



TIANYUAN

天源资产评估有限公司
TIANYUAN APPRAISAL CO., LTD.

深圳金信诺高新技术股份有限公司
拟收购资产涉及的
深圳宝安融兴村镇银行有限责任公司
股东全部权益评估说明

天源评报字[2014]第 0256 号

目 录

第一部分 关于评估说明使用范围的声明.....	1
第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明.....	3
第三部分 资产核实说明.....	16
一、评估对象与评估范围说明.....	17
二、资产核实情况总体说明.....	20
第四部分 资产基础法评估技术说明.....	23
第一节 流动资产.....	24
(一) 现金及存放中央银行.....	24
(二) 存放同业款项.....	25
(三) 应收利息.....	25
(四) 发放贷款及垫款.....	25
(五) 其他资产.....	30
第二节 固定资产.....	31
第三节 无形资产.....	36
第四节 递延所得税资产.....	37
第五节 流动负债.....	37
(一) 吸收存款.....	37
(二) 应付职工薪酬.....	38
(三) 应交税费.....	38
(四) 应付利息.....	39
(五) 其他负债.....	39
第五部分收益法评估技术说明.....	41
一、收益法概述.....	42
二、收益法应用前提条件.....	42
三、假设条件.....	42
四、评估模型的建立和各参数的确定方法.....	43

五、宏观经济、金融环境分析.....	45
六、银行业发展概况.....	50
七、被评估单位历史财务状况及分析.....	54
八、被评估单位股权自由现金流预测.....	57
九、折现率的计算.....	71
十、股东全部权益的计算.....	73
十一、收益法评估结果.....	74
第六部分 评估结论及分析.....	75
一、评估结论.....	76
二、特别事项说明.....	77

第一部分 关于评估说明使用范围的声明

关于评估说明使用范围的声明

本评估说明供相关监管机构和部门使用。除法律法规规定外，材料的全部或者部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸公开媒体。

第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明

企业关于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. 企业名称：深圳金信诺高新技术股份有限公司(以下简称：“金信诺”)
2. 住 所：深圳市南山区科技中二路深圳软件园 9#楼 302
3. 法定代表人：黄昌华
4. 公司类型：股份有限公司(上市)(股票代码：SZ300252)

(二)被评估单位概况

1. 企业名称：深圳宝安融兴村镇银行有限责任公司(以下简称：“深圳宝安融兴村镇银行”)
2. 住 所：深圳市宝安区四区建安一路 52 号(办公场所)
3. 法定代表人：顾传宝
4. 公司类型：有限责任公司
5. 成立日期：二〇一〇年六月十一日
6. 经营范围：吸收存款；发放短期、中期、长期贷款；办理国内结算；办理票据承兑与贴现；代理发行、代理承兑、承销政府债券；从事同业拆借；从事银行卡业务；代理收付款项业务；经银行业监督管理机构批准的其他业务。(凭有效金融许可证经营)

7. 企业历史沿革：深圳宝安融兴村镇银行系经中国银行业监督管理委员会深圳监管局深银监复[2010]170 号《关于深圳宝安融兴村镇银行有限责任公司开业的批复》核准，由哈尔滨银行股份有限公司、中国宝安集团股份有限公司、汇联资产管理有限公司、深圳市宁佳投资发展有限公司等发起设立，于 2010 年 6 月 11 日取得深圳市市场监督管理局核发的 440306104739125 号《企业法人营业执照》，注册资本为 2 亿元，金融许可证机构编码为 S0001H244030001。

截至评估基准日，深圳宝安融兴村镇银行的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额(万元)	出资比例(%)
1	哈尔滨银行股份有限公司	14,000	70
2	中国宝安集团股份有限公司	2,000	10
3	汇联资产管理有限公司	2,000	10
4	深圳市宁佳投资发展有限公司	2,000	10
	合 计	20,000.00	100

8. 近两年及评估基准日财务状况:

近两年及评估基准日的资产负债情况如下:

金额单位: 人民币元

项目名称	2012年12月31日	2013年12月31日	2014年9月30日
总资产	1,553,925,816.35	2,380,422,835.43	1,420,957,246.63
其中: 贷款	901,091,818.74	1,138,347,288.00	791,822,869.31
总负债	1,341,428,293.23	2,144,821,492.30	1,158,864,770.45
其中: 存款	911,671,804.47	1,418,963,887.02	1,138,307,939.14
净资产	212,497,523.12	235,601,343.13	262,092,476.18

近两年及评估基准日的经营情况如下:

金额单位: 人民币元

项目名称	2012年度	2013年度	2014年1-9月
营业收入	36,673,906.94	62,734,866.09	56,961,293.54
营业成本	32,780,237.47	42,639,053.54	21,394,138.35
利润总额	10,120,539.87	31,062,548.59	35,661,098.16
净利润	7,351,122.54	23,103,820.01	26,491,133.05

2012、2013年财务数据摘自安永华明会计师事务所(特除普通合伙)上海分所出具的无保留意见审计报告(安永华明(2014)审字第60715519_B20号);2014年1-9月财务数据摘自中汇会计师事务所(特殊普通合伙)出具的无保留意见审计报告(中汇会审[2014]3377号)。

深圳宝安融兴村镇银行生产经营不存在国家政策、法规的限制。

(三)委托方与被评估单位的关系

截止评估基准日,委托方与被评估单位无关联关系,委托方拟收购被评估单位的部分股权。

二、评估目的

金信诺拟收购深圳宝安融兴村镇银行股权,本次评估系为该经济行为提供价值参考。

三、关于评估对象与评估范围的说明

(一)评估对象及范围内容

评估对象为深圳宝安融兴村镇银行的股东全部权益,评估范围为深圳宝安融兴村镇银行的全部资产及负债。截止评估基准日,深圳宝安融兴村镇银行账面资

产总额 1,420,957,246.63 元、负债总额 1,158,864,770.45 元、股东权益 262,092,476.18 元，2014 年 9 月 30 日的审计报告反映如下：

金额单位：人民币元

项目	账面原值	账面净值
资产：		
现金及存放中央银行款项		240,048,557.79
存放同业款项		393,493,109.71
贵金属		
拆出资金		
交易性金融资产		
衍生金融资产		
买入返售金融资产		
应收利息		317,377.43
发放贷款及垫款		773,484,496.89
可供出售金融资产		
持有至到期投资		
长期股权投资		
投资性房地产		
固定资产	6,683,560.60	3,490,452.47
无形资产	190,054.97	11,897.26
递延所得税资产		3,127,498.19
其他资产		6,983,856.89
资产总额		1,420,957,246.63
流动负债：		
向中央银行借款		
同业及其他金融机构存放款项		
拆入资产		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
卖出回购金融资产款		
吸收存款		1,138,307,939.14
应付职工薪酬		3,509,205.09
应交税费		8,479,268.16
应付利息		7,146,302.90
预计负债		
应付债券		
递延所得税负债		
其他负债		1,422,055.16
负债合计		1,158,864,770.45
所有者权益合计		262,092,476.18

注：上述财务数据业经注册会计师审计，并由中汇会计师事务所(特殊普通合

伙)出具中汇会审[2014]3377号无保留意见审计报告。

(二) 发放贷款和垫款

1. 发放贷款和垫款明细分类如下表:

金额单位:人民币元

项目名称	账面价值
贷款	742,450,311.67
垫款	13,381,744.80
贴现	35,990,812.84
总计	791,822,869.31

2. 发放贷款按担保方式分类

金额单位:人民币元

项目名称	账面价值
信用贷款	20,353,005.49
保证贷款	568,499,610.93
抵押贷款	128,229,440.05
质押贷款	74,740,812.84
合计	791,822,869.31

3. 风险分类情况

金额单位:人民币元

项目名称	账面价值
正常类贷款	749,259,093.60
关注类贷款	39,159,290.08
次级类贷款	3,404,485.63
可疑类贷款	
损失类贷款	
合计	791,822,869.31

4. 贷款主要行业分布

金额单位:人民币元

项目名称	账面价值
农、林、牧、渔业	7,200,000.00
制造业	109,288,900.00
建筑业	75,150,000.00
批发和零售业	316,213,200.00
交通运输、仓储和邮政业	23,800,000.00
住宿和餐饮业	2,131,700.00
信息传输、软件和信息技术服务业	3,975,000.00

项目名称	账面价值
金融业	40,000,000.00
租赁和商务服务业	101,281,200.00
文化、体育和娱乐业	
居民服务和其他服务业	
公司贷款和垫款合计	679,040,000.00
个人贷款和垫款	76,792,056.47
贴现	35,990,812.84
合 计	791,822,869.31

5. 贷款损失准备情况

金额单位：人民币元

项 目	合 计	其中：单项评估	组合评估
期初余额	23,062,985.31	324,559.70	22,738,425.61
本期计提			
本期核销	353,271.42		353,271.42
本期转出	4,371,341.47	324,559.70	4,046,781.77
期末余额	18,338,372.42		18,338,372.42

(三) 主要经营网点及地址如下：

名称	地址
深圳宝安融兴村镇银行营业部	深圳市宝安区新安街道四区建安一路 52 号
深圳宝安融兴村镇银行车公庙支行	深圳市福田区深南中路与广深高速公路交界金运大厦 1CD
深圳宝安融兴村镇银行观澜支行	深圳市龙华新区观澜街道人民路 264 号得莱斯义务商贸城一层 1018-1023 号
深圳宝安融兴村镇银行龙岗支行	深圳市龙岗区龙岗街道龙岗路明珠大厦一层
深圳宝安融兴村镇银行沙井支行	深圳市宝安区沙井街道办新桥社区新桥三路 15 号迪温大厦一层

(四) 承诺事项

1. 经营租赁承诺

截至 2014 年 9 月 30 日，就不可撤销之营业场所及办公楼租赁协议未来需缴付的最低租金为：

金额单位：人民币元

项目名称	账面价值
1 年以内(含 1 年)	5,055,694.28
1 年以上 2 年以内(含 2 年)	5,123,071.74
2 年以上 3 年以内(含 3 年)	5,310,744.04
3 年以上	17,633,439.24
合 计	33,122,949.30

2. 信用承诺

截至 2014 年 9 月 30 日，信用承诺如下：

金额单位：人民币元

项目名称	账面价值
银行承兑汇票	37,186,500.00
开出保函	3,953,763,280.52
合 计	3,990,949,780.52

除上述已披露的未来义务及或有事项、客户资源、营销网络及业务合同等无形资产外，无其他实际存在但未入账或已摊销完毕的可确指无形资产、未来义务及或有事项。

本次评估对象和列入评估范围的资产与本次经济行为涉及的对象和资产范围一致。

四、关于评估基准日的说明

本评估项目的评估基准日为 2014 年 9 月 30 日。

评估基准日是由委托方在综合考虑实现经济行为的需要、被评估单位的资产规模、工作量大小、预计所需时间、合规性要求，以及会计期末提供资料的便利，与经济行为实现日尽可能接近等因素后确定。

五、可能影响评估工作的重大事项的说明

1. 储蓄存款

储蓄存款因涉及为储户保密原则，深圳宝安融兴村镇银行未能提供储蓄存款明细及客户的详细资料。

2. 应付利息

应付利息为业务系统软件自动形成，业务系统软件为哈尔滨银行股份有限公司牵头开发，深圳宝安融兴村镇银行说明目前业务系统未能提供期末应付利息计算的详细资料。

3. 承诺事项

(1) 经营租赁承诺

截至 2014 年 9 月 30 日，就不可撤销之营业场所及办公楼租赁协议未来需缴付的最低租金为：

金额单位：人民币元

项目名称	账面价值
1年以内(含1年)	5,055,694.28
1年以上2年以内(含2年)	5,123,071.74
2年以上3年以内(含3年)	5,310,744.04
3年以上	17,633,439.24
合计	33,122,949.30

(2) 信用承诺

截至2014年9月30日，信用承诺如下：

金额单位：人民币元

项目名称	账面价值
银行承兑汇票	37,186,500.00
开出保函	3,953,763,280.52
合计	3,990,949,780.52

六、资产负债清查情况、未来经营和收益状况预测的说明

(一) 资产负债清查情况说明

1. 清查范围

资产清查范围是评估基准日深圳宝安融兴村镇银行全部资产和负债。账面资产总额1,420,957,246.63元、负债总额1,158,864,770.45元。

2. 清查工作的组织和实施

(1) 深圳宝安融兴村镇银行组织财务人员、设备管理部门和有关人员于2014年12月对相关资产进行了清查，首先对各项资产进行了账表、账账核对；其次，对重要存贷款项进行了对账和整理；对固定资产等实物资产进行了全面清查盘点。

(2) 根据天源资产评估有限公司提供的评估申报明细表样表，在清查核实相符的基础上，财务和资产管理人员填写有关评估申报明细表。

(3) 在资产清查过程中，按天源资产评估有限公司所提供的资产评估资料清单的要求收集准备相关的产权证明文件、资产质量状况、历史收入成本费用明细资料及其他财务和经济指标等相关评估资料。

3. 清查结论

通过本次清查，除上述“五、可能影响评估工作的重大事项的说明”中已披露的各事项外，未发现其他重大事项。

(二) 未来经营和收益状况预测说明

深圳宝安融兴村镇银行位于广东省深圳市，是哈尔滨银行股份有限公司一家

自主发起设立并控股的村镇银行。在成立第二年即实现盈利，短短三年内，坚持立足深圳，支持中小企业发展，积极融入当地经济发展，有力地促进了当地经济的发展，也获得了广泛的社会赞誉。目前已设立宝安区总部、车公庙支行、观澜支行、龙岗支行、沙井支行。

1. 历史财务状况

深圳宝安融兴村镇银行近三年及评估基准日资产、负债情况详见下表：

金额单位：人民币万元

项目名称	2011.12.31	2012.12.31	2013.12.31	2014.9.30
资产：				
现金	98.76	404.55	773.83	805.36
存放中央银行款项	9,022.36	16,369.51	25,050.85	23,199.49
存放同业及其他金融机构款项	12,117.13	48,618.03	98,917.87	39,349.31
应收利息	73.31	150.91	276.76	31.74
发放贷款和垫款	43,690.24	88,737.20	111,528.43	77,348.45
固定资产	188.09	310.17	422.86	349.05
无形资产	2.99	8.78	5.50	1.19
递延所得税资产		176.94	359.65	312.75
其他资产	420.68	616.50	706.54	698.38
资产总额	65,613.56	155,392.59	238,042.29	142,095.73
负债：				
向中央银行借款				
同业及其他金融机构存放款项		42,000.00	70,000.00	
吸收存款	44,712.34	91,167.18	141,896.39	113,830.79
应付职工薪酬	17.19	252.04	272.65	350.92
应交税金	167.71	284.62	749.57	847.93
应付利息	7.32	363.16	1,454.88	714.63
其他负债	14.81	75.84	108.66	142.21
负债合计	44,919.37	134,142.84	214,482.15	115,886.48
所有者权益：				
股本	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00
资本公积				
盈余公积	82.40	124.98	356.01	356.01
一般风险准备	446.41	446.41	1,275.86	2,031.91
未分配利润	165.38	678.36	1,928.27	3,821.33
股东全部权益合计	20,694.19	21,249.75	23,560.14	26,209.25
负债和股东权益合计	65,613.56	155,392.59	238,042.29	142,095.73

注：上述 2011 年财务数据摘自立信会计师事务所(特殊普通合伙)出具的信会师报字

[2012]第130173号无保留意见审计报告；2012年、2013年财务数据摘自安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)出具的安永华明(2014)审字第60715519_B20号无保留意见审计报告；2014年9月财务数据摘自中汇会计师事务所(特殊普通合伙)出具的中汇会审(2014)第3377号。

