

评估说明书共一册

本 册 为 第 一 册

中广信评报字[2013]第 020 号

广东锦龙发展股份有限公司拟收购东莞市新世纪科教拓展有限公司持有东莞农村商业银行股份有限公司 7,533.46 万股股权价值

评 估 说 明 书

评估机构名称：广东中广信资产评估有限公司

委托评估单位：广东锦龙发展股份有限公司

被评估单位：东莞农村商业银行股份有限公司

报告提交日期：二 0 一三年二月十八日

目 录

第一部分、关于评估说明使用范围的声明	2
第二部分、关于企业进行资产评估有关事项的说明	3
一、委托方与被评估单位概况	3
二、关于经济行为的说明	14
三、关于评估对象与评估范围的说明	14
四、关于评估基准日的说明	17
五、可能影响评估工作的重大事项的说明	17
六、资产核实与尽职调查内容，未来经营和收益状况的说明	17
七、资料清单	29
第三部分、资产清查核实说明	31
一、评估对象与评估范围的说明	31
二、资产核实情况特别说明	31
第四部分、收益法评估技术说明	33
一、评估对象和评估范围	33
二、收益法的应用前提及选择理由和依据	33
三、收益现值法企业股东全部权益价值评估的基本假设	34
四、企业所在行业状况及经营分析	35
五、评估方法的运用和逻辑推理计算过程	45
第五部分、市场法评估技术说明	62
一、市场法简介	62
二、可比公司的选择	63
三、可比参数和指标的确定	64
四、与样本银行比较计算得到的待估对象初步评估值	65
五、市场法评估结论	70
第六部分、评估结论及分析	71
一、评估结论:	71
二、评估结论的有关说明及评估结论成立的条件	72

第一部分、关于评估说明使用范围的声明

本评估说明，仅供财产评估主管机关、企业主管部门审查评估报告书和监管部门检查评估机构工作之用，非法律、行政法规规定，材料的全部或部分内容不得提供给其它任何单位和个人，也不得见诸公开媒体；任何未经评估机构和委托方确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

第二部分、关于企业进行资产评估有关事项的说明

一、委托方与被评估单位概况

（一）委托方概况

- 1、名称：广东锦龙发展股份有限公司（以下简称“锦龙股份”）
- 2、住所：广东省东莞市南城区鸿福路106号南峰中心第十二层
- 3、法定代表人：杨志茂
- 4、注册资本：人民币肆亿肆仟捌佰万元
- 5、实收资本：人民币肆亿肆仟捌佰万元
- 6、公司类型：股份有限公司（上市）
- 7、企业法人营业执照注册号：440000000021235
- 8、成立日期：一九九七年四月九日
- 9、经营范围：实业投资，房地产开发。
- 10、营业期限：至长期

（二）被评估单位概况

1、基本情况

名称：东莞农村商业银行股份有限公司（以下简称“东莞农商行”）

住所：广东省东莞市东城区鸿福东路2号

法定代表人：何沛良

注册资本：人民币伍拾贰亿壹仟捌佰伍拾玖万伍仟零玖元

实收资本：人民币伍拾贰亿壹仟捌佰伍拾玖万伍仟零玖元

公司类型：股份有限公司

企业法人营业执照注册号：44190000049536

金融许可证号：00357005

机构编码号：B1054H244190001

成立日期：二〇〇五年十一月三十日

经营范围：吸收本外币公众存款；发放本外币短期、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；从事本外币同业拆借；从事银行卡（借记卡）业务；代理收付款及代理保险业务；提供保管箱服务；外汇汇款、外币兑换；结汇、售汇业务；代理远期结售汇业务；外汇资信调查、咨询和见证业务；经中国银行业监督管理委员会批准的其他业务。

2、企业股权变动情况

（1）企业股权变更等历史沿革情况

东莞农村商业银行股份有限公司（以下简称本行或银行）前身系原东莞农村信用合作联社，原东莞农村信用合作联社是在原东莞农村信用合作社联合社及原东莞市 32 家镇区信用社基础上，按照《关于东莞市农村信用合作联社开业的批复》（东银监复[2005]51 号）的要求实施统一法人并于 2005 年 11 月在东莞市工商行政管理局登记成立的信用社。根据国务院《关于印发深化农村信用社改革试点方案的通知》（国发〔2003〕15 号）、《中国银行业监督管理委员会农村中小金融机构行政许可事项实施办法》等文件精神，按照广东省人民政府《关于进一步深化农村信用社改革的实施意见》（粤府办〔2009〕36 号）、《关于印发〈广东银监局辖区农村商业银行、农村合作银行组建工作指引〉及〈广东银监局辖区组建农村商业银行、农村合作

银行清产核资工作指引>的通知》(粤银监发〔2009〕127号)、农商行发起人协议、广东省人民政府《关于同意启动东莞市农村信用合作联社改制工作的批复》(粤府函[2009]143号)、东莞市人民政府《关于同意启动东莞市农村信用合作联社改制工作的批复》(东府函〔2009〕133号)、中国银行业监督管理委员会《中国银监会关于筹建东莞农村商业银行股份有限公司的批复》(银监复[2009]474号)等文件的要求,东莞市农村信用合作联社整体变更设立本行,于2009年12月经中国银行业监督管理委员会银监复[2009]519号文件批准开业,并于当月22日取得东莞市工商行政管理局颁发的企业法人营业执照,经济性质为股份有限公司,改制后本行注册资金为人民币4,312,888,438.00元。

2011年度股东大会决议(第5号)和章程规定,以2012年3月21日总股份4,744,177,281.00为基数,按每10股转增1股的比例,以未分配利润474,417,728.00元向全体出资者转增股份总额474,417,728.00股,变更后的注册资本为5,218,595,009.00元。

现注册资本为人民币5,218,595,009.00元,法定代表人:何沛良,注册地及办公地址:广东省东莞市东城区鸿福东路2号。

(2) 评估基准日股东及持股比例

截至评估基准日2012年12月31日,东莞农商行股东情况见下表:

项目名称	股东人数	注册资本(元)	占比(%)
法人股东	72	1,117,269,837.20	21.41
职工股东	3,023	536,358,506.20	10.28
非职工股东	54,731	3,564,966,665.60	68.31
合计	57,826	5,218,595,009.00	100

上述注册资本已经天健会计师事务所(特殊普通合伙)广东分所出具

的验资报告（天健粤验字[2012]1006号）验证。

3、法定许可经营范围、实际主要经营范围、经营产品介绍

东莞农商行经营范围包括：吸收公众存款；发放短期、中期和长期贷款；办理国内结算；办理票据贴现；代理发行、兑付、承销政府债券；买卖政府债券、金融债券；从事本外币同业拆借；从事银行卡（借记卡）业务；代理收付款项及代理保险业务；提供保管箱业务；外汇汇款；外币兑换；结汇、售汇业务；代理远期结售汇业务；外汇资信调查、咨询和见证业务；经中国银行业监督管理委员会批准的其他业务。

东莞农商行在《金融许可证》和《企业法人营业执照》核准的经营范围内开展各项业务。核心业务主要包括公司业务、个人业务和资金业务。公司业务产品与服务，主要包括公司贷款、公司存款、中间业务与服务、国际业务与服务；个人银行业务产品和服务，包括个人信贷产品、个人储蓄产品、中间业务产品等；资金业务主要包括货币市场交易、外汇市场交易、证券投资与交易、应收款类投资与交易以及代理客户资金交易等。

3. 企业组织机构设置

东莞农商行按照《公司法》、《商业银行法》等相关法律法规的规定设立了股东大会、董事会、监事会。本行实行一级法人体制，董事会下设决策和战略委员会、风险管理委员会、提名和薪酬委员会3个专门委员会，监事会下设审计委员会。总行根据市场细分需要分前台、中台、后台，并设立公司业务部、零售业务部、贷款审核中心、中小额贷款审批中心、财务部、会计结算部、风险管理委员会、稽核部、科技部、人力资源部、办公室等17个职能部门，建立起财会、信贷、稽核垂直管理体系，截至2012

年12月31日总行下辖33个一级支行，138个二级支行和347个分理处共518个分支机构，以及4 家控股子银行，实行授权管理。5109名员工。



4、企业财务核算体系

东莞农商行建立了自己的财务核算体系，主要依托在相关系统的运行下。东莞农商行的信贷管理系统、个人贷款管理系统、财务管理系统、客

服中心及电话银行系统、报表系统、管理会计系统（包括资金转移定价系统、资产负债管理系统、盈利性分析系统）和办公自动化系统等均已投入运行。企业核算层已经实现了全行会计集中和总账功能，并由单独的总账系统进行全行的科目账务处理，各渠道完成的交易由核算中心统一进行核算与内部账务处理的工作，信贷管理系统与个人贷款管理系统实现了全行信贷业务的集中管理。

5、近年来企业的资产、财务、负债状况和经营业绩（合并报表）：

金额单位：万元

序号	项目	2012 年	2011 年	2010 年
1	资产总额	17,146,751	14,896,549	12,706,973
2	负债总额	15,865,603	13,843,902	11,858,286
3	所有者权益总额	1,281,147	1,052,647	848,687
4	营业总收入	602,425	490,345	353,868
5	营业利润	369,355	314,996	201,289
6	利润总额	370,995	316,793	202,382
7	净利润	287,052	243,571	155,650
8	资本净利率（%）	23.87%	24.95%	19.86%
9	每股收益	0.55	0.51	0.36
10	审计机构	天健会计师事务所（特殊普通合伙）广东分所		
11	注册会计师发表的意见	无保留	无保留	无保留

6、企业子公司、分支机构情况

（1）控股子公司

截至评估基准日，东莞农商行拥有控股子公司 4 家，持有控股公司股权比例如下表：

控股子公司名称	注册资本（万元）	持股比例
惠州仲恺东盈村镇银行股份有限公司	30,000.00	51%
云浮新兴东盈村镇银行股份有限公司	10,000.00	51%
贺州八步东盈村镇银行股份有限公司	10,000.00	51%
东莞大朗东盈村镇银行股份有限公司	10,000.00	35%

（2）参股企业

截至评估基准日，被评估企业长期股权非控股投资情况如下：

被投资公司名称	账面金额（元）	投资比例
中国银联股份公司	25,000,000.00	1.50%
省联社	30,000,000.00	10.00%
其他	HKD13,146.11	-

（3）分支机构

截至 2012 年 12 月 31 日总行下辖 33 个一级支行，138 个二级支行和 347 个分理处共 518 个分支机构，以及 4 家控股子银行，实行授权管理。5109 名员工。

7、企业经营特点及经营风险分析

银行的核心业务包括公司业务、个人业务及资金业务。

东莞农商行主要通过公司客户服务渠道进行营销，公司服务渠道主要包括柜面服务、电子渠道（包括网银、电话银行）、客户经理直接服务客户。东莞农商行的业务和网络主要位于东莞市，凭借此区位优势 and 自身努力，有效地向省内外扩大经营服务领域，迅速发展成为具有相当规模和实力的股份制商业银行，在东莞市拥有较高的品牌认同度、丰富的市场经验和高效的营销网络。网络覆盖面广，辐射深入，体系完整，同时拥有较为充裕、具有一定素质的专业队伍。近几年通过调整、优化，机构布局日趋合理，人员结构进一步优化，网点资源价值进一步提高。

8、企业执行国家相关部门制定的行业监管指标的情况

东莞农村商业银行监管指标表

指标类型	指标名称	银监会的监管标准	监管指标值		
			2010 年	2011 年	2012 年
资本充足情况	资本充足率	≥8%	16.94%	16.92%	16.19%
	核心资本充足率	≥4%	13.11%	13.69%	13.69%
	杠杆率	≥4%	5.97%	6.27%	6.70%
信用资产质量	不良资产率	≤4%	1.02%	0.78%	0.58%
	不良贷款率	≤5%	1.67%	1.23%	0.94%

东莞农村商业银行监管指标表

指标类型	指标名称	银监会的监管标准	监管指标值		
			2010 年	2011 年	2012 年
风险指标	贷款损失准备充足率	$\geq 100\%$	170.79%	187.02%	207.48%
	拨备覆盖率	$\geq 150\%$	291.95%	340.58%	379.88%
	贷款拨备率	$\geq 2.5\%$	4.87%	4.18%	3.58%
	单一集团客户授信集中度	$\leq 15\%$	10.54%	9.32%	7.76%
	单一客户贷款集中度	$\leq 10\%$	7.10%	5.43%	4.68%
	最大十家集团客户授信集中度	无	82.17%	73.51%	63.23%
	最大十家客户贷款集中度	无	51.41%	39.71%	34.94%
流动性风险指标	流动性比例	$\geq 25\%$	45.87%	47.35%	52.10%
	流动性覆盖率	$\geq 100\%$	422.68%	493.16%	299.60%
	净稳定资金比例	$\geq 100\%$	201.34%	193.02%	119.68%
	流动性缺口率	$\geq -10\%$	57.32%	45.42%	-9.70%
	核心负债依存度	$\geq 60\%$	72.92%	67.77%	68.65%
	存贷款比例	$\leq 75\%$	56.64%	58.03%	59.51%
	人民币超额备付率	无	4.50%	5.92%	5.21%
盈利性指标	资产利润率	$\geq 0.6\%$	1.31%	1.66%	1.67%
	资本利润率	$\geq 11\%$	19.86%	24.95%	23.87%
	成本收入比	$\leq 35\%$	31.53%	31.14%	33.92%
	中间业务收入比率	无	8.99%	8.37%	7.13%
	非利息收入占比	无	12.78%	8.69%	8.73%

