

资产评估报告书摘要

重要提示

本内容摘自资产评估报告书，欲了解本评估项目的全部情况，应认真阅读资产评估报告书全文。

委托方：福建三木集团股份有限公司

被评估单位：福州市商业银行股份有限公司

委托方以外的其他评估报告使用者：与本次评估目的相关的主管部门

评估目的：为委托方转让福州市商业银行股份有限公司 1000 万股股权提供价值参考依据。

评估基准日：二 00 九年九月三十日。

评估价值类型：市场价值

评估对象和范围：本次评估对象为福州市商业银行股份有限公司 1000 万股股权，评估范围为所有股东权益。

评估方法：本次评估采用市场法

评估结果：委评 1000 万股股权价值为 RMB3660 万元，即每股价值为 3.66 元。

评估有效期：本报告评估结论自评估基准日起一年内有效。

福建联合中和资产评估有限公司

中国·福州

法定代表人：商光太

注册资产评估师：

陈航 商光太

二 00 九年十月二十六日

福建三木集团股份有限公司股权转让 权涉及福州市商业银行股份有限公 司 1000 万股股权价值评估报告

编号：(2009)榕联评字第 313 号

福建三木集团股份有限公司：

福建联合中和资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用市场法等资产评估方法，按照必要的评估程序，对贵公司拟实施股权转让事宜涉及的福州市商业银行股份有限公司 1000 万股股权在二 00 九年九月三十日的市场价值进行了评估，现将评估情况及评估结果报告如下：

一、委托方、被评估单位和委托方以外的其他评估报告使用者

(一) 委托方

福建三木集团股份有限公司

(二) 被评估单位

福州市商业银行股份有限公司成立于 1996 年 12 月 27 日，是经福州市政府同意，由中国人民银行总行批准，在福州市原 14 家城市信用社和城市信用社联社的基础上，由地方财政、企业法人和个人共同参股组建，具有独立法人资格的福州市第一家地方性股份制商业银行，下辖漳州、龙岩两家分行、31 个支行和一家营业部。

2008 年末，福州市商业银行股份有限公司资产总额为 307.9 亿元，负债总额为 289.7 亿元，总股本 9.2 亿，一般风险准备为 2.28 亿元，

未分配利润 3.8 亿元。

截止 2008 年 12 月 31 日止，前十大股东如下：

编号	股东名称	持股数(万股)	持股比例(%)
1	福州市财政局	7740	8.413
2	福州市马尾区财政局	6786	7.376
3	万福集团福建发展投资有限公司	4425	4.810
4	福建泰禾投资有限公司	4350	4.728
5	鑫东森集团有限公司	4275	4.646
6	福建森博达投资有限公司	3750	4.076
7	长乐市国有资产营运公司	3000	3.261
8	泉州东石港务有限公司	2700	2.935
9	福建省煤炭工业(集团)有限公司	2422.455	2.633
10	上海融真担保租赁有限公司	2311.5	2.512

福州市商业银行股份有限公司以 2009 年 6 月 25 日为利润分配基准日，对 2008 年度未分配利润以每十股送一股派 1.5 元方式分红。2009 年 10 月 11 日，福州市商业银行股份有限公司召开股东大会，审议并通过了《福州市商业银行股份有限公司 2009 年增资扩股方案》(修订案)、《关于提请股东大会审议本行更名的议案》。

近日，中国银监会已经批准福州市商业银行股份有限公司更名为福建海峡银行股份有限公司。更名后，该行将摆脱原有企业名称单一，地方色彩过浓，不易被福州以外的市民和企业接受的现状，并将以此为契机迅速在海峡西岸经济区内完成网点机构的战略布局，加快推动跨区域经营。同时利用“海峡”这张名片，进一步更好地加强与台湾地区金融机构的交流合作。

根据 2009 年 10 月 20 日福州市商业银行股份有限公司的公告，该公司拟于 2009 年 10 月 31 日增资扩股，发行股份的类型为人民币记名式普通股，每股面值为人民币 1 元。按照 1:1 的比例向原股东

发行股票，每股价格 2 元。并向第一大股东按照 2.3 元的价格定向增发 9000 万股。该方案尚需中国银监会批准。

(三) 委托方以外的其他评估报告使用者

与本次评估目的相关的主管部门

二、评估目的

本次评估目的系为委托方拟转让其持有的被评估单位 1000 万股股权提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