1.2 营业收入与利润情况

深圳宝安融兴村镇银行三年一期的收入成本以及利润情况见下表：

金额单位：人民币万元

项目名称	2011年度	2012年度	2013年度	2014年1-9月
一、营业收入	2,999.67	3,667.39	6,273.49	5,696.12
1、利息净收入	-328.14	3,666.94	5,559.02	4,206.54
其中：利息收入	1,633.94	4,699.58	10,653.67	6,723.98
利息支出	1,962.08	1,032.64	5,094.65	2,517.44
2、手续费及佣金净收入	125.62	0.45	714.47	1,489.58
其中：手续费及佣金收入	132.71	13.01	735.95	1,508.59
手续费及佣金支出	7.09	12.57	21.47	19.00
二、营业支出	1,816.95	3,278.03	4,263.90	2,139.41
1、营业税金及附加	158.04	124.99	231.72	227.76
2、业务及管理费	1,388.25	2,125.40	2,941.87	2,348.78
3、资产减值损失	270.66	1,027.64	1,090.31	-437.13
三、营业利润	1,182.72	389.36	2,009.59	3,556.71
加：营业外收入	0.09	623.58	1,097.36	10.00
减：营业外支出	15.41	0.89	0.69	0.61
四、利润总额	1,167.40	1,012.05	3,106.26	3,566.10
减：所得税	315.30	276.94	795.87	917.00
五、净利润	852.10	735.11	2,310.39	2,649.10

2. 未来经营预测

根据历史经营以及未来发展规划，未来利润预测如下：

金额单位：人民币万元

项目	2014年 10-12月	2015年度	2016年度	2017年度	2018年度	2019年度
1、营业收入	1,877.49	8,544.59	9,736.58	10,758.66	11,395.87	12,200.32
利息收入	1,959.43	9,130.17	10,554.21	11,702.60	12,638.80	13,270.74
利息支出	549.66	2,764.95	3,336.92	3,737.35	4,036.34	4,238.15
利息净收入	1,409.77	6,365.22	7,217.29	7,965.25	8,602.46	9,032.59
手续费及佣金净收入	467.72	2,179.37	2,519.29	2,793.41	2,793.41	3,167.73
2、营业支出	1,139.70	4,521.68	4,773.97	4,984.22	5,059.43	5,120.73
营业税金及附加	68.94	328.63	378.38	422.80	448.87	479.46

项目	2014年 10-12月	2015年度	2016年度	2017年度	2018年度	2019年度
业务及管理费	665.67	3,674.74	3,907.95	4,093.32	4,224.71	4,336.68
资产减值损失	405.09	518.31	487.64	468.10	385.85	304.59
3、营业利润	737.79	4,022.91	4,962.61	5,774.44	6,336.44	7,079.59
加：营业外收入						
减：营业外支出						
4、利润总额	737.79	4,022.91	4,962.61	5,774.44	6,336.44	7,079.59
减：所得税费用	249.20	1,070.78	1,299.20	1,497.48	1,624.33	1,797.05
5、净利润	488.59	2,952.13	3,663.41	4,276.96	4,712.11	5,282.54

七、资料清单

1. 评估申报明细表及汇总表；
2. 审计报告(中汇会审[2014]3377号)；
3. 资产权属证明文件、产权证明文件；
4. 重大合同、协议等；
5. 经营统计资料；
6. 其他相关资料。

(此页以下无正文)

(本页无正文)

委托方(盖章):深圳金信诺高新技术股份有限公司



委托方负责人:

A handwritten signature in black ink, appearing to be "董明" (Dong Ming).

日期: 2014年12月20日

(本页无正文)

被评估单位：深圳宝安融兴村镇银行有限责任公司



被评估单位负责人：

A handwritten signature in black ink, appearing to be "王兴".

日期：2014年12月20日

第三部分 资产核实说明

一、评估对象与评估范围说明

(一)评估对象及范围内容

评估对象为深圳宝安融兴村镇银行的股东全部权益，评估范围为深圳宝安融兴村镇银行的全部资产及负债。截止评估基准日，深圳宝安融兴村镇银行账面资产总额 1,420,957,246.63 元、负债总额 1,158,864,770.45 元、股东权益 262,092,476.18 元，2014 年 9 月 30 日的审计报告反映如下：

金额单位：人民币元

项目	账面原值	账面净值
资产：		
现金及存放中央银行款项		240,048,557.79
存放同业款项		393,493,109.71
贵金属		
拆出资金		
交易性金融资产		
衍生金融资产		
买入返售金融资产		
应收利息		317,377.43
发放贷款及垫款		773,484,496.89
可供出售金融资产		
持有至到期投资		
长期股权投资		
投资性房地产		
固定资产	6,683,560.60	3,490,452.47
无形资产	190,054.97	11,897.26
递延所得税资产		3,127,498.19
其他资产		6,983,856.89
资产总额		1,420,957,246.63
流动负债：		
向中央银行借款		
同业及其他金融机构存放款项		
拆入资金		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
卖出回购金融资产款		
吸收存款		1,138,307,939.14
应付职工薪酬		3,509,205.09
应交税费		8,479,268.16
应付利息		7,146,302.90

项目	账面原值	账面净值
预计负债		
应付债券		
递延所得税负债		
其他负债		1,422,055.16
负债合计		1,158,864,770.45
所有者权益合计		262,092,476.18

注：上述财务数据业经注册会计师审计，并由中汇会计师事务所(特殊普通合伙)出具中汇会审[2014]3377号无保留意见审计报告。

(二) 发放贷款和垫款

1. 发放贷款和垫款明细分类如下表：

金额单位：人民币元

项目名称	账面价值
贷款	742,450,311.67
垫款	13,381,744.80
贴现	35,990,812.84
总 计	791,822,869.31

2. 发放贷款按担保方式分类

金额单位：人民币元

项目名称	账面价值
信用贷款	20,353,005.49
保证贷款	568,499,610.93
抵押贷款	128,229,440.05
质押贷款	74,740,812.84
合 计	791,822,869.31

3. 风险分类情况

金额单位：人民币元

项目名称	账面价值
正常类贷款	749,259,093.60
关注类贷款	39,159,290.08
次级类贷款	3,404,485.63
可疑类贷款	
损失类贷款	
合 计	791,822,869.31

4. 贷款主要行业分布

金额单位：人民币元

项目名称	账面价值
农、林、牧、渔业	7,200,000.00
制造业	109,288,900.00
建筑业	75,150,000.00
批发和零售业	316,213,200.00
交通运输、仓储和邮政业	23,800,000.00
住宿和餐饮业	2,131,700.00
信息传输、软件和信息技术服务业	3,975,000.00
金融业	40,000,000.00
租赁和商务服务业	101,281,200.00
文化、体育和娱乐业	
居民服务和其他服务业	
公司贷款和垫款合计	679,040,000.00
个人贷款和垫款	76,792,056.47
贴现	35,990,812.84
合 计	791,822,869.31

5. 贷款损失准备情况

金额单位：人民币元

项 目	合 计	其中：单项评估	组合评估
期初余额	23,062,985.31	324,559.70	22,738,425.61
本期计提			
本期核销	353,271.42		353,271.42
本期转出	4,371,341.47	324,559.70	4,046,781.77
期末余额	18,338,372.42		18,338,372.42

(三) 主要经营网点及地址如下：

名称	地址
深圳宝安融兴村镇银行营业部	深圳市宝安区新安街道四区建安一路 52 号
深圳宝安融兴村镇银行车公庙支行	深圳市福田区深南中路与广深高速公路交界金运大厦 1CD
深圳宝安融兴村镇银行观澜支行	深圳市龙华新区观澜街道人民路 264 号得莱斯义务商贸城一层 1018-1023 号
深圳宝安融兴村镇银行龙岗支行	深圳市龙岗区龙岗街道龙岗路明珠大厦一层
深圳宝安融兴村镇银行沙井支行	深圳市宝安区沙井街道办新桥社区新桥三路 15 号迪温大厦一层

(四) 承诺事项

1. 经营租赁承诺

截至 2014 年 9 月 30 日，就不可撤销之营业场所及办公楼租赁协议未来需缴付

的最低租金为：

金额单位：人民币元

项目名称	账面价值
1年以内(含1年)	5,055,694.28
1年以上2年以内(含2年)	5,123,071.74
2年以上3年以内(含3年)	5,310,744.04
3年以上	17,633,439.24
合 计	33,122,949.30

2. 信用承诺

截至2014年9月30日，信用承诺如下：

金额单位：人民币元

项目名称	账面价值
银行承兑汇票	37,186,500.00
开出保函	3,953,763,280.52
合 计	3,990,949,780.52

除上述已披露的未来义务及或有事项、客户资源、营销网络及业务合同等无形资产外，无其他实际存在但未入账或已摊销完毕的可确指无形资产、未来义务及或有事项。

本次评估对象和列入评估范围的资产与本次经济行为涉及的对象和资产范围一致。

二、资产核实情况总体说明

在深圳宝安融兴村镇银行申报资产并对委估资产和负债进行清查的基础上，评估人员对委估的资产和负债进行了核实。信贷资产主要通过函证、查询信贷档案、核对还贷凭证，其他非实物资产、负债主要通过查阅深圳宝安融兴村镇银行的原始会计凭证、核查深圳宝安融兴村镇银行债权债务的形成过程和账面值的准确性，通过访谈和账龄分析核实债权收回的可能性、债务的真实性。实物资产主要核实资产数量、使用状态、产权及其他影响评估作价的重要因素。

现将情况说明如下：

(一) 信贷资产

信贷资产包括发放贷款及垫款、银行承兑汇票、保函。发放贷款及垫款包括贷款、贴现、垫款。

通过查阅有关财务报表及科目余额表，核对贷款类别。询证函按照各种贷款类型的余额占贷款余额的比例确定，在此基础上对逾期贷款全部核查。对正常类贷款按照贷款类型、贷款对象、行业系统、贷款方式确定抽查单位。

贷款余额根据借款合同、保证和抵押（质押）合同、借据、账册凭证等会计资料进行核对，对其账面值、形成原因、违约情况及其他相关情况进行取证核查；贷款质量根据五级分类标准，按贷款的类别抽取一定比例进行了核对。

具体采取的做法：（1）核对贷款类各科目总账与分户账、分户账与借款合同、借据（贴现票据）是否相符；对信贷资产按金额大小、风险程度大小实施相对应的深入充分的实质性审查或实施函证、追加替代等程序。（2）核查按信贷管理规定对信贷资产占用形态是否已正确分类，核查抵押、质押类贷款的权证的有效合法性，并与有关表外科目登记簿核对。（3）按具体贷款风险评价标准和方法评价贷款风险及损失，核查不符合贷款管理要求的贷款，如无效担保、无效抵押、超诉讼时效贷款、违规贷款等。（4）核查利息收取情况，以及是否按照约定利率收取。（5）核查期后贷款回收情况。（6）核查贷款诉讼情况。

（二）固定资产

1. 为保证评估结果的客观性，根据深圳宝安融兴村镇银行固定资产的构成特点及评估申报明细表的内容，向深圳宝安融兴村镇银行有关资产管理部门及使用部门调查了解购置时间、使用状况等。

2. 根据评估申报明细表，对设备类资产进行现场勘察，主要核实现了解各资产的功能状况以及管理情况。

（三）其他资产

对深圳宝安融兴村镇银行除信贷资产、实物资产外的其他资产进行了核实，主要采用核对深圳宝安融兴村镇银行财务总账、各科目明细账和会计凭证以及函证等方式，结合与各部门访谈结果进行核实，核实资产的真实性和准确性。

（四）负债

评估人员调查了负债的内容、形成过程，审核了基准日是否为实际存在的债务，是否有确定的债权人，以了解负债的真实性和需偿付性。

（五）经营情况调查

评估人员收集分析了深圳宝安融兴村镇银行历史经营情况和未来经营规划，以及与管理层访谈等方式对深圳宝安融兴村镇银行的经营业务进行调查，收集和了解

的主要内容如下：

1. 了解深圳宝安融兴村镇银行历史年度业务及管理费的构成及其变化。
2. 了解深圳宝安融兴村镇银行主要业务和构成，分析各业务对深圳宝安融兴村镇银行营业收入的贡献情况。
3. 了解深圳宝安融兴村镇银行历史年度利润情况，分析利润变化的主要原因。
4. 收集和了解深圳宝安融兴村镇银行各项银监监管指标、财务指标，分析各项指标变动原因。
5. 了解深圳宝安融兴村镇银行未来年度的经营计划、投资计划和战略规划等。
6. 了解深圳宝安融兴村镇银行的税收政策。
7. 了解深圳宝安融兴村镇银行的非经营性资产和负债的内容及其状况。
8. 了解与本次评估有关的其他情况。

(六) 核实结论

经评估人员核实，企业申报的各项资产、负债情况账实相符（部分出于保密原因未能实施相关程序，由被评估单位出具了承诺），经营状况良好。可满足持续经营。

第四部分 资产基础法评估技术说明

第一节 流动资产

(一) 现金及存放中央银行

1. 现金

1.1 评估内容

现金是指各营业网点临柜工作人员保管的用于日常兑付的库存现金以及自助设备占款, 审计审定后账面价值为 8,053,622.18 元, 均为人民币。

1.2 评估程序及方法

通过取得各营业网点临柜工作人员评估基准日的现金日报表与支行现金汇总登记簿余额进行核对, 并在各财务处(部)负责人和出纳人员的陪同下对部分支行评估现场工作日的库存现金进行了抽查盘点, 抽查盘点金额无误。自助设备占款, 通过核对双人押钞记录确定, 以审计审定并经核实后账面值确认评估值。

1.3 评估结果

现金评估价值为 8,053,622.18 元, 无评估增减值。

2. 存放中央银行款项

2.1 评估内容

存放中央银行款项是指深圳宝安融兴村镇银行在中国人民银行深圳市中心支行存入的用于支付清算、提取及缴存现金的款项, 以及按吸收存款的一定比例缴存的准备金存款等, 存放中央银行款项账户共 2 个, 审计审定后账面价值 231,994,935.61 元, 均为人民币。

2.2 评估程序及方法

通过核对中国人民银行深圳市中心支行评估基准日的对账单余额并通过发函询证方式核实。应缴纳的存款准备金已按规定足额缴纳, 不存在对净资产有影响的未达款项。以审计审定并经核实后账面值确认评估值。

2.3 评估结果

存放中央银行款项的评估价值为 231,994,935.61 元, 无评估增减值。

3. 现金及存放中央银行评估值 240,048,557.79 元, 无评估增减值。

(二)存放同业款项

1. 评估内容

存放同业款项是指存放于其他银行或非银行金融机构的用于支付清算、提取及缴存现金的款项。存放同业款项账户 3 个，金额 393,493,109.71 元；均为金融机构人民币账户。

2. 评估程序和方法

通过核对各金融机构的对账单余额并通过发函询证方式核实，不存在对净资产有影响的大额未达款项。以审计审定并经核实后账面值确认评估值。

3. 评估结果

存放同业的评估价值为 393,493,109.71 元，无评估增减值。

(三)应收利息

1. 评估内容

应收利息均为各项贷款至结息日应收未收的利息，五级分类为关注。审计审定后账面余额 317,377.43 元，坏账准备为零，账面价值为 317,377.43 元。

2. 评估程序和方法

通过复算大额应收利息计算的正确性，检查期后利息收取情况等方法进行核实。复核上述应计未收利息，核实无误，并抽查了利息的期后收回情况，回收正常，未发现异常情况。对期后尚未收回的应收利息，经与被评估单位沟通，确定未来贷款本息的可收回性。

3. 评估结果

应收利息评估值为 317,377.43 元，无评估增减值。

(四)发放贷款及垫款

发放贷款和垫款包括贷款、垫款、贴现。按信贷资产五级分类的要求，分为正常、关注、次级、可疑和损失。

1. 根据深圳宝安融兴村镇银行提供的发放贷款和垫款资产评估申报明细表，对发放贷款和垫款具体明细清单进行了审核，经审核，其明细合计数、五级分类与审

计审定的报表数一致，发放贷款和垫款明细分类如下表。

金额单位：人民币元

编号	项目名称	账面价值
1	贷款	742,450,311.67
2	垫款	13,381,744.80
3	贴现	35,990,812.84
总计		791,822,869.31
减：贷款损失准备		18,338,372.42
合计		773,484,496.89

2. 根据深圳宝安融兴村镇银行五级分类的标准，其发放贷款和垫款经审计审定的五级分类和贷款损失准备计提如下表所示：

五级分类	贷款	垫款	贴现	汇总
正常类	713,268,280.76		35,990,812.84	749,259,093.60
关注类	25,777,545.28	13,381,744.80		39,159,290.08
次级类	3,404,485.63			3,404,485.63
可疑类				
损失类				
合计	742,450,311.67	13,381,744.80	35,990,812.84	791,822,869.31

