

大会常务委员会第十二次会议修正)；

7. 《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)；

8. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令第378号，国务院令第709号修订)；

9. 《国有资产评估管理办法》(国务院令第91号，2020年国务院令第732号修订)；

10. 《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)；

11. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国有资产监督管理委员会令第12号)；

12. 《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)；

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

14. 《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)；

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

16. 《上海市企业国有资产评估报告审核手册》(沪国资委评估[2018]353号)；

17. 《上海市企业国有资产评估管理暂行办法》(沪国资委评估[2019]366号)；

18. 《上海市企业国有资产评估核准备案操作手册》(沪国资委评估[2020]100号)；

19. 《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)；

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

21. 《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)；

22. 《中华人民共和国增值税法》(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通过)；

23. 《中华人民共和国增值税法实施条例》(国务院令第826号)；

24. 《中华人民共和国商标法》(2019年4月23日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议第四次修正)；

25.《中华人民共和国专利法》（2020年10月17日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十二次会议第四次修订）；

26.《中华人民共和国著作权法》（2020年11月11日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十三次会议第三次修订）；

27.《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日十三届全国人大三次会议表决通过）；

28.《中华人民共和国车辆购置税法》（2018年12月29日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议通过）；

29.其他与评估工作相关的法律法规。

（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—资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）；
- 4.《资产评估执业准则—利用专家工作及相关报告》（中评协[2017]35号）；
- 5.《资产评估执业准则—无形资产》（中评协[2017]37号）；
- 6.《资产评估执业准则—不动产》（中评协[2017]38号）；
- 7.《资产评估执业准则—机器设备》（中评协[2017]39号）；
- 8.《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协[2018]35号）；
- 9.《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协[2018]36号）；
- 10.《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协[2018]37号）；
- 11.《资产评估执业准则—企业价值》（中评协[2018]38号）；
- 12.《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协[2019]35号）；
- 13.《资产评估执业准则—知识产权》（中评协[2023]14号）；
- 14.《金融企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]43号）；
- 15.《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
- 16.《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
- 17.《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
- 18.《专利资产评估指导意见》（中评协[2017]49号）；

- 19.《著作权资产评估指导意见》（中评协[2017]50号）；
- 20.《商标资产评估指导意见》（中评协[2017]51号）；
- 21.《投资性房地产评估指导意见》（中评协[2017]53号）。

（四）资产权属依据

- 1.企业产权登记表/国家出资企业产权登记证；
- 2.不动产权证或房屋所有权证；
- 3.《土地使用权出让合同》或《土地使用权证》；
- 4.专利申请通知书；
- 5.著作权（版权）证书；
- 6.商标注册证书；
- 7.机动车行驶证；
- 8.重要资产购置合同或记账凭证；
- 9.固定资产台账、记账账册等；
- 10.对外投资权属证明文件；
- 11.其他资产权属证明资料。

（五）评估取价依据

- 1.中国人民银行外汇管理局公布的基准日汇率中间价；
- 2.《机电产品报价手册》中国机械工业出版社；
- 3.《中国汽车网》等网上汽车价格信息资料；
- 4.设备网上可予查询的价格信息资料；
- 5.被评估单位历史年度财务报表、审计报告；
- 6.同花顺资讯系统有关金融数据及资本市场信息资料；
- 7.资产评估师现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料。

（六）其他参考资料

- 1.被评估单位及其管理层提供的评估基准日会计报表、账册与凭证以及资产评估申报表；
- 2.《资产评估常用方法与参数手册》（机械工业出版社2011年版）；
- 3.《机动车强制报废标准规定》（商务部、发改委、公安部、环境保护部令2012年

第12号)；

4. 国家宏观经济、行业、区域市场及企业统计分析资料；
5. 上海东洲资产评估有限公司技术统计资料；
6. 其他相关参考资料。

七、评估方法

(一) 评估方法概述

依据《资产评估基本准则》、《资产评估执业准则—资产评估方法》，确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和资产基础法三种基本方法及其衍生方法。

依据《资产评估执业准则—企业价值》，执行企业价值评估业务可以采用收益法、市场法、资产基础法三种基本方法：

收益法是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。对企业价值评估采用收益法，强调的是企业的整体预期盈利能力。

市场法是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。评估数据直接选取于市场，评估结果说服力强的特点。

资产基础法是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。对企业价值评估采用资产基础法，可能存在并非每项资产和负债都可以被充分识别并单独评估价值的情形。

(二) 评估方法的选择

依据《资产评估执业准则—企业价值》，“执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析收益法、市场法、资产基础法三种基本方法的适用性，选择评估方法。”“对于适合采用不同评估方法进行企业价值评估的，资产评估专业人员应当采用两种以上评估方法进行评估。”

资产基础法的基本思路是按现行条件重建或重置被评估资产，潜在的投资者在决定投资某项资产时，所愿意支付的价格不会超过购建该项资产的现行购建成本。本评估项目能满足资产基础法评估所需的条件，即被评估资产处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态，具备可利用的历史经营资料。因此，本次适合采用资产基础法评估。

收益法是通过估算资产未来预期收益的现值来判断资产价值，其适用前提是企业未来收益能够合理量化、预期现金流持续稳定且可预测。然而，被评估单位为证券公司，其经营成果与资本市场景气度呈现高度正相关性，业绩表现深受二级市场成交量、权益指数波动、利率中枢及收益率曲线形态等多重因素影响。鉴于证券行业具有显著的强周期特征，企业的业绩在牛熊市转换中往往呈现较高的波动性，未来现金流量存在一定不确定性。在此情形下，难以通过合理的专业判断对未来中长期收益进行可靠量化与预测，无法满足收益法对“未来收益可预测性”的基本前提。因此，本次评估不适合采用收益法。

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，适用市场法的前提条件是存在一个发育成熟、公平活跃的公开市场，且市场数据比较充分，在公开市场上有可比的交易案例。目前与被评估单位同一行业，产品类型、业务结构、经营模式相类似的上市公司数量较多，可获得产品类型、业务结构、经营模式相类似的上市公司信息，故本次适合采用市场法评估。

综上分析，本次评估确定采用资产基础法和市场法进行评估。

（三）资产基础法介绍

资产基础法具体是指将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业股东全部权益价值的方法。

各类主要资产及负债的评估方法如下：

1.货币资金类

货币资金包括现金、银行存款、其他货币资金。对人民币现金及银行存款、其他货币资金，以核实后的金额为评估值；对外币现金及银行存款，按核实后外币账面金额乘以基准日人民币与外币汇率后确定评估值。

2.结算备付金

结算备付金为上海证券或上海证券代理客户进行证券或期货交易而存入相关清算代理机构以满足资金清算交收所需的款项。评估人员对相关账簿记录及会计凭证进行了核查，对指定的金融机构出具的结算备付金对账单核对，并对结算备付金存款账户进行了函证，该资金存放安全性高、兑付无风险，无需计提信用减值，结算备付金以清查核实后的账面值作为评估值。

3.融出资金

融出资金为上海证券融资融券业务向客户出借的资金。

本次评估人员以评估基准日融出资金账面本金及应收利息为基础，核实融资业务台账、客户信用账户数据、执行利率、预计风险损失等情况，核实结果账、表、单金额相符。

依据《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》，融出资金属于以摊余成本计量的金融资产，企业采用预期信用损失法计提信用损失准备。按照三阶段模型评估信用风险：对信用风险未显著增加、未发生信用减值的融出资金合约，基于客户维持担保比例、担保物充足性、客户信用等级、市场环境等风险因素，计量 12 个月预期信用损失；对信用风险显著增加或已发生信用减值的合约，计量整个存续期预期信用损失。

