

城区农村信用合作联社资产评估复核报告书

资产评估复核报告书声明福建漳州发展股份有限公司：

北京中同华资产评估有限公司接受贵公司的委托，对福建华审资产评估房地产土地估价有限责任公司出具的闽华审评报字[xx]98号《漳州市城区农村信用合作联社拟组建福建漳州农村商业银行股份有限公司项目整体资产评估报告》进行了评估复核，并作如下声明：

1. 我们在执行本资产评估复核业务中，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；根据原评估报告陈述的内容对其采用评估方法的恰当性、实施评估程序的合规性以及评估假设和参数取值的合理性等进行了复核并对本复核报告的结论合理性承担相应的法律责任。

2. 我们与原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。

3. 我们未对原评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查，我们复核的依据仅为原评估报告以及相关的评估明细表和评估说明。

4. 本复核报告中的分析、判断和结论是对原报告中以及相关资产评估明细表和评估说明中描述的内容进行复核，报告使用者应当充分考虑上述情况对本复核报告结论的影响。

福建漳州发展股份有限公司拟参股

福建漳州农村商业银行股份有限公司项目

漳州市城区农村信用合作联社

资产评估复核报告书

中同华评报字(xx)第 225 号

福建漳州发展股份有限公司：

北京中同华资产评估有限公司(以下简称“中同华”或我公司)接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，按照必要的程序，对贵公司拟参股福建漳州农村商业银行股份有限公司事宜涉及的福建华审资产评估房地产土地估价有限责任公司出具的闽华审评报字[xx]98 号《漳州市城区农村信用合作联社拟组建福建漳州农村商业银行股份有限公司项目整体资产评估报告》(以下简称原报告)进行了评估复核。现将有关评估复核情况报告如下：

一、委托方、被评估单位和业务约定书约定的其他报告使用者

本次评估复核项目的委托方为福建漳州发展股份有限公司，被评估单位为漳州市城区农村信用合作联社，业务约定书约定的其他报告使用者为法律法规规定的使用者。

(一)委托方概况

1. 注册登记情况

名称：福建漳州发展股份有限公司

住所：福建省漳州市胜利东路漳州发展广场

法定代表人：庄文海

注册资本：人民币 316,302,618.00 元

企业性质：股份有限公司

公司经营范围：从事对道路公路的投资与开发；城市基础设施开发与建设；市政工程的投资与管理；房地产开发及管理；城市供水(制水)；汽车销售与维修；自营和代理商品及技术进出口贸易。

2. 公司概况

福建漳州发展股份有限公司是 1994 年 11 月 23 日经福建政府以闽政体股[1994]01 号文批准，由福建省漳州建筑瓷厂、漳州市自来水公司联合漳州市建筑瓷厂工会、漳州市建筑劳务纸箱厂、漳州建业公司、漳州陶瓷经营公司共同发起，于 1997 年 6 月 13 日发行人民币普通股 3,500 万股(其中职工股 350 万股)，总股本为 100,025,800 股。1997 年 6 月 26 日社会公众股 3,150 万股上市交易，同年 12 月，350 万公司职工股上市。1998 年 7 月，公司实施 1997 年度利润分配及资本公积金转增股本按每 10 股送红股 1 股，并以资本公积金向全体股东每 10 股转增 1 股，实施送红股及资本公积金转增股本后总股本增至 120,030,960 股。1999

年 6 月，公司实施 1998 年度利润分配及资本公积金转增股本按每 10 股送红股 5

股，并以资本公积金向全体股东每 10 股转增 2 股，实施送红股及资本公积金转增股本后总公司股本增至 204,052,631 股。经中国证监会证监发字[xx]30 号文核准，公司于 xx 年 3 月实施 2000 年度配股方案。配股以公司 1999 年 12 月 31 日总股本 204,052,631 股为基数，每 10 股配售 3 股，配售价格每股 12 元人民币，配股实际配售 21,420,000 股。配股完成后公司总股本变更为 225,472,631 股。xx