本次评估对象为委托方所有的福州市商业银行股份有限公司 1000 万股股权，评估范围为所有股东权益。

四、评估价值类型及其定义

本次评估采用市场价值作为选定的评估价值类型。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在评估基准日进行正常的市场营销后，所达成的公平交易中某项资产应当进行交易的价值的估计数额，当事人双方应当各自精明，谨慎行事、不受任何强迫压制。

五、评估基准日

本项目评估基准日取二 00 九年九月三十日。该评估基准日系为实现本次评估所涉及的经济行为得以实现的最近会计期末。

六、评估依据

我们在本次资产评估工作中所遵循的国家、地方政府和有关部门的法律法规，以及在评估中参考的文件资料主要有：

(一) 行为依据

本公司与委托方订立的业务委托书;

(二) 法规依据

1、财企[2004]20号《财政部关于印发〈资产评估准则—基本准则〉和〈资产评估职业道德准则—基本准则〉的通知》;

2、中国资产评估协会颁布的《企业价值评估指导意见(试行)》及其他相关各项资产评估准则;

3、其他与资产评估有关的法律、法规及规章等。

(三) 产权依据

委托方提供的股权证明。

(四) 取价依据

1、委评企业提供的相关财务会计、经营资料。

2、国家有关部门公布的统计资料、技术标准和政策文件。

3、本公司收集的参数资料、市场询价资料。

七、评估方法

本次评估采用市场法进行评估。

注册资产评估师执行企业价值评估业务,应当根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件,分析收益法、市场法和成本法三种资产评估基本方法的适用性,恰当选择一种或多种资产评估基本方法。资产评估方法主要有下面三种:

市场法,是指将委评企业与在市场上已有交易案例的类似企业进行比较以确定评估对象价值的评估思路,在市场上有相对可比案例或可比指标的情况下,市场法评估的结果最能反映委评企业具有的潜在

市场价值。

市场法适用条件：

- 1、需要有一个充分发育的、活跃的资产交易市场。
- 2、市场上要有可比的资产及其交易活动。

收益法是从决定资产现行公平市场价值的基本依据——从资产的预期获利能力的角度评价资产，有利于为投资者进行投资预期和判断提供参考依据，它主要适应于对未来预期收益能力能做出相对准确和可靠估计的资产，不太适合收益能力受政策或政府调节影响大的资产估价。

收益法适用条件：

- 1、用货币衡量未来收益；
- 2、未来收益风险能用货币衡量。

运用收益法进行评估，应当从委托方或相关当事方获取委评企业未来相关经营状况和收益状况的预测，并进行必要的分析、判断和调整，确信相关预测的合理性。

成本法是在现实条件下重新购置或建造一个全新状态的评估对象，所需的全部成本减去评估对象的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值后的差额，以其作为评估对象现实价值的一种评估方法。成本法适用条件：

- 1、购买者对拟行交易的评估对象，不改变原来用途。
- 2、评估对象的实体特征、内部结构及其功能效用必须与假设重置的全新资产具有可比性，或评估对象的历史成本清晰明了。

3、评估对象必须是可以再生的，可以复制的，不能再生、复制的评估对象不能采用重置成本法。

4、评估对象必须是随着时间的推移，具有陈旧贬值性的资产，否则就不能运用重置成本法进行评估。

由于福州市商业银行股份有限公司目前的业务类型的收益能力在很大程度上取决于可服务市场的大小和其提供服务的能力与质量，其可服务市场的大小和收益能力对国家宏观经济形势和国家政策非常敏感，收益的波动性比较大，收益较难可靠的估计。故不适用收益法。而且该公司属于金融服务类行业，其公司市场价值并不完全取决于历史投入，故不适合采用成本法进行评估。

考虑到本次经济行为为转让具有鲜明的市场交易特征，并且近期股权存在一个充分发育的、活跃的资产交易市场，故本次评估认为采用市场法评估更有利于评估目的的价值实现。

八、评估程序实施过程

1、接受委托

根据委托方资产评估意向，在正式评估之前，我公司与委托方有关人员进行了交流，首先了解方案、工作进度，评估目的，评估范围和对象，评估基准日。接受委托后，我公司确定该项目负责人，并根据本项目成立了评估项目小组。

