**	**147,388.38**
2	手续费及佣金净收入	**7,413.05**	**25,947.83**	**37,451.19**	**49,067.14**	**58,701.12**	**70,713.93**	**70,713.93**
3	利息净收入	2,214.42	8,248.36	10,467.50	9,884.83	9,284.84	10,113.24	10,113.24
4	投资收益	9,543.09	26,686.87	36,365.79	50,333.81	62,402.61	66,061.21	66,061.21
5	其他收益	77.61	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00
6	**二、营业支出**	**23,176.63**	**47,953.47**	**51,433.19**	**55,652.63**	**60,107.75**	**64,913.28**	**64,913.28**
7	税金及附加	104.26	372.63	543.89	731.79	896.08	1,026.74	1,026.74
8	业务及管理费	23,072.37	47,580.84	50,889.30	54,920.84	59,211.66	63,886.54	63,886.54
9	**三、营业利润**	**-3,928.46**	**13,429.59**	**33,351.28**	**54,133.15**	**70,780.83**	**82,475.10**	**82,475.10**
10	加：营业外收入							
11	减：营业外支出							
12	**四、利润总额**	**-3,928.46**	**13,429.59**	**33,351.28**	**54,133.15**	**70,780.83**	**82,475.10**	**82,475.10**
13	减：所得税	-	-	2,764.78	12,904.12	16,915.17	19,793.01	19,793.01
14	**五、净利润**	**-3,928.46**	**13,429.59**	**30,586.50**	**41,229.04**	**53,865.65**	**62,682.09**	**62,682.09**
15	减：权益增加额	-3,928.46	4,028.88	9,175.95	12,368.71	16,159.70	18,804.63	

序号	项目名称	2024 年 7-12 月	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	永续期
16	七、净现金流量	0.00	9,400.71	21,410.55	28,860.33	37,705.96	43,877.46	62,682.09

(八) 权益资本价值确定

1、折现率的确定

（1）无风险收益率 r_f

经查询中国资产评估协会网站，该网站公布的中央国债登记结算公司（CCDC）提供的国债收益率如下表:

表 6-19.中国国债收益率

日期	期限	当日(%)
2024-6-30	3 月	1.44
	6 月	1.45
	1 年	1.54
	3 年	1.80
	5 年	1.98
	7 年	2.10
	10 年	2.21
	30 年	2.43

本次评估以持续经营为假设前提，委估对象的收益期限为无限年期，根据《资产评估专家指引第 12 号—收益法评估企业价值中折现率的测算》（中评协〔2020〕38 号）的要求，可采用剩余期限为十年期或十年期以上国债的到期收益率作为无风险利率，本次评估采用 10 年期国债收益率作为无风险利率，即 r_f=2.21%。

（2）市场预期报酬率 r_m

根据《资产评估专家指引第 12 号—收益法评估企业价值中折现率的测算》（中评协〔2020〕38 号）的要求，利用中国的证券市场指数计算市场风险溢价时，通常选择有代表性的指数，例如沪深 300 指数、上

海证券综合指数等，计算指数一段历史时间内的超额收益率，时间跨度可以选择 10 年以上、数据频率可以选择周数据或者月数据、计算方法可以采取算术平均或者几何平均。

根据中联资产评估集团研究院对于中国 A 股市场的跟踪研究，并结合上述指引的规定，评估过程中选取有代表性的上证综指作为标的指数，分别以周、月为数据频率采用算术平均值进行计算并年化至年收益率，并分别计算其算术平均值、几何平均值、调和平均值，经综合分析后确定市场期望报酬率，即：r_m=9.01%。

（3）β_e 值

以申万证券行业沪深上市公司股票为基础，考虑被评估企业与可比公司在业务类型、企业规模、盈利能力、成长性、行业竞争力、企业发展阶段等因素的可比性，选择适当的可比公司，以沪深 300 为标的指数，经查询同花顺金融终端，以截至评估基准日的市场价格进行测算，计算周期为评估基准日前 250 周，得到被评估单位权益资本的预期市场风险系数 β_e 为 1.0582。

（4）特性风险系数的确定

在确定折现率时需考虑评估对象与上市公司在公司规模、企业发展阶段、核心竞争力、对大客户和关键供应商的依赖、企业融资能力及融资成本、盈利预测的稳健程度等方面的差异，确定特定风险系数。在评估过程中，评估人员对企业与可比上市公司进行了比较分析，得出特性风险系数 ε=1.00%。

（5）权益资本成本 r_e

$r_e=r_f+\beta_e（r_m-r_f）+\varepsilon$

=0.0221 + 1.0582×（0.0901 − 0.0221）+0.01

=0.1041

(九) 经营性净资产价值

将得到的预测期内股权现金流量代入经营性资产价值计算公式，得到万和证券预测期内经营性资产价值为 466,848.21 万元。

(十) 现金流中未考虑的长期股权投资价值

经核实，被评估单位于基准日账面长期股权投资共 2 项，经核实，本次长期股权投资账面值 40,000.00 万元，经整体评估后，评估值 37,273.35 万元，详情见资产基础法评估说明“长期股权投资评估说明”。

即 I=37,273.35 万元。

(十一) 溢余资产和溢余负债的确定

截至评估基准日，万和证券交易性金融资产中，对于非标准化的金融产品，例如信托计划、私募股权投资等产品，由于收益波动较大，未来收益不能可靠预测，本次评估作为溢余资产加回，账面值共计 32,006.56 万元。

截至评估基准日，万和证券用于出租的投资性房地产共计 583.59 万元，由于该部分资产为非经营性，故本次以评估值加回。

截至评估基准日，经核实万和证券其他应付款中存在应付设备软件款 111.97 万元，应付补贴款 200.00 万元，由于该部分负债为非经营性，本次评估将该部分负债作为非经营性负债。

溢余/非经营性资产和负债账面值和评估值如下:

表 6-20.溢余/非经营性资产及负债明细表

金额单位：人民币万元

序号	资产：	溢余/非经营资产账面值	溢余/非经营资产评估值
1	交易性金融资产	32,006.56	32,006.56
2	投资性房地产	583.59	2,845.69
3	**合计**	**32,590.15**	**34,852.26**
序号	**负债：**	**溢余/非经营负债账面值**	**溢余/非经营负债评估值**

1	其他应付款	311.97	311.97
2	**合计**	**311.97**	**311.97**

综上所述，溢余资产及负债评估值合计 34,540.29 万元。

(十二) 股东全部权益价值

由此得到万和证券股东全部权益价值为:

E=P+I+C

= 466,848.21+37,273.35+34,540.29

= 538,661.85（万元）

第七部分 评估结论及其分析

一、评估结论

基于被评估单位及企业管理层对未来发展趋势的判断及经营规划，根据有关法律法规和资产评估准则，经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，采用资产基础法、收益法，对万和证券股份有限公司股东全部权益在评估基准日2024年6月30日的市场价值进行了评估，得出如下结论:

(一) 资产基础法评估结论

采用资产基础法，得出被评估单位在评估基准日的评估结论如下:

母公司总资产账面值1,133,013.41万元,评估值1,135,545.78万元，评估增值2,532.37万元，增值率0.22%。

母公司负债账面值595,175.09万元，评估值595,175.09万元，评估无增减值变化。

母公司净资产账面值537,838.32万元，评估值540,370.69万元，评估增值2,532.37万元，增值率0.47%。详见下表。

表7-1.资产评估结果汇总表

评估基准日：2024年6月30日

金额单位：人民币万元

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产	1,058,127.42	1,058,127.42	-	-
2	非流动资产	74,885.99	77,418.36	2,532.37	3.38
3	其中：长期股权投资	40,000.00	37,273.34	-2,726.66	-6.82
4	投资性房地产	583.58	2,845.68	2,262.10	387.62

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
5	固定资产	2,796.26	4,814.29	2,018.03	72.17
6	在建工程	58.80	58.80	-	-
7	无形资产	7,050.11	8,029.86	979.75	13.90
7-1	其中：土地使用权	-	-	-	
8	其他非流动资产	24,397.24	24,396.39	-0.85	0.00
9	**资产总计**	**1,133,013.41**	**1,135,545.78**	**2,532.37**	**0.22**
10	流动负债	570,122.51	570,122.51	-	-
11	非流动负债	25,052.58	25,052.58	-	-
12	**负债总计**	**595,175.09**	**595,175.09**	**-**	**-**
13	**净资产（所有者权益）**	**537,838.32**	**540,370.69**	**2,532.37**	**0.47**

资产基础法评估结论详细情况见评估明细表。

(二) 收益法评估结论

采用收益法，得出被评估单位在评估基准日 2024 年 6 月 30 日的股东全部权益评估价值为 538,661.85 万元，较母公司净资产账面值 537,838.32 万元，评估增值 823.52 万元，增值率 0.15%。

(三) 评估结果的差异分析

本次评估采用资产基础法法测算出的净资产（股东全部权益）价值 540,370.69 万元，比收益法测算出的净资产（股东全部权益）价值 538,661.85 万元，高 1,708.84 万元，高 0.32%。两种评估方法差异的原因主要是:

1. 资产基础法评估是以资产的成本重置为价值标准，反映的是资产投入（购建成本）所耗费的社会必要劳动，这种购建成本通常将随着国民经济的变化而变化;

2. 收益法评估是以资产的预期收益为价值标准，反映的是资产的经营能力（获利能力）的大小，这种获利能力通常将受到宏观经济、行业政策以及资产的有效使用等多种条件的影响。

(四) 评估结果的选取

2024 年 3 月 15 日，证监会发布了四个政策文件（简称“315 新政”），其中明确提出要加快推进建设一流投资银行和投资机构，为中国式现代化和金融强国建设提供有力支撑，并提出“引导行业机构坚持功能型、集约型、专业化、特色化发展方向”“支持头部机构通过并购重组、组织创新等方式做优做强”。

在金融行业集约化发展的背景下，国信证券和万和证券作为深耕于深圳市国资委的证券公司，执行国家政策并根据自身现有业务及生产要素进行整合，调整现有资产配置，有助于两家证券公司非有机增长目标的达成。根据《国信证券股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易预案》中对于发行价格的披露，根据本次评估基准日 2024 年 6 月 30 日归属于上市公司国信证券股东的每股净资产计算得出 PB 为 1 倍，与本次万和证券资产基础法计算得出的 PB 相近，该交易为金融行业向集约化发展、国信证券和万和证券业务整合并消除深圳地区业务竞争，实现非有机增长背景下的市场化交易行为。

资产基础法从资产构建角度客观地反映了企业净资产的市场价值，相对稳健和客观。选择资产基础法评估结果能为企业今后的运营打下坚实的基础。

收益法是以判断整体企业的获利能力为核心，能够在一定程度上反映企业价值和股东权益价值。万和证券作为小型券商，各项业务规模较小，受到市场波动影响较大，未来的收益预测存在一定的不确定性。

因此，本次评估以资产基础法的评估结果作为最终评估结论。

通过以上分析，由此得到万和证券股份有限公司股东全部权益在基准日时点的市场价值为 540,370.69 万元，较母公司报表净资产账面值 537,838.32 万元，评估增值 2,532.37 万元，增值率 0.47%；较合并报表归母净资产账面值 535,110.26 万元，评估增值 5,260.43 万元，增值率 0.98%。

二、评估结论与账面价值比较变动情况及原因

万和证券股份有限公司各资产评估结论与账面价值比较变动情况及原因如下:

(一) 长期股权投资评估减值原因分析

长期股权投资万和弘远投资有限公司的主要资产私募股权投资，按照评估基准日的被投资单位运营情况和经营业绩，较按照成本法进行会计核算的账面值，评估减值，导致评估减值。

(二) 投资性房地产评估增值原因分析

投资性房地产的取得时间较早，至评估基准日期间随着当地区域经济的发展，地价及房价均有了一定程度的上涨，导致评估增值。

(三) 固定资产—房屋建筑物类资产评估增值原因分析

固定资产—房屋建筑物的取得时间较早，至评估基准日期间随着当地区域经济的发展，地价及房价均有了一定程度的上涨，导致评估增值。

(四) 固定资产—设备类资产评估增值原因分析

（1）车辆

由于市场价格下降，导致评估原值减值；企业对该类设备的折旧年限较评估使用的经济适用年限短，导致评估净值增值。

（2）电子设备

电子设备近年来市场售价有一定的下跌，引起重置全价下降，以及

部分设备采用二手价，导致评估原值减值；企业对该类设备的部分折旧年限较评估使用的经济适用年限短，导致评估净值增值。

(五) 无形资产—其他评估增值原因分析

纳入本次评估范围的无形资产—其他无形资产中存在未入账无形资产，导致评估净值增值。

(六) 长期待摊费用评估增值原因分析

纳入本次评估范围的长期待摊费用中存在的对应投资性房地产的装修费纳入投资性房地产科目评估，造成长期待摊费用评估减值。

企业关于进行资产评估有关事项的说明

一、委托人及被评估单位概况

本次资产评估的委托人为国信证券股份有限公司、深圳市资本运营集团有限公司、深圳市鲲鹏股权投资有限公司、深业集团有限公司、深圳市创新投资集团有限公司、深圳远致富海十号投资企业(有限合伙)、成都交子金融控股集团有限公司和海口市金融控股集团有限公司，被评估单位为万和证券股份有限公司。

(一) 委托人一概况

名称：国信证券股份有限公司（简称“国信证券”）

类型：上市股份有限公司

住所：深圳市罗湖区红岭中路 1012 号国信证券大厦十六层至二十六层

法定代表人：张纳沙

注册资本：961,242.9377 万元人民币

成立日期：1994 年 6 月 30 日

营业期限：1994 年 6 月 30 日至无固定期限

社会信用代码：914403001922784445

经营范围：一般经营项目是：许可经营项目是：证券经纪；证券投资咨询;与证券交易,证券投资活动有关的财务顾问;证券承销与保荐;证券自营；融资融券；证券投资基金代销；金融产品代销；为期货公司提供中间介绍业务；证券投资基金托管业务；股票期权做市；上市证券做市交易。

(二) 委托人二概况

名称：深圳市资本运营集团有限公司（简称“深圳资本”）

类型：有限责任公司

住所：深圳市福田区福田街道福安社区福华一路 6 号免税商务大厦 3301 楼

法定代表人：胡国斌

注册资本：1,552,000.00 万元人民币

成立日期：2007 年 6 月 22 日

营业期限：2007 年 6 月 22 日至 2057 年 6 月 22 日

社会信用代码：91440300664187170P

经营范围：一般经营项目是：投资兴办各类实业（具体项目另行申报）；投资业务；投资管理；资产管理。

(三) 委托人三概况

名称：深圳市鲲鹏股权投资有限公司（简称“鲲鹏投资”）

类型：有限责任公司

住所：深圳市前海深港合作区前湾一路 1 号 A 栋 201 室（入驻深圳市前海商务秘书有限公司）

法定代表人：彭鸿林

注册资本：3,850,000.00 万元人民币

成立日期：2016 年 8 月 19 日

营业期限：2016 年 8 月 19 日至无固定期限

社会信用代码：91440300MA5DJKX06X

经营范围：一般经营项目是：股权投资；投资兴办实业（具体项目另行申报）；创业投资业务；股权投资基金管理（不得以公开方式募集资金、不得从事公开募集基金管理业务）；受托管理股权投资基金（不得从事证券投资活动；不得以公开方式募集资金开展投资活动；不得从事公开募集基金管理业务）；投资管理（不含限制项目）；投资咨询、

企业管理咨询（以上均不含限制项目）。（以上各项涉及法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）。

(四) 委托人四概况

名称：深业集团有限公司（简称“深业集团”）

类型：有限责任公司（国有独资）

住所：深圳市福田区车公庙泰然八路 31 号深业泰然大厦 F 座

法定代表人：吕华

注册资本：588,000.00 万元人民币

成立日期：1997 年 6 月 20 日

营业期限：1997 年 6 月 20 日至 2047 年 6 月 20 日

社会信用代码：9144030027935117 37

经营范围：资产经营；投资兴办实业（具体项目另行申报）；国内商业、物资供销业（不含专营、专控、专卖商品）；高新科技项目的技术开发；市国有资产管理部门授权经营的其它业务。

(五) 委托人五概况

名称：深圳市创新投资集团有限公司（简称“深创投”）

类型：有限责任公司

住所：深圳市南山区粤海街道海珠社区海德三道 1066 号深创投广场 5201

法定代表人：左丁

注册资本：1,000,000.00 万元人民币

成立日期：1999 年 8 月 25 日

营业期限：1999 年 8 月 25 日至 2049 年 8 月 25 日

社会信用代码：91440300715226118E

经营范围：一般经营项目是：创业投资业务；代理其他创业投资企

业等机构或个人的创业投资业务;创业投资咨询业务;为创业企业提供创业管理服务业务;参与设立创业投资企业与创业投资管理顾问机构;股权投资;投资股权投资基金;股权投资基金管理、受托管理投资基金(不得从事证券投资活动;不得以公开方式募集资金开展投资活动;不得从事公开募集基金管理业务);受托资产管理、投资管理(不得从事信托、金融资产管理、证券资产管理及其他限制项目);投资咨询(根据法律、行政法规、国务院决定等规定需要审批的,依法取得相关审批文件后方可经营);企业管理咨询;企业管理策划;全国中小企业股份转让系统做市业务;在合法取得使用权的土地上从事房地产开发经营业务。

(六) 委托人六概况

名称:深圳远致富海十号投资企业(有限合伙)(简称"远致富海十号")

类型:合伙企业

住所:深圳市罗湖区笋岗街道田心社区罗湖区笋岗街道梨园路333-3号招商中环2栋2层201

执行事务合伙人:深圳市远致富海投资管理有限公司

注册资本:20,600.00万元人民币

成立日期:2015年12月22日

营业期限:2015年12月22日至2027年12月31日

社会信用代码:91440300359619280E

经营范围:一般经营项目是:受托资产管理;股权投资;投资咨询;财务咨询。(法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外,限制的项目须取得许可后方可经营)。

(七) 委托人七概况

名称:成都交子金融控股集团有限公司(简称"成都交子")

类型:　有限责任公司（国有控股）

住所：成都市高新区天府大道北段1480号高新孵化园

法定代表人：王永强

注册资本：1,000,000.00万元人民币

成立日期：2008年9月3日

营业期限：2008年9月3日至无固定期限

社会信用代码：915101006796561013

经营范围：投资金融机构和非金融机构，资本经营，风险投资，资产经营管理，投资及社会经济咨询，金融研究及创新。（不得从事非法集资、吸收公众资金等金融活动）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

(八) 委托人八概况

名称：海口市金融控股集团有限公司（简称“海口金控”）

类型：有限责任公司（国有独资）

住所：海南省海口市龙华区文华东路9号

法定代表人：王治平

注册资本：32,835.00万元人民币

成立日期：2007年1月15日

营业期限：2007年1月15日至2027年1月15日

社会信用代码：9146010079314167O3

经营范围：以自有资金从事投资活动，融资咨询服务。（一般经营项目自主经营，许可经营项目凭相关许可证或者批准文件经营）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）

(七) 被评估单位概况

1.企业基本情况

企业名称：万和证券股份有限公司（简称“万和证券”）

类型：其他股份有限公司（非上市）

住所：海口市南沙路 49 号通信广场二楼

法定代表人：甘卫斌

注册资本：227,299.771 万元人民币

成立日期：2002 年 1 月 18 日

营业期限：2002 年 1 月 18 日至无固定期限

社会信用代码：91460000730071003K

经营范围：证券经纪、证券自营、证券投资咨询、融资融券、证券投资基金销售、证券资产管理、代销金融产品、证券承销与保荐、与证券交易、证券投资活动有关的财务顾问。（一般经营项目自主经营，许可经营项目凭相关许可或者批准文件经营）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）

2.历史沿革及股东结构

(1) 2002 年 1 月，设立

万和有限（指万和证券变更设立为股份有限公司前的主体，曾用名包括万和证券经纪有限公司、万和证券有限责任公司，下同）由深圳市财政金融服务中心、成都市财盛资产管理中心与海口市财政办公用品服务公司于 2002 年 1 月 18 日共同出资设立，设立时的企业名称为“万和证券经纪有限公司”，股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（元）	出资比例（%）
1	深圳市财政金融服务中心	60,800,000	48.52
2	成都市财盛资产管理中心	44,500,000	35.52
3	海口市财政办公用品服务公司	20,000,000	15.96
合计		**125,300,000**	**100.00**

(2) 2006 年 1 月，国有股权划转

2005 年 8 月，深圳市国资委出具《关于万和证券经纪有限公司和深圳市裕明财务咨询有限公司股权划转问题的复函》（深国资委函[2005]252 号），将深圳市财政金融服务中心持有的万和有限 48.52%股权划转至深圳市亿鑫投资有限公司持有。

本次股权划转后，万和有限的股权结构如下:

序号	股东名称	出资额（元）	出资比例（%）
1	深圳市亿鑫投资有限公司	60,800,000.00	48.52
2	成都市财盛资产管理中心	44,500,000.00	35.52
3	海口市财政办公用品服务公司	20,000,000.00	15.96
合计		**125,300,000.00**	**100.00**

(3) 2010 年 3 月，国有股权划转

2008 年 6 月 13 日，深圳市国资委出具《关于万和证券经纪有限公司股权划转问题的复函》（深国资委函[2008]）143 号），证监会批复为 2010 年 2 月《关于核准万和证券经纪有限公司变更持有 5%以上股权的股东的批复》（证监会【2010】173 号），将深圳市亿鑫投资有限公司持有的万和有限 48.52%股权划转给深业集团持有。2008 年 11 月 19 日，成都市财政局、成都市国有资产监督管理委员会出具《关于将万和证券 4450 万股股权划转至成都投控集团的批复》（成财外[2008]51 号），将成都市财盛资产管理中心持有的万和有限 35.52%股权划转给成都投资控股集团有限公司持有。

本次股权划转完成后，万和有限的股权结构如下:

序号	股东名称	出资额（元）	出资比例（%）
1	深业集团	60,800,000.00	48.52
2	成都投资控股集团有限公司	44,500,000.00	35.52
3	海口市财政办公用品服务公司	20,000,000.00	15.96

序号	股东名称	出资额（元）	出资比例（%）
合计		**125,300,000.00**	**100.00**

(4) 2011 年 3 月，更名为“万和证券有限责任公司”

2011 年 1 月 14 日，万和有限 2011 年第一次临时股东会审议通过《修改公司章程》的议案，同意将公司名称变更为万和证券有限责任公司。2011 年 3 月 24 日，万和有限完成本次更名的工商变更登记手续。

(5) 2014 年 7 月，注册资本由 125,300,000 元增加到 386,035,581 元

2013 年 12 月 10 日，万和有限 2013 年第二次临时股东会一致审议通过《关于对公司增资扩股的议案》，同意深圳市远致投资有限公司（简称“远致投资”）以货币方式向万和有限增资，增资规模为 574,868,929 元，其中 260,735,581 元作为新增注册资本，其余部分作为资本公积，增资完成后万和有限注册资本变更为 386,035,581 元。

本次增资后，万和有限的股权结构为:

序号	股东名称	出资额（元）	持股比例（%）
1	远致投资	260,735,581.00	67.54
2	深业集团	60,800,000.00	15.75
3	成都投资控股集团有限公司	44,500,000.00	11.53
4	海口市财政办公用品服务公司	20,000,000.00	5.18
合计		**386,035,581.00**	**100.00**

(6) 2014 年 10 月，注册资本由 386,035,581 元增加至 500,000,000 元

2014 年 8 月 25 日，万和有限 2014 年第三次临时股东会一致审议通过《关于资本公积转增公司注册资本的议案》，同意万和有限以资本公积 113,964,419 元转增注册资本，转增后公司的注册资本为 500,000,000 元。

本次资本公积金转增股本后，万和有限的股权结构为:

序号	股东名称	出资额（元）	持股比例（%）
1	远致投资	337,709,260.00	67.54
2	深业集团	78,749,218.00	15.75
3	成都投资控股集团有限公司	57,637,174.00	11.53
4	海口市财政办公用品服务公司	25,904,348.00	5.18
合计		**500,000,000.00**	**100.00**

(7) 2015 年 12 月，注册资本由 500,000,000 元增加至 787,159,864 元及股东更名

2015 年 10 月 16 日，成都投资控股集团有限公司更名为成都金融控股集团有限公司。

2015 年 11 月 10 日，万和有限 2015 年第五次临时股东会一致审议通过关于《万和证券股东增资扩股方案》的议案，同意公司注册资本增加至 787,159,864 元；明确远致投资出资 675,400,000 元参与本次增资，其中 287,159,864 元计入注册资本，余额 388,240,136 元计入资本公积，并明确深业集团、成都金融控股集团有限公司、海口市财政办公用品服务公司不参与本次增资，且对其他股东放弃的增资额不行使优先认购权利。

本次增资完成后，万和有限的股权结构为：

序号	股东名称	出资额（元）	持股比例（%）
1	远致投资	624,869,124.00	79.38
2	深业集团	78,749,218.00	10.01
3	成都金融控股集团有限公司	57,637,174.00	7.32
4	海口市财政办公用品服务公司	25,904,348.00	3.29
合计		**787,159,864.00**	**100.00**

(8) 2015 年 12 月，注册资本由 787,159,864 元增加至 1,000,000,000 元

2015 年 12 月 22 日，万和有限 2015 年第八次临时股东会一致审议通过《关于资本公积转增公司注册资本的议案》，同意以资本公积 212,840,136 元转增注册资本，转增后万和有限的注册资本为 1,000,000,000 元。

本次增资完成后，万和有限的股权结构为:

序号	股东名称	出资额（元）	持股比例（%）
1	远致投资	793,827,471.00	79.38
2	深业集团	100,042,217.00	10.01
3	成都金融控股集团有限公司	73,221,688.00	7.32
4	海口市财政办公用品服务公司	32,908,624.00	3.29
合计		**1,000,000,000.00**	**100.00**

(9) 2016 年 5 月，国有股权划转

2016 年 4 月 12 日，海口市政府国有资产监督管理委员会出具《海口市政府国有资产监督管理委员会关于万和证券有限责任公司国有股权划转给海口市金融控股有限公司的通知》(海国资产权[2016]30 号)，将海口市财政办公用品服务公司持有的万和有限 3.29%股权无偿划转给海口金控。

本次股权划转完成后，万和有限的股权结构为:

序号	股东名称	出资额（元）	持股比例（%）
1	远致投资	793,827,471.00	79.38
2	深业集团	100,042,217.00	10.01
3	成都金融控股集团有限公司	73,221,688.00	7.32
4	海口金控	32,908,624.00	3.29
合计		**1,000,000,000.00**	**100.00**

(10) 2016 年 8 月，变更为股份有限公司及更名

2016 年 5 月 18 日，深圳市国资委出具《深圳市国资委关于万和证

券有限责任公司股份制改造有关问题的批复》（深国资委函[2016]369号），同意万和有限的股份制改造方案。

2016 年 7 月 21 日，万和证券作出创立大会决议，审议通过《关于<万和证券股份有限公司筹建工作报告>的议案》《关于发起设立万和证券股份有限公司的议案》《关于发起人出资的议案》等议案。

2016 年 7 月 27 日，海南省工商行政管理局核准万和有限整体变更设立为股份有限公司。

万和证券变更设立为股份有限公司时的股权结构如下:

序号	股东名称	持股数量（股）	持股比例（%）
1	远致投资	793,827,471.00	79.38
2	深业集团	100,042,217.00	10.01
3	成都金融控股集团有限公司	73,221,688.00	7.32
4	海口金控	32,908,624.00	3.29
合计		**1,000,000,000.00**	**100.00**

(11) 2017 年 8 月，注册资本由 1,000,000,000 元增加至 1,563,274,502 元

2016 年 12 月 12 日，万和证券 2016 年第三次临时股东大会审议通过《万和证券股份有限公司增资扩股总体方案》等议案，万和证券本次增资扩股方案主要包括: 远致投资、鲲鹏投资、深创投及远致富海十号以非公开协议方式对万和证券增资，其中远致投资出资 25,930 万元，鲲鹏投资出资 83,256 万元，深创投出资 20,814 万元，远致富海十号出资 20,000 万元，深业集团、成都金融控股集团有限公司、海口金控不认购本次增资。

本次增资完成后，万和证券的股权结构为:

序号	股东名称	持股数量（股）	持股比例
1	远致投资	891,198,856	57.01%

序号	股东名称	持股数量（股）	持股比例
2	鲲鹏投资	312,639,880	20.00%
3	深业集团	100,042,217	6.40%
4	深创投	78,159,970	5.00%
5	远致富海十号	75,103,267	4.80%
6	成都金融控股集团有限公司	73,221,688	4.68%
7	海口金控	32,908,624	2.11%
合计		**1,563,274,502**	**100.00%**

(12) 2017 年 12 月，注册资本由 1,563,274,502 元增加至 2,272,997,710 元

2017 年 11 月 30 日，万和证券 2017 年第六次临时股东大会审议通过《万和证券股份有限公司 2017 年增资扩股方案》等议案，万和证券本次增资扩股方案主要包括：本次增资规模为 2,000,000,000 元，远致投资、鲲鹏投资、深业集团以非公开协议方式对万和证券进行增资，其余股东不参与本次增资。

本次增资完成后，万和证券的股权结构为：

序号	股东名称	持股数量（股）	持股比例
1	远致投资	1,295,835,995	57.01%
2	鲲鹏投资	545,519,450	24.00%
3	深业集团	172,248,716	7.58%
4	深创投	78,159,970	3.44%
5	远致富海十号	75,103,267	3.30%
6	成都金融控股集团有限公司	73,221,688	3.22%
7	海口金控	32,908,624	1.45%
合计		**2,272,997,710**	**100.00%**

(13) 2021 年 12 月，国有股权划转

2021 年 12 月，根据有关通知，资本集团将所持有的万和证券

89,119,885 股股份无偿划转给深圳市国有股权经营管理有限公司（该公司不参与本次重组）持有。无偿划转完成后资本集团持有万和证券 53.09%股权。

本次股权划转完成后，万和证券的股权结构为：

序号	股东名称	持股数量（股）	持股比例
1	深圳资本（注 1）	1,206,716,110	53.09%
2	鲲鹏投资	545,519,450	24.00%
3	深业集团	172,248,716	7.58%
4	深圳市国有股权经营管理有限公司	89,119,885	3.92%
5	深创投	78,159,970	3.44%
6	远致富海十号	75,103,267	3.30%
7	成都交子（注 2）	73,221,688	3.22%
8	海口金控	32,908,624	1.45%
合计		**2,272,997,710**	**100.00%**

注 1：远致投资于 2020 年 3 月更名为深圳市资本运营集团有限公司。
注 2：成都金融控股集团有限公司于 2019 年 1 月更名为成都交子金融控股集团有限公司。

3.组织架构

万和证券组织架构，如下图所示：

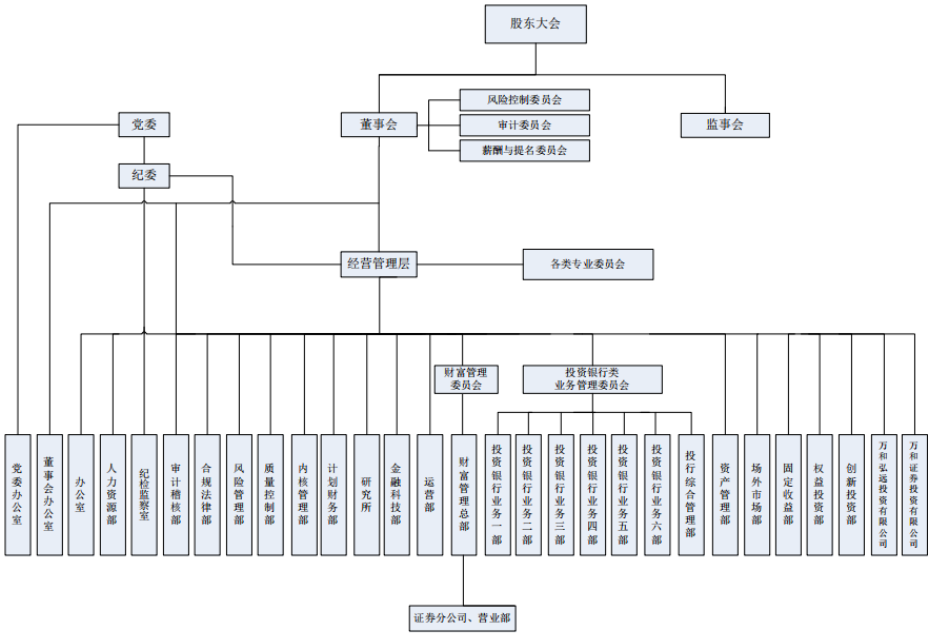

图 1.　万和证券组织架构图

4.企业各项业务资格情况

经纪业务资格；证券投资基金销售业务资格；证券自营和证券投资咨询业务资格；融资融券业务资格；证券资产管理业务资格；承销业务、代销金融产品业务资格；保荐机构资格；与证券交易、证券投资活动有关的财务顾问业务资格。

截至评估基准日，万和证券拥有 2 家子公司，即万和弘远投资有限公司和万和证券投资有限公司，万和证券拥有 27 家分公司、25 家证券营业部。

5.资产、财务及经营状况

（1）合并报表财务状况

截至评估基准日 2024 年 6 月 30 日，万和证券合并报表资产总额 1,131,437.87 万元，负债 596,327.61 万元，净资产 535,110.26 万元，归属于母公司股东的净资产 535,110.26 万元；2024 年 1-6 月合并报表营业收入 17,172.51 万元，净利润-2,372.80 万元，归属于母公司股东的净利润-2,372.80 万元。

（2）母公司报表财务状况

截至评估基准日 2024 年 6 月 30 日，万和证券母公司报表资产总额 1,133,013.41 万元，负债 595,175.09 万元，净资产 537,838.32 万元；2024 年 1-6 月母公司报表营业收入 17,083.02 万元，净利润-1,792.37 万元。

万和证券近年资产、财务状况如下表：

表 1.合并报表资产、负债及财务状况

金额单位：人民币万元

项目	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2024 年 6 月 30 日
总资产	1,468,030.08	1,309,991.27	1,131,437.87
负债	936,163.34	772,372.67	596,327.61
净资产	531,866.74	537,618.61	535,110.26

项目	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2024 年 6 月 30 日
归母净资产	531,866.74	537,618.61	535,110.26
项目	**2022 年度**	**2023 年度**	**2024 年 1-6 月**
营业收入	10,245.22	51,397.83	17,172.51
利润总额	-33,564.60	8,035.08	-3,135.03
净利润	-27,851.10	6,154.08	-2,372.80
归母净利润	-27,851.10	6,154.08	-2,372.80
审计机构	天健会计师事务所（特殊普通合伙）	天健会计师事务所（特殊普通合伙）	天健会计师事务所（特殊普通合伙）

表 2.母公司报表资产、负债及财务状况

金额单位：人民币万元

项目	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2024 年 6 月 30 日
总资产	1,467,425.11	1,311,012.03	1,133,013.41
负债	933,877.98	771,245.79	595,175.09
净资产	533,547.13	539,766.24	537,838.32
项目	**2022 年度**	**2023 年度**	**2024 年 1-6 月**
营业收入	8,080.14	49,749.44	17,083.02
利润总额	-33,082.73	8,618.56	-2,393.35
净利润	-27,455.20	6,621.32	-1,792.37
审计机构	天健会计师事务所（特殊普通合伙）	天健会计师事务所（特殊普通合伙）	天健会计师事务所（特殊普通合伙）

6.核心业务情况

(1) 股权业务

万和证券以深圳国企券商身份和专业化能力，积极服务国资国企资本运作，所承接有较大影响的项目有：在资本市场万科宝能控股权之争中，承担了深圳地铁入股万科股份的财务顾问任务，协助深圳国资完成并购工作；深圳粮食集团借壳整体上市的重组中，万和承担相关财务顾问任务，协助深圳国资完成资本运作；深圳资本集团收购上市公司中集集团和科陆电子中，万和承担财务顾问之责，配合协助资本集团完成并购任务；除此之外，万和在企业 IPO 上市和可转债发行方面也取得优异的成绩：2023 年发行上市的仁信新材是万和投行业务

在股票资本市场领域的重大突破，也是万和服务实体经济的重要成果之一。

(2) 债券业务

万和证券债务融资业务坚持服务实体经济根本任务，秉承持续服务理念，按照“立足深圳、面向湾区、走向全国”的战略布局，始终致力于为国资国企提供专业、高效、优质的债务融资等资本市场服务，紧跟政策导向、坚持业务创新，积极研究最新的创新型债券品种及政策，为客户提供个性化服务与专业化融资方案。债券发行的成功案例如下：深圳资本集团 2022 年公司债创深圳地方国企公司债最低利率；万和证券作为方案设计者及主承销商，助力江西水投成功发行江西省首单可持续低碳转型挂钩债券，该债券同时创近三年地方国企同期限同类债券最低利率水平等。

(3) 资产证券化及 REITs 业务

万和证券资产证券化与 REITs 团队具有丰富的大客户服务经验，全面多元的销售渠道与丰富专业的解决方案制定经验。成功案例如下：深担保-宝供物流园区类 REITs，是全国首单由担保机构增信的类 REITs 项目，也是国企运用创新型金融产品支持与赋能民营企业的典型案例；中集租赁资产支持专项计划项目，使万和成为中集租赁资产证券化融资的重要合作券商，累计储架规模 30 亿元；中央企业中交一航局应收账款资产支持专项计划项目，成为其首单出表型应收账款 ABS，发行规模 10 亿元。

(4) 财富管理总部

财富管理条线以“狠抓三化，提质增效”为核心，聚焦投资者为本核心理念，坚持目标导向、问题导向、结果导向，以产品差异化、管理精细化、考核市场化为抓手，全面推进财富管理业务高质量发展。以互联网+金融和私募客户扩规模，以代理买卖证券、两融业务保收入，以投资顾问、金融产品销售促转型，加快业务发展。另一方面，不断完善合规管理体系，压实主体责任，筑牢“三道防线”，有效防范经营风险，推动财富管理业务再上新台阶。

(5) 公司自营业务

固定收益业务通过前瞻性的宏观分析，精细的投资策略，稳收入，保利润。截至 2023 年 12 月末，持仓规模（市值）60.63 亿元，取得投资收入累计 3.26 亿元，收益率为 8.17%。权益投资业务以自主证券投资为重点，适时参与定增投资项目。2023 年，在 A 股市场持续低迷，权益投资获取稳定绝对收益难度加大的环境下，公司权益类投资业务持续加大投研力度，并及时根据市场情况动态调整投资策略和股票仓位，自主投资收益率跑赢市场主要指数及同类公募产品收益率。场外市场业务联合权益投资业务加大定增项目的尽调力度，但 2023 年和今年上半年因行情低迷等原因定增项目数量大幅下降，因而参与定增项目较少。FOF 组合投资用不同类型的基金做成投资组合，产品业绩稳定，2023 年跑赢基准沪深 300 指数 5.05%，在同期可比公募 FOF 中排名靠前。创新投资业务抓住北交所改革带来的趋势性机会，加大北交所投资规模。截至 2023 年 12 月末，创新投资持仓资产合计 1.67 亿元。持仓股票 IPO 取得较好进展，已投项目宏源药业和用友汽车等多只股票分别在创业板、科创板、北交所上市；在 2023 年做市商年度评价，公司获得年度优秀报价质量做市商荣誉，为公司分类评级提供了加分项，同时在第一、二季度获得交易经手费 50%的减免。

(6) 专业子公司

专业子公司紧紧围绕经营核心指标任务为重心，切实降本增效，创收能力持续增强。积极挖掘国资国企产融协同发展潜力及深圳市区两级产业基金、并购基金的搭建，在储能母基金、深汕合作区产业引导基金等方面形成突破；聚焦战略新兴产业新赛道，以“产业资本+地方政府资本+金融资本结构”模式，加大优质资产及机构资金两端拓展力度。

7.公司执行的主要会计政策

财政部颁布的《企业会计准则-基本准则》（财政部令 33 号，2014 年 7 月修订版）及《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》（财会（2017）7 号，2017 年 3 月修订）等 41 项具体准则。

(八) 委托人与被评估单位之间的关系

委托人国信证券拟发行股份购买深圳资本、鲲鹏投资、深业集团、深圳创投、远致富海十号、成都交子、海口金控等其他委托人持有的万和证券股份有限公司股份。委托人深圳资本、鲲鹏投资、深业集团、深圳创投、远致富海十号、成都交子、海口金控持有万和证券股份有限公司的股份比例分别为 53.09%、24.00%、7.58%、3.44%、3.30%、3.22%、1.45%。

二、关于经济行为的说明

在国务院和证监会近期连续发布的各项金融行业新规的背景下，金融行业集约化发展成为必然趋势。国信证券和万和证券作为深圳市国资委下属的证券公司，执行国家政策并根据自身现有业务及生产要素进行整合，有助于两家证券公司非有机增长目标的达成。

根据国信证券股份有限公司 2024 年 9 月 4 日《第五届董事会第三

十一次会议（临时）决议》（国信董（决）字【2024】11号）、2024年9月5日上市公司公告《国信证券股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易预案》，国信证券股份有限公司拟通过发行A股股份的方式向深圳资本、鲲鹏投资、深业集团、深创投、远致富海十号、成都交子、海口金控购买万和证券96.08%股份。

本次资产评估的目的是反映万和证券股份有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值，为上述经济行为提供价值参考。

三、关于评估对象与评估范围的说明

评估对象是万和证券股份有限公司股东全部权益价值。评估范围为万和证券股份有限公司全部资产及负债。截至评估基准日，经审计的合并报表资产总额1,131,437.87万元，负债总额596,327.61万元，净资产535,110.26万元，归属于母公司股东的净资产535,110.26万元。

母公司报表账面资产总额1,133,013.41万元，负债总额595,175.09万元，净资产537,838.32万元。各类资产及负债的账面价值见下表:

表3.资产评估申报汇总表

单位：万元

项目名称	账面价值
流动资产	1,058,127.42
非流动资产	74,885.99
其中：长期股权投资	40,000.00
投资性房地产	583.58
固定资产	2,796.26
在建工程	58.80
无形资产	7,050.11
其中：土地使用权	-
其他非流动资产	24,397.24

项目名称	账面价值
资产总计	**1,133,013.41**
流动负债	570,122.51
非流动负债	25,052.58
负债总计	**595,175.09**

上述资产与负债数据摘自经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计的2024年6月30日的万和证券股份有限公司资产负债表，评估是在企业经过审计后的基础上进行的。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

(一) 评估范围内主要资产情况

本次评估范围中的主要资产为货币资金、结算备付金、买入返售金融资产、交易性金融资产、融出资金、长期股权投资、固定资产、无形资产等。其中:

1.货币资金

货币资金包括现金和银行存款。

2.结算备付金

结算备付金为万和证券作为中国登记结算公司深圳分公司、中国登记结算公司上海分公司、中国登记结算公司北京分公司、中国国际期货股份有限公司、银行间市场清算所股份有限公司和金瑞期货股份有限公司的会员单位，根据备付金管理办法，在登记结算公司开立专门的资金结算账户，用于证券交易结算的资金。

3.买入返售金融资产

买入返售金融资产主要是万和证券按照返售协议约定先买入再按固定价格返售的债券所融出的资金。

4.交易性金融资产

交易性金融资产主要为被评估单位在评估基准日持有的股票投资、债权、基金、资管计划等。

5.融出资金

融出资金主要为被评估单位接受客户抵质押担保而出借的资金。

6.长期股权投资

长期股权投资为对万和弘远投资有限公司和万和证券投资有限公司。

表 4.长期股权投资账面值及财务状况一览表

金额单位：人民币万元

序号	被投资单位名称	持股比例	投资成本	账面原值	账面净值
1	万和弘远投资有限公司	100.00%	20,000.00	20,000.00	20,000.00
2	万和证券投资有限公司	100.00%	20,000.00	20,000.00	20,000.00
合计			40,000.00	40,000.00	40,000.00

（1）万和弘远投资有限公司

企业名称：万和弘远投资有限公司（简称“万和弘远”）

类型：有限责任公司（法人独资）

住所：深圳市龙华区大浪街道同胜社区工业园路 1 号 1 栋 14 层创客空间 C 区-12

法定代表人：崔凯

注册资本：20,000.00 万人民币

成立日期：2018 年 12 月 28 日

营业期限：2018 年 12 月 28 日至无固定期限

统一社会信用代码：91440300MA5FF1MP9D

经营范围：一般经营项目是:受托资产管理、投资管理（不得从事信托、金融资产管理、证券资产管理及其他限制项目）;股权投资、受托管理股权投资基金（不得从事证券投资活动;不得以公开方式募集资金开展投资活动;不得从事公开募集基金管理业务）。财务咨询。（除依法须经

批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动）

（2）万和证券投资有限公司

企业名称：万和证券投资有限公司（简称“万和投资”）

类型：有限责任公司（法人独资）

住所：深圳市福田区香蜜湖街道东海社区深南大道 7028 号时代科技大厦 1406

法定代表人：张桓

注册资本：150000 万人民币

成立日期：2021 年 07 月 14 日

营业期限：2021 年 07 月 14 日至无固定期限

统一社会信用代码：91440300MA5GWFRAX1

经营范围：一般经营项目是：无，许可经营项目是：从事另类投资业务（限参与科创板、创业板跟投）

7.固定资产

固定资产包括房屋建筑物、车辆、电子设备。

（1）房屋建筑物

纳入本次评估范围的房屋建筑物资产共计 10 项。9 项为房屋建筑物，购建于 1997 年至 2017 年，为被评估单位各营业部日常经营使用的办公楼，均取得房屋所有权证，证载权利人为被评估单位；1 项为地下停车位。房屋建筑物主要位于成都市及深圳市，基准日物理状况良好，正常使用。

（2）车辆

车辆共计 4 项，包括奥迪汽车、沃尔沃 S80L 等，购置于 2009 年至 2015 年，车辆状况良好。

（3）电子设备

电子设备共计 5,289 项，主要为计算机、空调、复印机、打印机等。

8. 无形资产

无形资产包括交易席位费和其他无形资产。

（1）交易席位费

交易席位费共计 3 项，为上交所交易席位、深交所交易席位及股转市场交易单元创设费。

（2）其他无形资产包括外购软件、商标权、著作权、域名、微信公众号及微信视频号等。

1) 外购软件

外购软件共计 571 项，主要为企业购入的金证科创板业务软件 V1.0、顶点数据质量及大数据平台等，均正常使用。

2) 商标权

商标共计 2 项，名称分别为 VANHO SECURITIES、万和证券，权利人均为被评估单位。

3) 著作权

著作权共计 2 项，名称分别为万和证券万和 e 阳指 App 、万和手机证券软件 V9.0，著作权人均为被评估单位。

4) 域名

域名共计 9 项，包括 vanho.cn、vanho.com.cn、wanhesec.com、wanhesec.cn、wanhesec.com.cn、whzq.com.cn、vanhosec.com、vanhosec.cn、vanhosec.com.cn，所有人均为被评估单位。

5) 微信公众号、微信视频号及抖音视频号等

微信公众号、微信视频号及抖音视频号等共计 50 项，主要为万和证券、金融万和等，申请人均为被评估单位。

(二) 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

企业申报评估的无形资产包括账面记录的交易席位费、外购软件，账面未记录的商标权、著作权、域名、微信公众号。

1.交易席位费

交易席位费共计 3 项，为上交所交易席位、深交所交易席位及股转市场交易单元创设费。

2.其他无形资产

（1）外购软件

外购软件共计 571 项，主要为企业购入的金证科创板业务软件 V1.0、顶点数据质量及大数据平台等，均正常使用。

（2）商标权

商标共计 2 项，名称分别为 VANHO SECURITIES、万和证券，权利人均为被评估单位。

（3）著作权

著作权共计 2 项，名称分别为万和证券万和 e 阳指 App 、万和手机证券软件 V9.0，著作权人均为被评估单位。

（4）域名

域名共计 9 项，包括 vanho.cn、vanho.com.cn、wanhesec.com、wanhesec.cn、wanhesec.com.cn、whzq.com.cn、vanhosec.com、vanhosec.cn、vanhosec.com.cn，所有人均为被评估单位。

（5）微信公众号及微信视频号等

微信公众号及微信视频号等共计 50 项，主要为万和证券、金融万和等，申请人均为被评估单位。

(三) 企业申报的表外资产的类型、数量

截至评估基准日 2024 年 6 月 30 日，企业申报评估的范围内表外资

产为 2 项商标权、著作权 2 项、域名 9 项、微信公众号等 50 项。评估范围内除上述表外资产外，企业未申报且评估人员也未发现其他表外资产。

四、关于评估基准日的说明

本项目资产评估的基准日是 2024 年 6 月 30 日。

此基准日是委托人综合考虑被评估单位的资产规模、工作量大小、预计所需时间、合规性等因素的基础上确定的。

五、可能影响评估工作的重大事项的说明

（一）引用其他机构出具报告结论的情况

本次评估报告中基准日各项资产及负债账面值系天健会计师事务所（特殊普通合伙）出具的无保留意见的万和证券股份有限公司审计报告（天健审[2024]7-800 号）、万和证券股份有限公司清产核资专项审计报告（天健审[2024]7-799 号）的审计结果。评估是在企业经过审计后的基础上进行的。

