中联国际评估咨询有限公司

关于

广州越秀金融控股集团股份有限公司

重大资产重组前业绩“变脸”

或存在拟置出资产情形相关事项

之

专项核查意见

中联国际评估咨询有限公司

ALLIED APPRAISAL CO., LTD.

二〇一九年三月

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

中联国际评估咨询有限公司作为广州越秀金融控股集团股份有限公司本次重大资产重组的资产评估机构，就中国证监会《上市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的相关问题与解答》的要求出具核查意见，具体如下：

一、 拟置出资产的评估作价情况

中联国际评估咨询有限公司以 2018 年 11 月 30 日作为评估基准日对拟置出广州证券股份有限公司（不包括广州期货股份有限公司 99.03%股份、金鹰基金管理有限公司 24.01%股权）的股东全部权益价值进行了评估，并出具了中联国际评字【2019】第 VYGQA0033 号评估报告。根据该评估报告，拟置出的资产评估结果如下：

评估资产	评估方法	净资产账面值（万元）	评估结果（万元）	增值额（万元）	增值率
广州证券股份有限公司的股东全部权益价值	市场法	1,018,939.52	1,219,568.31	200,628.79	19.69%

二、 资产评估方法选择

资产评估的基本方法主要有市场法、收益法和资产基础法。

评估中的市场法，是指将评估对象与可比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。

评估中的收益法，是指将企业预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。

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，合理评估被评估单位表内资产及表外各项资产、负债价值，

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

确定评估对象价值的评估方法。

资产评估师执行评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析收益法、市场法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或者多种资产评估基本方法。

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，以及三种评估基本方法的适用条件，本次评估选用的评估方法为：市场法和收益法，未采用资产基础法理由如下：

由于资产基础法是以资产的成本重置为价值标准，反映的是对资产的投入所耗费的社会必要劳动（购建成本），即从企业购建成本角度间接反映企业价值，在评估企业价值时容易忽略各项资产综合的获利能力，以及企业经营规模、行业地位、成熟的管理模式所蕴含的整体价值。被评估单位为证券公司，市场法是从企业经营情况及整体市场的表现来评定企业的价值，而收益法是立足于企业本身的获利能力来预测企业的价值，两者是相辅相成的，市场法的结果是收益法结果的市场表现，而收益法结果是市场法结果的坚实基础，是企业的内在价值的合理反映。相比之下，市场法与收益法评估更能客观反映评估对象的价值，故本次不采用资产基础法对广州证券股份有限公司进行评估。

三、 评估假设

1. 交易假设。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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

2. 公开市场假设。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。

4. 除评估师所知范围之外，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。

5. 除评估师所知范围之外，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，假设与之相关的税费、各种应付款项均已付清。

6. 评估报告中所涉及房地产的面积、性质、形状等数据均依据房地产权属文件记载或由委托人提供，评估人员未对相关房地产的界址、面积等进行测量，假设其均为合法和真实的。

7. 除评估师所知范围之外，假设评估对象所涉及的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。

8. 评估人员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，但因技术条件限制，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。除评估师所知范围之外，假设评估对象所涉及的设备、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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

9. 除本报告有特别说明外，假设评估对象不会受到已经存在的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对其价值的影响。

10. 假设评估对象不会遇有其他人力不可抗拒因素或不可预见因素对其价值造成重大不利影响。

11. 假设本次评估中各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据。

12. 假设国际金融和全球经济环境、国家宏观经济形势无重大变化，交易各方所处国家和地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

13. 假设所处的社会经济环境以及所执行的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

14. 假设国家现行的有关法律法规及行政政策、产业政策、金融政策、税收政策等政策环境相对稳定。除非另有说明，假设被评估单位经营完全遵守有关的法律法规。

15. 假设被评估单位所处行业在基准日后保持当前可知的发展方向和态势不变，没有考虑将来未知新科技、新商业理念等出现对行业趋势产生的影响。

16. 假设被评估单位在评估目的经济行为实现后，仍将按照原有的经营方向、经营方式、经营范围和管理水平，以及在当前所处行业状况及市场竞争环境下持续经营。

17. 评估只基于基准日被评估单位现有的经营能力。不考虑未来可能由于管理层、经营策略和追加投资等情况导致的经营能力扩大，也不考虑后续可能会发生的生产经营变化带来的影响；假设被评估单位将维持评估基准日的投资总额、财务杠杆水平等基本保持不变。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

18. 假设被评估单位按评估基准日现有的管理水平继续经营，被评估单位管理层是负责和尽职工作的，且管理层相对稳定和有能力担当其职务，不考虑将来经营者发生重大调整或管理水平发生重大变化对未来预期收益的影响。

19. 假设被评估单位在持续经营期内的任一时点下，其资产的表现形式是不同的。

20. 假设评估基准日后被评估单位的现金流入为期末流入，现金流出为期末流出。

21. 假设被评估单位未来采取的会计政策和编写本报告时所采用的会计政策在重要方面基本保持一致。

22. 假设被评估单位完全遵守所在国家和地区开展合法经营必须遵守的相关法律法规。

23. 假设被评估单位及其控股子公司、参股公司的合规及风险控制模式在未来年度无重大改变。

24. 依据《中华人民共和国资产评估法》，“委托人应当对其提供的权属证明、财务会计信息和其他资料的真实性、完整性和合法性负责”，假设委托人已依法行事。

25. 假设评估范围与委托人及被评估单位提供的评估申报表一致，未考虑委托人及被评估单位提供评估申报明细表以外可能存在的或有资产及或有负债对评估结论的影响。

26. 假设被评估对象所需生产经营场所的取得及利用方式与评估基准日保持一致而不发生变化。

四、 评估（估值）参数预测是否合理，是否符合资产实际经营情况

评估参数的预测应建立在所获取各类信息资料的基础之上。本次

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

评估收集的信息包括行业经济信息、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预测是合理的，并且符合资产的实际经营情况。

五、 是否履行必要的决策程序

2019 年 2 月 21 日，广州越秀集团有限公司委托专家评审组对我公司出具的《中信证券股份有限公司拟向广州越秀金融控股集团股份有限公司、广州越秀金融控股集团有限公司发行股份购买其分别持有的广州证券股份有限公司 32.765%股份及 67.235%股份涉及广州证券股份有限公司（不包括广州期货股份有限公司 99.03%股份、金鹰基金管理有限公司 24.01%股权）股东全部权益价值资产评估报告》（中联国际评字【2019】第 VYGQA0033 号）进行了独立、客观评审，并出具了专家评审意见。

上述置出资产评估报告已经广州市国资委核准备案，本次交易双方同意并确认，置出资产的最终交易价格以广州市国资委核准的评估结果为依据。

综上，我们认为，本次交易拟置出资产采用了市场法及收益法进行评估，并采用市场法评估结果作为评估结论，评估方法选择适当。评估假设和评估参数皆是基于企业资产的现实状况或者现有资料所

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

作出，符合评估准则或者行业惯例，具备合理性，且符合资产实际经营情况。

中联国际评估咨询有限公司

2019 年 3 月 4 日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn