

证券代码：600306

证券简称：商业城

公告编号：2009-022 号

沈阳商业城股份有限公司出售盛京银行部分股权公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实、准确和完整承担个别及连带责任。

重要内容提示：

● 交易简要内容：本公司拟出售持有的盛京银行股份有限公司部分股权 3450 万股，交易金额 13800 万元。

● 本次交易未构成关联交易，也不构成重大资产重组

● 交易实施尚需提交公司股东大会审议通过

● 交易实施不存在重大法律障碍

一、交易概述

2009 年 12 月 13 日，公司与沈阳祥运热力供暖有限公司（以下简称“祥运热力”）、沈阳市房实房产开发有限公司（以下简称“房实房产”）、沈阳市恒润投资担保有限公司（以下简称“恒润投资”）、沈阳兴玖玖商品混凝土有限公司（以下简称“兴玖玖”）签订《股权转让协议》，公司拟将其持有的盛京银行股权 12000 万股的其中 3450 万股（占盛京银行股本总数的 1.01%）以 4 元/股的价格，分别转让给祥运热力 1500 万股、转让给房实房产 1000 万股、转让给恒润投资 650 万股、转让给兴玖玖 300 万股，转让金额 13800 万元。

本交易不构成关联交易，也不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。

本次资产出售事项，已经公司四届董事会第六次会议审议通过，尚需提交公司股东大会审议批准。

二、交易对方情况介绍

（一）祥运热力

1、基本情况

名称：沈阳祥运热力供暖有限公司

注册资本：10620 万元

法定代表人：陈明哲

企业性质：有限责任公司

注册地：沈阳市沈河区青年大街 216-1 甲号

成立日期：2005 年 3 月 29 日

经营范围：供暖服务，锅炉改造、安装、水暖设备、机电设备维修。

2、祥运热力与本公司及本公司前十名股东在产权、业务、资产、债权债务、人员等方面不存在关联关系。

3、祥运热力财务状况：截至 2009 年 10 月，公司的总资产为 73162 万元，净资产为 24605 万元，营业收入为 9012 万元，净利润为 243 万元。

（二）恒润投资

1、基本情况

名称：沈阳市恒润投资担保有限责任公司

注册资本：5000 万元

法定代表人：贾秀云

企业性质：有限责任

注册地：沈阳市沈河区西顺城街 247 号

成立日期：2005 年 12 月 14 日

经营范围：中小企业贷款担保、项目投资担保、合同质押担保，项目投资、实业投资、项目投资咨询、企业资产重组策划与代理服务，房地产信息咨询与中介服务。

2、恒润投资与本公司及本公司前十名股东在产权、业务、资产、债权债务、人员等方面不存在关联关系。

3、财务状况：截至 2009 年 10 月，公司的总资产为 5419 万元，净资产为 5356 万元，营业收入 163 万元，净利润 73 万元。

（三）兴玖玖

1、基本情况

名称：沈阳兴玖玖商品混凝土有限公司

注册资本：120 万美元

法定代表人：迟军

企业性质：有限责任公司

注册地：沈阳市于洪区造化镇造化村

成立日期：2004 年 7 月 14 日

经营范围：生产、销售混凝土，预制构件及外加剂

2、兴玖玖与本公司及本公司前十名股东在产权、业务、资产、债权债务、人员等方面不存在关联关系。

3、财务状况：截至 2009 年 9 月 30 日，公司的总资产为 15993 万元，净资产为 10950 万元，净利润为 2284 万元。

（四）房实房产

1、基本情况

名称：沈阳市房实房产开发有限公司

注册资本：1000 万元

法定代表人：孙滢

企业性质：有限责任公司

注册地：沈阳市沈河区东纬路 56 号

成立日期：1998 年 8 月 17 日

经营范围：房产经营开发；房屋租赁。

2、房实房产与本公司及本公司前十名股东在产权、业务、资产、债权债务、人员等方面不存在关联关系。

3、财务状况：截至 2009 年 10 月 31 日，公司的总资产为 43569 万元，净资产为 19849 万元，营业收入为 2936 万元，净利润为 125 万元。

三、交易标的基本情况

(一)交易标的：本次交易标的为公司持有的盛京银行股权 12000 万股中的 3450 万股，占盛京银行股本总数的 1.01%。

标的股权不存在抵押、质押及其他任何限制转让的情况，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。

(二)标的企业盛京银行简介：盛京银行前身是 1982 年在沈阳成立的东北地区第一家城市信用社—亚明城市信用社；1987 年，经中国人民银行批准，沈阳地区十八家信用社正式组建了沈阳合作银行；1997 年 5 月，在沈阳市原 34 家城市信用合作社的基础上组建沈阳城市合作银行；并在沈阳市工商行政管理局办理了登记注册手续，企业名称为沈阳城市合作银行股份有限公司，企业性质为股份有限公司；1998 年 10 月，经中国人民银行批准，沈阳城市合作银行更名为沈阳市商业银行股份有限公司；2007 年 2 月，经中国银行业监督管理委员会批准，更名为盛京银行股份有限公司。本行在沈阳地区现有营业网点 92 个。

名称：盛京银行股份有限公司

注册资本：339600 万元

法定代表人：张玉坤

企业性质：股份有限公司

注册地：沈阳市沈河区北站路 109 号

成立日期：1997 年 9 月 10 日

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。

截至 2009 年 6 月末，盛京银行股份有限公司前十大股东情况如下表所示：

序号	股东名称	股份性质	持股总数(万股)	持股比例
1	沈阳恒信国有资产经营有限公司	国有股	48,000	14.13%
2	汇宝国际投资集团有限公司	法人股	40,000	11.78%

3	新潮中宝股份有限公司	法人股	30,000	8.83%
4	沈阳中油天宝(集团)物资装备有限公司	法人股	28,000	8.24%
5	沈阳五爱实业有限公司	国有股	20,000	5.89%
6	上海昌鑫(集团)有限公司	法人股	20,000	5.89%
7	汕头市联美投资(集团)有限公司	法人股	20,000	5.89%
8	吉林华海能源集团有限公司	法人股	20,000	5.89%
9	沈阳商业城股份有限公司	法人股	12,000	3.53%
10	沈阳大洋装饰工程有限公司	法人股	12,000	3.53%

主要财务数据及指标状况表

单位：人民币亿元

项 目	2009 年 6 月	2008 年度
总资产	1,261	1,135
存款总额	944	873
贷款总额	597	510
所有者权益	51	56
计提前利润	7	22
净利润	2	16
总资产收益率	0.33%	1.65%
净资产收益率	7.45%	35.01%
不良贷款率	1.05%	1.57%
拨备覆盖率	151.03%	113.49%
存贷比	63.24%	58.37%
资本充足率	12.05%	13.98%
核心资本充足率	9.06%	10.91%

注：盛京银行股份有限公司 2008 年财务报表业经辽宁中天会计师事务所有限公司进行审计，财务报告为标准无保留意见的审计报告；2009 年二季度财务报告未经审计。

(三) 交易标的评估情况

本次股权转让的标的股权经具有证券从业资格的北京中科华资产评估有限公司评估，并出具了中科华评报字(2009)第 P129 号资产评估报告。主要内容如下：

(欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读中科华评报字(2009)第 P129 号《资产评估报告书》全文。)

评估对象和范围：纳入本次评估范围的是沈阳商业城股份有限公司持有的盛京银行股份有限公司 12,000 万股股权。

价值类型及其定义：本评估结论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。

评估基准日：2009 年 11 月 30 日。

评估方法：对委估资产采用“市场法”进行评估，同时采用“市盈率法”进行验证，以两者的算数平均值作为委估资产的评估价值。

评估方法的选用及计算过程

(1) 市场法的选用

市场法估价思路为：先收集与评估对象具有可替代性的可比交易实例，建立价格可比基础；再分别对可比实例进行交易情况修正、交易日期修正、个别因素修正；用简单算术平均法求出评估对象比准单价，得出评估对象在评估基准日的客观合理价格。

计算公式：目标银行待估价值 = 交易实例价格 × 交易情况修正系数 × 交易日期修正系数 × 个别因素修正系数

(2) 交易实例概况和比较分析

评估人员通过市场调查，搜集并选取 5 个与估价对象特征类似的交易实例进行比较、分析测算。基本情况如下：

① 2009 年 8 月，江苏吴中向苏州隆兴置业有限公司转让所拥有的江苏银行股份有限公司部分股权计 2,000 万股，转让价款 7,200 万元，每股转让价格为 3.60 元。该部分股权江苏吴中的账面成本为 1,388.09 万元，获利逾 5,800 万元。

② 2006 年 12 月，交通银行在成都产权交易所挂牌 120 万股，成交价格 3.35 元/股。

③ 2007 年 11 月，浙江富润表示已经与有关机构达成初步意向，将以每股 4.90 元的价格受让大连商业银行股份有限公司股权 1 亿股。

④ 2009 年 8 月，山东产权交易中心挂牌信息显示，烟台尊贵建设工程有限公司拟转让其持有的烟台银行 400 万股股权，转让底价为每股 2.70 元，总价款为 1,080 万元。

