

关于广东锦龙发展股份有限公司
重大资产重组前发生业绩“变脸”
或本次重组存在拟置出资产情形相关事项
之专项核查意见

深圳君瑞资产评估所（特殊普通合伙）

二〇二四年九月二十三日



**关于广东锦龙发展股份有限公司
重大资产重组前发生业绩“变脸”
或本次重组存在拟置出资产情形相关事项
之专项核查意见**

根据中国证监会 2020 年 7 月 31 日发布的《监管规则适用指引——上市类第 1 号》中的“1-11 上市公司重组前业绩异常或拟置出资产的核查要求”的相关要求，深圳君瑞资产评估所（特殊普通合伙）作为广东锦龙发展股份有限公司（以下简称“锦龙股份”或“上市公司”）本次重大资产重组的评估机构，就拟置出资产的评估作价情况，相关评估方法、评估假设、评估参数预测是否合理，是否符合资产实际经营情况，是否履行必要的决策程序等相关评估事项进行了核查，具体核查意见如下：

一、本次拟置出资产的评估作价情况

本次交易拟出售资产为东莞证券股份有限公司（以下简称“东莞证券”）20% 股权。根据深圳君瑞资产评估所（特殊普通合伙）出具的君瑞评报字（2024）第 011 号评估报告，以 2023 年 12 月 31 日为评估基准日，深圳君瑞资产评估所（特殊普通合伙）采用资产基础法和市场法两种方法对东莞证券进行评估。截至评估基准日东莞证券经审计后股东全部权益账面价值 911,318.48 万元，资产基础法评估价值为 950,336.24 万元，较其账面价值增值 39,017.76 万元，增值率为 4.28%；市场法评估价值为 1,138,988.63 万元，较其账面价值增值 227,670.15 万元，增值率为 24.98%。

本次评估最终选取市场法评估结果作为评估结论，即东莞证券股东全部权益价值的评估值为人民币 1,138,988.63 万元。

广东锦龙发展股份有限公司根据上述评估结论，计算东莞证券 20% 股份的评估值为 227,797.73 万元，在扣除评估基准日后标的股份对应的现金分红 6,000.00 万元后，结合锦龙股份在长期股权投资核算的标的股份的账面价值，同时考虑锦龙股份持有标的股份的时间等因素确定本次公开挂牌的参考底价为 227,175.42 万元。

根据上海联合产权交易所公开挂牌结果，本次交易最终成交价格为 227,175.42 万元。

二、本次拟置出资产评估的评估方法、评估假设、评估参数预测合理，且符合资产的实际经营情况

（一）评估方法的合理性

按照《资产评估执业准则-企业价值》规定，执行企业价值评估业务，资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市资产基础法、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。

1、资产基础法适用分析

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表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。被评估单位资产产权清晰、财务资料完整，各项资产和负债都可以被识别。委估资产不仅可根据财务资料和购建资料确定其数量，还可通过核查核实其数量，可以按资产再取得途径判断其价值，因此本次评估适用资产基础法评估。

2、市场法适用性分析

市场法是指将评估对象与参考企业、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交易案例比较法和上市公司比较法。

（1）交易案例比较法适用分析

被评估单位相关业务类型并购案例有限，与并购案例相关联的、影响交易价格的某些特定的交易背景、交易条件无法通过公开渠道获知，企业历史以及与交易定价相关的具体财务数据无法可靠获取，因此并购案例法较难操作，因此我们未采用交易案例比较法进行评估。

（2）上市公司比较法适用分析

①资本市场发展逐步达到一定规模

国内证券市场（深沪两市）历经多年发展，目前上市企业已超过 5000 家，无论从交易额、上市公司市值，还是企业类型方面衡量，均具备了相当规模，提供了较充分的市场数据。

②具备与被评估单位业务类型相似的可参照上市企业

根据同花顺 iFinD 资讯的统计，目前证券市场中与被评估单位同属“金融业--资本市场服务”的企业约有 57 家，可通过分析其业务结构、盈利状况、企业发展情况等筛选，选择与被评估单位具可比性的企业作为参照样本。

③参照企业的信息可通过公开渠道获取

上市参照企业的经营状况、财务指标、交易条件等信息均可在巨潮、交易所或国内各大网络运营商的网站取得，信息来源公开，渠道可靠，具有一定的适当性和可靠性。

基于上述因素，可根据被评估单位所处市场情况及实际经营情况，选取某些公共指标与可比公司进行比较，通过对评估对象与可比公司各指标相关因素的比较、差异调整，来得到评估对象的价值比率，据此计算被评估单位股权价值。因此，本次评估选择上市公司比较法。

3、收益法适用性分析

收益法是从所有者角度进行被评估单位股东全部权益价值的评估，是把由多个或多种单项资产组成的资产综合体所具有的整体获利能力作为评估对象，据此来判断被评估单位股东全部权益价值。

证券公司准入政策较严，牌照具有一定的稀缺性。交易一家证券公司，双方除了会考虑其未来经营收益外，还会考虑牌照的稀缺性，而这部分价值在以现在经营情况为基础的收益法中可能无法完全体现。被评估单位的收入来源主要是手续费及佣金净收入，包括证券经纪业务净收入、期货经纪业务净收入、投资银行业务净收入和资产管理业务净收入等，上述收入与我国证券市场前景程度、国家相关政策相关度较高，股市震荡、市场活跃、沪深两市成交额等等因素均对东莞证券的预期收益、风险有较大的影响，故被评估单位管理层难以合理的对被评估单位未来经营收益及风险作出预测和估计，评估人员也很难对未来经营收益预测的合理性、恰当性

