

本报告依据中国资产评估准则编制

东吴证券股份有限公司拟股权收购涉及的
东海证券股份有限公司股东全部权益价值
资产评估报告

中企华评报字（2026）第 8335 号
（共 3 册，第 1 册）

北京中企华资产评估有限责任公司

二〇二六年五月八日



中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	3211020110322201202600042
合同编号:	PG20261271517000
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	中企华评报字(2026)第8335号
报告名称:	东吴证券股份有限公司拟股权收购涉及的东海证券股份有限公司 股东全部权益价值资产评估报告
评估结论:	13,765,166,400.00元
评估报告日:	2026年05月08日
评估机构名称:	北京中企华资产评估有限责任公司
签名人员:	李军 (资产评估师) 正式会员 编号: 32000458 滕颢 (资产评估师) 正式会员 编号: 32100017
李军、滕颢已实名认证	
	
(可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

备案回执生成日期: 2026年05月28日

ICP备案号京ICP备2020034749号

目 录

声 明.....	1
资产评估报告摘要.....	3
资产评估报告正文.....	5
一、 委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人.....	5
二、 评估目的.....	24
三、 评估对象和评估范围.....	24
四、 价值类型.....	28
五、 评估基准日.....	28
六、 评估依据.....	28
七、 评估方法.....	32
八、 评估程序实施过程和情况.....	45
九、 评估假设.....	48
十、 评估结论.....	49
十一、 特别事项说明.....	51
十二、 资产评估报告使用限制说明.....	53
十三、 资产评估报告日.....	55
资产评估报告附件.....	56

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、本资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、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。

三、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。

本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。

本资产评估机构及资产评估师提示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。

四、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、资产评估师已对评估对象及其所涉及资产进行现场调查；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，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。

七、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。

八、资产评估师对房屋建筑物等实物资产的勘察按常规仅限于观察，了解使用状况、保养状况，未触及内部被遮盖、隐蔽及难于接触到的部位，我们不具备专业鉴定资质也未接受委托对上述资产的内部

质量进行专业技术检测和鉴定，我们的评估以委托人和其他相关当事人提供的资料为基础，如果这些评估对象的内在质量有瑕疵，评估结论可能会受到不同程度的影响。

资产评估报告摘要

重要提示

本摘要内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况并合理理解和使用评估结论，应认真阅读资产评估报告正文。

东吴证券股份有限公司：

北京中企华资产评估有限责任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，坚持独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序，对东海证券股份有限公司的股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

评估目的：东吴证券股份有限公司拟收购东海证券股份有限公司的股权，为此需要对评估基准日时东海证券股份有限公司的股东全部权益的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

评估对象：东海证券股份有限公司的股东全部权益价值。

评估范围：东海证券股份有限公司申报的全部资产及负债。

评估基准日：2025年12月31日

价值类型：市场价值

评估方法：市场法和资产基础法

评估结论：本资产评估报告选用市场法的评估结果作为评估结论。具体评估结论如下：

东海证券股份有限公司评估基准日单体报表口径净资产账面价值为 998,752.98 万元、合并报表口径归属于母公司净资产账面价值 977,917.48 万元，采用市场法评估后东海证券股份有限公司股东全部权益价值为 1,376,516.64 万元(保留至百位)，较母公司口径净资产评估增值 377,763.66 万元，增值率为 37.82%，较合并口径归母净资产评估增值 398,599.16 万元，增值率为 40.76%。

本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考，评估结论的使用有效期限自评估基准日起一年有效。

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、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

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并正确理解和使用评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

东吴证券股份有限公司拟股权收购涉及的 东海证券股份有限公司股东全部权益价值

资产评估报告正文

东吴证券股份有限公司：

北京中企华资产评估有限责任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，坚持独立、客观、公正的原则，采用资产基础法和市场法，按照必要的评估程序，对东吴证券股份有限公司拟股权收购涉及的东海证券股份有限公司的股东全部权益在 2025 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本次评估的委托人为东吴证券股份有限公司，被评估单位为东海证券股份有限公司，资产评估委托合同未约定其他资产评估报告使用人。

(一) 委托人简介

名称：东吴证券股份有限公司（以下简称：“东吴证券”）

股票代码：601555.SH

住所：苏州工业园区星阳街 5 号

法定代表人：范力

注册资本：496,870.2837 万(元)

类型：股份有限公司(上市)

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；证券投资

基金代销；为期货公司提供中间介绍业务；融资融券业务；代销金融产品业务。（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） 许可项目：证券业务（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，具体经营项目以审批结果为准）

统一社会信用代码：91320000137720519P

成立日期：1993-04-10

营业期限：1993-04-10 至 无固定期限

（二）被评估单位简介

1. 公司简况

名称：东海证券股份有限公司（以下简称：“东海证券”）

股票代码：832970.NQ

住所：常州市延陵西路 23 号投资广场 18 层

法定代表人：王文卓

注册资本：185,555.5556 万(元)

类型：股份有限公司(非上市)

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；证券投资基金代销；为期货公司提供中间介绍业务；融资融券业务；代销金融产品业务。

统一社会信用代码：91320400137180719N

成立日期：1993-01-16

营业期限：1993-01-16 至 无固定期限

2. 历史沿革

东海证券股份有限公司的前身为常州市证券公司，系经中国人民银行总行银复[1992]362号文批准，于1993年1月16日成立，注册资本为人民币3,000万元。

1998年11月，经中国证监会证监机字[1998]36号文批准，原常州市证券公司注册资本增加至8,000万元，同时更名为常州证券有限责任公司。

2003年，经中国证监会证监机构字[2003]65号“关于同意常州证券有限责任公司股权变更增资扩股并更名的批复”批准，东海证券注册资本增加到101,000万元，同时更名为东海证券有限责任公司，并于2003年5月19日完成了工商变更登记。

2008年，经中国证监会证监许可[2008]866号“关于核准东海证券有限责任公司变更注册资本的批复”批准，东海证券增加注册资本66,000万元，注册资本增加至167,000万元。

根据中国证监会证监许可[2013]622号“关于核准东海证券有限责任公司变更为股份有限公司的批复”，公司整体变更为股份有限公司，注册资本为167,000万元，并于2013年7月10日完成了工商变更登记。

2015年7月27日，东海证券在新三板挂牌，股票代码：832970.NQ。

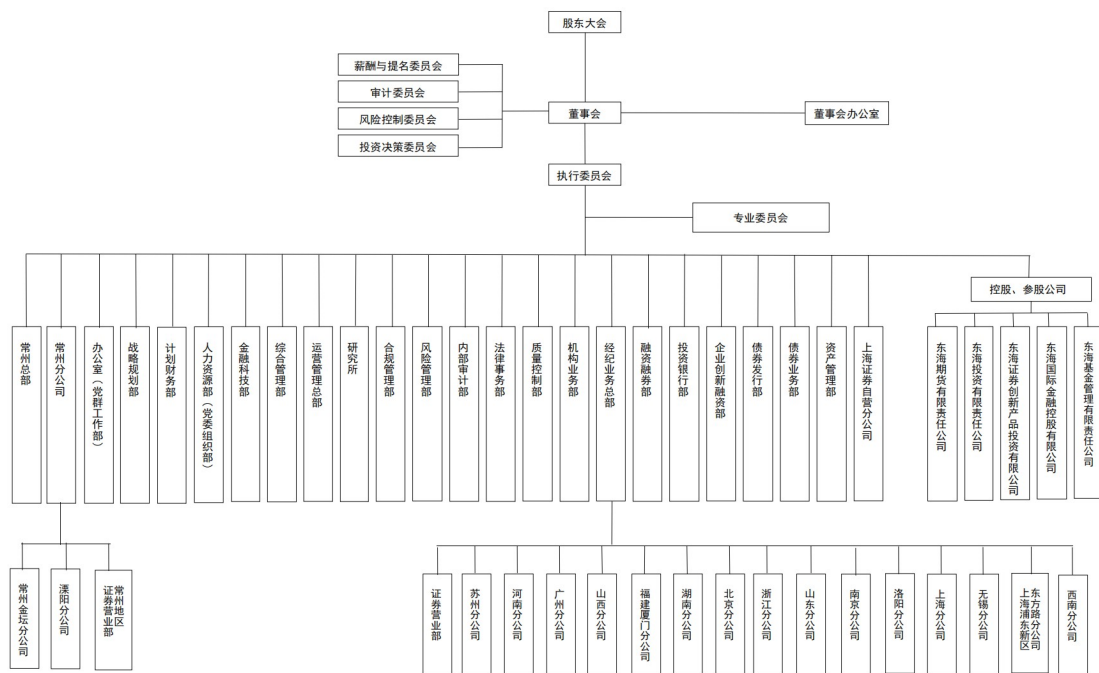
2021年，经股转系统函[2021]3157号文批准，企业定向发行185,555,556股股份，被评估单位注册资本由167,000.00万元增至185,555.56万元，并于2021年11月15日完成了工商变更登记。

截至评估基准日，被评估单位前十大股东明细如下：

序号	股东名称	持股数量(股)	持股比例
1	常州投资集团有限公司	495032868	26.6784%
2	山金金控资本管理有限公司	347169166	18.7097%
3	银川聚信信德资产管理合伙企业(有限合伙)	83000000	4.4731%
4	首誉光控东海证券1号新三板专项资产管理计划	83000000	4.4731%
5	江阴新扬船企业管理中心(有限合伙)	80000000	4.3114%
6	山东黄金创业投资有限公司	78442000	4.2274%
7	常州交通建设投资开发有限公司	58477100	3.1515%
8	常州市城市建设(集团)有限公司	58450000	3.1500%
9	袁宗顺	55000000	2.9641%
10	常州产业投资集团有限公司	42961734	2.3153%
	合计	1381532868	74.4539%

3.公司产权和经营管理结构

东吴证券股份有限公司拟股权收购涉及的东海证券股份有限公司股东全部权益价值
资产评估报告



(1) 证券营业部情况

截至评估基准日，东海证券共拥有 69 家证券营业部，分布在全国 18 个省、直辖市、自治区，其中，江苏 23 家，河南 13 家，上海 5 家，浙江 5 家，山东 4 家，福建 4 家，湖南、广东、辽宁各 2 家，北京、湖北、天津、重庆、吉林、广西、陕西、云南、安徽各 1 家。营业部分布情况如下表所示：

序号	营业部	地址	登记时间
1	常州通江中路证券营业部	常州市新北区通江中路 58 号福地聚龙苑 22 号西侧、24 号二楼、25 号二楼	1994/4/6
2	溧阳南大街证券营业部	江苏省溧阳市溧城镇南大街 12 号	1994/12/8
3	深圳深南大道证券营业部	深圳市福田区深南大道 2003 号岗厦华嵘大厦 8 楼	1995/6/5
4	上海长宁区水城南路证券营业部	上海市长宁区水城南路 27-33 号二层 B 室	1998/11/11
5	常州博爱路证券营业部	江苏省常州市博爱路 129 号	2000/8/2
6	常州劳动西路证券营业部	江苏省常州市劳动西路 3 号	2000/8/2
7	常州延陵中路证券营业部	江苏省常州市天宁区延陵中路 498 号(兴国大楼)	2000/8/2
8	北京西三环北路证券营业部	北京市海淀区西三环北路 87 号 9 层 4-901、902	2004/8/11
9	洛阳开元大道证券营业部	河南省洛阳市洛龙区开元大道 224 号	2006/4/5
10	洛阳九都东路证券营业部	河南省洛阳市老城区九都东路 321 号曼哈顿广场 1#楼 4 楼	2006/4/5
11	洛阳凯旋西路证券营业部	河南省洛阳市西工区凯旋西路 29 号	2006/4/5
12	洛阳华夏路证券营业部	河南省洛阳市高新区华夏路苗湾社区 2 号楼 21 号	2006/4/5
13	洛阳青岛路证券营业部	河南省洛阳市涧西区青岛路 29 号	2006/4/5
14	栾川君山中路证券营业部	河南省栾川县君山中路 47 号	2006/4/9

