

本报告依据中国资产评估准则编制

东吴证券股份有限公司拟股权收购涉及的
东海证券股份有限公司股东全部权益价值
资产评估报告

中企华评报字（2026）第 8335 号
（共 3 册，第 1 册）

北京中企华资产评估有限责任公司
二〇二六年五月八日



中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	3211020110322201202600042
合同编号:	PG20261271517000
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	中企华评报字(2026)第8335号
报告名称:	东吴证券股份有限公司拟股权收购涉及的东海证券股份有限公司股东全部权益价值资产评估报告
评估结论:	13,765,166,400.00元
评估报告日:	2026年05月08日
评估机构名称:	北京中企华资产评估有限责任公司
签名人员:	李军 (资产评估师) 正式会员 编号: 32000458 滕颀 (资产评估师) 正式会员 编号: 32100017
李军、滕颀已实名认证	
	
(可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

备案回执生成日期: 2026年05月28日

ICP备案号京ICP备2020034749号

目 录

声 明.....	1
资产评估报告摘要.....	3
资产评估报告正文.....	5
一、 委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人.....	5
二、 评估目的.....	24
三、 评估对象和评估范围.....	24
四、 价值类型.....	28
五、 评估基准日.....	28
六、 评估依据.....	28
七、 评估方法.....	32
八、 评估程序实施过程 and 情况.....	45
九、 评估假设.....	48
十、 评估结论.....	49
十一、 特别事项说明.....	51
十二、 资产评估报告使用限制说明.....	53
十三、 资产评估报告日.....	55

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、本资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

三、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，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

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可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

四、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章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资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、资产评估师已对评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已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。

七、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。

八、资产评估师对房屋建筑物等实物资产的勘察按常规仅限于观察，了解使用状况、保养状况，未触及内部被遮盖、隐蔽及难于接触到的部位，我们不具备专业鉴定资质也未接受委托对上述资产的内

质量进行专业技术检测和鉴定，我们的评估以委托人和其他相关当事人提供的资料为基础，如果这些评估对象的内在质量有瑕疵，评估结论可能会受到不同程度的影响。

资产评估报告摘要

重要提示

本摘要内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况并合理理解和使用评估结论，应认真阅读资产评估报告正

东吴证券股份有限公司：

北京中企华资产评估有限责任公司接受贵公司的委托，按照法律、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，按照必要的评估程序，对东海证券股份有限公司的股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

评估目的：东吴证券股份有限公司拟收购东海证券股份有限公司的股权，为此需要对评估基准日时东海证券股份有限公司的股东全部权益的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

评估对象：东海证券股份有限公司的股东全部权益价值。

评估范围：东海证券股份有限公司申报的全部资产及负债。

评估基准日：2025年12月31日

价值类型：市场价值

评估方法：市场法和资产基础法

评估结论：本资产评估报告选用市场法的评估结果作为评估结论。具体评估结论如下：

东海证券股份有限公司评估基准日单体报表口径净资产账面价值为 998,752.98 万元、合并报表口径归属于母公司净资产账面价值 977,917.48 万元，采用市场法评估后东海证券股份有限公司股东全部权益价值为 1,376,516.64 万元(保留至百位)，较母公司口径净资产评估增值 377,763.66 万元，增值率为 37.82%，较合并口径归母净资产评估增值 398,599.16 万元，增值率为 40.76%。

本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考，评估结论的使用有效期限自评估基准日起一年有效。

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、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

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并正确理解和使用评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

东吴证券股份有限公司拟股权收购涉及的 东海证券股份有限公司股东全部权益价值

资产评估报告正文

东吴证券股份有限公司：

北京中企华资产评估有限责任公司接受贵公司的委托，按照法律、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，采用资产基础法和市场法，按照必要的评估程序，对东吴证券股份有限公司拟股权收购涉及的东海证券股份有限公司的股东全部权益在2025年12月31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、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本次评估的委托人为东吴证券股份有限公司，被评估单位为东海证券股份有限公司，资产评估委托合同未约定其他资产评估报告使用人。

(一) 委托人简介

名称：东吴证券股份有限公司（以下简称：“东吴证券”）

股票代码：601555.SH

住所：苏州工业园区星阳街5号

法定代表人：范力

注册资本：496,870.2837万(元)

类型：股份有限公司(上市)

经营范围：

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；证券资产管理；证券投资

基金代销；为期货公司提供中间介绍业务；融资融券业务；代销金融产品业务。（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） 许可项目：证券业务（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）

统一社会信用代码：91320000137720519P

成立日期：1993-04-10

营业期限：1993-04-10 至 无固定期限

（二）被评估单位简介

1.公司简况

名称：东海证券股份有限公司（以下简称：“东海证券”）

股票代码：832970.NQ

住所：常州市延陵西路 23 号投资广场 18 层

法定代表人：王文卓

注册资本：185,555.5556 万(元)

类型：股份有限公司(非上市)

经营范围：

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；证券资产管理；证券投资基金代销；为期货公司提供中间介绍业务；融资融券业务；代销金融产品业务。

统一社会信用代码：91320400137180719N

成立日期：1993-01-16

营业期限：1993-01-16 至 无固定期限

2.历史沿革

东海证券股份有限公司的前身为常州市证券公司，系经中国人民银行总行银复[1992]362号文批准，于1993年1月16日成立，注册资本为人民币3,000万元。

1998年11月，经中国证监会证监机字[1998]36号文批准，原常州市证券公司注册资本增加至8,000万元，同时更名为常州证券有限责任公司。

2003年，经中国证监会证监机构字[2003]65号“关于同意常州证券有限责任公司股权变更增资扩股并更名的批复”批准，东海证券注册资本增加到101,000万元，同时更名为东海证券有限责任公司，并于2003年5月19日完成了工商变更登记。

2008年，经中国证监会证监许可[2008]866号“关于核准东海证券有限责任公司变更注册资本的批复”批准，东海证券增加注册资本66,000万元，注册资本增加至167,000万元。

根据中国证监会证监许可[2013]622号“关于核准东海证券有限责任公司变更为股份有限公司的批复”，公司整体变更为股份有限公司，注册资本为167,000万元，并于2013年7月10日完成了工商变更登记。

2015年7月27日，东海证券在新三板挂牌，股票代码：832970.NQ。

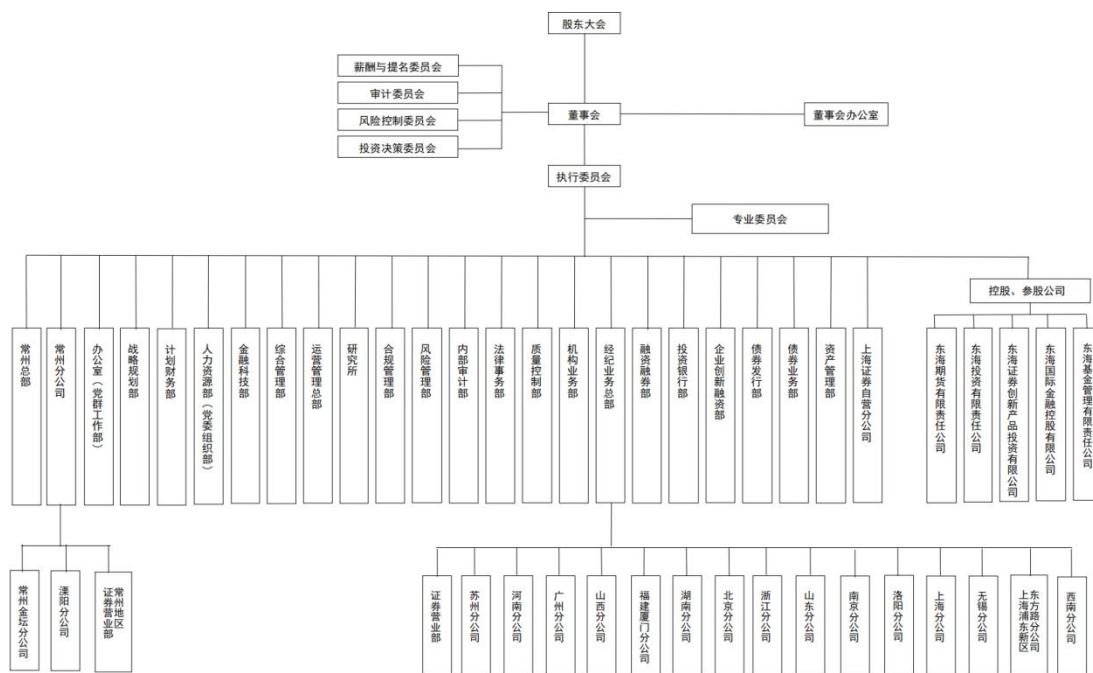
2021年，经股转系统函[2021]3157号文批准，企业定向发行185,555,556股股份，被评估单位注册资本由167,000.00万元增至185,555.56万元，并于2021年11月15日完成了工商变更登记。

截至评估基准日，被评估单位前十大股东明细如下：

序号	股东名称	持股数量(股)	持股比例
1	常州投资集团有限公司	495032868	26.6784%
2	山金金控资本管理有限公司	347169166	18.7097%
3	银川聚信信德资产管理合伙企业(有限合伙)	83000000	4.4731%
4	首誉光控东海证券1号新三板专项资产管理计划	83000000	4.4731%
5	江阴新扬船企业管理中心(有限合伙)	80000000	4.3114%
6	山东黄金创业投资有限公司	78442000	4.2274%
7	常州交通建设投资开发有限公司	58477100	3.1515%
8	常州市城市建设(集团)有限公司	58450000	3.1500%
9	袁宗顺	55000000	2.9641%
10	常州产业投资集团有限公司	42961734	2.3153%
	合计	1381532868	74.4539%

3.公司产权和经营管理结构

东吴证券股份有限公司拟股权收购涉及的东海证券股份有限公司股东全部权益价值
资产评估报告



(1) 证券营业部情况

截至评估基准日，东海证券共拥有 69 家证券营业部，分布在全国 18 个省、直辖市、自治区，其中，江苏 23 家，河南 13 家，上海 5 家，浙江 5 家，山东 4 家，福建 4 家，湖南、广东、辽宁各 2 家，北京、湖北、天津、重庆、吉林、广西、陕西、云南、安徽各 1 家。营业部分布情况如下表所示：

序号	营业部	地址	登记时间
1	常州通江中路证券营业部	常州市新北区通江中路 58 号福地聚龙苑 22 号西侧、24 号二楼、25 号二楼	1994/4/6
2	溧阳南大街证券营业部	江苏省溧阳市溧城镇南大街 12 号	1994/12/8
3	深圳深南大道证券营业部	深圳市福田区深南大道 2003 号岗厦华嵘大厦 8 楼	1995/6/5
4	上海长宁区水城南路证券营业部	上海市长宁区水城南路 27-33 号二层 B 室	1998/11/11
5	常州博爱路证券营业部	江苏省常州市博爱路 129 号	2000/8/2
6	常州劳动西路证券营业部	江苏省常州市劳动西路 3 号	2000/8/2
7	常州延陵中路证券营业部	江苏省常州市天宁区延陵中路 498 号(兴国大楼)	2000/8/2
8	北京西三环北路证券营业部	北京市海淀区西三环北路 87 号 9 层 4-901、902	2004/8/11
9	洛阳开元大道证券营业部	河南省洛阳市洛龙区开元大道 224 号	2006/4/5
10	洛阳九都东路证券营业部	河南省洛阳市老城区九都东路 321 号曼哈顿广场 1#楼 4 楼	2006/4/5
11	洛阳凯旋西路证券营业部	河南省洛阳市西工区凯旋西路 29 号	2006/4/5
12	洛阳华夏路证券营业部	河南省洛阳市高新区华夏路苗湾社区 2 号楼 21 号	2006/4/5
13	洛阳青岛路证券营业部	河南省洛阳市涧西区青岛路 29 号	2006/4/5
14	栾川君山中路证券营业部	河南省栾川县君山中路 47 号	2006/4/9

东吴证券股份有限公司拟股权收购涉及的东海证券股份有限公司股东全部权益价值
资产评估报告

15	偃师商都路证券营业部	河南省偃师市槐新街道办事处商都路北侧(全民健身中心1幢202室)	2006/4/26
16	南京洪武北路证券营业部	江苏省南京市玄武区洪武北路16号1203室	2006/5/8
17	郑州经七路证券营业部	河南省郑州市金水区经七路50号海通大厦三楼	2006/5/25
18	洛阳展览路证券营业部	河南省洛阳市洛龙区展览路211号1幢102泉舜豪生国际商务中心3楼302号铺	2006/5/26
19	上海浦东新区苗圃路证券营业部	上海市浦东新区苗圃路63号2层202室	2006/6/10
20	上海长宁区长顺路证券营业部	上海市长宁区长顺路11号1幢一层门厅1、101室、102室、106室	2007/5/23
21	上海静安区新闻路证券营业部	上海市静安区新闻路1418号6幢301室	2007/5/24
22	武汉云彩路证券营业部	湖北省武汉市江汉区云彩路198号泛海城市广场一期写字楼15层03A、04-05室	2007/7/10
23	天津友谊路证券营业部	天津市河西区友谊路与黑牛城道交口西北侧友谊大厦3-902、903室	2007/7/20
24	重庆江北嘴证券营业部	重庆市江北区聚贤街25号3幢名义层第09层(自编号)07号单元	2007/8/7
25	长春前进大街证券营业部	吉林省长春市高新区前进大街1889号欢乐城写字间12层1202室	2008/3/31
26	焦作建设西路证券营业部	河南省焦作市解放区建设西路148号物贸大厦	2008/7/23
27	上海普陀区中潭路证券营业部	上海市普陀区中潭路51号202、203室	2008/7/29
28	杭州大关路证券营业部	浙江省杭州市拱墅区绿地运河商务中心10幢405室	2008/11/7
29	泉州丰泽街证券营业部	福建省泉州市丰泽区东湖街道铭湖社区丰泽街666号南益广场1304室	2009/6/2
30	焦作塔南路证券营业部	河南省焦作市山阳区塔南路918号石化小区5#商住楼下1496号	2010/1/13
31	常州金坛东环二路证券营业部	江苏省常州市金坛区东环二路168号	2010/4/14
32	靖江晨阳路证券营业部	靖江市御水湾花园独幢商业楼101、102、103号	2010/4/16
33	郴州五岭大道证券营业部	湖南省郴州市北湖区燕泉街道五岭阁社区五岭大道与环城路交汇处林邑财富中心五楼	2010/4/19
34	徐州建国东路证券营业部	江苏省徐州市建国东路111号16层	2010/9/2
35	盐城解放南路证券营业部	江苏省盐城市盐南高新区钱江方洲南区23、25幢102室(CNH)	2010/9/7
36	珠海吉大路证券营业部	广东省珠海市吉大路63号一层商场	2010/9/13
37	厦门嘉禾路证券营业部	厦门市湖里区嘉禾路398-102号	2010/9/27
38	无锡春暖路证券营业部	无锡市新吴区春暖路25-30号1楼	2011/4/28
39	常州延政中路证券营业部	常州市武进区湖塘镇延政中路5号-102、3B01	2011/4/29
40	常州玉龙南路证券营业部	常州钟楼经济开发区玉龙南路181-2号的常州科技街D座1楼103号	2011/12/2
41	大连联合路证券营业部	辽宁省大连市沙河口区联合路6C-5号首层	2011/12/9
42	扬州文汇东路证券营业部	江苏省扬州市文汇东路180号	2011/12/15
43	如皋中山东路证券营业部	如皋市如城镇中山东路浅水湾31-104号、31-105号	2012/7/3
44	南宁东葛路证券营业部	广西南宁市青秀区东葛路118号南宁青秀万达广场东6栋151号	2012/7/19
45	西安南关正街证券营业部	陕西省西安市碑林区南关正街88号F座1910	2014/1/13

东吴证券股份有限公司拟股权收购涉及的东海证券股份有限公司股东全部权益价值
资产评估报告

		单元	
46	苏州吴江中山南路证券营业部	江苏省苏州市吴江区松陵镇中山南路1729号上领大厦610室	2014/4/1
47	昆山九华山路证券营业部	江苏省昆山开发区创业路1588号象屿两岸贸易中心4号楼15、16号商铺	2014/4/2
48	长沙芙蓉中路证券营业部	湖南省长沙市雨花区芙蓉中路三段495号城市快线大厦101	2014/4/10
49	江阴高巷路证券营业部	江苏省江阴市高巷路158-160号	2014/4/30
50	宁波四明中路证券营业部	浙江省宁波市鄞州区钟公庙街道四明中路549-2,551号	2014/5/7
51	沈阳八王寺街证券营业部	辽宁省沈阳市大东区八王寺街39-6号1门	2014/5/13
52	溧阳育华路证券营业部	江苏省溧阳市溧城镇育华路40号	2015/2/11
53	福清福和路证券营业部	福建省福清市音西福和路77-80号、77-81号、77-82号、77-83号	2015/4/3
54	昆明东风东路证券营业部	云南省昆明市盘龙区东风东路47号	2016/1/7
55	洛宁永宁大道证券营业部	河南省洛阳市洛宁县永宁大道133号白银广场一楼102.103商铺	2017/7/7
56	淮安深圳路证券营业部	江苏省淮安经济技术开发区深圳路1-1号1幢111室	2017/7/13
57	杭州江南大道证券营业部	浙江省杭州市滨江区长河街道江南大道288号1幢702-8室	2017/7/26
58	合肥滩溪路证券营业部	安徽省合肥市庐阳区滩溪路287号金鼎广场2-1806室	2017/8/14
59	临沂金雀山路证券营业部	山东省临沂市兰山区金雀山路10号开元上城国际B座1层106室	2017/8/22
60	福州长乐北路证券营业部	福州市晋安区长乐北路125号长乐苑(长乐小区)B楼2层店面201	2017/12/1
61	泰州东风路证券营业部	江苏省泰州市医药高新区东风路289号	2019/4/16
62	洛阳河阳路证券营业部	河南省洛阳市吉利区河阳路中段瑞隆家园1栋03号	2021/8/15
63	丹阳金陵西路证券营业部	江苏省丹阳市金陵西路东方商城001幢5-1室	2021/12/13
64	济南冻源大街证券营业部	山东省济南市历下区趵突泉街道冻源大街98号天安时代广场七层	2022/3/4
65	镇江茶硯山路证券营业部	江苏省镇江市润州区茶硯山路106号镇江长江金融产业园1层101室	2022/3/15
66	威海东海路证券营业部	山东省威海市经济技术开发区大庆路45-4号东海路西E4号楼一层东南侧(自主申报)	2023/1/20
67	青岛南京路证券营业部	山东省青岛市市南区南京路8号一层东北侧	2023/3/21
68	台州东环大道证券营业部	浙江省台州市台州湾新区海虹街道东环大道542号至纬四路24号第三层-2(自主申报)	2024/1/22
69	绍兴洋江西路证券营业部	浙江省绍兴市越城区灵芝街道洋江西路290号宝盛大厦第二十三层2301室	2024/6/6

(2)分支机构情况

截至评估基准日,公司共拥有17家分公司,分布在全国11个省、直辖市:上海3家,江苏4家,河南2家,湖南、山东、北京、浙江、广东、福建、山西、四川等各1家。分公司情况如下表:

序号	名称	地址	工商登记时间
----	----	----	--------

东吴证券股份有限公司拟股权收购涉及的东海证券股份有限公司股东全部权益价值
资产评估报告

1	东海证券股份有限公司上海证券自营分公司	上海市浦东新区东方路 1928 号地下 1 层、101、404、405、406、407、902 室	2009/7/1
2	东海证券股份有限公司河南分公司	河南省郑州市金水区经七路 50 号海通大厦三楼	2013/9/29
3	东海证券股份有限公司苏州分公司	中国（江苏）自由贸易试验区苏州片区苏州工业园区苏州大道西 2 号国际大厦 1909、1910 单元	2013/10/15
4	东海证券股份有限公司常州分公司	江苏省常州市天宁区延陵中路 498 号三楼	2013/10/29
5	东海证券股份有限公司广州分公司	广东省广州市天河区珠江东路 16 号 4101 房之自编 04A 单元	2014/1/9
6	东海证券股份有限公司福建厦门分公司	福建省厦门市思明区厦禾路 13 号 113 单元	2014/4/9
7	东海证券股份有限公司山西分公司	山西省太原市小店区亲贤北街 38 号中国工商银行三营盘支行二层东办公区	2014/5/12
8	东海证券股份有限公司湖南分公司	湖南省长沙市芙蓉区五一大道 318 号佳兆业广场 24 楼 2401 房	2022/2/28
9	东海证券股份有限公司北京分公司	北京市朝阳区安苑北里 25 号楼长白山国际酒店内三层 1 号	2022/3/8
10	东海证券股份有限公司南京分公司	江苏省南京市建邺区江东中路 229 号 1 幢第 14 层 1404-1406 室	2022/3/10
11	东海证券股份有限公司山东分公司	山东省青岛市崂山区香港东路 88 号海信国际中心 L1-4	2022/11/21
12	东海证券股份有限公司浙江分公司	浙江省杭州市西湖区蒋村街道紫霞街 155 号西溪诚品商务中心 1 号楼 402 室、6 号楼裙楼 116 室	2022/11/29
13	东海证券股份有限公司洛阳分公司	河南省洛阳市洛龙区开元大道 224 号	2023/6/9
14	东海证券股份有限公司上海浦东新区东方路分公司	上海市浦东新区东方路 1928 号 504 室 A 区	2023/10/18
15	东海证券股份有限公司上海分公司	中国（上海）自由贸易试验区耀元路 150 号、友诚路 149 号 43 层 08 单元（该楼层为租赁层数，实际建筑层数为 38 层）	2023/11/10
16	东海证券股份有限公司无锡分公司	无锡市建筑西路 583 号 1701	2023/11/17
17	东海证券股份有限公司西南分公司	四川省成都市锦江区盐道街 3 号财富支点大厦 26 层 2608B、2609 单元	2024/11/4

4. 公司业务资格

(1)2003 年 9 月 27 日，中国证监会核准公司网上证券委托业务资格(证监信息字[2003]2 号)；

(2)2004 年 3 月 5 日，中国证监会核准公司股票主承销商业资格(证监机构字[2004]24 号)；

(3)2004 年 9 月 14 日，中国证监会核准公司开放式证券投资基金代销业务资格(证监基金字[2004]136 号)；

(4)2004年11月15日,中国人民银行批准公司全国银行间同业拆借市场成员资格(银复[2004]75号);

(5)2005年3月,中国证券业协会从事相关创新活动证券公司评审委员会第四次会议评审通过了公司的创新试点申请;

(6)2005年7月29日,中国证监会核准公司客户资产管理业务资格(证监机构字[2005]77号);

(7)2005年9月27日,中国人民银行核准公司从事短期融资券承销业务资格(银发[2005]265号);

(8)2006年5月29日,中国证券业协会授予公司从事代办股份转让主办券商业务资格(中证协函[2006]157号);

(9)2008年1月2日,获得中国人民银行远期利率协定交易备案资格;

(10)2008年3月4日,获得中国人民银行利率互换业务备案资格;

(11)2008年4月1日,中国证监会核准公司为期货公司提供中间介绍业务资格(证监许可[2008]480号);

(12)2009年2月9日,江苏证监局核准公司开展定向资产管理业务(苏证监函[2009]20号);

(13)2011年5月31日,江苏证监局核准公司开展客户资金第三方存管下单客户多银行服务(苏证监函[2011]216号);

(14)2012年11月1日,江苏证监局核准公司自营业务参与利率互换交易(苏证监函[2012]489号);

(15)2012年11月7日,江苏证监局核准公司变更公司章程重要条款,公司可依法成立全资子公司开展证券公司证券自营投资品种清单以外的金融产品投资业务(苏证监机构字[2012]525号);

(16)2012年11月15日,中国证券业协会同意公司开展中小企业私募债券承销业务试点(中证协函[2012]737号);

(17)2013年2月2日,深圳证券交易所同意公司开通约定购回式证券交易权限(深证会字[2013]21号);

(18)2013年2月28日,上海证券交易所确认公司约定购回式证券交易权限(上证会字[2013]24号);

(19)2013年3月15日,中国证监会核准公司融资融券业务资格(证监许可[2013]252号);

(20)2013年3月21日,获得全国中小企业股份转让系统推荐业务和经纪业务资格(股转系统函[2013]46号);

(21)2013年3月22日,江苏证监局核准公司增加代销金融产品业务资格(苏证监机构字[2013]98号);

(22)2013年7月15日,中国证监会同意公司开展客户证券资金消费支付服务试点(机构部部函[2013]490号);

(23)2013年8月2日,上海证券交易所确认公司股票质押式回购业务交易权限(上证会字[2013]128号);

(24)2013年8月9日,深圳证券交易所同意公司开通股票质押式回购交易权限(深证会字[2013]73号);

(25)2013年9月,中国证券监督管理委员会对公司国债期货业务进行备案;

(26)2014年1月22日,获准与互联网公司合作开展开放式证券投资基金销售(机构部部函[2014]91号);

(27)2014年2月26日,中国证券业协会对公司收益互换业务进行备案(中证协函[2014]76号);

(28)2014年2月,获得受托管理保险资金业务资格;

(29)2014年4月2日,中国人民银行上海总部同意公司在全国银行间同业拆借市场变更名称及限额调整(银总部函[2014]19号);

(30)2014年4月24日,中国外汇交易中心暨全国银行间同业拆借中心对公司银行间债券市场尝试做市机构进行备案;

(31)2014年7月2日,获得全国中小企业股份转让系统做市业务资格(股转系统函[2014]774号);

(32)2014年10月10日,获得港股通业务交易权限(上证函[2014]584号);

(33)2014年11月1日,成为首批参与港股通业务证券公司(中投信[2014]1号);

(34)2014年11月29日,中国证券金融股份有限公司同意公司办理转融资业务(中证金函[2014]354号);

(35)2015年1月13日,获准开展私募基金综合托管业务(证保函[2015]20号);

(36)2015年1月16日,获得期权结算业务资格(中国结算函字[2015]12号);

(37)2015年1月20日,获准成为上海证券交易所股票期权交易参与者(上证函[2015]104号);

(38)2015年1月26日,获准开通股票期权自营交易权限(上证函[2015]165号);

(39)2015年4月22日,获准成为网上开户创新方案试点(中国结算办字[2015]324号);

(40)2015年5月28日,银行间市场清算所股份有限公司对公司标准债券远期业务进行备案(清算所会员准字[2015]125号);

(41)2016年11月7日,获得首批深港通下港股通业务资格(深圳会[2016]335号);

(42)2016年12月26日,获准开通转融券业务资格(中证金函[2016]234号);

(43)2017年1月17日,获准开通深圳证券交易所转融通证券出借交易权限;

(44)2017年1月20日,获准开通上海证券交易所转融通证券出借交易权限(上证函[2017]94号);

(45)2017年,获得军工涉密业务咨询服务安全保密条件备案证书;

(46)2018年5月11日,中国银行间市场交易商协会对公司信用风险缓释工具业务资格进行备案;

(47)2019年,中国银行间市场交易协会对公司非金融企业债务融资工具分销业务进行备案;

(48)2019年2月14日，成为上交所ETF一般做市商资格(上证函[2019]230号)；

(49)2019年7月3日，成为“债券通”报价机构；

(50)2019年8月19日，人民银行征信系统个人及企业征信数据报送资格(股票质押式回购交易业务)；

(51)2020年3月13日，获批为首批利率期权入市机构；

(52)2020年8月5日，获得发行短期融资券业务资格(机构部函[2020]2098号)；

(53)2020年8月10日，获得创业板转融券业务资格(中证金函[2020]145号)；

(54)2021年7月14日，获得科创板转融券市场化约定申报资格；

(55)2021年11月24日，参与首批标准债券远期实物交割业务；

(56)2021年11月10日，获得北京证券交易所会员资格；

(57)2022年1月6日，备案为“场外期权业务二级交易商”；

(58)2022年1月18日，获得为易方达上证科创板50成份交易型开放式指数证券投资基金提供一般做市服务资格；

(59)2022年7月19日，深圳证券交易所同意公司开通质押式报价回购业务交易权限；

(60)2022年8月11日，获得深交所上市基金主做市商资格；

(61)2022年10月27日，获得上交所上市基金主做市商资格；

(62)2022年12月22日，获得北交所融资融券业务资格。

5.近三年的资产、财务和经营状况

被评估单位近三年来的财务状况如下表(合并口径)：

金额单位：人民币万元

项目	2023年12月31日	2024年12月31日	2025年12月31日
资产	5,048,693.75	5,364,374.00	6,290,613.66
负债	4,033,771.90	4,347,814.75	5,257,263.67
所有者权益合计	1,014,921.85	1,016,559.25	1,033,349.99
其中：归母所有者权益	964,772.48	963,805.89	977,917.48
少数股东权益	50,149.37	52,753.35	55,432.52

被评估单位近三年来的财务状况如下表(母公司口径)：

金额单位：人民币万元

项目	2023年12月31日	2024年12月31日	2025年12月31日
----	-------------	-------------	-------------

东吴证券股份有限公司拟股权收购涉及的东海证券股份有限公司股东全部权益价值
资产评估报告

资产总计	4,104,043.52	4,186,328.70	4,934,895.07
负债总计	3,125,786.64	3,202,171.14	3,936,142.09
所有者权益合计	978,256.88	984,157.56	998,752.98

被评估单位近三年来的经营状况如下表(合并口径):

金额单位: 人民币万元

项目	2023 年度	2024 年度	2025 年度
一、营业收入	65,021.54	146,907.92	176,754.36
二、营业支出	127,553.78	141,883.03	144,221.38
三、营业利润	-62,532.24	5,024.89	32,532.98
四、利润总额	-63,438.81	2,860.63	25,868.30
减: 所得税费用	-15,917.11	-2,092.06	10,240.13
四、净利润	-47,521.70	4,952.69	15,628.17
其中: 归母净利润	-49,224.15	2,348.71	12,949.01
少数股东损益	1,702.45	2,603.98	2,679.16

被评估单位近三年来的经营状况如下表(母公司口径):

金额单位: 人民币万元

项目	2023 年度	2024 年度	2025 年度
一、营业收入	40,548.50	118,128.86	159,014.89
二、营业支出	98,664.34	109,681.90	135,762.38
三、营业利润	-58,115.84	8,446.96	23,252.51
四、利润总额	-58,917.19	6,408.36	17,175.23
减: 所得税费用	-15,827.84	-3,306.62	2,838.50
五、净利润	-43,089.35	9,714.97	14,336.73

被评估单位 2025 年度、2024 年度和 2023 年度的会计报表均经容诚会计师事务所(特殊普通合伙)审计, 并出具了无保留意见审计报告。

6.长期股权投资

截至评估基准日, 被评估单位合并范围内的长期股权投资包括 4 家单位, 具体如下:

序号	被投资企业名称	投资类型	投资日期	持股比例	主要业务
1	东海投资有限责任公司	股权投资	2009-11	100%	私募基金管理人、股权投资管理
2	东海证券创新产品投资有限公司	股权投资	2012-12	100%	股权投资业务
3	东海国际金融控股有限公司	股权投资	2015-08	100%	负责国际投资管理业务
4	东海期货有限责任公司	股权投资	1995-02	60%	期货经济业务

合并范围内各家子公司情况如下:

(1)东海投资有限责任公司

a.概况

企业名称: 东海投资有限责任公司(以下简称: “东海直投”)

法定住所：上海市浦东新区东方路 1928 号 306 室

统一社会信用代码：91310000698779254A

法定代表人：王文卓

注册资本：60000 万元人民币

企业性质：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

主要经营范围：一般项目：以自有资金从事投资活动；投资管理；
企业管理咨询。(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)

b. 股权结构

截至评估基准日，东海直投的股权结构如下：

单位：万元

股东名称	认缴资本	认缴比例	实收资本	实缴比例
东海证券股份有限公司	60,000.00	100.00%	60,000.00	100.00%

c. 财务数据

被投资单位近三年资产状况如下：

单位：万元

项目	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2025 年 12 月 31 日
资产总计	41,483.31	40,053.34	39,984.61
负债总计	601.21	448.92	232.45
所有者权益合计	40,882.10	39,604.43	39,752.16

被投资单位近三年经营状况如下：

单位：万元

项目	2023 年度	2024 年度	2025 年度
一、营业收入	860.74	1,005.66	2,178.69
二、营业支出	2,884.80	2,329.60	2,030.78
三、营业利润	-968.61	-1,277.71	147.90
四、利润总额	-968.61	-1,277.71	147.73
减：所得税费用	0.00	0.00	0.00
五、净利润	-968.61	-1,277.71	147.73

上述 2025 年度、2024 年度和 2023 年度的会计报表均经容诚会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具了无保留意见审计报告。

(2) 东海证券创新产品投资有限公司

a. 概况

企业名称：东海证券创新产品投资有限公司(以下简称：“东海创投”)

