

东莞证券有限责任公司拟股权转让  
所涉及的东莞证券有限责任公司股东全部权益

# 资产评估报告书

(2007)羊评字第 11750 号

穗注协报备号码 200710000128 号

**立信羊城会计师事务所有限公司**

签字评估师：邱军、胡东全

评估基准日：二〇〇七年六月三十日

报告提交日期：二〇〇七年十月二十八日

# 目 录

---

## 第一部分：资产评估报告书摘要

## 第二部分：资产评估报告书

一、 委托方和资产占有方.....	3
二、 评估目的.....	13
三、 评估范围和对象.....	13
四、 价值类型.....	14
五、 评估基准日.....	14
六、 评估原则.....	14
七、 评估假设和限制条件.....	15
八、 评估依据.....	16
九、 评估程序实施过程和情况.....	19
十、 评估方法.....	20
十一、 评估结论.....	23
十二、 评估结论有关说明.....	26
十三、 特别事项说明.....	26
十四、 评估基准日期后重大事项.....	27
十五、 评估报告法律效力.....	27
十六、 评估报告提出日期.....	28

## 第三部分：附件



**立信羊城会计师  
事务所有限公司**

Shun Lun ran Yangcheng Certified  
Public Accountants Co., Limited

中国广州市林和西路 3-15 号耀  
中广场 11 楼  
11/F, China Shine  
Plaza, 3-15 Linhe Road  
West, Tianhe  
District, Guangzhou  
China

邮政编码  
Postal code 510610

电话  
Telephone: (8620) 8348 6228  
(8620) 8348 6238  
(8620) 8348 6230

传真  
Facsimile: (8620) 8348 6116

## 资产评估报告书摘要

本摘要的内容摘自《资产评估报告书》，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告书全文。

立信羊城会计师事务所有限公司接受东莞市财政局的委托，依据国家有关的法律法规、资产评估行业规范和相关文件资料，遵守客观、公正、独立、科学的原则，制定相应的评估总体方案与具体工作计划，实施了必要的评估程序，在基于特定的评估假设与限制条件下，采用与评估目的相匹配的评估标准与方法，对东莞证券有限责任公司拟股权转让所涉及的东莞证券有限责任公司股东全部权益在二〇一七年六月三十日所表现的公开市场价值进行评估。资产评估结果如下：

(一) 采用成本法评估，东莞证券有限责任公司股东全部权益于二〇一七年六月三十日的公开市场价值（不含除土地使用权外的整体无形资产价值）为人民币壹拾壹亿柒仟叁佰伍拾壹万壹仟玖佰元(RMB117,351.19万元)，具体如下表所示：

金额单位：人民币万元

项目	账面值	调整后账面值	评估价值
委估资产总计	977,067.13	978,447.23	993,559.97
委估负债总计	874,836.00	876,208.78	876,208.78
委估净资产合计	102,231.13	102,238.45	117,351.19

(二) 采用收益法评估，东莞证券有限责任公司股东全部权益于的市场价值为人民币壹拾捌亿捌仟贰佰贰拾叁万叁仟玖佰元(RMB 188,223.39万元)。

根据本次资产评估目的，本评估报告采用收益法的评估结果作为评估结论。

按现行国家政策规定，本评估结果的有效期为一年（即二〇一七年六月三十日起至二〇一八年六月二十九日止）。

(此页无正文)

评估机构：立信羊城会计师事务所有限公司

法定代表人（中国注册资产评估师）：陈雄溢

中国注册资产评估师：邱军

中国注册资产评估师：胡东全

二 七年十月二十八日



**立信羊城会计师  
事务所有限公司**

Shu Lun Pan Yangcheng  
Certified Public Accountants Co., Limited

中国广州市林和西路3-15号耀中  
广场11楼  
11/F, China Shine  
Plaza, 3-15 Linhe Road  
West, Tianhe  
District, Guangzhou China

邮政编码  
Postal code 510610

电话  
Telephone: (020)83486130  
(020)83486228  
(020)83486113

传真  
Facsimile: (8620) 8348 6116

# 资产评估报告书

(2007)羊评字第11750号

穗注协报备号码200710000128号

立信羊城会计师事务所有限公司接受委托，依据国家有关的法律法规、资产评估行业规范和相关文件资料，遵守客观、公正、独立、科学的原则，制定了相应的评估总体方案与具体工作计划，实施实地查勘、市场调查与询证等必要的评估程序，在基于特定的评估假设与限制条件下，采用与评估目的相匹配的评估标准与方法，对评估目的所涉及资产的公开市场价值进行了评估。现将评估情况及评估结果报告如下：

## 一、委托方和资产占有方

### (一) 委托方

名称：东莞市财政局

地址：东莞市南城区鸿福路99号行政办事中心11楼

### (二) 资产占有方

#### 1、基本情况

名称：东莞证券有限责任公司（以下简称“东莞证券”）

工商营业执照注册号：4419001100295

经营证券业务许可证编号：Z26144000

住所：东莞市莞城区可园南路一号

法定代表人姓名：周建辉

成立日期：一九八八年六月十一日

注册资本：人民币伍亿伍仟万元

实收资本：人民币伍亿伍仟万元

经营范围：证券（含境内上市外资股）的代理买卖；代理证券的还本付息、分红派息；证券代保管、鉴证；代理登记开户；证券的自营买卖；证券（含境内上市外资股）的承销；证券投资咨询（含财务顾问）；客户资产管理；中国证监会批准的其他业务（有效期至 2009 年 9 月 10 日）。

## 2、历史情况简介：

东莞证券有限责任公司原名“东莞证券（有限）公司”，于一九八八年六月十一日经中国人民银行广东省分行（88）号银管字第 120 号文批复成立的非银行金融机构。一九九六年十一月十一日经中国人民银行非银司（1996）179 号批复更名为东莞证券有限责任公司，注册资本由 1000 万元增加到 5000 万元；二〇〇一年经中国证券监督管理委员会证监机构字[2001]295 号文核准，注册资本增加到人民币 55000 万元；二〇〇

四年九月，经中国证监会核准取得开放式证券投资基金代销业务资格；二〇〇六年十一月由中国证券业协会评审为规范类证券公司。

## 3、企业现状

### (1) 股权构成

股东名称	认缴注册资本额(万元)	出资比例
东莞市财信发展有限公司	11,000.00	20%
东莞市城信电脑开发服务有限公司	11,000.00	20%
东莞市金银珠宝实业公司	11,000.00	20%
东莞市东糖实业集团公司	8,580.00	15.6%
东莞金源实业发展公司	8,470.00	15.4%
中国汇富控股有限公司	2,750.00	5%
东莞市西湖大酒店	2,200.00	4%
合计	55,000.00	100%

### (2) 企业现状简介

东莞证券目前下设 10 家营业部，证券服务部 10 家，分别为东莞莞太路证券营业部、东莞运河西证券营业部、东莞石龙证券营业部、东莞塘厦证券营业部、东莞常平证券营业部、东莞长安证券营业部、东莞虎门证券营业部、东莞厚街证券营业部、深

