

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	4242020018202200274
合同编号:	Y2020220100333-01
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	众联评报字(2022)第1268号
报告名称:	湖北美尔雅股份有限公司拟转让股权所涉及的美尔雅期货有限公司股东全部权益价值评估项目资产评估报告
评估结论:	704,968,500.00元
评估机构名称:	湖北众联资产评估有限公司
签名人员:	于杰 (资产评估师) 会员编号: 42070009 邓慧明 (资产评估师) 会员编号: 42000603
	
(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。

生成日期: 2022年09月08日



众联资产评估有限公司
ZHONG LIAN

ASSETS APPRAISAL CO.,LTD

湖北美尔雅股份有限公司拟转让
股权所涉及的美尔雅期货有限公司
股东全部权益价值评估项目
资产评估报告

众联评报字(2022)第 1268 号

湖北众联资产评估有限公司

二〇二二年九月八日

目 录

第一部分、声 明	2
第二部分、资产评估报告摘要	5
第三部分、资产评估报告正文	8
一、委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人概况	9
二、评估目的	18
三、评估对象和评估范围	18
四、价值类型及其定义	20
五、评估基准日	21
六、评估依据	21
七、评估方法	24
八、评估程序实施过程和情况	30
九、评估假设	32
十、评估结论	33
十一、特别事项说明	35
十二、评估报告使用限制说明	37
十三、评估报告日	38
第四部分、资产评估报告附件	39

第一部分、声 明

声明

湖北美尔雅股份有限公司：

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、行政法规规定及本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，本资产评估机构及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，评估结论也不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证，也不能用评估对象实际实现的价格验证评估结论的合理性。

三、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

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、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。

六、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。

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、评估结论的使用在资产评估报告中载明的有效期内有效。资产评估报告使用者应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定资产评估报告使用期限。

九、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。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。

第二部分、资产评估报告摘要

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。

湖北众联资产评估有限公司接受湖北美尔雅股份有限公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法和市场法，按照必要的评估程序，对湖北美尔雅股份有限公司拟转让股权所涉及的美尔雅期货有限公司股东全部权益价值在 2022 年 4 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

一、评估目的：本次资产评估目的是湖北美尔雅股份有限公司拟转让股权，对所涉及的美尔雅期货有限公司股东全部权益价值在 2022 年 4 月 30 日的市场价值进行评估，为该经济行为提供价值参考。

二、评估对象和评估范围：本次评估对象为美尔雅期货有限公司股东全部权益价值。评估范围为美尔雅期货有限公司经审计的 2022 年 4 月 30 日资产负债表所列示的全部资产及相关负债。具体范围为委托方及被评估单位提供的审计后各类“资产及负债评估申报明细表”上所列内容。

三、价值类型：市场价值。

四、评估基准日：2022 年 4 月 30 日。

五、评估方法：资产基础法和市场法。

六、评估结论：本资产评估报告采用市场法评估的结果作为评估结论。具体评估结论如下：

截止评估基准日 2022 年 4 月 30 日，美尔雅期货有限公司经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计后的总资产（合并口径）为 516,837.14 万元，总负债（合并口径）为 464,701.47 万元，净资产（合并口径）为 52,135.67 万元；评估后的股东全部权益评估

值为 70,496.85 万元，增值 18,361.18 万元，增值率 35.22 %。

七、评估结论的使用有效期：本报告评估结论使用有效期为一年，即自 2022 年 4 月 30 日至 2023 年 4 月 29 日期间使用有效。

八、特别事项说明：

1、截止评估报告出具日，由于部分地区新冠疫情较为严重，根据当地防疫政策，存放于新冠疫情较为严重地区的部分实物资产无法进行实地盘点。为有效应对疫情带来的不利影响，克服部分现场评估程序无法按准则规定和预定评估计划实施等困难，在保障我公司评估人员身体健康的前提下，结合工作实际，制定以下远程评估工作相关措施。

远程评估，是指评估专业人员受特殊情况和不可抗力（例如突发公共卫生等全国性或区域性重大公共事件）影响，无法按照既定评估计划赴被评估单位主要办公场所、生产经营场所实施现场评估工作的情况下，在办公室或评估专业人员居住场所中采用通过网络通信渠道和信息化工具，包括电话、电子邮件、数据交换平台、语音和视频工具、内部视频和电话会议平台、具有同步和远程查询功能的财务软件等，获取被评估单位电子化财务资料和其他与评估相关的信息资料，以及与被评估单位、审计机构、监管部门等相关人员进行远程交流等方式，实施部分评估工作并形成相关工作底稿，并于后期追加现场评估工作的评估方法。

2、本报告中的房屋所有权证记载房屋所有权人为美尔雅期货经纪有限公司、国有土地使用证记载土地使用权人为湖北美尔雅房地产开发有限公司，均未办理相应的过户手续。

3、本次市场法评估是以美尔雅期货有限公司经会计师审计的合并报表口径估算其股东全部权益价值。

4、截至评估基准日，美尔雅期货有限公司申报的账面未记录的无形资产共计 6 项。其中域名 2 项、商标 2 项和软件著作权 2 项。该资产明细已由企业管理层核实并确认。

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。

第三部分、资产评估报告正文

湖北美尔雅股份有限公司拟转让 股权所涉及的美尔雅期货有限公司 股东全部权益价值评估项目 资产评估报告正文

众联评报字(2022)第 1268 号

湖北美尔雅股份有限公司：

湖北众联资产评估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，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法和市场法，按照必要的评估程序，对湖北美尔雅股份有限公司拟转让股权所涉及的美尔雅期货有限公司股东全部权益价值在 2022 年 4 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、委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人概况

（一）委托人概况

名称：湖北美尔雅股份有限公司

类型：其他股份有限公司（上市）

住所：湖北黄石市黄石港区消防路 29 号

法定代表人：郑继平

注册资本：叁亿陆仟万圆整

成立日期：1993 年 12 月 31 日

营业期限：长期

统一社会信用代码：91420000178428346D

经营范围：服装、服饰和纺织品研发、设计、制造和销售；特种劳动防护用品的设计开发、生产和销售；自营和代理各类商品和技术的进出口（不含国家限定和禁止业务）；房屋租赁；仓储（不含有毒、有害化学危险品）；投资酒店业及政策允许的其他产业（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）。

湖北美尔雅股份有限公司主要会计政策：以持续经营为前提，会计核算以权责发生

制为记账基础，根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计准则——基本准则》和各项会计准则的规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。会计期间采用公历制，即每年自1月1日起至12月31日止为一个会计年度，记账本位币为人民币。

（二）被评估单位概况

1.基本情况：

名称：美尔雅期货有限公司

类型：其他有限责任公司

住所：湖北省武汉市江汉区青年路169号ICC武汉环贸中心A塔16层

法定代表人：王衍

注册资本：叁亿元整

成立日期：1995年05月15日

营业期限：长期

统一社会信用代码：914200001000218887

经营范围：商品期货经纪；金融期货经纪；资产管理业务；期货投资咨询业务；全国银行间债券市场业务。（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）

2.历史沿革：

美尔雅期货有限公司（以下简称：“美尔雅期货”）原名为湖北汉富期货经纪有限公司，成立于1995年5月15日。2001年4月12日，公司名称变更为美尔雅期货经纪有限公司，注册资本变更为人民币3,000万元，其中：湖北美尔雅股份有限公司出资2,700万元，出资比例90%；湖北美尔雅（集团）美升药业有限公司出资300万元，出资比例10%。