进行分析评价。基于上述原因，我们认为，采用收益法具有一定的局限性，评估结果不确定性较高，不适宜采用。

经上述综合分析，鉴于本项目可以采用资产基础法、市场法评估，而收益法具有一定的局限性，评估结果不确定性较高，故本次采用资产基础法及市场法对被评估单位股东全部权益进行评估具有合理性，符合资产的实际经营情况。

（二）评估假设的合理性

本次评估是建立在以下假设基础上进行评估的：

1、基本假设

（1）交易假设：假设所有待评资产已经处在交易过程中，评估师根据待估资产的交易条件等模拟市场进行估价；

（2）公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件，以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定说明或限定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，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、理智的而非强制的或不受限制的条件下进行的；

（3）持续使用假设：该假设首先设定正在使用中的资产和备用的资产正处于使用状态；其次根据有关数据和信息，推断这些处于使用状态的资产还将继续使用下去。持续使用假设既说明了被评估资产所面临的市场条件或市场环境，同时又着重说明了资产的存续状态。具体包括在用续用；转用续用；移地续用。在用续用指的是处于使用中的被评估资产在产权发生变动或资产业务发生后，将按其现行正在使用的用途及方式继续使用下去。转用续用指的是被评估资产将在产权发生变动后或资产业务发生后，改变资产现时的使用用途，调换新的用途继续使用下去。移地续用指的是被评估资产将在产权发生变动后或资产业务发生后，改变资产现在的空间位置，转移到其他空间位置上继续使用。本次评估采用在用续用原则。

2、一般性假设

（1）法律法规政策稳定假设：国家对被评估单位所处行业的有关法律法规和政策在预期无重大变化；

(2) 经济环境稳定假设：是假定评估基准日后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；

(3) 经济政策无重大变化假设：是假定国家有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化；

(4) 无不利影响假设：是假定无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对委托人的待估企业造成重大不利影响；

(5) 无瑕疵假设：是假定被评估单位无权属瑕疵事项，或存在的权属瑕疵事项已全部揭示。

3、特殊性假设

(1) 企业经营假设

①持续经营假设：企业在正常经营条件下持续经营，经营所必要行政许可资质可持续取得，经营管理状况和水平、经营效果可令企业得到持续发展；

②业务稳定假设：企业经营项目和服务基本保持不变，或其变化可作出预期并可能实现；

③遵纪守法假设：假定被评估单位完全遵守所有有关的法律法规；

④一致假设：是假定被评估单位会计政策与核算方法无重大变化；

(2) 企业资产状况假设

①假设评估对象所涉及资产的购置、取得等过程均符合国家有关法律法规规定；

②除已披露情况外，企业所拥有的资产按目前的或既定用途、目的和使用的方式、规模、频率继续使用；

③除已披露情况外，企业所拥有的资产不存在抵押、诉讼查封等情况；

④企业所拥有的资产产权清晰，为被评估单位所有，不涉及任何留置权、地役权，没有受侵犯或无其他负担性限制，没有可能存在未支付购置款等连带负债及估价范围以外的法律问题；

⑤除被告知或披露的情况以外，评估对象及其所涉及的设备等有形资产无影响其持续使用的重大技术故障，该等资产中不存在对其价值有不利影响物质，该等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。

上述评估假设是对资产评估所依托的事实或前提条件作出的合乎情理的推断或假定，符合本次评估目的及资产的实际经营情况，具有合理性。

（三）评估参数的合理性

评估参数的选取应建立在所获取各类信息资料基础之上。本次评估收集的信息包括企业自身的资产状况信息、财务状况信息、经营状况信息等；获取信息的渠道包括现场调查、市场调查、委托人和相关当事方提供的资料、专业机构的资料以及评估机构自行积累的信息资料等；资产评估师对所获取的资料按照评估目的、价值类型、评估方法、评估假设等评估要素的有关要求，对资料的充分性、可靠性进行分析判断，在此基础上对评估参数的选择是合理的，并且符合资产的实际经营情况。

综上，本次拟置出资产评估的评估方法、评估假设、评估参数预测合理，且符合资产的实际经营情况。

三、履行必要的决策程序

本次评估结论已经上市公司董事会审议通过，且独立董事就评估机构独立性、评估假设前提合理性、评估方法与评估目的的相关性及评估定价的公允性发表了独立意见。

四、评估机构核查意见

综上所述，资产评估机构认为：本次拟置出资产评估作价情况以及相关的评估方法、评估假设和评估参数预测具有合理性，符合资产实际经营情况，本次评估已履行了截至本专项核查意见出具日所必要的决策程序。

（以下无正文）

（本页无正文，为《关于广东锦龙发展股份有限公司重大资产重组前发生业绩“变脸”或本次重组存在拟置出资产情形相关事项之专项核查意见》之签章页）

深圳君瑞资产评估所（特殊普通合伙）

2024年09月23日

