

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

哈尔滨高科技（集团）股份有限公司拟发行股份
购买湘财证券股份有限公司股权项目

资产评估报告

中联评报字[2019]第 2348 号

（共二册，第一册）

中联资产评估集团有限公司

二〇一九年十二月三十日

目 录

声 明.....	1
摘 要.....	3
资产评估报告.....	5
一、 委托人、被评估单位和其他评估报告使用者.....	5
二、 评估目的.....	16
三、 评估对象和评估范围.....	16
四、 价值类型及其定义.....	25
五、 评估基准日.....	25
六、 评估依据.....	26
七、 评估方法.....	29
八、 评估程序实施过程和情况.....	37
九、 评估假设.....	39
十、 评估结论.....	41
十一、 特别事项说明.....	43
十二、 评估报告使用限制说明.....	47
十三、 评估报告日.....	49
附件.....	51

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、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。

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。

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。

三、委托人和其他相关当事人所提供资料的真实性、合法性、完整性是评估结论生效的前提，纳入评估范围的资产、负债清单以及评估所需的预测性财务信息、权属证明等资料，已由委托人、被评估单位申报并经其采用盖章或其他方式确认。

四、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。

五、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经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。

七、资产评估机构及其资产评估师遵守法律、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。

哈尔滨高科技（集团）股份有限公司拟发行股份购

买湘财证券股份有限公司股权项目

资产评估报告

中联评报字[2019]第 2348 号

摘 要

中联资产评估集团有限公司接受哈尔滨高科技（集团）股份有限公司的委托，就哈尔滨高科技（集团）股份有限公司拟发行股份购买湘财证券股份有限公司股权之经济行为，所涉及的湘财证券股份有限公司在评估基准日的股东全部权益价值进行了评估。

评估对象是湘财证券股份有限公司的股东全部权益，评估范围为湘财证券股份有限公司在评估基准日的全部资产及相关负债。

评估基准日为 2019 年 10 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，分别采用市场法和收益法两种方法对湘财证券股份有限公司进行整体评估，然后加以校核比较，考虑评估方法的适用前提和评估目的，本次选用市场法的评估结果作为最终评估结论。

基于产权持有人及企业管理层对未来发展趋势的判断及经营规划，经实施清查核实、实地查勘、尽职调查访谈、市场调查和询证、评定估算等评估程序，得出湘财证券股份有限公司股东全部权益在评估基准日 2019 年 10 月 31 日的评估结论如下：

截止评估基准日，湘财证券股份有限公司归属于母公司所有者权益账面值为723,631.51万元，评估值为1,063,738.32万元，增值340,106.81万元，增值率为47.00%。

特别事项说明：

1、根据资产评估相关法律法规，涉及法定评估业务的资产评估报告，评估结果使用有效期一年，即自2019年10月31日至2020年10月30日使用有效。

2、特别提请报告使用者使用本报告时注意报告中所载明的特殊事项以及期后重大事项。

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和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

哈尔滨高科技（集团）股份有限公司拟发行股份购 买湘财证券股份有限公司股权项目 资产评估报告

中联评报字[2019]第 2348 号

哈尔滨高科技（集团）股份有限公司：

中联资产评估集团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，采用市场法和收益法，按照必要的评估程序，就贵公司拟发行股份购买湘财证券股份有限公司股权之经济行为涉及的湘财证券股份有限公司股东全部权益在评估基准日 2019 年 10 月 31 日进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、 委托人、被评估单位和其他评估报告使用者

本次评估的委托人为哈尔滨高科技（集团）股份有限公司，被评估单位为湘财证券股份有限公司。

（一） 委托人基本情况

1、 基本情况

公司名称：哈尔滨高科技（集团）股份有限公司（以下简称“哈高科”）

公司地址：哈尔滨高新技术产业开发区迎宾路集中区太湖北路 7 号

法定代表人：史健明

注册资本：36,126.36 万人民币

公司类型：股份有限公司（上市、自然人投资或控股）

统一社会信用代码：912301991280348834

经营范围：投资于大豆产品深加工和保健品、生化及生物制品、中药、房地产开发和新型建筑材料。法律法规禁止的不得经营；应经审批的，未获审批前不得经营；法律法规未规定审批的，企业自主选择经营项目，开展经营活动。

2、股东结构

截至评估基准日 2019 年 10 月 31 日，哈高科注册资本 36,126.36 万元。其前十大股东持股情况如下表所示：

表1 哈高科股东结构表

序号	股东名称	持股比例	持股数（股）
1	浙江新潮集团股份有限公司	16.08%	58,094,308
2	王恒	2.23%	8,067,200
3	刘亚军	1.07%	3,874,600
4	浙江九章资产管理有限公司	0.89%	3,222,700
5	陈品旺	0.83%	3,000,000
6	卢雷	0.69%	2,500,000
7	许立	0.56%	2,041,100
8	王智敏	0.49%	1,787,400
9	李康瑜	0.45%	1,640,000
10	张宇	0.42%	1,500,000

（二）被评估单位概况

1、基本情况

公司名称：湘财证券股份有限公司（以下简称“湘财证券”）

公司地址：长沙市天心区湘府中路 198 号新南城商务中心 A 栋 11 楼

法定代表人：孙永祥

注册资本：368,312.9755 万人民币

公司类型：股份有限公司(非上市、自然人投资或控股)

统一社会信用代码：91430000183800843Q

经营范围：从事证券经纪；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；融资融券业务；代销金融产品业务（凭经营证券期货业务许可证在核定的期限和范围内开展经营活动）。

2、历史沿革

湘财证券前身是 1992 年 9 月 18 日经原中国人民银行湖南省分行湘银金管[1992]228 号文批准设立的湖南省湘财证券营业部，1995 年 10 月 23 日经中国人民银行银复[1995]372 号文批准改组设立为湘财证券有限责任公司（以下简称“湘财有限”）。1999 年 4 月 26 日湘财有限进行增资扩股，注册资本由 1 亿元增至 10.02 亿元。2002 年 4 月 9 日湘财有限完成第二次增资扩股工作，注册资本由 10.02 亿元增至 25.14705 亿元。2007 年 1 月 1 日，湘财有限完成第三次增资扩股工作，注册资本增至 29.48 亿元。2007 年 4 月 19 日，湘财有限完成第四次增资扩股工作，注册资本增至 32.69 亿元。2008 年 8 月 13 日，湘财有限完成增资扩股 10 亿元，注册资本由 32.69 亿元增至 42.69 亿元。2009 年 10 月 10 日，湘财有限实施了减资暨债转股股权解决方案，注册资本由 42.69 亿元减至 29.97 亿元。2012 年 6 月 18 日，湘财有限完成增资扩股 2 亿元，注册资本由 29.97 亿元增至 31.97 亿元。

经湘财有限股东会决议，同意湘财有限全体股东作为发起人，以经天健会计师事务所审计确认的截至 2012 年 12 月 31 日的净资产 3,299,619,362.38 元为基础，按照 1.032016: 1 的比例折为 319,725.5878 万股，将湘财有限整体变更设立湘财证券股份有限公司。2013 年 11 月 21 日，公司完成整体变更，公司组织形式正式变更为股份有限公司，名称正式变更为“湘财证券股份有限公司”。

2014 年 1 月 24 日，湘财证券股票正式在全国中小企业股份转让系统上挂牌，转让方式为协议转让。2017 年 12 月 11 日，湘财证券股份发行备案申请经全国中小企业股份转让系统予以确认，本次股票发行

485,873,877 股，其中限售 485,873,877 股，不予限售 0 股。2018 年 1 月 5 日，公司注册资本增至 36.83 亿元。2018 年 6 月 7 日，湘财证券股票自 2018 年 6 月 12 日起终止在全国中小企业股份转让系统挂牌。

3、股权结构

截至评估基准日，湘财证券注册资本 368,312.98 万元，共有 17 位股东，具体情况详见下表：

表2 湘财证券股东明细表

序号	股东名称	实缴资本（元）	持股比例%
1	新潮控股有限公司	2,730,082,622.00	74.12
2	国网英大国际控股集团有限公司	574,581,278.00	15.60
3	新潮中宝股份有限公司	132,018,882.00	3.58
4	山西和信电力发展有限公司	75,788,000.00	2.06
5	湖南华升集团有限公司	40,000,000.00	1.09
6	湖南华升股份有限公司	36,333,300.00	0.99
7	湖南电广传媒股份有限公司	36,010,000.00	0.98
8	中国钢研科技集团有限公司	19,431,700.00	0.53
9	青海省投资集团有限公司	10,042,808.00	0.27
10	西安大唐医药销售有限公司	7,201,029.00	0.20
11	新疆可克达拉市国有资本投资运营有限责任公司	6,626,147.00	0.18
12	上海黄浦投资(集团)发展有限公司	3,900,557.00	0.11
13	中国长城科技集团股份有限公司	3,312,600.00	0.09
14	长沙矿冶研究院有限责任公司	2,500,000.00	0.07
15	深圳市仁亨投资有限公司	2,319,151.00	0.06
16	湖南大学资产经营有限公司	1,788,975.00	0.05
17	湖南嘉华资产管理有限公司	1,192,706.00	0.03
合计		3,683,129,755.00	100.00

