

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

鲁银投资集团股份有限公司拟转让
山东国惠小额贷款有限公司股权事宜涉及的
山东国惠小额贷款有限公司股东全部权益价值

资产评估报告

京信评报字（2021）第 373 号
（共三册，第一册）

中京民信（北京）资产评估有限公司

二〇二一年八月十一日



资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 1142020031202100467

资产评估报告名称： 鲁银投资集团股份有限公司拟转让山东国惠小额贷款有限公司股权事宜涉及山东国惠小额贷款有限公司股东全部权益价值

资产评估报告文号： 京信评报字（2021）第373号

资产评估机构名称： 中京民信（北京）资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 黄建平（资产评估师）、刘文淑（资产评估师）

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，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。

总目录

第一册 资产评估报告

声明	1
摘要	2
第一章基本情况	10
一、委托人、被评估单位及其他评估报告使用人	10
二、评估目的	17
三、评估对象和评估范围	17
四、价值类型	19
五、评估基准日	19
第二章评估依据	19
一、经济行为依据	19
二、法律法规依据	19
三、评估准则依据	21
四、资产权属依据	22
五、取价依据	22
六、其他依据及参考资料	23
第三章评估方法	23
第一节 成本法（资产基础法）	24
一、流动资产	24
二、持有至到期投资	25
三、长期股权投资	25
四、设备类固定资产	26
五、无形资产-其他无形资产	27
六、递延所得税资产	27
七、负债	27
第二节 收益法	28
一、收益法简介	28
二、本次收益现值法评估思路	28
第四章 评估程序实施过程和情况	30
一、进行前期调查	30
二、编制评估计划	30
三、进行现场调查	30
四、收集整理评估资料	32
五、展开评定估算	32
六、形成评估结论	32
七、编制出具评估报告	32
第五章 评估假设	32
一、本次评估采用的假设	33
二、评估假设对评估结论的影响	34

三、评估结论.....	36
第七章 特别事项说明	36
第八章 资产评估报告使用限制说明	43
第九章 资产评估报告日及其他	43
资产评估报告附件:	46

第二册山东国惠小额贷款有限公司股东全部权益价值资产评估说明

说明一、关于《资产评估说明》使用范围的声明

说明二、关于进行资产评估有关事项的说明

说明三、评估对象与评估范围说明

说明四、资产核实情况总体说明

说明五、评估技术说明

第一部分成本法（资产基础法）评估技术说明

第二部分收益法评估技术说明

说明六、评估结论与分析说明

附件、企业提供的《关于进行资产评估有关事项的说明》

第三册山东国惠小额贷款有限公司长期股权投资之山东惠鲁远望投资有限公司股东全部权益价值资产评估说明及评估明细表

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、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(以下简称其他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。

委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告;未按照法律、行政法规规定或者超出使用范围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。

本资产评估机构及资产评估师提示委托人及其他资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论,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、负债清单由委托人、被评估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、被评估单位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、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。

鲁银投资集团股份有限公司拟转让
山东国惠小额贷款有限公司股权事宜涉及的
山东国惠小额贷款有限公司股东全部权益价值
资产评估报告

京信评报字（2021）第 373 号

摘要

重要提示

以下内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当认真阅读资产评估报告正文。

中京民信（北京）资产评估有限公司接受鲁银投资集团股份有限公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用成本法（资产基础法）和收益法，按照必要的评估程序，对鲁银投资集团股份有限公司拟转让山东国惠小额贷款有限公司股权事宜涉及的山东国惠小额贷款有限公司股东全部权益在 2020 年 12 月 31 日的市场价值进行评估。

此次资产评估的评估对象为山东国惠小额贷款有限公司的股东全部权益价值，评估范围为该公司的全部资产和负债。

评估基准日为 2020 年 12 月 31 日。

评估结论的价值类型为市场价值。市场价值通常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。

在评估中，我们对山东国惠小额贷款有限公司提供的法律性文件、财务记录等相关资料进行了验证审核，对资产和负债进行了勘察和核实，还实施了其他的必要程序。

在对两种方法的评估结果进行分析比较后，以收益法评估结果作为评估结论。

经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，得出山东国惠小额贷款有限公司于评估基准日 2020 年 12 月 31 日的收益法评估结论如下：

山东国惠小额贷款有限公司股东全部权益账面价值 58,031.86 万元，评估值 59,171.02 万元，评估增值 1,139.16 万元，增值率为 1.96%。

实施本评估项目之经济行为而使用上述评估结论将涉及到股东部分权益的价值。股东部分权益价值并不必然等于股东全部权益价值与持股比例的乘积；

本评估结论并未考虑由于控股权与少数股权等因素产生的溢价或折价；

本评估结论并未考虑股权流动性的影响。

特别事项说明：

一、被评估单位的经营场所坐落于济南市历下区文化东路 59 号山东盐业大厦的八层 815，租赁房屋建筑面积 42.47 平方米，租赁期限 2021 年 4 月 8 日至 2021 年 12 月 31 日；八层 817，租赁房屋建筑面积 36.94 平方米，租赁期限 2021 年 5 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日；九层 904，租赁建筑面积 42.47 平方米，租赁期限 2021 年 3 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日；九层 905-908，租赁建筑面积 195.08 平方米，租赁期限 2020 年 5 月 1 日至 2021 年 6 月 30 日；九层 910，租赁建筑面积 37.59 平方米，，租赁期限 2020 年 10 月 1 日至 2020 年 6 月 30 日；八层，房间编号分别为 805、806 号，租赁房屋建筑面积 84.95，第 9 层，房间编号分别为 901-903、909、911-918 号，租赁房屋建筑面积为 685.22 平方米，租赁用途为办公使用，租赁期限为自 2019 年 7 月 1 日起至 2021 年 6 月 30 日止，租赁期为贰年。

