



沈阳商业城股份有限公司拟股权转让 涉及的盛京银行股份有限公司 股东部分权益价值项目 资产评估报告书

摘要

中林评字[2016]171 号

北京中林资产评估有限公司接受沈阳商业城股份有限公司的委托，就委托方拟转让所持有的盛京银行 8,550 万股（持股比例 1.47%）的股权价值在评估基准日的市场价值进行了评估。沈阳商业城股份有限公司拟转让盛京银行股份有限公司 8,550 万股（持股比例 1.47%）股权，需了解被评估单位股东部分权益的市场价值，本次评估为该经济行为提供价值参考意见。

评估基准日为 2016 年 06 月 30 日。

评估对象为盛京银行股份有限公司 8,550 万股（持股比例 1.47%）股权价值。评估范围是盛京银行股份有限公司于评估基准日的全部资产及相关负债。

本次评估的价值类型为市场价值。

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。

本次评估以持续使用和公开市场为前提，盛京银行股份有限公司在今后经营活动中仍维持其原有用途并继续使用和获取收益，结合委估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，本次评估采用市场法和收益法对盛京银行股份有限公司进行整体评估。然后加以分析比较，考虑评估方法的适用性及准确性，本次选用市场法评估结论作为最终评估结果。

经实施市场调查和评定估算等评估程序，对委托方本次评估目的涉及的盛京银行股份有限公司股东部分权益在 2016 年 06 月 30 日所表现的市场价值，根据以上评估





工作，得出如下评估结论：

截至评估基准日 2016 年 06 月 30 日，盛京银行资产总额 80,615,563.50 万元，负债总额 76,275,790.50 万元。股东全部权益账面值为 4,339,773.00 万元；按市场法评估，股东全部权益市场价值为 3,537,042.85 万元，按股东全部权益价值估算，在考虑少数股权折扣及流动性折扣的条件下，沈阳商业城持有的盛京银行 8,550 万股（持股比例 1.47%）的股权的市场价值评估值为人民币 52,155.00 万元（大写人民币伍亿贰仟壹佰伍拾伍万元）。详见《资产评估结果汇总表》：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2016 年 06 月 30 日

被评估单位：盛京银行股份有限公司

项目	评估值(人民币)	基准日汇率	评估值(港币)
被评估单位市净率	0.98		0.98
少数股权折扣及流动性折扣	16.62%		16.62%
被评估单位基准日股东所有者权益账面值 (万元)	4,339,773.00	0.85	5,077,717.72
被评估单位股东全部权益价值评估值(万元)	3,537,042.85	0.85	4,138,489.53
被评估单位总股本(万股)	579,668.00		579,668.00
委托方持有股数每股评估值(元/股)	6.10		7.14
委托方持有股数(万股)	8,550.00		8,550.00
委托方持有股数评估值(万元)	52,155.00	0.85	61,023.55

本次评估已考虑少数股权折扣和流动性折扣对评估对象价值的影响。

在使用本评估结论时，特别提请报告使用者使用本报告时注意报告中所载明的特殊事项以及期后重大事项。

评估报告使用有效期自评估基准日起一年，即自 2016 年 06 月 30 日至 2017 年 06 月 29 日使用有效。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读资产评估报告全文。





沈阳商业城股份有限公司拟股权转让 涉及的盛京银行股份有限公司 股东部分权益价值项目 资产评估报告书

中林评字[2016]171 号

沈阳商业城股份有限公司：

北京中林资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，按照必要的评估程序，采用市场法和收益法，对贵公司拟转让盛京银行股份有限公司 8,550 万股（持股比例 1.47%）股权涉及的盛京银行股份有限公司股东部分权益在 2016 年 06 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托方、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者

本次资产评估的委托方为沈阳商业城股份有限公司，被评估单位为盛京银行股份有限公司。

（一）委托方概况

1. 注册登记情况

公司名称：沈阳商业城股份有限公司

公司英文名称：SHENYANG COMMERCIAL CITY CO.,LTD.