年9月份，公司完成了资产重组，由建材制造行业转向基础设施建设与经营行业。

xx年7月，公司实施xx年度利润分配及资本公积金转增股本，以资本公积金向全体股东每10股转增6股，转增股本后公司股本增至360,756,209股。

xx年7月份，公司实施股权分置改革，根据股改方案，公司非流通股股东执行51,979,199股对价安排，即股改方案实施股份变更登记日(xx年7月13日)登记在册的流通股股东持有每10股流通股获得3.5股对价股份。同时，公司结合股权分置改革，由公司定向回购漳州市财政局所持有的26,427,955股国家股，漳浦鑫源现代农业发展有限公司、漳州建业公司、漳州市建筑劳务纸箱厂分别持有的13,119,191股、3,685,056股、1,221,389股法人股，并于9月27日依法予以注销，公司总股本因此由360,756,209股减至316,302,618股。

(二) 被评估单位概况

1. 注册登记情况

企业名称：漳州市城区农村信用合作联社

住所：漳州市芗城区水仙大街53号信合大厦

法定代表人：滕秀兰

公司类型：股份合作制

注册资本：壹亿捌仟伍佰万捌仟圆整

注册号：350602100020430

金融许可证机构编码：E0130S335060001

经营范围：吸收公众存款；发放短期、中期和长期贷款；办理国内结算；办票据承兑和贴现；代理发行、代理兑付、承销政府债券；买卖政府债券、金融债券；从事同业拆借；从事银行卡业务；代理收付款项及代理保险业务；经中国银行业监督管理委员会批准的其他业务。

2. 漳州市城区农村信用合作联社概况

漳州市城区农村信用合作联社前身为漳州市城区农村信用合作社联合社及其所辖农村信用合作社，根据《国务院办公厅关于进一步深化农村信用社改革试点的意见》，于 xx 年 11 月 10 日成立漳州市城区农村信用合作联社(以下简称：城区联社)。城区联社现为股份制社区性地方金融机构，实行一级法人、统一核算、分级管理、授权经营的管理体制。城区联社开业的同时，漳州市城区农村信用合作社联合社及其所辖农村信用合作社自行终止，其债权债务转为城区联社债权债务。

城区联社辖内现有 1 个营业部，14 个信用社、10 个信用分社，设“三会”（社员代表大会、理事会、监事会），社员代表大会是权力机构，“三会”职责清楚，各司其职。

3. 股权情况

截至评估基准日(xx 年 3 月 31 日)，城区联社注册资本为人民币 18,500.8

万元，其中内部职工股 3,504.5638 万元，占总股本的 18.94%；非职工自然人股

7,235.6939 万元，占总股本的 39.11%；企业法人股 7,760.5423 万元，占总股本的

41.95%。股东总数为 1284 户，前十大企业法人社员和前十大自然人社员持股情况如下：

持股持股

持股金额自然人社员持股金额

企业法人社员名称比例比例

(万元)姓名(万元)

(%) (%)

漳州市紫山矿泉水有限公司 715.2303.87 滕秀兰 92.5040.5

漳州市国辉工贸有限公司 715.2303.87 陈俊杰 92.5040.5

正兴车轮集团有限公司 715.2303.87 范新乐 92.5040.5

漳州中隆电子有限公司 641.3303.47 唐坤山 92.5040.5

漳州市兆天贸易有限公司 4962.68 吴小毅 92.5040.5

新城房地产集团(福建)有限公司 3722.01 吴月丽 92.5040.5

漳州市国立贸易有限公司 313.1821.69 林建明 92.5040.5

漳州市毅生饲料有限公司 258.5971.40 黄来福 85.0040.47

漳州市闽信物资有限公司 2481.34 吴阿波 80.60.44

漳州含羞草食品有限公司 2481.34 林六建 80.60.44

4. 财务状况

(1) 存贷款情况：

截至 xx 年 3 月 31 日，城区联社各项存款余额 394,342 万元，
比年初增加

52,759 万元；各项贷款余额 288,167 万元，比年初增加 40,857
万元；存贷款比例

73.08%；其中支农贷款余额 190,179 万元，比年初增加 33,248
万元，占各项贷款余额的 66%；按贷款五级分类口径，不良贷款余额
3,541.42 万元，比年初下降 412.67

