



## 一江苏长江石化交易市场有限公司持有的江苏扬州农村商业银行股份有限公司 1270 万股价值评估报告书

沪集联评报字（2016）第 J4012 号

上海集联资产评估有限公司接受上海市高级人民法院的委托，对  
所涉  
标的物—江苏长江石化交易市场有限公司持有的江苏扬州农村商业银行股份有限公司 1270 万股价值进行评估。在评估过程中，我们根据国家有关资产评估的规定，按照必要的评估程序对委托评估的资产实施了实地查勘、市场调查与询证，本着客观、独立、公正、科学的原则，采用市场比较法对江苏长江石化交易市场有限公司持有的江苏扬州农村商业银行股份有限公司 1270 万股价值在评估基准日 2015 年 12 月 31 日所表现的价值作出了公允的反映。现将评估结果报告如下：

### 一、委托方

委托方：上海市高级人民法院

所涉案件：

所涉标的物—江苏长江石化交易市场有限公司持有的江苏扬州农村商业银行股份有限公司 1270 万股价值的评估。

### 二、评估目的

本次评估是为

，以拍卖为目的对所涉及的标的物—江苏长江石化交易市



场有限公司持有的江苏扬州农村商业银行股份有限公司1270万股价值进行评估，以提供决策咨询或参考的价值依据。

### 三、评估对象和评估范围

本次资产评估的范围系截止至2015年12月31日

所涉标的物—江苏长江

石化交易市场有限公司持有的江苏扬州农村商业银行股份有限公司1270万股价值。

江苏扬州农村商业银行股份有限公司概况：

企业名称：江苏扬州农村商业银行股份有限公司

企业类型：股份有限公司（非上市）

住所：扬州市鸿大路1号

法定代表人：周仁山

经营范围：吸收公众存款；发放短期、中期和长期贷款；办理国内结算；办理票据承兑与贴现；代理发行、代理兑付、承销政府债券；买卖政府债券、金融债券；从事同业拆借；从事借记卡业务；代理收付款项；提供保管箱服务；外汇存款，外汇贷款；外汇汇款；外币兑换；国际结算；外汇票据的承兑与贴现；外汇担保；同业外汇拆借；资信调查、咨询和见证业务。经银行业监督管理机构批准的其他业务。（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）

注册号：321000000002844

注册资本：52029万元人民币

江苏扬州农村商业银行股份有限公司简介：

江苏扬州农村商业银行股份有限公司（以下简称：“扬州农村商业



银行”) 成立于2010年12月25日, 营业网点62家, 员工总数850余人。

近年来, 扬州农村商业银行在市委、市政府关心支持和帮助下, 紧紧围绕市委、市政府提出的“三步走”的战略部署, 始终坚持“服务三农、服务中小企业”的市场定位, 扎扎实实推进改革发展、一步一个脚印稳健经营, 实现了质的飞跃。

扬州农村商业银行围绕“三个扬州”和世界名城建设的契机, 确立了“建设成为公司治理完善、机构布局合理、业务功能齐全, 资本充足、管理精细、风险可控、业绩优良的地方性精品银行”的发展战略; 将“建设最具品质的银行”作为全行愿景; 以“提质量、控风险、增效益”为经营方针; 坚持以“三农”、中小企业和小微企业作为主要客户群体, 发挥特色优势, 调结构促发展, 防风险严管理, 抓服务树形象, 强基础推改革, 全面提高经营管理水平和市场竞争力, 努力把自身建设成为“扬州人自己的银行”。截至2014年底, 资产总额208.91亿元, 各项存款余额184.05亿元, 各项贷款余额134.48亿元。

江苏扬州农村商业银行股份有限公司2012-2014年度主要经营指标情况如下:

单位: 万元

具体指标	2012	2013	2014
资产总额	1,820,179.50	1,825,033.13	2,089,064.73
负债总额	1,745,621.45	1,723,993.45	1,960,905.61
发放贷款及垫款	924,114.17	1,134,961.98	1,300,071.91
吸收存款	1,385,053.23	1,627,152.49	1,840,481.46
营业收入	108,499.65	120,662.26	133,704.49
利息净收入	51,982.61	45,839.59	47,526.97
净利润	11,668.97	29,355.01	28,344.85

(以上数据摘自江苏扬州农村商业银行股份有限公司提供的审计报告)



#### 四、价值类型及其定义

本次评估选取的价值类型为清算价值。清算价值是指在评估对象处于被迫出售、快速变现等非正常市场条件下的价值估计数额。

本报告所称“评估价值”，是指所约定的评估范围与对象在本报告约定的价值类型、评估假设和前提条件下，按照本报告所述程序和方法，仅为本报告约定评估目的服务而提出的评估意见。

#### 五、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2015 年 12 月 31 日。

#### 六、评估依据

##### （一）主要法规及准则依据

1. 《中华人民共和国公司法》；
2. 财政部《企业会计准则》；
3. 其他有关法规和规定。

##### （二）评估准则依据

1. 《资产评估准则—基本准则》财企（2004）20号；
2. 《资产评估准则—企业价值》中评协（2011）227号；
3. 《资产评估准则—评估报告》中评协（2007）189号；
4. 《资产评估准则—评估程序》中评协（2007）189号；
5. 《资产评估价值类型指导意见》中评协（2007）189号；
6. 财政部、中评协发布的其他相关资产评估准则、资产评估指南和资产评估指导意见。

