

目 录

声 明.....	1
资产评估报告书摘要.....	2
资产评估报告书.....	3
一、委托方、被评估单位和委托方以外的其他评估报告使用者概况	3
二、评估目的	7
三、评估对象和评估范围	7
四、价值类型及其定义	8
五、评估基准日	8
六、评估依据	9
七、评估方法	10
八、评估程序实施过程 and 情况	15
九、评估假设	17
十、评估结论	18
十一、特别事项说明	19
十二、评估报告使用限制说明	20
十三、评估报告日	21
附件目录.....	22

声 明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、被评估单位申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们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，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

五、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑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。

中威正信（北京）资产评估有限公司

2013年3月6日

广东锦龙发展股份有限公司拟收购 中山证券有限责任公司股权项目 资产评估报告摘要

中威正信评报字（2013）第 1009 号

中威正信（北京）资产评估有限公司接受广东锦龙发展股份有限公司（以下简称：锦龙发展公司）的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用成本法、市场法两种评估方法，按照必要的评估程序，对锦龙发展公司拟收购中山证券有限责任公司（以下简称：中山证券）股权事宜涉及的中山证券的股东全部权益在 2012 年 12 月 31 日所表现的市场价值进行了评估。

评估对象是中山证券的股东全部权益。

评估范围为中山证券在基准日经审计后的全部资产及相关负债。

评估基准日为 2012 年 12 月 31 日。

本次评估的价值类型为市场价值。

本次评估以持续使用和公开市场为前提，结合委估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，分别采用成本法和市场法两种方法对中山证券进行整体评估，然后加以校核比较，考虑评估方法的适用前提和评估目的，本次选用市场法评估结果作为最终评估。

评估结论如下：

经采用市场法评估，中山证券的股东全部权益价值为 392,900.00 万元，增值额为 147,550.03 万元，增值率为 60.14%。

本报告使用有效期自评估基准日 2012 年 12 月 31 日起计算，一年内有效。

本评估项目的报告日为 2013 年 3 月 6 日

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读评估报告正文，并关注特别事项说明。

广东锦龙发展股份有限公司拟收购 中山证券有限责任公司股权项目 资产评估报告

中威正信评报字（2013）第 1009 号

广东锦龙发展股份有限公司：

中威正信（北京）资产评估有限公司(以下简称：中威正信评估公司)接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用成本法、市场法两种评估方法，按照必要的评估程序，对广东锦龙发展股份有限公司（以下简称：锦龙发展公司）拟收购中山证券有限责任公司（以下简称：中山证券）股权事宜涉及的中山证券股东全部权益在 2012 年 12 月 31 日所表现的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托方、产权持有单位、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况

（一）委托方：锦龙发展公司

锦龙发展公司是深圳证券交易所挂牌交易的上市公司（证券代码：000712，证券简称：锦龙股份）。

营业执照注册号：440000000021235

住所：广东省东莞市南城区鸿福路 106 号南峰中心第十二层

法定代表人：杨志茂

公司类型：股份有限公司（上市）

注册资本：人民币肆亿肆仟捌佰万元

实收资本：人民币肆亿肆仟捌佰万元

经营范围：实业投资、房地产开发。

（二）被评估单位：中山证券

1、企业概况

营业执照注册号：440301102793853

住所：深圳市福田区益田路 6009 号新世界中心 29 层

法定代表人：吴永良

公司类型：有限责任公司

注册资本：135500 万元

实收资本：135500 万元

2、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；融资融券；证券投资基金代销；为期货公司提供中间介绍业务（凭中华人民共和国经营证券业务许可证经营，有效期至 2015 年 9 月 3 日）。

3、历史沿革

中山证券，于 1993 年 4 月 26 日经中山市工商行政管理局核准登记成立，企业法人营业执照号为 4420001006069，注册资本为人民币 3000 万元。

2001 年 12 月，中国证券监督管理委员会下发《关于中山证券有限公司增资扩股及迁址总体方案的批复》（证监机构字[2001]320 号），同意公司注册资本金增至人民币 5 亿元，并迁往深圳市。

2003 年 1 月，根据中国证券监督管理委员会下发的《关于同意中山证券有限公司增资扩股并更名的批复》（证监机构字[2003]39 号），公司迁址深圳市，注册资本金增至人民币 5.1 亿元，并正式更名为“中山证券有限责任公司”。此次增资行为已经深圳市鹏城会计师事务所有限公司验证。