⑤ 2009 年 11 月末，宝新能源与湛江市基础设施建设投资有限责任公司签订了产权交易合同。宝新能源同意以人民币 230,969,756.50 元的价格受让基投公司持有的 65,991,359 股湛江市商业银行股份有限公司股权，折合人民币 3.50 元/股。该交易完成后，宝新能源将持有湛江商行 7.9678% 的股权。

各家银行近年主要相关情况资料如下表所示：

项目	目标银行	可比案例 1	可比案例 2	可比案例 3	可比案例 4	可比案例 5
银行名称	盛京银行	江苏银行	交通银行	大连银行	烟台银行	湛江银行
注册资本(亿元)	30.00	78.50	390.70	34.15	20.00	7.48
交易时间		2009年8月	2006年12月	2007年11月	2009年8月	2009年11月
资产总额(亿元)	1,135.00	2,303.33	26,782.55	842.00	275.70	113.91
不良贷款率	1.57%	1.82%	1.92%	2.46%	5.19%	0.48%
资本充足率	13.98%	10.55%	13.47%	10.94%	10.73%	8.30%
核心资本充足率	10.91%	7.29%	9.54%	约 8%	10.76%	7.66%
交易价格(元)		3.60	3.35	4.90	2.70	3.50

我们将上述各家银行对交易价格产生影响的主要因素与盛京银行的情况进行比较，具体情况见下表：

比较因素	待估银行	案例 1	案例 2	案例 3	案例 4	案例 5
银行名称	盛京银行	江苏银行	交通银行	大连银行	烟台银行	湛江银行
交易情况		正常	正常	正常	正常	正常
交易价格		3.60	3.35	4.90	2.70	3.50
交易时间		无影响	有影响	有影响	无影响	无影响
地理位置		较好	较好	略好	略好	略好
资产规模		略好	较好	略差	较差	较差
不良贷款率		略差	略差	较差	较差	较好
资本充足率		略差	相似	略差	略差	较差
核心资本充足率		较差	相似	略差	相似	较差

(3) 交易实例修正

① 权重系数

根据历史经验及中国商业银行竞争力排名的参考因素，我们按照影响交易价格因素的重要程度对比较因素进行了权重划分，如下表所示：

比较因素	权重
地理位置	5%
资产规模	15%
不良贷款率	25%
资本充足率	25%

核心资本充足率	30%
权重合计	100%

② 比较因素修正系数

以目标银行的各项比较因素为基准 100，以下列系数标准，将可比交易案例的比较结果进行系数修正。

比较结果	较好	略好	相似	略差	较差
系数修正	$110 \leq X < 105$	$105 \leq X < 100$	100	$100 > X \geq 95$	$95 > X \geq 90$

修正后可比交易案例的分值如下：

比较因素	权重	待估银行	案例 1	案例 2	案例 3	案例 4	案例 5
交易价格			3.60	3.35	4.90	2.70	3.50
交易情况修正系数		100	100	100	100	100	100
交易日期修正系数		100	100	96	98	100	100
个别因素	地理位置	0.05	100	106	108	102	102
	资产规模	0.15	100	102	110	98	94
	不良贷款率	0.25	100	98	98	94	91
	资本充足率	0.25	100	98	100	98	98
	核心资本充足率	0.30	100	93	100	98	100
	加权合计	1.00	100	97.50	101.40	97.20	96.45

③ 可比案例修正结果

以目标银行作为基数 100 除以将各可比案例修正后的分值，再乘以各个别因素所占权重得出比较因素修正结果，计算公式如下：

$$\text{比较因素修正系数} = \sum (100 / \text{可比案例修正后的分值} \times \text{个别因素所占权重})$$

比较因素	待估银行	案例 1	案例 2	案例 3	案例 4	案例 5
交易价格		3.60	3.35	4.90	2.70	3.50
交易情况	100 / ()	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
交易时间	() / 100	1.00	0.96	0.98	1.00	1.00
个别因素	100 / ()	1.0256	0.9862	1.0288	1.0368	1.0331
比准价格		3.69	3.17	4.94	2.80	3.62

(4) 市场比较法确定目标银行的市场价值

对上述实例的比准交易价进行简单算术平均后，得到目标银行的每股市场价值为：

$$\text{目标银行每股市价} = (3.69 + 3.17 + 4.94 + 2.80 + 3.62) / 5$$

$$= 3.64(\text{元/股})$$

(5) 其它评估方法验证

本次评估采用“市盈率法”进行验证。

市盈率(PE) 是指每股的市场价格与每股赢利之间的比率： $PE = \text{每股市价} / \text{每股赢利}$ 。PE 率是股息支付率和增长率的递增函数以及风险程度的递减函数。由于价格-赢利乘数所涉及到的变量少，操作快捷简便，从初次公开筹股到判断相对价值的各种应用之中。当然在每股赢利为负值时，该乘数也即失去了意义。

本次评估选取 A 股上市公司银行股中的商业性银行的相关信息资料，测算盛京银行的市盈率及每股收益。

① 市盈率的确定

根据上市公司有关资料显示：自 2004 年至 2008 年这 5 年间，银行股市盈率低于全部 A 股的平均幅度为 19.54%。今年 1 月份以来，银行股市盈率与全部 A 股的差距快速拉大。目前，银行股市盈率低于全部 A 股整体市盈率的幅度高达 50%以上，其动态市盈率约为 13.4 倍。本着谨慎性原则，本次评估市盈率倍数 PE 取 12。

② 每股收益的确定

本次评估选取 A 股上市公司银行股中的商业性银行——宁波银行、民生银行和中信银行的相关数据资料，测算盛京银行每股收益。下面为三家银行近三年每股收益情况：

企业名称	2008 年度	2007 年度	2006 年度	平均值
宁波银行	0.53 元/股	0.43 元/股	0.33 元/股	0.43 元/股
民生银行	0.42 元/股	0.48 元/股	0.31 元/股	0.40 元/股
中信银行	0.34 元/股	0.23 元/股	0.12 元/股	0.23 元/股
平均值				0.35 元/股

根据上述数据并结合国内外宏观经济形式，鉴于盛京银行非上市公司及其自身各种不利因素的制约，本次评估盛京银行的每股收益确定为 0.30 元。

③ 每股市价的确定

$$\begin{aligned} \text{目标银行每股市价} &= \text{每股收益} \times \text{市盈率倍数} \\ &= 0.30 \times 12 \\ &= 3.60(\text{元/股}) \end{aligned}$$

(6) 评估结果的确定

本次评估结果取上述两种方法的平均值即： $(3.64+3.60)/2=3.62(\text{元/股})$ 。

六、评估结论：至评估基准日，沈阳商业城股份有限公司持有的盛京银行股份有限公司 12,000 万股股权价值为 43,440.00 万元，即每股价值为 3.62 元。

资产评估结果汇总表

资产占有单位名称：沈阳商业城股份有限公司

金额单位：人民币万元

估基准日：2009年11月30日

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A × 100%
流动资产	1				
长期资产	2	12,000.00	43,440.00	31,440.00	262%
固定资产	3				
其中：在建工程	4				
建筑物	5				
设备	6				
无形资产	7				
其中：土地使用权	8				
其它资产	9				
资产总计	10	12,000.00	43,440.00	31,440.00	262%

评估机构：北京中科华资产评估有限公司

项目负责人：徐风芝

法定代表人：曹宇

签字注册资产评估师：徐风芝 孙广岩

本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的现行公允市价，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价的影响；亦未考虑该资产所欠付的税项，以及如果该等资产出售，则应承担的费用和税项等可能影响其价值的任何限制；我们也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。同时，本报告书也未考虑国家宏观经济政策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。

四、交易合同或协议的主要内容

（一）交易主要内容

1、出让方：沈阳商业城股份有限公司

2、受让方：祥运热力、恒润投资、兴玖玖、房实房产

3、交易标的：公司持有的盛京银行股权 12000 万股中的 3450 万股，占盛京银行股本总数的 1.01%。

4、交易价格：4 元/股，金额 13800 万元；

5、交易结算方式：受让方在本协议生效后 10 日内，按协议规定祥运热力、房实房产、恒润投资、兴玖玖分别向出让方一次支付人民币 6000 万元、4000 万元、2600 万元、1200 万元，共计 13800 万元。