二、山东国惠小额贷款有限公司持有至到期投资 “鲁金直融·祥荣凯 2018 年第一期”和“鲁金直融·祥荣凯 2018 年第二期”融资工具到期后，祥荣凯公司未能按约定兑付，起诉祥荣凯贸易有限责任公司、郴州市金贵银业股份有限公司、郴州市金江房地产开发有限公司、曹永贵、许丽、李火荣。济南市中级人民法院出具的《传票》及《民事裁定书》（2020）鲁 01 民初 1339 号事项。裁定如下：冻结被申请人郴州市祥荣凯贸易有限责任公司、郴州市金贵银业股份有限公司、郴州市金江房地产开发有限公司、曹永贵、许丽、李火荣银行存款 5,700 万元或者查封、扣押其同等价值的其他财产。2020 年 11 月 5 日郴州市中级人民法院下达了湖南福腾建设有限公司对郴州市金贵银业股份有限公司（股票代码：002716）破产重整的裁定书，并于同日指定北京市金杜律师事务所担任破产管理人。

依据破产重整计划方案，管理人最终认定的债权金额为 51442067.18 元，其中现金受偿金额为 1224841.31 元，股票受偿数额为 3740671 股，未受偿的部分金贵银业不再

承担清偿责任。2021年5月24日郴州市中级人民法院下达了（2020）湘10破4号之四的无异议债权确认裁定文书，并最终认定山东国惠小额贷款有限公司债权数额为51,442,067.18元。

截至2021年6月30日，山东国惠小额贷款有限公司已完成1,224,841.31元现金及3,740,671股金贵银业股票的划转工作。

本次评估未考虑上述期后事项所产生的影响，我们已经告知委托人上述的详细情况，并且提醒委托人在进行股权交易时要考虑上述持有至到期投资的实际回收情况。

三、与被评估单位相关的股权出质情况：

序号	股权出质设立登记日期	登记编号	出质人	出质股权标的企业	质权人	出质股权数额
1	2020-11-04	370702202011040001	潍坊吉盛置业有限公司	潍坊杰盛置业有限公司	山东国惠小额贷款有限公司	9000万股
2	2020-09-29	371400202009290002	东海建设集团有限公司	三东筑工（德州）有限公司	山东国惠小额贷款有限公司	7000万股
3	2020-08-11	370702202008110001	潍坊杰盛置业有限公司	潍坊辉鸿置业有限公司	山东国惠小额贷款有限公司	600万股
4	2019-05-07	370300201905070001	姚长青	山东义科节能科技股份有限公司	济南市鲁盐小额贷款有限公司	820.05万股

四、与被评估单位相关的诉讼情况如下：

（1）被评估单位就小额借款合同纠纷一案起诉济南盛水商贸有限公司、武涛、李娜娜、王骁玺、卢燕、王桂华、王介水、王玉尧，要求盛水公司偿还借款本金400,000.00元及借款利息、罚息等。2019年10月30日，济南市历下区人民法院作出判决（[2019]鲁0102民初6474号），判决济南盛水商贸有限公司支付被评估单位借款本金400,000.00元，于判决生效之日起10日内付清；并支付利息、复息、罚息，以400,000.00元为基数，自2019年6月5日起至实际给付之日止，按年利率24%计算；武涛、李娜娜、王骁玺、卢燕、王桂华、王介水、王玉尧承担连带清偿责任。

（2）被评估单位就小额借款合同纠纷一案起诉山东永润设备有限公司、吴斌、韩晓霞，要求永润设备公司偿还借款本金298,625.00元及借款利息、罚息等。2019年6月11日，济南市历下区人民法院作出判决（[2019]鲁0102民初2836号），判决山东永润设备有限公司支付被评估单位借款本金298,625.00元，于判决生效之日起10日内付清；并支付利息，以298,625.00元为基数，按年利率24%计算标准，自2018年12月25日起至实际付清之日，吴斌、韩晓霞承担连带清偿责任。

(3) 被评估单位就小额借款合同纠纷一案起诉中标建设集团股份有限公司、陈晓东、陈姻红、陈晓峰、郑巧婷、中东建设集团有限公司、汪慰文、中标建设集团天津市中标科技有限公司、中标集团总包建设有限公司，要求中标建设集团股份有限公司偿还借款本金 12,000,000.00 元及借款利息、罚息等。2019 年 12 月 27 日，济南市历下区人民法院作出判决（[2019]鲁 0102 民初 9177 号），判决中标建设集团股份有限公司支付被评估单位借款本金 12,000,000.00 元，并支付被评估单位利息 1,209,500.00 元（截至 2019 年 9 月 9 日），于判决生效之日起 10 日内付清；支付被评估单位利息，以 12,000,000.00 元为基数，按年利率 24% 计算，自 2019 年 9 月 10 日起至实际给付之日止；陈晓东、陈姻红、陈晓峰、郑巧婷、中东建设集团有限公司、汪慰文、中标建设集团天津市中标科技有限公司、中标集团总包建设有限公司承担连带清偿责任；被评估单位对陈晓东质押的 800 万股股权享有优先受偿权。