通过上述最近三年数据分析可知，东莞农商行不良贷款率持续下降，拨备覆盖率远远高于监管值，资产质量逐步提高；单一客户贷款集中度、最大十家客户贷款集中双双下降，集中度风险不断降低；流动性比例逐年提高，流动性风险趋稳；资产利润率连续提升，资本利润率保持高位，盈利能力强。为东莞农商行以后长远发展打下坚实的基础。

9、表外资产主要组成及情况介绍

东莞农商行表外业务包括两部分：或有风险的表外业务，即为客户债务清偿能力提供担保、承担客户违约风险的业务，如贷款承诺等；无风险的表外业务主要包括结算、受托业务。

东莞农商行存在或有风险的主要表外项目余额如下：

单位：人民币元

项目	2012 年期初数	2012 年期末数
承兑汇票	988,555,630.89	304,980,946.10
开出信用证	123,921,202.51	39,283,317.05
开出保函款项	349,716,014.80	280,007,956.80
应收信用证出口款项	6,517,274.29	10,565,076.61
国外开来信用证凭信	1,854,103.08	8,511,434.04
合 计	1,470,564,225.57	643,348,730.55

10、目前公司的（战略）定位，未来几年的经营规划以及经营策略

（1）业务发展战略规划目标。到 2015 年，存贷款业务实现翻番，继续保持在全省系统内金融机构排名前三甲，各项存款达到 2000 亿元，比 2010 年末增加 883 亿元，年均增长 12.3%；各项贷款达到 1300 亿元，年均增长 15.4%，利润总额达到 40 亿元，年均增长 14.8%。金融产品更为丰富，金融工具更为完善，服务手段达到国内同行先进水平，市场占有率稳中有所提高，存贷规模与市场占有率继续保持东莞市银行业第一位，零售银行主体地位进一步确立。2011 年主营业务收入实现超 50 亿元，达到东莞市大企业（集团）培育对象标准。

（2）科技农商战略规划目标。“十二五”期间，高起点设计和研发新一代信息系统，按照战略发展要求，以流程化管理改革为抓手，以市场为导向，逐步建立起以客户为中心的服务创新系统、以稳健经营为目标的风险控制系统、以财务管理为核心的管理支持系统，使信息化水平达到区域性商业银行的先进行列。

（3）核心人才战略规划目标。“十二五”期间，根据机构网点与专业分工情况，全面启动核心人才培养计划，配备充足的后备力量；进一步健全管理岗位人员配备，拓宽员工职业发展通道；进一步改善和优化经营管理队伍的结构，逐步建立与市场接轨、与同业共享的人才竞争机制。

（4）法人治理战略规划目标。“十二五”期间，不断适应现代金融制度发展要求，结合本行经营规模和内部管理水平，加快完善有效的法人治理运作机制，充分发挥董事会的核心作用，增强董事会决策科学性和有效性，进一步提升监事会独立性与有效性，加强对高级管理人员和董事的考核评价，切实维护全体股东、利益相关者和东莞农商行的整体利益。

（5）品牌营销战略规划目标。“十二五”期间，坚持走特色银行的发展道路，全面推行差异化产品与品牌战略，有效创新、整合业务产品与营销渠道，全力以赴打造产品品牌、服务品牌、机构品牌、文化品牌等多层次、一体化品牌服务营销体系，提升品牌忠诚度与影响力，有力增强东莞农商行核心竞争力。

（6）风险管理战略规划目标。“十二五”期间，严格按照银监会相关要求建立并完善全面风险管理机制，强化规章制度和合规文化建设，从信用风险内部评级法、经济资本分配、资金转移定价入手，逐步形成覆盖各类风险的评估、计量、控制技术，使风险量化结果贯穿于经营管理全过程。

（7）跨区经营及上市战略规划目标。“十二五”期间，按照“一体两翼”（以设立异地分支机构为主体，参股投资同业和设立村镇银行为两翼）跨区发展模式，坚持区域化、追随客户、适时适度原则，优先选择在珠三角地区加快开设异地分支行，同时谋划向全国延伸的具体定位与路径，实施多元化扩张，适度投资参股同业，培育新的利润增长点，进一步拓展发展空间。严格甄选保荐机构和其他中介机构，按照证监会和上市银行要求，进一步建立完备的治理架构、规范的治理程序、有效的治理机制和科学的激励约束制度，规范企业信息披露，积极创造上市条件，把握机遇推进上

市。

(8) 企业文化战略规划目标。“十二五”期间，东莞农商行将进一步树立职业经理人的核心价值观，加强“团结和谐、开放包容、务实敬业、创新进取”企业文化的凝练、塑造、培育、宣传和传承，建设具有东莞农商行特色的企业文化，构建全体东莞农商行人共同的精神家园，激发员工的优越感和自豪感，凝聚发展的合力。

(9) 被评估企业执行财政部 2006 年 2 月颁布的《企业会计准则——基本准则》和 38 项具体会计准则、其后颁布的应用指南、解释以及其他相关规定。

11、被评估单位执行的税率

被评估企业适用税率营业税为 3%、5%，城市维护建设税 7%，教育费附加 3%，地方教育费附加 2%，堤围费 1%，企业所得税税率为 25%。

(三) 股权持有者概况

名称：东莞市新世纪科教拓展有限公司（以下简称“新世纪拓展”）

住所：东莞市凤岗雁田村镇田北路

法定代表人：杨梅英

注册资本：人民币捌亿壹元

实收资本：人民币捌亿壹元

公司类型：有限责任公司

企业法人营业执照注册号：441900000209386

成立日期：一九九七年一月十四日

经营范围：科教投资，房地产投资，事业项目投资。

（四）委托方与被评估单位（或产权持有者）关系

委托方拟收购被评估单位部分股权。委托方与拟评估股权持有者为同一控制方，即东莞市新世纪科教拓展有限公司。

（五）委托方以外的其他评估报告使用者

委托方以外的其他评估报告使用者包括业务约定书中约定的其他报告使用者和国家法律、法规规定的评估报告使用者。

除国家法律、法规另有规定外，任何未经评估机构和委托方确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

二、关于经济行为的说明

本次资产评估是应锦龙股份委托，对东莞市新世纪科教拓展有限公司持有的东莞农商行 7,533.46 万股股权价值进行评估，为锦龙股份拟股权收购事宜提供价值参考意见。

三、关于评估对象与评估范围的说明

（一）评估对象

本次评估对象为东莞农商行股东部分权益价值，即新世纪拓展拟转让其持有东莞农商行 7,533.46 万股股权价值。

（二）评估范围及评估范围限制说明

本次评估范围是东莞农商行在评估基准日 2012 年 12 月 31 日涉及的全部资产和相关负债。账面资产总额为 171,467,506,823.66 元，负债总额为 158,656,033,851.08 元，净资产额为 12,811,472,972.58 元。以上纳入评估范

围的资产、负债已经天健会计师事务所（特殊普通合伙）广东分所审计，并出具天健粤审[2013]101号审计报告。

以上评估范围与委托评估时确定的资产范围一致。

1、委估主要资产情况

本次评估范围中的主要资产为发放垫款和贷款、金融工具、固定资产、抵债资产、无形资产。

2、企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

企业评估范围内的无形资产为交易系统等计算机软件及其他知识产权等。

3、企业的主要客户资源、营销网络

2012年末，最大十大户存款总额为48亿元，比上季度末增加12亿元，比年初增加了15亿元；其中定期存款为15亿元，占31.25%。2012年末，全行人民币对公存款余额为357.31亿元，比年初上升33.51亿元，增幅为10.35%。2012年末，全行零售贷款余额为162.87亿元，比年初增加1.29亿元，增幅为0.80%。

东莞农商行主要通过公司客户服务渠道进行营销，公司服务渠道主要包括柜面服务、电子渠道（包括网银、电话银行）、客户经理直接服务客户。东莞农商行的业务和网络主要位于东莞市，凭借此区位优势 and 自身努力，有效地向省内外扩大经营服务领域，迅速发展成为具有相当规模和实力的股份制商业银行，在东莞市拥有较高的品牌认同度、丰富的市场经验和高效的营销网络。网络覆盖面广，辐射深入，体系完整，同时拥有较为充裕、具有一定素质的专业队伍。近几年通过调整、优化，机构布局

日趋合理，人员结构进一步优化，网点资源价值进一步提高。

4、企业表外业务的类型、数量

东莞农商行表外业务包括两部分：或有风险的表外业务，即为客户债务清偿能力提供担保、承担客户违约风险的业务，如贷款承诺等；无风险的表外业务主要包括结算、受托业务。

东莞农商行存在或有风险的主要表外项目余额如下：

单位：人民币元

项目	2012 年期初数	2012 年期末数
承兑汇票	988,555,630.89	304,980,946.10
开出信用证	123,921,202.51	39,283,317.05
开出保函款项	349,716,014.80	280,007,956.80
应收信用证出口款项	6,517,274.29	10,565,076.61
国外开来信用证凭信	1,854,103.08	8,511,434.04
合 计	1,470,564,225.57	643,348,730.55

5、评估范围限制说明

本次评估，由于委托方广东锦龙发展股份有限公司拟收购东莞农商行股权比例非常少，客观上限制了采用资产基础法进行评估。

故根据本次评估的特点，评估机构确定的尽职调查内容主要有：

1) 本次评估的经济行为背景情况，主要为委托方和被评估企业对本次评估事项的说明；

2) 评估对象存续经营的相关法律情况，主要为评估对象的有关章程、金融许可证等；

3) 东莞农商行最近三年季度客户规模、新增存款量、银监会行业监管指标、财务报表、主要历史财务指标、科目明细表、部分产权证书等情况；

4) 东莞农商行未来几年的经营规划以及经营策略，包括：市场扩展、

营销策略、成本费用控制、资金筹措和投资计划等以及未来的收入和费用构成及其变化趋势等；

5) 东莞农商行主要经营优势和风险，包括：国家、地方政策优势和风险、产品优势和风险、市场（行业）竞争优势和风险、财务（债务）风险、汇率风险等；

6) 与本次评估有关的其他情况。

6、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

本次评估未涉及委托其他机构进行评估的资产。

四、关于评估基准日的说明

本项目评估基准日为 2012 年 12 月 31 日。资产评估是对某一时点的资产及负债状况提出价值结论，为使评估基准日与评估目的实现日尽量接近，委托方根据实际情况选择 2012 年 12 月 31 日作为评估基准日。资产评估中的一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

五、可能影响评估工作的重大事项的说明

由于新世纪拓展持有的东莞农商行 7,533.46 万股股权仅占 1.44%，本次评估根据东莞农商行公司章程的条款，东莞农商行向我们提供了其公司章程、十二五规划、2012 年经营分析、2009-2012 年度审计报告、评估基准日的会计报表、科目余额表等财务资料复印件，最近 3 年的客户余额、发生额等业务资料、部分产权证书等。基于东莞农商行自身经营原因，难以进

一步详尽了解其经营状况。

六、资产核实与尽职调查内容，未来经营和收益状况的说明

（一）本次评估，由于委托方广东锦龙发展股份有限公司拟收购东莞农商行股权比例非常少，客观上限制了采用资产基础法进行评估。

故根据本次评估的特点，评估机构确定的尽职调查内容主要有：

1、本次评估的经济行为背景情况，主要为委托方和被评估企业对本次评估事项的说明；

2、评估对象存续经营的相关法律情况，主要为评估对象的有关章程、金融许可证等；

3、东莞农商行最近三年季度客户规模、新增存款量、银监会行业监管指标、财务报表、主要历史财务指标等情况；

4、东莞农商行未来几年的经营规划以及经营策略，包括：市场扩展、营销策略、成本费用控制、资金筹措和投资计划等以及未来的收入和费用构成及其变化趋势等；

5、东莞农商行主要经营优势和风险，包括：国家、地方政策优势和风险、产品优势和风险、市场（行业）竞争优势和风险、财务（债务）风险、汇率风险等；

6、与本次评估有关的其他情况。

（二）宏观经济形势及企业未来经营状况说明

1、国际经济金融形势

2012 年三季度，全球经济增速进一步放缓，欧债危机、美国财政悬崖

等多重下行风险叠加，全球经济前景仍不乐观。

一是欧元区经济形势继续恶化，债务危机仍处于高危阶段。2012 年一、二季度，欧元区 GDP 同比分别增长 0.0%和-0.5%，呈下滑态势，失业率持续上升，8 月份达到创纪录的 11.4%。欧债危机仍处于高危阶段。希腊的结构性改革及财政整顿进展缓慢，加上经济深度衰退和国内政局动荡，形势不容乐观；西班牙的局势也比较严峻，经济衰退和地方政府财政状况恶化，可能进一步推高西班牙政府负债水平，同时，房地产泡沫破灭导致西班牙银行体系遭受重创，银行系统脆弱性进一步凸显。

二是美国经济复苏动力仍不足，财政悬崖效应可能拖累经济复苏。近期部分美国经济数据出现改善，显示出温和复苏的势头，但复苏可持续性仍有待观察。一方面，劳动力市场改善程度有限，当前失业率的降低部分来自于劳动参与率的下降和非自愿兼职工作人数的增长；另一方面，房地产市场仍处低位，要完全恢复至危机前的水平，还需较长时间。此外，一揽子临时财政刺激政策将于明年年初到期，若两党不能就政策延期达成一致，可能对美国经济产生巨大的财政紧缩效应，同时，美国还面临政府债务再次逼近法定上限的挑战。