预期信用损失= 违约概率×违约损失率×风险敞口

评估人员在对融出资金核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，按照预期信用损失的方法，计算评估风险损失。

本次对融出资金合约，因客户维持担保比例达标、担保物充足、业务风控体系完善，违约及实际损失发生概率极低；结合《企业会计准则第 22 号》预期信用损失计量要求、融资融券业务风险特征及证券行业历史损失水平，确定该类合约评估风险损失率控制在 0.25% 以内。

本次对于未来款项收回可能性较小，客户愿意还款的配合度也较低的部分款项，本次考虑按照 100% 计提减值损失。

账面上的“减值准备”科目按零值计算。

4.衍生金融资产

衍生金融资产为期权等金融衍生品，本次以评估基准日证券交易所公布的当日结算价为公允计价依据，结合实际持仓数量、合约乘数计算确定评估价值。

5.买入返售金融资产

买入返售金融资产主要系债券质押式回购融资资产，本次已核实该投资期末余额和回单，按照核实后的账面价值进行评估。

6.存出保证金

存出保证金为被评估单位按规定缴存的交易保证金、履约保证金等款项。本次评估人员核查保证金缴存规定,获取交易所、中国证券登记结算机构等期末时点对账单,抽查大额进出流水,通过比对账面数据与机构对账单据,确保账实一致。本次以核实后的账面值确定评估价值。

7. 应收款项

应收款项系被评估单位经营应收的证券清算款、手续费及佣金、债券投资款以及结算担保金等款项。

在对应收款项核实无误的基础上,根据每笔款项在扣除评估风险损失后,按预计可能收回的数额确定评估值。对关联方往来等有充分理由相信能全部收回的款项,评估风险损失率为0%。对有确凿证据表明款项不能收回或账龄超长的,评估风险损失率为100%。对很可能收不回部分款项的,且难以确定收不回账款数额的,借助于历史资料和现在调查了解的情况,具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况等,参照财会上坏账准备的核算方法,估计出评估风险损失作为扣除额后得出应收款项的评估值。账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

8. 交易性金融资产

交易性金融资产包括股票和股权、债券、基金、其他投资。

(1) 交易性金融资产-股票和股权

交易性金融资产-股票和股权投资包括流通股股票、新三板股票和参股股权投资。

1) 流通股股票

对于流通股,本次评估以每股价格乘以持股数量确定股票投资评估值。

流通股评估值=每股价格×持股数量

每股价格采用评估基准日的收盘价。

2) 新三板股票

①已摘牌的新三板公司,如企业整体运行情况较差或者较长时间无法与企业取得联系,预计未来基本无可回收价值,本次与账面值口径保持一致,评估为零。对尚处于正常经营的企业,本次采用可获取的最新一期报表的净资产结合持股比例确定评估值。

②做市转让的股票,对季度换手率较高,市场活跃度较高,同时具有市场公允价格的股票,本次考虑按照基准日收盘价进行评估,对于季度换手率较低,本次采取近

一年区间平均成交均价等方法确定评估值。

③集合竞价的股票，对企业整体经营情况很差的公司，经评估预计其未来基本无可回收价值的股票，本次与账面值口径保持一致，评估为零。其他公司依据其实际经营情况采用净资产分割法、市场法等方法进行评估。

3) 参股股权投资

对于参股投资的非上市企业：若企业正常运营，由于被评估单位持股比例较低，在分析企业财务状况后采用市场法进行评估；若企业处于异常经营状态、长时间无法取得联系，预计基本无可收回价值，对其评估为零。

(2) 交易性金融资产-债券

主要为被评估单位于评估基准日持有的交易所债券和银行间债券等。评估人员清查了原始凭证及记账凭证，核对了被评估单位于评估基准日二级证券交易市场账户对账单等，确认债券名称和持有数量等账表单相符。本次以债券评估基准日估值全价确定债券单价。

(3) 交易性金融资产-基金

对于交易性金融资产-基金，主要为被评估单位于评估基准日持有的货币基金等基金产品。评估人员清查了原始凭证及记账凭证，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。

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

对不具有公开可查询的单位基金份额净值的净值型的基金产品，本次采用经与企业核实后基准日单位基金份额净值乘以持有数量确定评估值。

(4) 交易性金融资产-其他

对于交易性金融资产-其他，主要为集合理财产品、券商资管计划等。评估人员清查了原始凭证及记账凭证，核对了被评估单位于评估基准日投资账户对账单，确认名称和持有数量账表单相符。

对于市场化投资产品等，本次对于投资凭证等资料进行核实，按照期末净值结合持股数确认评估价值或者按照期末余额对账单以及期末估值表进行评估。

9.其他债权投资

其他债权投资主要为投资的银行间中期票据、企业债券、国债等。对于其他债权投资，本次评估以评估基准日中债日终全价估值乘以持有数量确定评估值。

10.其他权益工具投资

其他权益工具投资涵盖沪港通标的、上交所及深交所 A 股上市公司股票、新三板挂牌公司股票，以及基础设施 REITs 等权益类资产。对于上市 A 股、沪港通标的、基础设施 REITs 等存在公开活跃交易市场的产品，以评估基准日市场交易价格结合持股数量确定评估价值；对于新三板股票，本次与交易性金融资产相关评估方式保持一致。

11. 长期股权投资

本次长期股权投资账面清单如下：

单位：人民币元

序号	被投资单位名称	公司类型	持股比例%	账面值（元）
1	海证期货有限公司	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）	100%	1,526,861,000.00
1-1	上海海证风险管理有限公司	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）	100%	500,000,000.00
2	新疆前海联合基金管理有限公司	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）	100%	526,637,709.01

注 1：上海证券已将新疆前海联合基金管理有限公司注册资本由 20,000.00 万元增加至 40,000.00 万元，后续将依法办理工商变更。

注 2：上海证券作为管理人代表资产支持专项计划持有上海百联金山购物中心有限公司及上海百联川沙购物中心有限公司 100% 股权，为两家项目公司名义股东，上海证券不参与经营管理决策，故上述两家公司不纳入合并报表范围。

对全资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。本次股东全部权益价值具体评估方法如下：

对下属海证期货有限公司，考虑期货行业周期波动特征，盈利易受外部市场与政策环境影响，未来收益预测涉及较多不确定假设，较难形成稳定可靠的收益预测结果，故本次评估未采用收益法。考虑资本市场存在与海证期货可比的同业上市公司，且上市公司财务报表等核心数据信息公开可获取，故本次适合采用市场法进行评估。综合考虑下，本次选取资产基础法、市场法对其进行评估，最终以资产基础法测算结果作为最终评估结论。

对海证期货有限公司下属子公司上海海证风险管理有限公司，考虑其与母公司同样的期货行业属性，故不适合采用收益法评估，目前与海证风险类似产权交易案例较少，境内上市的同类公司也较少，故不适合采用市场法进行评估，本次选取资产基础法对其评估。

对新疆前海联合基金管理有限公司，本次对其采用了资产基础法和市场法一近期交易价格法进行评估，考虑到其最近一期股权交割系2025年10月完成的，本次最终选

取其最近一期的股权收购价格，并结合期间损益和增减资变动确定其评估结论。

12. 不动产

根据《资产评估执业准则—不动产》，不动产是指土地、建筑物及其他附着于土地上的定着物。不动产通常在投资性房地产、固定资产、在建工程以及无形资产等科目中核算。

执行不动产评估时应根据具体情况分析市场法、收益法和成本法三种基本评估方法以及假设开发法、基准地价修正法等衍生方法的适用性，选择评估方法。

从 2016 年 5 月 1 日起，在全国范围内全面实现营业税改征增值税，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等由缴纳营业税改为缴纳增值税。由于增值税是价外税，因此本次评估对象所涉及的不动产评估值均不含增值税。