除此之外，未引用其他机构报告内容。

（二）权属资料不全或权属瑕疵事项

截至评估基准日，被评估单位不存在重大权属资料不全或权属瑕疵事项。

（三）评估程序受限或评估资料不完整的情形

截至评估基准日，被评估单位不存在评估程序受限或评估资料不完整的情形。

（四）评估基准日存在的法律、经济等未决事项

截至评估基准日，被评估单位的重大未决诉讼案件情况如下：

序号	原告	被告	案由	法院	案号	案件基本情况	最新进展
1	毛*平、劳*清、刘*振、刘*城、杨*红、周*等6名投资者	深圳市赛为智能股份有限公司（以下简称赛为智能）、万和证券	证券虚假陈述责任纠纷	深圳市中级人民法院	——	投资者对赛为智能提起证券虚假陈述责任纠纷诉讼，万和证券作为赛为智能2020年向特定对象发行股票的保荐机构，也在部分案件中被投资者作为共同被告提起诉讼。截至本评估报告出具日，万和证券一共收到了毛*平、劳*清、刘*振、刘*城、杨*红、周*等6名投资者的起诉状，每位投资者要求赔偿金额均为1万元及要求被告承担诉讼费，目前该等案件尚未开庭审理。	该等案件待开庭审理。

本次评估未考虑此未决仲裁事项对评估结论的影响，提请报告使用者注意。

（五）担保、抵押及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系

截至评估基准日，被评估单位不存在对生产经营有重大影响的抵（质）押及其或有负债、或有资产等事项。

（六）重大期后事项

期后事项是指评估基准日之后出具评估报告之前发生的重大事项。

2024年11月，万和证券股份有限公司的全资子公司万和证券投资有限公司进行减资，认缴出资额由15亿元减少至1亿元。

除以上事项之外，本次评估未发现其他重大期后事项。

六、资产负债清查情况、未来经营和收益状况预测的说明

(一) 资产负债清查情况说明

列入本次清查范围的资产，是万和证券股份有限公司全部资产及负债，截至评估基准日，万和证券的母公司报表资产总额1,133,013.41万

元，负债 595,175.09 万元，净资产 537,838.32 万元。

1.清查盘点时间：清查基准日为 2024 年 6 月 30 日。

2.实施方案：此项工作由财务部牵头，相关各部门参与。具体由财务部门和办公室共同负责固定资产的清查盘点。

清查盘点工作本着实事求是的原则，统一核对账、卡、物，力求做到准确、真实、完整。

（1）流动资产的清查：运用实地盘点，与抽样盘点相结合，通过点数和抽取样本计算等方法，确定其实有数量。

（2）固定资产的清查，是通过实物数量盘点和质量检验方法相结合，采取各种技术方法，检验资产的质量情况。按照具体要求做到了实事求是的评价。

3.清查结论

（1）非实物资产，评估申报明细表和账面记录一致，申报明细表与实际情况吻合。

（2）实物资产的清查情况与申报明细一一核对，账实相符。

七、资料清单

委托人和被评估单位已向评估机构提供了以下资料：

1.经济行为文件；

2.委托人和被评估单位法人营业执照；

3.企业近两年及基准日审计报告、基准日清产核资报告；

4.资产权属证明文件（房屋所有权证、车辆行驶证等）；

5.资产评估申报表；

6.与本次评估有关的其他资料及专项说明。

（此页无正文，仅为委托人《企业关于进行资产评估有关事项的说明》签字盖章页）

委托人（盖章）：

法定代表人或授权代表（签字盖章）：

2024 年 11 月 8 日

（此页无正文，仅为委托人《企业关于进行资产评估有关事项的说明》签字盖章页）

委托人（盖章）：

法定代表人或授权代表（签字盖章）：

2024年11月8日

（此页无正文，仅为委托人《企业关于进行资产评估有关事项的说明》签字盖章页）

委托人（盖章）：

法定代表人或授权代表（签字盖章）：

2024 年 11 月 8 日

（此页无正文，仅为委托人《企业关于进行资产评估有关事项的说明》签字盖章页）

委托人（盖章）：

法定代表人或授权代表（签字盖章）：

2024年 11月 8日

（此页无正文，仅为委托人《企业关于进行资产评估有关事项的说明》签字盖章页）

委托人（盖章）：

法定代表人或授权代表（签字盖章）：

2024年 11月 8日

（此页无正文，仅为委托人《企业关于进行资产评估有关事项的说明》签字盖章页）

委托人（盖章）：

法定代表人或授权代表（签字盖章）：

2024年 11月 8日

（此页无正文，仅为委托人《企业关于进行资产评估有关事项的说明》签字盖章页）

委托人（盖章）：

法定代表人或授权代表（签字盖章）：

2024 年 11 月 8 日

（此页无正文，仅为委托人《企业关于进行资产评估有关事项的说明》签字盖章页）

委托人（盖章）：

法定代表人或授权代表（签字盖章）：

2024年 11月 8日

（此页无正文，仅为被评估单位《企业关于进行资产评估有关事项的说明》签字盖章页）

被评估单位（盖章）：

法定代表人或授权代表（签字盖章）：

2024 年 11 月 8 日

本报告依据中国资产评估准则编制

国信证券股份有限公司拟发行股份购买
深圳市资本运营集团有限公司等股东持有的
万和证券股份有限公司股份所涉及的
万和证券股份有限公司股东全部权益价值

资 产 评 估 报 告

中联评报字【2025】第 2447 号

中联资产评估集团有限公司

二〇二五年六月二十日

目 录

声 明 1

摘 要 3

一、委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人 5

二、评估目的 23

三、评估对象和评估范围 23

四、价值类型 28

五、评估基准日 29

六、评估依据 29

七、评估方法 35

八、评估程序实施过程和情况 58

九、评估假设 60

十、评估结论 62

十一、特别事项说明 65

十二、评估报告使用限制说明 67

十三、评估报告日 69

附件 66

声　明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象的可实现价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

三、纳入评估范围的资产、负债清单以及评估所需的权属证明等资料，已由委托人、被评估单位申报并经其采用盖章、签名或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供的资料的真实性、完整性、合法性负责。

四、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

五、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

六、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

七、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

国信证券股份有限公司拟发行股份购买深圳市资本运营集团有限公司等股东持有的万和证券股份有限公司股份所涉及的万和证券股份有限公司股东全部权益价值

资 产 评 估 报 告

中联评报字【2025】第 2447 号

摘　　要

中联资产评估集团有限公司接受国信证券股份有限公司、深圳市资本运营集团有限公司的共同委托，就国信证券股份有限公司拟发行股份购买万和证券股份有限公司股份之经济行为，对所涉及的万和证券股份有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。

根据国信证券股份有限公司 2024 年 9 月 4 日《第五届董事会第三十一次会议（临时）决议》（国信董（决）字【2024】11 号），国信证券股份有限公司拟发行股份购买深圳市资本运营集团有限公司等股东持有的万和证券股份有限公司股份。本公司以 2024 年 6 月 30 日为评估基准日，为上述经济行为提供资产评估服务，并出具了《国信证券股份有限公司拟发行股份购买深圳市资本运营集团有限公司等股东持有的万和证券股份有限公司股份所涉及的万和证券股份有限公司股东全部权益价值资产评估报告》（中联评报字【2024】第 3736 号）。鉴于该资产评估报告的有效期至 2025 年 6 月 29 日止，国信证券、深圳资本委托本公司对万和证券股份有限公司股东全部权益价值进行加期评估。本次

资产评估的目的是反映万和证券股份有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值，为上述经济行为提供价值参考。

评估对象为万和证券股份有限公司股东全部权益价值，评估范围是万和证券股份有限公司全部资产及负债。

评估基准日为 2024 年 11 月 30 日。

本次评估的价值类型为市场价值。

本次评估以持续使用和公开市场为前提，结合委托评估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，采用资产基础法、收益法对万和证券股份有限公司进行整体评估，然后加以校核比较，考虑评估方法的适用前提及满足评估目的，本次选用资产基础法评估结果作为最终评估结论。

基于产权持有人及企业管理层对未来发展趋势的判断及经营规划，经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，得出万和证券股份有限公司股东全部权益价值在评估基准日 2024 年 11 月 30 日的评估结论如下:

万和证券股份有限公司股东全部权益在基准日时点的市场价值为 545,866.20 万元，较母公司报表净资产账面值 543,566.57 万元，评估增值 2,299.63 万元，增值率 0.42%；较合并报表归母净资产账面值 540,615.71 万元，评估增值 5,250.49 万元，增值率 0.97%。

在使用本评估结论时，特别提请报告使用者使用本报告时注意报告中所载明的特殊事项以及期后重大事项。

根据资产评估相关法律法规，涉及法定评估业务的资产评估报告，须委托人按照法律法规要求履行资产评估监督管理程序后使用。评估结果使用有效期一年，即自 2024 年 11 月 30 日至 2025 年 11 月 29 日使用有效。**以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。**

国信证券股份有限公司拟发行股份购买深圳市资本运营集团有限公司等股东持有的万和证券股份有限公司股份所涉及的万和证券股份有限公司股东全部权益价值

资 产 评 估 报 告

中联评报字【2025】第 2447 号

国信证券股份有限公司、深圳市资本运营集团有限公司:

中联资产评估集团有限公司接受贵公司的共同委托，按照有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用资产基础法、收益法，按照必要的评估程序，就国信证券股份有限公司拟发行股份购买万和证券股份有限公司股份之经济行为，对所涉及的万和证券股份有限公司股东全部权益在评估基准日 2024 年 11 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下:

委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人

本次资产评估的委托人为国信证券股份有限公司、深圳市资本运营集团有限公司，被评估单位为万和证券股份有限公司。

委托人一概况

名称: 国信证券股份有限公司（简称“国信证券”）

类型: 上市股份有限公司

住所: 深圳市罗湖区红岭中路 1012 号国信证券大厦十六层至二十六层

法定代表人：张纳沙

注册资本：961,242.9377 万元人民币

成立日期：1994 年 6 月 30 日

营业期限：1994 年 6 月 30 日至无固定期限

社会信用代码：914403001922784445

经营范围：一般经营项目是：许可经营项目是：证券经纪；证券投资咨询;与证券交易,证券投资活动有关的财务顾问;证券承销与保荐;证券自营；融资融券；证券投资基金代销；金融产品代销；为期货公司提供中间介绍业务；证券投资基金托管业务；股票期权做市；上市证券做市交易。

委托人二概况

名称：深圳市资本运营集团有限公司（简称“深圳资本”）

类型：有限责任公司

住所：深圳市福田区福田街道福安社区福华一路 6 号免税商务大厦 3301 楼

法定代表人：胡国斌

注册资本：1,552,000.00 万元人民币

成立日期：2007 年 6 月 22 日

营业期限：2007 年 6 月 22 日至 2057 年 6 月 22 日

社会信用代码：91440300664187170P

经营范围：一般经营项目是：投资兴办各类实业（具体项目另行申报）；投资业务；投资管理；资产管理。

被评估单位概况

1.企业基本情况

企业名称：万和证券股份有限公司（简称“万和证券”）

类型：其他股份有限公司（非上市）

住所：海口市南沙路 49 号通信广场二楼

法定代表人：甘卫斌

注册资本：227,299.771 万元人民币

成立日期：2002 年 1 月 18 日

营业期限：2002 年 1 月 18 日至无固定期限

社会信用代码：91460000730071003K

经营范围：证券经纪、证券自营、证券投资咨询、融资融券、证券投资基金销售、证券资产管理、代销金融产品、证券承销与保荐、与证券交易、证券投资活动有关的财务顾问。（一般经营项目自主经营，许可经营项目凭相关许可或者批准文件经营）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）

2.历史沿革及股东结构

(1) 2002 年 1 月，设立

万和有限（指万和证券变更设立为股份有限公司前的主体，曾用名包括万和证券经纪有限公司、万和证券有限责任公司，下同）由深圳市财政金融服务中心、成都市财盛资产管理中心与海口市财政办公用品服务公司于 2002 年 1 月 18 日共同出资设立，设立时的企业名称为“万和证券经纪有限公司”，股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（元）	出资比例（%）
1	深圳市财政金融服务中心	60,800,000	48.52
2	成都市财盛资产管理中心	44,500,000	35.52
3	海口市财政办公用品服务公司	20,000,000	15.96
合计		**125,300,000**	**100.00**

(2) 2006 年 1 月，国有股权划转

2005 年 8 月，深圳市国资委出具《关于万和证券经纪有限公司和深

圳市裕明财务咨询有限公司股权划转问题的复函》（深国资委函[2005]252号），将深圳市财政金融服务中心持有的万和有限48.52%股权划转至深圳市亿鑫投资有限公司持有。

本次股权划转后，万和有限的股权结构如下:

序号	股东名称	出资额（元）	出资比例（%）
1	深圳市亿鑫投资有限公司	60,800,000.00	48.52
2	成都市财盛资产管理中心	44,500,000.00	35.52
3	海口市财政办公用品服务公司	20,000,000.00	15.96
合计		**125,300,000.00**	**100.00**

(3) 2010年3月，国有股权划转

2008年6月13日，深圳市国资委出具《关于万和证券经纪有限公司股权划转问题的复函》（深国资委函[2008]）143号），证监会批复为2010年2月《关于核准万和证券经纪有限公司变更持有5%以上股权的股东的批复》（证监会【2010】173号），将深圳市亿鑫投资有限公司持有的万和有限48.52%股权划转给深业集团持有。2008年11月19日，成都市财政局、成都市国有资产监督管理委员会出具《关于将万和证券4450万股股权划转至成都投控集团的批复》（成财外[2008]51号），将成都市财盛资产管理中心持有的万和有限 35.52%股权划转给成都投资控股集团有限公司持有。

本次股权划转完成后，万和有限的股权结构如下:

序号	股东名称	出资额（元）	出资比例（%）
1	深业集团	60,800,000.00	48.52
2	成都投资控股集团有限公司	44,500,000.00	35.52
3	海口市财政办公用品服务公司	20,000,000.00	15.96
合计		**125,300,000.00**	**100.00**

(4) 2011年3月，更名为“万和证券有限责任公司”

2011 年 1 月 14 日，万和有限 2011 年第一次临时股东会审议通过《修改公司章程》的议案，同意将公司名称变更为万和证券有限责任公司。2011 年 3 月 24 日，万和有限完成本次更名的工商变更登记手续。

(5) 2014 年 7 月，注册资本由 125,300,000 元增加到 386,035,581 元

2013 年 12 月 10 日，万和有限 2013 年第二次临时股东会一致审议通过《关于对公司增资扩股的议案》，同意深圳市远致投资有限公司（简称“远致投资”）以货币方式向万和有限增资，增资规模为 574,868,929 元，其中 260,735,581 元作为新增注册资本，其余部分作为资本公积，增资完成后万和有限注册资本变更为 386,035,581 元。

本次增资后，万和有限的股权结构为:

序号	股东名称	出资额（元）	持股比例（%）
1	远致投资	260,735,581.00	67.54
2	深业集团	60,800,000.00	15.75
3	成都投资控股集团有限公司	44,500,000.00	11.53
4	海口市财政办公用品服务公司	20,000,000.00	5.18
合计		**386,035,581.00**	**100.00**

(6) 2014 年 10 月，注册资本由 386,035,581 元增加至 500,000,000 元

2014 年 8 月 25 日，万和有限 2014 年第三次临时股东会一致审议通过《关于资本公积转增公司注册资本的议案》，同意万和有限以资本公积 113,964,419 元转增注册资本，转增后公司的注册资本为 500,000,000 元。

本次资本公积金转增股本后，万和有限的股权结构为:

序号	股东名称	出资额（元）	持股比例（%）
1	远致投资	337,709,260.00	67.54
2	深业集团	78,749,218.00	15.75
3	成都投资控股集团有限公司	57,637,174.00	11.53

序号	股东名称	出资额（元）	持股比例（%）
4	海口市财政办公用品服务公司	25,904,348.00	5.18
合计		**500,000,000.00**	**100.00**

(7) 2015 年 12 月，注册资本由 500,000,000 元增加至 787,159,864 元及股东更名

2015 年 10 月 16 日，成都投资控股集团有限公司更名为成都金融控股集团有限公司。

2015 年 11 月 10 日，万和有限 2015 年第五次临时股东会一致审议通过关于《万和证券股东增资扩股方案》的议案，同意公司注册资本增加至 787,159,864 元；明确远致投资出资 675,400,000 元参与本次增资，其中 287,159,864 元计入注册资本，余额 388,240,136 元计入资本公积，并明确深业集团、成都金融控股集团有限公司、海口市财政办公用品服务公司不参与本次增资，且对其他股东放弃的增资额不行使优先认购权利。

本次增资完成后，万和有限的股权结构为：

序号	股东名称	出资额（元）	持股比例（%）
1	远致投资	624,869,124.00	79.38
2	深业集团	78,749,218.00	10.01
3	成都金融控股集团有限公司	57,637,174.00	7.32
4	海口市财政办公用品服务公司	25,904,348.00	3.29
合计		**787,159,864.00**	**100.00**

(8) 2015 年 12 月，注册资本由 787,159,864 元增加至 1,000,000,000 元

2015 年 12 月 22 日，万和有限 2015 年第八次临时股东会一致审议通过《关于资本公积转增公司注册资本的议案》，同意以资本公积 212,840,136 元转增注册资本，转增后万和有限的注册资本为

1,000,000,000 元。

本次增资完成后，万和有限的股权结构为:

序号	股东名称	出资额（元）	持股比例（%）
1	远致投资	793,827,471.00	79.38
2	深业集团	100,042,217.00	10.01
3	成都金融控股集团有限公司	73,221,688.00	7.32
4	海口市财政办公用品服务公司	32,908,624.00	3.29
合计		**1,000,000,000.00**	**100.00**

(9) 2016 年 5 月，国有股权划转

2016 年 4 月 12 日，海口市政府国有资产监督管理委员会出具《海口市政府国有资产监督管理委员会关于万和证券有限责任公司国有股权划转给海口市金融控股有限公司的通知》(海国资产权[2016]30 号)，将海口市财政办公用品服务公司持有的万和有限 3.29%股权无偿划转给海口金控。

本次股权划转完成后，万和有限的股权结构为:

序号	股东名称	出资额（元）	持股比例（%）
1	远致投资	793,827,471.00	79.38
2	深业集团	100,042,217.00	10.01
3	成都金融控股集团有限公司	73,221,688.00	7.32
4	海口金控	32,908,624.00	3.29
合计		**1,000,000,000.00**	**100.00**

(10) 2016 年 8 月，变更为股份有限公司及更名

2016 年 5 月 18 日，深圳市国资委出具《深圳市国资委关于万和证券有限责任公司股份制改造有关问题的批复》（深国资委函[2016]369 号），同意万和有限的股份制改造方案。

2016 年 7 月 21 日，万和证券作出创立大会决议，审议通过《关于

<万和证券股份有限公司筹建工作报告>的议案》《关于发起设立万和证券股份有限公司的议案》《关于发起人出资的议案》等议案。

2016 年 7 月 27 日，海南省工商行政管理局核准万和有限整体变更设立为股份有限公司。

万和证券变更设立为股份有限公司时的股权结构如下:

序号	股东名称	持股数量（股）	持股比例（%）
1	远致投资	793,827,471.00	79.38
2	深业集团	100,042,217.00	10.01
3	成都金融控股集团有限公司	73,221,688.00	7.32
4	海口金控	32,908,624.00	3.29
合计		**1,000,000,000.00**	**100.00**

(11) 2017 年 8 月，注册资本由 1,000,000,000 元增加至 1,563,274,502 元

2016 年 12 月 12 日，万和证券 2016 年第三次临时股东大会审议通过《万和证券股份有限公司增资扩股总体方案》等议案，万和证券本次增资扩股方案主要包括：远致投资、鲲鹏投资、深创投及远致富海十号以非公开协议方式对万和证券增资，其中远致投资出资 25,930 万元，鲲鹏投资出资 83,256 万元，深创投出资 20,814 万元，远致富海十号出资 20,000 万元，深业集团、成都金融控股集团有限公司、海口金控不认购本次增资。

本次增资完成后，万和证券的股权结构为:

序号	股东名称	持股数量（股）	持股比例
1	远致投资	891,198,856	57.01%
2	鲲鹏投资	312,639,880	20.00%
3	深业集团	100,042,217	6.40%
4	深创投	78,159,970	5.00%

序号	股东名称	持股数量（股）	持股比例
5	远致富海十号	75,103,267	4.80%
6	成都金融控股集团有限公司	73,221,688	4.68%
7	海口金控	32,908,624	2.11%
合计		**1,563,274,502**	**100.00%**

(12) 2017年12月，注册资本由1,563,274,502元增加至2,272,997,710元

2017 年 11 月 30 日，万和证券 2017 年第六次临时股东大会审议通过《万和证券股份有限公司 2017 年增资扩股方案》等议案，万和证券本次增资扩股方案主要包括：本次增资规模为 2,000,000,000 元，远致投资、鲲鹏投资、深业集团以非公开协议方式对万和证券进行增资，其余股东不参与本次增资。

本次增资完成后，万和证券的股权结构为：

序号	股东名称	持股数量（股）	持股比例
1	远致投资	1,295,835,995	57.01%
2	鲲鹏投资	545,519,450	24.00%
3	深业集团	172,248,716	7.58%
4	深创投	78,159,970	3.44%
5	远致富海十号	75,103,267	3.30%
6	成都金融控股集团有限公司	73,221,688	3.22%
7	海口金控	32,908,624	1.45%
合计		**2,272,997,710**	**100.00%**

(13) 2021 年 12 月，国有股权划转

2021 年 12 月，根据有关通知，资本集团将所持有的万和证券 89,119,885 股股份无偿划转给深圳市国有股权经营管理有限公司（该公司不参与本次重组）持有。无偿划转完成后资本集团持有万和证券 53.09% 股权。

本次股权划转完成后，万和证券的股权结构为:

序号	股东名称	持股数量（股）	持股比例
1	深圳资本（注 1）	1,206,716,110	53.09%
2	鲲鹏投资	545,519,450	24.00%
3	深业集团	172,248,716	7.58%
4	深圳市国有股权经营管理有限公司	89,119,885	3.92%
5	深创投	78,159,970	3.44%
6	远致富海十号	75,103,267	3.30%
7	成都交子（注 2）	73,221,688	3.22%
8	海口金控	32,908,624	1.45%
合计		**2,272,997,710**	**100.00%**

注 1：远致投资于 2020 年 3 月更名为深圳市资本运营集团有限公司。
注 2：成都金融控股集团有限公司于 2019 年 1 月更名为成都交子金融控股集团有限公司。

3.组织架构

万和证券组织架构，如下图所示:

图1.万和证券组织架构图

4.企业各项业务资格情况

经纪业务资格；证券投资基金销售业务资格；证券自营和证券投资咨询业务资格；融资融券业务资格；证券资产管理业务资格；承销业务、代销金融产品业务资格；保荐机构资格；与证券交易、证券投资活动有关的财务顾问业务资格。

截至评估基准日，万和证券拥有 2 家子公司，即万和弘远投资有限公司和万和证券投资有限公司，万和证券拥有 27 家分公司、25 家证券营业部。

5.资产、财务及经营状况

（1）合并报表财务状况

截至评估基准日 2024 年 11 月 30 日，万和证券合并报表资产总额

1,153,331.32 万元，负债 612,715.61 万元，净资产 540,615.71 万元，归属于母公司股东的净资产 540,615.71 万元；2024 年 1-11 月合并报表营业收入 42,058.17 万元，净利润 2,920.46 万元，归属于母公司股东的净利润 2,920.46 万元。

（2）母公司报表财务状况

截至评估基准日 2024 年 11 月 30 日，万和证券母公司报表资产总额 1,155,003.10 万元，负债 611,436.53 万元，净资产 543,566.57 万元；2024 年 1-11 月母公司报表营业收入 41,576.43 万元，净利润 3,723.70 万元。

万和证券近年资产、财务状况如下表:

表1.合并报表资产、负债及财务状况

金额单位：人民币万元

项目	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2024 年 11 月 30 日
总资产	1,468,030.08	1,309,991.27	1,153,331.32
负债	936,163.34	772,372.67	612,715.61
净资产	531,866.74	537,618.61	540,615.71
归母净资产	531,866.74	537,618.61	540,615.71
项目	**2022 年度**	**2023 年度**	**2024 年 1-11 月**
营业收入	10,245.22	51,397.83	42,058.17
利润总额	-33,564.60	8,035.08	3,913.13
净利润	-27,851.10	6,154.08	2,920.46
归母净利润	-27,851.10	6,154.08	2,920.46
审计机构	天健会计师事务所（特殊普通合伙）	天健会计师事务所（特殊普通合伙）	天健会计师事务所（特殊普通合伙）

表2.母公司报表资产、负债及财务状况

金额单位：人民币万元

项目	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2024 年 11 月 30 日
总资产	1,467,425.11	1,311,012.03	1,155,003.10
负债	933,877.98	771,245.79	611,436.53
净资产	533,547.13	539,766.24	543,566.57
项目	**2022 年度**	**2023 年度**	**2024 年 1-11 月**
营业收入	8,080.14	49,749.44	41,576.43
利润总额	-33,082.73	8,618.56	4,972.91
净利润	-27,455.20	6,621.32	3,723.70

项目	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2024 年 11 月 30 日
审计机构	天健会计师事务所（特殊普通合伙）	天健会计师事务所（特殊普通合伙）	天健会计师事务所（特殊普通合伙）

6.核心业务情况

(1) 股权业务

万和证券以深圳国企券商身份和专业化能力，积极服务国资国企资本运作，所承接有较大影响的项目有：在资本市场万科宝能控股权之争中，承担了深圳地铁入股万科股份的财务顾问任务，协助深圳国资完成并购工作；深圳粮食集团借壳整体上市的重组中，万和承担相关财务顾问任务，协助深圳国资完成资本运作；深圳资本集团收购上市公司中集集团和科陆电子中，万和承担财务顾问之责，配合协助资本集团完成并购任务；除此之外，万和在企业 IPO 上市和可转债发行方面也取得优异的成绩：2023 年发行上市的仁信新材是万和投行业务在股票资本市场领域的重大突破，也是万和服务实体经济的重要成果之一。

(2) 债券业务

万和证券债务融资业务坚持服务实体经济根本任务，秉承持续服务理念，按照“立足深圳、面向湾区、走向全国”的战略布局，始终致力于为国资国企提供专业、高效、优质的债务融资等资本市场服务，紧跟政策导向、坚持业务创新，积极研究最新的创新型债券品种及政策，为客户提供个性化服务与专业化融资方案。债券发行的成功案例如下：深圳资本集团 2022 年公司债创深圳地方国企公司债最低利率；万和证券作为方案设计者及主承销商，助力江西水投成功发行江西省首单可持续低碳转型挂钩债券，该债券同时创近三年地方国企同期限同类债券最低利率水平等。

(3) 资产证券化及 REITs 业务

万和证券资产证券化与 REITs 团队具有丰富的大客户服务经验，全面多元的销售渠道与丰富专业的解决方案制定经验。成功案例如下：深担保-宝供物流园区类 REITs，是全国首单由担保机构增信的类 REITs 项目，也是国企运用创新型金融产品支持与赋能民营企业的典型案例；中集租赁资产支持专项计划项目，使万和成为中集租赁资产证券化融资的重要合作券商，累计储架规模 30 亿元；中央企业中交一航局应收账款资产支持专项计划项目，成为其首单出表型应收账款 ABS，发行规模 10 亿元。

(4) 财富管理总部

财富管理条线以“狠抓三化，提质增效”为核心，聚焦投资者为本核心理念，坚持目标导向、问题导向、结果导向，以产品差异化、管理精细化、考核市场化为抓手，全面推进财富管理业务高质量发展。以互联网+金融和私募客户扩规模，以代理买卖证券、两融业务保收入，以投资顾问、金融产品销售促转型，加快业务发展。另一方面，不断完善合规管理体系，压实主体责任，筑牢“三道防线”，有效防范经营风险，推动财富管理业务再上新台阶。

(5) 公司自营业务

固定收益业务通过前瞻性的宏观分析，精细的投资策略，稳收入，保利润。截至 2023 年 12 月末，持仓规模（市值）60.63 亿元，取得投资收入累计 3.26 亿元，收益率为 8.17%。权益投资业务以自主证券投资为重点，适时参与定增投资项目。2023 年，在 A 股市场持续低迷，权益投资获取稳定绝对收益难度加大的环境下，公司权益类投资业务持续加大投研力度，并及时根据市场情况动态调整投资策略和股票仓位，自主投资收益率跑赢市场主要指数及同类公募产品收益率。场外市场业务联合权益投资业务加大定增项目的尽调力度，但 2023 年和今年上半年因行情低迷等原因定增项目数量大幅下降，因而参与定增项目较少。

FOF 组合投资用不同类型的基金做成投资组合，产品业绩稳定，2023 年跑赢基准沪深 300 指数 5.05%，在同期可比公募 FOF 中排名靠前。创新投资业务抓住北交所改革带来的趋势性机会，加大北交所投资规模。截至 2023 年 12 月末，创新投资持仓资产合计 1.67 亿元。持仓股票 IPO 取得较好进展，已投项目宏源药业和用友汽车等多只股票分别在创业板、科创板、北交所上市；在 2023 年做市商年度评价，万和证券获得年度优秀报价质量做市商荣誉，为公司分类评级提供了加分项，同时在第一、二季度获得交易经手费 50%的减免。

(6) 专业子公司

专业子公司紧紧围绕经营核心指标任务为重心，切实降本增效，创收能力持续增强。积极挖掘国资国企产融协同发展潜力及深圳市区两级产业基金、并购基金的搭建，在储能母基金、深汕合作区产业引导基金等方面形成突破；聚焦战略新兴产业新赛道，以“产业资本+地方政府资本+金融资本结构”模式，加大优质资产及机构资金两端拓展力度。

7.公司执行的主要会计政策

财政部颁布的《企业会计准则-基本准则》（财政部令 33 号，2014 年 7 月修订版）及《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》（财会（2017）7 号，2017 年 3 月修订）等 41 项具体准则。

委托人与被评估单位之间的关系

委托人国信证券拟发行股份购买深圳资本、鲲鹏投资、深业集团、深圳创投、远致富海十号、成都交子、海口金控等持有的万和证券股份有限公司股份。委托人深圳资本持有万和证券股份有限公司的股份比例为 53.09%。

其他资产评估报告使用人

资产评估委托合同未约定其他报告使用人。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

评估目的

在国务院和证监会近期连续发布的各项金融行业新规的背景下，金融行业集约化发展成为必然趋势。国信证券和万和证券作为深圳市国资委下属的证券公司，执行国家政策并根据自身现有业务及生产要素进行整合，有助于两家证券公司非有机增长目标的达成。

根据国信证券股份有限公司 2024 年 9 月 4 日《第五届董事会第三十一次会议（临时）决议》（国信董（决）字【2024】11 号）、2024 年 9 月 5 日上市公司公告《国信证券股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易预案》，国信证券股份有限公司拟通过发行 A 股股份的方式向深圳资本、鲲鹏投资、深业集团、深创投、远致富海十号、成都交子、海口金控购买万和证券 96.08%股份。

本公司以 2024 年 6 月 30 日为评估基准日，为上述经济行为提供资产评估服务，并出具了《国信证券股份有限公司拟发行股份购买深圳市资本运营集团有限公司等股东持有的万和证券股份有限公司股份所涉及的万和证券股份有限公司股东全部权益价值资产评估报告》（中联评报字【2024】第 3736 号）。鉴于该资产评估报告的有效期至 2025 年 6 月 29 日止，国信证券、深圳资本委托本公司对万和证券股份有限公司股东全部权益价值进行加期评估。

本次资产评估的目的是反映万和证券股份有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值，为上述经济行为提供价值参考。

评估对象和评估范围

评估对象是万和证券股份有限公司股东全部权益价值。评估范围为万和证券股份有限公司全部资产及负债。截至评估基准日，经审计的合并报表资产总额 1,153,331.32 万元，负债 612,715.61 万元，净资产 540,615.71 万元，归属于母公司股东的净资产 540,615.71 万元。母公司报表账面资产总额 1,155,003.10 万元，负债 611,436.53 万元，净资产 543,566.57 万元。

上述资产与负债数据摘自经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计的 2024 年 11 月 30 日的万和证券资产负债表，评估是在企业经过审计后的基础上进行的。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

主要资产情况

本次评估范围中的主要资产为货币资金、结算备付金、买入返售金融资产、交易性金融资产、融出资金、长期股权投资、固定资产、无形资产等。其中:

1.货币资金

货币资金包括现金、银行存款和其他货币资金。

2.结算备付金

结算备付金为万和证券作为中国登记结算公司深圳分公司、中国登记结算公司上海分公司、中国登记结算公司北京分公司、中国国际期货股份有限公司、银行间市场清算所股份有限公司和金瑞期货股份有限公司的会员单位，根据备付金管理办法，在登记结算公司开立专门的资金结算账户，用于证券交易结算的资金。

3.买入返售金融资产

买入返售金融资产主要是万和证券按照返售协议约定先买入再按固定价格返售的债券所融出的资金。

4.交易性金融资产

交易性金融资产主要为被评估单位在评估基准日持有的股票投资、债权、基金、资管计划等。

5.融出资金

融出资金主要为被评估单位接受客户抵质押担保而出借的资金。

6.长期股权投资

长期股权投资为对万和弘远投资有限公司和万和证券投资有限公司。

表3.长期股权投资账面值及财务状况一览表

金额单位：人民币万元

序号	被投资单位名称	持股比例	投资成本	账面原值	账面净值
1	万和弘远投资有限公司	100.00%	20,000.00	20,000.00	20,000.00
2	万和证券投资有限公司	100.00%	10,000.00	10,000.00	10,000.00
合计			30,000.00	30,000.00	30,000.00

（1）万和弘远投资有限公司

企业名称：万和弘远投资有限公司（简称“万和弘远”）

类型：有限责任公司（法人独资）

住所：深圳市龙华区大浪街道同胜社区工业园路 1 号 1 栋 14 层创客空间 C 区-12

法定代表人：崔凯

注册资本：20,000.00 万人民币

成立日期：2018 年 12 月 28 日

营业期限：2018 年 12 月 28 日至无固定期限

统一社会信用代码：91440300MA5FF1MP9D

经营范围：一般经营项目是:受托资产管理、投资管理（不得从事信托、金融资产管理、证券资产管理及其他限制项目）;股权投资、受托管

理股权投资基金（不得从事证券投资活动;不得以公开方式募集资金开展投资活动;不得从事公开募集基金管理业务）。财务咨询。（除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动）

（2）万和证券投资有限公司

企业名称：万和证券投资有限公司（简称“万和投资”）

类型：有限责任公司（法人独资）

住所：深圳市福田区香蜜湖街道东海社区深南大道 7028 号时代科技大厦 1406

法定代表人：张桓

注册资本：10,000.00 万人民币

成立日期：2021 年 07 月 14 日

营业期限：2021 年 07 月 14 日至无固定期限

统一社会信用代码：91440300MA5GWFRAX1

经营范围：一般经营项目是：无，许可经营项目是：从事另类投资业务（限参与科创板、创业板跟投）

7.固定资产

固定资产包括房屋建筑物、车辆、电子设备。

（1）房屋建筑物

纳入本次评估范围的房屋建筑物资产共计 10 项。9 项为房屋建筑物，购建于 1997 年至 2017 年，为被评估单位各营业部日常经营使用的办公楼，均取得房屋所有权证，证载权利人为被评估单位；1 项为地下停车位。房屋建筑物主要位于成都市及深圳市，基准日物理状况良好，正常使用。

（2）车辆

车辆共计 4 项，包括奥迪汽车、沃尔沃 S80L 等，购置于 2009 年至

2015 年，车辆状况良好。

（3）电子设备

电子设备主要为计算机、复印机、打印机等，处于正常使用中。

8. 无形资产

无形资产包括交易席位费和其他无形资产。

（1）交易席位费

交易席位费共计 3 项，为上交所交易席位、深交所交易席位及股转市场交易单元创设费。

（2）其他无形资产包括外购软件、商标权、著作权、域名、微信公众号及微信视频号等。

1) 外购软件

外购软件共计 602 项，主要为企业购入的金证科创板业务软件 V1.0、顶点数据质量及大数据平台等，均正常使用。

2) 商标权

商标共计 2 项，名称分别为 VANHO SECURITIES、万和证券，权利人均为被评估单位。

3) 著作权

著作权共计 2 项，名称分别为万和证券万和 e 阳指 App 、万和手机证券软件 V9.0，著作权人均为被评估单位。

4) 域名

域名共计 13 项，包括 vanho.cn、vanho.com.cn、wanhesec.com、wanhesec.cn、wanhesec.com.cn、whzq.com.cn、vanhosec.com、vanhosec.cn、vanhosec.com.cn、万和证券.cn、万和证券.中国、万和证券.com、万和证券.net。所有人均为被评估单位。

5) 微信公众号、微信视频号及抖音视频号等

微信公众号、微信视频号及抖音视频号等共计 50 项，主要为万和证券、金融万和等，申请人均为被评估单位。

企业申报的表外资产的类型、数量

截至评估基准日 2024 年 11 月 30 日，企业申报评估的范围内表外资产为 2 项商标权、著作权 2 项、域名 13 项、微信公众号等 50 项。

评估范围内除上述申报的表外资产外，被评估企业无其他表外资产。

引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

本次评估报告中基准日各项资产及负债账面值系天健会计师事务所（特殊普通合伙）出具的无保留意见的万和证券股份有限公司审计报告（天健审[2025]7-60 号）的审计结果。评估是在企业经过审计后的基础上进行的。

除此之外，未引用其他机构报告内容。

价值类型

依据本次评估目的，确定本次评估的价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

评估基准日

本项目资产评估的基准日是 2024 年 11 月 30 日。

此基准日是委托人在综合考虑被评估单位的资产规模、工作量大小、预计所需时间、合规性等因素的基础上确定的。

评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据，及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等，具体如下:

经济行为依据

国信证券股份有限公司 2024 年 9 月 4 日《第五届董事会第三十一次会议（临时）决议》（国信董（决）字【2024】11 号）;

深圳市资本运营集团有限公司会议纪要(深资本纪【2024】26 号);

中共深圳市鲲鹏股权投资管理有限公司委员会会议纪要（20242704）;

深业集团有限公司总经理办公会议纪要（深总纪【2024】20 号）;

深圳市创新投资集团有限公司投资决策委员会 2024 年第一百零一次投资项目评审会决议(项目编号: HT-2024-0828-101-T2214-01)(2024 年 9 月 3 日）;

深圳远致富海十号投资企业（有限合伙）投资决策委员会 2024 年第一次项目投委会决议（决议编号: TWH-PE-2024-01）;

成都交子金融控股集团有限公司董事会会议决议（成金控董决【2024】15 号）;

海口市财政局关于海口市金融控股集团有限公司所持万和证券股份有限公司股权事项的批复（2024 年 8 月 29 日）;

海口市金融控股集团有限公司董事会决议（海口金控董【2024】18 号）。

法律法规依据

1.《中华人民共和国资产评估法》(2016 年 7 月 2 日第十二届全国

人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过);

2.《中华人民共和国公司法》(2018 年 10 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修订);

3.《中华人民共和国民法典》(2020 年 5 月 28 日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过);

4.《中华人民共和国证券法》(2019 年 12 月 28 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议修订通过);

5.《中华人民共和国企业国有资产法》(2008 年 10 月 28 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过);

6.《中华人民共和国企业所得税法》(2018 年 12 月 29 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议通过);

7.《中华人民共和国增值税暂行条例》(国务院令第 691 号,2017 年 10 月 30 日国务院第 191 次常务会议通过);

8.《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(财政部国家税务总局令第 50 号);

9.《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》(财税[2008]170 号);

10.《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36 号);

11.《关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部税务总局海关总署公告 2019 年第 39 号);

12.《国有资产评估管理办法》(1991 年 11 月 16 日国务院令第 91 号发布,根据 2020 年 11 月 29 日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》(国务院令第 732 号)修订);

13.《国有资产评估管理办法施行细则》(国资办发[1992]第 36 号);

14.《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院第 378 号令，2019 年修订);

15.《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国有资产监督管理委员会令第 12 号，2005 年 8 月 25 日）;

16.《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国资委产权[2006]274 号);

17.《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(国资产权[2009]941 号）;

18.《关于〈企业国有资产评估项目备案工作指引〉的通知》(国资发产权[2013]64 号）;

19.《企业国有资产交易监督管理办法》(国务院国资委财政部令第 32 号，2016 年）;

20.《关于中央企业国有产权协议转让有关事项的通知》(国资产权发[2010]11 号）;

21.《上市公司国有股权监督管理办法》(国资委财政部证监会令第 36 号);

22.《财政部关于改革国有资产评估行政管理方式、加强资产评估监督管理工作的意见》(国办发[2001]102 号);

23.《金融企业国有资产评估监督管理暂行办法》（财政部令第 47 号，2007 年）;

24.《金融企业国有资产转让管理办法》（财政部令第 54 号，2009 年 3 月 17 日）;

25.《关于金融企业国有资产评估监督管理有关问题的通知》(财金[2011]59 号，2011 年 6 月 16 日）;

26.《关于进一步明确国有金融企业直接股权投资有关资产管理问题

的通知》（财金[2014]31 号）；

27.《关于进一步加强国有金融企业股权管理工作有关问题的通知》（财金[2016]122 号）；

28.《关于进一步明确国有金融企业增资扩股股权管理有关问题的通知》（财金[2019]130 号）；

29.《关于规范金融企业国有资产评估项目核准备案工作有关事项的通知》（财办金[2021]89 号）；

30.《上市公司重大资产重组管理办法》（中国证券监督管理委员会令第 214 号）；

31.《上市公司证券发行注册管理办法》（中国证券监督管理委员会令第 206 号）；

32.《深圳市属国有企业资产评估管理办法》（深国资委〔2021〕24 号）；

33.《深圳市属国有企业资产评估管理工作指引》的通知（深国资委[2021]25 号）；

34.《深圳市国资委关于进一步加强市属国有企业资产评估管理的通知》（深国资委[2024]69 号）；

35.《海南自由贸易港企业国有资产条例》（2023 年 11 月 24 日海南省第七届人民代表大会常务委员会第七次会议通过）；

36.其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

评估准则依据

1.《资产评估基本准则》（财资[2017]43 号）；

2.《资产评估职业道德准则》（中评协[2017]30 号）；

3.《资产评估执业准则-资产评估程序》（中评协[2018]36 号）；

4.《资产评估执业准则-资产评估报告》（中评协[2019]35 号）；

5.《资产评估执业准则-资产评估方法》（中评协[2018]35 号）

6.《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47 号）；

7.《资产评估执业准则-企业价值》（中评协[2018]38 号）；

8.《资产评估执业准则—不动产》（中评协[2017]38 号）；

9.《资产评估准则—无形资产》（中评协[2017]37 号）；

10.《资产评估执业准则-知识产权》（中评协[2023]14 号）；

11.《著作权资产评估指导意见》（中评协[2017]50 号）；

12.《商标资产评估指导意见》（中评协[2017]51 号）；

13.《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42 号）；

14.《金融企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]43 号）；

15.《资产评估执业准则-资产评估委托合同》(中评协[2017]33 号)；

16.《资产评估执业准则-资产评估档案》（中评协[2018]37 号）；

17.《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46 号）；

18.《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48 号）；

19.《资产评估执业准则-利用专家工作及相关报告》(中评协[2017]35 号）；

20.其他与评估工作相关的准则等。

资产权属依据

1. 不动产权证书;

2. 机动车行驶证;

3. 商标注册证;

4. 著作权证;

5. 基准日股票、债券、基金等金融资产持有证明;

6. 重要资产购置合同或凭证;

7. 其他参考资料。

取价依据

1. 国家外汇管理局公布的基准日人民币基准汇价;

2. 中国人民银行公布的基准日全国银行间同业拆借中心受权公布贷款市场报价利率（LPR）公告;

3. 《机动车强制报废标准规定》（商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号）;

4. 《2024 机电产品报价信息系统》（机械工业信息研究院）;

5. 中关村报价网站信息;

6. 中联资产评估集团有限公司价格信息资料库相关资料;

7. 重要业务合同、资料;

8. 其他参考资料。

其它参考资料

1. 天健会计师事务所（特殊普通合伙）出具的无保留意见的万和证券股份有限公司审计报告（天健审[2025]7-60 号）。

评估方法

评估方法简介

依据《资产评估执业准则—企业价值》（中评协[2018]38 号）和《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协[2019]35 号）的规定，执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、评估方法的适用条件、评估方法应用所依据数据的质量和数量等情况，分析收益法、市场法和资产基础法三种基本方法的适用性，选择评估方法。

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。资产评估专业人员应当结合企业性质、资产规模、历史经营情况、未来收益可预测情况、所获取评估资料的充分性，

恰当考虑收益法的适用性。

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。资产评估专业人员应当根据所获取可比企业经营和财务数据的充分性和可靠性、可收集到的可比企业数量，考虑市场法的适用性。

企业价值评估中的资产基础法是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及表外可识别的各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

评估方法选择

本次评估目的是国信证券拟发行股份购买深圳资本等股东持有的万和证券股份有限公司股份。根据本次评估目的，交易股比很高，经统计基准日时点近三年历史成交案例，无股权比例接近的类似交易。统计50家上市证券公司大股东控股比例情况，42家均低于40%，极个别比例达到百分之五十以上。与本次交易的96.08%股权比例差异巨大。

对于交易案例中的交易对价，控股权并购和非控股权并购的交易价格存在显著差异，而对于上市公司来讲，股价仅反映了中小股东所持流通股价值。并且，控股权比例达到何种程度才会触发控股权价值，满足控股权要求的关键股权与剩余股权难以区分及量化。

另外，万和证券与上市证券公司在业务和规模等方面存在较大差距，不具有可比性。故本次评估未选择市场法进行评估。

资产基础法从企业购建角度反映了企业的价值，为经济行为实现后企业的经营管理及考核提供了依据，故本次评估选择资产基础法进行评估。

被评估单位为证券公司，具备持续经营的基础和条件，其未来收益和风险能够预测和量化，故本次评估选择收益法进行评估。

综上，本次评估采用资产基础法、收益法进行评估。

资产基础法

资产基础法，是指以被评估单位或经营体评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及表外可识别的各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法，具体是指将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业价值的方法。

各类资产及负债的评估方法如下:

1. 货币资金

货币资金包括现金、银行存款和其他货币资金。

对于币种为人民币的货币资金，以核实后账面值确定评估值。对于外币货币资金，以核实后的外币金额结合评估基准日外币汇率测算外币现金评估值。

2. 结算备付金

万和证券作为中国登记结算公司深圳分公司、中国登记结算公司上海分公司、中国登记结算公司北京分公司、中国国际期货股份有限公司、银行间市场清算所股份有限公司和金瑞期货股份有限公司的会员单位，根据备付金管理办法，在登记结算公司开立专门的资金结算账户，用于证券交易结算的资金。

评估人员对相关账簿记录及会计凭证进行了核查，对指定的金融机构出具的结算备付金对账单核对，并对结算备付金存款账户取得审计函证进行了验证，结算备付金以清查核实后的账面值作为评估值。

3. 存出保证金

存出保证金是万和证券为开展交易存于中国登记结算公司上海分公司、中国登记结算公司深圳分公司、中国登记结算公司北京分公司、中国证券金融股份有限公司、中国国际期货股份有限公司和银行间市场清算所股份有限公司的交易保证金。

评估人员对相关账簿记录及会计凭证进行了核查，对存出保证金账户取得审计函证进行了验证，并对存出保证金对账单进行核对，经核实

应收货币保证金真实，金额准确，存出保证金以清查核实后的账面值作为评估值。

4. 买入返售金融资产

买入返售金融资产主要是万和证券按照返售协议约定先买入再按固定价格返售的债券所融出的资金。评估人员核对债券回购合同和发行公告等资料，确认账面金额属实。本次评估按照成交价额及实际天数的资金成本确定其评估价值，其中资金成本按照约定的回购利率及实际天数确定。

5. 交易性金融资产

交易性金融资产包括股票、债券、基金、其他。

（1）交易性金融资产—股票

交易性金融资产-股票主要为被评估单位于评估基准日持有的股票投资，包括流通股股票和新三板股票。

评估人员查阅了被评估单位于评估基准日二级证券交易市场账户对账单，并对评估基准日持有的股票名称、持股数量、限售/流通状况进行了确认；核实上市公司的经营现状、近期二级市场的股价走势和波动等情况。