三是新兴经济体增长普遍放缓。受外部需求减少、经济周期性下行等多重因素影响，主要新兴经济体增长放缓。巴西和印度二季度 GDP 同比分别增长 0.5%和 3.9%，远低于去年同期的 3.3%和 9.0%。

四是全球流动性宽松加剧跨境资本波动及通胀风险。三季度以来，发达经济体货币政策进入新一轮放松。美国和欧元区分别推出了“第三轮量化宽松”（QE3）和“直接货币交易”（OMT）等新刺激政策，英国、日本等国

央行也进一步扩大资产购买规模。持续宽松的货币环境将加剧跨境资本波动及通胀风险。

2、国内经济金融形势

（1）国内经济金融运行总体平稳

一是经济增速趋于稳定并继续出现积极变化。随着中央一系列稳增长政策措施的逐步落实，经济增速趋于稳定，前三季度国内生产总值同比增长 7.7%，保持在年初确定的目标范围内，9 月份主要经济指标增速有所加快。具体来看，前三季度，社会消费品零售总额同比增长 14.1%，其中 9 月份增幅比上月提高 1 个百分点；固定资产投资增长 20.5%，比前 8 个月提高 0.3 个百分点。9 月份，全国规模以上工业增加值同比增长 9.2%，比上月提高 0.3 个百分点。前三季度，进出口总额同比增长 6.2%，实现贸易顺差 1483 亿美元，同比增加 412 亿美元。其中，9 月份出口增长 9.9%，创单月出口规模历史新高。

二是物价保持稳定。居民消费价格前三季度同比上涨 2.8%，7、8、9 月份同比分别上涨 1.8%、2.0%和 1.9%，总体保持稳定。农业生产形势良好，夏粮生产实现历史性的“九连增”，秋粮、棉花等秋收作物总体长势良好，为物价的持续稳定提供了有力支撑。

三是转变经济发展方式和经济结构调整取得积极成效。产业结构升级加快，前三季度服务业占国内生产总值的比重上升至 43.8%，比去年同期提高 1.2 个百分点。高新技术产业较快发展，高耗能行业增速持续低于工业整体水平。节能减排工作积极推进，前三季度单位国内生产总值能耗同比下降 3.4%，降幅大于去年同期，污染物减排的主要指标均好于去年同期水

平。区域发展协调性增强，产业转移步伐加快，中西部和东北地区主要经济指标好于全国平均水平。

四是就业稳定，居民收入增加。1-9月，城镇新增就业1024万人，已提前超额完成今年900万人的预期目标。前三季度，城镇居民人均可支配收入和农村居民人均现金收入同比实际分别增长9.8%和12.3%。

五是房地产市场走势总体平稳。房地产市场调控的成效继续显现。9月份，70个大中城市新建商品住宅价格同比下降的城市有55个，同比价格上涨的城市中，涨幅均未超过1.2%。1-9月，全国商品房销售面积同比下降4.0%，降幅比上半年缩小6个百分点。保障性安居工程建设进展顺利，1-9月新开工720万套，开工率达97%，建成480万套。

（2）经济发展仍面临困难和挑战

一是国内经济趋稳的基础还不稳固。出口方面，尽管9月份增速有所回升，但受外需持续低迷、部分订单流向周边国家等多重因素影响，未来出口稳定增长的难度仍然很大。出口企业较为集中的东南沿海地区和光伏、船舶等行业受冲击较大。投资方面，企业盈利能力下降，对市场前景预期不稳，投资意愿不足，其中制造业投资累计增速已连续两个月出现回落。

二是企业经营困难较重。今年以来，随着市场需求增长减缓，新上产能逐步释放，产能过剩矛盾加剧，纺织、钢铁、机械等行业订单不足、销售不旺、价格不振的局面较为普遍。9月份工业生产者出厂价格同比下降3.6%，为2009年11月以来的新低。同时，企业综合经营成本还在上升，效益持续下滑。前9个月规模以上工业企业实现利润同比下降1.8%，降幅较1-8月有所收窄，但比去年同期下降28.8个百分点。

3、商业银行运行概况

2012 年三季度，商业银行运行平稳，资产负债规模与经营利润继续增长，流动性水平比较充裕，资本充足率稳步上升，资产质量总体保持稳定。

1) 资产负债规模继续增长

商业银行（包括大型商业银行、股份制商业银行、城市商业银行、农村商业银行和外资银行，下同）资产规模继续增长。截至 2012 年三季度末，总资产余额达 100.4 万亿元（本外币合计，下同），比上年末增加 12.0 万亿元，同比增长 20.5%。

资产组合中，各项贷款余额为 50.2 万亿元，比上年末增加 5.7 万亿元，同比增长 16.7%，占资产总额的 50.0%；债券投资余额为 16.6 万亿元，同比增长 12.7%，占资产总额的 16.5%。各类商业银行中，资产余额同比增长最快的是农村商业银行（增幅 57.1%，主要原因是部分农村信用社与农村合作银行改制为农村商业银行），其次是股份制商业银行（增幅 31.9%）和城市商业银行（增幅 27.8%）。

从贷款投向看，三季度商业银行公司贷款（含个人经营性贷款，下同）余额 39.4 万亿元，同比增长 17.4%。个人贷款（不含个人经营性贷款，下同）余额为 9.5 万亿元，同比增长 13.0%。

从行业分布看，三季度新增贷款投向主要集中于三大领域：个人贷款（占比 27.4%）、批发和零售业（占比 26.8%）及制造业（占比 24.4%）。

商业银行负债结构保持稳定。2012 年三季度末，商业银行负债规模达 93.9 万亿元，比上年末增加 11.1 万亿元，同比增长 20.3%。其中，商业银行各项存款余额为 76.9 万亿元，比上年末增加 8.3 万亿元，同比增长 16.8%，

占总负债的比重为 81.9%。

2) 经营利润继续增长，但增速放缓

2012 年三季度，商业银行合计实现净利润 3194 亿元，比去年同期增加 385 亿元，同比增长 13.7%。前三季度，商业银行累计实现净利润 9810 亿元，比去年同期增加 1637 亿元，同比增长 20.0%，增速比去年同期下降 15 个百分点。前三季度，商业银行平均资产利润率为 1.4%，与去年同期持平；平均资本利润率为 21.5%，同比下降 0.58 个百分点。

三季度商业银行合计实现净利息收入 6480 亿元(含债券利息收入 1569 亿元)，比去年同期增加 1001 亿元，同比增长 18.3%。净利息收入的上升主要受生息资产增长的推动。2012 年三季度商业银行非利息收入 1345 亿元，同比增长 6.2%。

三季度，商业银行营业支出 3061 亿元，同比增加 542 亿元，增幅 21.5%。前三季度，成本收入比为 30.5%，同比下降 0.08 个百分点。

3) 资本充足率稳步上升

2012 年三季度末，商业银行（不含外国银行分行，下同）加权平均资本充足率为 13.0%，比上季末上升 0.12 个百分点，同比上升 0.71 个百分点；加权平均核心资本充足率为 10.6%，比上季末上升 0.17 个百分点，同比上升 0.47 个百分点。

从资本结构看，核心资本净额与资本净额的比例为 81.2%，资本质量较高。

4) 流动性水平比较充裕

2012 年三季度，商业银行流动性总体保持平稳，流动性比例同比上升，

存贷比同比继续下降，但银行间同业拆借月加权平均利率有所上升，银行间市场流动性略有收紧。三季度末，商业银行流动性比例为 45.2%，较上季末下降 1.5 个百分点，同比上升 2.4 个百分点。

三季度末，商业银行存贷款比例为 65.3%，比上季末上升 0.95 个百分点，同比下降 0.05 个百分点。从日均指标来看，三季度商业银行日均存贷款比例为 66.8%，高于期末存贷比 1.5 个百分点，差异幅度较上季缩小 0.7 个百分点。

三季度末，商业银行人民币超额备付率为 2.66%，较去年同期及年末分别下降 0.47 和 0.44 个百分点。分机构看，大型商业银行超额备付率为 2.30%，比上季度末下降 0.12 个百分点；股份制商业银行超额备付率为 2.78%，比上季度末上升 0.12 个百分点；城市商业银行超额备付率为 4.01%，比上季度末下降 0.46 个百分点。

下半年以来，银行间同业拆借月加权平均利率有所上升，9 月份达到 2.93%，较二季度末上升 0.21 个百分点。

5) 资产质量总体保持稳定

2012 年三季度末，商业银行不良贷款余额为 4788 亿元，比上季度末增加 224 亿元，比上年末增加 506 亿元；不良贷款率为 0.95%，比上季度末增加 0.01 个百分点，比上年末下降 0.01 个百分点。

个人贷款方面，2012 年三季度末，住房按揭贷款整体不良贷款率仍保持低位，为 0.30%，与上年末基本持平。信用卡透支不良率为 1.18%，比上年末下降 0.01 个百分点。

准备金水平继续稳步提升。2012 年三季度末，商业银行贷款损失准备

金余额为 1.39 万亿元，比上年末增加 1973 亿元；拨备覆盖率继续提高，达到 290.0%，比上年末提高 11.8 个百分点；商业银行的贷款拨备率为 2.76%，比上年末提高 0.09 个百分点。

（资料来自中国银行业监督管理委员会《中国银行业运行报告》（2012 年第三季度））

4、东莞地区经济、金融市场简要情况

2012 年，全市人民在市委、市政府的坚强领导下，从容应对复杂严峻的发展形势，以科学发展观为指导，围绕“加快转型升级、建设幸福东莞、实现高水平崛起”的战略目标，组织实施“三重”建设、水乡地区统筹发展、科技金融产业融合发展、农村综合改革、法治化国际化营商环境营造等系列政策措施，全市经济呈现稳步回升的态势。工业企稳回升，投资加快，财政增收，民生保障水平提高，居民生活质量持续提升。

1) 经济总量达到“五千亿”，回升步伐稳健

经济总量达到“五千亿”，初步测算，2012 年全市完成生产总值 5010.14 亿元。与上半年相比，下半年经济回暖趋势更加明显，回稳步伐更加稳健，按可比价计算，全年经济增长 6.1%，增速比上半年提高 3.6 个百分点。分产业看，第一产业增长 1.2%；第二产业增长 5.6%；第三产业增长 6.7%。

2) 农业生产保持稳定

初步统计，2012 年全市农林牧渔业总产值 32.39 亿元，按可比价计算，比上年增长 1.0%。其中农业产值 17.73 亿元，增长 1.1%；林业产值 0.22 亿元，与去年同期持平；牧业产值 5.88 亿元，下降 2.5%；渔业产值 7.62 亿元，增长 3.9%。农作物总播种面积 38.41 万亩，其中粮食播种面积 4.13 万亩，

产量 1.25 万吨，蔬菜种植面积 30.20 万亩，产量 37.55 万吨。生猪出栏 26.95 万头，下降 3.4%；家禽出栏 536.43 万只，下降 2.0%。

3) 工业增速逐月回升，先进工业发展较快

全年全市规模以上工业增加值 1733.12 亿元，比上年增长 5.6%。从全年走势看，工业增速逐月走高，全年累计增速比三季度提高 2.4 个百分点，比上半年提高 4.7 个百分点。主要行业与先进工业发展较快。五大支柱产业完成规模以上工业增加值 1173.41 亿元，增长 7.8%，增速比全市快 2.2 个百分点。先进制造业和高技术制造业分别增长 8.5%和 13.1%，增速比全市快 2.9 个和 7.5 个百分点。

4) 投资较快增长，大项目带动效果明显

全年完成固定资产投资 1180.35 亿元，比上年增长 9.4%，其中工业投资完成 414.67 亿元，增长 18.1%，高于投资平均增速 8.7 个百分点，拉动投资增长 5.9 个百分点。大项目工程进展较快，2012 年全市固定资产投资项目 1901 个，完成投资 803.03 亿元，增长 13.7%；平均项目投资规模 0.42 亿元，增长 28.3%。其中完成投资达 1 亿元以上的项目 96 个，完成投资 403.23 亿元，增长 21.3%。

5) 消费增速基本稳定，物价涨幅得到控制

全年社会消费品零售总额 1354.58 亿元，比上年增长 9.3%。汽车销售稳定增长，限上汽车类商品实现零售额 294.27 亿元，增长 10.0%；全年累计销售商品住宅面积 592.63 万平方米，增长 15.7%，按照销售面积和销售金额进行计算，销售均价为 8271 元/平方米，比上年增长 1.2%。物价水平进一步回落，2012 年居民消费价格总水平累计上涨 2.9%，涨幅比 1-3 季度

回落 0.5 个百分点。食品类价格涨幅最高，同比上升 6.1%。

6) 出口增速高于全国全省，利用外资势头良好

全市进出口保持稳定较快增长。今年全市进出口总额 1444.16 亿美元，比上年增长 6.8%。其中出口 850.66 亿美元，增长 8.6%，比全国全省平均水平（7.9%）快 0.7 个百分点；进口 593.50 亿美元，同比增长 4.2%。利用外资保持良好势头。2012 年，全市合同吸收外资 38.1 亿美元，比上年增长 8.6%。实际吸收外资 33.7 亿美元，比上年增长 10.5%，增幅高于全国 14.2 个百分点，高于全省 2.4 个百分点。