法定住所：江苏省常州市新北区锦绣路 2 号文化广场 3 号楼 9 层

统一社会信用代码：91310000059338778E

法定代表人：金森

注册资本：80000 万元人民币

企业性质：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

主要经营范围：一般项目：以自有资金从事投资活动。

b. 股权结构

截至评估基准日，东海创投的股权结构如下：

单位：万元

股东名称	认缴资本	认缴比例	实收资本	实缴比例
东海证券股份有限公司	80,000.00	100.00%	65,000.00	100.00%

c. 财务数据

被投资单位近三年资产状况如下：

单位：万元

项目	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2025 年 12 月 31 日
资产总计	43,781.79	37,089.27	38,930.30
负债总计	113.77	365.28	15.68
所有者权益合计	43,668.01	36,724.00	38,914.63

被投资单位近三年经营状况如下：

单位：万元

项目	2023 年度	2024 年度	2025 年度
一、营业收入	0.00	0.00	620.95
二、营业支出	1,669.58	6,469.89	137.87
三、营业利润	-1,669.58	-6,469.89	483.09
四、利润总额	-1,668.77	-6,467.29	483.62
减：所得税费用	0.00	0.00	0.00
五、净利润	-1,668.77	-6,467.29	483.62

上述 2025 年度、2024 年度和 2023 年度的会计报表均经容诚会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具了无保留意见审计报告。

(3) 东海国际金融控股有限公司

a. 概况

名称：东海国际金融控股有限公司(以下简称：“东海国际”)

住所：香港中环皇后大道中 12 号上海商业银行大厦 20 楼

业务性质：投资控股

登记证有效日期：2025 年 8 月 11 日至 2026 年 8 月 10 日

登记证号码：65120899-000-08-25-6

b. 股权结构

截至评估基准日，东海国际的股权结构如下：

单位：万元

股东名称	认缴资本	认缴比例	实收资本	实缴比例
东海证券股份有限公司	123,591.80	100.00%	123,591.80	100.00%

c. 财务数据

被投资单位近三年资产状况如下(合并口径)：

单位：万元

项目	2023年12月31日	2024年12月31日	2025年12月31日
资产总计	47,950.00	45,609.12	27,348.53
负债总计	1,517.96	1,878.79	6,425.94
所有者权益合计	46,432.04	43,730.32	20,922.59

被投资单位近三年经营状况如下(合并口径)：

单位：万元

项目	2023年度	2024年度	2025年度
一、营业收入	-1,122.27	904.55	-23,075.56
二、营业支出	1,314.65	4,601.33	-1,070.95
三、营业利润	-2,436.92	-3,696.78	-22,004.61
四、利润总额	-2,436.92	-3,677.45	-22,004.61
减：所得税费用	0.00	0.00	0.00
五、净利润	-2,436.92	-3,677.45	-22,004.61

上述2025年度的会计报表已经容诚会计师事务所(特殊普通合伙)审计；2024年度和2023年度的会计报表均经CL Partners CPA Limited审计审计，并出具了无保留意见审计报告。

(4) 东海期货有限责任公司

a. 概况

企业名称：东海期货有限责任公司(以下简称：“东海期货”)

法定住所：江苏省常州市延陵西路23、25、27、29号

统一社会信用代码：91320000100021642E

法定代表人：陈太康

注册资本：116000万元人民币

企业性质：有限责任公司

主要经营范围：商品期货经纪、金融期货经纪，期货投资咨询、资产管理、基金销售。(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)

b. 股权结构

截至评估基准日，东海期货的股权结构如下：

东吴证券股份有限公司拟股权收购涉及的东海证券股份有限公司股东全部权益价值
资产评估报告

单位：万元

序号	股东名称	认缴资本	认缴比例	实收资本	实缴比例
1	东海证券股份有限公司	69,600.00	60.00%	69,600.00	60.00%
2	江苏苏豪国际集团股份有限公司	23,200.00	20.00%	23,200.00	20.00%
3	常州市城市建设(集团)有限公司	23,200.00	20.00%	23,200.00	20.00%
	合计	116,000.00	100.00%	116,000.00	100.00%

c.财务数据

被投资单位近三年资产状况如下：

单位：万元

项目	2023年12月31日	2024年12月31日	2025年12月31日
资产总计	935,940.62	1,185,869.42	1,379,159.80
负债总计	810,777.27	1,055,505.92	1,243,615.83
所有者权益合计	125,163.35	130,363.51	135,543.96

被投资单位近三年经营状况如下：

单位：万元

项目	2023年度	2024年度	2025年度
一、营业收入	25,646.13	33,450.58	28,208.97
二、营业支出	20,613.85	27,166.40	21,460.63
三、营业利润	5,032.28	6,284.17	6,748.34
四、利润总额	4,928.51	6,099.12	6,485.01
减：所得税费用	738.29	898.97	1,304.55
五、净利润	4,190.22	5,200.16	5,180.46

上述 2025 年度、2024 年度和 2023 年度的会计报表均经容诚会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具了无保留意见审计报告。

7.关联方往来

(1)关联方介绍

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
东海基金管理有限责任公司	联营企业
常柴股份有限公司	受同一实际控制人控制
常州创业投资集团有限公司	受同一实际控制人控制
常州厚生投资有限公司	受同一实际控制人控制
常州化工厂有限公司	受同一实际控制人控制
常州金融投资集团有限公司	受同一实际控制人控制
常州龙城英才创业投资有限公司	受同一实际控制人控制
常州市福隆汽车修理有限公司	受同一实际控制人控制
常州市资产管理有限公司	受同一实际控制人控制
常州信辉创业投资有限公司	受同一实际控制人控制
常州信辉商业保理有限公司	受同一实际控制人控制
新疆信辉股权投资有限公司	受同一实际控制人控制
长江龙城科技有限公司	受同一实际控制人控制
山金金控资本管理有限公司	控股 5% 以上股东
常州市高正纺织品有限公司	其他
常州市新发展实业股份有限公司	其他
常州市市民卡建设有限公司	其他

东吴证券股份有限公司拟股权收购涉及的东海证券股份有限公司股东全部权益价值
资产评估报告

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
东海基金管理有限责任公司	联营企业
东海瑞京资产管理(上海)有限公司	其他
江苏江南农村商业银行股份有限公司	其他
上药集团常州药业股份有限公司	其他
常州市常投粉煤灰综合利用有限公司	其他
常州滨江投资发展集团有限公司	其他
常州滨江国有控股集团有限公司	其他
常州市晋陵投资集团有限公司	其他
关联自然人	董监高及其亲属

注：关联自然人系公司及控股股东的董事、监事、高级管理人员及其关系密切的家庭成员。

(2)关联方交易情况

a.基金代销

公司为关联方发行的基金产品提供代销服务，收取代销手续费。

单位：元

关联方	2025 年度		2024 年度	
	代销规模	代销手续费收入	代销规模	代销手续费收入
东海基金管理有限责任公司	961,379,644.27	2,064,389.50	1,411,562,849.38	1,534,237.30

b.代理买卖服务

公司为关联方及其发行的产品提供代理买卖服务，取得相关佣金收入，并向客户支付利息。

单位：元

关联方	2025 年度		2024 年度	
	代理买卖手续费收入	经纪业务客户存款利息支出	代理买卖手续费收入	经纪业务客户存款利息支出
关联自然人	27,902.49	1,091.19	43,880.72	3,916.12
常州投资集团有限公司及其下属子公司	96,233.33	62,384.62	171,330.48	56,115.05
东海基金管理有限责任公司	30,075.57	1,463.02	—	—
常州市高正纺织品有限公司	12,139.61	1,616.31	26,242.04	2,660.34
常州市新发展实业股份有限公司	11,364.59	2,542.36	76,566.28	6,185.56
山金金控资本管理有限公司	—	16.19	—	8,785.55
常州市常投粉煤灰综合利用有限公司	—	712.01	—	543.08
常州厚生投资有限公司	—	17.57	—	75.81
东海瑞京资产管理(上海)有限公司	—	0.13	—	0.13
合计	177,715.59	69,843.40	318,019.52	78,281.64

c. 席位租赁

公司为关联方提供席位租赁，取得租金收入。

单位：元

关联方	2025 年度	2024 年度
东海基金管理有限责任公司	405,919.77	560,228.78

d. 现券交易

公司与关联方间进行现券交易，取得现券交易收入。

单位：元

关联方	本期交易规模	本期交易收入	上期交易规模	上期交易收入
江苏江南农村商业银行股份有限公司	98,618,310.68	4,179.72	276,284,729.64	-439,800.01

e. 购买和赎回资管产品

公司购买和赎回关联方发行的产品的份额。

单位：元

关联方	2024/12/31 份额	本期购入	本期赎回	2025/12/31 份额
东海基金管理有限责任公司	139,311,681.99	173,971,989.54	197,160,951.85	116,122,719.68

关联方购买和赎回本公司发行的产品的份额。

单位：元

关联方	2024/12/31 份额	本期购入	本期赎回	其他减少	2025/12/31 份额
常州市新发展实业股份有限公司	—	2,000,005.56	2,000,005.56	—	—
关联自然人	575,432.32	2,986,423.81	821,273.17	154,159.15	2,586,423.81
合计	575,432.32	4,986,429.37	2,821,278.73	154,159.15	2,586,423.81

公司发行的产品投资关联方发行产品的份额。

单位：元

关联方	2024/12/31 份额	本期购入	本期赎回	2025/12/31 份额
东海瑞京资产管理(上海)有限公司	166,633,612.79	—	—	166,633,612.79

f. 承销业务

公司为关联方提供承销业务服务，公司取得的承销业务收入。

单位：元

关联方	2025 年度	2024 年度
常州投资集团有限公司及其下属子公司	622,641.50	604,245.28
常州产业投资集团有限公司	566,037.74	—
常州市晋陵投资集团有限公司	790,094.34	—
常州滨江国有控股集团有限公司	—	660,377.36
常州滨江投资发展集团有限公司	—	219,665.10
合计	1,978,773.58	1,484,287.74

g. 投资咨询业务

公司为关联方提供投资咨询业务收入：

单位：元

东吴证券股份有限公司拟股权收购涉及的东海证券股份有限公司股东全部权益价值
资产评估报告

关联方	2025 年度	2024 年度
东海基金管理有限责任公司	47,169.81	—

h. 关联方拆借利息收入

单位：元

关联方	2025 年度	2024 年度
东海基金管理有限责任公司	203,725.93	—

i. 其他关联方业务

单位：元

关联方	2025 年度	2024 年度
江苏江南农村商业银行股份有限公司	9,604.00	—

j. 与关联方共同投资合伙企业

公司全资子公司东海投资有限责任公司(以下简称“东海投资”)与关联方常州投资集团有限公司及其他非关联方投资人共同出资,设立常州市东投锂盈创业投资合伙企业(有限合伙)(以下简称“合伙企业”),合伙企业实缴出资额为人民币 4.05 亿元。东海投资作为该合伙企业普通合伙人及管理人,期末实缴出资额 4,265 万元。报告期内,东海投资从合伙企业取得手续费及佣金净收入 754,716.98 元。

(2) 关联租赁情况

单位：元

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	租赁起始日	租赁终止日	租赁费定价依据	本期确认的租赁收入
东海证券股份有限公司	东海基金管理有限责任公司	房屋建筑物	2025/11/1	2028/10/31	协议定价	87,306.00

(3) 关联方应收应付款项

a. 应收关联方款项

单位：元

项目名称	关联方	2025/12/31		2024/12/31	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收款项	东海基金管理有限责任公司	20,230,700.08	2,023,070.01	1,234.69	123.47

b. 应付关联方款项

单位：元

项目名称	关联方	2025/12/31	2024/12/31
代理买卖证券款	关联自然人	386,035.22	7,057,872.76
代理买卖证券款	常州市新发展实业股份有限公司	—	6,347,982.66
代理买卖证券款	常州投资集团有限公司及其下属子公司	12,559,329.92	4,053,904.40
代理买卖证券款	东海基金管理有限责任公司	419,653.83	—
代理买卖证券款	常州市高正纺织品有限公司	—	381,843.77
代理买卖证券款	山金金控资本管理有限公司	6,951.63	6,946.62
代理买卖证券款	东海瑞京资产管理(上海)有限公司	54.55	54.40

东吴证券股份有限公司拟股权收购涉及的东海证券股份有限公司股东全部权益价值
资产评估报告

代理买卖证券款	上药集团常州药业股份有限公司	0.35	0.35
代理买卖证券款	常州市市民卡建设有限公司	0.01	0.01
小计		13,372,025.51	17,848,604.97
应付账款	东海基金管理有限责任公司	24,090.90	24,090.90
合计		13,396,116.41	17,872,695.87

c. 购买和赎回资管产品

公司购买和赎回关联方发行的产品的公允价值：

单位：元

关联方	2025/12/31	2024/12/31
东海基金管理有限责任公司	119,211,253.32	138,895,843.70

关联方购买和赎回本公司发行的产品的公允价值：

单位：元

关联方	2025/12/31	2024/12/31
关联自然人	2,659,102.32	328,484.11

8. 委托人与被评估单位之间的关系

委托人拟收购被评估单位股权。

(三) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本资产评估报告仅供委托人和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、评估目的

东吴证券股份有限公司拟收购东海证券股份有限公司的股权，为此需要对评估基准日时东海证券股份有限公司的股东全部权益的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

东吴证券股份有限公司就此事项，于2026年3月13日通过了《东吴证券股份有限公司第四届董事会第三十五次（临时）会议决议》。

三、评估对象和评估范围

评估对象是东海证券股份有限公司的股东全部权益价值。

评估范围是东海证券股份有限公司的全部资产及负债。评估基准日，评估范围内的资产包括流动资产、长期股权投资、投资性房地产、固定资产、无形资产等，单体报表口径总资产账面价值为4,934,895.07

万元；负债包括流动负债和非流动负债，总负债账面价值为
3,936,142.09 万元；净资产账面价值 998,752.98 万元。

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。评估基准日，评估范围内的资产、负债账面价值已经容诚会计师事务所(特殊普通合伙)审计审计，并出具了无保留意见审计报告。

(一)评估范围内主要资产情况

1.货币资金包括银行存款和其他货币资金

2.结算备付金为被评估单位在北交所、上交所和深交所开立专门的资金结算账户，用于证券交易、期货交易等业务存放的备付金。

3.融出资金为被评估单位向客户借出的用于证券交易的资金本金。

4.交易性金融资产包括基金、股票、债券和其他投资。

5.衍生金融资产包括被评估单位持有的场内、外期权等。

6.买入返售金融资产主要包括被评估单位在交易所和银行间购入的短期金融资产。

7.存出保证金主要包括被评估单位在上交所、深交所和北交所等存入的交易保证金。

8.应收账款主要包括被评估单位应收的往来款、押金保证等。

9.其他债权投资主要包括被评估单位持有的国债、地方债和公司债等。

10.其他权益工具投资主要包括被评估单位持有的流通股股票和持有的江苏股权交易中心有限公司的 12% 股权。

11.长期股权投资主要包括被评估单位对外投资的 4 家控股子公司和 1 家联营公司。

12.房屋建筑物分别在投资性房地产和固定资产科目中核算，主要为办公房产，少部分住宅房产，具体包括：①位于江苏省常州市延陵西路 23、25、27、29 号的办公房地产，建筑面积合计 3,409.18 平方米；②位于江苏省常州市溧阳市向阳新村和文化新村的住宅房地产，建筑面积合计 160.50 平方米；③位于上海市浦东新区东方路和襄阳南路的办公房地产，建筑面积合计 12,049.18 平方米；④位于上海市

闵行区伊甸园的住宅房地产，建筑面积合计 433.28 平方米；⑤位于北京市海淀区西三环北路 87 号的办公房地产和配套车位,建筑面积合计 9,596.16 平方米；⑥位于广东省深圳市南山区南油天安工业村的住宅和宿舍房地产，建筑面积合计 514.22 平方米；⑦位于湖北省武汉市江岸区江景大厦的办公房地产，建筑面积合计 195.51 平方米。

13.设备类资产主要包括电子设备以及运输车辆。电子设备主要为电脑、服务器、监控、家具、家电、会议设备、碎纸机、交换机、UPS 等各类办公电子设备；运输车辆为别克商务车、考斯特汽车、广汽传祺等车辆。电子设备大多为于 2010 至 2025 年之间购置并投入使用，主要分布在该公司的办公区、营业点、机房内；车辆由公司人员日常使用。

14.其他无形资产包括席位费、外购软件及账面未记录的商标权和著作权。

15.递延所得税资产主要为被评估单位因计提减值准备、租赁事项、公允价值变动和可弥补亏损产生的可抵扣暂时性差异。

16.使用权资产主要包括被评估单位所属各营业部和分公司租入的经营场所。

17.其他资产包括预付款项、长期待摊费用和其他。

(二)企业申报的表外资产的类型、数量

企业申请的表外资产为表外无形资产，具体为商标权和著作权。

1.商标权

序号	商标名称	注册号	国际分类	权利人
1	DHS	73418203	36 类	东海证券
2	龙点金	73392187	36 类	东海证券
3	东海龙支付	14338759	36 类	东海证券
4		11494616	36 类	东海证券
5		11494597	36 类	东海证券
6	东海潮	6668626	41 类	东海证券
7	东海龙	6668629	36 类	东海证券
8	东海潮	6668628	9 类	东海证券
9	东海潮	6668627	16 类	东海证券
10		6668624	16 类	东海证券
11	DHZQ	6668631	36 类	东海证券

东吴证券股份有限公司拟股权收购涉及的东海证券股份有限公司股东全部权益价值
资产评估报告

12	东海龙	6668630	35 类	东海证券
13		306302600	36 类	东海证券
14	东海证券	306302574	36 类	东海证券

2. 著作权

序号	软件全称	登记号	登记日期	权利人
1	理性投资的智慧	苏作登 字-2024-I-00267687	2024/10/21	东海证券
2	繁诈风云	苏作登 字-2024-I-00147037	2024/6/17	东海证券
3	考试的前世今生与注册制解读	苏作登 字-2024-I-00056024	2024/3/18	东海证券
4	【青少年财商教育】第二期： 我国金融市场的主要交易种类	苏作登 字-2023-I-00136703	2023/6/25	东海证券
5	【青少年财商教育】第四期： 学会理财是一项基本生存技能	苏作登 字-2023-I-00126456	2023/6/14	东海证券
6	【青少年财商教育】第三期： 我国证券市场的主要交易品种	苏作登 字-2023-I-00126455	2023/6/14	东海证券
7	带您了解注册制	苏作登 字-2023-I-00126457	2023/6/14	东海证券
8	什么是基金定投	苏作登 字-2023-I-00039284	2023/2/23	东海证券
9	证券业常见洗钱手法及案例	苏作登 字-2023-I-00039120	2023/2/23	东海证券
10	提高警惕莫轻信，打击洗钱与犯罪	苏作登 字-2023-I-00039141	2023/2/23	东海证券
11	谨慎识别非法证券活动及洗钱陷阱	苏作登 字-2023-I-00039165	2023/2/23	东海证券
12	陷阱	苏作登 字-2023-I-00039294	2023/2/23	东海证券
13	新《债券交易规则》全视角解读	苏作登 字-2022-I-00035329	2022/3/4	东海证券
14	北京证券交易所的股票发行和交易	苏作登 字-2021-I-00362854	2021/12/30	东海证券
15	传承红色基因践行投教使命	苏作登 字-2021-I-00241914	2021/9/3	东海证券
16	重走百年路投教红色行	苏作登 字-2021-I-00226619	2021/8/23	东海证券
17	保护投资者权益江苏在行动	苏作登 字-2021-I-00211916	2021/8/13	东海证券
18	孙悟空与白骨精的终极之战	苏作登 字-2020-I-00234030	2020/11/18	东海证券
19	东海证券投教公开课片头(新版)	苏作登 字-2020-I-00234028	2020/11/18	东海证券
20	远离非法证券期货陷阱，争做理性投资者	苏作登 字-2020-I-00193577	2020/10/16	东海证券
21	投教公开课 普通投资者如何做到更有 效的投资	苏作登 字-2020-I-00158284	2020/8/21	东海证券
22	如何玩转注册制下的创业板股票交 易?	苏作登 字-2020-I-00136312	2020/7/17	东海证券

东吴证券股份有限公司拟股权收购涉及的东海证券股份有限公司股东全部权益价值
资产评估报告

23	注册制创业板来啦!	苏作登 字-2020-I-00128726	2020/7/13	东海证券
24	东海证券投教基地网站港股通之窗页面设计方案	苏作登 字-2020-F-0006812 9	2020/4/29	东海证券
25	东海证券投教公开课片头	苏作登 字-2019-I-00244035	2019/12/30	东海证券
26	东海证券投资者教育基地网站首页	苏作登 字-2019-F-0012731 9	2019/8/2	东海证券
27	东海证券学院之《沪伦通是什么?》	苏作登 字-2019-I-00121866	2019/7/26	东海证券
28	东海证券投教基地小龙人标识	苏作登 字-2019-F-0007862 7	2019/5/22	东海证券
29	统一权限中心平台	2026SR0004278	2026/1/4	东海证券
30	智能 IT 管控平台	2025SR2526447	2025/12/29	东海证券
31	东海证券股票开户软件	2022SRE030199	2022/8/16	东海证券
32	东海通	2021SRE031393	2021/11/30	东海证券
33	东海通期权宝	2020SRE000749	2020/1/16	东海证券
34	东海通同花顺	2019SRE012675	2019/4/22	东海证券

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

无。

四、价值类型

根据本次评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素,确定评估对象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

本报告评估基准日是 2025 年 12 月 31 日。

评估基准日由委托人确定。

六、评估依据

(一)经济行为依据

《东吴证券股份有限公司第四届董事会第三十五次（临时）会议决议》（2026年3月13日）。

（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》（2023年12月29日第十四届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修订）；
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第二次修订）；
5. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正）；
6. 《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正）；
7. 《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第二次修正）；
8. 《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）；
9. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令第378号，2019年3月2日第二次修订）；
10. 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》（国务院令第17号，2019年3月2日第四次修订）；
11. 《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第86号，财政部令第97号修订）；
12. 《国有资产评估管理办法》（国务院令第91号，2020年11月29日修订）；
13. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国资委令第12号）；
14. 《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）；

15. 《企业国有资产交易监督管理办法》(国资委、财政部令第 32 号);
16. 《金融企业国有资产转让管理办法》(财政部令第 54 号);
17. 《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);
18. 《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);
19. 《关于印发<国有资产评估管理办法施行细则>的通知》(国资办发〔1992〕36 号);
20. 《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);
21. 《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);
22. 《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36 号);
23. 《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》(财税〔2018〕32 号);
24. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》(国资发产权〔2013〕64 号);
25. 《中华人民共和国增值税法》(根据 2024 年 12 月 25 日第十四届全国人民代表大会常务委员会第十三次会议修正);
26. 《中华人民共和国增值税法实施条例》(根据 2025 年 12 月 19 日国务院第 75 次常务会议修订);
27. 《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);
28. 《协议出让国有土地使用权规定》(国土资源部令第 21 号);
29. 《企业会计准则——基本准则》(财政部令第 33 号)、《财政部关于修改<企业会计准则——基本准则>的决定》(财政部令第 76 号)。

(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—资产评估报告》(中评协〔2018〕35号);
4. 《资产评估执业准则—资产评估程序》(中评协〔2018〕36号);
5. 《资产评估执业准则—资产评估方法》(中评协〔2019〕35号);
6. 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》(中评协〔2017〕33号);
7. 《资产评估执业准则—资产评估档案》(中评协〔2018〕37号);
8. 《资产评估执业准则—利用专家工作及相關报告》(中评协〔2017〕35号);
9. 《资产评估执业准则—企业价值》(中评协〔2018〕38号);
10. 《资产评估执业准则—无形资产》(中评协〔2017〕37号);
11. 《资产评估执业准则—不动产》(中评协〔2017〕38号);
12. 《资产评估执业准则—机器设备》(中评协〔2017〕39号);
13. 《资产评估执业准则—知识产权》(中评协〔2023〕14号);
14. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协〔2017〕42号);
15. 《金融企业国有资产评估报告指南》(中评协〔2017〕43号);
16. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2017〕46号);
17. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协〔2017〕47号);
18. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协〔2017〕48号);
19. 《商标资产评估指导意见》(中评协〔2017〕51号);
20. 《投资性房地产评估指导意见》(中评协〔2017〕53号);
21. 《企业并购投资价值评估指导意见》(中评协〔2020〕30号)。

(四)权属依据

1. 国有土地使用证;
2. 房屋所有权证或者不动产权证书;
3. 机动车行驶证;
4. 商标注册证书;
5. 著作权登记证;
6. 其他有关产权证明。

(五)取价依据

- 1.《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);
- 2.评估基准日外汇汇率及贷款市场报价利率 LPR;
- 3.《机电产品价格信息查询系统(2025 年)》;
- 4.企业提供的以前年度的财务报表、审计报告;
- 5.中华人民共和国住房和城乡建设部、中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局联合发布《房地产估价规范》(GB/T50291-2015);
- 6.评估人员通过 Wind 资讯查询的相关信息资料;
- 7.评估人员了解的有关房地产市场成交价格资料和有关交易情况;
- 8.评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料;
- 9.与此次资产评估有关的其他资料。

(六)其他参考依据

- 1.《资产评估准则术语 2020》(中评协〔2020〕31 号);
- 2.《资产评估专家指引第 8 号—资产评估中的核查验证》(中评协〔2019〕39 号);
- 3.《房屋完损等级评定标准(试行)》(城住字〔1984〕第 678 号);
- 4.被评估单位提供的资产清单和评估申报表;
- 5.天健会计师事务所(特殊普通合伙)出具的复核报告;
- 6.容诚会计师事务所(特殊普通合伙)出具的审计报告;
- 7.北京中企华资产评估有限责任公司信息库。

七、评估方法

资产评估的基本方法包括收益法、市场法及资产基础法。

收益法,是指将评估对象的预期收益资本化或者折现,以确定其价值的各种评估方法的总称。

市场法,是指通过将评估对象与可比参照物进行比较,以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象价值的评估方法的总称。

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。

本次评估选用的评估方法为：资产基础法和市场法。评估方法选择理由如下：

未选用收益法的理由：东海证券近年受经济发展状况、经济政策、国际证券市场行情等诸多因素影响，导致收入和利润波动明显。经与企业管理层沟通访谈，在当前市场环境下，难以准确预测未来各类业务规模及收益，故本次评估未选择收益法进行评估。

选用市场法的理由：由于市场上存在较多的可比交易案例，也可以获取充分可靠的交易案例相关的交易对价、标的公司经营、财务、风险控制信息等相关资料，故可以采用市场法进行评估。

选用资产基础法的理由：东海证券各项资产负债的内容权属较清晰，已经过清查盘点并整理成册，与账面记录能够核对，对各项资产负债的物理状况、权属状况等可以勘察辨别，具备了采用资产基础法评估的条件。

综上所述，根据本次评估目的并结合委估资产特点分析，我们认为东海证券股份有限公司具备采用资产基础法和市场法进行评估的基本条件，故本次评估对东海证券股份有限公司股东全部权益价值采用资产基础法和市场法进行评估，最终选取市场法的评估结论作为东吴证券股份有限公司拟股权收购涉及的东海证券股份有限公司股东全部权益价值。

(一)市场法

市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

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，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

交易案例比较法是指获取并分析可比交易案例的买卖、收购及合并案例资料，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

目前国内 A 股上市的证券公司较多，但证券行业受到政策、市场等多层次的影响，上市公司股价波动较大；同时东海证券相对上市的证券公司在规模、业务结构等差异较大，所以采用上市公司比较法可比性较弱。评估基准日近期，市场上存在较多与被评估单位经营范围、业务规模、发展阶段相近的股权交易案例，可比性较强。综上，本次评估选择交易案例比较法进行评估。

本次评估选用交易案例比较法，价值比率为 PB(市净率)。交易案例比较法的基本步骤具体如下：

1.选择价值比率

价值比率通常包括盈利比率、资产比率、收入比率和其他特定比率。结合资本市场数据，对行业内可比上市公司所处行业的价值影响因素进行线性回归分析，选择相对合适的价值比率。

2.选择可比交易案例

搜集可比交易案例信息，选取和确定适当数量的可比交易案例。基于以下原则选择可比交易案例：

- (1)选择交易相关信息及财务数据可以从公开渠道获得的案例；
- (2)选择在交易市场方面相同或者可比的交易案例；
- (3)选择在价值影响因素方面相同或者相似的交易案例；
- (4)选择交易时间与评估基准日接近的交易案例；
- (5)选择交易背景与评估目的相适合的交易案例；
- (6)选择正常或者可以修正为正常交易价格的交易案例。

3.建立修正体系

对可比企业交易价格进行调整，主要从以下方面进行考虑：

(1)交易情况修正

对可比交易案例的交易方式进行修正，主要考虑是否为关联交易、是否属于控制权并购、是否为司法拍卖，以及是否存在协同效应溢价等。

(2)交易日期修正

对可比交易案例在交易时点行业的变化进行修正，本次通过公开的行业指数变动进行修正。

(3)规模因素修正

对可比交易案例的标的公司与被评估单位之间的企业规模差异进行修正。

(4)盈利能力修正

对可比交易案例的标的公司与被评估单位之间的获利能力差异进行修正。

(5)风险指标修正

对可比交易案例的标的公司与被评估单位之间在是否满足风险监管指标的差异情况进行修正。

(6)成长能力修正

对可比交易案例的标的公司与被评估单位之间的成长能力差异进行修正。

将上述因素进行修正后得到综合调整系数，然后用调整系数对可比交易案例的价值比率进行修正，取其平均数确定修正后的价值比率。

4.确定评估值

被评估单位股东全部权益价值计算公式如下：

股东全部权益价值=归属于母公司净资产×修正后的 PB

(二)资产基础法

1.货币资金

货币资金包括银行存款和其他货币资金。评估人员通过核实银行对账单等，以核实后的价值确定评估值。其中外币按评估基准日人民银行公布外币中间价折算为人民币确定其价值。

2.结算备付金

结算备付金为被评估单位在北交所、上交所和深交所开立专门的资金结算账户，用于证券交易、期货交易等业务存放的备付金。评估人员对相关账簿记录及会计凭证进行了核查，核对了相关对账单后，以核实无误后的账面值作为评估值。

3.融出资金

融出资金为被评估单位向客户借出的用于证券交易的资金本金。评估人员收集并核对了融资融券明细账、减值损失计提表，抽查了部分融出合约等相关资料，以核实无误后的账面值作为评估值。

4.交易性金融资产

交易性金融资产包括基金、股票、债券和其他。

(1)交易性金融资产-基金

交易性金融资产-基金主要包括被评估单位持有的货币基金和其他净值型的基金产品。评估人员核对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。另，评估人员收集并核对了被评估单位对该部分金融资产公允价值计量的过程，以核实无误后的账面值作为评估值。

(2)交易性金融资产-股票

交易性金融资产-股票主要包括被评估单位持有的流通股股票和新三板股票。评估人员查阅了被评估单位证券交易市场账户，对评估基准日持仓的股票名称、持股数量等进行了确认。另，评估人员收集并核对了被评估单位对该部分金融资产公允价值计量的过程，以核实无误后的账面值作为评估值。

(3)交易性金融资产-债券

交易性金融资产-债券主要包括被评估单位持有的国债、地方债和公司债等。评估人员核对了被评估单位证券交易账户、交割单等，确认债券名称和持有数量账表单相符。另，评估人员收集并核对了被评估单位对该部分金融资产公允价值计量的过程，以核实无误后的账面值作为评估值。

(4)交易性金融资产-其他

交易性金融资产-其他主要包括被评估单位持有的资产管理计划、信托计划和理财产品。评估人员核对了被评估单位基金账户对账单、资产管理计划报表和理财产品的购买记录等，确认相关金融资产名称和持有数量账表单相符。另，评估人员收集并核对了被评估单位对该

部分金融资产公允价值计量的过程，以核实无误后的账面值作为评估值。

5.衍生金融资产

衍生金融资产主要包括被评估单位持有的场内、外期权等。评估人员核对了被评估单位期权交易账户，确认衍生金融资产持有数量账表单相符。另，评估人员收集并核对了被评估单位对该部分金融资产公允价值计量的过程，以核实无误后的账面值作为评估值。

6.买入返售金融资产

买入返售金融资产主要包括被评估单位在交易所和银行间市场购入的短期金融资产。评估人员核对了被评估单位相关金融资产明细台账，确认金融资产持有数量账表单相符。另，评估人员收集并核对了被评估单位对该部分金融资产公允价值计量的过程，以核实无误后的账面值作为评估值。

7.存出保证金

存出保证金主要包括被评估单位在上交所、深交所、北交所和上清所等存入的交易保证金。评估人员对相关账簿记录及会计凭证进行了核查，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。

8.应收账款

应收账款主要包括被评估单位应收的往来款、押金保证等。评估人员核对了账簿记录、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，根据每笔款项预计可收回的金额确定评估值。

9.其他债权投资

其他债权投资主要包括被评估单位持有的国债、地方债和公司债等。评估人员核对了被评估单位证券交易账户、交割单等，确认债券名称和持有数量账表单相符。另，评估人员收集并核对了被评估单位对该部分金融资产公允价值计量的过程，以核实无误后的账面值作为评估值。

10.其他权益工具投资

其他权益工具投资主要包括被评估单位持有的流通股股票和持有的江苏股权交易中心有限公司的 12% 股权。

对于流通股股票，评估人员查阅了被评估单位证券交易市场账户，对评估基准日持仓的股票名称、持股数量等进行了确认。然后，评估人员收集并核对了被评估单位对该部分金融资产公允价值计量的过程，以核实无误后的账面值作为评估值。