万元，占比 1.23%。

(2) 资产负债情况

金额单位：元

项目 xx 年 xx 年 xx 年 xx 年 3 月

资产总计

2,975,249,676.83,242,008,160.113,778,394,544.834,411,953,67
3.65

负债总计

2,764,921,183.812,989,501,404.123,472,116,015.494,075,479,3
98.51

所有者权益

210,328,492.99252,506,755.99306,278,529.34336,474,275.14

(3) 经营情况

金额单位：元

项目 xx 年 xx 年 xx 年

营业收入 153,838,578.17217,466,520.08225,110,776.85

营业支出 90,090,397.96129,833,185.9125,081,701.82

营业税金及附加 4,826,418.126,562,375.426,920,250.91

营业利润 58,921,699.0981,070,958.7693,108,824.12

利润总额 57,332,341.8281,781,403.3390,771,556.12

净利润 33,768,841.8260,531,403.3367,446,081.50

以上财务数据分别由厦门平正会计师事务所有限公司、厦门方华会计师事务所有限公司和中瑞岳华会计师事务所有限公司审计,并分别出具了厦平会内审[xx]第 Z001 号、厦门方华审(xx)070 号、厦门方华审(xx)0083 号无保留意见审计报告和中瑞岳华清产核资报告。

4. 委托方和被评估单位(或者产权持有单位)之间的关系

委托方福建漳州发展股份有限公司拟参股以漳州市城区农村信用合作联社改制组建的福建漳州农村商业银行股份有限公司。

二、评估复核依据

(一) 行为依据

委托方与中同华签订的《资产评估复核业务约定书》。

(二) 法规依据

1. 国务院 91 号令《国有资产评估管理办法》(1991 年 11 月 16 日);

2. 原国家国有资产管理局国资办发[1992]36 号《国有资产评估管理办法施行细则》(1992 年 7 月 18 日);

3. 财政部令第 14 号《国有资产评估管理若干问题的规定》(xx 年 12 月 31

日);

4. 国务院国有资产监督管理委员会、财政部令第 3 号《企业国有产权转让管理暂行办法》(xx 年 12 月 31 日);

5. 财政部令第 47 号《金融企业国有资产评估监督管理暂行办法》(xx 年

10 月 12 日);

6. 原国家国有资产管理局国资办发[1996]23 号《资产评估操作规范意见(试行)》(1996 年 5 月 7 日);

7. 财政部财企[xx]801 号《关于印发〈国有资产评估项目核准管理办法〉的通知》;

9. 《中华人民共和国城市房地产管理法》;

10. 中华人民共和国主席令第 42 号《中华人民共和国公司法》(xx 年 10 月

27 日);

11. 《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〔xx〕15

号);

12. 《中华人民共和国商业银行法》;

13. 《企业会计准则》和《企业会计制度》;

《关于农村商业银行、农村合作银行实施贷款风险五级分类有关工作的通知》(银监合〔xx〕64号);

15. 中国银监会关于印发《农村合作金融机构非信贷资产风险分类指引》的通知银监发【xx】29号;

16. 《国务院办公厅关于进一步深化农村信用社改革试点意见》(国办发【xx】66号文);

17. 中国银行业监督管理委员会合作部关于印发《关于农村商业银行、农村合作银行组建审批工作指引》;

18. 《农村商业银行、农村合作银行组建中清产核资工作指引》的通知(银监合〔xx〕61号);

19. 其他与资产评估相关的法律、法规等。

(三) 准则依据

1. 《资产评估准则—基本准则》(xx年5月1日);

2. 《资产评估职业道德准则—基本准则》(xx年5月1日);