▲市场法：遵循可比较的原则，选择可比的交易实例作为参照物，通过对参照物的交易情况、交易日期和不动产状况进行修正后得出评估对象不动产的市场价值。

其中：交易情况修正是将参照物实际交易情况下的价格修正为正常交易情况下的价值。交易日期修正是将参照物成交日期的价格修正为评估基准日的价值。不动产状况修正是将参照物状况下的价格修正为评估对象状况下的价值，可以分为区位状况修正、权益状况修正和实物状况修正。

▲收益法：通过将不动产未来收益期限内的租金净收益采用适宜的折现率折现为现值确定评估对象不动产的市场价值。

其中：未来收益期限根据建筑物剩余经济寿命、对应土地使用权剩余使用年限，以及相关法律法规的规定确定；租金净收益以其客观公允的市场租金为基础，扣减需承担的相关费用、税金后确定的未来净收益，如有租约限制的，租约期内采用租约约定的租金，租约期外采用正常客观的租金。

▲成本法：采用房屋建筑物、构筑物和对应的土地使用权分开评估再加总价值的思路得到评估对象不动产的市场价值。

经分析，委估房地产所处交易市场活跃度高、流通性强，住宅、商业、办公类物业均存在大量近期、正常、市场化成交案例，满足市场法评估的要求。同时，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，故不适合采用收益法进行评估；成本法反映的是评估基准日价格水平下的重置价格，无法体现房

地产最佳使用权状态和市场供求关系下的价值，故也不适宜采用成本法评估；同时，委估对象主要为已建成商业地产，未来没有重新开发的计划，故不适合采用假设开发法。综上所述，本次综合考虑主要选取市场法对其进行评估。

市场法指在一定市场条件下，选择条件类似或使用价值相同若干房地产交易实例，就交易情况、交易日期、房地产状况等条件与委估对象进行对照比较，并对交易实例房地产加以修正调整，从而确定委估对象价值的方法。

计算公式：

委估对象价值=可比实例交易价格×交易情况修正系数×市场状况修正系数×房地产状况修正系数×委估对象面积

同时，本次对经复核未缴纳土地出让金的房产已在评估结论中扣除土地出让金。

13.设备类资产

根据《资产评估执业准则—机器设备》，执行机器设备评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析成本法、市场法和收益法三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法。本次通过对所涉及的各类设备特点、用途以及资料收集情况分析，主要采用成本法进行评估。

通过对被评估单位所涉及的各类设备特点、用途以及资料收集情况分析，主要采用重置成本法进行评估。

▲成本法：根据现行时点条件下按照重建或者重置被评估对象设备的思路，即基于社会一般生产力水平的客观必要成本为基础，扣除相关贬值（实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值），以此确定评估对象价值的资产评估方法。

重置成本一般为更新重置成本，包括直接成本、间接成本、资金成本、税费及合理的利润。

评估价值=重置成本-实体性贬值-功能性贬值

=重置成本×综合成新率

（1）电子及其他设备

A.重置成本的确定

机器设备重置成本由设备购置价、运杂费、安装调试费、前期工程及其他费用、资金成本等组成，（或是购建所发生的必要的、合理的成本、利润和相关税费等确定）。

对价值量较小的电子及其他设备，无需安装（或安装由销售商负责）以及运输费用较低，直接参照现行不含税市场购置价格确定。

根据 2009 年 1 月 1 日起实施的《中华人民共和国增值税暂行条例》（中华人民共和国国务院令 第 538 号），《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部国家税务总局令 第 50 号），《财政部，国家税务总局关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》（财税[2008]170 号）及财政部、国家税务总局财税（2009）113 号《关于固定资产进项税额抵扣问题的通知》的相关规定，自 2009 年 1 月 1 日起，增值税一般纳税人购进或者自制固定资产发生的进项税额，可凭增值税专用发票，海关进口增值税专用缴款书和运输费用结算单据从销项税额中抵扣。故本次评估中对于符合上述条件设备的重置成本中均不含增值税。

重置全价计算公式：

设备重置全价（不含增值税）=设备购置价（不含增值税）+运杂费（不含增值税）+安装调试费（不含增值税）+前期工程及其他费用（不含增值税）+资金成本

对价值量较小的电子及其他设备，无需安装（或安装由销售商负责）以及运输费用较低，参照现行不含税市场购置价格确定。

①设备购置价的确定

对中小设备通过查询评估基准日的设备报价信息确定；对没有直接市场报价信息的设备，主要通过参考同类设备的现行市场购置价确定。

② 运杂费、安装调试费、前期工程及其他费用的确定

经复核，本次不涉及运杂费、安装调试费、前期工程及其他费用。

③ 资金成本的确定

经复核，本次不涉及资金成本。

B.综合成新率的确定

Δ 综合成新率=理论成新率 $\times$ 调整系数 K

其中：理论成新率=尚可使用年限 $\div$ （已使用年限+尚可使用年限） $\times 100\%$

调整系数 $K=K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5$

各类调整系数主要系对设备的原始制造质量 K_1 、设备的运行状态及故障频率 K_2 、维护保养（包括大修理等）情况 K_3 、设备的利用率 K_4 、设备的环境状况 K_5 等进行勘

查了解后确定。

△一般简单设备综合成新率直接采用理论成新率或观测值确定。

C.评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

(2) 运输设备

A.重置成本的确定

按评估基准日的车辆的市场价格，并根据《中华人民共和国车辆购置税法》及当地相关文件计入车辆购置税、新车上户牌照手续费等，确定其重置成本：

B.综合成新率的确定

根据《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）的有关规定，结合《资产评估常用参数手册》中关于“车辆经济使用年限参考表”推算确定的车辆尚可经济使用年限和尚可经济行驶里程数，并以年限计算结果作为车辆基础成新率，同时以车辆的实际行使里程数量化为车辆利用率修正系数，再结合其它各类影响因素对基础成新率进行修正后合理确定综合成新率。

C.评估值的确定

评估值=重置成本×综合成新率

同时本次沪牌额度按上海市单位非营业性客车额度历年投标拍卖结果公布的评估基准日当月上海市单位非营业性客车额度拍卖成交均价评估。

13.在建工程

在建工程主要系对租赁房产的装修工程。收集工程项目相关批准文件，了解付款进度和账面值构成。核实前期费用及其它费用支出的合理性；并且按前期费用、工程造价之和以合理工期计算资金成本。经核实，账面在建工程工期较短，本次按照核实后的账面值进行评估。

14.使用权资产

评估人员通过核查相关的合同、付款凭证，使用权资产的位置、数量、起始日和到期日以及摊销过程等，确认资产真实有效，账面计量准确，按照核实后的账面值评估。

15.无形资产-其他无形资产

无形资产主要为电脑应用软件及专利、著作权、商标权、域名等。根据《资产评估

执业准则—无形资产》，确定无形资产价值的评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。对所涉及的评估对象相关情况以及资料收集情况充分了解，并分析上述三种基本方法的适用性后选择合理的评估方法。