圳证券营业部、上海证券营业部以及东莞市东城区证券服务部、东坑证券服务部、东泰证券服务部、高步镇证券服务部、石碣证券服务部、黄江镇证券服务部、大朗证券服务部、凤岗证券服务部、清溪镇证券服务部、桥头镇证券服务部。

#### 4、企业的资产负债状况及财务状况

##### 4、1 企业前3年和评估基准日的简要财务指标

金额单位：人民币元

	2004年12月	2005年12月	2006年12月	2007年6月
总资产	1,774,501,647.08	1,652,508,017.65	4,506,256,732.93	9,770,671,324.99
固定资产净值	222,221,667.24	212,516,731.71	197,744,074.22	190,147,595.35
负债	1,259,417,214.25	1,200,024,866.46	3,933,039,627.98	8,748,359,995.21
净资产	515,084,432.83	452,483,151.19	573,217,104.95	1,022,311,329.78
	2004年	2005年	2006年	2007年1-6月
营业利润	1,277,702.56	-29,543,975.35	126,435,360.29	756,867,717.71
利润总额	2,514,927.14	-29,591,991.40	120,874,920.83	756,524,099.31
净利润	1,167,702.95	-65,818,111.55	120,572,493.29	443,021,759.19

##### 4、2 企业历史经营业绩分析

序号	项 目	前三年	前二年	前一年
1	资产负债率	70.97%	72.62%	87.28%
2	净资产利润率	0.23%	-14.55%	21.03%
4	总资产利润率	0.07%	-3.98%	2.68%

#### 5、企业现行主要会计政策：

##### (1) 会计制度

执行企业会计准则、《金融企业会计制度 - 证券公司会计科目和会计报表》。

##### (2) 会计年度

自公历1月1日起至12月31日止。

##### (3) 记账本位币

以人民币为记账本位币。

##### (4) 记账基础和计价原则

会计核算以权责发生制为记账基础，资产以历史成本为计价原则。如果发生减值，则按规定计提减值准备。

### （5）外币业务核算方法

外币业务采用分账制进行核算，外币业务发生时，分别以不同的币种按照原币记账。年终编制会计报表时，将记账本位币以外的其他货币余额按当日中国人民银行公布的市场汇价的中间价折算为记账本位币。公司发生外汇买卖业务时的外汇买卖差价、各币种汇总编制会计报表时发生的汇兑差额，计入当期汇兑损益。

### （6）现金等价物的确定标准

现金等价物的确定标准：现金等价物为本公司持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金且价值变动风险很小的投资。公司编制现金流量表时确定为现金及现金等价物包括：现金、银行存款、结算备付金。

分支机构资金管理、交易清算原则：各营业部交易清算实行集中法人结算，由会员总公司汇总各营业部、各席位的资金清算数据集中对交易所进行结算，交易所对会员总公司作一级法人清算，总公司对营业部作二级交易清算。

### （7）坏账核算方法

#### 坏账确认标准

因债务人破产或者死亡，以其破产财产或者遗产清偿后，仍然不能收回的应收账款，或者因债务人逾期未履行偿债义务超过三年仍然不能收回的应收账款确认为坏账。

#### 坏账准备的计提方法和标准

从 2005 年开始按综合法（按账龄分析与个别认定相结合的方法）计提坏账准备，并计入当期损益。计提比例如下：

账龄	计提比例
1 年以内（含 1 年，下同）	2%
1-2 年	10%
2-3 年	20%
3 年以上	50%
个别认定	对有确凿证据不能收回或收回的可能性不大的应收款项，全额计提

### （8）自营证券核算方法

自营证券分为股票、基金、国债三类。

自营买入证券按取得时的实际成本计价，其实际成本包括买入时成交的价款和各

项税费，但购买股票和债券的价格中包含已宣告发放尚未领取的现金股利和债券利息单独核算，不计入自营证券成本。卖出证券的实际成本，按移动加权平均法计算确定。

#### 自营证券跌价准备计提方法

自营证券跌价准备按月按单项提取跌价准备，月末终了，比较各项自营证券的总市价与其总成本，如总市价低于总成本的，按其差额提取自营证券跌价准备，下月终了，按当月末各项自营证券的总市价与其总成本的差额调整自营证券跌价准备。

#### (9) 承销证券业务核算方法

##### 全额包销方式进行承销业务

在购入承销的证券时，按承购价格确认为一项资产；将证券转售给投资者时，确认为证券承销收入，按已发行证券的承购价结转证券承销成本；承销期结束后，未出售的证券按承购价转为公司的自营证券或长期投资。

##### 余额包销方式进行承销业务

在收到委托单位委托发行的证券时，按委托方约定的承销价格同时确认为一项资产和负债；承销期结束后，未出售的证券按约定的承销价格转为公司的自营证券或长期投资，与委托单位结算承销价款时确认承销证券的手续费收入。

承销证券的手续费收入，在承销业务提供的相关服务完成时确认为收入。

#### (10) 客户交易结算资金会计核算方法

本公司代理客户的交易结算资金必须全额存入指定的商业银行，实行专户管理，并在“银行存款”科目中单设明细科目进行核算。与证券交易所清算的资金单独存入指定清算银行，结算备付金由证券交易所确定后经清算银行划入证券登记公司。收到客户交易结算资金时确认为一项负债，接受客户委托通过证券交易所代理买卖证券时，以买卖证券成交价的差额加代扣代交的印花税费和应向客户收取的佣金等手续费与客户进行清算。

公司代理客户买卖证券的手续费收入，在与客户办理上述买卖证券款项清算时确认收入。

#### (11) 长期投资核算方法

##### 长期股权投资

长期股权投资的初始投资成本按投资时实际支付的价款或确定的价值计价。采用

权益法核算的长期股权投资，对长期投资取得时的初始投资成本与在被投资单位所有者权益中所占的份额有差额，以及对长期股权投资由成本法改为权益法时，投资成本与享有被投资单位所有者权益份额的差额，设置“股权投资差额”明细科目核算。对借方差额按10年的期限平均摊销，贷方差额计入“资本公积”。对占投资单位有表决权资本总额20%以下或虽占投资单位有表决权资本总额20%（含20%）以上，但不具有重大影响的长期投资采用成本法核算；对占投资单位有表决权资本总额20%（含20%）以上或虽占投资单位有表决权资本总额不足20%，但具有重大影响的长期投资采用权益法核算。采用成本法核算的，在被投资单位宣告发放现金股利时确认投资收益，但该投资收益仅限于所获得的被投资单位在接受投资后产生的累积净利润的分配额，所获得的被投资单位宣告分派的现金股利超过上述数额的部分，作为初始投资成本的冲回冲减投资的账面价值；采用权益法核算的，以取得被投资单位股权后发生的净损益为基础，在各会计期末按应分享或应分担的被投资单位实现的净利润或发生的净亏损的份额，确认投资收益，并调整长期股权投资的账面价值。处置股权投资时，将投资的账面价值与实际取得价款的差额，作为当期投资损益。