7) 财税收入增长加快，贷款增速持续走高

2012 年市财政一般预算收入 356.32 亿元，比上年增长 13.8%，增速比 1-3 季度提高 0.4 个百分点。全市税收总额 939.11 亿元，增长 11.3%。市财政预算支出 385.96 亿元，增长 8.3%。12 月末全市各项人民币存款余额 7430.46 亿元，比年初增长 12.4%。各项人民币贷款余额 4195.61 亿元，比年初增长 12.9%。

8) 社会保障水平持续提高，居民收入稳定增长

社保覆盖面继续扩大，全年全市各类参保人次达 2553.93 万人次，比上年增长 13.9%，社保待遇总支出 74.36 亿元，增长 1.5%。全年城市居民人均可支配收入 42944 元，比上年增长 8.7%，人均消费性支出 31369 元，增长 14.1%。

9) 区域金融运行简介

2012 年 12 月末，东莞全市各项人民币存款余额 7430.46 亿元，比年初增长 12.4%。各项人民币贷款余额 4195.61 亿元，比年初增长 12.9%。

5、被评估单位经营分析

存款：东莞农商行的客户存款从 2006 年的 720 亿元到 2012 年的 1415.10 亿元，复合增长率达到了 11.92%。

贷款：东莞农商行的贷款总额从 2006 年的 470 亿元到 2012 年的 842.2 亿元，复合增长率为 10.21%。

资产总额：东莞农商行的资产总额从 2006 年的 820 亿元到 2012 年的 1702 亿元，复合增长率达到了 12.94%。

不良贷款率：东莞农商行的不良贷款率从 2006 年的 6.51% 下降到 2012 年的 0.94%，与国内上市银行相比，资产质量优良。

拨备覆盖率：东莞农商行的拨备覆盖率从 2008 年开始根据银监会的要求一直保持在 150% 的水平之上。

资本充足率：东莞农商行的资本充足率在 2009 年由于集团注资达到了 13.05%，2012 年 16.19%，主要是银行资产规模增长过快造成的，伴随着资产规模的迅速增加，东莞农商行未来要通过补充资本或发行次级债来提高资本充足率。

净利润：东莞农商行的净利润从 2006 全年 3 亿元到 2012 的 28 亿元，是 2006 年的 9 倍，年几何平均增长率超过 155%。

6、历年取得的主要经营成就

- “租金贷”荣获广东省农村信用联社“2010 年信贷产品创新奖一等奖”；
- 被授予 2010 年度东莞市民营企业纳税第一名；
- 连续两次获得广东省政府颁发的金融创新奖，连续 5 年跻身广东省纳税百强企业，荣获“2011 年度广东省优秀企业”；

●被东莞市政府授予“2011年度东莞市政府质量奖”、“金融创新”先进单位和“融资支持”一等奖等殊荣；

●“宅基贷”获得“2011年度全国银行业金融机构小微企业金融服务特色产品”称号；

●根据2011年英国《银行家》统计，按核心资本来计算，东莞农商行位居全球银行500强第448名，中国银行业第38位。

●标准普尔发布的2012年《中国50大银行》中国商业银行名单中,东莞农村商业银行以1490亿元的总资产排名第44位；

●在“金榕奖——2012南方金融年度大奖”评选活动中获得最具竞争力金融创新产品奖。

七、资料清单

委托方及被评估单位已向评估机构提供了以下资料：

（一）经济行为文件

1、委托方与评估单位共同签订的《资产评估业务约定书》。

（二）委托方及被评估单位相关资料

1、委托方及被评估单位企业法人营业执照复印件；

2、被评估单位公司章程、十二五规划、2012年经营分析、2009-2012年度的审计报告等资料复印件；

3、被评估单位最近三年相关客户数量及存款余额、发生额等业务资料复印件；

4、被评估单位部分产权权属相关资料复印件；

5、其他与评估资产相关的资料；

6、委托方承诺函；

（以下无正文）

委托方单位（盖章）：

被评估单位（盖章）：

委托方法定代表人（签字）：

被评估单位法定代表人（签字）：

二〇一三年二月十七日

第三部分、资产清查核实说明

一、评估对象与评估范围的说明

（一）评估对象

本次评估对象为东莞农商行股东部分权益价值，即新世纪拓展拟转让其持有东莞农商行7,533.46万股股权价值。

（二）评估范围

本次评估范围是东莞农商行在评估基准日 2012 年 12 月 31 日涉及的全部资产和相关负债。账面资产总额为 171,467,506,823.66 元，负债总额为 158,656,033,851.08 元，净资产额为 12,811,472,972.58 元。以上纳入评估范围的资产、负债已经天健会计师事务所（特殊普通合伙）广东分所审计，并出具天健粤审[2013]101 号审计报告。

二、资产核实情况特别说明

本次评估，由于委托方锦龙股份拟收购东莞农商行股权比例非常少，客观上限制了采用资产基础法进行评估。

故根据本次评估的特点，评估机构确定的尽职调查内容主要有：

1、本次评估的经济行为背景情况，主要为委托方和被评估企业对本次评估事项的说明；

2、评估对象存续经营的相关法律情况，主要为评估对象的有关章程、金融许可证等；

3、东莞农商行最近三年季度客户规模、新增存款量、银监会行业监管指标、财务报表、业务收入的结构（收入来源及类型），业务覆盖范围、区域优势等情况；

4、东莞农商行未来几年的经营规划以及经营策略，包括：市场扩展、营销策略、成本费用控制、资金筹措和投资计划等以及未来的收入和费用构成及其变化趋势等；

5、东莞农商行主要经营优势和风险，包括：国家、地方政策优势和风险、产品优势和风险、市场（行业）竞争优势和风险、财务（债务）风险、汇率风险等；

6、与本次评估有关的其他情况。

第四部分、收益法评估技术说明

一、评估对象和评估范围

采用收益法评估对象为东莞农商行股东部分权益价值，即新世纪拓展拟转让其持有东莞农商行 7,533.46 万股股权价值。评估范围为东莞农商行在评估基准日 2012 年 12 月 31 日涉及的全部资产与相关负债。

二、收益法的应用前提及选择理由和依据

（一）收益法的定义和原理

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。

收益法是从企业获利能力的角度衡量企业的价值，建立在经济学的预期效用理论基础上。

收益法中常用的两种具体方法是收益资本化法和未来收益折现法，本次评估采用未来收益折现法。

（二）收益法的应用前提

- 1、能够对企业未来收益进行合理预测。
- 2、能够对与企业未来收益的风险程度相对应的收益率进行合理估算。

（三）收益法选择的理由和依据

结合东莞农商行目前的经营环境（宏观经济、政策、市场）情况，东莞农商行未来的业务发展趋势是可以预期的，其经营业绩和收益也可以合理预测；根据行业收益和风险情况，结合企业的优劣势分析，可以比较合理地估算折现率，故可以采用收益法进行评估。

三、收益现值法企业股东部分权益价值评估的基本假设

本次评估的预测建立在下述假设之上，根据资产评估的要求，认定这些假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生重大变化时，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。

（一）基本假设

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。

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、持续使用假设：首先设定被评估资产正处于使用状态，包括正在使用中的资产和备用资产；其次根据有关数据和信息，推断这些处于使用状态的资产还将继续使用下去（在用续用、转用续用、移地续用）。

（二）重要假设

1、本次评估中的各项资产，以委托方指定的范围为准，评估以此为基础进行；

2、本次评估没有考虑特殊的交易方式可能追加付出的成本费用等对其评估值的影响，也未考虑遇有自然力和其他不可抗力对评估值的影响；

3、本评估结果建立在委托方提供所有文件资料真实、准确、完整、客观基础上，为委托方指定之评估对象在评估基准日的市场价值；

4、本次估算不考虑通货膨胀因素的影响。在本次评估假设前提下，依

据本次评估目的，确定本次估算的价值类型为市场价值。估算中的一切取价标准均为估值基准日有效的价格标准及价值体系。

（三）关于评估对象的假设

1、假设评估对象所涉及资产的购置、取得等过程均符合国家有关法律法规规定。

2、假设评估对象所涉及资产均无附带影响其价值的重大瑕疵、负债和限制。

3、假设评估对象所涉及的相关资产中不存在对其价值有重大的不利影响。

4、本次评估是假设资产持续经营，资产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。

5、经营者负责假设：假定东莞农商行的经营者是负责的，且公司管理层有能力担当其职务。

6、政策一致假设：假定东莞农商行的会计政策与核算方法无重大变化。

7、东莞农商行主营业务收入主要来源于利息收入和手续费及佣金收入。在未来经营期内其主营业务收入结构及其比例均保持当前水平而不发生较大变化。

8、东莞农商行主营业务收入未来的增长，不存在近期向其他区域进行规模扩张的形式；更多是依赖“本地化”的优势，如成本费用率的下降、中间业务的提升等金融创新得以实现。

9、本次评估测算的各项参数取值不考虑通货膨胀因素的影响。

10、央行利率与汇率在本盈利预测编制日后的预测期间内将无重大变动。

11、随着业务的发展，为了满足银行业资本充足率的要求，东莞农商行每年的利润不全部分配以利补充资本金。

12、假设企业能保持核心技术人员及管理团队的稳定性。

13、假设企业未来发生的非经常性且不对评估结论产生重大影响的收支，本次评估不作考虑。

四、宏观经济形势及企业经营分析

1、国际经济金融形势

2012 年三季度，全球经济增速进一步放缓，欧债危机、美国财政悬崖等多重下行风险叠加，全球经济前景仍不乐观。

一是欧元区经济形势继续恶化，债务危机仍处于高危阶段。2012 年一、二季度，欧元区 GDP 同比分别增长 0.0%和-0.5%，呈下滑态势，失业率持续上升，8 月份达到创纪录的 11.4%。欧债危机仍处于高危阶段。希腊的结构性改革及财政整顿进展缓慢，加上经济深度衰退和国内政局动荡，形势不容乐观；西班牙的局势也比较严峻，经济衰退和地方政府财政状况恶化，可能进一步推高西班牙政府负债水平，同时，房地产泡沫破灭导致西班牙银行体系遭受重创，银行系统脆弱性进一步凸显。

二是美国经济复苏动力仍不足，财政悬崖效应可能拖累经济复苏。近期部分美国经济数据出现改善，显示出温和复苏的势头，但复苏可持续性仍有待观察。一方面，劳动力市场改善程度有限，当前失业率的降低部分来自于劳动参与率的下降和非自愿兼职工作人数的增长；另一方面，房地

产市场仍处低位，要完全恢复至危机前的水平，还需较长时间。此外，一揽子临时财政刺激政策将于明年年初到期，若两党不能就政策延期达成一致，可能对美国经济产生巨大的财政紧缩效应，同时，美国还面临政府债务再次逼近法定上限的挑战。

三是新兴经济体增长普遍放缓。受外部需求减少、经济周期性下行等多重因素影响，主要新兴经济体增长放缓。巴西和印度二季度 GDP 同比分别增长 0.5%和 3.9%，远低于去年同期的 3.3%和 9.0%。

四是全球流动性宽松加剧跨境资本波动及通胀风险。三季度以来，发达经济体货币政策进入新一轮放松。美国和欧元区分别推出了“第三轮量化宽松”（QE3）和“直接货币交易”（OMT）等新刺激政策，英国、日本等国央行也进一步扩大资产购买规模。持续宽松的货币环境将加剧跨境资本波动及通胀风险。

2、国内经济金融形势

（1）国内经济金融运行总体平稳

一是经济增速趋于稳定并继续出现积极变化。随着中央一系列稳增长政策措施的逐步落实，经济增速趋于稳定，前三季度国内生产总值同比增长 7.7%，保持在年初确定的目标范围内，9 月份主要经济指标增速有所加快。具体来看，前三季度，社会消费品零售总额同比增长 14.1%，其中 9 月份增幅比上月提高 1 个百分点；固定资产投资增长 20.5%，比前 8 个月提高 0.3 个百分点。9 月份，全国规模以上工业增加值同比增长 9.2%，比上月提高 0.3 个百分点。前三季度，进出口总额同比增长 6.2%，实现贸易顺差 1483 亿美元，同比增加 412 亿美元。其中，9 月份出口增长 9.9%，创单月出口

规模历史新高。

二是物价保持稳定。居民消费价格前三季度同比上涨 2.8%，7、8、9 月份同比分别上涨 1.8%、2.0%和 1.9%，总体保持稳定。农业生产形势良好，夏粮生产实现历史性的“九连增”，秋粮、棉花等秋收作物总体长势良好，为物价的持续稳定提供了有力支撑。

三是转变经济发展方式和经济结构调整取得积极成效。产业结构升级加快，前三季度服务业占国内生产总值的比重上升至 43.8%，比去年同期提高 1.2 个百分点。高新技术产业较快发展，高耗能行业增速持续低于工业整体水平。节能减排工作积极推进，前三季度单位国内生产总值能耗同比下降 3.4%，降幅大于去年同期，污染物减排的主要指标均好于去年同期水平。区域发展协调性增强，产业转移步伐加快，中西部和东北地区主要经济指标好于全国平均水平。

四是就业稳定，居民收入增加。1-9 月，城镇新增就业 1024 万人，已提前超额完成今年 900 万人的预期目标。前三季度，城镇居民人均可支配收入和农村居民人均现金收入同比实际分别增长 9.8%和 12.3%。