股票简称：商业城

股票代码：600306

注册地址：沈阳市沈河区中街路 212 号

办公地址：沈阳市沈河区中街路 212 号

注册资本：17,814 万元

营业执照号：210100000084939

法定代表人：王奇





经营范围：许可经营项目：预包装食品兼散装食品（含冷藏、冷冻食品）、乳制品（含婴幼儿配方乳粉）批发兼零售，酒类零售；烟草零售；图书、报刊零售；音像制品零售。一般经营项目：服装、鞋帽、针纺织品、化妆品、箱包皮具、钟表眼镜、金银珠宝及饰品、家居用品、五金电料、家电、音像器材、手机、数码产品、通讯器材、照相器材、儿童玩具、家具、花卉、办公用品、日用百货、体育用品、运动器材、工艺美术品（不含文物）、纪念品、宠物用品、宠物食品销售、初级农产品（含蔬菜）、水产品销售，滑冰场管理服务，房屋、场地租赁，仓储（不含化学危险品），制作、代理、发布国内外各类广告，一类和二类医疗器材销售（法律法规禁止及应经审批而未获批准的项目除外）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）

（二）被评估单位概况

1. 注册登记情况

公司名称：盛京银行股份有限公司（简称：盛京银行）

法定英文名称：Shengjing Bank Co., Ltd.

法定代表人：张玉坤

注册和办公地址：中国辽宁省沈阳市沈河区北站路 109 号

统一社会信用代码/注册号：91210100117809938P

类型：其他股份有限公司(上市)

注册资本：579668.02 万人民币

成立日期：1997 年 09 月 10 日

营业期限：自 1997 年 09 月 10 日 至 长期

经营范围：许可该机构经营中国银行业监督管理委员会依照有关法律、行政法规和其他规定批准的业务，（经营范围以批准文件所列的为准）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）

2. 公司资产、负债及财务状况

截止评估基准日盛京银行股份有限公司两年一期主要经营数据如下：

金额单位：人民币元

科目	2014 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2016 年 06 月 30 日
现金及存放中央银行款项	72,079,244,000.00	63,787,726,000.00	70,900,874,000.00
存放同业及其他金融机构款项	85,560,982,000.00	84,618,382,000.00	101,520,730,000.00
拆出资金	1,513,868,000.00	1,017,289,000.00	6,593,088,000.00





以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		1,462,016,000.00	30,072,000.00
衍生金融资产			51,281,000.00
买入返售金融资产	25,941,589,000.00	32,252,183,000.00	2,603,500,000.00
发放贷款和垫款	155,946,864,000.00	191,531,735,000.00	221,556,913,000.00
可供出售金融资产	25,437,142,000.00	27,359,926,000.00	37,884,474,000.00
持有至到期投资	40,627,467,000.00	51,761,238,000.00	76,109,413,000.00
联营公司权益			
应收款项类投资	86,122,195,000.00	234,508,219,000.00	276,966,774,000.00
物业及设备		4,268,534,000.00	4,613,141,000.00
递延所得税资产		464,889,000.00	780,074,000.00
其他资产	10,141,163,000.00	8,596,363,000.00	6,545,301,000.00
资产总计	503,370,514,000.00	701,628,500,000.00	806,155,635,000.00
向中央银行借款		6,800,000,000.00	60,300,000,000.00
同业及其他金融机构存放款项	92,072,923,000.00	100,617,153,000.00	131,606,743,000.00
拆入资金	3,667,715,000.00	11,370,469,000.00	20,470,425,000.00
衍生金融负债			5,004,000.00
卖出回购金融资产款	42,089,973,000.00	47,085,568,000.00	9,351,400,000.00
吸收存款	315,943,789,000.00	402,379,086,000.00	445,194,020,000.00
应交所得税		778,165,000.00	637,608,000.00
已发行债券	3,100,000,000.00	78,485,436,000.00	80,761,839,000.00
其他负债	10,362,629,000.00	12,397,670,000.00	14,430,866,000.00
负债合计	467,237,029,000.00	659,913,547,000.00	762,757,905,000.00
股本	5,646,005,000.00	5,796,680,000.00	5,796,680,000.00
资本公积	11,106,917,000.00	11,855,505,000.00	11,855,505,000.00
盈余公积	2,733,397,000.00	3,893,846,000.00	4,514,462,000.00
一般准备	3,545,733,000.00	6,176,638,000.00	9,267,100,000.00
投资重估储备	567,881,000.00	623,163,000.00	188,794,000.00
设定受益计划重估准备	-2,309,000.00	-5,126,000.00	-6,615,000.00
未分配利润	12,101,929,000.00	12,927,822,000.00	11,210,062,000.00
归属于本行股东权益合计	35,699,553,000.00	41,268,528,000.00	42,825,988,000.00
非控制性权益	433,932,000.00	446,425,000.00	571,742,000.00
股东权益合计	36,133,485,000.00	41,714,953,000.00	43,397,730,000.00
负债和股东权益合计	503,370,514,000.00	701,628,500,000.00	806,155,635,000.00