东吴证券股份有限公司拟股权收购涉及的东海证券股份有限公司股东全部权益价值
资产评估报告

15	偃师商都路证券营业部	河南省偃师市槐新街道办事处商都路北侧(全民健身中心1幢202室)	2006/4/26
16	南京洪武北路证券营业部	江苏省南京市玄武区洪武北路16号1203室	2006/5/8
17	郑州经七路证券营业部	河南省郑州市金水区经七路50号海通大厦三楼	2006/5/25
18	洛阳展览路证券营业部	河南省洛阳市洛龙区展览路211号1幢102泉舜豪生国际商务中心3楼302号铺	2006/5/26
19	上海浦东新区苗圃路证券营业部	上海市浦东新区苗圃路63号2层202室	2006/6/10
20	上海长宁区长顺路证券营业部	上海市长宁区长顺路11号1幢一层门厅1、101室、102室、106室	2007/5/23
21	上海静安区新闻路证券营业部	上海市静安区新闻路1418号6幢301室	2007/5/24
22	武汉云彩路证券营业部	湖北省武汉市江汉区云彩路198号泛海城市广场一期写字楼15层03A、04-05室	2007/7/10
23	天津友谊路证券营业部	天津市河西区友谊路与黑牛城道交口西北侧友谊大厦3-902、903室	2007/7/20
24	重庆江北嘴证券营业部	重庆市江北区聚贤街25号3幢名义层第09层(自编号)07号单元	2007/8/7
25	长春前进大街证券营业部	吉林省长春市高新区前进大街1889号欢乐城写字间12层1202室	2008/3/31
26	焦作建设西路证券营业部	河南省焦作市解放区建设西路148号物贸大厦	2008/7/23
27	上海普陀区中潭路证券营业部	上海市普陀区中潭路51号202、203室	2008/7/29
28	杭州大关路证券营业部	浙江省杭州市拱墅区绿地运河商务中心10幢405室	2008/11/7
29	泉州丰泽街证券营业部	福建省泉州市丰泽区东湖街道铭湖社区丰泽街666号南益广场1304室	2009/6/2
30	焦作塔南路证券营业部	河南省焦作市山阳区塔南路918号石化小区5#商住楼下1496号	2010/1/13
31	常州金坛东环二路证券营业部	江苏省常州市金坛区东环二路168号	2010/4/14
32	靖江晨阳路证券营业部	靖江市御水湾花园独幢商业楼101、102、103号	2010/4/16
33	郴州五岭大道证券营业部	湖南省郴州市北湖区燕泉街道五岭阁社区五岭大道与环城路交汇处林邑财富中心五楼	2010/4/19
34	徐州建国东路证券营业部	江苏省徐州市建国东路111号16层	2010/9/2
35	盐城解放南路证券营业部	江苏省盐城市盐南高新区钱江方洲南区23、25幢102室(CNH)	2010/9/7
36	珠海吉大路证券营业部	广东省珠海市吉大路63号一层商场	2010/9/13
37	厦门嘉禾路证券营业部	厦门市湖里区嘉禾路398-102号	2010/9/27
38	无锡春暖路证券营业部	无锡市新吴区春暖路25-30号1楼	2011/4/28
39	常州延政中路证券营业部	常州市武进区湖塘镇延政中路5号-102、3B01	2011/4/29
40	常州玉龙南路证券营业部	常州钟楼经济开发区玉龙南路181-2号的常州科技街D座1楼103号	2011/12/2
41	大连联合路证券营业部	辽宁省大连市沙河口区联合路6C-5号首层	2011/12/9
42	扬州文汇东路证券营业部	江苏省扬州市文汇东路180号	2011/12/15
43	如皋中山东路证券营业部	如皋市如城镇中山东路浅水湾31-104号、31-105号	2012/7/3
44	南宁东葛路证券营业部	广西南宁市青秀区东葛路118号南宁青秀万达广场东6栋151号	2012/7/19
45	西安南关正街证券营业部	陕西省西安市碑林区南关正街88号F座1910	2014/1/13

东吴证券股份有限公司拟股权收购涉及的东海证券股份有限公司股东全部权益价值
资产评估报告

		单元	
46	苏州吴江中山南路证券营业部	江苏省苏州市吴江区松陵镇中山南路1729号上领大厦610室	2014/4/1
47	昆山九华山路证券营业部	江苏省昆山开发区创业路1588号象屿两岸贸易中心4号楼15、16号商铺	2014/4/2
48	长沙芙蓉中路证券营业部	湖南省长沙市雨花区芙蓉中路三段495号城市快线大厦101	2014/4/10
49	江阴高巷路证券营业部	江苏省江阴市高巷路158-160号	2014/4/30
50	宁波四明中路证券营业部	浙江省宁波市鄞州区钟公庙街道四明中路549-2,551号	2014/5/7
51	沈阳八王寺街证券营业部	辽宁省沈阳市大东区八王寺街39-6号1门	2014/5/13
52	溧阳育华路证券营业部	江苏省溧阳市溧城镇育华路40号	2015/2/11
53	福清福和路证券营业部	福建省福清市音西福和路77-80号、77-81号、77-82号、77-83号	2015/4/3
54	昆明东风东路证券营业部	云南省昆明市盘龙区东风东路47号	2016/1/7
55	洛宁永宁大道证券营业部	河南省洛阳市洛宁县永宁大道133号白银广场一楼102.103商铺	2017/7/7
56	淮安深圳路证券营业部	江苏省淮安经济技术开发区深圳路1-1号1幢111室	2017/7/13
57	杭州江南大道证券营业部	浙江省杭州市滨江区长河街道江南大道288号1幢702-8室	2017/7/26
58	合肥滩溪路证券营业部	安徽省合肥市庐阳区滩溪路287号金鼎广场2-1806室	2017/8/14
59	临沂金雀山路证券营业部	山东省临沂市兰山区金雀山路10号开元上城国际B座1层106室	2017/8/22
60	福州长乐北路证券营业部	福州市晋安区长乐北路125号长乐苑(长乐小区)B楼2层店面201	2017/12/1
61	泰州东风路证券营业部	江苏省泰州市医药高新区东风路289号	2019/4/16
62	洛阳河阳路证券营业部	河南省洛阳市吉利区河阳路中段瑞隆家园1栋03号	2021/8/15
63	丹阳金陵西路证券营业部	江苏省丹阳市金陵西路东方商城001幢5-1室	2021/12/13
64	济南冻源大街证券营业部	山东省济南市历下区趵突泉街道冻源大街98号天安时代广场七层	2022/3/4
65	镇江茶硯山路证券营业部	江苏省镇江市润州区茶硯山路106号镇江长江金融产业园1层101室	2022/3/15
66	威海东海路证券营业部	山东省威海市经济技术开发区大庆路45-4号东海路西E4号楼一层东南侧(自主申报)	2023/1/20
67	青岛南京路证券营业部	山东省青岛市市南区南京路8号一层东北侧	2023/3/21
68	台州东环大道证券营业部	浙江省台州市台州湾新区海虹街道东环大道542号至纬四路24号第三层-2(自主申报)	2024/1/22
69	绍兴洋江西路证券营业部	浙江省绍兴市越城区灵芝街道洋江西路290号宝盛大厦第二十三层2301室	2024/6/6

(2)分支机构情况

截至评估基准日，公司共拥有17家分公司，分布在全国11个省、直辖市：上海3家，江苏4家，河南2家，湖南、山东、北京、浙江、广东、福建、山西、四川等各1家。分公司情况如下表：

序号	名称	地址	工商登记时间
----	----	----	--------

东吴证券股份有限公司拟股权收购涉及的东海证券股份有限公司股东全部权益价值
资产评估报告

1	东海证券股份有限公司上海证券自营分公司	上海市浦东新区东方路 1928 号地下 1 层、101、404、405、406、407、902 室	2009/7/1
2	东海证券股份有限公司河南分公司	河南省郑州市金水区经七路 50 号海通大厦三楼	2013/9/29
3	东海证券股份有限公司苏州分公司	中国（江苏）自由贸易试验区苏州片区苏州工业园区苏州大道西 2 号国际大厦 1909、1910 单元	2013/10/15
4	东海证券股份有限公司常州分公司	江苏省常州市天宁区延陵中路 498 号三楼	2013/10/29
5	东海证券股份有限公司广州分公司	广东省广州市天河区珠江东路 16 号 4101 房之自编 04A 单元	2014/1/9
6	东海证券股份有限公司福建厦门分公司	福建省厦门市思明区厦禾路 13 号 113 单元	2014/4/9
7	东海证券股份有限公司山西分公司	山西省太原市小店区亲贤北街 38 号中国工商银行三营盘支行二层东办公区	2014/5/12
8	东海证券股份有限公司湖南分公司	湖南省长沙市芙蓉区五一大道 318 号佳兆业广场 24 楼 2401 房	2022/2/28
9	东海证券股份有限公司北京分公司	北京市朝阳区安苑北里 25 号楼长白山国际酒店内三层 1 号	2022/3/8
10	东海证券股份有限公司南京分公司	江苏省南京市建邺区江东中路 229 号 1 幢第 14 层 1404-1406 室	2022/3/10
11	东海证券股份有限公司山东分公司	山东省青岛市崂山区香港东路 88 号海信国际中心 L1-4	2022/11/21
12	东海证券股份有限公司浙江分公司	浙江省杭州市西湖区蒋村街道紫霞街 155 号西溪诚品商务中心 1 号楼 402 室、6 号楼裙楼 116 室	2022/11/29
13	东海证券股份有限公司洛阳分公司	河南省洛阳市洛龙区开元大道 224 号	2023/6/9
14	东海证券股份有限公司上海浦东新区东方路分公司	上海市浦东新区东方路 1928 号 504 室 A 区	2023/10/18
15	东海证券股份有限公司上海分公司	中国（上海）自由贸易试验区耀元路 150 号、友诚路 149 号 43 层 08 单元（该楼层为租赁层数，实际建筑层数为 38 层）	2023/11/10
16	东海证券股份有限公司无锡分公司	无锡市建筑西路 583 号 1701	2023/11/17
17	东海证券股份有限公司西南分公司	四川省成都市锦江区盐道街 3 号财富支点大厦 26 层 2608B、2609 单元	2024/11/4

4. 公司业务资格

(1)2003 年 9 月 27 日，中国证监会核准公司网上证券委托业务资格(证监信息字[2003]2 号)；

(2)2004 年 3 月 5 日，中国证监会核准公司股票主承销商业资格(证监机构字[2004]24 号)；

(3)2004 年 9 月 14 日，中国证监会核准公司开放式证券投资基金代销业务资格(证监基金字[2004]136 号)；

(4)2004年11月15日, 中国人民银行批准公司全国银行间同业拆借市场成员资格(银复[2004]75号);

(5)2005年3月, 中国证券业协会从事相关创新活动证券公司评审委员会第四次会议评审通过了公司的创新试点申请;

(6)2005年7月29日, 中国证监会核准公司客户资产管理业务资格(证监机构字[2005]77号);

(7)2005年9月27日, 中国人民银行核准公司从事短期融资券承销业务资格(银发[2005]265号);

(8)2006年5月29日, 中国证券业协会授予公司从事代办股份转让主办券商业务资格(中证协函[2006]157号);

(9)2008年1月2日, 获得中国人民银行远期利率协定交易备案资格;

(10)2008年3月4日, 获得中国人民银行利率互换业务备案资格;