6、合同生效条件：自出让、受让双方签字和盖章之日起成立，经出让方股东大会审议通过及银监部门批准之日起生效。（办理工商变更手续）

（二）定价依据

本次股权转让的标的股权以评估结果为依据，经出让、受让方协商确定。

（三）根据受让方的财务状况，董事会相信受让有能力支付交易款项。

五、涉及收购、出售资产的其他安排

本次出售资产不涉及人员安置、土地租赁等，交易完成后不会产生关联交易；

六、收购、出售资产的目的和对公司的影响

本次出售股权主要是为改善目前公司资金状况以及支付公司解除劳动合同员工安置补偿金需要。本次出售股权获得的收益约 10350 万元。

七、备查文件目录

- 1、股权转让协议
- 2、评估报告
- 3、四届六次董事会决议

沈阳商业城股份有限公司

2009 年 12 月 14 日

沈阳商业城股份有限公司拟转让所持
盛京银行股份有限公司股权项目

资产评估报告书

中科华评报字(2009)第 P129 号

北京中科华资产评估有限公司

报告提出日期：二〇〇九年十二月十三日

目 录

一、评估报告声明	2
二、摘要	3
三、正文	5
1. 委托方、产权持有者和委托方以外的其他评估报告使用者	5
2. 评估目的	8
3. 评估范围和对象	8
4. 价值类型和定义	8
5. 评估基准日	9
6. 评估依据	9
7. 评估方法	10
8. 评估程序实施过程	10
9. 评估假设	11
10. 评估结论	12
11. 特别事项说明	12
12. 评估报告使用限制说明	13
13. 评估报告提出日期	13
四、备查文件目录	15
五、资产评估说明	

沈阳商业城股份有限公司拟转让所持 盛京银行股份有限公司股权项目 评估报告声明

1. 遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象价值进行估算并发表专业意见，是注册资产评估师的责任；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性和完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

2. 评估报告的分析结论是在恪守独立、客观和公正原则基础上形成的，仅在评估报告设定的评估假设和限制条件下成立。

3. 注册资产评估师及其所在评估机构具备本评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验。除已在评估报告中披露的运用评估机构和专家的工作外，评估过程中没有运用其他评估机构或专家的工作结果。

4. 评估结论仅在评估报告载明的评估基准日有效。评估报告使用者应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定评估报告使用期限。

5. 就注册资产评估师所知，评估报告中陈述的事项是客观的。

6. 注册资产评估师本人或其业务助理人员对评估对象进行了调查了解。

7. 注册资产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，并不承担相关当事人的决策的责任。评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

8. 注册资产评估师在评估对象中没有现存的或预期的利益，同时与委托方和相关当事方没有个人利益关系，对委托方和相关当事方不存在偏见。

9. 注册资产评估师对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，但不对评估对象的法律权属做任何形式的保证。

10. 评估报告的使用仅限于评估报告中载明的评估目的，因使用不当造成的后果与签字注册资产评估师及其所在评估机构无关。

北京中科华资产评估有限公司

二〇〇九年十二月十三日

沈阳商业城股份有限公司拟转让所持 盛京银行股份有限公司股权项目 资产评估报告书

中科华评报字(2009)第 P129 号

摘 要

以下内容摘自资产评估报告书，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告书全文。

北京中科华资产评估有限公司接受沈阳商业城股份有限公司委托，注册资产评估师依据国家相关法律、法规和资产评估准则，遵循客观、独立、公正的原则，按照公认的资产评估方法，对沈阳商业城股份有限公司拟转让所持盛京银行股份有限公司股权的经济行为所涉及的相关资产进行了评估。委估资产评估结果摘要如下：

一、评估目的

为沈阳商业城股份有限公司拟转让所持盛京银行股份有限公司 12,000 万股股权提供价值参考依据。

二、评估对象和范围

纳入本次评估范围的是沈阳商业城股份有限公司持有的盛京银行股份有限公司 12,000 万股股权。

三、价值类型及其定义

本评估结论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。

四、评估基准日

2009 年 11 月 30 日。

五、评估方法

对委估资产采用“市场法”进行评估，同时采用“市盈率法”进行验证，以两者的算数平均值作为委估资产的评估价值。

六、评估结论

至评估基准日，沈阳商业城股份有限公司持有的盛京银行股份有限公司 12,000 万股股权价值为 43,440.00 万元，即每股价值为 3.62 元。

七、特别提示

以上内容摘自《资产评估报告书》，其评估结果是假设沈阳商业城股份有限公司所提供的相关资料及情况真实、可靠的基础上得出的。欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读中科华评报字(2009)第 P129 号《资产评估报告书》全文。

上述评估结论自评估基准日起壹年有效，逾期无效。

本评估报告提交委托方日期为二〇〇九年十二月十三日。

评估机构法定代表人：曹宇

北京中科华资产评估有限公司

中国注册资产评估师：徐凤芝

中国·北京

中国注册资产评估师：孙广岩

二〇〇九年十二月十三日

沈阳商业城股份有限公司拟转让所持 盛京银行股份有限公司股权项目 资产评估报告书

中科华评报字(2009)第P129号

沈阳商业城股份有限公司：

北京中科华资产评估有限公司接受贵公司委托，注册资产评估师依据国家相关法律、法规和资产评估准则，本着客观、独立、公正的原则，按照公认的资产评估方法，对沈阳商业城股份有限公司拟转让所持盛京银行股份有限公司股权的经济行为所涉及的评估对象履行了必要的评估程序。现将评估情况及评估结论报告如下：

一、委托方、被评估企业和委托方以外的其他评估报告使用者

本次评估的委托方为沈阳商业城股份有限公司，被评估企业为盛京银行股份有限公司。

1. 委托方

单位名称：沈阳商业城股份有限公司

住 所：沈阳市沈河区中街路 212 号

法定代表人：张殿华

注册资本：人民币 壹亿柒仟捌佰壹拾肆万元

企业类型：股份有限(国内合资)

经营范围：国内一般商业贸易(国家专营、专卖、专控商品需持证经营)；房屋、场地租赁；劳务服务、仓储运输服务；广告业务(分支机构经营)。

营业期限：自 1999 年 7 月 26 日至 2049 年 7 月 25 日

企业简介：沈阳商业城股份有限公司由沈阳商业城(集团)作为发起人，联合沈阳联营公司、沈阳储运集团公司、沈阳铁西商业大厦、沈阳化工原料总公司发起设立的股份有限公司，经沈阳人民政府[1999]68号文件批准，于1999年7月正式成立。

2000年12月，经中国证监会[2000]164号文件批准，在上海证券交易所采用上网定价

发行方式向社会公开发行人民币普通股股票 4,500.00 万股。发行后，公司注册资本为 13,703.00 万元。2001 年 10 月 26 日，经临时股东大会通过资本公积转增股本方案，转增后公司注册资本为 17,814.00 万元。

沈阳商业城股份有限公司所处行业性质为商业批发及零售，经沈阳市工商行政管理局登记注册，企业法人营业执照注册号：2101001105640。

2. 被评估企业

(1) 被评估企业概况

单位名称：盛京银行股份有限公司

注册地址：沈阳市沈河区北站路 109 号

法定代表人：张玉坤

注册资本：人民币 300,000 万元

经济性质：股份有限(国内合资)

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。

(2) 被评估企业简介

盛京银行由沈阳城市信用社、沈阳合作银行、沈阳城市合作银行、沈阳市商业银行逐步发展而来。盛京银行前身是 1982 年在沈阳成立的东北地区第一家城市信用社—亚明城市信用社；1987 年，经中国人民银行批准，沈阳地区十八家信用社正式组建了沈阳合作银行；1997 年 5 月，根据国务院《关于组建城市合作银行的通知》精神和中国人民银行总行的具体部署，在沈阳市原 34 家城市信用合作社的基础上组建沈阳城市合作银行；并在沈阳市工商行政管理局办理了登记注册手续，企业名称为沈阳城市合作银行股份有限公司，企业性质为股份有限公司；1998 年 10 月，经中国人民银行批准，沈阳城市合作银行更名为沈阳市商业银行股份有限公司；2007 年 2 月，经中国银行业监督管理委员会批准，更名为盛京银行股份有限公司。该行在沈阳地区现有营业网点 92 个。

截至 2008 年 12 月末，盛京银行总资产已达 1134.8 亿元，各项存款余额 873.5 亿元，不良贷款率 1.57%，资本充足率 13.98%，当期实现利润 20.06 亿元。综合经营实力居东北城商行首位，全国城商行前列。

近年来，该行改造重组，实现跨区域经营作为自身发展的战略目标。经中国银行业监督管理委员会批准同意在天津市设立第一家分行，从而使原沈阳市商业银行成为继上海、北京之后全国第三家跨省设立分行的城市商业银行，也是迄今为止第一家总部设在沈阳市的跨省经营的股份制商业银行。并通过募集股本金，处置不良资产，深化经营体制和机制改革，完善公司法人治理结构，强化内部管理和内控制度建设，实施人才开发和全员营销战略等一系列措施，经营指标连创新高，社会信誉大幅攀升，其管理水平和经营业绩得到上级有关部门及社会各界的普遍称赞和认同。

(3) 近年来公司主要财务数据及指标

主要财务数据及指标状况表

单位：人民币亿元

项 目	2009 年 6 月	2008 年度	2007 年度	2006 年度
总资产	1,261	1,135	809	553
存款总额	944	873	692	465
贷款总额	597	510	411	318
所有者权益	51	56	36	28
计提前利润	7	22	14	9
净利润	2	16	8	3
总资产收益率	0.33%	1.65%	1.19%	0.66%
净资产收益率	7.45%	35.01%	25.39%	14.65%
不良贷款率	1.05%	1.57%	2.02%	3.26%
拨备覆盖率	151.03%	113.49%	100.00%	67.38%
存贷比	63.24%	58.37%	58.01%	68.29%
资本充足率	12.05%	13.98%	9.72%	8.61%
核心资本充足率	9.06%	10.91%	8.83%	8.55%