金额单位：人民币元

项目名称	2014 年度	2015 年度	2016 年 1-06 月
利息收入	25,415,004,000.00	31,479,529,000.00	17,413,268,000.00
利息支出	15,513,832,000.00	19,530,998,000.00	10,927,801,000.00
利息净收入	9,901,172,000.00	11,948,531,000.00	6,485,467,000.00
手续费及佣金收入	1,471,694,000.00	1,350,215,000.00	964,476,000.00
手续费及佣金支出	103,263,000.00	146,026,000.00	106,175,000.00
手续费及佣金净收入	1,368,431,000.00	1,204,189,000.00	858,301,000.00
交易净收益/(损失)	-1,461,000.00	-71,645,000.00	17,542,000.00





投资净收益	-112,267,000.00	653,510,000.00	424,544,000.00
汇兑净(损失)/收益	-384,000.00	426,159,000.00	-25,440,000.00
其他营业收入	49,272,000.00	23,412,000.00	27,606,000.00
营业收入	11,204,763,000.00	14,184,156,000.00	7,788,020,000.00
营业费用	3,211,887,000.00	4,102,162,000.00	1,958,022,000.00
资产减值损失	934,151,000.00	1,955,377,000.00	1,137,444,000.00
营业利润	7,058,725,000.00	8,126,617,000.00	4,692,554,000.00
应占联营企业利润	2,338,000.00		
税前利润(EBIT)	7,061,063,000.00	8,126,617,000.00	4,692,554,000.00
所得税费用	1,637,225,000.00	1,902,790,000.00	1,070,849,000.00
净利润	5,423,838,000.00	6,223,827,000.00	3,621,705,000.00
净利润归属于:			
本行股东	5,404,933,000.00	6,211,334,000.00	3,616,388,000.00
非控制性权益	18,905,000.00	12,493,000.00	5,317,000.00
其他综合收益			
不会被重分类至损益的科目 ——设定受益计划净负债的重估			-1,489,000.00
后续可能会被重分类至损益的项目——可供出售金融资产: 投资重估储备变动净额			-434,369,000.00
其他综合收益税后净额	-	-	-435,858,000.00
综合收益总额	5,423,838,000.00	6,223,827,000.00	3,185,847,000.00

上述评估基准日财务数据摘自巨潮资讯网上披露的盛京银行股份有限公司分别于 2016 年 04 月 27 日 和 2016 年 09 月 06 日公布的公司公告。

(三) 委托方、业务约定书约定的其他评估报告使用者

本评估报告的使用者为委托方和被评估单位以及相关监督管理行政主管部门。

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、评估目的

依据沈阳商业城股份有限公司于 2016 年 10 月 26 日发布的《沈阳商业城股份有限公司关于拟出售所持有的全部或部分盛京银行股权的公告》,截至公告日,公司持有盛京银行 8,550 万股股份,持股比例 1.47%。沈阳商业城股份有限公司拟转让其持有的盛京银行 8,550 万股股权(持股比例 1.47%),需了解被评估单位股东部分权益的市场价值,本次评估为该经济行为提供价值参考意见。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象是盛京银行股份有限公司股东部分权益价值。





(二) 本次评估范围是盛京银行股份有限公司于评估基准日的全部资产及相关负债。

金额单位：人民币元

科目	2016年06月30日
现金及存放中央银行款项	70,900,874,000.00
存放同业及其他金融机构款项	101,520,730,000.00
拆出资金	6,593,088,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	30,072,000.00
衍生金融资产	51,281,000.00
买入返售金融资产	2,603,500,000.00
发放贷款和垫款	221,556,913,000.00
可供出售金融资产	37,884,474,000.00
持有至到期投资	76,109,413,000.00
应收款项类投资	276,966,774,000.00
物业及设备	4,613,141,000.00
递延所得税资产	780,074,000.00
其他资产	6,545,301,000.00
资产总计	806,155,635,000.00
向中央银行借款	60,300,000,000.00
同业及其他金融机构存放款项	131,606,743,000.00
拆入资金	20,470,425,000.00
衍生金融负债	5,004,000.00
卖出回购金融资产款	9,351,400,000.00
吸收存款	445,194,020,000.00
应交所得税	637,608,000.00
已发行债券	80,761,839,000.00
其他负债	14,430,866,000.00
负债合计	762,757,905,000.00
股本	5,796,680,000.00
资本公积	11,855,505,000.00
盈余公积	4,514,462,000.00
一般准备	9,267,100,000.00
投资重估储备	188,794,000.00
设定受益计划重估准备	-6,615,000.00
未分配利润	11,210,062,000.00
归属于本行股东权益合计	42,825,988,000.00
非控制性权益	571,742,000.00
股东权益合计	43,397,730,000.00
负债和股东权益合计	806,155,635,000.00