▲收益法：在获取评估对象无形资产相关信息基础上，根据该无形资产或与其类似无形资产的历史实施情况及未来应用前景，结合该无形资产实施或者拟实施企业经营状况，估算其能带来的预期收益，采用与预期收益口径一致的折现率折现的方式得到评估对象无形资产市场价值。

▲成本法：根据形成无形资产的全部投入，考虑无形资产价值与成本的相关程度，通过计算其合理的成本、利润和相关税费后确定其重置成本，并考虑其贬值因素后得到评估对象无形资产市场价值。

▲市场法：在获知评估对象无形资产或者类似无形资产存在活跃市场的基础上，收集具有比较基础的类似无形资产可比交易案例的市场交易价格、交易时间及交易条件等交易信息，并对交易信息进行必要的调整后得到评估对象无形资产市场价值。

（1）专利：经评估人员与企业核实，被评估单位拥有的专利技术先进性一般，能够给其带来的收益有限，并未形成无形资产超额收益概念，较难采用超额收益或无形资产分成的方法对其未来利润贡献进行预测；且企业也未将此类专利对外销售，无市价案例参照，故本次对专利资产组的采用重置成本法评估

（2）商标：商标仅是该企业产品区别于其他企业产品的一个标识，并未形成无形资产超额收益概念，注册商标较难采用超额收益或无形资产分成的方法对其未来利润贡献进行预测，故本次对商标的评估采用重置成本法评估。

（3）软件著作权：经与企业管理层了解，企业的软件主要服务于企业内部运营管理，属于辅助性支撑资产。该类资产不单独对外销售，亦不直接产生独立的现金流，本次评估不采纳收益法，且公开市场无同类型可比交易案例，无法获取可靠的参照价格，故本次对软件著作权资产组的采用重置成本法评估。

（4）域名：本次采用重置成本法进行评估。

（5）账面外购软件

对于购入年限在半年以内（包含半年）的软件，经向软件供应商询价或网络查询得到的其现行不含税价格与软件原始购入价格相比变化不大，本次以账面原值确定评估

值。

对于购入年限大于半年、小于五年（含五年）的软件，因软件迭代更新速度较快，已无法向软件供应商询价或网络准确查询其现行不含税价格，故以原始购入价格为基础，采用国家统计局公布的工业生产者购进价格指数调整并考虑一定的成新率后，确定评估值。

对于购入年限大于五年的软件，因软件迭代更新速度较快，已无法向软件供应商询价或网络准确查询其现行不含税价格，故采用国家统计局公布的工业生产者购进价格指数调整后的原始购入价格（2011年之前由于相关指数未公布，故直接以原始入账价值确认），考虑一定的残值率确定评估值。

16.递延所得税资产

递延所得税资产核算内容为坏账准备、减值准备、租赁负债、应付未付工资、公允价值变动等原因产生的递延所得税资产。清查时，评估人员核对明细账与总账、报表余额是否相符，核对与委估明细表是否相符，查阅了款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，以证实递延所得税资产的真实性、完整性。在核实无误的基础上，以核实后暂时性差异金额结合企业实际税率确定评估值。

17.其他资产

其他资产系企业预付的软件相关项目工程款、长期待摊费用等，本次按核实后账面值确定评估值。

18.负债

在清查核实的基础上，以各项负债在评估目的经济行为实施后被评估单位实际需要承担的负债项目和负债金额确定评估值。

（四）市场法介绍

1.概述

根据《资产评估执业准则—企业价值》，企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。市场法中常用的两种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企业的买卖、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。

2. 计算公式

股东全部权益价值=经营性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产、负债价值

经营性资产价值=被评估单位相关指标×可比企业相应的价值比率×修正系数

本次根据所获取的可比企业经营和财务数据的充分性和可靠性、可收集到的可比企业数量情况，具体采用合并口径上市公司比较法。

被评估单位主营证券类金融业务，自有资产绝大部分为开展证券业务必备的经营性金融资产，非经营性资产整体体量微小，对企业价值影响较小，因此本次上市公司和被评估单位均未考虑非经营性资产（负债）和溢余资产的调整。

3. 评估步骤

（1）确定可比参照企业

在适当的交易市场中，分析与被评估单位属于同一行业或是受相同经济因素影响的，从事相同或相类似业务、时间跨度接近的上市公司作为备选可比企业。在关注可比企业业务结构、经营模式、企业规模、企业所处经营阶段、成长性、经营风险、财务风险等因素后，对备选可比企业进行适用性筛选，最终选择适当数量的与被评估单位可比的参照企业。

（2）对被评估单位和可比参照企业的差异进行必要的调整

利用从公开、合法渠道获得的可比企业经营业务和财务各项信息，与被评估单位的实际情况进行比较、分析，并做必要的差异调整。

（3）选择确定价值比率

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，如市盈率（P/E）、市净率（P/B）、市销率（P/S）或企业价值倍数（如 EV/EBIT、EV/EBITDA 等）。本次评估在比较分析各价值比率与被评估单位市场价值的相关性后，选取了市净率（P/B）价值比率。在选择过程中充分考虑了下述因素：选择的价值比率有利于合理确定评估对象的价值；计算价值比率的数据口径及计算方式一致；应用价值比率时尽可能对可比企业和被评估单位间的差异进行合理调整。

被评估单位所属行业为证券行业，业绩表现深受二级市场成交量、权益指数波动、

利率中枢及收益率曲线形态等多重因素影响。鉴于证券行业具有强周期特征，企业在牛熊市转换中往往面临较高的业绩波动率，利润及收入类相关指标参数波动较大，故不适合采用利润类及收入类指标进行测算。考虑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本开展，因此适合采用市净率（P/B）作为价值指标。

本次评估在比较分析各价值比率与被评估单位市场价值的相关性后，选取了市净率（P/B）价值比率。

（4）估算企业价值

在调整并计算可比企业的价值比率后，结合被评估单位相应的财务数据或指标，计算得出被评估单位的股东全部权益价值。

本次采用上市公司比较法评估，在计算股东全部权益价值时，由于可比公司为上市公司而被评估单位为非上市公司，所以在计算股东全部权益时需要考虑非流通性折扣的影响。

（5）确定评估结论

在采用价值比例计算股东全部权益价值后，最终确定评估值。

八、评估程序实施过程和情况

我们根据中国资产评估准则以及国家资产评估的相关原则和规定，实施了本项目的评估程序。整个评估程序主要分为以下四个阶段进行：

（一）评估准备阶段

1.接受本项目委托后，即与委托人就本次评估目的、评估基准日和评估对象范围等问题进行了解并协商一致，订立业务委托合同，并编制本项目的资产评估计划。

2.配合企业进行资产清查，指导并协助企业进行委估资产的申报工作，以及准备资产评估所需的各项文件和资料。

（二）现场评估阶段

根据本次项目整体时间安排，现场评估调查工作阶段是2026年4月下旬至6月中旬。经选择本次评估适用的评估方法后，主要进行了以下现场评估程序：

1.对企业申报的评估范围内资产和相关资料进行核查验证：

（1）听取委托人及被评估单位有关人员介绍企业总体情况和纳入评估范围资产的历史及现状，了解企业相关内部制度、经营状况、资产使用状态等情况；



(2) 对企业提供的资产评估申报明细表内容进行核实, 与企业有关财务记录数据进行核对, 对发现的问题协同企业做出调整或补充;

(3) 根据资产评估申报明细表内容, 对实物类资产进行现场勘察和抽查盘点;

