

**财通证券股份有限公司拟引进投资者涉及的
股东全部权益价值评估项目
资 产 评 估 报 告**

坤元评报〔2014〕378 号

（共一册）

坤元资产评估有限公司

二〇一四年十月二十日

目 录

注册资产评估师声明	1
资产评估报告·摘要	2
资产评估报告·正文	5
一、 委托方、被评估单位及其他评估报告使用者	5
二、 评估目的	10
三、 评估对象和评估范围	10
四、 价值类型及其定义	13
五、 评估基准日	13
六、 评估假设	13
七、 评估依据	15
八、 评估方法	17
九、 评估过程	26
十、 评估结论	28
十一、 特别事项说明	29
十二、 评估报告使用限制说明	34
资产评估报告·附件	
一、附件目录	35
二、经济行为文件	36
三、被评估单位基准日审计报告	37
四、委托方和被评估单位法人营业执照	146
五、评估对象涉及的主要权属证明资料	147
六、委托方和被评估单位的承诺函	230
七、特别事项承诺函	231
八、签字注册评估师承诺函	232
九、评估机构法人营业执照	233
十、评估机构资格证书	234
十一、签字注册评估师资格证书	236
十二、评估业务约定书	238

注册资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循有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、盈利预测等由委托方、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、财通证券公司的全资子公司财通证券（香港）有限公司的资产全部位于境外，受客观条件限制，评估师未对有关资产进行现场清查核实。本次评估中，对该子公司股权投资的评估，是以财通证券公司提供的该子公司的注册文件、财务资料及其他相关材料为基础进行的。

五、除上述资产外，我们按照有关准则的要求对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行了必要的现场调查；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。但评估报告不能作为对评估对象及相关资产的法律权属的确认和保证。

六、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。

财通证券股份有限公司拟引进投资者涉及的 股东全部权益价值评估项目 资产评估报告

坤元评报〔2014〕378号

摘 要

以下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，应当认真阅读评估报告正文。

一、委托方和被评估单位及其他评估报告使用者

本次资产评估的委托方和被评估单位均为财通证券股份有限公司（以下简称“财通证券公司”）。

根据《资产评估业务约定书》，本评估报告的其他使用者为国家法律、法规规定的评估报告使用者。

二、评估目的

根据 2013 年董事会工作报告，2014 年财通证券公司将加快推进新一轮增资扩股工作，财通证券公司拟引进投资者，根据评估业务约定书的约定，需要对财通证券公司的股东全部权益价值进行评估。

本次评估目的是为该经济行为提供财通证券公司股东全部权益价值的参考依据。

三、评估对象和评估范围

根据评估业务约定书的约定，评估对象为涉及上述经济行为的财通证券公司的股东全部权益。

评估范围为财通证券公司的全部资产（包括货币资金、结算备付金、融出资金、交易性金融资产、买入返售金融资产、应收款项、应收利息、存出保证金、可供出售金融资产、长期股权投资、投资性房地产、建筑物类固定资产、设备类固定资产、在建工程、无形资产-土地使用权、其他无形资产、递延所得税资产及其他资产等）

及相关负债。按照财通证券公司提供的截至 2014 年 6 月 30 日业经审计的母公司会计报表反映，资产的账面价值总计为 14,951,336,437.40 元，负债合计为 10,468,372,993.57 元，股东权益为 4,482,963,443.83 元。

四、价值类型及其定义

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

评估基准日为 2014 年 6 月 30 日。

六、评估方法

根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，本次分别采用市场法和收益法进行评估。

七、评估结论

经综合分析，本次评估最终采用市场法的评估结果 535,110.66 万元（大写为人民币伍拾叁亿伍仟壹佰壹拾万陆仟陆佰元）作为财通证券公司股东全部权益的评估值。根据财通证券公司的股本 18 亿，故按本次评估结果折算后的每股净资产价值约为 2.9728 元。

本次评估考虑了流动性因素对评估对象价值的影响。

八、评估结论的使用有效期

本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日 2014 年 6 月 30 日起至 2015 年 6 月 29 日止。

九、对评估结论产生影响的特别事项

截至评估基准日，财通证券公司存在以下权属资料瑕疵事项，

(1) 列入评估范围的位于杭州市上城区解放路 111 号金钱大厦 1-13 层、庆春路 180-188 号金融大厦一层、青春坊 32 幢 1-3 室、青春坊 32 幢 2-2 室、绍兴人民中路 399 号证券营业大楼、绍兴人民中路 368 号营业房以及温州市人民东路中侨大楼

等房地产(账面原值合计 260,912,604.29 元,账面价值合计 175,960,521.36 元,建筑面积合计 33,187.40 平方米)取得的《房屋所有权证》记载的房屋所有权人和《国有土地使用证》记载的土地使用人均均为财通证券经纪有限责任公司(系财通证券公司曾用名),尚未办理更名手续;

其中,位于杭州市上城区解放路 111 号金钱大厦 1-13 层、庆春路 180-188 号金融大厦一层、青春坊 32 幢 1-3 室、青春坊 32 幢 2-2 室等房地产取得的《房屋所有权证》记载的房屋所有权人已于基准日后变更为财通证券股份有限公司,相关《国有土地使用证》的土地使用权人尚未办妥变更手续;

(2) 列入评估范围的位于温州市人民东路中侨大楼尚未取得相应国有土地使用证。

对以上事项,财通证券公司已提供了权属资料、工商变更等文件资料,财通证券公司承诺上述资产为其所有。

评估报告的特别事项说明和使用限制说明请认真阅读资产评估报告正文。

财通证券股份有限公司拟引进投资者涉及的 股东全部权益价值评估项目 资产评估报告

坤元评报〔2014〕378号

财通证券股份有限公司：

坤元资产评估有限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，分别采用市场法和收益法，按照必要的评估程序，对贵公司拟引进投资者涉及的股东全部权益在2014年6月30日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、被评估单位及其他评估报告使用者

本次资产评估的委托方和被评估单位均为财通证券股份有限公司。

（一）委托方和被评估单位概况

一）企业名称、类型与组织形式

1. 名称：财通证券股份有限公司（以下简称“财通证券公司”）
2. 住所：杭州市杭大路15号嘉华国际商务中心201, 501, 502, 1103, 1601-1605, 1701-1716室
3. 法定代表人：沈继宁
4. 注册资本：壹拾捌亿元
5. 公司类型：股份有限公司（非上市）
6. 企业法人营业执照注册号：3300000000022291
7. 发照机关：浙江省工商行政管理局
8. 经营范围：许可经营项目：经营证券业务（详见《经营证券业务许可证》载明的经营范围：证券经纪；证券投资咨询；证券自营；证券承销与保荐；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；代销金融产品，有效期2016年4月17日）。一般经营项目：无。

二）企业历史沿革

1. 公司成立时情况

财通证券公司的前身是成立于 1993 年 5 月的浙江财政证券公司。2003 年 6 月 11 日, 根据国务院清理规范财政国债服务中介机构的精神, 经中国证券监督管理委员会(以下简称“证监会”)证监机构字[2002]164 号、[2003]66 号文批准, 以原浙江财政证券公司为主体联合部分县市国债服务中介机构转制设立, 当时公司名称为“财通证券经纪有限责任公司”。

财通证券公司初始注册资本为 50,080 万元, 成立时股东和出资情况如下:

股东名称	出资额(万元)	出资比例
浙江省财务开发公司	43,905.500674	87.671%
台州市城市建设投资有限公司	500	0.998%
嘉兴市财茂经济发展有限公司	1,500	2.997%
淳安县财务公司	500	0.998%
江山市国有资产经营公司	500	0.998%
兰溪市兴业工贸有限责任公司	503.39583	1.005%
玉环县财务开发公司	500	0.998%
温州市财务开发公司	1,051.67252	2.10%
海宁市正立投资开发公司	519.430976	1.037%
黄岩区财务开发公司	600	1.198%
合计	50,080	100%