注：盛京银行股份有限公司 2006~2008 年财务报表业经辽宁中天会计师事务所有限公司进行审计，三年财务报告均为标准无保留意见的审计报告；2009 年二季度财务报告未经审计。

(4) 股东情况

截至 2009 年 6 月末，盛京银行股份有限公司前十大股东情况如下表所示：

序号	股东名称	股份性质	持股总数(万股)	持股比例
1	沈阳恒信国有资产经营有限公司	国有股	48,000	14.13%
2	汇宝国际投资集团有限公司	法人股	40,000	11.78%
3	新潮中宝股份有限公司	法人股	30,000	8.83%
4	沈阳中油天宝(集团)物资装备有限公司	法人股	28,000	8.24%
5	沈阳五爱实业有限公司	国有股	20,000	5.89%
6	上海昌鑫(集团)有限公司	法人股	20,000	5.89%
7	汕头市联美投资(集团)有限公司	法人股	20,000	5.89%
8	吉林华海能源集团有限公司	法人股	20,000	5.89%
9	沈阳商业城股份有限公司	法人股	12,000	3.53%
10	沈阳大洋装饰工程有限公司	法人股	12,000	3.53%

3. 委托方以外的其他报告使用者

其他报告使用者为法律规定与本评估目的相关的政府职能部门及相关当事人。

二、 评估目的

为沈阳商业城股份有限公司拟转让所持盛京银行股份有限公司 12,000 万股股权提供价值参考依据。

三、 评估对象和范围

根据沈阳商业城股份有限公司与北京中科华资产评估有限公司签订的资产评估委托约定函，纳入本次评估范围的是沈阳商业城股份有限公司持有的盛京银行股份有限公司 12,000 万股股权。

四、 价值类型和定义

本评估结论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

本项目评估基准日是2009年11月30日。

选取上述日期为评估基准日的理由是：

1. 根据评估目的与委托方协商确定评估基准日。主要考虑使评估基准日尽可能与评估目的实现日接近，使评估结论较合理地为目的服务。

2. 选择月末会计结算日作为评估基准日，能够较全面地反映被评估资产的总体情况，便于资产核实等工作的开展。

本次评估中所采用的取价标准是评估基准日有效的价格标准。

六、 评估依据

1. 法律、法规依据

(1) 中国资产评估协会[1996]23号《资产评估操作规范意见(试行)》；

(2) 国务院办公厅转发《财政部关于改革国有资产评估行政管理方式加强资产评估监督管理工作意见》的通知(国办发[2001]102号)；

(3) 中华人民共和国财政部令第14号《国有资产评估管理若干问题的规定》；

(4) 其他与资产评估有关的法律、法规等。

2. 行为依据

(1) 与本次评估目的相关的经济行为批件；

(2) 资产评估业务约定书。

3. 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—工作底稿；

(6) 资产评估准则—业务约定书；

- (7) 《企业国有资产评估报告指南》；
- (8) 注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见。

4. 产权依据

- (1) 委托方提供的股权证明；
- (2) 其他权属证明资料。

5. 取价依据

- (1) 委托方提供的相关财务会计、经营资料；
- (2) 国家有关部门公布的统计资料、技术标准及政策文件；
- (3) 评估人员通过市场调查获得的相关资料。

七、 评估方法

根据本次评估目的及委估资产特点，对委估资产采用“市场法”进行评估，同时采用“市盈率法”进行验证，以两者的算数平均值作为委估资产的评估价值。

八、 评估程序实施过程

1. 接受委托

本公司与委托方协商，确定评估目的和评估对象及范围，选定评估基准日。听取委托方有关人员对委估资产历史和现状的介绍，拟定评估方案，组建评估小组。

2. 制订评估方案

根据评估目的，制定了评估方案和计划，并根据评估方案拟定收集资料提纲，以指导评估小组工作。

3. 搜集资料

评估小组向委托方提出需要的相关资料清单，由委托方向被评估企业收集。

4. 评定估算

根据本次评估目的和委估资产实际情况，采用相应的方法进行评估。现分述如下：

(1) 市场法的选用

市场法估价思路为：先收集与评估对象具有可替代性的可比交易实例，建立价格可比基础；再分别对可比实例进行交易情况修正、交易日期修正、个别因素修正；用简单算术平均法求出评估对象比准单价，得出评估对象在评估基准日的客观合理价格。

计算公式：目标银行待估价值=交易实例价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×个别因素修正系数

(2) 验证方法—市盈率法

市盈率(PE)是指每股的市场价格与每股赢利之间的比率： $PE=每股市价/每股赢利$ 。PE率是股息支付率和增长率的递增函数以及风险程度的递减函数。

5. 撰写报告

对初步评估结果进行综合分析、修改和完善，形成评估结论，经本公司三级复核完成评估报告。在与委托方和委托方许可的相关当事方就评估报告的有关内容进行必要的沟通后，最终出具评估报告。

九、 评估假设

1. 特殊假设

(1) 假设盛京银行股份有限公司将不会遇到集中挤兑的问题，应收利息和应付利息的收付时间和方式将保持基本稳定；

(2) 假设盛京银行股份有限公司基准日后保留的营运资金规模可以维持日常营运资金所需；

(3) 假设盛京银行股份有限公司在用的相关技术不会出现重大的知识产权纠纷；

(4) 假设盛京银行股份有限公司未来的技术队伍及高级管理人员保持相对稳定，不会发生重大的人员流失问题；

(5) 假设盛京银行股份有限公司的管理水平和风险控制能力有较大提高；

(6) 假设盛京银行股份有限公司在未来运营时，不会遇到如战争或严重金融危机等不可预见的事件；

(7) 假设盛京银行股份有限公司在未来运营时，不会因监管机构的相关要求而遭受巨额罚款或关闭。

2. 一般假设

(1) 假设金融监管规则及市场交易规则无重大变化；

(2) 假设证券市场不会出现特别异常的波动，证券市场中的成交价格是在投资者各自精明、理性、谨慎投资下产生的；

(3) 假设盛京银行股份有限公司基准日后按照目前的经营模式、经营范围永续经营；

(4) 假设盛京银行股份有限公司的经营者是负责的，且公司管理层有能力担当其职务；

(5) 假设盛京银行股份有限公司完全遵守我国有关的法律和法规；

(6) 假设我国的税收政策在盛京银行股份有限公司未来的经营过程中保持相对稳定。

十、 评估结论

在实施了上述资产评估程序和方法后，我们对沈阳商业城股份有限公司纳入本次评估范围的资产在2009年11月30日所表现的公允价值反映如下：

至评估基准日，沈阳商业城股份有限公司持有的盛京银行股份有限公司12,000万股股权价值为43,440.00万元，即每股价值为3.62元。

十一、 特别事项说明

1. 本项评估是在独立、公正、客观、科学的原则下做出的，本公司及参加评估工作的全体人员与经济行为各方之间无任何特殊利害关系，评估人员在评估过程中恪守职业道德和规范，并进行了充分努力。评估结论是本公司出具的，受本机构具体参加本项目评估人员的执业水平和能力的影响。

2. 委托方提供给评估机构及评估人员的产权依据、财务会计数据、企业生产经营资料等与评估相关的所有资料是编制本报告的基础。委托方对其所提供资料的可

靠性、真实性、准确性、完整性负责，如委托方提供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委托方负责，本公司不承担相关的法律责任。

3. 本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的现行公允市价，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价的影响；亦未考虑该资产所欠付的税项，以及如果该等资产出售，则应承担的费用和税项等可能影响其价值的任何限制；我们也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。同时，本报告书也未考虑国家宏观经济政策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、 评估报告使用限制说明

1. 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。
2. 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。
3. 未征得出具评估报告的评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开的媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定除外。
4. 本评估结论自评估基准日起壹年内有效，本评估报告的报告使用有效期自2009年11月30日起至2010年11月29日止。超过一年需重新进行评估。

十三、 评估报告提出日期

本评估报告的提出日期：2009年12月13日。

评估机构法定代表人：曹宇

北京中科华资产评估有限公司

中国注册资产评估师：徐凤芝

中国·北京

中国注册资产评估师：孙广岩

二〇〇九年十二月十三日

附件(一)

关于《资产评估报告书附件》
使用范围的说明

本附件及相关材料仅供委托方了解评估有关情况。未经委托单位许可，评估机构不得提供给其他单位和个人，也不得见诸于公开媒体。

北京中科华资产评估有限公司

二〇〇九年十二月十三日

备 查 文 件 目 录

- 委托方营业执照复印件
- 与本次评估目的相关的经济行为批件
- 委托方提供的股权证明文件
- 被评估企业近年审计报告
- 委托方承诺函
- 资产评估机构及注册资产评估师承诺函
- 评估机构资产评估资格证书复印件
- 评估机构营业执照复印件
- 注册资产评估师资格证书复印件
- 资产评估业务约定书

