

本报告依据中国资产评估准则编制

人民法院委托司法执行财产处置参考价目的的资产评估报告

湖北省武汉市中级人民法院执行案件所涉及的
湖北华信恒昌实业有限公司持有武汉农村商业银行
股份有限公司 1%股权评估项目

资产评估报告书

鄂安永信评报字【2022】80178 号

湖北安永信资产评估咨询有限公司

2022年5月30日



中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码：	4242020051202200009
合同编号：	17
报告类型：	法定评估业务资产评估报告
报告文号：	鄂安永信评报字【2022】80178号
报告名称：	湖北省武汉市中级人民法院执行案件所涉及的湖北华信恒昌实业有限公司持有武汉农村商业银行股份有限公司1%股权评估项目资产评估报告
评估结论：	162,583,591.04元
评估机构名称：	湖北安永信资产评估咨询有限公司
签名人员：	马良（资产评估师） 会员编号：42020060 杜利梅（资产评估师） 会员编号：42100016
 (可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明：报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案，不作为协会对该报告认证、认可的依据，也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

生成日期：2022年05月30日

目 录

声 明	1
摘 要	2
正 文	3
一、委托人和其他资产评估报告使用人	3
二、评估目的	6
三、评估对象和评估范围	6
四、价值类型	6
五、评估基准日	7
六、评估依据	7
七、评估方法	8
八、评估程序实施过程 and 情况	9
九、评估假设	10
十、评估结论	11
十一、特别事项说明	10
十二、资产评估报告使用限制说明	12
十三、资产评估报告日	11
备查文件	13

声 明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

三、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、评估对象涉及的资产清单由委托人、产权持有单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

六、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露。

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

八、本资产评估报告是根据人民法院提供的资料和信息出具，资料和信息真实性、完整性、合法性对评估结论构成影响，依据同一标的资产的其他资料或者信息可能得出与本报告不一致的评估结论。

摘 要

湖北安永信资产评估咨询有限公司接受湖北省武汉市中级人民法院的委托，对其执行案件所涉及的湖北华信恒昌实业有限公司持有的武汉农村商业银行股份有限公司 1% 股权，在 2021 年 12 月 31 日这一评估基准日所表现的市场价值作出评定估算。

评估目的：本次资产评估目的为湖北省武汉市中级人民法院执行案件提供资产价值参考。

评估对象和评估范围：本次评估对象为湖北华信恒昌实业有限公司持有武汉农村商业银行股份有限公司 1% 股权的市场价值，评估范围为湖北华信恒昌实业有限公司持有武汉农村商业银行股份有限公司 49568168 股股权，持股比例 1%。

价值类型：本次评估选用市场价值类型。

评估基准日：2021 年 12 月 31 日。

评估方法：本次评估采用市场比较法。

评估结论：湖北华信恒昌实业有限公司持有武汉农村商业银行股份有限公司 1% 股权的评估值为 16,258.36 万元，单价 3.28 元/股。

评估结论详细情况见评估明细表。

评估报告的使用有效期：本次资产评估报告自评估基准日起一年（2021 年 12 月 31 日至 2022 年 12 月 30 日）使用有效。

评估报告日：2022 年 5 月 30 日。

重要提示：以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本资产评估项目的详细情况和合理理解分析结论，应当阅读资产评估报告正文，并请关注资产评估报告正文设定的假设、特别事项说明和使用限制说明。

湖北省武汉市中级人民法院执行案件所涉及的
湖北华信恒昌实业有限公司持有武汉农村商业银行
股份有限公司 1%股权评估项目
资产评估报告

鄂安永信评报字【2022】80178 号

湖北省武汉市中级人民法院：

湖北安永信资产评估咨询有限公司接受贵单位的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用市场法，按照必要的评估程序，对贵单位执行案件所涉及的湖北华信恒昌实业有限公司持有武汉农村商业银行股份有限公司 1% 股权，在 2021 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