3. 发放贷款及垫款核实

发放贷款和垫款包括贷款、垫款、贴现，其中贷款及垫款占比为 93.76%，故以贷款为重点进行审核。对贷款核实时，通过抽取贷款余额进行函证、以及抽查信贷档案的方法来核实。具体根据贷款是否为不良贷款分别进行核实：

未进行函证的贷款户通过抽查档案核实其历史借款余额、还款情况及账面余额。

对垫款、贴现通过抽查交易记录进行核实，同时结合其信贷调查进行分析认定。

4. 发放贷款及垫款五级分类核实

按照深圳宝安融兴村镇银行信贷资产风险分类办法等相关文件的要求，对发放贷款及垫款的风险分类按照不同业务特点进行核实。

对于正常、关注类信贷资产通过抽查档案资料形式进行核实，其中大额、逾期的贷款进行逐笔核实，其余贷款进行抽样调查。根据信贷档案的抽查记录，合理推断总体五级分类的合理性。通过与信贷管理人员沟通，了解企业所处行业、生产状况、借款用途、担保人及抵押物等情况，来分析判断贷款风险。

对于逾期信贷资产，通过查阅信贷档案、询问信贷人员贷后调查情况等方式，了解贷款清收情况，了解抵押物的变现价值，借款人、担保人的基本情况（还款意愿、资产状况、还款情况、担保人情况以及信用情况等），以及期后收回情况，运用核心定义法、特征法和年限法综合判断信贷资产的五级分类是否合理。

经核实，按照信贷资产五级分类相关文件，各类别明细五级分类核实无误。

5. 发放贷款及垫款预计损失综合分析

贷款损失准备涵盖的范围包括发放贷款及垫款、表外业务（银行承兑汇票、保函），各类业务由于处于波动经济环境中而面临风险，会随着银行经营时间增加而部分进入不良状态，不良状态通过演化形成，通过清收确定损失或收回。

对于正常类贷款，由于波动的经济环境，在贷款到期日之前存在潜在风险，主要为经济周期引起的系统性风险，综合考虑宏观经济系统风险来判断预计损失；对于关注类贷款，由于其信用评级低于正常类贷款，信用评级之差对应预期报酬率的差额加计正常类贷款的预计损失率即为关注类贷款的预计损失率。

2014 年受宏观经济增速放缓和结构调整的影响，中国银行业的不良贷款持续暴露，在三季度不良率攀升至 1.16% 后，后续走势如何？这轮不良贷款暴露会持续多久？一系列问题成为市场和监管层关注的焦点。

近日，东方资产管理公司发布的《2014：中国金融不良资产市场调查报告》（以下简称《报告》）作出了相关分析。《报告》称，预计今年四季度不良贷款余额为 8,277 亿元，不良贷款率从 9 月底的 1.16% 升至 1.23%。

同时，《报告》认为，自 2012 年以来出现的银行业不良贷款率上升趋势还会持续 4 至 6 个季度，峰值或在 2015 年年中或年底出现，到明年四季度不良贷款率将升至 1.52%。《报告》建议，商业银行要抓住产业结构调整所带来的机遇，支持新兴产业的发展，寻找新的利润增长点，确保经济和银行业的长远稳定发展。

不良率明年或触顶今年以来，中国银行业的资产恶化情况仍在蔓延，各商业银行不良率纷纷“破 1”。三季报显示，从区域看，不良贷款开始从长三角地区向珠三角和其他沿海地区及中西部地区扩散；从行业看，不良贷款由钢贸、光伏、船舶等行业向上下游行业和关联产业链蔓延。

《报告》分析，2014 年商业银行不良贷款压力大增的主要原因在于一些产能

过剩行业不良贷款的集中释放；同时，由于美元升值预期带来的大宗商品价格走低造成相关产品贸易企业、生产企业出现违约，导致不良贷款爆发；此外，“反腐”力度的加大引爆了一些个体、局部地区的风险事件，客观上暴露了相关信贷资产的质量问题。

根据银监会数据，三季度末银行业不良贷款余额达 7,669 亿元，比年初增加 1,748 亿元，而 2013 年全年的不良贷款增加规模为 992 亿元。不良率也从去年四季度的 1%，上升至今年一季度的 1.04%，二季度达 1.08%，三季度再次升至 1.16%。

“年初以来经济低位运行，产能过剩行业蔓延、房地产风险加大、中小企业‘联保贷款’问题日益严重，各种诱发不良贷款率上升的因素难以在短期内消除。”《报告》据此分析，商业银行不良贷款规模将呈现上升趋势。

《报告》中受访的商业银行人士认为，银行业不良贷款率上升趋势还会持续 4 至 6 个季度，峰值将在 2015 年年中或年底出现；2015 年银行业不良贷款压力依然很大，2016 年以后会减轻。

东方资产管理公司依据相关模型的测算结果显示，2015 年四个季度的不良贷款余额分别为 8973.21 亿元、9715.73 亿元、10506.57 亿元和 11347.37 亿元，不良率分别为 1.29%、1.36%、1.44%和 1.52%。

不良率或被低估实际上，商业银行不良资产上升，是国内经济增速放缓和结构调整在银行体系中的体现和反映。

《报告》中多数受访者认为，银行不良贷款的来源主要是房地产和高能耗、高污染企业。而这些行业也正是受宏观经济结构调整影响较大的行业。

值得注意的是，在不良贷款压力大增的情况下，一些银行采取了一些延缓措施，对一些“准风险”或风险项目继续提供信贷支持，延缓风险暴露，这在客观上加大了信贷风险程度。

《报告》调查显示，认为商业银行账面不良率“低估”和“大幅低估”实际信贷风险的受访者明显增多，其原因在于关注类、次级贷款的账面风险与实际风险偏差较大。

“银行可能存在风险缓释的机会主义行为，即通过商业银行贷款的分类偏差对不良贷款进行调整。商业银行贷款按风险大小分为五级，即正常、关注、次级、可疑和损失，其中后三类是不良贷款。”东方资产管理公司认为，这种划分不够严

格，分类标准宽泛，容易高估贷款质量，掩盖信贷资产的不良程度，导致不良贷款率被低估。

《报告》称，商业银行之所以低估不良贷款率，主要出于业绩考核和监管指标压力。2014 年商业银行不良贷款压力剧增：一方面，不良贷款大量暴露，不良率飙升，迫使银行加大推包处置力度，这是“浮在水面上的”风险；另一方面，普遍低估、大幅低估真实信贷风险，这是“掩盖在水面下的”风险。

资产包价格稳中趋降面对来势汹汹的不良资产，今年商业银行在不良贷款清收和核销方面积极行动，仅上半年就核销了超千亿元不良资产。监管层此前也呼吁，探索打包转让等市场化不良资产处置手段，多渠道化解不良贷款。

根据上述分析，由于深圳宝安融兴村镇银行贷款集中度高，确定正常类贷款预计损失率 1.5%。一般正常类信贷资产的信用评级比关注类信贷资产评级高 1-3 级，根据风险报酬原理，关注类信贷资产预计损失率确定为 2.5%。

对于次级类贷款，逐户分析贷款预计清收情况，预计收回金额，清收周期，考虑不良贷款清收风险确定对应的折现率，由此确定贷款回收的现值和预计损失。

垫款与贷款的风险分析思路相同，其五级分类预计损失率与正常类相同。

贴现全部为银行承兑汇票转贴现，账面余额 35,990,812.84 元，五级分类全部为正常类，期后到期日短，考虑交易对手的信用等级以及承兑人信用等级高，确定预计损失为零。

深圳宝安融兴村镇银行清产核资基准日承兑汇票账面价值 37,186,500.00 元，承兑汇票敞口额 17,500,000.00 元；五级分类为正常；银行承兑汇票敞口的风险损失类型与贷款相同，按照同类风险贷款预计损失率确定预计损失，银行承兑汇票预计损失。保函账面价值 3,953,763,280.52 元，为非融资类保函，保函全部由深圳市高新技术投资担保有限公司和深圳市中小企业信用融资担保集团有限公司提供担保，考虑担保公司的担保能力，按照收取担保费用一定比例确定预计损失，保函预计损失 5,059,039.55 元。

6. 各类信贷资产的风险损失估计

根据上述信贷资产的风险损失估计确定贷款损失准备为 17,682,446.01 元，明细如下：

金额单位：人民币元

类别	账面余额	预计损失
贷款	742,450,311.67	12,026,362.84
垫款	13,381,744.80	334,543.62
贴现	35,990,812.84	0.00
银行承兑汇票	37,186,500.00	262,500.00
保函	3,953,763,280.52	5,059,039.55
合计		17,682,446.01

账面贷款损失准备余额 18,338,372.42 元，根据上述数据测算发放贷款及垫款、银行承兑汇票、保函的预计损失为 17,682,446.01 元，差异 655,926.41 元，差异率 3.58%。考虑风险暴露充分程度随着时间变长不确定性变小的特点，因此按照贷款损失准备账面余额确定评估值。

7. 发放贷款及垫款评估结果

通过上述清查核实程序和评定估算，发放贷款及垫款评估结果如下表所示：

金额单位：人民币元

编号	项目名称	账面价值	评估价值
1	贷款	742,450,311.67	742,450,311.67
2	垫款	13,381,744.80	13,381,744.80
3	贴现	35,990,812.84	35,990,812.84
	总 计	791,822,869.31	791,822,869.31
	减：贷款损失准备	18,338,372.42	18,338,372.42
	合 计	773,484,496.89	773,484,496.89

发放贷款及垫款评估值 773,484,496.89 元，无评估增减值。

(五)其他资产

其他资产账面价值为 6,983,856.89 元，包括其他应收款 2,163,474.32 元、长期待摊费用 4,775,902.75 元和预付账款 44,479.82 元。

1. 其他应收款

(1) 评估对象的内容

其他应收款主要包括押金、房租、安全防卫设施费、汽油费、押运费、房租、管理费等，审计审定后的账面价值为 2,163,474.32 元。五级分类均为正常类。

(2) 评估程序及方法

通过查验凭证、相关协议等资料以及期后收款情况，确定债权的存在。对已经

接受商品或劳务且已经付款尚未取得发票挂账往来，核对期后结算资料，该部分款项评为零；对于其他款项，如押金等，分析款项的性质，认为发生损失的可能性较小，以核实后的账面值作为评估值。

(3) 评估结果

其他应收款评估值 2,153,964.03 元，评估减值 9,510.29 元，减值率 0.44%。

2. 长期待摊费用

(1) 评估对象

长期待摊费用评估基准日账面价值 4,775,902.75 元，系租入房屋的装修费等。

(2) 评估程序和方法

查阅装修决算-工程审价审定单、工程合同等原始凭证，根据原始发生金额、预计摊销月数和尚存受益月数复算摊余价值。

(3) 评估结果

长期待摊费用评估值 4,775,902.75 元，无评估增减值。

3. 预付账款

(1) 评估对象

预付账款评估基准日账面价值 44,479.82 元，系预付的设备采购款。

(2) 评估程序和方法

通过查验凭证、相关协议等资料以及期后设备入账情况，确定债权的存在。经分析款项的性质，认为发生损失的可能性较小，以核实后的账面值作为评估值。

(3) 评估结果

预付账款评估值 44,479.82 元，无评估增减值。

第二节 固定资产

固定资产全部为设备类资产。

纳入本次评估范围的设备类资产包括电子设备和车辆。根据深圳宝安融兴村镇银行提供的《固定资产—电子设备评估申报明细表》和《固定资产—车辆评估申报明细表》，该部分资产账面情况如下所示：

金额单位：人民币元

项 目	数量	账面原值	账面净值
车辆	3	1,002,647.00	386,713.43
电子设备	533	5,680,913.60	3,103,739.06
合计	536	6,683,560.60	3,490,452.49

1. 设备概况

车辆类：共 3 辆，包括小轿车和商务车。

电子设备类：电子设备共 533 台(套等)，主要为存(取)款机、空调、电视、电脑、打印机等办公用品，目前分布在深圳宝安融兴村镇银行各营业网点及办公室内。

2. 核实过程和方法

(1) 核对申报资料

核查深圳宝安融兴村镇银行填报的评估申报明细表，对遗漏的内容补充填报；对委估设备进行数量、价值量等分类统计，确定主要设备标准，区分重点与一般设备，收集重点设备的购置发票等权属资料。

(2) 现场勘查

在深圳宝安融兴村镇银行设备管理人员的配合下，对委估设备进行现场勘查，核实其规格、型号、制造厂家、出厂与启用日期等，勘查重点设备的工作环境、利用率、运行状况与维护保养及大修理情况。

在此基础上，对委估的重点机器设备的技术性能和完好状况进行判断，对重点设备的组成和保养状况进行全面的检查和分析。

(3) 核实结论

经盘点核实，设备均正常在用，维护保养情况良好。

3. 评估方法

根据本次评估目的及被评估设备的特点，采用成本法计算确定设备的评估价值。

机器设备评估的成本法是通过估算全新机器设备的更新重置成本，然后扣减实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，或在确定综合成新率的基础上，确定机器设备评估价值的方法。本次评估采用的基本计算公式为：

$$\text{评估价值} = \text{重置成本} \times \text{综合成新率}$$

设备的重置成本一般包括购置或购建与评估对象功效相同的全新资产所需的

必要和合理的成本和相关税费等，如：设备的购置价、运杂费、安装费、调试费、基础费、资金成本以及其他费用等。

(1) 重置成本的确定

A. 车辆

通过市场询价等方式取得车辆的评估基准日的购置价格，再加上车辆购置税及其他费用确定车辆的重置成本，其中购置税依据相关主管部门的规定，为车辆购置价格(不含增值税)的10%；其他费用主要为上牌等相关费用。

其计算公式如下：

重置成本=车辆购置价格(含增值税)+车辆购置税+其他相关费用

B. 电子设备

根据当地市场近期市场价格信息资料，确定评估基准日的电子设备价格，一般生产厂家提供免费运输及安装，按其购置价确定重置成本：

重置成本=购置价(含增值税)

(2) 综合成新率的确定

A. 对于车辆，根据车辆使用年限、行驶里程和现场的勘察情况确定其年限成新率、里程成新率和勘察成新率，再根据孰低原则，选择其综合成新率。

年限成新率 A = (经济寿命年限 - 已使用年限) / 经济寿命年限 × 100%

里程成新率 B = (经济行驶里程 - 已行驶里程) / 经济行驶里程 × 100%

勘察成新率 C = 现场勘察得分

综合成新率 = min {A, B, C}

B. 对于电子设备，考虑更新换代速度、功能性贬值等因素后，以年限法为主确定电子设备的综合成新率。

年限法成新率 = (经济寿命年限 - 已使用年限) / 经济寿命年限 × 100%

4. 评估举例

举例 1：现代小型普通客车(《固定资产—车辆评估明细表》第 3 项)

A、运输设备概况

运输设备名称：现代辉翼小型普通客车；

规格型号：KMHWH81R

生产厂家：韩国现代集团

启用日期：2013年12月

账面原值：273,920.00元

账面净值：234,887.18元

车牌号：粤BH546A

排量：2359ml

核定载客：9人

B、重置价值的确定

被评估车辆购置于2013年，该款车型现在仍有销售，通过市场询价，该款车优惠后的购置价为231,800.00元。

车辆增值税=231,800.00/1.17×17%=33,680.34元

车辆购置税=231,800.00/1.17×10%=19,811.97元

重置全价=231,800.00+19,811.97+500=252,110.00元(取整到十位)

C、综合成新率的确定

(1)年限成新率的计算

根据商务部、发改委、公安部、环境保护部令2012年第12号《机动车强制报废标准规定》相关内容，结合该车使用状况确定其经济使用年限为12年，截至评估基准日，已使用1年，因此：

$$\begin{aligned} \text{年限成新率 } A &= (\text{经济使用年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济使用年限} \times 100\% \\ &= (12 - 0.79) / 12 \times 100\% \\ &= 93\% (\text{取整}) \end{aligned}$$

(2)行驶成新率的计算

根据国家运输设备管理规定，结合车辆实际使用状况，确定其可行驶里程为600,000.00公里，至评估基准日，已行驶32,663.00公里，因此：

$$\begin{aligned} \text{里程成新率 } B &= (\text{可行驶里程} - \text{已行驶里程}) / \text{可行驶里程} \times 100\% \\ &= (600,000.00 - 32,663.00) / 600,000.00 \times 100\% \\ &= 95\% (\text{取整}) \end{aligned}$$

