

## 5、其他相关资料。

### (二) 评估准则依据

- 1、《资产评估准则——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、《资产评估准则——资产评估程序》（中评协[2017]31号）；
- 4、《资产评估准则——资产评估报告》（中评协[2017]32号）；
- 5、《资产评估准则——资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）；
- 6、《资产评估准则——资产评估档案》（中评协[2017]34号）；
- 7、《资产评估准则——企业价值》（中评协[2017]36号）；
- 8、《评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
- 9、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
- 10、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
- 11、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出具的委托司法鉴定函

## 七、 价值分析方法

本次价值分析对象和范围为截至2017年9月30日上海农商行16万股内部职工股股权，本次价值分析先对上海农商行100%的股权价值进行价值分析，再根据限售流通折扣率和快速变现折扣率确定上海农商行16万股股权价值。

价值分析所使用的方法可归纳为市场法、收益法和资产基础法三种。

市场法是指利用市场上同样或类似资产的近期交易价格，经过直接比较或类比分析以估测资产价值的一种价值分析方法。能够采用市场法价值分析的基本前提条件是需要存在一个该类资产交易十分活跃的公开市场。



# 上海市高级人民法院 委托司法鉴定资产价值分析报告

## 摘要

信资评司字[2018]第 40005 号

以下内容摘自资产价值分析报告正文，欲了解本价值分析业务的详细情况和正确理解价值分析结论，应当阅读资产价值分析报告正文。

本公司—上海立信资产评估有限公司接受上海市高级人民法院的委托，根据国家有关资产评估规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的资产价值分析方法，对上海市高级人民法院受理的（2017）沪 0115 执 22870 号一案所涉及的标的资产（上海农村商业银行股份有限公司 16 万股内部职工股）在 2017 年 9 月 30 日的拍卖底价进行了价值分析。现将价值分析情况及价值分析报告如下：

价值分析对象和范围：上海农村商业银行股份有限公司 16 万股内部职工股股权。

价值分析基准日：2017 年 9 月 30 日。

价值分析目的：为人民法院审理案件需要，提供标的资产拍卖底价的参考依据。

价值类型：拍卖底价。

价值分析方法：市场法。

价值分析结论：经价值分析，上海农村商业银行股份有限公司在价值分析基准日 2017 年 9 月 30 日的 16 万股内部职工股股权拍卖底价合计为 570,000.00 元，每股拍卖底价为 3.56 元/股。

为了正确使用价值分析结论，请报告使用者密切关注本报告中的“资产价值分析报告声明”、“价值分析中的假设和限制条件”及“特别事项说明”。



# 上海市高级人民法院 委托司法鉴定资产价值分析报告

## 正文

信资评司字[2018]第 40005 号

### 上海市高级人民法院：

本公司——上海立信资产评估有限公司接受上海市高级人民法院的委托，根据国家有关资产评估规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的价值分析方法，对上海市高级人民法院受理的（2017）沪 0115 执 22870 号一案所涉及的标的资产（上海农村商业银行股份有限公司 16 万股内部职工股）进行了价值分析。

本公司评估人员按照必要的价值分析程序对委托价值分析的标的资产实施了市场调查，对委估标的资产截至 2017 年 9 月 30 日所表现的拍卖底价作出了公允反映。现将价值分析情况及价值分析报告如下：

### 一、委托方、价值分析企业和其他价值分析报告使用者

#### （一）委托方概况

企业名称：上海市高级人民法院

住 所：肇嘉浜路 300 号

#### （二）价值分析企业概况

企业名称：上海农村商业银行股份有限公司（以下简称：上海农商行）

住 所：上海市黄浦区中山东二路 70 号

法定代表人：冀光恒

注册资本：800000 万人民币

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



外结算；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；从事银行卡服务；，外汇存款，外汇贷款，外汇汇款，国际结算，同业外汇拆借，资信调查、咨询和见证业务；代理收付款项及代理业务；提供保管箱服务；经中国银行业监督管理委员会批准的其他业务，结汇、售汇业务。【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】

### (三) 企业简介、资产负债结构和经营状况

上海农商行位于上海市，于2005年08月23日经上海市工商行政管理局批准，并发放注册号为310000000088142号营业执照。公司法定代表人冀光恒，注册资本800000万人民币。