五是房地产市场走势总体平稳。房地产市场调控的成效继续显现。9 月份，70 个大中城市新建商品住宅价格同比下降的城市有 55 个，同比价格上涨的城市中，涨幅均未超过 1.2%。1-9 月，全国商品房销售面积同比下降 4.0%，降幅比上半年缩小 6 个百分点。保障性安居工程建设进展顺利，1-9 月新开工 720 万套，开工率达 97%，建成 480 万套。

（2）经济发展仍面临困难和挑战

一是国内经济趋稳的基础还不稳固。出口方面，尽管 9 月份增速有所

回升，但受外需持续低迷、部分订单流向周边国家等多重因素影响，未来出口稳定增长的难度仍然很大。出口企业较为集中的东南沿海地区和光伏、船舶等行业受冲击较大。投资方面，企业盈利能力下降，对市场前景预期不稳，投资意愿不足，其中制造业投资累计增速已连续两个月出现回落。

二是企业经营困难较重。今年以来，随着市场需求增长减缓，新上产能逐步释放，产能过剩矛盾加剧，纺织、钢铁、机械等行业订单不足、销售不旺、价格不振的局面较为普遍。9 月份工业生产者出厂价格同比下降 3.6%，为 2009 年 11 月以来的新低。同时，企业综合经营成本还在上升，效益持续下滑。前 9 个月规模以上工业企业实现利润同比下降 1.8%，降幅较 1-8 月有所收窄，但比去年同期下降 28.8 个百分点。

3、商业银行运行概况

2012 年三季度，商业银行运行平稳，资产负债规模与经营利润继续增长，流动性水平比较充裕，资本充足率稳步上升，资产质量总体保持稳定。

1) 资产负债规模继续增长

商业银行（包括大型商业银行、股份制商业银行、城市商业银行、农村商业银行和外资银行，下同）资产规模继续增长。截至 2012 年三季度末，总资产余额达 100.4 万亿元（本外币合计，下同），比上年末增加 12.0 万亿元，同比增长 20.5%。

资产组合中，各项贷款余额为 50.2 万亿元，比上年末增加 5.7 万亿元，同比增长 16.7%，占资产总额的 50.0%；债券投资余额为 16.6 万亿元，同比增长 12.7%，占资产总额的 16.5%。各类商业银行中，资产余额同比增长最快的是农村商业银行（增幅 57.1%，主要原因是部分农村信用社与农村合

作银行改制为农村商业银行），其次是股份制商业银行（增幅 31.9%）和城市商业银行（增幅 27.8%）。

从贷款投向看，三季度商业银行公司贷款（含个人经营性贷款，下同）余额 39.4 万亿元，同比增长 17.4%。个人贷款（不含个人经营性贷款，下同）余额为 9.5 万亿元，同比增长 13.0%。

从行业分布看，三季度新增贷款投向主要集中于三大领域：个人贷款（占比 27.4%）、批发和零售业（占比 26.8%）及制造业（占比 24.4%）。

商业银行负债结构保持稳定。2012 年三季度末，商业银行负债规模达 93.9 万亿元，比上年末增加 11.1 万亿元，同比增长 20.3%。其中，商业银行各项存款余额为 76.9 万亿元，比上年末增加 8.3 万亿元，同比增长 16.8%，占总负债的比重为 81.9%。

2）经营利润继续增长，但增速放缓

2012 年三季度，商业银行合计实现净利润 3194 亿元，比去年同期增加 385 亿元，同比增长 13.7%。前三季度，商业银行累计实现净利润 9810 亿元，比去年同期增加 1637 亿元，同比增长 20.0%，增速比去年同期下降 15 个百分点。前三季度，商业银行平均资产利润率为 1.4%，与去年同期持平；平均资本利润率为 21.5%，同比下降 0.58 个百分点。

三季度商业银行合计实现净利息收入 6480 亿元（含债券利息收入 1569 亿元），比去年同期增加 1001 亿元，同比增长 18.3%。净利息收入的上升主要受生息资产增长的推动。2012 年三季度商业银行非利息收入 1345 亿元，同比增长 6.2%。

三季度，商业银行营业支出 3061 亿元，同比增加 542 亿元，增幅 21.5%。

前三季度，成本收入比为 30.5%，同比下降 0.08 个百分点。

3) 资本充足率稳步上升

2012 年三季度末，商业银行（不含外国银行分行，下同）加权平均资本充足率为 13.0%，比上季末上升 0.12 个百分点，同比上升 0.71 个百分点；加权平均核心资本充足率为 10.6%，比上季末上升 0.17 个百分点，同比上升 0.47 个百分点。

从资本结构看，核心资本净额与资本净额的比例为 81.2%，资本质量较高。

4) 流动性水平比较充裕

2012 年三季度，商业银行流动性总体保持平稳，流动性比例同比上升，存贷比同比继续下降，但银行间同业拆借月加权平均利率有所上升，银行间市场流动性略有收紧。三季度末，商业银行流动性比例为 45.2%，较上季末下降 1.5 个百分点，同比上升 2.4 个百分点。

三季度末，商业银行存贷款比例为 65.3%，比上季末上升 0.95 个百分点，同比下降 0.05 个百分点。从日均指标来看，三季度商业银行日均存贷款比例为 66.8%，高于期末存贷比 1.5 个百分点，差异幅度较上季缩小 0.7 个百分点。

三季度末，商业银行人民币超额备付率为 2.66%，较去年同期及年末分别下降 0.47 和 0.44 个百分点。分机构看，大型商业银行超额备付率为 2.30%，比上季度末下降 0.12 个百分点；股份制商业银行超额备付率为 2.78%，比上季度末上升 0.12 个百分点；城市商业银行超额备付率为 4.01%，比上季度末下降 0.46 个百分点。

下半年以来，银行间同业拆借月加权平均利率有所上升，9 月份达到 2.93%，较二季度末上升 0.21 个百分点。

5) 资产质量总体保持稳定

2012 年三季度末，商业银行不良贷款余额为 4788 亿元，比上季度末增加 224 亿元，比上年末增加 506 亿元；不良贷款率为 0.95%，比上季度末增加 0.01 个百分点，比上年末下降 0.01 个百分点。

个人贷款方面，2012 年三季度末，住房按揭贷款整体不良贷款率仍保持低位，为 0.30%，与上年末基本持平。信用卡透支不良率为 1.18%，比上年末下降 0.01 个百分点。

准备金水平继续稳步提升。2012 年三季度末，商业银行贷款损失准备金余额为 1.39 万亿元，比上年末增加 1973 亿元；拨备覆盖率继续提高，达到 290.0%，比上年末提高 11.8 个百分点；商业银行的贷款拨备率为 2.76%，比上年末提高 0.09 个百分点。

（资料来自中国银行业监督管理委员会《中国银行业运行报告》（2012 年第三季度））

4、东莞地区经济金融市场简要情况

2012 年，全市人民在市委、市政府的坚强领导下，从容应对复杂严峻的发展形势，以科学发展观为指导，围绕“加快转型升级、建设幸福东莞、实现高水平崛起”的战略目标，组织实施“三重”建设、水乡地区统筹发展、科技金融产业融合发展、农村综合改革、法治化国际化营商环境营造等一系列政策措施，全市经济呈现稳步回升的态势。工业企稳回升，投资加快，财政增收，民生保障水平提高，居民生活质量持续提升。

1) 经济总量达到“五千亿”，回升步伐稳健

经济总量达到“五千亿”，初步测算，2012 年全市完成生产总值 5010.14 亿元。与上半年相比，下半年经济回暖趋势更加明显，回稳步伐更加稳健，按可比价计算，全年经济增长 6.1%，增速比上半年提高 3.6 个百分点。分产业看，第一产业增长 1.2%；第二产业增长 5.6%；第三产业增长 6.7%。

2) 农业生产保持稳定

初步统计，2012 年全市农林牧渔业总产值 32.39 亿元，按可比价计算，比上年增长 1.0%。其中农业产值 17.73 亿元，增长 1.1%；林业产值 0.22 亿元，与去年同期持平；牧业产值 5.88 亿元，下降 2.5%；渔业产值 7.62 亿元，增长 3.9%。农作物总播种面积 38.41 万亩，其中粮食播种面积 4.13 万亩，产量 1.25 万吨，蔬菜种植面积 30.20 万亩，产量 37.55 万吨。生猪出栏 26.95 万头，下降 3.4%；家禽出栏 536.43 万只，下降 2.0%。

3) 工业增速逐月回升，先进工业发展较快

全年全市规模以上工业增加值 1733.12 亿元，比上年增长 5.6%。从全年走势看，工业增速逐月走高，全年累计增速比三季度提高 2.4 个百分点，比上半年提高 4.7 个百分点。主要行业与先进工业发展较快。五大支柱产业完成规模以上工业增加值 1173.41 亿元，增长 7.8%，增速比全市快 2.2 个百分点。先进制造业和高技术制造业分别增长 8.5%和 13.1%，增速比全市快 2.9 个和 7.5 个百分点。

4) 投资较快增长，大项目带动效果明显

全年完成固定资产投资 1180.35 亿元，比上年增长 9.4%，其中工业投资完成 414.67 亿元，增长 18.1%，高于投资平均增速 8.7 个百分点，拉动投

资增长 5.9 个百分点。大项目工程进展较快，2012 年全市固定资产投资项目 1901 个，完成投资 803.03 亿元，增长 13.7%；平均项目投资规模 0.42 亿元，增长 28.3%。其中完成投资达 1 亿元以上的项目 96 个，完成投资 403.23 亿元，增长 21.3%。

5) 消费增速基本稳定，物价涨幅得到控制

全年社会消费品零售总额 1354.58 亿元，比上年增长 9.3%。汽车销售稳定增长，限上汽车类商品实现零售额 294.27 亿元，增长 10.0%；全年累计销售商品住宅面积 592.63 万平方米，增长 15.7%，按照销售面积和销售金额进行计算，销售均价为 8271 元/平方米，比上年增长 1.2%。物价水平进一步回落，2012 年居民消费价格总水平累计上涨 2.9%，涨幅比 1-3 季度回落 0.5 个百分点。食品类价格涨幅最高，同比上升 6.1%。

6) 出口增速高于全国全省，利用外资势头良好

全市进出口保持稳定较快增长。今年全市进出口总额 1444.16 亿美元，比上年增长 6.8%。其中出口 850.66 亿美元，增长 8.6%，比全国全省平均水平（7.9%）快 0.7 个百分点；进口 593.50 亿美元，同比增长 4.2%。利用外资保持良好势头。2012 年，全市合同吸收外资 38.1 亿美元，比上年增长 8.6%。实际吸收外资 33.7 亿美元，比上年增长 10.5%，增幅高于全国 14.2 个百分点，高于全省 2.4 个百分点。

7) 财税收入增长加快，贷款增速持续走高

2012 年市财政一般预算收入 356.32 亿元，比上年增长 13.8%，增速比 1-3 季度提高 0.4 个百分点。全市税收总额 939.11 亿元，增长 11.3%。市财政预算支出 385.96 亿元，增长 8.3%。12 月末全市各项人民币存款余额

7430.46 亿元，比年初增长 12.4%。各项人民币贷款余额 4195.61 亿元，比年初增长 12.9%。

8) 社会保障水平持续提高，居民收入稳定增长

社保覆盖面继续扩大，全年全市各类参保人次达 2553.93 万人次，比上年增长 13.9%，社保待遇总支出 74.36 亿元，增长 1.5%。全年城市居民人均可支配收入 42944 元，比上年增长 8.7%，人均消费性支出 31369 元，增长 14.1%。

9) 区域金融运行简介

2012 年 12 月末，东莞全市各项人民币存款余额 7430.46 亿元，比年初增长 12.4%。各项人民币贷款余额 4195.61 亿元，比年初增长 12.9%。

五、被评估单位经营状况分析

1、历史沿革基本介绍

东莞农村商业银行股份有限公司（以下简称本行或银行）前身系原东莞农村信用合作联社，原东莞农村信用合作联社是在原东莞农村信用合作社联合社及原东莞市 32 家镇区信用社基础上，按照《关于东莞市农村信用合作联社开业的批复》（东银监复[2005]51 号）的要求实施统一法人并于 2005 年 11 月在东莞市工商行政管理局登记成立的信用社。根据国务院《关于印发深化农村信用社改革试点方案的通知》（国发〔2003〕15 号）、《中国银行业监督管理委员会农村中小金融机构行政许可事项实施办法》等文件精神，按照广东省人民政府《关于进一步深化农村信用社改革的实施意见》（粤府办〔2009〕36 号）、《关于印发〈广东银监局辖区农村商业银行、农村合作银行组建工作指引〉及〈广东银监局辖区组建农村商业银行、农村

合作银行清产核资工作指引>的通知》（粤银监发〔2009〕127号）、农商行发起人协议、广东省人民政府《关于同意启动东莞市农村信用合作联社改制工作的批复》（粤府函[2009]143号）、东莞市人民政府《关于同意启动东莞市农村信用合作联社改制工作的批复》（东府函〔2009〕133号）、中国银行业监督管理委员会《中国银监会关于筹建东莞农村商业银行股份有限公司的批复》（银监复[2009]474号）等文件的要求，东莞市农村信用合作联社整体变更设立本行，于2009年12月经中国银行业监督管理委员会银监复[2009]519号文件批准开业，并于当月22日取得东莞市工商行政管理局颁发的企业法人营业执照，经济性质为股份有限公司，改制后本行注册资金为人民币4,312,888,438.00元。