2008年11月5日，根据中国证监会《关于核准美尔雅期货经纪有限公司变更注册资本和股权的批复》（证监许可【2008】1260号），美尔雅期货注册资本由3,000万元变更为5,990万元，股权相应变更为：湖北美尔雅股份有限公司出资2,700万元，出资比例45.08%；湖北劲牌投资有限公司（2018年更名为“湖北正涵投资有限公司”）出资1,796万元，出资比例29.98%；深圳市睿信企业管理顾问有限公司出资1,200万元，出资比例20.03%；武汉志博投资管理有限公司（2017年更名为“武汉志博铭鑫商务咨询有限公司”）出资294万元，出资比例4.91%。取得湖北省工商行政管理局核发的注册号为420000000011485号企业法人营业执照。

2015年3月26日，根据股东会决议和修改后的章程规定，美尔雅期货经纪有限公司名称变更为“美尔雅期货有限公司”，并于2015年5月19日取得湖北省工商行政管理局下发的准予变更登记通知书（（鄂工商）登记内变字【2015】第579号）。

2018年6月15日，根据股东会决议和修改后的章程规定，美尔雅期货有限公司以资本公积、盈余公积和未分配利润转增注册资本，转增基准日为2017年12月31日，变更后公司注册资本为30,000万元。该事项已经中审众环会计事务所出具“众环验字【2018】第230004号”《验资报告》审验。

截至评估基准日，美尔雅期货有限公司股权比例为：

股东名称	认缴出资额(万元)	持股比例(%)	实缴出资额(万元)
湖北美尔雅股份有限公司	13,523.71	45.08	13,523.71
湖北正涵投资有限公司	8,994.20	29.98	8,994.20
深圳市睿信企业管理顾问有限公司	6,009.20	20.03	6,009.20
武汉志博铭鑫商务咨询有限公司	1,472.89	4.91	1,472.89
合计	30,000.00	100.00	30,000.00

截至评估基准日，美尔雅期货有限公司拥有中国证券监督管理委员会下发的《经营证券期货业务许可证》、中国人民银行下发的《全国银行间债券市场准入备案通知书》、中国期货业协会下发的《关于美尔雅期货经纪有限公司资产管理业务予以登记的通知》、中国证券监督管理委员会湖北监管局下发的《湖北证监局关于美尔雅期货有限公司期货投资咨询业务资格的批复》。

3.近三年一期资产、财务、经营状况：

美尔雅期货有限公司（合并）资产负债表

金额单位：人民币元

项 目	2019/12/31	2020/12/31	2021/12/31	2022/4/30
一、流动资产：				
货币资金	1,510,964,572.27	1,840,102,951.01	2,387,423,813.88	2,998,710,393.11
应收货币保证金	877,495,899.38	1,911,087,255.07	1,125,732,449.91	1,415,414,668.88
应收质押保证金			388,157,280.00	448,248,064.00
存出保证金	1,133,584.49	7,330,155.05	16,601,750.58	9,685,648.09
交易性金融资产	52,861,706.34	113,995,789.94	195,472,655.03	130,656,827.62
应收结算担保金	10,000,000.00	10,000,000.00	10,000,000.00	10,000,000.00
应收风险损失款	21,501.11			-
预付款项		2,010,000.00	2,863,440.00	-
其他应收款	2,647,622.61	1,794,494.94	31,842,203.46	28,529,894.34
应收利息	67.32	80.03	2,828.51	-
应收股利	27,709.00			-

存货		36,613,609.85	101,957,964.82	86,022,055.51
其他流动资产	5,828,826.02	6,714,501.50	13,306,660.74	15,343,490.59
流动资产合计	2,460,981,488.54	3,929,648,837.39	4,273,361,046.93	5,142,611,042.24
二、非流动资产				
可供出售金融资产	20,190,660.87	33,234,259.08		
期货会员资格投资	1,300,000.00	1,300,000.00	1,300,000.00	1,300,000.00
固定资产	14,113,938.18	13,494,421.70	14,028,721.84	13,046,984.51
使用权资产			9,363,023.98	8,392,180.00
长期待摊费用	513,870.67	458,330.76	300,839.71	230,917.41
递延所得税资产	462,640.00	757,724.75	502,838.02	2,790,284.85
非流动资产合计	36,581,109.72	49,244,736.29	25,495,423.55	25,760,366.77
三、资产总计	2,497,562,598.26	3,978,893,573.68	4,298,856,470.48	5,168,371,409.01
四、流动负债				
应付货币保证金	1,985,438,728.34	3,372,657,733.46	3,140,417,653.90	3,973,699,315.32
应付质押保证金			388,157,280.00	448,248,064.00
期货风险准备金	59,738,229.76	66,904,640.91	78,900,711.18	82,661,193.93
应付期货投资者保障基金	514,778.17	827,231.99	835,195.28	510,477.55
交易性金融负债	11,647,750.83	12,588,748.09	57,491,060.21	59,995,561.21
应付账款		4,708,106.92	24,490,272.17	28,162,272.01
预收款项		6,512,672.55	-	
合同负债			21,894,288.72	2,743,362.83
应付职工薪酬	359,441.65	4,932,037.37	4,064,232.10	143,629.90
应交税费	4,516,789.86	15,284,657.96	21,779,516.84	16,091,005.58
其他应付款	3,031,947.41	14,035,503.90	29,575,260.84	25,852,631.56
其中：应付股利			11,223,141.00	11,223,141.00
一年内到期的非流动负债			3,578,255.37	2,531,422.82
其他流动负债			2,490,943.77	650,037.17
流动负债合计	2,065,247,666.02	3,498,451,333.15	3,773,674,670.38	4,641,288,973.88
五、非流动负债				
租赁负债			4,693,913.95	4,825,625.80
递延所得税负债	785,711.25	1,445,642.87	405,730.15	900,070.66
非流动负债合计	785,711.25	1,445,642.87	5,099,644.10	5,725,696.46
六、负债合计	2,066,033,377.27	3,499,896,976.02	3,778,774,314.48	4,647,014,670.34
七、所有者权益	431,529,220.99	478,996,597.66	520,082,156.00	521,356,738.67

美尔雅期货有限公司（合并）利润表

金额单位：人民币元

项 目	2019 年度	2020 年度	2021 年度	2022 年 1-4 月
一、营业收入	146,707,727.84	282,873,329.94	520,684,262.81	155,212,435.38
二、营业成本	117,740,391.62	221,963,703.09	403,822,860.63	128,337,448.20
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	28,967,336.22	60,909,626.85	116,861,402.18	4,281,570.16

加：营业外收入	1,083,469.91	2,033,482.44	2,735,098.57	88,205.28
减：营业外支出	79,343.27	90,716.18	143,299.53	777,269.82
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	29,971,462.86	62,852,393.11	119,453,201.22	3,592,505.62
减：所得税费用	7,487,124.93	16,167,715.10	27,861,974.37	2,317,922.95
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	22,484,337.93	46,684,678.01	91,591,226.85	1,274,582.67
六、其他综合收益的税后净额	708,717.19	782,698.66		-
七、综合收益总额	23,193,055.12	47,467,376.67	91,591,226.85	1,274,582.67
归属于母公司股东的综合收益总额	23,193,055.12	47,467,376.67	91,591,226.85	1,274,582.67