(4) 查阅收集纳入评估范围资产的产权证明文件, 对被评估单位提供的权属资料进行查验, 核实资产权属情况。统计瑕疵资产情况, 请被评估单位核实并确认这些资产权属是否属于企业、是否存在产权纠纷;

(5) 对设备、房屋建筑物类资产, 了解管理制度和实际执行情况, 查阅并收集相关技术资料、合同文件等。对通用设备, 主要通过市场调研和查询有关价格信息等资料; 对房屋建筑物通过调研市场状况数据、房地产交易案例相关信息等;

(6) 对所涉及到的无形资产, 了解其成本构成、历史及未来的收益情况, 对应产品的市场状况等相关信息; 查阅收集无形资产的法律文件、权属有效性文件或者其他证明资料; 调研无形资产特征、资产组合情况、使用状况; 无形资产实施的地域范围、领域范围、获利能力和收益模式; 判断是否能够持续发挥作用并给权利人带来经济利益; 了解无形资产的法定保护期限、收益期限以及保护措施; 调研无形资产实施过程中所受到的法律、行政法规或者其他限制等;

(7) 对评估范围内的负债, 主要了解被评估单位实际应承担的债务情况。

2. 对被评估单位的历史经营情况、经营现状以及所在行业的现实状况进行了解, 判断企业未来一段时间内可能的发展趋势。具体如下:

(1) 了解被评估单位存续经营的相关法律情况, 主要为有关章程、投资及出资协议、经营场所及经营能力等情况;

(2) 了解被评估单位执行的会计制度、固定资产折旧政策、存货成本入账和存货发出核算方法等, 执行的税率及纳税情况, 近几年的债务、借款以及债务成本等情况;

(3) 了解被评估单位业务类型、经营模式、历史经营业绩, 包括主要经营业务的收入占比、主要客户分布, 以及与关联企业之间的关联交易情况;

(4) 获取近年经审计的资产负债表、损益表、现金流量表以及产品收入和成本费用明细表等财务信息数据;

(5) 了解企业资产配置及实际利用情况, 分析相关溢余资产和非经营性资产、负债情况, 并与企业管理层取得一致意见;

(6) 通过对被评估单位管理层访谈方式，了解企业的核心经营优势和劣势；未来几年的经营计划以及经营策略，如市场需求、价格策略、销售计划、成本费用控制、资金筹措等，以及未来主要经营业务收入和成本构成及其变化趋势等；主要的市场竞争者情况；以及所面临的经营风险，如国家政策风险、市场（行业）竞争风险、产品（技术）风险、财务（债务）风险等；

(7) 了解与被评估单位属同一行业，或受相同经济因素影响的可比企业基本情况。

（三）评估结论汇总阶段

对现场评估调查阶段收集的评估资料进行必要地分析、归纳和整理，形成评定估算的依据；根据选定的评估方法，选取正确的计算公式和合理的评估参数，形成初步估算成果；并在确认评估资产范围中没有发生重复评估和遗漏评估的情况下，汇总形成初步评估结论，并进行评估结论的合理性分析。

（四）编制提交报告阶段

在前述工作基础上，编制初步资产评估报告，与委托人就初步评估报告内容沟通交换意见，并在全面考虑相关意见沟通情况后，对资产评估报告进行修改和完善，经履行完毕评估机构内部审核程序后向委托人提交正式资产评估报告书。

九、评估假设

本项目评估中，资产评估师遵循了以下评估假设和限制条件：

（一）基本假设

1. 交易假设

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

2. 公开市场假设

公开市场假设是对资产拟进入的市场条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指在充分发达与完善的市场条件下，一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场。在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间。买卖双方的交易都是在自愿、理智、非强制或不受限制的条件下进行。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3.企业持续经营假设

企业持续经营假设是假设被评估单位在现有的资产资源条件下，在可预见的未来经营期限内，其生产经营业务可以合法地按其现状持续经营下去，其经营状况不会发生重大不利变化。

4.资产按现有用途使用假设

资产按现有用途使用假设是假设资产将按当前的使用用途持续使用。首先假定被评估范围内资产正处于使用状态，其次假定按目前的用途和使用方式还将继续使用下去，没有考虑资产用途转换或者资产最佳利用条件。

（二）一般假设

1.本次评估假设评估基准日后国家现行有关法律、宏观经济、金融以及产业政策等外部经济环境不会发生不可预见的重大不利变化，亦无其他不可抗力及不可预见因素造成的重大影响。

2.本次评估没有考虑被评估单位及其资产将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对其评估结论的影响。

3.假设被评估单位所在地所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等财税政策无重大变化，信贷政策、利率、汇率等金融政策基本稳定。

4.被评估单位现在及将来的经营业务合法合规，并且符合其营业执照、公司章程的相关约定。

（三）市场法评估特别假设

1.假设可比企业相关财务数据真实可靠；

2.假设除特殊说明外，交易均为公开、平等、自愿的公允交易；

3.资产评估专业人员仅基于公开披露的可比上市公司相关信息选择对比维度及指标，不考虑其他非公开事项对被评估单位价值的影响；

4.未考虑特殊交易方式可能对评估结论产生的影响。

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

根据国家有关资产评估的规定，我们本着独立、公正和客观的原则执行了必要的评估程序，在本报告所述之评估目的、评估假设与限制条件下，得到被评估单位股东全部权益于评估基准日的市场价值评估结论。

（一）相关评估结果情况

1. 资产基础法评估值

采用资产基础法对企业股东全部权益价值进行评估，得出被评估单位在评估基准日的评估结果如下：

截至评估基准日，被评估单位母公司单体所有者权益账面值 1,974,237.54 万元，评估值 2,088,649.90 万元，评估增值 114,412.36 万元，增值率 5.80%。其中：总资产账面值 8,136,105.26 万元，评估值 8,250,517.62 万元，评估增值 114,412.36 万元，增值率 1.41%。负债账面值 6,161,867.72 万元，评估值 6,161,867.72 万元，无增减值变动。

被评估单位合并口径归属于母公司所有者权益2,012,077.07万元，评估值为2,088,649.90万元，评估增值76,572.83万元，增值率3.81%。

2. 市场法评估值

采用市场法对企业股东全部权益价值进行评估，得出的评估基准日的评估结果如下：

截至评估基准日，被评估单位母公司单体所有者权益账面值为 1,974,237.54 万元，评估值为 2,511,984.00 万元，评估增值 537,746.46 万元，增值率 27.24%。

被评估单位合并口径归属于母公司所有者权益2,012,077.07万元，评估值为2,511,984.00万元，评估增值499,906.93万元，增值率24.85%。

（二）评估结果差异分析及最终评估结论

1. 不同方法评估结果的差异分析

本次评估采用市场法得出的股东全部权益价值为2,511,984.00万元，与资产基础法测算得出的股东全部权益价值2,088,649.90万元相差423,334.10万元，差异率为16.85%。

不同评估方法的评估结果差异的原因主要是各种评估方法对资产价值考虑的角度

不同，资产基础法是从企业各项资产现时重建的角度进行估算；市场法是从现时市场可比价格角度进行测算，导致各评估方法的评估结果存在差异。

2. 评估结论的选取

根据《资产评估执业准则—企业价值》，对同一评估对象采用多种评估方法时，应当结合评估目的、不同评估方法使用数据的质量和数量，采用定性或者定量的方式形成评估结论。

鉴于上海证券所属行业为证券行业，其主要价值除固定资产、营运资金等有形资源之外，还应包含客户资源、业务网络、服务能力、管理优势、品牌优势等重要的无形资源的贡献。资产基础法的评估结果仅对各单项有形资产和可确指的无形资产进行了价值评估，并不能完全体现各单项资产组合对整个公司的价值贡献，也不能完全衡量各单项资产间的互相匹配和有机组合因素可能产生出来的企业整体效应价值。市场法评估结果的价值内涵包括了企业不可辨认的所有无形资产价值，所以市场法评估结果高于资产基础法评估结果。结合本次评估目的，采用市场法评估能够更加客观、合理地反映评估对象的整体价值，故以市场法评估结果作为最终评估结论。