一、 委托人、被评估单位和委托方以外的其他评估报告使用者

（一）委托方

本次评估的委托人为湖北省武汉市中级人民法院。

（二）被评估单位

本次评估的被评估单位为武汉农村商业银行股份有限公司。

1. 基本情况

企业名称：武汉农村商业银行股份有限公司

统一社会信用代码： 91420100691889725M

类型：股份有限公司(非上市)

法定代表人：徐小建

注册资本：4956816762 元人民币

成立日期：2009 年 08 月 31 日

营业期限自：2009 年 08 月 31 日

营业期限至：2089 年 08 月 30 日

登记机关：武汉市工商行政管理局

登记状态：存续（在营、开业、在册）

住所：湖北省武汉市江岸区建设大道 618 号

武汉农村商业银行主要经营业务有：吸收国内外公众存款；发放短期、中期和长期贷款；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；提供保管箱服务；个人理财业务、基金销售业务、代理保险业务、实物黄金代理销售业务；外汇存款、外汇贷款、外汇汇款、国际结算、外汇拆借、资信调查、咨询和见证业务；代客外汇买卖业务；即期结售汇（对公、对私）业务；经中国银行保险监督管理委员会、中国证券监督管理委员会、中国人民银行、国家外汇管理局等相关主管部门批准的其他业务。

武汉农村商业银行是经中国银监会批准成立的股份制商业银行，是一家副省级城市农村商业银行，2009年9月9日正式开业。

目前，全行200余网点遍布武汉城乡，在湖北省内设立了咸宁分行、宜昌分行、黄冈分行和光谷分行，在湖北、江苏、广东、云南、海南、广西等六省筹建和设立了47家村镇银行。

2. 2021年股东结构

（1）股本

2021年末，武汉农村商业银行股份有限公司通过送股，股本总额由4859624276股增加为4956816762股，公司股份均为非上市流通股份。

2021年股本情况表

股份类型	数量（股）	比例（%）
法人股	4432961530	89.43
自然人股	523855232	10.57
总股数	4956816762	100.00

（2）股东情况

2021年末，武汉农村商业银行股份有限公司股东总数为3803户，其中，法人股东135户，自然人股东3668户。

2021年末武汉农村商业银行股份有限公司最大十名股东持股情况表

序号	股东名称	股份数（股）	占比（%）
1	武汉商贸集团有限公司	374488112	7.56%
2	湖北香利资产管理有限公司	374488112	7.56%
3	武汉市电力开发有限公司	374488112	7.56%
4	黄鹤楼科技园（集团）有限公司	175391326	3.54%

5	武汉海瞄业发展有限公司	174761119	3.53%
6	湖北幸福垵实业集团有限公司	174761119	3.53%
7	武汉运盛集团有限公司	161187440	3.25%
8	武汉农业集团有限公司	149068084	3.01%
9	武汉新华大饭店有限公司	137312307	2.77%
10	武汉市洪荣房地产开发有限公司	111619272	2.25%

3. 2021 年经营情况

2021 年末，武汉农村商业银行股份有限公司资产总额达到 3727.58 亿元，较上年末增加 413.35 亿元，增幅为 12.47%。各项存款余额（人行口径）为 2921.62 亿元，较上年末增加 372.71 亿元，增幅为 14.62%。各项贷款余额（人行口径）2221.43 亿元，比上年增加 352.17 亿元，增幅为 18.84%。

截止 2021 年末，武汉农村商业银行股份有限公司的不良贷款（后三类）余额为 55.21 亿元，不良贷款率 2.55%，比上年末下降 0.76 个百分点。其中：次级类贷款 39.27 亿元，可疑类贷款 15.3 亿元，损失类贷款 0.64 亿元。

2021 年，武汉农村商业银行股份有限公司实现营业净收入 84.45 亿元，实现利润总额 13.04 亿元，实现税后净利润 10.95 亿元，实现归属于母公司股东的净利润 10.62 亿元。

根据中国人民银行武汉分行营业管理部统计数据，2021 年末，武汉农村商业银行股份有限公司武汉市内人民币存款余额 2577 亿元，在武汉市内存款市场份额为 8.74%，排名同业第 4 位。该银行武汉市内人民币贷款余额 1872 亿元，在武汉市内贷款市场份额为 5.47%，排名同业第 8 位。

