

评估报告书 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 报 告 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

注册资产评估师声明	2
评估报告书摘要	3
评估报告书正文	5
一、绪言	5
二、委托方、被评估单位及其他评估报告使用者	5
三、评估目的	10
四、评估范围及对象	11
五、价值类型及其定义	11
六、评估基准日	12
七、评估依据	12
八、评估方法	15
九、评估程序实施过程 and 情况	16
十、评估假设	17
十一、评估结论	20
十二、特别事项说明	21
十三、评估报告使用限制说明	23
十四、评估报告日	24
评估报告书备查文件目录	26

注册资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、被评估单位（或者产权持有单位）申报并经其签章确认；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方和相关当事方的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已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，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

五、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

评估报告书摘要

重 要 提 示

以下内容摘自评估报告书，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读评估报告书全文，本摘要单独使用可能会导致对评估结论的误解。

委托方：广东锦龙发展股份有限公司（以下简称“锦龙股份”）。

被评估单位：东莞农村商业银行股份有限公司（以下简称“东莞农商行”）。

评估目的：东莞市新世纪科教拓展有限公司（以下简称“新世纪拓展”）持有的东莞农商行 7,533.46 万股股权在评估基准日 2012 年 12 月 31 日的市场价值，为锦龙股份拟股权收购事宜提供价值参考依据。

评估对象及评估范围：新世纪拓展持有的东莞农商行的股东部分权益价值，即东莞农商行 7,533.46 万股股权；**评估范围：**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。

价值类型：市场价值。

评估基准日：2012 年 12 月 31 日。

主要评估方法：收益法和市场法。

评估结论及其使用有效期：

（一）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，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

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%。

（三）最终评估结论的确定

本次采用收益法计算得出的 7,533.46 万股股权的市场价值为 41,658.14 万元，采用市场法测算得出的东莞农商行 7,533.46 万股股权的市场价值为 30,380.78 万元。

收益法是从未来收益的角度出发，以被评估企业现实资产未来可以产生的收益，经

过风险折现后的现值和作为被评估企业股权的评估价值，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。

则：在拟实现特定评估目的对应的经济行为前提下，东莞市新世纪科教拓展有限公司持有的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）。

以上评估结论与评估报告书正文具有同等法律效力。本报告评估结论仅供委托方为上述评估目的使用，评估师的责任是就该项评估目的下的资产价值量发表专业意见，评估师和评估机构所出具的评估报告不代表对评估目的所涉及的经济行为的任何判断。

特别提请报告使用者关注以下事项：

（一）本次评估结论，较大程度上基于东莞农商行财务部门提供的财务资料，其数据对评估结论的形成有直接的关联。

（二）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。

提请评估报告使用者注意以上事项对评估结论可能产生的影响。

以上内容摘自评估报告书正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读评估报告书正文。

中广信评报字[2013]第020号

评估报告书正文

一、绪言

广东中广信资产评估有限公司接受广东锦龙发展股份有限公司的委托，根据国家有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用市场法和市场法，按照必要的评估程序，对广东锦龙发展股份有限公司拟实施股权收购事宜涉及的东莞市新世纪科教拓展有限公司持有的东莞农村商业银行股份有限公司 7,533.46 万股股权在 2012 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

二、委托方、被评估单位及其他评估报告使用者

(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：441900000149536

金融许可证号：00357005

机构编码号：B1054H244190001

成立日期：二00五年十一月三十日

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（以下简称东莞农商行或银行）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东莞农商行，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，改制后东莞农商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）股东及持股比例

截至评估基准日 2012 年 12 月 31 日，东莞农商行股东及股权情况见下表：

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. 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员工。



4、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

（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：人民币捌亿元

实收资本：人民币捌亿元

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，实业项目投资。

（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。

三、评估目的

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。

四、评估范围及对象

（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。

以上评估范围与委托评估时确定的资产范围一致。

五、价值类型及其定义

（一）价值类型

本次评估采用的价值类型为市场价值。

（二）价值类型定义

市场价值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。

（三）选择价值类型的理由

采用市场价值类型的理由：根据委估目的及评估对象面临的市场条件，本次评估选取市场价值类型与其他价值类型相比，更能反映交易双方的公平性和合理性，使评估结果能满足本次评估目的之需要。

六、评估基准日

（一）根据委托方要求，本次评估的基准日为 2012 年 12 月 31 日。

（二）评估基准日的确定，是委托方及被评估单位根据以下具体情况协商择定的：

- 1、该评估基准日与会计报表时间一致，为利用会计信息提供方便。
- 2、评估基准日与评估日期较接近，减少实物量的调整工作，增加市场价格的询价和资信调查的准确度、透明度。
- 3、本评估基准日最大程度地达成了与评估目的与实现日的接近，有利于保证评估结果有效地服务于评估目的。