资产评估机构及注册资产评估师承诺函

沈阳商业城股份有限公司：

受贵公司委托，我们对沈阳商业城股份有限公司拟转让所持盛京银行股份有限公司股权事宜所涉及的相关资产进行了认真的清查核实、评定估算，并形成了资产评估报告书，在假设条件成立的情况下，我们对资产评估结果承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估范围与经济行为所涉及的资产范围一致，未重未漏；
2. 对涉及评估的资产进行了核实；
3. 评估方法选用恰当，选用的参照数据、资料可靠；
4. 影响资产评估价值的因素考虑周全；
5. 资产评估价值公允、准确；
6. 评估工作未受任何人为干预并独立进行。

中国注册资产评估师： 徐凤芝

孙广岩

北京中科华资产评估有限公司

2009年12月10日

资产评估结果汇总表

表1

共1页第1页

资产占有单位名称：沈阳商业城股份有限公司

评

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A × 100%
流动资产	1				
长期资产	2	12,000.00	43,440.00	31,440.00	262%
固定资产	3				
其中：在建工程	4				
建筑物	5				
设备	6				
无形资产	7				
其中：土地使用权	8				
其它资产	9				
资产总计	10	12,000.00	43,440.00	31,440.00	262%

评估机构：北京中科华资产评估有限公司

项目负责人：徐风芝

法定代表人：曹宇

签字注册资产评估师：徐风芝 孙广岩

长期投资清查评估汇总表

表4

共1页第1页

资产占有单位名称：沈阳商业城股份有限公司

评估基准日：2009年11月30日

金额单位：人民币元

编号	科目名称	帐面价值	评估价值	增值额	增值率%
4—1	长期投资—股票投资				
4—2	长期投资—债券投资				
4—3	长期投资—其他投资		434,400,000.00	434,400,000.00	
	长期投资合计		434,400,000.00	434,400,000.00	
	减：长期投资减值准备				
4	长期投资净额		434,400,000.00	434,400,000.00	

资产占有单位填表人：荣成

评估人员：徐风芝 贺力

填表日期：2009年12月5日

长期投资—其他投资清查评估明细表

表4-3

共 4 页 第 4 页

金额单位：人民币元

资产占有单位名称：沈阳商业城股份有限公司

评估基准日：2009年11月30日

序号	被投资单位名称	投资日期	协议投资期限	投资比例	帐面价值	评估价值	增值率%	备注
1	盛京银行股份有限公司			3.53%		434,400,000.00		
2								
3								
4								
5								
6								
7								
8								
9								
10								
11								
12								
13								
14								
15								
16								
17								
18								
19								
20								
合 计		****	*****	*****		434,400,000.00		****

资产占有单位填表人：荣成

评估人员：徐风芝 贺力

填表日期：2009年12月5日

沈阳商业城股份有限公司拟转让所持
盛京银行股份有限公司股权项目

资产评估说明

中科华评报字(2009)第 P129 号

北京中科华资产评估有限公司

报告提出日期：二〇〇九年十二月十三日

目 录

第一部分 关于《资产评估说明》使用范围的声明.....	2
第二部分 关于进行资产评估有关事项的说明.....	3
第三部分 评估依据说明.....	8
第四部分 资产评估技术说明.....	10
第五部分 评估结论及其分析.....	21

第一部分 关于《资产评估说明》使用范围的声明

本资产评估声明仅供资产评估主管机关、企业主管部门审查资产评估报告书和检查评估机构工作之用，非为法律、行政法规规定，材料的全部或部分内容不得提供给其他任何单位和个人，也不得见诸于公开媒体。

北京中科华资产评估有限公司

二〇〇九年十二月十三日

关于进行资产评估有关事项的说明

一、委托方、被评估企业和委托方以外的其他评估报告使用者

本次评估的委托方为沈阳商业城股份有限公司，被评估企业为盛京银行股份有限公司。

1. 委托方

单位名称：沈阳商业城股份有限公司

住 所：沈阳市沈河区中街路 212 号

法定代表人：张殿华

注册资本：人民币 壹亿柒仟捌佰壹拾肆万元

企业类型：股份有限(国内合资)

经营范围：国内一般商业贸易(国家专营、专卖、专控商品需持证经营)；房屋、场地租赁；劳务服务、仓储运输服务；广告业务(分支机构经营)。

营业期限：自 1999 年 7 月 26 日至 2049 年 7 月 25 日

企业简介：沈阳商业城股份有限公司由沈阳商业城(集团)作为发起人，联合沈阳联营公司、沈阳储运集团公司、沈阳铁西商业大厦、沈阳化工原料总公司发起设立的股份有限公司，经沈阳人民政府[1999]68 号文件批准，于 1999 年 7 月正式成立。2000 年 12 月，经中国证监会[2000]164 号文件批准，在上海证券交易所采用上网定价发行方式向社会公开发行人民币普通股股票 4,500.00 万股。发行后，公司注册资本为 13,703.00 万元。2001 年 10 月 26 日，经临时股东大会通过资本公积转增股本方案，转增后公司注册资本为 17,814.00 万元。

沈阳商业城股份有限公司所处行业性质为商业批发及零售，经沈阳市工商行政管理局登记注册，企业法人营业执照注册号：2101001105640。

2. 被评估企业

(1) 被评估企业概况

单位名称：盛京银行股份有限公司

注册地址：沈阳市沈河区北站路 109 号

法定代表人：张玉坤

注册资本：人民币 300,000 万元

经济性质：股份有限(国内合资)

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。

(2) 被评估企业简介

盛京银行由沈阳城市信用社、沈阳合作银行、沈阳城市合作银行、沈阳市商业银行逐步发展而来。盛京银行前身是 1982 年在沈阳成立的东北地区第一家城市信用社—亚明城市信用社；1987 年，经中国人民银行批准，沈阳地区十八家信用社正式组建了沈阳合作银行；1997 年 5 月，根据国务院《关于组建城市合作银行的通知》精神和中国人民银行总行的具体部署，在沈阳市原 34 家城市信用合作社的基础上组建沈阳城市合作银行；并在沈阳市工商行政管理局办理了登记注册手续，企业名称为沈阳城市合作银行股份有限公司，企业性质为股份有限公司；1998 年 10 月，经中国人民银行批准，沈阳城市合作银行更名为沈阳市商业银行股份有限公司；2007 年 2 月，经中国银行业监督管理委员会批准，更名为盛京银行股份有限公司。本行在沈阳地区现有营业网点 92 个。

截至 2008 年 12 月末，盛京银行总资产已达 1134.8 亿元，各项存款余额 873.5 亿元，不良贷款率 1.57%，资本充足率 13.98%，当期实现利润 20.06 亿元。综合经营实力居东北城商行首位，全国城商行前列。

近年来，本行改造重组，实现跨区域经营作为自身发展的战略目标。经中国银行业监督管理委员会批准同意在天津市设立第一家分行，从而使原沈阳市商业银行

成为继上海、北京之后全国第三家跨省设立分行的城市商业银行，也是迄今为止第一家总部设在沈阳市的跨省经营的股份制商业银行。并通过募集股本金，处置不良资产，深化经营体制和机制改革，完善公司法人治理结构，强化内部管理和内控制度建设，实施人才开发和全员营销战略等一系列措施，经营指标连创新高，社会信誉大幅攀升，其管理水平和经营业绩得到上级有关部门及社会各界的普遍称赞和认同。

(3) 近年来公司主要财务数据及指标

主要财务数据及指标状况表

单位：人民币亿元

项 目	2009年6月	2008年度	2007年度	2006年度
总资产	1,261	1,135	809	553
存款总额	944	873	692	465
贷款总额	597	510	411	318
所有者权益	51	56	36	28
计提前利润	7	22	14	9
净利润	2	16	8	3
总资产收益率	0.33%	1.65%	1.19%	0.66%
净资产收益率	7.45%	35.01%	25.39%	14.65%
不良贷款率	1.05%	1.57%	2.02%	3.26%
拨备覆盖率	151.03%	113.49%	100.00%	67.38%
存贷比	63.24%	58.37%	58.01%	68.29%
资本充足率	12.05%	13.98%	9.72%	8.61%
核心资本充足率	9.06%	10.91%	8.83%	8.55%

注：盛京银行股份有限公司2006~2008年财务报表业经辽宁中天会计师事务所有限公司进行审计，三年财务报告均为标准无保留意见的审计报告；2009年二季度财务报告未经审计。