2. 公司历次股权变更情况

2006 年 10 月经证监会批准, 财通证券公司吸收合并天和证券经纪有限公司。2006 年 10 月及 12 月, 经证监会证监机构[2006]252 号文及 316 号文批准, 财通证券公司注册资本由 50,080 万元增至 78,173.9522 万元, 新增注册资本 28,093.9522 万元。

2008 年经证监会证监许可[2008]994 号文及证监会浙江证监局浙证机构字[2008]185 号文核准, 浙江华联集团有限公司、苏泊尔集团有限公司、回音必集团有限公司、红楼集团有限公司、浙江蓝天实业集团有限公司、信雅达系统工程股份有限公司、金科控股集团有限公司、浙江龙柏集团有限公司、新雅投资集团有限公司、利时集团股份有限公司、钱塘房产集团有限公司和浙江省茶叶集团有限公司等 12 家公司以货币资金合计 86,625.12 万元认购财通证券公司新增的注册资本 34,512 万元。增资后财通证券公司的注册资本为人民币 112,685.9522 万元。

2009 年, 钱塘房产集团有限公司将持有的财通证券公司 1,500 万元股权转让给浙江蓝山投资有限公司。

2009 年 3 月, 经证监会核准, 公司名称变更为现名“财通证券有限责任公司”。

2011 年,经证监会证监许可[2011]1859 号文核准,浙江省财务开发公司、浙江省铁路投资集团有限公司、浙江华联集团有限公司、苏泊尔集团有限公司、回音必集团有限公司、红楼集团有限公司、浙江蓝天实业集团有限公司、新雅投资集团有限公司、利时集团股份有限公司、嘉兴市财茂经济发展有限公司、浙江蓝山投资有限公司、温州市财务开发公司、浙江省茶叶集团有限公司、黄岩区财务开发公司、海宁市正立投资开发公司、兰溪市兴业工贸有限责任公司、台州市城市建设投资有限公司、江山市国有资产经营公司、玉环县财务开发公司、淳安县财务公司等 20 家公司以货币资金合计 264,041,628.93 元和债权 509,792,659.27 元认购财通证券公司新增的注册资本 27,314.0478 元。增资后财通证券公司的注册资本为人民币 14 亿元。

2012 年 3 月,经证监会浙江证监局浙证监机构字[2012]23 号文核准,淳安县财务公司将其持有的财通证券公司 6,335,978.00 元股权(占出资总额 0.46%)转让给淳安千岛湖建设集团有限公司。

2012 年 5 月,经证监会浙江证监局浙证监机构字[2012]42 号文核准,新雅投资集团有限公司将持有的财通证券公司 24,847,818.00 元股权(占公司注册资本比例 1.78%)转让给杭州港嘉实业有限公司;回音必集团将持有的财通证券公司 5,000,000.00 元股权(占公司注册资本比例 0.36%)转让给金科控股集团有限公司,将持有的财通证券公司 16,500,000.00 元股权(占公司注册资本比例 1.18%)转让给荣怀集团有限公司,将持有的财通证券公司 4,000,000.00 元股权(占公司注册资本比例 0.29%)转让给裕鑫集团有限公司。

2012 年 11 月,根据《浙江省人民政府关于组建浙江省金融控股有限责任公司的批复》(浙政函〔2012〕100 号)并经证监会浙江证监局浙证监机构字[2012]95 号文核准,浙江省财务开发公司持有的财通证券公司 853,387,170.00 元股权(占公司注册资本比例为 60.95%)划转给浙江省金融控股有限公司。

2013 年 6 月 18 日,财通证券公司经股东会批准,以 2012 年 12 月 31 日为基准日,整体变更为股份有限公司,注册资本 180,000.00 万元,股份总数 180,000.00 万股(每股面值 1 元)。该次注册资本的变化已经天健会计师事务所(特殊普通合伙)验证,并于 2013 年 8 月 12 日出具了《验资报告》(天健验〔2013〕238 号)。

经上述股权变更、增资及改制后,截至评估基准日,财通证券公司的注册资本

为 180,000.00 万元，股权结构如下：

股东名称	出资额(元)	出资比例
浙江省金融控股有限公司	1,097,212,076.00	60.96%
浙江省铁路投资集团有限公司	74,355,497.00	4.13%
浙江华联集团有限公司	73,316,313.00	4.07%
苏泊尔集团有限公司	73,316,313.00	4.07%
红楼集团有限公司	63,894,388.00	3.55%
浙江蓝天实业集团有限公司	49,073,053.00	2.73%
信雅达系统工程股份有限公司	38,571,429.00	2.14%
金科控股集团有限公司	38,571,429.00	2.14%
回音必集团有限公司	34,714,286.00	1.93%
利时集团股份有限公司	32,585,028.00	1.81%
杭州港嘉实业有限公司	31,947,194.00	1.78%
浙江龙柏集团有限公司	25,714,286.00	1.43%
嘉兴市财茂经济发展有限公司	24,438,771.00	1.36%
蓝山投资有限公司	24,438,771.00	1.36%
荣怀集团有限公司	21,214,286.00	1.18%
温州市财务开发公司	17,134,389.00	0.95%
浙江省茶叶集团股份有限公司	15,973,597.00	0.89%
浙江黄岩财务开发公司	9,775,508.00	0.54%
海宁市正立投资开发有限公司	8,462,836.00	0.47%
淳安千岛湖建设集团有限公司	8,146,257.00	0.45%
兰溪市兴业工贸有限责任公司	8,041,042.00	0.45%
台州市城市建设投资有限公司	7,986,798.00	0.44%
江山市国有资产经营公司	7,986,798.00	0.44%
玉环县财务开发公司	7,986,798.00	0.44%
裕鑫集团有限公司	5,142,857.00	0.29%
合 计	1,800,000,000.00	100.00%

三) 被评估单位前3年及截至评估基准日的资产、负债状况及经营业绩(母公司口径)见下表：

单位：人民币元

项目名称	2011年12月31日	2012年12月31日	2013年12月31日	2014年6月30日
资产	9,498,459,150.31	9,040,977,112.01	12,982,728,512.15	14,951,336,437.40
负债	5,484,936,331.40	4,980,472,279.74	8,702,396,184.85	10,468,372,993.57
股东权益	4,013,522,818.91	4,060,504,832.27	4,280,332,327.30	4,482,963,443.83
项目名称	2011年	2012年	2013年	2014年1-6月
营业收入	784,877,180.66	832,602,322.60	1,273,757,399.80	747,633,493.18
营业支出	713,973,375.72	799,920,105.34	909,061,846.09	477,636,508.42
利润总额	70,265,089.10	68,564,920.24	323,814,593.92	272,046,664.63
净利润	79,124,138.29	54,116,327.16	233,996,081.30	225,683,814.63

上述年度及基准日的财务报表均经注册会计师审计，且出具了无保留意见的审计报告。

财通证券公司在财务处理中分设公司本部和投资银行部、投资管理部、融资融

券部、机构业务部、资产管理部、固定收益部、经纪业务总部、B 股账套、文二路营业部、解放路营业部、淳安营业部等 81 家分账套分别核算，企业会计报表由上述二级核算单位的报表汇总并经合并抵销得出。

四) 公司经营概况

财通证券公司是一家国有控股、立足浙江、业务遍布全国的全牌照综合类证券公司，拥有完备的证券业务资格，控股永安期货股份有限公司，参股财通基金管理有限公司，形成了“证券+期货+基金”三位一体的金融产业布局，能为投资者和机构提供综合投资、融资服务。

财通证券公司取得证监会核发的编号为 J36633000 的《经营证券业务许可证》，主要经营包括证券经纪业务、证券自营业务、证券承销业务、证券资产管理业务、证券投资咨询业务、融资融券业务等。

截至 2014 年 6 月，财通证券公司设有 72 个证券营业部，证券营业网点覆盖浙江所有地市和北京、上海、深圳、福州、青岛、大连、南京、无锡、重庆等国内主要发达城市，其中：浙江省内 62 家，省外 10 家。