2011年度股东大会决议（第5号）和章程规定，以2012年3月21日总股份4,744,177,281.00为基数，按每10股转增1股的比例，以未分配利润474,417,728.00元向全体出资者转增股份总额474,417,728.00股，变更后的注册资本为5,218,595,009.00元。

现注册资本为人民币5,218,595,009.00元，法定代表人：何沛良，注册地及办公地址：广东省东莞市东城区鸿福东路2号。

2、主要股东构成

截至评估基准日2012年12月31日，东莞农商行股东情况见下表：

项目名称	股东人数	注册资本（元）	占比（%）
法人股东	72	1,117,269,837.20	21.41
职工股东	3,023	536,358,506.20	10.28
非职工股东	54,731	3,564,966,665.60	68.31
合计	57,826	5,218,595,009.00	100

3、企业运营与公司治理结构

东莞农商行按照《公司法》、《商业银行法》等相关法律法规的规定设立了股东大会、董事会、监事会。东莞农商行实行一级法人体制，董事会下设决策和战略委员会、风险管理委员会、提名和薪酬委员会 3 个专门委员会，监事会下设审计委员会。东莞农商行总行根据市场细分需要分前台、中台、后台，并设立公司业务部、零售业务部、贷款审核中心、中小额贷款审批中心、财务部、会计结算部、风险管理委员会、稽核部、科技部、人力资源部、办公室等 17 个职能部门，建立起财会、信贷、稽核垂直管理体系。



4、企业子公司、分支机构情况

(1) 控股子公司

截至评估基准日，东莞农商行拥有控股子公司 4 家，持有控股公司股权比例如下表：

控股子公司名称	注册资本（万元）	持股比例
惠州仲恺东盈村镇银行股份有限公司	30,000.00	51%
云浮新兴东盈村镇银行股份有限公司	10,000.00	51%
贺州八步东盈村镇银行股份有限公司	10,000.00	51%
东莞大朗东盈村镇银行股份有限公司	10,000.00	35%

(2) 参股企业

截至评估基准日，被评估企业长期股权非控股投资情况如下：

被投资公司名称	账面金额（元）	投资比例
中国银联股份公司	25,000,000.00	1.50%
省联社	30,000,000.00	10.00%
其他	HKD13,146.11	-

(3) 分支机构

截至 2012 年 12 月 31 日总行下辖 33 个一级支行，138 个二级支行和 347 个分理处共 518 个分支机构，以及 4 家控股子银行，实行授权管理。5109 名员工。

5、企业经营特点及经营风险分析

银行的核心业务包括公司业务、个人业务及资金业务。

东莞农商行主要通过公司客户服务渠道进行营销，公司服务渠道主要包括柜面服务、电子渠道（包括网银、电话银行）、客户经理直接服务客户。东莞农商行的业务和网络主要位于东莞市，凭借此区位优势 and 自身努力，有效地向省内外扩大经营服务领域，迅速发展成为具有相当规模和实力的股份制商业银行，在东莞市拥有较高的品牌认同度、丰富的市场经验

和高效的营销网络。网络覆盖面广，辐射深入，体系完整，同时拥有较为充裕、具有一定素质的专业人才队伍。近几年通过调整、优化，机构布局日趋合理，人员结构进一步优化，网点资源价值进一步提高。

6、企业业务增长潜力分析

东莞农商行前身是 1953 年 10 月东莞最早成立的信用合作社，客户历史悠久，本地客户资源沉淀雄厚；从东莞农商行营业网点分布来看，其网点绝大部分在东莞市内，分布于东莞市各个乡镇，深入村委会、工业区等，网点密集，“本地化”竞争优势凸显。根据动态价值链（或价值环状网）理论，在行业经济活动所形成的动态价值链（或价值环状网）内处于各节点的企业，若获取自然资源地位平等的话，其竞争优势更多取决于相互的协调成本与交易成本。正是银行“本地化”所形成的区位优势及区域内高效的营销网络，促使同行业成本费用率在 2012 年经济出现大幅度滑波的情况下，与已上市的（区域）银行相比，成本费用节约明显。从而影响到银行的外部交易成本的下降，进而相对影响到经营风险（表现为坏账率）的降低。

东莞农商行竞争（区位）优势在于成本费用率低于同行，即可认为银行之所以在同区域数十家（2010 年为 26 家）同业银行在目前业务基本同质化（绝大部分是存贷）的情况下，其部分指标明显优于上市的（区域）银行，是得益于其“本地化”的区位优势；既然银行定位于区域，这样不同区域的环境在没有特定条件下，进行跨区域经营复制是受较多因素限制。这样就可以认为，在东莞农商行业务没有较大的创新情况下，规模扩张式的增长对银行是不会带来明显的效益，相反，在没有“本地化”区位优势因素的前提下，可能导致增加成本费用（交易成本）。故本次评估在现有资料的条

件下，认为增长率的提升不构成东莞农商银行的价值驱动的重大影响因素。

7、历年取得的主要经营成就

- “租金贷”荣获广东省农村信用联社“2010年信贷产品创新奖一等奖”；
- 被授予2010年度东莞市民营企业纳税第一名；
- 连续两次获得广东省政府颁发的金融创新奖，连续5年跻身广东省纳税百强企业，荣获“2011年度广东省优秀企业”；
- 被东莞市政府授予“2011年度东莞市政府质量奖”、“金融创新”先进单位和“融资支持”一等奖等殊荣；
- “宅基贷”获得“2011年度全国银行业金融机构小微企业金融服务特色产品”称号；
- 根据2011年英国《银行家》统计，按核心资本来计算，东莞农商银行位居全球银行500强第448名，中国银行业第38位。
- 标准普尔发布的2012年《中国50大银行》中国商业银行名单中，东莞农村商业银行以1490亿元的总资产排名第44位；
- 在“金榕奖——2012南方金融年度大奖”评选活动中获得最具竞争力金融创新产品奖。

8、企业执行国家相关部门制定的行业监管指标的情况

东莞农村商业银行监管指标表

指标类型	指标名称	银监会的监管标准	监管指标值		
			2010年	2011年	2012年
资本充足情况	资本充足率	≥8%	16.94%	16.92%	16.19%
	核心资本充足率	≥4%	13.11%	13.69%	13.69%
	杠杆率	≥4%	5.97%	6.27%	6.70%
信用风险	不良资产率	≤4%	1.02%	0.78%	0.58%
	不良贷款率	≤5%	1.67%	1.23%	0.94%
	贷款损失准备充足率	≥100%	170.79%	187.02%	207.48%

险 指 标		拨备覆盖率	≥ 150%	291.95%	340.58%	379.88%
		贷款拨备率	≥ 2.5%	4.87%	4.18%	3.58%
	集中 度 风 险	单一集团客户授信集中度	≤ 15%	10.54%	9.32%	7.76%
		单一客户贷款集中度	≤ 10%	7.10%	5.43%	4.68%
		最大十家集团客户授信集中度	无	82.17%	73.51%	63.23%
		最大十家客户贷款集中度	无	51.41%	39.71%	34.94%
	流动性 风 险 指 标	流动性比例	≥ 25%	45.87%	47.35%	52.10%
		流动性覆盖率	≥ 100%	422.68%	493.16%	299.60%
		净稳定资金比例	≥ 100%	201.34%	193.02%	119.68%
		流动性缺口率	≥ -10%	57.32%	45.42%	-9.70%
		核心负债依存度	≥ 60%	72.92%	67.77%	68.65%
		存贷款比例	≤ 75%	56.64%	58.03%	59.51%
		人民币超额备付率	无	4.50%	5.92%	5.21%
	盈利性 指 标	资产利润率	≥ 0.6%	1.31%	1.66%	1.67%
		资本利润率	≥ 11%	19.86%	24.95%	23.87%
		成本收入比	≤ 35%	31.53%	31.14%	33.92%
		中间业务收入比率	无	8.99%	8.37%	7.13%
		非利息收入占比	无	12.78%	8.69%	8.73%

通过上述最近三年数据分析可知，东莞农商行不良贷款率持续下降，拨备覆盖率远远高于监管值，资产质量逐步提高；单一客户贷款集中度、最大十家客户贷款集中双双下降，集中度风险不断降低；流动性比例逐年提高，流动性风险趋稳；资产利润率连续提升，资本利润率保持高位，盈利能力强。为农商行以后长远发展打下坚实的基础。

9、近年来企业的资产、财务、负债状况和经营业绩（合并报表）

金额单位：万元

序号	项目	2012 年	2011 年	2010 年
1	资产总额	17,146,751	14,896,549	12,706,973
2	负债总额	15,865,603	13,843,902	11,858,286
3	所有者权益总额	1,281,147	1,052,647	848,687
4	营业总收入	602,425	490,345	353,868
5	营业利润	369,355	314,996	201,289
6	利润总额	370,995	316,793	202,382
7	净利润	287,052	243,571	155,650
8	资本净利润率（%）	23.87%	24.95%	19.86%
9	每股收益	0.55	0.51	0.36
10	审计机构	天健会计师事务所（特殊普通合伙）广东分所		
11	注册会计师发表的意见	无保留	无保留	无保留

10、目前公司的（战略）定位，未来几年的经营规划以及经营策略

（1）业务发展战略规划目标。到 2015 年，存贷款业务实现翻番，继续保持在全省系统内金融机构排名前三甲，各项存款达到 2000 亿元，比 2010 年末增加 883 亿元，年均增长 12.3%；各项贷款达到 1300 亿元，年均增长 15.4%，利润总额达到 40 亿元，年均增长 14.8%。金融产品更为丰富，金融工具更为完善，服务手段达到国内同行先进水平，市场占有率稳中有所提高，存贷规模与市场占有率继续保持东莞市银行业第一位，零售银行主体地位进一步确立。2011 年主营业务收入实现超 50 亿元，达到东莞市大企业（集团）培育对象标准。

（2）科技农商战略规划目标。“十二五”期间，高起点设计和研发新一代信息系统，按照战略发展要求，以流程化管理改革为抓手，以市场为导向，逐步建立起以客户为中心的服务创新系统、以稳健经营为目标的风险控制系统、以财务管理为核心的管理支持系统，使信息化水平达到区域性商业银行的先进行列。

（3）核心人才战略规划目标。“十二五”期间，根据机构网点与专业分工情况，全面启动核心人才培养计划，配备充足的后备力量；进一步健全管理岗位人员配备，拓宽员工职业发展通道；进一步改善和优化经营管理队伍的结构，逐步建立与市场接轨、与同业共享的人才竞争机制。

（4）法人治理战略规划目标。“十二五”期间，不断适应现代金融制度发展要求，结合本行经营规模和内部管理水平，加快完善有效的法人治理运作机制，充分发挥董事会的核心作用，增强董事会决策科学性和有效性，进一步提升监事会独立性与有效性，加强对高级管理人员和董事的考核评

价，切实维护全体股东、利益相关者和东莞农商行的整体利益。

（5）品牌营销战略规划目标。“十二五”期间，坚持走特色银行的发展道路，全面推行差异化产品与品牌战略，有效创新、整合业务产品与营销渠道，全力以赴打造产品品牌、服务品牌、机构品牌、文化品牌等多层次、一体化品牌服务营销体系，提升品牌忠诚度与影响力，有力增强东莞农商行核心竞争力。

（6）风险管理战略规划目标。“十二五”期间，严格按照银监会相关要求建立并完善全面风险管理机制，强化规章制度和合规文化建设，从信用风险内部评级法、经济资本分配、资金转移定价入手，逐步形成覆盖各类风险的评估、计量、控制技术，使风险量化结果贯穿于经营管理全过程。

（7）跨区经营及上市战略规划目标。“十二五”期间，按照“一体两翼”（以设立异地分支机构为主体，参股投资同业和设立村镇银行为两翼）跨区发展模式，坚持区域化、追随客户、适时适度原则，优先选择在珠三角地区加快开设异地分支行，同时谋划向全国延伸的具体定位与路径，实施多元化扩张，适度投资参股同业，培育新的利润增长点，进一步拓展发展空间。严格甄选保荐机构和其他中介机构，按照证监会和上市银行要求，进一步建立完备的治理架构、规范的治理程序、有效的治理机制和科学的激励约束制度，规范企业信息披露，积极创造上市条件，把握机遇推进上市。

（8）企业文化战略规划目标。“十二五”期间，东莞农商行将进一步树立职业经理人的核心价值观，加强“团结和谐、开放包容、务实敬业、创新进取”企业文化的凝练、塑造、培育、宣传和传承，建设具有东莞农商行特

色的企业文化，构建全体东莞农商行人共同的精神家园，激发员工的优越感和自豪感，凝聚发展的合力。

六、评估方法的运用和逻辑推理计算过程

（一）本次收益法评估思路

本次收益法评估方法的设计思路是：通过计算企业自由现金流来确定企业未来的收益，按一定的系数折现为现值后，加上企业非经营性资产、非经营负债及溢余资产评估总额所确定的资产净额，就是本次评估的估值。

其评估方法之数学表达式如下：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_{n+1}}{r(1+r)^n} + \sum C_i$$

P--被评估企业的股东全部权益价值；

r--折现率；

n--未来预测期预测期；

Ri--第i年预期企业自由现金流；

$\sum C_i$ --单独评估的非经营性资产、非经营负债、付息付债及溢余资产评估总额所确定的资产净额。

本次评估中，未来收益预测选用企业自由现金流折现模型，分为两个阶段，第一阶段自评估基准日起至2017年年末；第二阶段为2018年及其以后，在此阶段，被评估单位的企业自由现金流假设保持稳定。