美尔雅期货有限公司（母公司）资产负债表

金额单位：人民币元

项 目	2019/12/31	2020/12/31	2021/12/31	2022/4/30
一、流动资产				
货币资金	1,510,035,620.58	1,839,377,172.93	2,378,017,576.02	2,990,428,666.34
应收货币保证金	877,495,899.38	1,911,087,255.07	1,125,732,449.91	1,415,414,668.88
应收质押保证金			388,157,280.00	448,248,064.00
存出保证金	1,133,584.49	3,521,594.18	16,273,698.01	9,015,813.93
交易性金融资产	38,550,591.90	105,074,499.29	203,741,863.33	144,393,230.03
应收结算担保金	10,000,000.00	10,000,000.00	10,000,000.00	10,000,000.00
应收风险损失款	21,501.11			-
其他应收款	2,656,435.95	1,453,253.36	31,598,347.73	27,407,951.31
其他流动资产	5,826,540.27	3,430,929.22	470,311.00	1,567,863.31
流动资产合计	2,445,720,173.68	3,873,944,704.05	4,153,991,526.00	5,046,476,257.80
二、非流动资产				
可供出售金融资产	25,878,226.54	37,177,981.43		
长期股权投资	100,000,000.00	100,000,000.00	100,000,000.00	140,000,000.00
期货会员资格投资	1,300,000.00	1,300,000.00	1,300,000.00	1,300,000.00
固定资产	14,113,938.18	13,466,614.93	13,971,620.45	12,992,608.11
使用权资产			8,896,172.13	8,017,171.78
长期待摊费用	513,870.67	458,330.76	300,839.71	230,917.41
递延所得税资产	462,640.00	757,724.75	502,838.02	2,790,284.84
非流动资产合计	142,268,675.39	153,160,651.87	124,971,470.31	165,330,982.14
三、资产总计	2,587,988,849.07	4,027,105,355.92	4,278,962,996.31	5,211,807,239.94
四、流动负债				
应付货币保证金	2,088,211,488.31	3,445,011,078.75	3,235,008,499.52	4,113,793,559.08
应付质押保证金			388,157,280.00	448,248,064.00
期货风险准备金	59,738,229.76	66,904,640.91	78,900,711.18	82,661,193.93
应付期货投资者保障基金	514,778.17	827,231.99	835,195.28	510,477.55
交易性金融负债		6,342.80	568,682.42	727,585.00
应付职工薪酬		4,585,411.79	3,285,793.28	
应交税费	4,446,248.31	15,230,446.03	20,469,687.35	16,083,708.06
其他应付款	2,698,496.17	13,985,996.44	28,374,431.36	24,327,090.59
其中：应付股利			11,223,141.00	
一年内到期的非流动负债			3,293,037.78	2,351,705.09
流动负债合计	2,155,609,240.72	3,546,551,148.71	3,758,893,318.17	4,688,703,383.30
五、非流动负债				

租赁负债			4,504,463.44	4,636,187.25
递延所得税负债	940,102.67	1,289,754.31	476,299.36	530,804.06
非流动负债合计	940,102.67	1,289,754.31	4,980,762.80	5,166,991.31
六、负债合计	2,156,549,343.39	3,547,840,903.02	3,763,874,080.97	4,693,870,374.61
七、所有者权益	431,439,505.68	479,264,452.90	515,088,915.34	517,936,865.33

美尔雅期货有限公司（母公司）利润表

金额单位：人民币元

项 目	2019 年度	2020 年度	2021 年度	2022 年 1-4 月
一、营业收入	144,061,756.98	200,986,028.99	292,838,383.59	88,693,010.90
二、营业成本	115,947,625.88	139,355,265.97	187,327,566.00	128,337,448.20
三、营业利润（亏损以“—”号填列）	28,114,131.10	61,630,763.02	105,510,817.59	5,415,101.68
加：营业外收入	1,083,469.91	2,033,480.16	2,735,097.53	88,205.28
减：营业外支出	79,343.27	90,716.18	143,299.53	777,269.82
四、利润总额（亏损总额以“—”号填列）	29,118,257.74	63,573,527.00	108,102,615.59	4,726,037.14
减：所得税费用	7,487,124.93	16,025,895.95	27,278,153.15	1,878,087.15
五、净利润（净亏损以“—”号填列）	21,631,132.81	47,547,631.05	80,824,462.44	2,847,949.99
六、其他综合收益的税后净额	1,397,128.11	277,316.17		-
可供出售金融资产公允价值变动损益	1,397,128.11	277,316.17		
七、综合收益总额	23,028,260.92	47,824,947.22	80,824,462.44	2,847,949.99

2019 年度（合并及母公司）数据业经中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了勤信审字【2020】第 0123 号审计报告，意见类型为标准无保留意见；

2020 年度（合并及母公司）数据业经中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了勤信审字【2021】第 0307 号审计报告，意见类型为标准无保留意见；

2021 年度（合并及母公司）数据业经中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了勤信审字【2022】第 0549 号审计报告，意见类型为标准无保留意见；

2022 年 4 月 30 日（合并及母公司）数据业经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了众环审字（2022）0114178 号审计报告，意见类型为标准无保留意见。

美尔雅期货有限公司主要会计政策：以持续经营为前提，会计核算以权责发生制为记账基础，根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计准则——基本准则》和其他各项会计准则的规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。会计期间采用公历制，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止为一个会计年度，记账本位币为人民币。

4、子公司、分公司及营业部情况

美尔雅期货有限公司拥有 1 家全资子公司（上海美尔雅实业有限公司）及 5 家分公

司、18家营业部。

(1) 子公司—上海美尔雅实业有限公司情况如下：

① 注册登记情况

名称：上海美尔雅实业有限公司

统一社会信用代码：91310115MA1K483P41

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住所：中国（上海）自由贸易试验区崧山路538号、张杨路2399号1幢905室

法定代表人：王衍

注册资本：14000.0000万元整

成立日期：2018年11月09日

营业期限：2018年11月09日至2048年11月08日

经营范围：矿产品、金属材料及制品、建材、化工原料及产品（除危险化学品、监控化学品、民用爆炸物品、易制毒化学品）、橡胶制品、针纺织品、食用农产品、饲料、燃料油、玻璃制品、焦炭的销售，从事货物及技术的进出口业务，供应链管理，从事软件科技领域内的技术开发、技术咨询、技术服务、技术转让，计算机数据处理，商务信息咨询，园林绿化，自有设备租赁。【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】。

② 评估基准日财务状况

上海美尔雅实业有限公司评估基准日的资产负债情况如下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
一、流动资产合计	38,137,860.79
货币资金	8,263,059.10
交易性金融资产	56,397,012.27
存出保证金	11,321,315.76
其他应收款	1,174,854.63
存货	86,022,055.51
其他流动资产	13,775,627.28
二、非流动资产合计	429,384.62
固定资产净值	54,376.40
使用权资产	375,008.22

三、资产总计	177,383,309.17
四、流动负债:	33,404,730.69
应付账款	28,162,272.01
合同负债	2,743,362.83
应付职工薪酬	143,629.90
应交税费	7,297.52
其他应付款	1,518,413.53
一年内到期的非流动负债	179,717.73
其他流动负债	650,037.17
五、非流动负债:	749,901.82
租赁负债	189,438.55
递延所得税负债	560,463.27
六、负债合计	34,154,632.51
七、净资产	143,228,676.66

(2) 5家分公司基本情况见下表:

序号	名称	地址	负责人	设立时间	经营证券期货业务许可证流水号
1	美尔雅期货有限公司济南分公司	山东省济南市历城区华能路108号鑫苑金融大厦4层409楼	史现霞	2011年6月15日	000000022468
2	美尔雅期货有限公司南京分公司	江苏省南京市建邺区庐山路158号嘉业国际城4幢1804室	汪志毅	2017年4月26日	000000033312
3	美尔雅期货有限公司安徽分公司	安徽省合肥市蜀山区梅山路18号安徽国际金融贸易中心2-2111	赵海	2017年9月22日	000000042891
4	美尔雅期货有限公司山西分公司	山西省山西转型综合改革示范区学府产业园南中环街529号清控创新基地C座2403室	孟繁超	2021年11月24日	000000044518
5	美尔雅期货有限公司河南分公司	河南省郑州市郑东新区中道东路6号智慧岛大厦A区9层908房间	薛濮	2021年12月23日	000000044526

(3) 18家营业部基本情况见下表:

序号	营业部名称	地址	负责人	设立时间	经营证券期货业务许可证流水号
1	美尔雅期货有限公司黄石营业部	湖北省黄石市湖滨大道176号3、4号楼(摩尔城写字楼)12楼1216-1219	刘真云	2002年12月17日	000000031037
2	美尔雅期货有限公司襄阳营	湖北省襄阳市樊城区长征东路奔泰阳光城一幢	付艳华	2004年4月2日	000000039453