(3)勘察成新率的计算

根据现场勘察确定勘察成新率为94%，打分见下表：

项目	满分	实际情况	评分
整车	20	基本完好, 无明显破损	19
车架	15	轻微磨损	14
前后桥	15	轻微磨损	14
发动机	30	性能良好, 有轻微噪音	29
变速箱	10	操作性良好, 无异响	9
转向及制动	10	操作性良好, 反应敏捷	9
合计	100		94

(4) 综合成新率 = $\min(A, B, C) = 93\%$

D、评估价值的确定

评估价值 = 重置价值 × 综合成新率

$$= 252,110.00 \times 93\%$$

$$= 234,460.00 \text{ 元 (取整到十位)}$$

举例 2: 捆钞机(固定资产-电子设备评估明细表, 第 65 项)

A、设备概况

设备名称: 捆钞机

设备型号: KXJ-30E

生产厂家: 温州飞越金融设备有限公司

启用时间: 2010 年 7 月

账面原值: 15,200.00 元

账面净值: 760.00 元

B、重置价值的确定

该款捆钞机于评估基准日的当地市场价格为 14,800.00 元/台。

因无需专业安装调试, 以购置价作为重置价值。

C、综合成新率的确定

该款捆钞机于 2011 年 7 月正式启用, 至评估基准日(2014 年 9 月 30 日)已使用 4.18 年。

(1) 年限法成新率

参考资产评估常用参数手册, 并考虑功能性情况和工作环境, 取定该类设备的经济寿命年限为 5 年。

因此: 年限法成新率 = $(1 - \text{已用年限} / \text{经济寿命年限}) \times 100\%$

$$= 16\%$$

(2) 综合成新率=年限成新率

=16%;

D、评估价值的确定

评估值=重置价值×综合成新率

=14,800.00×16%

=2,370.00元(保留到十位)

5. 评估结果

委估设备的评估结果见下表(详细内容见《固定资产-车辆评估明细表》和《固定资产-电子设备评估明细表》):

固定资产-设备类资产评估结果汇总表

金额单位:人民币元

资产	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
固定资产-车辆	386,713.43	584,020.00	197,306.59	51.02
固定资产-电子设备	3,103,739.06	3,421,830.00	318,090.94	10.25
合计	3,490,452.49	4,005,850.00	515,397.53	14.77

本次设备类资产评估增值的主要原因:折旧年限长于其经济寿命年限。

第三节 无形资产

1. 评估对象概况

其他无形资产为深圳宝安融兴村镇银行业务软件,原始入账价值为190,054.97元,账面价值11,897.26元。包括书生电子公文系统、公文交换系统、财务管理系统、网银软件、银之杰软件、非现场稽核系统软件等。

2. 评估方法

对于仍在使用的自购软件使用权,经了解市场上相同功能的软件仍在销售,按评估基准日的市场售价确定评估价值。对于市场上同类软件已在功能上进行了升级,同版本的软件已不再销售的,按市场上同类软件售价扣减升级费用后确定评估价值。

对于自行委托第三方公司开发的软件,在查阅了相关合同并结合软件实际功能等情况后,确认原始入账价值,并按剩余预计使用年限考虑合理的贬值后,确定其评估值。

3. 评估结果

其他无形资产的评估值为 190,054.97 元，评估增值 178,157.71 元，增值率 1,497.47%。

第四节 递延所得税资产

1. 评估内容

递延所得税资产账面价值 3,127,498.19 元，主要为深圳宝安融兴村镇银行根据所得税准则确认的应纳税时间性差异产生的所得税资产，包含贷款损失准备、应付职工薪酬所产生的应纳税时间性差异引起的递延所得税资产。

2. 评估程序及方法

依据深圳宝安融兴村镇银行提供的财务账簿对递延所得税资产进行核对，查看其是否账表相符。评估时按照资产、负债项目评估值与计税基础差异，按企业所得税率确定评估值。

3. 评估结果

递延所得税资产评估值为 3,127,498.19 元，无评估增减值。

第五节 流动负债

(一) 吸收存款

1. 评估内容

吸收存款账面价值 1,138,307,939.14 元，包括短期存款、短期储蓄存款、长期存款、长期储蓄存款、存入保证金、应解汇款。

金额单位：人民币元

存款内容	账面价值
短期存款	784,331,910.31
长期存款	140,000,000.00
短期储蓄存款	149,334,880.07
长期储蓄存款	2,572,500.00
应解汇款	10,361.08
存入保证金	62,058,287.68
合计	1,138,307,939.14

2. 评估程序及方法

对于单位存款，取得存款明细清单，并与审计审定报表数核对相符；对于储蓄存款，由于涉及到保密，评估时未取得储蓄存款客户明细表，按审计审定后账面值

与深圳宝安融兴村镇银行审计审定报表核对，以核对相符后账面值列示。

3. 评估结果

吸收存款评估值 1,138,307,939.14 元，无评估增值额。

(二)应付职工薪酬

1. 评估对象

应付职工薪酬系深圳宝安融兴村镇银行依规定提取的尚未支付的工资、奖金、津贴和补贴，社保费，住房公积金，工会经费，教育经费。审计审定后账面价值为 3,509,205.09 元。

2. 评估程序及方法

通过核查深圳宝安融兴村镇银行工资及福利等计提与发放程序、核算和列支情况，并查阅部分工资发放清单，未发现异常。同时核对了明细账与总账的一致性，应付职工薪酬计提符合计提标准的要求，金额计算无误，为深圳宝安融兴村镇银行实际应承担的债务，以审计审定并经核实后的账面值确认为评估值。

3. 评估结果

应付职工薪酬账面值 3,509,205.09 元，无评估增值额。

(三)应交税费

1. 评估内容

应交税费账面价值 8,479,268.16 元，主要包括企业所得税、营业税、城建税、教育费附加、个人所得税、印花税等。

2. 评估程序和方法

首先，依据深圳宝安融兴村镇银行提供的财务账簿对各项应交税费进行核对，查看其是否账表相符；验算和查阅了税务通知单，复核计税基数和相关税率，其计提及申报无误；抽查相关税费支付凭证，缴纳无误。

其次，判断分析应交税费的偿付性，确定应交税费评估值。

本次评估在抽测期后缴纳凭证、了解税种、税率、税目以及税费政策的情况下，应交税费按核实后账面值确认评估值。

3. 评估结果

应交税费的评估价值为 8,479,268.16 元，无评估增减值。

(四)应付利息

1. 评估内容

应付利息主要包括应付定期储蓄存款利息、应付定期存款利息，应付利息评估基准日账面价值 7,146,302.90 元。

2. 评估程序及方法

核对了报表与业务状况表的一致性，核对无误，由于被评估单位未能提供定期存款及储蓄的计息基础资料，无法测算期末定期存款及储蓄的应计利息，评估值按照账面值列示。

3. 评估结果

应付利息的评估价值为 7,146,302.90 元，无评估增减值。

(五)其他负债

其他负债账面价值 1,422,055.16 元，包括其他应付款 1,082,055.16 元、委托存款 340,000.00 元。

1. 其他应付款

(1) 评估内容

其他应付款主要包括久悬未取款项、质保金、堤围费、银联卡手续费、应付租金摊销差异。审计审定账面值 1,082,055.16 元。

(2) 评估程序及方法

通过查证原始凭证，了解及判断款项发生时间、形成过程、款项性质、是否需要支付等情况进行核实。其他应付款均为应付的暂挂款项，以审计审定并经核实后的账面值确认评估值。

(3) 评估结果

其他应付款评估值为 1,082,055.16 元，无评估增减值。

2. 委托存款

(1) 评估内容

委托存款为委托贷款尚未支付的利息，审计审定账面值 340,000.00 元。

(2) 评估程序及方法

通过查证原始凭证,了解及判断款项发生时间、形成过程、款项性质、是否需要支付等情况进行核实。委托存款均为应付的暂挂款项,以审计审定并经核实后的账面值确认评估值。

(3) 评估结果

其他应付款评估值为 340,000.00 元,无评估增减值。

第五部分收益法评估技术说明

一、收益法概述

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。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法，本次评估采用的是现金流量折现法。

二、收益法应用前提条件

1. 投资者在投资某个企业时所支付的价格不会超过该企业(或与该企业相当且具有同等风险程度的同类企业)未来预期收益折算成的现值；
2. 能够对企业未来收益进行合理预测；
3. 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、假设条件

本次评估是建立在一系列前提和假设基础上的。其中主要的前提、假设如下：

1. 基本假设

- 1.1 国家宏观政策无重大变化；
- 1.2 国家现行的银行利率、汇率、税收政策等无重大变化；
- 1.3 被评估单位所属行业保持稳定发展态势，所遵循的国家现行法律、法规、制度及社会政治和经济政策与现时无重大变化；
- 1.4 无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

2. 特殊假设

- 2.1 假设被评估单位可以保持持续经营状态；
- 2.2 假设被评估单位完全遵守所有有关的法律法规；
- 2.3 本评估预测是以被评估单位提供的企业在持续经营状况下企业的发展规划和盈利预测为基础的；
- 2.4 假设被评估单位可以获取正常经营所需的资金；
- 2.5 假设被评估单位的经营者是负责的，且其公司管理层有能力担当其职务；
- 2.6 假设被评估单位的主要经营业务内容保持相对稳定，其主营业务不会发生重大变化，总体格局维持现状；
- 2.7 假设被评估单位所有与营运相关的现金流都将在相关的收入、成本、费用

发生的同一年度内均匀产生；

2.8 假设被评估单位财务预测期所基于的会计政策与评估基准日所采用的会计政策在所有重大方面一致；

2.9 假设被评估单位的管理理念及管理水平无重大变化，能按照目前的经营方式和经营计划管理经营；

2.10 假设被评估单位在未来的经营期内，其业务结构及管理费等各项期间费用不会在现有基础上发生大幅的变化；

2.11 假设被评估单位现有的租入的经营用物业，可以在该物业的经济耐用年限内按照合理公平的市场价格续租，或被评估单位可以及时按照合理公平的市场价格租赁到可替代物业，且该事项不会给公司的经营带来重大不利影响。

四、评估模型的建立和各参数的确定方法

(一)评估模型

本次评估的是深圳宝安融兴村镇银行的股东全部权益价值。根据深圳宝安融兴村镇银行未来经营模式、资本结构、资产使用状况以及未来收益的发展趋势等，选用股权自由现金流折现模型。有以下公式：

公式 1：股东全部权益价值 = 股权自由现金流现值 + 溢余资产价值 + 非经营性资产价值 - 非经营性负债价值

公式 2：股权自由现金流 = 净利润 + 折旧与摊销 + 资产减值损失影响额 + 负债增加额 - 追加投资

其中：

负债增加额包括有息负债（包括同业及其他金融机构存放款项、吸收存款等）增加额和其他负债增加额。

追加投资包括经营规模扩大所需的资本性投资、持续经营所必须的资产更新支出以及生息资产和其他资产的追加。

经评估人员的现场调查了解，通过对银行业特点、自身竞争优势以及未来发展前景的分析，判断深圳宝安融兴村镇银行具有一定的市场竞争力及持续经营能力，因此，本次评估取深圳宝安融兴村镇银行的经营期限为持续经营假设前提下的无限年期；在此基础上采用分段法对现金流进行预测，即将预测范围内的未来现金

净流量分为详细预测期的现金净流量和永续增长期的现金流量。其中对于详细的预测期的确定综合考虑了企业目前经营状况和发展周期，同时结合行业的发展状况，取 5 年 1 期作为详细预测期，5 年 1 期后即 2020 年起收益趋向稳定增长，为永续增长期。

根据上述分析及公式 1、公式 2，设计本次评估采用的模型公式为：

公式 3：

$$P = \sum_{t=1}^n \frac{F_t}{(1+r)^t} + \frac{F_n \times (1+g)}{(r-g)(1+r)^{(n-0.5)}} + \sum C$$

式中：P	评估值
F_t	未来第 t 个收益期的股权自由现金流
t	未来第 t 个收益期的折现期
r	折现率
g	永续增长率
t	收益预测期
n	明确的收益预测期限
F_n	第 n 个收益期的股权自由现金流
$\sum C$	评估基准日溢余资产及非经营性资产（负债）的价值

(二)各参数确定方法简介

1. F_t 的预测主要依据的是对深圳宝安融兴村镇银行的历史业绩、相关业务的经营状况，以及所在行业相关经济要素及发展前景的分析，在分析的基础上预测深圳宝安融兴村镇银行未来的股权现金流。

2. 收益法要求评估的企业价值内涵与应用的收益类型以及折现率的口径一致，本次评估采用的折现率为权益资本成本（CAPM）。

$$\text{公式 4: } R_E = R_f + \beta \times ERP + R_s$$

式中： R_E	权益资本成本
R_f	无风险收益率
β	权益的系统风险系数
ERP	市场超额收益

R_s 公司特有风险超额收益率

3. 通过对企业经营情况及账务情况的分析判断, 分别确定评估基准日存在的溢余资产及非经营性资产(负债), 并根据各资产负债的实际情况, 选用合适的评估方法确定其评估值。

五、宏观经济、金融环境分析

(一) 国际经济金融形势

2013年以来, 全球经济延续缓慢复苏态势, 全年世界经济增长3.0%, 同比下降0.1个百分点, 国际贸易增速与2012年基本持平, 全年商品贸易增长2.7%。主要发达经济体出现复苏迹象, 但基础尚未稳固, 新兴经济体的经济增长态势减弱, 经济金融风险上升。总体而言, 全球经济尚未摆脱2008年经济危机的影响, 国际金融市场持续动荡, 全球经济复苏形势依然复杂严峻, 突出表现在以下3个方面:

1. 主要发达经济体内生增长动力不足, 经济维持低速增长。2013年, 发达经济体产出增长1.3%, 比上年下降0.1个百分点, 显示主要发达经济体推动全球经济增长动力不足。

美国方面: 一是全年经济增长1.9%, 比上年降低0.9个百分点。核心通胀率持续低位运行, 失业率和劳动参与率双降, 劳动力市场复苏基础仍不稳固。二是货币政策不确定性和财政政策僵持对经济社会正常运转造成冲击, 10年期国债收益率由年初的1.86%上升至年底的3.04%。

欧洲方面: 一是“高失业、低通胀”依然困扰欧洲, 2013年失业率维持在12%-12.1%的高位, 通胀率由2013年初的2.0%下行至年底的0.8%。二是公共债务高企的压力依然存在, 截至2013年第三季度, 欧盟28国政府债务占国内生产总值(GDP)的比重上升至86.8%, 同比上升1.9个百分点。

日本方面: 一是安倍新政的边际效用递减, 日本经济增长冲高回落, 2013年经济增长1.5%, 2013年第四季度仅环比增长0.3%。二是日本维持长期收支平衡的压力加剧, 政府债务规模持续增长, 已超过国内生产总值的两倍, 且尚未完全摆脱通缩, 核心通胀率在2013年11月刚刚突破1%。

2. 新兴市场经济体经济增长动力减弱, 金融体系脆弱性显现。2013年, 新兴市场经济体产出增长4.7%, 比上年下降0.2个百分点, 低于2007-2012年平均6.0%的增

速。一方面，受产能过剩和前期信贷扩张过快的影响，部分新兴市场经济体的投资和信贷增速开始明显放缓，刺激性财政政策的持续扩张空间受限，处于去杠杆化过程的实体经济继续面临调整压力。另一方面，受美国退出量化宽松政策的影响，高债务和“双赤字”国家金融体系的脆弱性显现：一是资本外流压力加剧，2013年新兴市场股市资金流出量达152亿美元；二是本币大幅贬值，印度卢比、巴西雷亚尔和南非兰特对美元年内贬值幅度分别达到13.7%、15.6%和23.3%，俄罗斯卢布贬值也超过9%；三是股市急剧下挫，经汇率调整后，2013年巴西股市下跌17.7%，俄罗斯股市下跌8.5%。