截至评估基准日，湘财证券股权架构情况如下图所示。

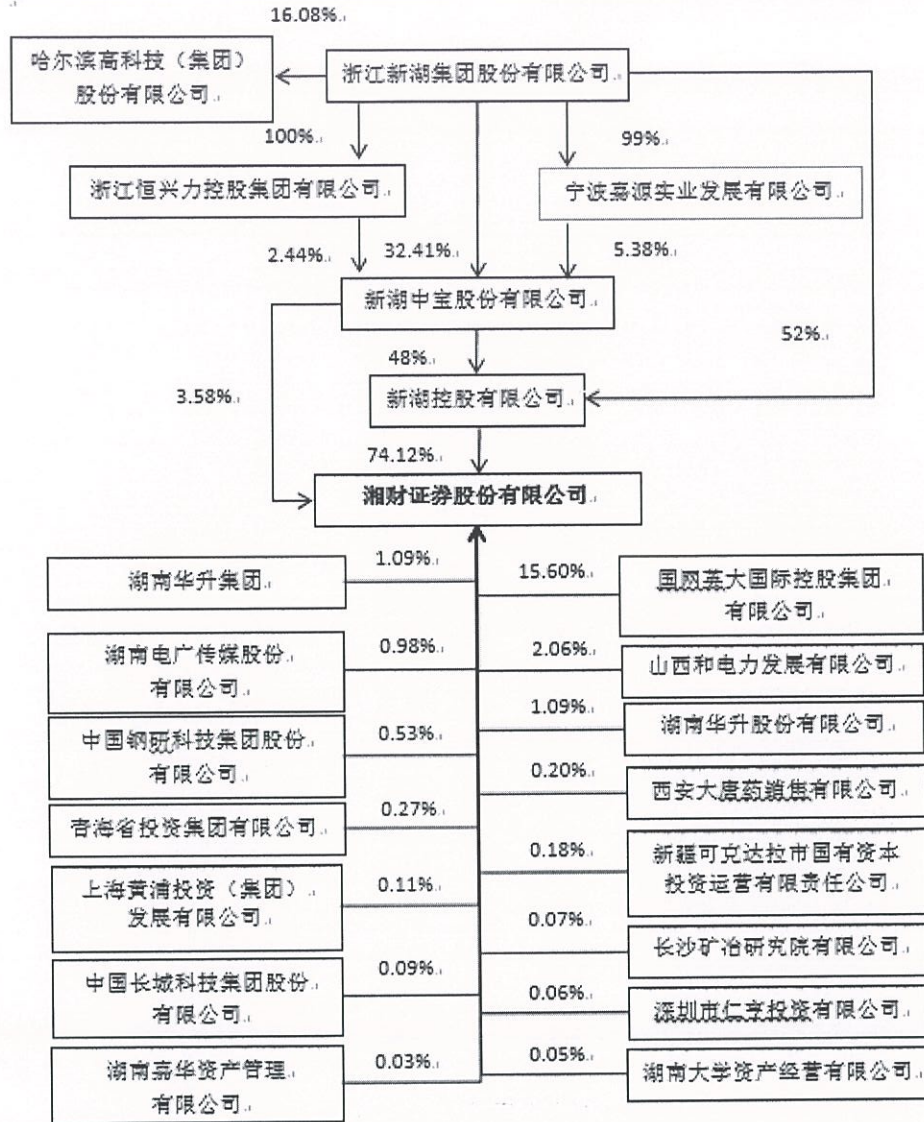


图1 湘财证券股权架构图

湘财证券控股股东为新湖控股有限公司，基本情况如下：

公司名称：新湖控股有限公司（以下简称“新湖控股”）

公司地址：杭州市体育场路田家桥2号

法定代表人：张宏伟

注册资本：415,385万人民币

公司类型：有限责任公司(自然人投资或控股)

统一社会信用代码：91330000723626832B

经营范围：实业投资开发;建筑材料、金属材料、化工原料及产品(不

含危险品及易制毒化学品)、木材、机械设备、煤炭(无储存)、焦炭、百货、办公自动化设备、橡胶、橡胶制品、初级食用农产品、饲料、矿产品、汽车配件、化学纤维及制品、纺织品、石材、油脂、原料油、燃料油(不含成品油)的销售;经济信息咨询(不含证券、期货)。(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)

4、分公司及营业部情况

截至评估基准日,被评估单位共持有 8 家分公司和 63 家证券营业部。

(1) 分公司情况

被评估单位分公司主要包括 4 家业务分公司和 4 家区域分公司,主要分布在上海、北京、济南和湖南四个地区,分公司情况详见下表:

表3 湘财证券分公司情况明细表

序号	分公司类型	公司名称	注册地	持股比例
1	业务分公司	湘财证券股份有限公司上海经纪业务管理分公司	中国(上海)自由贸易试验区陆家嘴环路 958 号商场	100%
2	业务分公司	湘财证券股份有限公司上海证券自营分公司	中国(上海)自由贸易试验区陆家嘴环路 958 号 5 楼 B 区	100%
3	业务分公司	湘财证券股份有限公司北京承销与保荐分公司	北京市西城区丰盛胡同 28 号太平洋保险大厦 9 层 901B 区	100%
4	业务分公司	湘财证券股份有限公司北京证券资产管理分公司	北京市西城区丰盛胡同 28 号太平洋保险大厦 A 座 901	100%
5	区域分公司	湘财证券股份有限公司山东分公司	济南市市中区马鞍山路 70 号二层	100%
6	区域分公司	湘财证券股份有限公司湖南分公司	岳阳市五里牌路意达五里名邸大厦四楼	100%
7	区域分公司	湘财证券股份有限公司北京分公司	北京市朝阳区芍药居北里 101 号 1 幢 6 层 703	100%
8	区域分公司	湘财证券股份有限公司浙江分公司	浙江省杭州市西湖区西溪路 128 号 701 室	100%

(2) 营业部情况

截至评估基准日,湘财证券共有 63 家证券营业部,其中包括上海 7 家,北京 4 家,湖南 13 家,广东 7 家,浙江 7 家,江苏 5 家,福建 3 家,海南 2 家,新疆 2 家,云南 2 家,安徽、广西、天津、湖北、陕西、重庆、山东、贵州、四川、辽宁、黑龙江各 1 家。

表4 湘财证券营业部情况明细表

序号	地区	营业部名称	地址
1	北京	北京首体南路证券营业部	北京市海淀区首体南路9号5楼3层0301
2	北京	北京朝外大街证券营业部	北京市朝阳区朝外大街10号(A1区)8层
3	北京	北京顺义站前街证券营业部	北京市顺义区仁和镇站前街1号院1号楼6层
4	北京	北京建国门内大街证券营业部	北京市东城区建国门内大街7号16层17室
5	上海	上海共和新路证券营业部	上海市静安区共和新路4666弄12号
6	上海	上海金沙江路证券营业部	上海市普陀区金沙江路1628弄10号301室
7	上海	上海浦明路证券营业部	中国(上海)自由贸易试验区浦明路1500号10层I区
8	上海	上海国权北路证券营业部	上海市杨浦区国权北路1688弄18号601-A室
9	上海	上海张杨路证券营业部	上海市浦东新区张杨路3680弄1号13层03室
10	上海	上海江宁路证券营业部	上海市静安区江宁路212号23层A08室
11	上海	上海陆家嘴证券营业部	中国(上海)自由贸易试验区杨高南路428号1号楼502、503单元
12	湖南	长沙芙蓉中路证券营业部	长沙市芙蓉中路二段218号
13	湖南	长沙韶山路证券营业部	长沙市芙蓉区韶山路附20号
14	湖南	长沙新民路证券营业部	长沙市岳麓区荣湾镇新民路华侨北村
15	湖南	郴州拥军路证券营业部	湖南省郴州市北湖区拥军路198医院家属区左侧1-2号门面
16	湖南	衡阳蒸阳南路证券营业部	衡阳市雁峰区蒸阳南路2号人人乐百货五层
17	湖南	怀化人民路证券营业部	怀化市鹤城区人民南路122号(二、四楼)
18	湖南	浏阳劳动路证券营业部	浏阳市劳动中路88号鸿福源舞彩阁一、三楼
19	湖南	娄底乐坪大道证券营业部	湖南省娄底市娄星区乐坪东街南侧锦洋铂宫1幢(原6栋)901
20	湖南	汨罗建设路证券营业部	湖南省岳阳市汨罗市归义镇建设路34号富丽综合楼
21	湖南	邵阳建设南路证券营业部	邵阳市双清区建设南路与邵阳大道交叉路口柏林国际9栋1单元0020009号
22	湖南	岳阳湘阴县东茅路证券营业部	湘阴县文星镇东茅路北侧精密现代城41栋106号
23	湖南	益阳桃花仑西路证券营业部	益阳市桃花仑西路316号三楼
24	湖南	株洲建设路证券营业部	株洲市芦淞区建设南路17号太和大厦401号
25	广东	东莞东城路证券营业部	广东省东莞市东城街道东城路东城段289号124室
26	广东	广州番禺汉溪大道东证券营业部	广州市番禺区南村镇汉溪大道东521号、博旺街18号717房
27	广东	佛山祖庙路证券营业部	佛山市禅城区祖庙路18号七层
28	广东	广州大道北证券营业部	广州市白云区广州大道北灰场南路1号京隆大厦6楼
29	广东	广州恒福路证券营业部	广州市越秀区恒福路98-100号淘金花园商业中心二楼
30	广东	广州农林下路证券营业部	广东省广州市越秀区农林下路81号之一24A、24B、24C、24G、24H、24I1
31	广东	深圳深南大道证券营业部	深圳市福田区深南大道4009号投资大厦8楼B区
32	福建	福州鼓屏路证券营业部	福建省福州市鼓楼区华大街道鼓屏路116号6#楼建邦大厦5层
33	福建	福清福百路证券营业部	福建省福州市福清市音西街道音西村中恒商都6号楼09、10、51、52商业
34	福建	厦门七星西路证券营业部	厦门市思明区七星西路178号第八层02单元
35	海南	海口国贸大道证券营业部	海口市国贸大道1号景瑞大厦
36	海南	三亚迎宾路证券营业部	海南省三亚市吉阳区迎宾路360-1号三亚阳光金融广场8楼08单元
37	浙江	杭州文二西路证券营业部	杭州市西湖区文二西路669号501室
38	浙江	杭州解放东路证券营业部	浙江省杭州市江干区财富金融中心2幢1401室