上述评估基准日财务数据摘自巨潮资讯网上披露的盛京银行股份有限公司分别于2016年04月27日和2016年09月06日公布的公司公告。





四、价值类型及其定义

依据本次评估目的，确定本次评估的价值类型为市场价值。

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。

五、评估基准日

本项目评估基准日为 2016 年 06 月 30 日。本次评估中所采用的取价标准包括价格、税率、费率、汇率、存贷款利率等均为评估基准日有效的价格标准。

本次评估基准日为一个年度月期的截止日，有关资料、财务数据较全面，具有较好的可比性，有利于评估目的的实现，因此委托方确定 2016 年 06 月 30 日为本次评估基准日。

六、评估依据

(一) 行为依据

1. 委托方与北京中林资产评估有限公司签订的《资产评估业务约定书》；
2. 沈阳商业城股份有限公司于 2016 年 10 月 26 日发布的《沈阳商业城股份有限公司关于拟出售所持有的全部或部分盛京银行股权的公告》。

(二) 法规依据

1. 《金融企业国有资产转让管理办法》(财政部令第 54 号, 2015 年 3 月 17 日)；
2. 《金融企业国有资产评估监督管理暂行办法》(财政部令第 47 号, 2013 年 10 月 12 日)；
3. 《中华人民共和国公司法》(2005 年 10 月 27 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议修订)；
4. 《金融企业绩效管理办法》(2016 年 06 月 23 日)；
5. 《商业银行资本充足率管理办法》(2006 年 12 月 28 日)；
6. 《新巴塞尔协议》(2013 年 1 月 6 日)；
7. 《中国银监会关于中国银行业实施新监管标准的指导意见》(银监发【2011】44 号)；
8. 《国有资产评估管理办法》(国务院第 91 号令, 1991 年)；
9. 其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。





(三) 准则依据

1. 《资产评估准则—基本准则》；
2. 《资产评估职业道德准则—基本准则》；
3. 《资产评估准则—评估报告》；
4. 《资产评估准则—评估程序》；
5. 《资产评估准则—业务约定书》；
6. 《资产评估价值类型指导意见》；
7. 《资产评估准则—工作底稿》；
8. 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》；
9. 《资产评估准则——企业价值》；
10. 《企业会计准则—基本准则》；
11. 《企业会计准则—应用指南》；
12. 《资产评估准则—独立性评估准则》。

(四) 产权依据

1. 盛京银行披露的 2016 年半年度报告、2015 年年度报告；
2. 委托方持股证明。

(五) 取价依据

1. 《金融企业呆账准备提取管理办法》财金[2005]49 号；
2. 国家外汇管理局公布的 2016 年 06 月 30 日人民币基准汇价；
3. 同花顺金融终端；
4. 巨潮资讯网、民族证券终端；
5. 其他参考资料。

七、评估方法

(一) 评估方法的选择

依据资产评估准则的规定，企业价值评估可以采用收益法、市场法、成本法三种方法。收益法是企业整体资产预期获利能力的量化与现值化，强调的是企业的整体预期盈利能力。市场法是以现实市场上的参照物来评价估值对象的现行公平市场价值，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。鉴于银行资产价值的特点及本次评估的特殊性，本次评估选择市场法及收益现值法进行评估。





(二) 市场法介绍

1、概述

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。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

上市公司比较法是指通过对资本市场上与被评估企业处于同一或类似行业的上市公司的经营和财务数据进行分析，计算适当的价值比率或经济指标，在与被评估企业比较分析的基础上，得出评估对象价值的方法。

并购案例比较法是指通过分析与被评估企业处于同一或类似行业的公司的买卖、收购及合并案例，获取并分析这些交易案例的数据资料，计算适当的价值比率或经济指标，在与被评估企业比较分析的基础上，得出评估对象价值的方法。

国内银行业并购案例有限，与并购案例相关联的、影响交易价格的某些特定的条件无法通过公开渠道获知，无法对相关的折扣或溢价做出分析，因此并购案例比较法较难操作。而上市公司比较法更多的是借鉴证券资本市场的公开交易信息，在资料获取和操作上更加简便，因此本次采用上市公司比较法。

2、技术思路

采用市场法时，应当选择与被评估企业进行比较分析的参考企业，保证所选择的参考企业与被评估企业具有可比性。参考企业通常应当与被评估企业属于同一行业，或受相同经济因素的影响。一般来说一般需要具备如下条件：

- (1) 必须有一个充分发展、活跃的市场；
- (2) 存在三个或三个以上相同或类似的参照物；
- (3) 参照物与被评估对象的价值影响因素明确，可以量化，相关资料可以搜集。