(4) 山东东方海洋科技股份有限公司

被评估单位就小额借款合同纠纷一案起诉山东东方海洋科技股份有限公司、山东海洋集团有限公司、烟台东方海洋大酒店有限公司、车轼、宋政华、车志远、于雁冰，要求山东东方海洋科技股份有限公司偿还借款本金 15,000,000.00 元及借款利息、罚息等。2020 年 11 月 13 日，经法院调解，济南市历下区人民法院作出了（2020）鲁 0102 民初 10886 号民事调解书。并达成如下协议：①被告山东东方海洋科技股份有限公司偿还我公司本金 1500 万元，于 2020 年 12 月 20 日前支付 500 万元，于 2021 年 3 月 31 日前支付 1000 万元。②被告山东海洋科技股份有限公司支付我公司利息 3954805.55 元，于 2021 年 3 月 31 日前付清。③被告山东海洋科技股份有限公司支付我公司律师费 25 万元、保全保险费 10800 元，于 2021 年 3 月 31 日前付清。④若被告山东海洋科技股份有限公司未能如期、足额履行任一期付款义务，我公司有权就上述被告山东海洋科技股份有限公司未付款项全额申请执行。被告山东海洋科技股份有限公司另行支付我公司以上述未付本金为基数，自 2021 年 4 月 1 日起至实际给付之日止的利息，按照年利率 15.4% 计算。⑤被告山东东方海洋集团有限公司、烟台东方海洋大酒店有限公司、车轼、宋政华、车志远、于雁冰对上述一至四款项承担连带清偿责任。

(5) 天津万盟汇达实业有限公司

被评估单位就小额借款合同纠纷一案起诉天津万盟汇达实业有限公司、北京汇源饮料食品集团有限公司、朱新礼，要求天津万盟汇达实业有限公司偿还借款本金15,000,000.00元及借款利息、罚息等。2021年4月12日，经法院调解，济南市历下区人民法院作出了（2020）鲁0102民初14590号民事调解书。并达成如下协议：①被告天津万盟汇达实业有限公司共偿还原告山东国惠小额贷款有限公司借款本金15000000元，利息（按照年利率6%计算）2345000元，总计17345000元，分别于2021年4月12日后三日内偿还原告利息828793.44元，于2021年5月10日前偿还原告利息289575.29元，于2021年6月10日前偿还原告利息289575.29元，于2021年7月10日前偿还原告利息289575.29元，剩余借款本息于2021年12月4日前还清；上述款项支付至原告山东国惠小额贷款有限公司名下账户中（账号：37050161630800000223，开户行：中国建设银行股份有限公司济南市中支行）；②原告山东小额贷款有限公司自收到上述第一笔款项828793.44元之日起三日内向法院申请解除对被告天津万盟汇达实业有限公司、被告北京汇源饮料食品集团有限公司、被告朱新礼的所有保全措施；③被告北京汇源饮料食品集团有限公司、朱新礼对上述第一项债务承担连带清偿责任。担保人德州福宽生物工程有限公司自愿加入本案诉讼，对被告天津万盟汇达实业有限公司第一项还款义务承担连带清偿责任；④若被告天津万盟汇达实业有限公司、被告北京汇源饮料食品集团有限公司、被告朱新礼、担保人德州福宽生物工程有限公司未按上述约定偿还任一期款项，原告有权就全部剩余款项立即向法院申请强制执行，还有权要求被告天津万盟汇达实业有限公司、被告北京汇源饮料食品集团有限公司、被告朱新礼、担保人德州福宽生物工程有限公司支付违约金（以未付款项为基数，按年利率15.4%，自逾期之日起至实际履行之日止计算）。

（6）北京汇源康民有机农业有限公司

被评估单位就小额借款合同纠纷一案起诉北京汇源康民有机农业有限公司、北京汇源饮料食品集团有限公司、朱新礼，要求北京汇源康民有机农业有限公司偿还借款本金15,000,000.00元及借款利息、罚息等。2021年4月12日，经法院调解，济南市历下区人民法院作出了（2020）鲁0102民初14591号民事调解书。并达成如下协议：①被告北京汇源康民有机农业有限公司共偿还原告山东国惠小额贷款有限公司借款本金

