

山东天业恒基股份有限公司拟股权转让所涉及
济南市高新区天业小额贷款股份有限公司

股东全部权益价值

资产评估报告

鲁正信评报字(2017)第 0024 号

(本报告共一册, 本册为第一册)

山东正源和信资产评估有限公司

二〇一七年四月二十五日

目 录

资产评估师声明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告	4
一、委托人、被评估单位和评估委托合同约定的其他评估报告使用人概况；	4
二、评估目的	7
三、评估对象和评估范围	7
四、价值类型及其定义	11
五、评估基准日	11
六、评估依据	12
七、评估方法	14
八、评估程序实施过程和情况	19
九、评估假设	22
十、评估结论	24
十一、特别事项说明	26
十二、评估报告使用限制说明	29
十三、评估报告日	29
附件目录	31

资产评估师声明

一、本评估报告是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的。

二、委托人或者本评估报告使用人应当按照法律规定和本评估报告载明的使用范围使用评估报告；委托人或者本评估报告使用人违反前述规定使用评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

本评估报告仅供委托人、评估委托合同中约定的其他评估报告使用人和国家法律、法规规定的评估报告使用人使用；除此之外，任何机构和个人不能由于得到评估报告而成为评估报告的使用人。

本资产评估机构及资产评估师提示评估报告使用人应当正确理解评估结果，评估结果不等同于评估对象可实现的价格，评估结果不应当被认为是对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循独立、客观和公正的原则，遵守有关法律、法规和资产评估准则的规定，并对所出具的评估报告依法承担责任。

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

五、本资产评估机构及资产评估师与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、资产评估师已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已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，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托人及相关当事人完善产权以满足出具评估报告的要求。

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

**山东天业恒基股份有限公司拟股权转让所涉及
济南市高新区天业小额贷款股份有限公司
股东全部权益价值
资产评估报告摘要**

鲁正信评报字(2017)第 0024 号

山东正源和信资产评估有限公司接受山东天业恒基股份有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对山东天业恒基股份有限公司拟股权转让的经济行为所涉及济南市高新区天业小额贷款股份有限公司股东全部权益在 2016 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) 评估目的

本次评估目的是对济南市高新区天业小额贷款股份有限公司股东全部权益在评估基准日所表现的市场价值发表专业意见，为山东天业恒基股份有限公司拟股权转让的经济行为提供价值参考依据。

(二) 评估对象和评估范围

评估对象为济南市高新区天业小额贷款股份有限公司股东全部权益价值，评估范围是济南市高新区天业小额贷款股份有限公司截止评估基准日 2016 年 12 月 31 日的全部资产和负债。

(三) 价值类型

本次资产评估确定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。

(四) 评估基准日

本项目资产评估基准日是 2016 年 12 月 31 日。

(五) 评估方法

本次评估根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，依据评估对象的实际状况、有关市场交易资料和现行市场价格标准，并参考资产的历史成本记录，以企业继续经营、资产的继续使用和公开市场为前提，采用资产基础法和收益法进行了评估。

(六) 评估结论

经实施现场调查、市场调查、询证和评定估算等评估程序，选择收益法评估结果作为济南市高新区天业小额贷款股份有限公司股东全部权益在评估基准日 2016 年 12 月 31 日

市场价值的最终评估结论，即 23,619.39 万元，大写人民币贰亿叁仟陆佰壹拾玖万叁仟玖佰元。

(七)使用有效期

本报告评估结论有效期自评估基准日 2016 年 12 月 31 日起计算，一年内有效，即自 2016 年 12 月 31 日至 2017 年 12 月 30 日止。

(八)特别事项

1. 本次评估未考虑评估增减值而产生的相关税费。对评估对象所涉及到的所有税费，在评估目的实现时，应由税务机关根据国家税法的规定据实征收，并由税法规定的纳税人承担，具体税额在本次评估报告中未作调整。在评估目的实现时，所有税费应以主管税务部门核定数字为准，主管税务部门核定金额与账面记载不符时，应据之调整评估结论。

2. 截至评估基准日，郭会仁在济南市高新区天业小额贷款股份有限公司股权存在股权代持及冻结情况。

3. 根据委托人及被评估单位提供的资料，截止评估基准日本项目评估对象股权出质情况如下表：

登记编号	出质人	质权人	出质股权数(万元)
370127201606200002	山东天业恒基股份有限公司	中江国际信托股份有限公司	19,000.00

以上内容摘自资产评估报告，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告全文，并特别关注价值类型及其定义、评估假设与限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

山东天业恒基股份有限公司拟股权转让所涉及
济南市高新区天业小额贷款股份有限公司
股东全部权益价值

资产评估报告

鲁正信评报字(2017)第 0024 号

山东天业恒基股份有限公司：

山东正源和信资产评估有限公司接受山东天业恒基股份有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对山东天业恒基股份有限公司拟股权转让的行为所涉及济南市高新区天业小额贷款股份有限公司股东全部权益在 2016 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、被评估单位和评估委托合同约定的其他评估报告使用人概况；

(一) 委托人简介

本次评估的委托人为山东天业恒基股份有限公司(以下通称委托人)。

1. 委托单位简介

中文名称：山东天业恒基股份有限公司

统一社会信用代码： 91370000267172303L

类型：股份有限公司(上市)

地址：济南市高新开发区新宇南路 1 号济南国际会展中心 A 区

成立日期：1993 年 01 月 16 日

营业期限至：

注册资本：88463.473100 万人民币

法定代表人：曾昭秦

2. 经营业务范围

经营范围：纺织、服装、鞋帽及日用品、五金交电化工(不含化学危险品)、建筑及装饰材料、日用杂货(不含烟花爆竹)、家具、摩托车、钢材、商品房、汽车(不含小轿车)、文化体育用品及器材、电子产品、通信设备(不含无线电发射器材)的销售；房屋、柜台出租；工艺美术品(含金银饰品零售、翻新)；仓储(不含危险化学品)；装饰装修、物业管理(须凭资质证书经营)；企业管理服务；电子信息技术的开发、服务及培训；房地产开发、销售(凭资质证书经营)；矿业投资；矿产品开采的技术开发、技术咨询及技术服务。(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) 评估对象的产权持有者

济南市高新区天业小额贷款股份有限公司截止 2016 年 12 月 31 日注册资本为 20,000.00 万元，实收资本 20,000.00 万元。本项目评估对象一股东全部权益的产权持有者为济南市高新区天业小额贷款股份有限公司全体股东。

(三) 被评估单位简介

本次评估的被评估单位为济南市高新区天业小额贷款股份有限公司(以下通称被评估单位)。

1. 被评估单位简介

中文名称：济南市高新区天业小额贷款股份有限公司

统一社会信用代码： 91370100582224767L

类型：其他股份有限公司(非上市)