运用上市公司比较法通过下列步骤进行：

- (1) 搜集上市银行公司信息，选取和确定比较上市银行公司；
- (2) 价值比率的确定；
- (3) 分析比较可比上市银行公司和待估对象，选取比较参数和指标，确定比较体系；
- (4) 通过可比上市银行公司的参数和指标与待估对象的参数和指标进行比较，得出修正指标；





(5) 通过可比上市银行公司的修正指标与可比上市银行公司的价值比率进行相乘，得到修正价值指标；

(6) 对修正价值指标进行加和平均，得到待估对象的价值指标。

3、评估模型

本次评估的基本模型为：

$$P = \left(\sum_{i=1}^3 \text{可比公司基准 } PB_i \times \text{修正系数} \right) / 3 \times (1 - \text{流动性折扣率}) \\ \times \text{目标公司评估基准日股东所有者权益}$$

式中：

P：被评估单位股东全部权益价值；

可比公司基准 PB_i ：第 i 个可比公司的基准 PB 。

(三) 收益法介绍

根据《资产评估准则—企业价值》，现金流折现方法是通过将企业未来预期净现金流量折算为现值，评估资产价值的一种方法。其基本思路是通过估算资产在未来预期的净现金流量和采用适宜的折现率折算成现时价值，得出评估值。其适用的基本条件是：被评估单位具备持续经营的基础和条件，经营与收益之间存有较稳定的对应关系，并且未来收益和风险能够预测及可量化。使用现金流折现法的最大难度在于未来预期现金流的预测，以及数据采集和处理的客观性和可靠性等。当对未来预期现金流的预测较为客观公正、折现率的选取较为合理时，其估值结果具有较好的客观性。

根据本次评估尽职调查情况以及被评估单位的资产构成和主营业务特点，本次评估的基本思路是以被评估单位于巨潮资讯网披露的年度报告及半年度报告中的财务数据为依据估算其股东全部权益价值，即按收益途径采用现金流折现方法（DCF），估算被评估单位的经营性资产的价值来得到被评估单位的价值。

1、评估模型

(1)基本模型：

本次评估的两阶段基本模型为：

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

式中：





P: 评估对象的经营性资产价值;

R_i 、 R_n : 评估对象未来第 i 、 n 年的股权自由现金流量;

r : 折现率;

n : 预测期。

(2) 收益指标

本次评估, 使用股权自由现金流量作为评估对象的收益指标, 其基本定义为:

$R = \text{净利润} + \text{其他综合收益} - \text{权益增加额}$

根据评估对象的经营历史、被评估单位对未来的盈利预测、未来市场发展等, 估算其未来预期的股权自由现金流量。将未来经营期内的股权自由现金流量进行折现处理并加和, 测算得到股东权益价值。

(3) 折现率

本次评估采用资本资产定价模型 (CAPM) 确定折现率 r :

$$r = r_f + \beta_e (r_e - r_f) + \varepsilon \quad (2)$$

式中:

r_f : 无风险报酬率;

r_e : 市场期望报酬率;

$(r_e - r_f)$: 市场风险溢价 (r_{pm});

β_e : 权益资本的预期市场风险系数;

ε : 特有风险调整系数。

八、评估程序实施过程 and 情况

整个评估工作分四个阶段进行:

(一) 评估准备阶段

2016 年 10 月 17 日, 委托方与本评估机构就本次评估的目的、评估基准日、评估范围等问题协商一致, 并制订出本次资产评估工作计划。2016 年 10 月 18 日开始, 评估项目组人员对委估资产进行了详细了解, 布置资产评估工作, 收集资产评估所需文件资料。

(二) 现场评估阶段





项目组现场评估阶段的时间为 2016 年 10 月 24 日到 2016 年 10 月 26 日。主要工作如下：

由于沈阳商业城持有盛京银行股份 1.47%，为盛京银行小股东，根据委托方声明，本次评估无法履行现场评估程序，无法取得被评估单位的评估资料，进入企业进行访谈。根据本次评估特殊性与被评估单位的资产特点，使用替代程序通过网上查询相关公开信息了解盛京银行总体概况、经营状况、收益能力、市场状况和发展规划等；其次，分析盛京银行历史年经营情况、偿债能力、营运能力等财务状况；最后，展开市场调查、收集相关资产交易的市场行情及案例。通过以上程序，评估人员基本掌握了盛京银行的整体情况，对盛京银行经营状况及运营能力有了初步的了解。

(三) 评估汇总阶段

2016 年 10 月 26 日对资产评估的初步结果进行分析汇总，对评估结果进行必要的调整、修改和完善。

(四) 提交报告阶段

在上述工作基础上，起草资产评估报告书，与委托方就评估结果交换意见，在全面考虑有关意见后，按评估机构内部资产评估报告三审制度和程序对报告进行反复修改、校正，最后出具正式资产评估报告书。