后经过多次股权转让和工商变更，截至价值分析基准日2017年9月30日，普通股股本结构如下：

出资人	投资金额(万元)	股权比例(%)
澳大利亚和新西兰银行集团有限公司	1,000,000	20.00
上海国有资产经营有限公司	500,000	10.00
中国太平洋人寿保险股份有限公司	350,000	7.00
上海国际集团有限公司	300,921	6.02
深圳市联想科技园有限公司	286,554	5.73
其他	2,562,525	51.25
合计	5,000,000	100.00

上海农商行2014-2016年及价值分析基准日资产结构如下：

单位：千元

项目	2014年12月31日	2015年12月31日	2016年12月31日	2017年9月30日
总资产	485,303,181	587,013,544	710,880,558	768,312,691
总负债	447,159,670	543,687,067	663,186,893	718,180,320
净资产	38,143,511	43,326,477	47,693,665	50,132,371
营业收入	14,151,303	15,284,657	15,588,750	12,050,327
净利润	4,848,224	5,633,520	5,902,491	4,958,181
实收资本	5,000,000	5,000,000	5,000,000	8,000,000
每股净资产 (元)	7.63	8.67	9.54	6.27

上海农商行2014-2016年及2017年1-9月的经营情况如下：

单位：千元

项目	2014年	2015年	2016年	2017年1-9月
营业收入	14,151,303	15,284,657	15,588,750	12,050,327



净利润	4,848,224	5,633,520	5,902,491	4,958,181
存款余额	395,678,145	450,368,329	553,774,691	571,267,997
贷款余额	259,051,673	298,591,767	339,071,488	362,346,379
资本充足率	13.25%	12.50%	12.39%	13.33%
一级资本充足率	12.10%	11.36%	10.56%	10.12%
流动性比率	36.91%	38.43%	40.58%	
存贷比	65.85%	66.49%	61.23%	63.43%
不良贷款比例	1.27%	1.38%	1.29%	

上述财务数据均摘自上海农商行的审计报告。

#### (四) 委托方与价值分析企业的关系

价值分析企业——上海农商行系（2017）沪 0115 执 22870 号案件涉案相关单位

#### (五) 资产价值分析委托合同约定的其他价值分析报告使用者：

本报告仅供委托方为本报告所列明的价值分析目的服务和送交财产评估主管部门审查使用，本价值分析报告的使用权归委托方所有。

本价值分析报告的使用者限制为：

委托方和价值分析企业；

国家工商行政管理部门；

其他国家法律法规规定的价值分析报告使用对象。

## 二、 价值分析对象、范围及其基本情况

本次价值分析的对象和范围系截至 2017 年 9 月 30 日上海农村商业银行股份有限公司 16 万股内部职工股股权。

价值分析企业总资产账面值 768,312,691,098.88 元，其中发放贷款及垫款 362,346,378,883.68 元。

价值分析企业总负债账面值 718,180,320,245.78 元，其中吸收存款 571,267,996,830.09 元。

价值分析企业净资产账面值 50,132,370,853.10 元。

纳入价值分析企业范围的资产与委托价值分析企业时确定的资产范围一致。

评估人员无法至上海农商行进行现场价值分析企业工作，本次价值分析企业中所取得的相关资料由公开网站查询取得。

### 三、 价值分析企业目的

本项价值分析企业的目的是为人民法院审理案件需要，提供标的资产拍卖底价的参考依据。

### 四、 价值类型及其定义

本报告价值分析企业结论的价值类型为拍卖底价。

所谓拍卖底价又称拍卖标的保留价，所谓拍卖底价是指拍卖竞买人的最高应价未达到该数额时，其应价不发生效力。

### 五、 价值分析企业基准日

本项目价值分析企业基准日为2017年9月30日。

确定价值分析企业基准日的理由为：

- 1、月末会计报表完整准确，便于资产清查；
- 2、上海立信资产评估有限公司于2017年12月11日收到上海市高级人民法院沪高法（2017）委资评第1153号委托司法鉴定函；
- 3、根据上海农商行官方网页公布的最新一期报表，报表日期为2017年9月30日。

### 六、 价值分析依据

#### （一）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》（2013年12月28日第12届全国人大常委会第六次会议修正）；
- 3、财政部《企业会计准则》、《企业财务通则》、《企业会计制度》；
- 4、评估人员收集的各类与价值分析相关的佐证资料；