1）流通股

对于流通股，本次评估以每股价格乘以持股数量确定股票投资评估值。

流通股评估值 = 每股价格×持股数量

每股价格采用评估基准日前最近一个交易日的收盘价。

3）新三板股票

对于新三板股票，根据日均换手率、日均成交额、交易频率三项指标，分别赋予权重 35%、35%和 30%，计算各股票市场活跃度得分。按

照活跃度得分把股票分为三档。总分高于或等于85分的股票列第一档，即为新三板市场活跃度较高的股票，以收盘价作为其公允价值；总分在75-85分（含四舍五入达75分）的股票列为第二档，即为一般活跃，以评估基准日前近三个月成交均价作为其公允价值；总分低于75分的股票列为第三档，其公允价值采用市场法进行评估。

（2）交易性金融资产—债券

交易性金融资产-债券主要为被评估单位于评估基准日持有的企业债、公司债，以及购买的非公开发行债券等。

评估人员清查了原始凭证及记账凭证，核实了被评估单位于评估基准日二级证券交易市场账户对账单、债券分销协议、债券分销过户通知单、现券买卖成交单、债券交割单（现券交易）等，确认债券名称和持有数量账表单相符。进而，评估人员通过iFind金融终端查询基准日债券市场评级、持续关注债券发行方的负面信息、查询二级市场交易状况，评估债券是否存在减值迹象。

对于债券投资，本次评估以债券单价乘以持有数量加截至评估基准日的应收利息确定评估值。即：

债券评估值＝债券单价×持有数量+利息

对于在交易所上市交易或挂牌转让的债券，经以中证指数有限公司提供的评估基准日前最近一个交易日的估值净价（以下简称“中证估值净价”）确定债券单价。

对于银行间市场上市交易或挂牌转让的债券，以中央国债登记结算公司提供的评估基准日前最近一个交易日的估值净价（以下简称“中债估值净价”）确定债券单价。

对于多年未偿还本金和利息的违约债，本次评估值为零。

（3）交易性金融资产—基金

交易性金融资产-基金主要为被评估单位于评估基准日持有的货币基金和其他净值型的基金产品。

评估人员清查了原始凭证及记账凭证，核实了被评估单位于评估基准日基金账户对账单，确认基金名称和持有数量账表单相符。进而，评估人员查阅各项基金产品的募集说明书，核实基金的收益计算模式、会计计量方式，根据具体情况确定基金投资的评估方法。

对每日利息计入基金账户余额的货币基金，评估人员以经过核实的基金账户余额确定评估值。

对具有公开可查询的单位基金份额净值的净值型的基金产品，评估人员以通过 iFind 金融终端查询的基准日单位基金份额净值乘以持有数量确定评估值。

（4）交易性金融资产—其他

交易性金融资产-其他主要为被评估单位于评估基准日持有的资产管理计划、信托计划及私募证券投资基金。

评估人员清查了原始凭证及记账凭证，核实了被评估单位于评估基准日资产管理计划账户对账单，确认资产管理计划名称和持有数量账表单相符。进而，评估人员查阅各资产管理计划和信托计划等产品说明书，核实资产管理计划和信托计划等的收益计算模式、会计计量方式，根据具体情况确定资产管理计划和信托计划等的评估方法。

对于资产管理计划、私募证券投资基金，评估人员以取得的核实后各资产管理计划、私募证券投资基金的评估基准日估值表中确认的份额净值乘以持有的数量确定评估值。

信托计划共 1 项，为海航集团破产重整专项服务信托，综合考虑破产重整导致回款周期较长，其未来回款存在重大不确定性，故本次评估

按 0 确定评估值。

6. 融出资金

评估人员对相关账簿记录及会计凭证进行了核查，并对交易协议和股票质押协议进行了查阅，核实结果账、表、单金额相符。评估人员在对融出资金核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，参考会计计算预期信用损失的方法，采用损失率法计算评估风险损失。对未发生信用减值的合约，充分考量客户维持担保比例、担保品持股集中度、上证综指、宏观经济等风险因素，按照 0.05%-1.5%的区间计算评估风险损失。

按以上标准，确定融出资金评估风险损失，以融出资金合计减去评估风险损失后的金额确定评估值。减值损失按评估有关规定评估为零。

7. 应收账款

对应收账款的评估，评估人员核实了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料，核实交易事项的真实性、账龄、业务内容和金额等，并取得审计函证进行了验证，核实结果账、表、单金额相符。评估人员在对应收款项核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等。根据单位的具体情况，采用个别认定法及账龄分析法，对评估风险损失进行估计。

对关联方往来款项等有充分理由相信全部能收回的，评估风险损失的可能性为 0%；对有确凿证据表明款项不能收回或账龄超长的，评估风险损失为 100%。

对外部单位可能收不回部分款项的，且难以确定收不回账款数额的，参考会计计算预期信用损失的方法，采用单项计提。

按以上标准，确定应收账款评估风险损失，以应收账款合计减去评

估风险损失后的金额确定评估值。坏账准备按评估有关规定评估为零。

8. 长期股权投资

对长期股权投资，首先对长期投资形成的原因、账面值和实际状况等进行了取证核实，并查阅了投资协议、股东会决议、章程和有关会计记录等，以确定长期投资的真实性和完整性。

对于全资及持股 50%以上的控股子公司，对被投资单位评估基准日的整体资产进行了评估，然后将被投资单位评估基准日净资产评估值乘以万和证券的持股比例计算确定评估值:

长期股权投资评估值=被投资单位整体评估后净资产评估值×持股比例

9. 其他权益工具投资

其他权益工具投资主要为新三板股票投资。

评估人员查阅了被评估单位于评估基准日二级证券交易市场账户对账单，并对评估基准日持有的股票名称、持股数量、限售/流通状况进行了确认；核实上市公司的经营现状、近期二级市场的股价走势和波动等情况。

对于新三板股票，根据日均换手率、日均成交额、交易频率三项指标，分别赋予权重 35%、35%和 30%，计算各股票市场活跃度得分。按照活跃度得分把股票分为三档。总分高于或等于85分的股票列第一档，即为新三板市场活跃度较高的股票，以收盘价作为其公允价值；总分在75-85 分（含四舍五入达 75 分）的股票列为第二档，即为一般活跃，以评估基准日前近三个月成交均价作为其公允价值；总分低于 75 分的股票列为第三档，其公允价值采用市场法进行评估。

10. 投资性房地产

（1）评估方法选择

根据《资产评估执业准则——不动产》和《投资性房地产评估指导

意见》的要求，执行不动产评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法以及假设开发法、基准地价修正法等衍生方法的适用性，选择评估方法。

根据纳入评估范围的投资性房地产资产的结构特点、使用性质等，评估人员分析了不同评估方法的适用性，最终确定各类资产的合理的评估方法，具体如下:

1）对于企业持有的目前尚未出租的投资性房地产，且周边同类业态的房产可比案例较多的，本次采用市场法进行评估;

2）对于企业持有的目前正在出租的房地产，本次采用以下方法进行评估:

租期内采用收益法进行评估，租期外采用市场法评估，即:

带租约房地产评估值=租期内收益法评估值+租期外市场法评估值

租期外市场法评估值=市场法评估值-租期内市场法评估值

（2）评估方法介绍

1）市场法

市场法是指在求取待估房地产价格时，将待估房地产与在接近评估基准日时期内已经成交的类似房地产实例加以比较，依照这些已经成交的房地产价格，参照该房地产的交易情况、期日、区域以及个别因素等多项因素的修正，而得出待估房地产价格的一种评估方法。

公式: 市场法评估值=交易案例房地产成交价格 × A × B × C × D × E

其中:

A-交易情况修正系数

B-交易日期修正系数

C-区位因素修正系数

D-个别因素修正系数

E-土地使用权年期修正系数。

1）带租约房地产评估方法

带租约房地产评估值=租期内收益法评估值+租期外市场法评估值

租期外市场法评估值=市场法评估值-租期内市场法评估值

带租约房地产评估值=租期内收益法评估值+市场法评估值-租期内市场法评估值

①租期内收益法评估值

租期内收益法评估值是根据房地产在租期内的年净收益、适当的折现率及评估基准日后剩余租期计算的。

公式： $$V=\frac{A}{Y}\left[1-\frac{1}{(1+Y)^n}\right]$$

其中：V-委估房屋租期内收益法评估值;

A-租期内的年净收益;

Y-折现率;

n-评估基准日后剩余租期。

②市场法评估值:

市场法评估值=交易案例房地产成交价格 × A × B × C × D × E

其中:

A-交易情况修正系数

B-交易日期修正系数

C-区位因素修正系数

D-个别因素修正系数

E-土地使用权年期修正系数。

③租期内市场法评估值

租期内市场法评估值=市场法评估值 × 年期修

正系数

年期修正系数 =（1－1/（1+r）^m ）/(1－1/（1+r）^n)

其中：m-租期

n-委估房屋的剩余使用年限

r-折现率

11. 固定资产

（1）固定资产-房屋建筑物资产评估

1）评估方法选择

根据《资产评估执业准则—不动产》的要求，执行不动产评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法以及假设开发法、基准地价修正法等衍生方法的适用性，选择评估方法。

根据纳入评估范围的房屋建筑物类资产的结构特点、使用性质等，评估人员分析了不同评估方法的适用性，最终确定各类资产的合理的评估方法，具体如下:

① 由于委估房地产为外购的商品房或具备单独转让可能的房地产，因此，本次房屋评估采用市场法。

② 对于企业外购车位，周边类似房屋的交易案例很难寻找，但出租市场比较活跃，因此本次对委估车位，采用收益法进行评估。

2）评估方法介绍

① 市场法:

市场法是指在求取待估房地产价格时，将待估房地产与在接近评估基准日时期内已经成交的类似房地产实例加以比较，依照这些已经成交的房地产价格，参照该房地产的交易情况、期日、区域以及个别因素等多项因素的修正，而得出待估房地产价格的一种评估方法。

公式:

市场法评估值=交易案例房地产成交价格×A×B×C×D×E

其中:

A-交易情况修正系数

B-交易日期修正系数

C-区位因素修正系数

D-个别因素修正系数

E-土地使用权年期修正系数。

② 收益法

收益法是指通过估算评估房地产未来预期收益,采用适当的折现率,折算成现值,得出待估房地产价格的一种估价方法。公式为:

待估房地产的评估值=

$$V=\frac{A}{Y}\left[1-\frac{1}{(1+Y)^n}\right]$$

其中:A 为年租金净收益;

Y 为折现率;(折现率=无风险报酬率+风险报酬率)

n 为房地产自评估基准日至未来可获收益年限。

年租金净收益按下式计算:

年租金净收益=年租赁有效收入-年客观经营成本

年租赁有效收入=年租赁潜在毛收入×(1-空置率)

年客观经营成本=房产税+土地使用税+税金附加(一般指城建税、教育费附加、地方教育费附加等)+管理费+维修费+保险费。

(2)设备类资产评估

根据本次评估目的,按照持续使用原则,以市场价格为依据,结合委估设备的特点和收集资料情况,主要采用重置成本法进行评估。对于在二手市场可询到价的旧设备,采用市场法进行评估。

评估值=重置全价×成新率

（1）1）重置全价的确定

A.运输车辆重置全价

根据当地汽车市场销售信息以及近期车辆市场价格资料，确定本评估基准日的车辆现行含税购价，在此基础上根据《中华人民共和国车辆购置税法》规定计算车辆购置税、新车上户牌照手续费等杂费，根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36 号)、(财税〔2018〕32 号)、财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号文件规定，对于符合增值税抵扣条件的企业，其车辆重置全价为:

重置全价（不含税）=购置价+车辆购置税+牌照等杂费-可抵扣的增值税

说明: 采用竞拍方式取得车辆牌照的委估车辆，重置全价(不含税）中不包含特殊城市车辆牌照取得费。

可抵扣增值税额=购置价/1.13 × 13%

1) B.电子设备重置全价

根据当地市场信息及《中关村在线》、《太平洋电脑网》等近期市场价格资料，确定评估基准日的电子设备价格，一般生产厂家或代理商提供免费运输及安装调试，以不含税购置价确定其重置全价:

重置全价（不含税）=购置价-可抵扣的增值税

可抵扣增值税额=购置价/1.13×13%

（2）2）成新率的确定

1) A.车辆成新率

根据商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号《机动车强制报废标准规定》的有关规定，车辆按以下方法确定成新率后取其较小者为最终成新率，即:

使用年限成新率 =（1－已使用年限／规定使用年限或经济使用年限）×100%

行驶里程成新率 =（1－已行驶里程／规定行驶里程）×100%

成新率 = Min（使用年限成新率，行驶里程成新率）

同时对待估车辆进行必要的勘察鉴定，若勘察鉴定结果与按上述方法确定的成新率相差较大，则进行适当的调整，若两者结果相当，则不进行调整。即:

成新率 = Min（使用年限成新率，行驶里程成新率）+a

a:车辆特殊情况调整系数。

2) B.电子设备成新率

3) 采用年限法确定其成新率。

成新率=尚可使用年限/（已使用年限+尚可使用年限）×100%

另：直接按二手市场价评估的电子设备，无须计算成新率。

（3）3）评估值的确定

A.未采用竞拍方式取得车辆牌照的委估车辆:

车辆评估值=重置全价 × 成新率

B.采用竞拍方式取得车辆牌照的委估车辆:

车辆评估值=重置全价 × 成新率+特殊城市车辆牌照取得费

C.电子设备评估值=重置全价 × 成新率

12. 固定资产清理

纳入本次评估范围的固定资产清理主要为电脑、交换机等电子设备。对于因提足折旧而纳入固定资产清理的资产，根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估资产的特点和实际情况，本次采用市场法评估。

评估值=二手市场回收价

13. 在建工程

纳入本次评估范围的在建工程为土建工程。据在建工程的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，采用成本法进行评估。

对于开工时间距评估基准日半年内的在建项目，以核实后的账面价值确定评估价值。

14. 使用权资产

使用权资产核算内容为产权持有单位租赁的房屋、别克 GL8-653T 等形成的使用权资产。

评估人员核对了企业总账、明细账、会计报表及清查评估申报表，审核了相关的原始凭证、租赁合同，对每项租赁资产的初始计量、摊销金额的准确性、合理性等进行了分析，符合租赁会计准则的核算规定，账面余额合理反映了基准日企业享有的相关使用权资产的权益价值，故本次评估以核实后账面值确认评估值。

15. 无形资产

（1）无形资产-交易席位费

无形资产交易席位费为万和证券为进行证券业务交易向证券交易所缴纳的席位费。评估人员查阅了相关会计凭证、账簿记录，核实了原始发生额、受益期限等，经核实原始入账价值为席位初始创设费，可以长期使用，无固定使用期限，金额准确，以核实后的原始入账价值确定评估值。

（2）无形资产-其他无形资产

1) 技术型无形资产评估

评估技术型无形资产的常用评估方法包括市场法、收益法和成本法。

由于我国技术型无形资产市场交易尚处于初级阶段，相关公平交易数据的采集相对困难，故本次技术型类无形资产评估不适用市场法。

纳入本次评估范围的技术型无形资产主要为软件著作权，主要为项

目研究和开发过程中产生的，无法独立产生收益或应用到产品中产生收益，故本次技术型类无形资产评估不适用收益法。

因此，本次评估采用成本法评估技术型类无形资产。

评估价值=重置成本×成新率

重置成本=人工成本 + 其他共摊费用+机会成本+注册成本

机会成本=（人工成本 + 其他共摊费用）×贷款利率 × 研发时间/2

成新率=剩余使用年限÷（已使用年限+剩余使用年限）×100%

2) 外购软件评估

对于外购软件，评估人员查阅相关的证明资料，了解原始入账价值的构成，摊销的方法和期限，查阅了原始合同。经核实表明账、表金额相符。对于在评估基准日正常使用的软件，根据已使用年限的不同，采用以下不同的方法进行评估:

A. 2024 年购入的软件，距评估基准日 2024 年 11 月 30 日时间较短，通过向软件供应商询价或网络查询其现行不含税价格与购入价格变化不大，以现行不含税价格确定评估值。

B. 2024 年之前购入、已使用年限未满摊销年限 5 年的软件，因软件迭代更新速度较快，已无法向软件供应商询价或网络准确查询其现行不含税价格，故采用国家统计局公布的工业生产者购进价格指数对其核实后的原始购入价格进行调整后，考虑一定的成新率确定评估值。

评估值=核实后的原始购入价格 × 原始购入当月至评估基准日的工业生产者购进价格指数调整 × 5%

C. 2024 年之前购入、已使用年限超过摊销年限 5 年的软件，因软件迭代更新速度较快，已无法向软件供应商询价或网络准确查询其现行不含税价格，故采用国家统计局公布的工业生产者购进价格指数对其原始购入价格进行调整后，考虑 5%的残值率确定评估值。

评估值=核实后的原始购入价格 × 原始购入当月至评估基准日的工业生产者购进价格指数调整 × 5%

3) 商标权的评估

商标权的常用评估方法包括收益法、市场法和成本法。

市场法主要通过在商标市场或产权市场、资本市场上选择相同或相近似的商标权作为参照物，针对各种价值影响因素，将被评估商标与参照物商标进行价格差异的比较调整，分析各项调整结果、确定商标权的价值。使用市场法评估商标权的必要前提是市场数据相对公开、存在具有可比性的商标参照物、参照物的价值影响因素明确并且能够量化。我国商标市场交易尚处于初级阶段，商标权的公平交易数据采集相对困难，故市场法在本次评估中不具备操作性。

收益法以被评估无形资产未来所能创造的收益的现值来确定其评估价值，对商标等无形资产而言，其之所以有价值，是因为资产所有者或授权使用者能够通过销售商标产品从而带来收益。收益法适用的基本条件是商标具备持续经营的基础和条件、经营与收益之间存在较稳定的对应关系、未来收益和风险能够预测并可量化。由于被评估单位为证券公司，商标主要起到标识的作用，无法合理客观的预测商标未来收益，故未采用收益法进行评估。

成本法是依据商标权形成过程中所需要投入的各种费用成本，并以此为依据确认商标权价值的一种方法。企业依法取得并持有商标权，期间需要投入的费用一般包括商标设计费、注册费、使用期间的维护费以及商标使用到期后办理延续的费用等。由于通过使用商标给企业带来的价值，和企业实际所支出的费用通常不构成直接关联，因而成本法一般适用于不使用或者刚投入使用的商标权评估。

鉴于纳入本次评估范围的 11 项商标权于 2011 年以后注册，考虑到

被评估企业处于证券行业，商标作为该等技术资源的外在表现，主要起标识作用，对被评估企业的业绩贡献并不显著，故采用成本法进行评估。

（4）A.成本法评估模型

依据商标权无形资产形成过程中所需投入的各种成本费用的重置价值确认商标权价值，其基本公式如下:

$$P = C_1 + C_2 + C_3$$

式中:

P: 评估值

C_1: 设计成本

C_2: 注册及续延成本

C_3: 维护使用成本

4) 域名权、微信公众号等其他无形资产的评估

其他无形资产的常用评估方法包括收益法、市场法和成本法。

市场法主要通过在产权市场、资本市场上选择相同或相近似的无形资产作为参照物，针对各种价值影响因素，将被评估对象与参照物进行价格差异的比较调整，分析各项调整结果、确定其他无形资产的价值。使用市场法评估的必要前提是市场数据相对公开、存在具有可比性的参照物、参照物的价值影响因素明确并且能够量化。我国无形资产的市场交易尚处于初级阶段，公平交易数据采集相对困难，故市场法在本次评估中不具备操作性。

收益法以被评估无形资产未来所能创造的收益的现值来确定其评估价值，对无形资产而言，其之所以有价值，是因为资产所有者或授权使用者能够通过销售产品从而带来收益。收益法适用的基本条件是无形资产具备持续经营的基础和条件、经营与收益之间存在较稳定的对应关系、未来收益和风险能够预测并可量化。由于被评估单位为证券公司，域名主要起到标识的作用，无法合理客观的预测域名未来收益，故未采

用收益法进行评估。

成本法是依据无形资产权形成过程中所需要投入的各种费用成本，并以此为依据确认无形资产价值的一种方法。企业依法取得并持有无形资产，期间需要投入的费用一般包括设计费、注册费、使用期间的维护费以及使用到期后办理延续的费用等。

考虑到企业域名主要起标识作用，对被评估企业的业绩贡献并不显著，故采用成本法进行评估。

依据无形资产形成过程中所需投入的各种成本费用的重置价值确认无形资产价值，其基本公式如下:

$$P = C_1 + C_2 + C_3$$

式中:

P: 评估值

C_1: 设计成本

C_2: 注册及续延成本

C_3: 维护使用成本

16. 递延所得税资产

递延所得税资产核算内容为其他权益工具投资公允价值变动、信用减值准备及可弥补亏损等原因产生的递延所得税资产。清查时，评估人员核对明细账与总账、报表余额是否相符，核对与委估明细表是否相符，查阅了款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，以证实递延所得税资产的真实性、完整性。在核实无误的基础上，以核实后账面值确定为评估值。

17. 预付账款

预付账款核算内容为预付的广告费、房租、物业水电款等。

评估人员核实了账簿记录、检查了原始凭证及相关合同等资料，核

实交易事项的真实性、账龄、业务内容和金额等，并取得审计函证进行了验证，未发现异常情况，评估人员在对预付账款核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等。

经核实，预付账款账、表、单金额相符，未发现供货单位有破产、撤销或不能按合同规定按时提供货物等情况，评估人员在对预付账款核实无误的基础上，以核实后的账面值确定评估值。

18. 其他应收款

其他应收款核算内容为押金保证金、暂估进项税额等。评估人员核实了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料，核实交易事项的真实性、账龄、业务内容和金额等，并取得审计函证进行了验证，核实结果账、表、单金额相符。评估人员在对其他应收款项核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等。根据单位的具体情况，采用个别认定法及账龄分析法，对评估风险损失进行估计。

对关联方往来款项等有充分理由相信全部能收回的，评估风险损失的可能性为 0%；对有确凿证据表明款项不能收回或账龄超长的，评估风险损失为 100%。

对外部单位可能收不回部分款项的，且难以确定收不回账款数额的，参考会计计算预期信用损失的方法，采用单项计提。

按以上标准，确定其他应收账款评估风险损失，以其他应收账款合计减去评估风险损失后的金额确定评估值。坏账准备按评估有关规定评估为零。

19. 其他流动资产

其他流动资产核算内容为待抵扣进项税、待认证进项税等。清查时，

评估人员核对明细账与总账、报表余额是否相符，核对与委估明细表是否相符，查阅了款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，抽查了原始入账凭证、相关缴费凭证、合同等，核实其核算内容的真实性和完整性。了解了评估基准日企业应负担的税种、税率、缴纳制度等税收政策和借款情况。在核实无误的基础上，以核实后账面值确定评估值。

20. 长期待摊费用

长期待摊费用核算内容为装修费、办公场所改造工程等费用的摊销。清查时，评估人员核对明细账与总账、报表余额是否相符，核对与委估明细表是否相符，查阅了款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，抽查了原始入账凭证、合同等，核实其核算内容的真实性和完整性。

对于长期待摊费用的原始发生额真实、准确，摊销余额正确，长期待摊费用在未来受益期内仍可享有相应权益或资产，按尚存受益期应分摊的余额确定评估值。

对于长期待摊费用中购买办公家具的费用，按照办公家具进行评估，具体方法详见“设备类资产评估”。

21. 负债

评估范围内的负债包括拆入资金、卖出回购金融资产、代理买卖证券款、应付短期融资款、应付账款、合同负债、应付职工薪酬、应交税费、应付债券、租赁负债、递延所得税负债、其他负债，本次评估在经清查核实的账面值基础上进行。

收益法

1、概述

根据《资产评估执业准则—企业价值》，企业价值评估中的收益法，也称现金流量折现法，是指对企业或者某一产生收益的单元预计未来现金流量及其风险进行预测，选择与之匹配的折现率，将未来的现金流量

折现求和的评估方法。收益法的基本思路是通过估算资产在未来预期的净现金流量和采用适宜的折现率折算成现时价值，得出评估值。收益法适用的基本条件是：企业具备持续经营的基础和条件，经营与收益之间存在较稳定的对应关系，并且未来收益和风险能够预测且可量化。使用现金流折现法的最大难度在于未来预期现金流的预测，以及数据采集和处理的客观性和可靠性等。当对未来预期现金流的预测较为客观公正、折现率的选取较为合理时，其估值结果具有较好的客观性。

2、评估思路

根据本次尽职调查情况以及被评估单位的资产构成和主营业务特点，本次评估是以被评估单位的母公司报表口径估算其权益资本价值，本次评估的基本评估思路是：

（1）对纳入报表范围的资产和主营业务，按照历史经营状况的变化趋势和业务类型预测预期收益（净现金流量），并折现得到经营性资产的价值；

（2）将纳入报表范围，但在预期收益（净现金流量）预测中未予考虑的溢余性或非经营性资产（负债），单独预测其价值；

（3）将纳入报表范围，但在预期收益（净现金流）估算中未予考虑的长期股权投资，单独测算其价值；

（4）将上述各项资产和负债价值加和，得出被评估单位的全部股东权益价值，并扣除少数股东权益价值后，得到权益价值。

3、评估模型

（1）基本模型

本次评估的基本模型为：

股东部分权益价值=股东全部权益价值（E）×股权比例

其中：

E=P+I+C　　(1)

式中:

E: 评估对象的股东全部权益(净资产)价值;

P: 评估对象的经营性资产价值;

$$P=\sum_{i=1}^{n}\frac{R_i}{(1+r)^i}+\frac{R_{n+1}}{r(1+r)^n} \quad (2)$$

式中:

R_i: 评估对象未来第 i 年的预期收益(自由现金流量);

r: 折现率;

i: 评估对象的未来经营期;

n: 预测期;

I: 未来现金流中未考虑的长期股权投资价值;

C: 评估对象基准日存在的溢余或非经营性资产(负债)的价值;

（2）收益指标

根据《资产评估专家指引第 3 号—金融企业收益法评估模型与参数确定》，金融企业收益法评估可以采用股权自由现金流折现模型，股权自由现金流量的计算按照如下公式：本次评估，使用企业的权益现金流量作为评估对象经营性资产的收益指标，其基本定义为:

股权自由现金流=净利润-权益增加额

根据评估对象的经营历史以及未来市场发展等，估算其未来预期的股权自由现金流量。将未来经营期内的股权自由现金流量进行折现处理并加和，测算得到企业的经营性资产价值。

（3）折现率

本次评估采用资本资产定价模型（CAPM）确定折现率 r_e

$r_e=r_f+\beta_e (r_m-r_f)+\varepsilon$ （3）

式中:

r_f: 无风险报酬率;

r_m：市场期望报酬率；

β_e：权益资本的预期市场风险系数；

ε：特性风险调整系数。

4、收益期限

根据被评估单位章程，企业营业期限为长期，并且由于评估基准日被评估单位经营正常，没有对影响企业继续经营的核心资产的使用年限进行限定和对企业生产经营期限、投资者所有权期限等进行限定，或者上述限定可以解除，并可以通过延续方式永续使用。故本次评估假设被评估单位在评估基准日后永续经营，相应的收益期为无限期。

评估程序实施过程和情况

整个评估工作分四个阶段进行:

评估准备阶段

1. 项目洽谈及接受项目委托

了解拟承接业务涉及的被评估单位及评估对象的基本情况，明确评估目的、评估对象及评估范围、评估基准日；根据评估目的和交易背景等具体情况对专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，签署资产评估委托合同。

2. 确定评估方案编制工作计划

与委托人和项目相关各方中介充分沟通，进一步确定了资产评估基本事项和被评估单位资产、经营状况后，收集被评估单位所在行业的基本政策、法律法规以及行业的市场经营情况，在此基础上拟定初步工作方案，制定评估计划。

3. 提交资料清单及访谈提纲

根据委估资产特点，提交针对性的尽职调查资料清单，及资产清单、盈利预测等样表，要求被评估单位进行评估准备工作。

4. 辅导填表和评估资料准备工作

与被评估单位相关工作人员联系，辅导被评估单位按照资产评估的要求准备评估所需资料及填报相关表格。

现场评估阶段

项目组现场评估阶段的主要工作如下:

1. 初步了解整体情况

听取委托人及被评估单位有关人员介绍被评估单位总体情况和委估资产的历史及现状，了解被评估单位的历史沿革、财务制度、经营状况、固定资产技术状态等情况。

2. 审阅核对资料

对被评估单位提供的申报资料进行审核、鉴别，对委估资产的产权证明文件进行全面的收集和查验，并与企业有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同企业做出调整。

3. 重点清查

根据申报资料，对主要资产和经营、办公场所进行了全面清查核实: 对于其申报的金融资产和往来款项，清查核实其对账单、询证函及各项业务合同，确认其真实存在并分析其风险; 对其申报的实物资产进行了现场勘查，其中电子设备以抽查的形式进行盘点，房屋建筑物全面盘点勘查。同时，对房屋建筑物，了解管理制度和维护、改建、扩建情况，收集相关资料; 对通用设备，通过市场调研和线上查询，收集价格资料; 对租赁的办公场所，审阅其办公场所的租赁合同等。

4. 尽职调查访谈

通过尽职调查及高管访谈，了解企业在证券行业内的地位、市场份额，了解企业成本费用情况，分析企业未来发展趋势。

5. 确定评估途径及方法

根据委估资产的实际状况和特点，确定资产评估的具体模型及方法。

6. 进行评定估算

根据达成一致的认识，确定评估模型并进行评估结果的计算，起草相关文字说明。

评估汇总阶段

对各类资产及负债评估的初步结果进行分析汇总，对评估结果进行必要的调整、修改和完善。

提交报告阶段

在上述工作基础上，起草初步资产评估报告，初步审核后与委托人就评估结果交换意见。在独立分析相关意见后，按评估机构内部资产评估报告审核制度和程序进行修正调整，最后出具正式资产评估报告。

评估假设

一般假设

1. 交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2. 公开市场假设

公开市场假设，是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3. 企业持续经营假设

企业持续经营假设是将企业整体资产作为评估对象而作出的评估假定。即企业作为经营主体，在所处的外部环境下，按照经营目标，持

续经营下去。企业经营者负责并有能力担当责任；企业合法经营，并能够获取适当利润，以维持持续经营能力。对于企业的各类经营性资产而言，能够按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用。

特殊假设

1. 本次评估假设评估基准日外部经济环境不变，国家现行的宏观经济，企业所执行的利率、汇率、赋税基准及税率等政策等不发生重大变化。

2. 企业未来的经营管理团队遵守法律法规，尽职尽责，并继续保持现有的经营管理模式。

3. 假设被评估单位未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

4. 2023 年 10 月，中国证监会对万和证券采取行政监管措施，暂停了标的公司保荐和公司债券承销业务。2024 年 8 月，万和证券恢复保荐和公司债券承销业务资格。假设在未来的预测期内，万和证券在恢复保荐和公司债券承销业务的基础上，继续大力发展投资银行保荐和承销业务，充分发挥万和证券现有资质的业务潜力和盈利能力，并依照业务发展策略，提升现有管理方式和管理水平，各项期间费用保持其最近几年的变化趋势，并随经营规模的变化而同步变动。

5. 未来净利润在满足被评估单位经营发展以及资本监管后，最大可能进行分配。

6. 本次评估不考虑公允价值变动损益、汇兑损益、信用减值损失等不确定性损益以及公允价值变动产生的其他综合收益。

7. 假设股权现金流平均流入和流出。

8. 可比企业信息披露真实、准确、完整，无影响价值判断的虚假陈

述、错误记载或重大遗漏。

9. 无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。当未来经济环境发生较大变化时，评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

评估结论

基于被评估单位及企业管理层对未来发展趋势的判断及经营规划，根据有关法律法规和资产评估准则，经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，采用资产基础法、收益法，对万和证券股份有限公司股东全部权益在评估基准日2024年11月30日的市场价值进行了评估。

资产基础法评估结论

采用资产基础法，得出被评估单位在评估基准日的评估结论如下:

母公司总资产账面值1,155,003.10万元,评估值1,157,302.73万元，评估增值2,299.63万元，增值率0.20%。

母公司负债账面值611,436.53万元，评估值611,436.53万元，评估无增减值变化。

母公司净资产账面值543,566.57万元，评估值545,866.20万元，评估增值2,299.63万元，增值率0.42%。详见下表。

表4.资产评估结果汇总表

评估基准日：2024年11月30日

金额单位：人民币万元

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产	1,104,013.04	1,103,969.29	-43.75	0.00
2	非流动资产	50,990.06	53,333.44	2,343.38	4.60
3	其中：长期股权投资	30,000.00	27,051.73	-2,948.27	-9.83
4	投资性房地产	571.13	2,845.68	2,274.55	398.25
5	固定资产	2,654.98	4,693.58	2,038.60	76.78
6	在建工程	4.66	4.66	-	-
7	无形资产	6,804.89	7,787.18	982.29	14.44
7-1	其中：土地使用权	-	-	-	
8	其他非流动资产	10,954.40	10,950.61	-3.79	-0.03
9	**资产总计**	**1,155,003.10**	**1,157,302.73**	**2,299.63**	**0.20**
10	流动负债	593,679.08	593,679.08	-	-
11	非流动负债	17,757.45	17,757.45	-	-
12	**负债总计**	**611,436.53**	**611,436.53**	**-**	**-**
13	**净资产（所有者权益）**	**543,566.57**	**545,866.20**	**2,299.63**	**0.42**

资产基础法评估结论详细情况见评估明细表。

收益法评估结论

采用收益法，得出被评估单位在评估基准日 2024 年 11 月 30 日的股东全部权益评估价值为 544,360.24 万元，较母公司净资产账面值 543,566.57 万元，评估增值 793.67 万元，增值率 0.15%。

评估结果的差异分析

本次评估采用资产基础法法测算出的净资产（股东全部权益）价值 545,866.20 万元，比收益法测算出的净资产（股东全部权益）价值 544,360.24 万元，高 1,505.96 万元，高 0.28%。两种评估方法差异的原因主要是:

1. 资产基础法评估是以资产的成本重置为价值标准，反映的是资产投入（购建成本）所耗费的社会必要劳动，这种购建成本通常将随着国民经济的变化而变化;

2. 收益法评估是以资产的预期收益为价值标准，反映的是资产的经营能力（获利能力）的大小，这种获利能力通常将受到宏观经济、行业政策以及资产的有效使用等多种条件的影响。

评估结果的选取

2024 年 3 月 15 日，证监会发布了四个政策文件（简称“315 新政”），其中明确提出要加快推进建设一流投资银行和投资机构，为中国式现代化和金融强国建设提供有力支撑，并提出“引导行业机构坚持功能型、集约型、专业化、特色化发展方向”，“支持头部机构通过并购重组、组织创新等方式做优做强”。

在金融行业集约化发展的背景下，国信证券和万和证券作为深耕于深圳市国资委的证券公司，执行国家政策并根据自身现有业务及生产要素进行整合，调整现有资产配置，有助于两家证券公司非有机增长目标的达成。根据《国信证券股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易预案》中对于发行价格的披露，根据本次评估基准日 2024 年 11 月 30 日归属于上市公司国信证券股东的每股净资产计算得出 PB 为 1 倍，与本次万和证券资产基础法计算得出的 PB 相近，该交易为金融行业向集约化发展、国信证券和万和证券业务整合并消除深圳地区业务竞争，实现非有机增长背景下的市场化交易行为。

资产基础法从资产构建角度客观地反映了企业净资产的市场价值，相对稳健和客观。选择资产基础法评估结果能为企业今后的运营打下坚实的基础。

收益法是以判断整体企业的获利能力为核心，能够在一定程度上反

映企业价值和股东权益价值。万和证券作为小型券商，各项业务规模较小，受到市场波动影响较大，未来的收益预测存在一定的不确定性。

因此，本次评估以资产基础法的评估结果作为最终评估结论。

通过以上分析，由此得到万和证券股份有限公司股东全部权益在基准日时点的市场价值为 545,866.20 万元，较母公司报表净资产账面值 543,566.57 万元，评估增值 2,299.63 万元，增值率 0.42%；较合并报表归母净资产账面值 540,615.71 万元，评估增值 5,250.49 万元，增值率 0.97%。

特别事项说明

引用其他机构出具报告结论的情况

本次评估报告中基准日各项资产及负债账面值系天健会计师事务所（特殊普通合伙）出具的无保留意见的万和证券股份有限公司审计报告（天健审[2025]7-60 号）的审计结果。

除此之外，未引用其他机构报告内容。

权属资料不全或权属瑕疵事项

截至评估基准日，被评估单位不存在重大权属资料不全或权属瑕疵事项。

评估程序受限或评估资料不完整的情形

截至评估基准日，被评估单位不存在评估程序受限或评估资料不完整的情形。

评估基准日存在的法律、经济等未决事项

截至评估基准日，被评估单位的重大未决诉讼案件情况如下：

序号	原告	被告	案由	法院	案号	案件基本情况	最新进展
1	毛*平、劳*清、刘*振、刘*城、杨*红、周*等6名投资者	深圳市赛为智能股份有限公司（以下简称赛为智能）、万和证券	证券虚假陈述责任纠纷	深圳市中级人民法院	——	投资者对赛为智能提起证券虚假陈述责任纠纷诉讼，万和证券作为赛为智能2020年向特定对象发行股票的保荐机构，也在部分案件中被投资者作为共同被告提起诉讼。截至本评估报告出具日，万和证券一共收到了毛*平、劳*清、刘*振、刘*城、杨*红、周*等6名投资者的起诉状，每位投资者要求赔偿金额均为1万元及要求被告承担诉讼费，目前该等案件尚未开庭审理。	该等案件待开庭审理。

本次评估未考虑此未决仲裁事项对评估结论的影响，提请报告使用者注意。

担保、抵押及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系

截至评估基准日，被评估单位不存在对生产经营有重大影响的抵（质）押及其或有负债、或有资产等事项。

其他需要说明的事项

1.评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上，依赖于委托人及被评估单位提供的有关资料。因此，评估工作是以委托人及被评估单位提供的有关经济行为文件，有关资产所有权文件、证件及会计凭证，有关法律文件的真实合法为前提。

2.评估过程中，评估人员观察所评估房屋建筑物的外貌，在尽可能的情况下察看了建筑物内部装修情况和使用情况，未进行任何结构和材质测试。在对设备进行勘察时，因检测手段限制及部分设备正在运行等原因，主要依赖于评估人员的外观观察和被评估单位提供的近期检测资料及向有关操作使用人员的询问情况等判断设备状况。

3. 评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

4. 本次评估范围及采用的由被评估单位提供的数据、报表及有关资料，委托人及被评估单位对其提供资料的真实性、完整性负责。

5. 评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由被评估单位提供，委托人及被评估单位对其真实性、合法性承担法律责任。

6. 在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理:

当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整;

当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值;

对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

7. 评估范围仅以委托人及被评估单位提供的资产评估申报表为准，未考虑委托人及被评估单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债。

评估报告使用限制说明

本评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。同时，本次评估结论是反映被评估单位在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的现行公允市价，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价格的影响，同时，本报告也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其它情况

发生变化时，评估结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

本评估报告成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定，并得到有关部门的批准。

本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用人使用。评估报告的使用权归委托人所有，未经委托人许可，本评估机构不会随意向他人公开。

委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任;

除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人;

未征得本评估机构同意并审阅相关内容，评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论。评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

评估结论的使用有效期：根据资产评估相关法律法规，涉及法定评估业务的资产评估报告，须委托人按照法律法规要求履行资产评估监督管理程序后使用。评估结果使用有效期一年，自评估基准日 2024 年 11 月 30 日起计算，至 2025 年 11 月 29 日止。超过一年，需重新进行资产评估。

评估报告日

评估报告日为二〇二五年六月二十日。

（此页无正文）

中联资产评估集团有限公司

法定代表人：

资产评估师：

资产评估师：

二〇二五年六月二十日

附件

1. 经济行为文件（复印件）；
2. 天健会计师事务所（特殊普通合伙）出具的万和证券股份有限公司审计报告（天健审[2025]7-60 号）；
3. 委托人和被评估单位企业法人营业执照（复印件）；
4. 被评估单位涉及的主要权属证明资料（复印件）；
5. 委托人及被评估单位承诺函;
6. 签字资产评估师承诺函;
7. 中联资产评估集团有限公司资产评估资格证书(京财资评备(2022)0128 号）（复印件）；
8. 中联资产评估集团有限公司企业法人营业执照（复印件）；
9. 签字资产评估师资格证书（复印件）；
10. 资产评估委托合同（复印件）。

资产评估委托人承诺函

中联资产评估集团有限公司：

因国信证券股份有限公司拟发行股份购买深圳市资本运营集团有限公司等股东持有的万和证券股份有限公司股份之经济行为，委托中联资产评估集团有限公司对该经济行为涉及的万和证券股份有限公司股东全部权益进行加期评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我公司承诺如下，并承担相应法律责任：

1、资产评估的经济行为符合国家规定并已获得批准；

2、协助并督促被评估单位所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整，有关重大事项揭示充分；

3、协助并督促被评估单位纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效；

4、协助并督促被评估单位所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、科学、合理；

5、不干预评估工作。

国信证券股份有限公司(公章)：

法定代表人或授权代表(签字)：

2025年 6月18日

资产评估委托人承诺函

中联资产评估集团有限公司：

因国信证券股份有限公司拟发行股份购买深圳市资本运营集团有限公司等股东持有的万和证券股份有限公司股份之经济行为，委托中联资产评估集团有限公司对该经济行为涉及的万和证券股份有限公司股东全部权益进行加期评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我公司承诺如下，并承担相应法律责任：

1、资产评估的经济行为符合国家规定并已获得批准；

2、协助并督促被评估单位所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整，有关重大事项揭示充分；

3、协助并督促被评估单位纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效；

4、协助并督促被评估单位所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、科学、合理；

5、不干预评估工作。

深圳市资本运营集团有限公司(公章)：

法定代表人或授权代表(签字)：

2025 年 6 月 18 日

资产评估被评估单位承诺函

中联资产评估集团有限公司：

因国信证券股份有限公司拟发行股份购买深圳市资本运营集团有限公司等股东持有的万和证券股份有限公司股份之经济行为，委托中联资产评估集团有限公司对该经济行为涉及的万和证券股份有限公司股东全部权益进行加期资产评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我公司承诺如下，并承担相应法律责任：

1、所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整，有关重大事项揭示充分；

2、纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效；

3、所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、科学、合理；

4、不干预评估工作。

万和证券股份有限公司(公章)：

法定代表人或授权代表(签字)：

2025年 6月 18日

资产评估师承诺函

国信证券股份有限公司、深圳市资本运营集团有限公司：

受贵公司的共同委托，我们对国信证券股份有限公司拟发行股份购买深圳市资本运营集团有限公司等股东持有的万和证券股份有限公司股份之经济行为，以2024年11月30日为基准日对该经济行为涉及的万和证券股份有限公司股东全部权益进行了加期评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

一、 具备相应的执业资格。

二、 评估对象和评估范围与资产评估委托合同的约定一致。

三、 对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。

四、 根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法。

五、 充分考虑了影响评估价值的因素。

六、 评估结论合理。

七、 评估工作未受到干预并独立进行。

资产评估师签章：

资产评估师签章：

二〇二五年 六 月二十日

北京市财政局

京财资评备〔2022〕0128号

变更备案公告

中联资产评估集团有限公司变更事项备案及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》的有关规定，予以备案。变更备案的相关信息如下：

中联资产评估集团有限公司股东由中联财联网科技有限公司、沈琦(资产评估师证书编号:11000084)、范树奎(资产评估师证书编号:11000676)、高忻(资产评估师证书编号:11000088)、胡智(资产评估师证书编号:11001378)、刘伟(资产评估师证书编号:11000090)、韩荣(资产评估师证书编号:11030017)、刘松(资产评估师证书编号:21000043)、邓艳芳(资产评估师证书编号:11070041)、邹洪(资产评估师证书编号:36000139)、吴晓光(资产评估师证书编号:11140101)、张帆(资产评估师证书编号:11160091)、翟红梅(资产评估师证书编号:11090063)、刘斌(资产评估师证书编号:37020076)、陈志红(资产评估师证书编号:11001842)、唐章奇(资产评估师证书编号:45000015)、蒋卫锋(资产评估师证书编号:41060079)、田祥雨(资产评估师证书编

号:11180052)、付存青(资产评估师证书编号:41000312)、李业强(资产评估师证书编号:11140057)、陶涛(资产评估师证书编号:11140056)、胡超(资产评估师证书编号:11180001)、侯超飞(资产评估师证书编号:11180056),变更为中联财联网科技有限公司、沈琦(资产评估师证书编号:11000084)、范树奎(资产评估师证书编号:11000676)、高忻(资产评估师证书编号:11000088)、胡智(资产评估师证书编号:11001378)、刘伟(资产评估师证书编号:11000090)、韩荣(资产评估师证书编号:11030017)、刘松(资产评估师证书编号:21000043)、邓艳芳(资产评估师证书编号:11070041)、邹洪(资产评估师证书编号:36000139)、吴晓光(资产评估师证书编号:11140101)、张帆(资产评估师证书编号:11160091)、翟红梅(资产评估师证书编号:11090063)、刘斌(资产评估师证书编号:37020076)、唐章奇(资产评估师证书编号:45000015)、蒋卫锋(资产评估师证书编号:41060079)、田祥雨(资产评估师证书编号:11180052)、付存青(资产评估师证书编号:41000312)、李业强(资产评估师证书编号:11140057)、陶涛(资产评估师证书编号:11140056)、胡超(资产评估师证书编号:11180001)、侯超飞(资产评估师证书编号:11180056)

其他相关信息可通过中国资产评估协会官方网站进行查询。

特此公告。

北京市财政局

2022年11月15日

2025年6月20日

统一社会信用代码

91110000100026822A

营业执照

(副本)(2-2)

扫描市场主体身份码了解更多登记、备案、许可、监管信息，体验更多应用服务。

名　　称　中联资产评估集团有限公司

类　　型　其他有限责任公司

法定代表人　胡智

经营范围　一般项目：资产评估；破产清算服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；计算机软硬件及辅助设备零售；信息系统集成服务；软件销售；软件开发；软件外包服务；数据处理服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

注册资本　5020万元

成立日期　1997年06月26日

住　　所　北京市西城区复兴门内大街28号凯晨世贸中心东座F4层939室

登记机关　北京市市场监督管理局

2022 年 11 月 07 日

2015 年 6 月 20 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

中国资产评估协会

正式执业会员证书

会员编号：11190204

会员姓名：屯枫展

证件号码：371002**********5

所在机构：中联资产评估集团有限公司

年检情况：通过（2024-04-30）

职业资格：资产评估师

扫码查看详细信息

2015 6 20

评估发现价值 诚信铸就行业

本人印鉴：

签名：

中国资产评估协会

正式执业会员证书

会员编号：11160092

会员姓名：刘晨

证件号码：130632**********0

所在机构：中联资产评估集团有限公司

年检情况：2025 年通过

职业资格：资产评估师

扫码查看详细信息

2025 6 20

评估发现价值　诚信铸就未来

本人印鉴：　签名：刘晨

国信证券股份有限公司拟发行股份购买深圳市资本运营集团有限公司等股东持有的万和证券股份有限公司股份所涉及的万和证券股份有限公司股东全部权益价值

资 产 评 估 说 明

中联评报字【2025】第 2447 号

中联资产评估集团有限公司

二〇二五年六月二十日

目 录

第一部分 关于评估说明使用范围的声明.....1
第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明.....2
第三部分 资产清查核实情况说明.....3
一、 评估对象与评估范围说明.....3
二、 资产核实情况总体说明.....8
第四部分 宏观经济形势、行业及企业分析.....12
一、 宏观经济发展状况分析.....12
二、 行业分析.....16
三、 企业分析.....20
第五部分 资产基础法评估说明.....25
一、 货币资金.....25
二、 结算备付金.....26
三、 存出保证金.....26
四、 买入返售金融资产.....27
五、 交易性金融资产.....27
六、 融出资金.....37
七、 应收账款.....38
八、 长期股权投资.....39
九、 其他权益工具投资.....41
十、 投资性房地产.....42
十一、 固定资产.....55
十二、 固定资产清理.....88
十三、 在建工程.....90

十四、 使用权资产 91
十五、 无形资产 91
十六、 递延所得税资产 102
十七、 其他资产 102
十八、 负债 104
第六部分 收益法评估说明 109
一、 收益法的评估对象 109
二、 收益法概述 109
三、 收益预测的假设条件 109
四、 收益法评估模型 111
五、 净现金流量估算 113
第七部分 评估结论及其分析 141
一、 评估结论 141
二、 评估结论与账面价值比较变动情况及原因 144
企业关于进行资产评估有关事项的说明

第一部分　关于评估说明使用范围的声明

本资产评估说明，仅供国有资产监督管理机构（含出资企业）审查资产评估报告和相关监管机构和部门检查评估机构工作之用，非法律、行政法规规定，材料的全部或部分内容不得提供给其它任何单位和个人，也不得见诸于公开媒体；任何未经评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用人。