(4) 股东情况

截至2009年6月末，盛京银行股份有限公司前十大股东情况如下表所示：

序号	股东名称	股份性质	持股总数(万股)	持股比例
1	沈阳恒信国有资产经营有限公司	国有股	48,000	14.13%
2	汇宝国际投资集团有限公司	法人股	40,000	11.78%
3	新湖中宝股份有限公司	法人股	30,000	8.83%
4	沈阳中油天宝(集团)物资装备有限公司	法人股	28,000	8.24%
5	沈阳五爱实业有限公司	国有股	20,000	5.89%
6	上海昌鑫(集团)有限公司	法人股	20,000	5.89%
7	汕头市联美投资(集团)有限公司	法人股	20,000	5.89%
8	吉林华海能源集团有限公司	法人股	20,000	5.89%
9	沈阳商业城股份有限公司	法人股	12,000	3.53%
10	沈阳大洋装饰工程有限公司	法人股	12,000	3.53%

3. 委托方以外的其他报告使用者

其他报告使用者为法律规定与本评估目的相关的政府职能部门及相关当事人。

二、关于评估目的的说明

本次评估目的系为委托方拟转让其持有的被评估企业 12,000 万股股权提供价值参考依据。

三、关于评估范围的说明

根据沈阳商业城股份有限公司与北京中科华资产评估有限公司签订的资产评估委托约定函，纳入本次评估范围的是沈阳商业城股份有限公司持有的盛京银行股份有限公司 12,000 万股股权。

四、关于评估基准日的说明

本着评估基准日与评估目的实现日接近的原则，经与评估机构协商，确定本次评估基准日为2009年11月30日。

五、可能影响评估工作的重大事项说明

不存在其他影响生产经营活动和财务状况的重大合同和重大诉讼事项；也不存在其他与列入评估范围的资产有关系的抵押、质押、或有资产、或有负债等事项。

六、资料清单

1. 委托方营业执照复印件；
2. 与本次评估目的相关的经济行为批件及股权证明文件；

3. 被评估企业近年审计报告；
4. 资产评估业务约定书及承诺函；
5. 其他与资产评估相关的信息资料。

委托单位：

法定代表人：

二〇〇九年十二月十三日

第三部分 评估依据的说明

一、行为依据

1. 与本次评估目的相关的经济行为批件；
2. 资产评估业务约定书。

二、法律、法规依据

1. 中国资产评估协会[1996]23号《资产评估操作规范意见(试行)》；
2. 国务院办公厅转发《财政部关于改革国有资产评估行政管理方式加强资产评估监督管理工作意见》的通知(国办发[2001]102号)；
3. 中华人民共和国财政部令第14号《国有资产评估管理若干问题的规定》；
4. 其他与资产评估有关的法律、法规等。

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—工作底稿；
6. 资产评估准则—业务约定书；
7. 《企业国有资产评估报告指南》；
8. 注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见。

四、产权依据

1. 委托方提供的股权证明；
2. 其他有关权属证明资料。

五、取价依据

1. 委托方提供的相关财务会计、经营资料；
2. 国家有关部门公布的统计资料、技术标准及政策文件；
3. 评估人员通过市场调查获得的相关资料。

第四部分 资产评估技术说明

一、评估范围

纳入本次评估范围的是沈阳商业城股份有限公司持有的盛京银行股份有限公司12,000万股股权。

二、评估程序

1. 接受委托

本公司与委托方协商，确定评估目的和评估对象及范围，选定评估基准日。听取委托方有关人员对委估资产历史和现状的介绍，拟定评估方案，组建评估小组。

2. 制订评估方案

根据评估目的，制定了评估方案和计划，并根据评估方案拟定收集资料提纲，以指导评估小组工作。

3. 搜集资料

评估小组向委托方提出需要的相关资料清单，由委托方向被评估企业收集。

4. 评定估算

选择适合的评估方法，按照所选择的评估方法对评估对象进行评估。

5. 撰写评估报告

对初步评估结果进行综合分析、修改和完善，形成评估结论，经本公司三级复核完成评估报告。在与委托方和委托方许可的相关当事方就评估报告的有关内容进行必要的沟通后，最终出具评估报告。

三、评估依据

1. 国家关于资产评估的现行法规与工作规范；
2. 委托方提供的相关财务会计、经营资料；
3. 国家有关部门公布的统计资料、技术标准及政策文件；
4. 评估人员通过市场调查获得的相关资料。

四、评估方法

对商业银行的资产进行定价的方法通常来说主要有三种方法：资产法、市场法和净现金流量贴现法。

资产法主要适用于收购特定的有形或无形资产，或者目标公司拥有较多有形资产且未形成足够的无形资产价值，由于商业银行是经营货币的特殊企业，固定资产较少，无形资产占绝对比重，因而对商业银行估价具有明显的局限性。

净现金流量贴现法以现金流量预测为基础，通过将银行未来可预测的现金流量折现后求和，得到目标银行的总价值。由于综合考虑了风险和收益因素，计算出的价值包括企业经营中所有有形资产和无形资产的价值，因此更能反映银行价值和股票价格，便于买卖双方计算目标银行独立公平市值，及对战略投资者的投资价值。折现现金流量法是价值评估的最有效方法。但由于盛京银行股份有限公司目前的业务类型的收益能力在很大程度上取决于可服务市场的大小和其提供服务的能力与质量，其可服务市场的大小和收益能力对国家宏观经济形势和国家政策非常敏感，收益的波动性比较大，加之目前经济危机的影响，其未来收益较难可靠的估计，因此，本次评估不宜采用净现金流量贴现法。

市场法建立在替代原则基础上，包括可比公司分析法、可比交易分析法、市盈率法和市净率法等。该法要求有类似公司交易可用于比较，或者有关于这些交易的数据可用于深入分析，通过对与目标公司类似的参照公司和交易进行分析和选择，计算出各种价格比率，并进行差异性调整后间接估计目标公司的价值。市场法简单方便，尤其在资本市场发达国家和地区更有明显优势。

从近几年的市场交易案例来看，企业参股商业银行的形式主要是在一些中小商业银行扩充资本金，进行增资扩股时，适时入股，因此交易案例较多。考虑到本次经济行为具有鲜明的市场交易特征，可根据获得的资料情况，对盛京银行股份有限公司的估值，采用市场法评估更有利于评估目的的价值实现。

五、评估测算分析过程

1. 我国城市商业银行运行状况及未来发展趋势

2009年，在保增长、拉内需的政策环境下，商业银行加大了贷款投放的力度，在一定程度上弥补了净息差大幅收窄的负面作用，基本上实现了保持盈利稳定的目标。

2009年以来，商业银行风险状况基本稳定，银行业总体资产质量继续好转，不良贷款余额和占比继续双降。但部分银行出现不良余额增加的状况，显示出经济波动对银行业不良资产的变动仍有一定的不利影响。出于控制风险目的，监管机构将商业银行2009年年末最低拨备覆盖率要求提高到150%。2009年多数银行继续增提拨备，加上资产质量较为稳定，行业拨备覆盖率有一定幅度的上升。拨备提高的压力也并未对商业银行的盈利能力产生实质性的影响，多数银行提取的拨备与2008年相比均有不同程度的下降：这一方面得益于不良贷款余额下降对拨备覆盖率所产生的提升作用；另一方面也显示出2008年下半年商业银行采取的增提拨备以平滑业绩波动、应对经济周期变化的措施起到了一定的积极作用。

至于资本充足率方面，2009年银行业资产规模的大幅扩张对行业资本充足水平产生了较大的稀释作用，商业银行平均资本充足率迅速下降。在监管机构推出了新的监管办法、发行长期次级债务工具补充附属资本受限的情况下，股票市场和内生资源或将成为银行融资的重要渠道。对商业银行来说，外部融资确实可以有效解决资本不足的问题，然而受到各种因素的限制，外部融资的资金量与银行体系庞大的资金需求规模来比仍存在较大的缺口，因此商业银行将更加倚重内生资源来补充资本。内生资本主要源于净利润分配后的内部留存和一般准备的提取，而这两项资金来源可以满足银行业60%以上的资本金需求。

2010年，预计我国经济将较快增长，贷款增长与经济发展较为匹配，净息差继续略有回升，资产质量较为稳定，中间业务收入增速加快，银行业有望实现20%左右的盈利增速。具体分析如下：

首先，贷款增长与经济发展较为匹配，资产业务仍是盈利增长的主要因素。预计至 2010 年末我国商业银行人民币贷款余额增长 8~9 万亿，增速约为 20%~22%。以贷款为主的生息资产增长一项因素将拉动银行业 2010 年净利润增长 32 个百分点，仍将是驱动盈利增长的主要因素。2010 年贷款增量依然较为可观的主要原因在于：2010 年中央投资对信贷增长的拉动作用依然较大；以按揭贷款为主体的个人中长期贷款将依然保持较高增速；资本充足率不会成为商业银行信贷增长的主要制约因素。与 2009 年超过 30%(预计数)的增速相比，2010 年人民币贷款增速将显著回落，其主要原因则在于：政策导向将成为导致贷款增速回落的最重要因素；固定资产投资增速将高位有所回落，贷款增速也会相应降低；票据融资可能继续出现负增长；直接融资有望提速，对银行信贷的替代效果增强。

