

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

核查意见



中联
ALL

评估咨询有限公司

APPRAISAL CO., LTD.

二〇一九年三月

中联国际评估咨询有限公司作为广州越秀金融控股有限公司本次重大资产重组的资产评估机构，就重大资产重组前发生业绩“变脸”或本次重组存在拟相关问题与解答》的要求出具核查意见，具体如下：

一、拟置出资产的评估与作价情况

中联国际评估咨询有限公司以 2018 年 11 月 30 日对拟置出广州证券股份有限公司（不包括广州期 99.03% 股份、金鹰基金管理有限公司 24.01% 股权）价值进行了评估，并出具了中联国际评字【2019】第 19 号评估报告。根据该评估报告，拟置出的资产评

评估资产	评估方法	净资产账面值 (万元)	评估结果 (万元)	评估结论
广州证券股份有限公司全部权益价值	市场法	1,018,939.52	1,219,568.31	增值 200,628.79 元

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交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。市场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、负债和所有者权益价值的方法。

确定评估对象价值

资产评估师执
类型、资料收集情
三种资产评估基本
本方法。

根据评估目的
以及三种评估基本
场法和收益法，未

由于资产基础
产的投入所耗费的
度间接反映企业价值
利能力，以及企业经
体价值。被评估单位
场的表现来评定企业
来预测企业的价值，
的市场表现，而收益
价值的合理反映。相
对象的价值，故本次
评估。

三、 评估假设

1. 交易假设。假
象的交易条件等模拟
成交易价格的估计。

2. 公开市场假设：交易的资产是在该市场上，有充分时间和机会，在自愿和非强制条件下进行的。
3. 假设在评估目的及其评估基准日的用途。
4. 除评估师所知得、改良、建设开发。
5. 除评估师所知响其价值的权利瑕疵款项均已付清。
6. 评估报告中所地产权属文件记载或面积等，假设。
7. 除评估师所知房地产无影响其持续不利影响的有害物质等资产价值产生不利。
8. 评估人员已对见实体外部进行勘察，条件限制，未对相关组织专项技术检测。除备、车辆等无影响其持料无潜在的质量缺陷。

公开市场上进行
预计款取是解市
愿的、理性的、

及的资产将按

资产的购置、取

资产均无附带形
费用、各种应付

数据均依据房
房地产的界址、

房屋建筑物等
在对其价值有

环境条件对该

有形资产从其可
了解，但因技术

时、附属物等组
对象所涉及的设

关键部件和材

将来
值的
影响。

因素

提，

变化，

基准

融政
单位

方向
业趋

有的
业状

来可
也不
位将

9. 除本报

可能承担

10. 假设

对其价值

11. 假设

有关资产

12. 假设

交易各方

13. 假设

及税率、政

14. 假设

策、税收政

经营完全遵

15. 假设

和态势不变

16. 假设

经营方向、

况及市场竞

17. 评估

能由于管理

考虑后续可

维持评估基

18. 假设被评估单位管理层是负责承担其职务, 不考虑将来对单位未来预期收益的影响

19. 假设被评估单位的表现形式是不同的。

20. 假设评估基准日现金流为期末流出。

21. 假设被评估单位采用的会计政策在重要方面

22. 假设被评估单位须遵守的相关法律法规。

23. 假设被评估单位采用成本法核算, 控制模式在未来年度无重大变化。

24. 依据《中华人民共和国会计法》的规定，单位负责人对会计资料的真实性、完整性负责。假设委托人已依法

25. 假设评估范围与或有资产及或有负债对评

26. 假设被评估对象在基准日保持一致而不发生

四、评估（估值）情况

评估参数的预测应建

估基准
工作
发生
重

续经营，且管理层营其大调整或管

评估期内的任一单位

采取的独立的现金流

一致
遵守所有会计政策和

空股子 在国家土地

国资产公司、参股

其他资料评估法》，“

人及福利的真實性
是供評核

的影响评估单位提
三产经济占申报明细

是否適合

获取是否合理，是否

Age Group	Percentage
18-24	15%
25-34	20%
35-44	25%
45-54	20%
55-64	15%
65-74	10%
75-84	5%
85+	5%

米信自咨料

A vertical strip of musical notation from a manuscript. It features several staves with notes, clefs, and other musical symbols. The notation is in a historical style, possibly from the 16th or 17th century. The strip is oriented vertically, with the music reading from top to bottom. The notes are mostly quarter and eighth notes, with some rests. The clefs are mostly C-clefs (soprano, alto, and tenor positions). The manuscript is on aged, slightly discolored paper.

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VYGQA6033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

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