11. 长期股权投资

对全资及控股长期股权投资进行整体评估，首先评估获得被投资单位的股东全部权益价值，然后乘以所持股权比例计算得出股东部分权益价值。长期股权投资公司的评估方法选择同母公司东海证券，采用资产基础法。

对非控股长期股权投资，由于不具备整体评估的条件，评估人员收集并核对了会计师对该部分股权权益法调整过程，以核实无误后的账面值确定评估值。

12. 房屋建筑物(分别在投资性房地产和固定资产中核算)

房地产评估基本方法包括市场法、收益法和成本法。根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，本次评估选用市场法对委估资产进行评估。评估方法选择理由如下：

根据委估对象的特点、评估目的、用途性质及市场因素，成本法难以体现商品房的市场价值，因此不适用成本法。委估房产周边虽然有对外出租的房产，但是租售比偏低，难以反映其真正的市场价值，采用收益法不合理。委估房地产附近有较为活跃的同类资产的市场，市场发育较好，本次可采用市场法确定委估资产在评估基准日的市场价值。

市场法是将被评估的房地产和市场近期已出售或挂牌的相类似的房地产相比较，找出评估对象与每个参照物之间在房地产价值影响诸因素方面的差异，并据此对参照物的交易价格进行比较调整，从而得出多个参考值，再通过综合分析，调整确定被评估房地产的市场合理价格。

市场法计算公式为：

委估物业价格=可比案例房地产价格×交易日期修正系数×交易情况修正系数×不动产状况修正系数

不动产状况修正系数=区位状况因素修正系数×权益状况因素修正系数×实物状况因素修正系数

(1)搜集交易实例

运用市场法评估，首先需要拥有大量真实的交易实例。只有拥有了大量真实的交易实例，才能把握正常的市场价格行情，才能评估出客观合理的价格或价值。通过查阅网络资源、房地产经纪人有关房地产出售、出租的广告、信息等资料，了解房地产成交价格资料和有关交易情况。

(2)选取可比实例

评估人员经过市场调查、对比分析，选取数个与待估房地产结构、用途、区域位置相近的物业作参照物。

(3)建立价格可比基础

选取了可比实例之后，应先对这些可比实例的成交价格进行换算处理，使其之间的口径一致、相互可比，并统一到需要求取的评估对象的价格单位上，为进行后续的比较修正建立共同的基础。

(4)进行交易情况修正

进行交易情况修正的目的是排除交易行为中的某些特殊因素所造成的可比实例，成交价格的偏差，将其成交价格修正为正常价格。

(5)进行交易日期修正

可比实例的成交价格是其成交日期时的价格，是在其成交日期时的房地产市场状况下形成的。要求评估的评估对象的价格是评估基准日时的价格，应是在评估基准日时的房地产市场状况下形成的。如果成交日期与评估基准日不同，房地产市场状况可能发生了变化，价格就有可能不同。因此，应将可比实例在其成交日期时的价格调整为评估基准日时的价格，这样才能将其作为评估对象的价格。

(6)进行房地产状况修正

通过待估房地产与可比实例各因素条件的分析比较，主要包括区位状况因素、实物状况因素和权益状况因素，区位状况因素修正的内

容主要包括:地理位置、交通状况、临街情况等因素;实物状况因素修正的内容主要包括:面积、楼层数、设备设施配套情况、装修状况等因素;权益状况因素修正的内容主要包括:他项权利状况、产权人状况等因素。通过对影响房地产成交价格的各项因素进行比较,确定可比实例相对于待估房地产影响因素的综合系数。

(7) 求出比准价格

各参照物在交易价格的基础上进行期日修正、交易情况修正、房地产状况修正,确定修正后的比准价格。根据最终测算的可比实例的比准价格,如果价格比较接近,则采用算术平均值确定委估物业的基价,如果价格有较大差异,分析原因后采用加权平均法(中位数、众数)确定待估房地产的基价。

(8) 确定评估值

房产的建筑面积和评估单价的乘积,再考虑相关契税即为评估值。

13. 设备类资产

资产评估的基本方法包括市场法、收益法和成本法。由于本次委估的设备并非资产组或资产组合,不具有独立获利能力,本次评估不适用收益法。根据各类设备的特点、评估的价值类型、资料收集情况等相关条件,主要采用成本法和市场法评估。

A、成本法:指用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的委估资产所需的全部成本,减去被评估资产已发生的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值,得到的差额作为被评估资产的评估值,从而确定委估对象价值的方法,具体计算公式如下:

评估值=重置全价×综合成新率

(1) 重置全价的确定

① 设备购置价

主要通过网上电商平台询价、参考最近购置的同类设备合同价格、或通过价格指数调整等方式确定购置价。

② 运杂费

参考《资产评估常用数据与参数手册》、《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》中的概算指标并结合设备的运距、重量、

体积等因素综合确定运杂费。对于报价包含运杂费的，不额外考虑运输费用。

③安装工程费

参考委托人提供工程决算资料等，根据设备类型、特点、重量、人材机耗费程度，结合市场询价获得的信息，并考虑相关必要的费用并根据相关法规综合确定。对小型、无须安装的设备，不考虑安装费。

④前期费用及资金成本

由于涉及的设备主要为服务器、交换机、家具等办公电子设备，安装周期短、工序简单，故本次评估不考虑额外的前期费用及资金成本。

⑤设备购置价中可抵扣增值税

对于符合增值税抵扣条件的，计算出可抵扣增值税后进行抵扣。

重置全价=设备购置价+安装运杂费-可抵扣增值税

(2)综合成新率的确定

a.电子设备

对于电子设备，采用年限法和现场勘察法确定综合成新率，年限法通过已使用年限和经济使用年限(经济寿命)计算年限成新率。现场勘察法通过现场勘察机器设备运行状况，维护保养情况和所处环境等确定勘察成新率。

根据现场勘查，企业设备整体运行状况良好，运转负荷正常，故本次评估主要采用年限法确定综合成新率。

成新率的计算公式如下：

综合成新率=年限成新率=(经济使用年限 - 已使用年限)÷经济使用年限×100%

b.运输设备

运输设备的成新率，参照商务部、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》，以里程成新率、年限成新率两种方法根据孰低原则确定成新率，然后结合现场勘察情况进行调整，如果现场勘察情况与孰低法确定成新率差异不大的，

则不调整。现场勘察法是通过现场勘察车辆外观、车架总成、电器系统、发动机总成、转向及制动系统等确定勘察成新率。

运输设备成新率的计算公式如下：

年限成新率=(经济使用年限-已使用年限)÷经济使用年限×100%

里程成新率=(规定行驶里程-已行驶里程)÷规定行驶里程×100%

运输设备成新率=Min(年限成新率，里程成新率)

(3)评估净值的确定

评估净值=重置全价×综合成新率

B、市场法

对于年代较长、已经淘汰的电子设备及车辆，直接采用市场二手价作为评估值。

14.其他无形资产

(1)交易席位费

交易席位费为东海证券为进行证券业务交易向证券交易所买断的席位费。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)外购软件

本次评估范围内的其他无形资产主要为企业外购软件。对于评估基准日市场上有销售且无升级版的外购软件，按照同类软件评估基准日市场价格确认评估值。对于目前市场上有销售但版本已经升级的外购软件，以现行市场价格扣减软件升级费用确定评估值。对于已没有市场交易但仍可以按原用途继续使用的软件，参考企业原始购置成本并参照同类软件市场价格变化趋势确定贬值率，计算评估价值，公式如下：

评估价值=原始购置价格×(1-贬值率)

(3)商标权

由于委估商标权并非知名品牌或驰名商标，尚未形成稳定独立的超额收益，故本次难以采用收益法进行评估。另，委估商标在市场上

难以找到交易条件、知名度、使用场景相近的可比商标交易案例，难以获取公允的市场参照数据，故也难以采用市场法进行评估。综上，本次采用成本法对委估商标权进行评估，计算公式如下：

商标权价值=注册成本+代理成本+其他成本

(4)著作权

对于软件著作权，因其所对应的外购软件已在无形资产-外购软件中一并评估，其价值已体现在软件的评估值中，为避免重复，此处不再单独评估。

对于作品著作权，主要为被评估单位拍摄的各类宣传片和纪录片等，本次采用成本法对作品著作权进行评估。

15.递延所得税资产

递延所得税资产主要为被评估单位因计提减值准备、租赁事项、公允价值变动和可弥补亏损产生的可抵扣暂时性差异。评估人员收集并核对了递延所得税资产和负债计提过程表，以核实无误后的账面值确定评估值。

16.使用权资产

使用权资产主要包括被评估单位所属各营业部和分公司租入的经营场所。评估人员收集并核对了使用权资产明细账，租赁台账、合同等相关资料，以核实无误后的账面值确定评估值。

17.其他资产

其他资产包括预付款项、长期待摊费用。

(1)预付款项主要包括被评估单位预付的软件款、服务费、物业费。评估人员抽查了相关原始凭证等资料，了解评估基准日至评估现场核实期间已接受的服务和收到的货物情况。对于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或劳务等情况的，以核实无误后的账面值作为评估值。

(2)长期待摊费用主要为被评估单位发生的装修费等。评估人员对部分长期待摊费用的原始凭证进行了抽查，对部分现场实况进行了盘点后，采用成本法进行评估。

18.应付短期融资款

应付短期融资款主要为被评估单位发行的短期债券。评估人员收集并核对了短期融资款明细账等，以核实无误后的账面值作为评估值。

19.拆入资金

拆入资金主要为被评估单位在同业拆借市场向其他金融机构借入的短期、无担保资金。评估人员收集并核对了拆入资金台账等，以核实无误后的账面值作为评估值。

20.代理买卖证券款

代理买卖证券款主要为客户存放在被评估单位的证券交易款项。评估人员收集并核对了代理买卖证券款明细账等，以核实无误后的账面值作为评估值。

21.衍生金融负债

衍生金融负债主要为被评估单位持有的期权、互换等在公允价值为负值时所形成的金融负债，评估人员收集并核对了衍生金融负债明细账等，以核实无误后的账面值作为评估值。

22.卖出回购金融资产款

卖出回购金融资产款主要为被评估单位通过卖出回购方式融入的短期资金。评估人员收集并核对了卖出回购金融资产款明细账等，以核实无误后的账面值作为评估值。

23.合同负债

合同负债主要为被评估单位预收的通道费和财务顾问费等。评估人员通过核查各款项原始凭证及相关合同，以证实款项的真实性、完整性，在此基础上，按核实无误的账面价值确定其评估值。

24.应付账款

应付账款主要包括被评估单位应付的风险金、基金赎回款和其他费用等。本次评估通过核查各款项原始凭证及相关合同，以证实应付款项的真实性、完整性，在此基础上，按核实无误的账面价值确定其评估值。

25.应付职工薪酬

应付职工薪酬主要包括企业应发放的工资、奖金等。评估人员结合企业的特点，按照国家及公司有关工资及福利等的政策，采用一般

公允的程序和方法，对其计提和支出情况进行了检查。以检查、核定的数额，确定应付职工薪酬的评估值。

26. 应交税费

应交税费主要包括被评估单位应缴的增值税、所得税、房产税和土地使用税等。评估人员首先了解企业现行的税目、税率和税收优惠政策，查阅企业纳税凭证，然后通过对企业账簿、纳税申报表，核实企业应纳税额计提和缴纳的正确性，经核实，应交税费账实相符。本次评估以核实无误的账面价值作为评估值。

27. 预计负债

预计负债主要为被评估单位因融资融券和包销房产预计产生的损失。评估人员了解并核查了预计损失产生的原因，以核实无误的账面价值作为评估值。

28. 应付债券

应付债券主要为被评估单位发行的各类债券。评估人员收集并核对了债券明细账、发行记录等资料，以核实无误的账面价值作为评估值。

29. 租赁负债

租赁负债主要包括被评估单位应付各营业部和分公司租入的经营场所的租金。评估人员收集并核对了租赁明细账，租赁合同等相关资料，以核实无误后的账面值确定评估值。

30. 其他负债

其他负债包括长期应付款和其他应付款。本次评估通过核查各款项原始凭证及相关合同，以证实应付款项的真实性、完整性，在此基础上，按核实无误的账面价值确定其评估值。

八、评估程序实施过程和情况

评估人员于 2026 年 4 月 1 日至 2026 年 5 月 8 日对评估对象涉及的资产实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

(一) 接受委托

2026年4月1日，我公司与委托人就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成一致，并与委托人协商拟定了相应的评估计划。

(二) 前期准备

接受委托后，项目组根据评估目的、评估对象特点以及时间计划，拟定了具体的评估工作方案，组建评估团队。同时，根据项目的实际需要拟定评估所需资料清单及申报表格式。

(三) 现场调查

评估人员于2026年4月2日至2026年4月10日对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实，对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的调查。

1. 资产核实

(1) 指导被评估单位填表和准备应向资产评估机构提供的资料

评估人员指导被评估单位的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上，按照资产评估机构提供的“资产评估明细表”及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确地填报，同时收集准备资产的产权证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

(2) 初步审查和完善被评估单位填报的资产评估明细表

评估人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查各类“资产评估明细表”，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查“资产评估明细表”有无漏项等，同时反馈给被评估单位对“资产评估明细表”进行完善。

(3) 现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，评估人员在被评估单位相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对各项资产进行了现场勘查，并针对不同的资产性质及特点，采取了不同的勘查方法。

(4) 补充、修改和完善资产评估明细表

评估人员根据现场实地勘察结果，并和被评估单位相关人员充分沟通，进一步完善“资产评估明细表”，以做到：账、表、实相符。

(5) 查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的房地产和车辆等资产的产权证明文件资料进行查验，对权属资料不完善、权属不清晰的情况提请企业核实或出具相关产权说明文件。

2. 尽职调查

评估人员为了充分了解被评估单位的经营管理状况及其面临的风险，进行了必要的调查。调查的主要内容如下：

(1) 被评估单位的历史沿革、主要股东及持股比例、必要的产权和经营管理结构；

(2) 被评估单位的资产、财务、经营管理状况；

(3) 评估对象、被评估单位以往的评估及交易情况；

(4) 影响被评估单位生产经营的宏观、区域经济因素；

(5) 被评估单位所在行业的发展状况与前景；

(6) 其他相关信息资料。

(四) 资料收集

评估人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集，包括直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人等相关当事人获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料，并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

(五) 评定估算

评估人员针对各类资产的具体情况，根据选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成了初步评估结论。项目负责人对各类资产评估初步结论进行汇总，撰写并形成初步资产评估报告。

(六) 内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定，项目负责人在完成初步资产评估报告后提交公司内部审核。完成内部审核后，在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人或者委托人同意的其他相关

当事人就资产评估报告有关内容进行沟通。完成上述资产评估程序后，出具并提交正式资产评估报告。

九、评估假设

本资产评估报告分析估算采用的假设条件如下：

(一) 假设所有评估标的已经处在交易过程中，评估专业人员根据被评估资产的交易条件等模拟市场进行估价；

(二) 假设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，交易行为都是自愿的、理智的，都能对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断；

(三) 假设被评估资产按照目前的用途和使用方式等持续使用；

(四) 假设国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；

(五) 针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营；

(六) 假设和被评估单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化；

(七) 假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；

(八) 假设公司完全遵守所有有关的法律法规；

(九) 假设评估基准日后无不可抗力及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响；

(十) 假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写本资产评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致；

(十一) 假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前保持一致。

本资产评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签名资产评估师及本资产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

(一) 市场法评估结果

在评估基准日 2025 年 12 月 31 日，在企业持续经营及本报告所列假设和限定条件下，东海证券股份有限公司评估基准日单体报表口径净资产账面价值为 998,752.98 万元、合并报表口径归属于母公司净资产账面价值 977,917.48 万元，采用市场法评估后东海证券股份有限公司股东全部权益价值为 1,376,516.64 万元(保留至百位)，较母公司口径净资产评估增值 377,763.66 万元，增值率为 37.82%，较合并口径归母净资产评估增值 398,599.16 万元，增值率为 40.76%。

本次市场法评估采用交易案例比较法，参考案例和委估股权均具有控制权，故不再额外考虑流动性因素和控制权因素的影响。

(二) 资产基础法评估结果

东海证券股份有限公司评估基准日总资产账面价值为 4,934,895.07 万元，评估价值为 4,993,387.13 万元，增值额为 58,492.06 万元，增值率为 1.19%；总负债账面价值为 3,936,142.09 万元，评估价值为 3,936,142.09 万元，评估无增减值；净资产账面价值为 998,752.98 万元，净资产评估价值为 1,057,245.04 万元，增值额为 58,492.06 万元，增值率为 5.86%。资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

被评估单位：东海证券股份有限公司

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
一、资产总计	1	4,934,895.07	4,993,387.13	58,492.06	1.19
其中：货币资金	2	1,313,156.65	1,313,156.65	-	-
结算备付金	3	341,996.64	341,996.64	-	-
融出资金	4	854,367.03	854,367.03	-	-
交易性金融资产	5	1,443,786.65	1,443,786.65	-	-
衍生金融资产	6	31,925.01	31,925.01	-	-
买入返售金融资产	7	83,880.75	83,880.75	-	-
存出保证金	8	92,043.01	92,043.01	-	-
应收款项	9	7,442.99	7,442.99	-	-
其他债权投资	10	393,301.06	393,301.06	-	-
其他权益工具投资	11	71,778.05	71,778.05	-	-
长期股权投资	12	184,444.78	196,960.58	12,515.79	6.79
投资性房地产	13	9,282.97	27,247.25	17,964.28	193.52
固定资产	14	26,659.59	40,842.36	14,182.77	53.20
无形资产	15	3,295.42	17,108.99	13,813.57	419.17

东吴证券股份有限公司拟股权收购涉及的东海证券股份有限公司股东全部权益价值
资产评估报告

递延所得税资产	16	60,015.33	60,015.33	-	-
使用权资产	17	6,854.21	6,854.21	-	-
其他资产	18	10,664.91	10,680.56	15.65	0.15
二、负债	19	3,936,142.09	3,936,142.09	-	-
其中：应付短期融资款	20	274,726.41	274,726.41	-	-
拆入资金	21	302,483.08	302,483.08	-	-
代理买卖证券款	22	1,482,760.38	1,482,760.38	-	-
衍生金融负债	23	528.44	528.44	-	-
卖出回购金融资产款	24	811,325.40	811,325.40	-	-
合同负债	25	660.78	660.78	-	-
应付款项	26	172,152.67	172,152.67	-	-
应付职工薪酬	27	29,916.95	29,916.95	-	-
应交税费	28	2,751.91	2,751.91	-	-
预计负债	29	149.42	149.42	-	-
应付债券	30	851,891.43	851,891.43	-	-
租赁负债	31	6,688.62	6,688.62	-	-
其他负债	32	106.59	106.59	-	-
三、所有者权益合计	33	998,752.98	1,057,245.04	58,492.06	5.86

小数点后保留两位小数

(三) 评估结论

市场法评估后的股东全部权益价值为 1,376,516.64 万元，资产基础法评估后的股东全部权益价值为 1,057,245.04 万元，两者相差 319,271.60 万元，差异率为 30.20%。

资产基础法是以被评估单位的资产、负债为出发点，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作为被评估单位股东全部权益的评估价值。由于资产基础法固有的特性，证券公司核心的牌照价值、客户资源、人力资源等核心无形资产确实难以在资产基础法中体现，因此采用资产基础法无法涵盖被评估单位整体资产的完全价值。市场法评估结果直接来源于近期公开市场的交易数据，体现了市场参与者对诸如牌照价值、客户资源、人力资源等无形资产的价值认可，其估值结论更具客观性和参考性。因此，本次采用市场法评估结果作为本次评估结论。

根据上述分析，本资产评估报告评估结论采用市场法评估结果，即：东海证券股份有限公司的股东全部权益价值评估结果为 1,376,516.64 万元(保留至百位)。

十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和专业能力所能评定估算的有关事项:

(一)本资产评估报告中,所有以万元为金额单位的表格或者文字表述,如存在总计数与各分项数值之和出现尾差,均为四舍五入原因造成。

(二)本次评估利用了容诚会计师事务所(特殊普通合伙)出具的容诚审字[2026]230Z3760号审计报告。我们通过合法途径获得了审计报告,在按照资产评估准则的相关规定对所利用的审计报告进行了分析和判断后,审慎利用了审计报告的相关内容。我们所利用的审计报告中经审计的财务数据是资产评估的基础,如果该财务数据发生变化,本次评估结论可能失效。根据《资产评估执业准则—企业价值》第12条规定:资产评估专业人员根据所采用的评估方法对财务报表的使用要求对其进行了分析和判断,但对相关财务报表是否公允反映评估基准日的财务状况和当期经营成果、现金流量发表专业意见并非资产评估专业人员的责任。我们只对利用审计报告过程中可能存在的引用不当承担相关引用责任。

(三)关于评估基准日存在的未决诉讼以及该事项可能对评估结论的影响:

1.2025年9月26日,东海证券(原告)向上海市浦东新区人民法院提起诉讼:蓝润发展控股集团有限公司拖欠融资款合计为5,063.10万元,该案件已于2026年3月18日调解结案,但尚未至执行期限。截至评估基准日,东海证券账面上已对该项投资计提减值准备991.79万元,本次评估按账面计提减值准备确认风险损失,若未来可收回的金额高于账面净值,将可能导致本评估结论的价值增加。

2.2023年,林殷源、张延英、倪铭等原告向黑龙江省哈尔滨市中级人民法院提起诉讼:判令金洲慈航集团股份有限公司赔偿经济损失合计730.70万元等,东海证券作为被告承担连带责任。该案件因案件管辖法院尚未确定,还在审理中。

3.2025年11月3日，吴孝芬向常州市天宁区人民法院 提起诉讼：东海证券(被告)因损害他人财产需赔偿各项损失合计为 115.17 万元，该案件尚在审理中。

4.于振萍、徐冉等 7 位自然人因劳动争议纠纷向东海证券提起诉讼，涉诉金额约 374 万元。

上述案件中，第 2 项至第 4 项由于上述东海证券作为被告的诉讼事项尚在审理中，被评估单位需承担相应赔偿责任尚未明确。截至评估基准日，东海证券账面上已计提相关损失为 85.85 万元，本次评估按账面计提的预计赔偿损失确认诉讼事项风险损失，未考虑案件最终判决结果可能导致的影响。

(四)评估基准日至评估报告日期间重大事项说明：

2026 年 3 月 17 日，上海市第二中级人民法院发布司法拍卖公告，拟对首誉光控资管 - 浙商银行 - 首誉光控东海证券 1 号新浙专项资产管理计划所持东海证券(832970)8300 万股无限售流通股开展第一次网络司法拍卖，拍卖平台为淘宝网司法拍卖渠道，拍卖起始时间为 2026 年 4 月 21 日 10 时，本次股权拍卖起拍总价 39923 万元，折合每股起拍价格 4.81 元。截至 2026 年 4 月 22 日 10 时，该笔股权拍卖标的因无竞买人出价最终流拍。经查，该部分股权系因相关刑事案件进入法院强制执行处置流程。

依据阿里司法拍卖平台公示信息，上述 8300 万股东海证券无限售流通股拟定于 2026 年 5 月 12 日 10 时开展第二次网络司法拍卖，本次下调起拍价格，起拍总价 32000 万元，折合每股起拍价格 3.855 元。截至本资产评估报告正式出具之日，该第二次司法拍卖尚未实际开展实施，最终拍卖成交结果、股权权属变动情况均暂未确定。

上述拍卖事项对本报告的评估结论不产生实质影响。

(五)除上述事项外，被评估单位承诺评估基准日不存在其他抵押、对外担保等或有负债事项，承诺至评估报告出具日被评估企业不存在对评估结果有影响的重大期后事项。经评估人员核实，也未发现存在上述事项。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一)资产评估报告使用范围

1.资产评估报告的使用人为：委托人和国家法律、行政法规规定的资产评估报告使用人。

2.资产评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效。

3.资产评估报告的评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。委托人或者其他资产评估报告使用人应当在载明的评估结论使用有效期内使用资产评估报告。

4.未经委托人书面许可，资产评估机构及其资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。

5.未征得资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

(二)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专业人员不承担责任。

(三)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。本资产评估报告包含若干附件及评估明细表，所有附件及评估明细表亦构成本报告的重要组成部分，但应与本报告正文同时使用才有效。

(四)对被用于使用范围以外的用途，如被出示或是通过其他途径掌握本报告的非资产评估报告使用人，本资产评估机构及资产评估师不对此承担任何义务或责任，不因本报告而提供进一步的咨询，亦不

提供证词、出席法庭或其他法律诉讼过程中的聆讯，并保留向非资产评估报告使用人追究由此造成损失的权利。

(五)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。

(六)资产评估报告是指资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则要求，根据委托履行必要的评估程序后，由资产评估机构对评估对象在评估基准日特定目的下的价值出具的专业报告。本报告经承办该评估业务的资产评估师签名并加盖资产评估机构公章，经国有资产监督管理机构或所出资企业备案（核准）后方可正式使用。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2026 年 5 月 8 日。

资产评估师：



资产评估师：



北京中企华资产评估有限责任公司



二〇二六年五月八日

从事证券服务业务资产评估机构名录



中国证券监督管理委员会

CHINA SECURITIES REGULATORY COMMISSION

English | 移动端 | 网站地图 | 联系我们 | 无障碍

请输入关键字

首页
机构概况
新闻发布
政务信息
办事服务
互动交流
统计信息
专题专栏

当前位置: 首页 > 办事服务 > 资产评估公示

从事证券服务业务资产评估机构名录 (截至2025年6月6日)

日期: 2025-06-06 来源: 证监会

从事证券服务业务资产评估机构名录 (截至2025年6月6日)

序号	资产评估机构名称	通讯地址	联系电话
37	北京中科华资产评估有限公司	北京市海淀区慧华南路22号国兴大厦4层	010-88356765
38	北京中林资产评估有限公司	北京市东城区安定门东大街28号雍和大厦P座608室	010-84195910
39	北京中评正信资产评估有限公司	北京市西城区广安门内大街108号国际大厦117	010-63365202
40	北京中企华资产评估有限责任公司	北京市朝阳区工体东路18号中复大厦三层	010-65881818-8005
41	北京中天创意资产评估有限公司	北京市朝阳区东土城路8号A座18层382	010-64466818
42	北京中天和资产评估有限公司	北京市西城区车公庄大街9号院五栋大楼C栋401	010-68008059-8031
43	北京中天衡平国际资产评估有限公司	北京市朝阳区向军南里二巷5号7号楼四尾7410	010-84477330
44	北京中天华资产评估有限责任公司	北京市西城区车公庄大街9号五栋大楼B1-19层	010-88395166
45	北京中同华资产评估有限公司	北京市丰台区丽泽路16号院北京汇亚大厦28层	010-68090273
46	北京中曦评估咨询有限公司	北京市西城区西便胡同2号院8号楼B2层D-42	010-82560978
47	北京中泽建信资产评估有限责任公司	北京市丰台区玉林里甲19号楼-1至2层A201室	010-83516590
48	北京中致成国际资产评估有限公司	北京市海淀区亮甲店130号21号楼二层A220X	010-68654963
49	北京卓信大华资产评估有限公司	北京市海淀区西四环中路16号院7号楼12层	010-58350099
50	北京市金利安房地产咨询评估有限责任公司	北京市丰台区美城家园南区4号楼民商	010-88400910
51	毕马威资产评估(上海)有限公司	上海市静安区南京西路1266号2幢22层	021-22122225
52	成都和为本资产评估事务所(普通合伙)	四川省成都市彭州市天彭镇东北市街80号	028-83886071
53	重庆铂码房地产土地资产评估有限公司	重庆市江北区江北嘴中央商务区金融街金融中心A座22楼	023-61528528
54	重庆恒丞资产评估有限公司	重庆市渝北区大竹林街道金开大道296号附221号2-3	023-67551293
55	重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司	重庆市渝北区财富大道1号重庆财富金融中心38层	023-63878124
56	重庆汇丰房地产土地资产评估有限责任公司	重庆市渝中区青年路38号30-8#	023-63106610
57	重庆金地房地产土地资产评估有限公司	重庆市江北区五里店桥北苑2号R7-3楼	023-86522239



中国资产评估协会 正式执业会员证书



会员编号：32100017

会员姓名：滕飏

证件号码：320211*****4



所在机构：北京中企华资产评估有限责任公司
江苏分公司

年检情况：2026 年通过

职业资格：资产评估师



扫码查看详细信息

评估发现价值 诚信铸就行业

本人印鉴：



签名：

滕飏



(有效期至 2027-04-30 日止)



中国资产评估协会 正式执业会员证书



会员编号：32000458

会员姓名：李军

证件号码：320422*****2



所在机构：北京中企华资产评估有限责任公司

江苏分公司

年检情况：2026 年通过

职业资格：资产评估师

房地产估价师



扫码查看详细信息

评估发现价值 诚信铸就行业

本人印鉴：



签名：

李军



(有效期至 2027-04-30 日止)

东吴证券股份有限公司拟股权收购涉及的
东海证券股份有限公司股东全部权益价值
资产评估说明

中企华评报字（2026）第 8335 号
（共 1 册，第 1 册）

北京中企华资产评估有限责任公司
二〇二六年五月八日



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	资产评估说明	3
第一章	评估对象与评估范围说明	4
一、	评估对象与评估范围	4
二、	企业申报的实物资产情况	17
三、	企业申报的无形资产情况	18
四、	企业申报的表外资产情况	18
五、	引用其他机构报告结论所涉及的相关资产	18
第二章	资产核实情况总体说明	19
一、	资产核实人员组织、实施时间和过程	19
二、	影响资产核实的事项及处理方法	20
三、	核实结论	20
第三章	资产基础法评估技术说明	21
一、	流动资产评估技术说明	21
二、	其他权益工具投资评估技术说明	26
三、	长期股权投资评估技术说明	27
四、	房屋建筑物评估技术说明	31
五、	设备类资产评估技术说明	38
六、	其他无形资产评估技术说明	43
七、	递延所得税资产评估技术说明	47
八、	使用权资产评估技术说明	47
九、	其他资产评估技术说明	47
十、	负债评估技术说明	48
第四章	市场法评估技术说明	53
一、	评估方法	53
二、	宏观、区域经济因素分析	55
三、	行业现状与发展前景分析	59
四、	被评估企业的业务分析	62
五、	评估过程	67
第五章	评估结论及分析	79
一、	评估结论	79
二、	资产基础法评估结论与账面价值比较变动情况及原因	81
	附件	

第一部分 关于评估说明使用范围的声明

本评估说明仅供国有资产监督管理机构(含所出资企业)、相关监管机构和部门使用。除法律法规规定外,材料的全部或者部分内容不得提供给其他任何单位和个人,不得见诸公开媒体。

第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明

本部分内容由委托人和被评估单位编写、单位负责人签字、加盖单位公章并签署日期，内容见附件一：企业关于进行资产评估有关事项的说明。

第三部分 资产评估说明

本部分内容由资产评估师编写。

第一章 评估对象与评估范围说明

一、评估对象与评估范围

(一)委托评估对象与评估范围

评估对象是东海证券股份有限公司的股东全部权益价值。

评估范围为东海证券股份有限公司申报的全部资产与负债。

(二)委托评估的资产类型与账面金额

评估范围是被评估单位的全部资产及负债。具体如下表所示：

金额单位：人民币万元

项目	账面价值(万元)
一、资产总计	4,934,895.07
其中：货币资金	1,313,156.65
结算备付金	341,996.64
融出资金	854,367.03
交易性金融资产	1,443,786.65
衍生金融资产	31,925.01
买入返售金融资产	83,880.75
存出保证金	92,043.01
应收款项	7,442.99
其他债权投资	393,301.06
其他权益工具投资	71,778.05
长期股权投资	184,444.78
投资性房地产	9,282.97
固定资产	26,659.59
无形资产	3,295.42
递延所得税资产	60,015.33
使用权资产	6,854.21
其他资产	10,664.91
二、负债	3,936,142.09
其中：应付短期融资款	274,726.41
拆入资金	302,483.08
代理买卖证券款	1,482,760.38
衍生金融负债	528.44
卖出回购金融资产款	811,325.40
合同负债	660.78
应付款项	172,152.67
应付职工薪酬	29,916.95
应交税费	2,751.91
预计负债	149.42
应付债券	851,891.43
租赁负债	6,688.62

东吴证券股份有限公司拟股权收购涉及的东海证券股份有限公司股东全部权益价值
资产评估说明

其他负债	106.59
三、所有者权益合计	998,752.98

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。评估基准日，评估范围内的资产、负债账面价值已经容诚会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具了无保留意见审计报告。