（三）本次资产评估工作中，资产评估范围的界定、评估价值的确定、评估参数的选取等，均以该日之外部经济环境以及市场情况确定。本报告中一切取价标准均为评估基准日有效的价值标准。

七、评估依据

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）经济行为依据：

- 1、委托方与我公司共同签订的《资产评估业务约定书》。

（二）法律法规依据：

- 1、《中华人民共和国公司法》（中华人民共和国主席令第 42 号）；
- 2、《中华人民共和国担保法》（1995 年 6 月 30 日第八届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议通过）；
- 3、《中华人民共和国企业所得税法》（2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）；
- 4、《中华人民共和国企业所得税实施细则》（中华人民共和国国务院第 512 号令）；
- 5、参照《金融企业国有资产转让管理办法》（中华人民共和国财政部令第 54 号）；
- 6、其他有关法律法规。

（三）评估准则依据

1、评估基本准则

2004 年 2 月 25 日财政部发布的《资产评估准则——基本准则》、《资产评估职业道德准则——基本准则》两个基本准则（财企（2004）20 号）。

2、评估具体准则

中评协 2007 年 11 月 28 日发布以下 4 个资产评估准则（中评协[2007]189 号）：

- ①评估报告；
- ②评估程序；
- ③业务约定书；
- ④工作底稿。

(3) 中国资产评估协会发布的中评协[2011]227 号《资产评估准则——企业价值》。

(四) 权属依据

- 1、新世纪拓展提供的东莞农商行股东卡复印件；
- 2、部分房产证、土地使用权证、《中华人民共和国机动车行驶证》等产权证明复印件；
- 3、其他权属证明文件等。

(五) 取价依据

- 1、评估基准日执行的贷款利率；
- 2、《中国统计年鉴 2012》(国家统计局)；
- 3、《东莞统计年鉴 2012》(中国统计出版社)；
- 4、《全国资产评估价格信息》；
- 5、2012 年《最新资产评估常用数据与参数手册》；
- 6、基准日国债收益率、同类上市公司财务指标及风险指标；
- 7、国家宏观、行业、区域市场及企业统计分析数据；
- 8、国家有关部门发布的统计资料、技术标准资料以及评估机构收集的其他有关资料；
- 9、《企业绩效评价标准值》(2012)；
- 10、本评估机构积累的相关估价信息资料；
- 11、评估人员收集、核实资料。

(六) 其它参考资料

- 1、被评估单位提供的 2009-2012 年年度审计报告等资料；

2、《企业价值评估中股权缺乏流通性减值折扣研究》，《中国资产评估》2002（1），赵强，苏一纯著；

3、《投资估价》（[美]Damodaran 著，[加]林谦译，清华大学出版社 2004 年出版）；

4、评估人员现场清查核实记录、现场勘察所收集到的资料，以及评估过程中参数数据选取所收集到的相关资料；

5、被评估企业提供的其他有关资料。

八、评估方法

资产评估基本方法包括收益法、市场法和成本法。进行企业价值评估，要根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析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。

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。

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。

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

被评估单位属于金融行业企业，企业拥有较大的获利能力，企业拥有自己的客户资源、营销网络、商标、专利等无形资产，很难以资产价值本身来衡量。对该类型获利能力较强的企业采用资产基础法评估很难反映企

业真实的价值。基于上述原因，我们认为采用资产基础法评估不能充分体现东莞农商行在持续经营条件下企业整体价值，采用收益法和市场法来评估东莞农商行的股权价值更恰当、合理，故本次评估采用收益法和市场法。

九、评估程序实施过程和情况

自接受评估项目委托起至提交评估报告止，经过了评估准备阶段、现场评估阶段、评定估算汇总、提交报告等过程，分述如下：

（一）评估准备阶段

1、2013年1月5日，与委托方就本次评估的目的、评估基准日、评估范围等问题协商一致，并制订出资产评估工作计划。

2、2013年1月10日，评估人员开始了解委估资产的情况，并按照资产评估操作规范及资产评估工作的需要，收集资产评估所需文件资料。

（二）评估阶段

本阶段的时间是2013年1月10日至2013年1月30日。主要工作如下：

- 1、搜集和了解委估资产的历史及现状，相关财务资料。
- 2、根据委估资产的实际状况和特点，制订与之相适应的评估方法。
- 3、在确定评估方法的基础上，对评估对象进行初步评估测算。

（三）评定估算汇总

对现场收集的资料进行分析和汇总，计算评估结果，撰写评估说明和报告。评估报告初稿撰写完成后，评估公司根据内部审核流程对评估报告进行了内部审核。评估项目组根据内部审核意见对评估报告进行了修改完

善。

（四）提交报告

在上述工作基础上，与委托方就评估结果交换意见，在全面考虑有关意见后，按评估机构内部审核、修订的结果，出具正式评估报告书。

十、评估假设

本次评估，评估人员遵循了以下评估假设：

（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、被评估单位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）评估限制条件