3. 主要经济体货币政策出现分化，国际金融市场持续动荡。2008年国际金融危机以来，多个经济体先后出台多轮宽松货币政策刺激经济。2013年各国经济复苏态势迥异，美国首先宣布逐步退出量化宽松政策，引发国际资本流动剧烈波动，资本从新兴经济体向发达经济体回流。在气候、地缘政治等外部因素的综合作用下，国际金融市场持续动荡，大宗商品市场表现分化。一是2013年全球股市呈现发达经济体总体上涨、新兴经济体震荡下调的态势。美国道琼斯工业平均指数全年上涨23.6%；伦敦富时100指数、日经225指数全年分别上涨14.4%和52.4%；而印尼雅加达综合指数则从上半年高点大幅下跌26.9%到年内低位。二是大宗商品“超级周期”进入尾声；芝加哥商品交易所玉米期货价格从一季度高点持续下跌44.4%至四季度低点；伦敦期铜、布伦特原油大幅震荡，分别从一季度的高点下跌18.6%、25.8%至二季度低点；纽约商品交易所黄金价格自一季度1,690.8美元/盎司的最高点下跌，年内最大跌幅达到29.4%。

(二) 国内经济金融形势分析

2013年，中国经济呈现稳中有进、稳中向好的发展态势。经济结构调整和改革正在取得进展，宏观调控方式不断创新。全年经济处在合理增长区间，消费平稳增长，投资较快增长，进出口增长有所回升。农业生产再获丰收，工业生产增势平稳，价格涨幅和就业基本平稳，居民收入继续增加。

1. 国内经济总体稳中向好。

2013年，全年国内生产总值为568,845亿元，比上年增长7.7%。物价涨幅保

持稳定，全年居民消费价格比上年上涨2.6%，涨幅与上年持平。粮食产量连续第十年实现增产。工业生产平稳增长，规模以上工业增加值同比增长9.7%。城乡居民收入稳定增长，全年城镇居民人均可支配收入和农村居民人均纯收入同比分别增长9.7%和12.4%，农村居民收入增速连续16个季度快于城镇居民收入。结构调整积极推进，内需发挥重要支撑作用，社会消费品零售总额比上年名义增长13.1%（扣除价格因素，实际增长11.5%）。固定资产投资较快增长，全年固定资产投资（不含农户）比上年名义增长19.6%（扣除价格因素，实际增长19.2%）。对外贸易平稳增长，全年进出口总值为41,603亿美元，比上年增长7.6%，出口增长7.9%，进口增长7.3%，全年贸易顺差2,597.5亿美元。

2. 继续实施积极的财政政策和稳健的货币政策

2013年，我国持续推进结构性减税政策，继续扩大营业税改征增值税试点，财政收支增速有所放缓，财政支出结构继续改善。全年全国公共财政收入为12.91万亿元，比上年增长10.1%；全国公共财政支出为13.97万亿元，比上年增长10.1%。货币信贷增长平稳。截至2013年底，广义货币供应量(M2)余额为110.65万亿元，同比增长13.6%。

3. 金融市场总体保持稳健发展

2013年，我国股票市场沪深综合指数涨跌互现，成交量显著增加，市场活跃度明显上升；债券发行规模小幅回落。截至2013年底，沪深两市上市公司为2,489家，总市值为23.1万亿元，债券市场发行总额为7.48万亿元。

金融是改革的关键领域之一，未来金融改革主要在汇率和利率市场化、资本项目可兑换和放宽市场准入三个方面。今年以来，利率市场化改革步伐明显加快。首先，取消贷款利率下限，其意义大于实质；其次，建立市场化定价自律机制，开展贷款基础利率报价，将市场基准利率报价从货币市场拓展至信贷市场；第三，同业存单(NCD)试点发行。理财业务和互联网金融的发展已使得央行不得不加快利率市场化的步伐。但在推进利率市场化方面，未来央行还面临完善基准利率期限结构曲线和货币政策传导机制、提高货币政策的认知度等诸多紧迫任务。在放开市场准入方面，决策层正在两手推进。一方面存款保险制度和市场化退出机制在加速酝酿出

台；另一方面在完善相关法律制度保障下，推动民营资本有序进入银行业，允许具备条件的民间资本依法发起设立中小型银行、消费金融公司、金融租赁公司等金融机构，2014年7月25日银监会公布已经批准筹建三家民营银行，分别是腾讯、百业源、立业为主发起人，在广东省深圳市设立深圳前海微众银行；正泰、华峰为主发起人，在浙江省温州市设立温州民商银行，以及华北、麦购为主发起人，在天津市设立天津金城银行。将为金融体系注入新的活力。同时，未来还应推进建立合格投资者制度，实现投资主体多元化，真正发挥直接融资对社会资源市场化配置作用。

(三)广东省经济金融发展状况

广东省地处中国大陆最南部。东邻福建，北接江西、湖南，西连广西，南临南海，珠江口东西两侧分别与香港、澳门特别行政区接壤，西南部雷州半岛隔琼州海峡与海南省相望。全境位于北纬 $20^{\circ}09' \sim 25^{\circ}31'$ 和东经 $109^{\circ}45' \sim 117^{\circ}20'$ 之间。全省陆地面积17.98万平方公里，约占全国陆地面积的1.85%；其中岛屿面积1592.7平方公里，约占全省陆地面积的0.89%。全省沿海共有面积500平方米以上的岛屿759个，数量仅次于浙江、福建两省，居全国第三位。其中，广东省珠海市有岛屿147个，为国内岛屿较多的城市之一。另有明礁和干出礁1631个。全省大陆岸线长3368.1公里，居全国第一位。

广东省以制造业为主，具有食品、纺织业、机械、家用电器、汽车、医药、建材、冶金工业体系。拥有银行业金融机构网点和从业人员总数均居全国首位。广东充分发挥毗邻港澳的优势，深化区域金融合作，全力建设金融强省，对周边地区的金融辐射力越来越强。广东已基本形成了以货币、外汇、产权等市场为主体的金融市场体系。现与港澳合作打造广东夜景、粤港澳都市圈。各省区市GDP含金量中次于上海北京位居前三，广东省成为首个5万亿元俱乐部成员，江苏、山东紧随其后，突破4万亿元。以广州、深圳为中心，以珠江口东岸、西岸为重点，2020年粤港澳建成全球最具竞争力大都市圈，打造一个具有综合竞争力的世界级的城市群。是3个特大城市群之一的珠三角特大城市群[71]主要组成。

中国最富裕30城市排行榜中东莞市、佛山市、珠海市、中山市分别排名第一、第四、第六、第七。

广东省金融机构人民币存贷款主要项目表

金额单位:人民币亿元

项目	2011.12	2012.12	2013.12	2014.09
一、各项存款	89,168.96	99,934.60	114,855.02	120,770.47
1. 单位存款	43,250.61	46,863.60	54,142.71	56,167.68
其中: 活期存款	16,984.15	17,636.72	18,792.80	17,139.06
定期存款	13,513.65	15,305.06	17,343.13	19,872.35
通知存款	1,773.97	1,915.33	1,657.17	1,954.73
保证金存款	5,141.06	4,644.31	5,571.04	5,369.96
2. 个人存款	41,125.46	46,516.79	52,319.43	55,154.11
其中: 储蓄存款	40,405.07	45,533.78	49,891.35	52,406.55
保证金存款	25.00	50.15	71.04	77.06
结构性存款	695.39	932.86	2,357.03	2,670.50
3. 财政性存款	2,449.31	3,147.57	4,262.12	5,385.09
4. 临时性存款	126.70	183.51	206.56	114.58
5. 委托存款	132.00	133.91	355.30	567.56
6. 其他存款	2,084.87	3,089.21	3,568.90	3,381.44
一、各项贷款	53,407.78	59,967.26	68,491.93	75,862.25
(一) 境内贷款	52,971.23	59,533.59	68,062.63	75,412.73
1. 短期贷款	14,296.85	17,750.42	21,779.69	24,044.20
2. 中长期贷款	36,789.05	39,254.83	43,876.74	47,924.36
3. 融资租赁	351.56	486.43	656.52	798.05
4. 票据融资	1,498.35	2,003.64	1,672.84	2,434.51
5. 各项垫款	35.41	38.28	76.84	211.62
(二) 境外贷款	436.55	433.67	429.30	449.52

资料来源:广东省统计局

(四) 深圳市经济金融发展状况

深圳是中国经济中心城市,中国对外交往的重要国际门户,已发展为有影响力的国际化城市,创造了的“深圳速度”。是中国大陆经济效益最好的城市之一。深圳经济总量相当于中国一个中等省份,位居全国大中城市第四位,是中国大陆经济效益最好的城市之一。英国《经济学人》2012年“全球最具经济竞争力城市”榜单上,深圳位居第二。

深圳地处珠江三角洲前沿,是连接香港和中国内地的纽带和桥梁,是华南沿海重要的交通枢纽,在中国高新技术产业、金融服务、外贸出口、海洋运输、创意文化等多方面占有重要地位。深圳在中国的制度创新、扩大开放等方面承担着试验和示范的重要使命。

2013年深圳市生产总值为14,500.23亿元,比上年增长10.5%。分产业看,第一产业增加值5.25亿元,下降19.8%;第二产业增加值6,296.84亿元,增长9.0%;第三产业增加值8,198.14亿元,增长11.7%,在第三产业中,交通运输、仓储和邮政业增加值504.09亿元,增长9.0%;金融业增加值2,008.16亿元,增长15.0%;现代服务业增加值5,492.37亿元,增长12.6%。2013年,深圳人均GDP为22,113美元。

1-3季度深圳市生产总值比上年同期(下同)增长8.5%,比上半年提高0.5个百分点。其中,第一产业下降12.1%;第二产业增长7.6%,占GDP比重为44.2%,比上年同期降低0.5个百分点;第三产业增长9.2%,占GDP比重为55.8%,比上年同期提高0.5个百分点。第三产业中,金融业增长11.4%,占GDP比重为13.6%;批发零售业增长9.0%,占GDP比重为12.5%;房地产业增长4.8%,占GDP比重为7.5%;交通运输、仓储和邮政业增长9.5%,占GDP比重3.6%。

2013年末深圳市国内金融机构人民币存款余额29,830.99亿元,比年初增长15.1%;国内金融机构人民币贷款余额19,803.58亿元,比年初增长14.1%。

2013年末深圳市国内金融机构人民币存贷款及增长速度

指标	金额(亿元)	比年初增长(%)
国内金融机构各项存款余额	29830.99	15.1
其中:单位存款	17414.71	17.0
个人存款	9289.37	10.7
国内金融机构各项贷款余额	19803.58	14.1
其中:短期贷款	5276.36	24.3
中长期贷款	13172.47	11.4

资料来源:深圳市统计局

六、银行业发展概况

截至2013年底,我国银行业金融机构共有法人机构3,949家,从业人员355万人。包括2家政策性银行及国家开发银行、5家大型商业银行、12家股份制商业银行、145家城市商业银行、468家农村商业银行、122家农村合作银行、1,803家农村信用社、1家邮政储蓄银行、4家金融资产公司、42家外资法人金融机

构、1家中德住房储蓄银行、68家信托公司、176家企业集团财务公司、23家金融租赁公司、5家货币经纪公司、17家汽车金融公司、4家消费金融公司、987家村镇银行、14家贷款公司以及49家农村资金互助社。

(一) 资产增速稳中放缓

截至2013年底，银行业金融机构资产总额151.4万亿元，比年初增加17.7万亿元，增长13.3%；负债总额141.2万亿元，比年初增加16.2万亿元，增长13.0%（见图1）。从机构类型看，资产规模较大的依次为：大型商业银行、股份制商业银行、农村中小金融机构和邮政储蓄银行，占银行业金融机构资产的份额分别为43.3%、17.8%和16.2%（见图2）。

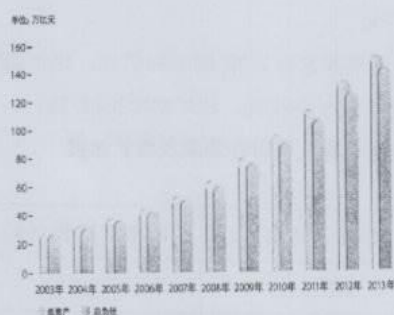


图1 银行业金融机构资产负债总量 (2003—2013年)

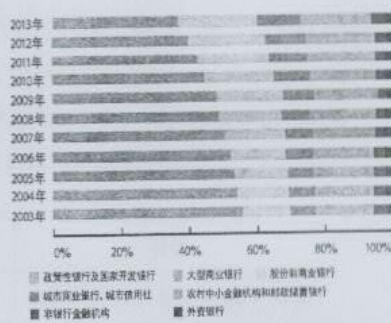


图2 银行业金融机构市场份额 (按资产, 2003—2013年)

数据来源：中国银行业监督管理委员会

(二) 存贷款继续平衡增长

截至2013年底，银行业金融机构本外币各项存款余额107.1万亿元。比年初增加12.7万亿元，同比增长13.5%。其中，居民储蓄存款余额45.2万亿元，比年初增加4.9万亿元，同比增长11.9%；单位存款余额54.2万亿元，比年初增加6.3万亿元，同比增长13.2%。本外币各项贷款余额76.6万亿元，比年初增加9.3万亿元，同比增长13.9%。其中，短期贷款余额31.2万亿元，比年初增加4.4万亿元，同比增长16.3%；中长期贷款余额41.0万亿元，比年初增加4.6万亿元，同比增长12.8%；个人消费贷款余额13.0万亿元，比年初增加2.5万亿元，同比增长24.3%；票据融资余额2.0万亿元，比年初减少888亿元，同比减少4.1%（见图3）。

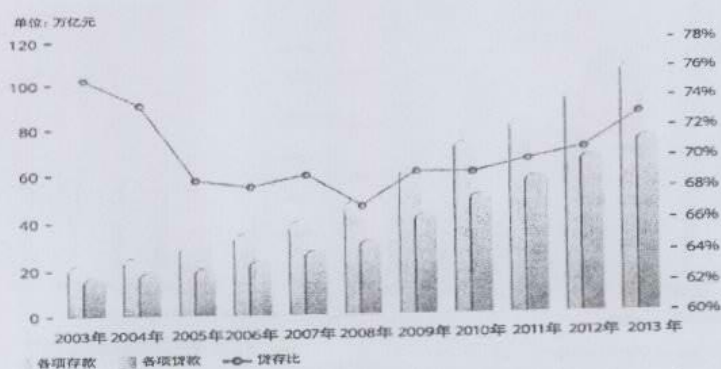


图3 银行业金融机构存贷款余额及贷存比(2003—2013年)

数据来源：中国银行业监督管理委员会

(三) 资本监管要求趋严，资本充足水平保持稳定

自2013年1月1日起，正式实施《商业银行资本管理办法(试行)》。截至2013年底，商业银行加权平均核心一级资本充足率和一级资本充足率均为9.95%，较年初均上升0.14个百分点；加权平均资本充足率为12.19%，较年初下降0.29个百分点。按照2013年底资本充足率过渡期最低要求(8.5%)，全部商业银行中仅1家农村商业银行的资本充足率水平未达标。

(四) 资产质量总体稳定

截至2013年底，银行业金融机构不良贷款余额1.18万亿元，比年初增加1,016亿元，不良贷款率1.49%，同比下降0.07个百分点。其中，商业银行不良贷款余额5,921亿元，比年初增加993亿元，不良贷款率1.00%，同比上升0.05个百分点(见图4)。

(五) 风险抵补能力充足

截至2013年底，商业银行贷款损失准备金余额1.67万亿元，比年初增加2,175亿元；拨备覆盖率282.7%，同比下降12.8个百分点(见图5)；贷款拨备率2.83%，同比上升0.01个百分点。

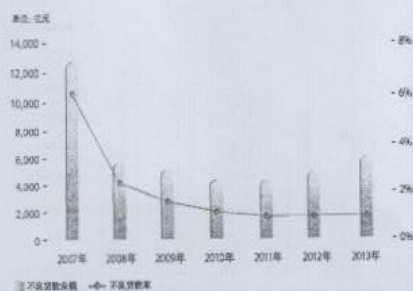


图4 商业银行不良贷款余额和比率(2007—2013年)

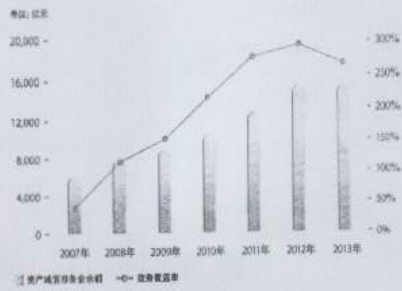


图5 商业银行资产减值准备及拨备覆盖率(2007—2013年)