企业自由现金流=净利润+折旧及摊销-资本性支出-营运资金增加额+贷款损失准备增加+有息负债本金净追加额

（二）收益年限的说明

东莞农商银行的章程、合同等文件未对企业的经营期限作出规定，国家有关法律法规也未对企业的经营期限有特别限制，评估人员认为在正常情况下，东莞农商银行能在营业执照即将到期前获得续期，一直持续经营，因此，评估人员设定东莞农商银行存在预期收益的终止时点 $n=\infty$ 。

（三）收益法评估测算过程

（1）被评估单位经营情况分析

东莞农商银行前身是1953年10月东莞最早成立的信用合作社，客户历史悠久，本地客户资源沉淀雄厚；从东莞农商银行营业网点分布来看，其网点绝大部分在东莞市内，分布于东莞市各个乡镇，深入村委会、工业区等，网点密集，“本地化”竞争优势凸显。根据动态价值链（或价值环状网）理论，在行业经济活动所形成的动态价值链（或价值环状网）内处于各节点的企业，若获取自然资源地位平等的话，其竞争优势更多取决于相互的协调成本与交易成本。正是银行“本地化”所形成的区位优势及区域内高效的营销网络，促使同行业成本费用率在2012年经济出现大幅度滑波的情况下，与已上市的（区域）银行相比，成本费用节约明显。从而影响到银行的外部交易成本的下降，进而相对影响到经营风险（表现为坏账率）的降低。

东莞农商银行竞争（区位）优势在于成本费用率低于同行，即可认为银行之所以在同区域数十家（2010为26家）同业银行在目前业务基本同质化（绝大部分是存贷）的情况下，其部分指标明显优于上市的（区域）银行，是得益于其“本地化”的区位优势；既然银行定位于区域，这样不同区域的环境在没有特定条件下，进行跨区域经营复制是受较多因素限制。这样

就可以认为，在东莞农商行业务没有较大的创新情况下，规模扩张式的增长对银行是不会带来明显的效益，相反，在没有“本地化”区位优势因素的前提下，可能导致增加成本费用（交易成本）。故本次评估在现有资料的条件下，认为增长率的提升不构成东莞农商行的价值驱动的重大影响因素。

（2）净利润的预测

被评估单位2012年审计后净利润为287,052.43万元，最近一期营业收入增长率为22.86%，净利润增长率为17.85%，每股收益增长率为6.88%。考虑到首先被评估单位收入的增长主要来源于被评估单位的增值扩股，其次是2012年金融业较大的存贷利息差，而这两项驱动因素在未来不具有可持续性；同时，在收益法假设中已经设定了企业一般的经营发展规律，在被评估单位经营情况分析中分析了被评估单位增长的主要驱动因素。每股收益增长率具有一定的参照性，同时被评估单位未来企业发展趋稳，综合分析考虑，预计未来5年东莞农商行净利润保持5%平稳增长。

（3）折旧及摊销的预测

被评估单位2012年审计后的折旧、摊销为17,438.42万元，预计未来5年东莞农商行折旧及摊销保持5%平稳增长。

（4）资本资出的预测

考虑到被评估单位2012年度新建了总部大楼，2012年度的资本性支出与历史不具有可比性，被评估单位未来资本支出趋于平稳，故取前3个年度被评估单位资本性支出平均值作为未来年度预测值。2009-2011年度平均资本性支出为24,984.37万元，预计未来5年东莞农商行资本资出保持24,984.37

万元不变。

(5) 有息负债本金净追加额、追加营运资金的预测

有息负债本金净追加额=付息负债增加额-生息资产增加额

付息负债：联行存放款项、同业及其他金融机构存放款、拆入资金、吸收存款、持有至到期投资

生息资产：现金及存放中央银行款项、存放联行款项、存放同业款项、拆出资金、发放贷款和垫款

由于目前评估行业对商业银行类公司营运资金的估测没有一套统一、可操作性的方法，难以对被评估单位营运资金进行精确的预测，根据评估师的历史经验，认为有息负债本金净追加额、追加营运资金相差不大，可以相互抵消。即认为有息负债本金净追加额=追加营运资金。

(6) 贷款损失准备增加的预测

2012年，被评估单位一般风险准备占发放贷款和垫款的比重为2.22%，故预测年度内贷款损失准备按发放贷款和垫款的2.22%计算。

(7) 折现率*i*的确定

折现率*i*即为东莞农商行权益资本。成本权益资本成本是企业股东的预期回报率，实际操作中常用资本资产定价模型计算权益资本成本。资本资产定价模型(CAPM)是通常估算投资者收益要求并进而求取公司股权收益率的方法。计算公式为：

$$K_e = r_{f1} + \beta \times ERP + r_c$$

其中： K_e ：权益资本成本

r_{f1} ：无风险利率

β : 权益的系统风险系数

ERP: 市场风险溢价

rc : 企业特定风险调整系数

①无风险报酬率 R_f 的确定

根据中国债券信息网评估基准日银行间固定利率国债收益率（10年期）的平均收益率确定，因此本次无风险报酬率 R_f 取3.57%。

②企业Beta的确定

根据锐思数据库查询的与企业行一致（银行业）的沪深A股股票，“流通市值加权-持有期收益”上市公司贝塔参数估计值计算确定， β 为0.9043。

③市场风险溢价 R_{pm}

市场风险溢价是对于一个充分风险分散的市场投资组合，投资者所要求的高于无风险利率的回报率。

由于国内证券市场是一个新兴而且相对封闭的市场。一方面，历史数据较短，并且在市场建立的前几年投机气氛较浓，市场波动幅度很大；另一方面，目前国内对资本项目下的外汇流动仍实行较严格的管制，再加上国内市场股权割裂的特有属性，因此，直接通过历史数据得出的股权风险溢价不具有可信度。而在成熟市场中，由于有较长的历史数据，市场总体的股权风险溢价可以直接通过分析历史数据得到。因此国际上新兴市场的风险溢价通常也可以采用成熟市场的风险溢价进行调整确定。

即：市场风险溢价=成熟股票市场的基本补偿额+国家违约补偿额 $\times$ （ σ 股票/ σ 国债）

式中：

成熟股票市场的基本补偿额取1928-2011年美国股票与国债的算术平均收益差5.79%;

国家违约补偿额：根据国家债务评级机构Moody'Investors Service对我国的债务评级为AA-，转换为国家违约补偿额为0.7%;

σ 股票/ σ 国债：新兴市场国家股票的波动平均是债券市场1.5倍;

则： $RP_m = 5.79\% + 0.7\% \times 1.5 = 6.84\%$

故本次市场风险溢价取6.84%。

④企业特定风险调整系数 R_c

主要考虑被评估单位的规模、历史经营情况、内部管理和控制机制、未来的经营中面临的经营风险和财务风险等情况来确定企业特定风险调整系数 R_c 。根据分析，由于东莞农商行存在地域风险、利率市场化风险和表外资产风险，东莞农商行的企业特定风险调整系数取3.00%。

⑤权益资本成本 K_e 的确定

根据上述确定的参数，则东莞农商行的权益资本成本计算如下：

$$K_e = R_f + RP_m + R_c$$

$$= 12.76\%$$

(8) 收益法计算汇总

本次评估假设东莞农商行的经营期限为永续经营，结合上面的预测数据计算出净现金流量及折现率后得出：

单位：人民币万元

	2013E	2014 E	2015 E	2016 E	2017 E	永续
净利润	301,405.06	316,475.31	332,299.07	348,914.03	366,359.73	-
加：折旧及摊销	18,310.34	19,225.85	20,187.15	21,196.50	22,256.33	-
减：资本支出	24,984.37	24,984.37	24,984.37	24,984.37	24,984.37	-

加：贷款损失准备增加	18,931.41	19,877.98	20,871.88	21,915.47	23,011.25	-
股东自由现金流	313,662.43	330,594.77	348,373.73	367,041.63	386,642.93	386,642.93
年数	1	2	3	4	5	-
折现系数	0.8869	0.7865	0.6976	0.6187	0.5487	4.3015
现值	278,179.40	260,028.47	243,014.82	227,072.82	212,139.90	1,663,131.46
合计	2,883,566.86					

A、企业自由现金流现值

通过上述计算公式，得出：

企业自由现金流现值= 2,883,566.86（万元）

B、非经营资产（或负债）、溢余资产（或负债）评估价值

非经营资产（或负债）、溢余资产（或负债）评估主要通过以下方法：

①固定资产类别，通过现场勘查，采用重置成本法确定评估价值；

②长期投资类别，达到控制时，采用成本法对各被投资单位进行评估，按各被投资单位的评估价值确定；未达到控制时，按审计后账面价值确认。考虑到预测数据为合并报表数据，故不再对长期投资进行叠加计算。

③其他，通过账、表、实核对，以成本法确定其评估价值。

经评估，非经营资产（或负债）、溢余资产（或负债）明细如下：

a、递延所得税资产8,403.01万元，确认为非经营资产；

b、递延所得税负债6,218.17万元，确认为非经营性负债；

c、经评估，非经营资产（或负债）、溢余资产（或负债）净额为2,184.84万元。

C、根据收益法评估相关模型：

股东全部权益价值 = 企业自由现金流现值 + 非经营资产（或负债）、溢余资产（或负债） - 基准日付息债务价值

= 2,885,751.70（万元）。

5、东莞农商行股东部分价值的计算

在评估基准日2012年12月31日，东莞农商行7,533.46万股股权价值：

$$V=75,334,600 \div 5,218,595,009 \times 2,885,751.70$$

$$= 41,658.14 \text{（万元）（四舍五入）}$$

（三）收益法评估结果

经收益法评估测算，于评估基准日2012年12月31日，在持续经营的假设条件下，东莞农商行7,533.46万股股权的市场价值为41,658.14万元。

第五部分、市场法评估技术说明

一、市场法简介

市场法，是指将估值对象与市场上已有交易案例进行比较，并对比较因素进行修正，从而确定估值对象价值的一种估值方法，它属于间接方法。市场法通常可分为相对指标比较法和案例比较法。由于难以收集案例的详细信息及无法了解具体的交易细节，因此案例法较难操作。而相对指标比较法，由于指标数据的公开性，使得该方法具有较好的操作性。使用市场法估值的基本条件是：需要有一个较为活跃的资本市场；市场案例及其与估值目标可比较的指标、参数等资料是可以搜集并量化的。采用相对指标比较法对标的权益或风险证券等的价值估算，一般是根据估值对象所处市场的情况，选取某些公共指标如市盈率（PE）、市净率（PB）等与可比公司进行比较，通过对估值对象与可比公司各指标相关因素的比较，调整影响指标因素的差异，来得到估值对象的市盈率（PE）、市净率（PB）等，据此估算估值对象的价值。

根据当前资本市场的特点和东莞农商行股权历史交易案例的特点，我们对国内银行类上市公司市盈率（PE）、市净率（PB）等比值进行了比较分析，认为市盈率（PE）指标更适合东莞农商行股权的估值。本次评估采用市场比较法的相对指标比较法对估价对象进行评估。

基本思路是，根据调查取得评估基准日银行类可比上市公司的市盈率平均数，根据《2010 年金融企业业绩评价标准值》银行业绩效评价标准

算公式说明，计算出在“良好”情况下，对被评估单位参照行业市盈率的调整系数，计算出调整市盈率；根据被评估单位基本每股收益，扣除考虑非流动性折扣因素后，计算出被评估单位每股股价；再乘以此次评估的股份数，即得到新世纪拓展拟转让其持有东莞农商行 7,533.46 万股股权股权价值。

计算公式为：每股股价=调整市盈率（PE）×修正系数×企业基准日基本每股收益×流动性折价。

股东部分股权价值=股权数×每股股价平均值

二、可比公司的选择

本次评估采用市场法中的参考企业比较法，因此需要选择对比公司。我们采用在国内上市公司中选用对比公司并通过分析对比公司的方法确定委估企业的市场价值。对比公司的选取过程如下：

在本次评估中对比公司的选择标准如下：

- 对比公司已发行人民币 A 股；
- 对比公司为银行业；
- 对比公司必须为至少有三年上市历史；
- 对比公司近三年为盈利公司；
- 对比公司为区域性银行或者以前为区域性银行；

在 A 股市场上有 16 家银行业上市公司，根据上述五项原则，最后选取 4 家银行为本次评估中的样本银行。如下表所示：

序号	证券简称	证券代码
1	宁波银行	002142.SZ

2	南京银行	601009.SH
3	兴业银行	601166.SH
4	北京银行	601169.SH

三、可比参数和指标的确定

根据当前资本市场的特点和东莞农商行股权历史交易案例的特点，我们对国内银行类上市公司市盈率（PE）、市净率（PB）等比值进行了比较分析，认为市盈率（PE）指标更适合东莞农商行股权的估值。本次评估采用市场比较法的相对指标比较法对估价对象进行评估。

可比公司市盈率（PE）（动态）是根据“同花顺金融网”个股信息获得。资本市场是对未来一种期望，对现实的体现，对过去一种矫正，（动态）市盈率符合使用“拖曳”收益（PE）。