序号	地区	营业部名称	地址
39	浙江	温州车站大道证券营业部	温州市车站大道 577 号财富中心 1303 室
40	浙江	义乌篁园路证券营业部	浙江省义乌市稠城街道篁园路 116 号第 17、18 层
41	浙江	宁波曙光路证券营业部	浙江省宁波市鄞州区曙光路 8 号（1-68）
42	浙江	温岭锦屏路证券营业部	浙江省台州市温岭市太平街道锦屏路 158、160 号
43	浙江	台州祥和路证券营业部	台州市万好万家华庭 7-8 幢商铺 201 号 A 区
44	江苏	南京江东中路证券营业部	南京市建邺区江东中路 102 号 802 室
45	江苏	苏州旺墩路证券营业部	苏州工业园区旺墩路 269 号星座商务广场 1 幢 1203 室
46	江苏	无锡人民东路证券营业部	无锡市梁溪区人民东路 305 号 1 楼
47	江苏	徐州中山北路证券营业部	徐州市鼓楼区中山北路 169 号凯旋门花园 B11#1-104
48	江苏	常州衡山路证券营业部	常州市新北区荣盛锦绣华府 1 幢 106 号
49	安徽	合肥长江中路证券营业部	合肥市庐阳区长江中路 436 号金城大厦七层 7002、7003 室
50	新疆	乌鲁木齐克拉玛依东路证券营业部	新疆乌鲁木齐市沙依巴克区克拉玛依东街 195 号
51	新疆	库尔勒人民东路证券营业部	新疆巴州库尔勒市萨依巴格辖区人民东路聚贤商务楼 6 楼
52	云南	昆明护国路证券营业部	云南省昆明市护国路与宝善街交叉口银德大厦 5A 楼
53	云南	水富团结路证券营业部	云南省邵通市水富县云富街道办事处团结路 112 号国税局老办公楼二楼
54	广西	南宁东葛路证券营业部	南宁市青秀区东葛路 118 号南宁青秀万达广场东 5 栋 130 号
55	天津	天津大沽北路证券营业部	天津市和平区大沽路、兴安路交口西北侧大沽北路 2 号 1212-1215 单元
56	湖北	武汉友谊大道证券营业部	武昌区友谊大道武车路水岸国际 K6-1 号楼 6 楼
57	陕西	西安沣惠南路证券营业部	陕西省西安市高新区沣惠南路 18 号唐沣国际 B 座 4 层
58	重庆	重庆学府大道证券营业部	重庆市经开区学府大道 22 号第 5 层
59	山东	青岛麦岛路证券营业部	山东省青岛市崂山区海口路 33 号-56 户
60	贵州	贵阳北京路证券营业部	贵州省贵阳市云岩区北京路 9 号
61	四川	成都西一路证券营业部	成都市青羊区西一路二段 25 号华立大厦 2 楼
62	辽宁	沈阳绥化西街证券营业部	沈阳市和平区绥化西街 18 号
63	黑龙江	哈尔滨中山路证券营业部	黑龙江省哈尔滨市香坊区中山路 172 号常青大厦 5 楼

5、组织架构

截至评估基准日，湘财证券组织架构如下图所示。

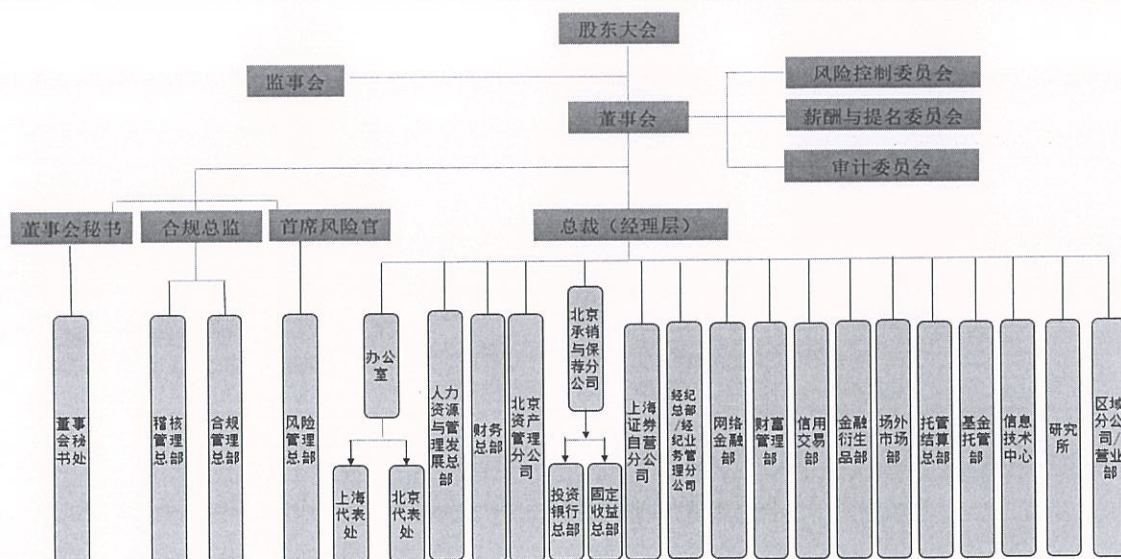


图2 湘财证券组织架构图

6、资产、财务及经营状况

截至评估基准日，湘财证券合并口径总资产为 2,708,079.41 万元，总负债为 1,984,447.89 万元，归属于母公司所有者权益为 723,631.51 万元；2019 年 1-10 月湘财证券合并口径实现营业收入 107,668.30 万元，利润总额 43,088.61 万元，归属于母公司净利润 33,756.96 万元；2019 年 1-10 月湘财证券合并口径经营活动产生的现金流量净额 317,566.27 万元，投资活动产生的现金流量净额-11,734.67 万元，筹资活动产生的现金流量净额 70,749.52 万元，期末现金及现金等价物余额 1,467,181.30 万元。

湘财证券近两年一期合并口径财务数据如下表所示：

表5 湘财证券合并口径资产、负债和财务状况表

金额单位：人民币万元

序号	项目	2019 年 10 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
1	总资产	2,708,079.41	2,044,629.49	2,404,613.57
2	总负债	1,984,447.89	1,319,100.62	1,596,905.08
3	归属于母公司所有者权益	723,631.51	725,528.86	807,708.49
序号	项目	2019 年 1-10 月	2018 年	2017 年
4	营业收入	107,668.30	98,878.20	135,195.63
5	利润总额	43,088.61	5,787.74	56,497.08

6	归属于母公司净利润	33,756.96	7,203.10	42,994.18
序号	项目	2019年1-10月	2018年	2017年
7	经营活动产生的现金流量净额	317,566.27	117,554.93	-374,278.23
8	投资活动产生的现金流量净额	-11,734.67	-54,306.59	60,048.98
9	筹资活动产生的现金流量净额	70,749.52	-32,631.37	-27,274.45
10	年末现金及现金等价物余额	1,467,181.30	1,090,510.59	1,059,745.47
11	审计机构	天健会计师事务所 (特殊普通合伙)	天健会计师事务所(特 殊普通合伙)	天健会计师事务所 (特殊普通合伙)

截至评估基准日，湘财证券母公司口径总资产为 2,705,115.16 万元，总负债为 1,981,640.99 万元，所有者权益为 723,474.17 万元；2019 年 1-10 月湘财证券母公司口径实现营业收入 109,951.58 万元，利润总额 35,903.64 万元，净利润 31,358.52 万元；2019 年 1-10 月湘财证券母公司口径经营活动产生的现金流量净额 368,755.92 万元，投资活动产生的现金流量净额 -60,045.65 万元，筹资活动产生的现金流量净额 70,749.52 万元，期末现金及现金等价物余额 1,455,294.93 万元。