(11)2008年4月1日, 中国证监会核准公司为期货公司提供中间介绍业务资格(证监许可[2008]480号);

(12)2009年2月9日, 江苏证监局核准公司开展定向资产管理业务(苏证监函[2009]20号);

(13)2011年5月31日, 江苏证监局核准公司开展客户资金第三方存管下单客户多银行服务(苏证监函[2011]216号);

(14)2012年11月1日, 江苏证监局核准公司自营业务参与利率互换交易(苏证监函[2012]489号);

(15)2012年11月7日, 江苏证监局核准公司变更公司章程重要条款, 公司可依法成立全资子公司开展证券公司证券自营投资品种清单以外的金融产品投资业务(苏证监机构字[2012]525号);

(16)2012年11月15日, 中国证券业协会同意公司开展中小企业私募债券承销业务试点(中证协函[2012]737号);

(17)2013年2月2日, 深圳证券交易所同意公司开通约定购回式证券交易权限(深证会字[2013]21号);

(18)2013年2月28日,上海证券交易所确认公司约定购回式证券交易权限(上证会字[2013]24号);

(19)2013年3月15日,中国证监会核准公司融资融券业务资格(证监许可[2013]252号);

(20)2013年3月21日,获得全国中小企业股份转让系统推荐业务和经纪业务资格(股转系统函[2013]46号);

(21)2013年3月22日,江苏证监局核准公司增加代销金融产品业务资格(苏证监机构字[2013]98号);

(22)2013年7月15日,中国证监会同意公司开展客户证券资金消费支付服务试点(机构部部函[2013]490号);

(23)2013年8月2日,上海证券交易所确认公司股票质押式回购业务交易权限(上证会字[2013]128号);

(24)2013年8月9日,深圳证券交易所同意公司开通股票质押式回购交易权限(深证会字[2013]73号);

(25)2013年9月,中国证券监督管理委员会对公司国债期货业务进行备案;

(26)2014年1月22日,获准与互联网公司合作开展开放式证券投资基金销售(机构部部函[2014]91号);

(27)2014年2月26日,中国证券业协会对公司收益互换业务进行备案(中证协函[2014]76号);

(28)2014年2月,获得受托管理保险资金业务资格;

(29)2014年4月2日,中国人民银行上海总部同意公司在全国银行间同业拆借市场变更名称及限额调整(银总部函[2014]19号);

(30)2014年4月24日,中国外汇交易中心暨全国银行间同业拆借中心对公司银行间债券市场尝试做市机构进行备案;

(31)2014年7月2日,获得全国中小企业股份转让系统做市业务资格(股转系统函[2014]774号);

(32)2014年10月10日,获得港股通业务交易权限(上证函[2014]584号);

(33)2014年11月1日,成为首批参与港股通业务证券公司(中投信[2014]1号);

(34)2014年11月29日,中国证券金融股份有限公司同意公司办理转融资业务(中证金函[2014]354号);

(35)2015年1月13日,获准开展私募基金综合托管业务(证保函[2015]20号);

(36)2015年1月16日,获得期权结算业务资格(中国结算函字[2015]12号);

(37)2015年1月20日,获准成为上海证券交易所股票期权交易参与者(上证函[2015]104号);

(38)2015年1月26日,获准开通股票期权自营交易权限(上证函[2015]165号);

(39)2015年4月22日,获准成为网上开户创新方案试点(中国结算办字[2015]324号);

(40)2015年5月28日,银行间市场清算所股份有限公司对公司标准债券远期业务进行备案(清算所会员准字[2015]125号);

(41)2016年11月7日,获得首批深港通下港股通业务资格(深圳会[2016]335号);

(42)2016年12月26日,获准开通转融券业务资格(中证金函[2016]234号);

(43)2017年1月17日,获准开通深圳证券交易所转融通证券出借交易权限;

(44)2017年1月20日,获准开通上海证券交易所转融通证券出借交易权限(上证函[2017]94号);

(45)2017年,获得军工涉密业务咨询服务安全保密条件备案证书;

(46)2018年5月11日,中国银行间市场交易商协会对公司信用风险缓释工具业务资格进行备案;

(47)2019年,中国银行间市场交易协会对公司非金融企业债务融资工具分销业务进行备案;

(48)2019年2月14日，成为上交所ETF一般做市商资格(上证函[2019]230号)；

(49)2019年7月3日，成为“债券通”报价机构；

(50)2019年8月19日，人民银行征信系统个人及企业征信数据报送资格(股票质押式回购交易业务)；

(51)2020年3月13日，获批为首批利率期权入市机构；

(52)2020年8月5日，获得发行短期融资券业务资格(机构部函[2020]2098号)；

(53)2020年8月10日，获得创业板转融券业务资格(中证金函[2020]145号)；

(54)2021年7月14日，获得科创板转融券市场化约定申报资格；

(55)2021年11月24日，参与首批标准债券远期实物交割业务；

(56)2021年11月10日，获得北京证券交易所会员资格；

(57)2022年1月6日，备案为“场外期权业务二级交易商”；

(58)2022年1月18日，获得为易方达上证科创板50成份交易型开放式指数证券投资基金提供一般做市服务资格；

(59)2022年7月19日，深圳证券交易所同意公司开通质押式报价回购业务交易权限；

(60)2022年8月11日，获得深交所上市基金主做市商资格；

(61)2022年10月27日，获得上交所上市基金主做市商资格；

(62)2022年12月22日，获得北交所融资融券业务资格。

5.近三年的资产、财务和经营状况

被评估单位近三年来的财务状况如下表(合并口径)：

金额单位：人民币万元

项目	2023年12月31日	2024年12月31日	2025年12月31日
资产	5,048,693.75	5,364,374.00	6,290,613.66
负债	4,033,771.90	4,347,814.75	5,257,263.67
所有者权益合计	1,014,921.85	1,016,559.25	1,033,349.99
其中：归母所有者权益	964,772.48	963,805.89	977,917.48
少数股东权益	50,149.37	52,753.35	55,432.52

被评估单位近三年来的财务状况如下表(母公司口径)：

金额单位：人民币万元

项目	2023年12月31日	2024年12月31日	2025年12月31日
----	-------------	-------------	-------------

东吴证券股份有限公司拟股权收购涉及的东海证券股份有限公司股东全部权益价值
资产评估报告

资产总计	4,104,043.52	4,186,328.70	4,934,895.07
负债总计	3,125,786.64	3,202,171.14	3,936,142.09
所有者权益合计	978,256.88	984,157.56	998,752.98

被评估单位近三年来的经营状况如下表(合并口径):

金额单位: 人民币万元

项目	2023 年度	2024 年度	2025 年度
一、营业收入	65,021.54	146,907.92	176,754.36
二、营业支出	127,553.78	141,883.03	144,221.38
三、营业利润	-62,532.24	5,024.89	32,532.98
四、利润总额	-63,438.81	2,860.63	25,868.30
减: 所得税费用	-15,917.11	-2,092.06	10,240.13
四、净利润	-47,521.70	4,952.69	15,628.17
其中: 归母净利润	-49,224.15	2,348.71	12,949.01
少数股东损益	1,702.45	2,603.98	2,679.16

被评估单位近三年来的经营状况如下表(母公司口径):

金额单位: 人民币万元

项目	2023 年度	2024 年度	2025 年度
一、营业收入	40,548.50	118,128.86	159,014.89
二、营业支出	98,664.34	109,681.90	135,762.38
三、营业利润	-58,115.84	8,446.96	23,252.51
四、利润总额	-58,917.19	6,408.36	17,175.23
减: 所得税费用	-15,827.84	-3,306.62	2,838.50
五、净利润	-43,089.35	9,714.97	14,336.73

被评估单位 2025 年度、2024 年度和 2023 年度的会计报表均经容诚会计师事务所(特殊普通合伙)审计, 并出具了无保留意见审计报告。

6. 长期股权投资

截至评估基准日, 被评估单位合并范围内的长期股权投资包括 4 家单位, 具体如下:

序号	被投资企业名称	投资类型	投资日期	持股比例	主要业务
1	东海投资有限责任公司	股权投资	2009-11	100%	私募基金管理人、股权投资管理
2	东海证券创新产品投资有限公司	股权投资	2012-12	100%	股权投资业务
3	东海国际金融控股有限公司	股权投资	2015-08	100%	负责国际投资管理业务
4	东海期货有限责任公司	股权投资	1995-02	60%	期货经济业务

合并范围内各家子公司情况如下:

(1) 东海投资有限责任公司

a. 概况

企业名称: 东海投资有限责任公司(以下简称: “东海直投”)

法定住所：上海市浦东新区东方路 1928 号 306 室

统一社会信用代码：91310000698779254A

法定代表人：王文卓

注册资本：60000 万元人民币

企业性质：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

主要经营范围：一般项目：以自有资金从事投资活动；投资管理；
企业管理咨询。(除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动)

b. 股权结构

截至评估基准日，东海直投的股权结构如下：

单位：万元

股东名称	认缴资本	认缴比例	实收资本	实缴比例
东海证券股份有限公司	60,000.00	100.00%	60,000.00	100.00%

c. 财务数据

被投资单位近三年资产状况如下：

单位：万元

项目	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2025 年 12 月 31 日
资产总计	41,483.31	40,053.34	39,984.61
负债总计	601.21	448.92	232.45
所有者权益合计	40,882.10	39,604.43	39,752.16

被投资单位近三年经营状况如下：

单位：万元

项目	2023 年度	2024 年度	2025 年度
一、营业收入	860.74	1,005.66	2,178.69
二、营业支出	2,884.80	2,329.60	2,030.78
三、营业利润	-968.61	-1,277.71	147.90
四、利润总额	-968.61	-1,277.71	147.73
减：所得税费用	0.00	0.00	0.00
五、净利润	-968.61	-1,277.71	147.73

上述 2025 年度、2024 年度和 2023 年度的会计报表均经容诚会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具了无保留意见审计报告。

(2) 东海证券创新产品投资有限公司

a. 概况

企业名称：东海证券创新产品投资有限公司(以下简称：“东海创投”)

法定住所：江苏省常州市新北区锦绣路 2 号文化广场 3 号楼 9 层

统一社会信用代码：91310000059338778E

法定代表人：金森

注册资本：80000 万元人民币

企业性质：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

主要经营范围：一般项目：以自有资金从事投资活动。

b. 股权结构

截至评估基准日，东海创投的股权结构如下：

单位：万元

股东名称	认缴资本	认缴比例	实收资本	实缴比例
东海证券股份有限公司	80,000.00	100.00%	65,000.00	100.00%

c. 财务数据

被投资单位近三年资产状况如下：

单位：万元

项目	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2025 年 12 月 31 日
资产总计	43,781.79	37,089.27	38,930.30
负债总计	113.77	365.28	15.68
所有者权益合计	43,668.01	36,724.00	38,914.63

被投资单位近三年经营状况如下：

单位：万元

项目	2023 年度	2024 年度	2025 年度
一、营业收入	0.00	0.00	620.95
二、营业支出	1,669.58	6,469.89	137.87
三、营业利润	-1,669.58	-6,469.89	483.09
四、利润总额	-1,668.77	-6,467.29	483.62
减：所得税费用	0.00	0.00	0.00
五、净利润	-1,668.77	-6,467.29	483.62

上述 2025 年度、2024 年度和 2023 年度的会计报表均经容诚会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具了无保留意见审计报告。

(3) 东海国际金融控股有限公司

a. 概况

名称：东海国际金融控股有限公司(以下简称：“东海国际”)