2008 年 7 月，根据中国证券监督管理委员会下发的《关于核准中山证券有限责任公司变更股权及注册资本的批复》（证监许可【2008】864 号），公司增资扩股，注册资本由 51,000 万元变更为 135,500 万元，此次增资结果已经中和正信会计师事务所有限公司验字（2008）第 1-033 号验资报告验证。公司于 2008 年 9 月 23 日领取了深圳市工商行政管理局换发的企业法人营业执照，营业执照注册号为 440301102793853。

公司法定代表人为吴永良，公司注册资本和实收资本均为 135,500 万元，住所为深圳市福田区益田路 6009 号新世界中心 29 层。

公司目前下设 14 家证券营业部，分别位于北京、上海、广州、深圳、鞍山、南通、武汉、杭州、中山、沈阳和海城等城市。公司目前职工总人数为 905 人，高级管理人员 8

人。

营业部具体地址见下表：

营业部名称	地址
中山证券有限责任公司海城海州大街证券营业部	辽宁省海城市海州大街 48 号普临购物中心 4 楼
中山证券有限责任公司广州花城大道证券营业部	广州市天河区花城大道 7 号六楼 F1、F19、F20、F21 房
中山证券有限责任公司杭州杨公堤证券营业部	杭州市杨公堤 23 号
中山证券有限责任公司沈阳文艺路证券营业部	沈阳市沈河区文艺路 21-1 号
中山证券有限责任公司上海长宁路证券营业部	上海市长宁路 515 号二楼
中山证券有限责任公司武汉新华下路证券营业部	武汉市汉江区新华下路 21 号
中山证券有限责任公司鞍山南胜利路证券营业部	辽宁省鞍山市铁东区南胜利路 21 号
中山证券有限责任公司鞍山二道街证券营业部	辽宁省鞍山市铁东区二道街 85 号
中山证券有限责任公司中山竹苑路证券营业部	广东省中山市东区竹苑路 102 号
中山证券有限责任公司深圳深南大道证券营业部	深圳南山区华侨城深南大道 9010 号
中山证券有限责任公司深圳福华三路证券营业部	深圳市福田区福华三路 168 号深圳国际商会中心 13 楼
中山证券有限责任公司上海零陵路证券营业部	上海市徐汇区零陵路 231 号
中山证券有限责任公司南通姚港路证券营业部	南通市姚港路 2 号鸿运大厦 C 座 4 楼
中山证券有限责任公司北京车公庄大街证券营业部	北京市西城区车公庄大街乙 1 号

4、近年资产、财务状况

根据本次评估目的需要，中准会计师事务所有限公司接受委托对中山证券 2012 年 12 月 31 日的会计报表进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。中山证券近年财务状况如下表：

历年资产状况简表

金额单位：万元

项目名称	2010.12.31	2011.12.31	2012.12.31
资产总额	634,555.72	556,113.82	517,546.53
负债总额	384,128.33	317,573.91	272,196.56
净资产	250,427.39	238,539.91	245,349.97

历年损益状况简表

金额单位：万元

项目名称	2010 年度	2011 年度	2012 年度
营业收入	26,668.92	31,177.00	26,091.28
营业成本	24,634.88	27,537.58	29,548.19
利润总额	1,843.65	3,744.70	10,090.95
净利润	1,762.43	2,348.83	8,187.22

5、对外投资情况

序号	被投资单位名称	投资日期	注册资本	持股比例	注册地	法定代表人
1	上海大陆期货有限公司	2010.7.1	1.5 亿	51.00%	上海	沈杰
2	世纪证券有限责任公司	2012	7 亿	1.09%	深圳	卢长才
3	益民基金管理有限公司	2008.12.23	1 亿	20.00%	重庆	翁振杰

6、税收政策

中山证券目前的主要税种、税率如下：

税 种	计税依据	税 率	备 注
营业税	营业收入减去税法允许扣除的相关费用	5%	
企业所得税	应纳税所得额	25%	
城市维护建设税	营业税	7%	
教育费附加	营业税	3%	