湘财证券近两年一期母公司口径财务数据如下表所示：

表6 湘财证券母公司口径资产、负债和财务状况表

金额单位：人民币万元

序号	项目	2019年10月31日	2018年12月31日	2017年12月31日
1	总资产	2,705,115.16	2,044,735.25	2,404,227.45
2	总负债	1,981,640.99	1,317,947.03	1,595,409.99
3	所有者权益	723,474.17	726,788.22	808,817.46
序号	项目	2019年1-10月	2018年	2017年
4	营业收入	109,951.58	98,599.57	135,800.64
5	利润总额	35,903.64	8,363.13	56,759.15
6	净利润	31,358.52	7,329.96	41,989.17
序号	项目	2019年1-10月	2018年	2017年
7	经营活动产生的现金流量净额	368,755.92	125,251.85	-374,973.34
8	投资活动产生的现金流量净额	-60,045.65	-73,466.21	58,015.14
9	筹资活动产生的现金流量净额	70,749.52	-32,631.37	-27,274.45
10	年末现金及现金等价物余额	1,455,294.93	1,075,745.55	1,056,443.12
11	审计机构	天健会计师事务所 (特殊普通合伙)	天健会计师事务所 (特殊普通合伙)	天健会计师事务所 (特殊普通合伙)

7、业务介绍

湘财证券主营业务包括证券经纪业务、财富管理业务、信用交易业务、私募基金综合服务及基金服务业务、金融衍生品业务、投行业务、资产管理业务、自营业务、研究咨询业务和场外市场业务等，拥有较为完备的运营牌照。

湘财证券主要收入来源为经纪业务、投行业务、资产管理业务等产生的手续费及佣金收入和自营业务收入。2018年手续费及佣金净收入在营业收入中占比61.63%，利息收入占营业收入比重为28.02%，投资收益占营业收入20.68%。

根据证券业协会统计口径及公布的财务指标排名情况，2017年湘财证券总资产2,407,833万元，排名56名，净资产为811,521万元，排名59名。2017年湘财证券营业收入134,829万元，排名57名，净利润41,989万元，排名46名。2018年湘财证券总资产、净资产、营业收入行业排名均为61，分别为2,044,735万元，726,788万元和98,878万元；2018年湘财证券净利润7,330万元，行业排名63。相较于2017年，湘财证券2018整体经营能力受市场环境影响较大，各指标较2017年行业排名均有所下滑。

近三年湘财证券主要指标行业排名情况如下表所示（其中括号内为统计公司总数）：

序号	指标	年份		
		2016年	2017年	2018年
1	总资产	54 (97)	56 (98)	61 (98)
2	净资产	62 (97)	59 (98)	61 (97)
3	营业收入	55 (97)	57 (98)	61 (98)
4	营业收入增长率	71 (93)	75 (96)	无
5	净利润	54 (97)	46 (98)	63 (98)
6	净利润增长率	71 (95)	38 (94)	无
7	净资产收益率	37 (97)	37 (96)	63 (96)
8	净资本	55 (97)	49 (98)	52 (97)
9	风险覆盖率	31 (97)	无	无
10	代理买卖证券业务净收入(含席位租赁)	39 (94)	41 (95)	41 (97)
11	投资银行业务净收入	57 (97)	79 (97)	78 (98)

8、公司执行的主要会计政策

公司执行的主要会计政策按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》（财政部令第 33 号发布、财政部令第 76 号修订）、于 2006 年 2 月 15 日及其后颁布和修订的 41 项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定。

（三）委托人和被评估单位及资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人之间的关系

本次评估委托人哈高科为被评估单位股权拟购买方，且委托方与被评估单位可追溯至同一控制人浙江新潮集团股份有限公司。

本评估报告的使用者为委托人，除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

二、 评估目的

根据《哈尔滨高科技（集团）股份有限公司第八届董事会第十四次会议决议》，哈高科拟发行股份购买湘财证券股权。

为此需要进行资产评估，为哈高科相关经济行为提供价值参考。

三、 评估对象和评估范围

（一） 评估对象与评估范围内容

评估对象是湘财证券股东全部权益，评估范围为湘财证券在评估基准日的全部资产及相关负债。

截至评估基准日 2019 年 10 月 31 日，湘财证券合并总资产为 2,708,079.41 万元，总负债为 1,984,447.89 万元，归属于母公司所有者权益为 723,631.51 万元。湘财证券母公司总资产为 2,705,115.16 万元，总

负债为 1,981,640.99 万元，所有者权益为 723,474.17 万元。2019 年 1-10 月，合并口径实现营业收入 107,668.30 万元，利润总额 43,088.61 万元，归属于母公司净利润 33,756.96 万元；母公司实现营业收入 109,951.58 万元，利润总额 35,903.64 万元，净利润 31,358.52 万元。

上述数据摘自天健会计师事务所（特殊普通合伙）出具的天健审[2019]2-590 号标准无保留意见审计报告，评估是在企业经过审计后的财务报表基础上进行的。

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。

（二）主要资产的特点

截至评估基准日，湘财证券合并资产总额为 2,708,079.41 万元，主要资产为货币资金 1,005,239.36 万元，占资产总额 37.12%，融出资金 553,222.48 万元，占资产总额 20.43%，交易性金融资产 716,696.43 万元，占资产总额 26.47%，结算备付金 181,014.36 万元，占资产总额 6.68%，其他资产 251,906.77 万元，包括长期股权投资、投资性房地产、无形资产、商誉、长期待摊费用、递延所得税资产、其他权益工具投资、应收款项、固定资产、存出保证金、买入返售金融资产等，占资产总额 9.30%。

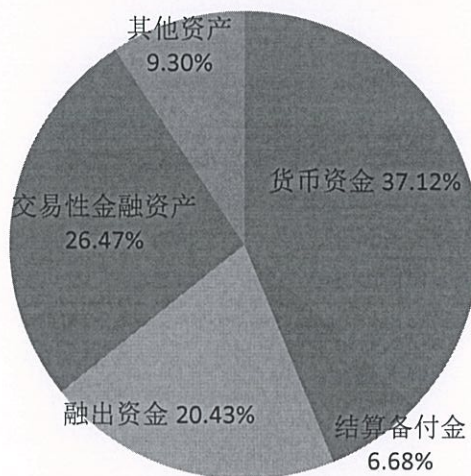


图3 主要资产占比分布图

1、长期股权投资情况

截至评估基准日，湘财证券母公司口径长期股权投资账面值 60,000.00 万元，投资成本为 60,000.00 万元，具体明细如下表：

表7 湘财证券长期股权投资情况表

金额单位：人民币万元

序号	被投资单位名称	持股比例（%）	注册资本	投资成本	公司业务性质
1	金泰富资本管理有 限责任公司	100%	20,000	50,000.00	另类投资
2	湘财基金管理有限 公司	100%	10,000	10,000.00	公募基金
合计				60,000.00	

（1）金泰富资本管理有限责任公司

公司名称：金泰富资本管理有限责任公司（以下简称“金泰富”）

成立时间：2015 年 12 月 02 日

注册资本：20,000.00 万元人民币

注册地：浙江省杭州市余杭区仓前街道文一西路 1500 号 6 幢 4 单元 951 室

法定代表人：孙永祥

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股法人独资）

统一社会信用代码：91330110MA27WD8WX5

经营范围为：项目投资；投资管理、资产管理（未经金融等监管部门批准，不得从事向公众融资存款、融资担保、代客理财等金融服务）；经济信息咨询（除证券、期货）。（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）

金泰富于 2017 年 11 月获得中国证券业协会会员资格，2018 年，金泰富在原有业务基础上加强行业研究、聚焦关注行业，深度挖掘新兴行业领域项目投资机会。金泰富未来将作为湘财证券另类投资子公司为具有核心竞争力和成长潜力的优质企业提供资本支持及全方位金融服务。

截至评估基准日，金泰富近一年一期的财务状况如下表所示：

表8 金泰富近一年一期财务状况

金融单位：人民币万元

序号	项目	2019年10月31日	2018年12月31日
1	总资产	54,654.40	25,099.38
2	总负债	1,498.81	803.87
3	所有者权益合计	53,155.59	24,295.51
序号	项目	2019年1-10月	2018年
4	营业收入	-414.28	1,845.98
5	利润总额	-1,584.62	-3,718.07
6	净利润	-1,158.17	-2,775.64
7	审计机构	天健会计师事务所（特殊普通合伙）	天健会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所

(2) 湘财基金管理有限公司

公司名称：湘财基金管理有限公司（以下简称“湘财基金”）

成立时间：2018年7月13日

注册资本：10,000.00 万元人民币

注册地：上海市静安区共和路169号2层40室

法定代表人：王小平

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

统一社会信用代码：91310000MA1FL5LA69

经营范围为：公开募集证券投资基金管理,基金销售和中国证监会许可的其他业务。（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）

截至评估基准日，湘财基金近一年一期的财务状况如下表所示：

表9 湘财基金近一年一期财务状况

金融单位：人民币万元

序号	项目	2019年10月31日	2018年12月31日
1	总资产	8,470.21	9,679.59
2	总负债	511.39	234.87
3	所有者权益合计	7,958.82	9,444.72
序号	项目	2019年1-10月	2018年
4	营业收入	529.71	99.74

5	利润总额	-1,982.89	-755.32
6	净利润	-1,485.90	-555.28
7	审计机构	天健会计师事务所（特殊普通合伙）	天健会计师事务所（特殊普通合伙）