住所：济南市高新区康虹路 766 号盛世花苑西侧商业 1-113

法定代表人：胡兰训

注册资本：贰亿元整

成立日期：2011 年 11 月 10 日

营业期限：2011 年 11 月 10 日至 2061 年 11 月 8 日

2. 被评估单位历史沿革

济南市高新区天业小额贷款股份有限公司是经山东省金融工作办公室批准成立的小额贷款公司，根据批文“鲁金办字[2011]149 号”文件，由山东天业矿业有限公司、山东天砾贸易有限公司等 5 家法人单位、3 个自然人出资成立，并于 2011 年 11 月 10 日取得济南市工商行政管理局颁发的企业法人营业执照。

2015 年 5 月 28 日，根据股权转让协议，股东济南三鼎物资有限公司、济南金德庆贸易有限公司分别将持有的 10% 股权以 1,045.83 万元的价格转让给山东天业矿业有限公司，此次变更已于 2015 年 10 月 19 日取得济南市人民政府金融工作办公室济金办[2015]102 号文件批准。

2015 年 12 月 11 日，根据股权转让协议，公司股东杨岗、张鹏、山东金钥匙非融资性担保有限公司、山东天砾贸易有限公司、山东天业矿业有限公司将其持有的全部股权，转让给山东天业恒基股份有限公司。2016 年 2 月 3 日，股东山东天业恒基股份有限公司增加投入货币资金人民币 10,000.00 万元，变更后注册资本为人民币 20,000.00 万元，山东天业恒基股份有限公司出资人民币 19,000.00 万元，占注册资本的 95%，郭会仁出资人民币

1,000.00 万元，占注册资本的 5%。此次股权变更以及增资扩股已于 2016 年 2 月 24 日取得山东省金融工作办公室鲁金办字[2016]28 号文件批准。截至评估基准日，被评估单位股权比例如下：

投资者名称	出资额(人民币元)	持股比例%
山东天业恒基股份有限公司	190,000,000.00	95.00
郭会仁	10,000,000.00	5.00
合计	200,000,000.00	100.00

3. 经营业务范围

经营范围：在济南市市区内办理各项小额贷款；开展小企业发展、管理、财务咨询；股权投资(总投资额不超过注册资金的 30%)；委托贷款；不良资产处置收购；金融产品代理销售。(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)。

4. 被评估单位近年来财务状况

被评估单位近年来资产、财务、负债状况和经营业绩

金额单位：人民币元

年度 项目	2014 年度/ 2014. 12. 31	2015 年度/ 2015. 12. 31	2016 年度/ 2016. 12. 31
资产总计	148,199,640.30	158,904,383.77	268,062,040.84
总负债	31,693,929.09	42,228,308.50	34,924,702.58
净资产	116,505,711.21	116,676,075.27	233,137,338.26
营业收入	21,076,770.04	19,789,789.45	30,413,523.39
利润总额	15,598,792.07	14,908,752.41	22,103,736.70
净利润	11,687,067.19	11,170,364.06	16,461,262.99

2016 年会计报告业经瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)审计并出具了“瑞华审字[2017]37060003 号”无保留意见的审计报告。

(四) 委托人与被评估单位的关系

本项目委托人为山东天业恒基股份有限公司，被评估单位为济南市高新区天业小额贷款股份有限公司，委托人拟转让所持有的被评估单位股权。

(五) 评估报告使用人

1. 委托人：山东天业恒基股份有限公司。
2. 其他评估报告使用人：除国家有关法律法规规定外，无其他评估报告使用人。
3. 评估报告仅供委托人和本评估合同约定的其他评估报告使用人使用，法律、法

规另有规定的除外。

4. 除以上情形外，任何机构和个人不能由于得到评估报告而成为评估报告的使用人。

二、评估目的

根据 2017 年 3 月 20 日山东天业恒基股份有限公司总经理会议决定，拟转让所持有的济南市高新区天业小额贷款股份有限公司股权。

所以本次评估目的是对济南市高新区天业小额贷款股份有限公司的股东全部权益在评估基准日所表现的市场价值发表专业意见，为山东天业恒基股份有限公司拟股权转让的经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象和评估范围概况

评估对象为济南市高新区天业小额贷款股份有限公司股东全部权益价值，评估范围是济南市高新区天业小额贷款股份有限公司截止评估基准日 2016 年 12 月 31 日的全部资产和负债。

山东天业恒基股份有限公司已委托瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)对截止 2016 年 12 月 31 日的会计报表进行审计并出具了“瑞华审字[2017]37060003 号”无保留意见的审计报告。

济南市高新区天业小额贷款股份有限公司资产配置表

单位：万元

项目		账面价值	资产分布
		A	
1	货币资金	9,735.64	
2	发放贷款和垫款	16,817.16	
3	应收利息	70.34	
4	其他应收款	0.99	
5	固定资产	25.57	高新区康虹路 766 号盛世花苑(盛世花城)小区西侧 8 号铺 1-113 号
6	无形资产	13.46	
7	递延所得税资产	143.05	
8	资产总计	26,806.20	
9	应付职工薪酬	70.63	
10	应交税费	331.85	
11	应付利息	103.43	

12	其他应付款	13.56	
13	其他负债	2,973.00	
14	负债合计	3,492.47	
15	净资产(所有者权益)	23,313.73	

(二) 评估对象基本情况

1. 评估对象权益状况

① 股权质押情况

根据委托人及被评估单位提供的资料，截止评估基准日本项目评估对象股权出质情况如下表：

登记编号	出质人	质权人	出质股权数(万元)
370127201606200002	山东天业恒基股份有限公司	中江国际信托股份有限公司	19,000.00

② 诉讼情况，

截至评估基准日，郭会仁在济南市高新区天业小额贷款股份有限公司股权存在股权代持及冻结情况。具体情况如下：

2012年，山东天业贸易有限公司和郭会仁签署《股权转让协议》和《委托持股协议》，约定：郭会仁将其持有的济南市高新区天业小额贷款股份有限公司 500 万元出资以 550 万元的价格转让给山东天业贸易有限公司，并由郭会仁代持前述 500 万元出资。

2012年，山东天业矿业有限公司和郭会仁签署《股权转让协议》和《委托持股协议》，约定：郭会仁将其持有的济南市高新区天业小额贷款股份有限公司 500 万元出资以 550 万元的价格转让给山东天业矿业有限公司，并由郭会仁代持前述 500 万元出资。

根据烟台市福山区人民法院 2015 年 5 月 12 日作出的“(2015)福东民初字第 61 号”《民事裁定书》和 2015 年 5 月 14 日作出的“(2015)福东民初字第 61 号”《协助执行通知书》，郭会仁作为代持人持有的济南市高新区天业小额贷款股份有限公司 1000 万元出资被查封，查封期限自 2015 年 5 月 14 日至 2018 年 5 月 14 日止。

济南高新技术产业开发区人民法院 2015 年 9 月 18 日作出“(2015)高商初字第 307 号”和“(2015)高商初字第 308 号”《民事判决书》，判决山东天业矿业有限公司和山东天业贸易有限公司分别享有郭会仁持有的济南市高新区天业小额贷款股份有限公司 5% 的股权。