#### 长期债权投资

长期债权投资按取得时的实际成本计价。长期债权投资的实际成本与债券票面价值的差额，作为溢价或折价，债券的溢价或折价在债券存续期间内于确认相关债券利息收入时摊销。摊销方法采用直线法（或实际利率法）。债券投资根据票面价值与票面利率按期计算确认利息收入，经调整债券投资溢价或折价摊销后的金额确认当期收益。其他债权投资按期计算的应收利息，确认为当期投资收益，处置长期债权投资时，按实际取得的价款与长期债权投资账面价值的差额，作为当期投资损益。期末对长期投资逐项进行检查，如果长期投资的市价持续下跌或被投资单位经营状况恶化等原因导致其可收回金额低于投资的账面价值，则对可收回金额低于长期投资账面价值的部分计提长期投资减值准备，首先冲抵该项投资的资本公积准备项目，不足冲抵的差额部分确认为当期损失。对已确认损失的长期投资的价值又得以恢复的，则在原已确认的投资损失的数额内转回。

#### （12）固定资产计价及其折旧方法

固定资产计价及其折旧的方法：指使用期限超过一年以上且单位价值在2,000.00元以上的房屋建筑物、运输工具、电子设备及其他与经营有关的工具器具等，

以及购买的电脑品牌机和空调设备。其他的作为低值易耗品核算。固定资产的折旧采用平均年限法计提,并按固定资产的类别、估计经济使用年限和预计残值(原值的3%)确定其折旧率。

序号	固定资产类别	折旧年限
1	电子设备	2
2	营业用房	20
3	非营业用房	20
4	固定资产改良支出	5

**固定资产后续支出:**对于固定资产发生的下列各项后续支出,通常的处理方法如下: 固定资产修理费用,应当直接计入当期费用; 固定资产改良支出,应计入固定资产账面价值,其增计后的金额不应超过该固定资产的可收回金额; 融资租入方式租入的固定资产发生的固定资产后续支出,比照上述原则处理,发生的固定资产装修费用,符合上述原则可予资本化的,应在2年期间内,单独计提折旧; 固定资产的修理费用直接计入当期费用。 **固定资产减值准备:**期末固定资产按账面价值与可收回金额孰低计价,对由于市价持续下跌,或技术陈旧、损坏、长期闲置等原因导致固定资产可收回金额低于账面价值的,按单项固定资产可收回金额低于账面价值的差额计提固定资产减值准备。

#### (13) 在建工程核算方法

在建工程指兴建中的厂房与设备及其他资产,按实际成本入账,其中包括直接建筑及安装成本,以及于兴建、安装及测试期间的有关借款利息支出及外汇汇兑损益。在建工程在达到预定可使用状态时,确认固定资产,并截止利息资本化。

**在建工程减值准备:**期末对在建工程进行逐项检查,对于存在下列一项或若干项情况时,则将其可收回金额低于账面价值的差额,计提在建工程减值准备:

长期停建并且预计在未来三年内不会重新开工的在建工程;

所建项目无论在性能上还是在技术上已经落后,并且给企业带来的经济利益具有很大的不确定性;

其他足以证明在建工程已经发生减值的情形。

#### (14) 无形资产计价和摊销方法

无形资产、交易席位费、长期待摊费及摊销：无形资产按取得时的实际成本计价，并按两年平均摊销；交易席位费按十年平均摊销；长期待摊费用按 5 年平均摊销。

#### （15）借款费用

##### 借款费用资本化的确认条件

借款费用包括借款而发生的利息、折价或溢价的摊销和辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额，因专门借款而发生的利息、折价或溢价的摊销和汇兑差额，在同时具备下列三个条件时，借款费用予以资本化：资产支出已经发生；借款费用已经发生；为使资产达到预定可使用状态所必要的购建活动已经开始。其他的借款利息、折价或溢价的摊销和汇兑差额，在发生当期确认费用。

##### 资本化金额的确定

至当期止购建固定资产资本化利息的资本化金额，等于累计支出加权平均数乘以资本化率，资本化率按以下原则确定：为购建固定资产只借入一笔专门借款，资本化率为该项借款的利率；为购建固定资产借入一笔以上的专门借款，资本化率为这些借款的加权平均利率。

##### 暂停资本化

若固定资产的购建活动发生非正常中断，并且时间连续超过 3 个月，则暂停借款费用的资本化，将其确认为当期费用，直至资产的购建活动重新开始。

##### 停止资本化

当所购建的固定资产达到预定可使用状态时，停止其借款费用的资本化，以后发生的借款费用于发生当期确认费用。

#### （16）预计负债的确认原则

若与或有事项相关的义务同时符合以下条件，则将其确认为负债：该义务是企业承担的现时义务；该义务的履行很可能导致经济利益流出企业；该义务的金额能够可靠地计量。

确认负债的金额是清偿该负债所需支出的最佳估计数。如果所需支出存在一个金额范围，则最佳估计数按该范围的上、下限金额的平均数确定；如果所需支出不存在一个金额范围，则最佳估计数按如下方法确定：或有事项涉及单个项目时，最佳估计数按最可能发生金额确定；或有事项涉及多个项目时，最佳估计数按各种可能发生额及其发生概率计算确定。

确认的负债所需支出全部或部分预期由第三方或其他方补偿的，则补偿金额在基本确定能收到时，作为资产单独确认。确认的补偿金额不超过所确认负债的账面价值。

#### (17) 收入确认原则

自营证券差价收入：在与证券交易所清算时按成交价扣除买入成本、相关税费后的净额确认。

手续费收入：在与客户办理业务结算时确认为收入。根据中国证券监督管理委员会《关于调整证券交易佣金收取标准的通知》，A股、B股、证券投资基金的交易佣金实行最高上限向下浮动制度，佣金收取比例为不高于证券交易金额的3‰；债券佣金收取比例为交易额的2‰，回购佣金收取比例为交易额的0.025-1.5‰。

证券承销收入：代发行证券的手续费收入在发行期结束后，与发行人结算发行价款时确认。

利息收入、金融企业往来收入：在相关的收入金额能够可靠地计量，相关的经济利益可以收到时，按资金使用时间和约定的利率确认利息收入，按协议中约定的时间和计算方法确认使用费收入。

#### (18) 一般风险准备的计提标准

公司按当年实现税后利润的10%计提一般风险准备金。

#### (19) 所得税的会计处理方法

所得税会计处理采用应付税款法。

税 项	计 税 基 础	税 率
营业税	业务收入	5%
城市维护建设税	实际计缴的营业税额	7% (深圳市为1%)
教育费附加	实际计缴的营业税额	3%
企业所得税	应纳税所得额	33%(深圳市为15%)

所得税：本公司总部及东莞地区的证券营业部、上海证券营业部适用的所得税税率为33%，深圳证券营业部适用的所得税税率为15%。公司总部和东莞地区证券营业部的所得税在东莞市国家税务局汇总缴纳，上海和深圳证券营业部由其在当地自行缴纳。