	业部	六层 611 室			
3	美尔雅期货有限公司荆州营业部	湖北省荆州市荆州区荆沙路万达广场写字楼 B 座 1 单元 8 层 815 号房	徐辉	2006 年 5 月 11 日	00000008440
4	美尔雅期货有限公司福州营业部	福州市台江区富力中心 A 座 19 层 05 单元	张良裕	2008 年 5 月 26 日	000000012428
5	美尔雅期货有限公司武昌营业部	武汉市武昌区中北路 86 号汉街武汉中央文化旅游区 K3 地块 2 栋 37 层 9 室	裴智	2008 年 1 月 10 日	000000044529
6	美尔雅期货有限公司十堰营业部	湖北省十堰市茅箭区五堰街办北京北路 82 号 8 幢 13-4	韩琦	2008 年 6 月 4 日	000000039294
7	美尔雅期货有限公司宜昌营业部	湖北省宜昌市伍家岗区沿江大道 130 号御峰写字楼 1-1-2202、2203、2204 室	魏红宇	2008 年 6 月 4 日	000000019975
8	美尔雅期货有限公司杭州营业部	杭州市上城区长生路 58 号 401 室	周立	2010 年 3 月 31 日	000000060026
9	美尔雅期货有限公司广州营业部	广东省广州市越秀区广州大道中路 307 号 3207 房	周曼莉	2010 年 4 月 9 日	000000028680
10	美尔雅期货有限公司常州营业部	常州市新北区高新科技园 3 号楼 B 座 302 室	姚远	2011 年 5 月 24 日	000000003977
11	美尔雅期货有限公司上海张杨路营业部	中国(上海)自由贸易试验区张杨路 2399 号 1 幢 904 室	梁学恩	2011 年 12 月 12 日	000000036639
12	美尔雅期货有限公司武汉市汉口营业部	武汉市江岸区江汉北路 8 号金茂大楼展厅四楼	胡萃	2012 年 7 月 5 日	000000039459
13	美尔雅期货有限公司北京朝外营业部	北京市朝阳区朝阳门外大街甲 6 号 10 层 3 座 1009	马俊超	2012 年 10 月 16 日	000000043435
14	美尔雅期货有限公司泉州营业部	福建省泉州市丰泽区宝洲路中段南侧泉州浦西万达广场商业综合体 1 号建筑(甲级写字楼 1A 塔) A4105	吴发炜	2016 年 3 月 3 日	000000012413
15	美尔雅期货有限公司成都营业部	中国(四川)自由贸易试验区成都高新区吉泰五路 88 号 2 栋 21 层 10 号	李祯洪	2016 年 8 月 31 日	000000027982
16	美尔雅期货有限公司深圳营业部	深圳市福田区福田街道深南大道与彩田路交界西南星河世纪大厦 A 栋 709-710	蔡成祥	2017 年 4 月 14 日	000000034692

17	美尔雅期货有限公司上海陆家嘴东路营业部	中国（上海）自由贸易试验区陆家嘴路 66 号 2309 室	张莉	2017 年 4 月 24 日	000000036646
18	美尔雅期货有限公司富阳营业部	浙江省杭州市富阳区江滨西大道 10 号 1301-6 室	杨海木	2017 年 6 月 16 日	000000014546

（三）委托人与被评估单位之间的关系

委托人为被评估单位的股东。

（四）其他资产评估报告使用人

本报告的使用人仅为委托人和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人。除法律、行政法规另有规定外，其他任何机构和个人不能成为本资产评估报告的使用人。

二、评估目的

根据《美尔雅期货有限公司第十一届董事会第二十三次会议决议》，湖北美尔雅股份有限公司为优化公司整体资源配置，提高公司现金流水平，增强公司的未来持续发展，湖北美尔雅股份有限公司拟转让美尔雅期货有限公司 45.08% 的股权，对所涉及的美尔雅期货有限公司股东全部权益价值在评估基准日 2022 年 4 月 30 日所表现的市场价值进行评估，作为该经济行为的价值参考。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

根据本次评估目的，评估对象是美尔雅期货有限公司股东全部权益价值。

（二）评估范围

本次评估范围为美尔雅期货有限公司经审计后账面上列示的全部资产及负债。截止评估基准日 2022 年 4 月 30 日，经审计的合并报表账面资产总额为 5,168,371,409.01 元，负债总额 4,647,014,670.34 元，归属于母公司股东的净资产为 521,356,738.67 元；母公司的账面资产总额为 5,211,807,239.94 元，负债总额 4,693,870,374.61 元，净资产为 517,936,865.33 元。

以上评估范围与委托评估的范围及被评估企业所申报评估的资产范围一致，并且经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）进行了审计，并出具了众环审字（2022）0114178 号标准无保留意见审计报告。

1.对企业价值影响较大的单项资产或者资产组合情况

被评估单位的实物资产主要为房屋建筑物和设备类资产。

(1) 房屋建筑物

此次纳入评估范围的美尔雅期货有限公司的房屋建筑物类资产位于黄石市，基本情况如下：

根据黄房权证 2006 字第 0100355 号房屋所有权证记载，房屋所有权人为美尔雅期货经纪有限公司（未办理更名手续），房屋位于黄石市西塞山区澄月路 35-37 号 2 层，用途为商业，产权来源为购买；根据黄石国用(2003)第 19021 号国有土地使用证记载，土地使用权人为湖北美尔雅房地产开发有限公司（未办理过户手续），土地性质为出让，用途为仓储，终止日期为 2051 年 1 月 14 日。房屋为 9 层钢混结构，建成时间为 2001 年，评估对象位于 2 层，建筑面积 4268.13 平方米，分摊土地面积 719.39 平方米。房屋目前部分对外租赁，使用情况正常。

(2) 设备类资产

美尔雅期货有限公司设备主要有车辆及电子设备。其中 5 辆小型汽车，用于公司生产经营和公务用车。电子设备有交换机、服务器、存储设备、网络安全设备和管理用设备和生产经营用设备。

该公司车辆停放于公司停车位，电子设备主要分布于美尔雅期货有限公司办公区内。主要生产设备技术性能好，水平高，保养情况较好。

2.企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

截至评估基准日，美尔雅期货有限公司申报的账面未记录无形资产共计 6 项，其中：域名 2 项、软件著作权 2 项和商标 2 项。

(1) 域名的具体情况如下表：

序号	网站域名	ICP 备案/许可证号	审核通过日期
1	mfc.com.cn	鄂 ICP 备 05010733 号-1	2022 年 6 月 13 日
2	168qh.com	鄂 ICP 备 05010733 号-6	2022 年 2 月 22 日

(2) 软件著作权具体情况如下表：

序号	权利人	证书号	软件名称	开发完成日期	首次发表日期	登记号
1	美尔雅期货	软著登字第	美尔雅期货	2021.09.08	未发表	2021SR14954

		8218039 号	APP7.2.0			13
2	美尔雅期货	软著登字第 E0003221 号	小美金融 5.0.2	2018.07.19	未发表	2018SRE0028 37

(3) 商标的具体情况如下表：

序号	权利人	注册号	商标内容	类别	有效期	他项权利
1	美尔雅 期货	13283340		36	2015.01.21-202 5.01.20	无
2	美尔雅 期货	22663249		36	2018.02.14-202 8.02.13	无