截至评估基准日，郭会仁持有的高新区天业小额贷款股份有限公司的股权仍处于冻结。

除上述事项外，根据委托人及被评估单位提供的资料，未发现评估对象存在抵押、担保、诉讼等影响评估对象价值的或有事项存在。

2. 评估对象、被评估企业以往的评估及交易情况

2015年12月，山东天业恒基股份有限公司为实现公司多元化发展战略，打造公司新的利润增长点，山东天业恒基股份有限公司拟与山东天业矿业有限公司、山东金钥匙非融资性担保有限公司、山东天涿贸易有限公司、张鹏、杨岗(以上简称“交易对方”)签订附条件生效的股权转让协议，现金收购交易对方合计持有的济南市高新区天业小额贷款股份有限公司90%的股权。

中通诚资产评估有限公司于2015年12月11日出具的《山东天业恒基股份有限公司拟支付现金收购济南市高新区天业小额贷款股份有限公司90%股权价值项目资产评估报告》的评估结果作为定价依据。根据评估报告，经采用收益法评估，在评估基准日2015年9月30日，济南市高新区天业小额贷款股份有限公司股东全部权益价值评估价值为11,612.98万元，与账面价值11,352.00万元相比，增值260.98万元，增值率为2.30%。本次评估涉及的济南市高新区天业小额贷款股份有限公司90%股权价值评估值为10,451.68万元。

本次股权转让价格以经具有证券期货相关业务评估资格的中通诚资产评估有限公司出具的评估报告为定价依据，经协商，确定济南市高新区天业小额贷款股份有限公司90%股权转让价格为人民币10,450万元。

(三) 评估范围内主要资产状况

1. 主要资产经营情况

截至评估基准日，济南市高新区天业小额贷款股份有限公司发放贷款余额175,650,000.00元。近两年贷款五级分类如下：

(1) 按贷款的期限分类

项目	2016年12月31日余额	2015年12月31日余额
贷款	175,650,000.00	152,661,475.00
贴现		
其他垫款		
发放贷款和垫款总额	175,650,000.00	152,661,475.00
减：损失准备	7,478,400.00	3,894,922.13
发放贷款和垫款净额	168,171,600.00	148,766,552.87

(2) 按贷款的担保方式分类

项目	2016年12月31日余额	2015年12月31日余额
信用贷款		
保证贷款	175,650,000.00	152,581,475.00
抵押贷款		80,000.00
质押贷款		
贴现		
合计	175,650,000.00	152,661,475.00

(3) 按贷款的风险分类

项目	2016年12月31日余额	2015年12月31日余额
正常类贷款	115,000,000.00	135,661,475.00
关注类贷款	46,080,000.00	12,000,000.00
次级类贷款	14,570,000.00	5,000,000.00
可疑类贷款		
损失类贷款		
合计	175,650,000.00	152,661,475.00

2. 评估范围内主要实物资产状况

(1) 被评估单位主要设备类资产包括机器设备、车辆及电子设备，清单数量共计 69 台套，实有数量 69 台套，其中，机器设备 28 台套，车辆 1 辆，电子设备 40 台套。购置时间为 2011 年 12 月至 2016 年 3 月。委估资产分别安装和使用在济南市高新区康虹路 766 号盛世花苑西侧商业 1-113 办公区域内。

① 机器设备：至评估基准日委估机器设备清单数量为 28(套)，实有数量 28 台，主要为沙发、办公桌等办公家具等。经现场勘察及企业有关人员介绍，上述设备购置及启用时间差别不大，技术状况良好，所盘点设备均正常使用中。

② 车辆：至评估基准日委估车辆清单数量为 1 辆，实有数量 1 辆。小型普通客车，品牌型号：别克牌 SGM6531ATA。经现场勘察及企业有关技术人员介绍，车辆技术状况良好，处于正常使用中。

③ 电子设备：至评估基准日委估电子设备清单数量为 40 台，实有数量 40 台，主要包括电脑、空调、办公设备等。经现场勘察及企业有关技术人员介绍，上述设备为购置时间自 2011 年 12 月至 2016 年 9 月，公司的设备管理及维修制度较为完善，各种设备按规定维修保养，定期进行设备状态检查。截至评估基准日，设备均在正常使用中、维护保养良好。

2. 评估范围内主要资产法律状况

(1) 被评估单位为满足生产经营租赁山东天业房地产开发集团有限公司位于高新区康虹路 766 号盛世花苑(盛世花城)小区西侧 8 号铺 1-113 号, 面积 565.526 平方米, 租赁期限自 2011 年 12 月 20 日至 2016 年 12 月 19 日, 租赁期内年租金 95636.00 元。截至评估基准日, 该租赁合同已到期, 被评估单位尚未与山东天业房地产开发集团有限公司签订新的租赁合同。

(2) 根据中国人民银行企业基本信用信息报告, 截止 2016 年 12 月 31 日, 被评估单位未与金融机构发生信贷关系, 无未结清贷款, 无对外担保, 自身资产无抵押担保。

(3) 所有纳入评估范围的资产产权清晰, 均未有抵押、诉讼、担保等事项。

3. 评估范围内主要资产经济状况

被评估资产均为经营性资产, 没有发现产经济性贬值现象的存在。

(四) 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产

被评估单位无形资产为外购 OAB 办公系统, 该软件由济南兆恩信息技术有限公司开发, 2013 年 12 月购买, 原始购入价 194,500.00 元, 截至评估基准日, 该软件处于正常使用状态。除上述事项外, 被评估单位无账面未记录的无形资产。

(五) 其他特别事项

1. 纳入评估范围的资产均为实际取得成本, 没有根据以往资产评估结论进行调账。

2. 纳入评估范围的资产、负债与委托人及被评估单位申报评估的资产、负债范围一致, 与审计结果一致。

四、价值类型及其定义

(一) 价值类型及其定义

本次资产评估确定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。

(二) 价值类型的选取理由

本次评估为山东天业恒基股份有限公司拟股权转让的经济行为提供价值参考依据。资产评估报告使用各方要求评估结果公允、公正, 并且报告使用各方会在各自理性行事且未受任何强迫的情况下使用本报告评估结论, 故本次评估选用市场价值类型。