营业税：根据财税[2004] 203号财政部、国家税务总局《关于资本市场有关营业税政策的通知》：准许证券公司代收的以下费用从其营业税计税营业额中扣除，按扣除

后净额纳税：(1) 为证券交易所代收的证券交易监管费；(2) 代理他人买卖证券代收的证券交易所经手费；(3) 为中国证券登记结算公司代收的股东帐户开户费(包括 A 股和 B 股)、特别转让股票开户费、过户费、B 股结算费、转托管费。

## 6、影响企业生产经营的因素

### (1) “十一五”规划为资本市场迎来了重大发展机遇

十六届五中全会为中国经济未来的发展制定了新的五年规划，作为新兴经济中的重要内容和我国奔向小康的主战场，资本市场的改革和发展必将向纵深推进，并在产业结构升级，经济增长方式转变，工业化、城镇化、市场化、国际化的进程中，发挥出前所未有的作用。资本市场本身在规模、品种上也必将有质的飞跃。股权分置改革的成功，将带动我国资本市场全局性、根本性的制度变革，彻底改变中国证券市场的结构和游戏规则。

### (2) 经济增长推动资本市场走向全面繁荣

中国经济持续高速增长，将带动中国资本市场走向全面繁荣，中国将崛起成为全球多极金融市场之一。

我国股票市场规模与发达国家仍然偏小，目前国内 A 股的总市值仅为 8.5 万亿元，而 GDP 预计突破 20 万亿元，证券化率仅为 43%，而美国股票市场总市值是该国 GDP 的 1.38 倍，英国是 1.66 倍，法国为 1.13 倍，表明我国的股票市场还有巨大的增长潜力。

同时，我国债券市场规模与多项指标相比仍然嫌小。从国际比较来看，美国的债券市值相当于 GDP 的 143%，日本的债券市值为 GDP 的 136%，欧盟 15 国债券市值为 GDP 的 82%，全球统计债券市值相当于 GDP 的 95%。而我国债券规模还不到 GDP 的 45%，表明我国债券市场的发展潜力和增长空间都非常大。

### (3) 金融创新将给证券业带来新的业务增长机会

近几年，我国的金融创新的步伐将进一步加快。在建立多层次资本市场方面，将推出创业板，在金融品种创新方面，将推出股指期货、备兑权证、资产证券化等，在交易机制创新方面，将会建立分层次差异化市场交易机制，对沪深 300 成分股实行 T+0 交易，放宽涨跌幅限制等，在金融业务创新方面，将推出融资融券、券商集合理财业务向规范类证券公司放开、基金专户管理以及发行体制的创新等，这些金融创新将给证券业带来新的业务增长机会。

#### (4) 资本市场全面开放，给证券业带来了良好的发展机遇

资本市场和国际金融中心地位的竞争，与大国博弈具有高度的协同性。WTO 过渡期结束，我国进入了全面改革和全方位开放时期，对我国而言，未来的发展机遇在很大程度上取决于能够在多大程度上分享国际资本流动的份额，只有通过进一步发展和开放本国的资本市场，才能进一步分享经济、金融全球化带来的巨大利益。

为掌握全球经济的话语权，防范国内的金融风险，我国必须建设自己的金融中心和发达的本土市场。国际经济表明，仅仅依靠政策优惠，以市场换资本和技术的传统模式已经无法适应国际资本流动新趋势的要求，开放国内资本市场，与国际经济全面接轨将是今后唯一可供选择的发展途径。随着资本市场的全面开放，未来证券业将双向开放，市场将更加广阔。

#### (5) 国内资本市场日趋规范，行业集中度将进一步加强

监管部门对证券公司的综合治理和分类管理大大促进了证券行业的规范发展。未来几年，国内券商将面临优胜劣汰和规模化、集聚化转变的考验。证券公司的人力资源、资金实力、品牌效应和管理水平将决定其综合竞争实力，目前受公司规模不大的影响，有些业务还不能开展，相对大规模的券商来说，资源有限。

## 二、 评估目的

本资产评估报告是作为提供东莞证券有限责任公司拟股权转让涉及该公司股东全部权益公开市场价值的参考依据。

## 三、 评估对象和范围

根据委托，本次评估对象是东莞证券有限责任公司股东全部权益，对应的评估范围为经审计后资产负债表所列示的各项资产、负债，包括帐面未列示的企业整体无形资产。资产负债表列示的主要内容如下：

序号	资产类型	帐面原值 (人民币万元)	帐面(净值) (人民币万元)	简要说明
一	流动资产	957,659.54	957,659.54	包括：货币资金、结算备付金、交易保证金、自营证券、待摊费用等
三	固定资产	32,944.30	18,438.20	主要是存放于总部及各分支机构的房屋、设备
1	房屋建筑	19,994.49	16,381.50	主要是/办公楼/住宅/商铺
2	机器设备	12,937.81	2,044.70	主要是电子设备，如电脑、传真机等办公设备
4	在建工程	12.00	12.00	为恒生净资本监控及测算系统软件、电力增容改造工程两项
四	无形资产	380.83	380.83	
1	土地使用权	0.00	0.00	
2	其它无形资产	380.83	380.83	主要是交易系统软件和管理软件、交易席位费

五	其他资产	588.56	588.56	主要是长期待摊费用，摊销内容主要为装修费
六	总资产	991,573.23	977,067.13	
七	负债	874,836.00	874,836.00	包括：应付利息、应付款项、应付工资、应交税金、应付利润、代买卖证券款等
八	所有者权益	116,737.23	102,231.13	

本次纳入评估范围的资产负债与公司委托评估时的资产负债范围一致。

#### 四、 价值类型

本评估项目选取的价值类型为公开市场价值。

公开市场价值是指评估基准日公开市场上有足够的自愿买方与自愿卖方，在各自理性行事且未受任何强迫压制的情况下，对某项资产在最佳持续使用状态下最可能达成的交换价值的估计值。

本报告所称“评估价值”，是指所约定的评估范围与对象在本报告遵循的评估原则，基于一定的评估假设和前提条件下，按照本报告所述程序、方法和价值类型，仅为本报告约定评估目的服务而提出的评估意见。

#### 五、 评估基准日

- 1、 本项目资产评估基准日为二〇一七年六月三十日；
- 2、 评估基准日是由委托方确定；
- 3、 本次评估采用的价格均为评估基准日的有效价格或标准。

#### 六、 评估原则

- 1、 遵循了真实性、科学性、可行性的工作原则；
- 2、 遵循预期收益原则，根据对待估资产的未来效用或获利能力来确定待估资产的价值；
- 3、 遵循供求原则，充分考虑和依据供求规律对商品价格形成的影响来确定待估资产价值；
- 4、 遵循贡献原则，根据待估资产对其他相关资产或资产整体的价值贡献，或者根据缺少待估资产时对整体价值下降的影响程度来衡量确定待估资产的价值；
- 5、 遵循替代原则，充分考虑与待估资产存在替代性的类似资产的价格来确定其价值；
- 6、 遵循合法原则，以待估资产的合法使用、合法处分为前提来确定其价值；
- 7、 遵循最高最佳使用原则，以待估资产的最高最佳使用为前提来确定其价值；

- 8、 遵循估价日期原则，以评估基准日的市场条件为基础来确定待估资产价值；
- 9、 评估操作恪守独立、客观、公正、实事求是的原则，维护评估目的对应经济行为关联各方的合法权益。