本阶段的工作时间为 2016 年 10 月 27 日。

九、评估假设和限制条件

本次对申报资产的评估结论是在以下假设前提、限制条件成立的基础上得出的，如果这些前提、条件不能得到合理满足，本报告所得出的评估结果一般会有不同程度的变化。

1. 一般假设

(1) 公平交易假设

公平交易假设是假定评估对象已处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等按公平原则模拟市场进行估价。公平交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

(2) 公开市场假设

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) 资产持续经营假设

资产持续经营假设是指评估时假定委估资产按照目前的用途和使用的方式、规模、频率、环境等情况继续使用，或者在所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

2. 特殊假设

(1) 国家现行的宏观经济等政策不发生重大变化，盛京银行所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无重大变化。无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

(2) 盛京银行未来的经营管理班子尽职，并继续保持现有的经营管理模式持续经营。

(3) 盛京银行主营业务收入主要来源于利息收入、手续费收入，不考虑企业未来可能新增的业务。

(4) 评估基于评估基准日现行的股权结构、经营策略、经营能力和经营状况，不考虑未来可能由于管理层变动而导致的变化。

(5) 央行汇率在预测期间内将无重大变动。

(6) 未来净利润在满足资本监管需要和偿还债务后，最大可能进行分配。

(7) 在未来年度为满足资本监管需要，在资本充足率不足时进行资本弥补。当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

评估人员根据资产评估要求，认定上述假设条件在评估基准日成立，并根据这些假设推论出相应的评估结论。当这些假设条件因未来经济环境发生较大变化时，评估人员将不承担由于假设条件的改变而推导出不同评估结果的责任。

十、评估结论

在实施了上述资产评估方法和程序后，对委托方本次评估目的涉及的盛京银行股份有限公司股东部分权益在 2016 年 06 月 30 日所表现的市场价值，根据以上评估工作，得出如下评估结论：

(一) 采用市场法形成的评估结论如下：

截至评估基准日 2016 年 06 月 30 日，盛京银行资产总额 80,615,563.50 万元，负





债总额 76,275,790.50 万元。股东全部权益账面值为 4,339,773.00 万元；按市场法评估，股东全部权益市场价值为 3,537,042.85 万元，按股东全部权益价值估算，在考虑少数股权折扣及流动性折扣的条件下，沈阳商业城持有的盛京银行 8,550 万股（持股比例 1.47%）的股权的市场价值评估值为人民币 52,155.00 万元（大写人民币伍亿贰仟壹佰伍拾伍万元）。详见《资产评估结果汇总表》：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2016 年 06 月 30 日

被评估单位：盛京银行股份有限公司

项目	评估值(人民币)	基准日汇率	评估值(港币)
被评估单位市净率	0.98		0.98
少数股权折扣及流动性折扣	16.62%		16.62%
被评估单位基准日股东所有者权益账面值(万元)	4,339,773.00	0.85	5,077,717.72
被评估单位股东全部权益价值评估值(万元)	3,537,042.85	0.85	4,138,489.53
被评估单位总股本(万股)	579,668.00		579,668.00
委托方持有股数每股评估值(元/股)	6.10		7.14
委托方持有股数(万股)	8,550.00		8,550.00
委托方持有股数评估值(万元)	52,155.00	0.85	61,023.55

(二) 采用收益法形成的评估结论如下：

截至评估基准日2016年06月30日，盛京银行资产总额80,615,563.50万元，负债总额76,275,790.50万元。股东全部权益账面值为4,339,773.00万元；按收益法评估，股东全部权益市场价值为4,518,874.78万元，按股东全部权益价值估算，在考虑少数股权折扣及流动性折扣的条件下，沈阳商业城持有的盛京银行8,550万股（持股比例1.47%）的股权的市场价值评估值为人民币55,575万元（大写人民币伍亿伍仟伍佰柒拾伍万元）。详见《资产评估结果汇总表》：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2016 年 06 月 30 日

被评估单位：盛京银行股份有限公司

项目	评估值(人民币)	基准日汇率	评估值(港币)
被评估单位股东全部权益价值评估值(万元)	4,518,874.78	0.85	5,316,323.27
少数股权折扣及流动性折扣	16.62%		16.62%
总股数(万股)	579,668		579,668
沈阳商业城持有股数(万股)	8,550		8,550
沈阳商业城持股比例	1.47%		1.47%
委托方持有股数每股评估值(元)	6.50	0.85	7.65
委托方持有股数评估值(万元)	55,575	0.85	65,382.35