五、评估基准日

(一) 评估基准日的确定

本项目资产评估基准日是 2016 年 12 月 31 日；

(二) 确定评估基准日所考虑的主要因素：

1. 评估基准日是委托人及相关当事方根据本次经济行为及评估目的确定的；
2. 与评估目的的实现日接近；
3. 为会计核算月末，便于财务核算。

(三) 取价标准

评估中的一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

(一) 经济行为依据：

2017 年 3 月 20 日山东天业恒基股份有限公司总经理会议；

(二) 法律法规：

1. 《中华人民共和国资产评估法》(2016 年 7 月 2 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过)；
2. 《中华人民共和国企业国有资产法》(2008 年 10 月 28 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过，中华人民共和国主席令第 5 号公布)；
3. 《国有资产评估管理办法》(1991 年 11 月 16 日国务院 1991 年第 91 号令)；
4. 《国有资产评估管理办法施行细则》(1992 年 7 月 18 日国资办发〔1992〕36 号)；
5. 《国有资产评估管理若干问题的规定》(2001 年 12 月 31 日 财政部令第 14 号)；
6. 国务院国有资产监督管理委员会关于印发《中央企业资产评估项目核准工作指引》的通知(2010 年 5 月 25 日国资发产权[2010]71 号)；
7. 国务院国有资产监督管理委员会关于印发《企业国有资产评估项目备案工作指引》的通知(2013 年 5 月 10 日国资发产权[2013] 64 号)；
8. 《中华人民共和国合同法》(中华人民共和国主席令第 15 号公布)
9. 《中华人民共和国企业所得税法》(中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十六次会议于 2017 年 2 月 24 日通过)；
10. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》(2007 年 11 月 28 日国务院第 197 次常务会议通过)；
11. 全国人民代表大会常务委员会关于修改《中华人民共和国企业所得税法》的决定(2017 年 2 月 24 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十六次会议通过)；
12. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(财政部、国家税务总局令第 50 号，

经财政部、国家税务总局令第 65 号修订)；

13. 财政部 国家税务总局《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》以及附件《营业税改征增值税试点有关事项的规定》、《营业税改征增值税试点过渡政策的规定》和《跨境应税行为适用增值税零税率和免税政策的规定》(财税〔2016〕36 号)；

14. 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》(财企[2004]20 号)；
2. 《资产评估职业道德准则——基本准则》(财企[2004]20 号)；
3. 《资产评估准则——评估报告》(中评协[2007]189 号)；
4. 《中评协关于修改评估报告等准则中有关签章条款的通知》(中评协[2011]230 号)。

5. 《资产评估准则——评估程序》(中评协[2007]189 号)；
6. 《资产评估准则——工作底稿》(中评协[2007]189 号)；
7. 《资产评估准则——机器设备》(中评协[2007]189 号)；
8. 《资产评估准则——无形资产》 中评协[2008]217 号；
9. 《资产评估准则——企业价值》(中评协[2011]227 号)；
10. 《资产评估准则——业务约定书》(中评协[2007]189 号)；
11. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189 号)；
12. 《资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》(会协[2003]18 号)；
13. 《以财务报告为目的的评估指南(试行)》(中评协[2007]169 号)；
14. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2008]218 号)；
15. 《金融企业国有资产评估报告指南》 中评协[2010]213 号；
16. 《评估机构业务质量控制指南》(中评协[2010]214 号)；
17. 《资产评估职业道德准则——独立性》(中评协[2012]248 号)；
18. 上海证券交易所上市公司重大资产重组信息披露工作备忘录。

(四) 权属依据：

1. 委托人及被评估单位提供的机动车行驶证及权属说明；
2. 委托人及被评估单位提供的设备购置合同、发票等相关资料；
3. 委托人及被评估单位提供的委估资产清单、评估基准日财务报表等相关资料；
4. 其他权属证明材料。

(五) 取价依据:

1. 《资产评估常用数据与参数手册》;
2. 被评估单位历史经营状况与财务记录;
3. 评估机构及评估人员积累资料;
4. 评估人员现场勘察与市场调查资料;
5. 财政部、国家税务总局《关于金融企业贷款损失准备金企业所得税税前扣除有关政策的通知》(财税(2015)9号);
6. 山东省地方金融监督管理局关于印发《山东省小额贷款公司(试点)管理办法》的通知(鲁金监字(2016)9号);
7. 向有关生产厂家查询的近期价格资料及网上询价,以及企业提供的有关价格资料;
8. 《机动车强制报废标准规定》(商务部、发改委、公安部、环境保护部令2012年第12号);
9. 被评估单位的预期计划、投融资方案;
10. 上市公司年度报告等其他参考资料。

(六) 其他参考依据

1. 被评估单位有关人员对委估资产情况的介绍、说明;
2. 瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)出具的瑞华审字[2017]37060003号《审计报告》;
3. 委托人及被评估单位撰写的《关于进行资产评估有关事项的说明》;
4. 其它相关资料。

七、评估方法

(一) 评估途径适用性分析

根据资产评估行业的有关规定,注册资产评估师执行企业价值评估业务,应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件,分析收益法、市场法和成本法(资产基础法)三种资产评估基本方法的适用性,恰当选择一种或者多种资产评估基本方法。评估企业价值通常可以通过市场途径、成本途径和收益途径进行。

1. 市场途径适用性分析

市场途径是指将评估对象与参考企业、在市场上已有交易案例的企业、股东权益、证券等权益性资产进行比较以确定评估对象价值等评估思路。

由于我国目前市场化、信息化程度尚不高,被评估单位属非上市公司,企业转让案例

评估单位相关行业、相关规模企业的交易案例很少，所以相关参考企业和交易案例的经营和财务信息等资料难于取得，故市场途径不适用本次评估。

2. 收益途径适用性分析

收益法是指通过将济南市高新区天业小额贷款股份有限公司预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。济南市高新区天业小额贷款股份有限公司业务已经逐步趋于稳定，本次评估以评估对象持续经营为假设前提，根据市场前景，企业管理层对企业未来经营进行了分析和预测，在延续现有的业务内容和范围的情况下，未来收益能够合理预测，与企业未来收益的风险程度相对应的收益率也能合理估算，结合本次资产评估的对象、评估目的和评估师所收集的资料，评估人员认为在理论上和操作上可以采用收益法对其整体资产进行估算。

3. 成本途径适用性分析

成本途径也称资产基础法，是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象的评估思路。运用资产基础法评估企业价值，就是以资产负债表为基础，对各单项资产及负债的现行公允价格进行评估，并在各单项资产评估值加和基础上扣减负债评估值，从而得到企业的股东全部权益。基本公式为：

股东全部权益价值=各单项资产评估值之和-负债评估值。

被评估单位资产均为常见的资产类型，根据所收集的资料，运用成本途径所需要的经济技术参数都能获得有充分的数据资料，因此本项目选择成本途径进行评估。

(二) 评估途径过程简介

经评估途径适用性分析，本次对济南市高新区天业小额贷款股份有限公司股东全部权益价值评估分别采用成本途径和收益途径进行评估，具体评估过程及评估方法说明如下：

1. 成本途径评估简介：

(1) 资产的评估

① 货币资金的评估

货币资金包括现金、银行存款。

对于现金的评估，在核对现金账账、账表、清单一致的基础上，评估中对现金进行了盘点，并倒推至评估基准日，确认账实相符后，以评估基准日的审计后账面值确定评估值。

对于银行存款的评估，通过核对银行对账单及银行存款询证函，确认银行实际存款余额，并审核企业提供的银行存款余额调节表，对未达账项进行分析，确认无影响净资产的因素后，以审计后账面值确定评估值。

②发放贷款和垫款的评估:

发放贷款和垫款为被评估单位带给企业和个人的款项,评估中,在核对账账、账表、清单一致的基础上,对其款项的发生时间、贷款合同、贷款情况进行了解分析确定被评估单位业务记录的真实性和完整性。评估人员在现场核实的基础上,借助于历史资料及现场调查了解的情况,以被评估单位风险程度确定为信用风险特征,参照《财政部关于金融企业准备金计提管理办法的通知》(财经[2012]20号),对具有相同或类似信用风险特征的金融资产构成一个组合,并结合实际损失率情况确定计提风险损失的比例。

③其他应收款的评估

评估中在核对账账、账表、清单一致的基础上,对其款项的发生时间、具体内容、形成原因及债务人的情况进行了解分析,对大额债权进行了函证,同时评估人员采用了审核财务账簿及抽查原始凭证等替代程序,经分析核实后,根据应收款项可能收回的数额确定评估值。评估中对于部分难以估计可能发生损失金额的应收款项的评估,依据相关规定,参照企业计提坏账准备的方法进行估计。

④应收利息的评估

评估中在核对账账、账表、清单一致的基础上,对其款项的发生时间、具体内容、形成原因进行了解分析,经查询相关合同,利息计提正确,按照会计制度核实,未发现不符情况。经核实,该等利息客户支付正常或收回有保障,故以核实后账面值确认评估值。

⑤机器设备类资产的评估

委估机器设备非独立经营且不可单独计算获利,并且无市场交易实例可比较,无法采用收益法和市场比较法评估,故对该类资产采用重置成本法进行评估,即:

评估值=重置成本×综合成新率

A: 重置成本的确定

对于机器设备和电子设备计算公式为:重置成本=购置成本+运杂费+安装调试费。即:根据相同或相近规格型号的设备的现行市场价格,并考虑运杂费和安装调试费等合理费用确定委估设备的购置成本。对于运杂费及安装调试费均由厂家负责的设备或小型设备,评估中不考虑运杂费及安装调试费。

对于车辆,其重置成本计算公式为:重置成本=购置成本+车辆购置税+其他费用。其中其他费用主要为牌照费用等费用。

B: 成新率的确定:

对于设备,根据现场勘察结果及企业有关专业技术人员对设备当前技术状态的介绍,

结合设备的生产厂家、使用寿命、利用率、工作环境及维护保养等因素，分别采用年限法和技术观察法综合确定成新率。计算公式如下：

综合成新率 = 年限法计算的成新率 × 年限成新权重₁ + 技术观察法计算的成新率 × 技术成新权重。

权重：根据机器设备实际情况确定。

对于行驶车辆，根据现场勘察结果及企业有关专业技术人员对车辆当前技术状态的介绍，结合不同车辆的使用寿命、已行驶公里数及维修保养等因素，分别采用年限法和工作量法确定理论成新率，然后与技术状况成新率加权确定综合成新率。

计算公式如下：

综合成新率 = 理论成新率 × 理论成新权重₁ + 技术状况成新率 × 技术成新权重₂

其中：理论成新率取里程成新率和年限成新率的平均值。

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

年限成新率 = (经济使用年限 - 已使用年限) ÷ 经济使用年限 × 100%

权重：根据运输车辆实际情况确定。

⑥无形资产的评估

其他无形资产核算内容为济南市高新区天业小额贷款股份有限公司外购 OAB 办公系统，该软件由济南兆恩信息技术有限公司开发，2013 年 12 月购买，根据其他无形资产的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，经评估人员市场询价，企业拥有的无形资产账面值与市价差异不大，因此本次评估对无形资产—其他无形资产按账面值评估。

⑦递延所得税资产的评估

对于财税处理差异而形成的递延所得税资产，在结合应收款项、发放贷款和垫款的评估基础上确定评估值。

(2) 负债的评估

负债全部为流动负债，包括应付职工薪酬、应交税费、应付利息、其他负债。

①应付职工薪酬的评估：

评估人员在将明细账、总账和报表核对一致后，抽查了职工工资、教育经费、工会经费的计提和使用或支取的有关规定和原始凭证，认为该单位职工工资、教育经费、工会经费的计提和使用或支取符合有关规定，并有单位负责人授权，应付职工薪酬于评估基准日的账面数是真实的，评估中以审计后账面值确定评估值。

②应交税费的评估：

评估中在核对账账、账表、清单一致的基础上，审核了账务资料及纳税申报材料等相关资料，主要为企业期末欠缴的增值税、所得税、城建税、教育费附加、地方教育费附加增值税、水利建设基金等，均为评估基准日需实际承担的债务，评估以审计后账面值确定评估值。

③应付利息的评估：

评估中在核对账账、账表、清单一致的基础上，主要为未支付股交中心私募债券的利息，审核了账务资料等相关资料，为评估基准日需实际承担的债务，评估以审计后账面值确定评估值。

④其他负债

评估中在核对账账、账表、清单一致的基础上，其他负债为应付短期借款、应付短期融资产品，审核了借款合同及相关协议等相关资料，为评估基准日需实际承担的债务，评估以审计后账面值确定评估值。

2. 收益途径评估简介：

(1) 收益模型的选取

对于金融企业进行评估时适于采用权益现金流模型，而不采用企业价值评估中常见的自由现金流折现模型，主要原因如下：金融企业的融资决策是获得回报的关键，净利息收入是其收入的重要组成部分；对金融服务公司来说，其债务具备不同的内涵，不是把债务作为资本的来源，而是将其视为某种原材料。在评估时无法像非金融企业一样，撇开利息收入及利息费用来评估经营性资产价值。结合本次评估目的和评估对象，采用股权自由现金流折现模型确定股权现金流评估值。

(2) 股权自由现金流量的确定

本次评估中预期收益口径采用股权现金流，计算公式如下：

股权现金流=净利润-权益增加额

股权自由现金流量=净利润-权益增加额+折旧及摊销-资本性支出

净利润是由企业的收入减去支出决定的；

权益增加额应通过所有者权益科目的变化进行预测。

本次评估假设公司的存续期间为永续期，那么收益期为无限期。采用分段法对公司的收益进行预测，即将公司未来收益分为明确的预测期间的收益和明确的预测期之后的收益，其中对于明确的预测期的确定综合考虑了行业产品的周期性和企业自身发展的周期性，2021年12月作为分割点较为适宜。

(3) 折现率的确定

折现率的选取应与收益额口径保持一致，本次评估收益预测口径为扣除权益资本金净利润，因此对应的折现率为股东投资回报率，折现率按 CAPM 模型进行计算。被评估单位为非上市公司，其折现率参考可比公司按 CAPM 模型计算的股权资本成本进行计算。

按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为股权自由现金流量，委估企业无银行贷款等有息负债，本次评估按资本资产定价模型 (CAPM) 确定权益资本成本 r_e 。

$$r_e = r_f + \beta_e \times (r_m - r_f) + \varepsilon$$

式中：

r_f ：无风险报酬率；

r_m ：市场预期报酬率；

ε ：评估对象的特性风险调整系数；

β_e ：评估对象权益资本的预期市场风险系数

(三) 评估结论的确定方法

经对采用的资产基础法与收益法评估结果进行分析后，最终结论采用一种评估方法的评估结论确定。

八、评估程序实施过程和情况

山东正源和信资产评估有限公司接受评估委托后，立即组成资产评估组制定评估计划，正式进入现场，开展评估工作。我们根据国家有关部门关于资产评估准则和国家有关法规的规定，对评估范围内的资产进行了评估，具体步骤如下：