通过以上分析，我们选用市场法评估结果作为本次被评估单位股东全部权益价值评估结论。经评估，被评估单位股东全部权益价值为人民币2,511,984.00万元。大写：人民币贰佰伍拾壹亿壹仟玖佰捌拾肆万元整。

评估结论根据以上评估工作得出。

（三）评估结论与账面价值比较变动情况及原因说明

本次采用市场法的评估结论，主要增减值分析如下：

评估结果汇总表（母公司单体口径）

评估基准日：2026年03月31日

金额单位：人民币万元

项目	账面价值	评估价值（注）	增减值（注）	增值率（%）（注）
	A	B	C=B-A	D=C/A*100%
货币资金	1,818,921.26	-	-	-
结算备付金	356,753.40	-	-	-
融出资金	1,281,360.22	-	-	-
衍生金融资产	1,416.26	-	-	-
存出保证金	29,280.10	-	-	-
应收款项	87,966.90	-	-	-
买入返售金融资产	42,123.00	-	-	-
金融投资：		-	-	-
其中：交易性金融资产	2,032,538.20	-	-	-

其他债权投资	1,876,145.12	-	-	-
其他权益工具投资	340,918.31	-	-	-
长期股权投资	205,349.87	-	-	-
投资性房地产	4,068.36	-	-	-
固定资产	18,400.50	-	-	-
在建工程	2,346.76	-	-	-
使用权资产	13,684.34	-	-	-
无形资产	6,206.47	-	-	-
递延所得税资产	4,091.62	-	-	-
其他资产	14,534.58	-	-	-
资产总计	8,136,105.26	-	-	-
负债总计	6,161,867.72	-	-	-
净资产	1,974,237.54	2,511,984.00	537,746.46	27.24

注：在采用市场法进行评估时，对于除净资产之外的其他科目未开展单项评估。

评估结果汇总表（合并口径）

评估基准日：2026 年 03 月 31 日

金额单位：人民币万元

项目	账面价值	评估价值（注）	增减值（注）	增值率(%)（注）
	A	B	C=B-A	D=C/A*100%
货币资金	3,252,636.43	-	-	-
结算备付金	425,870.31	-	-	-
融出资金	1,281,360.22	-	-	-
衍生金融资产	2,678.82	-	-	-
存出保证金	645,238.32	-	-	-
应收款项	102,103.57	-	-	-
买入返售金融资产	42,166.00	-	-	-
金融投资：		-	-	-
其中：交易性金融资产	2,149,182.04	-	-	-
其他债权投资	1,876,145.12	-	-	-
其他权益工具投资	341,058.31	-	-	-
投资性房地产	4,068.36	-	-	-
固定资产	19,491.20	-	-	-
在建工程	2,441.82	-	-	-
使用权资产	14,842.24	-	-	-
无形资产	7,999.53	-	-	-
商誉	26,371.78	-	-	-
递延所得税资产	4,674.71	-	-	-
其他资产	120,993.39	-	-	-
资产总计	10,319,322.17	-	-	-
负债总计	8,307,245.10	-	-	-
净资产	2,012,077.07	-	-	-
减：少数股东权益	0.00	-	-	-
归属于母公司净资产	2,012,077.07	2,511,984.00	499,906.93	24.85

注：在采用市场法进行评估时，对于除归属于母公司净资产之外的其他科目未开展单项评估。

本次评估采取市场法的评估结论，增值的原因如下：

该公司拥有企业账面值上未反映的客户资源、业务网络、服务能力、管理优势、品

牌优势等重要的无形资产价值，因此采用市场法评估存在一定增值。

（四）关于评估结论的其他考虑因素

鉴于被评估单位本身为非上市公司，本次评估对象为股东全部权益价值，资产基础法评估过程中未考虑控制权和流动性的影响，市场法评估过程中未考虑控股权的影响、考虑了流动性的影响，最终评估结论未考虑控制权的影响、考虑了流动性的影响。

（五）评估结论有效期

依据现行评估准则规定，本评估报告揭示的评估结论在本报告载明的评估假设没有重大变化的基础上，且通常只有当经济行为实施日与评估基准日相距不超过一年时，才可以使用本评估报告结论，即评估结论有效期自评估基准日2026年03月31日至2027年03月30日。

超过上述评估结论有效期时不得使用本评估报告结论实施经济行为。

（六）有关评估结论的其他说明

评估基准日以后的评估结论有效期内，如果评估对象涉及的资产数量及作价标准发生变化时，委托人可以按照以下原则处理：

- 1.当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；
- 2.当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；
- 3.对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托人在实施经济行为时应给予充分考虑。

十一、特别事项说明

评估报告使用人在使用本评估报告时，应关注以下特别事项对评估结论可能产生的影响，并在依据本报告自行决策、实施经济行为时给予充分考虑：

（一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形：

- 1、上海证券有限责任公司与主营业务相关的自有房产权属瑕疵：

（1）上海证券有限责任公司账面位于临平北路3号（证载地址，实际地址已变更为临平北路19号）的房产，账面值6,227,473.67元，建筑面积为5,617.00平方米，权证编号为“沪房虹字第10814号”。账面位于延长西路80号的房产，账面值1,821,147.84元，建筑面积为1,538.62平方米，权证编号为“沪房地普字（2001）第025487号”。

上述房产系上海证券有限责任公司2001年设立时以承继上海财政证券公司资产的方式取得，房产证载权利人均均为上海财政证券公司，截至本次报告出具日，尚未进行权利人变更。本次评估未考虑相关权属瑕疵对评估结论可能产生的影响。同时，该两处房产所处土地为划拨土地使用权。本次在对上述房地产价值进行评估时候已考虑扣除土地出让金，提请报告使用者注意。

(2) 上海证券有限责任公司账面存在位于北京海淀区翠微中里14号楼一、二层西北部的房产，账面值6,006,406.52元，建筑面积为2,291.29平方米，权证编号为“京(2023)海不动产权第0060470号”，根据该房产不动产权证记载，其对应的土地未申请土地登记，未缴纳土地出让金。本次在对上述房地产价值进行评估时候已考虑扣除土地出让金。提请报告使用者注意。

除了上述事项，本次评估资产权属资料基本完整，资产评估师未发现被评估单位存在其他明显的主要产权瑕疵事项，委托人与被评估单位亦明确说明不存在主要产权瑕疵事项。

(二) 委托人未提供的其他关键资料说明：

无该事项。

(三) 评估基准日存在的未决事项、法律纠纷等不确定因素：

被评估单位主要诉讼、仲裁事项如下：

原告/被告	案由/原告诉讼请求	案件审理进展
原告：上海证券； 被告：上海嘉启实业有限公司（以下简称“嘉启实业”）	案由：房屋租赁合同纠纷； 原告主要诉讼请求：（1）解除原、被告之间的房屋租赁合同关系；（2）被告腾退房屋并按现状返还房屋；（3）被告支付原告拖欠房屋租金、房屋占用费、违约金、诉讼费等。	2026 年 1 月 28 日，上海市浦东新区人民法院作出（2025）沪 0115 民初 107361 号《民事判决书》，判决：（1）确认原告与被告建立的房屋租赁合同关系于 2025 年 11 月 12 日解除；（2）被告于判决生效之日起十日内支付原告租金 5,707,119.58 元、逾期违约金、房屋占用费、解约违约金，并搬离租赁房屋；（3）原告没收租赁保证金 454,938.74 元。 2026 年 2 月 10 日，因不服上述判决，嘉启实业就该案向上海市第一中级人民法院提起上诉。该案仍在审理过程中。