(三)委托评估的资产权属状况

委托评估的资产权属清晰无瑕疵，权属状况具体如下：

1.房屋建筑物

截至评估基准日，东海证券持有的房屋已办理产权证，具体情况见下表：

(1)投资性房地产

序号	房产证号	房屋名称	房产用途	结构	建成年月	建筑面积(m ²)
1	X京房权证海字第399108号	北京国际财经中心地下车库4-308车位(投资性房产)	车位	钢混	2009年2月	48.25
2	X京房权证海字第399112号	北京国际财经中心地下车库4-313车位(投资性房产)	车位	钢混	2009年2月	53.29
3	X京房权证海字第399118号	北京国际财经中心地下车库4-321车位(投资性房产)	车位	钢混	2009年2月	49.34
4	X京房权证海字第399127号	北京国际财经中心地下车库4-344车位(投资性房产)	车位	钢混	2009年2月	55.04
5	X京房权证海字第398064号	北京海淀区西三环北路87号9层4-903(投资性房产)	办公用房	钢混	2007年12月	153.47
6	X京房权证海字第397809号	北京海淀区西三环北路87号9层4-904(投资性房产)	办公用房	钢混	2007年12月	179.04
7	X京房权证海字第397806号	北京海淀区西三环北路87号9层4-905(投资性房产)	办公用房	钢混	2007年12月	153.47
8	X京房权证海字第397803号	北京海淀区西三环北路87号9层4-906(投资性房产)	办公用房	钢混	2007年12月	571.74
9	X京房权证海字第397448号	北京海淀区西三环北路87号9层4-901(投资性房产)	办公用房	钢混	2007年12月	504.92
10	X京房权证海字第397823号	北京海淀区西三环北路87号15层4-1501(投资性房产)	办公用房	钢混	2007年12月	504.92
11	X京房权证海字第397820号	北京海淀区西三环北路87号15层4-1502(投资性房产)	办公用房	钢混	2007年12月	153.47
12	X京房权证海字第397818号	北京海淀区西三环北路87号15层4-1503(投资性房产)	办公用房	钢混	2007年12月	153.47
13	X京房权证海字第397879号	北京海淀区西三环北路87号15层4-1504(投资性房产)	办公用房	钢混	2007年12月	179.04
14	X京房权证海字第397848号	北京海淀区西三环北路87号15层4-1505(投资性房产)	办公用房	钢混	2007年12月	153.47
15	X京房权证海字第397825号	北京海淀区西三环北路87号15层4-1506(投资性房产)	办公用房	钢混	2007年12月	571.74
16	X京房权证海字第397798号	北京海淀区西三环北路87号10层4-1006(投资性房产)	办公用房	钢混	2007年12月	571.74

东吴证券股份有限公司拟股权收购涉及的东海证券股份有限公司股东全部权益价值
资产评估说明

17	X京房权证海字第397656号	北京海淀区西三环北路87号11层4-1101(投资性房产)	办公用房	钢混	2007年12月	504.92
18	X京房权证海字第397651号	北京海淀区西三环北路87号11层4-1102(投资性房产)	办公用房	钢混	2007年12月	138.42
19	X京房权证海字第397642号	北京海淀区西三环北路87号11层4-1103(投资性房产)	办公用房	钢混	2007年12月	153.47
20	X京房权证海字第397639号	北京海淀区西三环北路87号11层4-1104(投资性房产)	办公用房	钢混	2007年12月	179.04
21	X京房权证海字第397874号	北京海淀区西三环北路87号11层4-1105(投资性房产)	办公用房	钢混	2007年12月	153.47
22	X京房权证海字第398365号	北京海淀区西三环北路87号11层4-1106(投资性房产)	办公用房	钢混	2007年12月	571.74
23	X京房权证海字第397662号	北京海淀区西三环北路87号12层4-1206(投资性房产)	办公用房	钢混	2007年12月	571.74
24	X京房权证海字第397852号	北京海淀区西三环北路87号13层4-1301(投资性房产)	办公用房	钢混	2007年12月	504.92
25	X京房权证海字第397882号	北京海淀区西三环北路87号13层4-1302(投资性房产)	办公用房	钢混	2007年12月	153.47
26	X京房权证海字第397868号	北京海淀区西三环北路87号13层4-1303(投资性房产)	办公用房	钢混	2007年12月	153.47
27	X京房权证海字第397863号	北京海淀区西三环北路87号13层4-1304(投资性房产)	办公用房	钢混	2007年12月	179.04
28	X京房权证海字第397859号	北京海淀区西三环北路87号13层4-1305(投资性房产)	办公用房	钢混	2007年12月	153.47
29	X京房权证海字第397855号	北京海淀区西三环北路87号13层4-1306(投资性房产)	办公用房	钢混	2007年12月	571.74
30	粤(2017)深圳市不动产权第0087405号	南山区南光路与登良路交汇处南油天安工业村3栋8楼01	住宅	钢混	2006年12月	36.49
31	粤(2017)深圳市不动产权第0087400号	南山区南光路与登良路交汇处南油天安工业村3栋8楼02	单身宿舍	钢混	2006年12月	39.85
32	粤(2017)深圳市不动产权第0087397号	南山区南光路与登良路交汇处南油天安工业村3栋8楼03	单身宿舍	钢混	2006年12月	36.49
33	粤(2017)深圳市不动产权第0087468号	南山区南光路与登良路交汇处南油天安工业村3栋8楼04	单身宿舍	钢混	2006年12月	36.49
34	粤(2017)深圳市不动产权第0087394号	南山区南光路与登良路交汇处南油天安工业村3栋8楼05	单身宿舍	钢混	2006年12月	36.49
35	粤(2017)深圳市不动产权第0087283号	南山区南光路与登良路交汇处南油天安工业村3栋8楼06	单身宿舍	钢混	2006年12月	36.49
36	粤(2017)深圳市不动产权第0087286号	南山区南光路与登良路交汇处南油天安工业村3栋8楼07	单身宿舍	钢混	2006年12月	36.49
37	粤(2017)深圳市不动产权第0087276号	南山区南光路与登良路交汇处南油天安工业村3栋8楼08	单身宿舍	钢混	2006年12月	36.49
38	粤(2017)深圳市不动产权第0087351号	南山区南光路与登良路交汇处南油天安工业村3栋8楼09	单身宿舍	钢混	2006年12月	36.49
39	粤(2017)深圳市不动产权第0087347号	南山区南光路与登良路交汇处南油天安工业村3栋8楼10	单身宿舍	钢混	2006年12月	36.49
40	粤(2017)深圳市不动产权第0087343号	南山区南光路与登良路交汇处南油天安工业村3栋8楼11	单身宿舍	钢混	2006年12月	36.49
41	粤(2017)深圳市不动产权第0087336号	南山区南光路与登良路交汇处南油天安工业村3栋8楼12	单身宿舍	钢混	2006年12月	36.49
42	粤(2017)深圳市不动产权第0087321号	南山区南光路与登良路交汇处南油天安工业村3栋8楼13	单身宿舍	钢混	2006年12月	36.49

东吴证券股份有限公司拟股权收购涉及的东海证券股份有限公司股东全部权益价值
资产评估说明

43	粤(2017)深圳市不动产权第 0087317 号	南山区南光路与登良路交汇处南油天安工业村 3 栋 8 楼 14	单身宿舍	钢混	2006 年 12 月	36.49
44	粤(2017)深圳市不动产权第 0087309 号	南山区南光路与登良路交汇处南油天安工业村 3 栋 8 楼 15	单身宿舍	钢混	2006 年 12 月	36.49
45	粤(2017)深圳市不动产权第 0087295 号	南山区南光路与登良路交汇处南油天安工业村 3 栋 8 楼 16	单身宿舍	钢混	2006 年 12 月	39.85
46	沪房地徐字(2014)第 003947 号	上海市襄阳南路 489 号 202 室(投资性房产)	办公	钢混	2008 年 12 月	232.78
47	沪房地闵字(2013)第 052154 号	伊甸园 2 幢 4 号 402(漕宝路 1555 号 2 区 4 号 402 室)	住宅	钢混	2007 年 4 月	99.42
48	沪房地闵字(2013)第 052150 号	伊甸园 3 幢 7 号 401(漕宝路 1555 号 2 区 7 号 401 室)	住宅	钢混	2007 年 4 月	101.08
合计						9069.16

上述房屋对应土地已取得产权证，具体如下表：

序号	土地证号	对应房屋名称	宗地性质	宗地用途	终止日期	面积(m ²)
1	京海国用(2015 出)第 00084 号	北京国际财经中心地下车库 4-308 车位(投资性房产)	国有出让	办公、地下车库	2054/8/29	1232.87
2	京海国用(2015 出)第 00084 号	北京国际财经中心地下车库 4-313 车位(投资性房产)	国有出让	办公、地下车库	2054/8/29	1232.87
3	京海国用(2015 出)第 00084 号	北京国际财经中心地下车库 4-321 车位(投资性房产)	国有出让	办公、地下车库	2054/8/29	1232.87
4	京海国用(2015 出)第 00084 号	北京国际财经中心地下车库 4-344 车位(投资性房产)	国有出让	办公、地下车库	2054/8/29	1232.87
5	京海国用(2015 出)第 00084 号	北京海淀区西三环北路 87 号 9 层 4-903(投资性房产)	国有出让	办公、地下车库	2054/8/29	1232.87
6	京海国用(2015 出)第 00084 号	北京海淀区西三环北路 87 号 9 层 4-904(投资性房产)	国有出让	办公、地下车库	2054/8/29	1232.87
7	京海国用(2015 出)第 00084 号	北京海淀区西三环北路 87 号 9 层 4-905(投资性房产)	国有出让	办公、地下车库	2054/8/29	1232.87
8	京海国用(2015 出)第 00084 号	北京海淀区西三环北路 87 号 9 层 4-906(投资性房产)	国有出让	办公、地下车库	2054/8/29	1232.87
9	京海国用(2015 出)第 00084 号	北京海淀区西三环北路 87 号 9 层 4-901(投资性房产)	国有出让	办公、地下车库	2054/8/29	1232.87
10	京海国用(2015 出)第 00084 号	北京海淀区西三环北路 87 号 15 层 4-1501(投资性房产)	国有出让	办公、地下车库	2054/8/29	1232.87
11	京海国用(2015 出)第 00084 号	北京海淀区西三环北路 87 号 15 层 4-1502(投资性房产)	国有出让	办公、地下车库	2054/8/29	1232.87
12	京海国用(2015 出)第 00084 号	北京海淀区西三环北路 87 号 15 层	国有出让	办公、地下车库	2054/8/29	1232.87

东吴证券股份有限公司拟股权收购涉及的东海证券股份有限公司股东全部权益价值
资产评估说明

		4-1503(投资性房产)				
13	京海国用(2015 出)第00084 号	北京海淀区西三环北路 87 号 15 层 4-1504(投资性房产)	国有 出让	办公、地下车 库	2054/8/29	1232.87
14	京海国用(2015 出)第00084 号	北京海淀区西三环北路 87 号 15 层 4-1505(投资性房产)	国有 出让	办公、地下车 库	2054/8/29	1232.87
15	京海国用(2015 出)第00084 号	北京海淀区西三环北路 87 号 15 层 4-1506(投资性房产)	国有 出让	办公、地下车 库	2054/8/29	1232.87
16	京海国用(2015 出)第00084 号	北京海淀区西三环北路 87 号 10 层 4-1006(投资性房产)	国有 出让	办公、地下车 库	2054/8/29	1232.87
17	京海国用(2015 出)第00084 号	北京海淀区西三环北路 87 号 11 层 4-1101(投资性房产)	国有 出让	办公、地下车 库	2054/8/29	1232.87
18	京海国用(2015 出)第00084 号	北京海淀区西三环北路 87 号 11 层 4-1102(投资性房产)	国有 出让	办公、地下车 库	2054/8/29	1232.87
19	京海国用(2015 出)第00084 号	北京海淀区西三环北路 87 号 11 层 4-1103(投资性房产)	国有 出让	办公、地下车 库	2054/8/29	1232.87
20	京海国用(2015 出)第00084 号	北京海淀区西三环北路 87 号 11 层 4-1104(投资性房产)	国有 出让	办公、地下车 库	2054/8/29	1232.87
21	京海国用(2015 出)第00084 号	北京海淀区西三环北路 87 号 11 层 4-1105(投资性房产)	国有 出让	办公、地下车 库	2054/8/29	1232.87
22	京海国用(2015 出)第00084 号	北京海淀区西三环北路 87 号 11 层 4-1106(投资性房产)	国有 出让	办公、地下车 库	2054/8/29	1232.87
23	京海国用(2015 出)第00084 号	北京海淀区西三环北路 87 号 12 层 4-1206(投资性房产)	国有 出让	办公、地下车 库	2054/8/29	1232.87
24	京海国用(2015 出)第00084 号	北京海淀区西三环北路 87 号 13 层 4-1301(投资性房产)	国有 出让	办公、地下车 库	2054/8/29	1232.87
25	京海国用(2015 出)第00084 号	北京海淀区西三环北路 87 号 13 层 4-1302(投资性房产)	国有 出让	办公、地下车 库	2054/8/29	1232.87
26	京海国用(2015 出)第00084 号	北京海淀区西三环北路 87 号 13 层 4-1303(投资性房产)	国有 出让	办公、地下车 库	2054/8/29	1232.87
27	京海国用(2015 出)第00084 号	北京海淀区西三环北路 87 号 13 层 4-1304(投资性房产)	国有 出让	办公、地下车 库	2054/8/29	1232.87
28	京海国用(2015 出)第00084 号	北京海淀区西三环北路 87 号 13 层 4-1305(投资性房产)	国有 出让	办公、地下车 库	2054/8/29	1232.87
29	京海国用(2015 出)第00084 号	北京海淀区西三环北路 87 号 13 层 4-1306(投资性房产)	国有 出让	办公、地下车 库	2054/8/29	1232.87

东吴证券股份有限公司拟股权收购涉及的东海证券股份有限公司股东全部权益价值
资产评估说明

30	粤(2017)深圳市不动产权第 0087405 号	南山区南光路与登良路交汇处南油天安工业村 3 栋 8 楼 01	国有出让	商业、住宅、单身宿舍	2058/10/11	11129.40
31	粤(2017)深圳市不动产权第 0087400 号	南山区南光路与登良路交汇处南油天安工业村 3 栋 8 楼 02	国有出让	商业、住宅、单身宿舍	2058/10/11	11129.40
32	粤(2017)深圳市不动产权第 0087397 号	南山区南光路与登良路交汇处南油天安工业村 3 栋 8 楼 03	国有出让	商业、住宅、单身宿舍	2058/10/11	11129.40
33	粤(2017)深圳市不动产权第 0087468 号	南山区南光路与登良路交汇处南油天安工业村 3 栋 8 楼 04	国有出让	商业、住宅、单身宿舍	2058/10/11	11129.40
34	粤(2017)深圳市不动产权第 0087394 号	南山区南光路与登良路交汇处南油天安工业村 3 栋 8 楼 05	国有出让	商业、住宅、单身宿舍	2058/10/11	11129.40
35	粤(2017)深圳市不动产权第 0087283 号	南山区南光路与登良路交汇处南油天安工业村 3 栋 8 楼 06	国有出让	商业、住宅、单身宿舍	2058/10/11	11129.40
36	粤(2017)深圳市不动产权第 0087286 号	南山区南光路与登良路交汇处南油天安工业村 3 栋 8 楼 07	国有出让	商业、住宅、单身宿舍	2058/10/11	11129.40
37	粤(2017)深圳市不动产权第 0087276 号	南山区南光路与登良路交汇处南油天安工业村 3 栋 8 楼 08	国有出让	商业、住宅、单身宿舍	2058/10/11	11129.40
38	粤(2017)深圳市不动产权第 0087351 号	南山区南光路与登良路交汇处南油天安工业村 3 栋 8 楼 09	国有出让	商业、住宅、单身宿舍	2058/10/11	11129.40
39	粤(2017)深圳市不动产权第 0087347 号	南山区南光路与登良路交汇处南油天安工业村 3 栋 8 楼 10	国有出让	商业、住宅、单身宿舍	2058/10/11	11129.40
40	粤(2017)深圳市不动产权第 0087343 号	南山区南光路与登良路交汇处南油天安工业村 3 栋 8 楼 11	国有出让	商业、住宅、单身宿舍	2058/10/11	11129.40
41	粤(2017)深圳市不动产权第 0087336 号	南山区南光路与登良路交汇处南油天安工业村 3 栋 8 楼 12	国有出让	商业、住宅、单身宿舍	2058/10/11	11129.40
42	粤(2017)深圳市不动产权第 0087321 号	南山区南光路与登良路交汇处南油天安工业村 3 栋 8 楼 13	国有出让	商业、住宅、单身宿舍	2058/10/11	11129.40
43	粤(2017)深圳市不动产权第 0087317 号	南山区南光路与登良路交汇处南油天安工业村 3 栋 8 楼 14	国有出让	商业、住宅、单身宿舍	2058/10/11	11129.40
44	粤(2017)深圳市不动产权第 0087309 号	南山区南光路与登良路交汇处南油天安工业村 3 栋 8 楼 15	国有出让	商业、住宅、单身宿舍	2058/10/11	11129.40
45	粤(2017)深圳市不动产权第 0087295 号	南山区南光路与登良路交汇处南油天安工业村 3 栋 8 楼 16	国有出让	商业、住宅、单身宿舍	2058/10/11	11129.40
46	沪房地徐字(2014)第 003947 号	上海市襄阳南路 489 号 202 室(投资性房产)	国有出让	综合		29.80
47	沪房地闵字(2013)第 052154 号	伊甸园 2 幢 4 号 402(漕宝路 1555 号 2 区 4 号)	国有出让	住宅		86219.00

东吴证券股份有限公司拟股权收购涉及的东海证券股份有限公司股东全部权益价值
资产评估说明

		402室)				
48	沪房地闵字(2013)第052150号	伊甸园3幢7号401(漕宝路1555号2区7号401室)	国有出让	住宅		86219.00

(2)固定资产-房屋建筑物

序号	房产证号	房屋名称	用途	结构	建筑面积(m ²)	建成年月
1	常房权证字第00644852号	江苏省常州市延陵西路23、25、27、29号-701	办公	钢混	21.47	2015年6月
2	常房权证字第00644848号	江苏省常州市延陵西路23、25、27、29号-809	办公	钢混	24.03	2015年6月
3	常房权证字第00644864号	江苏省常州市延陵西路23、25、27、29号-806	办公	钢混	24.05	2015年6月
4	常房权证字第00644776号	江苏省常州市延陵西路23、25、27、29号-708	办公	钢混	24.42	2015年6月
5	常房权证字第00644756号	江苏省常州市延陵西路23、25、27、29号-706	办公	钢混	25.76	2015年6月
6	常房权证字第00644845号	江苏省常州市延陵西路23、25、27、29号-702	办公	钢混	48.27	2015年6月
7	常房权证字第00644840号	江苏省常州市延陵西路23、25、27、29号-705	办公	钢混	49.6	2015年6月
8	常房权证字第00644859号	江苏省常州市延陵西路23、25、27、29号-808	办公	钢混	51.2	2015年6月
9	常房权证字第00644859号	江苏省常州市延陵西路23、25、27、29号-807	办公	钢混	51.22	2015年6月
10	常房权证字第00644773号	江苏省常州市延陵西路23、25、27、29号-709	办公	钢混	52.16	2015年6月
11	常房权证字第00644764号	江苏省常州市延陵西路23、25、27、29号-816	办公	钢混	76.76	2015年6月
12	常房权证字第00644858号	江苏省常州市延陵西路23、25、27、29号-825	办公	钢混	76.76	2015年6月
13	常房权证字第00644889号	江苏省常州市延陵西路23、25、27、29号-818	办公	钢混	80.87	2015年6月
14	常房权证字第00644860号	江苏省常州市延陵西路23、25、27、29号-819	办公	钢混	80.87	2015年6月
15	常房权证字第00644854号	江苏省常州市延陵西路23、25、27、29号-820	办公	钢混	80.87	2015年6月
16	常房权证字第00644781号	江苏省常州市延陵西路23、25、27、29号-821	办公	钢混	80.87	2015年6月
17	常房权证字第00644770号	江苏省常州市延陵西路23、25、27、29号-710	办公	钢混	82.33	2015年6月
18	常房权证字第00644865号	江苏省常州市延陵西路23、25、27、29号-712	办公	钢混	84.6	2015年6月
19	常房权证字第00644766号	江苏省常州市延陵西路23、25、27、29号-720	办公	钢混	94.23	2015年6月
20	常房权证字第00644767号	江苏省常州市延陵西路23、25、27、29号-713-717	办公	钢混	322.83	2015年6月
21	常房权证字第00644796号	江苏省常州市延陵西路23、25、27、29号-721	办公	钢混	80.05	2015年6月
22	常房权证字第00644765号	江苏省常州市延陵西路23、25、27、29号18层	办公	钢混	1263.25	2015年6月

东吴证券股份有限公司拟股权收购涉及的东海证券股份有限公司股东全部权益价值
资产评估说明

23	常房权证字第 00644795号	江苏省常州市延陵西路23、 25、27、29号1903室	办公	钢混	77.98	2015年6月
24	常房权证字第 00644794号	江苏省常州市延陵西路23、 25、27、29号1905室	办公	钢混	80.95	2015年6月
25	常房权证字第 00644779号	江苏省常州市延陵西路23、 25、27、29号1911-1917室	办公	钢混	473.78	2015年6月
26	沪房地浦字(2013) 第072563号	上海市浦东新区东方路 1928号精文大厦101室	办公	钢混	1018.99	2012年12月
27	沪房地浦字(2013) 第071894号	上海市浦东新区东方路 1928号精文大厦202室	办公	钢混	348.17	2012年12月
28	沪房地浦字(2013) 第073252号	上海市浦东新区东方路 1928号精文大厦203室	办公	钢混	329.69	2012年12月
29	沪房地浦字(2013) 第073835号	上海市浦东新区东方路 1928号精文大厦204室	办公	钢混	329.68	2012年12月
30	沪房地浦字(2013) 第073836号	上海市浦东新区东方路 1928号精文大厦205室	办公	钢混	373.75	2012年12月
31	沪房地浦字(2013) 第072348号	上海市浦东新区东方路 1928号精文大厦207室	办公	钢混	363	2012年12月
32	沪房地浦字(2013) 第071710号	上海市浦东新区东方路 1928号精文大厦301室	办公	钢混	696.6	2012年12月
33	沪房地浦字(2013) 第073254号	上海市浦东新区东方路 1928号精文大厦302室	办公	钢混	370.27	2012年12月
34	沪房地浦字(2013) 第071712号	上海市浦东新区东方路 1928号精文大厦305室	办公	钢混	372.29	2012年12月
35	沪房地浦字(2013) 第072648号	上海市浦东新区东方路 1928号精文大厦502室	办公	钢混	716.61	2012年12月
36	沪房地浦字(2013) 第073253号	上海市浦东新区东方路 1928号精文大厦701室	办公	钢混	635.08	2012年12月
37	沪房地浦字(2013) 第072647号	上海市浦东新区东方路 1928号精文大厦702室	办公	钢混	635.05	2012年12月
38	沪房地浦字(2013) 第072316号	上海市浦东新区东方路 1928号精文大厦801室	办公	钢混	642.57	2012年12月
39	沪房地浦字(2013) 第071895号	上海市浦东新区东方路 1928号精文大厦802室	办公	钢混	642.54	2012年12月
40	沪房地浦字(2013) 第072409号	上海市浦东新区东方路 1928号精文大厦901室	办公	钢混	647.9	2012年12月
41	沪房地浦字(2013) 第073255号	上海市浦东新区东方路 1928号精文大厦902室	办公	钢混	647.87	2012年12月
42	沪房地浦字(2013) 第072562号	上海市浦东新区东方路 1928号精文大厦10层	办公	钢混	994.61	2012年12月
43	沪房地浦字(2013) 第072410号	上海市浦东新区东方路 1928号精文大厦地下1层	会所	钢混	2284.51	2012年12月
44	溧房权证溧阳字第 138359号	向阳新村商品房(43号12 幢2-301室)	住宅	混合	61	2007年2月
45	溧房权证溧阳字第 138635号	文化新村宿舍(一区2幢 1-202室)	住宅	混合	99.5	2007年2月
46	X京房权证海字第 399135号	北京国际财经中心地下车库 4-350车位	车位	钢混	49.11	2009年2月
47	X京房权证海字第 399113号	北京国际财经中心地下车库 4-315车位	车位	钢混	49.34	2009年2月
48	X京房权证海字第 399114号	北京国际财经中心地下车库 4-317车位	车位	钢混	49.34	2009年2月

东吴证券股份有限公司拟股权收购涉及的东海证券股份有限公司股东全部权益价值
资产评估说明

49	X京房权证海字第399117号	北京国际财经中心地下车库4-319车位	车位	钢混	49.34	2009年2月
50	X京房权证海字第399128号	北京国际财经中心地下车库4-346车位	车位	钢混	49.34	2009年2月
51	X京房权证海字第399132号	北京国际财经中心地下车库4-347车位	车位	钢混	49.34	2009年2月
52	X京房权证海字第399133号	北京国际财经中心地下车库4-348车位	车位	钢混	49.34	2009年2月
53	X京房权证海字第399134号	北京国际财经中心地下车库4-349车位	车位	钢混	49.34	2009年2月
54	X京房权证海字第399109号	北京国际财经中心地下车库4-309车位	车位	钢混	53.29	2009年2月
55	X京房权证海字第399111号	北京国际财经中心地下车库4-311车位	车位	钢混	53.29	2009年2月
56	X京房权证海字第399119号	北京国际财经中心地下车库4-323车位	车位	钢混	55.04	2009年2月
57	X京房权证海字第399121号	北京国际财经中心地下车库4-325车位	车位	钢混	55.04	2009年2月
58	X京房权证海字第399123号	北京国际财经中心地下车库4-327车位	车位	钢混	55.04	2009年2月
59	X京房权证海字第399126号	北京国际财经中心地下车库4-341车位	车位	钢混	55.04	2009年2月
60	X京房权证海字第399105号	北京国际财经中心地下车库4-342车位	车位	钢混	55.04	2009年2月
61	X京房权证海字第339124号	北京国际财经中心地下车库4-340车位	车位	钢混	64.41	2009年2月
62	X京房权证海字第397811号	北京海淀区西三环北路87号9层4-902	办公用房	钢混	138.42	2007年12月
63	X京房权证海字第397853号	北京海淀区西三环北路87号14层4-1406	办公用房	钢混	571.74	2007年12月
64	武房权证岸字第2014004846号	武汉市江岸区沿江大道江景大厦B栋6-D座	成套住宅	钢混	195.51	2008年12月
合计					17365.21	

上述房屋对应土地已取得产权证，具体如下表：

序号	土地证号	对应房屋名称	宗地性质	宗地用途	终止日期	面积(m ²)
1	常国用(2013)第58063号	江苏省常州市延陵西路23、25、27、29号-701	国有出让	综合	2043/4/10	2.70
2	常国用(2013)第58081号	江苏省常州市延陵西路23、25、27、29号-809	国有出让	综合	2043/4/10	3.00
3	常国用(2013)第57970号	江苏省常州市延陵西路23、25、27、29号-806	国有出让	综合	2043/4/10	3.00
4	常国用(2013)第58078号	江苏省常州市延陵西路23、25、27、29号-708	国有出让	综合	2043/4/10	3.10
5	常国用(2013)第58069号	江苏省常州市延陵西路23、25、27、29号-706	国有出让	综合	2043/4/10	3.20
6	常国用(2013)第58055号	江苏省常州市延陵西路23、25、27、29号-702	国有出让	综合	2043/4/10	6.00
7	常国用(2013)第58070号	江苏省常州市延陵西路23、25、27、29号-705	国有出让	综合	2043/4/10	6.20
8	常国用(2013)第	江苏省常州市延陵西路23、	国有	综合	2043/4/10	6.40

东吴证券股份有限公司拟股权收购涉及的东海证券股份有限公司股东全部权益价值
资产评估说明

	58030号	25、27、29号-808	出让			
9	常国用(2013)第57984号	江苏省常州市延陵西路23、25、27、29号-807	国有出让	综合	2043/4/10	6.40
10	常国用(2013)第58095号	江苏省常州市延陵西路23、25、27、29号-709	国有出让	综合	2043/4/10	6.50
11	常国用(2013)第58115号	江苏省常州市延陵西路23、25、27、29号-816	国有出让	综合	2043/4/10	9.60
12	常国用(2013)第57993号	江苏省常州市延陵西路23、25、27、29号-825	国有出让	综合	2043/4/10	9.60
13	常国用(2013)第58058号	江苏省常州市延陵西路23、25、27、29号-818	国有出让	综合	2043/4/10	10.10
14	常国用(2013)第58123号	江苏省常州市延陵西路23、25、27、29号-819	国有出让	综合	2043/4/10	10.10
15	常国用(2013)第57991号	江苏省常州市延陵西路23、25、27、29号-820	国有出让	综合	2043/4/10	10.10
16	常国用(2013)第57979号	江苏省常州市延陵西路23、25、27、29号-821	国有出让	综合	2043/4/10	10.10
17	常国用(2013)第58101号	江苏省常州市延陵西路23、25、27、29号-710	国有出让	综合	2043/4/10	10.30
18	常国用(2013)第58066号	江苏省常州市延陵西路23、25、27、29号-712	国有出让	综合	2043/4/10	10.60
19	常国用(2013)第58113号	江苏省常州市延陵西路23、25、27、29号-720	国有出让	综合	2043/4/10	11.80
20	常国用(2013)第57988号	江苏省常州市延陵西路23、25、27、29号-713-717	国有出让	综合	2043/4/10	40.40
21	常国用(2013)第58079号	江苏省常州市延陵西路23、25、27、29号-721	国有出让	综合	2043/4/10	10.00
22	常国用(2013)第58007号	江苏省常州市延陵西路23、25、27、29号18层	国有出让	综合	2043/4/10	158.00
23	常国用(2013)第58121号	江苏省常州市延陵西路23、25、27、29号1903室	国有出让	综合	2043/4/10	9.80
24	常国用(2013)第58110号	江苏省常州市延陵西路23、25、27、29号1905室	国有出让	综合	2043/4/10	10.10
25	常国用(2013)第58103号	江苏省常州市延陵西路23、25、27、29号1911-1917室	国有出让	综合	2043/4/10	59.30
26	沪房地浦字(2013)第072563号	上海市浦东新区东方路1928号精文大厦101室	国有出让	办公	2054/10/8	5752.00
27	沪房地浦字(2013)第071894号	上海市浦东新区东方路1928号精文大厦202室	国有出让	办公	2054/10/8	5752.00
28	沪房地浦字(2013)第073252号	上海市浦东新区东方路1928号精文大厦203室	国有出让	办公	2054/10/8	5752.00
29	沪房地浦字(2013)第073835号	上海市浦东新区东方路1928号精文大厦204室	国有出让	办公	2054/10/8	5752.00
30	沪房地浦字(2013)第073836号	上海市浦东新区东方路1928号精文大厦205室	国有出让	办公	2054/10/8	5752.00
31	沪房地浦字(2013)第072348号	上海市浦东新区东方路1928号精文大厦207室	国有出让	办公	2054/10/8	5752.00

东吴证券股份有限公司拟股权收购涉及的东海证券股份有限公司股东全部权益价值
资产评估说明

	号					
32	沪房地浦字 (2013)第 071710 号	上海市浦东新区东方路 1928 号精文大厦 301 室	国有 出让	办公	2054/10/8	5752.00
33	沪房地浦字 (2013)第 073254 号	上海市浦东新区东方路 1928 号精文大厦 302 室	国有 出让	办公	2054/10/8	5752.00
34	沪房地浦字 (2013)第 071712 号	上海市浦东新区东方路 1928 号精文大厦 305 室	国有 出让	办公	2054/10/8	5752.00
35	沪房地浦字 (2013)第 072648 号	上海市浦东新区东方路 1928 号精文大厦 502 室	国有 出让	办公	2054/10/8	5752.00
36	沪房地浦字 (2013)第 073253 号	上海市浦东新区东方路 1928 号精文大厦 701 室	国有 出让	办公	2054/10/8	5752.00
37	沪房地浦字 (2013)第 072647 号	上海市浦东新区东方路 1928 号精文大厦 702 室	国有 出让	办公	2054/10/8	5752.00
38	沪房地浦字 (2013)第 072316 号	上海市浦东新区东方路 1928 号精文大厦 801 室	国有 出让	办公	2054/10/8	5752.00
39	沪房地浦字 (2013)第 071895 号	上海市浦东新区东方路 1928 号精文大厦 802 室	国有 出让	办公	2054/10/8	5752.00
40	沪房地浦字 (2013)第 072409 号	上海市浦东新区东方路 1928 号精文大厦 901 室	国有 出让	办公	2054/10/8	5752.00
41	沪房地浦字 (2013)第 073255 号	上海市浦东新区东方路 1928 号精文大厦 902 室	国有 出让	办公	2054/10/8	5752.00
42	沪房地浦字 (2013)第 072562 号	上海市浦东新区东方路 1928 号精文大厦 10 层	国有 出让	办公	2054/10/8	5752.00
43	沪房地浦字 (2013)第 072410 号	上海市浦东新区东方路 1928 号精文大厦地下 1 层	国有 出让	办公	2054/10/8	5752.00
44	溧国用(2015)第 10128 号	向阳新村商品房(43 号 12 幢 2-301 室)	国有 出让	住宅	2085/6/19	18.30
45	溧国用(2015)第 10118 号	文化新村宿舍(一区 2 幢 1-202 室)	国有 出让	住宅	2085/6/19	22.80
46	京海国用(2015 出)第 00084 号	北京国际财经中心地下车 库 4-350 车位	国有 出让	办公、地 下车库	2054/8/29	1232.87
47	京海国用(2015 出)第 00084 号	北京国际财经中心地下车 库 4-315 车位	国有 出让	办公、地 下车库	2054/8/29	1232.87
48	京海国用(2015 出)第 00084 号	北京国际财经中心地下车 库 4-317 车位	国有 出让	办公、地 下车库	2054/8/29	1232.87
49	京海国用(2015 出)第 00084 号	北京国际财经中心地下车 库 4-319 车位	国有 出让	办公、地 下车库	2054/8/29	1232.87
50	京海国用(2015 出)第 00084 号	北京国际财经中心地下车 库 4-346 车位	国有 出让	办公、地 下车库	2054/8/29	1232.87
51	京海国用(2015	北京国际财经中心地下车	国有	办公、地	2054/8/29	1232.87