截至评估基准日，财通证券公司共有 1 家 1 级全资子公司、1 家 1 级控股子公司和 2 家参股公司，主要见下表：

序号	名称	投资比例	与母公司关系	所处地区
1	财通证券（香港）有限公司	100%	全资子公司	香港
2	永安期货股份有限公司	51.09%	控股子公司	杭州
3	财通基金管理有限公司	40%	参股公司	上海
4	浙江股权交易中心有限公司	10%	参股公司	杭州

2. 公司的人力资源现状和员工结构

财通证券公司近两年发展较快，逐步形成一支由优秀人才组成的证券服务队伍。

公司当前共有员工 1,942 人，其中经纪业务人员 1,122 人，投行业务人员 97 人，签约证券经纪人 601 人，证券投资咨询业务（研究员）从业人员 36 人，合规管理机风控人员 69 人，保荐代表人 17 人。

（二）其他评估报告使用者

根据《资产评估业务约定书》，本评估报告的其他使用者为国家法律、法规规定的评估报告使用者。

二、评估目的

根据 2013 年董事会工作报告，2014 年财通证券公司将加快推进新一轮增资扩股工作，财通证券公司拟引进投资者，根据评估业务约定书的约定，需要对该经济行为涉及的财通证券公司股东全部权益价值进行评估。

本次评估目的是为该经济行为提供财通证券公司股东全部权益价值的参考依据。

三、评估对象和评估范围

根据评估业务约定书的约定，评估对象为涉及上述经济行为的财通证券公司的股东全部权益。

评估范围为财通证券公司的全部资产（包括货币资金、结算备付金、融出资金、交易性金融资产、买入返售金融资产、应收款项、应收利息、存出保证金、可供出售金融资产、长期股权投资、投资性房地产、建筑物类固定资产、设备类固定资产、在建工程、无形资产-土地使用权、其他无形资产、递延所得税资产及其他资产等）及负债。按照财通证券公司提供的截至 2014 年 6 月 30 日业经审计的母公司会计报表反映，资产的账面价值总计为 14,951,336,437.40 元，负债合计为 10,468,372,993.57 元，股东权益为 4,482,963,443.83 元。

金额单位：元

资 产	原 值	账面价值
资产：		
货币资金		4,882,653,834.19
其中：客户存款		4,642,732,942.11
结算备付金		1,065,258,174.60
其中：客户备付金		1,015,128,804.50
拆出资金		
融出资金		3,124,756,818.04
交易性金融资产		1,262,456,472.14
衍生金融资产		
买入返售金融资产		2,492,049,111.77
应收款项		27,126,169.31
应收利息		104,552,261.95
存出保证金		117,964,763.22
可供出售金融资产		650,017,299.72
持有至到期投资		

资 产	原值	账面价值
长期股权投资		552,135,606.42
投资性房地产	127,340,780.96	87,922,419.83
固定资产	373,592,025.49	126,181,581.63
在建工程		3,500,000.00
无形资产		321,108,804.52
商誉		
递延所得税资产		55,264,691.59
其他资产		78,388,428.47
资产总计		14,951,336,437.40
负债合计		10,468,372,993.57
股东权益合计		4,482,963,443.83

委托评估对象和评估范围与上述经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

列入评估范围的实物资产包括投资性房地产、建筑物类固定资产、设备类固定资产、在建工程。其中：

投资性房地产包括杭州市上城区解放路 111 号金钱大厦已出租部分、绍兴市人民中路 399 号绍兴新大楼已出租部分、绍兴市人民中路 368 号营业房和杭州市青春坊 32 幢营业房，建筑面积合计 17,665.77 平方米。

建筑物类固定资产包括办公楼、营业用房及“汉白玉石狮”、“车库”等构筑物，其中房屋的建筑面积合计 18,086.26 平方米，分别分布于杭州市上城区解放路 111 号、庆春路 180-188 号、青春坊 32 幢，绍兴市人民中路 368 号、人民中路 399 号，兰溪市云山街道人民南路 101、103 号，海宁市海昌街道水月亭西路 131 号，温州市人民东路中侨大楼等地。

(1) 列入评估范围的位于杭州市上城区解放路 111 号金钱大厦 1-13 层、庆春路 180-188 号金融大厦一层、青春坊 32 幢 1-3 室、青春坊 32 幢 2-2 室、绍兴人民中路 399 号证券营业大楼、绍兴人民中路 368 号营业房以及温州市人民东路中侨大楼等房地产(账面原值合计 260,912,604.29 元，账面价值合计 175,960,521.36 元，建筑面积合计 33,187.40 平方米)取得的《房屋所有权证》记载的房屋所有权人和《国有土地使用证》记载的土地使用人均均为财通证券经纪有限责任公司(系财通证券公司曾用名)，尚未办理更名手续；

其中，位于杭州市上城区解放路 111 号金钱大厦 1-13 层、庆春路 180-188 号金融大厦一层、青春坊 32 幢 1-3 室、青春坊 32 幢 2-2 室等房地产取得的《房屋所有

权证》记载的房屋所有权人已于基准日后变更为财通证券股份有限公司，相关《国有土地使用证》的土地使用权人尚未办妥变更手续；

(2) 列入评估范围的位于温州市人民东路中侨大楼尚未取得相应国有土地使用证。

对以上事项，财通证券公司已提供了权属资料、工商变更等文件资料，财通证券公司承诺上述资产为其所有。

设备类固定资产包括各类服务器、卫星站、路由器、交换机、防火墙、客户机等证券信息传输交换设备，以及不间断电源、发电机等辅助设备设施，电脑、空调、打印机等办公设备和车辆等运输设备，分别分布于财通证券公司及下属各营业网点的机房、客户端和各办公场地内。

在建工程为新建办公大楼项目，位于西湖区学院路与天目山路交叉口东北角。

列入评估范围的无形资产情况如下：

(1) 无形资产-土地使用权

无形资产-土地使用权账面价值 304,145,105.31 元，系 1 宗土地，土地性质为商服用地，证载土地面积 9,110.00 平方米，位于西湖区学院路与天目山路交叉口东北角。该土地使用权为双冠控股集团有限公司、永安期货股份有限公司和财通证券公司共同所有。财通证券公司的无形资产-土地使用权账面价值是该宗地的成本按约定比例 35%分摊后确定。

(2) 无形资产-交易席位费

无形资产-交易席位费账面价值 0.00 元，系财通证券公司成为上海证券交易所和深圳证券交易所会员后取得交易席位而向交易所缴付的席位费，包括在上海证券交易所的 35 个席位（其中 B 股席位 2 个，非 B 股席位 33 个），在深圳证券交易所的 12 个席位。截至评估基准日，无形资产-交易席位费已摊销完，无余额。

(3) 无形资产-其他无形资产

无形资产-其他无形资产账面价值 16,963,699.21 元，为新意证券综合管理平台、恒生开放式基金代销系统 V5.0、恒生电子 STREMA DDS 软件等各类交易软件和财务软件等。财务上采用直线法按 3 年摊销。

四、价值类型及其定义

(一) 价值类型及其选取: 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。经评估人员与委托方充分沟通后, 根据本次评估目的、市场条件及评估对象自身条件等因素, 最终选定市场价值作为本评估报告的评估结论的价值类型。

(二) 市场价值的定义: 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

本项目评估基准日是 2014 年 6 月 30 日。

为使得评估基准日与拟进行的经济行为和评估工作日接近, 确定以 2014 年 6 月 30 日为评估基准日, 并在资产评估业务约定书中作了相应约定。

六、评估假设

1. 基本假设

(1) 本次评估以委估资产的产权利益主体变动为前提, 产权利益主体变动包括利益主体的全部改变和部分改变;

(2) 本次评估以公开市场交易为假设前提;

(3) 本次评估以被评估单位(含下属子公司, 下同)维持现状按预定的经营目标持续经营为前提, 即被评估单位的所有资产仍然按照目前的用途和方式使用, 不考虑变更目前的用途或用途不变而变更规划和使用方式;

(4) 本次评估以被评估单位提供的有关法律性文件、各种会计凭证、账簿和其他资料真实、完整、合法、可靠为前提;