本次评估未考虑上述诉讼、仲裁事项对评估结果的影响，提请报告使用者注意。

除上述事项以外，资产评估师未获悉企业截至评估基准日存在其他的重大未决事项、法律纠纷等不确定事项。委托人与被评估单位亦明确说明不存在其他重大未决事项、法律纠纷等不确定事项。

(四) 重要的利用专家工作及报告情况：

1. 利用专业报告:

执行本次评估业务过程中,我们通过合法途径获得了以下专业报告,并审慎参考利用了专业报告的相关内容:

(1) 毕马威华振会计师事务所(特殊普通合伙)出具的专项审计报告毕马威华振审字第2625311号;

本资产评估报告上海证券有限责任公司的账面资产类型与账面金额已经毕马威华振会计师事务所(特殊普通合伙)审计,出具了标准无保留意见的专项审计报告,报告文号为:毕马威华振审字第2625311号。该审计报告的意见为:“我们审计了上海证券有限责任公司财务报表,包括2024年12月31日、2025年12月31日及2026年3月31日的合并及母公司资产负债表,2024年度、2025年度及截至2026年3月31日止3个月期间的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者 权益变动表以及相关财务报表附注。我们认为,后附的财务报表在所有重大方面按照中华人民共和国财政部颁布的企业会计准则的规定编制,公允反映了上海证券有限责任公司2024年12月31日、2025年12月31日及2026年3月31日的合并及母公司财务状况以及2024年度、2025年度及截至2026年3月31日止3个月期间的的合并及母公司经营成果和现金流量”。

(2) 毕马威华振会计师事务所(特殊普通合伙)出具的专项审计报告毕马威华振审字第2625249号;

本资产评估报告海证期货有限公司的账面资产类型与账面金额已经毕马威华振会计师事务所(特殊普通合伙)审计,出具了标准无保留意见的专项审计报告,报告文号为:毕马威华振审字第2625249号。该审计报告的意见为:“我们审计了海证期货有限公司(以下简称“海证期货”)财务报表,包括2024年12月31日、2025年12月31日及2026年3月31日的合并及母公司资产负债表,2024年度、2025年度及截至2026年3月31日止3个月期间的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表以及相关财务报表附注。我们认为,后附的财务报表在所有重大方面按照中华人民共和国财政部颁布的企业会计准则的规定编制,公允反映了海证期货2024年12月31日、2025年12月31日及2026年3月31日的合并及母公司财务状况以及2024年度、2025年度及截至2026年3月31日止3个月期间的的合并及母公司经营成果和现金流量”

(3) 毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）出具的专项审计报告毕马威华振审字第2625261号；

本资产评估报告新疆前海联合基金管理有限公司的账面资产类型与账面金额已经毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具了标准无保留意见的专项审计报告，报告文号为：毕马威华振审字第2625261号。该审计报告的意见为：“我们审计了新疆前海联合基金管理有限公司（以下简称“前海联合基金”）财务报表，包括2025年12月31日及2026年3月31日的合并及母公司资产负债表，2025年度及截至2026年3月31日止3个月期间的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表以及相关财务报表附注。我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照中华人民共和国财政部颁布的企业会计准则的规定编制，公允反映了前海联合基金2025年12月31日及2026年3月31日的合并及母公司财务状况以及2025年度及截至2026年3月31日止3个月期间的的合并及母公司经营成果和现金流量”。

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企业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。

根据现行评估准则的相关规定，我们对利用相关专业报告仅承担引用不当的相关责任。

（五）重大期后事项：

评估基准日至本资产评估报告出具日之间，委托人与被评估单位已明确告知不存在重大期后事项。我们也确认评估基准日至本资产评估报告出具日之间，评估参数和评估假设并无重大变化，被评估单位股权价值并未发生重大变化。

（六）评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的说明：

无该事项。

（七）担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系：

被评估单位主要租赁事项如下：

序号	承租方	出租方	房屋坐落地址	租赁面积 (m²)	租赁期限
1	上海证券	百联集团	上海市黄浦区人民路 366 号（部位：	13,142.46	2022 年 3 月 1 日至 2028

序号	承租方	出租方	房屋坐落地址	租赁面积 (m ²)	租赁期限
			1-13 楼)		年 2 月 29 日
2	上海证券	百联集团	黄浦区人民路 366 号 SOHO E 座裙房 101、102 室部位	820.16	2024 年 10 月 1 日至 2028 年 2 月 29 日
3	上海证券	上海鼎鼎房地产开发有限公司	黄浦区中山东二路 88 号外滩 SOHO C 幢 2901 室、2902 室、2903 室、2905 室	1,492.15	2021 年 10 月 18 日至 2027 年 10 月 17 日
4	上海证券	上海百联商业互联网有限公司	静安区光复路 1 号、21 号 5 幢 2 楼 223 室	263.00	2026 年 2 月 1 日至 2027 年 1 月 31 日
			静安区光复路 1 号、21 号 5 幢 2 楼 221、222 室	548.00	
5	上海证券	希润(深圳)地产有限公司	深圳市南山区桂湾四路 197 号前海华润金融中心 T1 栋第 29 层第 2901-B、2901-D	1,166.91	2025 年 10 月 1 日至 2030 年 9 月 30 日
6	上海证券	陈惠珠	上海市浦东新区周浦镇年家浜路 388 号 1 幢办公楼	503.37	2021 年 9 月 1 日至 2026 年 8 月 31 日
7	上海证券重庆分公司	重庆成大置业有限公司	重庆市江北区桂花街支路 10 号成大·锦嘉国际大厦办公楼 12 层 1、2、8 号	941.35	2022 年 11 月 1 日至 2027 年 10 月 31 日
8	上海证券南昌民德路证券营业部(现“上海证券江西分公司”)	江西省文物交流中心	江西省南昌市东湖区民德路 349 号 3-4 楼	660.00	2023 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日
9	上海证券深圳分公司	希润(深圳)地产有限公司	深圳市南山区桂湾四路 197 号前海华润金融中心 T1 栋第 29 层第 2901-C	500.00	2025 年 10 月 1 日至 2030 年 9 月 30 日
10	上海证券	北京金隅集团股份有限公司	北京市西城区宣武门西大街甲 129 号金隅大厦 A 座 12 层 1201-1204、1221-1224 房间	988.00	2025 年 7 月 11 日至 2026 年 7 月 10 日(已续签至 2027 年 7 月 10 日)
11	上海证券虹口区新市路证券营业部	吴儒俊、潘吉、奚梦捷	上海市虹口区新市路 228 号 103 室、203 室	657.47	2023 年 12 月 15 日至 2029 年 12 月 14 日
12	上海证券宝山友谊路证券营业部	上海宝山国际汽车物流有限公司	上海市宝山区友谊路 1506 号 105、106、107、306、312、313 室	851.14	2023 年 7 月 1 日至 2028 年 6 月 30 日
13	上海证券长宁区定西路证券营业部	上海申昂水木文化科技服务有限公司	上海市长宁区定西路 1122 号 12 幢北半幢 305-310 室	528.95	2017 年 1 月 1 日至 2029 年 6 月 30 日
14	上海证券沙湾路证券营业部	上海正川实业有限公司	川沙镇妙境路 815 号(804-845 号)	600.00	2023 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日
15	上海证券青浦证券营业部	中国建设银行股份有限公司上海长三角一体化示范区支行	上海市青浦区城中东路 566 号	890.00	2026 年 1 月 1 日至 2030 年 12 月 31 日
16	上海证券黄浦区延安东路证券营业部	上海兴泰东海大厦管理有限公司	上海市黄浦区延安东路 618 号二期 13 层 A1、B、F1 单元	514.33	2022 年 1 月 1 日-2026 年 3 月 31 日(已续租至 2031 年 3 月 31 日)
17	上海证券台州东环大道证券营业部	罗丽萍	浙江省台州市椒江区白云街道东环大道 222、224 号一层	100.12	2025 年 7 月 20 日-2026 年 7 月 19 日(已续租至 2027 年 7 月 19 日)
		李再兴、章颖芳	浙江省台州市椒江区白云街道东环大道君悦大厦商铺 4001-4004 号、4049 号、4076 号、4077 号、4104-4106 号	439.19	2025 年 7 月 20 日-2026 年 7 月 19 日(已续租至 2027 年 7 月 19 日)
18	上海证券温州乐清伯乐东路证券营业部	叶杰杰	乐清市城南街道伯乐东路 6 号 202 室	1,205.46	2021 年 9 月 6 日至 2031 年 10 月 5 日
19	上海证券嘉兴中山西路证券营业部	嘉兴经房置业有限公司	浙江省嘉兴市经济技术开发区中山西路 299 号兴业大厦西侧 11 层	728.38	2021 年 8 月 1 日至 2027 年 7 月 31 日
20	上海证券瑞安罗阳大道证券营业部	叶友谊	瑞安市安阳街道罗阳大道 1102-1112 双号一层、1096-1102 双号二层、京都花园第三幢 1 单元 202 室	912.23	2025 年 2 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日
21	上海证券乐清	乐清市鑫业房地产	浙江省温州市乐清市柳市镇一品花园	535.94	2019 年 9 月 16 日