（三）实物资产的分布情况及特点

纳入评估范围内的实物资产账面值为 26,339.96 万元，占评估范围内总资产的 0.97%，主要为湘财证券对外出租用房屋建筑物、自用房屋建筑物、各营业部用车辆、办公电子设备及其他办公设备等。

对外出租的投资性房地产为位于上海陆家嘴环路 958 号华能联合大厦一层，建筑面积为 1,078.39M²，产权证为沪房地浦字（2014）第 071116，地理位置较为繁华；

被评估单位房屋建筑物情况如下表所示：

表10 被评估单位房屋建筑明细表

金额单位：人民币万元

序号	土地情况				权证编号（房产证号）	详细地址	建筑面积 m ²	账面价值	
	土地证序号	土地使用权类型	宗地面积 m ²	土地终止日期				原值	净值
1	长国用 (2014)第 074431号	出让	89.68	2044/1/5	长房权证天心字第 714139546号	天心区湘府中路198号新 南城商务中心A栋1122	313.46	266.92	192.49
2	长国用 (2014)第 074432号	出让	91.38	2044/1/5	长房权证天心字第 714139547号	天心区湘府中路198号新 南城商务中心A栋1123	319.43	272.00	196.16
3	长国用 (2014)第 074433号	出让	110.32	2044/1/5	长房权证天心字第 714139522号	天心区湘府中路198号新 南城商务中心A栋1124	385.61	328.36	236.80
4	长国用 (2014)第 074434号	出让	116.51	2044/1/5	长房权证天心字第 714139479号	天心区湘府中路198号新 南城商务中心A栋1125	407.25	346.78	250.09
5	长国用 (2014)第	出让	89.68	2044/1/5	长房权证天心字第	天心区湘府中路198号新 南城商务中心A栋1613	313.46	268.41	193.24

哈尔滨高科技（集团）股份有限公司拟发行股份购买
湘财证券股份有限公司股权项目 • 资产评估报告

序号	土地情况				权证编号（房产权证号）	详细地址	建筑面积 m ²	账面价值	
	土地证序号	土地使用权类型	宗地面积 m ²	土地终止日期				原值	净值
	074435 号				714139487 号				
6	长国用 (2014) 第 074436 号	出让	91.38	2044/1/5	长房权证天 心字第 714139525 号	天心区湘府中路 198 号新 南城商务中心 A 栋 1614	319.43	273.52	196.92
7	长国用 (2014) 第 074437 号	出让	118.43	2044/1/5	长房权证天 心字第 714139531 号	天心区湘府中路 198 号新 南城商务中心 A 栋 1615	413.98	354.88	255.51
8	长国用 (2014) 第 074438 号	出让	116.51	2044/1/5	长房权证天 心字第 714139537 号	天心区湘府中路 198 号新 南城商务中心 A 栋 1616	407.25	348.72	251.06
9	长国用 (2014) 第 073954 号	出让	395.12	2044/12/14	长房权证天 心字第 714139912 号	黄兴中路 063-065 号 12, 13 层, 13 层夹层	3,250.14	2,282.08	762.00
10					长房权证天 心字第 714139561 号	黄兴中路 063-065 号负二 层第 17, 18 号车位	78.42		
11	长国用 (2014) 第 114000 号	出让	80.86	2044/7/24	长房权证芙 蓉字第 714139916 号	韶山北路 112 号 (原韶山 北路 84 号)天心电子大楼 第 1-2 层	1240.11	1,441.15	323.60
12	长国用 (2014) 第 081680 号	出让	723.74	2050/8/23	长房权证岳 麓字第 714134913 号	岳麓区新民路华侨新村一 区北侧综合楼	3503.15	1,509.23	615.44
13					郫房权证监 证字第 0400660 号	新民场镇云桥村六社 1 栋 1-2 层、2 栋 1 层	472.94	226.65	143.48
14	郫国用 (2014) 字 第 18014 号	出让	6,666.7 0	2051/8/1	郫房权证监 证字第 0400367 号	新民场镇云桥村六社 1 栋 1-2 层	905.50	234.32	114.60
15					郫房权证监 证字第 0403873 号	新民场镇云桥村六社 1 栋 1-2 层	3,155.59	1,171.46	668.23
16					郫房权证监	新民场镇云桥村六社 1 栋	1489.99	293.10	168.01

哈尔滨高科技（集团）股份有限公司拟发行股份购买
湘财证券股份有限公司股权项目 • 资产评估报告

序号	土地情况				权证编号（房 产证号）	详细地址	建筑面积 m ²	账面价值	
	土地证序 号	土地使 用权类 型	宗地面 积 m ²	土地终止 日期				原值	净值
					证字第 0400366 号	1-2 层			
17		出让	276.5	2043/12/25	沪房地浦字 （2014）第 071116 号	陆家嘴环路 958 号 102、 103、104 室、地下三层车 位 177-194 号	2173.85	552.99	221.00
18		出让	437.3	2043/12/25	沪房地浦字 （2014）第 071120 号	陆家嘴环路 958 号商场、 地下三层车位 234、235 号	3438.72	6,716.93	3,076.09
19		出让	75.3	2043/12/25	沪房地浦字 （2014）第 071122 号	陆家嘴环路 958 号 1302、 1303、1304、1305、1306	591.92	973.45	404.14
20		出让			x 京房权证朝 字第 1506144 号	朝阳区芍药居北里 101 号 1 幢 6 层 703	2082.32	6,008.98	4,280.57
21		出让	15.9	2056/8/4	房地证津字 第 10103150360 4 号	天津市和平区大沽北路 2 号天津环球金融中心 12 层 1212	244.67	2,021.23	1,519.96
22		出让	15.9	2056/8/4	房地证津字 第 10103150360 9 号	天津市和平区大沽北路 2 号天津环球金融中心 12 层 1213	244.67		
23		出让	7.9	2056/8/4	房地证津字 第 10103150361 2 号	天津市和平区大沽北路 2 号天津环球金融中心 12 层 1214	122.32		
24		出让	12	2056/8/4	房地证津字 第 10103150361 3 号	天津市和平区大沽北路 2 号天津环球金融中心 12 层 1215	185.29		
25	青国用 （2014）第	出让	153.91	2048/8/27	成房权证监 字第 4137335	青羊区一环路西二段 17 号 1 栋 2 层	943.72	802.08	191.13

哈尔滨高科技（集团）股份有限公司拟发行股份购买
湘财证券股份有限公司股权项目 • 资产评估报告

序号	土地情况				权证编号（房 产权证号）	详细地址	建筑面积 m ²	账面价值	
	土地证序 号	土地使 用权类 型	宗地面 积 m ²	土地终止 日期				原值	净值
	14038 号				号				
26	青国用 (2014)第 14040 号	出让	128.45	2048/8/27	成房权证监 字第 4137335 号	青羊区一环路西二段 17 号 1 栋 3 层	787.6		
27	和平国用 (2001)字 第 1246 号	行政划 拨	717		沈房权证中 心字第 N060612928 号	和平区绥化西街 18 号(横 轴 8-12 轴, 纵轴 A-F 轴)	4414.07	1,716.45	502.62
28		出让	93.18	2064/10/23	琼(2017)海 口市不动 产权第 0076680 号	海口市紫荆路 1 号紫荆花 园 II 区 1 幢 21A 房	297.12	179.38	126.63
29		出让	62.66	2064/10/23	琼(2017)海 口市不动 产权第 0062288 号	海口市紫荆路 1 号紫荆花 园 II 区 1 幢 21C 房	199.79	120.62	85.15
30				2058/10/17	粤(2018)深 圳市不动 产权第 0188545 号	福星花园福洪阁 5G	101.38	62.50	35.62
31				2061/9/4	粤(2019)深 圳市不动 产权第 0077625 号	国展苑三号楼(国兴台) 15G	40.48	16.25	9.26
32		出让		2061/9/4	粤(2019)深 圳市不动 产权第 0077650 号	国展苑三号楼(国兴台) 13G	44.95	15.25	8.69
33					西安市房权 证高新区字 第 1050104014-	西安市高新区沣惠南路 18 号 1 幢 1 单元 10402 室	878.84	1,629.37	1,290.39

序号	土地情况				权证编号（房 产证号）	详细地址	建筑面积 m ²	账面价值	
	土地证序 号	土地使 用权类 型	宗地面 积 m ²	土地终止 日期				原值	净值
					12-1-10402~ 1				
34					西安市房权 证高新区字 第 1050104014- 12-1-10403~ 1	西安市高新区沣惠南路 18号1幢1单元10403室	469.08	869.67	680.97
35		出让	64.9	2053/1/22	浙（2018）杭 州市不动产 权第0174990 号	西湖区西溪路128号701 室	694.86	2,215.15	2,121.79
36						陕西省西安市沣惠南路 18号唐沣国际广场B座负 一层B058		24.50	19.13
37						陕西省西安市沣惠南路 18号唐沣国际广场B座负 一层B059		24.50	19.13
38						安立花园3栋14号车库		28.00	9.91
39						安立花园3栋13号车库		50.00	18.93
合计								33,644.89	19,188.73

其余实物资产主要分布于北京、上海、深圳及沈阳等办公地点，经抽样勘察，均正常使用。

（四）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

企业申报的无形资产为企业目前所使用的各种系统软件、交易席位费、土地使用权，软件包括财务软件、办公软件、证券交易相关系统软件等，土地使用权如下表所示；除此之外不存在未申报的无形资产。