(5) 本次评估以宏观环境相对稳定为假设前提, 即国家现有的宏观经济、政治、政策及被评估单位所处行业的产业政策无重大变化, 或其变化能明确预期; 国家货币金融政策基本保持不变, 国家现行的利率、汇率等无重大变化, 或其变化能明确预期; 国家税收政策、税种及税率等无重大变化, 或其变化能明确预期;

(6) 本次评估以被评估单位经营环境相对稳定为假设前提, 即被评估单位主要经营场所及业务所涉及地区的社会、政治、法律、经济等经营环境无重大改变; 企

业能在既定的经营范围内开展经营活动，不存在任何政策、法律或人为障碍。

2. 具体假设

(1) 本评估预测是基于被评估单位提供的持续经营状况下企业的发展规划和盈利预测并经过评估人员剔除明显不合理部分后的基础上的；

(2) 假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前保持一致；

(3) 假设被评估单位在未来的经营期内，其业务及管理费等支出不会在现有基础上发生大幅的变化，仍将保持其近几年的变化趋势；

(4) 假设被评估单位管理层勤勉尽责，具有足够的管理才能和良好的职业道德，被评估单位的管理风险、资金风险、市场风险、技术风险、人才风险等处于可控范围或可以得到有效化解；

(5) 假设被评估单位的主要经营业务内容保持相对稳定，其主营业务不会遭遇重大挫折，总体格局维持现状；

(6) 假设被评估单位每一年度的营业收入、成本费用、改造支出等现金流，在年度内均匀发生。

(7) 假设被评估单位所处证券市场处于相对稳定状态，价格、利率等无长期剧烈变化；

(8) 假设被评估单位经营所需资金能按计划融通；

(9) 假设预测期内被评估单位制定的目标和措施能按预定的时间和进度如期实现，并取得预期效益；应收款项能正常回收，应付款项需正常支付；

(10) 假设无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素，造成对企业重大不利影响。

3. 特殊假设

(1) 假设公司目前的组织架构不发生重大改变，公司投资的子公司或参股公司的股权结构不发生改变；

(2) 假设公司目前的资金筹措及各业务线的资金分配在现有条件下，按管理层目前的规划及预算前提下进行预测，不考虑未来公司可能因引进投资者或融资额度大幅提升引起的净资本迅速扩张；

(3) 假设财通证券公司及其子公司合规及风险控制模式在未来年度无重大改

变。

七、评估依据

（一）经济行为依据

2013 年董事会工作报告关于增资扩股之评估事宜。

（二）法律法规依据

1. 国务院 1991 年 11 月 16 日 91 号令《国有资产评估管理办法》；
2. 财政部[2001]第 14 号令《国有资产评估管理若干问题的规定》；
3. 国务院 2003 年第 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 2005 年第 12 号令《企业国有资产评估管理暂行办法》；
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. 2008 年 10 月 28 日第 5 号主席令公布的《中华人民共和国企业国有资产法》；
7. 《公司法》、《证券法》等；
8. 《金融企业国有资产转让管理办法》（财政部令第 54 号）；
9. 《金融企业国有资产评估监督管理暂行办法》（财政部令第 47 号）；
10. 《关于金融企业国有资产评估监督管理有关问题的通知》（财金[2011]59 号）；
11. 《财政部关于印发〈金融企业非上市国有产权交易规则〉的通知》（财金[2011]118 号）；
12. 财金[2011]59 号《关于金融企业国有资产评估监督管理有关问题的通知》；
13. 其他与资产评估有关的法律、法规等。

（三）评估准则依据

1. 《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）；
2. 《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）；
3. 《资产评估准则——评估报告》（中评协[2011]230 号）；
4. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2011]230 号）；

5. 《金融企业国有资产评估报告指南》（中评协[2011]230号）；
6. 《资产评估准则—评估程序》（中评协[2007]189号）；
7. 《资产评估准则—业务约定书》（中评协[2011]230号）；
8. 《资产评估准则—工作底稿》（中评协[2007]189号）；
9. 《资产评估准则—不动产》（中评协[2007]189号）；
10. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189号）；
11. 《投资性房地产评估指导意见（试行）》（中评协[2009]211号）；
12. 《资产评估准则—企业价值》（中评协[2011]227号）；
13. 《评估机构业务质量控制指南》（中评协[2010]214号）；
14. 《资产评估职业道德准则——独立性》（中评协[2012]248号）；
15. 《资产评估准则——利用专家工作》（中评协[2012]244号）；
16. 《房地产估价规范》GB/T 50291-1999；
17. 《城镇土地估价规程》GB/T 18508-2001。

（四）权属依据

1. 企业法人营业执照、公司章程和验资报告；
2. 基准日股份持有证明、出资证明等；
3. 与资产及权利的取得及使用有关的经济合同、协议、资金拨付证明（凭证）、会计报表及其他会计资料；
4. 国有土地使用权出让合同、国有土地使用证、房屋所有权证、土地使用证、车辆行驶证等权属证明。
5. 其他产权证明文件。

（五）取价依据

1. 被评估单位提供的评估申报表；
2. 被评估单位截至评估基准日的审计报告以及2011年-2014年6月的净资产专项审计报告；
3. 中国证券业协会网站公布的统计信息；
4. 上海证券交易所网站公布的相关信息；深圳证券交易所网站公布的相关信息；
5. 资产所在地房地产市场价格调查资料；

6. 同花顺资讯公布的相关信息；
7. 被评估单位的 2014 年预算报告；
8. 被评估单位的历史经营资料、经营规划和收益预测资料；
9. 行业统计资料、市场发展及趋势分析资料、类似业务公司的相关资料；
10. 中国人民银行公布的评估基准日外汇汇价表及贷款利率；
11. 企业会计准则及其他会计法规和制度、部门规章等；
12. 评估专业人员对资产核实、勘察、检测、分析等所搜集的佐证资料；
13. 其他资料。

八、评估方法

（一）评估方法的选择

根据现行资产评估准则及有关规定，企业价值评估的基本方法有资产基础法、市场法和收益法。

由于证券行业监管严格，信息披露充分，目前 A 股市场已有 19 家证券类上市公司，可以充分可靠的获取可比公司的经营和财务数据，因此本次评估时可以采用市场法中的上市公司比较法。

财通证券公司有自己固定的经营场地和经营业务，近年来经营情况快速发展；公司所属的证券行业属于金融业的分支，财通证券公司管理层能够提供公司的历史经营数据和未来年度的盈利预测数据；评估人员经过和企业管理层访谈，以及调研分析认为具备收益法评估的条件，因此本次也可以采用收益法对财通证券公司进行评估。

财通证券公司属中小型综合类证券公司，具有较强的经营优势，资产基础法难以反映管理团队、品牌等对证券公司整体价值的贡献，故本次未采用资产基础法对财通证券公司进行评估。

结合本次资产评估的对象、评估目的和评估师所收集的资料，确定分别采用市场法和收益法对委托评估的财通证券公司的股东全部权益价值进行评估。

在采用上述评估方法的基础上，对形成的各种初步评估结论依据实际状况进行充分、全面分析，综合考虑不同评估方法和初步评估结论的合理性后，确定其中一个评估结果作为评估对象的评估结论。

（二）收益法简介

收益法是指通过将被评估单位的预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估方法。

一）收益法的应用前提

1. 投资者在投资某个企业时所支付的价格不会超过该企业(或与该企业相当且具有同等风险程度的同类企业)未来预期收益折算成的现值。
2. 能够对企业未来收益进行合理预测。
3. 能够对与企业未来收益的风险程度相对应的收益率进行合理估算。

二）收益法的模型

结合本次评估目的和评估对象，采用股权自由现金流折现模型确定股权现金流评估值，并分析公司非经营性资产、溢余资产及长期股权投资的价值，确定公司的股东全部权益价值。计算公式为：

股东全部权益价值=股权现金流评估值+非经营性资产的价值+溢余资产价值+长期股权投资价值

股权现金流=净利润+折旧、摊销—资本性支出(资本金追加)—资本性支出(更新支出)+借款(有息负债)增加—借款(有息负债)偿还

本次评估采用分段法对股东的收益进行预测，即将企业未来收益分为明确的预测期期间的收益和明确的预测期之后的收益。计算公式为：

$$\text{股权现金流评估值} = \sum_{t=1}^n \frac{CFE_t}{(1+r_t)^t} + P_n \times (1+r_n)^{-n}$$