3.本次评估，企业未申报其他账面未记录的无形资产以及其他属于企业可处置的表外资产。

4.纳入本次评估范围的资产不存在抵押、担保或其他权利受限情形。

以上纳入评估范围的具体资产，以委托人被评估单位提供的审计后各类“资产及负债评估申报明细表”为准。

本次纳入评估范围的各项资产与资产评估委托合同中确定的范围一致。

5.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

列入本次评估范围的资产及负债由中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)审计(审计报告号：众环审字(2022)0114178号)。以上纳入评估范围的具体资产，以委托人和被评估单位提供的经审计后各类“资产及负债评估申报明细表”为准。

评估价值中未引用其他机构的评估结论。

本次纳入评估范围的各项资产与资产评估委托合同中确定的范围一致。

四、价值类型及其定义

根据本次评估目的，价值类型确定为市场价值。即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

本项目选定的资产评估基准日是 2022 年 4 月 30 日。

评估基准日是根据本次评估的特定目的，由委托人确定。其成立的理由和条件是：

- (一) 与企业财务报告期相衔接；
- (二) 与委托人的经济行为实现日相接近。

本次资产评估工作中，资产评估范围的界定、评估价格的确定、评估参数的选取等均以此日企业内部财务报表、外部经济环境以及市场情况确定。

六、评估依据

(一) 行为依据

1. 《美尔雅期货有限公司第十一届董事会第二十三次会议决议》；
2. 湖北众联资产评估有限公司与湖北美尔雅股份有限公司签订的《资产评估委托合同》。

(二) 法律依据

1. 《中华人民共和国公司法》（2018 年 10 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过修订）；
2. 《中华人民共和国民法典》（十三届全国人大三次会议表决通过，2021 年 1 月 1 日起施行）；
3. 《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）；
4. 《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，自 2016 年 12 月 1 日起施行）；
5. 《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通过修正）；
6. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第 72 号，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. 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第 28 号，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)；
8. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（国务院令第 256 号）；
 9. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（中华人民共和国国务院令第 55 号，1990 年 5 月 19 日）；
 10. 《湖北省城镇国有土地使用权出让和转让实施办法》（湖北省人民政府 45 号令，1998 年 1 月 1 日修订）；
 11. 《城镇土地估价规程 GB/T 18508-2014》；
 12. 《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507-2014）；
 13. 《房地产估价规范 GB/T 50291-2015》；
 14. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（经 2017 年 10 月 30 日国务院第 191 次常务会议通过）；
 15. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（2011 年 10 月 28 日经财政部、国家税务总局审议通过修订，自 2011 年 11 月 1 日起施行）；
 16. 财政部、税务总局、海关总署公告 2019 年第 39 号《关于深化增值税改革有关政策的公告》，2019 年 4 月 1 日起执行）；
 17. 《商品期货交易财务管理暂行规定》（财商字 [1997] 44 号）；
 18. 《期货公司风险监管指标管理办法》（证监会令 [第 131 号]）；
 19. 《期货公司监督管理办法》（证监会令 [第 155 号]）；
 20. 《期货营业部管理规定（试行）》（证监会公告 [2011] 33 号）；
 21. 《关于修改〈期货投资者保障基金管理暂行办法〉的决定》（证监会、财政部令 [第 129 号]）；
 22. 《期货公司期货投资咨询业务试行办法》（证监会令第 70 号）；
 23. 《企业会计准则—基本准则》（财政部令第 76 号修订，2014 年 7 月 15 日）；
 24. 《资产评估准则基本准则》（财资[2017]43 号）；
 25. 其他相关法律、法规和通知文件等。

（三）准则依据

1. 《资产评估职业道德准则》（中评协[2017]30 号）；
2. 《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协（2018）36 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——资产评估委托合同》（中评协[2017]33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.《资产评估执业准则——无形资产》（中评协[2017]37号）；
- 8.《商标资产评估指导意见》（中评协[2017]51号）；
- 9.《资产评估执业准则——机器设备》（中评协[2017]39号）；
- 10.《资产评估准则——不动产》（中评协[2017]38号）；
- 11.《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协[2019]35号）；
- 12.《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42号）；
- 13.《金融企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]43号）
- 14.《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
- 15.《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
- 16.《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
- 17.《资产评估执业准则——利用专家工作及报告》（中评协[2017]35号）；
- 18.《金融企业准备金计提管理办法》（财金[2012]20号）；
- 19.《资产评估专家指引第1号——金融企业评估中应关注的金融监管指标》（中评协[2015]62号）；
- 20.《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]62号）（中评协[2015]65号）；
- 21.《资产评估专家指引第6号——上市公司重大资产重组评估报告披露》（中评协[2015]67号）；
- 22.《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）；
- 23.《资产评估专家指引第10号——在新冠肺炎疫情期间合理履行资产评估程序》（中评协）[2020]6号）；
- 24.《资产评估准则术语2020》（中评协[2020]31号）。

（四）权属依据

- 1.企业营业执照；
- 2.房产权属证明文件；
- 3.车辆行驶证及相关权属证明；

4.重大机器设备的购置发票。

（五） 取价依据

- 1.《资产评估常用数据与参数手册》（第四版）；
- 2.国家有关部门公布的物价指数；
- 3.机械工业信息研究院《中国机电产品报价手册》（2022版）；
- 4.有关设备生产厂家或经销商提供的价格资料，市场调查价格及网上询价；
- 5.中国人民银行关于调整各项存贷款利率的通知；
- 6.《关于深化增值税改革有关事项的公告》（国家税务总局2019年第14号文）；
- 7.《中华人民共和国车辆购置税法》（第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议通过，自2019年7月1日起施行）；
- 8.商务部、发改委、公安部、环境保护部令2012年第12号《关于调整机动车强制报废标准规定》（自2013年5月1日起施行）；
- 9.中国证券监督管理委员会、上海证券交易所、深圳证券交易所网站相关信息；
- 10.被评估单位提供的各项合同、会计凭证、会计报表及其他会计资料；
- 11.被评估单位提供的《资产评估申报明细表》；
- 12.评估人员现场勘察记录工作底稿；
- 13.近年经审计的资产负债表、损益表、现金流量表；
- 14.同花顺资讯公司公布的相关行业部分上市公司数据资料。

七、 评估方法

根据《资产评估执业准则—企业价值》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，分析市场法、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。市场法中常用的两种方法是上市公司比较法和交易案例比较法。由于证券市场上存在一定数量的与被评估企业类似的上市公司，且交易活跃，交易及财务数据公开，信息充分，故本次市场法评估采用上市公司比较法。

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。由于被评估单位主要从事期货经纪业务，收入来源主要依靠向客户收取的手

续费以及交易所的手续费返还。对于交易所的手续费返还，各个交易所都有不同的计算方法，且返还政策（包括：返还品种、返还率等）变化较大；同时期货行业交易行情的波动变化较大且难以有效预测，从而使得手续费的收入预测存在较大难度，上述两点因素导致期货公司未来的经营收益带有较大的不确定性，本次评估不宜采用收益法。

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表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。本项目对委估范围内的全部资产及负债的资料收集完整，适宜采用资产基础法进行评估。

因此，本项目分别采用资产基础法和市场法两种评估方法进行评估。

（一）资产基础法

1.关于流动资产的评估

本次纳入评估范围的流动资产包括：货币资金、应收货币保证金、应收质押保证金、存出保证金、交易性金融资产、应收结算担保金、其他应收款及其他流动资产。

（1）货币资金

纳入本次评估范围的货币资金包括银行存款和其他货币资金。对人民币银行存款和其他货币资金，以经核实后的账面值作为评估值。

（2）应收货币保证金、应收质押保证金、应收结算担保金、存出保证金

对于应收货币保证金、应收质押保证金、应收结算担保金、存出保证金，评估人员通过对企业总账、明细账、会计凭证和评估申报表核对一致的基础上，查阅评估基准日各交易所会员资金状况表，以核实后的账面值确认为评估值。