其次，净息差继续略有回升，拉动未来盈利增长。2009 年上半年，上市银行净息差同比大幅下降是导致上市银行净利润负增长的最主要因素。2010 年，商业银行的净息差有望延续 2009 年二季度以来触底后小幅回升的态势，预计全年升幅达到 5%左右，对 2010 年商业银行净利润增长的拉动幅度达到 11 个百分点左右，是仅次于生息资产增长的第二大利润增长贡献因素。拉动 2010 年商业银行净息差扩大的主要因素，除了低息票据增速下降，导致其在贷款中占比下降、有利于银行利差进一步回升以外，还有以下几点原因：贷款供求关系变化有利于贷款利率少下浮、多上浮；银行间市场利率水平抬升将提升资产收益率；存款继续活期化有利于降低负债成本；短期内货币政策提升存贷息差的效果不大；银行定价管理进一步加强有助于扩大息差。

再者，中间业务增速加快，业绩贡献继续提高。2010 年，我国商业银行中间业务收入增速有望比 2009 年有所加快，预计上市银行净手续费收入增速达到 25%左右，拉动商业银行 2010 年净利润增长 7 个百分点左右，比 2009 年上半年不足 1.5 个百分点的贡献率显著提高。其推动因素表现在：金融市场活跃发展和直接融资发展有利于相关中间业务提速；外贸恢复正增长将拉动银行国际业务收入增长；综合经

营对中间业务收入的贡献率将继续提高。此外，总体价格水平回升也将在一定程度上推动商业银行支付结算等传统中间业务收入增速加快。预计 2010 年，我国 PPI 和 CPI 增幅将分别从 2009 年的负增长转为 2%~4%的正增长。假设商业银行相关业务的手续费率不变，随着总体价格水平的由负转正，商业银行的支付结算等传统中间业务收入的增速也会相应有所加快。

2. 盛京银行股份有限公司所处区域及风险优势分析

(1) 沈阳市总体经济运行平稳，为盛京银行提供了稳定的发展环境

随着国家“振兴东北老工业基地”战略的推进，沈阳市逐渐形成以装备制造业为主，包括汽车及零部件、电子信息、医药化工等在内的八大支柱产业，地区经济稳步发展。2008 年固定资产投资、社会消费品零售总额和外贸进出口净额分别为 3,009 亿元、1,506 亿元和 71 亿美元，分别同比增长 27.4%、22.2%和 17.5%，投资及消费对经济的拉动作用较大。未来五年，沈阳市将通过加快金融产业基地建设，加大金融人才的引进和培养，推进地方金融机构提高竞争力和抗风险能力等措施，将沈阳打造为东北区域金融中心。

总体来看，沈阳市经济以重工业和固定资产投资为主，受金融危机影响相对较小，总体经济运行平稳。同时，东北区域金融战略的启动，将使金融业在沈阳市地位得到进一步提升，有利于改善当地金融生态环境，盛京银行发展面临较为稳定的外部环境。

(2) 存贷款利息收入仍然是盛京银行的主要收入来源，但近年来投资收益增长较快，中间业务收入还有待提高

2008 年存贷款利息净收入 13.62 亿元，占总收入净额的 45.07%，2009 年 6 月末占比有所提高，占比为 51.71%。同时，投资收益增长较快，占总收入的比重从 2007 年的 16.93%迅速增长到 2008 年的 45.38%；2009 年上半年投资收益占比仍然高达 38.10%。盛京银行投资收益主要来自债券利息净收入、债券买卖价差收入及债券公允价值变动等。作为银行间市场主要交易商之一，盛京银行在资金业务尤其是债券

投资方面积累了一定的经验。根据盛京银行 2008 年会计报表披露的数据，2008 年债券投资总额为 302.69 亿元，较 2007 年增长 120%，债券投资规模的增加在较大程度上推动 2008 年投资收益大幅增加，同比增长 316%。盛京银行在投资收益迅速增长的同时，中间业务收入增长缓慢，对银行利润贡献度近三年来持续为负，给盛京银行盈利能力带来一定的影响，这主要是由于代理国债交易手续费支出较大，以及借记卡业务收入较少等原因造成的。

(3) 新业务系统的全面升级改造的实施，有利于盛京银行提高风险管理水平

近年来，盛京银行为满足业务需要，提高内部风险控制能力和工作效率，加大对包括核心业务系统在内的各项业务系统的全面升级改造。新业务系统改造从 2007 年开始投入大量资金进行开发，截至目前已投入一亿多元。该系统建设主要集中在核心业务系统、灾备系统、各管理系统软、硬件更新，网络环境改造以及网上银行和呼叫中心建设等，功能覆盖了银行存款、贷款、银行卡、结算、外汇、网银、中间业务等各项业务，提供财务管理、信贷管理、历史数据中心、绩效考核等管理系统的接口，以支撑全行业务发展和内部管理，目的就是要增加计算机系统容量，完善总一分一支行功能体系，增加国际业务管理功能，打造全新的综合业务系统。

(4) 盛京银行贷款主要分布在房地产业、金融业、制造业等八大行业，其中房地产行业贷款占比较高，不利于分散风险

截至 2009 年 6 月末，这八个行业贷款总额占所有贷款余额比例为 84.37%，较 2008 年 6 月末的 81.55%有所上升。房地产业一直是盛京银行贷款投向重要行业，近几年占比一直较高，到 2009 年 6 月末，房地产贷款占比则上升到 21%，占比较高。针对房地产行业贷款，盛京银行积极采取多种措施严控房地产行业信贷风险，比如择优选择房地产商和项目，提高贷款抵押充足水平，严密跟踪、关注房地产商的销售回笼情况，积极落实还款计划，将房地产行业信贷风险控制在较低水平。截至 2009 年 6 月末，盛京银行房地产业贷款余额为 131.81 亿元，不良贷款余额为 0.76 亿

元，不良贷款率为 0.58%，不良率保持较低水平。

(5) 盛京银行 2008 年发行 12 亿元次级债，较大地提高了资本充足水平

截至 2008 年末，盛京银行资本充足率和核心资本充足率分别达到 13.98% 和 10.91%，分别较 2007 年提高了 4.26 和 2.08 个百分点，提升速度较快。另外，受业务扩张和计提拨备等方面因素的影响，2009 年第二季度末资本充足率和核心资本充足率都略有所下降，分别为 12.05% 和 9.06%。与国内主要城商行相比，2008 年盛京银行资本充足率和核心资本充足率均处于中游水平。与上市城商行相比，盛京银行的资本充足水平相对偏低，但是相对非上市城商行，盛京银行资本充足率还是具有一定的优势。同时，盛京银行 2008 年资本充足率高于全国城商行平均资本充足率 13% 的水平。

3. 评估方法的选用及计算过程

(1) 市场法的选用

市场法估价思路为：先收集与评估对象具有可替代性的可比交易实例，建立价格可比基础；再分别对可比实例进行交易情况修正、交易日期修正、个别因素修正；用简单算术平均法求出评估对象比准单价，得出评估对象在评估基准日的客观合理价格。

计算公式：目标银行待估价值 = 交易实例价格 × 交易情况修正系数 × 交易日期修正系数 × 个别因素修正系数

(2) 交易实例概况和比较分析

评估人员通过市场调查，搜集并选取 5 个与估价对象特征类似的交易实例进行比较、分析测算。基本情况如下：

① 2009 年 8 月，江苏吴中向苏州隆兴置业有限公司转让所拥有的江苏银行股份有限公司部分股权计 2,000 万股，转让价款 7,200 万元，每股转让价格为 3.60 元。该部分股权江苏吴中的账面成本为 1,388.09 万元，获利逾 5,800 万元。

② 2006年12月，交通银行在成都产权交易所挂牌120万股，成交价格3.35元/股。

③ 2007年11月，浙江富润表示已经与有关机构达成初步意向，将以每股4.90元的价格受让大连商业银行股份有限公司股权1亿股。

④ 2009年8月，山东产权交易中心挂牌信息显示，烟台尊贵建设工程有限公司拟转让其持有的烟台银行400万股股权，转让底价为每股2.70元，总价款为1,080万元。

⑤ 2009年11月末，宝新能源与湛江市基础设施建设投资有限责任公司签订了产权交易合同。宝新能源同意以人民币230,969,756.50元的价格受让基投公司持有的65,991,359股湛江市商业银行股份有限公司股权，折合人民币3.50元/股。该交易完成后，宝新能源将持有湛江商行7.9678%的股权。

各家银行近年主要相关情况资料如下表所示：

项目	目标银行	可比案例1	可比案例2	可比案例3	可比案例4	可比案例5
银行名称	盛京银行	江苏银行	交通银行	大连银行	烟台银行	湛江银行
注册资本(亿元)	30.00	78.50	390.70	34.15	20.00	7.48
交易时间		2009年8月	2006年12月	2007年11月	2009年8月	2009年11月
资产总额(亿元)	1,135.00	2,303.33	26,782.55	842.00	275.70	113.91
不良贷款率	1.57%	1.82%	1.92%	2.46%	5.19%	0.48%
资本充足率	13.98%	10.55%	13.47%	10.94%	10.73%	8.30%
核心资本充足率	10.91%	7.29%	9.54%	约8%	10.76%	7.66%
交易价格(元)		3.60	3.35	4.90	2.70	3.50