式中：n——明确的预测年限

CFE_t ——第 t 年的股权现金流

r——权益资本成本

t——未来的第 t 年

P_n ——第 n 年以后的连续价值

三）收益期与预测期的确定

本次评估假设公司的存续期间为永续期，那么收益期为无限期。采用分段法对公司的收益进行预测，即将公司未来收益分为明确的预测期间的收益和明确的预测期之后的收益，其中对于明确的预测期的确定综合考虑了行业的周期性和企业自身

发展的情况。

四) 折现率的确定

本次评估的折现率采用资本资产定价模型确定。

1. 折现率计算公式

$$K_e = R_f + \text{Beta} \times \text{ERP} + R_c = R_f + \text{Beta} \times (R_m - R_f) + R_c$$

式中： K_e —权益资本成本

R_f —目前的无风险利率

R_m —市场回报率

Beta —权益的系统风险系数

ERP —市场的风险溢价

R_c —企业特定风险调整系数

2. 模型中有关参数的计算过程

(1) 无风险报酬率的确定

国债收益率通常被认为是无风险的，截至评估基准日，评估人员查阅了部分国债市场上长期(超过十年)国债的交易情况，并取平均到期年收益率 4.38%为无风险报酬率。

(2) 贝塔系数的确定

通过“同花顺 iFinD”查询沪、深两地行业上市公司近三年(或自上市首日起至评估基准日)的含财务杠杆的 Beta 系数后，通过公式 $\beta_u = \beta_l \div [1 + (1 - T) \times (D \div E)]$ (公式中，T 为税率， β_l 为含财务杠杆的 Beta 系数， β_u 为剔除财务杠杆因素的 Beta 系数，D:E 为资本结构)对各项 beta 调整为剔除财务杠杆因素后的 Beta 系数。

通过公式 $\beta_l' = \beta_u \times [1 + (1 - t) D/E]$ ，计算被评估单位带财务杠杆系数的 Beta 系数。

(3) 市场风险溢价

证券交易指数是用来反映股市股票交易的综合指标，评估人员选用沪深 300 指数为股票市场投资收益的指标，借助 Wind 资讯的数据系统选择每年末成分股的各年末交易收盘价作为基础数据对 2001 年到 2013 年的年收益率进行了测算。对于沪深 300 指数没有推出之前的 2001、2002、2003 年，评估人员采用外推的方式推算其相关数据，即采用 2004 年年末沪深 300 指数的成分股外推到上述年份，亦即假定 2001 年、2002 年、2003 年的成分股与 2004 年年末一样。

经计算得到各年的算术平均及几何平均收益率后再与各年无风险收益率比较，得到股票市场各年的 MRP。

由于几何平均收益率能更好地反映股市收益率的长期趋势，故采用几何平均收益率而估算的 MRP 的算术平均值作为目前国内股市的风险收益率。

(4) 企业特有风险调整系数

企业特有风险调整系数为根据待估企业与所选择的可比上市公司在企业经营环境、企业规模、经营管理、抗风险能力、特殊因素等所形成的优劣势方面的差异进行的调整。

(5) K_e 的确定

$$K_e = R_f + \text{Beta} \times (R_m - R_f) + R_c$$

五) 非经营性资产和溢余资产的价值

非经营性资产是指与企业经营收益无关的资产。

溢余资产是指超过企业正常经营需要的资产规模的那部分经营性资产，包括多余的现金及现金等价物，有价证券等。

经分析，截至评估基准日，财通证券公司存在包括投资性房地产、在建工程和无形资产-土地使用权等 3 项非经营性资产。按各项资产适应的评估方法确定其价值。

(1) 投资性房地产

由于列入本次评估范围的投资性房地产主要系市区内的营业房和写字楼，考虑当地交易案例较多，且租金和成本价格较难获取，因此本次评估选用市场法。该类建筑物的评估值中包含了相应土地使用权的评估价值。

市场法是指在掌握与被评估房地产相同或相似的房地产（参照物）的市场价格的基础上，以被评估房地产为基准对比分析参照物并将两者的差异量化，然后在参照物市场价格的基础上作出调整和修正，确定待估房地产评估价值的评估方法。具体评估步骤如下：

1) 参照物的选定

一般选择三宗以上近期交易的类似结构、同类地段、相同用途的物业作为参照物，再将上述参照物的交易价格统一调整为成交日一次付款、单位建筑面积上的人民币买卖交易价格。

2) 因素修正调整计算

通过对待估物业与参照物的交易情况、交易日期、商业繁华程度及交通便捷程度等区域因素、房屋装修及楼层等个别因素的分析，对参照物的价格进行修正，得出比准价格。具体修正因素可分为 3 类：交易情况修正、交易日期修正、不动产状况修正。修正计算公式为：

$$\text{待估物业比准价格} = \text{参照物交易价格} \times \text{交易情况修正系数} \times \text{交易日期修正系数} \times \text{不动产状况修正系数}$$

A. 市场交易情况修正：通过对交易案例交易情况的分析，剔除非正常的交易案例，测定各种特殊因素对正常建筑物价格的影响程度，从而排除掉交易行为中的一些特殊因素所造成的交易价格偏差。

B. 交易日期修正：采用房地产价格指数的变动率来分析计算期日对房屋价格的影响，将交易价格修订为评估基准日的价格。

C. 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，具体分为区域因素修正和个别因素修正。其中：区域因素修正时考虑的因素主要有离市中心距离、交通便捷程度、商业繁华程度、文教条件、环境质量优劣、市政公用配套设施等；个别因素修正考虑的因素主要有临街状态、楼层、装修情况、维修保养及成新、建筑结构、面积、土地权属性质、公建配套情况等影响因素。

3) 评估价值的确定

对于各参照物测算所得的比准价格，在分析其合理性的基础上经比较后确定评估价值，按算术平均值或加权平均值确定，本次评估按算术平均值确定。

(2) 在建工程

在建工程系拟新建办公大楼所发生的前期设计费。由于该项目尚未开工，前期投入的设计费用支出合理，故以核实后的账面值为评估价值。

(3) 无形资产-土地使用权

财通证券公司于 2014 年 6 月取得 1 宗土地，位于西湖区学院路与天目山路交叉口东北角。根据编号为杭西国用（2014）第 100074 号的《国有土地使用证》的登记情况，宗地性质为商服用地，使用权类型为出让，土地使用权终止日期为 2054 年 5 月 11 日，证载面积为 9,110.00 平方米，土地使用权人为双冠控股集团有限公司、永安期货股份有限公司和财通证券公司共同所有。该土地使用权为双冠控股集团有

限公司、永安期货股份有限公司和财通证券公司共同所有。财通证券公司的无形资产-土地使用权账面价值根据该宗地已支付的成本按约定比例 35%分摊后确定。

本次评估采用假设开发法对该宗土地进行评估，并根据联建协议中约定的财通证券公司的出资比例 35%确定财通证券公司账列无形资产-土地使用权对应的评估价值。

六) 长期股权投资价值

(1) 对于投资控股子公司永安期货股份有限公司长期股权投资

本次按同一标准、同一基准日对被投资单位进行现场核实和评估，以该家子公司评估后的股东权益中财通证券公司所占份额为评估值。计算公式为：

长期股权投资评估值=被投资单位股东全部权益的评估价值×股权比例

(2) 对于参股的财通基金管理有限公司长期股权投资

因该项投资金额财通证券公司对其不具备控制权等原因，未能对被投资单位进行现场核实和评估，故以其截至评估基准日经审计后的合并口径会计报表反映的股东权益中财通证券公司所占份额为评估值。

(3) 对于投资全资子公司财通证券（香港）有限公司的长期股权投资

本次对于财通证券（香港）有限公司的股权投资的评估值，以其截至评估基准日经审计后的合并口径会计报表反映的股东权益（按基准日中国人民银行公布的港币中间汇率折合人民币计算）中财通证券公司所占份额为评估值。