住所：香港中环皇后大道中 12 号上海商业银行大厦 20 楼

业务性质：投资控股

登记证有效日期：2025 年 8 月 11 日至 2026 年 8 月 10 日

登记证号码：65120899-000-08-25-6

b. 股权结构

截至评估基准日，东海国际的股权结构如下：

单位：万元

股东名称	认缴资本	认缴比例	实收资本	实缴比例
东海证券股份有限公司	123,591.80	100.00%	123,591.80	100.00%

c. 财务数据

被投资单位近三年资产状况如下(合并口径)：

单位：万元

项目	2023年12月31日	2024年12月31日	2025年12月31日
资产总计	47,950.00	45,609.12	27,348.53
负债总计	1,517.96	1,878.79	6,425.94
所有者权益合计	46,432.04	43,730.32	20,922.59

被投资单位近三年经营状况如下(合并口径)：

单位：万元

项目	2023年度	2024年度	2025年度
一、营业收入	-1,122.27	904.55	-23,075.56
二、营业支出	1,314.65	4,601.33	-1,070.95
三、营业利润	-2,436.92	-3,696.78	-22,004.61
四、利润总额	-2,436.92	-3,677.45	-22,004.61
减：所得税费用	0.00	0.00	0.00
五、净利润	-2,436.92	-3,677.45	-22,004.61

上述2025年度的会计报表已经容诚会计师事务所(特殊普通合伙)审计；2024年度和2023年度的会计报表均经CL Partners CPA Limited审计审计，并出具了无保留意见审计报告。

(4) 东海期货有限责任公司

a. 概况

企业名称：东海期货有限责任公司(以下简称：“东海期货”)

法定住所：江苏省常州市延陵西路23、25、27、29号

统一社会信用代码：91320000100021642E

法定代表人：陈太康

注册资本：116000万元人民币

企业性质：有限责任公司

主要经营范围：商品期货经纪、金融期货经纪，期货投资咨询、资产管理、基金销售。(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)

b. 股权结构

截至评估基准日，东海期货的股权结构如下：

东吴证券股份有限公司拟股权收购涉及的东海证券股份有限公司股东全部权益价值
资产评估报告

单位：万元

序号	股东名称	认缴资本	认缴比例	实收资本	实缴比例
1	东海证券股份有限公司	69,600.00	60.00%	69,600.00	60.00%
2	江苏苏豪国际集团股份有限公司	23,200.00	20.00%	23,200.00	20.00%
3	常州市城市建设(集团)有限公司	23,200.00	20.00%	23,200.00	20.00%
合计		116,000.00	100.00%	116,000.00	100.00%

c. 财务数据

被投资单位近三年资产状况如下：

单位：万元

项目	2023年12月31日	2024年12月31日	2025年12月31日
资产总计	935,940.62	1,185,869.42	1,379,159.80
负债总计	810,777.27	1,055,505.92	1,243,615.83
所有者权益合计	125,163.35	130,363.51	135,543.96

被投资单位近三年经营状况如下：

单位：万元

项目	2023年度	2024年度	2025年度
一、营业收入	25,646.13	33,450.58	28,208.97
二、营业支出	20,613.85	27,166.40	21,460.63
三、营业利润	5,032.28	6,284.17	6,748.34
四、利润总额	4,928.51	6,099.12	6,485.01
减：所得税费用	738.29	898.97	1,304.55
五、净利润	4,190.22	5,200.16	5,180.46

上述 2025 年度、2024 年度和 2023 年度的会计报表均经容诚会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具了无保留意见审计报告。

7. 关联方往来

(1) 关联方介绍

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
东海基金管理有限责任公司	联营企业
常柴股份有限公司	受同一实际控制人控制
常州创业投资集团有限公司	受同一实际控制人控制
常州厚生投资有限公司	受同一实际控制人控制
常州化工厂有限公司	受同一实际控制人控制
常州金融投资集团有限公司	受同一实际控制人控制
常州龙城英才创业投资有限公司	受同一实际控制人控制
常州市福隆汽车修理有限公司	受同一实际控制人控制
常州市资产管理有限公司	受同一实际控制人控制
常州信辉创业投资有限公司	受同一实际控制人控制
常州信辉商业保理有限公司	受同一实际控制人控制
新疆信辉股权投资有限公司	受同一实际控制人控制
长江龙城科技有限公司	受同一实际控制人控制
山金金控资本管理有限公司	控股 5% 以上股东
常州市高正纺织品有限公司	其他
常州市新发展实业股份有限公司	其他
常州市市民卡建设有限公司	其他

东吴证券股份有限公司拟股权收购涉及的东海证券股份有限公司股东全部权益价值
资产评估报告

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
东海基金管理有限责任公司	联营企业
东海瑞京资产管理(上海)有限公司	其他
江苏江南农村商业银行股份有限公司	其他
上药集团常州药业股份有限公司	其他
常州市常投粉煤灰综合利用有限公司	其他
常州滨江投资发展集团有限公司	其他
常州滨江国有控股集团有限公司	其他
常州市晋陵投资集团有限公司	其他
关联自然人	董监高及其亲属

注：关联自然人系公司及控股股东的董事、监事、高级管理人员及其关系密切的家庭成员。

(2)关联方交易情况

a.基金代销

公司为关联方发行的基金产品提供代销服务，收取代销手续费。

单位：元

关联方	2025 年度		2024 年度	
	代销规模	代销手续费收入	代销规模	代销手续费收入
东海基金管理有限责任公司	961,379,644.27	2,064,389.50	1,411,562,849.38	1,534,237.30

b.代理买卖服务

公司为关联方及其发行的产品提供代理买卖服务，取得相关佣金收入，并向客户支付利息。

单位：元

关联方	2025 年度		2024 年度	
	代理买卖手续费收入	经纪业务客户存款利息支出	代理买卖手续费收入	经纪业务客户存款利息支出
关联自然人	27,902.49	1,091.19	43,880.72	3,916.12
常州投资集团有限公司及其下属子公司	96,233.33	62,384.62	171,330.48	56,115.05
东海基金管理有限责任公司	30,075.57	1,463.02	—	—
常州市高正纺织品有限公司	12,139.61	1,616.31	26,242.04	2,660.34
常州市新发展实业股份有限公司	11,364.59	2,542.36	76,566.28	6,185.56
山金金控资本管理有限公司	—	16.19	—	8,785.55
常州市常投粉煤灰综合利用有限公司	—	712.01	—	543.08
常州厚生投资有限公司	—	17.57	—	75.81
东海瑞京资产管理(上海)有限公司	—	0.13	—	0.13
合计	177,715.59	69,843.40	318,019.52	78,281.64

c. 席位租赁

公司为关联方提供席位租赁，取得租金收入。

单位：元

关联方	2025 年度	2024 年度
东海基金管理有限责任公司	405,919.77	560,228.78

d. 现券交易

公司与关联方间进行现券交易，取得现券交易收入。

单位：元

关联方	本期交易规模	本期交易收入	上期交易规模	上期交易收入
江苏江南农村商业银行股份有限公司	98,618,310.68	4,179.72	276,284,729.64	-439,800.01

e. 购买和赎回资管产品

公司购买和赎回关联方发行的产品的份额。

单位：元

关联方	2024/12/31 份额	本期购入	本期赎回	2025/12/31 份额
东海基金管理有限责任公司	139,311,681.99	173,971,989.54	197,160,951.85	116,122,719.68

关联方购买和赎回本公司发行的产品的份额。

单位：元

关联方	2024/12/31 份额	本期购入	本期赎回	其他减少	2025/12/31 份额
常州市新发展实业股份有限公司	—	2,000,005.56	2,000,005.56	—	—
关联自然人	575,432.32	2,986,423.81	821,273.17	154,159.15	2,586,423.81
合计	575,432.32	4,986,429.37	2,821,278.73	154,159.15	2,586,423.81

公司发行的产品投资关联方发行产品的份额。

单位：元

关联方	2024/12/31 份额	本期购入	本期赎回	2025/12/31 份额
东海瑞京资产管理(上海)有限公司	166,633,612.79	—	—	166,633,612.79

f. 承销业务

公司为关联方提供承销业务服务，公司取得的承销业务收入。

单位：元

关联方	2025 年度	2024 年度
常州投资集团有限公司及其下属子公司	622,641.50	604,245.28
常州产业投资集团有限公司	566,037.74	—
常州市晋陵投资集团有限公司	790,094.34	—
常州滨江国有控股集团有限公司	—	660,377.36
常州滨江投资发展集团有限公司	—	219,665.10
合计	1,978,773.58	1,484,287.74

g. 投资咨询业务

公司为关联方提供投资咨询业务收入：

单位：元

东吴证券股份有限公司拟股权收购涉及的东海证券股份有限公司股东全部权益价值
资产评估报告

关联方	2025 年度	2024 年度
东海基金管理有限责任公司	47,169.81	—

h.关联方拆借利息收入

单位：元

关联方	2025 年度	2024 年度
东海基金管理有限责任公司	203,725.93	—

i.其他关联方业务

单位：元

关联方	2025 年度	2024 年度
江苏江南农村商业银行股份有限公司	9,604.00	—

j.与关联方共同投资合伙企业

公司全资子公司东海投资有限责任公司(以下简称“东海投资”)与关联方常州投资集团有限公司及其他非关联方投资人共同出资,设立常州市东投锂盈创业投资合伙企业(有限合伙)(以下简称“合伙企业”),合伙企业实缴出资额为人民币 4.05 亿元。东海投资作为该合伙企业普通合伙人及管理人,期末实缴出资额 4,265 万元。报告期内,东海投资从合伙企业取得手续费及佣金净收入 754,716.98 元。

(2)关联租赁情况

单位：元

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	租赁起始日	租赁终止日	租赁费定价依据	本期确认的租赁收入
东海证券股份有限公司	东海基金管理有限责任公司	房屋建筑物	2025/11/1	2028/10/31	协议定价	87,306.00

(3)关联方应收应付款项

a.应收关联方款项

单位：元

项目名称	关联方	2025/12/31		2024/12/31	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收款项	东海基金管理有限责任公司	20,230,700.08	2,023,070.01	1,234.69	123.47

b.应付关联方款项

单位：元

项目名称	关联方	2025/12/31	2024/12/31
代理买卖证券款	关联自然人	386,035.22	7,057,872.76
代理买卖证券款	常州市新发展实业股份有限公司	—	6,347,982.66
代理买卖证券款	常州投资集团有限公司及其下属子公司	12,559,329.92	4,053,904.40
代理买卖证券款	东海基金管理有限责任公司	419,653.83	—
代理买卖证券款	常州市高正纺织品有限公司	—	381,843.77
代理买卖证券款	山金金控资本管理有限公司	6,951.63	6,946.62
代理买卖证券款	东海瑞京资产管理(上海)有限公司	54.55	54.40

东吴证券股份有限公司拟股权收购涉及的东海证券股份有限公司股东全部权益价值
资产评估报告

代理买卖证券款	上药集团常州药业股份有限公司	0.35	0.35
代理买卖证券款	常州市市民卡建设有限公司	0.01	0.01
小计		13,372,025.51	17,848,604.97
应付账款	东海基金管理有限责任公司	24,090.90	24,090.90
合计		13,396,116.41	17,872,695.87

c. 购买和赎回资管产品

公司购买和赎回关联方发行的产品的公允价值：

单位：元

关联方	2025/12/31	2024/12/31
东海基金管理有限责任公司	119,211,253.32	138,895,843.70

关联方购买和赎回本公司发行的产品的公允价值：

单位：元

关联方	2025/12/31	2024/12/31
关联自然人	2,659,102.32	328,484.11

8. 委托人与被评估单位之间的关系

委托人拟收购被评估单位股权。

(三) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本资产评估报告仅供委托人和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、评估目的

东吴证券股份有限公司拟收购东海证券股份有限公司的股权，为此需要对评估基准日时东海证券股份有限公司的股东全部权益的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