1、评估报告中所依据的由被评估单位提供的法律和相关经济行为文件、产权资料，以及技术、经营等评估相关文件、资料，其真实性和准确性由被评估单位负责。我们未向有关部门核实，亦不承担与评估对象所涉及资产产权有关的任何法律事宜。

2、除本报告有特别说明外，我们未考虑评估对象所涉及资产已经存在或将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式等因素的影响。

3、本评估报告未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有不可抗力等不可预见因素对资产价值的影响。

当上述限制条件以及评估中遵循的评估原则等其它情况发生变化时，将会影响并改变评估结论，评估报告将会失效。

十一、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，对新世纪拓展持有的东莞农商行 7,533.46 万股股权，在评估基准日 2012 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。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

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%。

（三）增减值原因分析

其主要原因为：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。

（四）最终评估结论的确定

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。

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）。

十二、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）：

（一）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。本公司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。

（二）评估结论是广东中广信资产评估有限公司出具的，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。评估报告的使用各方应关注本报告书中所揭示的特别事项和评估报告的法律效力等内容。

（三）评估结论系根据上述评估依据、方法、程序、假设而得出，只有在上述评估依据、方法、程序、假设等存在的条件下成立。

（四）评估结论仅为本次评估目的服务。

（五）由委托方及被评估单位提供的与评估相关的产权证明文件、资产明细及其他有关资料，是编制本报告的基础。委托方及相关当事人应对其提供的以上评估原始资料的真实性、合法性和完整性负责。

（六）对存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在委托人及被评估单位未作特殊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。

（七）评估报告对评估对象法律权属及其证明资料来源已做必要说明，但因所获得资料的局限性，对产权的披露未必是完整的。评估师不对评估对象的法律权属提供保证。

（八）参与本次评估的评估师及评估人员在被评估资产中没有现实和预期的收益，同时与相关各方没有个人利益关系和偏见。

（九）由于本次评估的新世纪拓展持有的东莞农商行 7,533.46 万股股权仅占 1.44%，本次评估东莞农商行向我司提供了其公司章程等基本资料、审计报告等财务资料、部分产权证书等。

（十）本次评估结论，较大程度上基于东莞农商行财务部门提供的财务资料，其数据对评估结论的形成有直接的关联。

（十一）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。

(十二) 据评估师尽职调查了解, 在评估基准日期后, 评估报告出具之前, 未发现其他需披露的重大事项。在评估基准日以后的有效期内, 如果资产数量及作价标准发生变化时, 应按以下原则处理:

1、当资产数量发生变化时, 应根据原评估方法对资产数额进行相应调整;

2、当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时, 委托方应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值;

3、对评估基准日后, 资产数量、价格标准的变化, 委托方在资产实际作价时应给予充分考虑, 进行相应调整。

(十三) 本次资产评估是根据对应的评估前提下进行的, 任何评估假设前提的变动对评估结论所造成的影响, 提请报告使用者注意。

提请评估报告的使用者注意以上事项对评估结论可能产生的影响。

十三、评估报告使用限制说明

(一) 本评估结论是在本评估报告载明的评估假设和限制条件下, 以及本评估报告载明的“特别事项说明”所述的情况下, 为本报告载明的评估目的而提出的评估对象于评估基准日的市场价值参考意见。即本评估报告书及其评估结论仅为一种参考意见, 该意见本身并无强制执行的效力, 评估机构和注册资产评估师仅对评估结论的合理性 (合乎评估的专业规范) 承担责任, 而不对评估对象的定价决策和委估决策承担任何责任; 且评估结论仅是本报告所述的假设前提和限制条件下最可能实现的估计值, 不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

（二）按现行有关规定，本报告的评估结果自评估基准日起一年内有效。当本次评估目的在报告日后一年内实现时，可用评估结果作为评估目的所对应的经济行为实现时作价的参考依据。超过一年，其评估结果失去效用，如继续实现原目的，需重新进行资产评估。

（三）本评估结论仅供委托方、委托方的上级主管单位，以及送交资产评估主管机关审查使用；评估报告书的使用权归委托方所有，未经委托方许可，全部或部分内容不得向其他单位和个人提供，也不得见诸于公开媒体。

十四、评估报告日

评估报告日为：2013 年 2 月 18 日

(本页为评估师签字页)

法定代表人：汤锦东
(签章)

注册资产评估师：

注册资产评估师：

广东中广信资产评估有限公司

2013 年 2 月 18 日

评估报告书备查文件目录

- 一、 评估对象涉及的主要权属证明资料复印件
- 二、 委托方及被评估单位企业营业执照复印件
- 三、 委托方承诺函复印件
- 四、 注册资产评估师承诺函
- 五、 广东中广信资产评估有限公司企业营业执照复印件
- 六、 广东中广信资产评估有限公司资产评估资格证书复印件
- 七、 广东中广信资产评估有限公司证券期货相关业务评估资格证书复印件
- 八、 签字注册评估师资格证书复印件