(4) 对于投资参股子公司浙江股权交易中心有限公司的长期股权投资

因该项投资金额较小且财通证券公司对其不具备控制权等原因，故以其截至评估基准日未经审计的会计报表反映的股东权益中财通证券公司所占份额为评估值。

本次评估未考虑可能存在的控制权溢价或缺乏控制权的折价对长期股权投资评估价值的影响。

(三) 市场法简介

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。

一) 市场法的应用前提

1. 有一个充分发展、活跃的资本市场；
2. 资本市场中存在足够数量的与评估对象相同或类似的可比企业、或者在资本

市场上存在着足够的交易案例；

3. 能够收集并获得可比企业或交易案例的市场信息、财务信息及其他相关资料；
4. 可以确信依据的信息资料具有代表性和合理性，且在评估基准日是有效的。

二) 市场法的模型

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。

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，在与被评估企业比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

交易案例比较法是指通过分析与被评估单位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，在与被评估单位比较分析的基础上，得出评估对象价值的方法。

由于与本次经济行为类似的可比交易案例难以收集且无法了解其中是否存在非市场价值因素，因此本次评估不宜选择交易案例比较法。可比上市公司的经营和财务数据的公开性比较强且比较客观，具有较好的操作性。结合本次资产评估的对象、评估目的和所收集的资料，评估人员采用上市公司比较法对委托评估的财通证券公司的股东全部权益价值进行评估。

三) 市场法的评估思路

此次评估采用的上市公司比较法，基本评估思路如下：

(1) 分析被评估企业的基本状况。主要包括企业类型、成立时间、注册地、业务结构及市场分布、经营模式、规模、所处经营阶段、成长性、经营风险、财务风险等。

(2) 确定可比上市公司。主要结合业务结构、经营模式、企业规模、资产配璐和使用情况、企业所处经营阶段、成长性、经营风险、财务风险等进行比较筛选。

(3) 分析、比较被评估企业和可比企业的主要财务指标。主要包括盈利能力、资产规模、经营能力、风险管理能力、创新能力等。

(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和其他因素调整

的基础上，最终确定被评估企业的股权价值。

市场法常用的价值比率有市盈率（P/E）、市净率（P/B）、市销率（P/S）和企业倍数（EV/EBITDA），由于本次评估的是证券公司，其收入和盈利与资本市场的关联度较强，由于国内资本市场的波动性较大，导致证券公司的收入和盈利也波动较大，而市盈率（P/E）和市销率（P/S）通常适用于盈利或营收相对稳定，波动性较小的行业，因此本次不适宜采用市盈率（P/E）和市销率（P/S）；同时证券公司也属于轻资产类公司，折旧摊销等非付现成本比例较小，也不适宜采用企业倍数（EV/EBITDA）。采用市净率（P/B），是证券公司的主流估值方法，因此本次价值比率选用市净率（P/B）。

评估公式为：

目标公司股权价值=目标公司总股本×目标公司 P/B×目标公司每股账面净资产×（1-流通性折扣）×（1+其他因素调整取值）+ 非主业资产及负债

其中：目标公司 P/B=修正后可比公司 P/B 的算术平均值=可比公司 P/B×可比公司 P/B 修正系数×权重

可比公司 P/B 修正系数=∏ 影响因素 A_i 的调整系数

影响因素 A_i 的调整系数=目标公司系数/可比公司系数

四）市场法的评估过程

1. 可比上市公司的选择

评估人员通过分析被评估单位所在行业中上市公司的上市交易历史、经营业务、生产规模、经营业绩等，最终确定可比公司。

2. 目标公司与可比公司比较分析及修正系数确定

参经常用的证券公司核心竞争力评价指标体系，本次修正因素选择资产管理规模、经营能力、盈利能力、成长能力、风险管理能力、创新能力六个方面。在这六个方面将目标公司与可比公司进行对比分析，在此基础上确定目标公司与可比公司市净率（P/B）修正系数。

3. 评估基准日可比上市公司 P/B 的确定

可比公司 P/B 根据可比上市证券公司评估基准日前一个月的交易平均价的算术平均价和基准日每股净资产确定，用公式表示如下：

可比公司 $P/B = \Sigma (\text{基准日前 30 日成交金额} / \text{基准日前 30 日交易量}) / 30 / \text{基准日}$

每股净资产

然后，对可比公司基准日报表的投资性房地产、在建工程进行剔除，对 P/B 进行调整。

4. 目标公司市净率（P/B）的确定

经对可比公司 P/B 指标进行修正，以可比公司修正后的 P/B 算术平均计算得出目标公司的 P/B。

5. 流动性折扣率

因本次选用的可比公司均为上市公司，其股份具有很强的流动性，而评估对象为非上市公司，因此需考虑缺乏流动性折扣。

市场流动性是指在某特定市场迅速地以低廉的交易成本买卖证券而不受阻的能力。

市场流动性折扣(DLOM)是相对于流动性较强的投资，流动性受损程度的量化。一定程度或一定比例的市场流动性折扣应该从该权益价值中扣除，以此反映市场流动性的缺失。借鉴国际上定量研究市场流动性折扣的方式，本次评估我们结合国内实际情况采用新股发行定价和并购交易定价综合估算确定市场流动性折扣率。

6. 其他因素调整

上述可比公司都是上市公司，并且选取的市场交易价格是证券交易市场上成交的流通股交易价格，该流通股交易价格形成过程中不会引起控股权变化。

本次评估对象为财通证券公司的股东全部权益价值，考虑到本次经济行为是财通证券公司拟引进投资者，具体交易方式是财通证券公司增资，因而通过增资改变股权结构可能引起控制权稀释的影响。因此，在市场法评估中需要在此可比上市公司的市场交易价格基础上进行控制权稀释的补偿调整。

7. 非主业资产和负债考虑

由于市场法是从公司整体角度评估，故公司的非主业资产包括母公司的投资性房地产、在建工程和无形资产-土地使用权，永安期货公司的在建工程和无形资产-土地使用权等。对上述非主业资产，按各项资产适应的评估方法确定其价值。各项资产的评估情况说明参见前述收益法评估中非经营资产评估的相关内容。

九、评估过程

本项资产评估工作于2014年9月10日开始，2014年10月20日出具评估报告。整个评估工作分五个阶段进行：

（一）接受委托阶段

2014年9月10日，财通证券公司拟引进投资者项目启动，由财通证券公司正式确定坤元资产评估有限公司为本项目的评估机构，明确了评估业务基本事项，并确定了评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日，在此基础上签订评估业务约定书，以明确双方的责任和义务。

（二）前期准备阶段

1. 前期布置和培训根据委托评估资产的特点，有针对性地布置资产评估申报明细表，并设计主要资产调查表、主要业务盈利情况调查表等，对委托方参与资产评估配合人员进行业务培训，填写资产评估申报表和各类调查表。

2. 评估方案的设计

依据了解资产的特点，制定评估实施计划，确定评估人员，组成资产评估现场工作小组。本项目评估人员共划分为三组，包括资产清查组、收益法评估组和市场法评估组。

3. 评估资料的准备收集和整理

收集和整理评估对象盈利预测资料、市场交易价格信息、评估对象产权证明文件等。该阶段工作时间为2014年9月10日至9月25日。

（三）资产清查核实和现场调查阶段

在企业如实申报资产并对被评估资产进行全面自查的基础上，评估人员对列入评估范围的资产和负债进行了全面清查，对企业财务、经营情况进行系统调查。现场调查工作时间为2014年9月17日至9月30日。

1. 资产清查过程如下：

指导企业相关的财务与资产管理人员在资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估申报表”、“资产调查表”及填写要求、所需资料清单，细致准确的登记填报，对委估资产的产权归属证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料进行收集。