数据来源：中国银行业监督管理委员会

(六) 利润增速稳中趋缓

2013年，银行业金融机构实现税后利润1.74万亿元，同比增长15.4%；资本利润率18.5%，同比下降0.52个百分点；资产利润率1.2%，与2012年同期持平。其中，商业银行实现税后利润1.42万亿元，同比增长14.5%；资本利润率19.2%，同比下降0.68个百分点；资产利润率1.3%，同比下降0.01个百分点。从利润来源看，63.6%为利息净收入，其次为手续费及佣金净收入（见图6）。

(七) 流动性总体稳定

截至2013年底，银行业金融机构平均流动性比例为46.0%，同比下降1.76个百分点（见图7）；存贷款比例为74.5%，同比上升1.01个百分点。商业银行人民币超额备付金率为2.5%，同比下降0.97个百分点。

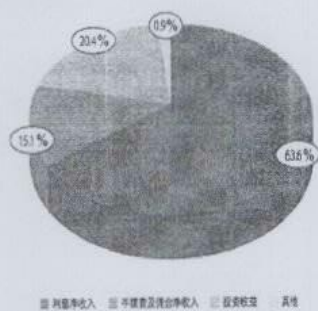


图6 银行业金融机构收入结构图(2013年)

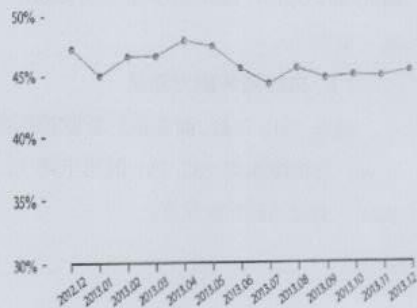


图7 银行业金融机构流动性比例图(2012年12月—2013年12月)

数据来源：中国银行业监督管理委员会

七、被评估单位历史财务状况及分析

深圳宝安融兴村镇银行位于广东省深圳市,是哈尔滨银行股份有限公司一家自主发起设立并控股的村镇银行。在成立第二年即实现盈利,短短三年内,坚持立足深圳,支持中小企业发展,积极融入当地经济发展,有力地促进了当地经济的发展,也获得了广泛的社会赞誉。目前已设立宝安区总部、车公庙支行、观澜支行、龙岗支行、沙井支行。

(一)历史财务状况

1. 资产负债状况

深圳宝安融兴村镇银行近三年及评估基准日资产、负债情况详见下表:

金额单位:人民币万元

项目名称	2011.12.31	2012.12.31	2013.12.31	2014.9.30
资产:				
现金	98.76	404.55	773.83	805.36
存放中央银行款项	9,022.36	16,369.51	25,050.85	23,199.49
存放同业及其他金融机构款项	12,117.13	48,618.03	98,917.87	39,349.31
应收利息	73.31	150.91	276.76	31.74
发放贷款和垫款	43,690.24	88,737.20	111,528.43	77,348.45
固定资产	188.09	310.17	422.86	349.05
无形资产	2.99	8.78	5.50	1.19
递延所得税资产		176.94	359.65	312.75
其他资产	420.68	616.50	706.54	698.38
资产总额	65,613.56	155,392.59	238,042.29	142,095.73
负债:				
向中央银行借款				
同业及其他金融机构存放款项		42,000.00	70,000.00	
吸收存款	44,712.34	91,167.18	141,896.39	113,830.79
应付职工薪酬	17.19	252.04	272.65	350.92
应交税金	167.71	284.62	749.57	847.93
应付利息	7.32	363.16	1,454.88	714.63
其他负债	14.81	75.84	108.66	142.21
负债合计	44,919.37	134,142.84	214,482.15	115,886.48
所有者权益:				
股本	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00
资本公积				

深圳宝安融兴村镇银行有限责任公司股东全部权益评估说明

项目名称	2011.12.31	2012.12.31	2013.12.31	2014.9.30
盈余公积	82.40	124.98	356.01	356.01
一般风险准备	446.41	446.41	1,275.86	2,031.91
未分配利润	165.38	678.36	1,928.27	3,821.33
股东全部权益合计	20,694.19	21,249.75	23,560.14	26,209.25
负债和股东权益合计	65,613.56	155,392.59	238,042.29	142,095.73

注：上述 2011 年财务数据摘自立信会计师事务所(特殊普通合伙)出具的信会师报字[2012]第 130173 号无保留意见审计报告；2012 年、2013 年财务数据摘自安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)出具的安永华明(2014)审字第 60715519_B20 号无保留意见审计报告；2014 年 9 月财务数据摘自中汇会计师事务所(特殊普通合伙)出具的中汇会审(2014)第 3377 号。

2. 营业收入与利润情况

深圳宝安融兴村镇银行三年一期的收入成本以及利润情况见下表：

金额单位：人民币万元

项目名称	2011 年度	2012 年度	2013 年度	2014 年 1-9 月
一、营业收入	2,999.67	3,667.39	6,273.49	5,696.12
1、利息净收入	-328.14	3,666.94	5,559.02	4,206.54
其中：利息收入	1,633.94	4,699.58	10,653.67	6,723.98
利息支出	1,962.08	1,032.64	5,094.65	2,517.44
2、手续费及佣金净收入	125.62	0.45	714.47	1,489.58
其中：手续费及佣金收入	132.71	13.01	735.95	1,508.59
手续费及佣金支出	7.09	12.57	21.47	19.00
二、营业支出	1,816.95	3,278.03	4,263.90	2,139.41
1、营业税金及附加	158.04	124.99	231.72	227.76
2、业务及管理费	1,388.25	2,125.40	2,941.87	2,348.78
3、资产减值损失	270.66	1,027.64	1,090.31	-437.13
三、营业利润	1,182.72	389.36	2,009.59	3,556.71
加：营业外收入	0.09	623.58	1,097.36	10.00
减：营业外支出	15.41	0.89	0.69	0.61
四、利润总额	1,167.40	1,012.05	3,106.26	3,566.10
减：所得税	315.30	276.94	795.87	917.00
五、净利润	852.10	735.11	2,310.39	2,649.10

注：上述 2011 年财务数据摘自立信会计师事务所(特殊普通合伙)出具的信会师报字[2012]第 130173 号无保留意见审计报告；2012 年、2013 年财务数据摘自安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)出具的安永华明(2014)审字第 60715519_B20 号无保留意见审计报告；2014 年 9 月财务数据摘自中汇会计师事务所(特殊普通合伙)出具的中汇会审(2014)第 3377 号。

3. 盈利能力情况

深圳宝安融兴村镇银行三年一期的盈利能力情况见下表:

项目名称	2011年	2012年	2013年	2014年1-9月
资产利润率(%)	0.99	0.67	1.17	1.91
资本利润率(%)	4.20	3.51	10.31	14.61
成本收入比(%)	46.28	57.95	46.89	39.12

从上述指标来看,深圳宝安融兴村镇银行近三年一期盈利能力不断提高。

4. 发展能力情况

深圳宝安融兴村镇银行三年一期的发展能力情况见下表:

项目名称	2011年	2012年	2013年	2014年1-9月
存款增长率	75.50%	103.90%	55.64%	-19.78%
贷款增长率	497.60%	104.63%	26.33%	-30.44%
营业收入增长率	N/A	22.26%	71.06%	21.06%
营业利润增长率	N/A	-67.08%	416.12%	195.01%
净利润增长率	N/A	-13.73%	214.29%	109.85%

从上述指标来看,深圳宝安融兴村镇银行2014年各项指标增长速度放缓,主要系深圳宝安融兴村镇银行2014年竞争加剧,业务拓展难度增加。

5. 税金税率情况

深圳宝安融兴村镇银行的税项主要有:营业税税率3%,城建税税率7%,教育费附加5%,地教育费附加税率5%,所得税25%。

(二) 影响经营主要事项

1. 风险管理难度加大

信用风险方面,受经济增长放缓、信贷规模控制和宏观调控政策延续等因素影响,地方政府融资平台贷款和房地产行业领域所蕴藏的风险逐步显现,贷后管理难度加大;流动性风险方面,随着货币政策回归稳健,市场资金面趋紧、存款活期化、同业竞争加剧等因素,使得资金备付压力加大,流动性风险管理难度增加;市场风险方面,通胀压力与经济增长不确定性并存,货币政策平衡难度加大,中长期利率阶段性波动在所难免,从而加大利率风险。

2. 存款组织难度增加

全国金融机构存款增速趋缓、贷款新规、银信合作进一步规范、小企业业务占比上升、同业竞争加剧等因素使得存款组织难度进一步增加。

3. 有限的信贷资源制约业务发展

央行引入差别准备金动态调整机制,通过资本约束来严格管控商业银行信贷规模。信贷资源不足的矛盾愈加突出,特别是小企业贷款需求十分旺盛,有限的贷款额度难以满足其需求。

八、被评估单位股权自由现金流预测

(一)净利润预测

1. 存款预测

对近年全国存款增长率、上市银行存款增长率进行分析,对深圳宝安融兴村镇银行历史日均存款余额分析,结果如下表。

近期存款增长分析表

存款增长率		2011年	2012年	2013年	平均增长率	增长率标准差
可比上市公司 存款增长率	全国	12.69	13.34	13.79	13.27	0.55
	截点数增长率	12.96	15.31	13.37	13.88	1.26
	浦发银行	16.73	15.62	13.67	15.34	1.55
	华夏银行	16.08	17.11	11.45	14.88	3.01
	民生银行	17.02	14.07	9.59	13.56	3.74
	招商银行	19.11	28.38	21.76	23.08	4.77
	南京银行	18.76	34.79	19.69	24.41	9.00
	兴业银行	10.13	16.20	16.91	14.41	3.73
	北京银行	14.48	21.05	12.50	16.01	4.48
	光大银行	13.71	14.59	17.58	15.29	2.03
	中信银行	51.15	20.01	19.18	30.11	18.22
	平安银行	21.20	17.45	22.98	20.54	2.82
	宁波银行	19.21	19.51	16.24	18.32	1.81
	平均值					
深圳宝安 融兴村镇 银行	存款截点数增长率	75.29	104.03	55.59	78.30	0.24
	存款日均数增长率	109.83	90.43	21.71	73.99	0.46

数据来源于同花顺 iFind, 上市公司年报, 深圳宝安融兴村镇银行审计报告;

从上表可看出,深圳宝安融兴村镇银行无论是截点存款增长率还是日均存款增长率,都远高于同类上市商业银行和全国行业水平,增长率变动的标准差低于于全国平均及可比上市公司平均水平。

可见,由于深圳宝安融兴村镇银行2010年成立,每年网点新增引起增长率变化幅度较大;2014年12月新开业沙井支行,经了解,除此外,无其他新增支行计

划,故预计未来2年内仍会处于增长期,而后增速将逐渐放缓,逐步趋于行业水平。

日均存款增长率基本受全国整体货币量增加的影响,其未来的增长率估计与全国平均存款增幅接近,并主要受当地经济形势影响。结合全国存款年增幅及当地经济发展水平,预计深圳宝安融兴村镇银行在详细预测期内的日均存款增长率将逐渐放缓。

综上所述,详细预测期内的存款预测如下表。

日均存款预测表

金额单位:人民币万元

项目	2014年 10-12月	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年
存款额	117,210.77	140,652.92	161,750.86	181,160.96	195,653.84	205,436.53
增长率	3%	20%	15%	12%	12%	5%

2. 贷款预测

全国近三年及评估基准日的截点数存贷比分析如下表所示。

近三年及评估基准日全国存贷款分析表

金额单位:人民币亿元

时间	存款额	贷款额	全国存贷比
2011年	809,368	547,947	67.70%
2012年	917,368	629,907	68.66%
2013年	1,043,847	718,961	68.88%
2014年9月	1,124,705	799,325	71.07%
平均存贷比			68.26%
存贷比标准差			2.36%

数据来源于同花顺 iFind

可比上市银行近三年及评估基准日的截点数存贷比分析如下:

近三年及评估基准日可比上市公司存贷比分析表

项目	2011年	2012年	2013年	2014年9月	平均数	标准差
浦发银行	71.93	72.21	73.01	70.85	71.78	119.59%
华夏银行	66.72	69.51	69.90	70.24	68.28	167.89%
民生银行	73.28	71.88	73.33	73.03	73.28	98.27%
招商银行	73.92	71.37	74.44	74.89	73.58	142.59%
南京银行	61.77	58.63	56.49	48.79	59.23	505.50%
兴业银行	73.09	67.79	62.53	67.66	68.66	403.90%

深圳宝安融兴村镇银行有限责任公司股东全部权益评估说明

项目	2011年	2012年	2013年	2014年9月	平均数	标准差
北京银行	64.41	68.19	68.74	73.76	64.89	577.44%
光大银行	71.67	71.52	72.59	73.61	71.85	89.56%
中信银行	72.97	73.59	72.79	73.86	73.05	48.61%
平安银行	72.94	69.61	68.64	64.57	70.11	298.76%
宁波银行	66.62	67.74	61.97	60.32	65.64	323.25%
平均值	69.94	69.28	68.58	68.33	69.12	62.57%

数据来源于各上市公司年报及季报

深圳宝安融兴村镇银行历史的存贷比分析如下：

近三年深圳宝安融兴村镇银行存贷比分析表

金额单位：人民币万元

项目	期末截点数据			日均数据		
	存款	贷款	存贷比	存款	贷款	存贷比
2011年	44,712	44,035	98.49%	23,407	18,243	77.94%
2012年	91,167	90,109	98.84%	49,105	52,117	106.13%
2013年	141,896	113,835	80.22%	93,518	112,756	120.57%
2014年9月	113,831	79,182	69.56%	113,797	101,305	89.02%
平均值			86.78%			101.55%
标准差			14.40%			21.68%

比较以上三表可知，深圳宝安融兴村镇银行采用截点数据与采用日均数据计算的近三年来存贷比均较逐年下降，且远远高于近年来的全国平均水平及可比上市公司平均水平。其主要原因系：

根据《中国银监会办公厅关于做好当前农村中小金融机构监管工作的通知》（银监办发〔2009〕136号），为促进村镇银行健康发展，允许村镇银行、农村资金互助社存贷比在开业后五年内逐步达到75%的监管标准。由于深圳宝安融兴村镇银行成立于2010年，于2015年尚开业满五年，故存贷比正逐年下降，努力向监管要求靠拢。

考虑到监管要求，深圳宝安融兴村镇银行将在开业满五年后存贷比。综上所述，结合对存款的预测，详细预测期内的存款预测如下表。

贷款预测表

金额单位：人民币万元

项目	2014年12月	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年
存款日均余额	117,210.77	140,652.92	161,750.86	181,160.96	195,653.84	205,436.53
存贷比	74.00%	74.00%	74.00%	74.00%	74.00%	74.00%
贷款日均余额	86,735.97	104,083.16	119,695.64	134,059.11	144,783.84	152,023.03

3. 利息收入预测

银行利息收入的来源主要由贷款利息，存放央行、存放同业、买入返售金融资产等其他利息收入组成。

近年深圳宝安融兴村镇银行利息收入结构表

金额单位：人民币万元

类别	2011年度	2012年度	2013年度	2014年1-9月
发放贷款及垫款利息收入	1,394.44	4,256.57	7,990.60	5,724.08
存放同业利息收入	156.56	70.22	101.16	483.62
存放中央银行款项利息收入	82.94	132.71	248.26	215.28
买入返售金融资产利息收入	-	240.08	2,313.65	301.00
合计	1,633.94	4,699.58	10,653.67	6,723.98

3.1 贷款利息收入预测

贷款利息收入取决于贷款规模和利率水平。利率的变化往往是复杂而又难以预计的，而事实上，在利率发生变化的同时，按照收益法的原理，评估所采用的折现率也需要进行相应的调整，调整的方向往往是一致的，利率的变化最终对评估结果的影响会缩小。因此，为便于进行评估测算，在假设未来利率不会发生重大变化的前提下，预测过程中以深圳宝安融兴村镇银行近期执行的平均利率并考虑2014年11月22日降息的影响作为未来期间的利率水平。

根据预计贷款额及未来利率水平，详细预测期贷款利息收入预测如下表：

贷款利息收入预测表

金额单位：人民币万元

项目	2014年10-12月	2015年度	2016年度	2017年度	2018年度	2019年度
贷款日均余额	86,735.97	104,083.16	119,695.64	134,059.11	144,783.84	152,023.03
贷款利息收入	1,517.88	7,285.82	8,378.69	9,384.14	10,134.87	10,641.61