## 七、 评估假设和限制条件

### （一） 评估基本假设

1、 假设评估对象处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等模拟市场进行估价，评估结果是对评估对象最可能达成交易价格的估计。

2、 假设评估对象所涉及资产是在公开市场上进行交易的，在该市场上，买者与卖者的地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的、非强制条件下进行的。

3、 假设在评估目的经济行为实现后，评估对象所涉及的资产将按其评估基准日的用途与使用方式在原址持续使用。

### （二） 关于评估对象的假设

1、 假设评估对象所涉及资产的购置、取得、改良、建设开发过程均符合国家有关法律法规规定。

2、 假设评估对象所涉及资产均无附带影响其价值的权利瑕疵、负债和限制，假设与之相关的有土地使用权出让金、税费、各种应付款项已付清。

3、 假设评估对象所涉及的土地、房屋建筑物等房地产无影响其持续使用的重大缺陷，相关资产中不存在对其价值有不利影响的有害物质，资产所在地无危险物及其他有害环境条件对该等资产价值产生不利影响。

4、 假设评估对象所涉及的机器设备、车辆等无影响其持续使用的重大技术故障，假设其关键部件和材料无潜在的质量缺陷。

### （三） 关于企业经营和预测假设

1、 假设评估对象所涉及企业在评估目的经济行为实现后，仍将按照原有的经营目的、经营方式、财务结构，以及所处行业状况及市场状况下持续经营下去，能连续获利，其收益可以预测。

2、 假设评估对象所涉及资产在评估目的经济行为实现后，仍按照预定之开发经营计划、开发经营方式持续开发或经营。

- 3、 假设国家的产业政策、金融政策、税收政策等宏观环境相对稳定。
- 4、 假设企业在持续经营期内的任一时点其资产的表现形式是不同的。
- 5、 假设评估对象所涉及企业将维持评估基准日的投资总额、财务杠杆等基本保持不变。
- 6、 假设评估对象所涉及企业按评估基准日现有的管理水平继续经营，不考虑该企业将来的所有者管理水平优劣对企业未来收益的影响。
- 7、 假设未来中国股票市场平稳健康发展。

#### (四) 评估限制条件

- 1、 评估报告中所依据的由委托方提供的法律和相关经济行为文件、产权资料，以及技术、经营等评估相关文件、资料，其真实性由委托方负责。我们未向有关部门核实，亦不承担与评估对象所涉及资产产权有关的任何法律事宜。
- 2、 评估报告中所涉及房地产的所有面积、性质、形状等数据均由委托方提供，我们未对相关房地产的界址、面积进行测量，其真实性由委托方负责。
- 3、 我们已对评估对象所涉及房地产、设备等有形资产从其可见实体外部进行勘察，并尽职对其内部存在问题进行了解，但未对相关资产的技术数据、技术状态、结构、附属物等组织专项技术检测。
- 4、 除本报告有特别说明外，我们未考虑评估对象所涉及资产已经存在或将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式等因素的影响。
- 5、 本评估报告未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有不可抗力等不可预见因素对资产价值的影响。

当上述限制条件以及评估中遵循的评估原则等其它情况发生变化时，将会影响并改变评估结论，评估报告将会失效。

## 八、 评估依据

### (一) 行为依据

资产评估业务约定书。

### (二) 法律法规依据

- 1、 《国有资产评估管理办法》（中华人民共和国国务院发布的 91 号令）；
- 2、 《国有资产评估管理办法施行细则》（原国家国有资产管理局国资办发

[1992]36号)；

- 3、《企业国有资产监督管理暂行条例》(中华人民共和国国务院令第378号)；
- 4、《国有资产评估管理若干问题的规定》(中华人民共和国财政部令第14号)；
- 5、《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)；
- 6、《转发财政部<关于改革国有资产评估行政管理方式,加强资产评估监督管理工作意见>的通知》国务院办公厅国办发[2001]102号文；
- 7、《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)；
- 8、《中华人民共和国公司法》(中华人民共和国主席令第42号)；
- 9、《中华人民共和国会计法》(中华人民共和国主席令第24号)；
- 10、《中华人民共和国城市房地产管理法》(中华人民共和国主席令第29号)；
- 11、《中华人民共和国土地管理法》(中华人民共和国主席令第28号)；
- 12、《中华人民共和国土地管理法实施条例》(中华人民共和国国务院令第256号)；
- 13、其他适用的相关法律、法规、文件政策、准则及规定。

### (三) 评估准则和规范依据

- 1、《资产评估操作规范意见(试行)》(原国家国有资产管理局国资办发[1996]23号)；
- 2、《资产评估报告基本内容与格式的暂行规定》(财政部财评字[1999]91号)；
- 3、《资产评估准则—基本准则》和《资产评估职业道德准则—基本准则》(财政部财企[2004]20号文)；
- 4、《资产评估准则——无形资产》(财政部财会[2001]1051号)；
- 5、《企业价值评估指导意见(试行)》(中国资产评估协会中评协[2004]134号文)；
- 6、《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》(中国注册会计师协会2003年1月28日发布)；
- 7、《企业会计制度》(财政部财会[2005]25号文)；
- 8、《企业会计准则》；
- 9、《关于印发 实施 企业会计制度 及其相关准则问题解答 的通知》(财

会[2001]43号)；

- 10、《企业财务会计报告条例》(中华人民共和国国务院令第287号)；
- 11、《关于印发国有企业申请执行企业会计制度的程序及报送材料规定的通知》(财会[2001]44号)；
- 12、《企业财产损失财务处理暂行办法》(财企[2003]233号)；
- 13、《房地产估价规范》(中华人民共和国国家标准GB/T50291-1999)；
- 14、《城镇土地分等定级规程》(GB/T 18507-2001)；
- 15、《城镇土地估价规程》(中华人民共和国国家标准GB/T18508-2001)。

#### (四) 产权依据

- 1、《房地产权证》；
- 2、《机动车行驶证》；
- 3、固定资产购置发票、合同协议；
- 4、相关业务合同及发票；
- 5、委托方、资产占有方提供的资产清查评估明细表；
- 6、其他相关产权证明资料。

#### (五) 取价依据

- 1、《机电产品报价手册》(2007,机械工业出版社)；
- 2、《中国机电产品价格数据库查询系统》；
- 3、《中华人民共和国进出口关税条例》；
- 4、《中华人民共和国海关进出口税则》；
- 5、《关于调整进口设备税收政策的通知》(国务院国发[1997]37号文)；
- 6、《全国汽车报价及评估》(2007年)；
- 7、《关于调整汽车报废标准的若干规定的通知》(国经贸资源[2000]1202号)；
- 8、《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》(2001年1月1日实行)；
- 9、国家统计局《中国经济景气月报》相关统计数据；
- 10、北京科学技术出版社出版的《资产评估常用数据与参数手册》及相关风险系数资料；
- 11、国务院国有资产监督管理委员会统计评价局制定的《2007年企业绩效评价标准》；