根据委托方及被评估单位提供的资产和负债申报表，评估人员针对实物资产和货币性债权和债务，采用不同的核查方式进行查证，以确认资产和负债的真实准确。

对货币资金，评估人员通过查阅日记账，盘点库存现金、审核银行对账单及银行存款余额调节表等方式进行调查；

对债权和债务，评估人员采取核对总账、明细账、抽查合同凭证等方式确定资产和负债的真实性。

对投资性房地产、固定资产和土地使用权，评估人员对机器设备、车辆、房屋建筑物、土地使用权的产权资料进行查验，以核实列入评估范围的资产的产权。对重大资产，评估人员通过核实资产的购置合同或协议、相应的购置发票和产权证明文件等来核实其产权情况。权属资料不完善、权属资料不清晰的情况，提请企业核实并出具书面说明。

2. 实物资产现场实地勘察

依据资产评估申报明细表，评估人员会同企业有关人员，对所申报的现金、存货和固定资产等进行盘点和现场勘察。针对不同的资产性质和特点，采取不同的勘察方法。

3. 实物资产价值构成及业务发展情况的调查

评估人员通过收集分析企业历史经营情况和未来经营规划以及与管理层访谈，对企业的经营业务进行调查。主要内容如下：

(1) 了解企业历史年度权益资本的构成、权益资本的变化，分析权益资本变化的原因；

(2) 了解企业历史年度经营情况及其变化，分析营业收入变化的原因；

(3) 了解企业历史年度营业成本的构成及其变化；

(4) 了解企业历史年度利润情况，分析利润变化的主要原因；

(5) 了解企业各项财务指标、风险控制指标，分析各项指标变动原因；

(6) 了解企业未来年度的经营计划、投资计划等；

(7) 了解企业的税收及其他优惠政策；

(8) 收集企业所在行业的有关资料，了解行业现状、区域市场状况及未来发展趋势；

(9) 了解企业的溢余资产和非经营性资产的内容及其状况。

（四）评定估算、汇总阶段

2014年9月30日至10月20日，评估人员在现场依据针对本项目特点制定的工作计划，结合实际情况确定的作价原则及估值模型，明确评估参数和价格标准后，参考企业提供的历史资料和未来经营预测资料进行了评定估算及汇总工作。

（五）内部审核和与委托方、被评估单位沟通与汇报，出具报告阶段

按照坤元资产评估有限公司规范化要求编制相关资产评估报告，评估结果及相关资产评估报告按坤元资产评估有限公司规定程序进行三级复核，经签字注册资产评估师最后复核无误后，由项目组于10月20日，完成正式资产评估报告提交委托方。

十、评估结论

1. 收益法评估结果

在本报告所揭示的评估假设基础上，财通证券公司股东全部权益价值采用收益法评估的结果为528,296.37万元，评估增值80,000.03万元，增值率17.85%。

2. 市场法评估结果

在本报告所揭示的评估假设基础上，财通证券公司的股东全部权益价值采用市场法评估的结果为535,110.66万元，评估增值86,814.32万元，增值率19.37%。

3. 两种方法评估结果的比较分析和评估价值的确定

财通证券公司股东全部权益价值采用收益法的评估结果为528,296.37万元，市场的评估结果为535,110.66万元，两者相差6,814.29万元，差异率为1.29%。

经分析，评估人员认为上述两种评估方法的实施情况正常，参数选取合理。本次评估对象为证券公司，其收益与证券市场的走势关联度较强，而目前资本市场走势受到政策影响因素较大，存在明显的周期性，未来收益具有较多的不确定性，难以进行准确的预测；市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的价值，它具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接取材于市场、评估结果说服力强等特点，更能客观反映评估对象的价值，因此本报告采用市场法的评估结果作为最终评估结论。

因此，本次评估最终采用市场法的评估结果535,110.66万元（大写为人民币伍拾叁亿伍仟壹佰壹拾万陆仟陆佰元）作为财通证券公司股东全部权益的评估值。

十一、特别事项说明

1. 在对财通证券公司相关资产及负债价值评估中，本公司对财通证券公司提供的评估对象和相关资产的法律权属资料及其来源进行了必要的查验，除下列事项外，未发现其他评估对象和相关资产的权属资料存在瑕疵情况。提供有关资产真实、合法、完整的法律权属资料是财通证券公司的责任，评估人员的责任是对财通证券公司提供的资料作必要的查验，评估报告不能作为对评估对象和相关资产的法律权属的确认和保证。若财通证券公司不拥有前述资产的所有权，或对前述资产的所有权存在部分限制，则前述资产的评估结果和财通证券公司股东全部权益价值评估结果会受到影响。

(1) 列入评估范围的位于杭州市上城区解放路 111 号金钱大厦 1-13 层、庆春路 180-188 号金融大厦一层、青春坊 32 幢 1-3 室、青春坊 32 幢 2-2 室、绍兴人民中路 399 号证券营业大楼、绍兴人民中路 368 号营业房以及温州市人民东路中侨大楼等房地产(账面原值合计 260,912,604.29 元，账面价值合计 175,960,521.36 元，建筑面积合计 33,187.40 平方米)取得的《房屋所有权证》记载的房屋所有权人和《国有土地使用证》记载的土地使用人均均为财通证券经纪有限责任公司(系财通证券公司曾用名)，尚未办理更名手续；

其中，位于杭州市上城区解放路 111 号金钱大厦 1-13 层、庆春路 180-188 号金融大厦一层、青春坊 32 幢 1-3 室、青春坊 32 幢 2-2 室等房地产取得的《房屋所有权证》记载的房屋所有权人已于基准日后变更为财通证券股份有限公司，相关《国有土地使用证》的土地使用权人尚未办妥变更手续；

(2) 列入评估范围的位于温州市人民东路中侨大楼尚未取得相应国有土地使用证。

对以上事项，财通证券公司已提供了权属资料、工商变更等文件资料，财通证券公司承诺上述资产为其所有。

(3) 根据财通证券公司提供的编号为杭西国用(2014)第 100074 号的《国有土地使用证》记载，土地使用权为双冠控股集团有限公司、永安期货股份有限公司和财通证券公司共同所有。根据“浙江省证券期货发展中心”项目的《联合自建合同书》约定，由双冠控股集团有限公司、财通证券公司和永安期货股份有限公司三方

采用联合自建方式开发，各方的出资比例分别为 35%、35%、30%，合同约定项目成本费用各方按出资比例分摊，竣工后的房屋建筑面积也按出资比例分配。财通证券公司的无形资产-土地使用权账面价值根据该宗地已支付的成本按 35%分摊后确定。故本次评估按《联合自建合同书》约定的出资比例确定财通证券公司土地评估价值的分配比例。

2. 截至评估基准日，财通证券公司存在以下资产质押、流动性受限、重大财务承诺等或有事项，对相关资产可能产生影响，但评估时难以考虑：

(1) 财通证券公司已将本金为 360,000,000.00 元股票质押式回购的收益权转让给南京银行股份有限公司，取得 360,000,000.00 元的转让价款。因财通证券公司已承诺远期回购该项资产，故未终止确认该项金融资产，而将取得的转让价款列为其他负债。

(2) 财通证券公司债券买入返售业务持有的净价为 501,614,250.00 元的债券用做卖出回购交易的担保物。

(3) 交易性金融资产及买入返售金融资产中部分债券被用作卖出回购业务的质押物，市值分别为 475,114,330.00 元及 501,614,250.00 元。

(4) 财通证券公司 2011 年以自有资金 60,841,000.00 元认购该公司发行的“金色钱塘—核心动力”集合理财产品，财通证券公司承诺以该自有资金认购份额为上限，对在推广期认购该计划并持有满 5 年的客户所发生的亏损进行补偿。在集合计划存续期间，财通证券公司承诺不退出认购资金，但获集合计划现金分红部分除外。

(5) 财通证券公司 2012 年以自有资金 20,000,000.00 元认购该公司发行的“财运连连—季季红集合资产管理计划”，并承诺在集合计划存续期内，自有资金参与的集合计划份额的持有期不少于 6 个月。财通证券公司以自有资金参与份额及收益不对在该集合资产管理计划中其他委托人投资的本金和收益承担任何补偿责任。