3. 中国资产评估协会中评协[xx]134号《关于印发〈企业价值评估指导意见〉(试行)的通知》(xx年12月30日);

4. 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》(xx年3月1日);

[xx]189 号《关于印发〈资产评估准则—评估报告〉等 7 项资产评估准则的通知》(xx 年 11 月 28 日);

6. 《企业国有资产评估报告指南》;

7. 《房地产估价规范》(GB/T50291-1999)、《城镇土地估价规程》。

(四) 取价依据

1. 城区联社提供财务会计经营资料;

2. 中国人民银行颁布的金融机构存、贷款利率;

3. 评估人员现场勘察、核对的结果及搜集的有关资料;

4. 漳州市区近期房地产市场交易价格信息;

5. 评估人员现场勘察、核对的结果及搜集的有关资料;

6. 《机电产品报价手册》等;

7. 评估人员现场勘察、核对的结果及搜集的有关资料;

8. 中瑞岳华会计师事务所有限公司出具的《清产核资报告》(中

瑞岳华专审

字[xx] 第 1606 号);

9. 中瑞岳华会计师事务所有限公司出具的评估基准日的专项审计报告(中瑞

岳华专审字[xx] 第 1735 号)。

(五) 其他依据

1. 福建省财政厅、中国银行业监督管理委员会福建监管局和福建省农村信用

案》的通知(闽

农信[xx]259 号);

2. 漳州市城区农村信用合作联社第一届社员代表大会第五次会议关于通过《关

于委托福建漳州农村商业银行股份有限公司筹建工作小组聘请中介机构进

行清产核资及资产评估的提案》的决议;

3. 中国银行业监督管理委员会漳州银监分局现场检查工作底稿。

三、评估复核目的

由于原评估报告是由福建华审资产评估房地产土地估价有限责任公司出具的, 根据我们的了解, 该报告已经相关部门确认作为其他投资者投资入股漳州市城区农村信用合作联社之经济行为的依据, 但是由于委托方为上市公司, 因此在其决定采用原评估报告结论作为投资决策的依据投资入股漳州市城区农村信用合作联社之前, 希望委托一家具有证券业的评估机构对该报告结论的合理性进行评估复核。

四、评估复核过程

在接受评估复核委托后, 我们采用以下措施进行评估复核:

1. 与委托方洽谈, 明确评估业务基本事项, 对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价, 接受委托, 签订资产评估复核业务约定书; 确定本次评估复核方法和复核程序。本次评估复核未对被评估资产进行现场勘察, 我们的工作仅依据委托方提供的原

在原评估报告中的描述为依据的，实施的评估程序、选择的评估方法、假设前提以及选用的评估参数等进行了复核，根据原评估报告所采用的方法恰当性、程序完备性以及参数选择合理性等因素分析判断原评估结论的合理性、准确性

2. 要求委托方及被评估单位提供由福建华审资产评估房地产土地估价有限责任公司出具的闽华审评报字[xx]98 号《漳州市城区农村信用合作联社拟组建福建漳州农村商业银行股份有限公司项目整体资产评估报告》（包括资产评估报告书、资产评估明细表、资产评估说明）；

3. 要求委托方提供委托方营业执照、企业简介、评估复核涉及的经济行为文件等所需的各种文件资料；

4. 具体了解福建华审资产评估房地产土地估价有限责任公司评估时采用的评估思路和相关说明，提供原评估报告相关数据支持的资料、文件及工作底稿等；

5. 对原报告进行复核，抽查核实原报告工作底稿；

6. 根据与委托方约定的评估复核工作内容，对原报告的合规性和评估结果的合理性发表评估复核意见；

7. 经内部复核后向委托方提交评估复核报告草稿，并征求其意见；

8. 经委托方确认无误后，提交正式评估复核报告书。

五、评估复核结论

以上内容仅为本文档的试下载部分，为可阅读页数的一半内容。如要下载或阅读全文，请访问：<https://d.book118.com/097156112056006052>