东吴证券股份有限公司拟股权收购涉及的东海证券股份有限公司股东全部权益价值
资产评估说明

	出)第 00084 号	库 4-347 车位	出让	下车库		
52	京海国用(2015 出)第 00084 号	北京国际财经中心地下车库 4-348 车位	国有出让	办公、地下车库	2054/8/29	1232.87
53	京海国用(2015 出)第 00084 号	北京国际财经中心地下车库 4-349 车位	国有出让	办公、地下车库	2054/8/29	1232.87
54	京海国用(2015 出)第 00084 号	北京国际财经中心地下车库 4-309 车位	国有出让	办公、地下车库	2054/8/29	1232.87
55	京海国用(2015 出)第 00084 号	北京国际财经中心地下车库 4-311 车位	国有出让	办公、地下车库	2054/8/29	1232.87
56	京海国用(2015 出)第 00084 号	北京国际财经中心地下车库 4-323 车位	国有出让	办公、地下车库	2054/8/29	1232.87
57	京海国用(2015 出)第 00084 号	北京国际财经中心地下车库 4-325 车位	国有出让	办公、地下车库	2054/8/29	1232.87
58	京海国用(2015 出)第 00084 号	北京国际财经中心地下车库 4-327 车位	国有出让	办公、地下车库	2054/8/29	1232.87
59	京海国用(2015 出)第 00084 号	北京国际财经中心地下车库 4-341 车位	国有出让	办公、地下车库	2054/8/29	1232.87
60	京海国用(2015 出)第 00084 号	北京国际财经中心地下车库 4-342 车位	国有出让	办公、地下车库	2054/8/29	1232.87
61	京海国用(2015 出)第 00084 号	北京国际财经中心地下车库 4-340 车位	国有出让	办公、地下车库	2054/8/29	1232.87
62	京海国用(2015 出)第 00084 号	北京海淀区西三环北路 87 号 9 层 4-902	国有出让	办公、地下车库	2054/8/29	1232.87
63	京海国用(2015 出)第 00084 号	北京海淀区西三环北路 87 号 14 层 4-1406	国有出让	办公、地下车库	2054/8/29	1232.87
64	岸国用(商 2014)第 3878 号	武汉市江岸区沿江大道江景大厦 B 栋 6-D 座	国有出让	城镇住宅用地	2045/3/2	6.41

2.车辆

序号	证载权利人	车辆牌号	车辆名称及规格型号	备注
1	东海证券	沪 GD2528	丰田考斯特汽车	
2	东海证券	京 KS8909	别克 SGM6522 商务车	
3	东海证券	京 KS8900	奥迪轿车	
4	东海证券	沪 F66890	别克商务车	
5	东海证券	沪 ECQ790	别克 GL8 商务车	
6	东海证券	沪 DQT039	别克 GL8 商务车	
7	东海证券	苏 D2NC92	别克商务车	
8	东海证券	沪 FG7186	别克轿车	
9	东海证券	鲁 B2V798	广汽传祺	
10	东海证券	湘 AM377M	别克商务车 2016	
11	东海证券	浙 AK732Y	GL8 商旅 28T 尊贵型	
12	东海证券	京 Q8ZF38	别克君越轿车	
13	东海证券	豫 ADH896	别克牌 SGM6531UBA1	
14	东海证券	京 KC7788	东风天籁公爵轿车	
15	东海证券	苏 DID26X	别克君越汽车	
16	东海证券	闽 DE21Y2	广汽公务车	
17	东海证券	京 NBF553	别克商务车	
18	东海证券	京 KX5961	别克 SGM6531 商务车	
19	东海证券	京 Q7ZF95	别克君越轿车	
20	东海证券	沪 DUX370	别克 GL8 652T 舒适版	
21	东海期货	苏 D77136	GAC6520MDA6A	

东吴证券股份有限公司拟股权收购涉及的东海证券股份有限公司股东全部权益价值
资产评估说明

22	东海期货	沪 H82768	SGM6522UBA6	
23	东海期货	沪 GG7568	FV7201BACBG	
24	东海期货	沪 G07037	FV7201BACBG	期后已处置
25	东海期货	辽 B68N3J	SGM7200EAA2	
26	东海期货	豫 A2G95R	SGM6522UAA2	
27	东海期货	贵 AAC411	SGM7200EAA2	
28	东海资本	沪 EKG899	SGM6522UBA6A	
29	东海资本	沪 AH87575	SGM6525UECHEV	

3.商标权

序号	商标名称	注册号	国际分类	有效期	权利人
1	DHS	73418203	36类	2024年2月14日至2034年2月13日	东海证券
2	龙点金	73392187	36类	2024年2月14日至2034年2月13日	东海证券
3	东海龙支付	14338759	36类	2025年12月7日至2035年12月6日	东海证券
4		11494616	36类	2024年2月21日至2034年2月20日	东海证券
5		11494597	36类	2024年2月21日至2034年2月20日	东海证券
6	东海潮	6668626	41类	2020年8月21日至2030年8月20日	东海证券
7	东海龙	6668629	36类	2020年4月28日至2030年4月27日	东海证券
8	东海潮	6668628	9类	2020年5月21日至2030年5月20日	东海证券
9	东海潮	6668627	16类	2020年3月28日至2030年3月27日	东海证券
10		6668624	16类	2020年9月28日至2030年9月27日	东海证券
11	DHZQ	6668631	36类	2020年4月21日至2030年4月20日	东海证券
12	东海龙	6668630	35类	2020年8月7日至2030年8月6日	东海证券
13		306302600	36类	2024年6月27日至2034年6月26日	东海证券
14	东海证券	306302574	36类	2024年10月14日至2034年10月13日	东海证券

4.著作权

序号	软件全称	登记号	登记日期	权利人
1	理性投资的智慧	苏作登字-2024-I-00267687	2024/10/21	东海证券
2	繁诈风云	苏作登字-2024-I-00147037	2024/6/17	东海证券
3	考试的前世今生与注册制解读	苏作登字-2024-I-00056024	2024/3/18	东海证券
4	【青少年财商教育】第二期： 我国金融市场的主要交易种类	苏作登字-2023-I-00136703	2023/6/25	东海证券
5	【青少年财商教育】第四期： 学会理财是一项基本生存技能	苏作登字-2023-I-00126456	2023/6/14	东海证券
6	【青少年财商教育】第三期： 我国证券市场的主要交易品种	苏作登字-2023-I-00126455	2023/6/14	东海证券
7	带您了解注册制	苏作登字-2023-I-00126457	2023/6/14	东海证券
8	什么是基金定投	苏作登字-2023-I-00039284	2023/2/23	东海证券
9	证券业常见洗钱手法及案例	苏作登字-2023-I-00039120	2023/2/23	东海证券
10	提高警惕莫轻信，打击洗钱与犯罪	苏作登字-2023-I-00039141	2023/2/23	东海证券
11	谨慎识别非法证券活动及洗钱陷阱	苏作登字-2023-I-00039165	2023/2/23	东海证券
12	陷阱	苏作登字-2023-I-00039294	2023/2/23	东海证券
13	新《债券交易规则》全视角解读	苏作登字-2022-I-00035329	2022/3/4	东海证券
14	北京证券交易所的股票发行和交易	苏作登字-2021-I-00362854	2021/12/30	东海证券
15	传承红色基因践行投教使命	苏作登字-2021-I-00241914	2021/9/3	东海证券

东吴证券股份有限公司拟股权收购涉及的东海证券股份有限公司股东全部权益价值
资产评估说明

16	重走百年路投教红色行	苏作登字-2021-I-00226619	2021/8/23	东海证券
17	保护投资者权益江苏在行动	苏作登字-2021-I-00211916	2021/8/13	东海证券
18	孙悟空与白骨精的终极之战	苏作登字-2020-I-00234030	2020/11/18	东海证券
19	东海证券投教公开课片头(新版)	苏作登字-2020-I-00234028	2020/11/18	东海证券
20	远离非法证券期货陷阱,争做理性投资者	苏作登字-2020-I-00193577	2020/10/16	东海证券
21	投教公开课 普通投资者如何做到更有效的投资	苏作登字-2020-I-00158284	2020/8/21	东海证券
22	如何玩转注册制下的创业板股票交易?	苏作登字-2020-I-00136312	2020/7/17	东海证券
23	注册制创业板来啦!	苏作登字-2020-I-00128726	2020/7/13	东海证券
24	东海证券投教基地网站港股通之窗页面设计方案	苏作登字-2020-F-00068129	2020/4/29	东海证券
25	东海证券投教公开课片头	苏作登字-2019-I-00244035	2019/12/30	东海证券
26	东海证券投资者教育基地网站首页	苏作登字-2019-F-00127319	2019/8/2	东海证券
27	东海证券学院之《沪伦通是什么?》	苏作登字-2019-I-00121866	2019/7/26	东海证券
28	东海证券投教基地小龙人标识	苏作登字-2019-F-00078627	2019/5/22	东海证券
29	统一权限中心平台	2026SR0004278	2026/1/4	东海证券
30	智能 IT 管控平台	2025SR2526447	2025/12/29	东海证券
31	东海证券股票开户软件	2022SRE030199	2022/8/16	东海证券
32	东海通	2021SRE031393	2021/11/30	东海证券
33	东海通期权宝	2020SRE000749	2020/1/16	东海证券
34	东海通同花顺	2019SRE012675	2019/4/22	东海证券

二、企业申报的实物资产情况

企业申报的纳入评估范围的实物资产包括房屋建筑物、设备类资产和长期待摊费用,具体如下:

(一)房屋建筑物

委估范围内的房屋建筑物主要包括被评估单位位于江苏省常州市延陵西路 23、25、27、29 号的办公房地产,建筑面积合计 3,409.18 平方米;位于江苏省常州市溧阳市向阳新村和文化新村的住宅房地产,建筑面积合计 160.50 平方米;位于上海市浦东新区东方路和襄阳南路的办公房地产,建筑面积合计 12,281.96 平方米;位于上海市闵行区伊甸园的住宅房地产,建筑面积合计 200.50 平方米;位于北京市海淀区西三环北路 87 号的办公房地产和配套车位,建筑面积合计 9596.16 平方米;位于广东省深圳市南山区南油天安工业村的住宅和宿舍房地产,建筑面积合计 514.22 平方米;位于湖北省武汉市江岸区江景大厦的办公房地产,建筑面积合计 195.51 平方米。

(二)设备类资产

设备类资产主要包括电子设备以及运输车辆。电子设备主要为电脑、服务器、监控、家具、家电、会议设备、碎纸机、交换机、UPS 等各类办公电子设备;运输车辆为别克商务车、考斯特汽车、广汽传

棋等车辆。电子设备大多为于 2010 至 2025 年之间购置并投入使用，主要分布在该公司的办公区、营业点、机房内；车辆由公司人员日常使用。

(三)长期待摊费用

长期待摊费用主要包括被评估单位及其营业部和分支机构经营场所的装修等。

三、企业申报的无形资产情况

企业申报账面记录的无形资产主要为席位费、外购软件。

企业申报账面未记录的无形资产包括 14 项商标专用权和 34 项著作权。

四、企业申报的表外资产情况

企业申报的表外资产为上文所述的 14 项商标专用权和 34 项著作权。

五、引用其他机构报告结论所涉及的相关资产

本评估报告不存在引用其他机构报告的情况。

第二章 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

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况等特点，资产评估项目团队按照专业划分为财务组、设备组和房产组 3 个评估小组，并制定了详细的现场清查核实计划。2026 年 4 月 2 日至 2026 年 4 月 10 日，评估人员对评估范围内的资产和负债进行了必要的清查核实。

1.指导被评估单位填表和准备应向评估机构提供的资料

资产评估专业人员指导被评估单位的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的资产评估申报明细表及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确的填报，同时收集准备资产的产权证明文件 and 反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

2.初步审查和完善被评估单位提交的资产评估申报明细表

资产评估专业人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查各类资产评估申报明细表，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查资产评估申报明细表有无漏项等，同时反馈给被评估单位对资产评估申报明细表进行完善。

3.现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，资产评估专业人员在被评估单位相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对各项资产进行了现场勘查，并针对不同的资产性质及特点，采取了不同的勘查方法。

4.补充、修改和完善资产评估申报明细表

资产评估专业人员根据现场实地勘查结果，并和被评估单位相关人员充分沟通，进一步完善资产评估申报明细表，以做到：账、表、实相符。

5.查验产权证明文件资料

资产评估专业人员对纳入评估范围资产的产权证明文件资料进

行查验，对权属资料不完善、权属不清晰的情况提请企业核实或出具相关产权说明文件。

二、影响资产核实的事项及处理方法

不存在影响资产核实的事项。

三、核实结论

评估人员依据客观、独立、公正、科学的原则，对评估范围内的资产及负债的实际状况进行了认真、详细的清查，我们认为上述清查在所有重要的方面反映了委托评估资产的真实状况，资产清查的结果有助于对资产的市场价值进行公允的评定估算。

(一)资产状况的清查结论

经清查，账、实、表相符，不存在错报、漏报的情况。

企业申报账外的14项商标专用权和34项著作权，评估人员对其进行了清查核实，表外资产权属清晰，已经被评估单位确认。

(二)资产产权的清查结论

经清查，资产产权清晰无瑕疵。

(三)账务清查结论

本次经济行为所涉及的东海证券股份有限公司评估基准日的财务报表已经容诚会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具了无保留意见审计报告，本次未发现需要调整的事项。

第三章 资产基础法评估技术说明

一、流动资产评估技术说明

(一)评估范围

纳入评估范围的资产包括货币资金、结算备付金、融出资金、交易性金融资产、衍生金融资产、买入返售金融资产、存出保证金、应收款项和其他债权投资。上述资产评估基准日账面价值如下表所示：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
货币资金	13,131,566,548.21
结算备付金	3,419,966,444.24
融出资金	8,543,670,263.98
交易性金融资产	14,437,866,495.78
衍生金融资产	319,250,141.44
买入返售金融资产	838,807,465.75
存出保证金	920,430,090.87
应收款项	74,429,946.02
其他债权投资	3,933,010,623.03
流动资产合计	45,618,998,019.32

(二)核实过程

1.核对账目：根据被评估单位提供的流动资产评估申报明细表，首先与被评估单位的资产负债表相应科目核对使总金额相符；然后与被评估单位的流动资产明细账、台账核对使明细金额及内容相符；最后对部分流动资产核对了原始记账凭证等。

2.资料收集：评估人员按照重要性原则，根据各类流动资产的典型特征收集了评估基准日的银行对账单、金融资产公允价值计量过程表，以及部分记账凭证等评估相关资料。

3.现场访谈：评估人员向被评估单位相关人员询问了金融资产估值模型和逻辑等。

4.核实结果：经清查核实，流动资产账实相符，资产均处于正常状态。

(三)评估方法

1.货币资金

(1)银行存款

评估基准日银行存款账面价值为 13,101,494,301.64 元,核算内容为在建设银行、中国银行、兴业银行等金融机构的人民币、美元和港币存款。评估人员通过核实银行对账单等,以核实后的价值确定评估值。其中外币按评估基准日人民银行公布外币中间价折算为人民币确定其价值。

银行存款评估值为 13,101,494,301.64 元。

(2)其他货币资金

评估基准日其他货币资金账面价值为 30,072,246.57 元,核算内容为在申万宏源证券的赎回资金。评估人员通过核实银行对账单等,以核实后的价值确定评估值。

其他货币资金评估值为 30,072,246.57 元。

货币资金评估值合计为 13,131,566,548.21 元。

2.结算备付金

评估基准日结算备付金账面价值为 3,419,966,444.24 元,核算内容为被评估单位在北交所、上交所和深交所开立专门的资金结算账户,用于证券交易、期货交易等业务存放的备付金。评估人员对相关账簿记录及会计凭证进行了核查,核对了相关对账单后,以核实无误后的账面值作为评估值。

结算备付金评估值为 3,419,966,444.24 元。

3.融出资金

评估基准日融出资金账面原值为 8,592,374,023.89 元,计提减值准备 48,703,759.91 元,账面净值为 8,543,670,263.98 元,核算内容为被评估单位向客户借出的用于证券交易的资金本金。评估人员收集并核对了融资融券明细账、减值损失计提表,抽查了部分融出合约等相关资料,以核实无误后的账面值作为评估值。

融出资金评估值为 8,543,670,263.98 元。

4.交易性金融资产

交易性金融资产包括基金、股票、债券和其他。

(1)交易性金融资产-基金

评估基准日交易性金融资产-基金账面价值为 1,988,169,482.85 元,

核算内容为被评估单位持有的货币基金和其他净值型的基金产品。评估人员核对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。另，评估人员收集并核对了被评估单位对该部分金融资产公允价值计量的过程，以核实无误后的账面值作为评估值。

评估案例：

交易性金融资产-基金明细表第 1 项

基金名称：A500E

基金代码：512050.SH

份额：187,645,631.00

账面价值：222,923,009.63 元

经评估人员在 Wind 资讯查询，该基金在 2025 年 12 月 31 日收盘价为 1.1880 元/份额。

故，该基金评估值=187,645,631.00 × 1.1880=222,923,009.63 元。

交易性金融资产-基金评估值为 1,988,169,482.85 元。

(2)交易性金融资产-股票

评估基准日交易性金融资产-股票账面价值为 960,304,468.86 元，核算内容为被评估单位持有的流通股股票和新三板股票。评估人员查阅了被评估单位证券交易市场账户，对评估基准日持仓的股票名称、持股数量等进行了确认。另，评估人员收集并核对了被评估单位对该部分金融资产公允价值计量的过程，以核实无误后的账面值作为评估值。

评估案例：

交易性金融资产-股票明细表第 69 项

股票名称：银轮股份

股票代码：002126.SZ

股数：483,200.00

账面价值：18,264,960.00 元

经评估人员在 Wind 资讯查询，该股票在 2025 年 12 月 31 日收盘价为 37.80 元/股。

故，股票评估值=483,200.00 × 37.80=18,264,960.00 元

交易性金融资产-股票评估值为 960,304,468.86 元。

(3)交易性金融资产-其他

评估基准日交易性金融资产-其他账面价值为 1,142,671,504.17 元，核算内容为被评估单位持有的资产管理计划、信托计划和理财产品。评估人员核对了被评估单位基金账户对账单、资产管理计划报表和理财产品的购买记录等，确认相关金融资产名称和持有数量账表单相符。另，评估人员收集并核对了被评估单位对该部分金融资产公允价值计量的过程，以核实无误后的账面值作为评估值。

评估案例：交易性金融资产-其他明细表第 1 项

资管产品名称：财通基金玉泉合富 1758 号单一资产管理计划

代码：SAYN83

份额：58,851,670.89

账面价值：70,758,123.49 元

根据被评估单位提供的资管产品在 2025 年 12 月 31 日的净值报表，资管产品单位净值为 1.2023 元/份。

故，资管产品评估值=58,851,670.89 × 1.2023=70,758,123.49 元(单位净值披露的尾数差异)

交易性金融资产-其他评估值为 1,142,671,504.17 元。

(4)交易性金融资产-债券

评估基准日交易性金融资产-债券账面价值为 10,346,721,039.90 元，核算内容为被评估单位持有的国债、地方债和公司债等。评估人员核对了被评估单位证券交易账户、交割单等，确认债券名称和持有数量账表单相符。另，评估人员收集并核对了被评估单位对该部分金融资产公允价值计量的过程，以核实无误后的账面值作为评估值。

评估案例：交易性金融资产-债券明细表第 1 项

债券名称：25 国开 08

债券代码：250208.IB

数量：4,300,000.00 份

账面价值：429,889,920.00 元

区分市场：银行间市场

经评估人员在 Wind 资讯查询，该债券在 2025 年 12 月 31 日中债全价为 99.9744 元/份。

故，债券评估值=4,300,000.00 × 99.9744=429,889,920.00 元

交易性金融资产-债券评估值为 10,346,721,039.90 元。

交易性金融资产评估值为 14,437,866,495.78 元。

5.衍生金融资产

评估基准日衍生金融资产账面价值为 319,250,141.44 元，核算内容为被评估单位持有的场内、外期权等。评估人员核对了被评估单位期权交易账户，确认衍生金融资产持有数量账表单相符。另，评估人员收集并核对了被评估单位对该部分金融资产公允价值计量的过程，以核实无误后的账面值作为评估值。

衍生金融资产评估值为 319,250,141.44 元。

6.买入返售金融资产

评估基准日买入返售金融资产账面价值为 838,807,465.75 元，核算内容为被评估单位在交易所和银行间市场购入的短期金融资产。评估人员核对了被评估单位相关金融资产明细台账，确认金融资产持有数量账表单相符。另，评估人员收集并核对了被评估单位对该部分金融资产公允价值计量的过程，以核实无误后的账面值作为评估值。

买入返售金融资产评估值为 838,807,465.75 元。

7.存出保证金

评估基准日存出保证金账面价值为 920,430,090.87 元，核算内容为被评估单位在上交所、深交所、北交所和上清所等存入的交易保证金。评估人员对相关账簿记录及会计凭证进行了核查，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。

存出保证金评估值为 920,430,090.87 元。

8.应收款项

评估基准日应收款项账面原值为 422,728,367.25 元，计提减值准备 348,298,421.23 元，账面净值为 74,429,946.02 元，核算内容为被评

估单位应收的往来款、押金保证等。评估人员核对了账簿记录、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，根据每笔款项预计可收回的金额确定评估值。

应收款项评估值为 74,429,946.02 元。

9.其他债权投资

评估基准日其他债权投资账面价值为 3,933,010,623.03 元，核算内容为被评估单位持有的国债、地方债和公司债等。评估人员核对了被评估单位证券交易账户、交割单等，确认债券名称和持有数量账表单相符。另，评估人员收集并核对了被评估单位对该部分金融资产公允价值计量的过程，以核实无误后的账面值作为评估值。

其他债权投资评估值为 3,933,010,623.03 元。

(四)评估结果

流动资产评估结果及增减值情况如下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
货币资金	13,131,566,548.21	13,131,566,548.21	0.00	0.00
结算备付金	3,419,966,444.24	3,419,966,444.24	0.00	0.00
融出资金	8,543,670,263.98	8,543,670,263.98	0.00	0.00
交易性金融资产	14,437,866,495.78	14,437,866,495.78	0.00	0.00
衍生金融资产	319,250,141.44	319,250,141.44	0.00	0.00
买入返售金融资产	838,807,465.75	838,807,465.75	0.00	0.00
存出保证金	920,430,090.87	920,430,090.87	0.00	0.00
应收款项	74,429,946.02	74,429,946.02	0.00	0.00
其他债权投资	3,933,010,623.03	3,933,010,623.03	0.00	0.00
流动资产合计	45,618,998,019.32	45,618,998,019.32	0.00	0.00

流动资产评估值为 45,618,998,019.32 元。

二、其他权益工具投资评估技术说明

其他权益工具投资投资成本为 997,949,683.19 元，账面价值为 717,780,491.01 元，核算内容为被评估单位持有的流通股股票和持有的江苏股权交易中心有限公司的 12% 股权。

对于流通股股票，评估人员查阅了被评估单位证券交易市场账户，对评估基准日持仓的股票名称、持股数量等进行了确认。然后，评估人员收集并核对了被评估单位对该部分金融资产公允价值计量的过程，以核实无误后的账面值作为评估值。

被评估单位于 2026 年 1 月转让了持有江苏股权交易中心有限公司的 12% 股权，因期后转让价与评估基准日账面价值接近，本次评估以核实无误后的账面价值作为评估值。

其他权益工具投资评估值为 717,780,491.01 元。

三、长期股权投资评估技术说明

(一)评估范围

纳入评估范围的长期股权投资评估基准日账面价值如下表所示：

金额单位：人民币元

序号	被投资企业名称	投资日期	持股比例	投资成本	账面价值
1	东海投资有限责任公司	2009-11	100%	600,000,000.00	600,000,000.00
2	东海证券创新产品投资有限公司	2012-12	100%	650,000,000.00	432,096,394.56
3	东海国际金融控股有限公司	2015-08	100%	1,235,918,000.00	281,000,000.00
4	东海期货有限责任公司	1995-02	60%	482,914,928.15	482,914,928.15
5	东海基金管理有限责任公司	2013-02	49.94%	48,436,521.95	48,436,521.95
合计				3,017,269,450.10	1,844,447,844.66

(二)概况

上述控股子公司概况如下：

1.东海投资有限责任公司

a.概况

企业名称：东海投资有限责任公司(以下简称：“东海直投”)

法定住所：上海市浦东新区东方路 1928 号 306 室

统一社会信用代码：91310000698779254A

法定代表人：王文卓

注册资本：60000 万元人民币

企业性质：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

主要经营范围：一般项目：以自有资金从事投资活动；投资管理；企业管理咨询。(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)

b.股权结构

截至评估基准日，东海直投的股权结构如下：

单位：万元

股东名称	认缴资本	认缴比例	实收资本	实缴比例
东海证券股份有限公司	60,000.00	100.00%	60,000.00	100.00%

c.财务数据

被投资单位近三年资产状况如下:

单位: 万元

项目	2023年12月31日	2024年12月31日	2025年12月31日
资产总计	41,483.31	40,053.34	39,984.61
负债总计	601.21	448.92	232.45
所有者权益合计	40,882.10	39,604.43	39,752.16

被投资单位近三年经营状况如下:

单位: 万元

项目	2023年度	2024年度	2025年度
一、营业收入	860.74	1,005.66	2,178.69
二、营业支出	2,884.80	2,329.60	2,030.78
三、营业利润	-968.61	-1,277.71	147.90
四、利润总额	-968.61	-1,277.71	147.73
减: 所得税费用	0.00	0.00	0.00
五、净利润	-968.61	-1,277.71	147.73

上述 2025 年度、2024 年度和 2023 年度的会计报表均经容诚会计师事务所(特殊普通合伙)审计, 并出具了无保留意见审计报告。

2.东海证券创新产品投资有限公司

a.概况

企业名称: 东海证券创新产品投资有限公司(以下简称: “东海创投”)

法定住所: 江苏省常州市新北区锦绣路 2 号文化广场 3 号楼 9 层
统一社会信用代码: 91310000059338778E

法定代表人: 金淼

注册资本: 80000 万元人民币

企业性质: 有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

主要经营范围: 一般项目: 以自有资金从事投资活动。

b.股权结构

截至评估基准日, 东海创投的股权结构如下:

单位: 万元

股东名称	认缴资本	认缴比例	实收资本	实缴比例
东海证券股份有限公司	80,000.00	100.00%	65,000.00	100.00%

c.财务数据

被投资单位近三年资产状况如下:

单位: 万元

东吴证券股份有限公司拟股权收购涉及的东海证券股份有限公司股东全部权益价值
资产评估说明

项目	2023年12月31日	2024年12月31日	2025年12月31日
资产总计	43,781.79	37,089.27	38,930.30
负债总计	113.77	365.28	15.68
所有者权益合计	43,668.01	36,724.00	38,914.63

被投资单位近三年经营状况如下:

单位: 万元

项目	2023年度	2024年度	2025年度
一、营业收入	0.00	0.00	620.95
二、营业支出	1,669.58	6,469.89	137.87
三、营业利润	-1,669.58	-6,469.89	483.09
四、利润总额	-1,668.77	-6,467.29	483.62
减: 所得税费用	0.00	0.00	0.00
五、净利润	-1,668.77	-6,467.29	483.62

上述 2025 年度、2024 年度和 2023 年度的会计报表均经容诚会计师事务所(特殊普通合伙)审计, 并出具了无保留意见审计报告。

3.东海国际金融控股有限公司

a.概况

名称: 东海国际金融控股有限公司(以下简称: “东海国际”)

住所: 香港中环皇后大道中 12 号上海商业银行大厦 20 楼

业务性质: 投资控股

登记证有效日期: 2025 年 8 月 11 日至 2026 年 8 月 10 日

登记证号码: 65120899-000-08-25-6

b.股权结构

截至评估基准日, 东海国际的股权结构如下:

单位: 万元

股东名称	认缴资本	认缴比例	实收资本	实缴比例
东海证券股份有限公司	123,591.80	100.00%	123,591.80	100.00%

c.财务数据

被投资单位近三年资产状况如下(合并口径):

单位: 万元

项目	2023年12月31日	2024年12月31日	2025年12月31日
资产总计	47,950.00	45,609.12	27,348.53
负债总计	1,517.96	1,878.79	6,425.94
所有者权益合计	46,432.04	43,730.32	20,922.59

被投资单位近三年经营状况如下(合并口径):

单位: 万元

项目	2023年度	2024年度	2025年度
一、营业收入	-1,122.27	904.55	-23,075.56
二、营业支出	1,314.65	4,601.33	-1,070.95

东吴证券股份有限公司拟股权收购涉及的东海证券股份有限公司股东全部权益价值
资产评估说明

三、营业利润	-2,436.92	-3,696.78	-22,004.61
四、利润总额	-2,436.92	-3,677.45	-22,004.61
减：所得税费用	0.00	0.00	0.00
五、净利润	-2,436.92	-3,677.45	-22,004.61

上述 2025 年度的会计报表已经容诚会计师事务所(特殊普通合伙)审计;2024 年度和 2023 年度的会计报表均经 CL Partners CPA Limited 审计,并出具了无保留意见审计报告。

4.东海期货有限责任公司

a.概况

企业名称：东海期货有限责任公司(以下简称：“东海期货”)

法定住所：江苏省常州市延陵西路 23、25、27、29 号

统一社会信用代码：91320000100021642E

法定代表人：陈太康

注册资本：116000 万元人民币

企业性质：有限责任公司

主要经营范围：商品期货经纪、金融期货经纪，期货投资咨询、资产管理、基金销售。(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)

b.股权结构

截至评估基准日，东海期货的股权结构如下：

单位：万元

序号	股东名称	认缴资本	认缴比例	实收资本	实缴比例
1	东海证券股份有限公司	69,600.00	60.00%	69,600.00	60.00%
2	江苏苏豪国际集团股份有限公司	23,200.00	20.00%	23,200.00	20.00%
3	常州市城市建设(集团)有限公司	23,200.00	20.00%	23,200.00	20.00%
	合计	116,000.00	100.00%	116,000.00	100.00%

c.财务数据

被投资单位近三年资产状况如下：

单位：万元

项目	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2025 年 12 月 31 日
资产总计	935,940.62	1,185,869.42	1,379,159.80
负债总计	810,777.27	1,055,505.92	1,243,615.83
所有者权益合计	125,163.35	130,363.51	135,543.96

被投资单位近三年经营状况如下：

单位：万元

项目	2023 年度	2024 年度	2025 年度
一、营业收入	25,646.13	33,450.58	28,208.97

东吴证券股份有限公司拟股权收购涉及的东海证券股份有限公司股东全部权益价值
资产评估说明

二、营业支出	20,613.85	27,166.40	21,460.63
三、营业利润	5,032.28	6,284.17	6,748.34
四、利润总额	4,928.51	6,099.12	6,485.01
减：所得税费用	738.29	898.97	1,304.55
五、净利润	4,190.22	5,200.16	5,180.46

上述 2025 年度、2024 年度和 2023 年度的会计报表均经容诚会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具了无保留意见审计报告。

(三)评估方法

1.全资及控股长期股权投资

对全资及控股长期股权投资进行整体评估，首先评估获得被投资单位的股东全部权益价值，然后乘以所持股权比例计算得出股东部分权益价值。

长期股权投资公司的评估方法选择同母公司东海证券，采用资产基础法。

2.非控股长期股权投资

对非控股长期股权投资，由于不具备整体评估的条件，评估人员收集并核对了会计师对该部分股权权益法调整过程，以核实无误后的账面值确定评估值。

(四)评估结果

长期股权投资评估结果如下表所示：

金额单位：人民币元

序号	被投资企业名称	投资日期	持股比例	账面价值	评估值
1	东海投资有限责任公司	2009-11	100%	600,000,000.00	460,714,688.56
2	东海证券创新产品投资有限公司	2012-12	100%	432,096,394.56	389,301,118.68
3	东海国际金融控股有限公司	2015-08	100%	281,000,000.00	209,516,260.56
4	东海期货有限责任公司	1995-02	60%	482,914,928.15	861,637,164.44
5	东海基金管理有限责任公司	2013-02	49.94%	48,436,521.95	48,436,521.95
合计				1,844,447,844.66	1,969,605,754.20