中联资产评估集团有限公司

二〇二五年六月二十日

企业关于进行资产评估有关事项的说明

本评估说明该部分内容由委托人和被评估单位共同撰写，并由委托人单位法定代表人和被评估单位法定代表人签字，加盖相应单位公章并签署日期。详细内容请见《企业关于进行资产评估有关事项的说明》。

资产清查核实情况说明

二、评估对象与评估范围说明

评估对象与评估范围内容

评估对象是万和证券股份有限公司股东全部权益。评估范围为万和证券股份有限公司全部资产及负债。截至评估基准日，经审计的合并报表资产总额 1,153,331.32 万元，负债 612,715.61 万元，净资产 540,615.71 万元，归属于母公司股东的净资产 540,615.71 万元。母公司报表账面资产总额 1,155,003.10 万元，负债 611,436.53 万元，净资产 543,566.57 万元。

上述资产与负债数据摘自经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计的 2024 年 11 月 30 日的万和证券股份有限公司（简称“万和证券”）资产负债表，评估是在企业经过审计后的基础上进行的。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

本次评估范围中的主要资产为货币资金、结算备付金、买入返售金融资产、交易性金融资产、融出资金、长期股权投资、固定资产、无形资产等。

主要资产情况特点

9.货币资金

货币资金包括现金、银行存款和其他货币资金。

10.结算备付金

结算备付金为万和证券作为中国登记结算公司深圳分公司、中国登记结算公司上海分公司、中国登记结算公司北京分公司、中国国际期货股份有限公司、银行间市场清算所股份有限公司和金瑞期货股份有限公

司的会员单位，根据备付金管理办法，在登记结算公司开立专门的资金结算账户，用于证券交易结算的资金。

11.买入返售金融资产

买入返售金融资产主要是万和证券按照返售协议约定先买入再按固定价格返售的债券所融出的资金。

12.交易性金融资产

交易性金融资产主要为被评估单位在评估基准日持有的股票投资、债权、基金、资管计划等。

13.融出资金

融出资金主要为被评估单位接受客户抵质押担保而出借的资金。

14.长期股权投资

长期股权投资为被评估单位对万和弘远投资有限公司和万和证券投资有限公司的股权投资。

长期股权投资账面值及财务状况一览表

金额单位：人民币万元

序号	被投资单位名称	持股比例	投资成本	账面原值	账面净值
1	万和弘远投资有限公司	100.00%	20,000.00	20,000.00	20,000.00
2	万和证券投资有限公司	100.00%	10,000.00	10,000.00	10,000.00
合计			30,000.00	30,000.00	30,000.00

(1) 万和弘远投资有限公司

企业名称：万和弘远投资有限公司（简称“万和弘远”）

类型：有限责任公司（法人独资）

住所：深圳市龙华区大浪街道同胜社区工业园路 1 号 1 栋 14 层创客空间 C 区-12

法定代表人：崔凯

注册资本：20,000.00 万人民币

成立日期：2018 年 12 月 28 日

营业期限：2018 年 12 月 28 日至无固定期限

统一社会信用代码：91440300MA5FF1MP9D

经营范围：一般经营项目是：受托资产管理、投资管理（不得从事信托、金融资产管理、证券资产管理及其他限制项目）；股权投资、受托管理股权投资基金（不得从事证券投资活动；不得以公开方式募集资金开展投资活动；不得从事公开募集基金管理业务）。财务咨询。（除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动）

(2) 万和证券投资有限公司

企业名称：万和证券投资有限公司（简称“万和投资”）

类型：有限责任公司（法人独资）

住所：深圳市福田区香蜜湖街道东海社区深南大道 7028 号时代科技大厦 1406

法定代表人：张桓

注册资本：10,000.00 万人民币

成立日期：2021 年 07 月 14 日

营业期限：2021 年 07 月 14 日至无固定期限

统一社会信用代码：91440300MA5GWFRAX1

经营范围：一般经营项目是：无，许可经营项目是：从事另类投资业务（限参与科创板、创业板跟投）

15.固定资产

固定资产包括房屋建筑物、车辆、电子设备。

(1) 房屋建筑物

纳入本次评估范围的房屋建筑物资产共计 10 项。9 项为房屋建筑物，购建于 1997 年至 2017 年，为被评估单位各营业部日常经营使用的办公楼，均取得房屋所有权证，证载权利人为被评估单位；1 项为地下

停车位。房屋建筑物主要位于成都市及深圳市，基准日物理状况良好，正常使用。

(2) 车辆

车辆共计 4 项，包括奥迪汽车、沃尔沃 S80L 等，购置于 2009 年至 2015 年，车辆状况良好。

(3) 电子设备

电子设备主要为计算机、空调、沙发、办公桌、复印机、打印机等，处于正常使用中。

16.无形资产

无形资产包括交易席位费和其他无形资产。

（1）交易席位费

交易席位费共计 3 项，为上交所交易席位、深交所交易席位及股转市场交易单元创设费。

（2）其他无形资产包括外购软件、商标权、著作权、域名、微信公众号及微信视频号等。

6) 外购软件

外购软件共计 602 项，主要为企业购入的金证科创板业务软件 V1.0、顶点数据质量及大数据平台等，均正常使用。

7) 商标权

商标共计 2 项，名称分别为 VANHO SECURITIES、万和证券，权利人均为被评估单位。

8) 著作权

著作权共计 2 项，名称分别为万和证券万和 e 阳指 App 、万和手机证券软件 V9.0，著作权人均为被评估单位。

9) 域名

域名共计 13 项，包括 vanho.cn、vanho.com.cn、wanhesec.com、wanhesec.cn、wanhesec.com.cn、whzq.com.cn、vanhosec.com、vanhosec.cn、vanhosec.com.cn、万和证券.cn、万和证券.中国、万和证券.com、万和证券.net。所有人均为被评估单位。

10) 微信公众号、微信视频号及抖音视频号等

微信公众号、微信视频号及抖音视频号等共计 50 项，主要为万和证券、金融万和等，申请人均为被评估单位。

企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

企业申报评估的无形资产包括账面记录的交易席位费、外购软件，账面未记录的商标权、著作权、域名、微信公众号等。

17.交易席位费

交易席位费共计 3 项，为上交所交易席位、深交所交易席位及股转市场交易单元创设费。

18.其他无形资产

(1) 外购软件

外购软件共计 602 项，主要为企业购入的金证科创板业务软件 V1.0、顶点数据质量及大数据平台等，均正常使用。

(2) 商标权

商标共计 2 项，名称分别为 VANHO SECURITIES、万和证券，权利人均为被评估单位。

(3) 著作权

著作权共计 2 项，名称分别为万和证券万和 e 阳指 App 、万和手机证券软件 V9.0，著作权人均为被评估单位。

(4) 域名

域名共计 13 项，包括 vanho.cn、vanho.com.cn、wanhesec.com、

wanhesec.cn、wanhesec.com.cn、whzq.com.cn、vanhosec.com、vanhosec.cn、vanhosec.com.cn、万和证券.cn、万和证券.中国、万和证券.com、万和证券.net。所有人均为被评估单位。

(5) 微信公众号及微信视频号等

微信公众号及微信视频号等共计 50 项，主要为万和证券、金融万和等，申请人均为被评估单位。

企业申报的表外资产的类型、数量

截至评估基准日 2024 年 11 月 30 日，企业申报评估的范围内表外资产为 2 项商标权、著作权 2 项、域名 13 项、微信公众号等 50 项。评估范围内除上述表外资产外，企业未申报且评估人员也未发现其他表外资产。

引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额（或者评估值）

本次评估报告中基准日各项资产及负债账面值系天健会计师事务所（特殊普通合伙）出具的无保留意见的万和证券股份有限公司审计报告（天健审[2025]7-60 号）的审计结果。评估是在企业经过审计后的基础上进行的。

除此之外，未引用其他机构报告内容。

三、资产核实情况总体说明

资产核实人员组织、实施时间和过程

评估人员在进入现场清查前，制定现场清查实施计划，按资产类型和分布特点，分成房产、设备、流动资产和其他资产小组进行现场的核查工作。清查工作结束后，各小组对清查核实及现场勘察情况进行工作

总结。清查核实的主要步骤如下:

首先，辅导企业进行资产的清查、申报评估的资产明细，并收集整理评估资料。清查前，评估人员开展前期布置工作，评估师对企业资产评估配合工作要求进行了详细讲解，包括资产评估的基本概念、资产评估的任务、本次资产评估的计划安排、需委托人和被评估单位提供的资料清单、企业资产清查核实工作的要求、评估申报表和资产调查表的填报说明等。在此基础上，企业填报“资产评估申报表”和“资产调查表”，收集并整理委托评估资产的产权权属资料和反映资产性能、技术状态、经济技术指标等情况的资料。

其次，依据资产评估申报表，对申报资产进行现场查勘。不同的资产类型，采取不同的查勘方法。根据清查结果，由企业进一步补充、修改和完善资产评估明细表，使“表”、“实”相符。

再次，核实评估资料，尤其是资产权属资料。在清查核实“表”、“实”相符的基础上，对企业提供的产权资料进行了核查。核查中，重点查验了产权权属资料中所载明的所有人以及其他事项，对产权权属资料中所载明的所有人与资产委托人和相关当事人不符以及缺乏产权权属资料的情况，给予高度关注，进一步通过询问的方式，了解产权权属，并要求委托人和相关当事人出具了“说明”和“承诺函”。

资产核实与尽职调查的内容

根据本次评估目的的特点和评估方法的技术要求，评估机构确定了资产核实的主要内容是评估范围的存在与真实性，具体以产权持有者提供的基准日的资产负债表为准，经核实无误，确认资产及负债的存在。为确保资产核实的准确性，评估机构制定了详细的尽职调查计划，确定的尽职调查内容主要是:

1.本次评估的经济行为背景情况,主要为委托人和被评估单位对本次

评估事项的说明;

2.评估对象存续经营的相关法律情况，主要为评估对象的有关章程、投资出资协议、重大合同情况等;

3.评估对象的相关资产的产权情况;

4.评估对象执行的会计制度以及固定资产折旧方法等;

5.评估对象最近几年的债务、借款情况以及债务成本情况;

6.评估对象执行的税率税费及纳税情况;

7.评估对象的应收应付账款情况;

8.评估对象最近几年的关联交易情况;

9.评估对象的主营业务和历史经营业绩等;

10.评估对象最近几年主营业务成本，主要成本构成项目和设备及场所（折旧摊销）、人员工资福利费用等情况;

11.评估对象最近几年主营业务收入情况;

12.评估对象未来几年的经营计划以及经营策略，包括：市场需求、价格策略、成本费用控制、资金筹措和投资计划等以及未来的主营收入和成本构成及其变化趋势等;

13.评估对象的主要经营优势和风险，包括：国家政策优势和风险、产品（技术）优势和风险、市场（行业）竞争优势和风险、财务（债务）风险、汇率风险等;

14.评估对象近年及基准日的资产负债表、损益表;

15.与本次评估有关的其他情况。

影响资产核实的事项及处理方法

本次评估未发现影响资产核实的事项。

资产清查核实结论

经过评估人员和企业相关人员共同的清查核实，得到清查核实结论如下:

19.资产核实结果与账面记录存在差异的情况

截至评估基准日，评估人员未发现资产核实结果与账面记录存在差异。

20.权属资料不完善等权属不清晰的资产

截至评估基准日，被评估单位不存在重大权属资料不全或权属瑕疵事项。

21.企业申报的账外资产的核实情况

截至评估基准日 2024 年 11 月 30 日，企业申报评估的范围内表外资产为 2 项商标权、著作权 2 项、域名 13 项、微信公众号等 50 项。评估范围内除上述表外资产外，企业未申报且评估人员也未发现其他表外资产。

评估人员在资产清查所知范围内，除上述清查事项外，清查情况表明：非实物资产，评估明细表和账面记录一致，申报明细表与实际情况吻合；实物资产的清查情况与申报明细一一核对，对清查核实明细项目已与企业财务人员进行了沟通，实物资产与申报表相符。

宏观经济形势、行业及企业分析

一、宏观经济发展状况分析

2024 年上半年国内生产总值 616836 亿元，按不变价格计算，同比增长 5.0%。分产业看，第一产业增加值 30660 亿元，同比增长 3.5%；第二产业增加值 236530 亿元，增长 5.8%；第三产业增加值 349646 亿元，增长 4.6%。分季度看，一季度国内生产总值同比增长 5.3%，二季度增长 4.7%。从环比看，二季度国内生产总值增长 0.7%。

(一) 夏粮再获丰收，畜牧业总体平稳

2024 年上半年，农业（种植业）增加值同比增长 4.0%。夏粮生产再获丰收。全国夏粮总产量 14978 万吨，比上年增加 363 万吨，增长 2.5%。上半年，猪牛羊禽肉产量 4712 万吨，同比增长 0.6%，其中，牛肉、禽肉产量分别增长 3.9%、6.3%，猪肉、羊肉产量分别下降 1.7%、0.9%；牛奶产量增长 3.4%，禽蛋产量增长 2.7%。二季度末，生猪存栏 41533 万头，同比下降 4.6%；上半年，生猪出栏 36395 万头，下降 3.1%。

(二) 工业生产较快增长，装备制造业支撑作用明显

2024 年上半年，全国规模以上工业增加值同比增长 6.0%。分三大门类看，采矿业增加值增长 2.4%，制造业增长 6.5%，电力、热力、燃气及水生产和供应业增长 6.0%。装备制造业增加值增长 7.8%，高技术制造业增加值增长 8.7%，增速分别快于全部规模以上工业 1.8 和 2.7 个百分点。分经济类型看，国有控股企业增加值增长 4.6%；股份制企业增长 6.5%，外商及港澳台投资企业增长 4.3%；私营企业增长 5.7%。分产品看，3D 打印设备、新能源汽车、集成电路产品产量同比分别增长 51.6%、34.3%、28.9%。6 月份，规模以上工业增加值同比增长 5.3%，环比增长 0.42%。6 月份，制造业采购经理指数为 49.5%，与上月持平；企业生产

经营活动预期指数为 54.4%，比上月上升 0.1 个百分点。1-5 月份，全国规模以上工业企业实现利润总额 27544 亿元，同比增长 3.4%。

(三) 服务业继续恢复，现代服务业发展良好

2024 年上半年，服务业增加值同比增长 4.6%。其中，信息传输、软件和信息技术服务业，租赁和商务服务业，交通运输、仓储和邮政业，住宿和餐饮业，批发和零售业增加值分别增长 11.9%、9.8%、6.9%、6.6%、5.7%。6 月份，全国服务业生产指数同比增长 4.7%。其中，信息传输、软件和信息技术服务业，租赁和商务服务业，交通运输、仓储和邮政业生产指数分别增长 13.5%、9.7%、5.4%。1-5 月份，规模以上服务业企业营业收入同比增长 8.5%。6 月份，服务业商务活动指数为 50.2%；服务业业务活动预期指数为 57.6%，比上月上升 0.6 个百分点。其中，航空运输、邮政、电信广播电视及卫星传输服务、货币金融服务、保险等行业商务活动指数位于 55.0%以上较高景气区间。

(四) 市场销售保持增长，服务消费增势较好

2024 年上半年，社会消费品零售总额 235969 亿元，同比增长 3.7%。按经营单位所在地分，城镇消费品零售额 204559 亿元，增长 3.6%；乡村消费品零售额 31410 亿元，增长 4.5%。按消费类型分，商品零售 209726 亿元，增长 3.2%；餐饮收入 26243 亿元，增长 7.9%。部分基本生活类和升级类商品销售良好，限额以上单位粮油食品类、饮料类商品零售额分别增长 9.6%、5.6%；通讯器材类、体育娱乐用品类商品零售额分别增长 11.3%、11.2%。全国网上零售额 70991 亿元，同比增长 9.8%。其中，实物商品网上零售额 59596 亿元，增长 8.8%，占社会消费品零售总额的比重为 25.3%。6 月份，社会消费品零售总额同比增长 2.0%，环比下降 0.12%。上半年，服务零售额同比增长 7.5%。

(五) 固定资产投资规模扩大，高技术产业投资增长较快

2024 年上半年，全国固定资产投资（不含农户）245391 亿元，同比增长 3.9%；扣除房地产开发投资，全国固定资产投资增长 8.5%。分领域看，基础设施投资增长 5.4%，制造业投资增长 9.5%，房地产开发投资下降 10.1%。全国新建商品房销售面积 47916 万平方米，同比下降 19.0%；新建商品房销售额 47133 亿元，下降 25.0%。分产业看，第一产业投资增长 3.1%，第二产业投资增长 12.6%，第三产业投资下降 0.2%。民间投资增长 0.1%；扣除房地产开发投资，民间投资增长 6.6%。高技术产业投资同比增长 10.6%，其中高技术制造业和高技术服务业投资分别增长 10.1%、11.7%。高技术制造业中，航空、航天器及设备制造业，计算机及办公设备制造业投资分别增长 38.3%、12.1%；高技术服务业中，电子商务服务业、科技成果转化服务业投资分别增长 24.1%、17.4%。6 月份，固定资产投资（不含农户）环比增长 0.21%。

(六) 货物进出口较快增长，贸易结构持续优化

2024 年上半年，货物进出口总额 211688 亿元，同比增长 6.1%。其中，出口 121298 亿元，增长 6.9%；进口 90390 亿元，增长 5.2%。进出口相抵，贸易顺差 30909 亿元。一般贸易进出口增长 5.2%，占进出口总额的比重为 65.0%。民营企业进出口增长 11.2%，占进出口总额的比重为 55.0%，比上年同期提高 2.5 个百分点。机电产品出口增长 8.2%，占出口总额的比重为 58.9%。6 月份，进出口总额 36705 亿元，同比增长 5.8%。其中，出口 21871 亿元，增长 10.7%；进口 14834 亿元，下降 0.6%。

(七) 居民消费价格温和回升，工业生产者价格降幅收窄

2024 年上半年，全国居民消费价格（CPI）同比上涨 0.1%，一季度为同比持平。分类别看，食品烟酒价格下降 1.4%，衣着价格上涨 1.6%，居住价格上涨 0.2%，生活用品及服务价格上涨 0.9%，交通通信价格下

降 0.7%，教育文化娱乐价格上涨 2.0%，医疗保健价格上涨 1.4%，其他用品及服务价格上涨 3.3%。在食品烟酒价格中，鲜果价格下降 7.8%，鲜菜价格下降 2.7%，猪肉价格持平，粮食价格上涨 0.5%。扣除食品和能源价格后的核心 CPI 同比上涨 0.7%。6 月份，全国居民消费价格同比上涨 0.2%，环比下降 0.2%。

2024 年上半年，全国工业生产者出厂价格同比下降 2.1%，降幅比一季度收窄 0.6 个百分点。其中，6 月份同比下降 0.8%，环比下降 0.2%。上半年，工业生产者购进价格同比下降 2.6%。其中，6 月份同比下降 0.5%，环比上涨 0.1%。

(八) 就业形势总体稳定，城镇调查失业率下降

2024 年上半年，全国城镇调查失业率平均值为 5.1%，比一季度下降 0.1 个百分点，比上年同期下降 0.2 个百分点。6 月份，全国城镇调查失业率为 5.0%，与上月持平，比上年同月下降 0.2 个百分点。本地户籍劳动力调查失业率为 5.0%；外来户籍劳动力调查失业率为 4.8%，其中外来农业户籍劳动力调查失业率为 4.7%。31 个大城市城镇调查失业率为 4.9%。全国企业就业人员周平均工作时间为 48.6 小时。二季度末，外出务工农村劳动力总量 18997 万人，同比增长 1.6%。

(九) 居民收入继续增长，农村居民收入增长快于城镇居民

2024 年上半年，全国居民人均可支配收入 20733 元，同比名义增长 5.4%，扣除价格因素实际增长 5.3%。按常住地分，城镇居民人均可支配收入 27561 元，同比名义增长 4.6%，实际增长 4.5%；农村居民人均可支配收入 11272 元，同比名义增长 6.8%，实际增长 6.6%。从收入来源看，全国居民人均工资性收入、经营净收入、财产净收入、转移净收入分别名义增长 5.8%、6.4%、2.1%、5.0%。全国居民人均可支配收入中位数 17358 元，同比名义增长 5.9%。

二、行业分析

2024 年上半年，证券全行业共实现营业收入 2033.16 亿元，净利润 799.90 亿元，同比分别下降 9.44%、5.95%。从业务收入结构来看，上半年全行业实现自营业务收入 826.20 亿元，同比增长 10.43%，收入占比超 40%。同时，资管业务正在成为新的业绩增长点，全行业实现资管业务收入 119.08 亿元，同比增长 8.62%。

自营业务同比增长超 10%，贡献四成收入

2024 年上半年，国内经济延续恢复态势，运行总体平稳，但较为复杂的内外部环境带来投资市场的不确定性，上半年上证综指下跌 0.25%、深证成指下跌 7.1%、中债总财富指数上涨 2.4%。在聚焦主责主业背景下，证券行业各业务升降不一，行业业绩短期承压。2024 年上半年，全行业实现营业收入 2033.16 亿元，净利润 799.9 亿元，同比分别下降 9.44%、5.95%。年化净资产收益率为 5.36%，同比下降 0.66 个百分点。从业务结构上看，2024 年上半年自营业务、经纪业务、利息净收入、投行业务、资管业务等业务收入分别占营业收入比例 40.64%、25.74%、10.43%、7.82%、5.86%，行业业务结构保持稳定。从业务收入来看，证券公司自营业务为增幅最大与收入贡献最大业务。上半年，全行业实现自营业务收入 826.20 亿元，同比增长 10.43%，收入占比达到 40.64%。截至 2024 年上半年末，证券行业自营业务规模 6.14 万亿元，行业自营业务投资结构保持稳定。 根据中证协公布数据显示，147 家证券公司各主营业务收入分别为：代理买卖证券业务净收入（含交易单元席位租赁）464.45 亿元、证券承销与保荐业务净收入 135.74 亿元、财务顾问业务净收入 22.36 亿元、投资咨询业务净收入 25.91 亿元、资产管理业务净收入 119.08 亿元、利息净收入 212.15 亿元、证券投资收益（含公允价值变动）826.20

亿元。截至 2024 年上半年末，147 家证券公司总资产为 11.75 万亿元，净资产为 3.01 万亿元，净资本为 2.23 万亿元，客户交易结算资金余额（含信用交易资金）1.83 万亿元，受托管理资金本金总额 9.27 万亿元。

资管业务成为新的业绩增长点，财富管理转型加快

从业务发展来看，资管业务正在成为新的业绩增长点。近年来，证券公司持续提升主动管理能力，资管新规下业务转型成绩初显，资产管理体现业务韧性。上半年，全行业实现资管业务收入 119.08 亿元，同比增长 8.62%，为上半年增幅第二大业务。证券行业提升资管业务主动管理能力，为投资者提供多元金融服务。证券公司建立“资管子+公募子”布局，持续丰富资管产品组合，实现产品优势互补。截至 2024 年上半年末，证券行业获得公募业务牌照的证券公司或资管子公司达到 14 家。

规模方面，截至 2024 年上半年末，证券行业资产管理业务总规模为 9.27 万亿元，同比上升 1.17%。以主动管理和净值化为代表的集合资管计划规模占比和公募产品规模持续提升，其中集合资管规模 2.94 万亿元，同比增长 11.39%，规模占比由 2020 年末的 14.67%提升至 2024 年 6 月末的 31.73%；公募基金（含大集合）规模 1.06 万亿元，同比增长 9.74%，规模占比达到了 11.41%，资管业务结构持续优化。

财富管理转型方面，证券公司积极搭建多层次买方投顾配置服务体系，推进特色化服务，进一步提升投资者获得感。截至 2024 年上半年末，已有 30 家证券公司获得基金投顾业务资格，证券投资顾问达到 7.8 万人。2024 年上半年，证券行业实现证券投资顾问及基金投资顾问净收入 19.36 亿元，同比增加 17.05%，收入占投资咨询收入比例提升至 74.73%，基金投顾业务有着较大的发展空间。

同时，证券公司深入探索代销产品长期可持续发展道路，财富管理业务加快从“重销售”向“重保有”转型，截至上半年末，证券公司代

理销售金融产品保有规模 3.07 万亿元，同比增加 4.95%。

助力发展新质生产力，上半年服务 32 家科技创新型企业 IPO

投行业务领域，证券行业积极发挥自身专业优势，扎实服务国家战略和实体经济直接融资，持续提升服务科技创新能力，引导资源流向科技创新、先进制造、绿色发展等关键领域，为新质生产力的形成提供有力支持，助力经济实现高质量发展。2024 年上半年，证券行业服务实体经济直接融资 2.55 万亿元。

一是积极提高与科技创新和新质生产力相匹配的金融服务能力。2024 年上半年，证券行业共服务 32 家科技创新型企业在科创板、创业板、北交所首发上市，实现股权融资 190.63 亿元，IPO 家数占全市场的 72.73%，融资金额占 58.67%。

债券融资方面，证券公司上半年承销科技创新公司债券共计 208 只，融资规模达 2437.31 亿元，较去年同期增长一倍，证券公司在推动科技创新、促进新兴产业升级方面的能力持续提升。

二是加大绿色金融项目布局，服务经济社会全面绿色转型。2024 年上半年，证券公司作为绿色公司债券主承销商或绿色资产证券化产品管理人共承销（或管理）债券（或产品）59 只，金额达 670.06 亿元。截至 2024 年上年末，共 8 家证券公司获准参与碳排放权交易，证券行业积极回应国家“碳中和”目标，紧密参与并推动中国碳市场发展进程，主动履行社会责任。

三是发挥专业引领作用，培育各类中长期资金入市。新“国九条”明确要求完善适配长期投资的基础制度，构建支持“长钱长投”的政策体系。证券公司控股的私募子公司和另类子公司是私募股权投资行业重要的专业化力量，为早期发展企业提供稳定的资金支持。

截至 2024 年上半年末，证券公司私募子公司管理的产品实际募集

金额达 6541.91 亿元，较上年末增长 2.46%；证券公司及其另类投资子公司 IPO 项目跟投资金投入超 350 亿元，证券公司努力促进耐心资本形成，为增强资本市场稳定性贡献力量。

深入推进双向开放，外资机构布局中国市场持续提速

截至 2024 年上半年末，全行业共有 18 家外资参控股证券公司，其中外资控股 10 家（外资全资 3 家）。2024 年上半年，外资证券公司总资产合计 6220 亿元，占行业整体比例约为 5.30%，营业收入合计 140 亿元，占行业整体比例约 6.89%。

近年来，我国金融市场双向开放不仅丰富了境内金融市场投资主体，同时也为境内机构参与境外投资创造条件，进一步促进了资本市场健康发展。

一是外资机构布局中国市场的进程持续提速。2024 年上半年，中国证监会核准设立法巴证券（中国）有限公司，并受理日本瑞穗金融集团在中国设立证券公司的申请。同时，核准汇丰前海证券开展融资融券业务。越来越多外资机构拓宽业务布局，印证了我国资本市场开放和国际化进程在稳步推进，也表明中国资产是全球投资者难以忽视的重要投资标的。

二是跨境市场空间不断提升，互联互通机制不断打开。在机构化及国际化趋势下，证券公司持续深化国际化战略布局，对接境内外跨境投资需求，为业务发展寻找新的增长点。

截至 2024 年上半年末，证券公司开展的跨境业务存量规模为 8109 亿元。其中，跨境场外衍生品存量规模约 5850 亿元，占比达 72.14%。上半年证券公司代理客户港股通交易金额 4.28 万亿港元；通过香港子公司积极服务沪深股通交易金额 14.84 万亿元人民币，有效促进了市场的活跃和发展。

三、企业分析

(一) 被评估单位主营业务及经营管理状况

1.企业各项业务资格情况

经纪业务资格；证券投资基金销售业务资格；证券自营和证券投资咨询业务资格；融资融券业务资格；证券资产管理业务资格；承销业务、代销金融产品业务资格；保荐机构资格；与证券交易、证券投资活动有关的财务顾问业务资格。

截至评估基准日，万和证券拥有 2 家子公司，即万和弘远投资有限公司和万和证券投资有限公司，万和证券拥有 27 家分公司、25 家证券营业部。

2. 核心业务情况

(7) 股权业务

万和证券以深圳国企券商身份和专业化能力，积极服务国资国企资本运作，所承接有较大影响的项目有：在资本市场万科宝能控股权之争中，承担了深圳地铁入股万科股份的财务顾问任务，协助深圳国资完成并购工作；深圳粮食集团借壳整体上市的重组中，万和承担相关财务顾问任务，协助深圳国资完成资本运作；深圳资本集团收购上市公司中集集团和科陆电子中，万和承担财务顾问之责，配合协助资本集团完成并购任务；除此之外，万和在企业 IPO 上市和可转债发行方面也取得优异的成绩：2023 年发行上市的仁信新材是万和投行业务在股票资本市场领域的重大突破，也是万和服务实体经济的重要成果之一。

(8) 债券业务

万和证券债务融资业务坚持服务实体经济根本任务，秉承持续服务理念，按照“立足深圳、面向湾区、走向全国”的战略布局，始终致力于为国资国企提供专业、高效、优质的债务融资等资本市场服务，紧跟政策导向、坚持业务创新，积极研究最新的创新型债券品种及政策，为客户提供个性化服务与专业化融资方案。债券发行的成功案例如下：深圳资本集团 2022 年公司债创深圳地方国企公司债最低利率；万和证券作为方案设计者及主承销商，助力江西水投成功发行江西省首单可持续低碳转型挂钩债券，该债券同时创近三年地方国企同期限同类债券最低利率水平等。

(9) 资产证券化及 REITs 业务

万和证券资产证券化与 REITs 团队具有丰富的大客户服务经验，全面多元的销售渠道与丰富专业的解决方案制定经验。成功案例如下：深担保-宝供物流园区类 REITs，是全国首单由担保机构增信的类 REITs 项目，也是国企运用创新型金融产品支持与赋能民营企业的典型案例；中集租赁资产支持专项计划项目，使万和成为中集租赁资产证券化融资的重要合作券商，累计储架规模 30 亿元；中央企业中交一航局应收账款资产支持专项计划项目，成为其首单出表型应收账款 ABS，发行规模 10 亿元。

(10) 财富管理总部

财富管理条线以“狠抓三化，提质增效”为核心，聚焦投资者为本核心理念，坚持目标导向、问题导向、结果导向，以产品差异化、管理精细化、考核市场化为抓手，全面推进财富管理业务高质量发展。

以互联网+金融和私募客户扩规模，以代理买卖证券、两融业务保收入，以投资顾问、金融产品销售促转型，加快业务发展。另一方面，不断完善合规管理体系，压实主体责任，筑牢“三道防线”，有效防范经营风险，推动财富管理业务再上新台阶。

(11) 公司自营业务

固定收益业务通过前瞻性的宏观分析，精细的投资策略，稳收入，保利润。截至 2023 年 12 月末，持仓规模（市值）60.63 亿元，取得投资收入累计 3.26 亿元，收益率为 8.17%。权益投资业务以自主证券投资为重点，适时参与定增投资项目。2023 年，在 A 股市场持续低迷，权益投资获取稳定绝对收益难度加大的环境下，公司权益类投资业务持续加大投研力度，并及时根据市场情况动态调整投资策略和股票仓位，自主投资收益率跑赢市场主要指数及同类公募产品收益率。场外市场业务联合权益投资业务加大定增项目的尽调力度，但 2023 年和今年上半年因行情低迷等原因定增项目数量大幅下降，因而参与定增项目较少。FOF 组合投资用不同类型的基金做成投资组合，产品业绩稳定，2023 年跑赢基准沪深 300 指数 5.05%，在同期可比公募 FOF 中排名靠前。创新投资业务抓住北交所改革带来的趋势性机会，加大北交所投资规模。截至 2023 年 12 月末，创新投资持仓资产合计 1.67 亿元。持仓股票 IPO 取得较好进展，已投项目宏源药业和用友汽车等多只股票分别在创业板、科创板、北交所上市；在 2023 年做市商年度评价，公司获得年度优秀报价质量做市商荣誉，为公司分类评级提供了加分项，同时在第一、二季度获得交易经手费 50%的减免。

(12) 专业子公司

专业子公司紧紧围绕经营核心指标任务为重心，切实降本增效，创收能力持续增强。积极挖掘国资国企产融协同发展潜力及深圳市区

两级产业基金、并购基金的搭建，在储能母基金、深汕合作区产业引导基金等方面形成突破；聚焦战略新兴产业新赛道，以“产业资本+地方政府资本+金融资本结构”模式，加大优质资产及机构资金两端拓展力度。

(二) 被评估单位历史年度财务分析

1.合并报表财务状况

截至评估基准日 2024 年 11 月 30 日，万和证券合并报表资产总额 1,153,331.32 万元，负债 612,715.61 万元，净资产 540,615.71 万元，归属于母公司股东的净资产 540,615.71 万元；2024 年 1-11 月合并报表营业收入 42,058.17 万元，净利润 2,920.46 万元，归属于母公司股东的净利润 2,920.46 万元。

2.母公司报表财务状况

截至评估基准日 2024 年 11 月 30 日，万和证券母公司报表资产总额 1,155,003.10 万元，负债 611,436.53 万元，净资产 543,566.57 万元；2024 年 1-11 月母公司报表营业收入 41,576.43 万元，净利润 3,723.70 万元。

万和证券近年资产、财务状况如下表:

表4-1.合并报表资产、负债及财务状况

金额单位：人民币万元

项目	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2024 年 11 月 30 日
总资产	1,468,030.08	1,309,991.27	1,153,331.32
负债	936,163.34	772,372.67	612,715.61
净资产	531,866.74	537,618.61	540,615.71
归母净资产	531,866.74	537,618.61	540,615.71
项目	**2022 年度**	**2023 年度**	**2024 年 1-11 月**
营业收入	10,245.22	51,397.83	42,058.17
利润总额	-33,564.60	8,035.08	3,913.13
净利润	-27,851.10	6,154.08	2,920.46

项目	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2024 年 11 月 30 日
归母净利润	-27,851.10	6,154.08	2,920.46
审计机构	天健会计师事务所（特殊普通合伙）	天健会计师事务所（特殊普通合伙）	天健会计师事务所（特殊普通合伙）

表4-2.母公司报表资产、负债及财务状况

金额单位：人民币万元

项目	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2024 年 11 月 30 日
总资产	1,467,425.11	1,311,012.03	1,155,003.10
负债	933,877.98	771,245.79	611,436.53
净资产	533,547.13	539,766.24	543,566.57
项目	**2022 年度**	**2023 年度**	**2024 年 1-11 月**
营业收入	8,080.14	49,749.44	41,576.43
利润总额	-33,082.73	8,618.56	4,972.91
净利润	-27,455.20	6,621.32	3,723.70
审计机构	天健会计师事务所（特殊普通合伙）	天健会计师事务所（特殊普通合伙）	天健会计师事务所（特殊普通合伙）

资产基础法评估说明

根据本次资产评估的目的、资产业务性质、可获得资料的情况等，采用资产基础法进行评估。评估基准日 2024 年 11 月 30 日，各类资产及负债的评估方法说明如下。

一、货币资金

货币资金账面价值 2,524,391,343.04 元，包括现金、银行存款和其他货币资金。

现金

库存现金账面价值 63,631.15 元，存放于公司财务部。评估人员对现金进行全面的实地盘点，根据盘点金额情况和基准日期至盘点日期的账务记录情况倒推评估基准日的金额，全部与账面记录的金额相符。对人民币现金，以盘点核实后账面值确定评估值。对于外币现金，以盘点核实后的外币金额结合评估基准日外币汇率测算外币现金评估值。

库存现金评估值为 63,631.15 元。

银行存款

银行存款账面价值 2,524,321,448.71 元，为存放于中国工商银行深圳宝湖支行、中国农业银行深圳布吉支行和中国建设银行深圳黄贝岭支行等银行的存款。

取得银行存款账户审计函证进行了验证，以证明银行存款的真实存在，同时检查有无未入账的银行存款，检查“银行存款余额调节表”中未达账的真实性，以及评估基准日后的进账情况。对人民币银行存款以核实后账面值确定评估值，对外币银行存款，以核实后的外币金额结合评

估基准日外币汇率测算银行存款评估值。

银行存款评估值为 2,524,321,448.71 元。

其他货币资金

其他货币资金账面价值 6,263.18 元，为总部支付宝账户款项，对有关账簿记录和单据进行了核实。其他货币资金以核实后的账面值确定评估值。

其他货币资金评估值 6,263.18 元。

综上，货币资金评估价值为 2,524,391,343.04 元。

二、结算备付金

结算备付金账面值为 1,111,310,085.73 元，为万和证券作为中国登记结算公司深圳分公司、中国登记结算公司上海分公司、中国登记结算公司北京分公司、中国国际期货股份有限公司、银行间市场清算所股份有限公司和金瑞期货股份有限公司的会员单位，根据备付金管理办法，在登记结算公司开立专门的资金结算账户，用于证券交易结算的资金。

评估人员对相关账簿记录及会计凭证进行了核查，对指定的金融机构出具的结算备付金对账单核对，并取得结算备付金存款账户审计函证进行了验证，结算备付金以清查核实后的账面值作为评估值。

截至评估基准日，结算备付金评估值为 1,111,310,085.73 元。

三、存出保证金

存出保证金账面值为 36,518,932.65 元，是万和证券为开展交易存于中国登记结算公司上海分公司、中国登记结算公司深圳分公司、中国登记结算公司北京分公司、中国证券金融股份有限公司、中国国际期货股份有限公司和银行间市场清算所股份有限公司的交易保证金。

评估人员对相关账簿记录及会计凭证进行了核查，对存出保证金账户取得审计函证进行了验证，并对存出保证金对账单进行核对，经核实应收货币保证金真实，金额准确，存出保证金以清查核实后的账面值作为评估值。

截至评估基准日，存出保证金评估值为 36,518,932.65 元。

四、买入返售金融资产

买入返售金融资产账面价值为 70,003,375.34 元，主要是万和证券按照返售协议约定先买入再按固定价格返售的债券所融出的资金。评估人员核对债券回购合同和发行公告等资料，确认账面金额属实。本次评估按照成交价额及实际天数的资金成本确定其评估价值，其中资金成本按照约定的回购利率及实际占用天数确定。

买入返售金融资产评估价值为 70,003,375.34 元。

五、交易性金融资产

交易性金融资产账面价值 5,122,548,232.55 元，包括股票、债券、基金、其他。

(一) 交易性金融资产-股票

交易性金融资产-股票账面值 96,911,965.30 元，主要为被评估单位于评估基准日持有的 43 只股票投资，其中流通股股票 18 只、新三板股票 25 只。

评估人员查阅了被评估单位于评估基准日二级证券交易市场账户对账单，并对评估基准日持有的股票名称、持股数量、限售/流通状况进行了确认；核实上市公司的经营现状、近期二级市场的股价走势和波动等情况。

1.评估方法

（1）流通股

对于流通股，本次评估以每股价格乘以持股数量确定股票投资评估值。

流通股评估值 = 每股价格×持股数量

本次评估以评估基准日前最近一个交易日的收盘价确认每股价格。

（2）新三板股票

对于新三板股票，根据日均换手率、日均成交额、交易频率三项指标，分别赋予权重 35%、35%和 30%，计算各股票市场活跃度得分。按照活跃度得分把股票分为三档。总分高于或等于85分的股票列第一档，即为新三板市场活跃度较高的股票，以收盘价作为其公允价值；总分在75-85 分（含四舍五入达 75 分）的股票列为第二档，即为一般活跃，以评估基准日前近三个月成交均价作为其公允价值；总分低于 75 分的股票列为第三档，其公允价值采用市场法进行评估。

2.评估结论

交易性金融资产-股票的评估值为 96,474,493.07 元。

3.评估案例

（1）案例一（流通股）：海泰新光（交易性金融资产-股票投资明细表序号 4）

股票名称：海泰新光（流通股）

股票代码：688677.SH

持股数量：14,823 股

流通/限售：流通

A.评估模型

被评估单位持有的海泰新光股票评估值 = 每股价格×持股数量

B.每股价格

海泰新光于评估基准日前最近一个交易日的收盘价为 36.30 元/股。本次评估取评估基准日前最近一个交易日的收盘价确认每股价格，即每股价格为 36.30 元/股。

C.评估结果

被评估单位持有的海泰新光股票评估值

＝每股价格×持股数量

＝36.30×14,823

＝538,074.90 元

（2）案例二（市场法）：江苏铁科（交易性金融资产—股票投资明细表序号 19）

A.投资概况

截至评估基准日，万和证券股份有限公司持有新三板上市公司江苏铁科（833442.NQ）1,572,143 股，股权占比 0.8744%。被投资单位简介如下:

名称：江苏铁科新材料股份有限公司

类型：股份有限公司（新三板上市公司 833442.NQ）

住所：镇江市润兴路 29 号

法定代表人：吕珏

注册资本：17980.0000 万人民币

成立日期：2000 年 9 月 18 日

营业期限：2000 年 9 月 18 日至无固定期限

社会信用代码：91321100756437675D

经营范围：轨道交通、新能源装备、汽车、船舶、特种装备、电子通讯、家电、环保、建筑、石油、工程机械等领域新型高分子材料及制

品、橡胶金属制品(密封件、特种橡胶制品)、复合材料制品、金属材料制品及各类材料集成产品的技术开发、技术转让、生产、检测、销售、售后服务及技术咨询服务;实业投资;自营和代理各类商品及技术的进出口业务(国家限定企业经营或禁止进出口的商品和技术除外).以上经营范围危险化学品除外.(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)。

B.评估方法

经公开交易数据查询，江苏铁科（833442.NQ）评估基准日前近三个月换手率仅为 0.95%。根据上述新三板股票评估方法，采用市场法进行评估。

市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。

上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据，计算适当的价值比率，在与被评估企业比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。对于上市公司比较法，由于所选可比公司的指标数据的公开性，使得该方法具有较好的操作性。使用市场法估值的基本条件是：需要有一个较为活跃的资本、证券市场；可比公司及其与估值目标可比较的指标、参数等资料是可以充分获取。目前 A 股市场存在多家与被投资单位相同行业的上市公司，存在较多的可比上市公司，可以获取可比公司的经营和财务数据，故本次选择采用上市公司比较法。

交易案例比较法是指获取并分析可比企业的买卖、收购及合并案例资料，计算适当的价值比率，在与被评估企业比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。国内与被投资单位同行业的交易案例较少，实际运用操作较难，故本次不采用可比交易案例比较法。

本次评估采用上市公司比较法对交易性金融资产—股票投资进行

评估。

股票投资评估值=行业可比上市公司的平均价值比率×账面价值因子×（1-流动性折扣率）×持股比例

C.评估过程

a.确定可比上市公司。

主要通过分析被投资单位和同行业上市公司 2024 年 12 月 31 日的总资产、2024 年度实现的营业收入、2024 年度归属于母公司的净利润等方面的可比性，选取可比上市公司。

表5-1.可比上市公司、被投资单位财务数据

单位：万元

证券代码	证券名称	首发上市日期	2024 年 12 月 31 日总资产	2024 年度营业收入	2024 年度归属于母公司的净利润
002753.SZ	永东股份	2015-05-19	326,408.20	422,764.40	11,139.03
300320.SZ	海达股份	2012-06-01	385,494.85	330,635.19	16,173.39
301300.SZ	远翔新材	2022-08-19	96,160.96	47,134.41	4,822.24
833442.NQ	江苏铁科	2015-08-25	68,057.08	27,829.11	7,770.84

可比上市公司简介如下:

①山西永东化工股份有限公司

类型：股份有限公司（上市公司 002753.SZ）

住所：山西省运城市稷山县稷山经济技术开发区振西大街东

法定代表人：刘东杰

注册资本：37569.3668 万人民币

成立日期：2000 年 5 月 20 日

营业期限：2000 年 5 月 20 日至无固定期限

社会信用代码：91140800719861645D

经营范围：许可项目:危险化学品生产.(依法须经批准的项目,经相关

部门批准后方可开展经营活动,具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)一般项目:化工产品生产(不含许可类化工产品);化工产品销售(不含许可类化工产品);专用化学产品制造(不含危险化学品);专用化学产品销售(不含危险化学品);基础化学原料制造(不含危险化学品等许可类化学品的制造);石墨及碳素制品制造;石墨及碳素制品销售;合成材料制造(不含危险化学品);合成材料销售;热力生产和供应;余热余压余气利用技术研发;技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广;新材料技术研发;新材料技术推广服务;橡胶制品销售;土地使用权租赁;货物进出口;技术进出口.(除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动)。

②江阴海达橡塑股份有限公司

类型：股份有限公司（上市公司 300320.SZ）

住所：江阴市周庄镇云顾路 585 号

法定代表人：钱振宇

注册资本：60123.4191 万人民币

成立日期：1998 年 4 月 10 日

营业期限：1998 年 4 月 10 日至无固定期限

社会信用代码：913202007168331397

经营范围：橡胶制品、塑料制品、金属制品、通用设备、专用设备的制造、加工;危险化学品经营(按许可证所列范围和方式经营);国内贸易;自营和代理各类商品及技术的进出口业务,但国家限定企业经营或禁止进出口的商品和技术除外。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)。

③福建远翔新材料股份有限公司

类型：股份有限公司（上市公司 301300.SZ）

住所：邵武市城郊工业园区

法定代表人：王承辉

注册资本：6454.0000 万人民币

成立日期：2006 年 10 月 26 日

营业期限：2006 年 10 月 26 日至无固定期限

社会信用代码：91330200674725577Q

经营范围：一般项目:基础化学原料制造(不含危险化学品等许可类化学品的制造);食品添加剂销售;饲料添加剂销售;电子专用材料研发;电子专用材料销售;电子专用材料制造;新材料技术研发;新材料技术推广服务;技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广;货物进出口.(除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动)许可项目:食品添加剂生产;饲料添加剂生产;药用辅料生产;药用辅料销售.(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动,具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)。

b.分析、选择并计算各可比对象的价值比率

可供市场法评估选用的价值比率通常包括市盈率（PE）、市净率（PB）、市销率（PS）等。由于被评估单位投资目的主要是获取投资收益和资本增值，且被投资单位近年来经营正常，盈利稳定，盈利能力与资本市场的关联度较强，故本次市场法评估采用市盈率（PE）作为比准价值比率。

市盈率（PE）=2023 年 12 月 1 日至评估基准日 2024 年 11 月 30 日区间日均总市值÷2024 年度归属于母公司的净利润

被投资单位股权价值=市盈率（PE）×被投资单位 2024 年归属于母公司的净利润

表5-2.可比上市公司的 PE 数值

单位：万元

证券代码	证券名称	首发上市日期	日均总市值	归属于母公司的净利润	PE
002753.SZ	永东股份	2015-05-19	240,515.40	11,139.03	21.59
300320.SZ	海达股份	2012-06-01	479,171.18	16,173.39	29.63
301300.SZ	远翔新材	2022-08-19	159,195.57	4,822.24	33.01
平均值					28.08
被投资单位 2023 年归属于母公司的净利润					7,770.84
被投资单位股权价值					65,455.34

c.流动性折扣率的选取

本次评估选用上市公司比较法，而被投资单位本身并未在 A 股上市，其股东权益缺乏市场流通性，因此需要进行扣除流动性折扣修正。本次评估采用企业对新三板转板企业股票转让和估值的谨慎性考虑，流动性折扣取值 70%。

d.股票投资评估值

东岳机械股票投资评估值=行业可比上市公司的平均价值比率×账面价值因子×（1-流动性折扣率）×持股比例

=28.08× 7,770.84×（1-70%）×0.8744%

=5,723,312.45（元）

(二) 交易性金融资产-债券

交易性金融资产-债券账面值 4,165,886,246.88 元，主要为被评估单位于评估基准日持有的企业债、公司债，以及购买的非公开发行债券等。

评估人员清查了原始凭证及记账凭证，核实了被评估单位于评估基准日二级证券交易市场账户对账单、债券分销协议、债券分销过户通知单、现券买卖成交单、债券交割单（现券交易）等，确认债券名称和持有数量账表单相符。进而，评估人员通过 iFind 金融终端查询基准日债券市场评级、持续关注债券发行方的负面信息、查询二级市场交易状况，评估债券是否存在减值迹象。

1.评估方法

对于债券投资，本次评估以债券单价乘以持有数量加截至评估基准日的应收利息确定评估值。即:

债券评估值 = 债券单价×持有数量+利息

对于在交易所上市交易或挂牌转让的债券，经以中证指数有限公司提供的评估基准日前最近一个交易日的估值净价（以下简称“中证估值净价”）确定债券单价。

对于银行间市场上市交易或挂牌转让的债券，以中央国债登记结算公司提供的评估基准日前最近一个交易日的估值净价（以下简称“中债估值净价”）确定债券单价。

对于多年未偿还本金和利息的违约债，本次评估值为零。

2.评估结论

交易性金融资产-债券的评估值为 4,165,886,246.88 元。

3.评估案例

（1）案例：24 广东债 17（交易性金融资产-债券投资明细表序号 54）

债券名称：24 广东债 17

发行人名称：广东省财政厅

债券代码：198455.IB

持有数量：500,000 份

发行价格/基准日面值：100.00 元/100.00 元

主体评级：AAA

A.评估模型

被评估单位持有的 24 广东债 17 评估价值 = 债券单价×持有数量+应收利息

B.债券单价

24 广东债 17 主要在银行间市场发行和流通，本次评估以 iFind 金融终端查询的评估基准日前最近一个交易日的中债估值净价 102.1742 元确定债券单价。

C.评估结果

被评估单位持有的 24 广东债 17 评估价值

= 债券单价×持有数量+利息

= 102.1742× 500,000+ 213,038.67

= 51,300,138.67 元

(三) 交易性金融资产-基金

交易性金融资产-基金账面值 549,028,677.49 元，主要为被评估单位于评估基准日持有的货币基金和其他净值型的基金产品。

评估人员清查了原始凭证及记账凭证，核实了被评估单位于评估基准日基金账户对账单，确认基金名称和持有数量账表单相符。进而，评估人员查阅各项基金产品的募集说明书，核实基金的收益计算模式、会计计量方式，根据具体情况确定基金投资的评估方法。

对每日利息计入基金账户余额的货币基金，评估人员以经过核实的基金账户余额确定评估值。

对具有公开可查询的单位基金份额净值的净值型的基金产品，评估人员以通过 iFind 金融终端查询的基准日单位基金份额净值乘以持有数量确定评估值。

交易性金融资产—基金投资的评估值为 549,028,677.49 元。

(四) 交易性金融资产-其他

交易性金融资产-其他账面值 310,721,342.88 元，主要为被评估单位

于评估基准日持有的资产管理计划、信托计划及私募证券投资基金。

评估人员清查了原始凭证及记账凭证，核实了被评估单位于评估基准日资产管理计划账户对账单，确认资产管理计划名称和持有数量账表单相符。进而，评估人员查阅各资产管理计划和信托计划等产品说明书，核实资产管理计划和信托计划等的收益计算模式、会计计量方式，根据具体情况确定资产管理计划和信托计划等的评估方法。

对于资产管理计划、私募证券投资基金，评估人员以取得的核实后各资产管理计划、私募证券投资基金的评估基准日估值表中确认的份额净值乘以持有的数量确定评估值。

信托计划共 1 项，为海航集团破产重整专项服务信托，综合考虑破产重整导致回款周期较长，其未来回款存在重大不确定性，故本次评估按 0 确定评估值。

交易性金融资产-其他的评估值为 310,721,342.88 元。

综上所述，交易性金融资产账面价值 5,122,548,232.55 元，评估价值 5,122,110,760.32 元，评估减值 437,472.23 元，减值率 0.01%。

表5-3.交易性金融资产评估结果一览表

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
交易性金融资产-股票投资	96,911,965.30	96,474,493.07	-437,472.23	-0.45
交易性金融资产-债券投资	4,165,886,246.88	4,165,886,246.88	-	-
交易性金融资产-基金投资	549,028,677.49	549,028,677.49	-	-
交易性金融资产-其他	310,721,342.88	310,721,342.88	-	-
交易性金融资产合计	**5,122,548,232.55**	**5,122,110,760.32**	**-437,472.23**	**-0.01**

六、融出资金

融出资金账面余额 2,064,135,867.42 元，已计提减值准备 1,032,067.93 元，账面净额为 2,063,103,799.49 元，主要为被评估单位接受客户抵质押担保而出借的资金。

评估人员对相关账簿记录及会计凭证进行了核查，并对交易协议和股票质押协议进行了查阅，核实结果账、表、单金额相符。评估人员在对融出资金核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，参考会计计算预期信用损失的方法，采用损失率法计算评估风险损失。对未发生信用减值的合约，充分考量客户维持担保比例、担保品持股集中度、上证综指、宏观经济等风险因素，按照0.05%-1.5%的区间计算评估风险损失。

按以上标准，确定融出资金评估风险损失为1,032,067.93元，以融出资金合计减去评估风险损失后的金额确定评估值。减值损失按评估有关规定评估为零。

融出资金评估值为2,063,103,799.49元。

七、应收账款

应收账款账面余额225,786,410.17元，已计提减值准备113,531,786.86元，账面净额为112,254,623.31元，核算内容为交收清算机构款、定向理财收入款、投资银行业务手续费及股权质押回购款等。

评估人员核实了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料，核实交易事项的真实性、账龄、业务内容和金额等，并取得审计函证进行了验证，核实结果账、表、单金额相符。评估人员在对应收款项核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等。根据单位的具体情况，采用个别认定法及账龄分析法，对评估风险损失进行估计。

对关联方往来款项等有充分理由相信全部能收回的，评估风险损失

的可能性为 0%；对有确凿证据表明款项不能收回或账龄超长的，评估风险损失为 100%。

对外部单位可能收不回部分款项的，且难以确定收不回账款数额的，参考会计计算预期信用损失的方法，采用单项计提。

按以上标准，确定应收账款评估风险损失为 113,531,786.86 元，以应收账款合计减去评估风险损失后的金额确定评估值。

应收账款评估值为 112,254,623.31 元。

八、长期股权投资

(一) 评估范围

长期股权投资共 2 项，为 2 家全资子公司。截至评估基准日账面原值为 300,000,000.00 元，未计提减值准备。具体情况如下:

表5-4.长期股权投资一览表

金额单位：人民币元

序号	被投资单位名称	持股比例	投资成本	账面原值	账面净值
1	万和弘远投资有限公司	100.00%	200,000,000.00	200,000,000.00	200,000,000.00
2	万和证券投资有限公司	100.00%	100,000,000.00	100,000,000.00	100,000,000.00
合计			300,000,000.00	300,000,000.00	300,000,000.00

(二) 被投资单位简介

1.万和弘远投资有限公司

企业名称：万和弘远投资有限公司（简称“万和弘远”）

类型：有限责任公司（法人独资）

住所：深圳市龙华区大浪街道同胜社区工业园路 1 号 1 栋 14 层创客空间 C 区-12

法定代表人：崔凯

注册资本：20,000.00 万人民币

成立日期：2018 年 12 月 28 日

营业期限：2018 年 12 月 28 日至无固定期限

统一社会信用代码：91440300MA5FF1MP9D

经营范围：一般经营项目是:受托资产管理、投资管理（不得从事信托、金融资产管理、证券资产管理及其他限制项目）;股权投资、受托管理股权投资基金(不得从事证券投资活动;不得以公开方式募集资金开展投资活动;不得从事公开募集基金管理业务）。财务咨询。（除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动）

2.万和证券投资有限公司

企业名称：万和证券投资有限公司（简称“万和投资”）

类型：有限责任公司（法人独资）

住所：深圳市福田区香蜜湖街道东海社区深南大道 7028 号时代科技大厦 1406

法定代表人：张桓

注册资本：10,000.00 万人民币

成立日期：2021 年 07 月 14 日

营业期限：2021 年 07 月 14 日至无固定期限

统一社会信用代码：91440300MA5GWFRAX1

经营范围：一般经营项目是：无，许可经营项目是：从事另类投资业务（限参与科创板、创业板跟投）

(三) 评估过程及方法

对长期股权投资，首先对长期投资形成的原因、账面值和实际状况等进行了取证核实，并查阅了投资协议、股东会决议、章程和有关会计记录等，以确定长期投资的真实性和完整性。

对于全资及持股 50%以上的控股子公司，对被投资单位评估基准日

的整体资产进行了评估，然后将被投资单位评估基准日净资产评估值乘以万和证券的持股比例计算确定评估值:

长期股权投资评估值=被投资单位整体评估后净资产评估值×持股比例

(四) 长期股权投资评估结果

按照上述方法，长期股权投资账面价值 300,000,000.00 元，未计提减值准备，评估价值 270,517,439.54 元，评估减值 29,482,560.46 元，减值率 9.83%。

长期股权投资具体评估结果如下表所示:

表5-5.长期股权投资评估结果一览表

金额单位：人民币元

序号	被投资单位名称	投资日期	实缴持股比例（%）	账面价值	评估价值	增值率（%）	评估方法
1	万和弘远投资有限公司	2019/1/30	100.00	200,000,000.00	158,360,216.33	-20.82	资产基础法
2	万和证券投资有限公司	2021/8/2	100.00	100,000,000.00	112,157,223.21	12.16	资产基础法
	合计			300,000,000.00	270,517,439.54	-9.83	

长期股权投资评估结果的详细情况见被投资单位的“资产评估明细表”。

九、其他权益工具投资

其他权益工具投资账面值 5,065,320.86 元，主要为新三板股票投资，共 4 只。

评估人员查阅了被评估单位于评估基准日二级证券交易市场账户对账单，并对评估基准日持有的股票名称、持股数量、限售/流通状况进行了确认；核实上市公司的经营现状、近期二级市场的股价走势和波动等情况。

对于新三板股票，根据日均换手率、日均成交额、交易频率三项指标，分别赋予权重35%、35%和30%，计算各股票市场活跃度得分。按照活跃度得分把股票分为三档。总分高于或等于85分的股票列第一档，即为新三板市场活跃度较高的股票，以收盘价作为其公允价值；总分在75-85分（含四舍五入达75分）的股票列为第二档，即为一般活跃，以评估基准日前近三个月成交均价作为其公允价值；总分低于75分的股票列为第三档，其公允价值采用市场法进行评估。

其他权益工具投资的评估值为5,029,977.67元。

十、投资性房地产

（一）投资性房地产-房屋评估技术说明

1.评估范围

纳入本次评估范围的投资性房地产为企业申报的已出租或待出租的房产，共有12项。

企业对于投资性房地产采用成本模式进行后续计量，评估基准日时点账面值5,711,400.79元。

2.资产概况

（1）产权概况

截至评估基准日，纳入评估范围的投资性房地产均取得了房屋所有权证，具体情况如下:

序号	建筑物名称	权证编号	房屋用途	建筑面积(m2)
1	成都金牛区外西筒车巷28号1-1栋11号	川（2017）成都市不动产权第0187313号	住宅	114.18
2	成都金牛区西安中	川（2017）成都市不动产权第0186584号	住宅	124.82

序号	建筑物名称	权证编号	房屋用途	建筑面积(m2)
	路 64 号 2 栋 1 号			
3	福兴花园 A302	粤（2017）深圳市不动产权第 0123487 号	住宅	77.47
4	罗湖区笋岗东路宝安广场 A 栋 27-C	粤（2017）深圳市不动产权第 0123336 号	办公	100.42
5	罗湖区笋岗东路宝安广场 A 栋 27-L	粤（2017）深圳市不动产权第 0123392 号	办公	344.46
6	罗湖区笋岗东路宝安广场 A 栋 27-A	粤（2017）深圳市不动产权第 0123326 号	办公	98.22
7	罗湖区笋岗东路宝安广场 A 栋 27-D	粤（2017）深圳市不动产权第 0123406 号	办公	105.50
8	罗湖区笋岗东路宝安广场 A 栋 27-G	粤（2017）深圳市不动产权第 0123295 号	办公	100.42
9	罗湖区笋岗东路宝安广场 A 栋 27-E	粤（2017）深圳市不动产权第 0123298 号	办公	98.22
10	罗湖区笋岗东路宝安广场 A 栋 27-F	粤（2017）深圳市不动产权第 0123331 号	办公	100.42
11	罗湖区笋岗东路宝安广场 A 栋 27-H	粤（2017）深圳市不动产权第 0123399 号	办公	98.05
12	罗湖区笋岗东路宝安广场 A 栋 27-B	粤（2017）深圳市不动产权第 0123342 号	办公	100.42

（2）物理概况

办公用房类房屋建筑物装修较好，外墙砖、玻璃幕墙；内墙大白乳胶漆；天棚多为轻钢龙骨矿棉板吊顶；地面多为花岗岩地面、木地板和釉面砖地面；铝合金门、防盗门；窗多为单层塑钢窗。

住宅用房类房屋建筑物外墙多为抹灰刷涂料及外墙砖；内墙面刷内墙涂料；天棚抹灰刷涂料；地面为水泥砂浆地面、地砖地面；铝合金门、窗，塑钢窗。

（3）利用概况

纳入评估范围的投资性房地产主要为企业正常生产经营过程中的出租、待出租房产，评估基准日时点处于正常使用状态中。租赁情况见

下表:

表5-6.租赁基本情况

序号	建筑物名称	房屋用途	建筑面积(m2)	租赁人名称	租约到期日	租金标准（元/平方米/月）
1	罗湖区笋岗东路宝安广场 A 栋 27-C	办公	100.42	中国宝安集团股份有限公司	2025/7/14	80
2	罗湖区笋岗东路宝安广场 A 栋 27-L	办公	344.46	中国宝安集团股份有限公司	2025/7/14	80
3	罗湖区笋岗东路宝安广场 A 栋 27-A	办公	98.22	中国宝安集团股份有限公司	2025/7/14	80
4	罗湖区笋岗东路宝安广场 A 栋 27-D	办公	105.50	中国宝安集团股份有限公司	2025/7/14	80
5	罗湖区笋岗东路宝安广场 A 栋 27-G	办公	100.42	中国宝安集团股份有限公司	2025/7/14	80
6	罗湖区笋岗东路宝安广场 A 栋 27-E	办公	98.22	中国宝安集团股份有限公司	2025/7/14	80
7	罗湖区笋岗东路宝安广场 A 栋 27-F	办公	100.42	中国宝安集团股份有限公司	2025/7/14	80
8	罗湖区笋岗东路宝安广场 A 栋 27-H	办公	98.05	中国宝安集团股份有限公司	2025/7/14	80
9	罗湖区笋岗东路宝安广场 A 栋 27-B	办公	100.42	中国宝安集团股份有限公司	2025/7/14	80
10	成都市金牛区西青路 55 号 1 栋 2 单元 1 层 2 号	住宅	124.82	母*	2026/10/24	14
11	福田区梅林二路北侧福兴花园 A 栋 302	住宅	77.47	李*	2025/12/31	35

其他委估投资性房地产处在待出租状态。

（4）特殊事项

无。

3.评估过程

（1）资料审查

1)评估申报表的审查

投资性房地产清查申报表：建筑面积、主要建筑参数未能填全的。

2)权证审查

根据被评估单位提供的资料，对投资性房地产的相关权证资料进行了审查。

（2）现场勘察

评估人员在评估时对现场作了全面的勘查，一方面是为了核实委估项目账面是否与实际相符，核对建筑面积和结构类型等，另一方面是查看建筑基础和结构的现时状况，查看其承载力的稳定性和牢固性等。经现场勘查，认为委估的投资性房地产均可持续使用，室外配套设施较为完善，使用功能正常。

（3）市场调查

市场调查主要是搜集与房屋评估的有关资料，其中包括委估资产所在区域房地产市场状况、同一供需圈可比成交案例、委估资产历史收益状况、市场客观收益状况、未来房地产市场发展趋势等，在委托人有关人员的配合下，经过我们的努力，完成了上述资料的搜集工作，这将使我们的评估有可靠、准确的依据，以确保评估值的准确性。

（4）评定估算

根据法律法规、评估准则，结合前期收集的资料、现场勘察取得信息，按照合理的方法对投资性房地产进行评估。

4.评估方法

（1）评估方法选择

根据《资产评估执业准则—不动产》和《投资性房地产评估指导意见》的要求，执行不动产评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法以及假设开发法、基准地价修正法等衍生方法的适用性，选择评估方法。

根据纳入评估范围的投资性房地产资产的结构特点、使用性质等，评估人员分析了不同评估方法的适用性，最终确定各类资产的合理的评估方法。

由于企业持有的部分投资性房地产尚未出租，部分已出租的投资性房地产租约均较短（对房产价值影响较小），且周边同类业态的房产可比交易案例较多，因此，本次对投资性房地产采用市场法进行评估。

（2）评估方法介绍

市场法是指在求取待估房地产价格时，将待估房地产与在接近评估基准日时期内已经成交的类似房地产实例加以比较，依照这些已经成交的房地产价格，参照该房地产的交易情况、期日、区域以及个别因素等多项因素的修正，而得出待估房地产价格的一种评估方法。

公式：市场法评估值=交易案例房地产成交价格×A×B×C×D×E

其中：

A-交易情况修正系数

B-交易日期修正系数

C-区位因素修正系数

D-个别因素修正系数

E-土地使用权年期修正系数。

5.评估结果

（1）评估结果及增减值

委估投资性房地产账面价值为 5,711,400.79 元，评估值为 28,456,944.00 元，评估增值 22,745,543.21 元，增值率 398.25%。

（2）评估增减值原因分析

委估投资性房地产的取得时间较早（1997 年-2002 年），至评估基准日期间随着当地区域经济的发展，地价及房价均有了一定程度的上涨，导致本次评估值相对账面价值增值。

6.典型案例-宝安广场 A 栋 27-C (投资性房地产评估明细表序号 4)

（1）投资性房地产概况

待估投资性房地产为宝安广场 A 栋 27-C，位于罗湖-洪湖笋岗东路 1001 号，宝安广场 A 栋 27 楼（包括罗湖区笋岗东路宝安广场 A 栋 27-C、罗湖区笋岗东路宝安广场 A 栋 27-L、罗湖区笋岗东路宝安广场 A 栋 27-A、罗湖区笋岗东路宝安广场 A 栋 27-D、罗湖区笋岗东路宝安广场 A 栋 27-G、罗湖区笋岗东路宝安广场 A 栋 27-E、罗湖区笋岗东路宝安广场 A 栋 27-F、罗湖区笋岗东路宝安广场 A 栋 27-H、罗湖区笋岗东路宝安广场 A 栋 27-B）账面原值 11,288,449.13 元，账面净值 5,265,551.48

元，账面值中包含对应分摊土地使用权的价值。

待估宝安广场 A 栋 27-C，建筑面积合计 100.42 平方米。宝安广场共计 29 层，委估房屋在第 27 层，层高 3.5 米，框架结构。其基础为钢筋混凝土独立基础，钢筋砼框架梁、钢筋砼框架柱、现浇钢筋砼有梁板。外墙为外墙砖、玻璃幕墙。内墙为壁纸、混合砂浆抹灰刷乳胶漆。门为木门，窗为铝合金窗。室内为吸音钙塑板吊顶、涂料天棚，室内安装吸顶灯，地面地毯、大理石板。

给排水、照明等配套设施齐全。

截至评估基准日，待估房屋建筑物已取得了房屋所有权证。房产证号为粤（2017）深圳市不动产权第 0123336 号，证载房屋建筑面积合计为 100.42 平方米，土地使用权性质为出让，证载权利人为万和证券股份有限公司。

待估宝安广场 A 栋 27-C，1997 年建成，评估基准日已出租给中国宝安集团股份有限公司，房屋状况良好。该办公楼采用成本模式核算。

（2）评估过程

待估房屋为办公用房，周边有较多同类型物业的买卖交易案例，适宜采用市场法评估，评估值中包含对应的土地使用权价值。具体评估过程如下:

①搜集和选取可比交易案例

根据替代原则，通过调查分析，选取近期同一供需圈内三个相同或类似用途项目的正常交易案例。根据待估宗地所处位置，通过市场调查和比较分析，选取同区域近期交易的可比实例如下:

金额单位：人民币元

案例	名称	位置	用途	建筑面积（m^2）	层数	交易日期（挂牌）	不含税销售单价（元/m^2）
1	宝安广场 25/29	罗湖-洪湖 笋岗东路 1001 号	办公	100.42	25/29	2024 年 8 月	20,055
2	宝安广场 23/29	罗湖-洪湖 笋岗东路 1001 号	办公	105.5	23/29	2024 年 8 月	19,181
3	嘉里中心	人民南路 2008 号	办公	112	18/35	2024 年 8 月	18,050

②比较因素的选择及因素条件说明表

根据评估对象与比较案例实际情况，选择影响评估对象房地产价值的比较因素，主要包括：交易时间、交易情况、区域因素、个别因素和权益状况因素等。

表5-7.比较因素条件表

可比实例 / 比较因素		估价对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三
房屋名称		宝安广场 A 栋 27C	宝安广场 25/29	宝安广场 23/29	嘉里中心
房屋位置		罗湖-洪湖 笋岗东路 1001 号	罗湖-洪湖 笋岗东路 1001 号	罗湖-洪湖 笋岗东路 1001 号	人民南路 2008 号
交易价格(元/平方米)		待估	20,055	19,181	18,050
交易情况		正常交易	挂牌	挂牌	挂牌
交易日期		2024 年 11 月	2024 年 8 月	2024 年 8 月	2024 年 8 月
区域因素	办公聚集程度	位于罗湖-洪湖笋岗东路 1001 号，办公聚集度较高	位于罗湖-洪湖笋岗东路 1001 号，办公聚集度较高	位于罗湖-洪湖笋岗东路 1001 号，办公聚集度较高	位于人民南路 2008 号，办公聚集度较高
	公共交通便捷度	多条公交线路经过并设站，较便捷	多条公交线路经过并设站，较便捷	多条公交线路经过并设站，较便捷	多条公交线路经过并设站，较便捷
	公共设施完善度	学校、银行、公园、医院等公共设施齐全，较完善	学校、银行、公园、医院等公共设施齐全，较完善	学校、银行、公园、医院等公共设施齐全，较完善	学校、银行、公园、医院等公共设施齐全，较完善
	基础设施完善度	五通一平	五通一平	五通一平	五通一平
	自然环境状况	自然环境好	自然环境好	自然环境好	自然环境好
	人文环境和景观	人文环境较好	人文环境较好	人文环境较好	人文环境较好

可比实例 比较因素		估价对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三
	城市规划	符合规划	符合规划	符合规划	符合规划
个别因素	建筑面积	100.42 平方米	100.42 平方米	105.5 平方米	112 平方米
	楼层位置	27/29	25/29	23/29	18/35
	朝向	南	南	南	南
	空间布局	布局合理	布局合理	布局合理	布局合理
	装修情况	普通装修	普通装修	普通装修	豪华装修
	写字楼等级	甲级	甲级	甲级	甲级
	设施设备	安装有给排水、电、中央空调等，设施设备齐全，设备设施状况较好	安装有给排水、电、中央空调等，设施设备齐全，设备设施状况较好	安装有给排水、电、中央空调等，设施设备齐全，设备设施状况较好	安装有给排水、电、中央空调等，设施设备齐全，设备设施状况较好
	建成年代	1997 年建成	1997 年建成	1997 年建成	1997 年建成
	建筑结构	框架结构	框架结构	框架结构	框架结构
	层高	层高 3.5 米	层高 3.5 米	层高 3.5 米	层高 3.5 米
	临街情况	一面临街，次干道	一面临街，次干道	一面临街，次干道	一面临街，次干道
	停车位	地下停车位 较充足	地下停车位 较充足	地下停车位 较充足	地下停车位 较充足
	物业管理	深圳市长治物业管理有限公司	深圳市长治物业管理有限公司	深圳市长治物业管理有限公司	嘉里物业管理(深圳)有限公司
权益状况	土地剩余使用年限	18	18	18	17

③比较因素对比表

可比实例 比较因素		可比实例一	可比实例二	可比实例三
房屋名称		宝安广场 25/29	宝安广场 23/29	嘉里中心
房屋位置		罗湖-洪湖 笋岗东路 1001 号	罗湖-洪湖 笋岗东路 1001 号	人民南路 2008 号
交易单价(元/平方米)		20,055	19,181	18,050
交易情况		较优	较优	较优
交易日期		相似	相似	相似
区域因素	办公聚集程度	相似	相似	相似
	公共交通便捷度	相似	相似	相似
	公共设施完善度	相似	相似	相似
	基础设施完善度	相同	相同	相同
	自然环境状况	相似	相似	相似
	人文环境和景观	相似	相似	相似
	城市规划	相似	相似	相似
个别因素	建筑面积	相似	相似	较劣

可比实例 比较因素		可比实例一	可比实例二	可比实例三
	楼层位置	较劣	较劣	较劣
	朝向	相似	相似	相似
	空间布局	相似	相似	相似
	装修情况	相似	相似	较优
	写字楼等级	相同	相同	相同
	设施设备	相似	相似	相似
	建成年代	相似	相似	相似
	建筑结构	相同	相同	相同
	层高	相似	相似	相似
	临街情况	相似	相似	相似
	停车位	相似	相似	相似
	物业管理	相似	相似	相似
权益状况	土地剩余使用年限	6.00%		

④比较因素条件指数表

根据比较因素条件确定比较因素条件指数，以委估房地产条件为100，将可比实例条件与之比较，根据上表所述情况，指数增加或减少。详见比较因素条件指数表。

可比实例 比较因素		估价对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三
房屋名称		宝安广场 A 栋 27C	宝安广场 25/29	宝安广场 23/29	嘉里中心
房屋位置		罗湖-洪湖 笋岗东路 1001 号	罗湖-洪湖 笋岗东路 1001 号	罗湖-洪湖 笋岗东路 1001 号	人民南路 2008 号
交易单价(元/平方米)		待估	20,055	19,181	18,050
交易情况		100	105	105	105
交易日期		100	100	100	100
区域因素	办公聚集程度	100	100	100	100
	公共交通便捷度	100	100	100	100
	公共设施完善度	100	100	100	100
	基础设施完善度	100	100	100	100
	自然环境状况	100	100	100	100
	人文环境和景观	100	100	100	100
	城市规划	100	100	100	100

可比实例 比较因素		估价对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三
个别因素	建筑面积	100	100	100	95
	楼层位置	100	95	95	95
	朝向	100	100	100	100
	空间布局	100	100	100	100
	装修情况	100	100	100	105
	写字楼等级	100	100	100	100
	设施设备	100	100	100	100
	建成年代	100	100	100	100
	建筑结构	100	100	100	100
	层高	100	100	100	100
	临街情况	100	100	100	100
	停车位	100	100	100	100
	物业管理	100	100	100	100
权益状况	土地剩余使用年限	100	100	100	97

⑤编制房地产比较因素修正系数表

根据房地产比较因素条件指数表，编制比较因素修正系数，并根据该修正系数表计算比准价格。

A、交易情况修正：案例的交易情况为挂牌。通常情况下，挂牌价格要高于成交价格。评估人员根据当地同类房屋的交易情况，本次调整幅度为 5%，故交易情况的修正系数为 100/105。

B、交易日期修正:

交易日期的修正系数=评估基准日的房地产价格指数/可比实例交易日期的房地产价格指数。

由于本次所选案例与委估房屋的交易日期与评估基准日非常接近，故交易日期修正不进行修正。

C、区域因素修正:

区域因素修正系数的修正，分为五个等级，优、较优、相似、较劣、

劣。每差一个等级，指数增加或减少 5%。

区域因素修正系数=各项区域因素条件指数×权重的和。

D、个别因素修正:

个别因素修正系数的修正，分为五个等级，优、较优、相似、较劣、劣。每差一个等级，指数增加或减少 5%。

个别因素修正系数=各项个别因素条件指数×权重的和。

E、使用年期修正:

年期修正系数 = （1－1/（1+r）^m ）/(1－1/（1+r）^n)

其中:

m-待估房地产的土地剩余使用年限

n-所选实例的土地剩余使用年限

F、修正系数的确定:

修正系数=交易情况修正系数×期日修正系数×区域因素修正系数（小计）×个别因素修正系数（小计）×使用权年期修正系数

G、比准价格的确定

比准价格（元/平方米）=交易价格（元/平方米）×修正系数×权重

表5-8.比较因素修正系数表

可比实例 比较因素			可比实例一	可比实例二	可比实例三
房屋名称			宝安广场 25/29	宝安广场 23/29	嘉里中心
房屋位置			罗湖-洪湖 笋岗东路 1001 号	罗湖-洪湖 笋岗东路 1001 号	人民南路 2008 号
交易单价(元/平方米)			20,055	19,181	18,050
交易情况调整			100 / 105	100 / 105	100 / 105
交易日期			100 / 100	100 / 100	100 / 100
区域因素	办公聚集程度	20%	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	公共交通便捷度	20%	100 / 100	100 / 100	100 / 100

可比实例 / 比较因素			可比实例一	可比实例二	可比实例三
	公共设施完善度	15%	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	基础设施完善度	15%	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	自然环境状况	10%	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	人文环境和景观	10%	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	城市规划	10%	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	小 计	100%	100 / 100	100 / 100	100 / 100
个别因素	建筑面积	10%	100 / 100	100 / 100	100 / 95
	楼层位置	10%	100 / 95	100 / 95	100 / 95
	朝向	5%	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	空间布局	10%	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	装修情况	5%	100 / 100	100 / 100	100 / 105
	写字楼等级	5%	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	设施设备	10%	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	建成年代	10%	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	建筑结构	5%	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	层高	10%	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	临街情况	5%	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	停车位	10%	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	物业管理	5%	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	小 计	100%	100 / 100	100 / 100	100 / 99
权益状况	土地剩余使用年限		100 / 100	100 / 100	100 / 97
修正系数			0.9524	0.9524	0.9942
修正后交易价格（元/平方米）			19,100.43	18,267.14	17,944.75
比较价格（元/平方米）			18437.44	比较价格(取整）	18,440.00

⑥确定评估结果

经过比较分析，三个案例经修正后的比准价格的差距在合理范围之内，故取三个比准价格的简单算术平均值作为待估房地产的单价。

评估单价=（案例 1 比准价格+案例 2 比准价格+案例 3 比准价格）

=19,100.43/3+18,267.14/3+17,944.75/3

=18,440.00（元/平方米）（取整）

宝安广场 A 栋 27C 评估值=18,440.00 ×100.42

=1,851,745.00 元（不含税）

十一、固定资产

(一) 固定资产-房屋建筑物资产评估技术说明

1.评估范围

纳入本次评估范围的房屋建筑物类资产为房屋建筑物。账面原值24,590,851.41元、账面价值12,930,455.98元。经核实，本次企业申报评估的房屋建筑物类资产账面原值系企业购建时的历史成本。账面情况如下表所示:

金额单位：人民币元

序号	科目	项数	账面原值（元）	账面价值（元）
1	房屋建筑物	10	24,590,851.41	12,930,455.98
	合计	10	24,590,851.41	12,930,455.98

2.资产概况

纳入本次评估范围的房屋建筑物资产共计10项。9项为房屋建筑物，购建于1997年至2017年，为被评估单位各营业部日常经营使用的办公楼，均取得房屋所有权证，证载权利人为被评估单位；1项为地下停车位。

主要房屋建筑物的特征:

1）成都房产：成都房产共计3项，其中，两项为住宅，一项为办公楼。分别位于成都金牛区西安中路64号、成都青羊区鼓楼南街117号和高新区府城大道西段505号。

成都金牛区西安中路64号2栋1号住宅，混合结构，建筑面积112.17平方米，评估基准日已取得房产证（证号：川（2017）成都市不动产权第0186585号），证载权利人为万和证券股份有限公司，使用状

态良好。

成都青羊区鼓楼南街 117 号 B 栋 10B 号住宅，框架结构，建筑面积 152.23 平方米，评估基准日已取得房产证（证号：川（2017）成都市不动产权第 0186978 号），证载权利人为万和证券股份有限公司，使用状态良好。

高新区府城大道西段 505 号仁和春天广场写字楼，框筒结构，建筑面积 345.18 平方米，评估基准日已取得房产证（证号：川（2018）成都市不动产权第 0273095 号），证载权利人为万和证券股份有限公司四川分公司，使用状态良好。

2）昆明房产：昆明房产为办公楼。位于西山区滇池路 384 号，钢混结构。建筑面积 404.88 平方米，评估基准日已取得房产证（证号：云（2019）西山区不动产权第 0145477 号、0145483 号、0145461 号），证载权利人为万和证券股份有限公司云南分公司，使用状态良好。

3）深圳房产：深圳房产共计 2 项，为办公楼和车位，位于罗湖区笋岗东路宝安广场，框剪结构。

宝安广场 3 楼为办公用房，建筑面积合计 1,381.15 平方米，评估基准日已取得房产证（证号：粤（2017）深圳市不动产权第 0123360 号、0123365 号、0123387 号），证载权利人为万和证券股份有限公司，使用状态良好。

宝安广场地下一层为车位，建筑面积合计 26 平方米，使用状态良好。

3.评估过程

评估过程主要划分为以下三个阶段:

（1）第一阶段：前期准备阶段

评估人员对纳入评估范围的房屋建筑物类资产构成情况进行初步了解，设计了初步评估技术方案和评估人员配备方案；向被评估单位提交评估资料清单和评估申报明细表，按照评估准则的要求，指导被评估单位准备评估所需资料和填写房屋建筑物类资产评估申报明细表。

（2）第二阶段：现场调查阶段

1)清查核实基础数据并收集评估所需资料

评估人员进入现场后根据被评估单位提供的资产评估申报表，进行账表核对，主要核对房屋建筑物的名称、位置、结构、建筑面积、使用年限、账面价值等；收集并核查房屋产权证明文件；收集并核查自建房屋建筑物类资产的工程发包合同与发票、预（决）算书、工程图纸等；收集并核查厂区平面图、室外管线图；收集企业日常维护与管理制度等与评估相关的资料。

2)现场勘查

根据资产评估申报表，核对委估建筑物的名称、坐落地点、结构形式、建筑面积等，并对照企业评估基准日时的资产现状，将资产申报表中的缺项、漏项进行填补，做到账实相符，不重不漏。

评估人员对委托评估的房屋建筑物作详细的查看，主要查看建筑物结构、装修、设施、配套使用状况。包括:

结构：为了判断建筑物基础的安全性，初步确定基础的可靠性，为评估提供依据。根据结构类型对承重墙、梁、板、柱进行观测，查看有

无变形开裂，有无不均匀沉降，查看混凝土构件有无露筋、麻面、变形，查看墙体是否有风化以及风化的程度。

装修：每个建筑物的装修标准和内容不尽相同，一般可分为内装修和外装修、高档装修和一般装修，但无论是对何种形式的装修，查看的主要内容是看装修的内容有无脱落、开裂、损坏，另外还要看装饰的新旧程度。

设施：水电设施是否完好齐全，是否畅通，有无损坏和腐蚀，能否满足使用要求。

配套：如非承重墙、门、窗、隔断、散水、防水、保温等，查看有无损坏、丢失、腐烂、开裂等现象。

3)市场调查

市场调查主要是收集与房屋评估的有关市场信息与数据资料。主要包括收集评估基准日近期当地的建设工程概预算定额和材料、人工、机械价格变动的资料，收集有关管理部门对房屋建筑物建设的相关政策规定等资料，收集当地相关用途房地产出售与出租的市场价格信息等资料。

（3）第三阶段：评估作价阶段

根据各类房屋建筑物的特点，遵照评估准则及相关规定，分别采用适宜的评估方法，确定其在评估基准日的市场价值，撰写房屋建筑物类资产评估技术说明。

4.评估方法

（1）评估方法选择

根据《资产评估执业准则—不动产》的要求，执行不动产评估业务，

应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法以及假设开发法、基准地价修正法等衍生方法的适用性，选择评估方法。

根据纳入评估范围的房屋建筑物类资产的结构特点、使用性质等，评估人员分析了不同评估方法的适用性，最终确定各类资产的合理的评估方法，具体如下:

1）由于委估房地产为外购的商品房或具备单独转让可能的房地产，因此，本次房屋评估采用市场法。

2) 对于企业外购车位，周边类似房屋的交易案例很难寻找，但出租市场比较活跃，因此本次对委估车位，采用收益法进行评估。

（2）评估方法介绍

1)市场法:

市场法是指在求取待估房地产价格时，将待估房地产与在接近评估基准日时期内已经成交的类似房地产实例加以比较，依照这些已经成交的房地产价格，参照该房地产的交易情况、期日、区域以及个别因素等多项因素的修正，而得出待估房地产价格的一种评估方法。

公式:

市场法评估值=交易案例房地产成交价格×A×B×C×D×E

其中:

A-交易情况修正系数

B-交易日期修正系数

C-区位因素修正系数

D-个别因素修正系数

E-土地使用权年期修正系数。

2）收益法

收益法是指通过估算评估房地产未来预期收益，采用适当的折现率，折算成现值，得出待估房地产价格的一种估价方法。公式为:

待估房地产的评估值=

$$V=\frac{A}{Y}\left[1-\frac{1}{(1+Y)^n}\right]$$

其中：A 为年租金净收益;

Y 为折现率；（折现率=无风险报酬率+风险报酬率）

n 为房地产自评估基准日至未来可获收益年限。

年租金净收益按下式计算:

年租金净收益=年租赁有效收入-年客观经营成本

年租赁有效收入=年租赁潜在毛收入×（1-空置率）

年客观经营成本=房产税+土地使用税+税金附加（一般指城建税、教育费附加、地方教育费附加等）+管理费+维修费+保险费。

5.评估结果

（1）房屋建筑物评估结果如下表:

金额单位：人民币元

科目名称	账面值		评估值		增值率%	
	账面原值	账面价值	评估原值	评估价值	原值	净值
房屋建筑物类合计	24,590,851.41	12,930,455.98	32,358,566.00	32,358,566.00	31.59	150.25
房屋建筑物	24,590,851.41	12,930,455.98	32,358,566.00	32,358,566.00	31.59	150.25

（2）评估增减值主要原因分析如下:

委估房产取得日期较早（1997 年-2017 年），至评估基准日期间随

着当地区域经济的发展，地价及房价均有了一定程度的上涨，导致本次评估值相对账面价值增值。

6.典型案例: 高新区仁和春天广场写字楼(房屋建筑物评估明细表序号 3)

（1）房屋建筑物概况

待估房屋建筑物为高新区仁和春天广场写字楼，位于高新区府城大道西段 505 号 1 栋 1 单元 9 层 904 室，建筑面积共计 345.18 平方米，账面原值 3,315,421.94 元，账面净值 2,133,708.14 元，账面值中包含对应分摊土地使用权的价值。

截至评估基准日，待估房屋建筑物已经办理了房屋所有权证，证号为川（2018）成都市不动产权第 0273095 号，证载权利人为万和证券股份有限公司四川分公司，房屋用途为办公。

待估房产所在建筑物共计 30 层，框筒结构，建成于 2017 年。待估房产为普通装修。内部安装有电梯、给排水、照明等，设施设备较齐全，设备设施状况较好。

截至评估基准日，待估房产为企业自用房产。

（2）评估过程

待估房屋为办公用房，周边有较多同类型物业的买卖交易案例，适宜采用市场法评估，评估值中包含对应的土地使用权价值。具体评估过程如下:

1）搜集和选取可比交易案例

根据替代原则，通过调查分析，选取近期同一供需圈内三个相同或

类似用途项目的正常交易案例。根据待估宗地所处位置，通过市场调查和比较分析，选取同区域近期交易的可比实例如下:

金额单位：人民币元

案例	名称	位置	用途	建筑面积（m2）	层数	交易日期（挂牌）	不含税销售单价（元/m2）
1	仁和春天广场 10/30	府城大道西段505号	办公	500	10/30	2024年9月	10,450
2	仁和春天广场 1/30	府城大道西段505号	办公	588.15	1/30	2024年9月	9,691
3	仁和春天广场 15/30	府城大道西段505号	办公	500	15/30	2024年9月	9,880

2）比较因素的选择及因素条件说明表

根据评估对象与比较案例实际情况，选择影响评估对象房地产价值的比较因素，主要包括：交易时间、交易情况、区域因素、个别因素和权益状况因素等。

表5-9.比较因素条件表

可比实例 / 比较因素		估价对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三
房屋名称		仁和春天广场	仁和春天广场 10/30	仁和春天广场 1/30	仁和春天广场 15/30
房屋位置		府城大道西段505号	府城大道西段505号	府城大道西段505号	府城大道西段505号
交易价格(元/平方米)		待估	10,450	9,691	9,880
交易情况		正常交易	挂牌	挂牌	挂牌
交易日期		2024年11月	2024年9月	2024年9月	2024年9月
区域因素	办公聚集程度	位于府城大道西段505号，办公聚集度较高	位于府城大道西段505号，办公聚集度较高	位于府城大道西段505号，办公聚集度较高	位于府城大道西段505号，办公聚集度较高
	公共交通便捷度	多条公交线路经过并设站，较便捷	多条公交线路经过并设站，较便捷	多条公交线路经过并设站，较便捷	多条公交线路经过并设站，较便捷
	公共设施完善度	学校、银行、公园、医院等公共设施齐全，较完善	学校、银行、公园、医院等公共设施齐全，较完善	学校、银行、公园、医院等公共设施齐全，较完善	学校、银行、公园、医院等公共设施齐全，较完善

可比实例 比较因素		估价对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三
	基础设施完善度	五通一平	五通一平	五通一平	五通一平
	自然环境状况	自然环境好	自然环境好	自然环境好	自然环境好
	人文环境和景观	人文环境较好	人文环境较好	人文环境较好	人文环境较好
	城市规划	符合规划	符合规划	符合规划	符合规划
个别因素	建筑面积	345.18 平方米	500 平方米	588.15 平方米	500 平方米
	楼层位置	9/30	10/30	1/30	15/30
	朝向	东西	东西	东西	东西
	空间布局	布局合理	布局合理	布局合理	布局合理
	装修情况	普通装修	精装修	普通装修	精装修
	写字楼等级	甲级	甲级	甲级	甲级
	设施设备	安装有给排水、电、中央空调等，设施设备齐全，设备设施状况较好	安装有给排水、电、中央空调等，设施设备齐全，设备设施状况较好	安装有给排水、电、中央空调等，设施设备齐全，设备设施状况较好	安装有给排水、电、中央空调等，设施设备齐全，设备设施状况较好
	建成年代	2017 年建成	2017 年建成	2017 年建成	2017 年建成
	建筑结构	框筒结构	框筒结构	框筒结构	框筒结构
	层高	层高 3.5 米	层高 3.5 米	层高 3.5 米	层高 3.5 米
	临街情况	一面临街，次干道	一面临街，次干道	一面临街，次干道	一面临街，次干道
	停车位	地下停车位 较充足	地下停车位 较充足	地下停车位 较充足	地下停车位 较充足
	物业管理	成都仁和春天物业管理有限公司	成都仁和春天物业管理有限公司	成都仁和春天物业管理有限公司	成都仁和春天物业管理有限公司
权益状况	土地剩余使用年限	25	25	25	25

3）比较因素对比表

可比实例 比较因素		可比实例一	可比实例二	可比实例三
房屋名称		仁和春天广场 10/30	仁和春天广场 1/30	仁和春天广场 15/30
房屋位置		府城大道西段 505 号	府城大道西段 505 号	府城大道西段 505 号
交易单价(元/平方米)		10,450	9,691	9,880
交易情况		较优	较优	较优
交易日期		相似	相似	相似
区域因素	办公聚集程度	相似	相似	相似
	公共交通便捷度	相似	相似	相似
	公共设施完善度	相似	相似	相似
	基础设施完善度	相同	相同	相同
	自然环境状况	相似	相似	相似
	人文环境和景观	相似	相似	相似

比较因素 \ 可比实例		可比实例一	可比实例二	可比实例三
	城市规划	相似	相似	相似
个别因素	建筑面积	较劣	较劣	较劣
	楼层位置	相似	较劣	较优
	朝向	相似	相似	相似
	空间布局	相似	相似	相似
	装修情况	较优	相似	较优
	写字楼等级	相同	相同	相同
	设施设备	相似	相似	相似
	建成年代	相似	相似	相似
	建筑结构	相同	相同	相同
	层高	相似	相似	相似
	临街情况	相似	相似	相似
	停车位	相似	相似	相似
	物业管理	相似	相似	相似
权益状况	土地剩余使用年限	6.00%		

4）比较因素条件指数表

根据比较因素条件确定比较因素条件指数，以委估房地产条件为100，将可比实例条件与之比较，根据上表所述情况，指数增加或减少。详见比较因素条件指数表。

比较因素 \ 可比实例		估价对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三
房屋名称		仁和春天广场	仁和春天广场 10/30	仁和春天广场 1/30	仁和春天广场 15/30
房屋位置		府城大道西段 505 号	府城大道西段 505 号	府城大道西段 505 号	府城大道西段 505 号
交易单价(元/平方米)		待估	10,450	9,691	9,880
交易情况		100	105	105	105
交易日期		100	100	100	100
区域因素	办公聚集程度	100	100	100	100
	公共交通便捷度	100	100	100	100
	公共设施完善度	100	100	100	100
	基础设施完善度	100	100	100	100
	自然环境状况	100	100	100	100
	人文环境和景观	100	100	100	100
	城市规划	100	100	100	100
个别因素	建筑面积	100	95	95	95
	楼层位置	100	100	95	105

可比实例 比较因素		估价对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三
	朝向	100	100	100	100
	空间布局	100	100	100	100
	装修情况	100	105	100	105
	写字楼等级	100	100	100	100
	设施设备	100	100	100	100
	建成年代	100	100	100	100
	建筑结构	100	100	100	100
	层高	100	100	100	100
	临街情况	100	100	100	100
	停车位	100	100	100	100
	物业管理	100	100	100	100
权益状况	土地剩余使用年限	100	100	100	100

5）编制房地产比较因素修正系数表

根据房地产比较因素条件指数表，编制比较因素修正系数，并根据该修正系数表计算比准价格。

A、交易情况修正：案例的交易情况为挂牌。通常情况下，挂牌价格要高于成交价格。评估人员根据当地同类房屋的交易情况，本次调整幅度为 5%，故交易情况的修正系数为 100/105。

B、交易日期修正:

交易日期的修正系数=评估基准日的房地产价格指数/可比实例交易日期的房地产价格指数。

C、区域因素修正:

区域因素修正系数的修正，分为五个等级，优、较优、相似、较劣、劣。每差一个等级，指数增加或减少 5%。

区域因素修正系数=各项区域因素条件指数×权重的和。

D、个别因素修正:

个别因素修正系数的修正，分为五个等级，优、较优、相似、较劣、

劣。每差一个等级，指数增加或减少 5%。

个别因素修正系数=各项个别因素条件指数×权重的和。

E、使用年期修正:

年期修正系数 = （1－1/（1+r）^m ）/(1－1/（1+r）^n)

其中:

m-待估房地产的土地剩余使用年限

n-所选实例的土地剩余使用年限

F、修正系数的确定:

修正系数=交易情况修正系数×期日修正系数×区域因素修正系数（小计）×个别因素修正系数（小计）×使用权年期修正系数

G、比准价格的确定

比准价格（元/平方米）=交易价格（元/平方米）×修正系数×权重

表5-10.比较因素修正系数表

可比实例 / 比较因素			可比实例一	可比实例二	可比实例三
房屋名称			仁和春天广场 10/30	仁和春天广场 1/30	仁和春天广场 15/30
房屋位置			府城大道西段 505 号	府城大道西段 505 号	府城大道西段 505 号
交易单价(元/平方米)			10,450	9,691	9,880
交易情况调整			100 / 105	100 / 105	100 / 105
交易日期			100 / 100	100 / 100	100 / 100
区域因素	办公聚集程度	20%	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	公共交通便捷度	20%	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	公共设施完善度	15%	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	基础设施完善度	15%	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	自然环境状况	10%	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	人文环境和景观	10%	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	城市规划	10%	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	小 计	**100%**	**100 / 100**	**100 / 100**	**100 / 100**

可比实例 / 比较因素			可比实例一	可比实例二	可比实例三
个别因素	建筑面积	10%	100 / 95	100 / 95	100 / 95
	楼层位置	10%	100 / 100	100 / 95	100 / 105
	朝向	5%	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	空间布局	10%	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	装修情况	5%	100 / 105	100 / 100	100 / 105
	写字楼等级	5%	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	设施设备	10%	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	建成年代	10%	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	建筑结构	5%	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	层高	10%	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	临街情况	5%	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	停车位	10%	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	物业管理	5%	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	小 计	**100%**	**100 / 100**	**100 / 99**	**100 / 100**
权益状况	土地剩余使用年限		100 / 100	100 / 100	100 / 100
修正系数			0.9524	0.9620	0.9524
修正后交易价格（元/平方米）			9,952.38	9,322.70	9,409.52
比较价格（元/平方米）			9561.53	比较价格(取整）	9,560.00

6）确定评估结果

经过比较分析，三个案例经修正后的比准价格的差距在合理范围之内，故取三个比准价格的简单算术平均值作为待估房地产的单价。

评估单价=（案例 1 比准价格+案例 2 比准价格+案例 3 比准价格）

=9,952.38/3+9,322.70/3+9,409.52/3

=9,560.00（元/平方米）（取整）

评估总价=345.18×9,560.00

=3,299,921.00 元（不含税）

7.典型案例：宝安广场地下一层停车位(房屋建筑物评估明细表序号 10)

（1）评估对象概况

该车库位于深圳笋岗东路 1002 号，所在层数地下 1 层，层高 3 米。

建筑面积 26 平方米，框剪结构。其基础为钢筋混凝土独立基础，钢筋砼框架梁、钢筋砼框架柱、剪力墙、现浇钢筋砼有梁板。外墙为外墙砖。内墙涂料。水泥砂浆地面。

水、电等配套设施齐全。

（2）市场租金的确定:

待估房产为车库，周边有较多同类型物业的租赁案例，适宜采用市场法确定委估车库的市场租金。具体评估过程如下:

1）搜集和选取可比交易案例

根据替代原则，通过调查分析，选取近期同一供需圈内三个相同或类似用途项目的正常交易案例。根据待估宗地所处位置，通过市场调查和比较分析，选取同区域近期交易的可比实例如下:

实例一：金州花园车位，位于东湖街道金岭社区金洲路 213 号。建筑面积 280 平方米，租赁单价为 2.38 元/平方米/天；交易日期 2024 年 9 月。

实例二：KKMALL 京基百纳空间车位，位于深南东路 5016 号。建筑面积 10 平方米，租赁单价为 2.5 元/平方米/天；交易日期 2024 年 9 月。

实例三：招商名仕花园车位，位于登良路 7-40 号。建筑面积 20 平方米，租赁单价为 2.25 元/平方米/天；交易日期 2024 年 7 月。

2）比较因素的选择及因素条件说明表

根据评估对象与比较案例实际情况，选择影响评估对象房地产价值的比较因素，主要包括: 交易时间、交易情况、区域因素、个别因素等。

表5-11.比较因素条件表

可比实例 / 比较因素		估价对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三
房屋名称		宝安广场地下车位	金州花园车位	KKMALL 京基百纳空间车位	招商名仕花园车位
房屋位置		笋岗东路 1002 号	东湖街道金岭社区金洲路 213 号	深南东路 5016 号	登良路 7-40 号
交易价格(元/平方米/天)		待估	2.38	2.50	2.25
交易情况		正常交易	挂牌	挂牌	挂牌
交易日期		2024 年 11 月	2024 年 9 月	2024 年 9 月	2024 年 7 月
区域因素	商业聚集程度	位于笋岗东路 1002 号，商业聚集度较高	位于金洲路 213 号，商业聚集度较高	位于深南东路 5016 号，商业聚集度较高	位于登良路 7-40 号，商业聚集度较高
	公共交通便捷度	附近有公交车经过并设站，公共交通较便捷	附近有公交车经过并设站，公共交通较便捷	附近有公交车经过并设站，公共交通较便捷	附近有公交车经过并设站，公共交通较便捷
	公共设施完善度	学校、银行等公共设施齐全，较完善	学校、银行等公共设施齐全，较完善	学校、银行等公共设施齐全，较完善	学校、银行等公共设施齐全，较完善
	环境景观优劣度	环境较好	环境较好	环境较好	环境较好
个别因素	建筑面积	26 平方米	280 平方米	10 平方米	20 平方米
	车位类型	地下车位	地上车位	地下车位	地上车位
	车位设施配套	较完善	较完善	较完善	较完善
	建成年代	1997 年	2003 年	2010 年 建成	2010 年 建成
	建筑结构	框剪结构	钢砼结构	框剪结构	混合结构
	物业管理	不临街	一面临街	不临街	不临街

3）比较因素对比表

可比实例 / 比较因素		可比实例一	可比实例二	可比实例三
房屋名称		金州花园车位	KKMALL 京基百纳空间车位	招商名仕花园车位
房屋位置		东湖街道金岭社区金洲路 213 号	深南东路 5016 号	登良路 7-40 号
交易价格(元/平方米/天)		2.38	2.50	2.25
交易情况		较优	较优	较优
交易日期		相似	相似	相似
区域因素	商业聚集程度	相似	相似	相似
	公共交通便捷度	相似	相似	相似
	公共设施完善度	相似	相似	相似
	环境景观优劣度	相似	相似	相似

可比实例 比较因素		可比实例一	可比实例二	可比实例三
个别因素	建筑面积	劣	优	较优
	车位类型	较劣	相似	较劣
	车位设施配套	相似	相似	相似
	建成年代	较优	优	优
	建筑结构	较劣	相同	较劣
	物业管理	较优	相似	相似

4）比较因素条件指数表

根据比较因素条件确定比较因素条件指数，以委估房地产条件为100，将可比实例条件与之比较，根据上表所述情况，指数增加或减少。详见比较因素条件指数表。

可比实例 比较因素		估价对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三
房屋名称		宝安广场地下车位	金州花园车位	KKMALL 京基百纳空间车位	招商名仕花园车位
房屋位置		笋岗东路 1002 号	东湖街道金岭社区金洲路 213 号	深南东路 5016 号	登良路 7-40 号
交易价格(元/平方米/天)		待估	2.38	2.50	2.25
交易情况		100	105	105	105
交易日期		100	100	100	100
区域因素	商业聚集程度	100	100	100	100
	公共交通便捷度	100	100	100	100
	公共设施完善度	100	100	100	100
	环境景观优劣度	100	100	100	100
个别因素	建筑面积	100	90	110	105
	车位类型	100	95	100	95
	车位设施配套	100	100	100	100
	建成年代	100	105	110	110
	建筑结构	100	95	100	95
	物业管理	100	105	100	100

5）编制房地产比较因素修正系数表

根据房地产比较因素条件指数表，编制比较因素修正系数，并根据该修正系数表计算比准价格。

A、交易情况修正：案例的交易情况为挂牌。通常情况下，挂牌价格

要高于成交价格。评估人员根据当地同类房屋的交易情况，本次调整幅度为 5%，故交易情况的修正系数为 100/105。

B、交易日期修正:

交易日期的修正系数=评估基准日的房地产价格指数/可比实例交易日期的房地产价格指数。

C、区域因素修正:

区域因素修正系数的修正，分为五个等级，优、较优、相似、较劣、劣。每差一个等级，指数增加或减少 5%。

区域因素修正系数=各项区域因素条件指数×权重的和。

D、个别因素修正:

个别因素修正系数的修正，分为五个等级，优、较优、相似、较劣、劣。每差一个等级，指数增加或减少 5%。

个别因素修正系数=各项个别因素条件指数×权重的和。

E、比准价格的确定

比准价格（元/平方米）=交易价格（元/平方米）×修正系数×权重

表5-12.比较因素修正系数表

可比实例 / 比较因素			可比实例一			可比实例二			可比实例三		
房屋名称			金州花园车位			KKMALL 京基百纳空间车位			招商名仕花园车位		
房屋位置			东湖街道金岭社区金洲路 213 号			深南东路 5016 号			登良路 7-40 号		
交易价格(元/平方米/天)			2.38			2.50			2.25		
交易情况调整			100	/	105	100	/	105	100	/	105
交易日期			100	/	100	100	/	100	100	/	100
区域因素	商业聚集程度	25%	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	公共交通便捷度	25%	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	公共设施完善度	25%	100	/	100	100	/	100	100	/	100

可比实例 比较因素			可比实例一			可比实例二			可比实例三		
	环境景观优劣度	25%	100	/	100	100	/	100	100	/	100
个别因素	**小　计**	**100%**	**100**	**/**	**100**	**100**	**/**	**100**	**100**	**/**	**100**
	建筑面积	20%	100	/	90	100	/	110	100	/	105
	车位类型	20%	100	/	95	100	/	100	100	/	95
	车位设施配套	20%	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	建成年代	20%	100	/	105	100	/	110	100	/	110
	建筑结构	10%	100	/	95	100	/	100	100	/	95
	物业管理	10%	100	/	105	100	/	100	100	/	100
	小　计	**100%**	**100**	**/**	**98**	**100**	**/**	**104**	**100**	**/**	**102**
修正系数			0.9070			0.9524			0.9524		
修正后交易价格（元/平方米）			2.16			2.38			2.14		
比较价格（元/平方米）			2.20								

6）确定租金单价

经过比较分析，三个案例经修正后的比准价格的差距在合理范围之内，故取三个比准价格的简单算术平均值作为待估房地产的单价。

评估单价=（案例 1 比准价格+案例 2 比准价格+案例 3 比准价格）

=2.16/3+2.38/3+2.14/3

=2.2（元/平方米/天）（取整）

（3）评估值的计算:

①有效毛收入的确定:

有效毛收入=合同租金收入－空置和租金损失＋其他收入

A、租金收入

委估房屋市场租金为 2.2（元/平方米/天），具体计算过程见市场租金的确定部分。

B、空置损失

空置损失=合同租金收入×（1-空置损失率）

评估人员根据市场调查，2023 年-2024 年该地区类似房地产租赁的

空置损失率 7-10%。根据市场情况并结合委估房地产状况，本次预测确定评估对象出租的空置率为 10%。

C、租金损失

租金损失=合同租金收入×（1-空置损失率）×（1-租金损失率）

评估人员根据市场调查，该区域租金收取采用收取 2 个月的租金作为押金，租金按月收取的方式。本次评估的租金计算也采用此种方式。租金押金也按 2 个月考虑。

因此，当租户违约不缴纳租金时，可以押金抵租金，所以，租金损失按零考虑。

D、其他收入-押金利息收入

押金利息收入=押金×年利率

=（合同年租金收入-空置损失-租金损失）×1.5%

其中：2024 年 11 月 30 日一年期的存款利率为 1.5%。

E、年有效毛收入(含税）

年有效毛收入(含税)=合同租金收入－空置和租金损失＋其他收入

F、年有效毛收入(不含税）

年有效毛收入(不含税）=有效毛收入(含税)/(1+增值税率）

根据国家税务总局制定了《纳税人提供不动产经营租赁服务增值税征收管理暂行办法》第三条（一）一般纳税人出租其 2016 年 4 月 30 日前取得的不动产，可以选择适用简易计税方法，按照 5%的征收率计算应纳税额。

委估房屋 2001 年 12 月购置的，其为取得日期，所以，其增值税率

为 5%。

则：年有效毛收入(不含税）=有效毛收入(含税)/(1+增值税率）

2）年运营费用的确定:

年运营费用=管理费+维修费+保险费+税金

A、管理费

管理费是指对出租房屋的必要管理所需费用。一般为房地产年有效毛收入（不含税）1%-3%计算，根据估价对象的具体特点，本次取费标准确定为 3％。

管理费 = 年有效毛收入（不含税）×管理费率

B、维修费

维修费是指物业维修及维护费,一般按建筑物重置价格的 1%-3%计算。

根据估价对象的具体特点，此次取费标准确定为 2%。

维修费=房屋重置价格×维修费率

建筑物重置价格包含建安工程造价及其他费用包括前期费、管理费等。此次估价对象为框架结构，评估人员根据当地同类结构的建筑物工程造价水平，并考虑评估房产装修水平，确定委评房产的建造成本为 3,580.00 元/平方米。

C、保险费

房屋所有人为使自己的房产避免意外损失而向保险公司支付的费用，一般取房屋重置成本法评估值的 0.1%-0.2%。本次按房屋评估净值的 0.1%确定。

保险费=房屋评估净值×费率

其中：房屋评估净值=重置价格×综合成新率

D、税金

税金包括房产税、土地使用税、税金及附加、印花税。

a、房产税

房产税=有效毛收入(不含税) ×12%

b、应纳增值税税额

应纳增值税税额=有效毛收入(含税)-有效毛收入(不含税)

c、城市建设税：按应纳增值税税额的 7％计算缴纳。

城市维护建设税=增值税应纳税额×7%

d、教育费附加：按应纳增值税税额的 3％计算缴纳。

教育费附加=增值税应纳税额×3%

e、地方教育附加：按应纳增值税税额的 2％计算缴纳。

地方教育附加=增值税应纳税额×2%

f、城镇土地使用税：根据企业提供的《财产和行为税纳税申报表》，委估房屋适用税额为 30 元/平方米。

应纳税额=实际占用的土地面积×适用税额

g、印花税：按租赁合同的总金额 0.1%计算。

印花税=有效毛收入(含税) ×0.1%

年运营费用=管理费+维修费+保险费+税金

3）年租金净收益的确定

年租金净收益=年有效毛收入(不含税)-年运营费用

4）折现率的确定

本次评估人员采取安全利率加风险报酬率来确定折现率。

折现率=无风险报酬率+风险报酬率

A、无风险报酬率

无风险报酬率按评估基准日 2024 年 11 月 30 日一年期的存款利率 1.5%确定。

B、风险报酬率

风险报酬率包括投资风险补偿、管理负担补偿、缺乏流动性补偿以及投资带来的优惠影响因素等。

a、投资风险补偿率，是指当投资者投资于收益不确定、具有一定风险的房地产时，他必然会要求对所承担的额外风险有所补偿，否则就不会投资。根据市场结构的分析，以及估价对象所处的市场状况和市场经验数据比较得出，根据其流动性强弱，投资风险补偿率取值范围在 0%～10%之间。本次取 2%。

b、管理负担补偿率，是指一项投资所要求的操劳越多，其吸引力就会越小，从而投资者必然会要求对所承担的额外管理有所补偿。房地产要求的管理工作一般超过存款、证券。根据市场结构的分析，以及估价对象所处的市场状况和市场经验数据比较得出，估价对象流动性最强的与最差的在其他方面一致情况下之间的报酬率差约为 4%左右，故管理负担补偿率取值范围在 0%～4%之间。本次取 1.5%。

c、缺乏流动性补偿率，是指投资者对所投入的资金由于缺乏流动性所要求的补偿。房地产与存款、股票、债券、黄金相比，买卖要困难，

变现能力弱。根据市场结构的分析，以及估价对象所处的市场状况和市场经验数据比较得出，估价对象流动性最强的与最差的在其他方面一致情况下之间的报酬率差约为 4%左右，故缺乏流动性补偿率取值范围在0%～4%之间。本次取 1.5%。

d、投资带来的优惠，是指由于投资房地产可能获得某些额外的好处，例如易于获得融资（如可以抵押贷款），从而投资者会降低所要求的报酬率。主要为易于获得融资的优惠率和各种税的优惠率。易于获得融资的优惠率的取值范围在 0%～2%之间。各种税的优惠率的取值范围在 0%～2%之间。本次取 0.5%。

则：风险报酬率为 4.5%（2%+1.5%+1.5%-0.5%）。

C、折现率

折现率=无风险报酬率+风险报酬率

=1. 5%+4.5%

=6%(取整)

5）剩余收益年期的确定

剩余收益年期本次是以房屋产权和土地使用权年限熟短来确定。

委估房屋于 1997 年建成并投入使用，其结构为框剪结构，经济寿命年限为 60 年，评估基准日为 2024 年 11 月 30 日，由此计算出评估基准日后剩余的收益年期应为 33.10 年；委估房屋占地的土地使用权产权为 70 年，长于委估车库的经济寿命年限，所以，本次委估房屋评估基准日后剩余收益年期确定为 33.10 年。

6）评估值的确定

评估值= 188,660.00 元

计算过程见下表:

序号	项目内容	计算公式	税率、费率	数额
一	宝安广场地下一层车位			
1	建筑面积（㎡）			26.00
2	分摊土地面积（㎡）			4.64
3	房屋收益终止日期			2057 年 12 月 28 日
4	评估基准日			2024 年 11 月 30 日
5	剩余收益期限（年）			33.10
二	重置价格（元）	建筑面积×重置单价		93,080.00
6	重置单价（元/平方米）			3,580.00
三	房屋评估基准日现值	重置价格（元）×综合成新率		50,263.20
7	综合成新率			54%
四	有效毛收入			
8	含税月租金(元/m2)			66.00
9	含税月租金收益（元）	含税月租金×建筑面积		1,716.00
10	空置损失	含税月租金收益×空置损失率		171.60
11	空置损失率			10.00%
12	租金损失	含税月租金收益×（1-空置损失率）×租金损失率		0.00
13	租金损失率			0.00
14	押金年收益	押金×年利率（押 2 个月租金）	1.5%	46.33
15	年有效毛收入(含税)	(含税月租金收益-空置损失收益-租金损失)×12+押金年收益		18,579.13
16	增值税率	简易征收增值税率为 5%		5.00%
17	年有效毛收入(不含税)	有效毛收入(含税)/(1+增值税率）		17,694.41
五	年运营费用	18+20+21+22+23+24+25+26+27		4,830.06
18	房产税	年有效毛收入(不含税)×税率	12.00%	2,123.33
19	增值税	有效毛收入(含税)-有效毛收入(不含税)	5.0%	884.72

序号	项目内容	计算公式	税率、费率	数额
20	教育费附加	增值税×费率	3%	26.54
21	地方教育费附加	增值税×费率	2%	17.69
22	城市建设维护税	增值税×费率	7%	61.93
23	土地使用税	实际占用的土地面积×适用税额	30.0	139.29
24	印花税	年有效毛收入(含税)×税率	0.10%	18.58
25	管理费	有效毛收入(不含税)×费率	3.0%	530.83
26	维修费	重置价格×费率	2.0%	1,861.60
27	保险费	房屋现值×费率	0.10%	50.26
六	年租金净收益	年有效毛收入(不含税)-年运营费用		12,864.36
七	折现率（r）	无风险报酬率+风险报酬率		6.00%
八	评估值（元）	$V=\frac{A}{Y}\left[1-\frac{1}{(1+Y)^n}\right]$		188,660.00

(二) 设备类资产评估技术说明

1.评估范围

纳入本次评估范围的设备类资产包括车辆和电子设备。账面原值为73,097,793.04元，账面价值为13,597,186.60元。评估基准日账面价值如下表:

表5-13.设备类资产账面价值情况表

金额单位：人民币元

科目名称	数量（项）	账面价值	
		账面原值	账面价值
设备类合计	5340	73,097,793.04	13,597,186.60
车辆	4	1,939,816.00	96,990.80
电子设备	5336	71,157,977.04	13,500,195.80

2.资产概况

（1）车辆

车辆共计4项，包括奥迪、沃尔沃等。购置于2009年至2015年，车辆状况良好。

（2）电子设备

电子设备共计 5,336 项，主要为计算机、空调、复印机、打印机等。

企业设备管理各项规章制度健全，有一套完整的设备管理、维护、检修、大修制度，日常维修保养责任到人，关键设备有运行和维修记录，设备档案资料基本齐全。有专业设备维修队伍，分级维修设备，能满足一般维修要求。关键零部件有合理的库存储备量。

3.评估过程

(1) 清查核实工作

1) 为保证评估结果的准确性、根据企业设备资产的构成特点，指导该公司根据实际情况填写资产申报评估明细表，并以此作为评估的参考资料。

2) 针对资产申报评估明细表中不同的设备资产性质及特点，采取不同的清查核实方法进行现场勘察。做到不重不漏，并对设备的实际运行状况进行认真观察和记录。

3) 设备评估人员对大型、重点设备采取查阅设备运行记录，查阅设备技术档案，了解设备的实际状况；并向现场操作、维护人员了解设备的运行检修情况，更换的主要部件及现阶段设备所能达到的主要技术指标情况；向企业设备管理人员了解设备的日常管理情况及管理制度的落实情况，从而比较充分地了解设备的历史变更及运行情况；以抽查盘点的方式对实物进行核查核实。

4) 根据现场实地勘察结果，进一步完善评估申报表，要求做到“表”、“实”相符。

5) 关注本次评估范围内设备的产权问题，如查阅并核对车辆行驶证；

调阅固定资产明细账及相关财务凭证，了解设备账面原值构成情况。

(2) 评估作价

开展市场询价工作，根据评估目的确定价值类型、选择评估方法，进行评定估算。

(3) 评估汇总

对设备类资产评估的初步结果进行分析汇总，对评估结果进行必要的调整、修改和完善。

(4) 撰写评估技术说明

按资产评估准则要求，编制“设备评估技术说明”。

4.评估方法

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特点和收集资料情况，主要采用重置成本法进行评估。对于在二手市场可询到价的旧设备，采用市场法进行评估。

评估值=重置全价×成新率

（1）重置全价的确定

1）运输车辆重置全价

根据当地汽车市场销售信息以及近期车辆市场价格资料，确定本评估基准日的车辆现行含税购价，在此基础上根据《中华人民共和国车辆购置税法》规定计算车辆购置税、新车上户牌照手续费等杂费，根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36 号)、(财税〔2018〕32 号)、财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号文件规定，对于符合增值税抵扣条件的企业，其车辆重置全价为:

重置全价（不含税）=购置价+车辆购置税+牌照等杂费-可抵扣的增

值税

说明:采用竞拍方式取得车辆牌照的委估车辆,重置全价(不含税)中不包含特殊城市车辆牌照取得费。

可抵扣增值税额=购置价/1.13×13%

2）电子设备重置全价

根据当地市场信息及《中关村在线》、《太平洋电脑网》等近期市场价格资料，确定评估基准日的电子设备价格，一般生产厂家或代理商提供免费运输及安装调试，以不含税购置价确定其重置全价:

重置全价（不含税）=购置价-可抵扣的增值税

可抵扣增值税额=购置价/1.13×13%

（2）成新率的确定

1) 车辆成新率

根据商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号《机动车强制报废标准规定》的有关规定，车辆按以下方法确定成新率后取其较小者为最终成新率，即:

使用年限成新率 =（1－已使用年限／规定使用年限或经济使用年限）×100%

行驶里程成新率 =（1－已行驶里程／规定行驶里程）×100%

成新率 = Min（使用年限成新率，行驶里程成新率）

同时对待估车辆进行必要的勘察鉴定，若勘察鉴定结果与按上述方法确定的成新率相差较大，则进行适当的调整，若两者结果相当，则不进行调整。即:

成新率 = Min（使用年限成新率，行驶里程成新率）+a

a:车辆特殊情况调整系数。

2) 电子设备成新率

采用年限法确定其成新率。

成新率=尚可使用年限/（已使用年限+尚可使用年限）×100%

另：直接按二手市场价评估的电子设备，无须计算成新率。

（3）评估值的确定

1）未采用竞拍方式取得车辆牌照的委估车辆:

车辆评估值=重置全价×成新率

2）采用竞拍方式取得车辆牌照的委估车辆:

车辆评估值=重置全价×成新率+特殊城市车辆牌照取得费

3)电子设备评估值=重置全价×成新率

5.评估结果及评估增减值原因的分析

（1）评估结果

表5-14.设备类资产评估结果汇总表

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值		评估价值		增值率%	
	账面原值	账面价值	评估原值	评估价值	原值	净值
合计	73,097,793.04	13,597,186.60	30,872,472.00	14,537,940.00	-57.77	6.92
车辆	1,939,816.00	96,990.80	1,261,317.00	328,762.00	-34.98	238.96
电子设备	71,157,977.04	13,500,195.80	29,611,155.00	14,209,178.00	-58.39	5.25

具体评估结果详见“车辆评估明细表”、“电子设备评估明细表”。

（2）评估增减值原因分析

1)车辆评估原值减值的主要原因是由于市场价格下降，导致评估原值减值；评估净值增值的主要原因是：企业对该类设备的折旧年限较评估使用的经济适用年限短，造成评估净值增值。

2)纳入评估范围的电子设备近年来市场售价有一定的下跌，引起重置全价下降，以及部分设备采用二手价，导致评估原值减值；评估净值增值的主要原因是：企业对该类设备的折旧年限较评估使用的经济适用年限短，造成评估净值增值。

6.案例一：奥迪沃尔沃 S80L (车辆评估明细表序号 4)

证载权利人：万和证券股份有限公司深圳笋岗东路证券营业部

牌照号码：粤 BW7A6

型号：CAF7208A25

生产厂家：沃尔沃集团公司

购买日期：2015 年 9 月

启用日期：2015 年 9 月

已行驶里程：198,326.00 公里

账面原值：458,000.00 元

账面净值：22,900.00 元

主要技术参数：

表5-15.车辆技术参数表

车辆名称	沃尔沃 S80L	车辆型号	CAF7208A25
发动机	B5204T9	前悬/后悬	978/1037(mm)
燃料种类	汽油	排量(ml)	1984
外形尺寸	4991×1861×1490 (mm)	总质量	2135(Kg)
接近角/离去角	16/18(°)	车身结构	4 门 5 座三厢轿车
整备质量	1760 (Kg)	轴荷	1165/970
最高车速	210(km/h)	轴距	2976 (mm)
油耗	8.5(L/100Km)	轮胎规格	225/50 R17,245/40 ZR18
前轮距	1588(mm)	后轮距	1585(mm)

（1）重置全价的确定

经网上查询，该车的市场实际销售价为 282,685.00 元，取该车评估基准日购置价为 282,685.00 元。重置全价计算过程见下表：

序号	项目	计算标准	金额	备注
1	车辆购置价格（含税）	重置成本标准	282,685.00	市场及网上询价
2	车辆购置价格（不含税）	1/1.13	250,163.72	
3	车辆购置税	不含增值税车价的 10%	25,016.37	《中华人民共和国车辆购置税法》
4	**重置价值**	**2+3**	**275,180.00**	**取整**

经计算，车辆重置全价为 275,180.00 元。

说明：委估车辆采用竞拍方式取得车辆牌照，因此，重置价值中不包含牌照手续费。

（2）成新率的确定

1)理论成新率的确定

综合参照相关规定，该车经济使用年限为 15 年、规定行驶里程为 600000 公里，至评估基准日，该车已使用 9.19 年、行驶 198,326.00 公里，则：

年限成新率=(经济使用年限-已使用年限)/经济使用年限×100%

=(15- 9.19)/15×100%

= 39%（取整）

里程成新率=(规定行驶里程－已行驶里程)/规定行驶里程×100%

=(600000- 198,326.00)/600000×100%

=67%（取整）

理论成新率=min(年限成新率,里程成新率)

=min(39%,67%)

=39%

2)成新率的确定

评估人员在相关人员的陪同下通过外观观察、冷/热车静止检查、运行观察等方法对车辆进行了全面勘察，现场勘查情况如下：

①转向及仪表装置：方向机转向正常、不跑偏。仪表指示灵敏准确。

②发动机及底盘：发动机性能较好，启动、加速平稳，无异音，温度正常。各档变速较灵敏，无脱档、无撞击声。前后桥无渗漏，车桥底盘无变形。

③加速性能与制动装置：加速较迅速。防抱死制动装置可靠，制动距离符合要求，刹车轨迹左右一致。

④润滑与环保：发动机燃烧充分，尾气排放合格。润滑油呈淡黄透明色，较洁净。

⑤外观：门窗整洁，大排灯、尾灯明亮无损坏。车内装饰及座椅状况一般，轮胎磨损正常。

经评估人员现场勘察认为该车现场勘察情况与成新率基本一致，无需调整，a=0。故确定成新率为 39%。

车辆成新率与理论成新率基本一致，取成新率为 39%。

（3）评估值的确定

评估值=重置全价×成新率+特殊城市车辆牌照取得费

=275,180.00×39%+ 10,000.00

=117,320.00（元）

说明：评估基准日特殊城市车辆牌照取得费为 10,000.00 元（深圳市车辆牌照 2024 年 11 月 25 日竞拍结果）。

7.案例二：彩色复印机（电子设备评估明细表序号 2313）

（1）设备概述

规格型号：柯尼卡美能达 C226

生产厂家：柯尼卡美能达控股株式会社

启用日期：2022 年 5 月

账面原值：14,601.76 元

账面净值：5,032.03 元

主要技术参数

型号：柯尼卡美能达 C226

产品类型：数码复合机

涵盖功能：复印/打印/扫描

最大原稿尺寸：A3

网络功能：支持有线网络打印

供纸容量：标配纸盒：500 页（2 个），手送纸盘：100 页

复印分辨率：600×600dpi

打印分辨率：1800×600dpi

扫描分辨率：推扫描：200dpi/300dpi/400dpi/600dpi

拉扫描：100dpi/200dpi/300dpi/400dpi/600dpi

液晶显示屏：7 英寸触摸屏

（2）重置全价的确定

通过向有关生产销售厂商及网上询价，该评估对象类型设备评估基准日购置价 10,758.00 元（含税），供货商负责运送且不需安装，故重置时不计运杂费和安装调试费。被评估单位为一般纳税人企业，购置固定资产发生的增值税进项税额可以抵扣增值税销项税额，故重置全价为不含进项税的购置价，即

重置全价=不含增值税的购置价= 9,520.00 元。

（3）成新率确定

评估对象自 2022 年 5 月购置并启用，至评估基准日已经使用 2.53

年。经评估人员现场勘查后认为：指标符合设计要求，配置齐全、功能完好，无故障记录，保养维护良好。评估人员现场与设备使用和管理人员进行了沟通、了解，了解该设备使用情况和技术状况，参照同类产品的经济使用年限，确定该设备尚可使用 2 年，并据此确定其成新率 44%。计算过程如下：

成新率=尚可使用年限/（已使用年限+尚可使用年限）×100%

=2/（2.53 +2）×100%

=44%（取整）

（4）评估价值计算

评估价值=重置全价×成新率

= 9,520.00×44 %

= 4,189.00（元）

十二、固定资产清理

评估范围

纳入本次评估范围的固定资产清理主要为电脑、交换机等电子设备。依据固定资产清理评估申报表，该部分资产于评估基准日账面价值为 22,307.02 元。

评估过程

1.清查核实工作

（1）为保证评估结果的准确性，根据企业设备资产的构成特点，指导该公司根据实际情况填写资产清查评估明细表，并以此作为评估的基础。

（2）针对资产申报评估明细表中不同的设备资产性质及特点，采取不同的清查核实方法进行现场勘察。做到不重不漏，并对设备的实际运行状况进行认真观察和记录。

（3）根据现场实地勘察结果，进一步完善评估申报表，要求做到“表”、“实”相符。

2.评估作价

开展市场询价工作，根据评估目的确定价值类型、选择评估方法，进行评定估算。

3.评估汇总和报告

对设备类资产评估的初步结果进行分析汇总，对评估结果进行必要的调整、修改和完善，并撰写有关说明。

4.评估方法

对于因提足折旧而纳入固定资产清理的资产，根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估资产的特点和实际情况，本次采用市场法评估。

评估值=二手市场回收价

5.评估结果

经评估人员评定估算，纳入本次评估固定资产清理截至评估基准日评估结果如下:

固定资产清理在评估基准日评估值为 39,370.00 元。

6.评估案例

案例一：打印机（固定资产清理明细表—序号 14）

（1）设备概况

设备名称：打印机

数　　量：1 台

账面价值：60.00 元

（2）重置价值的确定

评估人员从二手打印机市场了解打印机市场回收价格为 100.00 元/台（不含税价），由此确定该设备的重置价值为:

重置价值=二手市场回收价

=100.00（元）

十三、在建工程

纳入本次评估范围的在建工程为土建工程。账面值为46,580.00元。

1.评估范围

纳入本次评估范围的在建工程—土建工程账面值 46,580.00 元，为消防工程。该工程的开工日期为 2024 年 11 月 13 日，预计完工日期为 2024 年 12 月 24 日。

2.评估程序

(1)评估准备阶段

根据待评估资产的构成特点，按照评估规范化要求指导企业填写《在建工程—评估明细表》，并根据填报的明细内容进行账表核对，做到账表相符。

(2)现场调查阶段

评估人员对在建工程进行了现场勘察，了解了工程项目的内容、建设情况，工程进度等情况，并搜集了招标文件、支付款项的凭证等。

(3)综合处理阶段

根据企业申报情况及现场勘察情况，评估人员对在建工程项目进行

评估计算，汇总评估结果并编写评估说明。

3.评估方法

根据在建工程的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，采用成本法进行评估。

对于开工时间距评估基准日半年内的在建项目，以核实后的账面价值确定评估价值。

4.结果及增减值原因分析

经评估，在建工程-土建工程的账面值为 46,580.00 元，评估值为 46,580.00 元，评估无增减。

十四、使用权资产

使用权资产账面值 20,869,610.83 元，核算内容为产权持有单位租赁的房屋等形成的使用权资产。

使用权资产，是指承租人可在租赁期内使用租赁资产的权利。企业根据《企业会计准则第 21 号—租赁》的规定进行核算，确认使用权资产和租赁负债。

评估人员核对了企业总账、明细账、会计报表及清查评估明细表，审核了相关的原始凭证、租赁合同，对每项租赁资产的初始计量、摊销金额的准确性、合理性等进行了分析，符合租赁会计准则的核算规定，账面余额合理反映了基准日企业享有的相关使用权资产的权益价值，故本次评估以核实后账面值确认评估值。

使用权资产的评估值为 20,869,610.83 元。

十五、无形资产

(一) 无形资产-交易席位费评估技术说明

无形资产交易席位费原始入账价值为 5,900,000.00 元，账面值 3,200,000.00 元，主要是万和证券为进行证券业务交易向证券交易所缴纳的席位费。评估人员查阅了相关会计凭证、账簿记录，核实了原始发生额、受益期限等，经核实原始入账价值为席位初始创设费，可以长期使用，无固定使用期限，金额准确，以核实后的原始入账价值确定评估值。

无形资产交易席位费评估价值为 5,900,000.00 元。

(二) 无形资产-其他评估技术说明

1.其他无形资产概况

无形资产—其他无形资产账面值 64,848,985.18 元，其中软件著作权 2 项，商标 2 项，域名 13 项，微信公众号、微信视频号、抖音号、服务号等社交媒体平台账号 50 项、软件 602 项。

2.技术型无形资产评估

（1）待评估技术型无形资产概况

纳入本次评估范围的软件著作权无形资产共计 2 项，所有权人均为万和证券。

（2）评估方法的选择

评估技术型无形资产的常用评估方法包括市场法、收益法和成本法。

由于我国技术型无形资产市场交易尚处于初级阶段，相关公平交易数据的采集相对困难，故本次技术型类无形资产评估不适用市场法。

纳入本次评估范围的技术型无形资产主要为项目研究和开发过程中产生的附属技术，未应用到产品上，亦无法确定能够应用到产品或产生收益，故本次技术型类无形资产评估不适用收益法。

因此，本次评估采用成本法评估技术型类无形资产。

1)评估计算过程

A.评估模型

评估价值=重置成本×成新率

重置成本=人工成本 + 其他共摊费用+机会成本+注册成本

机会成本=（人工成本 + 其他共摊费用）×贷款利率 × 研发时间/2

成新率=剩余使用年限÷（已使用年限+剩余使用年限）×100%

B.技术型无形资产评估结果

通过计算汇总，得到纳入本次评估范围的技术型无形资产评估值为937,274.00 元。

（3）案例：万和证券万和 e 阳指 App（无形资产—其他评估明细表序号 653）

“万和证券万和 e 阳指 App”软件著作权为企业自研，已于 2018 年 10 月 30 日发表，登记号为 2019SR0336627。

1）重置全价的确定

A.人工成本计算

根据企业提供的研发人员资料,确定该技术的研发人员构成为 2 人。以企业 2024 年研发人员平均工资水平计算其单位人工成本，并结合研发时间 0.5 年，计算其总人工成本。

人工成本=年均工资×研发时间×研发人员人数

= 398,568.93 ×0.50×2

= 398,568.93（元）。

B.其他共摊费用

其他共摊费用为电子设备运转费、邮电通讯费、折旧费、无形资产摊销、低值易耗品摊销等费用，按照企业该项费用在历史期占人工成本

的比例 38%进行测算。

其他共摊费用=398,568.93 × 38%

=151,456.19（元）

C.机会成本

根据一年期贷款市场报价利率（LPR）3.10%确定机会成本，按公式计算机会成本为 4,262.69 元。

D.注册费用

注册费用按照现行软件著作权注册费用标准确定为 300.00 元。

E.重置成本

重置成本=人工成本 + 其他共摊费用+机会成本+注册费用

= 398,568.93+151,456.19+4,262.69+300.00

= 554,600.00（元，取整）

2）成新率确定

该软件著作权于 2018 年 10 月 30 日发表，因此已使用年限约为 5.67 年，法定保护年限为 50 年。

成新率=剩余使用年限÷（已使用年限+剩余使用年限）×100%

=88.00%(取整)

3）评估结论

评估价值=重置成本×成新率

= 554,600.00×88.00%

= 488,048.00（元）

2.外购软件评估

（1）评估方法

对于外购软件，评估人员查阅相关的证明资料，了解原始入账价值的构成，摊销的方法和期限，查阅了原始合同。经核实表明账、表金额

相符。对于在评估基准日正常使用的软件，根据已使用年限的不同，采用以下不同的方法进行评估:

1）2024 年购入的软件，距评估基准日 2024 年 11 月 30 日时间较短，通过向软件供应商询价或网络查询其现行不含税价格与购入价格变化不大，以现行不含税价格确定评估值。

2）2024 年之前购入、已使用年限未满摊销年限 5 年的软件，因软件迭代更新速度较快，已无法向软件供应商询价或网络准确查询其现行不含税价格，故采用国家统计局公布的工业生产者购进价格指数对其核实后的原始购入价格进行调整后，考虑一定的成新率确定评估值。

评估值=核实后的原始购入价格 × 原始购入当月至评估基准日的工业生产者购进价格指数调整 ×（1－已使用年限／摊销年限）× 100%

3）2024 年之前购入、已使用年限超过摊销年限 5 年的软件，因软件迭代更新速度较快，已无法向软件供应商询价或网络准确查询其现行不含税价格，故采用国家统计局公布的工业生产者购进价格指数对其原始购入价格进行调整后，考虑 5%的残值率确定评估值。

评估值=核实后的原始购入价格 × 原始购入当月至评估基准日的工业生产者购进价格指数调整 × 5%

外购软件估值为 70,827,567.59 元。

（2）案例：同花顺网上交易和手机炒股系统商用密码改造（无形资产—其他评估明细表序号 398）

同花顺网上交易和手机炒股系统商用密码改造软件于 2023 年 9 月，原值入账价值 1,840,707.96 元，账面价值 1,380,530.92 元。

评估人员查阅相关的证明资料，了解原始入账价值的构成，摊销的方法和期限，查阅了原始合同。经核实表明账、表金额相符。该软件在评估基准日正常使用。

因软件迭代更新速度较快，已无法向软件供应商询价或网络准确查询其现行不含税价格，故采用国家统计局公布的工业生产者购进价格指数对其核实后的原始购入价格进行调整后，考虑一定的成新率确定评估值。

经查询国家统计局公布的工业生产者购进价格指数如下表:

年月	工业生产者购进价格指数（上月=100）
2023 年 9 月	100.6
2023 年 10 月	100.2
2023 年 11 月	99.7
2023 年 12 月	99.8
2024 年 1 月	99.8
2024 年 2 月	99.8
2024 年 3 月	99.9
2024 年 4 月	99.7
2024 年 5 月	100.3
2024 年 6 月	100.1
2024 年 7 月	99.9
2024 年 8 月	99.4
2024 年 9 月	99.2
2024 年 10 月	99.7
2024 年 11 月	99.9

经计算，2023 年 3 月至评估基准日 2024 年 11 月的工业生产者购进价格指数调整为 0.9743。

评估值=核实后的原始购入价格 × 原始购入当月至评估基准日的工业生产者购进价格指数调整 ×（1－已使用年限／摊销年限）× 100%

=1,840,707.96 × 0.9743 ×（1-1.17/5.00）× 100%

=1,373,736.84（元）

3.商标权的评估

（1）待评估商标权概况

纳入评估范围内的商标权共 2 项，商标权人为万和证券。

（2）评估方法的选择

商标权的常用评估方法包括收益法、市场法和成本法。

市场法主要通过在商标市场或产权市场、资本市场上选择相同或相近似的商标权作为参照物，针对各种价值影响因素，将被评估商标与参照物商标进行价格差异的比较调整，分析各项调整结果、确定商标权的价值。使用市场法评估商标权的必要前提是市场数据相对公开、存在具有可比性的商标参照物、参照物的价值影响因素明确并且能够量化。我国商标市场交易尚处于初级阶段，商标权的公平交易数据采集相对困难，故市场法在本次评估中不具备操作性。

收益法以被评估无形资产未来所能创造的收益的现值来确定其评估价值，对商标等无形资产而言，其之所以有价值，是因为资产所有者或授权使用者能够通过销售商标产品从而带来收益。收益法适用的基本条件是商标具备持续经营的基础和条件、经营与收益之间存在较稳定的对应关系、未来收益和风险能够预测并可量化。由于被评估单位为证券公司，商标主要起到标识的作用，无法合理客观的预测商标未来收益，故本次评估未采用收益法进行评估。

成本法是依据商标权形成过程中所需要投入的各种费用成本，并以此为依据确认商标权价值的一种方法。企业依法取得并持有商标权，期间需要投入的费用一般包括商标设计费、注册费、使用期间的维护费以及商标使用到期后办理延续的费用等。由于通过使用商标给企业带来的价值，和企业实际所支出的费用通常不构成直接关联，因而成本法一般适用于不使用或者刚投入使用的商标权评估。

鉴于纳入本次评估范围的 2 项商标权于 2017 年注册，考虑到被评估企业处于证券行业，商标作为该等技术资源的外在表现，主要起标识作用，对被评估企业的业绩贡献并不显著，故采用成本法进行评估。

（3）成本法评估模型

依据商标权无形资产形成过程中所需投入的各种成本费用的重置价值确认商标权价值，其基本公式如下:

$$P = C_1 + C_2 + C_3 \quad (1)$$

式中:

P: 评估值

C_1: 设计成本

C_2: 注册及续延成本

C_3: 维护使用成本

根据有关规定，注册商标可因连续三年停止使用而被撤销。法律意义上的注册商标使用，包括将商标用于商品、商品包装或者容器以及商品交易文书上，或者将商标用于广告宣传、展览以及其他商业活动。具体地说，商品商标需使用在商品的出售、展览或经海关出口上，使用在商品交易文书上，使用在各种媒体对商标进行商业性宣传、展示上；服务商标需使用在服务场所、服务工具、服务用品、服务人员服饰上，使用在反映及记录发生服务的文书上，使用在各种媒体对商标进行商业性宣传、展示上。

注册商标所有人为维持商标专用权而使用商品商标，须印制商标，生产出售商品、参展（参评、参赛），或者在媒体上对商标进行商业性宣传；服务商标须印制在服务工具、服务用品、服务人员服饰上，用于服务场所装饰、招牌制作，或者商业性媒体宣传等。对于商标所有人来说，其使用商标的形式及支出费用的意义是为了证明其实际拥有且使用了商标，以维持商标专用权。

（4）商标权成本法评估结果

通过计算汇总，得到纳入本次评估范围的商标权评估价值共计

9,520.00 元。

（5）商标权成本法评估案例—19414427 万和证券

1) 商标权概述

注册号	19414427
申请日期	2017 年 7 月 21 日
是否已发生续展	否
法定保护年限	10 年
权利人	万和证券股份有限公司

2) 评估模型中各项参数的确定

A.设计成本

据咨询了解此类商标设计公司，设计、取名成本按每个 1000 元取定。即:

设计成本=1000 元/件

B.注册及延续成本

根据国家发展改革委、财政部印发《关于降低房屋转让手续费受理商标注册费等部分行政事业性收费标准的通知》(发改价格〔2015〕2136 号）、国家发展改革委、财政部发改价格〔2019〕914 号文件，规定商标注册费为 270 元/10 年，受理商标续展注册费 450 元/件。经了解，当前注册代理费 1,330.00 元/件。经核实,案例商标注册时间尚不满 10 年，因此尚未发生续展费用。企业不存在商标延续成本。即:

注册及延续成本=270+1,330.00=1,600.00元

C.维护使用成本

该商标权于2017年7月注册，距离基准日时间间隔8年，每年发生相关维护费用270.00元，本次估值预测维护使用成本为2,160.00元。

3) 商标权重置价值计算

注册号	19414427
设计成本	1,000.00 元
注册成本	270.00 元
维护成本	2,160.00 元
代理费	1,330.00 元
重置成本合计	**4,760.00 元**

4)商标权评估结论

通过评估计算，得出注册号为 19414427 商标的评估值为 4,760.00 元。

4.域名权、微信公众号及微信视频号的评估

（1）资产概况

截至评估基准日，企业申报域名 13 项，均正常使用。微信公众号及微信视频号等 50 项。

（2）评估方法的选择

其他无形资产的常用评估方法包括收益法、市场法和成本法。

市场法主要通过在产权市场、资本市场上选择相同或相近似的无形资产作为参照物，针对各种价值影响因素，将被评估对象与参照物进行价格差异的比较调整，分析各项调整结果、确定其他无形资产的价值。使用市场法评估的必要前提是市场数据相对公开、存在具有可比性的参照物、参照物的价值影响因素明确并且能够量化。我国无形资产的市场交易尚处于初级阶段，公平交易数据采集相对困难，故市场法在本次评估中不具备操作性。

收益法以被评估无形资产未来所能创造的收益的现值来确定其评估价值，对无形资产而言，其之所以有价值，是因为资产所有者或授权使用者能够通过销售产品从而带来收益。收益法适用的基本条件是无形资产具备持续经营的基础和条件、经营与收益之间存在较稳定的对应关

系、未来收益和风险能够预测并可量化。由于被评估单位为证券公司，域名主要起到标识的作用，无法合理客观的预测域名未来收益，故本次评估未采用收益法进行评估。

成本法是依据无形资产权形成过程中所需要投入的各种费用成本，并以此为依据确认无形资产价值的一种方法。企业依法取得并持有无形资产，期间需要投入的费用一般包括设计费、注册费、使用期间的维护费以及使用到期后办理延续的费用等。

考虑到企业相关产品及服务主要起标识作用，对被评估企业的业绩贡献并不显著，故采用成本法进行评估。

（3）成本法评估模型

依据无形资产形成过程中所需投入的各种成本费用的重置价值确认无形资产价值，其基本公式如下:

$$P = C_1 + C_2 + C_3$$

式中:

P: 评估值

C_1: 设计成本

C_2: 注册及续延成本

C_3: 维护使用成本

（4）评估值

综上所述，域名评估值为 73,104.00 元，微信公众号及视频号评估值为 124,460.00 元。

5.无形资产—其他无形资产评估结果及增减值原因分析

综上可得，被评估单位纳入本次评估范围内的无形资产—其他无形资产评估价值共计 71,971,925.59 元，较账面价值 64,848,985.18 元，评估增值 7,122,940.41 元，增值率为 10.98%。

无形资产—其他无形资产评估增值幅度较大，主要原因一是纳入本次评估范围的无形资产—其他无形资产中存在未入账软件著作权，二是部分在用外购软件已经摊销完毕无账面价值，导致无形资产—其他无形资产评估价值高于账面价值。

十六、递延所得税资产

递延所得税资产账面价值 55,571,793.77 元，核算内容为其他权益工具投资公允价值变动、信用减值准备及可弥补亏损等原因产生的递延所得税资产。清查时，评估人员核对明细账与总账、报表余额是否相符，核对与委估明细表是否相符，查阅了款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，以证实递延所得税资产的真实性、完整性。在核实无误的基础上，以核实后账面值确定为评估值。

递延所得税资产评估值 55,571,793.77 元。

十七、其他资产

其他资产包括预付账款、其他应收款、其他流动资产、长期待摊费用。

(一) 预付账款

预付账款账面价值 10,441,966.49 元，未计提减值准备，核算内容为预付的广告费、房租、物业水电款等。

评估人员核实了账簿记录、检查了原始凭证及相关合同等资料，核实交易事项的真实性、账龄、业务内容和金额等，并取得审计函证进行了验证，未发现异常情况，评估人员在对预付账款核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等。

经核实，预付账款账、表、单金额相符，未发现供货单位有破产、撤销或不能按合同规定按时提供货物等情况，评估人员在对预付账款核实无误的基础上，以核实后的账面值确定评估值。

预付账款评估值为 10,441,966.49 元。

(二) 其他应收款

其他应收款账面余额 13,903,694.00 元，已计提减值准备 874,696.50 元，账面净额为 13,028,997.50 元，核算内容为押金保证金、进项税暂估及代扣代缴员工社保等。评估人员核实了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料，核实交易事项的真实性、账龄、业务内容和金额等，并取得审计函证进行了验证，核实结果账、表、单金额相符。评估人员在对其他应收款项核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等。根据单位的具体情况，采用个别认定法及账龄分析法，对评估风险损失进行估计。

对关联方往来款项等有充分理由相信全部能收回的，评估风险损失的可能性为 0%；对有确凿证据表明款项不能收回或账龄超长的，评估风险损失为 100%。

对外部单位可能收不回部分款项的，且难以确定收不回账款数额的，参考会计计算预期信用损失的方法，采用单项计提。

按以上标准，确定其他应收账款评估风险损失为 874,696.50 元，以其他应收账款合计减去评估风险损失后的金额确定评估值。

其他应收账款评估值为 13,028,997.50 元。

(三) 其他流动资产

其他流动资产账面价值 898,589.92 元，核算内容为待抵扣进项税、

待认证进项税等。清查时，评估人员核对明细账与总账、报表余额是否相符，核对与委估明细表是否相符，查阅了款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，抽查了原始入账凭证、相关缴费凭证、合同等，核实其核算内容的真实性和完整性。了解了评估基准日企业应负担的税种、税率、缴纳制度等税收政策和借款情况。在核实无误的基础上，以核实后账面值确定评估值。

其他流动资产评估值为 898,589.92 元。

(四) 长期待摊费用

长期待摊费用账面价值 3,667,392.04 元，核算内容为装修费、办公场所改造工程等费用的摊销。清查时，评估人员核对明细账与总账、报表余额是否相符，核对与委估明细表是否相符，查阅了款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，抽查了原始入账凭证、合同等，核实其核算内容的真实性和完整性。