7、委托方和被评估单位之间的关系

委托方拟收购被评估单位的股权。

(三) 产权持有者

中山证券的产权持有者如下所示：

股东名称	持股金额（万元）	持股比例（%）
西部矿业集团有限公司	17,000.00	12.55
福建七匹狼集团有限公司	17,000.00	12.55
中科实业集团（控股）有限公司	17,000.00	12.55
深圳市建设（集团）有限公司	17,000.00	12.55
中山市岐源投资有限公司	12,000.00	8.86
安信信托投资股份有限公司	8,000.00	5.9
深圳市银海投资有限公司	8,000.00	5.9

股东名称	持股金额（万元）	持股比例（%）
深圳市凯瑞达实业有限公司	8,000.00	5.9
上海迈兰德实业发展有限公司	7,000.00	5.17
广东省广新控股集团有限公司	6,000.00	4.43
厦门来尔富贸易有限责任公司	6,000.00	4.43
光华置业集团有限公司	4,000.00	2.95
深圳市泉来实业有限公司	2,500.00	1.85
上海致开实业有限公司	2,000.00	1.47
深圳市汇鑫海实业有限公司	2,000.00	1.47
晋江市恒隆建材有限公司	2,000.00	1.47
合 计	135,500.00	100.00

（四）业务约定书约定的其他评估报告使用者

其他评估报告使用者包括国有资产管理部門、工商登记机关和国家法律、法规规定的评估报告使用者。

二、评估目的

锦龙发展公司拟收购中山证券股权。本次评估目的是通过对中山证券进行整体评估，在此基础上对中山证券的股东全部权益（净资产）在评估基准日所表现的现时公允价值发表专业意见，为锦龙发展公司拟收购中山证券股权的经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象：本次评估对象为中山证券的股东全部权益。

（二）评估范围：本次评估范围是中山证券截止 2012 年 12 月 31 日经审计后资产负债表中反映的全部资产和负债，即总资产 517,546.53 万元、总负债 272,196.56 万元，净资产 245,349.97 万元。

中准会计师事务所有限公司接受委托已对中山证券 2012 年 12 月 31 日的会计报表进行了审计，并出具了“中准审字[2013]1044 号”标准无保留意见的审计报告。本次评估是在审计确认的会计报表的基础上进行的。

具体如下表：

评估范围简表

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值
货币资金	197,888.14
结算备付金	21,431.00
交易性金融资产	139,718.57
买入返售金融资产	13,640.14
应收利息	3,378.49
存出保证金	3,821.34
可供出售金融资产	11,809.22
长期股权投资	19,539.87
投资性房地产	25,949.82
固定资产	6,831.23
无形资产	1,414.81
递延所得税资产	3,233.67
其他资产	68,890.25
资产总计	517,546.53
卖出回购金融资产款	108,258.64
代理买卖证券款	162,314.54
应付职工薪酬	55.24
应交税费	-130.54
应付利息	118.62
递延所得税负债	126.00
其他负债	1,454.07
负债总计	272,196.56
净资产（所有者权益）	245,349.97

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。

四、价值类型及其定义

本次资产评估确定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

- 1、本项目资产评估基准日是 2012 年 12 月 31 日；
- 2、评估基准日是委托方根据本次经济行为的实现及评估目的确定的；

3、本项目评估的一切取价标准均为基准日有效的价格标准或执行的标准。

六、评估依据

（一）经济行为依据

1、委托方与中威正信评估公司签订的《资产评估业务约定书》。

（二）法律法规依据

- 1、《中华人民共和国企业国有资产法》；
- 2、原国家国有资产管理局国资办发[1992]36号《关于印发<国有资产评估管理办法施行细则>的通知》；
- 3、国务院 2003 年 378 号令《企业国有资产监督管理暂行条例》；
- 4、国务院国有资产监督管理委员会《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国资委 12 号令)；
- 5、国务院国有资产监督管理委员会国资委产权[2006]274 号《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》；
- 6、《财政部关于实行资产评估准则有关制度衔接问题的通知》(财企[2008]343 号)；
- 7、财政部 2007 年 47 号令《金融企业国有资产评估监督管理暂行办法》；
- 8、中国证券监督管理委员会[2008]24 号公告《关于规范控股、参股期货公司有关问题的规定》；
- 9、中国证券监督管理委员会[2008]21 号《关于进一步规范证券营业网点的规定》；
- 10、其它相关的法律法规文件。