2、制订评估方案

根据评估目的，制定了评估方案和计划，并根据评估方案拟定收集资料提纲，以指导评估小组现场清查工作。

3、搜集资料

评估小组向委托方提出需要的相关资料清单，由委托方向被评估单位收集。

4、评定估算

- (1) 通过分析，选择适合的评估方法。
- (2) 按照所选择的评估方法的流程对评估对象进行评估。
- (3) 撰写评估报告。

5、内部审核

将报告初稿送公司进行三级审核，根据公司审核意见，修订评估报告，出具评估报告终稿。

九、评估假设

1、本评估报告的结论是以在产权明确的情况下，以被评估单位持续经营并称职地对资产进行了有效运营为前提条件。

2、公司遵循的国家和地方现行法律、法规、政策和社会经济环境在预测期内无重大改变；现行的信贷利率等无重大改变；赋税基准及税率无重大改变；

3、被评估单位主要提供的服务、管理、销售等业务的市场无重大变化；

4、金融监管规则及市场交易规则无重大变化；

5、证券市场不会出现特别异常的波动，证券市场中的成交价格是在投资者各自精明、理性、谨慎投资下产生的；

6、无不可抗力或不可预见因素对被评估单位造成的重大不利影

响。

7、由于处在被评估单位增资扩股前的敏感期，评估人员无法取得 2009 年的相关财务资料。故本次评估无法对被评估单位的 2009 年的经营状况与同一行业内的其他公司进行比较。本次评估假设 2009 年本评估单位的经营业绩在同行业内的地位较 2008 年保持不变。

十、评估结论

根据国家有关资产评估规定，本着独立、客观、公正的原则及必要的评估程序，对申报评估福州市商业银行股份有限公司的股权价值进行了评估，本次评估主要采用市场法，根据以上评估工作得出如下评估结论：在评估基准日二 00 九年九月三十日，委评福州市商业银行股份有限公司 1000 万股股权价值为 RMB3660 万元，即每股股权价值为 3.66 元。

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(包括但不限于)：

- 1、本报告未考虑因资产转让而产生的有关税费。
- 2、本公司在评估过程中，接受了由委评企业提供的评估师认为是评估过程中不可缺少的资料，这些资料的真实性、正确性及来源合法性由委评企业负责，评估师均假定这些资料是真实、正确及来源合法，本次评估的结果在一定程度上依赖于这些资料的真实性、正确性及来源合法性。
- 3、评估结论受具体参加本次项目的评估人员的执业水平和能力

的影响。

4、对于本评估报告中被评估资产的法律描述或法律事项（包括其权属或负担性限制），本公司按准则要求进行了一般性的调查。除在本报告已有揭示以外，假定评估过程中所评资产的权属为良好的和可在市场上进行交易的；同时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。

十二、评估报告使用限制的说明

1、本报告是建立在第十一点“评估假设”和第十二点“特别事项说明”的前提下成立的；

2、本报告自二 00 九年九月三十日起一年失效，当评估目的在评估结论使用有效期内实现时，可以将评估结论作为实现本次评估目的的参考依据，超过评估结论使用有效期限，需重新进行价值评估。

3、本报告的附件均为与资产评估报告书具有同等法律效力。

4、本报告仅供委托方为本次评估目的使用，报告书的使用权仅归本报告载明的评估报告使用者，未经委托方许可，我公司将不随意向他人提供或公开。未经我公司许可，该评估结果不得用于其他目的经济行为，评估报告书及其附件的有关内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体（法律、法规规定除外）。

5、本报告系评估师依据国家法律法规出具的专业性结论，需经评估机构及评估师签字、盖章后，依据国家法律法规的有关规定发生法律效力。

6、本评估报告必须完整使用方为有效，对仅使用报告中部份内

容所导致的可能的损失，本公司不承担责任。

7、若实际转让的股权数量或其作价标准发生变化，会对评估结论造成影响，故不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估。

福建联合中和资产评估有限公司

法定代表人：商光太

中国·福州

注册资产评估师：

陈航 商光太

二〇〇九年十月二十六日