对于经核实，长期待摊费用原始发生额真实、准确，摊销余额正确，长期待摊费用在未来受益期内仍可享有相应权益或资产，按尚存受益期应分摊的余额确定评估值。

对于长期待摊费用为购买办公家具的费用，按照办公家具进行评估，具体方法详见十二（二）设备类资产评估技术说明。

长期待摊费用评估价值为 3,664,649.63 元，评估减值 2,742.41 元，减值率为 0.07％，减值的原因为长期待摊费用中有 1 项为投资性房地产中福兴花园 A302 的装修费，在投资性房地产科目评估，造成评估减值。

十八、负债

评估范围内的负债包括拆入资金、卖出回购金融资产、代理买卖证券款、应付短期融资款、应付账款、合同负债、应付职工薪酬、应交税

费、应付债券、租赁负债、递延所得税负债、其他负债，本次评估在经清查核实的账面值基础上进行。

(一) 拆入资金

拆入资金账面值为 310,171,491.68 元，核算内容为重庆三峡银行股份有限公司和中国证券金融股份有限公司的拆入资金和融入资金。

评估人员清查时进行账表核对，同时获取各账户的对账记录。经核实，账务记录准确，无异常情况。本次评估以核实无误的账面值确定评估值。

截至评估基准日，拆入资金评估值为 310,171,491.68 元。

(二) 卖出回购金融资产款

卖出回购金融资产款账面值为 1,439,443,344.73 元，为质押式正回购。

评估人员核实了账簿记录、抽查了部分原始凭证及合同等相关资料，核实交易事项的真实性和金额。本次评估以核实无误的账面值确定评估值。

截至评估基准日，卖出回购金融资产款评估值为 1,439,443,344.73 元。

(三) 代理买卖证券款

代理买卖证券款账面值为 2,957,118,970.14 元，主要为 A 股（人民币）三方存管款、A 股（人民币）信用交易代理买卖证券款、A 股（人民币）衍生品交易款等。

评估人员核实了账簿记录、抽查了部分原始凭证及合同等相关资料，核实交易事项的真实性和金额。本次评估以核实无误的账面值确定评估

值。

截至评估基准日，代理买卖证券款评估值为 2,957,118,970.14 元。

(四) 应付短期融资款

应付短期融资款账面值为 980,656,377.46 元，主要核算内容为万和证券共盈 85 号、万和证券共盈 86 号及万和证券共盈 87 号等。

评估人员核实了账簿记录、抽查了原始凭证及合同等相关资料，核实交易事项的真实性、结算对象和金额等。本次评估以核实无误的账面值确定评估值。

截至评估基准日，应付短期融资款评估值为 980,656,377.46 元。

(五) 应付账款

应付账款账面价值 184,436,494.07 元，核算内容为万和资管待清算款、上交所待清算款项等。评估人员核实了账簿记录、抽查了原始凭证及合同等相关资料，核实交易事项的真实性、业务内容和金额等，以清查核实后的账面值确定评估值。

应付账款评估值为 184,436,494.07 元。

(六) 合同负债

合同负债账面价值 1,742,979.43 元，核算内容主要为预收财务顾问费及预收管理费等。

评估人员调查、了解了该合同负债的性质，逐笔落实了具体的债权人、发生时间及期后结算情况，对大额款项取得审计函证进行了验证，与明细账核对无误，因此，以核实后的账面值确定评估值。

合同负债评估值为 1,742,979.43 元。

(七) 应付职工薪酬

应付职工薪酬账面价值 60,045,343.63 元，核算内容为职工福利、工资、工会经费及社会保险费等。评估人员核实了应付职工薪酬的提取及使用情况，同时查看了相关凭证和账簿。认为计提正确和支付符合规定，以清查核实后的账面值确定评估值。

应付职工薪酬评估值为 60,045,343.63 元。

(八) 应交税费

应交税费账面价值 3,175,748.52 元，核算内容为增值税、房产税、教育费附加等，评估人员通过对企业账簿、纳税申报表的查证，证实企业税额计算的正确性，以清查核实后的账面值确定评估值。

应交税费评估值为 3,175,748.52 元。

(九) 应付债券

应付债券账面价值 107,106,912.85 元，核算内容为长期收益凭证。评估人员查阅了应付债券的募集说明书、原始入账凭证等相关资料，核实募集资金事项的真实性。至评估基准日，应付债券付息正常，采用实际利率法以摊余成本确定评估值。

应付债券评估值为 107,106,912.85 元。

(十) 租赁负债

租赁负债账面价值 20,348,545.20 元，核算的主要内容为租赁期一年以上的租赁负债。评估人员审核抽查了相关的记账凭证，租赁合同，确定应付租赁费的真实性和准确性，以核实后的账面值确定评估值。

租赁负债评估值为 20,348,545.20 元。

(十一) 递延所得税负债

递延所得税负债账面价值 18,374,970.54 元，核算内容为交易性金融

资产公允价值变动和使用权资产形成的递延所得税负债。评估人员查阅了原始入账凭证等相关资料，就递延所得税负债产生的原因、形成过程进行了调查和了解，确定其真实性和准确性，经核实企业该科目核算的金额符合企业会计制度及税法相关规定，以清查核实后的账面值确定评估值。

递延所得税负债评估值为 18,374,970.54 元。

(十二) 其他负债

其他负债包括应付利息、其他应付款。

1.应付利息

应付利息账面价值 66,712.32 元，核算内容为应付债券借贷利息。评估人员查阅了借款合同、原始入账凭证等资料，核实了借款期限、借款利率等相关内容，了解了利息计算方式，并对利息金额进行了核实，以清查核实后的账面值确定评估值。

应付利息评估值为 66,712.32 元。

2.其他应付款

其他应付款账面价值 31,677,378.75 元，核算内容为应付广告款、经纪人风险金等。评估人员查阅了相关合同、原始入账凭证、购置发票等相关资料，核实交易事项的真实性、业务内容和金额等。经核实账、表、单相符，未发现不需支付的证据，以清查核实后的账面值确定评估值。

其他应付款评估值为 31,677,378.75 元。

综上，其他负债评估价值为 31,744,091.07 元。

收益法评估说明

二、收益法的评估对象

本次收益法评估的对象是股东部分权益。

三、收益法概述

(一) 收益法的定义和原理

根据《资产评估执业准则—企业价值》，企业价值评估中的收益法，也称现金流量折现法，是指对企业或者某一产生收益的单元预计未来现金流量及其风险进行预测，选择与之匹配的折现率，将未来的现金流量折现求和的评估方法。收益法的基本思路是通过估算资产在未来预期的净现金流量和采用适宜的折现率折算成现时价值，得出评估值。

(二) 收益法的应用前提

收益法适用的基本条件是：企业具备持续经营的基础和条件，经营与收益之间存在较稳定的对应关系，并且未来收益和风险能够预测且可量化。使用现金流折现法的最大难度在于未来预期现金流的预测，以及数据采集和处理的客观性和可靠性等。当对未来预期现金流的预测较为客观公正、折现率的选取较为合理时，其估值结果具有较好的客观性。

(三) 收益法选择的理由和依据

被评估单位具备持续经营的基础和条件，未来收益和风险能够预测且可量化，因此本次评估可以选择收益法进行评估。

四、收益预测的假设条件

(一) 一般假设

4. 交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

5. 公开市场假设

公开市场假设，是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

6. 企业持续经营假设

企业持续经营假设是将企业整体资产作为评估对象而作出的评估假定。即企业作为经营主体，在所处的外部环境下，按照经营目标，持续经营下去。企业经营者负责并有能力担当责任；企业合法经营，并能够获取适当利润，以维持持续经营能力。对于企业的各类经营性资产而言，能够按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用。

(二) 特殊假设

10. 本次评估假设评估基准日外部经济环境不变，国家现行的宏观经济，企业所执行的利率、汇率、赋税基准及税率等政策等不发生重大变化。

11. 企业未来的经营管理团队遵守法律法规，尽职尽责，并继续保持现有的经营管理模式。

12. 假设被评估单位未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

13. 2023 年 10 月，中国证监会对万和证券采取行政监管措施，暂停了标的公司保荐和公司债券承销业务。2024 年 8 月，万和证券恢复保荐和公司债券承销业务资格。假设在未来的预测期内，万和证券在恢复保荐和公司债券承销业务的基础上，继续大力发展投资银行保荐和承销业务，充分发挥万和证券现有资质的业务潜力和盈利能力，并依照业务发展策略，提升现有管理方式和管理水平，各项期间费用保持其最近几年的变化趋势，并随经营规模的变化而同步变动。

14. 未来净利润在满足被评估单位经营发展以及资本监管后，最大可能进行分配。

15. 本次评估不考虑公允价值变动损益、汇兑损益、信用减值损失等不确定性损益以及公允价值变动产生的其他综合收益。

16. 假设股权现金流平均流入和流出。

17. 可比企业信息披露真实、准确、完整，无影响价值判断的虚假陈述、错误记载或重大遗漏。

18. 无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。当未来经济环境发生较大变化时，评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

五、收益法评估模型

1、评估思路

根据本次尽职调查情况以及被评估单位的资产构成和主营业务特点，本次评估是以被评估单位的母公司报表口径估算其权益资本价值，本次评估的基本评估思路是:

（1）对纳入报表范围的资产和主营业务，按照历史经营状况的变化趋势和业务类型预测预期收益（净现金流量），并折现得到经营性资产的价值;

（2）将纳入报表范围，但在预期收益（净现金流量）预测中未予考虑的溢余性或非经营性资产（负债），单独预测其价值;

（3）将纳入报表范围，但在预期收益（净现金流）估算中未予考虑的长期股权投资，单独测算其价值;

（4）将上述各项资产和负债价值加和，得出被评估单位的全部股东权益价值，并扣除少数股东权益价值后，得到权益价值。

2、评估模型

（1）基本模型

本次评估的基本模型为:

股东部分权益价值=股东全部权益价值（E）×股权比例

其中:

E=P+I+C　　(1)

式中:

E: 评估对象的股东全部权益(净资产)价值;

P: 评估对象的经营性资产价值;

$$P=\sum_{i=1}^{n}\frac{R_i}{(1+r)^i}+\frac{R_{n+1}}{r(1+r)^n} \quad (2)$$

式中:

R_i: 评估对象未来第 i 年的预期收益(自由现金流量);

r：折现率；

i：评估对象的未来经营期；

n：预测期；

I：未来现金流中未考虑的长期股权投资价值；

C：评估对象基准日存在的溢余或非经营性资产(负债)的价值；

（2）收益指标

根据《资产评估专家指引第 3 号—金融企业收益法评估模型与参数确定》，金融企业收益法评估可以采用股权自由现金流折现模型，股权自由现金流量的计算按照如下公式：本次评估，使用企业的权益现金流量作为评估对象经营性资产的收益指标，其基本定义为：

股权自由现金流=净利润-权益增加额

根据评估对象的经营历史以及未来市场发展等，估算其未来预期的股权自由现金流量。将未来经营期内的股权自由现金流量进行折现处理并加和，测算得到企业的经营性资产价值。

（3）折现率

本次评估采用资本资产定价模型（CAPM）确定折现率 r_e

$$r_e=r_f+\beta_e (r_m-r_f)+\varepsilon \quad （3）$$

式中：

r_f：无风险报酬率；

r_m：市场期望报酬率；

β_e：权益资本的预期市场风险系数；

ε：特性风险调整系数。

六、净现金流量估算

对于未来年度财务及收益状况预测，万和证券管理层依据其历史财

务数据、公司发展目标、经营规划，参考 2022 年-2024 年 11 月 30 日实际经营成果进行预测并申报，评估师在管理层提供的数据基础上，进行了必要的分析、复核工作，最终以双方认可的企业预测数据作为本次收益法评估的数据。

(一) 收益年限的确定

根据被评估单位章程，企业营业期限为长期，并且由于评估基准日被评估单位经营正常，没有对影响企业继续经营的核心资产的使用年限进行限定和对企业生产经营期限、投资者所有权期限等进行限定，或者上述限定可以解除，并可以通过延续方式永续使用。故本次评估假设被评估单位在评估基准日后永续经营，相应的收益期为无限期。

(二) 营业收入预测

万和证券的营业收入包括手续费及佣金净收入、利息净收入、投资收益、公允价值变动收益、汇兑收益、其他业务收入、资产处置收益和其他收益。万和证券最近四年各项收入构成情况如下表:

表6-1.万和证券历史期营业收入情况

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	2022 年	2023 年	2024 年 1-11 月
1	**一、营业收入**	**8,080.14**	**49,749.44**	**41,576.43**
2	手续费及佣金净收入	**16,030.90**	**17,529.61**	**11,840.83**
3	利息净收入	2,692.04	2,243.36	3,113.15
4	投资收益	11,914.56	18,153.08	17,904.31
5	公允价值变动净收益	-23,054.34	11,533.80	8,458.55
6	汇兑净收益	79.90	14.89	16.38
7	其他业务收入	141.58	115.41	98.90
8	资产处置收益/损失	-31.71	10.88	13.39
9	其他收益	307.21	148.39	130.92

表6-2.万和证券历史期各业务占比情况

序号	占比情况	2022 年	2023 年	2024 年 1-11 月
1	手续费及佣金净收入	198.40%	35.24%	28.48%
2	利息净收入	33.32%	4.51%	7.49%
3	投资收益	147.45%	36.49%	43.06%
4	公允价值变动净收益	-285.32%	23.18%	20.34%
5	汇兑净收益	0.99%	0.03%	0.04%
6	其他业务收入	1.75%	0.23%	0.24%
7	资产处置收益/损失	-0.39%	0.02%	0.03%
8	其他收益	3.80%	0.30%	0.31%
9	**合计**	**100.00%**	**100.00%**	**100.00%**

从历史期各项收入占比来看，万和证券各年度收入结构不稳定。本次评估对公允价值变动损益、汇兑损益以及资产处置收益不作预测。从上表中可以看出，利息净收入、手续费及佣金净收入和投资收益在整个营业收入中所占比例较大。

1、手续费及佣金净收入

手续费及佣金净收入=手续费及佣金收入-手续费及佣金支出

手续费及佣金净收入包括证券经纪业务净收入、投资银行业务净收入、资产管理业务净收入、投资咨询服务净收入和其他手续费及佣金净收入。历史期手续费及佣金净收入明细情况如下表所示。

表6-3.历史期手续费及佣金净收入情况

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	2022 年	2023 年	2024 年 1-11 月
1	证券经纪业务净收入	10,298.24	8,779.37	8,875.44
2	投资银行业务净收入	4,236.36	7,865.70	2,600.57
3	资产管理业务净收入	743.86	363.58	187.21
4	投资咨询服务净收入	623.03	395.37	178.40
5	其他手续费及佣金净收入	129.40	125.60	-0.79
6	**手续费及佣金净收入合计**	**16,030.90**	**17,529.61**	**47,463.19**

（1）证券经纪业务

万和证券经纪业务手续费收入主要包括代理买卖证券业务手续费收入、交易单元席位租赁收入和代销金融产品业务收入，其中代理买卖证券业务收入占比最大。

万和证券代理买卖业务、交易单元席位租赁业务和代销金融产品业务2022年-2024年1-11月明细收入情况如下表所示:

表6-4.历史期证券经纪业务收入明细表

金额单位：人民币万元

项目	2024年1-11月		2023年度		2022年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
代理买卖证券业务	8,638.38	97.33%	8,172.73	93.09%	9,659.10	93.79%
交易单元席位租赁	138.84	1.56%	448.38	5.11%	471.18	4.58%
代销金融产品业务	98.22	1.11%	158.26	1.80%	167.95	1.63%
证券经纪业务净收入合计	**8,875.44**	**100.00%**	**8,779.37**	**100.00%**	**10,298.24**	**100.00%**

（1）代理买卖证券业务

代理买卖证券业务指证券经营机构接受投资者（客户）委托代投资者（客户）买卖有价证券的行为，通过服务个人和机构客户，代理其在证券市场进行证券交易以收取手续费、利差、投资咨询费和销售提成。作为证券经纪业务的主要业务，万和证券向客户提供深、沪、京市场及港股通证券代理买卖服务，代理买卖证券业务实现的净收入分别为9,659.10万元、8,172.73万元、8,638.38万元，占证券经纪业务净收入的比例分别为93.79%、93.09%、97.33%

代理买卖证券业务手续费收入=年度股票基金市场双边交易额×万和证券的占有率×万和证券客户交易费率

①全国A股市场双边交易总量

证券经纪业务全国市场交易总量由流通市值和市场换手率决定。影响流通市值的主要因素有三个：二级市场股价水平、限制流通股解禁、市场扩容。根据交易所数据，受股市行情牛熊交替的影响，历年流通市

值也出现交替变化的趋势。

由于这几年市场行情的不断变化，成交额增长呈现上下波动的趋势，因资本市场经历了2015、2016年股市的震荡之后，整体趋于平稳，因此未来预测期成交额增长率考虑采用日均交易额平均增长率，成交额预测见证券经纪业务预测表。

②市场份额

市场份额与证券公司的经营政策、资金实力等相关，同时各个营业部之间也因为地区、运作经验、管理等多方面的因素各有不同。

万和证券代理买卖证券的主要交易品种为股票和基金，报告期内万和证券交易额及市场占有率情况如下:

项目	2022 年	2023 年	2024 年 1-11 月
万和证券代理买卖交易额（亿元）	6,232.57	5,132.81	5,147.46
万和市场占有率	0.13%	0.11%	0.10%

受证券市场行情及活跃度变化的影响，万和证券代理买卖证券交易额呈下降趋势，市场占有率略有下降。

虽市场占有率略有下降，但近三年来，万和证券代理买卖证券业务的客户数量逐年增加，主要系万和证券持续发力财富管理转型，促进客户数量增加。

客户数量情况	2024 年 11 月 30 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
期末账户数（证券账户）（户）	532,199	423,878	402,332
其中：机构客户（户）	1,619	1,610	1,606
个人客户（户）	530,580	422,268	400,726

万和证券为强化自身营销队伍建设，万和证券财富管理业务条线确立了将互联网渠道作为公司零售业务客户规模增长的突破口。报告期内，

万和证券与同花顺、通达信等互联网渠道合作进行基于互联网的客户营销，通过广告投放、优化开户节点、业务共建等方式拓展线上开户渠道，提高线上客户转化率，获客效果显著。预计未来期三年内万和证券市场占有率会呈现一定的上升趋势，并最终趋于平稳。

③ 手续费率预测

历史期万和证券代理买卖证券业务手续费率较为稳定，2022 年-2024 年 1-11 月平均手续费率分别为 0.015%、0.016%和 0.017%，总体低于行业水平，主要基于公司综合考虑自身市场地位以及经纪业务正处于拓展阶段，提供具有市场竞争力的净佣金率能够快速拓展新客户、提升经纪业务规模。随着证券公司传统经纪业务竞争日趋激烈，行业平均净佣金率水平呈下降趋势。随着万和证券未来经纪业务开拓，逐渐会与行业水平一致，故本次按照万和证券历史期三年手续费率平均水平预测未来年度手续费率。

2）交易单元席位租赁

万和证券通过向基金公司等机构客户租赁上交所和深交所基金专用交易单元，获取交易单元席位租赁收入。万和证券交易单位席位租赁收入与基金分仓交易服务费率相关。预测未来期基金分仓交易量在维持现有规模的情况下呈现稳定上涨的趋势；服务费率 2024 年 7 月之前按照交易金额的 0.08%-0.1%收取，2024 年 7 月 1 日之后，根据《公开募集证券投资基金证券交易费用管理规定》的相关要求，与合作基金公司签署了相关费率调整的补充协议。将主动型产品交易佣金费率调整为不超过 0.052%，被动型产品交易佣金调整为不超过 0.026%。故未来期服

务费率会有所下降。

3）代销金融产品业务

代销金融产品业务是指接受金融产品发行人的委托，为其销售金融产品或者介绍金融产品购买人并收取相应手续费，金融产品包括公募基金、私募基金、资管产品、期货产品及信托产品等。

万和证券代销金融产品主要为基金、子公司的资管产品和信托产品等，其中公募基金占比较高，2022 年-2024 年 11 月，代销金融产品的销售具体情况如下:

单位：万元

项目	2024 年 1-11 月	2023 年度	2022 年度
公募基金	30,030.94	69,640.73	142,547.99
私募基金及其他	7,755.14	7,574.65	1,970.00
合计	**37,786.08**	**77,215.38**	**144,517.99**

对于代销产品的代销费率，未来期主要参考基准日代销费率水平进行预测。

综上，被评估单位证券经纪业务收入预测情况见下表:

表6-5.证券经纪业务收入预测表

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	明细	2024 年 12 月	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
1	代理买卖证券业务	市场双边交易额（亿元）	805,925.99	6,343,150.82	6,799,393.85	7,288,453.02	7,812,688.70	8,374,631.00
		万和证券交易额（亿元）	813.85	7,849.02	10,516.97	14,091.78	18,126.43	21,373.23
		市场占有率	0.10%	0.12%	0.15%	0.19%	0.23%	0.26%
		客户交易净费率（%）	0.017%	0.016%	0.016%	0.016%	0.016%	0.016%
		代理买卖证券业务手续费净收入	**1,219.24**	**12,611.32**	**16,898.01**	**22,641.79**	**29,124.42**	**34,341.17**
2	交易单元席位租赁	**净收入（万元）**	**-**	**200.00**	**300.00**	**400.00**	**500.00**	**600.00**
3	代销金融产品业务	基金产品代销总额（万元）	9,382.87	58,961.18	73,701.48	92,126.85	110,552.22	132,662.66

序号	项目名称	明细	2024 年 12 月	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
		代销费率	0.22%	0.22%	0.22%	0.22%	0.22%	0.22%
		代销收入（万元）	**5.61**	**129.78**	**162.23**	**202.78**	**243.34**	**292.01**
4	**合计**		**1,224.85**	**12,941.10**	**17,360.24**	**23,244.58**	**29,867.76**	**35,233.18**

（2）投资银行业务

万和证券投资银行业务主要包括证券承销及保荐业务和财务顾问业等。万和证券的投资银行业务依托股东优势，以市场化业务为导向，以债权业务为中心，同时发展 IPO、新三板及其他投行业务，致力于打造大湾区及海南自由贸易港区域内的品牌业务。2022 年度、2023 年度和 2024 年 1-11 月，万和证券投资银行业务收入分别为 4,236.36 万元、7,865.70 万元和 2,600.57 万元，占万和证券营业收入的比例分别为 36.19%、14.72%和 6.25%。

单位：万元

项目	2024 年 1-11 月	2023 年度	2022 年度
证券承销及保荐业务	2,264.45	7,300.07	3,536.94
财务顾问业务	336.11	565.64	699.42
合计	**2,600.57**	**7,865.70**	**4,236.36**

1） 证券承销及保荐业务

万和证券的证券承销及保荐业务主要包含股权业务、债权业务及资产证券化业务。

A.股权业务

对于再融资业务，万和证券密切跟踪有合作历史的上市公司及深圳国资体系内上市公司的再融资需求，通过向特定对象发行股票、发行可转换公司债券等再融资工具帮助上市公司利用募集资金提高主业产能规模。

对于首发上市业务，重点把握北交所高质量扩容的市场机遇，以北交所拟上市企业为重点目标客户，通过“投资+保荐”联动，在“更早、更新”阶段介入，充分利用新三板市场规范和融资优势，全方位满足北交所拟上市企业的特色化融资服务需求，实现北交所投行业务与做市投资业务两轮齐转、双翼共展，将万和证券打造成中小企业服务专家型特色投行品牌。

B.债权业务

债权业务方面，万和证券形成了以大湾区为核心，以珠三角、长三角为重点区域、辐射全国的网点布局。万和证券充分发挥深圳国资国企的本土优势，不断提升在深圳地区的服务广度和服务质量，进一步发挥好粤港澳大湾区、海南自贸港等重点地区的政策和产业协同优势，从企业产业转型的角度切入深度开发存量客户，争取更多的合作和参与机会。

最近两年及一期内，万和证券的承销及保荐业务情况如下:

项目		2024 年 1-11 月	2023 年度	2022 年度
IPO 和再融资	承销家数（家）	-	1	1
	承销金额（万元）	-	96,661.64	14,600.00
企业债和公司债	承销家数（家）	1	9	23
	承销金额（万元）	20,000.00	202,253.00	931,277.50
地方政府债	承销家数（家）	36	42	51
	承销金额（万元）	341,000.00	279,328.00	264,037.00

C.资产证券化业务

万和证券紧紧把握“资产盘活”政策东风，积极拓展多类型发行客户、多元化基础资产、创新型交易结构的证券化业务。一是发挥万和证券国资的股东背景和丰富的深圳国资的客户优势，结合已有服务大型央国企

的经验，扎实服务好央国企优化融资结构、降低高负债率、防范流动性风险的融资需求，以出表型证券化产品为切入点，做出万和证券 ABS 服务国资的特色品牌；二是以知识产权证券化产品创新为契机，响应国家从传统生产力向新质生产力提质发展的大趋势，积极围绕战略性新兴产业和未来产业拓展资产证券化的新质资产池和产品结构，紧跟上国家产业结构的新兴方向；三是在不动产及基础设施资产领域探索构建类 REITs，私募 REITs 与公募 REITs 等系列产品的协同发展格局，在帮助客户盘活资产、融入资金的同时实现降负债、增利润等效果；四是在债权类资产领域进一步夯实基础，在融资租赁 ABS、知识产权 ABS、供应链 ABS 等赛道发挥深圳国资的产业优势、科技优势。

最近两年及一期内，万和证券的资产证券化业务情况如下:

项目		2024 年 1-11 月	2023 年度	2022 年度
资产证券化业务	承销家数（家）	1	6	4
	承销金额（万元）	138,600.00	166,900.00	227,000.00

2)财务顾问业务

财务顾问业务主要包括为新三板企业提供推荐挂牌、定向发行、持续督导、并购重组等服务，以及为企业提供投融资相关的财务顾问服务。万和证券通过提供上述综合性金融服务，帮助创新型、创业型、成长型中小微企业在资本市场进行融资，提升其市场价值。

万和证券的财务顾问业务包括辅导改制、新三板挂牌、定向发行、持续督导及上市公司重组并购等。万和证券通过提供辅导改制、挂牌推荐、定向发行等综合性的金融服务，帮助创新型、创业型、成长型中小微企业在资本市场进行融资，提升其市场价值。万和证券着力加大对深

圳国资体系内上市公司、有合作历史的上市公司的研究，从国资混改、投融资可行性研究、股权激励、股权动态管理等咨询服务类财务顾问项目开始，建立长期业务联系，紧密跟踪其各项资本运作，了解企业在发展过程中的迫切需求，匹配合适的标的资产，从而获得并购重组财务顾问项目机会。

本次对万和证券的保荐服务业务根据其历史期的收费水平，以及当下的项目储备情况对未来期进行预测。对万和证券的股票承销业务和债券承销业务将从承销规模和手续费率两方面分别按照历史期水平进行预测。对于财务顾问收入根据历史期水平考虑未来发展情况进行综合预测。

表6-6.万和证券投行业务预测表

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	2024 年 12 月	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
1	**证券承销收入**	**65.16**	**4,386.00**	**6,980.30**	**14,579.32**	**17,279.32**	**23,079.32**
1-1	**IPO 业务股票承销保荐收入**	**-**			**6,000.00**	**7,200.00**	**12,000.00**
1-1-1	万和证券 IPO 承销规模	-			100,000.00	120,000.00	200,000.00
1-1-2	IPO 业务股票承销手续费率				6.00%	6.00%	6.00%
1-2	**债券承销收入**	**65.16**	**2,500.00**	**5,000.00**	**6,500.00**	**8,000.00**	**9,000.00**
1-2-1	市场债券承销总规模（亿元）	70,739.58	878,532.67	966,385.93	1,063,024.53	1,169,326.98	1,286,259.68
1-2-2	万和证券债券承销规模	58,013.00	800,000.00	1,200,000.00	1,800,000.00	2,250,000.00	2,700,000.00
1-2-3	万和证券债券承销市场份额	0.01%	0.01%	0.01%	0.02%	0.02%	0.02%
1-2-4	万和证券债券承销手续费率	0.41%	0.31%	0.42%	0.36%	0.36%	0.33%

序号	项目名称	2024 年 12 月	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
1-3	**其他证券承销收入**		**1,886.00**	**1,980.30**	**2,079.32**	**2,079.32**	**2,079.32**
2	**保荐业务收入**				**400.00**	**400.00**	**400.00**
2-1	保荐项目通过个数				2.00	2.00	2.00
2-2	保荐业务平均收入				200.00	200.00	200.00
3	**财务顾问业务收入**	**82.54**	**900.00**	**990.00**	**990.00**	**1,039.50**	**1,091.48**
4	**合计**	**147.70**	**5,286.00**	**7,970.30**	**15,969.32**	**18,718.82**	**24,570.79**

（3）资产管理业务

万和证券受托客户资产管理业务主要包括集合资产管理业务、定向（单一）资产管理业务和专项资产管理业务。集合资产管理业务指证券公司设立集合资产管理计划，与客户签订集合资产管理合同，将客户资产交由具有客户交易结算资金法人存管业务资格的商业银行或者中国证监会认可的其他机构进行托管，通过专门账户为客户提供资产管理服务。定向（单一）资产管理计划指证券公司与客户签订单一资产管理合同，接受单一客户委托，根据合同的约定为客户提供资产管理服务。专项资产管理业务指证券公司与客户签订专项资产管理合同，针对客户的特殊要求和基础资产的具体情况设定特定投资目标，通过专门账户为客户提供资产管理服务。

被评估单位历史期资产管理业务收入明细情况见下表。

表6-7.万和证券历史期资产管理业务收入明细情况

金额单位：人民币万元

序号	项目名称		2022 年	2023 年	2024 年 1-11 月
1	集合资管计划	期初规模	43,159.92	24,917.42	25,293.56
		期末规模	24,917.42	25,293.56	20,707.63
		平均规模	34,038.67	25,105.49	23,000.59

序号	项目名称		2022 年	2023 年	2024 年 1-11 月
		收益率	0.06%	0.18%	0.26%
		收入小计	20.24	45.16	55.28
2	定向资管计划	期初规模	493,131.21	454,114.83	392,092.56
		期末规模	454,114.83	392,092.56	303,179.35
		平均规模	473,623.02	423,103.70	347,635.95
		收益率	0.07%	0.03%	0.02%
		收入小计	310.71	118.52	51.93
3	专项资管计划	期初规模	575,900.00	264,658.79	527,030.99
		期末规模	264,658.79	527,030.99	455,962.59
		平均规模	420,279.40	395,844.89	491,496.79
		收益率	0.10%	0.05%	0.02%
		收入小计	**412.91**	**199.90**	**80.00**
4	**收入合计**		**743.86**	**363.58**	**187.21**

万和证券资产管理业务管理产品数量如下:

单位：只

项目		2024 年 11 月 30 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
管理产品数量	集合计划	10	10	4
	定向计划	14	14	16
	专项计划	7	10	5
合计		**31**	**34**	**25**

万和资产管理部目前以固定收益类产品作为重点业务方向，同时辅以混合产品。固定收益类产品主要聚焦城投债投资，基于区域经济、区域财政、区域金融资源、区域治理以及城投主体研究等基础研究工作，采取适度分散的配置策略，以票息策略为主，力争获取稳定回报。混合类产品以追求绝对收益为主要目标，以股票为主要的配置资产，同时辅以债券资产和现金资产的灵活配置，达到“底仓收益+规避系统性风险”的投资目标，优选具备长期基本面稳定的股票标的进行投资，同时严控持股集中度及产品回撤。

未来期，万和证券将构建大资管平台，推动“投资+融资”的联动，即

以资产证券化为特色优势，围绕固定收益等标准化投资，积极拓展公募REITs业务，培育、发展固收+、FOF及另类投资等特色资管业务，构建“资产证券化+REITs+传统资管”三驾马车的特色资管业务。通过打通ABS产业链提升业务盈利能力，开展差异化竞争，在ABS细分领域取得行业领先优势，以点带面、守正出新，大力发展“投资+融资”联动的新型资管业务。万和证券预计在2025年-2026年开发储备REITs项目，在该领域成为中小券商的领跑者。

未来具体预测见下表。

表6-8.万和证券资产管理业务收入预测表

金额单位：人民币万元

序号	项目名称		2024 年 12 月	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
1	集合资管计划	期初规模	20,707.63	19,443.95	50,000.00	90,000.00	170,000.00	300,000.00
		期末规模	19,443.95	50,000.00	90,000.00	170,000.00	300,000.00	500,000.00
		平均规模	20,075.79	34,721.97	70,000.00	130,000.00	235,000.00	400,000.00
		收益率	0.28%	0.28%	0.28%	0.28%	0.28%	0.28%
		收入小计	7.72	97.79	197.15	366.14	661.86	1,126.57
2	定向资管计划	期初规模	303,179.35	302,582.95	250,000.00	1,000,000.00	2,000,000.00	2,500,000.00
		期末规模	302,582.95	250,000.00	1,000,000.00	2,000,000.00	2,500,000.00	3,000,000.00
		平均规模	302,881.15	276,291.47	625,000.00	1,500,000.00	2,250,000.00	2,750,000.00
		收益率	0.02%	0.10%	0.15%	0.15%	0.15%	0.15%
		收入小计	4.16	276.29	937.50	2,250.00	3,375.00	4,125.00
3	专项资管计划	期初规模	455,962.59	343,729.03	543,729.03	2,000,000.00	4,000,000.00	4,000,000.00
		期末规模	343,729.03	543,729.03	2,000,000.00	4,000,000.00	4,000,000.00	4,000,000.00
		平均规模	399,845.81	443,729.03	1,271,864.52	3,000,000.00	4,000,000.00	4,000,000.00
		收益率	0.02%	0.10%	0.15%	0.15%	0.15%	0.15%
		收入小计	10.64	443.73	1,907.80	4,500.00	6,000.00	6,000.00
3	**收入合计**		**22.52**	**817.81**	**3,042.45**	**7,116.14**	**10,036.86**	**11,251.57**

（4）投资咨询业务

证券投资咨询业务指公司接受投资者委托，按照约定向投资者提供涉及证券及证券相关产品的投资建议服务，辅助投资者做出投资决策，

并直接或者间接获取经济利益的经营活动。投资建议服务内容包括投资的品种选择、投资组合以及理财规划建议等。

2010年12月，万和证券取得证券投资咨询业务资格。万和证券投资顾问业务定位于为客户提供涵盖投资的品种选择、投资组合以及理财规划建议等专业化、个性化的投资决策，以满足客户在不同市场环境下的投资需求。2022年-评估基准日，万和证券投资咨询业务净收入分别为623.03万元、395.37万元、178.40万元。

本次评估结合历史期万和证券投资咨询业务情况并结合一定增长进行预测。

未来期预测具体如下表所示:

表6-9.投资咨询业务预测表

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	2024 年 12 月	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
1	投资咨询业务	25.08	500.00	600.00	700.00	800.00	900.00

2、利息净收入

（1）利息收入

万和证券利息收入主要包括存放金融同业利息收入、买入返售金融资产利息收入、融资融券利息收入、债权投资利息收入以及其他债权投资利息收入。历史期利息收入明细情况见下表:

表6-10.历史期利息收入明细表

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	2022 年	2023 年	2024 年 1-11 月
1	**利息收入合计**	**24,777.54**	**22,251.46**	**13,265.37**
2	期末规模	310,068.85	306,854.84	367,222.04

序号	项目名称	2022 年	2023 年	2024 年 1-11 月
3	存放同业资金平均规模	322,575.53	308,461.84	337,038.44
4	存放同业平均利率	1.92%	1.75%	1.41%
5	**存放同业利息收入**	**6,180.63**	**5,384.82**	**4,342.47**
6	期末规模	20,002.61	40,003.29	7,000.34
7	买入返售平均规模	23,093.20	30,002.95	23,501.81
8	买入返售平均利率	5.17%	4.01%	4.33%
9	**买入返售金融资产利息收入**	**1,193.28**	**1,204.39**	**931.84**
10	期末规模	268,740.45	213,038.80	206,310.38
11	融资融券平均余额	305,123.17	240,889.62	209,674.59
12	融资融券平均利率	5.43%	6.38%	4.09%
13	**融资融券利息收入**	**16,580.15**	**15,375.40**	**7,860.58**
14	期末规模	4,397.65	2,295.79	-
15	其他债权平均余额	9,421.15	3,346.72	1,147.89
16	其他债权平均利率	8.74%	8.57%	12.40%
17	**其他债权投资利息收入**	**823.48**	**286.85**	**130.48**

本次评估以企业发展规划为基础，根据未来期最低现金保有量的货币资金需求及代理买卖证券规模，参考历史期配置水平，对货币资金及结算备付金、买入返售金融资产、融出资金、其他债权投资的规模进行预测。对于收益率的预测主要采取了两种方式：对于历史期利率水平差异较小的，经在公开市场信息查询，利率属于合理范围内的，参考基准日利率对其进行预测；对于历史期利率水平波动较大的，则参考历史期平均利率对其进行预测，降低利率波动性产生的影响。

（2）利息支出

历史期利息支出主要包括拆入资金利息支出、代理买卖证券利息支出、卖出回购证券支出、长期借款利息支出和应付债券利息支出。历史期利息支出明细情况见下表。

表6-11.历史期利息支付明细表

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	2022 年	2023 年	2024 年 1-11 月
1	**利息支出合计**	**22,085.50**	**20,008.10**	**10,152.22**
2	期末规模	10,003.82	10,001.63	31,017.15
3	拆入资金平均余额	33,965.04	10,002.72	20,509.39
4	拆入资金平均利率	0.54%	2.21%	0.50%
5	**拆入资金利息支出**	**183.38**	**221.01**	**93.28**
6	期末规模	241,564.28	242,739.51	295,711.90
7	代理买卖证券款平均余额	217,511.68	242,151.90	269,225.71
8	代理买卖证券平均利率	0.41%	0.23%	0.15%
9	**代理买卖证券利息支出**	**889.78**	**567.73**	**363.03**
10	期末规模	345,120.66	279,351.87	143,944.33
11	卖出回购证券平均余额	275,358.04	312,236.26	211,648.10
12	卖出回购证券平均利率	2.24%	2.45%	2.44%
13	**卖出回购证券利息支出**	**6,175.74**	**7,656.27**	**4,735.36**
22	期末规模	304,936.59	221,985.86	108,776.33
23	债券平均余额	327,475.81	263,461.22	165,381.09
24	债券平均利率	4.38%	4.28%	3.10%
25	**债券利息支出**	**14,454.89**	**11,286.05**	**4,699.22**
26	**其他利息支出**	**381.71**	**277.03**	**261.33**

1）拆入资金利息支出

截至评估基准日，万和证券拆入资金账面值为31,013.81万元。本次评估对基准日后拆入资金规模参考未来投资规模情况进行预测，平均利率参考2024年1-11月实际情况及基准日到评估报告日利率调整情况进行预测。

2）代理买卖证券业务利息支出

历史年度被评估单位客户资金存款利率相对稳定，对未来万和证券客户资金规模和利率水平根据代理买卖证券业务增长规模及 2025 年实际利率水平进行测算。

3）卖出回购证券利息支出

万和证券卖出回购金融资产主要为国债、金融债券及公司债券的普通债权回购。对未来万和证券卖出回购金融资产规模和利率水平根据历

史期业务增长规模及基准日实际利率水平进行测算。

4）债券利息支出

万和证券的债券利息支出主要是万和证券发行的公司债券的利息支出。经访谈了解，未来期万和证券公司债券融资规模预计根据投资规模进行预测，本次评估参考基准日实际利率水平进行预测。

综上，万和证券未来期利息净收入明细情况见下表。

表6-12.利息净收入预测表

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	2024 年 12 月	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
1	**利息收入合计**	**1,565.06**	**15,132.76**	**17,853.24**	**21,447.53**	**24,526.10**	**27,717.11**
2	存放同业资金平均规模	380,577.78	447,098.01	574,831.68	673,644.97	723,961.25	778,022.09
3	存放同业平均利率	1.43%	1.23%	1.18%	1.18%	1.18%	1.18%
4	**存放同业利息收入**	**670.31**	**5,502.04**	**6,786.53**	**7,953.13**	**8,547.17**	**9,185.42**
5	买入返售平均规模	17,501.04	30,801.92	36,962.31	44,354.77	53,225.72	63,870.87
6	买入返售平均利率	3.85%	3.85%	3.85%	3.85%	3.85%	3.85%
7	**买入返售金融资产利息收入**	**29.54**	**1,184.41**	**1,421.30**	**1,705.56**	**2,046.67**	**2,456.00**
8	融资融券平均余额	200,183.39	197,028.20	225,000.00	275,000.00	325,000.00	375,000.00
9	融资融券平均利率	5.28%	5.28%	5.28%	5.28%	5.28%	5.28%
10	**融资融券利息收入**	**4,082.07**	**11,173.66**	**13,737.98**	**14,266.36**	**15,587.32**	**18,493.43**
11	**利息支出合计**	**618.05**	**7,253.40**	**9,699.84**	**12,837.66**	**15,741.49**	**18,101.28**
12	拆入资金平均余额	30,368.42	109,053.44	299,765.44	530,328.76	694,037.26	737,457.26
13	拆入资金平均利率	0.40%	0.40%	0.40%	0.40%	0.40%	0.40%
14	**拆入资金利息支出**	**16.75**	**799.70**	**2,198.20**	**3,888.94**	**5,089.42**	**5,407.83**
15	代理买卖证券款平均余额	303,392.01	360,323.98	479,185.01	568,530.71	609,423.35	653,257.27
16	代理买卖证券平均利率	0.14%	0.10%	0.05%	0.05%	0.05%	0.05%
17	**代理买卖证券利息支出**	**25.66**	**360.32**	**239.59**	**284.27**	**304.71**	**326.63**
18	卖出回购证券平均余额	93,240.26	85,474.61	102,569.54	123,083.44	147,700.13	177,240.16
19	卖出回购证券平均利率	2.46%	2.46%	2.46%	2.46%	2.46%	2.46%

序号	项目名称	2024 年 12 月	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
20	**卖出回购证券利息支出**	242.92	3,393.78	4,072.54	4,887.05	5,864.46	7,037.35
21	债券平均余额	93,240.26	85,474.61	102,569.54	123,083.44	147,700.13	177,240.16
22	债券平均利率	3.53%	3.53%	3.53%	3.53%	3.53%	3.53%
23	**债券利息支出**	**321.55**	**2,449.59**	**2,939.51**	**3,527.41**	**4,232.90**	**5,079.47**
24	**其他利息支出**	**11.17**	**250.00**	**250.00**	**250.00**	**250.00**	**250.00**
25	**利息净收入**	**947.01**	**7,879.36**	**8,153.40**	**8,609.86**	**8,784.62**	**9,615.84**

3、投资收益

万和证券投资收益主要由交易性金融资产和其他债权投资产生，主要对上市公司股票、债券、基金、私募股权、资管计划和信托产品等投资。

交易性金融资产-其他账面值31,072.13万元，主要为私募股权投资、资管计划和信托产品，该部门投资历史收益率不稳定，未来期收益较难预测，故本次评估将该部分投资作为溢余资产，未来期投资收益不做预测。

万和证券未来期投资业务将平衡收益与风险，动态调整、合理安排不同投资品种的投资规模，在稳定固定收益业务、新三板做市业务的基础上，重点支持FOF和定增业务，为公司提供投资业绩、积累经验，进而为未来公司转型财富管理业务赋能。

未来期资产规模根据企业未来期的投资规划进行预测，收益率参考金融资产历史期综合收益率水平并考虑目前整体投资市场环境进行预测。具体预测见下表。

表6-13.投资收益预测表

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	2024 年 12 月	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
1	股权类金融资产期末余额	7,462.47	60,000.00	100,000.00	120,000.00	150,000.00	180,000.00
2	股权类金融资产平均规模	10,113.48	33,731.23	80,000.00	110,000.00	135,000.00	165,000.00
3	股权类金融产投资收益率	**8.46%**	**8.00%**	**8.00%**	**8.00%**	**8.00%**	**8.00%**
4	**股权类金融工具投资确认的投资收益**	**-379.34**	**2,698.50**	**6,400.00**	**8,800.00**	**10,800.00**	**13,200.00**
5	固定收益类金融资产期末余额	437,890.92	569,258.20	740,035.66	962,046.35	1,039,010.06	1,039,010.06
6	固定收益类金融资产平均规模	447,706.59	503,574.56	654,646.93	851,041.00	1,000,528.21	1,039,010.06
7	固定收益类金融产投资收益率	4.30%	4.17%	4.17%	4.50%	5.00%	5.00%
8	**固定收益类投资确认的投资收益**	**5,185.45**	**21,023.75**	**27,330.87**	**38,296.85**	**50,026.41**	**51,950.50**
9	**衍生金融工具投资收益**	**-**	**40.00**	**40.00**	**40.00**	**40.00**	**40.00**
10	**合计**	**4,806.11**	**23,762.24**	**33,770.87**	**47,136.85**	**60,866.41**	**65,190.50**

4、其他业务收入

万和证券其他业务收入主要房屋出租收入，本次评估对投资性房地产产生的收入和成本不做预测。

5、其他收益

万和证券其他收益包括岗位补贴、税收返还、租房补贴等。本次评估参照2023年、2024年1-11月及历史期平均水平预测。详见现金流预测表。

(三) 营业支出预测

万和证券营业支出主要包括税金及附加、业务及管理费用。评估人员在核实和分析企业提供的以前年度营业支出明细项目基础上，按其成本构成和变化规律分类进行预测。

1、税金及附加预测

万和证券主要缴纳增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加等。增值税税率主要为6%，6%的增值税销项税计税基础为手续费及佣金收入、投资收益、买入返售和融资融券等金融资产的利息收入；增值税进项税计税基础主要包括租赁费、差旅费、业务招待费、设备运行费和投资者保护基金等可开具增值税专用发票的各项费用。

此外，万和证券城市维护建设税的税率为7%，税基为应交的增值税税额；教育费附加税率为3%，地方教育费附加税率为2%，税基为应交增值税税额。此外，万和证券还需缴纳房产税、印花税等其它税费，本次按照历史期平均税费水平对该部分税费进行预测。未来预测具体见下表。

表6-14.税金及附加预测表

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	2024年12月	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年
1	城市维护建设税	8.31	138.45	222.95	361.40	477.19	553.61
2	教育费附加及地方教育费附加	5.92	98.89	159.25	258.14	340.85	395.43
3	其他	1.91	39.27	42.13	46.76	50.58	53.15
4	**合计**	**16.15**	**276.61**	**424.32**	**666.30**	**868.62**	**1,002.18**

2、业务及管理费用预测

业务及管理费支出主要包括职工薪酬、房屋租赁费、固定资产折旧及无形资产摊销、招待费、差旅费、投保基金及其他税费等。

从历史期看，职工薪酬占业务及管理费比重最大，根据企业最新职工薪酬管理政策，2025年以后人均薪酬按照每年5%上涨。房屋租赁费主要为办公经营场所的房屋租赁费用，本次参考万和证券提供的房屋租

赁协议、市场写字楼租金涨幅、及历史期房屋租赁占营业收入比重情况预测未来租金水平。固定资产折旧及无形资产摊销根据企业折旧摊销政策进行预测，因目前企业暂无固定资产和无形资产的资本性支出计划，本次预测按照历史期固定资产和无形资产规模进行测算。设备运行费、差旅费、业务招待费、办公费、交易所设施使用费等其他费用参考历史期费用水平及万和证券未来主营业务收入增长情况进行预测。具体预测见下表。

表6-15.业务及管理费预测表

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	2024 年 12 月	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
1	职工薪酬	3,410.13	27,400.65	29,552.11	31,812.91	34,225.92	36,759.58
2	业务招待费	47.43	400.00	500.00	625.00	781.25	976.56
3	差旅费	70.03	400.00	500.00	625.00	781.25	976.56
4	公杂费	27.10	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
5	印刷费	0.60	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
6	装修费	-	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
7	修理费	-	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
8	业务宣传费	132.32	1,500.00	1,875.00	2,343.75	2,812.50	3,375.00
9	租赁费	140.69	1,521.36	1,521.36	1,597.43	1,600.00	1,600.00
10	物业管理费	36.25	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00
11	水电费	26.77	230.00	230.00	230.00	230.00	230.00
12	电子设备运转费	316.39	2,000.00	2,300.00	2,645.00	3,041.75	3,498.01
13	邮电通讯费	62.33	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00
14	审计费	37.01	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
15	法务费	8.40	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
16	咨询费	130.60	800.00	880.00	968.00	1,064.80	1,171.28
17	会议费	-	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
18	董事会费	-	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
19	安全保卫费	22.41	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
20	财产保险费	-	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
21	机动车辆运营费	2.36	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
22	证券投资者保护基金	90.76	493.09	516.43	713.40	1,032.77	1,295.74