（3）交易性金融资产

对于交易性金融资产，评估人员通过对企业总账、明细账、会计凭证和评估申报表核对一致的基础上，取得基金和资管产品认购合同和份额确认书，核实评估基准日各股票、基金和资管产品的收盘价或资管产品净值，将其确认为评估值。

（4）其他应收款

对其他应收款及其他流动资产的评估，评估人员在对账面值核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况，欠款人资金、信用、经营管理现状等，采用个别认定或账龄分析的方法估计评估风险损失，对关联企业的往来款项等有充分理由相信全部能收回的，评估风险损失为零；对有确凿证据表明款项不能收回或账龄超长的，评估风险损失为 100%；对很可

能收不回部分款项的，且难以确定收不回账款数额的，参考企业会计计提坏账准备的方法，根据账龄分析结果估计出评估风险损失。

按以上标准，以经核实后的账面值减去估算的风险损失确认评估值。

(5) 其他流动资产

对其他流动资产，评估人员在核对企业总账与明细账的基础上，查看了纳税申报表及缴费证明，以核实后的账面值作为评估值。

2. 关于长期股权投资的评估

对于长期股权投资，评估人员查阅投资项目的协议、合同、章程、验资报告、营业执照等公司设立的相关文件，及被投资单位的有关股东会决议，了解被投资单位的生产经营情况。对被投资单位进行现场资产核实和整体评估，得到被投资单位的股东全部权益评估值，以此确定为长期股权投资的评估值。

3. 关于期货会员资格投资的评估

对于期货会员资格投资，评估人员经查看相关会员证书核实其真实性和有效性，按清查核实后账面值确定评估值。

4. 关于设备类资产的评估

本次评估以持续使用和公开市场为前提，根据本次评估目的，委估资产将在原地按现行用途继续使用，因此采用成本法进行评估。

成本法是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评估资产所需的全部成本，减去被评估资产已经发生的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值，得到的差额作为被评估资产的评估值的一种资产评估方法。成本法也可以首先估算被评估资产与其全新状态相比有几成新，即求出成新率，然后用全部成本与成新率相乘，得到的乘积作为评估值。

公式：评估值 = 重置全价 × 成新率

(1) 重置全价的确定

车辆重置全价：根据现行市场不含税成交价格，加上购置附加税和牌照等费用计算得出；车辆现行市价主要是向生产厂家和经销单位进行同类车辆的询价和网上查价。

电子设备重置全价主要根据网上询价，同时根据电子设备的市场动态、下浮情况分析 and 计算得来。对于已停产、市场上无相同新商品出售的设备，采用二手市场价评估。

(2) 确定成新率

设备成新率：依据国家有关技术经济、财税政策，通过查阅设备的技术档案、现场考察，从设备的实际技术状况、负荷率、利用率、工作环境、维护保养等方面综合考虑其损耗，从而确定尚可使用年限，计算年限法的成新率，年限法的成新率计算公式为：

$$\text{成新率} = [\text{尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限})] \times 100\%$$

车辆：对车辆成新率的确定，依据商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号《机动车强制报废规定》中使用年限、行驶里程和现场勘察的实际车况综合确定。

具体而言，就是以行驶年限和行驶里程计算的成新率为理论成新率，按孰低原则取值。然后再与现场勘察评分法计算的成新率按相应的权重测算出综合成新率。

计算公式如下：

$$\text{理论成新率} = (\text{规定使用年限} - \text{已使用年限}) \div \text{规定使用年限} \times 100\%$$

$$\text{或} = (\text{规定行驶里程} - \text{已行驶里程}) \div \text{规定行驶里程} \times 100\%$$

$$\text{综合成新率} = \text{理论成新率} \times 40\% + \text{现场勘察成新率} \times 60\%$$

(3)确定评估值

$$\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{成新率}$$

5.关于房屋建筑物的评估

根据评估目的及评估对象的状况，对房屋建筑物类资产评估采用市场法。由于待估房地产可以从房地产市场获得与估价对象具有可比性的交易案例，在进行修正后得出估价对象的市场价值，故可以选用市场法。

●市场法

市场法又称市场比较法、比较法，是将估价对象与在估价时点的近期发生过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的成交价格做适当的处理来求取估价对象价值的方法。市场法的理论依据是房地产价格形成的替代原理。市场法适用的对象是具有交易性的房地产；适用的条件是在同一供求范围内并在估价时点的近期，存在着较多类似房地产的交易。

评估方法为首先选取三个与评估标的物同区域、同类型房地产的近期交易案例 A、B、C，与评估标的物在交易情况、交易日期、所处区域、个别因素各方面进行比较分析确定修正系数，分别得到修正后的单价。

$$\text{修正后的单价 (A、B、C)} = \text{比较实例房地产价格 (A、B、C)} \times \text{交易情况修正系数}$$

×交易日期修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数

然后再取三者的平均价格，即得到评估标的物评估单价。

评估标的物评估单价=[修正后单价(A)+修正后单价(B)+修正后单价(C)]/3

评估标的物评估值=评估单价×建筑面积

6. 关于使用权资产的评估

对于使用权资产，评估人员了解使用权资产的形成、预计摊销期、尚存收益期及已摊销情况等，查阅租赁合同、原始入账凭证、已支付款项的凭证等。本次评估复核原始发生额，企业在收益期内平均摊销，在评估基准日后尚存在对应的价值或权利，以剩余收益期应分摊的金额确定评估值。

7. 关于其他无形资产的评估

依据无形资产评估准则，无形资产评估按其使用前提条件、评估的具体情况，可采用成本法、收益法或市场法。

由于被评估单位拥有的域名和商标较为普通，有成熟的交易市场，故可以采用市场法。

对于被评估单位拥有的软件著作权，为企业自主开发，其开发成本易于取得，故可以采用成本法。

8. 关于递延所得税资产的评估

递延所得税资产包括其他应收款、坏账准备和所得税等项目产生的可抵扣暂时性差异，根据《企业会计准则第18号——所得税》确认的递延所得税资产。对于其他应收款、坏账准备和所得税产生的递延所得税差异，以评估减值额乘以适用的所得税税率作为递延所得税资产的评估值。对于可弥补亏损产生的递延所得税差异，属于账务性质的处理，与基准日的资产评估无直接联系，以会计师的审计结论为依据，按照核实后的账面值作为评估值。

9. 关于长期待摊费用的评估

对于长期待摊费用，评估人员了解长期待摊费用的形成、预计摊销期、尚存收益期及已摊销情况等，查阅原始入账凭证。本次评估复核原始发生额，企业在收益期内平均摊销，在评估基准日后尚存在对应的价值或权利，以剩余收益期应分摊的金额确定评估值。

10. 关于负债的评估

负债的评估采用审核、验证、核实方法，对相关债务进行清查核实，以评估目的实现后被评估单位需要承担的数额确定相关负债的评估值。

（二）市场法

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。

（1）市场法的应用前提

运用市场法评估企业价值需要满足如下基本前提条件：

1) 要有一个充分发展、活跃的、公开的市场，在这个市场上成交价格基本上反映市场买卖双方的行情，因此可以排除个别交易的偶然性。

2) 在这个公开市场上要有可比的企业及其交易活动，且交易活动应能较好反映企业价值的趋势。企业及其交易的可比性是指选择的可比企业及其交易活动是在近期公开市场上已经发生过的，且与待评估的目标企业及其即将发生的业务活动相似。

3) 参照物与被评估单位价值影响因素明确，可以量化，相关资料可以搜集。

（2）市场法选择的理由和依据

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，在对被评估单位财务数据比较分析的基础上，确定评估对象价值的评估方法。

交易案例比较法是指通过分析与被评估单位处于同一或者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。

本次评估中，由于与美尔雅期货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，因此没有选择交易案例比较法。