- 12、中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）公布的债券交易资料；
- 13、中国人民银行颁布的金融机构存贷款利率；
- 14、相关上市公司公开信息资料；
- 15、上海万得信息技术有限公司的统计资料（WIND 资讯）；
- 16、国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料；
- 17、企业提供的资产负债表、损益表、资产评估明细表等有关申报资料及其他评估相关资料；
- 18、企业提供的有关经营预测资料及财务会计报表、其他财务经营资料；
- 19、近期机器设备和材料物资市场交易价格信息、互联网上和电话询价结果；
- 20、房地产所在地的房地产市场交易价格信息和征地补偿信息；
- 21、房地产所在地建筑安装工程预算定额、建筑安装工程费用定额等工程造价信息；
- 22、评估人员现场勘查、核实及市场调查资料。

## 九、 评估程序实施过程和情况

整个评估工作共分五个阶段进行。

### （一） 前期准备阶段：

- 1、明确此次评估的目的、对象、范围及评估基准日；
- 2、签订委托业务约定书；
- 3、依据初步调查了解的情况，拟定了评估的总体方案和现场实施方案。

### （二） 资产清查核实阶段：

- 1、根据评估需要，协助并指导企业进行资产清查，填报资产评估申报明细表；
- 2、根据企业提供的资产评估申报表，核对各项目明细账与总账、报表的余额是否相符；
- 3、听取资产占有方有关人员对企业及委估资产状况（包括历史和现状）的介绍；
- 4、对资产占有方填报的资产评估申报表进行征询、核查，并与财务账表记录进行核对；
- 5、核实资产占有方填报的有关资料及搜集产权证明文件；
- 6、进行现场实物核实，对资产状况进行察看，作出记录，向资产管理人员了解资产的经营、管理状况。

(三) 评定估算阶段：

- 1、根据委估资产的特点，选择制定具体的评估方法；
- 2、查阅委估资产的产权证明文件、购建协议等有关资料；
- 3、收集价格信息资料，开展市场调研询价工作；
- 4、对各项委估资产进行数据处理，分项作出评定估算，并初步汇算出评估价值。

(四) 评估汇总阶段：

根据各专业评估小组对各类资产评估的初步结果，进行汇总分析，检查并确认有无错、漏、重评的情况，进行必要的调整、修改和完善。

(五) 提交报告阶段：

评估小组组织讨论并分析评估结果，撰写评估报告，组织审查评估报告，汇集工作底稿。最后，向委托方提交资产评估报告书。

## 十、 评估方法

(一) 资产评估的基本方法

资产评估基本方法有市场法、收益法与成本法。

1、 市场法

市场法是指利用市场上同样或类似资产的近期交易价格，经过直接比较或类比分析以估测资产价值的评估方法。其使用的基本前提有：

- (1) 存在一个活跃的公开市场；
- (2) 公开市场上存在可比的资产及其交易活动。

2、 收益法

收益法是指通过估测被评估资产未来预期收益的现值来判断资产价值的评估方法。应用收益法必须具备的基本前提有：

- (1) 被评估资产的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；
- (2) 资产所有者获得预期收益所承担的风险可以预测并可用货币衡量；
- (3) 被评估资产预期获利年限可以预测。

3、 成本法

成本法是指首先估测被评估资产的现行再取得成本（重置成本），然后估测被评估资产已存在的各种贬值因素，并将其从重置成本中扣除而得到被评估资产价值的

评估方法。采用成本法的前提条件有：

- (1) 被评估资产处于持续使用状态或设定处于持续使用状态；
- (2) 可以调查取得购建被评估资产的现行途径及相应的社会平均成本资料。

## (二) 评估方法的选择

由于目前国内的类似企业产权交易市场的规范性尚在建设中，股权交易市场尚不活跃或交易信息尚缺乏透明度，企业产权交易市场数据难以采集，故难以采用市场途径进行评估。

本次评估的企业各项资产、负债资料齐备，同时可以在市场上取得类似资产的市场价格信息，满足采用成本途径评估的要求，故可以采用成本法进行评估。

由于待估企业具有完善的历史经营资料和稳定的业务收益来源，企业在现有经营管理模式下，在可见的未来具有持续盈利的能力，其相关的收入、成本、费用，以及将来的投资、风险、预期获利年限等因素可以进行预测或量化，故可以采用收益法进行评估。

## (三) 采用成本法评估企业净资产价值

采用成本法评估待估企业净资产价值，即对评估基准日企业拥有的各项资产采用适当的评估方法分别评估其市场价值并加总，然后扣除评估基准日企业实际承担的各项负债的市场价值之和，从而得出待估企业净资产的市场价值。

各类资产及负债市场价值的具体评估方法说明如下：

### 1、货币性资产与债权性资产

货币性资产包括现金、银行存款，债权性资产包括应收账款、结算备付金、交易保证金、应收利息、代兑付债券等，以评估基准日企业合法持有或享有追索权的货币金额、债权金额为基础，扣除可能存在的回收成本及风险损失后的数额为其评估价值。

### 2、待摊费用

对于该等费用项目，包括长期待摊费用等，根据该等费用支付所取得的对价对于评估基准日后企业收益存在贡献量的大小估算其价值。

### 3、房屋建筑

房屋建筑物为位于企业总部的金源中心，以及下属分支机构虎门、石龙、长安、上海、深圳等地的商铺、办公用房、住宅物业。上述房产除少部分有产权证外，余下房产均未取得产权证明文件。本次评估根据各个房地产的具体情况以及对当地市场环境

的调查，采用收益法或市场法评估以确定待估房地产的市场价值。

#### 4、 设备

设备采用成本法评估。先行估算设备的评估基准日之重置成本，其组成包括具有替代性的同等或类似设备的购置价或建造成本、税费、运杂费、安装调试费、分摊的固定资产投资必要的前期费用与管理费用以及占用资金的利息和合理利润等。然后根据设备的运行维护现状及预计其未来使用情况，相应扣减其实体性贬值及可能存在的功能性贬值、经济性贬值等各项贬值，以此确定待估设备的评估价值。

#### 5、 其他无形资产

其他无形资产为各种软件和管理系统、交易席位费，采用成本法评估。

#### 6、 负债

负债的评估依据公司提供的情况资料，进行业务与相关凭证帐簿资料的抽查核实，重点对大额往来债务进行了业务与合同及其合理性分析和函证工作。在此基础上，根据评估基准日企业实际需承担的债务项目、该等债务项目于评估基准日企业应承担的金额来确定该项目的评估值。

### (四) 采用收益法评估企业价值

采用收益法评估待估企业价值，即通过估测待估企业权益的未来预期收益，将其通过适当的折现率折算为现值并加和，以此来确定待估企业权益市场价值。

收益法采用的计算模型为：

$$PV = \sum_{i=t_0}^{t_n} \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_g}{(1+r)^{t_n}}$$