序号	土地权证序号	土地位置	土地使用权	土地用途	土地终止日期	面积(m ²)
----	--------	------	-------	------	--------	---------------------

			类型			
1	郫国用（2006）第 0486 号	四川郫县	出让	文体用地	2055/12/31	8,558.60
2	郫国用（2006）第 0487 号	四川郫县	出让	文体用地	2055/12/31	6,674.40
3	郫国用（2014）字第 18014 号	四川郫县	出让	文体用地	2051/8/1	6,666.70

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

本次评估报告中基准日各项资产及负债账面值系天健会计师事务所（特殊普通合伙）出具的天健审[2019]2-590 号标准无保留意见审计报告中审计的资产负债表。除此之外，未引用其他机构报告内容。

四、 价值类型及其定义

资产评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值（投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等）两种类型。根据本次评估目的、评估对象的具体状况及评估资料的收集情况等相关条件，与委托人沟通后，最终确定本次评估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

本项目的评估基准日是 2019 年 10 月 31 日。

此基准日是委托方在综合考虑经济行为实现时间等因素的基础上确定的。

六、 评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据，及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等，具体如下：

（一） 经济行为依据

《哈尔滨高科技（集团）股份有限公司第八届董事会第十四次会议决议》。

（二） 法律法规依据

- 1、《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)；
- 2、《中华人民共和国资产评估法》(主席令12届第46号，[2016])；
- 3、《中华人民共和国公司法》(2018年10月26日修正)；
- 4、《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第六十二号，2007年10月1日起施行）；
- 5、《中华人民共和国证券法》(2005年10月27日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议通过)；
- 6、《上市公司重大资产重组管理办法》（中国证券监督管理委员会令第109号）；
- 7、《中国人民银行、中国银行保险监督管理委员会、中国证券监督管理委员会、国家外汇管理局关于规范金融机构资产管理业务的指导意见》（银发[2018]106号）；
- 8、《中华人民共和国企业所得税法》（中华人民共和国第十届全国人民代表大会第五次会议于2007年3月16日通过）；

- 9、《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（2007年11月28日国务院第197次常务会议通过）；
- 10、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（中华人民共和国财政部令第50号，2008年12月15日）；
- 11、《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）；
- 12、《国务院关于废止《中华人民共和国营业税暂行条例》和修改《中华人民共和国增值税暂行条例》的决定》（中华人民共和国国务院令第691号，2017年11月19日）
- 13、《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）；
- 14、《财政部、税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税[2018]32号）；
- 15、《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）；
- 16、其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

（三） 准则依据

- 1、《资产评估准则基本准则》（财企(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-资产评估档案》（中评协[2018]37号）；
- 6、《资产评估执业准则-企业价值》（中评协[2018]38号）；
- 7、《资产评估准则-利用专家工作》（中评协[2017]35号）；
- 8、《资产评估执业准则-不动产》（中评协[2017]38号）；

- 9、《金融企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]43号）；
- 10、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
- 11、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
- 12、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）。

（四）资产权属依据

- 1、长期股权投资协议；
- 2、项目投资协议；
- 3、机动车行驶证；
- 4、房屋所有权证；
- 5、国有土地使用权证（或土地使用权出让合同）
- 6、无形资产购置协议；
- 7、被评估单位章程；
- 8、其他参考资料。

（五）取价依据

- 1、被评估单位基准日至2024年盈利预测；
- 2、重要投资、资产管理计划等业务合同协议
- 3、中联资产评估集团有限公司价格信息资料库相关资料；
- 4、其他参考资料。

（六）其它参考资料

- 1、天健会计师事务所（特殊普通合伙）《审计报告》（天健审[2019]2-590号）；
- 2、WIND资讯金融终端；
- 3、《投资估价》（[美]Damodaran 著，[加]林谦译，清华大学出

出版社)；

4、《价值评估：公司价值的衡量与管理(第3版)》([美]Copeland, T.等著, 郝绍伦, 谢关平译, 电子工业出版社)；

5、《资产评估专家指引第4号—金融企业市场法评估模型与参数确定》(中评协[2015]65号)；

6、《资产评估专家指引第3号—金融企业收益法评估模型与参数确定》(中评协[2015]64号)。

7、《企业会计准则—基本准则》(财政部令第33号)；

8、《企业会计准则—应用指南》(财会[2006]18号)；

9、其他参考资料。

七、评估方法

(一) 评估方法的选择

根据《资产评估执业准则-企业价值》的规定,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、成本法(资产基础法)三种基本方法的适用性,选择评估方法。

企业价值评估中的收益法,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,包括股利折现法和现金流折现法。资产评估专业人员应当结合被评估单位的历史经营情况、未来收益可预测情况、所获取评估资料的充分性,恰当考虑收益法的适用性。其中,股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法,通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值评估。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。资产评估专业人员应当根据所获取可比企业经营和财

务数据的充分性和可靠性、可收集到的可比企业数量，考虑市场法的适用性。企业价值评估中的成本法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，评估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。资产评估专业人员应当根据会计政策、企业经营等情况，要求被评估单位对资产负债表表内及表外的各项资产、负债进行识别。

根据本次评估目的，考虑被评估单位为证券公司，成立时间较长，在未来年度其收益情况可持续，并且本次评估尽调取得的资料包括被评估单位 2017 年至 2019 年 10 月 31 日审计报告、公司章程以及未来规划数据等，被评估单位未来收益可预测，因此本次评估可以选择收益法中的现金流折现法进行评估；证券公司监管严格，信息披露充分，截止评估基准日 A 股有 36 家证券上市公司，数量较多，可以充分可靠的获取可比公司的经营和财务数据，具备采用上市公司比较法的前提，因此本次评估采用市场法中的上市公司比较法。企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及可识别的各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法，该方法无法反应证券公司牌照价值及受托资产价值，因此本次不采用资产基础法进行评估。

综上，本次评估选择收益法和市场法进行评估。

（二）市场法简介

1、概述

企业价值评估中的市场法，是指将被评估单位与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定被评估单位价值的评估方法。

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，计算适当的价值比率，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。对于上市公司比较法，由于所选可比公司的指标数据的公开性，使得该方法具有较好的操作性。使用市场法估值的基本条件是：需要有一个较为活跃的资本、证券市场；可比公司及其与估值目标可比较的指标、参数等资料是可以充分获取。证券公司监管严格，信息披露充分，截止评估基准日 A 股有 36 家证券上市公司，数量较多，可以充分可靠的获取可比公司的经营和财务数据，故本次选择采用上市公司比较法。

2、评估技术思路

（1）可比公司选取

通过市场公开信息查询，根据信息公开程度，本次案例选取的规则为：

- A. 公司与被评估单位同为证券公司，且业务结构相似；
- B. 公司与被评估单位经营规模相当，所处同等经营阶段，面临经营风险相似；
- C. 公司与被评估单位经营业绩相似，面临同等财务风险；
- D. 公司上市时间不少于两年；
- E. 数量不少于3个。

（2）价值比率的选取

根据《资产评估执业准则-企业价值》第三十四条，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。

盈利比率通常包括市盈率（PE）、企业价值与折旧息税前利润比率（EV/EBITA）、企业价值与税后经营收益比率（EV/NOIAT），资产比率通常选择市净率（PB），收入比率通常选择市销率（PS），其他特定比率主要根据被评估单位经营特点进行选择。上述指标中，企业价值与折旧息税前利润比率（EV/EBITA）、企业价值与税后经营收益比率（EV/NOIAT）侧重企业整体价值的判断；而市净率（PB）、市盈率

（PE）、市销率（PS）侧重股东权益价值的判断，以合理确定评估对象的价值为目的。

本次评估通过测算 2016 年到目前证券公司市值与归属于母公司股东权益、总资产、归属于母公司净利润、营业收入、净资产的相关性，发现市值与归属于母公司股东权益相关性较高且较为稳定；近年来国内资本市场波动性相对较大，证券行业的收入和盈利也存在较大程度波动，而市盈率（PE）通常适用于盈利相对稳定，波动性较小的行业，因此本次市场法评估采用市净率（PB）作为比准价值比率。

（3）调整指标的选取

本次评估选取上市公司比较法，调整指标分为规模调整指标和个别因素调整指标：

1）规模调整指标

为避免调整的重复性，本次评估选取的价值比率为市净率（PB），规模调整指标为营业收入规模、手续费及佣金净收入、归属于母公司净利润规模。通过相关性分析发现，市值与营业收入规模、归属于母公司净利润规模相关性较弱，因此将此指标进行剔除。最终选择手续费及佣金净收入规模作为规模修正指标。

2）个别因素调整指标

本次评估个别因素调整指标主要根据证券公司经营特点，从其效益指标、成长指标、风险指标及业务指标四个方面选取个别因素调整指标，效益指标包括净资产收益率、成本管理能力和成长指标包括总资产三年复合增长率、归母净利润三年复合增长率，风险指标为风险覆盖率，业务指标从行业特色角度出发选取证券公司分类结果、业务创新能力（包括互联网证券业务开展情况、股票质押回购业务开展情况、代销金融产品业务开展情况）。