(6) 财通证券公司分别以自有资金 50,000,000.00 元、21,500,000.00 元、12,000,000.00 元、27,800,000.00 元、8,000,000.00 元，参与该公司发行的“财通证券月月福集合资产管理计划”普通级份额、“财通证券财聚 1 号分级集合资产管理计划”B 类份额、“财通证券财聚 5 号分级集合资产管理计划”B 类份额、“财通证券质押宝 1 号集合资产管理计划”风险级份额、“财通证券财聚 2 号集合资产管理计划”B 类份额。根据各资产管理计划的管理合同约定，财通证券公司所持普通级份

额、B类份额或风险级份额应于集合计划净资产在对优先级份额、A类份额的本金及应得收益分配后，再分得本金及应得收益。

存在限售期限的可供出售金融资产如下：

项 目	期末数（元）	限售期限
金色钱塘—核心动力集合资产管理计划	40,252,405.60	18个月
财通证券月月福集合资产管理计划	69,097,326.37	长期
财通证券财聚1号分级集合资产管理计划	24,178,020.02	15个月
财通证券季季赢集合资产管理计划	1,024,400.00	1个月
财通证券财聚2号集合资产管理计划	8,181,600.00	3个月
小 计	142,733,751.99	

财通证券公司承诺，截至评估基准日，除上述事项外，不存在其他资产抵押、质押、对外担保、未决诉讼、重大财务承诺等或有事项。

3. 截至评估基准日，财通证券公司的其他资产--应收款项账上有应收李国安等3户款项合计268,553,262.97元，系原天和证券经纪有限公司（以下简称“天和证券公司”）纵容客户李国安从事违规业务形成的债权，以及违规拆借资金给王永跃等客户形成的债权，财通证券公司吸收合并原天和证券公司时，将上述债权并入财通证券公司，中汇会计师事务所有限公司于2008年8月24日出具了中汇会专[2008]1503号《清产核资专项审计报告》，对上述债权提出了清查核资处理意见，但财通证券公司一直未履行核销手续，由于上述债权发生时间较长，预计基准日后难以收回，公司已全额计提了坏账准备。由于该款项的收回存在较大不确定性，本次评估未考虑款项收回的现金流对评估结果的影响。

4. 截至评估基准日，财通证券公司存在下列资产租赁事项：

(1) 列入评估范围的资产出租情况如下：

序号	承租人	房屋位置	面积（平方米）	租赁期	约定租金
1	杭州九洲大药房连锁有限公司	金钱大厦一楼裙房朝西茅廊巷部位	190.00	2012年8月16日至2014年12月31日	2012年8月16日起，每平方米3.4元，年增长3%。先付后用，每半年支付。
2	浙江医科大学附属第二医院	金钱大厦6-13层	8,420.00	2011年6月1日至2021年5月30日	2011年9月起，每平方米2.3元，每3年增长5%。先付后用，每半年支付。

序号	承租人	房屋位置	面积（平方米）	租赁期	约定租金
3	中国工商银行浙江省分行营业部	金钱大厦一楼裙楼	507.93	2014年1月1日至尚不确定	租金水平同上年末水平（每年928,238.17）。因金钱大厦已挂牌出售，故租赁合同的截止日尚不确定。当前约定上半年租金一次性付，7月起按月支付。
4	浙江老百姓大药房连锁有限公司	绍兴市人民中路399号一楼	800.00	2009年10月1日至2014年9月30日	租赁期内，每月支付物业配套费2万元，每季度支付。
5	太平人寿保险有限公司绍兴中心支公司	绍兴市人民中路399号七楼	800.00	2013年5月31日至2016年5月30日	每年增长1万元，每年1付，先付后用。
6	绍兴市领先英语培训学校	绍兴市人民中路399号三楼	850.00	2010年1月1日至2014年12月31日	2010年年租金32万，2011年年租金32.96万，2012年年租金33.9488万，2013年年租金35.6462万，2014年年租金37.4285万
7	绍兴市领先英语培训学校	绍兴市人民中路399号四楼	850.00	2013年11月1日至2018年4月1日	2014年4月2日至2015年4月1日，年租金为人民币36.05万元整，每年递增3%，一年一付，先付后用。
8	浙江弘源文化发展有限公司	绍兴市人民中路399号九楼东半层及中间露台及简易房	700.00	2012年4月10日至2014年11月9日	2012年11月9日已结清，2012年11月10日-2013年11月9日年租金19万元，2013年11月10日-2014年11月9日年租金19.5万元。
9	绍兴易金信息科技有限公司	绍兴市人民中路399号九楼西半层	280.00	2013年5月1日至2018年4月30日	第一年租金10万元，每年递增3%，一年一付，先付后用。
10	杭州灸久堂健康管理咨询有限公司（张梦）	杭州市青春坊32幢1-3室和2-2室两室的1-2层	2,002.19	2014年1月10日至2021年12月9日	第一年基础租金210万；年租金从第三年（含第三年）开始递增，递增5%；从第六年开始（含第六年）递增10%
11	吴晓梅	义乌市丹溪北路65号三间店铺	108.00	2013年7月1日至2018年1月1日	2014年5月20日-2014年12月31日租金49000元，2015年84000元。
12	朱金和	体育馆西大门展示厅	34.60	2014年5月20日至2015年12月31日	该房屋每年不含税租金38万元，税点5.8%，先付后用，一年一付，每年递增5%。

序号	承租人	房屋位置	面积（平方米）	租赁期	约定租金
13	艾弗缇贸易（上海）有限公司	漕溪路 251 号 6 号楼	270.56	2013 年 4 月 1 日至 2020 年 9 月 30 日	2014.09.30 前每平方米每天 4.2 元，此后每年涨 0.1 元。每季支付，先付后用。
14	上海车融金融信息服务有限公司	漕溪路 251 号 6 号楼	232.56	2013 年 12 月 1 日至 2020 年 9 月 30 日	截至 2016 年 12 月 1 日，每月租金 3 万元；截至 2016 年 12 月 1 日，每月租金 3.1046 万元；截至 2018 年 12 月 1 日，每月租金 3.2013 元。

由于上述房地产租金水平与市场租金水平基本接近，故本次评估时，未特别考虑上述租赁事项可能对评估结果产生的影响。

(2) 截至评估基准日，财通证券公司位于杭州市杭大路 15 号嘉华国际商务中心的公司本部及位于各地的营业部占用的房产多为租入房产，评估时按照财通证券公司能够长期合理租赁上述房产为假设前提。

5. 财通证券公司的全资子公司财通证券（香港）有限公司的资产全部位于境外，受客观条件限制，评估师未对有关资产进行现场清查核实。本次评估中，对该子公司股权投资的评估，是以财通证券公司提供的该子公司的注册文件、财务资料及其他相关材料为基础进行的。

6. 本评估结果是依据本次评估目的、以报告中揭示的假设前提而确定的股东全部权益的现时市场价值，没有考虑特殊的交易方式可能追加或减少付出的价格等对评估价值的影响，也未考虑宏观经济环境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。本次评估对象为企业股东全部权益价值，部分股东权益价值并不必然等于股东全部权益价值和股权比例的乘积，本次评估考虑了可能存在的控制权因素对评估价值的影响。本次评估考虑了流动性因素对评估对象价值的影响。

7. 本次股东全部权益价值评估时，评估人员依据现时的实际情况作了评估人员认为必要、合理的假设，在资产评估报告中列示。这些假设是评估人员进行资产评估的前提条件。当未来经济环境和以上假设发生较大变化时，评估人员将不承担由于前提条件的改变而推导出不同资产评估结果的责任。

8. 本次评估对被评估单位可能存在的其他影响评估结果的瑕疵事项，在进行资产评估时被评估单位未作特别说明而评估师根据其执业经验一般不能获悉的情况

下，评估机构和评估人员不承担相关责任。

评估报告使用者应注意上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

1. 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。
2. 本评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或披露于公开媒体，需本评估公司审阅相关内容，但法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。
3. 本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日 2014 年 6 月 30 日起至 2015 年 6 月 29 日止。

坤元资产评估有限公司

法定代表人：
(或被授权人)：

注册资产评估师：



报告日期：二〇一四年十月二十日