其中各项参数分别为：

PV：待估权益采用收益法之评估值；

i：评估基准日后距离评估基准日的时间间隔，单位为年；

t<sub>0</sub>：待估权益存在预期收益的起始时点距评估基准日的时间间隔；

t<sub>n</sub>：待估权益存在预期收益的终止时点距评估基准日的时间间隔；

R<sub>i</sub>：在距评估基准日 i 年的时点，待估权益的预期收益估测值；

R<sub>E</sub>：待估权益预期收益终止时，待估权益的清算价值；

r：与待估权益预期收益匹配的折现率。

应用收益法时的主要参数选取

#### 1、 待估权益的预期收益及实现收益的时点

根据本评估项目评估对象的具体情况，评估人员通过下式预测确定待估权益预期收益  $R_i$ ：

预期收益  $R_i = \text{预期可分配的净利润} = \text{收入} - \text{成本费用} - \text{税收} - \text{资本性支出} + \text{折旧摊销}$

预期收益中包括待估企业于评估基准日及以前年度已实现利润中可分配但尚未分配的利润，未扣除待估权益所有者持有该权益期间管理该项权益而需支付的成本费用及取得该等预期收益时可能需在中华人民共和国境[内外]支付的税项与相关费用。

预期收益实现的时点按有关待估企业章程及有关合同规定的年度收益分配时点确定。

### 2、待估权益的预期收益的持续时间

待估企业的章程、合资合同等文件未对企业的经营期限作出规定，国家有关法律法规也未对企业的经营期限有所限制，评估人员认为在正常情况下，企业将一直持续经营，因此，评估人员设定待估权益存在预期收益的终止时点  $t_n =$  。

### 3、待估权益的预期收益的折现率

评估人员采用下式估算预期收益适用的折现率：

预期收益所适用的折现率 = 无风险报酬率 + 风险报酬率

其中：

对于无风险报酬率，我们参考评估基准日近期的中国国债交易市场的收益率数据，选取与待估权益收益年限相近的国债收益率作为无风险报酬率。

对于风险报酬率，我们在参考中国人民银行公布的人民币贷款利率、同行业企业收益率，考虑待估企业所处行业的行业风险、待估企业的经营风险、财务风险，有关合同对待估权益收益的约定对其稳定性的影响、该项收益在待估企业收入中的分配顺序等风险因素综合确定。

## 十一、 评估结论

经过实施必要的评估程序，在本报告所述之评估目的、评估假设与限制条件下，待估企业东莞证券有限责任公司股东全部权益于二〇一七年六月三十日的市场价值评估结果为：

### 1、采用成本法评估的结果如下：

资产总计：帐面值为人民币玖拾柒亿柒仟零陆拾柒万壹仟叁佰元(RMB977,067.13万元)，调整后帐面值为人民币玖拾柒亿捌仟肆佰肆拾柒万贰仟叁佰元(RMB978,447.23

万元), 评估价值为人民币玖拾玖亿叁仟伍佰伍拾玖万玖仟柒佰元(RMB993,559.97 万元), 增值 1.54% ;

负债总计 : 帐面值为人民币捌拾柒亿肆仟捌佰叁拾陆万元(RMB874,836.00 万元), 调整后帐面值为人民币捌拾柒亿陆仟贰佰零捌万柒仟捌佰元(RMB876,208.78 万元), 评估价值为人民币捌拾柒亿陆仟贰佰零捌万柒仟捌佰元(RMB876,208.78 万元), 评估无发生增减值 ;

净资产 : 帐面值为人民币壹拾亿零贰仟贰佰叁拾壹万壹仟叁佰元(RMB 102,231.13 万元), 调整后帐面值为人民币壹拾亿零贰仟贰佰叁拾捌万肆仟伍佰元(RMB 102,238.45 万元), 评估价值为人民币壹拾壹亿柒仟叁佰伍拾壹万壹仟玖佰元(RMB 117,351.19 万元), 增值 14.78%。

### 资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项 目		帐面价值	调整后帐面值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C	D=C-B	$E=(C-B)/B \times 100\%$
流动资产	1	957,659.54	959,032.68	968,393.12	9,360.44	0.98
长期投资	2	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
固定资产	3	18,438.20	17,588.97	23,535.96	5,946.99	33.81
其中：在建工程	4	12.00	7.00	7.00	0.00	0.00
建筑物	5	16,381.50	18,607.61	20,323.30	1,715.69	9.22
设备	6	2,044.70	2,044.70	3,205.65	1,160.96	56.78
无形资产	7	380.83	388.54	379.06	(9.48)	(2.44)
其中：土地使用权	8	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其他资产	9	588.56	1,437.04	1,251.84	(185.21)	(12.89)
资产总计	10	977,067.13	978,447.23	993,559.97	15,112.74	1.54
流动负债	11	874,836.00	876,208.78	876,208.78	(0.00)	(0.00)
长期负债	12	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
负债总计	13	874,836.00	876,208.78	876,208.78	(0.00)	(0.00)
净资产	14	102,231.13	102,238.45	117,351.19	15,112.74	14.78

2、采用收益法评估，东莞市财政局委估之东莞证券有限责任公司股东全部权益于二〇一七年六月三十日的市场价值为人民币壹拾捌亿捌仟贰佰贰拾叁万叁仟玖佰元(RMB188,223.39 万元)。

东莞证券有限责任公司股东全部权益收益法评估计算表

金额单位：人民币万元

项目\年度	2007年7--12月	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年及以后
一、营业收入	70,101.12	52,445.78	54,201.60	54,357.57	56,114.42	56,114.42
1、手续费收入	59,634.86	35,649.44	36,993.33	37,105.32	38,449.20	38,449.20
2、自营证券差价收入(损失以“-”号填列)	4,551.77	4,933.77	4,933.77	4,933.77	4,933.77	4,933.77
3、证券发行差价收入(损失以“-”号填列)	28.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00
4、利息收入	4,018.06	9,602.91	9,964.91	9,995.08	10,357.08	10,357.08
5、其它业务收入	1,868.44	1,259.65	1,309.59	1,323.40	1,374.36	1,374.36
二、营业支出	22,363.72	25,059.34	25,935.19	26,201.98	27,565.60	27,128.98
1、手续费支出	5,963.49	3,564.94	3,699.33	3,710.53	3,844.92	3,844.92
2、利息支出	1,808.13	4,321.31	4,484.21	4,497.79	4,660.69	4,660.69
3、金融企业往来支出	32.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
4、营业费用	9,917.03	13,840.47	14,306.76	14,539.00	15,493.02	15,056.40
5、其他业务支出	1,603.41	958.51	994.65	997.66	1,033.79	1,033.79
6、营业税金及附加	3,039.66	2,274.10	2,350.24	2,357.00	2,433.18	2,433.18
三、投资收益(损失以“-”号填列)						
四、营业利润	47,737.40	27,386.44	28,266.41	28,155.59	28,548.82	28,985.44
加：营业外收入						
减：营业外支出						
五、利润总额(损失以“-”号填列)	47,737.40	27,386.44	28,266.41	28,155.59	28,548.82	28,985.44
六、扣除资产损失后的利润总额	47,737.40	27,386.44	28,266.41	28,155.59	28,548.82	28,985.44
减：所得税	15,275.97	6,846.61	7,066.60	7,038.90	7,137.20	7,246.36
七、净利润(损失以“-”号填列)	32,461.43	20,539.83	21,199.81	21,116.69	21,411.61	21,739.08
加：折旧	2,128.19	2,780.58	2,682.79	2,360.85	2,683.23	2,246.61
减：资本性支出		2,797.78	669.53	437.15	2,549.40	1,613.46