东吴证券股份有限公司就此事项，于2026年3月13日通过了《东吴证券股份有限公司第四届董事会第三十五次（临时）会议决议》。

三、评估对象和评估范围

评估对象是东海证券股份有限公司的股东全部权益价值。

评估范围是东海证券股份有限公司的全部资产及负债。评估基准日，评估范围内的资产包括流动资产、长期股权投资、投资性房地产、固定资产、无形资产等，单体报表口径总资产账面价值为4,934,895.07

万元；负债包括流动负债和非流动负债，总负债账面价值为
3,936,142.09 万元；净资产账面价值 998,752.98 万元。

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。评估基准日，评估范围内的资产、负债账面价值已经容诚会计师事务所(特殊普通合伙)审计审计，并出具了无保留意见审计报告。

(一)评估范围内主要资产情况

- 1.货币资金包括银行存款和其他货币资金
- 2.结算备付金为被评估单位在北交所、上交所和深交所开立专门的资金结算账户，用于证券交易、期货交易等业务存放的备付金。
- 3.融出资金为被评估单位向客户借出的用于证券交易的资金本金。
- 4.交易性金融资产包括基金、股票、债券和其他投资。
- 5.衍生金融资产包括被评估单位持有的场内、外期权等。
- 6.买入返售金融资产主要包括被评估单位在交易所和银行间购入的短期金融资产。
- 7.存出保证金主要包括被评估单位在上交所、深交所和北交所等存入的交易保证金。
- 8.应收账款主要包括被评估单位应收的往来款、押金保证等。
- 9.其他债权投资主要包括被评估单位持有的国债、地方债和公司债等。
- 10.其他权益工具投资主要包括被评估单位持有的流通股股票和持有的江苏股权交易中心有限公司的 12%股权。
- 11.长期股权投资主要包括被评估单位对外投资的 4 家控股子公司和 1 家联营公司。
- 12.房屋建筑物分别在投资性房地产和固定资产科目中核算，主要为办公房产，少部分住宅房产，具体包括：①位于江苏省常州市延陵西路 23、25、27、29 号的办公房地产，建筑面积合计 3,409.18 平方米；②位于江苏省常州市溧阳市向阳新村和文化新村的住宅房地产，建筑面积合计 160.50 平方米；③位于上海市浦东新区东方路和襄阳南路的办公房地产，建筑面积合计 12,049.18 平方米；④位于上

海市闵行区伊甸园的住宅房地产，建筑面积合计 433.28 平方米；⑤ 位于北京市海淀区西三环北路 87 号的办公房地产和配套车位，建筑面积合计 9,596.16 平方米；⑥ 位于广东省深圳市南山区南油天安工业村的住宅和宿舍房地产，建筑面积合计 514.22 平方米；⑦ 位于湖北省武汉市江岸区江景大厦的办公房地产，建筑面积合计 195.51 平方米。

13.设备类资产主要包括电子设备以及运输车辆。电子设备主要为电脑、服务器、监控、家具、家电、会议设备、碎纸机、交换机、UPS 等各类办公电子设备；运输车辆为别克商务车、考斯特汽车、广汽传祺等车辆。电子设备大多为于 2010 至 2025 年之间购置并投入使用，主要分布在该公司的办公区、营业点、机房内；车辆由公司人员日常使用。

14.其他无形资产包括席位费、外购软件及账面未记录的商标权和著作权。

15.递延所得税资产主要为被评估单位因计提减值准备、租赁事项、公允价值变动和可弥补亏损产生的可抵扣暂时性差异。

16.使用权资产主要包括被评估单位所属各营业部和分公司租入的经营场所。

17.其他资产包括预付款项、长期待摊费用和其他。


(二)企业申报的表外资产的类型、数量

企业申请的表外资产为表外无形资产，具体为商标权和著作权。

1.商标权

序号	商标名称	注册号	国际分类	权利人
1	DHS	73418203	36 类	东海证券
2	龙点金	73392187	36 类	东海证券
3	东海龙支付	14338759	36 类	东海证券
4		11494616	36 类	东海证券
5		11494597	36 类	东海证券
6	东海潮	6668626	41 类	东海证券
7	东海龙	6668629	36 类	东海证券
8	东海潮	6668628	9 类	东海证券
9	东海潮	6668627	16 类	东海证券
10		6668624	16 类	东海证券
11	DHZQ	6668631	36 类	东海证券

东吴证券股份有限公司拟股权收购涉及的东海证券股份有限公司股东全部权益价值
资产评估报告

12	东海龙	6668630	35 类	东海证券
13		306302600	36 类	东海证券
14	东海证券	306302574	36 类	东海证券

2. 著作权

序号	软件全称	登记号	登记日期	权利人
1	理性投资的智慧	苏作登字 -2024-I-00267687	2024/10/21	东海证券
2	繁诈风云	苏作登字 -2024-I-00147037	2024/6/17	东海证券
3	考试的前世今生与注册制解读	苏作登字 -2024-I-00056024	2024/3/18	东海证券
4	【青少年财商教育】第二期： 我国金融市场的主要交易种类	苏作登字 -2023-I-00136703	2023/6/25	东海证券
5	【青少年财商教育】第四期： 学会理财是一项基本生存技能	苏作登字 -2023-I-00126456	2023/6/14	东海证券
6	【青少年财商教育】第三期： 我国证券市场的主要交易品种	苏作登字 -2023-I-00126455	2023/6/14	东海证券
7	带您了解注册制	苏作登字 -2023-I-00126457	2023/6/14	东海证券
8	什么是基金定投	苏作登字 -2023-I-00039284	2023/2/23	东海证券
9	证券业常见洗钱手法及案例	苏作登字 -2023-I-00039120	2023/2/23	东海证券
10	提高警惕莫轻信，打击洗钱与犯罪	苏作登字 -2023-I-00039141	2023/2/23	东海证券
11	谨慎识别非法证券活动及洗钱陷阱	苏作登字 -2023-I-00039165	2023/2/23	东海证券
12	陷阱	苏作登字 -2023-I-00039294	2023/2/23	东海证券
13	新《债券交易规则》全视角解读	苏作登字 -2022-I-00035329	2022/3/4	东海证券
14	北京证券交易所的股票发行和交易	苏作登字 -2021-I-00362854	2021/12/30	东海证券
15	传承红色基因践行投教使命	苏作登字 -2021-I-00241914	2021/9/3	东海证券
16	重走百年路投教红色行	苏作登字 -2021-I-00226619	2021/8/23	东海证券
17	保护投资者权益江苏在行动	苏作登字 -2021-I-00211916	2021/8/13	东海证券
18	孙悟空与白骨精的终极之战	苏作登字 -2020-I-00234030	2020/11/18	东海证券
19	东海证券投教公开课片头(新版)	苏作登字 -2020-I-00234028	2020/11/18	东海证券
20	远离非法证券期货陷阱，争做理性投资者	苏作登字 -2020-I-00193577	2020/10/16	东海证券
21	投教公开课 普通投资者如何做到更有效的投资	苏作登字 -2020-I-00158284	2020/8/21	东海证券
22	如何玩转注册制下的创业板股票交易？	苏作登字 -2020-I-00136312	2020/7/17	东海证券
23	注册制创业板来啦！	苏作登字 -2020-I-00128726	2020/7/13	东海证券

东吴证券股份有限公司拟股权收购涉及的东海证券股份有限公司股东全部权益价值
资产评估报告

24	东海证券投教基地网站港股通之窗页面设计方案	苏作登字 -2020-F-00068129	2020/4/29	东海证券
25	东海证券投教公开课片头	苏作登字 -2019-I-00244035	2019/12/30	东海证券
26	东海证券投资者教育基地网站首页	苏作登字 -2019-F-00127319	2019/8/2	东海证券
27	东海证券学院之《沪伦通是什么?》	苏作登字 -2019-I-00121866	2019/7/26	东海证券
28	东海证券投教基地小龙人标识	苏作登字 -2019-F-00078627	2019/5/22	东海证券
29	统一权限中心平台	2026SR0004278	2026/1/4	东海证券
30	智能IT管控平台	2025SR2526447	2025/12/29	东海证券
31	东海证券股票开户软件	2022SRE030199	2022/8/16	东海证券
32	东海通	2021SRE031393	2021/11/30	东海证券
33	东海通期权宝	2020SRE000749	2020/1/16	东海证券
34	东海通同花顺	2019SRE012675	2019/4/22	东海证券

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

无。

四、价值类型

根据本次评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素,确定评估对象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

本报告评估基准日是 2025 年 12 月 31 日。

评估基准日由委托人确定。

六、评估依据

(一)经济行为依据

《东吴证券股份有限公司第四届董事会第三十五次(临时)会议决议》(2026 年 3 月 13 日)。

(二)法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》(2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过);
2. 《中华人民共和国公司法》(2023年12月29日第十四届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修订);
3. 《中华人民共和国民法典》(2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过);
4. 《中华人民共和国证券法》(2019年12月28日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议第二次修订);
5. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正);
6. 《中华人民共和国土地管理法》(2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正);
7. 《中华人民共和国企业所得税法》(2018年12月29日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修正);
8. 《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);
9. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令第378号,2019年3月2日第二次修订);
10. 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》(国务院令第17号,2019年3月2日第四次修订);
11. 《资产评估行业财政监督管理办法》(财政部令第86号,财政部令第97号修订);
12. 《国有资产评估管理办法》(国务院令第91号,2020年11月29日修订);
13. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国资委令第12号);
14. 《上市公司国有股权监督管理办法》(国资委、财政部、证监会令第36号);
15. 《企业国有资产交易监督管理办法》(国资委、财政部令第32号);
16. 《金融企业国有资产转让管理办法》(财政部令第54号);

17. 《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);
18. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国资委产权〔2006〕274 号);
19. 《关于印发<国有资产评估管理办法施行细则>的通知》(国资办发〔1992〕36 号);
20. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(国资产权〔2009〕941 号);
21. 《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);
22. 《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);
23. 《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》(财税〔2018〕32 号);
24. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》(国资发产权〔2013〕64 号);
25. 《中华人民共和国增值税法》(根据 2024 年 12 月 25 日第十四届全国人民代表大会常务委员会第十三次会议修正);
26. 《中华人民共和国增值税法实施条例》(根据 2025 年 12 月 19 日国务院第 75 次常务会议修订);
27. 《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);
28. 《协议出让国有土地使用权规定》(国土资源部令第 21 号);
29. 《企业会计准则——基本准则》(财政部令第 33 号)、《财政部关于修改<企业会计准则——基本准则>的决定》(财政部令第 76 号)。

(三)评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》(财资〔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—资产评估方法》(中评协〔2019〕35号);
6. 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》(中评协〔2017〕33号);
7. 《资产评估执业准则—资产评估档案》(中评协〔2018〕37号);
8. 《资产评估执业准则—利用专家工作及相關报告》(中评协〔2017〕35号);
9. 《资产评估执业准则—企业价值》(中评协〔2018〕38号);
10. 《资产评估执业准则—无形资产》(中评协〔2017〕37号);
11. 《资产评估执业准则—不动产》(中评协〔2017〕38号);
12. 《资产评估执业准则—机器设备》(中评协〔2017〕39号);
13. 《资产评估执业准则—知识产权》(中评协〔2023〕14号);
14. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协〔2017〕42号);
15. 《金融企业国有资产评估报告指南》(中评协〔2017〕43号);
16. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2017〕46号);
17. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协〔2017〕47号);
18. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协〔2017〕48号);
19. 《商标资产评估指导意见》(中评协〔2017〕51号);
20. 《投资性房地产评估指导意见》(中评协〔2017〕53号);
21. 《企业并购投资价值评估指导意见》(中评协〔2020〕30号)。

