

**莱芜钢铁集团有限公司和
鲁银投资集团股份有限公司
资产减值测试项目涉及的
莱商银行股份有限公司4.98%股权价值
资产评估报告**

万隆评报字（2016）第1409号

万隆（上海）资产评估有限公司

二〇一六年八月三十日

莱芜钢铁集团有限公司和
鲁银投资集团股份有限公司资产减值测试项目涉及的
莱商银行股份有限公司4.98%股权价值
资产评估报告目录

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、委托方、被评估单位和委托方以外的其他评估报告使用者	4
二、评估目的	12
三、评估对象和评估范围	13
四、价值类型及其定义	16
五、评估基准日	17
六、评估依据	17
七、评估方法	19
八、评估程序实施过程 and 情况	24
九、评估假设	25
十、评估结论	26
十一、特别事项说明	28
十二、评估报告使用限制	29
十三、评估报告日	29
附件:	30

资产评估师声明

一、我们在执行本项评估业务中，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；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产清单由委托方、被评估单位（或被评估单位）申报并经其签章确认；所提供的资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存或预期的利益关系；与相关当事方没有现存或预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们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；我们已对评估对象及其涉及资产的法律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的披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

五、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者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论的影响。

**莱芜钢铁集团有限公司和
鲁银投资集团股份有限公司资产减值测试项目涉及的
莱商银行股份有限公司4.98%股权价值
资产评估报告摘要**

万隆（上海）资产评估有限公司接受委托，为满足莱芜钢铁集团有限公司和鲁银投资集团股份有限公司资产减值测试的需要，对莱芜钢铁集团有限公司与鲁银投资集团股份有限公司进行重大资产重组时签署的《业绩补偿协议》中涉及的莱商银行股份有限公司4.98%的股权在2015年12月31日的市场价值进行了评估。

评估目的：为满足莱芜钢铁集团有限公司和鲁银投资集团股份有限公司资产减值测试的需要，对莱芜钢铁集团有限公司与鲁银投资集团股份有限公司进行重大资产重组时签署的《业绩补偿协议》中涉及的莱商银行股份有限公司4.98%的股权在2015年12月31日的市场价值提供专业意见。

评估对象和范围：评估对象为莱商银行股份有限公司4.98%的股权价值；评估范围为评估对象涉及的莱商银行股份有限公司的全部资产和负债。

价值类型：市场价值。

评估基准日：2015年12月31日。

评估方法：收益法和市场法。

评估结论及其使用有效期：

评估结论：采用收益法的评估结果，莱商银行股份有限公司于本次评估基准日4.98%的股权价值评估值为大写人民币肆亿壹仟零柒拾壹万贰仟壹佰元（RMB41,071.21万元）。

按照《业绩补偿协议》签订双方提供的算法计算，补偿基准值44,433.42万元，置入资产实际终值为42,791.61万元，股权减值1,641.81万元。

上述评估结论自评估基准日起壹年内使用有效，逾期使用无效。

特别提示：以上内容摘自【万隆评报字(2016)第 1409 号】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，应认真阅读评估报告全文，本摘要不得单独使用。



万隆（上海）资产评估有限公司

万隆评报字（2016）第 1409 号

莱芜钢铁集团有限公司和 鲁银投资集团股份有限公司资产减值测试项目涉及的 莱商银行股份有限公司4.98%股权价值 资产评估报告

莱芜钢铁集团有限公司：

鲁银投资集团股份有限公司：

万隆（上海）资产评估有限公司（以下简称“本公司”）接受贵公司的委托，根据法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用收益法和市场法，按照必要的评估程序，对莱芜钢铁集团有限公司与鲁银投资集团股份有限公司进行重大资产重组时签署的《业绩补偿协议》中涉及的莱商银行股份有限公司4.98%的股权在2015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、委托方、被评估单位和委托方以外的其他评估报告使用者

（一）委托方基本情况



本次评估的委托方为莱芜钢铁集团有限公司和鲁银投资集团股份有限公司。

1、莱芜钢铁集团有限公司

（1）概况

名称：莱芜钢铁集团有限公司（简称：莱钢集团）；

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）；

住所：莱芜市钢城区友谊大街38号；

法定代表人姓名：田克宁；

注册资本：肆拾亿元整；

成立日期：1999年5月6日

（2）经营业务范围

经营范围：对外派遣劳务人员（有效期限以许可证为准）。黑色金属冶炼、压延、加工；球团、焦及焦化产品、建筑材料的生产、销售；粒化高炉矿渣粉、水泥熟料粉生产、销售；铁矿石销售；刚才销售及技术咨询服务；铸锻件、机电设备制造，机械加工；技术开发；备案范围内的进出口业务；仪器检测；工程设计，冶金废渣、废气综合利用；日用品销售；房屋租赁；干洗、广告业务；机电设备维修及安装；承包本行业境外工程及境内国际招标工程；（以下限分支机构）烟（零售）酒糖茶、住宿、餐饮、文化娱乐服务；打字复印；许可范围内印刷；普通货运、客运、租赁；专用铁路运输；供水。（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、鲁银投资集团股份有限公司