(三) 评估结果的选取

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，进一步估算拟出售资产未来可获得的权益现金流，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。而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。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

沈阳商业城持有盛京银行股份 1.47%，持有股份较少，为盛京银行小股东，评估师在充分考虑各种因素后认为本次市场法所得到的结果能够较好反映盛京银行股权的价值。因此，本评估报告评估结论采用市场法作为评估结果。

因此本次评估的最终评估结论为：委托方持有的盛京银行股份有限公司 8,550.00 万股股权评估值为人民币 52,155.00 万元（大写人民币伍亿贰仟壹佰伍拾伍万元）。

本次评估已考虑少数股权折扣和流动性折扣对评估对象价值的影响。

十一、特殊事项说明

本评估结果是反映评估对象在本次评估目的下，以报告中设定的假设和限制条件为前提确定的现行价格。当前述评估假设和限制条件发生变化时，评估结果一般会失效。

(一) 产权瑕疵

根据沈阳商业城股份有限公司于 2016 年 10 月 26 日发布的《沈阳商业城股份有限公司关于拟出售所持有的全部或部分盛京银行股权的公告》显示本次评估标的股权不存在抵押、质押及其他任何限制转让的情况。

(二) 未决事项及法律纠纷

根据沈阳商业城股份有限公司于 2016 年 10 月 26 日发布的《沈阳商业城股份有限公司关于拟出售所持有的全部或部分盛京银行股权的公告》显示本次评估标的股权不涉及诉讼、仲裁事项或查封、冻结等司法措施，不存在妨碍权属转移的其他情况。

(三) 重大期后事项

评估基准日后事项：从评估基准日 2016 年 06 月 30 日至评估报告日 2016 年 10 月 27 日，盛京银行（02066）在香港联合交易所每股收盘价由 7.99 港元/股跌至 7.77 港元/股，跌幅为 2.83%。敬请报告使用者注意。

(四) 其他特殊事项





沈阳商业城持有盛京银行股份 1.47%，为盛京银行小股东，根据委托方声明，执行本次评估程序过程中，评估人员无法进入被评估单位了解相关情况，仅从被评估单位于公开市场披露的公告中获取财务会计数据等与评估相关的资料。所披露资料是编制本报告的基础，如被评估企业披露的资料中存在虚假或隐瞒事实真相等行为，本评估结果无效，由此引起的相关后果由被评估企业负责，本公司不承担相关的法律责任。

对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在企业委托时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。

执行本次评估程序过程中，评估师对资产的法律权属进行了必要的、独立的核实工作，但并不表示评估师对评估对象法律权属进行了确认或发表了意见。评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见。

本评估报告没有考虑将来可能出现的因拍卖、变卖抵（质）押物对评估价值的影响，也未考虑发生产权变动时特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价值的影响，以及国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。

本评估结论未考虑评估增减值所引起的税收责任，本项目评估报告使用者在使用本资产评估报告时，应考虑相关税收责任的影响。

本评估结果是对评估对象的市场价值所做出的客观反映，评估机构无意要求被评估单位按本评估结果进行相关的账务处理。是否进行及如何进行有关账务处理，应当依据国家有关法律、法规的规定。

在评估报告日至评估报告有效期内如资产数量发生重大变化，应对资产数额进行相应调整；若资产价格标准发生变化，并对资产评估结果产生明显影响时，应重新评估。

评估报告使用者应注意以上特别事项对评估结论所产生的影响。

十二、评估报告使用限制说明

1. 本资产评估报告书只能用于载明的评估目的。
2. 本资产评估报告书只能由本资产评估报告书载明的评估报告使用者使用，国家法律、法规另有规定的除外。
3. 本资产评估报告书如需按国家现行规定提交相关部门进行核准或备案，则在取得批复后方可正式使用。





4. 除法律、法规规定以及相关当事方另有约定，未征得评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体。

5. 评估报告结论使用有效期自评估基准日起一年，即自 2016 年 06 月 30 日至 2017 年 06 月 29 日使用有效。

6. 本资产评估报告书解释权仅归本项目评估机构所有，国家法律、法规另有规定的除外。

十三、评估报告日

本项目评估报告日：二〇一六年十月二十七日。

评估报告日为专业意见形成日。

法定代表人：

北京中林资产评估有限公司



注册资产评估师：

注册资产评估师：

二〇一六年十月二十七日



宋军彦





资产评估报告书附件

1. 委托方营业执照复印件
2. 委托方承诺函
3. 委托方持股证明
4. 被评估单位 2015 年年报及 2016 年半年报
5. 委托方声明
6. 注册资产评估师承诺函
7. 评估机构资格证书复印件
8. 证券期货相关业务评估资格证书复印件
9. 评估机构营业执照复印件
10. 签字注册评估师证书复印件
11. 资产评估业务约定书