(四)权属依据

1. 国有土地使用证;
2. 房屋所有权证或者不动产权证书;
3. 机动车行驶证;
4. 商标注册证书;
5. 著作权登记证;
6. 其他有关产权证明。

(五)取价依据

1. 《机动车强制报废标准规定》(商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号);
2. 评估基准日外汇汇率及贷款市场报价利率 LPR;

- 3.《机电产品价格信息查询系统（2025年）》；
- 4.企业提供的以前年度的财务报表、审计报告；
- 5.中华人民共和国住房和城乡建设部、中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局联合发布《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
- 6.评估人员通过Wind资讯查询的相关信息资料；
- 7.评估人员了解的有关房地产市场成交价格资料和有关交易情况；
- 8.评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
- 9.与此次资产评估有关的其他资料。

(六)其他参考依据

- 1.《资产评估准则术语 2020》（中评协〔2020〕31号）；
- 2.《资产评估专家指引第8号—资产评估中的核查验证》（中评协〔2019〕39号）；
- 3.《房屋完损等级评定标准（试行）》（城住字〔1984〕第678号）；
- 4.被评估单位提供的资产清单和评估申报表；
- 5.天健会计师事务所(特殊普通合伙)出具的复核报告；
- 6.容诚会计师事务所(特殊普通合伙)出具的审计报告；
- 7.北京中企华资产评估有限责任公司信息库。

七、评估方法

资产评估的基本方法包括收益法、市场法及资产基础法。

收益法，是指将评估对象的预期收益资本化或者折现，以确定其价值的各种评估方法的总称。

市场法，是指通过将评估对象与可比参照物进行比较，以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象价值的评估方法的总称。

资产基础法，是指以被评估单位或经营体评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及表外可识别的各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

本次评估选用的评估方法为：资产基础法和市场法。评估方法选择理由如下：

未选用收益法的理由:东海证券近年受经济发展状况、经济政策、国际证券市场行情等诸多因素影响,导致收入和利润波动明显。经与企业管理层沟通访谈,在当前市场环境下,难以准确预测未来各类业务规模及收益,故本次评估未选择收益法进行评估。

选用市场法的理由:由于市场上存在较多的可比交易案例,也可以获取充分可靠的交易案例相关的交易对价、标的公司经营、财务、风险控制信息等相关资料,故可以采用市场法进行评估。

选用资产基础法的理由:东海证券各项资产负债的内容权属较清晰,已经过清查盘点并整理成册,与账面记录能够核对,对各项资产负债的物理状况、权属状况等可以勘察辨别,具备了采用资产基础法评估的条件。

综上所述,根据本次评估目的并结合委估资产特点分析,我们认为东海证券股份有限公司具备采用资产基础法和市场法进行评估的基本条件,故本次评估对东海证券股份有限公司股东全部权益价值采用资产基础法和市场法进行评估,最终选取市场法的评估结论作为东吴证券股份有限公司拟股权收购涉及的东海证券股份有限公司股东全部权益价值。

(一)市场法

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。

交易案例比较法是指获取并分析可比交易案例的买卖、收购及合并案例资料,计算价值比率,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。

目前国内 A 股上市的证券公司较多,但证券行业受到政策、市场等多层次的影响,上市公司股价波动较大;同时东海证券相对上市的证券公司在规模、业务结构等差异较大,所以采用上市公司比较法可比性较弱。评估基准日近期,市场上存在较多与被评估单位

经营范围、业务规模、发展阶段相近的股权交易案例，可比性较强。综上，本次评估选择交易案例比较法进行评估。

本次评估选用交易案例比较法，价值比率为PB(市净率)。交易案例比较法的基本步骤具体如下：

1.选择价值比率

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。结合资本市场数据，对行业内可比上市公司所处行业的价值影响因素进行线性回归分析，选择相对合适的价值比率。

2.选择可比交易案例

搜集可比交易案例信息，选取和确定适当数量的可比交易案例。基于以下原则选择可比交易案例：

- (1)选择交易相关信息及财务数据可以从公开渠道获得的案例；
- (2)选择在交易市场方面相同或者可比的可比交易案例；
- (3)选择在价值影响因素方面相同或者相似的可比交易案例；
- (4)选择交易时间与评估基准日接近的可比交易案例；
- (5)选择交易背景与评估目的相适合的可比交易案例；
- (6)选择正常或者可以修正为正常交易价格的可比交易案例。

3.建立修正体系

对可比企业交易价格进行调整，主要从以下方面进行考虑：

(1)交易情况修正

对可比交易案例的交易方式进行修正，主要考虑是否为关联交易、是否属于控制权并购、是否为司法拍卖，以及是否存在协同效应溢价等。

(2)交易日期修正

对可比交易案例在交易时点行业的变化进行修正，本次通过公开的行业指数变动进行修正。

(3)规模因素修正

对可比交易案例的标的公司与被评估单位之间的企业规模差异进行修正。

(4)盈利能力修正

对可比交易案例的标的公司与被评估单位之间的获利能力差异进行修正。

(5)风险指标修正

对可比交易案例的标的公司与被评估单位之间在是否满足风险监管指标的差异情况进行修正。

(6)成长能力修正

对可比交易案例的标的公司与被评估单位之间的成长能力差异进行修正。

将上述因素进行修正后得到综合调整系数，然后用调整系数对可比交易案例的价值比率进行修正，取其平均数确定修正后的价值比率。

4.确定评估值

被评估单位股东全部权益价值计算公式如下：

股东全部权益价值=归属于母公司净资产×修正后的 PB

(二)资产基础法

1.货币资金

货币资金包括银行存款和其他货币资金。评估人员通过核实银行对账单等，以核实后的价值确定评估值。其中外币按评估基准日人民银行公布外币中间价折算为人民币确定其价值。

2.结算备付金

结算备付金为被评估单位在北交所、上交所和深交所开立专门的资金结算账户，用于证券交易、期货交易等业务存放的备付金。评估人员对相关账簿记录及会计凭证进行了核查，核对了相关对账单后，以核实无误后的账面值作为评估值。

3.融出资金

融出资金为被评估单位向客户借出的用于证券交易的资金本金。评估人员收集并核对了融资融券明细账、减值损失计提表，抽查了部分融出合约等相关资料，以核实无误后的账面值作为评估值。

4.交易性金融资产

交易性金融资产包括基金、股票、债券和其他。

(1)交易性金融资产-基金

交易性金融资产-基金主要包括被评估单位持有的货币基金和其他净值型的基金产品。评估人员核对了被评估单位于评估基准日基金账户对账单，确认基金名称和持有数量账表单相符。另，评估人员收集并核对了被评估单位对该部分金融资产公允价值计量的过程，以核实无误后的账面值作为评估值。

(2)交易性金融资产-股票

交易性金融资产-股票主要包括被评估单位持有的流通股股票和新三板股票。评估人员查阅了被评估单位证券交易市场账户，对评估基准日持仓的股票名称、持股数量等进行了确认。另，评估人员收集并核对了被评估单位对该部分金融资产公允价值计量的过程，以核实无误后的账面值作为评估值。

(3)交易性金融资产-债券

交易性金融资产-债券主要包括被评估单位持有的国债、地方债和公司债等。评估人员核对了被评估单位证券交易账户、交割单等，确认债券名称和持有数量账表单相符。另，评估人员收集并核对了被评估单位对该部分金融资产公允价值计量的过程，以核实无误后的账面值作为评估值。

(4)交易性金融资产-其他

交易性金融资产-其他主要包括被评估单位持有的资产管理计划、信托计划和理财产品。评估人员核对了被评估单位基金账户对账单、资产管理计划报表和理财产品的购买记录等，确认相关金融资产名称和持有数量账表单相符。另，评估人员收集并核对了被评估单位对该部分金融资产公允价值计量的过程，以核实无误后的账面值作为评估值。

5.衍生金融资产

衍生金融资产主要包括被评估单位持有的场内、外期权等。评估人员核对了被评估单位期权交易账户，确认衍生金融资产持有数量账表单相符。另，评估人员收集并核对了被评估单位对该部分金融资产公允价值计量的过程，以核实无误后的账面值作为评估值。

6. 买入返售金融资产

买入返售金融资产主要包括被评估单位在交易所和银行间市场购入的短期金融资产。评估人员核对了被评估单位相关金融资产明细台账，确认金融资产持有数量账表单相符。另，评估人员收集并核对了被评估单位对该部分金融资产公允价值计量的过程，以核实无误后的账面值作为评估值。

7. 存出保证金

存出保证金主要包括被评估单位在上交所、深交所、北交所和上清所等存入的交易保证金。评估人员对相关账簿记录及会计凭证进行了核查，经核实应收货币保证金真实，金额准确，存出保证金以清查核实后的账面值作为评估值。

8. 应收账款

应收账款主要包括被评估单位应收的往来款、押金保证等。评估人员核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料，核实交易事项的真实性、账龄、业务内容和金额等，根据每笔款项预计可收回的金额确定评估值。

9. 其他债权投资

其他债权投资主要包括被评估单位持有的国债、地方债和公司债等。评估人员核对了被评估单位证券交易账户、交割单等，确认债券名称和持有数量账表单相符。另，评估人员收集并核对了被评估单位对该部分金融资产公允价值计量的过程，以核实无误后的账面值作为评估值。

10. 其他权益工具投资

其他权益工具投资主要包括被评估单位持有的流通股股票和持有的江苏股权交易中心有限公司的12%股权。

对于流通股股票，评估人员查阅了被评估单位证券交易市场账户，对评估基准日持仓的股票名称、持股数量等进行了确认。然后，评估人员收集并核对了被评估单位对该部分金融资产公允价值计量的过程，以核实无误后的账面值作为评估值。

11. 长期股权投资

对全资及控股长期股权投资进行整体评估，首先评估获得被投资单位的股东全部权益价值，然后乘以所持股权比例计算得出股东部分权益价值。长期股权投资公司的评估方法选择同母公司东海证券，采用资产基础法。

对非控股长期股权投资，由于不具备整体评估的条件，评估人员收集并核对了会计师对该部分股权权益法调整过程，以核实无误后的账面值确定评估值。

12.房屋建筑物(分别在投资性房地产和固定资产中核算)

房地产评估基本方法包括市场法、收益法和成本法。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，本次评估选用市场法对委估资产进行评估。评估方法选择理由如下：

根据委估对象的特点、评估目的、用途性质及市场因素，成本法难以体现商品房的市场价值，因此不适用成本法。委估房产周边虽然有对外出租的房产，但是租售比偏低，难以反映其真正的市场价值，采用收益法不合理。委估房地产附近有较为活跃的同类资产的市场，市场发育较好，本次可采用市场法确定委估资产在评估基准日的市场价值。

市场法是将评估的房地产和市场近期已出售或挂牌的相类似的房地产相比较，找出评估对象与每个参照物之间在房地产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，调整确定被评估房地产的市场合理价格。

市场法计算公式为：

委估物业价格=可比案例房地产价格×交易日期修正系数×交易情况修正系数×不动产状况修正系数

不动产状况修正系数=区位状况因素修正系数×权益状况因素修正系数×实物状况因素修正系数

(1)搜集交易实例

运用市场法评估，首先需要拥有大量真实的交易实例。只有拥有了大量真实的交易实例，才能把握正常的市场价格行情，才能评估出

客观合理的价格或价值。通过查阅网络资源、房地产经纪人有关房地产出售、出租的广告、信息等资料，了解房地产成交价格资料和有关交易情况。

(2)选取可比实例

评估人员经过市场调查、对比分析，选取数个与待估房地产结构、用途、区域位置相近的物业作参照物。

(3)建立价格可比基础

选取了可比实例之后，应先对这些可比实例的成交价格进行换算处理，使其之间的口径一致、相互可比，并统一到需要求取的评估对象的价格单位上，为进行后续的比较修正建立共同的基础。