15000000 元，利息（按照年利率 6% 计算）1827500 元，总计 16827500 元，分别于 2021 年 4 月 12 日后三日内偿还原告利息 311293.44 元，于 2021 年 5 月 10 日前偿还原告利息 289575.29 元，于 2021 年 6 月 10 日前偿还原告利息 289575.29 元，于 2021 年 7 月 10 日前偿还原告利息 289575.29 元，剩余借款本息于 2021 年 9 月 24 日前还清；上述款项支付至原告山东国惠小额贷款有限公司名下账户中（账号：37050161630800000223，开户行：中国建设银行股份有限公司济南市中支行）；②原告山东小额贷款有限公司自收到上述第一笔款项 311293.44 元之日起三日内向法院申请解除对被告北京汇源康民有机农业有限公司、被告北京汇源饮料食品集团有限公司、被告朱新礼的所有保全措施；③被告北京汇源饮料食品集团有限公司、朱新礼对上述第一项债务承担连带清偿责任。担保人德州福宽生物工程有限公司自愿加入本案诉讼，对被告北京汇源康民有机农业有限公司第一项还款义务承担连带清偿责任；④若被告北京汇源康民有机农业有限公司、被告北京汇源饮料食品集团有限公司、被告朱新礼、担保人德州福宽生物工程有限公司未按上述约定偿还任一期款项，原告有权就全部剩余款项立即向法院申请强制执行，还有权要求被告北京汇源康民有机农业有限公司、被告朱新礼、担保人德州福宽生物工程有限公司支付违约金（以未付款项为基数，按年利率 15.4%，自逾期之日起至实际履行之日止计算）。

（7）德州福宽生物工程有限公司

被评估单位就小额借款合同纠纷一案起诉德州福宽生物工程有限公司、北京汇源饮料食品集团有限公司、朱新礼，要求德州福宽生物工程有限公司偿还借款本金 6,800,000.00 元及借款利息、罚息等。2021 年 4 月 12 日，经法院调解，济南市历下区人民法院作出了（2020）鲁 0102 民初 14592 号民事调解书。并达成如下协议：①被告德州福宽生物工程有限公司共偿还原告山东国惠小额贷款有限公司借款本金 6800000 元，利息（按照年利率 6% 计算）828466.67 元，总计 7628466.67 元，分别于 2021 年 4 月 12 日后三日内偿还原告利息 141119.69 元，于 2021 年 5 月 10 日前偿还原告利息 131247.13 元，于 2021 年 6 月 10 日前偿还原告利息 131247.13 元，于 2021 年 7 月 10 日前偿还原告利息 131247.13 元，剩余借款本息于 2021 年 9 月 24 日前还清；上述款项支付至原告山东国惠小额贷款有限公司名下账户中（账号：37050161630800000223，开

户行中国建设银行股份有限公司济南市中支行)；②原告山东小额贷款有限公司自收到上述第一笔款项141119.69元之日起三日内向法院申请解除对被告德州福宽生物工程有限公司、被告北京汇源饮料食品集团有限公司、被告朱新礼的所有保全措施；③被告北京汇源饮料食品集团有限公司、朱新礼对上述第一项债务承担连带清偿责任；④被告德州福宽生物工程有限公司、被告北京汇源饮料食品集团有限公司、被告朱新礼未按上述约定偿还任一期款项，原告有权就全部剩余款项立即向法院申请强制执行，还有权要求被告德州福宽生物工程有限公司、被告北京汇源饮料食品集团有限公司、被告朱新礼支付违约金(以未付款项为基数，按年利率15.4%，自逾期之日起至实际履行之日止计算)。

(8) 北京汇源饮料食品集团有限公司

被评估单位就小额借款合同纠纷一案起诉北京汇源饮料食品集团有限公司、天津万盟汇达实业有限公司、朱新礼，要求北京汇源饮料食品集团有限公司偿还借款本金15,000,000.00元及借款利息、罚息等。2021年4月12日，经法院调解，济南市历下区人民法院作出了(2020)鲁0102民初14593号民事调解书。并达成如下协议：①被告北京汇源饮料食品集团有限公司共偿还原告山东国惠小额贷款有限公司借款本金15000000元，利息(按照年利率6%计算)2235000元，总计17235000元，分别于2021年4月12日后三日内偿还原告利息718793.44元，于2021年5月10日前偿还原告利息289575.29元，于2021年6月10日前偿还原告利息289575.29元，于2021年7月10日前偿还原告利息289575.29元，剩余借款本息于2021年12月5日前还清；上述款项支付至原告山东国惠小额贷款有限公司名下账户中(账号：37050161630800000223，开户行：中国建设银行股份有限公司济南市中支行)；②原告山东小额贷款有限公司自收到上述第一笔款项718793.44元之日起三日内向法院申请解除对被告北京汇源饮料食品集团有限公司、被告天津万盟汇达实业有限公司、被告朱新礼的所有保全措施；③被告天津万盟汇达实业有限公司、朱新礼对上述第一项债务承担连带清偿责任。担保人德州福宽生物工程有限公司自愿加入本案诉讼，对被告北京汇源饮料食品集团有限公司第一项还款义务承担连带清偿责任；④若被告北京汇源饮料食品集团有限公司、被告天津万盟汇达实业有限公司、被告朱新礼、担保人德州福宽生物工程有限公司未按上述约定偿还任一期款项，原告有权就全部剩余款项立即向法院申请强制执行，还有权要求被告

北京汇源饮料食品集团有限公司、被告天津万盟汇达实业有限公司、被告朱新礼、担保人德州福宽生物工程有限公司支付违约金（以未付款项为基数，按年利率 15.4%，自逾期之日起至实际履行之日止计算）。

（9）被评估单位就小额借款合同纠纷一案起诉冯军生等 11 户个人客户，要求冯军生等 11 户个人客户偿还借款本金及借款利息、罚息等。11 户小额逾期客户全部已诉并已进入执行阶段。

本摘要仅用于上述评估目的，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，评估结论的使用有效期一年，即自二〇二〇年十二月三十一日起至二〇二一年十二月三十日止。但在此期间，若遇评估对象状况发生较大变化或市场发生较大波动，本摘要即失效。

本摘要不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定的除外。

**鲁银投资集团股份有限公司拟转让
山东国惠小额贷款有限公司股权事宜涉及的
山东国惠小额贷款有限公司股东全部权益价值
资产评估报告**

京信评报字（2021）第 373 号

鲁银投资集团股份有限公司：

中京民信（北京）资产评估有限公司接受鲁银投资集团股份有限公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用成本法（资产基础法）和收益法，按照必要的评估程序，对鲁银投资集团股份有限公司拟转让山东国惠小额贷款有限公司股权事宜涉及的山东国惠小额贷款有限公司股东全部权益在 2020 年 12 月 31 日的市场价值进行评估。

现将资产评估情况报告如下：

第一章 基本情况

一、委托人、被评估单位及其他评估报告使用人

（一）委托人概况

名称：鲁银投资集团股份有限公司

类型：股份有限公司（上市）

股票代码：鲁银投资（600784）

住所：山东省济南市高新区舜华路 2000 号舜泰广场 2 号楼 19 层

法定代表人：于本杰

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 09 月 11 日

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；批准范围内的进出口业务；羊绒制品的生产、销售；钢材、建筑材料、五金交电、焦炭、铁矿石、耐火材料、燃料油、机械、电子设备的销售（不含危险化学品）；普通货运、货运代理、装卸服务、仓储服务（不含危险化学品）；盐及盐化工产品（不含危险化学品）生产、销售、运输（有效期限以许可证为准）；盐业技术开发咨询服务。（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）被评估单位概况

名称：山东国惠小额贷款有限公司

类型：其他有限责任公司

住所：济南市历下区文化东路 59 号山东盐业大厦 9 楼 918 室

法定代表人：陶孝武

注册资本：陆亿壹仟万元整

成立日期：2016 年 10 月 08 日

经营范围：在山东省办理各项小额贷款，开展小企业发展、管理、财务等咨询业务；股权投资；委托贷款；不良资产处置收购；金融产品代理销售（应取得相应资质）。（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）

1、企业简介

山东国惠小额贷款有限公司是由山东国惠投资有限公司等八个股东出资设立的一家国有小额贷款公司。公司于 2016 年 10 月 8 日依法设立，现注册资本陆亿壹仟万元人民币，主要经营业务是在山东省内办理各项小额贷款，开展小企业发展、管理、财务等咨询业务；股权投资；委托贷款；不良资产处置收购；金融产品代理销售。

公司原名“济南市鲁盐小额贷款有限公司”，2016 年成立以来，始终严格执行国家的金融政策、法律法规和省金融监管局的监管规定，在上级部门的监督指导下依法开展业务，合规经营。连续三年获得山东省盐业集团有限公司颁发的“年度先进企业”荣誉称号；2018 年初，被济南市共青团授予“青年文明号”；2018 年 3 月，被山东省小额贷款企业协会第三届会员代表大会选举为理事单位；2019 年 5 月，首批领取了省金融监督管理局颁发的《山东省小额贷款公司经营许可证》。

2、股权结构及历史沿革

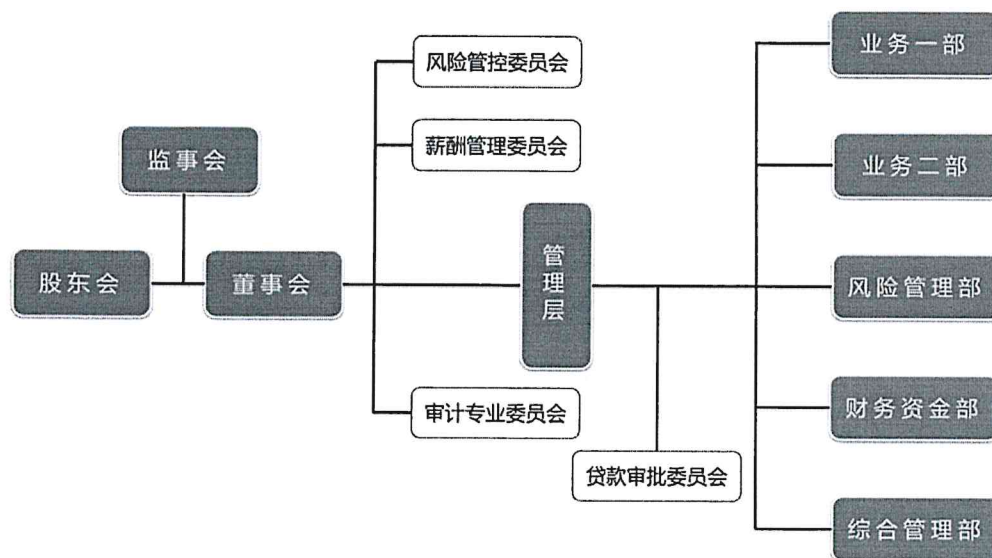
①山东国惠小额贷款有限公司 2020 年 12 月 31 日的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	实际出资额（万元）	出资比例
1	山东国惠投资有限公司	31000	31000	50.82%
2	山东省盐业集团有限公司	24500	24500	40.16%
3	山东寒亭第一盐场有限公司	2000	2000	3.28%
4	淄博盐业有限公司	1000	1000	1.64%
5	济南盐业有限公司	1000	1000	1.64%
6	山东省盐业集团菏泽有限公司	500	500	0.82%
7	山东省盐业集团枣庄有限公司	500	500	0.82%
8	德州盐业公司	500	500	0.82%
合计		61000	61000	100%

②历史沿革

序号	变更日期	变更项目	变更前	变更后
2	2020-07-02	注册 资本	30000	61000
3	2020-07-02	股东 发起 人	股东（发起人）名称：淄博盐业有限公司，认缴出资额：1000 万，认缴出资方式：货币，认缴出资时间：2016-08-20； 股东（发起人）名称：山东省盐业集团菏泽有限公司，认缴出资额：500 万，认缴出资方式：货币，认缴出资时间：2016-08-20； 股东（发起人）名称：山东省盐业集团有限公司，认缴出资额：24500 万，币种：人民币，认缴出资方式：实物，认缴出资时间：2016-08-20； 股东（发起人）名称：德州盐业公司，认缴出资额：500 万，币种：人民币，认缴出资方式：货币，认缴出资时间：2016-08-20； 股东（发起人）名称：济南盐业公司，认缴出资额：1000 万，币种：人民币，认缴出资方式：货币，认缴出资时间：2016-08-20； 股东（发起人）名称：山东省盐业集团枣庄有限公司，认缴出资额：500 万，币种：人民币，认缴出资方式：货币，认缴出资时间：2016-08-20； 股东（发起人）名称：山东寒亭第一盐场，认缴出资额：2000 万，币种：人民币，认缴出资方式：货币，认缴出资时间：2016-08-20；[退出]	股东（发起人）名称：山东省盐业集团菏泽有限公司，认缴出资额：500 万，币种：人民币，认缴出资方式：货币，认缴出资时间：2016-08-20； 股东（发起人）名称：淄博盐业有限公司，认缴出资额：1000 万，币种：人民币，认缴出资方式：货币，认缴出资时间：2016-08-20； 股东（发起人）名称：山东国惠投资有限公司，认缴出资额：31000 万，币种：人民币，认缴出资方式：货币，认缴出资时间：2020-06-18；[新增] 股东（发起人）名称：济南盐业公司，认缴出资额：1000 万，币种：人民币，认缴出资方式：货币，认缴出资时间：2016-08-20；[名称变更] 股东（发起人）名称：山东省盐业集团有限公司，认缴出资额：24500 万，币种：人民币，认缴出资方式：货币，认缴出资时间：2016-08-20； 股东（发起人）名称：山东寒亭第一盐场有限公司，认缴出资额：2000 万，币种：人民币，认缴出资方式：货币，认缴出资时间：2016-08-20；[新增] 股东（发起人）名称：山东省盐业集团枣庄有限公司，认缴出资额：500 万，币种：人民币，认缴出资方式：货币，认缴出资时间：2016-08-20； 股东（发起人）名称：德州盐业公司，认缴出资额：500 万，币种：人民币，认缴出资方式：货币，认缴出资时间：2016-08-20；
4	2020-07-02	名称	济南市鲁盐小额贷款有限公司	山东国惠小额贷款有限公司
5	2020-07-02	经营 范围	在济南市办理各项小额贷款，开展小企业发展、管理、财务等咨询业务；股权投资；委托贷款；不良资产处置收购；金融产品代理销售（应取得相应资质）。（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）	在山东省办理各项小额贷款，开展小企业发展、管理、财务等咨询业务；股权投资；委托贷款；不良资产处置收购；金融产品代理销售（应取得相应资质）。（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）
7	2017-12-26	-	济南市历下区鲁盐小额贷款有限公司	济南市鲁盐小额贷款有限公司
9	2017-05-18	-	陈宝国	陶孝武
10	2017-02-17	-	济南市历下区解放路 39 号 7 楼 715 室	济南市历下区文化东路 59 号山东盐业大厦 9 楼 918 室

3、组织机构图



4、主要资产状况

纳入评估范围内的资产主要包括流动资产、非流动资产，其中流动资产包括货币资金、预付账款、其他应收款、发放贷款及垫款、其他流动资产；非流动资产包括持有至到期投资、长期股权投资、固定资产、无形资产以及递延所得税资产。固定资产主要包括车辆与电子设备。

截止评估基准日，上述资产产权清晰，实物资产主要分布在山东国惠小额贷款有限公司的办公地点，状况良好。

5、主要产品及生产、销售情况

山东国惠小额贷款有限公司原名“济南市鲁盐小额贷款有限公司”，是一家小额贷款公司。公司于 2016 年 10 月 8 日依法设立，主要经营业务是在济南市内办理各项小额贷款，开展小企业发展、管理、财务等咨询业务；股权投资；委托贷款；不良资产处置收购；金融产品代理销售。