美尔雅期货属于期货行业。我们从期货上市公司板块中选出经营类似的可比公司。因为可比公司都是市场上运营多年的上市公司，可以方便计算其股权的市场价值，便于进行市场价值的“对比分析”和计算价值比率；又由于可比公司是上市公司，财务数据和其他信息数据容易获得，信息渠道合法、信息可靠性较高，便于进行相关财务分析，故采用市场法的上市公司比较法。

（3）技术思路

运用上市公司比较法通过下列步骤进行：

- 1) 搜集上市公司信息，选取和确定比较上市公司。
- 2) 价值比率的确定。
- 3) 分析比较可比上市公司和被评估单位，选取比较参数和指标，确定比较体系。
- 4) 对可比上市公司的参数和指标与被评估单位的参数和指标标准化处理后进行比较，得出修正指标。
- 5) 通过可比上市公司的修正指标与可比上市公司的价值比率进行相乘，得到修正价值比率。
- 6) 对修正价值比率进行加和平均，得到被评估单位的价值指标。
- 7) 扣除流动性折扣后，选取最合理的评估值最终确定被评估单位股权价值。

(4) 评估模型

本次评估的基本模型为：

$$P = \left(\sum_{i=1}^3 \text{可比公司基准 PB}_i \times \text{修正系数} \right) / 3 \times \text{目标公司基准日归母净资产}$$

其中： P：被评估单位股东全部权益价值；

可比公司基准 PB_i ：第 i 个可比公司的基准 PB。

本次评估没有考虑控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价

八、评估程序实施过程和情况

本次评估程序实施过程介绍如下：

(一) 明确资产评估业务基本事项

受理资产评估业务前，公司业务负责人与委托人的授权代表进行交流，了解并明确资产评估业务基本事项，包括被评估单位以及委托人以外的其他资产评估报告使用人、评估目的、价值类型、评估对象和评估范围、评估基准日、资产评估报告使用范围、资产评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式、委托人与资产评估机构及其资产评估专业人员工作配合和协助等需要明确的重要事项。

(二) 订立资产评估委托合同

公司对专业能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价后，与委托人签订《资产评估委托合同》，明确双方各自承担的责任和义务，正式受理该项资产评估业务。

（三）编制资产评估计划

评估计划是明确评估技术思路，合理安排人员、突出项目重点、防止出现评估疏漏的保证。根据本项目的具体情况，制定了资产评估操作方案和计划，拟定收集资料提纲。根据评估计划和评估方案，组建评估小组成员，执行本次评估任务。

（四）进行评估现场调查

在企业申报并全面自查的基础上，评估人员对纳入评估范围内的资产进行了核实。核实资产包括流动资产和非流动资产，核实内容主要为核实资产产权、数量、使用状态及其他影响评估作价的重要因素，主要步骤如下：

1.指导被评估单位填表和准备应提供的评估资料。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，按要求填写“资产评估申报表”，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.审查和完善被评估单位填报的资产评估申报表。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“资产评估申报表”，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“资产评估申报表”有无漏项等，同时反馈给被评估单位对“资产评估申报表”进行完善。要求委托人或者被评估单位对其提供的评估明细表及相关证明材料以签字、盖章或者其他方式进行确认；

3.资产评估师和评估专业人员通过询问、函证、核对、监盘、勘查、检查等方式进行现场调查，获取评估业务需要的基础资料，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属；

4.根据客观环境和资产的重要程度采用资料核实，相关人员访谈或抽样等方式进行调查。

5.截止评估报告出具日，由于部分地区新冠疫情较为严重，根据当地防疫政策，存放于新冠疫情较为严重地区的部分实物资产无法进行实地盘点。为有效应对疫情带来的不利影响，克服部分现场评估程序无法按准则规定和预定评估计划实施等困难，在保障我公司评估人员身体健康的前提下，结合工作实际，制定以下远程评估工作相关措施。

远程评估，是指评估专业人员受特殊情况和不可抗力（例如突发公共卫生等全国性或区域性重大公共事件）影响，无法按照既定评估计划赴被评估单位主要办公场所、

生产经营场所实施现场评估工作的情况下，在办公室或评估专业人员居住场所中采用通过网络通信渠道和信息化工具，包括电话、电子邮件、数据交换平台、语音和视频工具、内部视频和电话会议平台、具有同步和远程查询功能的财务软件等，获取被评估单位电子化财务资料和其他与评估相关的信息资料，以及与被评估单位、审计机构、监管部门等相关人员进行远程交流等方式，实施部分评估工作并形成相关工作底稿，并于后期追加现场评估工作的评估方法。

（五）收集整理评估资料

资产评估专业人员应当根据资产评估业务具体情况收集资产评估业务需要的资料。包括：委托人或者其他相关当事人提供的涉及评估对象和评估范围等资料。并对收集的评估资料进行分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。

（六）评定估算形成结论

资产评估专业人员根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、市场法和成本法三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法。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，形成测算结果。项目负责人对形成的测算结果进行综合分析，形成评估结论，编制初步资产评估报告。

（七）编制出具评估报告

根据公司资产评估业务流程管理办法规定，对初步资产评估报告进行内部审核。项目负责人在内部审核完成后，根据审核意见修改资产评估报告，形成评估报告征求意见稿。在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人就资产评估报告有关内容进行沟通，根据委托人反馈意见进行合理修改后形成资产评估报告正式稿并向委托人提交。

九、评估假设

本评估报告分析估算采用的假设条件如下：

（一）一般假设

1.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，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.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；

4.假设评估基准日后被评估单位未来经营者遵守国家相关法律和法规，不会出现影响公司发展和收益实现的重大违规事项；

5.假设评估基准日后被评估单位的技术队伍及其高级管理人员保持相对稳定，不会发生重大的核心专业人员流失问题；

6.企业有关或有事项、诉讼事项、期后事项等重大事项披露充分，纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效；

7.本次评估不考虑与列入评估范围的资产和负债有关系的其他抵押、质押、担保、或有资产、或有负债等事项基准日后可能发生的对评估结论的影响；

8.无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大不利影响。

(二)特殊假设

1、国家现行的宏观经济、金融以及产业等法律、法规、政策不发生重大变化，行业不发生大规模的技术革新。

2、被评估单位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。

3、被评估单位的产业政策以及行业技术水平无重大变化。

4、被评估单位永续经营，仍以商品期货经纪；金融期货经纪；资产管理业务；期货投资咨询业务；全国银行间债券市场业务为主要经营业务。

5、国内资本市场稳定、公开且有效。

6、报告日后、报告有效期内，被评估单位及各可比上市公司经营不发生重大变化。

7、本次评估未考虑汇率、利率重大波动，以及通货膨胀对币值变化的影响。

8、企业所采用的会计政策保持一贯性，无重要会计政策、会计估计变更，所提供的财务资料、经营资料及其他资料真实、准确、完整。

本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，签字资产评估师及本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

我们根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、公正、科学、客观的原则，履行了资产评估必要的程序，采用资产基础法和市场法对美尔雅期货有限公司的股东全部权益价值进行了评估。

1.资产基础法评估结论：

在评估基准日 2022 年 4 月 30 日持续经营前提下，经资产基础法评估，美尔雅期货有限公司股东全部权益价值在评估基准日 2022 年 4 月 30 日所表现的市场价值，详见下列评估结果汇总表：

资产评估结果汇总表

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%
1	流动资产	504,647.63	504,647.63	-	-
2	非流动资产	16,533.10	18,084.25	1,551.15	9.38
3	其中：长期股权投资	130.00	130.00	-	-
4	期货会员资格投资	14,000.00	14,323.23	323.23	2.31
5	固定资产	1,299.26	2,526.34	1,227.08	94.44
6	无形资产	-	37.66	37.66	
7	递延所得税资产	279.03	279.03	-	-
8	其他资产	23.09	23.09	-	-
9	资产总计	521,180.72	522,768.69	1,587.97	0.30
10	流动负债	468,870.34	468,870.34	-	-
11	非流动负债	516.70	516.70	-	-
12	负债总计	469,387.04	469,387.04	-	-
13	净资产（所有者权益）	51,793.69	53,381.65	1,587.96	3.07