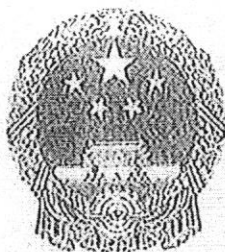


一、资产评估资格证书

 资产评估 资格证书 (副本) 证书编号: 00000352 发证日期: 2005.11.1 发证机关: 北京市财政局		<table border="1"> <tr> <td>机构名称</td> <td>北京中企资产评估有限公司</td> </tr> <tr> <td>办公地址</td> <td>北京市西城区金融大街15号10层1515室</td> </tr> <tr> <td>首席合伙人 (法定代表人)</td> <td>王 强</td> </tr> <tr> <td>批准文号</td> <td>京财企[2005]1599号</td> </tr> <tr> <td colspan="2"> 资产评估范围: 国有非经营性资产及非国有资产评估 </td> </tr> </table>	机构名称	北京中企资产评估有限公司	办公地址	北京市西城区金融大街15号10层1515室	首席合伙人 (法定代表人)	王 强	批准文号	京财企[2005]1599号	资产评估范围: 国有非经营性资产及非国有资产评估	
机构名称	北京中企资产评估有限公司											
办公地址	北京市西城区金融大街15号10层1515室											
首席合伙人 (法定代表人)	王 强											
批准文号	京财企[2005]1599号											
资产评估范围: 国有非经营性资产及非国有资产评估												

二、证券期货评估资格证书

	
证券期货相关业务评估资格证书	
经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准	
北京中林资产评估有限公司	从事证券、期货相关评估业务。
文号：财企[2012]262号 证书编号：0100075032	发证时间：二〇一二年九月七日
有效期：000:22	 



营业执照

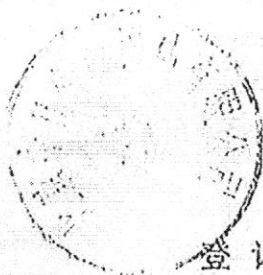
(副本) (1-1)

注册号110000008957349

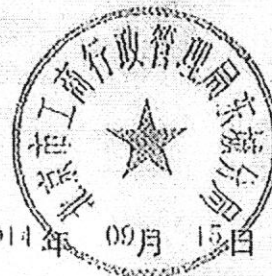
名称 北京中林资产评估有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
住所 北京市东城区和平里东街18号4号办公楼309
法定代表人 霍振彬
注册资本 208万元
成立日期 2005年10月09日
营业期限 2005年10月09日至2025年10月08日
经营范围 从事各类单项资产评估;企业整体资产评估以及市场所需的其他资产评估或备项目评估。



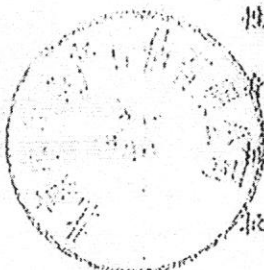
扫描二维码获取信用信息



登记机关



2014年09月15日



姓名: 宋军彦

性别: 男

身份证号: 462427631211001

机构名称: 北京中林资产评估有限公司

批准机关: 中国资产评估协会

发证日期: 2015年12月21日

初次注册时间: 1997年12月31日

中华人民共和国财政部制发

Issued by Ministry of Finance
of the People's Republic of China

证书编号: 11000732

本人签名: 宋军彦

本人印章:



检验登记



本证经检验
继续有效一年

(盖章)

年 月 日

检验登记

本证经检验
继续有效一年

(盖章)

年 月 日

本证经检验
继续有效一年

(盖章)

年 月 日



中华人民共和国财政部制发

Issued by Ministry of Finance
of the People's Republic of China

证书编号: 44000622

姓名: 方丹阳

性别: 男

身份证号: 432801196012011014

机构名称: 深圳市中源资产评估房地产
地估队

批准机关: 中国资产评估协会

发证日期: 2014年11月18日

初次注册时间: 2001年9月26日

本人签名:

本人印鉴:



检验登记

本证经检验
继续有效一年
2015年3月73日

本证经检验
继续有效一年
2016年1月10日

检验登记

本证经检验
继续有效一年

(盖章)

年 月 日

本证经检验
继续有效一年

(盖章)

年 月 日

转 所 记 录

转入机构名称
深圳市国有资产评估有限公司

转入时间
2016.6.3

经手人
1812

转 所 记 录

转入机构名称

转入时间

经手人