(4)进行交易情况修正

进行交易情况修正的目的是排除交易行为中的某些特殊因素所造成的可比实例，成交价格的偏差，将其成交价格修正为正常价格。

(5)进行交易日期修正

可比实例的成交价格是其成交日期时的价格，是在其成交日期时的房地产市场状况下形成的。要求评估的评估对象的价格是评估基准日时的价格，应是在评估基准日时的房地产市场状况下形成的。如果成交日期与评估基准日不同，房地产市场状况可能发生了变化，价格就有可能不同。因此，应将可比实例在其成交日期时的价格调整为评估基准日时的价格，这样才能将其作为评估对象的价格。

(6)进行房地产状况修正

通过待估房地产与可比实例各因素条件的分析比较，主要包括区位状况因素、实物状况因素和权益状况因素，区位状况因素修正的内容主要包括：地理位置、交通状况、临街情况等因素；实物状况因素修正的内容主要包括：面积、楼层数、设备设施配套情况、装修状况等因素；权益状况因素修正的内容主要包括：他项权利状况、产权人状况等因素。通过对影响房地产成交价格的各项因素进行比较，确定可比实例相对于待估房地产影响因素的综合系数。

(7)求出比准价格

各参照物在交易价格的基础上进行期日修正、交易情况修正、房地产状况修正，确定修正后的比准价格。根据最终测算的可比实例的比准价格，如果价格比较接近，则采用算术平均值确定委估物业的基价，如果价格有较大差异，分析原因后采用加权平均法(中位数、众数)确定待估房地产的基价。

(8)确定评估值

房产的建筑面积和评估单价的乘积，再考虑相关契税即为评估值。

13.设备类资产

资产评估的基本方法包括市场法、收益法和成本法。由于本次委估的设备并非资产组或资产组合，不具有独立获利能力，本次评估不适用收益法。根据各类设备的特点、评估的价值类型、资料收集情况等相关条件，主要采用成本法和市场法评估。

A、成本法：指用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的委估资产所需的全部成本，减去被评估资产已发生的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，得到的差额作为被评估资产的评估值，从而确定委估对象价值的方法，具体计算公式如下：

评估值=重置全价×综合成新率

(1)重置全价的确定

①设备购置价

主要通过网上电商平台询价、参考最近购置的同类设备合同价格、或通过价格指数调整等方式确定购置价。

②运杂费

参考《资产评估常用数据与参数手册》、《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》中的概算指标并结合设备的运距、重量、体积等因素综合确定运杂费。对于报价包含运杂费的，不额外考虑运输费用。

③安装工程费

参考委托人提供工程决算资料等，根据设备类型、特点、重量、人材机耗费程度，结合市场询价获得的信息，并考虑相关必要

的费用并根据相关法规综合确定。对小型、无须安装的设备，不考虑安装费。

④前期费用及资金成本

由于涉及的设备主要为服务器、交换机、家具等办公电子设备，安装周期短、工序简单，故本次评估不考虑额外的前期费用及资金成本。

⑤设备购置价中可抵扣增值税

对于符合增值税抵扣条件的，计算出可抵扣增值税后进行抵扣。

重置全价=设备购置价+安装运杂费-可抵扣增值税

(2)综合成新率的确定

a.电子设备

对于电子设备，采用年限法和现场勘察法确定综合成新率，年限法通过已使用年限和经济使用年限(经济寿命)计算年限成新率。现场勘察法通过现场勘察机器设备运行状况，维护保养情况和所处环境等确定勘察成新率。

根据现场勘查，企业设备整体运行状况良好，运转负荷正常，故本次评估主要采用年限法确定综合成新率。

成新率的计算公式如下：

综合成新率=年限成新率=(经济使用年限 - 已使用年限)÷经济使用年限×100%

b.运输设备

运输设备的成新率，参照商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号《机动车强制报废标准规定》，以里程成新率、年限成新率两种方法根据孰低原则确定成新率，然后结合现场勘察情况进行调整，如果现场勘察情况与孰低法确定成新率差异不大的，则不调整。现场勘察法是通过现场勘察车辆外观、车架总成、电器系统、发动机总成、转向及制动系统等确定勘察成新率。

运输设备成新率的计算公式如下：

年限成新率=(经济使用年限-已使用年限)÷经济使用年限×100%

里程成新率=(规定行驶里程-已行驶里程)÷规定行驶里程×100%

运输设备成新率=Min(年限成新率, 里程成新率)

(3)评估净值的确定

评估净值=重置全价×综合成新率

B、市场法

对于年代较长、已经淘汰的电子设备及车辆，直接采用市场二手价作为评估值。

14.其他无形资产

(1)交易席位费

交易席位费为东海证券为进行证券业务交易向证券交易所买断的席位费。评估人员查阅了相关会计凭证、账簿记录，核实了原始发生额、受益期限等，经核实原始入账价值为席位初始创设费，可以长期使用，无固定使用期限，金额准确，以核实后的原始入账价值确定评估值。

(2)外购软件

本次评估范围内的其他无形资产主要为企业外购软件。对于评估基准日市场上有销售且无升级版本的外购软件，按照同类软件评估基准日市场价格确认评估值。对于目前市场上有销售但版本已经升级的外购软件，以现行市场价格扣减软件升级费用确定评估值。对于已没有市场交易但仍可以按原用途继续使用的软件，参考企业原始购置成本并参照同类软件市场价格变化趋势确定贬值率，计算评估价值，公式如下：

评估价值=原始购置价格×(1-贬值率)

(3)商标权

由于委估商标权并非知名品牌或驰名商标，尚未形成稳定独立的超额收益，故本次难以采用收益法进行评估。另，委估商标在市场上难以找到交易条件、知名度、使用场景相近的可比商标交易案例，难以获取公允的市场参照数据，故也难以采用市场法进行评估。综上，本次采用成本法对委估商标权进行评估，计算公式如下：

商标权价值=注册成本+代理成本+其他成本

(4)著作权

对于软件著作权，因其所对应的外购软件已在无形资产-外购软件中一并评估，其价值已体现在软件的评估值中，为避免重复，此处不再单独评估。

对于作品著作权，主要为被评估单位拍摄的各类宣传片和纪录片等，本次采用成本法对作品著作权进行评估。

15.递延所得税资产

递延所得税资产主要为被评估单位因计提减值准备、租赁事项、公允价值变动和可弥补亏损产生的可抵扣暂时性差异。评估人员收集并核对了递延所得税资产和负债计提过程表，以核实无误后的账面值确定评估值。

16.使用权资产

使用权资产主要包括被评估单位所属各营业部和分公司租入的经营场所。评估人员收集并核对了使用权资产明细账，租赁台账、合同等相关资料，以核实无误后的账面值确定评估值。

17.其他资产

其他资产包括预付款项、长期待摊费用。

(1)预付款项主要包括被评估单位预付的软件款、服务费、物业费。评估人员抽查了相关原始凭证等资料，了解评估基准日至评估现场核实期间已接受的服务和收到的货物情况。对于未发现供货单位有破产、撤销或不能按合同规定按时提供货物或劳务等情况的，以核实无误后的账面值作为评估值。

(2)长期待摊费用主要为被评估单位发生的装修费等。评估人员对部分长期待摊费用的原始凭证进行了抽查，对部分现场实况进行了盘点后，采用成本法进行评估。

18.应付短期融资款

应付短期融资款主要为被评估单位发行的短期债券。评估人员收集并核对了短期融资款明细账等，以核实无误后的账面值作为评估值。

19.拆入资金

拆入资金主要为被评估单位在同业拆借市场向其他金融机构借入的短期、无担保资金。评估人员收集并核对了拆入资金台账等，以核实无误后的账面值作为评估值。

20.代理买卖证券款

代理买卖证券款主要为客户存放在被评估单位的证券交易款项。评估人员收集并核对了代理买卖证券款明细账等，以核实无误后的账面值作为评估值。

21.衍生金融负债

衍生金融负债主要为被评估单位持有的期权、互换等在公允价值为负值时所形成的金融负债，评估人员收集并核对了衍生金融负债明细账等，以核实无误后的账面值作为评估值。

22.卖出回购金融资产款

卖出回购金融资产款主要为被评估单位通过卖出回购方式融入的短期资金。评估人员收集并核对了卖出回购金融资产款明细账等，以核实无误后的账面值作为评估值。

23.合同负债

合同负债主要为被评估单位预收的通道费和财务顾问费等。评估人员通过核查各款项原始凭证及相关合同，以证实款项的真实性、完整性，在此基础上，按核实无误的账面价值确定其评估值。

24.应付账款

应付账款主要包括被评估单位应付的风险金、基金赎回款和其他费用等。本次评估通过核查各款项原始凭证及相关合同，以证实应付款项的真实性、完整性，在此基础上，按核实无误的账面价值确定其评估值。

25.应付职工薪酬

应付职工薪酬主要包括企业应发放的工资、奖金等。评估人员结合企业的特点，按照国家及公司有关工资及福利等的政策，采用一般公允的程序和方法，对其计提和支出情况进行了检查。以检查、核定的数额，确定应付职工薪酬的评估值。

26.应交税费

应交税费主要包括被评估单位应缴的增值税、所得税、房产税和土地使用税等。评估人员首先了解企业现行的税目、税率和税收优惠政策，查阅企业纳税凭证，然后通过对企业账簿、纳税申报表，核实企业应纳税额计提和缴纳的正确性，经核实，应交税费账实相符。本次评估以核实无误的账面价值作为评估值。

27. 预计负债

预计负债主要为被评估单位因融资融券和包销房产预计产生的损失。评估人员了解并核查了预计损失产生的原因，以核实无误的账面价值作为评估值。

28. 应付债券

应付债券主要为被评估单位发行的各类债券。评估人员收集并核对了债券明细账、发行记录等资料，以核实无误的账面价值作为评估值。

29. 租赁负债

租赁负债主要包括被评估单位应付各营业部和分公司租入的经营场所的租金。评估人员收集并核对了租赁明细账，租赁合同等相关资料，以核实无误后的账面值确定评估值。

30. 其他负债

其他负债包括长期应付款和其他应付款。本次评估通过核查各款项原始凭证及相关合同，以证实应付款项的真实性、完整性，在此基础上，按核实无误的账面价值确定其评估值。

八、评估程序实施过程 and 情况

评估人员于 2026 年 4 月 1 日至 2026 年 5 月 8 日对评估对象涉及的资产实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

(一) 接受委托

2026 年 4 月 1 日，我公司与委托人就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成一致，并与委托人协商拟定了相应的评估计划。

(二) 前期准备

接受委托后，项目组根据评估目的、评估对象特点以及时间计划，拟定了具体的评估工作方案，组建评估团队。同时，根据项目的实际需要拟定评估所需资料清单及申报表格式。

(三) 现场调查

评估人员于 2026 年 4 月 2 日至 2026 年 4 月 10 日对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实，对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的调查。

1. 资产核实

(1) 指导被评估单位填表和准备应向资产评估机构提供的资料

评估人员指导被评估单位的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上，按照资产评估机构提供的“资产评估明细表”及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确地填报，同时收集准备资产的产权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等。

(2) 初步审查和完善被评估单位填报的资产评估明细表

评估人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查各类“资产评估明细表”，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查“资产评估明细表”有无漏项等，同时反馈给被评估单位对“资产评估明细表”进行完善。

(3) 现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，评估人员在被评估单位相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对各项资产进行了现场勘查，并针对不同的资产性质及特点，采取了不同的勘查方法。

(4) 补充、修改和完善资产评估明细表

评估人员根据现场实地勘查结果，并和被评估单位相关人员充分沟通，进一步完善“资产评估明细表”，以做到：账、表、实相符。

(5) 查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的房地产和车辆等资产的产权证明文件资料进行查验，对权属资料不完善、权属不清晰的情况提请企业核实或出具相关产权说明文件。