八、净现金流	34,589.62	20,522.63	23,213.07	23,040.38	21,545.44	22,372.23
九、折现系数 14%	0.9366	0.8216	0.7207	0.6322	0.5545	3.9610
十、净现值	32,396.15	16,860.70	16,729.02	14,565.41	11,947.68	88,615.43
十一、收益法评估值			181,114.39			
十二、非主经营性资产 (房屋建筑物)			7,109.00			
十三、企业股东权益价值			188,223.39			

基于本次评估目的和项目特点，本评估报告采用收益法的评估结果作为评估结论。

## 十二、 评估结论有关说明

1、本评估结论未考虑评估对象及涉及资产交易时可能需支付的各种交易税费及手续费等开支。

2、评估对象所涉及房地产评估价值未扣除该等房地产交易时需补交的国有土地使用权出让金。

3、本次评估收益法与成本法的评估结论存在差额为 70,872.20 万元，产生差异的主要原因为企业未在账面列示的企业的无形资产，如商誉、企业管理水平及销售网络等。

4、本评估结论在一定程度上依据了委托方和其他关联方提供的关于评估对象的信息资料，资料的真实性及完整性会对评估结果产生影响。评估人员假定这些信息资料均为可信，对其真实性不做任何保证。

5、使用本评估结论需特别注意本报告所述之“评估假设与限制条件”、“特别事项说明”及“评估基准日期后重大事项”。

6、评估结论详细情况见本评估报告所附之《资产评估明细表》。

## 十三、 特别事项说明

以下事项可能影响评估结论的使用，评估报告使用者应特别注意以下事项对评估结论的影响：

1、本次评估所涉及的房屋建筑物各项工程数据均由东莞证券提供，其原则为对已办理房地产权证的，根据有关房地产权证所列示数据填列；尚未办理房地产权证的，根据由东莞证券提供的原始购房合同、协议书得出。评估人员并未进行实地工程数据

测量。如评估基准日后办理有关房地产权证其所注明之建筑面积与本次评估所采用建筑面积存在差异或构筑物各建筑指标与实际情况存在差异，评估值应相应变动。

2、企业代兑付证券款与存放于证券结算机构的代买卖证券款存在一定差额，该部分差额是由于企业与证券结算机构结算时间差所引起的，本次评估未对该等款项与证券结算中心进行函证，仅按审核后账面值确认相关科目评估值。

3、至2007年6月30日止，公司为东莞市君通科技投资有限公司提供的担保已由借款人还款25,069,060.81元，剩余39,930,939.19元已由借款人提供第三方（旭能公司）足额物业抵押以解除本公司的担保，解除手续已递交广东发展银行股份有限公司深圳罗湖支行，但广东发展银行由于重组原因暂未审批。

4、企业采用新财务软件后，财务数据未能够与旧软件中的数据完全匹配。

5、本次对于房屋建筑物的评估是以完全产权为假设前提的，未考虑由于产权瑕疵对待估房产评估值的影响。

受客观条件限制，我们所作的评估工作，在较大程度上依据委托方或资产占有方提供的相关资料，资料的真实性及完整性会对评估结果产生重大影响。企业对其所提供的评估相关资料的真实性及完整性负责。

以上事项特提请报告使用者注意。

#### 十四、 评估基准日期后重大事项

1、根据东莞证券二〇〇七年九月二十日的《关于二〇〇七年中期利润分配的临时股东大会决议》，评估基准日部分未分配利润448,397,334.21元中，按2007年中期实现利润的10%提留风险准备金44,302,175.92元，10%提取法定盈余公积金44,302,175.92元，提取两金后计划股东分红35,750万元。由此将影响本次资产评估的净资产评估值减少35,750万元。

2、在评估师所知范围内，未发现发生于评估基准日后至本评估报告提交日期之前需披露的重大期后事项。

3、在评估报告出具日期后及本评估报告有效期内，如发生影响评估对象价值的重大期后事项，包括国家、地方及行业的法律法规、经济政策的变化，资产市场价值的巨大变化等，不能直接使用本报告评估结论。

#### 十五、 评估报告法律效力

1、本报告的分析与结论系根据以上所述评估原则、评估依据、评估假设与限制

条件、评估方法、评估程序而得出，仅在本报告所述评估假设和限制条件下成立。

2、本次资产评估结果仅作为在评估目的下供委托方了解其特定资产价值的参考依据时有效。

3、本评估报告包含若干备查文件及评估明细表，所有备查文件及评估明细表亦构成本报告之重要组成部分，与本报告正文具有同等的法律效力。

4、本评估报告依照国家法律法规的有关规定发生法律效力。

5、按现行国家政策规定，本评估结果的有效期为壹年（即二〇一七年六月三十日起至二〇一八年六月二十九日止），评估目的在评估基准日后的壹年内实现时，可以评估结果作为底价或作价依据，如超过壹年，需重新进行资产评估。

6、本评估报告（包括评估明细表）仅供委托方为本报告书所列评估目的使用和送交财产评估主管机关审查使用。若作他用，造成的一切后果，我所概不负责。本报告书的使用权归委托方所有，未经委托方许可评估机构不得随意向他人提供或公开。除非事先征得本机构书面同意，对于任何其他用途、或被出示或掌握本报告的其他人，本评估机构均不承担任何义务或责任，不因本次评估报告而提供进一步的咨询、提供证词、出席法庭或其他法律诉讼过程中的聆讯。

7、本报告签字注册资产评估师已对评估对象的法律权属给予了合理关注，本报告中对评估对象法律权属的陈述不代表评估师对评估对象的法律权属提供保证或鉴证意见。

8、本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、部门均无权解释。

## 十六、 评估报告提出日期

本评估报告提出日期为二〇一七年十月二十八日。

(本页无正文)

立信羊城会计师事务所有限公司

法定代表人(中国注册资产评估师):陈雄溢

(签名)

中国注册资产评估师:邱军

(签名)

中国注册资产评估师:胡东全

(签名)

二 七年十月二十八日

附件：

- 1、 东莞证券有限责任公司股东全部权益收益法评估计算表 (共壹页)
- 2、 东莞证券有限责任公司资产清查评估分类汇总表 (共柒页)
- 3、 资产占有方营业执照复印件 (共壹页)
- 4、 资产占有方经营证券业务许可证复印件 (共壹页)
- 5、 资产评估当事各方承诺函复印件 (共贰页)
- 6、 立信羊城会计师事务所有限公司资产评估资格证书复印件 (共叁页)
- 7、 立信羊城会计师事务所有限公司具有从事证券资产评估业务资格证书复印件 (共壹页)
- 8、 立信羊城会计师事务所有限公司营业执照复印件 (共贰页)
- 9、 本评估项目签字注册资产评估师资格证书复印件 (共叁页)