##### （三）行为依据

上海市高级人民法院委托司法鉴定函一



985号。

(四) 权属依据

其他产权证明资料。

(五) 取价依据

1. 当地有关计价取费标准的法规、规章；
2. 国家有关部门发布的统计资料；
3. 国内证券市场的历史收益统计分析数据；
4. WIND 资讯资料；
5. 审计报告
6. 评估人员现场勘察记录；
7. 评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料。

## 七、评估方法

本次评估采用市场比较法，即评估人员通过市场途径，将评估对象与银行业上市公司进行比较，对这些类似银行金融企业已知价格和经济数据作适当的修正，以此估算评估对象的合理价值的方法。

运用市场比较法评估通过下列步骤进行：

- A. 搜集银行业股权交易案例，选取和确定比较样本公司。
- B. 对样本公司进行交易情况修正；计算样本公司股东权益价值的可比价值。
- C. 分析比较样本公司和评估对象，选取比较参数和指标并进行规范调整，确定比较体系。
- D. 通过每个样本公司的可比价值与每项参数计算初始价值比率。
- E. 采用规模系数调整的方法，经计算确定调整后价值比率。
- F. 通过每个样本公司的每个调整后价值比率与评估对象的每个参



数进行相乘，得到评估对象每个参数的初步估值。

G. 综合赋予评估对象每项参数的权重，然后计算得到经权重处理后的估值，并得到通过每个样本公司比较得到的评估对象估值。

H. 对于通过每个样本公司比较得的评估对象估值，再进行分析判断，剔除不合理的估值，然后求取平均值确定为评估对象的评估值。

## 八、评估程序实施过程和情况

我们根据评估的有关原则和规定，对评估范围内的资产进行评估，具体步骤如下：

- 1、与委托方接洽，听取法院法官对委估资产历史和现状的介绍，了解评估目的、评估范围及其评估对象，确定评估基准日，拟定评估方案；
- 2、对委估资产进行征询、鉴别，选定评估方法；
- 3、开展市场调研询价工作，收集市场价格资料；
- 4、根据各评估人员对各类资产勘查的初步结果，进行评定估算；
- 5、根据评估工作情况，起草资产评估报告书，在与相关各方沟通并经三级审核后，向相关法院提交正式资产评估报告书。

## 九、评估假设

1、本次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清算价值，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式可能追加付出的价格等对评估价值的影响；同时，本报告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它不可抗力对资产价值的影响。

2、本次评估假定国家宏观经济政策和所在地区的社会经济环境无



重大变化；行业政策、管理制度及相关规定无重大变化；经济业务涉及的税收政策、信贷利率等无重大变化。

3、本次评估假定被评估资产需依法拍卖。

4、当上述条件以及评估中遵循的评估原则等其他情况发生变化时，评估结论一般会失效。

## 十、评估结论及分析

所涉标的物—江苏长江石化交易市场有限公司持有的江苏扬州农村商业银行股份有限公司全部股权(即1270万股)价值在评估基准日2015年12月31日的评估净值为人民币38,100,000.00元(大写:人民币叁仟捌佰壹拾万整),折算成每股价格为人民币3.00元。

## 十一、特别事项说明

1.本次评估系以拍卖为目的,考虑到未来资产的变现能力等因素,故在计算资产评估价值时考虑了一定清算系数。

2.本项评估对与资产的评估增减值相关联的税赋未作考虑。本项评估使用市场比较法进行,评估结论以资产的市场价值为基础,未考虑如果出售该等资产所涉及的税赋对评估结论的影响。本评估公司认为,税赋问题由国家税务机关处置更为适宜。

3.评估人员没有发现可能影响评估结论,且非评估人员执业水平和能力所能评定估算的重大瑕疵事项。但是,报告使用者应当不完全依赖本报告,而应对资产的权属状况、价值影响因素及相关内容作出自己的独立判断,并在经济行为中适当考虑。

4.对存在的可能影响资产评估结论的瑕疵事项,在资产占有方未作



特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不能承担相关责任。

5. 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。

6. 若资产价格标准发生重大变化，并对资产评估价值已产生了明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

7. 上述特殊事项如对评估结果产生影响而评估报告未调整的情况下，评估结论将不成立且报告无效，不能直接使用本评估结论。

## 十二、评估报告使用限制说明

1、本报告只能由评估报告载明的评估报告使用者所使用，并为本报告所列明的评估目的而服务，以及按规定报送有关政府管理部门审查。

2、除非事前征得评估机构书面明确同意，对于任何其它用途、或被出示或掌握本报告的任何其他人，评估机构不承认或承担责任。

3、评估报告书的使用权归委托方所有，未经委托方许可，评估机构不会随意向他人提供或公开。

4、评估报告书及其相关材料系反映评估机构执业水平与执业技能、技巧，除法律、法规及业务约定书中约定用途外，委托方及获得、使用、审核报告的相关单位未经评估机构书面同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或任何形式的对外披露。

5、本报告含有的若干附件、评估明细表及评估机构提供的专供政府或行业管理部门审核的其他正式材料，与本报告具有同等法律效力，及同样的约束力。





6、如本评估项目涉及国有资产，而本报告未经国有资产管理部门备案、核准或确认并取得相关批复文件，则本报告不得作为经济行为依据。

7、本评估结论的有效期按现行规定为 1 年，从评估基准日 2015 年 12 月 31 日起计算至 2016 年 12 月 30 日有效。

8、本评估报告意思表示解释权为出具报告的评估机构，除国家法律、法规有明确的特殊规定外，其他任何单位和部门均无权解释。

### 十三、评估报告提出日期

本评估报告提出日期为 2016 年 2 月 17 日。