（三）准则依据

- 1、《资产评估准则——基本准则》(财企[2004]20 号)；
- 2、《资产评估职业道德准则——基本准则》(财企[2004]20 号)；
- 3、《资产评估准则——评估报告》(中评协[2007]189 号)；
- 4、《资产评估准则——评估程序》(中评协[2007]189 号)；
- 5、《资产评估准则——业务约定书》(中评协[2007]189 号)；
- 6、《资产评估准则——工作底稿》(中评协[2007]189 号)；
- 7、《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189 号)；

- 8、《资产评估准则——企业价值》(中评协[2011]227 号);
- 9、《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2011]230 号);
- 10、《评估机构业务质量控制指南》(中评协[2010]214 号);
- 11、中国注册会计师协会《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》(会协[2003]18 号);
- 12、其他相关准则及技术规范。

(四) 权属依据

- 1、中山证券提供的房屋所有权证;
- 2、中山证券提供的机动车行驶证;
- 3、中山证券提供的机器设备购置合同、发票等相关资料。

(五) 取价依据

- 1、机械工业出版社出版的《机电产品报价手册》;
- 2、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》;
- 3、评估人员收集的当前市场价格信息资料;
- 4、中山证券提供的设备清单、购置合同及相关资料;
- 5、评估人员现场勘察结果及市场调查资料;
- 6、委托方及被评估单位提供的《企业关于进行资产评估有关事项的说明》。
- 7、中山证券提供的委估资产清单、前三年及评估基准日财务报表及审计报告等相关资料;
- 8、其它相关资料。

(六) 其他参考依据

中准会计师事务所有限公司出具的审计报告“中准审字[2013]1044 号”。

七、评估方法

根据资产评估行业的有关规定,涉及企业价值的评估应采用两种以上的评估方法进行评估。评估企业价值通常可以通过市场途径、成本途径和收益途径。

证券公司经营业绩与资本市场高度相关,2011 年,在经纪业务全行业大缩减的背景下,证券公司的营业收入、净利润均出现了大幅下滑,凸显出了全行业“靠天吃饭”的格局。

而目前在我国经济增长方式转变的宏观背景下，证券公司的业务正处于转轨阶段，其既面临证券市场的观望、徘徊局面，又面临拓展新业务以保持公司持续盈利的挑战，致使，证券公司未来的经营格局和盈利模式等存有较多不确定性。在这种情况下，仅以评估对象所涉及的证券公司历史经营数据来预测其未来盈利走势，难免存在评估人员的主观臆断。因此，也不适宜采用收益法进行评估。

故本次对中山证券整体资产评估分别采用成本法和市场法进行评估，在对两种评估方法的评估情况进行分析后，确定本次资产评估的最终结果。

※成本法

成本法也称资产基础法，是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路。评估中在假设中山证券持续经营的前提下，采用与企业各项资产和负债相适应的具体评估方法分别对中山证券的各项资产及负债进行评估，以评估后的总资产减去总负债确定净资产评估价值。

各单项资产具体评估过程及评估方法说明如下：

1、货币资金的评估

中山证券的货币资金为现金和银行存款。

现金是指存放在公司财务部的人民币及港币现金。评估中，在核对账账、账表、清单一致的基础上，对现金进行了盘点并倒推至评估基准日，确认账实相符后，以账面值确定评估值。对于外币现金，根据外币账面值乘以评估基准日中国人民银行公布的外币汇率牌价中间价确定评估值。

银行存款是指中山证券在各商业银行的人民币及外币存款。评估中在对企业银行存款账账、账表核对一致的基础上，我们审核了企业提供的银行对账单和银行存款余额调节表，通过向银行询证，对银行未达账项发生的原因、经济内容等进行分析核实，确认无影响净资产的重大因素后，以账面值确定评估值。对于外币存款，根据外币账面值乘以评估基准日中国人民银行公布的外币汇率牌价中间价确定评估值。