公司发放贷款均要求客户提供保证、抵押、质押等形式的担保，暂不提供纯信用贷款。公司在综合考虑市场需求情况和业务风险控制要求的基础上，力求创新贷款形式，以便提高公司的资金使用效率，为股东创造更多的利润。

6、近年的资产、财务、经营状况

资产负债表（合并）

金额单位：人民币元

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	43,545.22	79,494.00	25,767,988.77

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
拆出资金	29,640,000.00		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	37,780,000.00	53,004,471.25	1,320,000.00
应收利息			
预付账款	271,734.00	195,296.00	31,000.00
其他应收款		700,652.67	2,646,640.98
其他流动资产			1,008,131.34
发放贷款期末余额	173,500,000.00	239,669,596.68	853,048,861.25
贷款减值准备	2,082,000.00	3,488,049.51	90,778,373.81
发放贷款及垫款净额	171,418,000.00	236,181,547.17	762,270,487.44
流动资产合计	239,153,279.22	290,161,461.09	793,044,248.53
非流动资产：			
持有至到期投资	139,917,054.81	29,520,000.00	
固定资产	557,694.34	567,173.99	637,527.63
累计折旧	281,442.33	318,260.75	405,107.22
固定资产净值	276,252.01	248,913.24	232,420.41
递延所得税资产	101,750.00	39,683.30	22,464,678.93
非流动资产合计	140,295,056.82	29,808,596.54	22,697,099.34
资产总计	379,448,336.04	319,970,057.63	815,741,347.87
流动负债：			
短期借款	50,000,000.00		30,000,000.00
应付职工薪酬	924,333.97	637,037.20	
应交税费	5,696,130.05	2,756,961.61	1,164,471.97
其他应付款	971,466.67		686,769.17
流动负债合计	57,591,930.69	3,393,998.81	31,851,241.14
非流动负债：			
长期应付款			200,000,000.00
非流动负债合计	-	-	200,000,000.00
负债合计	57,591,930.69	3,393,998.81	231,851,241.14
股东权益：			
实收资本（或股本）	300,000,000.00	300,000,000.00	610,000,000.00
资本公积			24,220,000.00
减：库存股			
盈余公积	3,711,030.56	6,269,602.20	6,269,602.20
一般风险准备	39,037.50	66,156.28	66,156.28
未分配利润	18,106,337.29	10,240,300.34	-56,665,651.75
归属于母公司的所有者权益	321,856,405.35	316,576,058.82	583,890,106.73
少数股东权益			
股东权益合计	321,856,405.35	316,576,058.82	583,890,106.73
负债及股东权益总计	379,448,336.04	319,970,057.63	815,741,347.87

利润表（合并）

金额单位：人民币元

项目	2018 年	2019 年	2020 年
一、营业总收入	15,060,198.06	20,900,826.46	40,176,611.38
利息收入	15,060,198.06	20,881,958.54	38,512,932.17
手续费及佣金收入		18,867.92	1,663,679.21
二、营业总成本	6,871,576.62	8,178,454.86	11,563,171.97
利息支出	1,594,437.51	1,716,027.31	2,130,625.00
手续费及佣金支出	130,286.40	11,376.46	13,197.70
税金及附加	105,395.74	148,434.47	368,118.81
销售费用			220,066.65
管理费用	5,041,456.97	6,302,616.62	8,831,163.81
研发费用			
财务费用			
加：其他收益	3,020,000.00		15,166.00
投资收益（损失以“-”号填列）	19,164,680.70	10,852,126.70	2,856,771.97
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
☆信用减值损失（损失以“-”号填列）			
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-2,967,785.50	-10,132,443.51	-116,803,930.30
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	27,405,516.64	13,442,054.79	-85,318,552.92
加：营业外收入	3,045.86		
减：营业外支出		24,540.69	
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	27,408,562.50	13,417,514.10	-85,318,552.92
减：所得税费用	6,883,614.18	3,471,192.23	-18,412,600.83
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	20,524,948.32	9,946,321.87	-66,905,952.09

资产负债表（母公司）

金额单位：人民币元

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	43,545.22	79,494.00	21,428,588.90
拆出资金	29,640,000.00		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	37,780,000.00	53,004,471.25	
预付账款	271,734.00	195,296.00	31,000.00
其他应收款		700,652.67	62,017,455.35
其他流动资产			1,008,131.34
发放贷款期末余额	173,500,000.00	239,669,596.68	703,432,861.25
贷款减值准备	2,082,000.00	3,488,049.51	89,282,213.81
发放贷款及垫款净额	171,418,000.00	236,181,547.17	614,150,647.44
流动资产合计	239,153,279.22	290,161,461.09	698,635,823.03
非流动资产：			
持有至到期投资	139,917,054.81	29,520,000.00	
长期股权投资			90,000,000.00
固定资产	557,694.34	567,173.99	637,527.63