长期股权投资评估值为 1,969,605,754.20 元，评估增值 125,157,909.54 元，增值原因为东海期货经营状况较好，历年盈利累积所致。

四、房屋建筑物评估技术说明

(一)评估范围

纳入评估范围的房屋建筑物包括投资性房地产和固定资产，评估

基准日账面价值如下表所示：

金额单位：人民币元

项目	建筑面积（m ² ）	账面原值	账面净值
投资性房地产	9,069.16	165,624,092.21	92,829,714.06
固定资产-房屋建筑物	17,365.21	367,927,159.37	239,227,940.98
合计	26,434.37	533,551,251.58	332,057,655.04

（二）概况

1. 权属状况

截至评估基准日，东海证券持有的房屋已办理产权证，详见上文“（三）委托评估的资产权属状况”。

2. 部分房产实物状况

（1）江苏省常州市延陵西路 23、25、27、29 号的办公房地产，建筑面积合计 3,409.18 平方米，用途为办公，大厦为钢混结构，主体层数 29 层，委估房产位于 7 层、8 层、18 层、19 层，房屋钢筋砼筏形基础，钢筋砼梁柱承重，外墙为玻璃幕墙，室内地面主要铺地砖或地毯，墙面多为刷乳胶漆，屋面主要为石膏板吊顶，玻璃大门，铝合金窗；内部装有直升电梯、中央空调等设施齐全。截至评估基准日，房产水、电等设施维护使用正常，维修保养状况良好，委估房产均为自用，均已取得权证。

（2）江苏省常州市溧阳市向阳新村和文化新村的住宅房地产，建筑面积合计 160.50 平方米，其中，向阳新村商品房，混合结构，总层数 5 层，委估房产位于 3 层，建筑面积 61 平方米；文化新村宿舍，混合结构，总层数 6 层，委估房产位于 2 层，建筑面积 99.5 平方米。室内装修现状为地面铺地砖，客厅、卧室墙面刷乳胶漆，厨房、卫生间墙面贴面砖，客厅、卧室屋面刷乳胶漆，厨房、卫生间塑扣板吊顶，防盗门，塑钢窗。截至评估基准日，房产水、电等设施维护使用正常，维修保养状况一般，委估房产为自用，均已取得权证。

（3）上海市浦东新区东方路 1928 号的办公房地产，建筑面积合计 12,049.18 平方米，用途为办公，大厦为钢混结构，主体层数 10 层，房屋钢筋砼独立基础，钢筋砼梁柱承重，外墙为干挂装饰石材，室内地面主要铺地砖或地毯，墙面多为装饰板材和刷乳胶漆，屋面主要为石膏板吊顶，玻璃大门，铝合金窗；内部装有直升电梯、中央空调等

设施齐全。截至评估基准日，房产水、电等设施维护使用正常，维修保养状况良好，委估房产均为自用，均已取得房地产权证。

(4)北京市海淀区西三环北路 87 号的办公房地产和配套车位,建筑面积合计 9,596.16 平方米,其中办公房产建筑面积 8549.56 平方米,配套地下车库房产建筑面积 1,046.60 平方米,车位数量 20 个,大厦为钢混结构,主体层数 15 层,房屋钢筋砼独立基础,钢筋砼梁柱承重,外墙为玻璃幕墙,室内地面主要铺地砖或地毯,墙面多为刷乳胶漆,屋面主要为石膏板吊顶,玻璃大门,铝合金窗;内部装有直升电梯、中央空调等设施齐全。截至评估基准日,房产水、电等设施维护使用正常,维修保养状况良好,委估房屋均在使用中,均已取得权证。

(三)评估方法

房地产评估基本方法包括市场法、收益法和成本法。根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件,本次评估选用市场法对委估资产进行评估。评估方法选择理由如下:

根据委估对象的特点、评估目的、用途性质及市场因素,成本法难以体现商品房的市场价值,因此不适用成本法。委估房产周边虽然有对外出租的房产,但是租售比偏低,难以反映其真正的市场价值,采用收益法不合理。委估房地产附近有较为活跃的同类资产的市场,市场发育较好,本次可采用市场法确定委估资产在评估基准日的市场价值。

市场法是将评估的房地产和市场近期已出售或挂牌的相类似的房地产相比较,找出评估对象与每个参照物之间在房地产价值影响诸因素方面的差异,并据此对参照物的交易价格进行比较调整,从而得出多个参考值,再通过综合分析,调整确定被评估房地产的市场合理价格。

市场法计算公式为:

委估物业价格=可比案例房地产价格×交易日期修正系数×交易情况修正系数×不动产状况修正系数

不动产状况修正系数=区位状况因素修正系数×权益状况因素修正系数×实物状况因素修正系数

(1)搜集交易实例

运用市场法评估，首先需要拥有大量真实的交易实例。只有拥有了大量真实的交易实例，才能把握正常的市场价格行情，才能评估出客观合理的价格或价值。通过查阅网络资源、房地产经纪人有关房地产出售、出租的广告、信息等资料，了解房地产成交价格资料和有关交易情况。

(2)选取可比实例

评估人员经过市场调查、对比分析，选取数个与待估房地产结构、用途、区域位置相近的物业作参照物。

(3)建立价格可比基础

选取了可比实例之后，应先对这些可比实例的成交价格进行换算处理，使其之间的口径一致、相互可比，并统一到需要求取的评估对象的价格单位上，为进行后续的比较修正建立共同的基础。

(4)进行交易情况修正

进行交易情况修正的目的是排除交易行为中的某些特殊因素所造成的可比实例成交价格的偏差，将其成交价格修正为正常价格。

(5)进行交易日期修正

可比实例的成交价格是其成交日期时的价格，是在其成交日期时的房地产市场状况下形成的。要求评估的评估对象的价格是评估基准日时的价格，应是在评估基准日时的房地产市场状况下形成的。如果成交日期与评估基准日不同，房地产市场状况可能发生了变化，价格就有可能不同。因此，应将可比实例在其成交日期时的价格调整为评估基准日时的价格，这样才能将其作为评估对象的价格。

(6)进行房地产状况修正

通过待估房地产与可比实例各因素条件的分析比较，主要包括区位状况因素、实物状况因素和权益状况因素，区位状况因素修正的内容主要包括：地理位置、交通状况、临街情况等因素；实物状况因素修正的内容主要包括：面积、楼层数、设备设施配套情况、装修状况等因素；权益状况因素修正的内容主要包括：他项权利状况、产权人状况等因素。通过对影响房地产成交价格的各项因素进行比较，确定

可比实例相对于待估房地产影响因素的综合系数。

(7) 求出比准价格

各参照物在交易价格的基础上进行期日修正、交易情况修正、房地产状况修正，确定修正后的比准价格。根据最终测算的可比实例的比准价格，如果价格比较接近，则采用算术平均值确定委估物业的基价，如果价格有较大差异，分析原因后采用加权平均法(中位数、众数)确定待估房地产的基价。

(8) 确定评估值

房产的建筑面积和评估单价的乘积，再考虑相关契税即为评估值。

(四) 评估案例

1. 概况

建筑物名称：上海市浦东新区东方路 1928 号精文大厦 502 室

不动产权证号：沪房地浦字(2013)第 072648 号

坐落：上海市浦东区东方路 1928 号

用途：办公

建筑面积：716.61 平方米

2. 房产概况

上海市浦东新区东方路 1928 号精文大厦 502 室办公房地产，建筑面积合计 716.61 平方米，大厦为钢混结构，主体层数 10 层，委估房产位于 5 层，室内地面主要铺地砖，墙面刷乳胶漆，屋面主要为石膏板吊顶，木门，铝合金窗。截至评估基准日，房产水、电等设施维护使用正常，维修保养状况良好，房产处在使用中。

3. 计算过程。

评估人员经过市场调查、对比分析，选取三个与委估物在用途、区域位置及交易日期等因素相近的物业作参照物。具体计算如下：

表一：价格影响因素分析及分值

项目	价格影响因素分析及分值
交易情况	分正常/非正常，非正常指交易一方有特殊喜好的交易；网上报价；拍卖；亲属之间交易；抵债；税费非正常负担；企业关联方交易等等。
交易时间	年月日,根据当地房地产价格指数确定修正幅度。
区位 状况 因素	距商务 中心区 距离 分为位于商务中心区/距商务中心区 0km-2km/2km-5km/5km-10km/10KM 以上 5 个级别(差异修正指标：每差一个级别修正幅度为 4%)

东吴证券股份有限公司拟股权收购涉及的东海证券股份有限公司股东全部权益价值
资产评估说明

	交通便捷度	公交站、地铁口距离：分为 0-200 米/200-500 米/500-1000 米/大于 1000 米 4 个级别(差异修正指标：每差一个级别修正幅度为 2%);公交车线路数量(约)：条，10 条以上优，5-10 条较优，3-5 条一般。(差异修正指标：每差一个级别修正幅度为 2%)
	环境状况	周边环境是否整洁气派、充满现代化气息等情况判断，分为优/较优/一般/较劣/劣五个指标。每个环境因素差一个级别修正幅度为 2%。
	公共配套设施	银行/邮电局/餐饮娱乐设施/商场及购物中心(差异修正指标：每增加或减少一个指标，修正幅度为 1%)
	大厦知名度	分为地标式写字楼/普通写字楼(差异修正指标：级别修正幅度为 3%)
实物状况因素	建筑外观	分为造型现代时尚/普通/单调呆板；高度 100 米/100-200 米/200 米以上(差异修正指标：每相差一个级别，级别修正幅度为 2%)
	总层/楼层	层(其中地下：层)/层(差异修正指标：每差 3 个楼层，级别修正幅度为 1%)
	建筑面积	以评估对象为基准面积，案例每增加或减少 200M2，相应调减或调增 0.5%。
	物业管理水平	分为知名物业公司管理，管理水平优/普通物业公司管理，管理水平一般/无专业物业公司管理，物业管理差 3 个指标。差异修正指标：修正幅度均为 3%。
	设备设施	分为电梯/中央空调/安防系统/消防系统/通讯设施等(差异修正指标：每差一个级别修正幅度为 1%)
	装修状况	包括公共及办公区域，内容包括了外墙、地面内墙面、天棚、照明、布线、门、隔断等方面；判断分别属于高级精装/一般精装/精装/毛坯(差异修正指标：每差一个级别修正幅度为 2.5%)
	租户类型	分为跨国公司/内资名企/中小企业/个体独资公司等，差异修正指标：修正幅度均为 3%。
权益状况因素	土地用途	分综合/商业/住宅，(差异修正指标：每差一个级别修正幅度为 2%)
	他项权利状况	指是否有抵押/租赁/地役权等他项权利(差异修正指标：抵押权修正系数为 2%；租赁他项权利以实际租赁期限及租金水平标准计算调整系数；地役权修正幅度为 1%)
	产权人状况	分为独立产权/共有产权(差异修正指标：修正幅度为 2%)

表二：案例因素说明

项目	评估对象	实例一：君誉江畔办公	实例二：海博大厦办公	实例三：银亿滨江中心办公
交易单价(元/平方米、不含税)	待估	30000	30000	30000
交易情况	正常	网上报价	网上报价	网上报价
交易时间	2025/12/31	2026/3/13	2026/3/26	2026/3/28
区位状况因素	距商务中心区距离	距商业中心区 2km-5km	距商业中心区 2km-5km	距商业中心区 2km-5km
	交通便捷度	距离公交站点 500-1000 米	距离公交站点 500-1000 米	距离公交站点 500-1000 米
	环境状况	较优	较优	较优
	公共配套	银行/邮电局/餐饮娱乐设施/商场及	银行/邮电局/餐饮娱乐设施/商场及	银行/邮电局/餐饮娱乐设施/商场及

东吴证券股份有限公司拟股权收购涉及的东海证券股份有限公司股东全部权益价值
资产评估说明

	设施	购物中心	购物中心	购物中心	购物中心
	大厦知名度	普通写字楼	普通写字楼	普通写字楼	普通写字楼
实物状况因素	建筑外观	造型普通	造型普通	造型普通	造型普通
	总层/楼层	10层/5层	30层/15层	20层/17层	30层/15层
	建筑面积	716.61	56.09	100.00	130.00
	物业管理水平	普通物业公司管理、管理水平一般	普通物业公司管理、管理水平一般	普通物业公司管理、管理水平一般	普通物业公司管理、管理水平一般
	设备设施	消防系统/通讯设施/电梯/中央空调	消防系统/通讯设施/电梯/中央空调	消防系统/通讯设施/电梯/中央空调	消防系统/通讯设施/电梯/中央空调
	装修状况	一般精装	一般精装	一般精装	一般精装
	租户类型	中小企业	中小企业	中小企业	中小企业
权益状况因素	土地用途	商业	商业	商业	商业
	他项权利状况	不考虑	不考虑	不考虑	不考虑
	产权人状况	独立产权	独立产权	独立产权	独立产权

表三：因素条件修正系数表

项目		待估/例一	待估/例二	待估/例三
交易单价(元/平方米、不含税)		30000	30000	30000
交易情况		100/103	100/103	100/103
交易时间		100/100	100/100	100/100
区位状况因素	距商务中心区距离	100/100	100/100	100/100
	交通便捷度	100/100	100/100	100/100
	环境状况	100/100	100/100	100/100
	公共配套设施	100/100	100/100	100/100
	大厦知名度	100/100	100/100	100/100
实物状况因素	建筑外观	100/100	100/100	100/100
	总层/楼层	100/100	100/101.17	100/100
	建筑面积	100/101.7	100/101.5	100/101.5
	物业管理水平	100/100	100/100	100/100
	设备设施	100/100	100/100	100/100
	装修状况	100/100	100/100	100/100
	租户类型	100/100	100/100	100/100
权益状况因素	土地用途	100/100	100/100	100/100
	他项权利状况	100/100	100/100	100/100
	产权人状况	100/100	100/100	100/100

表四：修正结果表

项目	实例一	实例二	实例三
----	-----	-----	-----

东吴证券股份有限公司拟股权收购涉及的东海证券股份有限公司股东全部权益价值
资产评估说明

修正系数乘积	0.9546	0.9455	0.9565
比准价格(元/m ²)	28638	28365	28695
市场法评估值(元/m ²)(不含税)	28600		

$$\begin{aligned} \text{则委估房地产契税后市场价值} &= 28,600.00 \times 716.61 \times 1.03 \\ &= 21,109,900.00 \text{ 元(保留至百位)} \end{aligned}$$

(五)评估结果

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%
投资性房地产	92,829,714.06	272,472,500.00	179,642,785.94	193.52
固定资产-房屋建筑物	239,227,940.98	355,676,400.00	116,448,459.02	48.68

投资性房地产账面价值 92,829,714.06 元，评估价值 272,472,500.00 元，评估增值 179,642,785.94 元，增值率 193.52%，增值原因为房地产市场价格变动引起的。

固定资产-房屋建筑物类账面价值 239,227,940.98 元，评估价值 355,676,400.00 元，评估增值 116,448,459.02 元，增值率 48.68%，增值原因为房地产市场价格变动引起的。

五、设备类资产评估技术说明

(一)评估范围

纳入评估范围的设备类资产包括车辆和电子设备，设备类资产评估基准日账面价值如下表所示：

金额单位：人民币元

科目名称	数量(项)	原值	净值
车辆	22	5,949,771.95	463,169.92
电子设备	12,281	203,288,935.33	26,904,791.45
合计	12,303	209,238,707.28	27,367,961.37

(二)概况

纳入本次评估范围内的设备包括电子设备以及运输车辆；电子设备主要为电脑、服务器、监控、家具、家电、会议设备、碎纸机、交换机、UPS 等各类办公电子设备；运输车辆为别克商务车、考斯特汽车、广汽传祺等车辆。电子设备大多为于 2010 至 2025 年之间购置并投入使用，主要分布在该公司的办公区、营业点、机房内；车辆由公司人员日常使用。

设备基本能满足公司生产经营的需要，设备的日常维护保养由操

作人员进行，维修人员进行全公司巡检、维修。

(三)评估方法

资产评估的基本方法包括市场法、收益法和成本法。由于本次委估的设备并非资产组或资产组合，不具有独立获利能力，本次评估不适用收益法。根据各类设备的特点、评估的价值类型、资料收集情况等相关条件，主要采用成本法和市场法评估。

1.成本法

成本法指用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的委估资产所需的全部成本，减去被评估资产已发生的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，得到的差额作为被评估资产的评估值，从而确定委估对象价值的方法，具体计算公式如下：

评估值=重置全价×综合成新率

(1)重置全价的确定

a.设备购置价

主要通过网上电商平台询价、参考最近购置的同类设备合同价格、或通过价格指数调整等方式确定购置价。

b.运杂费

运杂费参考《资产评估常用数据与参数手册》、《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》中的概算指标并结合设备的运距、重量、体积等因素综合确定运杂费。对于报价包含运杂费的，不额外考虑运输费用。

c.安装费

参考委托人提供工程决算资料等，根据设备类型、特点、重量、人材机耗费程度，结合市场询价获得的信息，并考虑相关必要的费用并根据相关法规综合确定。对小型、无须安装的设备，不考虑安装费。

d.前期费用及资金成本

由于涉及的设备主要为服务器、交换机、家具等办公电子设备，安装周期短、工序简单，故本次评估不考虑额外的前期费用及资金成本。

e.设备购置价中可抵扣增值税

对于符合增值税抵扣条件的，计算出可抵扣增值税后进行抵扣
重置全价=设备购置价+安装运杂费-可抵扣增值税

(2)综合成新率的确定

a.电子设备

对于电子设备，采用年限法和现场勘察法确定综合成新率，年限法通过已使用年限和经济使用年限(经济寿命)计算年限成新率。现场勘察法通过现场勘察机器设备运行状况，维护保养情况和所处环境等确定勘察成新率。

根据现场勘查，企业设备整体运行状况良好，运转负荷正常，故本次评估主要采用年限法确定综合成新率。

成新率的计算公式如下：

综合成新率=年限成新率=(经济使用年限 - 已使用年限) ÷ 经济使用年限 × 100%

b.运输设备

运输设备的成新率，参照商务部、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》，以里程成新率、年限成新率两种方法根据孰低原则确定成新率，然后结合现场勘察情况进行调整，如果现场勘察情况与孰低法确定成新率差异不大的，则不调整。现场勘察法是通过现场勘察车辆外观、车架总成、电器系统、发动机总成、转向及制动系统等确定勘察成新率。

运输设备成新率的计算公式如下：

年限成新率=(经济使用年限-已使用年限) ÷ 经济使用年限 × 100%

里程成新率=(规定行驶里程-已行驶里程) ÷ 规定行驶里程 × 100%

运输设备成新率=Min(年限成新率， 里程成新率)

(3)评估净值的确定

评估净值=重置全价 × 综合成新率

2.市场法

对于年代较长、已经淘汰的电子设备及车辆，直接采用市场二手价作为评估值。

(四)评估案例

案例一：

1.概况

电子设备明细表序号：5197 #

设备名称：服务器

型号：DL380G10

启用年月：2024年11月

数量：1台

账面原值：27,035.40元

账面净值：1,351.77元

2.评估过程

评估人员会同有关部门人员进行现场查核，该设备目前位于企业机房内，实物的生产厂家、型号规格与申报资料相符，具体参数如下：

处理器型号	4214R	处理器数量	1
处理器插槽	2	内存	64gb
硬盘数量	4块	RAUD支持	0,1

经查阅相关合同及官方代理商于评估基准日售价，结合实际情况调整该服务器售价为30,300元，卖家包运费，具体计算过程如下：

序号	项目	计算过程		结果	
(1)	购置单价	市场询价		30,300.00	
(2)	安装费率	无		0	
	资金成本	周期小于三个月，不考虑		0	
(3)	可抵扣增值税	(1) / 1.13 × 13%		3,485.84	
(4)	重置全价	((1) + (2) - (3)) × 数量		27,000.00	
(5)	经济使用年限	《资产评估常用方法与参数手册》		5	
(6)	已使用年数			1.13	
(7)	剩余使用年数	(5)-(6)		3.87	
(8)	年限法成新率	权重1	无	(7) ÷ (5) × 100%	77%
(9)	观察法成新率	权重2	无	运行正常	77%
(10)	综合成新率	(8)		77%	
(11)	评估值	(4) × (10)		20,790.00	

主要参数选取如下：①设备购置价的确定：根据原始购置价及凭证结合网上电商售卖现价调整；②该设备为服务器，参照《资产评估常用方法与参数手册》，经济年限取5年。

案例二：

1.概况

设备名称：别克车

车辆明细表序号：21#
 车辆牌照号：沪 DUX370
 规格型号：SGM6521UBA1
 生产厂家：上汽通用别克汽车有限公司
 行驶证登记时间：2021年5月
 启用年月：2021年5月
 账面原值：421,384.59元
 账面净值：61,100.68元
 已行驶里程：48114.00公里
 数量：1辆

2.评估过程

经现场勘察,该车为别克 GL8 652T 舒适版,发动机排量为 2.0T,具体技术参数如下:

发动机	2.0T	级别	中大型 MPV
能源类型	汽油	最大功率	174ps
最高车速	195km/h	车长	5238mm
开门方式	平开	整备质量	1880kg

评估人员对二手车辆市场进行调研,确定与被评估对象较接近的三个市场参照物。

被评估对象:排放标准国六;内饰完整、无破损,密封性能良好,车门关闭自如。车漆光泽度良好,车身无磕碰划痕;其他各部状况良好。

案例一:发动机油耗正常,动力性能、加速性能正常,排放标准国六,部件稍微磨损,整体车况一般。

案例二:发动机油耗正常,动力性能、加速性能正常,排放标准国六,整体车况良好。

案例三:发动机油耗正常,动力性能、加速性能正常,排放标准国六,部件稍微磨损,整体车况一般。

制造厂家因素调整、出厂年限调整、实体状态调整、车辆型号调整等,详细调整如下:

交易案例	评估对象	A	B	C
信息来源		懂车帝	懂车帝	懂车帝
地点	上海	上海	上海	上海

东吴证券股份有限公司拟股权收购涉及的东海证券股份有限公司股东全部权益价值
资产评估说明

车型	2021 款 GL8	2021 款 GL8	2021 款 GL8	2021 款 GL8
登记日期	2021 年 5 月	2020 年 11 月	2021 年 5 月	2021 年 9 月
公里数	48,114.00	131000	125000	160000
车况	良好	良好	良好	良好
二手车价格		139800	155000	152800
报价时间		2026 年 4 月	2026 年 4 月	2026 年 4 月

修正系数		交易案例 A	交易案例 B	交易案例 C
交易地点	a	1.00	1.00	1.00
车型	b	0.93	0.93	0.93
登记日期	c	1.05	1.00	0.97
公里数	d	1.01	1.01	1.02
车况	e	1.00	1.00	1.00
报价和实际成交折扣	f	1.00	1.00	1.00
报价时间调整	g	1.02	1.02	1.02
综合修正系数	$h=a*b*c*d*e*f*g$	1.01	0.97	0.94
评估修正值	$i=市场报价*h$	142000.00	150000.00	144000.00
评估取值	$j=(i(A)+i(B)+i(C))/3$, 取整 不含税	145000.00		

计算评估值表如下:

(五)评估结果

设备类资产评估值为 52,747,181.00 元, 评估增值 25,379,219.63 元, 增值的主要原因为企业财务折旧年限小于设备的经济使用年限。

六、其他无形资产评估技术说明

(一)概况

被评估单位申报的无形资产主要为账面记录的交易席位、外购软件, 以及账面未记录的 14 项商标权和 34 项著作权。

账外无形资产明细如下:

1.商标权

序号	商标名称	注册号	国际分类	有效期	权利人
1	DHS	73418203	36 类	2024 年 2 月 14 日至 2034 年 2 月 13 日	东海证券
2	龙点金	73392187	36 类	2024 年 2 月 14 日至 2034 年 2 月 13 日	东海证券
3	东海龙支付	14338759	36 类	2025 年 12 月 7 日至 2035 年 12 月 6 日	东海证券
4		11494616	36 类	2024 年 2 月 21 日至 2034 年 2 月 20 日	东海证券
5		11494597	36 类	2024 年 2 月 21 日至 2034 年 2 月 20 日	东海证券
6	东海潮	6668626	41 类	2020 年 8 月 21 日至 2030 年 8 月 20 日	东海证券
7	东海龙	6668629	36 类	2020 年 4 月 28 日至 2030 年 4 月 27 日	东海证券
8	东海潮	6668628	9 类	2020 年 5 月 21 日至 2030 年 5 月 20 日	东海证券
9	东海潮	6668627	16 类	2020 年 3 月 28 日至 2030 年 3 月 27 日	东海证券

东吴证券股份有限公司拟股权收购涉及的东海证券股份有限公司股东全部权益价值
资产评估说明

10		6668624	16类	2020年9月28日至2030年9月27日	东海证券
11	DHZQ	6668631	36类	2020年4月21日至2030年4月20日	东海证券
12	东海龙	6668630	35类	2020年8月7日至2030年8月6日	东海证券
13		306302600	36类	2024年6月27日至2034年6月26日	东海证券
14	东海证券	306302574	36类	2024年10月14日至2034年10月13日	东海证券

2. 著作权

序号	软件全称	登记号	登记日期	权利人
1	理性投资的智慧	苏作登字-2024-I-00267687	2024/10/21	东海证券
2	繁诈风云	苏作登字-2024-I-00147037	2024/6/17	东海证券
3	考试的前世今生与注册制解读	苏作登字-2024-I-00056024	2024/3/18	东海证券
4	【青少年财商教育】第二期： 我国金融市场的主要交易种类	苏作登字-2023-I-00136703	2023/6/25	东海证券
5	【青少年财商教育】第四期： 学会理财是一项基本生存技能	苏作登字-2023-I-00126456	2023/6/14	东海证券
6	【青少年财商教育】第三期： 我国证券市场的主要交易品种	苏作登字-2023-I-00126455	2023/6/14	东海证券
7	带您了解注册制	苏作登字-2023-I-00126457	2023/6/14	东海证券
8	什么是基金定投	苏作登字-2023-I-00039284	2023/2/23	东海证券
9	证券业常见洗钱手法及案例	苏作登字-2023-I-00039120	2023/2/23	东海证券
10	提高警惕莫轻信，打击洗钱与犯罪	苏作登字-2023-I-00039141	2023/2/23	东海证券
11	谨慎识别非法证券活动及洗钱陷阱	苏作登字-2023-I-00039165	2023/2/23	东海证券
12	陷阱	苏作登字-2023-I-00039294	2023/2/23	东海证券
13	新《债券交易规则》全视角解读	苏作登字-2022-I-00035329	2022/3/4	东海证券
14	北京证券交易所的股票发行和交易	苏作登字-2021-I-00362854	2021/12/30	东海证券
15	传承红色基因践行投教使命	苏作登字-2021-I-00241914	2021/9/3	东海证券
16	重走百年路投教红色行	苏作登字-2021-I-00226619	2021/8/23	东海证券
17	保护投资者权益江苏在行动	苏作登字-2021-I-00211916	2021/8/13	东海证券
18	孙悟空与白骨精的终极之战	苏作登字-2020-I-00234030	2020/11/18	东海证券
19	东海证券投教公开课片头(新版)	苏作登字-2020-I-00234028	2020/11/18	东海证券
20	远离非法证券期货陷阱，争做理性投资者	苏作登字-2020-I-00193577	2020/10/16	东海证券
21	投教公开课 普通投资者如何做到更有效的投资	苏作登字-2020-I-00158284	2020/8/21	东海证券
22	如何玩转注册制下的创业板股票交易？	苏作登字-2020-I-00136312	2020/7/17	东海证券
23	注册制创业板来啦！	苏作登字-2020-I-00128726	2020/7/13	东海证券
24	东海证券投教基地网站港股通之窗页面设计方案	苏作登字-2020-F-00068129	2020/4/29	东海证券
25	东海证券投教公开课片头	苏作登字-2019-I-00244035	2019/12/30	东海证券
26	东海证券投资者教育基地网站首页	苏作登字-2019-F-00127319	2019/8/2	东海证券
27	东海证券学院之《沪伦通是什么？》	苏作登字-2019-I-00121866	2019/7/26	东海证券
28	东海证券投教基地小龙人标识	苏作登字-2019-F-00078627	2019/5/22	东海证券
29	统一权限中心平台	2026SR0004278	2026/1/4	东海证券
30	智能IT管控平台	2025SR2526447	2025/12/29	东海证券
31	东海证券股票开户软件	2022SRE030199	2022/8/16	东海证券
32	东海通	2021SRE031393	2021/11/30	东海证券
33	东海通期权宝	2020SRE000749	2020/1/16	东海证券
34	东海通同花顺	2019SRE012675	2019/4/22	东海证券

(二) 核实过程

1. 评估人员根据被评估单位提供的外购软件、商标和著作权清单，

收集证书等资料，核对名称、数量、权利人、申请日期等信息；

2.现场访谈：评估人员对被评估单位人员进行访谈，调查了解无形资产的取得方式，使用情况，行业竞争情况，年费缴纳情况等信息；

3.经核实，资产权属清晰无瑕疵，并且正常使用。

(三)评估方法

1.交易席位费

交易席位费为东海证券为进行证券业务交易向证券交易所买断的席位费。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.外购软件

本次评估范围内的其他无形资产主要为企业外购软件。对于评估基准日市场上有销售且无升级版的外购软件，按照同类软件评估基准日市场价格确认评估值。对于目前市场上有销售但版本已经升级的外购软件，以现行市场价格扣减软件升级费用确定评估值。对于已没有市场交易但仍可以按原用途继续使用的软件，参考企业原始购置成本并参照同类软件市场价格变化趋势确定贬值率，计算评估价值，公式如下：

评估价值=原始购置价格×(1-贬值率)

其中，使用年限对应的贬值率取值具体如下：

已使用年限	贬值率
1年以内	5.00%
1-2年	15.00%
2-3年	25.00%
3-4年	35.00%
4-5年	45.00%
5-6年	55.00%
6-7年	65.00%
7年以上	75.00%

3.商标权

由于委估商标权并非知名品牌或驰名商标，尚未形成稳定独立的超额收益，故本次难以采用收益法进行评估。另，委估商标在市场上难以找到交易条件、知名度、使用场景相近的可比商标交易案例，难

以获取公允的市场参照数据，故也难以采用市场法进行评估。综上，本次采用成本法对委估商标权进行评估，计算公式如下：

商标权价值=注册成本+代理成本+其他成本

4.著作权

对于软件著作权，系被评估单位在开发软件时的衍生权利，其成本已计入无形资产科目，故本次并入软件评估。

对于作品著作权，主要为被评估单位拍摄的各类宣传片和纪录片等，本次采用成本法对作品著作权进行评估。

(四)评估案例

1.交易席位

被评估单位购入的上交所 53 个交易席位、深交所 21 个交易席位和北交所的会员资格成本合计为 24,825,000.00 元，账面净值为 0.00 元。

交易席位评估值为 24,825,000.00 元，评估增值 24,825,000.00 元，增值原因为交易席位账面值已摊销为零，但其还具备在用价值。

2.外购软件

被评估单位购入的新业务管理系统，账面原值为 21,130,839.80 元，取得日期为 2019 年 12 月，账面净值为 1,192,206.43 元。截至评估基准日，该软件已使用年限已有 6 年以上，对应贬值率为 65%。

则：

新业务管理系统评估值=原始购置价格×(1-贬值率)
=21,130,839.80×(1-65%)
=7,395,800.00 元(取整至百位)

3.商标权

商标权按官费、设计费和代理费计算，其中内地官费为 270.00 元，设计费主要为文字设计，为 300.00 元/个，代理费按 630.00 元/个，合计为 1,200.00 元/个；香港官费为 1,850.00 元/个，因图案和文字与内地商标一致，不另外考虑设计费，代理费按 650.00 元/个，合计为 2,500.00 元/个。11 项国内商标权评估值为 13,200.00 元，2 项香港商标权评估值为 5,000.00 元。

4.作品著作权

经评估人员查询：摄影类著作权注册官费为 300.00 元/件，代理费约 700 元/件，本次按 1,000.00 元/件进行测算，著作权评估值为 28,000.00 元。

(五)评估结果

其他无形资产评估值为 171,089,944.55 元，评估增值 138,135,724.71 元，增值原因一是财务摊销年限小于经济使用年限；二是商标权和著作权的成本已经费用化，账面值为零。

七、递延所得税资产评估技术说明

评估基准日递延所得税资产账面价值为 600,153,260.96 元，核算内容为被评估单位因计提减值准备、租赁事项、公允价值变动和可弥补亏损产生的可抵扣暂时性差异。评估人员收集并核对了递延所得税资产和负债计提过程表，以核实无误后的账面值确定评估值。

递延所得税资产评估值为 600,153,260.96 元。

八、使用权资产评估技术说明

评估基准日使用权资产账面价值为 68,542,143.07 元，核算内容为被评估单位所属各营业部和分公司租入的经营场所。评估人员收集并核对了使用权资产明细账，租赁台账、合同等相关资料，以核实无误后的账面值确定评估值。

使用权资产评估值为 68,542,143.07 元。

九、其他资产评估技术说明

其他资产评估基准日账面价值为 106,649,063.19 元，包括预付款项、长期待摊费用。

(1)其他资产-预付款项

其他资产-预付款项主要包括被评估单位预付的软件款、服务费、物业费等。评估人员抽查了相关原始凭证等资料，了解评估基准日至评估现场核实期间已接受的服务和收到的货物情况。对于未发现供货