2、结算备付金的评估

评估中在核对账账、账表、清单一致的基础上，对其款项的发生时间、具体内容、形

成原因等情况进行了解分析，同时向中国证券登记结算有限责任公司及中央国债登记有限责任公司进行了函证，经分析核实后，以账面值确定评估值。

3、交易性金融资产

主要为股票、债券和基金等有价值证券，评估中在核对账账、账表、清单一致的基础上，对各资产持有数量和基准日收盘价进行了核对，经核对无误后，以评估基准日的持有数量和收盘价确定评估值。

4、买入返售金融资产

为基准日当天新购入的国债，评估中在核对账账、账表、清单一致的基础上，对该国债的基本情况进行了了解，经分析核实后，以账面值确定评估值。

5、应收利息

应收利息主要是应收交易性金融资产中债券的利息，评估中在核对账账、账表、清单一致的基础上，对各款项的发生时间、计提过程等进行分析核实，经分析核实后，以核实后的账面值确定评估值。

6、存出保证金

存出保证金主要核算中山证券向证券交易所交存的存出保证金及房租物业押金等，评估中在核对账账、账表、清单一致的基础上，对各款项的发生时间、具体内容、形成原因等进行分析核实，同时向中国证券登记结算有限责任公司进行了函证，经分析核实后，以核实后的账面值确定评估值。

7、可供出售金融资产

主要为股票、债券等有价值证券，评估中在核对账账、账表、清单一致的基础上，对各资产持有数量和基准日收盘价进行了核对，经核对无误后，以评估基准日的持有数量和收盘价确定评估值。

8、长期股权投资

中山证券目前拥有三项长期股权投资，如下表所示

序号	被投资单位名称	注册资本	持股比例	法定代表人
1	上海大陆期货有限公司	1.5 亿	51.00%	沈杰
2	世纪证券有限责任公司	7 亿	1.09%	卢长才
3	益民基金管理有限公司	1 亿	20.00%	翁振杰

中山证券目前拥有三项长期股权投资，其中：上海大陆期货有限公司，持股比例 51%；益民基金管理有限公司，持股比例 20%；世纪证券有限责任公司，持股比例 1.09%。

其中：对于控股子公司-上海大陆期货有限公司，通过对被投资企业进行整体评估，确定被投资企业净资产价值，再根据中山证券的投资比例计算确定评估值；对于非控股公司-益民基金管理有限公司，根据提供的投资单位相关资料，采用市场法确定此项长期投资价值。对于世纪证券有限责任公司的股权投资，因近期通过法院拍卖取得股权，且所持股份较小，无法取得被投资单位的相关财务资料，故本次对其以账面投资成本确定评估值。

9、投资性房地产

此次评估的投资性房地产用于办公或商业用，而且资产所在地办公和商业用房地产交易市场活跃，被评估房地产可比交易案例充分，本次评估采用市场法对投资性房地产进行估价。

市场比较法就是将被评估的建筑物或房地产与市场近期已销售的相类似的建筑物或房地产相比较，明确评估对象与每个参照物之间的若干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，调整确定被评估建筑物或房地产的评估值。

10、固定资产

（1）房屋建筑物：此次评估的固定资产一房屋建筑物用于办公或商业用，而且资产所在地办公和商业用房地产交易市场活跃，被评估房地产可比交易案例充分，本次评估采用市场法对投资性房地产进行估价。

市场比较法就是将被评估的建筑物或房地产与市场近期已销售的相类似的建筑物或房地产相比较，明确评估对象与每个参照物之间的若干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，调整确定被评估建筑物或房地产的评估值。

（2）机器设备：

此次评估的机器设备包括车辆、电子及办公设备。根据设备的实际情况采用重置成本法进行评估，即：

评估值=重置价值×成新率

①重置价值的确定

对于设备的评估，因本次评估的设备从购置到安装调试完毕，所需时间较短，故本次评估中不考虑设备购置时的资金成本，仅考虑设备的购置成本、运杂费、安装调试费，并适当考虑建设期间管理费及试运行费等费用。

对于有些运杂费及安装调试费均由厂家负责的设备或小型设备，评估中不考虑运杂费及安装调试费。

车辆按相同的车辆的现行市场价格，确定委估车辆的购置成本，再考虑车辆购置税及牌照费等费用确定车辆重置价值。

②成新率的确定

根据现场勘察结果及相关专业技术人员对设备当前的技术状态、实际使用情况的介绍，结合设备的生产厂家、使用寿命、利用率、工作环境及维护保养等因素，分别采用年限法和分部件打分法综合确定成新率。