序号	项目名称	2024 年 12 月	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
23	交易所设施使用费	73.71	672.24	806.69	968.03	1,161.63	1,393.96
24	交易所会员年费	-	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00
25	折旧费	202.59	2,422.91	2,422.91	2,422.91	2,422.91	2,422.91
26	无形资产摊销	217.77	2,640.80	2,640.80	2,640.80	2,640.80	2,640.80
27	低值易耗品摊销	0.10	15.73	15.73	15.73	15.73	15.73
28	长期待摊费用	18.59	294.27	294.27	294.27	294.27	294.27
29	劳务费	-	168.62	177.05	185.90	195.20	204.96
30	其他	-	52.00	52.00	52.00	52.00	52.00
31	**合计**	**5,074.34**	**44,033.67**	**47,306.35**	**51,162.14**	**55,374.78**	**59,929.37**

(四) 营业外收入与支出预测

万和证券核算的历史年度营业外收入主要为非流动资产毁损报废利得、政府补助和其他收入，营业外支出主要为非流动资产毁损报废损失、对外捐赠、滞纳金支出及其他支出。未来期该类收入不确定，因此本次评估不做预测。

(五) 所得税预测

被评估单位所得税适用税率为 25%，评估人员根据法定所得税率对未来所得税进行预测。预测结果见现金流量预测表。

(六) 权益增加额预测

权益增加额=本年所有者权益合计－上年所有者权益合计。

根据财务政策和监管要求，万和证券净利润应分别提取 10%的盈余公积、10%的一般风险准备和 10%的交易风险准备计提准备金，此外还要满足净资本监管指标的要求，具体见下表:

表6-16.净资本监管指标

序号	项目名称	预警标准	监管标准
1	风险覆盖率=净资本/各项风险资本准备之和	≥120%	≥100%
2	净资本/净资产	≥24%	≥20%
3	净资本/负债	≥9.6%	≥8%

序号	项目名称	预警标准	监管标准
4	净资产/负债	≥12%	≥10%
5	资本杠杆率	≥9.6%	≥8%

本次评估根据各项业务规模、收入预测和监管指标要求，对万和证券预测期资产负债表进行了预测，原则为满足监管指标的前提下，最大程度分配利润。监管指标预测均符合监管要求，详见下表。

表6-17.监管指标预测表

序号	项目名称	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	预警标准	监管标准
1	风险覆盖率	418.08%	467.24%	362.66%	259.87%	196.16%	175.90%	≥120%	≥100%
2	资本杠杆率	57.65%	62.06%	49.78%	39.22%	32.18%	29.90%	≥9.6%	≥8%
3	净资本/净资产	91.39%	91.41%	91.45%	91.53%	91.71%	91.94%	≥24%	≥20%
4	净资本/负债	82.97%	87.90%	57.85%	39.63%	32.07%	29.42%	≥9.6%	≥8%
5	净资产/负债	90.78%	96.16%	63.26%	43.30%	34.97%	31.99%	≥12%	≥10%

(七) 净现金流量预测

(二) 根据对以上各收支项目预测，万和证券未来期股权现金流预测如下表所示。

表6-18.万和证券现金流量预测表

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	2024 年 12 月	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	永续期
1	**一、营业收入**	**7,191.10**	**51,642.59**	**71,340.14**	**103,276.74**	**129,574.46**	**147,261.88**	**147,261.88**
2	手续费及佣金净收入	**1,420.14**	**19,544.91**	**28,972.99**	**47,030.03**	**59,423.44**	**71,955.54**	**71,955.54**
3	利息净收入	947.01	7,879.36	8,153.40	8,609.86	8,784.62	9,615.84	9,615.84
4	投资收益	4,806.11	23,718.31	33,713.76	47,136.85	60,866.41	65,190.50	65,190.50
5	其他收益	17.84	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00
6	**二、营业支出**	**5,090.49**	**44,312.97**	**47,732.72**	**51,829.54**	**56,243.94**	**60,931.55**	**60,931.55**
7	税金及附加	16.15	279.29	426.37	667.40	869.16	1,002.18	1,002.18
8	业务及管理费	5,074.34	44,033.67	47,306.35	51,162.14	55,374.78	59,929.37	59,929.37
9	**三、营业利润**	**2,100.61**	**7,329.62**	**23,607.43**	**51,447.20**	**73,330.52**	**86,330.33**	**86,330.33**
10	加：营业外收入							
11	减：营业外支出							
12	**四、利润总额**	**2,100.61**	**7,329.62**	**23,607.43**	**51,447.20**	**73,330.52**	**86,330.33**	**86,330.33**
13	减：所得税	-	179.46	5,631.49	12,483.78	17,844.51	21,059.79	21,059.79
14	**五、净利润**	**2,100.61**	**7,150.16**	**17,975.94**	**38,963.41**	**55,486.01**	**65,270.54**	**65,270.54**
15	减：权益增加额	2,100.61	2,145.05	5,392.78	11,689.02	16,645.80	19,581.16	
16	**七、净现金流量**	**-**	**5,005.11**	**12,583.16**	**27,274.39**	**38,840.21**	**45,689.38**	**65,270.54**

(八) 权益资本价值确定

1、折现率的确定

（1）无风险收益率 r_f

经查询中国资产评估协会网站，该网站公布的中央国债登记结算公司（CCDC）提供的国债收益率如下表:

表6-19.中国国债收益率

日期	期限	当日(%)
2024-11-29	3 月	1.37
	6 月	1.37
	1 年	1.37
	3 年	1.41
	5 年	1.66
	7 年	1.88
	10 年	2.02
	30 年	2.20

本次评估以持续经营为假设前提，委估对象的收益期限为无限年期，根据《资产评估专家指引第 12 号—收益法评估企业价值中折现率的测算》（中评协〔2020〕38 号）的要求，可采用剩余期限为十年期或十年期以上国债的到期收益率作为无风险利率，本次评估采用 10 年期国债收益率作为无风险利率，即 r_f=2.02%。

（2）市场预期报酬率 r_m

根据《资产评估专家指引第 12 号—收益法评估企业价值中折现率的测算》（中评协〔2020〕38 号）的要求，利用中国的证券市场指数计算市场风险溢价时，通常选择有代表性的指数，例如沪深 300 指数、上

海证券综合指数等，计算指数一段历史时间内的超额收益率，时间跨度可以选择 10 年以上、数据频率可以选择周数据或者月数据、计算方法可以采取算术平均或者几何平均。

根据中联资产评估集团研究院对于中国 A 股市场的跟踪研究，并结合上述指引的规定，评估过程中选取有代表性的上证综指作为标的指数，分别以周、月为数据频率采用算术平均值进行计算并年化至年收益率，并分别计算其算术平均值、几何平均值、调和平均值，经综合分析后确定市场期望报酬率，即：r_m=9.32%。

（3）β_e 值

以申万证券行业沪深上市公司股票为基础，考虑被评估企业与可比公司在业务类型、企业规模、盈利能力、成长性、行业竞争力、企业发展阶段等因素的可比性，选择适当的可比公司，以沪深 300 为标的指数，经查询同花顺金融终端，以截至评估基准日的市场价格进行测算，计算周期为评估基准日前 250 周，得到被评估单位权益资本的预期市场风险系数 β_e 为 1.1404。

（4）特性风险系数的确定

在确定折现率时需考虑评估对象与上市公司在公司规模、企业发展阶段、核心竞争力、对大客户和关键供应商的依赖、企业融资能力及融资成本、盈利预测的稳健程度等方面的差异，确定特性风险系数。在评估过程中，评估人员对企业与可比上市公司进行了比较分析，得出特性风险系数 ε=0.20%。

（5）权益资本成本 r_e

$r_e=r_f+\beta_e（r_m-r_f）+\varepsilon$

$=0.0202 + 1.1404\times（0.0932 - 0.0202）+0.002$

$=0.1054$

(九) 经营性净资产价值

将得到的预测期内股权现金流量代入经营性资产价值计算公式，得到万和证券预测期内经营性资产价值为 483,431.28 万元。

(十) 现金流中未考虑的长期股权投资价值

经核实，被评估单位于基准日账面长期股权投资共 2 项，经核实，本次长期股权投资账面值 30,000.00 万元，经整体评估后，评估值 27,051.74 万元，详情见资产基础法评估说明“长期股权投资评估说明”。

即 I=27,051.74 万元。

(十一) 溢余资产和溢余负债的确定

截至评估基准日，万和证券交易性金融资产中，对于非标准化的金融产品，例如信托计划、私募股权投资等产品，由于收益波动较大，未来收益不能可靠预测，本次评估作为溢余资产加回，账面值共计 31,072.13 万元。

截至评估基准日，万和证券用于出租的投资性房地产共计 571.14 万元，由于该部分资产为非经营性，故本次以评估值加回。

截至评估基准日，万和证券其他应付款中，存在装修费和软件款共计 40.61 万元，本次作为溢余负债。

溢余/非经营性资产和负债账面值和评估值如下:

表6-20.溢余/非经营性资产及负债明细表

金额单位：人民币万元

序号	资产：	溢余/非经营资产账面值	溢余/非经营资产评估值
1	交易性金融资产	31,072.13	31,072.13
2	投资性房地产	571.14	2,845.69
3	其他应付款	40.61	40.61
3	**合计**	**31,602.66**	**33,877.22**

综上所述，溢余资产及负债评估值合计 33,877.22 万元。

(十二) 股东全部权益价值

由此得到万和证券股东全部权益价值为:

E=P+I+C

= 483,431.28+27,051.74+33,877.22

= 544,360.24（万元）

评估结论及其分析

一、评估结论

基于被评估单位及企业管理层对未来发展趋势的判断及经营规划，根据有关法律法规和资产评估准则，经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，采用资产基础法、收益法，对万和证券股份有限公司股东全部权益在评估基准日2024年11月30日的市场价值进行了评估，得出如下结论:

(一) 资产基础法评估结论

采用资产基础法，得出被评估单位在评估基准日的评估结论如下:

母公司总资产账面值1,155,003.10万元,评估值1,157,302.73万元，评估增值2,299.63万元，增值率0.20%。

母公司负债账面值611,436.53万元，评估值611,436.53万元，评估无增减值变化。

母公司净资产账面值543,566.57万元，评估值545,866.20万元，评估增值2,299.63万元，增值率0.42%。详见下表。

表7-1.资产评估结果汇总表

评估基准日：2024年11月30日

金额单位：人民币万元

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产	1,104,013.04	1,103,969.29	-43.75	0.00
2	非流动资产	50,990.06	53,333.44	2,343.38	4.60
3	其中：长期股权投资	30,000.00	27,051.73	-2,948.27	-9.83
4	投资性房地产	571.13	2,845.68	2,274.55	398.25

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
5	固定资产	2,654.98	4,693.58	2,038.60	76.78
6	在建工程	4.66	4.66	-	-
7	无形资产	6,804.89	7,787.18	982.29	14.44
7-1	其中：土地使用权	-	-	-	
8	其他非流动资产	10,954.40	10,950.61	-3.79	-0.03
9	**资产总计**	**1,155,003.10**	**1,157,302.73**	**2,299.63**	**0.20**
10	流动负债	593,679.08	593,679.08	-	-
11	非流动负债	17,757.45	17,757.45	-	-
12	**负债总计**	**611,436.53**	**611,436.53**	**-**	**-**
13	**净资产（所有者权益）**	**543,566.57**	**545,866.20**	**2,299.63**	**0.42**

资产基础法评估结论详细情况见评估明细表。

(二) 收益法评估结论

采用收益法，得出被评估单位在评估基准日 2024 年 11 月 30 日的股东全部权益评估价值为 544,360.24 万元，较母公司净资产账面值 543,566.57 万元，评估增值 793.67 万元，增值率 0.15%。

(三) 评估结果的差异分析

本次评估采用资产基础法法测算出的净资产（股东全部权益）价值 545,866.20 万元，比收益法测算出的净资产（股东全部权益）价值 544,360.24 万元，高 1,505.96 万元，高 0.28%。两种评估方法差异的原因主要是:

3. 资产基础法评估是以资产的成本重置为价值标准，反映的是资产投入（购建成本）所耗费的社会必要劳动，这种购建成本通常将随着国

民经济的变化而变化;

4. 收益法评估是以资产的预期收益为价值标准，反映的是资产的经营能力（获利能力）的大小，这种获利能力通常将受到宏观经济、行业政策以及资产的有效使用等多种条件的影响。

(四) 评估结果的选取

2024 年 3 月 15 日，证监会发布了四个政策文件（简称“315 新政”），其中明确提出要加快推进建设一流投资银行和投资机构，为中国式现代化和金融强国建设提供有力支撑，并提出“引导行业机构坚持功能型、集约型、专业化、特色化发展方向”“支持头部机构通过并购重组、组织创新等方式做优做强”。

在金融行业集约化发展的背景下，国信证券和万和证券作为深耕于深圳市国资委的证券公司，执行国家政策并根据自身现有业务及生产要素进行整合，调整现有资产配置，有助于两家证券公司非有机增长目标的达成。根据《国信证券股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易预案》中对于发行价格的披露，根据本次评估基准日 2024 年 11 月 30 日归属于上市公司国信证券股东的每股净资产计算得出 PB 为 1 倍，与本次万和证券资产基础法计算得出的 PB 相近，该交易为金融行业向集约化发展、国信证券和万和证券业务整合并消除深圳地区业务竞争，实现非有机增长背景下的市场化交易行为。

资产基础法从资产构建角度客观地反映了企业净资产的市场价值，相对稳健和客观。选择资产基础法评估结果能为企业今后的运营打下坚实的基础。

收益法是以判断整体企业的获利能力为核心，能够在一定程度上反映企业价值和股东权益价值。万和证券作为小型券商，各项业务规模较

小，受到市场波动影响较大，未来的收益预测存在一定的不确定性。

因此，本次评估以资产基础法的评估结果作为最终评估结论。

通过以上分析，由此得到万和证券股份有限公司股东全部权益在基准日时点的市场价值为 545,866.20 万元，较母公司报表净资产账面值 543,566.57 万元，评估增值 2,299.63 万元，增值率 0.42%；较合并报表归母净资产账面值 540,615.71 万元，评估增值 5,250.49 万元，增值率 0.97%。

二、评估结论与账面价值比较变动情况及原因

万和证券股份有限公司各资产评估结论与账面价值比较变动情况及原因如下:

交易性金融资产减值原因分析

对于交易性金融资产-股票，审计判断评估值与账面值差异较小，不进行调整，导致评估减值。

长期股权投资评估减值原因分析

长期股权投资万和弘远投资有限公司的主要资产私募股权投资，按照评估基准日的被投资单位运营情况和经营业绩，较按照成本法进行会计核算的账面值，评估减值，导致评估减值。

其他权益工具投资减值原因分析

对于其他权益工具投资，审计判断评估值与账面值差异较小，不进行调整，导致评估减值。

投资性房地产评估增值原因分析

投资性房地产的取得时间较早，至评估基准日期间随着当地区域经济的发展，地价及房价均有了一定程度的上涨，导致评估增值。

固定资产—房屋建筑物类资产评估增值原因分析

固定资产—房屋建筑物的取得时间较早，至评估基准日期间随着当地区域经济的发展，地价及房价均有了一定程度的上涨，导致评估增值。

固定资产—设备类资产评估增值原因分析

（1）车辆

由于市场价格下降，导致评估原值减值；企业对该类设备的折旧年限较评估使用的经济适用年限短，导致评估净值增值。

（2）电子设备

电子设备近年来市场售价有一定的下跌，引起重置全价下降，以及部分设备采用二手价，导致评估原值减值；企业对该类设备的部分折旧年限较评估使用的经济适用年限短，导致评估净值增值。

无形资产—其他评估增值原因分析

纳入本次评估范围的无形资产—其他无形资产中存在未入账无形资产，导致评估净值增值。

长期待摊费用评估减值原因分析

纳入本次评估范围的长期待摊费用中存在的对应投资性房地产的装修费纳入投资性房地产科目评估，造成长期待摊费用评估减值。

企业关于进行资产评估有关事项的说明

一、委托人及被评估单位概况

本次资产评估的委托人为国信证券股份有限公司、深圳市资本运营集团有限公司，被评估单位为万和证券股份有限公司。

(一) 委托人一概况

名称：国信证券股份有限公司（简称“国信证券”）

类型：上市股份有限公司

住所：深圳市罗湖区红岭中路 1012 号国信证券大厦十六层至二十六层

法定代表人：张纳沙

注册资本：961,242.9377 万元人民币

成立日期：1994 年 6 月 30 日

营业期限：1994 年 6 月 30 日至无固定期限

社会信用代码：914403001922784445

经营范围：一般经营项目是：许可经营项目是：证券经纪；证券投资咨询;与证券交易,证券投资活动有关的财务顾问;证券承销与保荐;证券自营；融资融券；证券投资基金代销；金融产品代销；为期货公司提供中间介绍业务；证券投资基金托管业务；股票期权做市；上市证券做市交易。

(二) 委托人二概况

名称：深圳市资本运营集团有限公司（简称“深圳资本”）

类型：有限责任公司

住所：深圳市福田区福田街道福安社区福华一路 6 号免税商务大厦

3301 楼

法定代表人：胡国斌

注册资本：1,552,000.00 万元人民币

成立日期：2007 年 6 月 22 日

营业期限：2007 年 6 月 22 日至 2057 年 6 月 22 日

社会信用代码：91440300664187170P

经营范围：一般经营项目是：投资兴办各类实业（具体项目另行申报）；投资业务；投资管理；资产管理。

(三) 被评估单位概况

企业基本情况

企业名称：万和证券股份有限公司（简称“万和证券”）

类型：其他股份有限公司（非上市）

住所：海口市南沙路 49 号通信广场二楼

法定代表人：甘卫斌

注册资本：227,299.771 万元人民币

成立日期：2002 年 1 月 18 日

营业期限：2002 年 1 月 18 日至无固定期限

社会信用代码：91460000730071003K

经营范围：证券经纪、证券自营、证券投资咨询、融资融券、证券投资基金销售、证券资产管理、代销金融产品、证券承销与保荐、与证券交易、证券投资活动有关的财务顾问。（一般经营项目自主经营，许可经营项目凭相关许可或者批准文件经营）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）

历史沿革及股东结构

(14) 2002 年 1 月，设立

万和有限（指万和证券变更设立为股份有限公司前的主体，曾用名包括万和证券经纪有限公司、万和证券有限责任公司，下同）由深圳市财政金融服务中心、成都市财盛资产管理中心与海口市财政办公用品服务公司于 2002 年 1 月 18 日共同出资设立，设立时的企业名称为“万和证券经纪有限公司”，股权结构如下:

序号	股东名称	出资额（元）	出资比例（%）
1	深圳市财政金融服务中心	60,800,000	48.52
2	成都市财盛资产管理中心	44,500,000	35.52
3	海口市财政办公用品服务公司	20,000,000	15.96
合计		**125,300,000**	**100.00**

(15) 2006 年 1 月，国有股权划转

2005 年 8 月，深圳市国资委出具《关于万和证券经纪有限公司和深圳市裕明财务咨询有限公司股权划转问题的复函》（深国资委函[2005]252 号），将深圳市财政金融服务中心持有的万和有限 48.52%股权划转至深圳市亿鑫投资有限公司持有。

本次股权划转后，万和有限的股权结构如下:

序号	股东名称	出资额（元）	出资比例（%）
1	深圳市亿鑫投资有限公司	60,800,000.00	48.52
2	成都市财盛资产管理中心	44,500,000.00	35.52
3	海口市财政办公用品服务公司	20,000,000.00	15.96
合计		**125,300,000.00**	**100.00**

(16) 2010 年 3 月，国有股权划转

2008 年 6 月 13 日，深圳市国资委出具《关于万和证券经纪有限公司股权划转问题的复函》（深国资委函[2008]）143 号），证监会批复为 2010 年 2 月《关于核准万和证券经纪有限公司变更持有 5%以上股权的

股东的批复》（证监会【2010】173 号），将深圳市亿鑫投资有限公司持有的万和有限48.52%股权划转给深业集团持有。2008 年 11 月 19 日，成都市财政局、成都市国有资产监督管理委员会出具《关于将万和证券 4450 万股股权划转至成都投控集团的批复》（成财外[2008]51 号），将成都市财盛资产管理中心持有的万和有限 35.52%股权划转给成都投资控股集团有限公司持有。

本次股权划转完成后，万和有限的股权结构如下:

序号	股东名称	出资额（元）	出资比例（%）
1	深业集团	60,800,000.00	48.52
2	成都投资控股集团有限公司	44,500,000.00	35.52
3	海口市财政办公用品服务公司	20,000,000.00	15.96
合计		**125,300,000.00**	**100.00**

(17) 2011 年 3 月，更名为“万和证券有限责任公司”

2011 年 1 月 14 日，万和有限 2011 年第一次临时股东会审议通过《修改公司章程》的议案，同意将公司名称变更为万和证券有限责任公司。2011 年 3 月 24 日，万和有限完成本次更名的工商变更登记手续。

(18) 2014 年 7 月，注册资本由 125,300,000 元增加到 386,035,581 元

2013 年 12 月 10 日，万和有限 2013 年第二次临时股东会一致审议通过《关于对公司增资扩股的议案》，同意深圳市远致投资有限公司（简称“远致投资”）以货币方式向万和有限增资，增资规模为 574,868,929 元，其中 260,735,581 元作为新增注册资本，其余部分作为资本公积，增资完成后万和有限注册资本变更为 386,035,581 元。

本次增资后，万和有限的股权结构为:

序号	股东名称	出资额（元）	持股比例（%）
1	远致投资	260,735,581.00	67.54

序号	股东名称	出资额（元）	持股比例（%）
2	深业集团	60,800,000.00	15.75
3	成都投资控股集团有限公司	44,500,000.00	11.53
4	海口市财政办公用品服务公司	20,000,000.00	5.18
合计		**386,035,581.00**	**100.00**

(19) 2014 年 10 月，注册资本由 386,035,581 元增加至 500,000,000 元

2014 年 8 月 25 日，万和有限 2014 年第三次临时股东会一致审议通过《关于资本公积转增公司注册资本的议案》，同意万和有限以资本公积 113,964,419 元转增注册资本，转增后公司的注册资本为 500,000,000 元。

本次资本公积金转增股本后，万和有限的股权结构为:

序号	股东名称	出资额（元）	持股比例（%）
1	远致投资	337,709,260.00	67.54
2	深业集团	78,749,218.00	15.75
3	成都投资控股集团有限公司	57,637,174.00	11.53
4	海口市财政办公用品服务公司	25,904,348.00	5.18
合计		**500,000,000.00**	**100.00**

(20) 2015 年 12 月，注册资本由 500,000,000 元增加至 787,159,864 元及股东更名

2015 年 10 月 16 日，成都投资控股集团有限公司更名为成都金融控股集团有限公司。

2015 年 11 月 10 日，万和有限 2015 年第五次临时股东会一致审议通过关于《万和证券股东增资扩股方案》的议案，同意公司注册资本增加至 787,159,864 元；明确远致投资出资 675,400,000 元参与本次增资，其中 287,159,864 元计入注册资本，余额 388,240,136 元计入资本公积，

并明确深业集团、成都金融控股集团有限公司、海口市财政办公用品服务公司不参与本次增资，且对其他股东放弃的增资额不行使优先认购权利。

本次增资完成后，万和有限的股权结构为：

序号	股东名称	出资额（元）	持股比例（%）
1	远致投资	624,869,124.00	79.38
2	深业集团	78,749,218.00	10.01
3	成都金融控股集团有限公司	57,637,174.00	7.32
4	海口市财政办公用品服务公司	25,904,348.00	3.29
合计		**787,159,864.00**	**100.00**

(21) 2015 年 12 月，注册资本由 787,159,864 元增加至 1,000,000,000 元

2015 年 12 月 22 日，万和有限 2015 年第八次临时股东会一致审议通过《关于资本公积转增公司注册资本的议案》，同意以资本公积 212,840,136 元转增注册资本，转增后万和有限的注册资本为 1,000,000,000 元。

本次增资完成后，万和有限的股权结构为：

序号	股东名称	出资额（元）	持股比例（%）
1	远致投资	793,827,471.00	79.38
2	深业集团	100,042,217.00	10.01
3	成都金融控股集团有限公司	73,221,688.00	7.32
4	海口市财政办公用品服务公司	32,908,624.00	3.29
合计		**1,000,000,000.00**	**100.00**

(22) 2016 年 5 月，国有股权划转

2016 年 4 月 12 日，海口市政府国有资产监督管理委员会出具《海口市政府国有资产监督管理委员会关于万和证券有限责任公司国有股

权划转给海口市金融控股有限公司的通知》(海国资产权[2016]30号),将海口市财政办公用品服务公司持有的万和有限3.29%股权无偿划转给海口金控。

本次股权划转完成后，万和有限的股权结构为:

序号	股东名称	出资额（元）	持股比例（%）
1	远致投资	793,827,471.00	79.38
2	深业集团	100,042,217.00	10.01
3	成都金融控股集团有限公司	73,221,688.00	7.32
4	海口金控	32,908,624.00	3.29
合计		**1,000,000,000.00**	**100.00**

(23) 2016年8月，变更为股份有限公司及更名

2016年5月18日，深圳市国资委出具《深圳市国资委关于万和证券有限责任公司股份制改造有关问题的批复》（深国资委函[2016]369号），同意万和有限的股份制改造方案。

2016年7月21日，万和证券作出创立大会决议，审议通过《关于<万和证券股份有限公司筹建工作报告>的议案》《关于发起设立万和证券股份有限公司的议案》《关于发起人出资的议案》等议案。

2016年7月27日，海南省工商行政管理局核准万和有限整体变更设立为股份有限公司。

万和证券变更设立为股份有限公司时的股权结构如下:

序号	股东名称	持股数量（股）	持股比例（%）
1	远致投资	793,827,471.00	79.38
2	深业集团	100,042,217.00	10.01
3	成都金融控股集团有限公司	73,221,688.00	7.32
4	海口金控	32,908,624.00	3.29
合计		**1,000,000,000.00**	**100.00**

(24) 2017 年 8 月，注册资本由 1,000,000,000 元增加至 1,563,274,502 元

2016 年 12 月 12 日，万和证券 2016 年第三次临时股东大会审议通过《万和证券股份有限公司增资扩股总体方案》等议案，万和证券本次增资扩股方案主要包括：远致投资、鲲鹏投资、深创投及远致富海十号以非公开协议方式对万和证券增资，其中远致投资出资 25,930 万元，鲲鹏投资出资 83,256 万元，深创投出资 20,814 万元，远致富海十号出资 20,000 万元，深业集团、成都金融控股集团有限公司、海口金控不认购本次增资。

本次增资完成后，万和证券的股权结构为：

序号	股东名称	持股数量（股）	持股比例
8	远致投资	891,198,856	57.01%
9	鲲鹏投资	312,639,880	20.00%
10	深业集团	100,042,217	6.40%
11	深创投	78,159,970	5.00%
12	远致富海十号	75,103,267	4.80%
13	成都金融控股集团有限公司	73,221,688	4.68%
14	海口金控	32,908,624	2.11%
合计		**1,563,274,502**	**100.00%**

(25) 2017 年 12 月，注册资本由 1,563,274,502 元增加至 2,272,997,710 元

2017 年 11 月 30 日，万和证券 2017 年第六次临时股东大会审议通过《万和证券股份有限公司 2017 年增资扩股方案》等议案，万和证券本次增资扩股方案主要包括：本次增资规模为 2,000,000,000 元，远致投资、鲲鹏投资、深业集团以非公开协议方式对万和证券进行增资，其余股东不参与本次增资。

本次增资完成后，万和证券的股权结构为：

序号	股东名称	持股数量（股）	持股比例
8	远致投资	1,295,835,995	57.01%
9	鲲鹏投资	545,519,450	24.00%
10	深业集团	172,248,716	7.58%
11	深创投	78,159,970	3.44%
12	远致富海十号	75,103,267	3.30%
13	成都金融控股集团有限公司	73,221,688	3.22%
14	海口金控	32,908,624	1.45%
合计		**2,272,997,710**	**100.00%**

(26) 2021 年 12 月，国有股权划转

2021 年 12 月，根据有关通知，资本集团将所持有的万和证券 89,119,885 股股份无偿划转给深圳市国有股权经营管理有限公司（该公司不参与本次重组）持有。无偿划转完成后资本集团持有万和证券 53.09%股权。

本次股权划转完成后，万和证券的股权结构为：

序号	股东名称	持股数量（股）	持股比例
9	深圳资本（注 1）	1,206,716,110	53.09%
10	鲲鹏投资	545,519,450	24.00%
11	深业集团	172,248,716	7.58%
12	深圳市国有股权经营管理有限公司	89,119,885	3.92%
13	深创投	78,159,970	3.44%
14	远致富海十号	75,103,267	3.30%
15	成都交子（注 2）	73,221,688	3.22%
16	海口金控	32,908,624	1.45%
合计		**2,272,997,710**	**100.00%**

注 1：远致投资于 2020 年 3 月更名为深圳市资本运营集团有限公司。

注 2：成都金融控股集团有限公司于 2019 年 1 月更名为成都交子金融控股集团有限公司。

组织架构

万和证券组织架构，如下图所示：

图2.万和证券组织架构图

企业各项业务资格情况

经纪业务资格；证券投资基金销售业务资格；证券自营和证券投资咨询业务资格；融资融券业务资格；证券资产管理业务资格；承销业务、代销金融产品业务资格；保荐机构资格；与证券交易、证券投资活动有关的财务顾问业务资格。

截至评估基准日，万和证券拥有2家子公司，即万和弘远投资有限公司和万和证券投资有限公司，万和证券拥有27家分公司、25家证券营业部。

资产、财务及经营状况

（3）合并报表财务状况

截至评估基准日2024年11月30日，万和证券合并报表资产总额1,153,331.32万元，负债612,715.61万元，净资产540,615.71万元，归属于母公司股东的净资产540,615.71万元；2024年1-11月合并报表营业收入42,058.17万元，净利润2,920.46万元，归属于母公司股东的净利润2,920.46万元。

（4）母公司报表财务状况

截至评估基准日2024年11月30日，万和证券母公司报表资产总额1,155,003.10万元，负债611,436.53万元，净资产543,566.57万元；2024年1-11月母公司报表营业收入41,576.43万元，净利润3,723.70万元。

万和证券近年资产、财务状况如下表：

表1.合并报表资产、负债及财务状况

金额单位：人民币万元

项目	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2024 年 11 月 30 日
总资产	1,468,030.08	1,309,991.27	1,153,331.32
负债	936,163.34	772,372.67	612,715.61
净资产	531,866.74	537,618.61	540,615.71
归母净资产	531,866.74	537,618.61	540,615.71
项目	**2022 年度**	**2023 年度**	**2024 年 1-11 月**
营业收入	10,245.22	51,397.83	42,058.17
利润总额	-33,564.60	8,035.08	3,913.13
净利润	-27,851.10	6,154.08	2,920.46
归母净利润	-27,851.10	6,154.08	2,920.46
审计机构	天健会计师事务所（特殊普通合伙）	天健会计师事务所（特殊普通合伙）	天健会计师事务所（特殊普通合伙）

表2.母公司报表资产、负债及财务状况

金额单位：人民币万元

项目	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2024 年 11 月 30 日
总资产	1,467,425.11	1,311,012.03	1,155,003.10
负债	933,877.98	771,245.79	611,436.53
净资产	533,547.13	539,766.24	543,566.57
项目	**2022 年度**	**2023 年度**	**2024 年 1-11 月**
营业收入	8,080.14	49,749.44	41,576.43
利润总额	-33,082.73	8,618.56	4,972.91
净利润	-27,455.20	6,621.32	3,723.70
审计机构	天健会计师事务所（特殊普通合伙）	天健会计师事务所（特殊普通合伙）	天健会计师事务所（特殊普通合伙）

核心业务情况

(1) 股权业务

万和证券以深圳国企券商身份和专业化能力，积极服务国资国企资本运作，所承接有较大影响的项目有：在资本市场万科宝能控股权之争中，承担了深圳地铁入股万科股份的财务顾问任务，协助深圳国资完成并购工作；深圳粮食集团借壳整体上市的重组中，万和承担相关财务顾问任务，协助深圳国资完成资本运作；深圳资本集团收购上市公司中集集团和科陆电子中，万和承担财务顾问之责，配合协助资

本集团完成并购任务；除此之外，万和在企业 IPO 上市和可转债发行方面也取得优异的成绩：2023 年发行上市的仁信新材是万和投行业务在股票资本市场领域的重大突破，也是万和服务实体经济的重要成果之一。

(2) 债券业务

万和证券债务融资业务坚持服务实体经济根本任务，秉承持续服务理念，按照“立足深圳、面向湾区、走向全国”的战略布局，始终致力于为国资国企提供专业、高效、优质的债务融资等资本市场服务，紧跟政策导向、坚持业务创新，积极研究最新的创新型债券品种及政策，为客户提供个性化服务与专业化融资方案。债券发行的成功案例如下：深圳资本集团 2022 年公司债创深圳地方国企公司债最低利率；万和证券作为方案设计者及主承销商，助力江西水投成功发行江西省首单可持续低碳转型挂钩债券，该债券同时创近三年地方国企同期限同类债券最低利率水平等。

(3) 资产证券化及 REITs 业务

万和证券资产证券化与 REITs 团队具有丰富的大客户服务经验，全面多元的销售渠道与丰富专业的解决方案制定经验。成功案例如下：深担保-宝供物流园区类 REITs，是全国首单由担保机构增信的类 REITs 项目，也是国企运用创新型金融产品支持与赋能民营企业的典型案例；中集租赁资产支持专项计划项目，使万和成为中集租赁资产证券化融资的重要合作券商，累计储架规模 30 亿元；中央企业中交一

航局应收账款资产支持专项计划项目，成为其首单出表型应收账款ABS，发行规模 10 亿元。

(4) 财富管理总部

财富管理条线以“狠抓三化，提质增效”为核心，聚焦投资者为本核心理念，坚持目标导向、问题导向、结果导向，以产品差异化、管理精细化、考核市场化为抓手，全面推进财富管理业务高质量发展。以互联网+金融和私募客户扩规模，以代理买卖证券、两融业务保收入，以投资顾问、金融产品销售促转型，加快业务发展。另一方面，不断完善合规管理体系，压实主体责任，筑牢“三道防线”，有效防范经营风险，推动财富管理业务再上新台阶。

(5) 公司自营业务

固定收益业务通过前瞻性的宏观分析，精细的投资策略，稳收入，保利润。截至 2023 年 12 月末，持仓规模（市值）60.63 亿元，取得投资收入累计 3.26 亿元，收益率为 8.17%。权益投资业务以自主证券投资为重点，适时参与定增投资项目。2023 年，在 A 股市场持续低迷，权益投资获取稳定绝对收益难度加大的环境下，公司权益类投资业务持续加大投研力度，并及时根据市场情况动态调整投资策略和股票仓位，自主投资收益率跑赢市场主要指数及同类公募产品收益率。场外市场业务联合权益投资业务加大定增项目的尽调力度，但 2023 年和今年上半年因行情低迷等原因定增项目数量大幅下降，因而参与定增项目较少。FOF 组合投资用不同类型的基金做成投资组合，产品业绩稳定，2023 年跑赢基准沪深 300 指数 5.05%，在同期可比公募 FOF 中排名靠前。创新投资业务抓住北交所改革带来的趋势性机会，加大北交所投资规模。截至 2023 年 12 月末，创新投资持仓资产合计 1.67 亿元。持仓股票 IPO 取得较好进展，已投项目宏源药业和用友汽车等多只股票分别在创业板、

科创板、北交所上市；在 2023 年做市商年度评价，公司获得年度优秀报价质量做市商荣誉，为公司分类评级提供了加分项，同时在第一、二季度获得交易经手费 50%的减免。

(6) 专业子公司

专业子公司紧紧围绕经营核心指标任务为重心，切实降本增效，创收能力持续增强。积极挖掘国资国企产融协同发展潜力及深圳市区两级产业基金、并购基金的搭建，在储能母基金、深汕合作区产业引导基金等方面形成突破；聚焦战略新兴产业新赛道，以“产业资本+地方政府资本+金融资本结构”模式，加大优质资产及机构资金两端拓展力度。

公司执行的主要会计政策

财政部颁布的《企业会计准则-基本准则》（财政部令 33 号，2014 年 7 月修订版）及《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》（财会（2017）7 号，2017 年 3 月修订）等 41 项具体准则。

(四) 委托人与被评估单位之间的关系

委托人国信证券拟发行股份购买深圳资本、鲲鹏投资、深业集团、深圳创投、远致富海十号、成都交子、海口金控等持有的万和证券股份有限公司股份。委托人深圳资本持有万和证券股份有限公司的股份比例为 53.09%。

二、关于经济行为的说明

在国务院和证监会近期连续发布的各项金融行业新规的背景下，金融行业集约化发展成为必然趋势。国信证券和万和证券作为深圳市国资委下属的证券公司，执行国家政策并根据自身现有业务及生产要素进行

整合，有助于两家证券公司非有机增长目标的达成。

根据国信证券股份有限公司 2024 年 9 月 4 日《第五届董事会第三十一次会议（临时）决议》（国信董（决）字【2024】11 号）、2024 年 9 月 5 日上市公司公告《国信证券股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易预案》，国信证券股份有限公司拟通过发行 A 股股份的方式向深圳资本、鲲鹏投资、深业集团、深创投、远致富海十号、成都交子、海口金控购买万和证券 96.08%股份。

本公司以 2024 年 6 月 30 日为评估基准日，为上述经济行为提供资产评估服务，并出具了《国信证券股份有限公司拟发行股份购买深圳市资本运营集团有限公司等股东持有的万和证券股份有限公司股份所涉及的万和证券股份有限公司股东全部权益价值资产评估报告》（中联评报字【2024】第 3736 号）。鉴于该资产评估报告的有效期至 2025 年 6 月 29 日止，国信证券、深圳资本委托本公司对万和证券股份有限公司股东全部权益价值进行加期评估。

本次资产评估的目的是反映万和证券股份有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值，为上述经济行为提供价值参考。

三、关于评估对象与评估范围的说明

评估对象是万和证券股份有限公司股东全部权益价值。评估范围为万和证券股份有限公司全部资产及负债。截至评估基准日，经审计的合并报表资产总额 1,153,331.32 万元，负债 612,715.61 万元，净资产 540,615.71 万元，归属于母公司股东的净资产 540,615.71 万元。母公司报表账面资产总额 1,155,003.10 万元，负债 611,436.53 万元，净资产 543,566.57 万元。

上述资产与负债数据摘自经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计的 2024 年 11 月 30 日的万和证券股份有限公司资产负债表，评估是

在企业经过审计后的基础上进行的。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

(一) 评估范围内主要资产情况

本次评估范围中的主要资产为货币资金、结算备付金、买入返售金融资产、交易性金融资产、融出资金、长期股权投资、固定资产、无形资产等。其中:

1.货币资金

货币资金包括现金、银行存款和其他货币资金。

2.结算备付金

结算备付金为万和证券作为中国登记结算公司深圳分公司、中国登记结算公司上海分公司、中国登记结算公司北京分公司、中国国际期货股份有限公司、银行间市场清算所股份有限公司和金瑞期货股份有限公司的会员单位，根据备付金管理办法，在登记结算公司开立专门的资金结算账户，用于证券交易结算的资金。

3.买入返售金融资产

买入返售金融资产主要是万和证券按照返售协议约定先买入再按固定价格返售的债券所融出的资金。

4.交易性金融资产

交易性金融资产主要为被评估单位在评估基准日持有的股票投资、债权、基金、资管计划等。

5.融出资金

融出资金主要为被评估单位接受客户抵质押担保而出借的资金。

6.长期股权投资

长期股权投资为对万和弘远投资有限公司和万和证券投资有限公

司。

表3.长期股权投资账面值及财务状况一览表

金额单位：人民币万元

序号	被投资单位名称	持股比例	投资成本	账面原值	账面净值
1	万和弘远投资有限公司	100.00%	20,000.00	20,000.00	20,000.00
2	万和证券投资有限公司	100.00%	10,000.00	10,000.00	10,000.00
合计			30,000.00	30,000.00	30,000.00

（1）万和弘远投资有限公司

企业名称：万和弘远投资有限公司（简称“万和弘远”）

类型：有限责任公司（法人独资）

住所：深圳市龙华区大浪街道同胜社区工业园路 1 号 1 栋 14 层创客空间 C 区-12

法定代表人：崔凯

注册资本：20,000.00 万人民币

成立日期：2018 年 12 月 28 日

营业期限：2018 年 12 月 28 日至无固定期限

统一社会信用代码：91440300MA5FF1MP9D

经营范围：一般经营项目是:受托资产管理、投资管理（不得从事信托、金融资产管理、证券资产管理及其他限制项目）;股权投资、受托管理股权投资基金(不得从事证券投资活动;不得以公开方式募集资金开展投资活动;不得从事公开募集基金管理业务）。财务咨询。（除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动）

（2）万和证券投资有限公司

企业名称：万和证券投资有限公司（简称“万和投资”）

类型：有限责任公司（法人独资）

住所：深圳市福田区香蜜湖街道东海社区深南大道 7028 号时代科技大厦 1406

法定代表人：张桓

注册资本：10,000.00 万人民币

成立日期：2021 年 07 月 14 日

营业期限：2021 年 07 月 14 日至无固定期限

统一社会信用代码：91440300MA5GWFRAX1

经营范围：一般经营项目是：无，许可经营项目是：从事另类投资业务（限参与科创板、创业板跟投）

7.固定资产

固定资产包括房屋建筑物、车辆、电子设备。

（3）房屋建筑物

纳入本次评估范围的房屋建筑物资产共计 10 项。9 项为房屋建筑物，购建于 1997 年至 2017 年，为被评估单位各营业部日常经营使用的办公楼，均取得房屋所有权证，证载权利人为被评估单位；1 项为地下停车位。房屋建筑物主要位于成都市及深圳市，基准日物理状况良好，正常使用。

（4）车辆

车辆共计 4 项，包括奥迪汽车、沃尔沃 S80L 等，购置于 2009 年至 2015 年，车辆状况良好。

（5）电子设备

电子设备主要为计算机、空调、复印机、打印机等，正常使用。

8. 无形资产

无形资产包括交易席位费和其他无形资产。

（1）交易席位费

交易席位费共计 3 项，为上交所交易席位、深交所交易席位及股转市场交易单元创设费。

（2）其他无形资产包括外购软件、商标权、著作权、域名、微信公众号及微信视频号等。

1) 外购软件

外购软件共计 602 项，主要为企业购入的金证科创板业务软件 V1.0、顶点数据质量及大数据平台等，均正常使用。

2) 商标权

商标共计 2 项，名称分别为 VANHO SECURITIES、万和证券，权利人均为被评估单位。

3) 著作权

著作权共计 2 项，名称分别为万和证券万和 e 阳指 App 、万和手机证券软件 V9.0，著作权人均为被评估单位。

4) 域名

域名共计 13 项，包括 vanho.cn、vanho.com.cn、wanhesec.com、wanhesec.cn、wanhesec.com.cn、whzq.com.cn、vanhosec.com、vanhosec.cn、vanhosec.com.cn、万和证券.cn、万和证券.中国、万和证券.com、万和证券.net。所有人均为被评估单位。

5) 微信公众号、微信视频号及抖音视频号等

微信公众号、微信视频号及抖音视频号等共计 50 项，主要为万和证券、金融万和等，申请人均为被评估单位。

(二) 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

企业申报评估的无形资产包括账面记录的交易席位费、外购软件，账面未记录的商标权、著作权、域名、微信公众号。

1.交易席位费

交易席位费共计 3 项，为上交所交易席位、深交所交易席位及股转市场交易单元创设费。

2.其他无形资产

（1）外购软件

外购软件共计602项，主要为企业购入的金证科创板业务软件V1.0、顶点数据质量及大数据平台等，均正常使用。

（2）商标权

商标共计2项，名称分别为VANHO SECURITIES、万和证券，权利人均为被评估单位。

（3）著作权

著作权共计2项，名称分别为万和证券万和e阳指App 、万和手机证券软件V9.0，著作权人均为被评估单位。

（4）域名

域名共计 13 项，包括 vanho.cn、vanho.com.cn、wanhesec.com、wanhesec.cn、wanhesec.com.cn、whzq.com.cn、vanhosec.com、vanhosec.cn、vanhosec.com.cn、万和证券.cn、万和证券.中国、万和证券.com、万和证券.net。所有人均为被评估单位。

（5）微信公众号及微信视频号等

微信公众号及微信视频号等共计 50 项，主要为万和证券、金融万和等，申请人均为被评估单位。

(三) 企业申报的表外资产的类型、数量

截至评估基准日2024年11月30日，企业申报评估的范围内表外资产为2项商标权、著作权2项、域名13项、微信公众号等50项。评估范围内除上述表外资产外，企业未申报且评估人员也未发现其他表外资产。

四、关于评估基准日的说明

本项目资产评估的基准日是2024年11月30日。

此基准日是委托人综合考虑被评估单位的资产规模、工作量大小、预计所需时间、合规性等因素的基础上确定的。

五、可能影响评估工作的重大事项的说明

(一) 引用其他机构出具报告结论的情况

本次评估报告中基准日各项资产及负债账面值系天健会计师事务所（特殊普通合伙）出具的无保留意见的万和证券股份有限公司审计报告（天健审[2025]7-60号）的审计结果。评估是在企业经过审计后的基础上进行的。

除此之外，未引用其他机构报告内容。

(二) 权属资料不全或权属瑕疵事项

截至评估基准日，被评估单位不存在重大权属资料不全或权属瑕疵事项。

(三) 评估程序受限或评估资料不完整的情形

截至评估基准日，被评估单位不存在评估程序受限或评估资料不完整的情形。

(四) 评估基准日存在的法律、经济等未决事项

截至评估基准日，被评估单位的重大未决诉讼案件情况如下：

序号	原告	被告	案由	法院	案号	案件基本情况	最新进展
1	毛*平、劳*清、刘*振、刘*城、杨*红、周*等6名投资者	深圳市赛为智能股份有限公司（以下简称赛为智能）、万和证券	证券虚假陈述责任纠纷	深圳市中级人民法院	——	投资者对赛为智能提起证券虚假陈述责任纠纷诉讼，万和证券作为赛为智能2020年向特定对象发行股票的保荐机构，也在部分案件中被投资者作为共同被告提起诉讼。截至本评估报告出具日，万和证券一共收到了毛*平、劳*清、刘*振、刘*城、杨*红、周*等6名投资者的起诉状，每位投资者要求赔偿金额均为1万元及要求被告承担诉讼费，目前该等案件尚未开庭审理。	该等案件待开庭审理。

本次评估未考虑此未决仲裁事项对评估结论的影响，提请报告使用者注意。

(五) 担保、抵押及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系

截至评估基准日，被评估单位不存在对生产经营有重大影响的抵（质）押及其或有负债、或有资产等事项。

六、资产负债清查情况、未来经营和收益状况预测的说明

(一) 资产负债清查情况说明

列入本次清查范围的资产，是万和证券股份有限公司全部资产及负债，截至评估基准日，万和证券的母公司报表账面资产总额1,155,003.10万元，负债611,436.53万元，净资产543,566.57万元。

1.清查盘点时间：清查基准日为2024年11月30日。

2.实施方案：此项工作由财务部牵头，相关各部门参与。具体由财务部门和办公室共同负责固定资产的清查盘点。

清查盘点工作本着实事求是的原则，统一核对账、卡、物，力求做到准确、真实、完整。

（1）流动资产的清查：运用实地盘点，与抽样盘点相结合，通过点

数和抽取样本计算等方法，确定其实有数量。

（2）固定资产的清查，是通过实物数量盘点和质量检验方法相结合，采取各种技术方法，检验资产的质量情况。按照具体要求做到了实事求是的评价。

3.清查结论

（1）非实物资产，评估申报明细表和账面记录一致，申报明细表与实际情况吻合。

（2）实物资产的清查情况与申报明细一一核对，账实相符。

七、资料清单

委托人和被评估单位已向评估机构提供了以下资料:

1.经济行为文件;

2.委托人和被评估单位法人营业执照;

3.企业近两年及基准日审计报告;

4.资产权属证明文件（房屋所有权证、车辆行驶证等）;

5.资产评估申报表;

6.与本次评估有关的其他资料及专项说明。

（此页无正文，仅为委托人《企业关于进行资产评估有关事项的说明》签字盖章页）

委托人（盖章）：

法定代表人或授权代表（签字盖章）：

2025年 6月 18日

（此页无正文，仅为委托人《企业关于进行资产评估有关事项的说明》签字盖章页）

委托人（盖章）：

法定代表人或授权代表（签字盖章）：

2025 年 6 月 18 日

（此页无正文，仅为被评估单位《企业关于进行资产评估有关事项的说明》签字盖章页）

被评估单位（盖章）：

法定代表人或授权代表（签字盖章）：

2025年 6 月 18 日