序号	承租方	出租方	房屋坐落地址	租赁面积 (m²)	租赁期限
	柳市柳青南路 证券营业部	开发有限公司	10 幢 204、105、205 室		至 2028 年 12 月 31 日
22	上海证券瑞安 塘下大道证券 营业部	红旭集团股份有限公司	瑞安市塘下镇塘下大道红旭公司综合 楼北首一层二间店面和二层八间房屋	620.00	2021 年 3 月 11 日至 2027 年 3 月 10 日
23	上海证券温州 永嘉环城西路 证券营业部	潘静	浙江省温州市永嘉县上塘镇环城西路 332 号一至五层整层	265.66	2025 年 2 月 8 日 至 2028 年 2 月 7 日
		全双月	浙江省温州市永嘉县上塘镇环城西路 334 号一至五层整层	265.68	2025 年 2 月 8 日 至 2028 年 2 月 7 日
24	前海基金	希润（深圳）地产 有限公司	深圳市南山区桂湾四路 197 号前海华 润金融中心 T1 栋 2801、2901-A	3,754.91	2024 年 8 月 1 日 至 2027 年 7 月 31 日

本次评估已考虑上述租赁事项对评估结果的影响，提请报告使用者注意。

评估师通过现场调查，除上述披露事项以外，亦未发现其他相关事项。但基于资产评估师核查手段的局限性，以及担保、或有负债（资产）等形成的隐蔽性，评估机构不能对上述事项是否完整发表确定性意见。

（八）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形：
无该事项。

（九）其他需要说明的事项：

1. 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。

2. 本次房地产评估结论不含增值税、包含契税，未考虑房地产交易过程中的其他相关税费。

3. 本次在对评估范围内的资产进行评估时，我们未考虑部分资产的评估增值额对于所得税的影响。

4. 本评估报告仅为委托人合同约定的经济行为对应的评估目的服务，不构成对市场其他投资人的相关标的投资建议或决策建议。

评估报告使用人在使用本资产评估报告时，应当充分关注前述特别事项对评估结论的影响。

十二、评估报告使用限制说明

（一）本资产评估报告仅限于为本报告所列明的评估目的和经济行为的用途使用。

（二）委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用本资产评估报告的，本评估机构及资产评估师不承担责任。

（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本报告的使用人。

(四)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评估对象可实现价格的保证。

(五)如本评估项目涉及国有资产，并按相关规定需履行国有资产管理部門备案、核准程序的，本评估报告需经国有资产监督管理部門备案后方可正式使用，且评估结论仅适用于本报告所示经济行为。

(六)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。对被用于使用范围以外的用途，如被出示给非资产评估报告使用人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。

(七)本资产评估报告内容的解释权属本评估机构，除国家法律、法规有明确的特殊规定外，其他任何单位、部門均无权解释；评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需经本评估机构审阅相关内容后，并征得本评估机构、签字评估师书面同意。法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

十三、评估报告日

资产评估报告日是评估结论形成的日期，本资产评估报告日为2026年7月3日。

评估机构

上海东洲资产评估有限公司



法定代表人

徐峰

签字资产评估师

朱淋云

张悦



评估报告日

2026 年 7 月 3 日

资产评估报告 (报告附件)

项目名称 东方证券股份有限公司拟发行股份及支付现金购买上海证券有限责任公司 100%股权所涉及的上海证券有限责任公司股东全部权益价值资产评估报告

报告编号 东洲评报字【2026】第 1500 号

序号 附件名称

1. 《东方证券股份有限公司第六届董事会第十六次会议（临时会议）决议公告》
2. 百联集团有限公司董事会文件《关于同意东方证券与上海证券合并重组的决议》（百联集团董事会(2026)10 号）
3. 《上海证券有限责任公司股东会 2026 年度第二次临时会议决议》
4. 委托人和被评估单位法人营业执照
5. 委托人和被评估单位企业产权登记表
6. 被评估单位专项审计报告
7. 被评估单位房地产权证及其其他权利证明
8. 评估委托人和相关当事方承诺函
9. 资产评估委托合同
10. 上海东洲资产评估有限公司营业执照
11. 上海东洲资产评估有限公司从事证券业务资产评估资质证明资料
12. 上海东洲资产评估有限公司资产评估资格证书
13. 负责该评估业务的资产评估师资格证明文件
14. 资产评估机构及资产评估师承诺函
15. 资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明
16. 资产评估汇总表或者明细表

资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明

上海东洲资产评估有限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、客观和公正的原则，采用资产基础法、市场法，按照必要的评估程序，对东方证券股份有限公司拟发行股份及支付现金购买上海证券有限责任公司100%股权所涉及的上海证券有限责任公司股东全部权益于2026年03月31日的市场价值进行了评估。资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明如下：

截至评估基准日，被评估单位母公司单体所有者权益账面值为1,974,237.54万元，评估值为2,511,984.00万元，评估增值537,746.46万元，增值率27.24%。

被评估单位合并口径归属于母公司所有者权益2,012,077.07万元，评估值为2,511,984.00万元，评估增值499,906.93 万元，增值率24.85%。

本次评估采用市场法的评估结论，增值的原因如下：

该公司拥有企业账面值上未反映的客户资源、业务网络、服务能力、管理优势、品牌优势等重要的无形资产价值，因此采用市场法评估存在一定增值。