（5）个别指标的定义

1) 效益指标

效益指标反应公司近期盈利能力，本次评估选择净资产收益率（ROE）和成本管理能力。

$$\text{净资产收益率 (ROE)} = \text{净利润} / \text{期初期末平均净资产} \times 100\%$$

净资产收益率是指企业一定时期内的净利润同平均净资产的比率。平均净资产收益率充分体现了投资者投入企业的自有资本获取净收益的能力，突出反映了投资与报酬的关系，是评价企业资本经营效益的核心指标。

$$\text{成本管理能力} = (\text{营业收入} - \text{投资收益} - \text{公允价值变动收益}) / \text{营业支出}$$

成本管理能力是反映企业管理能力的一项指标，成本管理对提高整体管理水平具有重大意义，成本管理评价指标排名情况由中国证券业协会官网公布。

2) 成长指标

成长指标主要通过对现有证券公司发展趋势的情况对预期做出决策，具体包括总资产三年复合增长情况、归母净利润三年复合增长情况二方面因素。

$$\text{总资产三年复合增长率} = ((\text{本年资产总额} / \text{三年前资产总额})^{1/3} - 1) \times 100\%$$

$$\text{归母净利润三年复合增长率} = ((\text{本年归母净利润} / \text{三年前归母净利润})^{1/3} - 1) \times 100\%$$

3) 风险指标

证券公司有资本监管要求，本次评估选取风险监管指标为风险覆盖率。

$$\text{风险覆盖率} = \text{净资本} / \text{各项风险资本准备之和} \times 100\%$$

风险覆盖率反映了证券公司在业务开展过程中对于风险把控的能

力，本次评估统一采用 2018 年风险覆盖率进行对比分析。

4) 业务指标

业务指标为具有行业特性的指标，具体包括证券公司分类结果和业务创新能力。

证券公司分类结果为证监会于 2019 年 7 月公布的证券公司综合性评价结果。

证券公司业务创新能力主要体现在互联网证券业务、股票质押回购业务、代销金融产品业务等几方面新业务开展情况。

(5) 比较步骤

本次市场法评估分为以下步骤。

A. 分别计算及收集整理湘财证券和上市证券公司的各指标值：营业收入规模，手续费及佣金净收入，归属于母公司净利润规模，净资产收益率，成本管理能力，总资产三年复合增长率，归母净利润三年复合增长率，风险覆盖率，分类结果情况，互联网证券业务、股票质押回购业务、代销金融产品业务开展情况。

B. 将被评估单位与可比上市公司进行对比调整：期日调整、规模调整、交易背景调整、个别因素调整：

a. 首先进行期日调整，本次选取上市公司比较法，不涉及期日调整；

b. 规模调整：对将可比上市公司与被评估单位的手续费及佣金净收入规模对比打分，确定规模调整系数；

c. 交易背景调整：经查询，券商股自 2019 年 2 月低开高走，行业趋势一致，因此不对交易背景进行量化。

d. 在经过上述调整，使得可比上市公司达到可比状态，最后进行个别因素调整：分别将被评估单位与各可比上市公司个别因素指标对比打分，按照“独立非相关则乘，独立相关则和”的原则测算调整系数；

C. 各可比上市公司价值比率分别乘以规模调整系数、个别因素调整

系数，测算调整后价值比率；

D.通过分析测算，选取上述调整后价值比率均值，扣除流动性折扣，确认为被评估单位于基准日价值比率，最后乘以湘财证券账面归属于母公司所有者权益得出湘财证券的权益价值。

（6）评估模型

本次评估的基本模型为：

$$E=P+C+I \quad (1)$$

E：股东全部权益价值；

P：评估对象的经营性资产价值；

C：溢余及非经营资产的价值；

I：长期股权投资价值；

P=被评估单位调整后 PB × 被评估单位基准日调整后归属于母公司所有者权益账面值。

被评估单位调整后 $PB = \frac{\sum_{i=1}^n PB \times \text{规模调整系数} \times \text{个别因素调整系数}}{n} \times (1 - \text{流动性折扣})$

本次评估未考虑控股权及少数股权折溢价对交易价格的影响。

（三）收益法简介

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。其适用的基本条件是：企业具备持续经营的基础和条件，经营与收益之间存有较稳定的对应关系，并且未来收益和风险能够预测及可量化。

2、评估思路

根据本次评估尽职调查情况以及企业的资产构成和主营业务特点，

湘财证券为证券公司,本次评估的基本思路是以企业提供的报表为依据估算其股东全部权益价值,即首先按收益途径采用现金流折现方法(DCF),估算企业的经营性资产的价值,再加上基准日的其他非经营性或溢余性资产的价值,来得到企业的价值。

3、评估模型

(1) 基本模型

本次评估的基本模型为:

$$E=P+I+C \quad (2)$$

式中:

E: 评估对象的股东全部权益(净资产)价值;

P: 评估对象的经营性资产价值;

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_{n+1}}{r(1+r)^n} \quad (3)$$

式中:

R_i : 评估对象未来第*i*年的预期收益(自由现金流量);

r : 折现率;

i : 评估对象的未来经营期;

n : 预测期;

I: 评估对象基准日的长期投资价值;

C: 评估对象基准日存在的溢余或非经营性资产(负债)的价值;

$$C = C_1 + C_2 \quad (4)$$

式中:

C_1 : 基准日流动类溢余或非经营性资产(负债)价值;

C_2 : 基准日非流动类溢余或非经营性资产(负债)价值。

(2) 收益指标

根据《资产评估专家指引第3号——金融企业收益法评估模型与参

数确定》，金融企业收益法评估可以采用股权自由现金流折现模型，股权自由现金流量的计算按照如下公式：

股权自由现金流=净利润-权益增加额+其他综合收益

根据评估对象的历史经营以及未来市场发展等，估算其未来预期的股权自由现金流量。将未来经营期内的股权自由现金流量进行折现处理并加和，测算得到股东权益价值。

（3）折现率

本次评估采用资本资产定价模型（CAPM）确定折现率 r_e

$$r_e = r_f + \beta_e (r_m - r_f) + \varepsilon \quad (5)$$

式中：

r_f ：无风险报酬率；

r_m ：市场期望报酬率；

β_e ：权益资本的预期市场风险系数；

ε ：湘财证券特有风险调整系数。

（4）经营期限的确定

根据湘财证券营业执照可知，企业营业期限为1996年08月02日至无固定期限，并且由于评估基准日湘财证券经营正常，没有对影响企业继续经营的核心资产的使用年限进行限定和对企业生产经营期限、投资者所有权期限等进行限定，或者上述限定可以解除，并可以通过延续方式永续使用。故本次评估假设湘财证券在评估基准日后永续经营，相应的收益期为无限期。

八、 评估程序实施过程和情况

整个评估工作分四个阶段进行：

（一）评估准备阶段

1、确定评估方案编制工作计划

与委托人沟通，了解资产评估基本事项后，拟定初步工作方案，制定评估计划。

2、提交资料清单

根据委估资产特点，提交针对性的尽职调查资料清单，及资产清单和盈利预测等样表，要求被评估单位进行评估准备工作。

3、辅导填表

与被评估单位相关工作人员联系，辅导被评估单位按照资产评估的要求准备评估所需资料及填报相关表格。

（二）尽职调查现场评估阶段

项目组现场评估阶段的主要工作如下：

1、审阅核对资料

对被评估单位提供的申报资料进行审核、鉴别，并与被评估单位有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同被评估单位做出调整。

2、重点清查

根据申报资料，对被评估单位经营性资产、办公场所进行重点清查。尤其是对于其申报的金融资产和负债，清查核实其对账单、询证函及各项业务合同，确认其真实存在并分析其风险。对其办公场所，根据企业提供的固定资产台账，对固定资产进行了抽查，并审阅其办公场所的租赁合同等。

3、尽职调查访谈

根据被评估单位提供的未来发展规划和盈利预测等申报资料，与被评估单位管理人员及各业务负责人进行座谈，就未来发展趋势尽量达成

一致。

4、确定评估途径及方法

根据委估资产的实际状况和特点，确定资产评估的具体模型及方法。

5、进行评定估算

根据达成一致的认识，确定评估模型并进行评估结果的计算，起草相关文字说明。

（三）评估汇总阶段

对各类资产及方法的初步工作结果进行分析汇总，对评估结果进行必要的调整、修正和完善并提交公司内部复核。

（四）提交报告阶段

在上述工作基础上，起草资产评估报告，与委托人就评估结果交换意见，在全面考虑有关意见后，按评估机构内部资产评估报告三审制度和程序对报告进行反复修改、校正，最后出具正式资产评估报告。

九、评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

（一）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。

（二）特殊假设

1、国家现行的宏观经济等政策不发生重大变化，湘财证券所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无重大变化；