由上表表明，被评估单位纳入评估范围的股东全部权益价值（净资产）（母公司口径）在 2022 年 4 月 30 日的评估结果为：总资产评估值 522,768.69 万元，增值 1,587.97 万元，增值率 0.30%；总负债评估值 469,387.04 万元，无增减值变化；净资产评估值 53,381.65 万元，增值 1,587.96 万元，增值率 3.07%。

2.市场法评估结果

采用市场法对美尔雅期货有限公司的净资产进行评估得出的评估基准日 2022 年 4

月 30 日持续经营的前提下的股东全部权益价值（净资产）为 70,496.85 万元，较经审计的账面值（合并口径）52,135.67 万元，增值 18,361.18 万元，增值率 35.22%。

3. 评估结果的分析选择

本次采用市场法得出的股东全部权益价值为 70,496.85 万元，比资产基础法测算得出的净资产评估值 53,381.65 万元，高 17,115.20 万元，差异率为 32.06%。

两种评估方法差异的原因主要是：

（1）资产基础法评估是从资产购建角度客观地反映了企业净资产的市场价值。而市场法是通过分析参考公司的各项指标，以参考公司股权或企业整体价值与其某一收益性指标、资产类指标或其他特性指标的比率，并以此比率倍数推断被评估单位应该拥有的比率倍数，进而得出被评估单位股东全部权益价值。

由于资产基础法是以资产的成本重置为价值标准，反映的是资产投入（购建成本）所耗费的社会必要劳动，这种购建成本通常将随着国民经济的变化而变化；而市场法综合了资产的“内在价值”和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。在如此两种不同价值标准前提下产生一定的差异应属正常。

（2）资产基础法的评估范围为评估基准日资产负债表上列示的全部资产及相关负债，而市场法的评估范围不仅包含了评估基准日资产负债表上列示的全部资产及相关负债，还包括企业无账面值的期货公司牌照的经营权、销售网络、人力资源、客户资源、品牌等无形资产价值。

考虑本次经济行为、特定的评估目的、上述资产基础法和市场法评估结论差异的特定原因，评估人员认为本次评估选取市场法的评估结论更为妥当合理。即：

持续经营前提下，美尔雅期货有限公司在评估基准日 2022 年 4 月 30 日的股东全部权益价值为 70,496.85 万元，评估值大写：柒亿零肆佰玖陆拾万捌仟伍佰元整。

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能力所能评定估算的有关事项：

（一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

根据房屋所有权证记载房屋所有权人为美尔雅期货经纪有限公司，未办理更名手

续；国有土地使用证记载土地使用权人为湖北美尔雅房地产开发有限公司，未办理过户手续，本次评估已考虑上述问题对房地产价值的影响。

（二）委托人未提供的其他关键资料情况

无。

（三）未决事项、法律纠纷等不确定因素

1.本评估结果是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的现行价格，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值的影响，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他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发生变化时，评估结果一般会失效；

2.在执行本次评估程序过程中，评估专业人员对资产评估对象法律权属资料进行必要的核查验证，但并不表示评估专业人员对评估对象法律权属进行了确认或发表了意见。执行资产评估业务的目的是对资产评估对象价值进行估算并发表专业意见，对资产评估对象法律权属确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。资产评估专业人员不得对资产评估对象的法律权属提供保证。

（四）重大期后事项

评估基准日后若资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产额进行相应调整；若资产价格标准发生变化，并对资产评估值产生明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估值。

（五）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

截止评估报告出具日，由于部分地区新冠疫情较为严重，根据当地防疫政策，存放于新冠疫情较为严重地区的部分实物资产无法进行实地盘点。为有效应对疫情带来的不利影响，克服部分现场评估程序无法按准则规定和预定评估计划实施等困难，在保障我公司评估人员身体健康的前提下，结合工作实际，制定以下远程评估工作相关措施。

远程评估，是指评估专业人员受特殊情况和不可抗力（例如突发公共卫生等全国性或区域性重大公共事件）影响，无法按照既定评估计划赴被评估单位主要办公场所、生产经营场所实施现场评估工作的情况下，在办公室或评估专业人员居住场所中采用通过网络通信渠道和信息化工具，包括电话、电子邮件、数据交换平台、语音和视频工具、

内部视频和电话会议平台、具有同步和远程查询功能的财务软件等，获取被评估单位电子化财务资料和其他与评估相关的信息资料，以及与被评估单位、审计机构、监管部门等相关人员进行远程交流等方式，实施部分评估工作并形成相关工作底稿，并于后期追加现场评估工作的评估方法。

（六）其他需要说明的事项

1.美尔雅期货有限公司的应交税费等科目，待税务部门对其税收缴纳情况进行清算稽查后，评估结果应根据稽查结论作相应调整。本评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

2.本次评估对象为美尔雅期货有限公司的股东全部权益价值，不存在控股权溢价问题，也无须考虑少数股权折价的影响。

3.在评估基准日至本评估报告出具期间，国家宏观经济政策及市场基本情况未发生任何重大变化。但评估师不能预计本评估报告后的政策与市场变化对评估结果的影响。

4.对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在企业委托时未作特殊书面说明而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

5.遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见，是资产评估师的责任；提供必要的资料并保证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人和相关当事方的责任。

6.本次评估是基于评估假设成立的前提条件下进行的，如评估假设发生变化或不再适用，将对评估结论产生重要影响或导致评估结论无效。

评估报告使用者应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

十二、评估报告使用限制说明

（一）使用范围

1、本资产评估报告经承办该项业务的资产评估专业人员（或资产评估师）签名并加盖资产评估机构印章后方可正式使用。

2.评估结论使用有效期为自评估基准日起一年（2022年4月30日至2023年4月29日）。委托人或者其他资产评估报告使用人应当在评估结论使用有效期内使用资产评估报告。

3.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。

4.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；

(四) 资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论也不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证，也不能用评估对象实际实现的价格验证评估结论的合理性。

资产评估报告使用人按本报告所载明的评估目的使用时，应关注上述报告使用限制事项。

十三、评估报告日

本评估报告日为二〇二二年九月八日，是资产评估师形成最终专业意见的日期。

资产评估师（签章）：



资产评估师（签章）：



湖北众联资产评估有限公司

二〇二二年九月八日

第四部分、资产评估报告附件

资产评估报告附件

- 附件一：被评估单位审计报告；
- 附件二：委托人和被评估单位法人营业执照；
- 附件三：评估对象涉及的主要权属证明资料；
- 附件四：委托人和其他相关当事人的承诺函；
- 附件五：签名资产评估师的承诺函；
- 附件六：资产评估机构备案文件或者资格证明文件；
- 附件七：资产评估机构法人营业执照副本；
- 附件八：负责该评估业务的资产评估师资格证明文件；
- 附件九：资产评估汇总表或者明细表。

资产评估师承诺函

湖北美尔雅股份有限公司：

受贵单位的委托，我们对贵单位拟转让股权所涉及的美尔雅期货有限公司股东全部权益价值，以 2022 年 4 月 30 日为基准日进行了评估，形成了评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 1、具备相应的执业资格；
- 2、评估对象和评估范围与评估业务约定书的约定一致；
- 3、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实；
- 4、根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法；
- 5、充分考虑了影响评估价值的因素；
- 6、评估结论合理；
- 7、评估工作未受到干预并独立进行。

资产评估师签章：



二〇二二年九月八日

[此页无正文]

评估机构名称：湖北众联资产评估有限公司

机构地址：武汉东湖路 169 号知音集团东湖办公区三号楼四层

法定代表人：胡家望

联系人：刘迅

联系电话：(027)85826645 85834816

邮政编码：430077