（1）概况

名称：鲁银投资集团股份有限公司（简称：鲁银投资）；

类型：股份有限公司（上市）；

证券代码：600784；

住所：济南市经十路20518号；

法定代表人姓名：刘卫国；

注册资本：伍亿陆仟捌佰壹拾柒万柒仟捌佰肆拾陆元整；

成立日期：1993年9月11日

（2）经营范围

经营范围：股权投资、经营与管理；投资于高新材料、生物医药、网络技术等高科技产业；高科技项目的开发、转让；机械、电子设备的销售；批准范围内的进出口业务；羊绒制品的生产、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）

（3）前十名股东情况

截至评估基准日，鲁银投资前十名股东情况如下：

排名	股东名称	持股数量（股）	占总股本比例%
1	莱芜钢铁集团有限公司	115,418,000.00	20.31
2	山东省国有资产投资控股有限公司	19,501,349.00	3.43
3	东方证券股份有限公司	7,351,656.00	1.29
4	柳恒伟	6,871,383.00	1.21
5	国信证券股份有限公司	5,314,000.00	0.94
6	胡杏清	4,630,100.00	0.81
7	杭州九硕实业有限公司	3,696,630.00	0.65
8	香港中央结算有限公司(沪股通)	3,437,262.00	0.60
9	中国证券金融股份有限公司	3,018,100.00	0.53
10	李长春	2,947,665.00	0.52
合 计		172,186,145.00	30.29

（二）被评估单位

被评估单位为莱商银行股份有限公司（简称：莱商银行）。

1、莱商银行概况

1) 历史沿革

莱商银行前身系莱芜市城市信用社，根据中国银行业监督管理委员会办公厅银监办通[2004]281号《关于在城市信用社基础上改制设立城市商业银行有关问题的通知》精神，经中国银行业监督管理委员会办公厅银监办发[2005]13号文件批复筹建莱芜市商业银行股份有限公司。2005年7月13日经中国银行业监督管理委员会山东监管局银监鲁准[2005]169号文件同意开业。2005年7月14日取得山东省工商行政管理局注册号为3700001808426的企业法人营业执照，金融业务许可证号为B0178H237120001号。2008年7月16日更名为莱商银行股份有限公司，法定代表人为岳隆杰，注册地址为山东省莱芜市高新技术开发区龙潭东大街137号。

莱商银行成立时的注册资本为人民币31,477.807万元；2006年9月增资人民币10,000万元，注册资本变更为人民币41,477.807万元；2009年1月增资人民币18,522.193万元，变更后的注册资本为人民币60,000万元；2011年9月增资人民币40,000万元，变更后的注册资本为人民币100,000万元；2013年12月增资人民币100,000万元，变更后注册资本人民币200,000万元。截至2015年12月31日，注册资本尚未变更。

2) 经营范围

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：吸收公众存款；发放短期、中期和长期贷款；办理国内外结算；办理票据承兑与贴现；发行金融债券；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；买卖、代理买卖外汇；从事银行卡业务；提供信用证服务及担保；代理收付款业务和代理保险业务；提供保管箱业务；经中国银行业监督管理委员会批准的其他业务。

3) 股权结构

截止到 2015 年 12 月 31 日，莱商银行各类型股东构成及持股比例如下：

项目	股本(股)	比例
国家股	52,000,000.00	52,000,000.00
法人股	1,743,726,956.00	1,743,726,956.00
自然人股	204,273,044.00	204,273,044.00
合计	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00

其中，前十名股东情况如下：

序号	股东名称	注册地	持股数量	持股比例
1	上海浦东发展银行股份有限公司	上海市中山东一路 12 号	36,000.00	18.00%
2	莱芜钢铁集团有限公司	莱芜市钢城区	30,613.9766	15.31%
3	莱芜京华制管有限公司	钢城区里辛镇	17,666.6666	8.83%
4	新汶矿业集团有限责任公司	山东新泰市新汶公司	13,000.00	6.50%
5	山东泰山钢铁集团有限公司	莱芜市新甫路 1 号	13,000.00	6.50%
6	熊猫金控股份有限公司	浏阳市金沙北路 589 号	10,000.00	5.00%
7	鲁银投资集团股份有限公司	济南市经十路 20518 号	9,960.00	4.98%
8	山东莱芜创艺装饰集团有限公司	莱芜市高新区汶河大街	6,000.00	3.00%
9	莱芜市九羊福利铁厂	莱芜市莱城区羊里镇	6,000.00	3.00%
10	山东泰泽实业股份有限公司	莱芜市高新区汇源大街 108 号	6,000.00	3.00%

4) 公司经营策略与业绩

目前，莱商银行在总行设有职能部室 19 个，在莱芜本部设有 2 家管辖行，在山东济南、菏泽、济宁、泰安、临沂、聊城、日照和江苏徐州各设立一家分行，营业网点总数 84 家；在天津武清、山东东营、河南南阳方城和山西五台各发起设立一家村镇银行，在青岛设立分行的机构规划已获批复。跨区域经营的不断推进为增加辐射面，打造鲁、苏、豫、冀、皖、晋的机构发展格局奠定了基础。在职员工 1900 余人。截至 2015 年 12 月末，莱商银行资产总额 641.96 亿元，各项存款余额达到 423.28 亿元，贷款余额 308.65 亿元，连续多年安全运营无重大道德责任案件。目前，莱商银行中小企业客户达 1600 余户，中小企业贷款占比 80% 以上。

2016 年 5 月 11 日，中诚信国际信用评级有限责任公司公布了《莱商银行股份有限公司 2015 年金融债券跟踪评级》，其中指出，维持莱商银行 AA- 的主体信用等级，同时评级展望由稳定调整为负面。

根据上述信用评级报告，同时我们对莱商银行经营数据进行分析，并与莱商银行管理人员进行了交谈，我们认为莱商银行存在下列问题：

目前，莱商银行的信用挑战包括不良大幅上升、各项盈利指标大幅下滑；资产规模较小，抵御风险的基础较弱等。

莱商银行 5 月 5 日公布的年报数据显示，截至 2015 年末，该行资产总额 641.96 亿元，较年初增加 89.44 亿元，增长 16.19%；不良贷款余额约为 10.43 亿元，较 2014 年初约增加 6.00 亿元，不良率为 2.72%，上升 1.31 个百分点。

经分析，莱商银行不良贷款的重头主要来自于莱芜市，莱芜地区以钢铁行业为主，受地区经济发展持续下行、钢铁产能过剩的影响，

莱西市钢材市场面临的压力日趋加大，钢贸企业经营压力上升；同时，纺织、造纸、采矿以及煤炭等非钢行业也出现大额不良，给莱商银行的资产质量造成压力。截至 2015 年末，莱商银行在莱芜本地不良率为 7.39%，异地不良率仅为 0.68%。

从贷款行业分布来看，受区域经济的限制及莱西市产业结构特点的影响，莱商银行贷款投向中制造业和交通运输业占比较高，截至 2015 年末，莱商银行的制造业和交通运输业贷款占比分别为 43.36% 和 29.60%。其中，该行对钢铁相关行业的贷款集中度较高，截至 2015 年末，该行钢铁行业及其相关的上下游产业贷款余额为 36.47 亿元，较 2014 年末增加 6.25 亿元，占全部贷款的 11.31%，其中莱芜本地涉钢行业贷款余额为 30.32 亿元。

由于业务发展较为迅速，不良资产上升较快，莱商银行资本充足性下降明显。根据莱商银行 2015 年年报数据显示，截至 2015 年末，该行核心一级资本充足率和资本充足率分别为 9.34% 和 10.41%，同比分别下降 1.47 和 1.46 个百分点。

基于上述问题，莱商银行也已经采取了一系列措施来消化不良。在 2015 年度，核销不良贷款 3.01 亿元，其中核销涉钢贷款 1.18 亿元，实现现金清收 0.46 亿元，共处置不良贷款 3.47 亿元，截至 2015 年末，涉钢贷款余额 36.47 亿元，其中不良余额为 0.99 亿元，不良率为 2.89%，分别较年初减少 1.52 亿元和下降 5.42 个百分点。

为逐步弱化涉钢企业不良上升的影响，莱商银行在 2015 年也优先支持非钢产业用于调整贷款行业结构，加大了支持“三农”产业的力度，

同时，逐步加大对民生工程、高新技术、绿色环保等产业的信贷投放力度，改善行业集中度。

由于业务发展较为迅速，不良资产上升较快，莱商银行资本充足性下降明显。据了解，目前莱商银行还没有进入资本市场融资的计划，莱商银行现在的首要任务是集中追求稳健发展，以化解历史遗留问题。

面对莱芜地区的区域风险，莱商银行已经开始向异地扩张，这在一定程度上分散了经营区域集中的风险。近年来该行异地分支机构存、贷款对全行的贡献占比逐年上升，截至 2015 年末，莱商银行异地存、贷款在全行中的占比分别达到 61.80%和 61.90%。但同时，莱商银行异地营业机构的不断扩张，使其在人力资源、风险管理、信息系统建设等方面面临挑战。

2、莱商银行财务状况

1) 莱商银行前三年资产负债表和利润表摘要如下表：

金额单位：人民币万元

项目	2013 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
总资产	5,128,236.68	5,525,118.20	6,355,839.75
总负债	4,581,311.48	4,982,214.68	5,839,164.38
所有者权益	546,925.20	542,903.52	526,048.74

金额单位：人民币万元

项目	2013 年	2014 年	2015 年
营业收入	192,755.38	215,191.63	199,896.66
营业支出	117,227.74	134,321.82	179,517.27
营业利润	75,527.64	80,869.80	20,379.40
利润总额	79,544.35	82,576.88	20,744.56
净利润	58,991.40	51,236.57	20,651.20

2) 莱商银行前三年各项指标如下：

莱商银行各项指标表

单位：万元



项 目	2013 年度	2014 年度	2015 年度
(一) 信用风险指标			
正常类贷款	2,018,251.18	2,487,238.85	2,940,313.26
关注类贷款	114,114.29	119,220.19	131,778.17
不良贷款余额	30,976.69	44,325.65	104,134.08
其中：次级类	30,916.69	44,325.65	104,134.08
可疑类	60	0	0
损失类	0	0	0
正常类贷款占比	93.30%	93.83%	92.57%
关注类贷款占比	5.27%	4.50%	4.15%
不良贷款率	1.43%	1.67%	3.28%
其中：次级类贷款率	99.81%	100.00%	100.00%
可疑类贷款率	0.00%	0.00%	0.00%
损失类贷款率	0.00%	0.00%	0.00%
贷款损失准备	72,287.87	66,958.85	125,249.26
拨备覆盖率	233.36%	151.06%	120.28%
贷款拨备率	3.34%	2.53%	3.94%
(二) 流动性指标			
流动性比例	65.37%	65.54%	49.80%
存贷比	65.21%	66.81%	69.29%
人民币超额准备金率	9.66%	10.23%	8.30%
(三) 效益性指标			
核心一级资本净额	470,400.84	495,504.16	480,405.47
一级资本净额	470,400.84	495,504.16	480,405.47
资本净额	511,482.49	518,137.36	501,520.65
信用风险加权资产	3,327,613.74	4,040,532.80	4,638,254.89
市场风险加权资产	15,592.00	13,609.00	27,014.00
操作风险加权资产	282,105.13	326,419.78	352,256.41
应用资产底线后的风险加权资产合计	3,625,310.87	4,380,561.58	5,017,525.30
核心一级资本充足率	12.98%	11.31%	9.57%
一级资本充足率	12.98%	11.31%	9.57%
资本充足率	14.11%	11.83%	10.00%
(四) 市场风险指标			
累计外汇敞口头寸比例	4.27%	9.87%	5.25%

(三) 委托方以外的其他评估报告使用者

- 1、业务约定书中约定的其他评估报告使用者
- 2、法律、法规规定的与本评估目的相关的政府职能部门及相关当事人。

（四）委托方与被评估单位的关系

委托方-鲁银投资为被评估单位的现股东之一，委托方-莱钢集团为被评估单位的原股东之一，鲁银投资2014年通过资产置换和发行股份的方式取得了莱钢集团持有的被评估单位4.98%的股权。

二、评估目的

为满足莱钢集团和鲁银投资资产减值测试的需要，对莱钢集团与鲁银投资进行重大资产重组时签署的《业绩补偿协议》中涉及的莱商银行4.98%的股权在2015年12月31日的评估值提供专业意见。

与此评估目的相关的背景如下：

2014年初，鲁银投资与莱钢集团进行重大资产重组交易，通过资产置换和向莱钢集团发行股份取得该部分股权，取得莱钢集团持有的莱商银行4.98%的股权，股份数量99,600,000.00股，股权交易定价为40,656.69万元。2014年1月，双方签署了《鲁银投资集团股份有限公司与莱芜钢铁集团有限公司资产置换并发行股份购买资产交割协议书》，2014年2月，鲁银投资获得股权证，完成相应股权过户手续。

2013年7月28日，莱钢集团与鲁银投资就重大资产重组签署《业绩补偿协议》，协议约定，若置入资产实际终值小于补偿基准值的，莱钢集团须以现金方式向鲁银投资支付股权减值额，即补偿基准值减去置入资产实际终值的差额。

补偿期间：2012年11-12月，2013年、2014年和2015年四个会计期间。

补偿基准值：莱商银行 4.98%股权作价值按照中联评报字（2012）第 986 号《资产评估报告》中设定的有关参数计算至 2015 年 12 月 31 日的应有价值。

置入资产实际终值：将莱商银行以 2015 年 12 月 31 日为基准日的全部股权评估值（应当剔除补偿期间增资等影响因素）加上补偿期间内莱商银行累计分红按照中联评报字（2012）第 986 号《资产评估报告》中设定的有关参数计算至 2015 年 12 月 31 日的价值之和乘以 4.98% 后的数值。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象为莱商银行 4.98%的股权价值；

（二）评估范围为评估对象涉及的莱商银行的全部资产和负债，具体资产类型和账面价值见下表：

单位：人民币元

项目	2015 年 12 月 31 日
资产：	
现金及存放中央银行款项	9,590,183,782.42
存放同业款项	417,590,683.43
拆出资金	64,936,000.00
买入返售金融资产	1,619,970,000.00
应收利息	187,623,943.11
发放贷款和垫款	30,407,241,035.55
可供出售金融资产	870,238,780.00
持有至到期投资	4,075,747,037.48
分类为贷款和应收款项类的投资	13,582,995,763.70
长期股权投资	361,260,586.35
固定资产及在建工程	1,164,806,921.19
无形资产	79,037,038.67
递延所得税资产	278,637,375.46
其他资产	858,128,585.64

资产总计	63,558,397,533.00
负债：	
向中央银行借款	500,000,000.00
同业及其他金融机构存放款项	9,899,076,985.07
拆入资金	1,649,699,080.00
专项借款	500,000,000.00
卖出回购金融资产款	
吸收存款	41,703,351,560.47
应付职工薪酬	180,860,416.02
应交税费	141,362,785.03
应付利息	403,736,361.06
应付债券	3,062,334,456.46
递延所得税负债	1,600,994.11
其他负债	349,621,187.59
负债合计	58,391,643,825.80
净资产	5,260,487,377.87

本次纳入评估范围的全部资产与负债与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。评估基准日会计报表业经中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具中兴华审字（2016）第 SD03-D001 号审计报告。

（三）评估范围内主要资产概况

1、固定资产及在建工程情况

固定资产账面值 1,022,114,741.79 元，包括房屋建筑物、电子设备及其他、车辆和办公设备及其他设备，具体如下：

项目	原值	净值
房屋建筑物	1,186,427,529.30	949,658,617.04
电子设备及其他	70,157,045.77	18,561,402.02
车辆	11,941,685.00	5,465,489.13
办公设备及其他	118,191,894.73	48,429,233.60
合计	1,386,718,154.80	1,022,114,741.79

在建工程账面值 142,692,179.40 元，包括济宁营业楼项目 73,143,175.00 元，菏泽分行营业楼项目 64,549,004.40 元，钢城营业楼

5,000,000.00 元，其中济宁分行与菏泽分行营业楼项目已建设完成尚未转资，钢城营业楼为前期费用，建设规模、工期未定。

2、无形资产概况

企业申报评估的范围内无形资产为土地使用权、广告权和软件，目前正常使用。

4、长期股权投资概况

莱商银行分别对 6 家银行业企业和 1 家非银行业企业有投资，账面分别在可供出售金融资产和长期股权投资科目核算，具体如下：

序号	被投资单位名称	行业	投资金额 (万元)	投资比例%	基准日账面 价值 (万元)	核算方法	账面记录 科目
1	河南方城凤裕村镇银行	银行	1,530.00	51.00%	1,530.00	成本法	长期股权投资
2	东营莱商村镇银行	银行	8,708.35	25.00%	18,227.25	权益法	长期股权投资
3	天津武清村镇银行	银行	11,700.00	39.00%	15,674.31	权益法	长期股权投资
4	五台莱商村镇银行	银行	800.00	40.00%	694.49	权益法	长期股权投资
5	德州银行	银行	27,000.00	15.40%	27,000.00	成本法	可供出售金融资产
6	齐商银行	银行	2,000.00	1.27%	2,000.00	成本法	可供出售金融资产
7	山东城市商业银行联盟	IT 服务	1,530.00	51.00%	1,530.00	成本法	可供出售金融资产

5、其他主要资产情况如下：

买入返售金融资产包括：买入返售票据 1,019,970,000.00 元，买入返售债券资产 600,000,000.00 元；

发放贷款及垫款包括：公司贷款 31,197,878,219.98 元，个人贷款 564,376,897.14；贷款损失准备 1,355,014,081.57；

持有至到期投资包括：政府债券 1,894,314,931.51 元，金融机构债券 1,731,822,859.39 元，企业债券 449,609,246.58 元；购买他行理财产品（银行类金融机构）550,000,000.00 元，购买非银行类金融机构理财产品 500,000,000.00 元，资金信托计划及资产管理计划 12,532,995,763.70 元。

6、引用其他机构评估结论的资产概况
无。

四、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。

五、评估基准日

根据资产评估业务委托协议的约定，本次评估基准日为 2015 年 12 月 31 日。

本次评估工作中所采用的价格及其他参数均为评估基准日的标准。以 2015 年 12 月 31 日作为评估基准日，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。

六、评估依据

（一）经济行为依据

- 1、莱钢集团与鲁银投资签署的《业绩补偿协议》；
- 2、评估业务约定书。

（二）法律、法规依据

- 1、《中华人民共和国公司法》（2014 年中华人民共和国主席令第 8 号）；
- 2、《国有资产评估管理办法》（1991 年国务院第 91 号令）；
- 3、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）；
- 4、《企业国有资产评估管理暂行办法》（2005 年国务院国资委第 12 号令）；
- 5、其他有关的法律、法规和规章制度。

（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、《资产评估准则——评估程序》（中评协[2007]189 号）；
- 5、《资产评估准则——工作底稿》（中评协[2007]189 号）；
- 6、《资产评估准则——业务约定书》（中评协[2007]189 号）；
- 7、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189 号）；
- 8、《资产评估准则——企业价值》（中评协[2011]227 号）；
- 9、中国注册会计师协会《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》（会协[2003]18 号）；
- 10、 财政部令第 33 号《企业会计准则——基本准则》（2006）；

（四）权属依据

- 1、股权登记证；

2、其他权属证明资料。

(五) 取价依据

- 1、莱商银行 2013、2014、2015 年度财务报表、审计报告；
- 2、鲁银投资 2012 年 11 月-2015 年 12 月 31 日取得的现金股利；
- 3、中联评报字（2012）第 986 号《资产评估报告》；
- 4、莱商银行提供的收益预测情况表；
- 5、Wind 资讯金融终端；
- 6、委托方及被评估单位提供的其他与评估有关的资料；
- 7、评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料；
- 8、委托方与被评估单位共同撰写的《企业关于进行资产评估的有关事项说明》。

七、评估方法

对于莱商银行 4.98%股权价值，评估通常采用的评估方法有成本法、收益法和市场法三种基本方法。

根据《资产评估准则——企业价值》的规定，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。

此次评估目的是确定莱商银行 4.98%的股权价值，股权比例较小，通过与委托方和被评估单位的沟通，不再对被评估单位的实物资产进行清查；同时考虑到被评估单位核心价值包含营销网络、品牌背景、管理和金融创新能力等因素带来的附加值，资产基础法一般通过估测

构成企业全部可确指资产加和而成，无法全部包括并量化上述因素所体现的价值综合，则此次评估不适用资产基础法进行评估。

本次评估采用收益法和市场法中的上市公司比较法进行评估，经综合分析两种方法的初步评估结果差异的原因，确定其中一种方法的评估结果作为最终评估结论。

(一)收益法

1、概念及原理

根据本次评估目的及《资产评估准则——企业价值》，考虑到与中联评报字（2012）第 986 号《资产评估报告》评估方法的延续性，对莱商银行 4.98%股权价值采取收益法中的股利折现法（DDM）评估。股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法，通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值的评估。

股利折现方法是通过将企业未来预期分配利润折算为现值，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分配股利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：企业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。当对未来预期股利分配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。

2、基本评估思路

根据本次评估调查情况以及企业的资产构成和主营业务特点，本次评估的基本思路是以企业经审计报表为依据估算其股东全部权益价值（净资产），即首先按收途径采用股利折现方法（DDM），估算企业的经营性

资产价值，再加上基准日其他非经营性或溢余资产的价值，得出企业的股东全部权益（净资产）价值。

3、收益法模型及主要参数的选取

(1) 股东权益价值收益法计算公式

本次采用 DDM 模型为两阶段模型，第一阶段为超长增长阶段，股利增长情况通过对莱商银行未来三年的利润进行预测，第二段为稳定增长阶段。

本次评估基本模型

$$\text{莱商银行 4.98\% 股权价值} = (P + \sum C_i) * 4.98\% \quad \text{式 1}$$

$$P = \sum_{i=1}^3 \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_4}{(r-g)(1+r)^3} \quad \text{式 2}$$

式中：

P：被评估单位的经营性资产价值；

R_i ：被评估单位未来第 i 年的预期收益（分配股利）；

r ：折现率；

g ：股利稳定增长率；

$\sum C_i$ ：被评估单位基准日存在的其他非经营性或溢余性资产的价值。

$$C_i = C1 + C2 \quad \text{式 3}$$

式中：

C1：基准日的股权投资等价值；

C2：基准日的其他溢余资产价值。

(2) 预期收益

预期收益可以用自由现金流量、会计利润或现金红利等形式表示。本

次评估，使用分配股利作为被评估单位的收益指标，根据被评估单位的经营历史以及未来市场发展等，估算其未来预期的股利。

(3)折现率

按照收益口径和折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为现金红利，则折现率的选取权益资本成本（CAPM）。

计算公式为：

$$\begin{aligned} K_e &= R_{f1} + \beta U \times (R_m - R_{f1}) + R_c \\ &= R_{f1} + \beta U \times MRP + R_c \end{aligned}$$

式中：K_e：权益资本成本；

R_{f1}：目前的无风险利率；

βU：权益的系统风险系数；

R_m：市场预期收益率；

MRP：市场风险溢价；

R_c：企业特定风险调整系数。

(4)预测期的确定

被评估单位于 2005 年成立，主营业务方向稳定，未来发展战略明确，考虑到银行业的经营发展受国民经济发展和宏观调控政策影响较大，目前莱商银行就未来可预见的形势制定了三年发展规划（2016-2018），结合此次本次评估目的，明确的预测期按莱商银行发展规划期确定，自评估基准日开始至 2018 年末。根据金融行业的特点以及企业预测，莱商银行自 2019 年起保持平稳。

(5)收益年限的确定及其理由

由于被评估单位的生产经营状况比较稳定，未来发展战略明确，未

发现其他企业经营方面存在不可持续经营的障碍，故收益期按永续确定。

(二)市场法

企业价值评估中的市场比较法，也称“相对估价法”，是根据与被评估单位相同或相似的对比公司近期交易的成交价格，通过分析对比公司与被评估单位各自特点分析确定被评估单位的股权评估价值。市场法的理论基础是同类、同经营规模并具有相同获利能力的企业其市场价值是相同的（或相似的）。市场法常用的两种具体方法是交易案例比较法和上市公司比较法。

A 交易案例比较法是指获取并分析可比企业的买卖、收购及合并案例资料，计算适当的价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定被评估单位价值的具体方法。

B 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，在与被评估单位比较分析的基础上，确定被评估单位价值的具体方法。上市公司比较法中的可比企业应当是公开市场上正常交易的上市公司。

所谓上市公司比较法就是选择与被评估企业相同或相似的上市公司作为对比公司，通过分析对比公司市场价值与若干选定的财务指标之间的比率乘数分析测算被评估企业的市场价值；这主要是由于上市公司比较法的市场交易价格数据源于上市公司的股票交易价格，对比公司均是上市公司，因而不但交易价格容易取得而且对比公司的财务数据资料也比较容易获得，因为上市公司的年报、中报和季报都需要定期公告的。另外上市公司的其他重要事项也需要披露，这就为评估师较全面地了解对比公司提供了保障，则目前市场法一般首选上市公司比较法。公式如下：

被评估单位4.98%股权公允价值=(被评估单位经营性资产构成的股权价值+非经营性资产)*4.98%

被评估单位经营性资产构成的股权价值=(被评估单位股权价值-正常经营所需营运资金与基准日实际拥有营运资金差异调整)×(1-缺少流通折扣率)

被评估单位股权价值=被评估单位全投资市场价值-负息负债

被评估单位全投资市场价值 =被评估单位比率乘数×被评估单位相应财务参数

被评估单位比率乘数 = 对比公司比率乘数×修正系数 P

对比公司比率乘数 = $\left(\frac{\text{对比公司市场价值}}{\text{对比公司财务参数}} \right)_{\text{对比公司}}$

八、评估程序实施过程 and 情况

(一) 接受委托

本公司首先听取被评估单位有关人员对企业情况及委估资产历史和现状的介绍，了解评估目的和评估基准日，明确评估对象及范围，经资产评估师对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析与评价后，与委托方签订评估业务约定书。由资产评估师拟定评估计划，组建评估小组。

(二) 现场清查

评估小组于 2016 年 4 月 25 日进驻现场，对被评估单位基本情况进行现场调查，通过询问、核对等方式，获取评估业务需要的基础资料，了解评估对象现状，关注评估对象的法律权属。

(三) 评定估算

评估小组根据评估业务的需要开展独立的市场调研,收集相关的信息资料,并进行必要筛选、分析、归纳和整理,并根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件,恰当选择评估方法;评估小组根据所选用的评估方法,选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断,形成初步评估结果。

(四) 形成报告

资产评估师对初步评估结果进行综合,确定最终评估结论。资产评估师在以上工作的基础上编制评估报告。评估报告经本公司内部审核,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,向委托方提交正式评估报告。

九、评估假设

(一) 一般假设与限制条件

1、公开市场假设:公开市场是指充分发达与完善的市场条件。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,以便对资产的功能、用途及其交易价格等做出理智的判断。

2、继续使用假设:是指处于使用中的被评估单位资产在产权发生变动后,将按其现行用途及方式继续使用下去。

3、企业持续经营假设:是指被评估单位的生产经营业务可以按其现状持续经营下去,并在可预见的未来,不会发生重大改变,不考虑本次评估目的所涉及的经济行为对企业经营情况的影响。

4、外部环境假设:国家现行的有关法律、法规及方针政策无重大变

化；本次交易各方所处的地区政治、经济和社会环境无重大变化；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。

5、假定被评估单位管理当局对企业经营负责任地履行义务，并称职地对有关资产实行了有效的管理。被评估单位在经营过程中没有任何违反国家法律、法规的行为。

6、没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估结论的影响。

（二）特殊假设与限制条件

1、假设被评估单位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所有重大方面基本一致。

2、假设被评估单位在未来的经营期限内的财务结构、资本规模未发生重大变化。

3、收益的计算以会计年度为准，假定股利分配在年末发生。

4、未来收益的预测基于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。

5、未来收益不考虑本次经济行为实施后可能产生的协同效应。

十、评估结论

（一）采用收益法，截止评估基准日 2015 年 12 月 31 日，莱商银行股东全部权益价值为 824,723.00 万元，4.98% 股东权益价值评估值为 41,071.21 万元。

（二）采用上市公司比较法，截至评估基准日 2015 年 12 月 31 日，莱商银行股东全部权益价值为 731,700.00 万元，4.98% 的股东权益价值

评估值为 36,438.66 万元。

（三）评估结果的差异分析及选取

收益法评估是以资产的预期收益为价值标准，反映的是资产的经营能力（获利能力）的大小，这种获利能力通常将受到宏观经济、政府控制以及资产的有效使用等多种条件的影响。市场法评估采用上市公司比较法，即将被评估单位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，以此估算估价对象的合理价值的方法，上市公司的选取直接影响到企业价值的评估。

评估人员从交易背景、市场状况等方面分析不同评估方法评估结果的合理性，本项目收益法评估是基于企业本身的获利能力和行业环境来分析企业的内在价值，而市场法评估结果参考上市公司和市场价格来分析评估对象的市场表现，限制因素较多，主要有以下几点：

1、莱商银行为非上市公司，且企业规模等方面与大部分上市银行差别较大；

2、我国证券市场是在发展中的不断改革完善的市场，在二十多年的发展历程中，政策、法规、市场估值水平调整频繁，股票价格变化剧烈，这使得以上市公司股价进行参考企业比较法的评估在不同时期评估值波动较大；

3、莱商银行资本充足率低于监管指标，也低于行业水平，由于银行业高财务杠杆经营和特殊监管行业的特点，使莱商银行价值与净资产比值与其它银行的这个比值的内涵产生差别；

4、莱商银行有较多的溢余资产，通过市场比较法也不能充分反映这些资产对评估值的影响，而收益法则能更全面的反映。

通过以上分析，我们选用收益法评估值作为最终评估结论，莱商银行于评估基准日 2015 年 12 月 31 日的股东全部权益价值评估值为 824,723.00 万元，4.98% 股东权益价值评估值为大写人民币肆亿壹仟零柒拾壹万贰仟壹佰元（RMB41,071.21 万元）。

按照《业绩补偿协议》签订双方提供的算法计算，补偿基准值 44,433.42 万元，置入资产实际终值为 42,791.61 万元，股权减值 1,641.81 万元。

本次评估未考虑少数股权折价和控股权溢价。

十一、 特别事项说明

1、对于补偿基准值及置入资产终值的具体计算方式，本次评估以委托方和被评估单位协商后对协议条款的解释为准。

2、此次评估目的是确定莱商银行 4.98% 的股权价值，股权比例较小，通过与委托方和被评估单位的沟通，不再对被评估单位的实物资产进行清查。

3、本评估结论与委估资产的账面价值可能存在增减变动，评估报告中没有考虑由此引起被评估单位有关纳税义务的变化对评估结论的影响。

4、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，并对查验情况予以披露，但不对评估对象的法律权属作任何形式的保证，亦不承担验证评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性的责任。

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

- 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、若本报告的评估事项涉及国有资产评估报告核准备案的，而本报告未取得国有资产管理部门或其授权机构的核准或备案批准文件，本评估报告不得被作为经济行为的依据。
- 4、评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、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。
- 5、本评估结论自评估基准日起壹年内使用有效，本评估报告的使用有效期自评估基准日至2016年12月30日止。

十三、 评估报告日

本评估报告日：2016年08月30日。

（此页无正文）

万隆（上海）资产评估有限公司

法定代表人：

地址：中国·上海迎勋路168号16楼

邮编：200011

传真：021-63767768

电话：021-63788398

资产评估师：

资产评估师：



韩皎
吕轶晖

二〇一六年八月三十日

附件：

除特别注明的外，其余均为复印件

- 1、委托方和法人营业执照；
- 2、评估对象涉及的主要权属证明资料；
- 3、委托方及相关当事方承诺函（原件）；
- 4、签字资产评估师承诺函（原件）；
- 5、评估机构资格证书；
- 6、评估机构营业执照副本；
- 7、签字资产评估师资格证书；
- 8、评估业务约定书；
- 9、评估明细表。