单位有破产、撤销或不能按合同规定按时提供货物或劳务等情况的，以核实无误后的账面值作为评估值。

(2)其他资产-长期待摊费用

其他资产-长期待摊费用主要为被评估单位发生的装修费等。评估人员对部分长期待摊费用的原始凭证进行了抽查，对部分现场实况进行了盘点后，采用成本法进行评估。

其他资产评估值为 106,805,563.40 元，评估增值 156,500.21 元，增值原因为财务摊销年限小于经济使用年限。

十、负债评估技术说明

(一)评估范围

纳入评估范围的负债包括应付短期融资款、拆入资金、代理买卖证券款、衍生金融负债、卖出回购金融资产款、合同负债、应付账款、应付职工薪酬、应交税费、预计负债、应付债券、租赁负债和其他负债。上述负债评估基准日账面价值如下表所示：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
应付短期融资款	2,747,264,082.20
拆入资金	3,024,830,841.65
代理买卖证券款	14,827,603,800.84
衍生金融负债	5,284,432.54
卖出回购金融资产款	8,113,254,011.22
合同负债	6,607,816.71
应付账款	1,721,526,677.02
应付职工薪酬	299,169,476.56
应交税费	27,519,140.93
预计负债	1,494,212.26
应付债券	8,518,914,319.80
租赁负债	66,886,216.92
其他负债	1,065,876.43
负债合计	39,361,420,905.08

(二)核实过程

1.核对账目：根据被评估单位提供的负债评估申报明细表，首先与被评估单位的资产负债表相应科目核对使总金额相符；然后与被评估单位的负债明细账、台账核对使明细金额及内容相符；最后按照重要性原则，对大额负债核对了原始记账凭证等。

2.资料收集：评估人员按照重要性原则，根据各类负债的典型特征收集了评估基准日的金融负债发行记录、完税证明，以及部分记账凭证等评估相关资料。

3.现场访谈：评估人员向被评估单位相关人员调查了解采购的商业信用情况；调查了解了负担的税种、税率与纳税制度情况。

4.经核实，负债账实相符，均为被评估单位实际应承担的负债。

(三)评估方法

1.应付短期融资款

评估基准日应付短期融资款账面价值为 2,747,264,082.20 元，核算内容为被评估单位发行的短期债券。评估人员收集并核对了短期融资款明细账等，以核实无误后的账面值作为评估值。

应付短期融资款评估值为 2,747,264,082.20 元。

2.拆入资金

评估基准日拆入资金账面价值为 3,024,830,841.65 元，核算内容为被评估单位在同业拆借市场向其他金融机构借入的短期、无担保资金。评估人员收集并核对了拆入资金台账等，以核实无误后的账面值作为评估值。

拆入资金评估值为 3,024,830,841.65 元。

3.代理买卖证券款

评估基准日代理买卖证券款账面价值为 14,827,603,800.84 元，核算内容为客户存放在被评估单位的证券交易款项。评估人员收集并核对了代理买卖证券款明细账等，以核实无误后的账面值作为评估值。

代理买卖证券款评估值为 14,827,603,800.84 元。

4.衍生金融负债

评估基准日衍生金融负债账面价值为 5,284,432.54 元，核算内容为被评估单位持有的期权、互换等在公允价值为负值时所形成的金融负债，评估人员收集并核对了衍生金融负债明细账等，以核实无误后的账面值作为评估值。

衍生金融负债评估值为 5,284,432.54 元。

5. 卖出回购金融资产款

评估基准日卖出回购金融资产款账面价值为 8,113,254,011.22 元,核算内容为被评估单位通过卖出回购方式融入的短期资金。评估人员收集并核对了卖出回购金融资产款明细账等,以核实无误后的账面值作为评估值。

卖出回购金融资产款评估值为 8,113,254,011.22 元。

6. 合同负债

评估基准日合同负债账面价值为 6,607,816.71 元,核算内容为被评估单位预收的通道费和财务顾问费等。评估人员通过核查各款项原始凭证及相关合同,以证实款项的真实性、完整性,在此基础上,按核实无误的账面价值确定其评估值。

合同负债评估值为 6,607,816.71 元。

7. 应付账款

评估基准日应付账款账面价值为 1,721,526,677.02 元,核算内容包括被评估单位应付的风险金、基金赎回款和其他费用等。本次评估通过核查各款项原始凭证及相关合同,以证实应付款项的真实性、完整性,在此基础上,按核实无误的账面价值确定其评估值。

应付账款评估值为 1,721,526,677.02 元。

8. 应付职工薪酬

评估基准日应付职工薪酬账面价值为 299,169,476.56 元,核算内容包括企业应发放的工资、奖金等。评估人员结合企业的特点,按照国家及公司有关工资及福利等的政策,采用一般公允的程序和方法,对其计提和支出情况进行了检查。以检查、核定的数额,确定应付职工薪酬的评估值。

应付职工薪酬评估值为 299,169,476.56 元。

9. 应交税费

评估基准日应交税费账面价值为 27,519,140.93 元,核算内容包括被评估单位应缴的增值税、所得税、房产税和土地使用税等。评估人员首先了解企业现行的税目、税率和税收优惠政策,查阅企业纳税凭证,然后通过对企业账簿、纳税申报表,核实企业应纳税额计提和

缴纳的正确性，经核实，应交税费账实相符。本次评估以核实无误的账面价值作为评估值。

应交税费评估值为 27,519,140.93 元。

10. 预计负债

评估基准日预计负债账面价值为 1,494,212.26 元，核算内容为被评估单位因融资融券和包销房产预计产生的损失。评估人员了解并核查了预计损失产生的原因，以核实无误的账面价值作为评估值。

预计负债评估值为 1,494,212.26 元。

11. 应付债券

评估基准日应付债券账面价值为 8,518,914,319.80 元，核算内容为被评估单位发行的各类债券。评估人员收集并核对了债券明细账、发行记录等资料，以核实无误的账面价值作为评估值。

应付债券评估值为 8,518,914,319.80 元。

12. 租赁负债

评估基准日租赁负债账面价值为 66,886,216.92 元，核算内容包括被评估单位应付各营业部和分公司租入的经营场所的租金。评估人员收集并核对了租赁明细账，租赁台账、合同等相关资料，以核实无误后的账面值确定评估值。

租赁负债评估值为 66,886,216.92 元。

13. 其他负债

评估基准日其他负债账面价值为 1,065,876.43 元，核算内容包括长期应付款和其他应付款。本次评估通过核查各款项原始凭证及相关合同，以证实应付款项的真实性、完整性，在此基础上，按核实无误的账面价值确定其评估值。

其他负债评估值为 1,065,876.43 元。

(四) 评估结果

负债评估结果及增减值情况如下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
应付短期融资款	2,747,264,082.20	2,747,264,082.20	0.00	0.00
拆入资金	3,024,830,841.65	3,024,830,841.65	0.00	0.00
代理买卖证券款	14,827,603,800.84	14,827,603,800.84	0.00	0.00

东吴证券股份有限公司拟股权收购涉及的东海证券股份有限公司股东全部权益价值
资产评估说明

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
衍生金融负债	5,284,432.54	5,284,432.54	0.00	0.00
卖出回购金融资产款	8,113,254,011.22	8,113,254,011.22	0.00	0.00
合同负债	6,607,816.71	6,607,816.71	0.00	0.00
应付账款	1,721,526,677.02	1,721,526,677.02	0.00	0.00
应付职工薪酬	299,169,476.56	299,169,476.56	0.00	0.00
应交税费	27,519,140.93	27,519,140.93	0.00	0.00
预计负债	1,494,212.26	1,494,212.26	0.00	0.00
应付债券	8,518,914,319.80	8,518,914,319.80	0.00	0.00
租赁负债	66,886,216.92	66,886,216.92	0.00	0.00
其他负债	1,065,876.43	1,065,876.43	0.00	0.00
负债合计	39,361,420,905.08	39,361,420,905.08	0.00	0.00

负债评估值为 39,361,420,905.08 元。

第四章 市场法评估技术说明

东海证券主要从事证券经纪业务、与证券投资活动有关的财务顾问业务、证券资产管理业务、证券投资基金代销业务、为期货公司提供中间介绍业务、融资融券业务和代销金融产品业务等。由于市场上存在较多的可比交易案例，也可以获取充分可靠的交易案例相关的交易对价、标的公司经营、财务、风险控制信息等相关资料，故可以采用市场法进行评估。

一、评估方法

市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

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，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

交易案例比较法是指获取并分析可比交易案例的买卖、收购及合并案例资料，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

目前国内 A 股上市的证券公司较多，但证券行业受到政策、市场等多层次的影响，上市公司股价波动较大；同时东海证券相对上市的证券公司在规模、业务结构等差异较大，采用上市公司比较法可比性较弱。评估基准日近期，市场上存在较多与被评估单位经营范围、业务规模、发展阶段相近的股权交易案例，可比性较强。综上，本次评估选择交易案例比较法进行评估。

本次评估选用交易案例比较法，价值比率为 PB(市净率)。交易案例比较法的基本步骤具体如下：

1.选择可比交易案例

搜集可比交易案例信息，选取和确定适当数量的可比交易案例。基于以下原则选择可比交易案例：

(1)选择交易相关信息及财务数据可以从公开渠道获得的案例；

(2)选择在交易市场方面相同或者可比的可比交易案例;

(3)选择在价值影响因素方面相同或者相似的可比交易案例;

(4)选择交易时间与评估基准日接近的可比交易案例;

(5)选择交易背景与评估目的相适合的可比交易案例;

(6)选择正常或者可以修正为正常交易价格的可比交易案例。

2.选择价值比率

价值比率通常包括盈利比率、资产比率、收入比率和其他特定比率。结合资本市场数据,对行业内可比上市公司所处行业的价值影响因素进行线性回归分析,选择相对合适的价值比率。

3.建立修正体系

对可比企业交易价格进行调整,主要从以下方面进行考虑:

(1)交易情况修正

对可比交易案例的交易方式进行修正,主要考虑是否为关联交易、是否属于控制权并购、是否为司法拍卖,以及是否存在协同效应溢价等。

(2)交易日期修正

对可比交易案例在交易时点行业的变化进行修正,本次通过公开的指数变动进行修正。

(3)规模因素修正

对可比交易案例的标的公司与被评估单位之间的企业规模差异进行修正。

(4)盈利能力修正

对可比交易案例的标的公司与被评估单位之间的获利能力差异进行修正。

(5)风险指标修正

对可比交易案例的标的公司与被评估单位之间在是否满足风险监管指标的差异情况进行修正。

(6)成长能力修正

对可比交易案例的标的公司与被评估单位之间的成长能力差异进行修正。

将上述因素进行修正后得到综合调整系数，然后用调整系数对可比交易案例的价值比率进行修正，取其平均数确定修正后的价值比率。

4.确定评估值

被评估单位股东全部权益价值计算公式如下：

股东全部权益价值=归属于母公司净资产×修正后的 PB

二、宏观、区域经济因素分析

2025 年，面对国内外经济环境的复杂变化，在以习近平总书记为核心的党中央坚强领导下，各地区各部门深入贯彻落实党中央、国务院决策部署，坚定不移贯彻新发展理念、推动高质量发展，统筹国内国际两个大局，统筹发展和安全，实施更加积极有为的宏观政策，纵深推进全国统一大市场建设，国民经济运行顶压前行、向新向优，高质量发展取得新成效，经济社会发展主要目标任务圆满实现，“十四五”胜利收官。

初步核算，全年国内生产总值 1401879 亿元，按不变价格计算，比上年增长 5.0%。分产业看，第一产业增加值 93347 亿元，比上年增长 3.9%；第二产业增加值 499653 亿元，增长 4.5%；第三产业增加值 808879 亿元，增长 5.4%。分季度看，一季度国内生产总值同比增长 5.4%，二季度增长 5.2%，三季度增长 4.8%，四季度增长 4.5%。从环比看，四季度国内生产总值增长 1.2%。

(一)粮食增产丰收，畜牧业稳定增长

全年全国粮食总产量 71488 万吨，比上年增加 838 万吨，增长 1.2%。其中，夏粮产量 14975 万吨，下降 0.1%；早稻产量 2851 万吨，增长 1.2%；秋粮产量 53662 万吨，增长 1.5%。分品种看，小麦产量 14007 万吨，基本持平；玉米产量 30124 万吨，增长 2.1%；稻谷产量 20904 万吨，增长 0.7%；大豆产量 2091 万吨，增长 1.3%。全年猪牛羊禽肉产量 10072 万吨，比上年增长 4.2%，首次超过 1 亿吨。其中，猪肉产量 5938 万吨，增长 4.1%；牛肉产量 801 万吨，增长 2.8%；羊肉产量 496 万吨，下降 4.2%；禽肉产量 2837 万吨，增长 6.7%。牛奶产量 4091 万吨，增长 0.3%；禽蛋产量 3498 万吨，下降 2.5%。

全年生猪出栏 71973 万头，增长 2.4%；年末生猪存栏 42967 万头，增长 0.5%。

(二)工业生产较快增长，装备制造业和高技术制造业增势较好

全年全国规模以上工业增加值比上年增长 5.9%。分三大门类看，采矿业增加值增长 5.6%，制造业增长 6.4%，电力、热力、燃气及水生产和供应业增长 2.3%。装备制造业增加值增长 9.2%，高技术制造业增加值增长 9.4%，增速分别快于规模以上工业 3.3、3.5 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 6.3%，外商及港澳台投资企业增长 3.9%；私营企业增长 5.3%。分产品看，3D 打印设备、工业机器人、新能源汽车产品产量分别增长 52.5%、28.0%、25.1%。12 月份，规模以上工业增加值同比增长 5.2%，环比增长 0.49%。12 月份，制造业采购经理指数为 50.1%，比上月上升 0.9 个百分点；企业生产经营活动预期指数为 55.5%，上升 2.4 个百分点。1—11 月份，全国规模以上工业企业实现利润总额 66269 亿元，同比增长 0.1%。

(三)服务业平稳增长，现代服务业发展良好

全年服务业增加值比上年增长 5.4%。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，批发和零售业，住宿和餐饮业增加值分别增长 11.1%、10.3%、5.2%、5.0%、4.9%。12 月份，服务业生产指数同比增长 5.0%。其中，信息传输、软件和信息技术服务业，租赁和商务服务业，金融业生产指数分别增长 14.8%、11.3%、6.5%。1—11 月份，规模以上服务业企业营业收入同比增长 7.8%。12 月份，服务业商务活动指数为 49.7%，比上月上升 0.2 个百分点；服务业业务活动预期指数为 56.4%，上升 0.5 个百分点。其中，电信广播电视及卫星传输服务、货币金融服务、资本市场服务等行业商务活动指数均位于 60.0% 以上高位景气区间。

(四)市场销售规模扩大，服务零售较快增长

全年社会消费品零售总额 501202 亿元，比上年增长 3.7%。按经营单位所在地分，城镇消费品零售额 432972 亿元，增长 3.6%；乡村消费品零售额 68230 亿元，增长 4.1%。按消费类型分，商品零售额

443220 亿元，增长 3.8%；餐饮收入 57982 亿元，增长 3.2%。基本生活类和部分升级类商品销售增势较好，全年限额以上单位通讯器材类、文化办公用品类、体育娱乐用品类、家用电器和音像器材类、粮油食品类商品零售额分别增长 20.9%、17.3%、15.7%、11.0%、9.3%。全国网上零售额 159722 亿元，比上年增长 8.6%。其中，实物商品网上零售额 130923 亿元，增长 5.2%，占社会消费品零售总额的比重为 26.1%。12 月份，社会消费品零售总额同比增长 0.9%，环比下降 0.12%。全年服务零售额比上年增长 5.5%。其中，文体休闲服务类、通讯信息服务类、旅游咨询租赁服务类、交通出行服务类零售额较快增长。

(五)固定资产投资同比下降，制造业投资保持增长

全年全国固定资产投资(不含农户)485186 亿元，比上年下降 3.8%；扣除房地产开发投资，全国固定资产投资下降 0.5%。分领域看，基础设施投资下降 2.2%，制造业投资增长 0.6%，房地产开发投资下降 17.2%。全国新建商品房销售面积 88101 万平方米，下降 8.7%；新建商品房销售额 83937 亿元，下降 12.6%。分产业看，第一产业投资增长 2.3%，第二产业投资增长 2.5%，第三产业投资下降 7.4%。民间投资下降 6.4%；扣除房地产开发投资，民间投资下降 1.9%。高技术产业中，信息服务业，航空、航天器及设备制造业投资分别增长 28.4%、16.9%。12 月份，固定资产投资(不含农户)环比下降 1.13%。

(六)货物进出口稳定增长，贸易结构持续优化

全年货物进出口总额 454687 亿元，比上年增长 3.8%。其中，出口 269892 亿元，增长 6.1%；进口 184795 亿元，增长 0.5%。民营企业进出口增长 7.1%，占进出口总额的比重为 57.3%，比上年提高 1.8 个百分点。对共建“一带一路”国家进出口增长 6.3%，占进出口总额的比重为 51.9%。高技术产品出口增长 13.2%。12 月份，货物进出口总额 42630 亿元，同比增长 4.9%。其中，出口 25359 亿元，增长 5.2%；进口 17271 亿元，增长 4.4%。

(七)居民消费价格总体平稳，核心 CPI 温和回升

全年居民消费价格(CPI)与上年持平。分类别看，食品烟酒价格下降 0.7%，衣着价格上涨 1.5%，居住价格上涨 0.1%，生活用品及服务

务价格上涨 0.9%，交通通信价格下降 2.6%，教育文化娱乐价格上涨 0.8%，医疗保健价格上涨 0.8%，其他用品及服务价格上涨 9.3%。在食品烟酒价格中，猪肉价格下降 6.1%，鲜菜价格下降 3.9%，粮食价格下降 1.0%，鲜果价格上涨 1.2%。扣除食品和能源价格后的核心 CPI 上涨 0.7%，涨幅比上年扩大 0.2 个百分点。12 月份，居民消费价格同比上涨 0.8%，涨幅比上月扩大 0.1 个百分点；环比上涨 0.2%。全年工业生产者出厂价格比上年下降 2.6%；12 月份同比下降 1.9%，环比上涨 0.2%。全年工业生产者购进价格比上年下降 3.0%；12 月份同比下降 2.1%，环比上涨 0.4%。

(八)就业形势总体稳定，城镇调查失业率平稳

全年全国城镇调查失业率平均值为 5.2%。12 月份，全国城镇调查失业率为 5.1%。本地户籍劳动力调查失业率为 5.3%；外来户籍劳动力调查失业率为 4.7%，其中外来农业户籍劳动力调查失业率为 4.4%。31 个大城市城镇调查失业率为 5.1%。全国企业就业人员周平均工作时间为 48.6 小时。全年农民工总量 30115 万人，比上年增加 142 万人，增长 0.5%。其中，本地农民工 12109 万人，增长 0.1%；外出农民工 18006 万人，增长 0.8%。

(九)居民收入持续增长，农村居民收入增速快于城镇

全年全国居民人均可支配收入 43377 元，比上年名义增长 5.0%，扣除价格因素实际增长 5.0%。按常住地分，城镇居民人均可支配收入 56502 元，比上年名义增长 4.3%，实际增长 4.2%；农村居民人均可支配收入 24456 元，比上年名义增长 5.8%，实际增长 6.0%。全国居民人均可支配收入中位数 36231 元，比上年名义增长 4.4%。按全国居民五等份收入分组，低收入组人均可支配收入 10150 元，中间偏下收入组 22702 元，中间收入组 35536 元，中间偏上收入组 55586 元，高收入组 103778 元。全年全国居民人均消费支出 29476 元，比上年名义增长 4.4%，扣除价格因素实际增长 4.4%。全国居民人均食品烟酒消费支出占人均消费支出的比重(恩格尔系数)为 29.3%，比上年下降 0.5 个百分点；全国居民人均服务性消费支出增长 4.5%，占人均消费支出的比重为 46.1%，与上年持平。

(十)人口总量有所减少，城镇化率继续提高

年末全国人口(包括31个省、自治区、直辖市和现役军人的人口，不包括居住在31个省、自治区、直辖市的港澳台居民和外籍人员)140489万人，比上年末减少339万人。全年出生人口792万人，人口出生率为5.63‰；死亡人口1131万人，人口死亡率为8.04‰；人口自然增长率为-2.41‰。从性别构成看，男性人口71685万人，女性人口68804万人，总人口性别比为104.19(以女性为100)。从年龄构成看，16—59岁人口85136万人，占全国人口的比重为60.6%；60岁及以上人口32338万人，占全国人口的23.0%，其中65岁及以上人口22365万人，占全国人口的15.9%。从城乡构成看，城镇常住人口95380万人，比上年末增加1030万人；乡村常住人口45109万人，减少1369万人；城镇人口占全国人口的比重(城镇化率)为67.89%，比上年末提高0.89个百分点。从受教育程度看，16—59岁人口平均受教育年限达到11.3年，比上年提高0.1年。

总的来看，2025年国民经济顶住多重压力保持稳中有进发展态势，高质量发展取得新成效。但也要看到，外部环境变化影响加深，国内供需矛盾突出，经济发展中老问题、新挑战仍然不少。下阶段，要坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻落实党的二十大、二十届历次全会精神 and 中央经济工作会议部署要求，坚持稳中求进、提质增效，实施更加积极有为的宏观政策，持续扩大内需、优化供给，做优增量、盘活存量，因地制宜发展新质生产力，纵深推进全国统一大市场建设，推动经济实现质的有效提升和量的合理增长，确保“十五五”开好局、起好步。

三、行业现状与发展前景分析

当前，中国证券行业正处于政策改革深化、市场景气度回升、业务结构转型、竞争格局重塑的关键阶段。作为资本市场核心中介，证券行业在全面注册制落地、居民财富搬家、金融双向开放与科技赋能的多重驱动下，告别传统“靠天吃饭”的单一通道模式，加速向综合金融服务商、财富管理主阵地、资本市场价值发现者转型，行业整体

呈现“业绩高增、结构优化、头部集中、前景向好”的发展态势。

(一)行业现状分析

2025 年至 2026 年一季度，证券行业迎来历史最佳盈利周期，核心驱动来自市场活跃度飙升、政策红利释放、业务多元发力。2025 年全行业归母净利润同比增长约 61%，创下历史新高；2026 年一季度延续高增态势，A 股日均股基成交额达 3.15 万亿元，同比增长 77.3%，两融余额攀升至 2.61 万亿元，同比增长 36%，新开户数超 1200 万户，同比增长 61.15%。头部券商表现尤为亮眼，中信证券一季度净利润突破 100 亿元，同比增长 54.60%，行业“马太效应”持续加剧。

业务结构已完成深度重构，自营投资成为第一大收入来源，占比约 44%，在低利率与权益市场向好环境下，自营业务通过优化资产结构、拓展衍生品投资，实现收益稳健增长。传统经纪业务占比持续下降，但依托高位成交额与两融业务扩张，仍保持稳定贡献；投行业务受益于全面注册制深化，2026 年一季度 A 股 IPO 募资规模 258.79 亿元，同比增长 57.07%，港股 IPO 更是同比增长 489%，直接融资服务能力显著提升。财富管理转型加速，代销金融产品、买方投顾、基金管理等业务快速发展，2025 年上半年上市券商代销收入同比增长 32.09%，成为行业新的增长极。

竞争格局呈现头部集中、中小差异化特征。中信证券、国泰君安、华泰证券等头部券商凭借资本实力、全牌照优势、国际化布局与科技能力，在投行、自营、财富管理、跨境业务等领域占据主导，行业集中度持续提升。中小券商则通过深耕区域市场、聚焦绿色金融、专精特新投行、特色财富管理等细分领域，实现差异化突围，避免与头部直接竞争。同时，外资券商稳步入场，带来先进理念与竞争压力，推动行业整体服务水平提升。

(二)行业前景

1.政策改革持续深化，打开行业成长空间

“十五五”规划开局之年，资本市场改革将持续推进，风控指标优化、长期资金入市、并购重组支持、国际化拓展等政策，为证券行

业松绑赋能。监管层适度放宽头部券商资本与杠杆限制，推动行业 ROE 中枢从 7%-8% 向 10% 以上进阶；全面注册制常态化、再融资与并购重组扩容，将持续激活投行业务；引导社保、保险、养老金等长期资金入市，预计 2026 年超 3 万亿新增资金流入股市，为市场提供稳定流动性支撑。政策导向从“规模扩张”转向“高质量发展”，鼓励券商服务科技创新、绿色经济、新质生产力等国家战略，行业发展空间进一步拓宽。

2. 财富管理转型深化，成为长期核心增长引擎

居民财富配置向权益市场转移已成长期趋势，当前我国居民股票基金资产配置比例仅为美国的一半，提升空间巨大。券商正从“产品销售”向“以客户为中心的资产配置”转型，买方投顾、基金投顾、ETF 配置、家族财富管理等业务快速发展。依托庞大客户基础与金融产品供给能力，券商将成为居民财富管理的核心载体，单客价值持续提升，预计头部券商单客利润有望从 1000 元向 3000 元迈进，有效对冲传统业务费率下滑压力。

3. 金融科技与国际化双轮驱动，重塑行业竞争力

AI 大模型、大数据、区块链等技术深度应用，推动券商业务数字化、智能化转型。智能投顾、智能风控、智能投行、量化交易等场景全面落地，大幅提升服务效率、降低运营成本、优化客户体验，成为券商差异化竞争的关键筹码。同时，行业国际化进程提速，头部券商加速布局东南亚、中东等海外市场，海外收入占比有望从 8% 提升至 2030 年的 20%，通过参与全球资本市场、服务跨境企业融资，打造国际一流投行竞争力。

4. 行业格局优化，高质量发展成主流

未来行业将告别“同质化价格竞争”，转向价值竞争、特色竞争。头部券商通过并购重组、资本扩充、业务协同，进一步巩固全产业链优势，向“航母级投行”迈进；中小券商聚焦细分赛道，做精做专特色业务，形成“大而强、小而美”的多元格局。同时，行业盈利稳定性增强，自营、资管、财富管理、机构业务等多元收入结构，有效降低对市场波动的依赖，ROE 稳步提升，估值逻辑从“周期属性”转

向“成长属性”。

总体而言，中国证券行业正处于历史最好发展时期，短期受益于市场高景气与政策红利，业绩持续高增；长期依托财富管理转型、科技赋能、国际化拓展与资本市场深化改革，具备广阔成长空间。但行业仍面临传统业务费率持续下行、市场波动风险、外资竞争加剧、中小券商生存压力等挑战。

未来，只有紧跟政策导向、深化业务转型、强化科技赋能、提升专业能力的券商，才能在竞争中脱颖而出。对整个行业而言，将从“规模扩张”迈向“高质量发展”，在服务实体经济、助力居民财富增值、建设金融强国的进程中，发挥更加重要的作用，行业整体前景长期向好、韧性十足。

四、被评估企业的业务分析

(一)商业模式与经营计划实现情况

根据《挂牌公司管理型行业分类指引》，本公司所处的行业属于“J6712 证券经纪交易服务”。经中国证监会批准，公司从事的主要业务为：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；证券资产管理；证券投资基金代销；为期货公司提供中间介绍业务；融资融券业务；代销金融产品业务。公司积极推行以“差异化竞争”为“一体”，整体协同和科技赋能为“两翼”的“一体两翼”总体战略，以“规范经营、严控风险”为基石，坚持“以客户需求为导向”的理念，坚定不移地打造具有东海证券自身特色的核心竞争力，推进公司的长足发展。公司致力于为各类投资者提供优质的财富管理服务，努力把握证券市场发展机遇，积极开展各项业务，已经发展成为一家中型综合类证券公司。

1.经营情况回顾

2025年，国内外市场整体呈现出复杂多变的局面。国内经济延续回升向好态势，高质量发展扎实推进，尽管外部环境变化带来的不利影响加深，市场仍保持较强的韧性与活力。2025年是“十四五”规划收官之年，党中央、国务院多次强调要深化资本市场投融资综合改革，

大力推动中长期资金入市，增强资本市场内在稳定性。随着新“国九条”及“1+N”政策体系落地见效，资本市场呈现出积极而深刻的变化，投资者信心稳步修复。

报告期内，公司全年实现营业收入 17.68 亿元，实现利润总额 2.5868 亿元，实现归属于母公司股东的净利润 1.2949 亿元。公司主要业务经营情况如下：

(1) 证券经纪业务

2025 年，沪指收于 3,968.84 点，全年上涨 18.41%；深证成指收于 13,525.02 点，全年上涨 29.87%；创业板指收于 3,203.17 点，全年上涨 49.57%。两市成交总额 414 万亿，增长 62.6%。(数据来源：沪深两市交易所)

报告期内，公司持续推进经纪业务财富管理转型升级，优化财富管理体系组织架构，加强财富管理人才队伍建设，不断夯实各项基础业务，通过强化金融产品配置、大力拓展机构业务、融资融券业务、买方投顾业务和网金业务，优化经纪业务收入结构，加快改革转型步伐。

(2) 信用交易业务

报告期内，A 股市场整体呈现震荡筑底与结构分化的格局。报告期末，全市场融资融券余额为 25,407 亿元，相较 2024 年末上升 36%(数据来源：中证数据有限责任公司官网)。报告期内，公司持续深化财富管理转型升级，融资融券业务以客户需求为核心，持续丰富服务维度、完善基础业务体系化建设，健全主动性风险管理体系，推动融资融券业务稳健开展。

(3) 证券自营业务

报告期内，权益投资业务秉持绝对收益投资理念，立足长期发展战略，始终坚持以研究发现价值，以研究驱动投资，不断完善投研体系，丰富投资品种，建立起了多策略、多资产的投资框架，增加收入来源，分散市场风险。在深耕传统股票投资的基础上，主动布局权益衍生品及长期价值型投资工具，增强抗风险能力和收入稳定性，进一步夯实了组合的稳健性根基。

报告期内，国内债券市场呈现“低利率、高波动”的行情，债券收益率从历史低位反弹，震荡加剧，固定收益客需业务顺应市场波动，深挖客户需求，在分销费率下滑已成定局的不利环境下，从回售债券转售业务和价差交易两方面成功发掘到利润增长点，一定程度上克服了债市走熊的不利影响。2026年，固定收益客需业务仍将持续稳健开展，加强做市业务与销售交易业务的内部协同，为公司持续贡献低风险收入。

报告期内，混合资产业务坚持“稳中求进”的总体投资思路，深化市场研判，以大类资产投资理论为基础，以风险平价思想为核心，动态优化各类资产风险预算，精准把握权益市场上涨机遇，通过多策略、多工具对冲债券市场下行风险，积极捕捉商品市场机会。混合资产业务在传统股债投资基础上，新增了商品期货投资业务、定增类投资业务等八大类投资业务；同步上线多类交易系统，保障投资交易高效执行，持续推进制度与流程建设，确保各项业务在风险可控前提下合规运行。

报告期内，衍生产品业务全力推进差异化定位与去方向化转型进程，成功构建起以场外客需业务、低风险投资以及做市业务为三大核心支柱的全新组织架构，精准锚定业务发展方向。场外客需业务方面，凭借场外期权二级交易商资质，通过深度挖掘客户资产配置及风险管理需求，为客户提供更为精准、个性化的服务方案。低风险投资方面，进一步加强新策略研发，丰富投资收益来源，确保在复杂多变的市场环境中，能够稳健地实现资产增值，为公司整体业绩增长提供有力支撑。做市业务方面，充分发挥“基金主做市商”牌照优势，在稳固与优质基金公司长期合作关系的基础上，持续投入资源优化做市策略，不断提高申赎套利效率，推动业务高质量发展。

(4)投资银行业务

股权业务方面，公司坚决贯彻“扎根常州”的战略规划，强化聚焦长三角等重点地域，新能源、新材料、高端制造等特色产业和未来产业，面向有成功经验的行业拓展企业和客户，持续挖掘企业价值，凝聚东海特色投行业务核心竞争力，为客户提供全方位高质量服务。报

告期内，公司对多家上市公司、新三板挂牌公司开展持续督导工作，助力实体经济高质量发展。

债券业务方面，公司定位于专业化、有特色、有品牌的精品债券承销商，在“扎根常州、对接上海”的战略部署下，进一步服务常州地区产业升级和经济发展，并在全国各区域积蓄力量。公司在坚持做大做强公司债等核心业务的同时，积极探索创新品种，不断丰富产品体系，通过提升产品设计能力、加强协同合作深耕存量区域、增加客户黏度，广泛拓展新业务区域，加速新项目落地。此外，通过积极提升销售能力、加强销售渠道维护和建设，强化风控和利润导向的目标，保障债券发行承销业务稳定可持续发展。报告期内，公司债券(含企业债)总承销数量 92 只，承销金额 156.60 亿元；资产支持证券总承销数量 4 期(10 只)，承销金额 5.56 亿元。(数据来源：Wind 资讯)