(一) 明确下列评估业务基本事项：

1. 向委托人了解是否存在委托人以外的其他报告使用者，并了解评估报告使用者及其与委托人的关系；
2. 了解与评估业务相关的经济行为，明确评估目的；
3. 了解评估对象基本情况及纳入评估范围资产的具体类型、分布情况和特性；了解被评估单位所处行业、法律环境、会计政策、股权状况等情况；
4. 根据评估目的确定价值类型，并与委托人就具体价值类型含义达成一致；
5. 按照有利于评估结论有效服务于评估目的的原则，协助委托人确定评估基准日；
6. 明确评估报告的使用限制，并取得委托人的理解；
7. 与委托人协商确定评估报告提交时间及方式；

8. 与委托人协商确定评估服务费总额、支付时间和方式;
9. 明确委托人、被评估单位工作配合和协助等其他需要明确的重要事项。

(二) 签订委托合同

根据评估业务具体情况,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,与委托人签订委托合同,明确双方的责任与义务。

(三) 编制评估计划

接受委托后,项目负责人编制评估计划。对现场调查、收集评估资料、评定估算、编制和提交评估报告等评估业务的具体步骤、时间进度、人员安排和技术方案做出安排与规划,并报评估机构相关负责人审核、批准后执行。

(四) 现场调查

1. 现场调查人员组织、实施时间

(1) 2017年3月20日,组织评估人员检查资产和负债的账务清查情况,核对债权债务并进行函证,复核账面记录及有关会计处理是否正确;

(2) 2017年3月20日—3月21日,组织评估人员对被评估单位清查结果进行核实,参与固定资产盘点工作,收集相关借款合同、担保合同等资料;

(3) 2017年3月22日,检查复核资产清查评估明细表,核对相关文件资料,并对资产清查结果予以核实。

2. 现场调查过程

评估人员根据资产评估的有关原则和规定及企业运营业务的特点,指导被评估企业清查资产与收集资料,然后对评估范围内的资产进行核实,对产权予以关注,并对收集的资料进行验证,具体步骤如下:

(1) 指导企业资产申报工作

评估人员进驻企业,指导企业在资产自查的基础上,按照评估机构提供的“资产清查评估明细表”、“评估资料清单”及其填写要求,对评估范围内的资产、负债逐一登记填报;指导各资产申报企业对其历史经营情况的相关财务数据进行分类统计、整理和分析,对未来盈利作出初步预测,同时敦促企业按“评估资料清单”准备评估所需的相关资料。

(2) 审查资产申报评估明细表

评估人员在查阅有关会计记录和反映评估对象状态、性能、经济技术指标及形成过程等信息资料的基础上,对企业提供的资产申报明细表进行审查,使评估范围内的各项资产不重不漏、且资产数量及价值特征等相关信息在评估明细表中反映准确和完整,并确认企

业历史经营的财务数据是否真实。

(3) 现场勘察

现场勘察主要是对实物资产现状进行实地调查和了解。本次依据企业提供的机器设备包括机械设备、车辆和电子设备等评估明细表，对实物资产的数量、功能特征、使用及运行状况、完好情况等逐一勘察核实，并形成详实的现场核实记录。

对设备类资产依据清单，实地核查设备的名称、规格型号、生产厂家以及购置、启用日期，对设备性能、技术状况、保养维修情况等，并根据清查情况补充机器设备清查评估明细表。

(4) 产权核实

产权核实主要是对评估范围内的机器设备以及重大债权债务权利状况的核实，并根据清查核实结果，确认企业申报资产的权利主体是否明确、财产来源是否合法、资产权益的划分是否完整和清楚。

(5) 完善资产评估明细表

根据现场勘察结果，并结合会计师的审计结论，进一步完善资产评估明细表的填报内容，使评估范围所涉及的各项资产账、证、表、实相符一致。

(6) 调查企业经营状况

根据企业提供的历史经营数据，查询和了解企业的生产经营手段、经营管理能力、未来发展规划、主导产品在行业和市场中的地位及其产销现状、企业持续经营的内外部条件及其影响因素等。主要内容如下：

- ① 了解企业历史年度权益资本的构成、权益资本的变化，分析权益资本变化的原因；
- ② 了解企业历史年度生产销售情况及其变化，分析销售收入变化的原因；
- ③ 了解企业历史年度主营业务成本的构成及其变化；
- ④ 了解企业主要的其他业务和产品构成，分析各业务对企业销售收入的贡献情况；
- ⑤ 了解企业历史年度利润情况，分析利润变化的主要原因；
- ⑥ 收集了解企业各项生产指标、财务指标，分析各项指标变动原因；
- ⑦ 了解企业未来年度的经营计划、投资计划等；
- ⑧ 了解企业的税收及其他优惠政策；
- ⑨ 收集企业所在行业的有关资料，了解行业现状、区域市场状况及未来发展趋势；
- ⑩ 了解企业的溢余资产和非经营性资产的内容及其资产状况。

(7) 交换意见

将初步资产清查结论与委托人交换意见，进行适当的分析、修改，形成清查结论。

(五) 收集评估资料

通过与委托人、被评估单位沟通并指导其对评估对象进行清查等方式，对评估对象资料进行了解，同时主动收集与资产评估业务有关的评估对象资料及其他资产评估资料，根据评估项目的进展情况及时补充收集所需要的评估资料。通过收集相关资料来了解被评估单位经营状况和委估资产及现状，协助被评估单位收集有关经营和基础财务数据，将资产评估申报表与被评估单位有关财务报表、总账、明细账进行核对，并对相关资料进行验证，采取必要措施确信资料来源的可靠性。

评估资料主要包括评估对象的产权依据和作价依据。产权依据采用由企业直接提供的方式进行收集；作价依据本次采用由企业提供资产购建的原始成本资料和由评估人员查询相关市场价格信息相结合的方式收集。

(六) 评定估算

根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选用适当的评估方法，对收集的评估资料进行必要的分析、归纳和整理，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步结论。

(七) 综合分析确定评估结果

项目负责人对形成的初步评估结论进行综合分析，形成初步评估结论，对重大问题报单位负责人召集有关人员讨论；并在不影响对最终评估结论进行独立判断的前提下，与委托人或者委托人许可的相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通，形成最终评估结论。

(八) 编制和提交评估报告

在执行评定估算、综合分析后，根据法律、法规和资产评估准则的要求编制评估报告，经内部审核后，按委托合同的要求向委托人提交评估报告。

(九) 工作底稿归档

在执行上述评估程序过程中及完成后，编制评估工作底稿，范围覆盖整个评估过程，经内部复核后，按准则要求及时归档。

九、评估假设

(一) 前提假设

1. 交易假设：是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2. 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. 企业持续经营假设：针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营，并按照其目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等条件合法、有效地持续使用下去，并在可预见的使用期内，不发生重大变化。