车辆根据现场勘察结果及企业有关专业技术人员对车辆当前技术状态的介绍，结合不同车辆的使用寿命、已行驶公里数及维修保养等因素，分别采用年限法、行驶公里数法综合确定成新率。

11、无形资产

为交易席位费及其他无形资产。

评估中在核对账账、账表、清单一致的基础上，对资产的发生时间、具体内容、形成原因等进行分析核实，并审核其入账依据及相关资料。

对于中山证券拥有的上海证券交易所、深圳证券交易所的交易席位费经核实分析测算按每个 60 万元确定评估值。

其他无形资产包括：收购营业部的溢价、中山证券网站、办公软件。其中，对于收购溢价款按核实分析后的原始账面值和合理摊余价值确定其评估值；对于中山证券网站按成本法计算确定评估值；对于办公软件，以软件系统的现行市场价值确定评估值。

12、递延所得税资产

本次评估对已不存在计提基础的评估为零，对其他则以经核实无误的账面值确定评估值。

13、其他资产

主要包括：应收账款、长期待摊费用及其他资产等。

对于应收账款，评估中在核对账账、账表、清单一致的基础上，对其款项的发生时间、具体内容、形成原因及债务人的情况进行了解分析，对大额债权进行了函证，同时评估人员采用了审核财务账簿及抽查原始凭证等替代程序，经分析核实后，根据应收款项可能收回的数额确定评估值。评估中对于部分难以估计可能发生损失金额的应收款项的评估，依据相关规定，参照企业计提坏账准备的方法进行估计。坏账准备为企业采用备抵法计提的应收账款的坏账准备。在对每笔债权性资产的可收回性进行职业判断后，对坏账准备的评估值确定为零。

对于长期待摊费用，评估中在核对账账、账表和清单一致的基础上，审核其入账依据及相关资料，按核实分析后的原始账面值、合理受益期和尚存受益期计算确定其评估值。

对于其他资产，主要为融出资金及待转承销费用，评估中在核对账账、账表和清单一致的基础上，审核其入账依据及相关资料，以核实后的账面值确定评估值。

14、负债的评估

本次评估范围内的负债具体包括：卖出回购金融资产款、代理买卖证券款、应付职工薪酬、应交税费、应付利息、递延所得税负债、其他负债等。评估中在核对账账、账表、清单一致的基础上，根据账务审核资料等相关资料，进行了解分析，均为评估基准日需实际承担的债务，评估中以核实后账面值确定评估值。

※市场法

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、在市场上已有交易案例的企业、股东权益、证券等权益性资产进行比较以确定评估对象价值的评估思路。

市场法中常用的两种方法是上市公司比较法和并购案例比较法。

上市公司比较法，是通过获取并分析可比上市公司的经营和财务数据，计算适当的价值比率，在与被评估企业比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

并购案例比较法是指通过分析与被评估企业处于同一或类似行业的公司的买卖、收购及合并案例，获取并分析这些交易案例的数据资料，计算适当的价值比率或经济指标，在与被评估企业比较分析的基础上，得出评估对象价值的方法。

本次评估主要采用市场法中的上市公司比较法。基本评估思路如下：

- 1、分析被评估企业的基本状况。主要包括其所在的行业、经营范围、规模、财务状况等。
- 2、确定可比上市公司。参考企业应在营运上和财务上与被评估企业具有相似的特征，这是选择参考企业的基本原则。
- 3、分析、比较被评估企业和可比企业的主要财务指标。主要包括涉及资产管理规模、经营能力、盈利能力、风险管理能力、创新能力等多方面的财务指标。
- 4、对可比企业选择适当的价值乘数，并采用适当的方法对其进行修正、调整，进而估算出被评估企业的价值乘数。
- 5、根据被评估企业的价值乘数，在考虑缺乏市场流通性折扣的基础上，最终确定被评估企业的股权价值。

八、评估程序实施过程 and 情况

中威正信评估公司接受评估委托后，立即组成资产评估组制定评估计划，正式进入现场，开展评估工作。我们根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计核算的一般规则，对评估范围内的资产进行了评估，具体步骤如下：