3.2 存放中央利息收入

存放中央利息收入取决于存放中央银行款项金额和利率水平。

评估基准日执行的法定存款准备金率为 14.00%。因此，为保障未来在现有业务内容下利润最大化及便利地与同业正常结算，预计未来在达到法定存款准备金率 14%的情况下，由于现金数量不多，需保有足够的超额准备金。

在假设未来利率不会发生重大变化的前提下，预测过程中以深圳宝安融兴村镇银行近期执行的平均利率作为未来期间的利率水平。

经上述分析测算，深圳宝安融兴村镇银行详细预测期内存放中央利息收入预测如下表所示。

存放中央利息收入预测表

金额单位：人民币万元

项目	2014年 10-12月	2015年度	2016年度	2017年度	2018年度	2019年度
存放中央款项金额	21,074.50	25,289.40	29,082.80	32,572.74	35,178.56	36,937.49
存放中央利息收入	57.95	278.18	319.91	358.30	386.96	406.31

3.3 存放同业等款项利息收入

存放同业等款项利息收入取决于存放同业等款项金额和利率水平。

在现有业务内容下，参考存放同业等款项与存款之间的比例关系详细预测期存放同业等款项金额。

在假设未来利率不会发生重大变化的前提下，预测过程中以深圳宝安融兴村镇银行近期执行的平均利率作为未来期间的利率水平。

经上述分析测算，深圳宝安融兴村镇银行详细预测期内存放同业等款项收入预测如下表所示。

存放同业等款项利息收入预测表

金额单位：人民币万元

项目	2014年 10-12月	2015年度	2016年度	2017年度	2018年度	2019年度
存放同业等款项日均余额	38,679.55	42,195.88	48,525.26	52,536.68	56,739.61	59,576.60
存放同业等款项利息收入	383.60	1,566.17	1,855.61	1,960.16	2,116.97	2,222.82

3.4 利息收入合计

根据上述分析预测，深圳宝安融兴村镇银行详细预测期内利息收入预测如下：

利息收入预测表

金额单位：人民币万元

项目	2014年 10-12月	2015年度	2016年度	2017年度	2018年度	2019年度
贷款利息收入	1,517.88	7,285.82	8,378.69	9,384.14	10,134.87	10,641.61
存放中央利息收入	57.95	278.18	319.91	358.30	386.96	406.31
存放同业等款项利息收入	383.60	1,566.17	1,855.61	1,960.16	2,116.97	2,222.82
合计	1,959.43	9,130.17	10,554.21	11,702.60	12,638.80	13,270.74

4. 利息支出预测

银行利息支出主要包括存款利息支出、同业存放利息支出组成。

近年深圳宝安融兴村镇银行利息收入结构表

金额单位：人民币万元

类别	2011年度	2012年度	2013年度	2014年1-9月
吸收存款利息支出	138.25	899.72	2,190.17	1,875.71
同业存放利息支出	1,823.83	132.92	2,904.48	641.73
合计	1,962.08	1,032.64	5,094.65	2,517.44

4.1 存款利息支出预测

存款利息支出取决于存款规模和利率水平。预测过程中以深圳宝安融兴村镇银行近期实际执行的平均利率并考虑2014年11月22日降息的影响后作为未来期间的利率水平。

根据预计的存款额及未来的利率水平，详细预存款利息支出预测如下表：

存款利息支出预测表

金额单位：人民币万元

项目	2014年 10-12月	2015年度	2016年度	2017年度	2018年度	2019年度
日均存款余额	117,210.77	140,652.92	161,750.86	181,160.96	195,653.84	205,436.53
存款利息支出	506.94	2,559.88	2,943.87	3,297.13	3,560.90	3,738.94

4.2 同业存放等款项利息支出

同业存放等款项利息支出取决于同业存放款项日均余额和利率水平。

历年日均同业存放等款项余额占存款比例变动较大，由于深圳宝安融兴村镇银

行正逐步调整资金结构,参考资金需求情况预测同业存放等款项金额占存款余额比例。

在假设未来利率不会发生重大变化的前提下,预测过程中以深圳宝安融兴村镇银行今年执行的平均利率作为未来期间的利率水平。

根据上述分析,详细预测期同业存放等款项利息支出预测如下表:

同业存放等款项利息支出预测表

金额单位:人民币万元

项目	2014年 10-12月	2015年度	2016年度	2017年度	2018年度	2019年度
同业款项日均余额	3,516.32	4,219.59	8,087.54	9,058.05	9,782.69	10,271.83
同业款项利息支出	42.72	205.07	393.05	440.22	475.44	499.21

4.3 利息支出合计

根据上述分析预测,深圳宝安融兴村镇银行详细预测期内利息支出预测如下表所示。

利息支出预测表

金额单位:人民币万元

项目	2014年 10-12月	2015年度	2016年度	2017年度	2018年度	2019年度
存款利息支出	506.94	2,559.88	2,943.87	3,297.13	3,560.90	3,738.94
同业款项利息支出	42.72	205.07	393.05	440.22	475.44	499.21
合计	549.66	2,764.95	3,336.92	3,737.35	4,036.34	4,238.15

5. 手续费及佣金净收入预测

经测算,深圳宝安融兴村镇银行近年来手续费及佣金净收入与利息收入的比近几年逐年上升,主要为保函的手续费收入。考虑到此业务具有延续性,以近两期的手续费及佣金净收入与利息收入比来预测。

根据上述分析预测,深圳宝安融兴村镇银行详细预测期内手续费及佣金净收入预测如下图所示。

手续费及佣金净收入预测表

金额单位:人民币万元

项目	2014年 10-12月	2015年度	2016年度	2017年度	2018年度	2019年度
手续费及佣金净收入	467.72	2,179.37	2,519.29	2,793.41	2,793.41	3,167.73

6. 税金及附加预测

根据相关法规,存放央行、存放同业等利息收入不征营业税,对深圳宝安融兴村镇银行近年来的税金及附加进行了复算,复算基本相符。因此,按照深圳宝安融兴村镇银行基准日实际税负率计算未来的税金及附加,预测如下表。

税金及附加预测表

金额单位:人民币万元

项目	2014年 10-12月	2015年度	2016年度	2017年度	2018年度	2019年度
应税收入	1,985.60	9,465.19	10,897.98	12,177.55	12,928.28	13,809.34
税负率	3.472%	3.472%	3.472%	3.472%	3.472%	3.472%
税金及附加	68.94	328.63	378.38	422.80	448.87	479.46

7. 业务及管理费预测

业务及管理费主要包括人工成本、租赁费、业务费用、折旧及摊销等。深圳宝安融兴村镇银行近年业务及管理费分大类结构分析如下表所示。

业务及管理费结构分析表

金额单位:人民币万元

项目	2011年度	2012年度	2013年度	2014年1-9月
人工成本	644.88	904.07	1,294.63	1,180.11
租赁费	189.14	373.63	525.43	444.98
业务费用	422.87	322.09	860.21	476.72
折旧摊销	131.36	525.61	261.60	246.97
合计	1,388.25	2,125.40	2,941.87	2,348.78

其中:人工成本及业务费用,除2013年进行重点业务宣传外,近年来占营业收入的比例下降明显,人工成本参考未来工资水平增长幅度和新增网点人数增加进行预测;业务费用参考近几年业务费用占营业收入的比例平均值进行预测;由于深圳宝安融兴村镇银行本部及下属支行的经营用房均系租入房产,故租赁费用根据租赁合同约定的每年租金金额预测;折旧及摊销费用与相关的长期资产密切相关,受未来业务发展、地区经济的影响,深圳宝安融兴村镇银行无明确的长期资产投资计划,故折旧及摊销以2014年9月水平预测。具体预测情况如下表:

业务及管理费预测表

金额单位:人民币万元

项目	2014年 10-12月	2015年度	2016年度	2017年度	2018年度	2019年度
----	-----------------	--------	--------	--------	--------	--------

深圳宝安融兴村镇银行有限责任公司股东全部权益评估说明

人工成本	217.95	1,716.00	1,801.80	1,855.70	1,893.10	1,893.10
租赁费	167.47	693.60	721.34	750.19	780.20	811.41
业务费用	188.50	857.88	977.55	1,080.17	1,144.15	1,224.91
折旧摊销	91.75	407.26	407.26	407.26	407.26	407.26
合计	665.67	3,674.74	3,907.95	4,093.32	4,224.71	4,336.68

8. 贷款损失预测

深圳宝安融兴村镇银行近年来贷款风险分析如下表：

深圳宝安融兴村镇银行贷款风险分析表

金额单位：人民币万元

项目	2011.12.31	2012.12.31	2013.12.31	2014.9.30
贷款额	44,034.59	90,109.19	113,834.73	79,182.29
其中：正常	44,034.59	90,076.84	113,692.13	74,925.91
关注		11.87	106.14	3,915.93
次级			2.65	340.45
可疑			13.33	
损失		20.48	20.48	
贷款损失准备余额	344.35	1,371.99	2,306.30	1,833.84
不良贷款率		0.02%	0.03%	0.43%
拨备覆盖率		6700.20%	6325.19%	538.65%
拨贷比	0.78%	1.52%	2.03%	2.32%

可比上市银行 2013 年平均的不良贷款比率为 0.71%，平均拨备覆盖率为 274.94%，可见深圳宝安融兴村镇银行的信贷风险控制要略优于可比上市公司的平均水平。考虑到深圳宝安融兴村镇银行所属区域个体经济所占比重较大，其经营风险较大企业要高，预计未来发生损失的可能性会有所提高，综合考虑深圳宝安融兴村镇银行不良贷款率以及上市公司平均水平，预计未来不良贷款率将逐渐上升至 0.41%，预计拨贷比为 2.50%。

贷款准备的计提并不意味着实际的损失，除非出现经济环境恶化或银行内控失控，实际的现金流出往往会低于贷款损失准备的计提额。为测算现金流的需要，需要估算未来可能实际出现的贷款损失率和损失额。

根据审计报告披露，深圳宝安融兴村镇银行自成立至评估基准日，已发生不良贷款核销 191.33 万元。谨慎性考虑，估计深圳宝安融兴村镇银行在预测期内的不

良贷款损失率为 20%。

根据上述分析预测,深圳宝安融兴村镇银行详细预测期内贷款损失预测如下表所示。

贷款损失预测表

金额单位:人民币万元

项目	2014年 10-12月	2015年度	2016年度	2017年度	2018年度	2019年度
期初贷款损失准备	1,833.84	2,168.40	2,602.08	2,992.39	3,351.48	3,619.60
计提贷款损失准备	405.09	518.31	487.64	468.10	385.85	304.59
贷款损失核销	70.53	84.63	97.33	109.01	117.73	123.61
期末贷款损失准备	2,168.40	2,602.08	2,992.39	3,351.48	3,619.60	3,800.58

9. 营业外收支

营业外收入包括定向费用补贴、税收返还等,营业外支出包括捐赠支出、滞纳金等。

9.1 营业外收入

营业外收入中主要系定向费用补贴、税收返还等。

定向费用补贴系根据《关于印发《中央财政农村金融机构定向费用补贴资金管理暂行办法》的通知》(财金[2010]42号),中央财政对当年贷款平均余额同比增长的且达到银监会监管指标要求的贷款公司和农村资金互助社,当年贷款平均余额同比增长、年末存贷比高于 50%且达到银监会监管指标要求的村镇银行,按其当年贷款平均余额的 2%给予补贴。

税收返还系根据《深圳市福田区产业发展专项资金管理办法》、《深圳市福田区产业发展专项资金支持现代服务业实施细则》等文件规定的返还款项。

9.2 营业外支出

捐赠支出为非经常性支出,故不预测。

由于营业外收入、支出的发生具有不确定,金额难以确定,故不予以预测。

10. 所得税及递延所得税

深圳宝安融兴村镇银行适用的所得税税率为 25%,近三年来除免税收入(政府

补助)外,主要纳税调整事项为应付职工薪酬、装修费和资产减值损失,实际的所得税税负率有一定的波动。本次预测主要考虑资产减值损失的时间性差异,按所得税税率 25%税测算。

所得税预测表

金额单位:人民币万元

项目	2014年 10-12月	2015年度	2016年度	2017年度	2018年度	2019年度
利润总额	737.79	4,022.91	4,962.61	5,774.44	6,336.44	7,079.59
所得税	249.20	1,070.78	1,299.20	1,497.48	1,624.33	1,797.05
实际税负率	33.78%	26.62%	26.18%	25.93%	25.63%	25.38%

递延所得税资产为资产减值损失造成的时间性差异所得税额,根据预测的贷款损失及贷款期末余额计算。

预计详细预测期内递延所得税如下:

递延所得税资产预测表

金额单位:人民币万元

项目	2014.12.31	2015.12.31	2016.12.31	2017.12.31	2018.12.31	2019.12.31
期末贷款损失准备金额	2,168.40	2,602.08	2,992.39	3,351.48	3,619.60	3,800.58
贷款余额	86,735.97	104,083.16	119,695.64	134,059.11	144,783.84	152,023.03
期末递延所得税资产额	325.26	390.31	448.86	502.72	542.94	570.09

11. 净利润

根据上述各项收入成本费用的预测,计算得到净利润,见下表。

详细预测期利润表

金额单位:人民币万元

项目	2014年 10-12月	2015年度	2016年度	2017年度	2018年度	2019年度
1、营业收入	1,877.49	8,544.59	9,736.58	10,758.66	11,395.87	12,200.32
利息收入	1,959.43	9,130.17	10,554.21	11,702.60	12,638.80	13,270.74
利息支出	549.66	2,764.95	3,336.92	3,737.35	4,036.34	4,238.15
利息净收入	1,409.77	6,365.22	7,217.29	7,965.25	8,602.46	9,032.59
手续费及佣金净收入	467.72	2,179.37	2,519.29	2,793.41	2,793.41	3,167.73
2、营业支出	1,139.70	4,521.68	4,773.97	4,984.22	5,059.43	5,120.73

项目	2014年 10-12月	2015年度	2016年度	2017年度	2018年度	2019年度
营业税金及附加	68.94	328.63	378.38	422.80	448.87	479.46
业务及管理费	665.67	3,674.74	3,907.95	4,093.32	4,224.71	4,336.68
资产减值损失	405.09	518.31	487.64	468.10	385.85	304.59
3、营业利润	737.79	4,022.91	4,962.61	5,774.44	6,336.44	7,079.59
加：营业外收入						
减：营业外支出						
4、利润总额	737.79	4,022.91	4,962.61	5,774.44	6,336.44	7,079.59
减：所得税费用	249.20	1,070.78	1,299.20	1,497.48	1,624.33	1,797.05
5、净利润	488.59	2,952.13	3,663.41	4,276.96	4,712.11	5,282.54

(二) 股权自由现金流预测

1. 折旧与摊销

(1) 折旧预测

深圳宝安融兴村镇银行的固定资产主要包括电子及办公设备和运输工具等。固定资产按取得时的实际成本计价。本次评估中，按照企业执行的固定资产折旧政策，以基准日经审计的经营性固定资产账面原值、未来预计新增固定资产原值、预计使用期、资产更新等估算未来经营期的折旧额。

(2) 摊销预测

截止评估基准日，深圳宝安融兴村镇银行无形资产系外购软件。长期待摊费用系租入办公和营业场所的装修款。

本次评估按照深圳宝安融兴村镇银行的无形资产和长期待摊费用摊销政策估算未来各年度的无形资产、长期待摊费用摊销额。

折旧和摊销预测如下：

折旧与摊销预测表

金额单位：人民币万元

项目	2014年 10-12月	2015年度	2016年度	2017年度	2018年度	2019年度
折旧	20.14	120.84	120.84	120.84	120.84	120.84
摊销	71.61	286.42	286.42	286.42	286.42	286.42
合计	91.75	407.26	407.26	407.26	407.26	407.26

2. 资产减值损失影响额

预测期内资产减值损失为贷款减值损失，由于计提的贷款减值损失除所得税外

对现金流并无影响,因而现金流预测时需把贷款减值损失在考虑核销损失后对现金流的影响额予以加回。根据上面对贷款减值损失的预测,资产减值损失影响额预测如下:

资产减值损失影响额预测

金额单位:人民币万元

项目	2014年 10-12月	2015年度	2016年度	2017年度	2018年度	2019年度
期末贷款减值准备	2,168.40	2,602.08	2,992.39	3,351.48	3,619.60	3,800.58
本期增加额	405.09	518.31	487.64	468.10	385.85	304.59
贷款减值损失影响额	334.56	433.68	390.31	359.09	268.12	180.98