4. 资产持续使用假设：首先设定被评估资产正处于使用状态，包括正在使用中的资产和备用资产；其次根据有关数据和信息，推断这些处于使用状态的资产还将原地原用途继续使用下去。

(二)基本假设

1. 国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化，无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

2. 有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

(三)具体假设

1. 假设委托人、被评估单位提供的资料真实、合法、完整。

2. 假设公司的经营者是负责的，且公司管理层有能力担当其职务。

3. 假设公司完全遵守所有有关的法律法规。

4. 假设公司未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

5. 假设公司在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致。

6. 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。

(四)特别假设

1. 假设评估对象所涉及资产的购置、取得等过程均符合国家有关法律法规规定。

2. 假设评估对象所涉及资产均无附带影响其价值的重大瑕疵、负债和限制。

3. 假设评估对象所涉及的相关资产中不存在对其价值有重大的不利影响。

4. 不考虑控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价，也不考虑流动性对评估对象的影响。

5. 不考虑产权变动交易税费对评估对象的影响。
6. 不考虑评估增减值而产生的相关可能税费。

本评估报告及评估结论是依据上述评估假设和限制条件，以及本评估报告中确定的原则、依据、条件、方法和程序得出的结果，若上述前提条件发生变化时，本评估报告及评估结论一般会自行失效。

十、评估结论

本次评估根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，依据评估对象的实际状况、有关市场交易资料和现行市场价格标准，并参考资产的历史成本记录，以资产的继续使用和公开市场为前提，对济南市高新区天业小额贷款股份有限公司股东全部权益价值采用资产基础法、收益法进行了评估，评估结果为 23,619.39 万元，大写人民币贰亿叁仟陆佰壹拾玖万叁仟玖佰元，具体评估结论如下：

(一) 资产基础法评估结论：

济南市高新区天业小额贷款股份有限公司股东全部权益价值在评估基准日采用资产基础法的评估结果如下：

资产：账面值 26,806.20 万元，评估值 26,823.70 万元，增值额 17.50 万元，增值率 0.07 %；

负债：账面值 3,492.47 万元，评估值 3,492.47 万元，增值额 0.00 万元，增值率 0.00 %；

净资产：账面值 23,313.73 万元，评估值 23,331.23 万元，增值额 17.50 万元，增值率 0.08 %。详见下表：

济南市高新区天业小额贷款股份有限公司评估结果汇总表(资产基础法)

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%
1	货币资金	9,735.64	9,735.64	-	-
2	发放贷款和垫款	16,817.16	16,817.16	-	-
3	应收利息	70.34	70.34	-	-
4	其他应收款	0.99	0.99	-	-
5	固定资产	25.57	43.06	17.50	68.43
6	无形资产	13.46	13.46	-	-
7	递延所得税资产	143.05	143.05	-	-
8	资产总计	26,806.20	26,823.70	17.50	0.07

9	应付职工薪酬	70.63	70.63	-	-
10	应交税费	331.85	331.85	-	-
11	应付利息	103.43	103.43	-	-
12	其他应付款	13.56	13.56	-	-
13	其他负债	2,973.00	2,973.00	-	-
14	负债合计	3,492.47	3,492.47	-	-
15	净资产(所有者权益)	23,313.73	23,331.23	17.50	0.08

详细情况见评估明细表。

(二) 收益法评估结论:

济南市高新区天业小额贷款股份有限公司股东全部权益价值采用收益法的评估结果为: 账面值 23,313.73 万元, 评估值 23,619.39 万元, 增值额 305.65 万元, 增值率 1.31%。

(三) 评估结论综合分析:

评估人员在分别采用资产基础法和收益法对济南市高新区天业小额贷款股份有限公司进行整体评估后, 通过资产基础法评估测算得出的济南市高新区天业小额贷款股份有限公司股东全部权益价值为 23,331.23 万元; 通过收益法评估测算得出的济南市高新区天业小额贷款股份有限公司股东全部权益价值为 23,619.39 万元。收益法比资产基础法多 288.16 万元, 差异率为 1.24%。

济南市高新区天业小额贷款股份有限公司资产基础法与收益法评估结果差异分析表

	账面价值	评估值	增值率
收益法数据	23,313.73	23,619.39	1.31%
资产基础法数据	23,313.73	23,331.23	0.08%
两种方法差异		288.16	
差异率		1.24%	

差异原因主要在于: 济南市高新区天业小额贷款股份有限公司属于较为成熟的小额贷款企业, 收益法将企业作为一个具有盈利能力的整体, 通过对企业未来经营情况、收益能力的预测来评价企业价值, 包含了客户资源、服务管理能力对企业价值贡献的影响; 而资产基础法是以企业存量资产为基础, 从历史投入(即构建资产)角度反映企业价值。

(四) 评估结论选取

资产基础法是立足于资产重置的角度, 通过评估各单项资产价值并考虑有关负债情况, 来评估资产价值。收益法是立足于判断资产获利能力的角度, 将被评估资产预期收益资本化或折现, 来评估资产价值。相比较而言, 前者评估资产价值的角度和途径是间接的, 难以全面反映非账面资产的价值, 而后者则是按“将本求利”的逆向思维来“以利索本”,

直接评估并能全面体现资产价值。

济南市高新区天业小额贷款股份有限公司作为山东省内连续 3 年评级等级 I 级的小额贷款企业，已成长为较为成熟的小额贷款公司，在运营经验、风险把控、管理团队等核心资源方面拥有较为明显的优势。

济南市高新区天业小额贷款股份有限公司属较为成熟的小额贷款公司，成长预期显著，企业价值中包含了诸如客户资源、销售网络、管理团队、风险管控经验等无形资产的价值。资产基础法以资产负债表为评估基础，评估结果对企业存在的上述表外资产的价值估计不足。收益法将企业作为一个具有盈利能力的整体，通过对企业未来经营情况、收益能力的预测来评价企业价值。评估结果充分考虑了有形资产以及客户资源、人力资源等不可确指的无形资产以及对企业的贡献，因此我们认为，从资产预期获利能力的角度出发对企业价值进行评估，这种途径使得企业各单项资产组合所产生的协同效应及企业目前存在的无形资产价值得以量化，其结果更符合实际，对企业整体价值的反映也更为真实，因此我们最终选取收益法评估结果确定评估结论。