2. 尽职调查

评估人员为了充分了解被评估单位的经营管理状况及其面临的风险，进行了必要的调查。调查的主要内容如下：

(1)被评估单位的历史沿革、主要股东及持股比例、必要的产权和经营管理结构；

(2)被评估单位的资产、财务、经营管理状况；

(3)评估对象、被评估单位以往的评估及交易情况；

(4)影响被评估单位生产经营的宏观、区域经济因素；

(5)被评估单位所在行业的发展状况与前景；

(6)其他相关信息资料。

(四) 资料收集

评估人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集，包括直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人等相关当事人获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料，并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

(五) 评定估算

评估人员针对各类资产的具体情况，根据选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成了初步评估结论。项目负责人对各类资产评估初步结论进行汇总，撰写并形成初步资产评估报告。

(六) 内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定，项目负责人在完成初步资产评估报告后提交公司内部审核。完成内部审核后，在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通。完成上述资产评估程序后，出具并提交正式资产评估报告。

九、评估假设

本资产评估报告分析估算采用的假设条件如下：

(一) 假设所有评估标的已经处在交易过程中，评估专业人员根据被评估资产的交易条件等模拟市场进行估价；

(二) 假设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，交易行为都是自愿的、理智的，都能对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断；

(三) 假设被评估资产按照目前的用途和使用方式等持续使用；

(四) 假设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；

(五) 针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营；

(六) 假设和被评估单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化；

(七) 假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；

(八) 假设公司完全遵守所有有关的法律法规；

(九) 假设评估基准日后无不可抗力及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响；

(十) 假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写本资产评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致；

(十一) 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。

本资产评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签名资产评估师及本资产评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

(一) 市场法评估结果

在评估基准日 2025 年 12 月 31 日，在企业持续经营及本报告所列假设和限定条件下，东海证券股份有限公司评估基准日单体报表口径净资产账面价值为 998,752.98 万元、合并报表口径归属于母公司净资产账面价值 977,917.48 万元，采用市场法评估后东海证券股份有限公司股东全部权益价值为 1,376,516.64 万元(保留至百位)，较母公司口径净资产评估增值 377,763.66 万元，增值率为 37.82%，较合并口径归母净资产评估增值 398,599.16 万元，增值率为 40.76%。

本次市场法评估采用交易案例比较法，参考案例和委估股权均具有控制权，故不再额外考虑流动性因素和控制权因素的影响。

(二) 资产基础法评估结果

东海证券股份有限公司评估基准日总资产账面价值为 4,934,895.07 万元，评估价值为 4,993,387.13 万元，增值额为 58,492.06 万元，增值率为 1.19%；总负债账面价值为 3,936,142.09 万元，评估价值为 3,936,142.09 万元，评估无增减值；净资产账面价值为 998,752.98 万元，净资产评估价值为 1,057,245.04 万元，增值额为 58,492.06 万元，增值率为 5.86%。资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

被评估单位：东海证券股份有限公司

金额单位：人民币万元

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A × 100
一、资产总计	1	4,934,895.07	4,993,387.13	58,492.06	1.19
其中：货币资金	2	1,313,156.65	1,313,156.65	-	-
结算备付金	3	341,996.64	341,996.64	-	-
融出资金	4	854,367.03	854,367.03	-	-
交易性金融资产	5	1,443,786.65	1,443,786.65	-	-
衍生金融资产	6	31,925.01	31,925.01	-	-
买入返售金融资产	7	83,880.75	83,880.75	-	-
存出保证金	8	92,043.01	92,043.01	-	-
应收款项	9	7,442.99	7,442.99	-	-
其他债权投资	10	393,301.06	393,301.06	-	-
其他权益工具投资	11	71,778.05	71,778.05	-	-
长期股权投资	12	184,444.78	196,960.58	12,515.79	6.79
投资性房地产	13	9,282.97	27,247.25	17,964.28	193.52
固定资产	14	26,659.59	40,842.36	14,182.77	53.20
无形资产	15	3,295.42	17,108.99	13,813.57	419.17

东吴证券股份有限公司拟股权收购涉及的东海证券股份有限公司股东全部权益价值
资产评估报告

递延所得税资产	16	60,015.33	60,015.33	-	-
使用权资产	17	6,854.21	6,854.21	-	-
其他资产	18	10,664.91	10,680.56	15.65	0.15
二、负债	19	3,936,142.09	3,936,142.09	-	-
其中：应付短期融资款	20	274,726.41	274,726.41	-	-
拆入资金	21	302,483.08	302,483.08	-	-
代理买卖证券款	22	1,482,760.38	1,482,760.38	-	-
衍生金融负债	23	528.44	528.44	-	-
卖出回购金融资产款	24	811,325.40	811,325.40	-	-
合同负债	25	660.78	660.78	-	-
应付款项	26	172,152.67	172,152.67	-	-
应付职工薪酬	27	29,916.95	29,916.95	-	-
应交税费	28	2,751.91	2,751.91	-	-
预计负债	29	149.42	149.42	-	-
应付债券	30	851,891.43	851,891.43	-	-
租赁负债	31	6,688.62	6,688.62	-	-
其他负债	32	106.59	106.59	-	-
三、所有者权益合计	33	998,752.98	1,057,245.04	58,492.06	5.86

小数点后保留两位小数

(三) 评估结论

市场法评估后的股东全部权益价值为 1,376,516.64 万元，资产基础法评估后的股东全部权益价值为 1,057,245.04 万元，两者相差 319,271.60 万元，差异率为 30.20%。

资产基础法是以被评估单位的资产、负债为出发点，将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值作为被评估单位股东全部权益的评估价值。由于资产基础法固有的特性，证券公司核心的牌照价值、客户资源、人力资源等核心无形资产确实难以在资产基础法中体现，因此采用资产基础法无法涵盖被评估单位整体资产的完全价值。市场法评估结果直接来源于近期公开市场的交易数据，体现了市场参与者对诸如牌照价值、客户资源、人力资源等无形资产的价值认可，其估值结论更具客观性和参考性。因此，本次采用市场法评估结果作为本次评估结论。

根据上述分析，本资产评估报告评估结论采用市场法评估结果，即：东海证券股份有限公司的股东全部权益价值评估结果为 1,376,516.64 万元(保留至百位)。

十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和专业能力所能评定估算的有关事项：

(一)本资产评估报告中，所有以万元为金额单位的表格或者文字表述，如存在总计数与各分项数值之和出现尾差，均为四舍五入原因造成。

(二)本次评估利用了容诚会计师事务所(特殊普通合伙)出具的容诚审字[2026]230Z3760号审计报告。我们通过合法途径获得了审计报告，在按照资产评估准则的相关规定对所利用的审计报告进行了分析和判断后，审慎利用了审计报告的相关内容。我们所利用的审计报告中经审计的财务数据是资产评估的基础，如果该财务数据发生变化，本次评估结论可能失效。根据《资产评估执业准则—企业价值》第12条规定：资产评估专业人员根据所采用的评估方法对财务报表的使用要求对其进行了分析和判断，但对相关财务报表是否公允反映评估基准日的财务状况和当期经营成果、现金流量发表专业意见并非资产评估专业人员的责任。我们只对利用审计报告过程中可能存在的引用不当承担相关引用责任。

(三)关于评估基准日存在的未决诉讼以及该事项可能对评估结论的影响：

1.2025年9月26日，东海证券(原告)向上海市浦东新区人民法院提起诉讼：蓝润发展控股集团有限公司拖欠融资款合计为5,063.10万元，该案件已于2026年3月18日调解结案，但尚未至执行期限。截至评估基准日，东海证券账面上已对该项投资计提减值准备991.79万元，本次评估按账面计提减值准备确认风险损失，若未来可收回的金额高于账面净值，将可能导致本评估结论的价值增加。

2.2023年，林殷源、张延英、倪铭等原告向黑龙江省哈尔滨市中级人民法院提起诉讼：判令金洲慈航集团股份有限公司赔偿经济损失合计730.70万元等，东海证券作为被告承担连带责任。该案件因案件管辖法院尚未确定，还在审理中。

3.2025 年 11 月 3 日，吴孝芬向常州市天宁区人民法院 提起诉讼：东海证券(被告)因损害他人财产需赔偿各项损失合计为 115.17 万元，该案件尚在审理中。

4.于振萍、徐冉等 7 位自然人因劳动争议纠纷向东海证券提起诉讼，涉诉金额约 374 万元。

上述案件中，第 2 项至第 4 项由于上述东海证券作为被告的诉讼事项尚在审理中，被评估单位需承担相应赔偿责任尚未明确。截至评估基准日，东海证券账面上已计提相关损失为 85.85 万元，本次评估按账面计提的预计赔偿损失确认诉讼事项风险损失，未考虑案件最终判决结果可能导致的影响。

(四)评估基准日至评估报告日期间重大事项说明：

2026 年 3 月 17 日，上海市第二中级人民法院发布司法拍卖公告，拟对首誉光控资管 - 浙商银行 - 首誉光控东海证券 1 号新浙专项资产管理计划所持东海证券(832970)8300 万股无限售流通股开展第一次网络司法拍卖，拍卖平台为淘宝网司法拍卖渠道，拍卖起始时间为 2026 年 4 月 21 日 10 时，本次股权拍卖起拍总价 39923 万元，折合每股起拍价格 4.81 元。截至 2026 年 4 月 22 日 10 时，该笔股权拍卖标的因无竞买人出价最终流拍。经查，该部分股权系因相关刑事案件进入法院强制执行处置流程。

依据阿里司法拍卖平台公示信息，上述 8300 万股东海证券无限售流通股拟定于 2026 年 5 月 12 日 10 时开展第二次网络司法拍卖，本次下调起拍价格，起拍总价 32000 万元，折合每股起拍价格 3.855 元。截至本资产评估报告正式出具之日，该第二次司法拍卖尚未实际开展实施，最终拍卖成交结果、股权权属变动情况均暂未确定。

上述拍卖事项对本报告的评估结论不产生实质影响。

(五)除上述事项外，被评估单位承诺评估基准日不存在其他抵押、对外担保等或有负债事项，承诺至评估报告出具日被评估企业不存在对评估结果有影响的重大期后事项。经评估人员核实，也未发现存在上述事项。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一)资产评估报告使用范围

1.资产评估报告的使用人为：委托人和国家法律、行政法规规定的资产评估报告使用人。

2.资产评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效。

3.资产评估报告的评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。委托人或者其他资产评估报告使用人应当在载明的评估结论使用有效期内使用资产评估报告。

4.未经委托人书面许可，资产评估机构及其资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。

5.未征得资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

(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专业人员不承担责任。

(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。本资产评估报告包含若干附件及评估明细表，所有附件及评估明细表亦构成本报告的重要组成部分，但应与本报告正文同时使用才有效。

(四)对被用于使用范围以外的用途，如被出示或是通过其他途径掌握本报告的非资产评估报告使用人，本资产评估机构及资产评估师不对此承担任何义务或责任，不因本报告而提供进一步的咨询，亦不

提供证词、出席法庭或其他法律诉讼过程中的聆讯，并保留向非资产评估报告使用人追究由此造成损失的权利。

(五)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评估对象可实现价格的保证。

(六)资产评估报告是指资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则要求，根据委托履行必要的评估程序后，由资产评估机构对评估对象在评估基准日特定目的下的价值出具的专业报告。本报告经承办该评估业务的资产评估师签名并加盖资产评估机构公章，经国有资产监督管理机构或所出资企业备案（核准）后方可正式使用。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2026 年 5 月 8 日。

资产评估师：



资产评估师：



北京中企华资产评估有限责任公司