2、可比上市公司信息披露真实、准确、完整，无影响价值判断的虚假陈述、错误记载或重大遗漏；

3、评估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，并未考虑其他事项对被评估单位价值的影响；

4、湘财证券未来的经营管理班子尽职，并持续经营；

5、湘财证券的未来行业发展趋势无重大变化；

6、湘财证券的未来的市场地位无重大变化；

7、湘财证券主营业务收入主要来源于经纪业务、投行业务、投资咨询业务、受托客户资产管理业务、自营业务、基金管理业务等，不考虑企业未来可能新增的业务。

8、未来净利润在满足湘财证券经营发展以及资本监管后，最大可能进行分配；

9、假设被评估单位遵守相关的法律法规，不会出现影响公司发展和收益实现的重大违规事项；

10、评估基于评估基准日现行的股权结构、经营策略、经营能力和经营状况，不考虑未来可能由于管理层变动而导致的变化；

11、假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致；

12、假设评估基准日后无不可抗力对被评估单位造成重大不利影响；

13、本次评估不考虑不确定的公允价值变动损益、汇兑损益等不确定性损益。

当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

（三） 限制条件

无。

十、 评估结论

基于产权持有人及企业管理层对未来发展趋势的判断及经营规划，根据有关法律法规和资产评估准则，采用收益法和市场法，按照必要的评估程序，对湘财证券在评估基准日 2019 年 10 月 31 日的价值进行了评估，得出如下结论：

（一） 市场法评估结论

采用市场法评估，湘财证券在评估基准日 2019 年 10 月 31 日的审计后归属于母公司所有者权益账面值为 723,631.51 万元，评估值 1,063,738.32 万元，增值 340,106.81 万元，增值率为 47.00%。

（二） 收益法评估结果

经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，采用收益法对企业股东全部权益价值进行评估。湘财证券在评估基准日 2019 年 10 月 31 日审计后归属于母公司所有者权益账面值为 723,631.51 万元，评估值 939,765.59 万元，评估增值 216,134.08 万元，增值率 29.87%。

（三）评估结果的差异分析及最终结果的选取

1、评估结果的差异分析

本次评估采用市场法得出湘财证券的股东权益价值为 1,063,738.32 万元人民币，与收益法测算得出的股东全部权益价值 939,765.59 万元相比，差异 123,972.73 万元，差异率 13.19%。

两种评估方法差异的原因主要是：市场法评估采用了上市公司比较法，通过分析同行业上市公司情况，将上市公司市值和经营财务数据作适当的修正，以此估算评估对象的合理价值。市场法反映了公开市场企业价值的判断，反映了市场对湘财证券股权供求关系的影响；收益现值法立足于企业本身的获利能力来预测企业的价值，是企业的内在价值的体现。

2、评估结果的选取

从评估本身来看，市场法体现了市场供需关系对资产价值的影响，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，其中涵盖了供求关系的影响；收益法以判断整体企业的获利能力为核心，反映企业价值和股东权益价值。从经济行为来说，本次评估是为股权收购服务，需要采用能够客观反映被评估单位股东全部权益价值的评估结果，考虑到证券公司未来收益情况受市场及政策影响较大，收益预测存在一定的不确定性和主观性，而市场法可客观反映市场供需对企业价值的影

响。从宏观角度考虑，2015 年股市出现熔断机制，以及 2018 年《中国人民银行、中国银行保险监督管理委员会、中国证券监督管理委员会、国家外汇管理局关于规范金融机构资产管理业务的指导意见》（银发[2018]106 号）的发布，均对证券公司业务开展造成一定影响，所以近两年证券公司收益波动较大，收益法中在对未来期收益进行预测时考虑到被评估单位历史期已取得的经营绩效，相比于收益法，市场法在参数选择上则更具有可靠性。因此本次评估我们选用市场法作为本次评估的最终结果，湘财证券的股东全部权益价值为 1,063,738.32 万元。

十一、 特别事项说明

（一） 其他事项

2019 年 7 月 5 日，上市公司江苏博信投资控股股份有限公司发布公告，称其实际控制人兼董事长罗静于 2019 年 6 月 20 日被上海市杨浦区公安分局刑事拘留，罗静同为广东中诚实业控股有限公司（以下简称“中诚实业”）实际控制人。

湘财证券管理的金汇 1 号定向资产管理计划投资中诚实业应收账款项目，并由罗静承担回购保证义务。

湘财证券管理的金汇 25 号、26 号、27 号集合资产管理计划，投资于集合资金信托计划，信托计划资金用于购买中诚实业的应收账款债权。相关应收账款的第一还款来源为债务人到期还款，第二还款来源为中诚实业对应收账款履行差额补足义务及回购义务，罗静同时提供个人连带责任保证担保。前述集合资管计划的基本信息如下：

金额单位：人民币万元

序号	产品名称	产品成立日	产品到期日	产品规模
1	湘财证券金汇 25 号集合资管计划	2018.02.14	2019.08.08	24,870.00

2	湘财证券金汇 26 号集合资管计划	2018.03.02	2019.08.24	10,850.00
3	湘财证券金汇 27 号集合资管计划	2018.03.30	2019.09.21	19,970.00

上述风险事件涉及民事、行政或者刑事责任的认定，最终以相关主管机关或人民法院的决定或判决为准。上述风险事件发生后，为化解风险，湘财证券作为上表中资产管理计划管理人，协调相关投资者或委托人形成了相关资产管理计划的清算方案。

截至评估报告日，上表中资管计划清算方案进展如下：

①湘财证券作为管理人已就相关资产管理计划所涉底层资产有关事项向公安机关报案，并承诺作为管理人积极采取措施、维护资管计划和委托人的合法权益，妥善化解风险；

②湘财证券作为管理人已就集合资管计划制定分期清算方案，并向监管部门报告，截至目前已有人数及份额占比均达到 98%的集合资管计划委托人同意相关清算方案；

③作为底层资产的中诚实业的应收账款债权已对外转让并签署相关债权转让合同。受让方已依约支付首期受让价款，对于已确认同意的集合资管计划委托人已收到按达成的清算方案支付的款项；

④就尚未达成一致的集合资管计划的委托人，湘财证券仍在积极沟通，目前不存在与集合资管计划有关的任何诉讼或仲裁。

（二） 产权瑕疵事项

无。

（三） 委托人未提供的其他关键资料情况

无。

（四）抵押担保事项

无。

（五）未决事项、法律纠纷等不确定因素

截至评估基准日，湘财证券主要涉诉事件如下：

序号	原告/申请人	被告/被申请人	案由	案号	受理法院/仲裁机构	诉讼进展	审理/执行情况	对损益的影响
1	湘财证券	庄敏、余翠凤	股票质押回购业务纠纷	[2017]湘民初31号	湖南省高级人民法院	2017年9月，湘财证券向湖南省高级人民法院提起诉讼，湖南省高级人民法院已于2018年3月作出湘财证券胜诉的判决，正在执行中。	正在执行中	湘财证券以自有资金投入相关资管计划的金额为14,966.40万元，根据资产管理计划的公允价值已累计确认公允价值变动损益-13,831.22万元，因此不会对湘财证券未来损益构成重大影响。
2	湘财证券	RAAS CHINA LIMITED、科瑞天诚投资控股有限公司	证券回购业务纠纷	(2018)湘01民初7260号	湖南省长沙市中级人民法院	2018年12月湘财证券作为原告提起了法律诉讼，湖南省长沙市中级人民法院已于2019年6月作出一审判决湘财证券胜诉。其中一个被告已提起上诉。	一审已判决，对方上诉中	2、该笔诉讼标的额为7,381.61万元，湘财证券已冻结享有优先受偿权的质押股票。截至2019年10月31日，该等股票市值为7,987万元，履约保障比例为100.02%。目前该笔未决诉讼尚未对公司损益产生影响。公

		公司						司未来将根据法院判决执行及届时股票市值等情况确定该笔未决诉讼的损益影响金额。
--	--	----	--	--	--	--	--	--

（六）重大期后事项

无。

（七）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情况

无。

（八）引用报告情况

本项目所有评估工作均由中联资产评估集团有限公司完成，除基准日各项资产及负债账面值系天健会计师事务所（特殊普通合伙）出具的天健审[2019]2-590号标准无保留意见审计报告的审计结果外，不存在引用其他机构出具的报告的情况。

（九）其他需要说明的事项

1、评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上，依赖于委托人及被评估单位提供的有关资料。因此，评估工作是以委托人及被评

估单位提供的有关经济行为文件，有关资产所有权文件、证件及会计凭证，有关法律文件的真实合法为前提。

2、本次评估范围及采用的委托人及被评估单位提供的被评估单位的数据、报表及有关资料，委托人及被评估单位对其提供资料的真实性、完整性负责。

3、评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由委托人及被评估单位提供，委托人及被评估单位对其真实性、合法性承担法律责任。

4、在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

（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，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

5、评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。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。

十二、 评估报告使用限制说明

（一）本评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。同时，本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的现行公允市价，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价格的影响，同时，本报告

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原则等其它情况发生变化时，评估结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

本评估报告成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定，并得到有关部门的批准。

（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资产评估报告的使用人。

（四）本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。评估报告的使用权归委托人所有，未经委托人许可，本评估机构不会随意向他人公开。

（五）未征得本评估机构同意并审阅相关内容，评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

（六）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。

（七）评估结论的使用有效期：根据资产评估相关法律法规，涉及法定评估业务的资产评估报告，评估结果使用有效期一年，即自2019年10月31日至2020年10月30日使用有效。

十三、 评估报告日

评估报告日为二〇一九年十二月三十日。

（此页无正文）

中联资产评估集团有限公司



评估机构法定代表人：

胡志

资产评估师：



资产评估师



二〇一九年十二月三十日