本次评估涉及的济南市高新区天业小额贷款股份有限公司股东全部权益价值评估值为 23,619,39 万元。

十一、特别事项说明

(一) 引用其他机构出具的报告结论的情况

本项目评估报告未引用其他机构出具的报告结论。

(二) 权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

根据委托人及被评估单位提供的相关资料，未发现纳入评估范围的资产存在产权瑕疵的情形。

(三) 评估程序受到限制的情形

根据委托人及被评估单位提供的相关资料，未发现纳入评估范围的资产存在产权瑕疵的情形。

(四) 评估资料不完整的情形

根据委托人及被评估单位提供的相关资料，未发现纳入评估范围的资产存在评估资料不完整的情形。

(五) 关于经济行为本身对评估结论的影响

根据委托人及被评估单位提供的相关资料，未发现存在经济行为本身对评估结论影响的事项。

(六) 评估基准日存在的法律、经济等未决事项

1. 股权冻结情况

截至评估基准日，郭会仁持有的高新区天业小额贷款股份有限公司的股权仍处于冻结。

2. 除上述事项外，根据委托人及被评估单位提供的相关资料，未发现存在法律、经济等未决事项。

(七) 质押、诉讼、租赁等或有事项

1. 股权质押情况

根据委托人及被评估单位提供的资料，截止评估基准日本项目评估对象股权出质情况如下表：

登记编号	出质人	质权人	出质股权数(万元)
370127201606200002	山东天业恒基股份有限公司	中江国际信托股份有限公司	19,000.00

2. 诉讼情况，

截至评估基准日，郭会仁在济南市高新区天业小额贷款股份有限公司股权存在股权代持及冻结情况。具体情况如下：

2012年，山东天业贸易有限公司和郭会仁签署《股权转让协议》和《委托持股协议》，约定：郭会仁将其持有的济南市高新区天业小额贷款股份有限公司 500 万元出资以 550 万元的价格转让给山东天业贸易有限公司，并由郭会仁代持前述 500 万元出资。

2012年，山东天业矿业有限公司和郭会仁签署《股权转让协议》和《委托持股协议》，约定：郭会仁将其持有的济南市高新区天业小额贷款股份有限公司 500 万元出资以 550 万元的价格转让给山东天业矿业有限公司，并由郭会仁代持前述 500 万元出资。

根据烟台市福山区人民法院 2015 年 5 月 12 日作出的“(2015)福东民初字第 61 号”《民事裁定书》和 2015 年 5 月 14 日作出的“(2015)福东民初字第 61 号”《协助执行通知书》，郭会仁作为代持人持有的济南市高新区天业小额贷款股份有限公司 1000 万元出资被查封，查封期限自 2015 年 5 月 14 日至 2018 年 5 月 14 日止。

济南高新技术产业开发区人民法院 2015 年 9 月 18 日作出“(2015)高商初字第 307 号”和“(2015)高商初字第 308 号”《民事判决书》，判决山东天业矿业有限公司和山东天业贸易有限公司分别享有郭会仁持有的济南市高新区天业小额贷款股份有限公司 5% 的股权。

截至评估基准日，郭会仁持有的高新区天业小额贷款股份有限公司的股权仍处于冻结。

3. 租赁情况

被评估单位为满足生产经营租赁山东天业房地产开发集团有限公司位于高新区康虹路766号盛世花苑(盛世花城)小区西侧8号铺1-113号，面积565.526平方米，租赁期限自2011年12月20日至2016年12月19日，租赁期内年租金95636.00元。截至评估基准日，该租赁合同已到期，被评估单位尚未与山东天业房地产开发集团有限公司签订新的租赁合同。

4. 根据中国人民银行企业基本信用信息报告，截止2016年12月31日，被评估单位未与金融机构发生信贷关系，无未结清贷款，无对外担保，自身资产无抵押担保

(八) 期后事项

1. 自评估基准日至评估报告日，依据委托人及被评估单位提供的资料和评估人员现场勘察情况，评估人员未发现被评估单位有影响资产评估结论的重大期后事项发生。

2. 评估基准日后有效期内资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产额进行相应调整。

3. 资产价格标准发生重大变化，并对资产评估价值已产生了严重影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

4. 委托人在评估基准日至评估报告提出日期之间，资产如发生变化所产生的诉讼及法律责任，由委托人承担。

5. 发生评估基准日期后重大事项时，不能直接使用本评估结论。

(九) 对评估结论产生重大影响的其他事项

1. 本次评估没有考虑控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价，也没有考虑流动性对评估对象的影响。

2. 本次评估未考虑评估增减值而产生的相关税费。对评估对象所涉及到的所有税费，在评估目的实现时，应由税务机关根据国家税法的规定据实征收，并由税法规定的纳税人承担，具体税额在本次评估报告中未作调整。在评估目的实现时，所有税费应以主管税务机关核定数字为准，主管税务机关核定金额与账面记载不符时，应据之调整评估结论。

3. 在执行本评估项目过程中，我们对委托人和相关当事方提供的评估对象法律权属资料 and 资料来源进行了必要的查验，但对评估对象的法律权属我们不发表意见，也不作确认和保证。本报告所依据的权属资料之真实性、准确性和完整性由委托人和相关当事方负责。

和保证。本报告所依据的权属资料之真实性、准确性和完整性由委托人和相关当事方负责。

4. 针对本次评估目的，山东天业恒基股份有限公司已委托瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)对山东天业恒基股份有限公司 2016 年 12 月 31 日的会计报表进行了审计，并出具了“瑞华审字[2017]37060003 号”无保留意见的审计报告。本次评估是在审计后且企业申报的资产与负债的基础上进行的。以委托人和被评估单位申报评估的资产为限，评估机构和签字的资产评估师对委托人所定评估范围以外的资产不承担发表意见的责任。

5. 评估结论系根据上述原则、依据、前提、方法、程序得出的，只有在上述原则、依据、前提存在的条件下成立；评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

6. 上述评估结论是本评估机构出具的，受本机构评估人员的执业水平和能力的影响。

7. 根据资产评估的要求，评估测算中所依据的，部分是现行的政策条款，部分是评估时常用的行业惯例、统计参数或通用参数。当未来经济环境发生较大变化时，评估人员将不承担由于前提条件变化而导致与本次评估结果不同的责任。

8. 本次评估结果是反映评估对象在本次评估目的下，在假设委估企业持续经营的前提下，根据公开市场的原则确定现行公允市价，没有考虑特殊的交易方可能追加或减少付出的价格等对评估价格的影响，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。当前述条件以及评估中遵循的持续经营及产权主体变动的原则等其它情况发生变化时，评估结果一般会失效。

以上特别事项，提请报告使用者予以关注。

十二、评估报告使用限制说明

1. 评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

2. 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、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

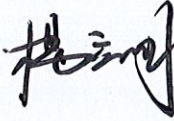
4. 评估报告的使用有效期：

根据国家有关规定，本报告评估结论有效期为一年，从资产评估基准日 2016 年 12 月 31 日起计算一年内有效。只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用本评估报告，即自 2016 年 12 月 31 日至 2017 年 12 月 30 日。

十三、评估报告日

本评估项目的报告日为二〇一七年四月二十五日。

为 23,619.39 万元，大写人民币贰亿叁仟陆佰壹拾玖万叁仟玖佰元。

评估机构法定代表人： 

签字资产评估师：  

签字资产评估师：  

山东正源和信资产评估有限公司

二〇一七年四月二十五日