- 1、听取有关人员介绍委估资产的基本情况，明确评估业务基本事项；
- 2、与委托方签订资产评估业务约定书；
- 3、编制评估计划，组织评估人员，指导被评估单位清查资产、准备评估资料；
- 4、对委估资产清单、相关产权证明资料、会计记录及相关资料进行分析、核实，确定评估范围及对象；
- 5、对本次评估范围内资产进行现场调查，并核实、分析，对实物资产进行实地抽查盘点；
- 6、根据评估目的及委估资产所具备的条件，确定评估方法；
- 7、评估人员针对评估对象的具体情况，根据确定的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结论；
- 8、核定修正评估值，编制填写有关评估表格；
- 9、归纳整理评估资料，撰写各项评估技术说明及资产评估报告书；

10、对评估结论进行分析、复核、签发资产评估报告书；

11、整理装订评估工作底稿并归档。

九、评估假设

1、一般假设：

(1)交易假设交易

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

(2)公开市场假设

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

(3)资产持续经营假设

资产持续经营假设是指评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

2、特殊假设：

(1)本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提；

(2)本次评估假设评估基准日后外部经济环境不会发生不可预见的重大变化；

(3)本次评估假设被评估单位的经营业务合法，并不会出现不可预见的因素导致其无法持续经营，被评估资产现有用途不变并原地持续使用；

(4)被评估单位和委托方提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整；

(5)评估人员所依据的对比公司的财务报告、交易数据等均真实可靠；

(6)本次评估，除特殊说明外，未考虑被评估单位股权或相关资产可能承担的抵押、担保事宜对评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响；

(7)本次评估假定中国债券交易市场满足有效市场假定，及对于各种证券价值来说，市场价格能够反映所有的公开信息。

当出现与前述假设条件不一致的事项发生时，本评估结果一般会失效。

十、评估结论

1、成本法评估结论

中山证券资产评估结果汇总表

评估基准日：2012 年 12 月 31 日

金额单位：人民币万元

项目	账面净值	评估值	增减值	增值率%
货币资金	197,888.14	197,888.14	0.00	0.00
结算备付金	21,431.00	21,431.00	0.00	0.00
交易性金融资产	139,718.57	139,718.57	0.00	0.00
买入返售金融资产	13,640.14	13,640.14	0.00	0.00
应收利息	3,378.49	3,378.49	0.00	0.00
存出保证金	3,821.34	3,821.34	0.00	0.00
可供出售金融资产	11,809.22	11,809.22	0.00	0.00
长期股权投资	19,539.87	27,386.72	7,846.85	40.16
投资性房地产	25,949.82	104,325.03	78,375.21	302.03
固定资产	6,831.23	7,994.87	1,163.64	17.03
无形资产	1,414.81	3,586.01	2,171.20	153.46
递延所得税资产	3,233.67	3,231.02	-2.65	-0.08
其他资产	68,890.25	68,890.25	0.00	0.00
资产总计	517,546.53	607,100.78	89,554.25	17.30
负债合计	272,196.56	272,196.56	0.00	0.00
净资产（所有者权益）	245,349.97	334,904.22	89,554.25	36.50

委估资产账面值为 517,546.53 万元，评估值总计 607,100.78 万元，评估增值 89,554.25 万元，增值率 17.30%。主要为长期股权投资、投资性房地产、固定资产及无形资产评估增值。

负债账面值为 272,196.56 万元，评估值为 272,196.56 万元，评估无增减值。

净资产账面值为 245,349.97 万元，评估值为 334,904.22 万元，评估增值 89,554.25 万元，增值率 36.50%。

评估结论详细情况见评估明细表。

2、市场法评估结论

经采用市场法评估，对中山证券的股东全部权益价值为 392,900.00 万元，增值额为 147,550.03 万元，增值率为 60.14%。

3、评估情况综合分析

评估人员在分别采用成本法和市场法对中山证券进行整体评估后，通过成本法评估测算得出的中山证券净资产价值为：334,904.22 万元；通过市场法评估测算得出的中山证券净资产价值为：392,900.00 万元。采用市场法评估的企业净资产价值比采用成本法评估的净资产价值高 57,995.78 万元，高的比例为 17.32%。