3. 负债增加额预测

负债增加额包括有息负债增加额和其他负债增加额,有息负债已在前面预测利息支出时已作预测;其余负债金额占比较低,并且与营业收入的占比关系较为稳定,按预计的营业收入和预计的占比进行预测,负债增加额预测如下:

负债增加额预测

金额单位:人民币万元

项目	2014.12.31	2015.12.31	2016.12.31	2017.12.31	2018.12.31	2019.12.31
有息负债追加	6,896.30	24,145.42	24,965.89	20,380.61	15,217.52	10,271.83
其他负债追加	-586.70	-350.21	441.60	211.26	69.94	192.68
负债增加总额	6,309.60	23,795.21	25,407.49	20,591.87	15,287.46	10,464.51

4. 追加投资预测

追加投资包括长期资产追加投资、生息资产追加投资以及其他资产追加净额

(1) 长期资产追加投资

深圳宝安融兴村镇银行的主要长期资产为固定资产、无形资产及长期待摊费用等。

长期资产追加投资是指企业在不改变当前经营业务条件下,为保持持续经营所需增加的超过一年的长期资本性投入,主要包括经营规模扩大所需的资本性投资以及持续经营所必须的资产更新等,预计未来年度的资本性支出包括更新资本性支出和新增资本性支出。

新增资本性支出:经向管理层了解,深圳宝安融兴村镇银行除12月开业的沙

井支行外，无其他支行增加计划。

更新资本性支出：在本次评估中，资产的更新是在维持现有经营规模的前提下未来各年所必需的更新投资支出。即只需补充现有生产经营能力所耗（折半）资产的更新改造支出，由于固定资产在整个资产结构中比重较小，本次估算更新投资所发生的资本性支出等额于相应资产的折旧额，以保证固定资产规模（构成和状态）始终保持经营所需水平。

资本性支出预测如下表所示：

资本性支出预测表

金额单位：人民币万元

项目	2014年 10-12月	2015年度	2016年度	2017年度	2018年度	2019年度
更新资本性支出	91.75	407.26	407.26	407.26	407.26	407.26
新增资本性支出	285.66					
合计	377.41	407.26	407.26	407.26	407.26	407.26

(2) 生息资产和其他资产追加投资

生息资产已在利息收入中已作预测，其余资产占比较低，并且与营业收入的占比关系较为稳定，按预计的营业收入和预计的占比进行预测，生息资产和其他资产追加投资预测如下

图表 4-1 生息资产和其他资产追加投资预测表

金额单位：人民币万元

项目	2014年 10-12月	2015年度	2016年度	2017年度	2018年度	2019年度
现金追加	26.84	166.44	149.79	137.81	102.90	69.46
生息资产追加	4,758.94	25,078.42	25,735.26	21,864.83	17,533.48	11,835.11
其他资产追加	242.80	50.02	85.31	70.89	50.18	48.00
生息资产和其他 资产追加总额	5,028.58	25,294.88	25,970.36	22,073.53	17,686.56	11,952.57

5. 股权自由现金流

根据上述各项财务数据的预测，预计未来年度股权自由现金流如下表所示：

股权自由现金流预测表

金额单位：人民币万元

项目	2014年 10-12月	2015年度	2016年度	2017年度	2018年度	2019年度
净利润	488.59	2,952.13	3,663.41	4,276.96	4,712.11	5,282.54
加：折旧与摊销	91.75	407.26	407.26	407.26	407.26	407.26
资产减值损失影响	334.56	433.68	390.31	359.09	268.12	180.98
负债增加额	6,309.60	23,795.21	25,407.49	20,591.87	15,287.46	10,464.51
减：追加投资	5,405.98	25,702.14	26,377.62	22,480.79	18,093.82	12,359.83
权益自由现金流	1,818.52	1,886.14	3,490.85	3,154.39	2,581.13	3,975.46

九、折现率的计算

(一) 计算思路

与股权自由现金流匹配的折现率应为权益资本成本 (R_E)，采用资本资产定价模型，按照以下公式计算：

$$\text{公式 4: } R_E = R_f + \beta \times ERP + R_s$$

式中： R_E 权益资本成本
 R_f 目前的无风险收益率
 β 权益的系统风险系数
 ERP 市场超额收益
 R_s 公司特有风险超额收益率

(二) 计算过程

1. 无风险收益率 (R_f)

由于记账式国债具有比较活跃的市场，一般不考虑流动性风险，且国家信用等级高，持有该债权到期不能兑付的风险很小，一般不考虑违约风险，同时长期的国债利率包含了市场对未来期间通货膨胀的预期。因此，我们选择从评估基准日至国债到期日剩余期限超过 5 年期的记账式国债，计算其到期收益率，并取所有国债到期收益率的平均值作为本次评估无风险收益率，经计算无风险收益率为 4.13%。

2. 市场超额收益 (ERP)

市场超额收益 (ERP) 是投资者投资股票市场所期望的超过无风险收益率的部分，即：

市场超额收益 (ERP) = 市场整体期望的投资回报率 (R_m) - 无风险报酬率 (R_f)
 根据目前国内评估行业通行的方法, 按如下方式计算 ERP :

(1) 确定衡量股市的指数: 估算股票市场的投资回报率首先需要确定一个衡量股市波动变化的指数, 参照美国相关机构估算美国 ERP 时选用标准普尔 500 指数的经验, 本次选用了沪深 300 指数。

(2) 计算年期的选择: 中国股市起始于上世纪 90 年代初期, 但最初几年发展不规范, 直到 1996~1998 年之后才逐渐走上正规, 考虑到上述情况, 我们在测算中国股市 ERP 时计算的时间从 1998 年开始, 也就是我们估算的样本时间区间为 1998 年 12 月 31 日到 2013 年 12 月 31 日。

(3) 指数成分股的确定: 沪深 300 指数的成分股每年是发生变化的, 因此我们在估算时采用每年年底时沪深 300 的成分股。对于 1998~2005 年沪深 300 没有推出之前, 采用外推的方式, 即 1998~2005 年的成分股与 2005 年末一样。

(4) 数据的采集: 本次 ERP 测算借助 Wind 资讯的数据系统提供所选择的各成分股每年年末的交易收盘价。由于成分股收益中应该包括每年分红、派息和送股等产生的收益, 因此选用的年末收盘价是 Wind 数据是从 1998 年 12 月 31 日起到 2013 年 12 月 31 日的复权交易年收盘价格, 上述价格中已经有效的将每年由于分红、派息等产生的收益反映在价格中。

(5) 年收益率的计算采用几何平均值计算方法:

设第 1 年到第 i 年的几何平均值为 C_i , P_i 为第 i 年年末交易收盘价 (后复权), 则:

$$C_i = \sqrt[i-1]{\frac{P_i}{P_1}} - 1 (i = 2, 3, \dots, n)$$

通过估算得到的 2001 至 2013 年的市场风险超额收益率, 取历年平均数计算得到 ERP 为 7.99%。

3. β 系数

β 风险系数被认为是衡量公司相对风险的指标。投资股市中一个公司, 如果其 β 值为 1.1, 则意味着其股票风险比整个股市平均风险高 10%; 相反, 如果公司 β 值为 0.9, 则表示其股票风险比股市平均低 10%。

本次评估我们选取了我们选取了除中、农、工、建、交五大国有银行之外的剩余 11 家上市银行作为可比公司, 经查阅 Wind 资讯系统得到对比上市公司的 β 系数,

计算平均 β 系数作为深圳宝安融兴村镇银行的 β 系数，计算结果为0.9039。

4. 公司特有风险超额收益率 (R_s)

采用资本定价模型一般被认为是估算一个投资组合的组合收益，对于单个公司的投资风险一般认为要高于一个投资组合的风险，因此，在考虑单个公司或股票的投资收益时应该考虑该公司的特有风险所产生的超额收益。

我们考虑了以下因素的风险溢价：

(1) 规模风险报酬率

在国际上有许多知名的研究机构发表过有关文章详细阐述了公司资产规模与投资回报率之间的关系，如美国的 Ibbotson Associate 在其 SBBI 每年度研究报告中就有类似的论述。研究结果表明，小企业平均报酬率高于大企业，因为小企业股东希望有更高的回报。

(2) 个别风险报酬率的确定

企业的个别风险主要系企业的各种经营风险。影响经营风险主要因素有：企业所处经营阶段；历史经营状态；主要产品所处发展阶段；企业经营业务、产品和地区的分布；公司内部管理及控制机制；管理人员的经营和资历；对主要客户及供应商的依赖等。

出于上述两方面的考虑，确定深圳宝安融兴村镇银行的特有风险超额收益率 (R_s) 为 4.5%。

5. 权益资本成本 (R_E)

将上述各参数代入公式 4，计算得到深圳宝安融兴村镇银行的权益资本成本为 15.85%。

十、股东全部权益的计算

(一) 溢余资产、非经营性资产净额 (C)

经分析判断，被评估单位于评估基准日无溢余资产和非经营性资产（负债）。

(二) 永续期增长率 (g)

首先，根据对不同规模上市银行历史存款增长率的分析发现，随着规模的扩大，银行存款增长的幅度逐渐变小。

其次，发达国家在 1990 年至 2008 年 19 年间平均的 GDP 复合增长率仅为 4.74%。国际货币基金组织 (IMF) 数据显示，2013 年全球经济增长率为 3.0%，IMF 在 2014

年 4 月发布的《世界经济展望》中，预计 2014 年全球经济增长率为 3.6%。随着中国经济的发展，中国 GDP 增长率也将放缓，逐步缩小与发达国家的差距。而从我国存款与经济发展速度的历史数据可见，这两者之间存在的较强的相关性。因此，可以预见未来随着我国经济增长速度的放缓，存贷款的发展速度也会相应的下降，并达到一个合适的水平。结合中国的实际情况以及深圳宝安融兴村镇银行的历史经营情况、对未来的发展计划，本次评估计算永续期的现金流增长率取 3.0%。

(三) 股东全部权益价值

将计算得到的预测期内企业自由现金流、永续的收益增长率、折现率、溢余及非营业性资产价值代入公式 3，计算可知深圳宝安融兴村镇银行于评估基准日的股东全部权益价值，见下表：

股东全部权益价值的计算表

金额单位：人民币万元

年份	2014 年 10-12 月	2015 年度	2016 年度	2017 年度	2018 年度	2019 年度
股权自由现金流	1,818.52	1,886.14	3,490.85	3,154.39	2,581.13	3,975.46
折现期	0.13	0.75	1.75	2.75	3.75	4.75
折现率	15.85%	15.85%	15.85%	15.85%	15.85%	15.85%
折现系数	0.9811	0.8955	0.773	0.6672	0.576	0.4972
预测期现金流量现值	1,784.15	1,689.04	2,698.43	2,104.61	1,486.73	1,976.60
永续期现金流增长率	3.00%					
永续期现金流现值	15,843.55					
溢余及非经营性资产净额						
股东全部权益价值	27,583.11					

注：折现期按照预测期内现金流均衡产生的假设计算。

十一、收益法评估结果

采用收益法评估计算的股东全部权益价值为 27,583.11 万元，与审计后账面净资产 26,209.25 万元相比，本次评估增值 1,373.86 万元，增值率为 5.24%。

第六部分 评估结论及分析

一、评估结论

本次评估分别采用资产基础法和收益法两种方法对深圳宝安融兴村镇银行股东全部权益进行评估。两种方法得出的评估结果如下：

(一) 资产基础法评估结果

在本报告揭示的假设前提下，采用资产基础法得出的股东全部权益在评估基准日的评估结果为 26,277.65 万元，具体如下：

委托评估资产账面价值 142,095.73 万元，评估价值 142,164.13 万元，评估增值 68.40 万元，增值率为 0.05%；

委托评估负债账面价值 115,886.48 万元，评估价值 115,886.48 万元，无评估增减值；

委托评估的股东权益账面价值 26,209.25 万元，评估价值 26,277.65 万元，较账面价值增加 68.40 万元，增值率为 0.26%。（详见下表）

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A*100%
现金及存放中央银行款项	24,004.85	24,004.85		
存放同业款项	39,349.31	39,349.31		
贵金属				
拆出资金				
交易性金融资产				
衍生金融资产				
买入返售金融资产				
应收利息	31.74	31.74		
发放贷款及垫款	77,348.45	77,348.45		
可供出售金融资产				
持有至到期投资				
长期股权投资				
投资性房地产				
固定资产	349.05	400.59	51.54	14.77
无形资产	1.19	19.01	17.82	1,497.48
递延所得税资产	312.75	312.75		
其他资产	698.39	697.43	-0.96	-0.14
资产总计	142,095.73	142,164.13	68.40	0.05
负债总计	115,886.48	115,886.48		
净资产	26,209.25	26,277.65	68.40	0.26

（二）收益法评估结果

在本报告揭示的假设前提条件下,采用收益法得出的深圳宝安融兴村镇银行股东全部权益在评估基准日的市场价值为27,583.11万元,较账面价值增加1,373.86万元,增值率为5.24%。

（三）评估结论分析

本次评估采用收益法得出的深圳宝安融兴村镇银行股东全部权益的评估结果为27,583.11万元,比资产基础法评估结果26,277.65万元高1,305.46万元,差异率为4.73%。由于资产基础法是从现时成本角度出发,以被评估单位账面记录或可辨识的资产、负债为出发点,将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值作为被评估单位股东全部权益的评估价值。对被评估单位拥有的其他如经营资质、服务平台、管理团队、销售网络及商誉等无形资产未能进行涵盖。由于资产基础法固有的特性,评估师难以单独准确地对被评估单位拥有的经营资质、服务平台、管理团队、销售网络及商誉等不可确指无形资产对被评估单位盈利能力的贡献程度单独一一进行量化估值,因此采用资产基础法无法涵盖被评估单位整体资产的完全价值。从理论上来说,收益法考虑企业价值是一个有机的结合体,被评估单位经过不断发展,其整体价值体现于被评估单位所有环境因素和内部条件共同作用的未来预期收益能力,故收益法更能够客观、全面的反映深圳宝安融兴村镇银行的股东全部权益价值。综上分析,确定采用收益法的评估结果作为本次评估结论。

（四）评估结论

本次评估以收益法确定的市场价值27,583.11万元作为深圳宝安融兴村镇银行的股东全部权益价值,较审计审定后所有者权益26,209.25万元增加1,373.86万元,增值率为5.24%。

二、特别事项说明

1. 储蓄存款

储蓄存款因涉及为储户保密原则,深圳宝安融兴村镇银行未能提供储蓄存款明细及客户的详细资料,本次评估时将审计审定后账面值与深圳宝安融兴村镇银行财务报表进行了核对,但未能实施其他核实程序,本次评估以储蓄存款数据真实无误为前提。

2. 应付利息

应付利息为业务系统软件自动形成,业务系统软件为哈尔滨银行股份有限公司牵头开发,深圳宝安融兴村镇银行说明目前业务系统未能提供期末应付利息计算的详细资料,本次评估未能进行测算,以应付利息数据真实无误为前提。

3. 承诺事项

(1) 经营租赁承诺

截至 2014 年 9 月 30 日,就不可撤销之营业场所及办公楼租赁协议未来需缴付的最低租金为:

金额单位:人民币元

项目名称	账面价值
1 年以内(含 1 年)	5,055,694.28
1 年以上 2 年以内(含 2 年)	5,123,071.74
2 年以上 3 年以内(含 3 年)	5,310,744.04
3 年以上	17,633,439.24
合 计	33,122,949.30

(2) 信用承诺

截至 2014 年 9 月 30 日,信用承诺如下:

金额单位:人民币元

项目名称	账面价值
银行承兑汇票	37,186,500.00
开出保函	3,953,763,280.52
合 计	3,990,949,780.52

4. 本次评估结论是被评估单位股东全部权益价值,股东部分权益价值并不必然等于股东全部权益价值与股权比例的乘积。特提请报告使用者在引用本评估报告结论作为控股权或少数股权交易参考时,需在本评估结论基础上考虑控股权和少数股权等因素可能产生的溢价或折价的影响。

5. 本次评估未考虑非流动资产评估增减值所可能引起的所得税赋问题。

报告使用者应关注上述事项对本次经济行为及评估结论可能产生的影响。