待估对象（即被评估企业）东莞农商行采用的是 2012 年 12 月 31 日的财务数据。

下表是各样本银行及待估对象上述各指标对比表：

国内银行类可比上市公司市盈率表

证券代码	证券简称	市盈率（动态）
002142	宁波银行	7.98
601009	南京银行	7.93
601166	兴业银行	7.46
601169	北京银行	6.88
平均		7.56

由上表我们得到国内银行类可比上市公司的动态市盈率（PE）平均数为 7.56。

根据东莞农商行 2012 年年度报表，可以计算其资产状况和经营情况指标，具体见东莞农村商业银行监管指标表。

东莞农村商业银行监管指标表

指标类型		指标名称	银监会的监管标准	监管指标值		
				2010 年	2011 年	2012 年
资本充足情况		资本充足率	≥8%	16.94%	16.92%	16.19%
		核心资本充足率	≥4%	13.11%	13.69%	13.69%
		杠杆率	≥4%	5.97%	6.27%	6.70%
信用风险指标	资产质量	不良资产率	≤4%	1.02%	0.78%	0.58%
		不良贷款率	≤5%	1.67%	1.23%	0.94%
		贷款损失准备充足率	≥100%	170.79%	187.02%	207.48%
		拨备覆盖率	≥150%	291.95%	340.58%	379.88%
		贷款拨备率	≥2.5%	4.87%	4.18%	3.58%
	集中度风险	单一集团客户授信集中度	≤15%	10.54%	9.32%	7.76%
		单一客户贷款集中度	≤10%	7.10%	5.43%	4.68%
		最大十家集团客户授信集中度	无	82.17%	73.51%	63.23%
		最大十家客户贷款集中度	无	51.41%	39.71%	34.94%
流动性风险指标		流动性比例	≥25%	45.87%	47.35%	52.10%
		流动性覆盖率	≥100%	422.68%	493.16%	299.60%
		净稳定资金比例	≥100%	201.34%	193.02%	119.68%
		流动性缺口率	≥-10%	57.32%	45.42%	-9.70%
		核心负债依存度	≥60%	72.92%	67.77%	68.65%
		存贷款比例	≤75%	56.64%	58.03%	59.51%
		人民币超额备付率	无	4.50%	5.92%	5.21%
盈利性指标		资产利润率	≥0.6%	1.31%	1.66%	1.67%
		资本利润率	≥11%	19.86%	24.95%	23.87%
		成本收入比	≤35%	31.53%	31.14%	33.92%
		中间业务收入比率	无	8.99%	8.37%	7.13%
		非利息收入占比	无	12.78%	8.69%	8.73%

另：经济利润率 = (净利润 - 净资产平均余额 × 资金成本) / 净资产平均余额 × 100%

计算得出东莞农商行经济利润率为 22.52%。

四、调整市盈率

通过对比东莞农商行指标值与金融企业绩效评价（《企业绩效评价标准值（2012）》）内各项指标进行比较。一般来说在国内，资本市场的上市公司是同行业的佼佼者，而区域银行在同等条件下，相比其他全国性银行略为逊色，故选取评价指标（“良好”）的绝对值和相对值，计算出指标（“良

好”)下的调整系数。以下是待估对象差异值计算过程:

东莞农商行经营指标与金融企业绩效评价指标“良好”差异情况表

指标	良好	农商行	权数	差异绝对值	差异相对值	综合调整系数
资产利润率	1.40%	1.67%	17.65%	0.27%	19.29%	3.40%
资本利润率	20.10%	23.87%	11.76%	3.77%	18.76%	2.21%
成本收入比	33.00%	33.92%	5.88%	-0.92%	-2.79%	-0.16%
利润增长率	56.00%	22.52%	5.88%	-33.48%	-59.79%	-3.52%
不良贷款率	1.20%	0.94%	11.76%	0.26%	21.67%	2.55%
拨备覆盖率	209.90%	379.88%	5.88%	169.98%	80.98%	4.76%
杠杆率	4.80%	6.70%	5.88%	1.90%	39.58%	2.33%
资本充足率	11.90%	16.19%	17.65%	4.29%	36.05%	6.36%
核心资本充足率	10.00%	13.69%	17.65%	3.69%	36.90%	6.51%
合计						24.44%

根据《金融企业绩效评估办法》第二十条,“金融企业发放较多涉农贷款、中小企业贷款,提供较多农业保险的,给予适当加分,以充分反映不同金融企业社会贡献。

具体的加分办法如下:

(一)涉农贷款加分:金融企业提供的涉农贷款占比超过10%加1分,超过15%加1.5分,超过20%加2分,超过25%加2.5分,超过30%加3分。其中,涉农贷款占比=年末涉农贷款余额/年末贷款余额 $\times 100\%$;

(二)中小企业贷款加分:金融企业提供的中小企业贷款占比超过20%加1分,超过25%加1.5分,超过30%加2分,超过35%加2.5分,超过40%加3分,其中,中小企业贷款占比=年末中小企业贷款余额/年末贷款余额 $\times 100\%$;

由东莞农商行贷款的产业分类统计数据,涉农贷款占比为58%,按上述加分办法,东莞农商行可加3分;中小企业贷款占比为约为30%,东莞农商行可加2分。

根据以上数据，东莞农商行的综合调整系数为 32%

调整市盈率=动态市盈率×调整系数平均值

$$=7.56 \times (1+32\%)$$

$$=9.993$$

五、计算非流动性折扣

在本次评估过程中，我们选取中国沪深两市与被评估单位业务相似的银行作为可比公司，并考虑非流动性折扣计算被评估单位部分价值。被评估单位股份尚未在资本市场上流通，其股权在流动性上较上市公司弱，故应考虑非流动性折扣 ξ 。

采用 Black-Scholes 期权定价模型通过估算卖期权价值来估算：

$$P = X \times e^{-rT} \times N(-d_2) - S \times e^{-qT} \times N(-d_1)$$

式中：P：卖期权价值

X：为期权执行价，也就是限制期满后的可以卖出的价格；

S：现实股权价格，即基准日交易均价；

r：连续复利计算的无风险收益率（采用周复利收益率）；

q：连续复利计算的股票股息率（采用周复利收益率）；

T：期权限制时间（采用按周计算）；

N（）：标准正态密度函数；

d1, d2：Black-Scholes 模型的两个参数；

其中：

$$d_1 = \frac{\ln\left(\frac{S}{X}\right) + (r - q + \frac{\sigma^2}{2}) \times T}{\sigma \times \sqrt{T}}$$

$$d2 = d1 - \sigma \times \sqrt{T}$$

σ : 股票波动率（采用按周计算）。

①期权限制时间

本次评估按一般股票首发上市发起人股票锁定期 3 年确定期权限制时间，限制流通期 T 为 156 周。

②无风险收益率

与期权限制时间相对应，本次评估选取评估基准日，中国债券信息网公布的银行间固定利率国债收益率（到期 3 年）为 3.157%。

由于我们采用的时间间隔为周，因此需要将年收益率换算为周收益率为：

$$r = \sqrt[52]{(1+3.157\%)} - 1 = 0.0687\%$$

③股票股息率

通过 wind 资讯系统查询样本银行近三年分红情况计算平均股息率，换算周股息率公式为：

$$q = \sqrt[52]{(1+R)} - 1$$

证券代码	证券名称	普通股获利率%			平均值	换算为周股息率
		2009-12-31	2010-12-31	2011-12-31		
002142	宁波银行	0.91	2.94	2.18	2.011%	0.038%
601009	南京银行	1.57	1.19	2.16	1.638%	0.031%
601166	兴业银行	0.87	3.42	2.04	2.111%	0.040%
601169	北京银行	0.88	2.02	2.33	1.743%	0.033%

④期权执行价

本次评估设定期权执行价为 x ，也就是限制期满后的可以卖出的价格，按平均股息率和无风险报酬率计算执行价的现值：

$$X = S \times (1+R)^T$$

，其中 S 为评估基准日收盘价

证券代码	证券名称	评估基准日收盘价	股权执行价格（元）X
002142	宁波银行	10.66	11.70
601009	南京银行	9.2	10.10
601166	兴业银行	16.69	18.32
601169	北京银行	9.3	10.21

⑤波动率

通过 wind 资讯系统查询可比上市公司历史波动率，见下表：

证券代码	证券简称	波动率
002142.SZ	宁波银行	0.0471
601009.SH	南京银行	0.0473
601166.SH	兴业银行	0.0579
601169.SH	北京银行	0.0464

⑥计算 d1，d2

将上述数据代入 d1、d2 的计算公式可计算得出 B-S 模型中的两个参数：

证券代码	证券简称	d1	d2
002142.SZ	宁波银行	0.19	-0.40
601009.SH	南京银行	0.21	-0.38
601166.SH	兴业银行	0.27	-0.45
601169.SH	北京银行	0.20	-0.38

⑦计算卖期权价值 P

将以上数据代入 B-S 模型计算得出卖期权价值 P

证券代码	证券简称	卖期权价值 P
002142.SZ	宁波银行	2.72
601009.SH	南京银行	2.31
601166.SH	兴业银行	5.06
601169.SH	北京银行	2.31

⑧计算非流动性折扣 ξ

证券代码	证券简称	缺少流通折扣率 ξ
002142.SZ	宁波银行	25.54%
601009.SH	南京银行	25.10%
601166.SH	兴业银行	30.33%
601169.SH	北京银行	24.82%
平均数		26.45%

因此非流动性折扣 ξ 为 26.45%。

六、计算非流动性折扣后每股价值

$$\begin{aligned}\text{每股评估价值} &= \text{调整市盈率} \times \text{基本每股收益} \times (1 - \text{非流动性折扣}) \\ &= 9.993 \times 0.5487 \times (1 - 26.45\%) \\ &= 4.03 \text{ (元)} \text{ (四舍五入)}\end{aligned}$$

七、评估基准日东莞农商行 7,533.46 万股股权评估价值

$$V = 7,533.46 \times 4.03 = 30,380.78 \text{ 万元 (四舍五入)}$$

八、市场法评估结论

经市场法评估测算，东莞农商行 7,533.46 万股股权，在不可流通前提下的市场价值为 30,380.78 万元。本评估结论未考虑股权折溢价对评估结果的影响。

本评估结果是依据本次评估目的、以持续经营、公开市场为假设前提而估算的企业股东部分权益市场价值，没有考虑控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价，以及特殊的交易方式可能追加或减少付出的价格等对其评估价值的影响，也未考虑宏观经济环境发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。

第六部分、评估结论及分析

一、评估结论：

广东中广信资产评估有限公司根据国家有关资产评估的规定，本着独立、公正、客观的原则，按照必要的评估程序，对东莞农村商业银行股份有限公司在评估基准日 2012 年 12 月 31 日涉及的全部资产及相关负债进行了评估。本次评估采用收益法和市场法，评估结果如下：

（一）收益现值法评估结果

经收益法评估测算，于评估基准日 2012 年 12 月 31 日，在持续经营的假设条件下，新世纪拓展持有的东莞农商行 7,533.46 万股股权的市场价值为 41,658.14 万元，评估增值 23,163.75 万元，增值率 125.25%。

（二）市场法评估结果及增减值原因

经市场法评估测算，于评估基准日 2012 年 12 月 31 日，在不可流通前提下，新世纪拓展持有的东莞农商行 7,533.46 万股股权的市场价值为 30,380.78 万元。评估增值 11,886.39 万元，增值率 64.27%。

1、企业账面值只是对企业股东投资款的历史价值记录，未考虑其未来经营发展对企业价值的影响，也未考虑其他未计入财务报表的专利技术、专有技术、商誉价值等因素，不能反映企业整体资产的综合影响效应，未反映企业作为东莞本土历史悠久的金融机构相对优势所带来市场溢价。

2、经过综合比较分析，收益法结论受未来经济预期，尤其是未来中国金融改革影响较大，具有一定的不确定性。市场法是以现实市场上的参照

物来评价被评估对象的现行市场价值，它具有估值数据直接取材于市场，估值结果说服力强的特点，市场法的评估结果应更能公允体现股东权益价值。因此本次评估将市场法评估结果作为本评估报告的最终结论。

3、本评估结论未考虑股权折溢价对评估结果的影响。

则：在拟实现特定评估目的对应的经济行为前提下，东莞农村商业银行股份有限公司 7,533.46 万股股权于评估基准日 2012 年 12 月 31 日的市场价值为 ¥ 30,380.78 万元（大写：人民币叁亿零叁佰捌拾万柒仟捌佰元整）。折合每股 ¥ 4.03 元。

本报告所揭示的评估结论仅对本次评估报告列明的评估目的经济行为有效，使用有效期为自评估基准日 2012 年 12 月 31 日起 1 年（2012 年 12 月 31 日至 2013 年 12 月 30 日止）。

二、评估结论的有关说明及评估结论成立的条件

（一）评估结论的有关说明

1、本评估结论未考虑评估对象及涉及资产交易时可能需支付的各种交易税费及手续费等开支。

2、使用本评估结论需特别注意本报告所述之“评估假设与限制条件”与“特别事项说明”。

（二）评估结论成立的条件

1、本报告的评估结论系根据评估报告所述评估原则、评估依据、评估假设与限制条件、评估方法、评估程序而得出，仅在评估报告所述评估原则、依据、假设和限制前提条件下成立。

- 2、评估结论仅为本评估目的服务。
- 3、本评估结论采用的价值类型为市场价值。
- 4、评估结论是本评估机构出具的，受本机构评估人员的职业水平和能力的影响。