4. 近三年主要监管指标

武汉农村商业银行股份有限公司近 3 年主要指标

年度	每股净资产 (元/股)	每股收益 (元/股)	资本充足率	不良率	拨备覆盖率
2019 年	4.87	0.35	14.21%	2.78%	180.54%
2020 年	4.48	0.18	12.34%	3.31%	153.04%
2021 年	4.69	0.21	12.12%	2.55%	191.08%

5. 近三年经营状况

武汉农村商业银行股份有限公司近三年的经营状况如下表所示。

武汉农村商业银行股份有限公司近 3 年经营状况表

项目	2019 年	2020 年	2021 年
----	--------	--------	--------

资产总额 (亿元)	2,856.13	3,162.69	3,566.64
负债总额 (亿元)	2,624.12	2,929.95	3,331.81
所有者权益 (亿元)	232.01	232.74	234.84
总股本 (亿元)	47.41	48.60	49.57
每股净资产 (元)	4.89	4.53	4.74
营业收入 (亿元)	74.84	73.40	77.43
净利润 (亿元)	17.04	9.48	10.47

注：以上数据摘自《2019年武汉农村商行银行年度报告》、《2020年武汉农村商行银行年度报告》、《2021年武汉农村商行银行年度报告》。

(三) 委托方以外的其他评估报告使用者

本次评估报告使用者为湖北省武汉市中级人民法院，无其他评估报告使用者。

二、 评估目的

根据《湖北省武汉市中级人民法院委托书》(2021)鄂01执4257号，湖北省武汉市中级人民法院因执行湖北第二师范学院与湖北华信恒昌实业有限公司股权转让纠纷一案，需要对湖北华信恒昌实业有限公司持有的武汉农村商业银行股份有限公司1%股权，即49568168股股权的市场价值进行评估，为委托方执行案件提供资产价格参考。

三、 评估对象和评估范围

(一) 评估对象和范围

本次评估对象为湖北华信恒昌实业有限公司持有武汉农村商业银行股份有限公司1%股权的市场价值。评估范围为湖北华信恒昌实业有限公司持有武汉农村商业银行股份有限公司49568168股股权，持股比例1%。

根据《湖北省武汉市中级人民法院民事裁定书》(2018)鄂01民初4290号，湖北第二师范学院与湖北华信恒昌实业有限公司股权转让合同纠纷一案，于2018年7月25日作出(2018)鄂01财保222号民事裁定书，冻结了湖北华信恒昌实业有限公司持有武汉农村商业银行股份有限公司1%的股权。2020年7月20日，湖北省武汉市中级人民法院裁定继续冻结湖北华信恒昌实业有限公司持有的武汉农村商业银行股份有限公司1%的股权。

四、 价值类型

本评估项目采用的价值类型为市场价值。

根据委托人的委托及本次评估的特定目的，本次评估选用的价值类型为市场价值。本报告确定的评估价值类型为评估基准日评估对象的市场价值。

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

评估基准日为 2021 年 12 月 31 日。

本项目所选定的评估基准日是根据本次评估的目的与委托人沟通并结合提供资料的情况等确定，该日与评估目的计划实现日较为接近，且相关的财务数据已公布并经中介机构审计，有利于保证财务数据的真实性和评估目的的实现。

本次评估所采用的价格标准(资料)均系评估基准日市场的现行价值。

六、 评估依据

评估依据包括经济行为依据、法律依据、准则依据、权属依据和取价依据等。

(一) 经济行为依据

1. 《湖北省武汉市中级人民法院委托书》（2021）鄂 01 执 4257 号。

(二) 法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第 46 号）；
2. 《中华人民共和国公司法》（2018 年 10 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议）；
3. 《中华人民共和国民事诉讼法》；
4. 《国有资产评估管理办法》（国务院第 91 号令，1991 年）；
5. 《中华人民共和国公司登记管理条例》（国务院令第 648 号）；
6. 《公司注册资本登记管理规定》（国家工商总令第 64 号）；
7. 《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》（法释[2018]15 号）；