(5)资产管理业务

报告期内，资产管理业务稳健推进参公大集合产品的处置工作，顺利完成全部 7 只产品的管理人变更以及 4 只产品的终止清算。参公大集合产品的处置给资产管理业务带来了规模和收入下滑的压力，资产管理业务积极调整策略，主动拓展新业务，全年成功新发 9 只私募产品，多项机构业务也在有序推进。“年年鑫 1 号”等产品凭借出色的投资业绩，在同类产品中排名靠前，东海海汇周周利和添宁双月盈 FOF1 号分别荣获 2025 证券公司集合资管计划金牛奖“三年期 FOF 型金牛资管计划”和“一年期 FOF 型金牛资管计划”。

(6)期货业务

2025 年，我国期货期权品种上市进度持续加快，期货市场通过政策支持、制度优化、品种创新和市场功能提升，全方位支持实体经济的发展，为产业升级和经济高质量发展提供了有力保障。报告期内，我国期货行业规模持续扩大，成交量、成交额创新高，同时市场结构持续优化。报告期内，以单边计算全国期货市场累计成交量为 9,073,926,691 手，累计成交额为 7,662,537.24 亿元，同比分别增长 17.40%和 23.74%。(数据来源:中国期货业协会)

报告期内，公司期货业务整体稳健，其中，郑商所品种成交量和

成交额分别为 39,930,016 手和 10,631.01 亿元，同比分别增加 11.15% 和减少 7.08%。报告期内，公司增幅低于市场平均水平 9.11%，市场份额自 0.6883% 降低至 0.6362%。广期所品种成交量和成交额分别为 5,810,848 手和 3,666.67 亿元，同比分别增加 176.89% 和 197.80%。报告期内，公司增幅高于市场平均水平 5.27%，市场份额自 0.5335% 提升至 0.5438%。(以上成交量及成交额均为不含期转现数据)

2026 年，公司将坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入学习贯彻落实党的二十大和二十届历次全会精神，全面落实中央经济工作会议和省市关于金融工作的决策部署，深刻把握金融工作的政治性、人民性，坚持服务实体经济根本宗旨，扎实做好金融“五篇大文章”。公司将以“稳中求进、提质增效、精益求精”为工作总基调，锚定金融强国建设与证券行业高质量发展要求，深耕区域、聚焦主业，在赋能新质生产力发展、助力实体经济转型升级、坚守合规风控底线等方面持续精准发力，全力推动公司“十五五”发展开好局、起好步，以实干奋进之姿交出服务地方经济社会高质量发展的合格答卷。

2.行业情况

2025 年，中国证监会一体推进防风险、强监管、促高质量发展，会同有关方面合力稳市场、稳信心、稳预期，资本市场在多重风险挑战交织叠加的严峻考验下顶压前行，向新向优发展，韧性和活力明显增强。

根据中国证券业协会对证券公司 2025 年年度经营数据的统计：证券公司未经审计财务报表显示，150 家证券公司 2025 年度实现营业收入 5,411.71 亿元，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)1,637.96 亿元、证券承销与保荐业务净收入 337.11 亿元、财务顾问业务净收入 57.84 亿元、投资咨询业务净收入 76.94 亿元、资产管理业务净收入 238.87 亿元、利息净收入 646.87 亿元、证券投资收益(含公允价值变动)1,853.24 亿元；2025 年度实现净利润 2,194.39 亿元。截至 2025 年 12 月 31 日，150 家证券公司总资产为 14.83 万亿元，净资产为 3.34 万亿元，净资本为 2.44 万亿元，

客户交易结算资金余额(含信用交易资金)3.24 万亿元，受托管理资金
本金总额 9.53 万亿元。(数据来源：中国证券业协会)

(二)近三年的资产、财务和经营状况

被评估单位近三年来的财务状况如下表(合并口径):

金额单位: 人民币万元

项目	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2025 年 12 月 31 日
资产	5,048,693.75	5,364,374.00	6,290,613.66
负债	4,033,771.90	4,347,814.75	5,257,263.67
所有者权益合计	1,014,921.85	1,016,559.25	1,033,349.99
其中: 归母所有者权益	964,772.48	963,805.89	977,917.48
少数股东权益	50,149.37	52,753.35	55,432.52

被评估单位近三年来的财务状况如下表(母公司口径):

金额单位: 人民币万元

项目	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2025 年 12 月 31 日
资产总计	4,104,043.52	4,186,328.70	4,934,895.07
负债总计	3,125,786.64	3,202,171.14	3,936,142.09
所有者权益合计	978,256.88	984,157.56	998,752.98

被评估单位近三年来的经营状况如下表(合并口径):

金额单位: 人民币万元

项目	2023 年度	2024 年度	2025 年度
一、营业收入	65,021.54	146,907.92	176,754.36
二、营业支出	127,553.78	141,883.03	144,221.38
三、营业利润	-62,532.24	5,024.89	32,532.98
四、利润总额	-63,438.81	2,860.63	25,868.30
减: 所得税费用	-15,917.11	-2,092.06	10,240.13
四、净利润	-47,521.70	4,952.69	15,628.17
其中: 归母净利润	-49,224.15	2,348.71	12,949.01
少数股东损益	1,702.45	2,603.98	2,679.16

被评估单位近三年来的经营状况如下表(母公司口径):

金额单位: 人民币万元

项目	2023 年度	2024 年度	2025 年度
一、营业收入	40,548.50	118,128.86	159,014.89
二、营业支出	98,664.34	109,681.90	135,762.38
三、营业利润	-58,115.84	8,446.96	23,252.51
四、利润总额	-58,917.19	6,408.36	17,175.23
减: 所得税费用	-15,827.84	-3,306.62	2,838.50
五、净利润	-43,089.35	9,714.97	14,336.73

被评估单位 2025 年度、2024 年度和 2023 年度的会计报表均经容
诚会计师事务所(特殊普通合伙)审计, 并出具了无保留意见审计报告。

五、评估过程

本次估算选用交易案例比较法，价值比率为市净率(PB)，基本步骤具体如下：

(一)选择价值比率

证券公司属于典型的资本密集型金融机构，其核心经营依托净资产开展，资产与负债结构高度标准化，因此在市场法评估中，市净率(PB)相较其他价值比率更具稳定性、可比性与合理性。具体理由如下：

1.契合证券公司以净资产为核心的监管与经营逻辑

证券公司业务开展、风险敞口、业务规模均受净资产严格约束，净资产既是监管底线指标，也是衡量公司风险承受能力与业务扩张潜力的核心依据，股权价值与净资产规模高度相关，采用市净率(PB)能直接反映资本实力对股权价值的驱动作用。

2.规避盈利波动带来的估值失真问题

证券公司的盈利情况受证券市场行情、经纪业务交易量、自营投资收益等影响显著，业绩周期性波动大，易出现亏损或盈利畸高畸低情形，市盈率会因此失效或失真；而净资产相对稳健，受短期市场波动影响较小，能为估值提供稳定基准。

3.适配轻资产、高杠杆金融机构估值特征

证券公司无大量固定资产、存货等实体资产，传统以盈利或营收为基础的价值比率适用性较弱，而净资产能直接体现股东实际权益，更能反映股权的内在价值与清算保障能力。

故本次采用市净率(PB)作为市场法评估的价值比率。

(二)选择交易案例

评估人员搜集了自 2020 年以来的证券公司并购案例，具体如下：

序号	事件	标的公司	股票代码	首次公告日
1	百联集团和上海城投对上海证券进行增资	上海证券	非上市	2020/1/14
2	国新资本收购华融证券 71.99% 股权	华融证券	非上市	2021/9/29
3	诚通集团收购新时代证券 98.24% 股权	新时代证券 (诚通证券)	非上市	2021/12/14
4	摩根士丹利收购摩根士丹利华鑫证券 39% 股权	摩根士丹利 华鑫证券	非上市	2021/3/31
5	指南针接手网信证券 100% 股权	网信证券 (麦高证券)	非上市	2021/9/18
6	九鼎集团转让九州证券 72.50% 股权	九州证券	非上市	2022/4/25
7	国网英大受让英大证券 3.33% 股权	英大证券	非上市	2022/8/26
8	天风证券转让恒泰证券 9.5754% 股权	恒泰证券	1476.HK	2022/10/1

东吴证券股份有限公司拟股权收购涉及的东海证券股份有限公司股东全部权益价值
资产评估说明

9	江西交投等联合体受让国盛金控 50.43% 股权	国盛金控	002670.SZ	2022/6/2
10	国联证券拟以发行 A 股的方式收购民生证券的控股权	民生证券	非上市	2024/4/26
11	国泰君安以发股、换股方式吸收合并海通证券	海通证券	600837.SH	2024/9/13
12	西部证券受让国融证券 64.5961% 股权	国融证券	非上市	2024/6/21
13	方正证券转让瑞信证券 49% 股权给北京国资	北京证券 (瑞信证券)	非上市	2024/6/25
14	湖北能源、三峡资本转让长江证券合计 15.60% 股权	长江证券	000783.SZ	2024/3/30
15	浙商证券受让国都证券合计 34.25% 股权	国都证券	870488.NQ	2024/3/30
16	国信证券发股购买万和证券 96.08% 股权	万和证券	非上市	2024/8/29

评估人员逐一对上述案例的交易背景和标的公司进行了分析：

(1)百联集团、上海城投对上海证券增资

百联集团与上海城投对上海证券的增资交易发生于 2020 年 12 月，该交易时点距本次评估基准日已超过 3 年，交易时效性较差。期间，国内证券行业监管政策、资本市场环境、行业竞争格局及估值水平均发生显著变化，该历史交易定价无法客观反映当前市场条件下的股权价值，故予以剔除。

(2)国新资本收购华融证券 71.99% 股权

国新资本收购华融证券 71.99% 股权发生于 2022 年 1 月，该交易时点距本次评估基准日已超过 3 年，交易时效性较差。期间，国内证券行业监管政策、资本市场环境、行业竞争格局及估值水平均发生显著变化，该历史交易定价无法客观反映当前市场条件下的股权价值，故予以剔除。

(3)诚通集团收购新时代证券 98.24% 股权

新时代证券原为“明天系”关联券商，因公司治理失衡、隐瞒实际控制人等问题，自 2020 年 7 月起被证监会行政接管。2021 年 12 月，诚通集团接手新时代证券 98.24% 股权属于风险处置类并购，并非市场化常规交易，且距本次评估基准日已超过 3 年，时间跨度较长，该历史交易定价无法客观反映当前市场条件下的股权价值，故予以剔除。

(4)摩根士丹利收购摩根士丹利华鑫证券 39% 股权

摩根士丹利收购摩根士丹利华鑫证券 39% 股权发生于 2021 年 5 月，该交易时点距本次评估基准日已超过 3 年，交易时效性较差。期间，国内证券行业监管政策、资本市场环境、行业竞争格局及估值水平均发生显著变化，该历史交易定价无法客观反映当前市场条件下的

股权价值，故予以剔除。

(5)指南针接手网信证券 100% 股权

网信证券因长期严重资不抵债、连续多年 D 级评级、重大合规与财务造假风险，2021 年 7 月进入破产重整程序。指南针接手网信证券 100% 股权属于风险处置类并购，并非市场化常规交易，且距本次评估基准日已超过 3 年，时间跨度较长，该历史交易定价无法客观反映当前市场条件下的股权价值，故予以剔除。

(6)九鼎集团转让九州证券 72.50% 股权

九鼎集团转让九州证券 72.50% 股权发生于 2022 年 4 月，该交易时点距本次评估基准日已超过 3 年，交易时效性较差。期间，国内证券行业监管政策、资本市场环境、行业竞争格局及估值水平均发生显著变化，该历史交易定价无法客观反映当前市场条件下的股权价值，故予以剔除。

(7)国网英大受让英大证券 3.33% 股权

国网英大原持有英大证券 96.67% 股权，此次交易完成后变为持有 100% 股权，本次交易不涉及控制权变更、无外部市场化博弈，而本次评估对象为涉及控制权移交的市场化并购标的，二者在交易目的、定价逻辑、股权属性上不具备可比性。

另，该交易时点距本次评估基准日已超过 3 年，交易时效性较差。期间，国内证券行业监管政策、资本市场环境、行业竞争格局及估值水平均发生显著变化，该历史交易定价无法客观反映当前市场条件下的股权价值，故予以剔除。

(8)天风证券转让恒泰证券 9.5754% 股权

天风证券转让恒泰证券 9.5754% 股权发生于 2022 年 9 月，该交易时点距本次评估基准日已超过 3 年，交易时效性较差。期间，国内证券行业监管政策、资本市场环境、行业竞争格局及估值水平均发生显著变化，该历史交易定价无法客观反映当前市场条件下的股权价值，故予以剔除。

(9)江西交投等联合体受让国盛金控 50.43% 股权

江西交通投资集团等联合体受让国盛金控 50.43% 股权的交易实

施于 2022 年 6 月，距本次评估基准日间隔超过 3 年，时效性不足。鉴于证券行业经营环境、监管导向及盈利模式在此期间发生明显调整，该交易定价难以适配当前评估基准日的市场价值判断，故予以剔除。

(10)国联证券拟以发行 A 股方式收购民生证券控股权

本次交易发生时点与本次评估基准日较为接近，所处行业环境、监管政策及市场估值水平具有良好延续性。交易标的民生证券与被评估单位均为综合性证券公司，在业务结构、经营规模、收入构成及盈利特征等方面具备较强可比性，符合本次评估可比案例筛选要求，可选为可比交易案例。

(11)国泰君安以发股、换股方式吸收合并海通证券

本次交易双方均为 A 股上市公司，交易采用双方锁定股价换股的方式实施，交易定价直接以双方二级市场股价为基础确定。由于上市公司股价易受宏观经济环境、行业周期、市场情绪及资金面等多重外部因素扰动，其价格形成机制具有较强的波动性与特殊性，并非基于企业内在价值、资产质量及盈利水平开展的市场化公允估值定价。综上，该交易案例定价受资本市场波动影响显著，不具备可比交易案例所需的客观性、稳定性及可比性，故予以剔除。

(12)西部证券受让国融证券 64.5961% 股权

本次交易发生时点与本次评估基准日较为接近，所处行业环境、监管政策及市场估值水平具有良好延续性。交易标的国融证券与被评估单位均为综合性证券公司，在业务结构、经营规模、收入构成及盈利特征等方面具备较强可比性，符合本次评估可比案例筛选要求，可选为可比交易案例。

(13)方正证券转让瑞信证券(后更名为北京证券)49% 股权给北京国资

本次交易标的瑞信证券(后更名为北京证券)资产规模较小，截至交易基准日，其总资产仅为 9.62 亿元，营业部及分支机构合计仅 2 家；而被评估单位总资产约为 630 亿元，营业部及分支机构合计 86 家。二者在资产规模、资本实力、业务覆盖面、网点布局及抗风险能力等方面差距显著，核心经营指标及价值驱动因素差异较大，不具备

可比性，故予以剔除。

(14)湖北能源、三峡资本转让长江证券合计 15.60% 股权

本次评估选取的可比案例多为非上市公司股权交易，而该交易标的为上市公司，上市公司股权具备流动性溢价、公开市场估值体系、信息披露充分性等独有特征，与非上市标的估值逻辑、定价基础存在本质差异，口径不具备可比性，故予以剔除。

(15)浙商证券受让国都证券合计 34.25% 股权

本次交易发生时点与本次评估基准日相近，所处资本市场环境、行业监管政策及估值水平无重大变化。交易标的国都证券与被评估单位均为综合性证券公司，在业务类型、经营规模、盈利模式及收入结构等方面具备较强可比性，符合可比案例筛选条件，可选为可比交易案例。

(16)国信证券发股购买万和证券 96.08% 股权

本次交易发生时点与本次评估基准日相近，所处资本市场环境、行业监管政策及估值水平无重大变化。交易标的万和证券与被评估单位均为综合性证券公司，在业务类型、经营规模、盈利模式及收入结构等方面具备较强可比性，符合可比案例筛选条件，可选为可比交易案例。

经上述分析，与本次交易在交易背景和标的公司方面可比的案例如下：

序号	事件	标的公司	股票代码	首次公告日
1	国联证券拟以发行 A 股的方式收购民生证券的控股权	民生证券	非上市	2024/4/26
2	西部证券受让国融证券 64.5961% 股权	国融证券	非上市	2024/6/21
3	浙商证券受让国都证券合计 34.25% 股权	国都证券	870488.NQ	2024/3/30
4	国信证券发股购买万和证券 96.08% 股权	万和证券	非上市	2024/8/29

2. 可比交易案例基本情况介绍

评估人员根据公开资料收集的数据，测算了经筛选后案例的价值比率，具体如下：

案例	国联证券拟以发行 A 股的方式收购民生证券的控股权	西部证券受让国融证券 64.5961% 股权	浙商证券受让国都证券合计 34.25% 股权	国信证券发股购买万和证券 96.08% 股权
标的公司	民生证券	国融证券	国都证券	万和证券
性质	非上市公司	非上市公司	新三板公司	非上市公司
首次公告日	2024/4/26	2024/6/21	2024/3/30	2024/8/29

东吴证券股份有限公司拟股权收购涉及的东海证券股份有限公司股东全部权益价值
资产评估说明

交易对价(元/股)	2.61	3.32	2.57	2.38
交易最近财务时点	2024/3/31	2023/12/31	2023/12/31	2024/11/30
每股净资产(元/股)	1.40	2.24	1.84	2.38
PB	1.87	1.48	1.40	1.00

案例一：

受券商行业整合及打造一流投行政策导向推动，国联证券拟以发行 A 股方式收购民生证券控股权。交易于 2024 年 4 月 26 日首次公告，2024 年 12 月获中国证监会核准，2024 年 12 月 30 日完成股权过户，是券商行业并购重组的典型案列。

交易事件	国联证券拟以发行 A 股的方式收购民生证券的控股权
标的企业	民生证券股份有限公司
标的企业经营范围	许可项目:证券业务;证券投资咨询。(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:证券财务顾问服务。(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)
交易方式	增发收购
首次公告日	2024/4/26
交易股权比例	99.2617%
交易金额(万元)	2,949,180.57
PB	1.87
公告过户日期	2024/12/30

案例二：

为响应监管层鼓励券商行业并购重组、打造行业头部机构的政策导向，西部证券以协议转让方式完成对国融证券控制权的并购。交易于 2024 年 6 月 21 日首次公告，2025 年 8 月获中国证监会核准，2025 年 9 月 11 日完成股权过户。

交易事件	西部证券受让国融证券 64.5961% 股权
标的企业	国融证券股份有限公司
标的企业经营范围	许可经营项目：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；证券资产管理；融资融券；证券投资基金代销；代销金融产品；外币有价证券经纪业务(以上经营范围凭许可证经营)。 一般经营项目：无
交易方式	协议受让
首次公告日	2024/6/21
交易股权比例	64.5961%
交易金额(万元)	382,471.65
非流动性折扣	0.00%
PB	1.48
公告过户日期	2025/9/11

案例三：

本次交易为证券行业市场化并购案例，受让方为浙商证券股份有限公司，标的企业为国都证券股份有限公司。交易于2024年3月30日首次公告，浙商证券通过协议转让、摘牌受让等方式，合计受让国都证券34.25%股权，成为其第一大股东并取得控制权，交易股权已完成过户登记。

交易事件	浙商证券受让国都证券合计34.25%股权
标的企业	国都证券股份有限公司
标的企业经营范围	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；证券资产管理；证券投资基金代销；为期货公司提供中间介绍业务；融资融券业务；代销金融产品业务；公开募集证券投资基金管理业务。（“1、未经有关部门批准，不得以公开方式募集资金；2、不得公开开展证券类产品和金融衍生品交易活动；3、不得发放贷款；4、不得对所投资企业以外的其他企业提供担保；5、不得向投资者承诺投资本金不受损失或者承诺最低收益”；企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）
交易方式	协议受让
首次公告日	2024/3/30
交易股权比例	34.2546%
交易金额(万元)	512,790.00
非流动性折扣	0.00%
PB	1.40
公告过户日期	2025/5/15

案例四：

在券商整合与新“国九条”支持下，深圳国资委推动旗下金融资源整合，国信证券拟发A股收购万和证券96.08%股权。交易于2024年8月29日首次公告，2025年8月获中国证监会核准，2025年8月26日完成股权过户。

交易事件	国信证券发股购买万和证券96.08%股权
标的企业	万和证券股份有限公司
标的企业经营范围	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。）
交易方式	增发收购
首次公告日	2024/8/29
交易股权比例	96.0792%
交易金额(万元)	519,183.79
PB	1.00
公告过户日期	2025/8/26

(三)建立修正体系

本次市场法评估过程中，评估人员严格遵循市场法可比交易修正的规范要求，围绕交易情况、交易日期、规模因素、盈利能力、风险指标和成长能力六大核心维度，对各可比交易案例与评估标的的差异进行系统性量化修正，确保可比交易价值比率的公允性与可比性。

具体修正过程如下：

1.交易情况修正

交易方式是影响股权交易定价公允性与价值内涵的重要因素，常见的股权交易方式主要包括协议转让、司法拍卖、破产重整、公开挂牌竞价等，不同交易方式对应的定价逻辑、市场参与度、价格形成机制存在显著差异，直接影响交易对价的参考价值。

本次评估标的的交易方式与 4 项交易案例在交易方式大类上均属于市场化协议转让，不存在显著差异。打分情况如下：

项目	标的	案例一	案例二	案例三	案例四
交易情况	增发收购	增发收购	协议受让	协议受让	增发收购
打分	100	100	100	100	100

2.交易日期修正

本次评估采用证券Ⅲ申万指数(851931.SI)作为行业交易日期的修正基准，核心逻辑在于消除评估基准日与可比交易案例达成期间，证券行业整体估值水平波动对评估结论客观性的干扰。

本次评估锚定可比交易案例的交易最近财务时点作为行业指数修正的基准时点，同步测算对应时点证券Ⅲ申万指数收盘价，以此作为还原交易案例真实行业估值水平的核心依据。打分情况如下：

项目	标的	案例一	案例二	案例三	案例四
交易靠近的财务时点	2025/12/31	2024/3/31	2023/12/31	2023/12/31	2024/11/30
证券Ⅲ指数 (851931.SI)收盘价	6939.99	4961.39	5221.28	5221.28	7051.18
自然对数	8.85	8.51	8.56	8.56	8.86
调整系数		1.0394	1.0332	1.0332	0.9982

本次评估标的为非上市企业股权，受二级市场行业指数波动影响程度较低，市场化股价联动性弱，不宜直接采用二级市场波动口径测算。本次选用自然对数模型测算调整系数，更契合非上市股权价值相对平稳、估值变化呈渐进式的特征，测算结果更贴合标的实际价值变动逻辑。

3.规模因素修正

本次从收入规模、资产规模两个方面对交易标的进行修正，打分情况如下：

项目	标的	案例一	案例二	案例三	案例四
收入规模(万元)	176,754.36	379,874.77	96,652.38	138,109.62	51,441.97
打分	100	106	98	99	96
总资产规模(万元)	6,290,613.66	5,994,156.93	1,767,501.77	3,387,865.32	1,152,466.67
打分	100	99	91	94	90
综合得分	100	103	94	97	93
调整系数		0.9709	1.0638	1.0309	1.0753

上述收入规模最大值为 379,874.77 万元，最小值为 51,441.97 万元；资产规模最大值为 6,290,613.66 万元，最小值为 1,152,466.67 万元。

本次对规模因素采用相对比例打分法对可比交易案例与被评估单位进行差异调整，为避免单一因素修正幅度过大，放大样本偏差、削弱可比交易的参考价值，本次评估设定打分的上下限为 ± 10 。打分逻辑具体为：以收入规模、资产规模的最大值与最小值之间的区间作为打分基数，将调整因素对应的差异幅度，折算为该价格区间的相对占比，据此确定每项差异因素的具体调整分值，再将各项因素的打分进行平均后得到规模因素的综合得分。

4.盈利能力修正

本次从总资产收益率对交易标的进行修正，打分情况如下：

项目	标的	案例一	案例二	案例三	案例四
总资产收益率	0.22%	1.14%	0.22%	2.10%	0.52%
打分	100	105	100	110	102
调整系数		0.9524	1.0000	0.9091	0.9804

上述总资产收益率最大值为 2.10%，最小值为 0.22%。

本次对盈利能力采用相对比例打分法对可比交易案例与被评估单位进行差异调整，为避免单一因素修正幅度过大，放大样本偏差、削弱可比交易的参考价值，本次评估设定打分的上下限为 ± 10 。打分逻辑具体为：以总资产收益率的最大值与最小值之间的区间作为打分基数，将调整因素对应的差异幅度，折算为该价格区间的相对占比，据此确定每项差异因素的具体调整分值。

5.风险指标修正

根据 2016 年 6 月 26 日证监会令第 125 号《关于修改〈证券公司风险控制指标管理办法〉的决定》第十七条，证券公司必须持续符合

下列风险控制指标标准：

- ① 风险覆盖率不得低于 100%；
- ② 资本杠杆率不得低于 8%；
- ③ 流动性覆盖率不得低于 100%；
- ④ 净稳定资金率不得低于 100%。

评估人员查询了被评估单位和交易案例在交易最近财务时点的风险控制指标都满足监管标准，故本次风险指标打分情况如下：

项目	标的	案例一	案例二	案例三	案例四
打分	100	100	100	100	100

6.成长能力修正

本次从收入增长率和净资产增长率对交易标的进行修正，打分情况如下：

项目	标的	案例一	案例二	案例三	案例四
收入增长率	20.32%	50.05%	38.42%	47.20%	2.99%
打分	100	106	104	106	96
净资产增长率	1.46%	4.29%	0.99%	4.93%	1.19%
打分	100	107	99	109	99
综合得分	100	107	101	107	98
调整系数		0.9346	0.9901	0.9346	1.0204

上述收入增长率最大值为 50.05%，最小值为 2.99%；净资产增长率最大值为 4.93%，最小值为 0.99%。

本次对成长能力采用相对比例打分法对可比交易案例与被评估单位进行差异调整，为避免单一因素修正幅度过大，放大样本偏差、削弱可比交易的参考价值，本次评估设定打分的上下限为 ± 10 。打分逻辑具体为：以净资产增长率的最大值与最小值之间的区间作为打分基数，将调整因素对应的差异幅度，折算为该价格区间的相对占比，据此确定每项差异因素的具体调整分值。

综上，将上述因素进行修正后得到综合调整系数如下：

项目	案例一	案例二	案例三	案例四
交易情况	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
交易日期	1.0394	1.0332	1.0332	0.9982
规模因素	0.9709	1.0638	1.0309	1.0753
盈利能力	0.9524	1.0000	0.9091	0.9804
风险指标	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
成长能力	0.9346	0.9901	0.9346	1.0204
综合调整系数	0.8982	1.0883	0.9050	1.0738

(四)确定评估值

评估人员利用调整系数对可比交易案例的价值比率进行修正，取其平均数确定修正后的价值比率，具体如下：

项目	案例一	案例二	案例三	案例四
综合调整系数	0.8982	1.0883	0.9050	1.0738
PB	1.8720	1.4800	1.3975	0.9995
修正后的 PB	1.6815	1.6106	1.2648	1.0733
PB 取值	1.4076			

东海证券评估基准日归母净资产账面价值为 977,917.48 万元，则：
股东全部权益价值=977,917.48 × 1.4076=1,376,516.64 万元。

第五章 评估结论及分析

一、评估结论

北京中企华资产评估有限责任公司受东吴证券股份有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，采用市场法和资产基础法，按照必要的评估程序，对东吴证券股份有限公司拟股权收购涉及的东海证券股份有限公司的股东全部权益价值在 2025 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

(一)市场法评估结果

在评估基准日 2025 年 12 月 31 日，在企业持续经营及本报告所列假设和限定条件下，东海证券股份有限公司评估基准日单体报表口径净资产账面价值为 998,752.98 万元、合并报表口径归属于母公司净资产账面价值 977,917.48 万元，采用市场法评估后东海证券股份有限公司股东全部权益价值为 1,376,516.64 万元(保留至百位)，较母公司口径净资产评估增值 377,763.66 万元，增值率为 37.82%，较合并口径归母净资产评估增值 398,599.16 万元，增值率为 40.76%。

本次市场法评估采用交易案例比较法，参考案例均为具有控制权的非上市股权交易案例，故不再额外考虑控制权和流动性因素的影响。

(二)资产基础法评估结果

东海证券股份有限公司评估基准日总资产账面价值为 4,934,895.07 万元，评估价值为 4,993,387.13 万元，增值额为 58,492.06 万元，增值率为 1.19%；总负债账面价值为 3,936,142.09 万元，评估价值为 3,936,142.09 万元，评估无增减值；净资产账面价值为 998,752.98 万元，净资产评估价值为 1,057,245.04 万元，增值额为 58,492.06 万元，增值率为 5.86%。资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

评估基准日：2025 年 12 月 31 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

东吴证券股份有限公司拟股权收购涉及的东海证券股份有限公司股东全部权益价值
资产评估说明

一、资产总计	1	4,934,895.07	4,993,387.13	58,492.06	1.19
其中：货币资金	2	1,313,156.65	1,313,156.65	-	-
结算备付金	3	341,996.64	341,996.64	-	-
融出资金	4	854,367.03	854,367.03	-	-
交易性金融资产	5	1,443,786.65	1,443,786.65	-	-
衍生金融资产	6	31,925.01	31,925.01	-	-
买入返售金融资产	7	83,880.75	83,880.75	-	-
存出保证金	8	92,043.01	92,043.01	-	-
应收款项	9	7,442.99	7,442.99	-	-
其他债权投资	10	393,301.06	393,301.06	-	-
其他权益工具投资	11	71,778.05	71,778.05	-	-
长期股权投资	12	184,444.78	196,960.58	12,515.79	6.79
投资性房地产	13	9,282.97	27,247.25	17,964.28	193.52
固定资产	14	26,659.59	40,842.36	14,182.77	53.20
无形资产	15	3,295.42	17,108.99	13,813.57	419.17
递延所得税资产	16	60,015.33	60,015.33	-	-
使用权资产	17	6,854.21	6,854.21	-	-
其他资产	18	10,664.91	10,680.56	15.65	0.15
二、负债	19	3,936,142.09	3,936,142.09	-	-
其中：应付短期融资款	20	274,726.41	274,726.41	-	-
拆入资金	21	302,483.08	302,483.08	-	-
代理买卖证券款	22	1,482,760.38	1,482,760.38	-	-
衍生金融负债	23	528.44	528.44	-	-
卖出回购金融资产款	24	811,325.40	811,325.40	-	-
合同负债	25	660.78	660.78	-	-
应付款项	26	172,152.67	172,152.67	-	-
应付职工薪酬	27	29,916.95	29,916.95	-	-
应交税费	28	2,751.91	2,751.91	-	-
预计负债	29	149.42	149.42	-	-
应付债券	30	851,891.43	851,891.43	-	-
租赁负债	31	6,688.62	6,688.62	-	-
其他负债	32	106.59	106.59	-	-
三、所有者权益合计	33	998,752.98	1,057,245.04	58,492.06	5.86

小数点后保留两位小数

(三)评估结论

市场法评估后的股东全部权益价值为 1,376,516.64 万元，资产基础法评估后的股东全部权益价值为 1,057,245.04 万元，两者相差 319,271.60 万元，差异率为 30.20%。

资产基础法是以被评估单位的资产、负债为出发点，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作为被评估单位股东全部权益的评估价值。由于资产基础法固有的特性，证券公司核心的牌照价值、客户资源、人力资源等核心无形资产确实难以在资产基础法中体现，因此采用资产基础法无法涵盖被评估单位整体资产的完全价值。市场法评估结果直接来源于近期公开市场的交易数据，体现了

市场参与者对诸如牌照价值、客户资源、人力资源等无形资产的价值认可，其估值结论更具客观性和参考性。因此，本次采用市场法评估结果作为本次评估结论。

在本资产评估报告所列的假设前提条件下，东海证券股份有限公司在评估基准日的股东全部权益价值 1,376,516.64 万元(保留至百位)。

本评估结论仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考，评估结论的使用有效期限为 2025 年 12 月 31 日至 2026 年 12 月 30 日。

二、资产基础法评估结论与账面价值比较变动情况及原因

采用资产基础法评估后，东海证券股东全部权益价值为 1,057,245.04 万元，增值额为 58,492.06 万元，增值率为 5.86%。各科目增减值情况如下：

金额单位：人民币万元

科目名称	账面价值	评估值	增值额	增值率(%)
长期股权投资	184,444.78	196,960.58	12,515.79	6.79
投资性房地产	9,282.97	27,247.25	17,964.28	193.52
固定资产	26,659.59	40,842.36	14,182.77	53.20
无形资产	3,295.42	17,108.99	13,813.57	419.17
其他资产	10,664.91	10,680.56	15.65	0.15

1. 长期股权投资增值原因为东海期货经营盈利。
2. 投资性房地产增值原因包括：(1) 房地产价格变动；(2) 评估采用的经济耐用年限长于企业折旧年限。
3. 固定资产增值原因包括：(1) 房地产价格变动；(2) 评估采用的经济耐用年限长于企业折旧年限。
4. 无形资产增值原因包括：(1) 被评估单位申报了账外商标和著作权；(2) 评估采用的经济耐用年限长于企业摊销年限。
5. 其他资产的增值的原因为：长期待摊费用的财务摊销年限小于经济使用年限。