两种评估方法差异的原因主要是：成本法评估是以资产的成本重置为价值标准，反映的是资产投入（购建成本）所耗费的社会必要劳动，这种购建成本通常将随着国民经济的变化而变化；市场法评估是通过统计分析同行业或类似行业市场交易的情况来评定企业的价值，市场法评估反映了在正常公平交易的条件下公开市场对于企业价值的评定，其中涵盖了资产基础法所无法体现的优良的管理经验、市场渠道、客户、品牌等综合因素形成的各种无形资产的价值。

对于金融证券类公司股权来说，由于其受资本市场因素的影响更为直接和敏感，市场法结果客观上更能反映被评估单位股权的市场价值。结合本次评估目的，故采用市场法结果作为最终的评估结论。

十一、特别事项说明

1、在执行本评估项目过程中，我们对委托方和相关当事方提供的评估对象法律权属资料和资料来源进行了必要的查验，但对评估对象的法律权属我们不发表意见，也不作确认和保证。本报告所依据的权属资料之真实性、准确性和完整性由被评估单位负责。

2、评估人员在评估过程中发现以下可能影响评估结论，但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的事项，提请报告使用者关注这些事项对于评估结论的影响，合理使用评估结论：

（1）车牌号粤 BK6726 宝马小车 528IA，行驶证上所有权人为：沈创谦，根据中山证券出具的证明，该车辆由中山证券出资购置，所有权归属为中山证券，至评估基准日 2012 年 12 月 31 日未办理产权过户手续。

(2)中山证券固定资产--房屋建筑中,辽宁省沈阳市沈北新区浦河大道 888 号办公楼,房产已验收,房屋所有权证正在办理中。

3、重大期后事项

(1) 评估操作过程中,自评估基准日至评估报告日,依据委托方及被评估单位提供的资料和评估人员现场勘察情况,评估人员未发现中山证券有重大期后事项发生。

(2) 评估基准日后有效期内资产数量发生变化时,应根据原评估方法对资产额进行相应调整;

(3) 评估基准日后有效期内资产价格标准发生重大变化,并对资产评估价格已产生了严重影响时,委托方应及时聘请评估机构重新确定评估价值;

(4) 评估基准日期后发生重大事项,不得直接使用本评估报告。

4、本次评估没有考虑控股权和少数股权所产生的溢折价对评估值的影响。

5、评估结论系根据上述假设、依据、前提、方法、程序得出的,只有在上述假设、依据、前提存在的条件下成立;评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

6、上述评估结论是本评估机构出具的,受本机构评估人员的执业水平和能力的影响。

7、根据资产评估的要求,评估测算中所依据的,部分是现行的政策条款,部分是评估时常用的行业惯例、统计参数或通用参数。当未来经济环境发生较大变化时,评估人员将不承担由于前提条件变化而导致与本次评估结果不同的责任。

以上特别事项,提请报告使用者予以关注。

十二、评估报告使用限制说明

1、本评估报告只能用于报告中载明的评估目的和用途。

本次评估结果是反映评估对象在本次评估目的下,在假设委估企业持续经营的前提下,根据公开市场的原则确定现行公允市价,没有考虑特殊的交易方可能追加或减少付出的价格等对评估价格的影响,也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营及产权主体变动的原则等其它情况发生变化时,评估结果一般会失效;

2、本评估报告只能由报告载明的评估报告使用者使用。

3、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，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；

4、评估结论的使用有效期

根据国家有关规定，本报告评估结论的使用有效期为一年，从资产评估基准日 2012 年 12 月 31 日起计算一年内有效。只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用本评估报告。

5、本报告的全部或部分内容由中威正信评估公司负责解释。

十三、评估报告日

本评估项目的报告日为 2013 年 3 月 6 日。

评估机构法定代表人：赵继平

注册资产评估师：赵继平

注册资产评估师：王新华

**中威正信（北京）资产评估有限公司
2013 年 3 月 6 日**

附件目录

- 1、与评估目的相对应的经济行为文件
- 2、委托方与被评估单位法人营业执照及组织机构代码证复印件
- 3、委托方和被评估单位的承诺函
- 4、签字注册资产评估师的承诺函
- 5、资产评估机构资格证书复印件
- 6、评估机构法人营业执照复印件
- 7、证券期货相关业务评估资格证书复印件
- 8、签字注册资产评估师资格证书复印件