(三) 准则依据

1. 《资产评估基本准则》（2017 年 8 月 23 日 财资[2017]43 号）；

2. 《资产评估职业道德准则》（2017年9月8日 中评协[2017]30号）；
3. 《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协[2018]36号）；
4. 《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协[2018]35号）；
5. 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（2017年9月8日 中评协[2017]33号）；
6. 《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协[2018]37号）；
7. 《资产评估机构业务质量控制指南》（2017年9月8日 中评协[2017]46号）；
8. 《资产评估价值类型指导意见》（2017年9月8日 中评协[2017]47号）；
9. 《资产评估对象法律权属指导意见》（2017年9月8日 中评协[2017]48号）；
12. 《资产评估执业准则—企业价值》（中评协[2018]38号）；
13. 《人民法院委托司法执行财产处置资产评估指导意见》（中评协〔2019〕14号）

（四） 权属依据

- 1、《湖北省武汉市中级人民法院委托书》（2021）鄂01执4257号；
- 2、其他产权依据。

（五） 其他依据

- 1、评估人员现场勘查、市场调查获得的资料；
- 2、其它与评估有关的资料；
- 3、武汉市农村商业银行2019-2021年度财务报告；
- 4、同行业上市公司市场公开数据。

七、 评估方法

（一）评估方法的选择

资产评估的主要方法有市场法、收益法和成本法（资产基础法）。资产评估师执行评估业务，应当根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

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方法。市场法需要有公开活跃的市场为基础，参照物及有关指标、技术参数等资料可以搜集，具备使用市场法的必要前提。考虑到在公开市场上可以取得与武汉农村商业银行股份有限公司处于同一行业的可比公司信息，可供选取的参数等对比指标较为充分，因此，本次评估适宜采用市场法。采用可比交易案例比较时，

因为交易对象的时间性差异和交易条件等因素无法充分知晓和判断，因此本项目采用可比上市比较法评估。

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。本次评估的股权数量较少，持股比例1%，为少数股东权益，无控制或共同控制，也没有重大影响，委托人及被评估单位未能提供相关的企业未来经营的相关规划资料及未来经营收益预测等资料，评估人员也无法合理预测未来的经营状况。因提供资料受被评估单位配合的局限，本次不适宜采用收益法进行评估。

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。本次评估的为少数股东权益，委托人及被评估单位未能提供相关资产及负债的具体明细等资料，评估人员无法对各项资产、负债进行了解、识别和验证，因此，本次不适宜采用资产基础法。

综上所述，依据本次评估特定目的和持续经营的基本假设，以及评估对象资产特征和采用的价值类型，本次评估采用市场法。

（二）评估方法介绍

市场法（上市公司比较法）评估方法如下：

上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据，计算适当的价值比率，将评估对象与同行业的上市公司进行比较，对这些上市公司已知价格和经济数据作适当的修正，以此估算评估对象的合理价值的方法。

结合我国商业银行的实际情况，本次评估选取可比上市银行的7个经济指标计算相应的价值比率，分别为总资产、收入总额、存款总额、贷款总额、净资产总额、净利润总额、利息净收入。

首先，通过分析可比上市公司市场价值与选定的各财务指标之间的价值比率，得出委评银行相关财务指标下的市场价值；然后考虑委评股权的缺少流动性折扣，综合测算委评股权的市场价值。

八、 评估程序实施过程和情况

结合评估工作具体环节，此次资产评估大体分为四个步骤。

（一）评估准备阶段

本阶段的主要工作是：接受项目委托，确定评估目的、评估对象与评估范围，选定评估基准日，拟定评估计划。

（二）现场清查阶段

根据本次股权评估的特点，因委托人及被评估单位未能提供相关资产及负债的具体明细等资料，评估人员无法对各项资产、负债进行了解、识别和验证。本次评估，现场清查主要是根据委托人提供的资料，以及资本市场公开的财务数据，评估人员对评估对象形成的来源、产权依据进行了核实清查。