我们将上述各家银行对交易价格产生影响的主要因素与盛京银行的情况进行比较，具体情况见下表：

比较因素	待估银行	案例1	案例2	案例3	案例4	案例5
银行名称	盛京银行	江苏银行	交通银行	大连银行	烟台银行	湛江银行
交易情况		正常	正常	正常	正常	正常
交易价格		3.60	3.35	4.90	2.70	3.50
交易时间		无影响	有影响	有影响	无影响	无影响
地理位置		较好	较好	略好	略好	略好
资产规模		略好	较好	略差	较差	较差

不良贷款率		略差	略差	较差	较差	较好
资本充足率		略差	相似	略差	略差	较差
核心资本充足率		较差	相似	略差	相似	较差

(3) 交易实例修正

① 权重系数

根据历史经验及中国商业银行竞争力排名的参考因素，我们按照影响交易价格因素的重要程度对比较因素进行了权重划分，如下表所示：

比较因素	权重
地理位置	5%
资产规模	15%
不良贷款率	25%
资本充足率	25%
核心资本充足率	30%
权重合计	100%

② 比较因素修正系数

以目标银行的各项比较因素为基准 100，以下列系数标准，将可比交易案例的比较结果进行系数修正。

比较结果	较好	略好	相似	略差	较差
系数修正	$110 \leq X < 105$	$105 \leq X < 100$	100	$100 > X \geq 95$	$95 > X \geq 90$

修正后可比交易案例的分值如下：

比较因素	权重	待估银行	案例 1	案例 2	案例 3	案例 4	案例 5	
交易价格			3.60	3.35	4.90	2.70	3.50	
交易情况修正系数		100	100	100	100	100	100	
交易日期修正系数		100	100	96	98	100	100	
个别因素	地理位置	0.05	100	106	108	102	102	102
	资产规模	0.15	100	102	110	98	94	92
	不良贷款率	0.25	100	98	98	94	91	106
	资本充足率	0.25	100	98	100	98	98	94
	核心资本充足率	0.30	100	93	100	98	100	93
加权合计	1.00	100	97.50	101.40	97.20	96.45	96.80	

③ 可比案例修正结果

以目标银行为基数 100 除以将各可比案例修正后的分值，再乘以各个别因素所占权重得出比较因素修正结果，计算公式如下：

比较因素修正系数 = $\sum(100/\text{可比案例修正后的分值} \times \text{个别因素所占权重})$

比较因素	待估银行	案例 1	案例 2	案例 3	案例 4	案例 5
交易价格		3.60	3.35	4.90	2.70	3.50
交易情况	100/ ()	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
交易时间	() /100	1.00	0.96	0.98	1.00	1.00
个别因素	100/ ()	1.0256	0.9862	1.0288	1.0368	1.0331
比准价格		3.69	3.17	4.94	2.80	3.62

(4) 市场比较法确定目标银行的市场价值

对上述实例的比准交易价进行简单算术平均后，得到目标银行的每股市场价值为：

$$\begin{aligned} \text{目标银行每股市价} &= (3.69+3.17+4.94+2.80+3.62)/5 \\ &= 3.64(\text{元/股}) \end{aligned}$$

(5) 其它评估方法验证

本次评估采用“市盈率法”进行验证。

市盈率(PE) 是指每股的市场价格与每股赢利之间的比率：PE=每股市价/每股赢利。PE 率是股息支付率和增长率的递增函数以及风险程度的递减函数。由于价格-赢利乘数所涉及到的变量少，操作快捷简便，从初次公开筹股到判断相对价值的各种应用之中。当然在每股赢利为负值时，该乘数也即失去了意义。

本次评估选取 A 股上市公司银行股中的商业性银行的相关信息资料，测算盛京银行的市盈率及每股收益。

① 市盈率的确定

根据上市公司有关资料显示：自 2004 年至 2008 年这 5 年间，银行股市盈率低于全部 A 股的平均幅度为 19.54%。今年 1 月份以来，银行股市盈率与全部 A 股的差距

快速拉大。目前，银行股市盈率低于全部 A 股整体市盈率的幅度高达 50%以上，其动态市盈率约为 13.4 倍。本着谨慎性原则，本次评估市盈率倍数 PE 取 12。

② 每股收益的确定

本次评估选取 A 股上市公司银行股中的商业性银行——宁波银行、民生银行和中信银行的相关数据资料，测算盛京银行每股收益。下面为三家银行近三年每股收益情况：

企业名称	2008 年度	2007 年度	2006 年度	平均值
宁波银行	0.53 元/股	0.43 元/股	0.33 元/股	0.43 元/股
民生银行	0.42 元/股	0.48 元/股	0.31 元/股	0.40 元/股
中信银行	0.34 元/股	0.23 元/股	0.12 元/股	0.23 元/股
平均值				0.35 元/股

根据上述数据并结合国内外宏观经济形式，鉴于盛京银行非上市公司及其自身各种不利因素的制约，本次评估盛京银行的每股收益确定为 0.30 元。

③ 每股市价的确定

目标银行每股市价 = 每股收益 × 市盈率倍数

$$= 0.30 \times 12$$

$$= 3.60(\text{元/股})$$

(6) 评估结果的确定

本次评估结果取上述两种方法的平均值即： $(3.64+3.60)/2=3.62(\text{元/股})$ 。

六、评估结果

经评估，沈阳商业城股份有限公司持有的盛京银行股份有限公司 12,000 万股股权价值为 43,440.00 万元。

评估人员：贺力

二〇〇九年十二月十二日

第五部分 评估结论及其分析

一、评估结论

在实施了上述资产评估程序和方法后，我们对沈阳商业城股份有限公司纳入本次评估范围的资产在2009年11月30日所表现的公允价值反映如下：

经评估，沈阳商业城股份有限公司持有的盛京银行股份有限公司 12,000 万股股权价值为 43,440.00 万元。

二、影响评估结果因素分析

1. 中间业务收入增长缓慢

盛京银行在投资收益迅速增长的同时，中间业务收入增长缓慢，对银行利润贡献度近三年来持续为负，给盛京银行盈利能力带来一定的影响，这主要是由于代理国债交易手续费支出较大，以及借记卡业务收入较少等原因造成的。

2. 盛京银行贷款客户集中度仍然远高于监管要求

由于受自身规模较小、区域经营限制等方面的影响，我国城商行贷款集中度普遍较高。盛京银行通过增加资本金和控制贷款投向等手段，使得贷款客户集中度迅速下降。截至 2009 年 6 月末，单一最大贷款客户集中度为 31.68%，下降幅度较大。前十大贷款客户集中度则从 2006 年末的 421.41% 下降到 2009 年 6 月末的 110.52%。虽然近几年来盛京银行贷款客户集中度下降较快，但是离 10% 和 50% 的监管要求仍然还有一定的距离。

三、评估结论成立的条件

1. 本次评估结果是反映委估资产在本次评估目的下，根据公开市场的假设确定的评估价值，没有考虑特殊的交易方可能追加付出的价格等因素对评估价格的影响；同时，也未考虑国家宏观经济政策发生异常变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循持续经营假设等其它情况发生变化时，评估结果一般会失效。

2. 本报告所列示的评估结论仅供委托方为本报告之评估目的使用和送交评估主管机关审查使用。

3. 本报告评估结论是对评估范围内的资产于2009年11月30日的价值的客观公允反映，我对这一基准日以后由于经营环境的异常变化导致企业资产价值发生的改变不承担责任。

4. 在评估基准日后，有效期以内，若资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产评估值进行相应调整；若因国家政策调整，使资产价格标准发生变化，并对资产评估值产生明显影响时，委托方应及时委托评估机构重新确定评估值。

5. 评估结论是本评估机构出具的，受本机构评估人员执业水平和能力的影响。

四、评估基准日期后事项说明及对评估结论的影响

1. 本项评估是在独立、公正、客观、科学的原则下做出的，本公司及参加评估工作的全体人员与经济行为各方之间无任何特殊利害关系，评估人员在评估过程中恪守职业道德和规范，并进行了充分努力。评估结论是本公司出具的，受本机构具体参加本项目评估人员的执业水平和能力的影响。

2. 委托方提供给评估机构及评估人员的产权依据、财务会计数据、企业生产经营资料等与评估相关的所有资料是编制本报告的基础。委托方对其所提供资料的可靠性、真实性、准确性、完整性负责。如委托方提供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委托方负责，本公司不承担相关的法律责任。

五、评估结论效力、使用范围与有效期

1. 本评估结论系评估专业人员依据国家有关规定出具的意见，具有法律规定的效力，本报告含有若干附件，附件为构成本报告之重要组成部分，与本报告书正文具有同等法律效力。

2. 本报告所涉及的有关法律证明文件由委托方提供，其真实性由委托方负责。

3. 根据国家的有关规定，本评估报告的有效期限为自评估基准日起一年内，即有效期至2010年11月29日。