（三）评定估算阶段

根据评估目的和所收集的资料，本次评估对象为股权的市场价值，需要分析计算股权每股单价，本次选取公开市场上同类上市银行相关指标进行比较分析。首先搜集上市银行信息，选取和确定比较样本银行，分析比较样本银行和待估对象，选取比较参数和指标，确定比较体系；然后通过每个样本银行的可比价值与各项经济指标参数计算初始价值比率，并按相应权重，得出加权平均价值比率，然后与待估对象的每个参数进行相乘，得到待估对象每个经济指标参数的初步估值；接着对初步估值进行算术平均，得到比较后的待估对象估值；最后扣除流动性折扣后，得出待估对象的评估值。项目负责人对资产评估初步结论进行汇总，撰写并形成评估报告草稿。

（四）提交报告阶段

根据我公司评估业务流程管理办法规定，项目负责人在完成评估报告草稿一审后形成评估报告初稿并提交公司内部审核。进行合理修改后形成评估报告正式稿并提交委托方。

九、 评估假设

（一）基本假设

1. 持续经营假设

持续经营假设是指评估时被评估单位的生产经营业务可以按其现状持续经营下去，并在可预见的经营期内，其经营情况不发生重大变化。

2. 交易假设

交易假设是假定待评估股权已经处在交易的过程中，评估师根据待评估股权的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

3. 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。

（二）特定假设

1. 国家相关政治、法律、财政、经济等宏观情况无重大变化。
2. 单位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。
3. 委托方提供的数据具有真实、合法、完整性。
4. 武汉农村商业银行公开披露的《2021 年度财务报告》真实、完整。
5. 除本报告中另有陈述、描述和考虑外，被评估资产的取得、使用等均符合国家法律、法规和规范性的规定。

本次评估是基于评估假设成立的前提条件下进行的，如评估假设发生变化或不再适用，将对评估结论产生重要影响或导致评估结论无效。

十、 评估结论

经评估，在评估基准日 2021 年 12 月 31 日，湖北省武汉市中级人民法院委托评估的湖北华信恒昌实业有限公司持有武汉农村商业银行股份有限公司 1%股权的评估值为 16,258.36 万元，单价 3.28 元/股。

十一、 特别事项说明

1. 本报告结果是评估对象于评估基准日的公开市场价值的正常与公允的反映，而并非市场的成交价格，市场的成交价格受买卖双方的喜好、投资需求、谈判技巧、资产的处置方式、处置时间等多种因素影响。评估中没有考虑评估基准日之后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值的影响

2. 评估范围内的股权被法院冻结，根据本次评估的特定目的，没有考虑该因素对评估结果的影响。

3. 本次评估的股权数量 49,568,168 股，系根据武汉农村商业银行股份有限公司公开数据 2021 年年度报告上总股数 4,956,816,762 股，按 1%持股比例计算而来，

即 4,956,816,762 股 $\times$ 1%=49,568,168 股（取整）。在本报告结果应用有效期内，若资产数量及状况发生变化，应根据原评估方法对评估值进行相应调整。

4. 在本报告结果应用有效期内，若资产价格标准发生变化并对资产评估价格产生明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新进行评估。

委托方按本报告所列明的评估目的使用时，报告使用者应注意上述特别事项对评估结论的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

1. 本评估报告仅为本次特定的评估目的提供参考使用，不适用于任何其他目的；资产评估报告使用人应当正确理解评估结论。评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证；报告使用人不能将本报告结果作为本次评估目的实现的唯一依据。因使用不当造成的后果与签字资产评估师及其所在评估机构无关。

2. 本报告仅供委托人及本报告说明的其他评估报告使用人使用，且本报告必须完整使用方为有效，对仅使用本报告中部分内容而导致可能的损失，评估机构不承担责任。

3. 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

4. 未征得出具评估报告的评估机构同意，本报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

5. 本评估报告自报告基准日起一年（2021 年 12 月 31 日至 2022 年 12 月 30 日）使用有效。

十三、资产评估报告日

本评估报告日为 2022 年 5 月 30 日，是评估师形成专业意见的日期。

评估机构：湖北安永信资产评估咨询有限公司

资产评估师：



资产评估师：

2022 年 5 月 30 日