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
累计折旧	281,442.33	318,260.75	405,107.22
固定资产净值	276,252.01	248,913.24	232,420.41
递延所得税资产	101,750.00	39,683.30	22,464,678.93
非流动资产合计	140,295,056.82	29,808,596.54	112,697,099.34
资产总计	379,448,336.04	319,970,057.63	811,332,922.37
流动负债:			
短期借款	50,000,000.00		30,000,000.00
应付职工薪酬	924,333.97	637,037.20	
应交税费	5,696,130.05	2,756,961.61	327,497.01
其他应付款	971,466.67		686,769.17
流动负债合计	57,591,930.69	3,393,998.81	31,014,266.18
非流动负债:			
长期应付款			200,000,000.00
非流动负债合计	-	-	200,000,000.00
负债合计	57,591,930.69	3,393,998.81	231,014,266.18
股东权益:			
实收资本 (或股本)	300,000,000.00	300,000,000.00	610,000,000.00
资本公积			24,220,000.00
盈余公积	3,711,030.56	6,269,602.20	6,269,602.20
一般风险准备	39,037.50	66,156.28	66,156.28
未分配利润	18,106,337.29	10,240,300.34	-60,237,102.29
归属于母公司的所有者权益	321,856,405.35	316,576,058.82	580,318,656.19
少数股东权益			
股东权益合计	321,856,405.35	316,576,058.82	580,318,656.19
负债及股东权益总计	379,448,336.04	319,970,057.63	811,332,922.37

利润表 (母公司)

金额单位: 人民币元

项目	2018 年	2019 年	2020 年
一、营业总收入	15,060,198.06	20,900,826.46	33,861,308.89
利息收入	15,060,198.06	20,881,958.54	32,197,629.68
手续费及佣金收入		18,867.92	1,663,679.21
二、营业总成本	6,871,576.62	8,178,454.86	11,497,528.43
利息支出	1,594,437.51	1,716,027.31	2,130,625.00
手续费及佣金支出	130,286.40	11,376.46	12,695.20
税金及附加	105,395.74	148,434.47	302,977.77
销售费用			220,066.65
管理费用	5,041,456.97	6,302,616.62	8,831,163.81
研发费用			
财务费用			
加: 其他收益	3,020,000.00		15,166.00
投资收益 (损失以“-”号填列)	19,164,680.70	10,852,126.70	2,848,336.86

项目	2018 年	2019 年	2020 年
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
☆信用减值损失（损失以“-”号填列）			
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-2,967,785.50	-10,132,443.51	-115,307,770.30
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	27,405,516.64	13,442,054.79	-90,080,486.98
加：营业外收入	3,045.86		
减：营业外支出		24,540.69	
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	27,408,562.50	13,417,514.10	-90,080,486.98
减：所得税费用	6,883,614.18	3,471,192.23	-19,603,084.35
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	20,524,948.32	9,946,321.87	-70,477,402.63

以上 2018 年、2019 年、2020 年财务数据已经大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具大信审字【2021】第 3-00438 号无保留意见审计报告。

（四）委托人与被评估单位之间的关系

委托人鲁银投资集团股份有限公司的孙公司山东寒亭第一盐场有限公司持有被评估单位山东国惠小额贷款有限公司 3.28%的股权。

（五）其他评估报告使用人

1、资产评估合同约定的其他评估报告使用人

资产评估委托合同未约定其他评估报告使用人。

2、法律、行政法规规定的资产评估报告使用人

法律、行政法规规定的资产评估报告使用人从相关法律、行政法规的规定。

二、评估目的

根据《鲁银投资集团股份有限公司纪要》（鲁银纪要字[2021]64 号）、《鲁银投资集团股份有限公司纪要》（鲁银纪要字[2021]65 号），鲁银投资集团股份有限公司拟转让山东国惠小额贷款有限公司股权。为此，鲁银投资集团股份有限公司委托中京民信（北京）资产评估有限公司对山东国惠小额贷款有限公司于 2020 年 12 月 31 日的股东全部权益价值进行评估，为鲁银投资集团股份有限公司拟转让山东国惠小额贷款有限公司股权提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象为山东国惠小额贷款有限公司的股东全部权益价值。

（二）评估范围为山东国惠小额贷款有限公司的全部资产及负债。资产主要包括货币资金、预付账款、其他应收款、发放贷款及垫款、其他流动资产、持有至到期投资、长期股权投资、固定资产、无形资产、递延所得税资产；负债为短期借款、应交税费、

其他应付款、长期应付款。截至评估基准日，账面资产总额为 811,332,922.37 元，负债总额为 231,014,266.18 元，净资产为 580,318,656.19 元。

列入评估范围的资产及负债其账面价值见下表：

金额单位：人民币元

项目	2020 年 12 月 31 日
流动资产合计	698,635,823.03
货币资金	21,428,588.90
预付款项	31,000.00
其他应收款	62,017,455.35
发放贷款及垫款	614,150,647.44
其他流动资产	1,008,131.34
非流动资产合计	112,697,099.34
持有至到期投资	-
长期股权投资	90,000,000.00
固定资产	232,420.41
递延所得税资产	22,464,678.93
资产总计	811,332,922.37
流动负债合计	31,014,266.18
短期借款	30,000,000.00
应交税费	327,497.01
其他应付款	686,769.17
非流动负债合计	200,000,000.00
长期应付款	200,000,000.00
负债总计	231,014,266.18
净资产（所有者权益）	580,318,656.19

以上资产及负债数据已经大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具大信审字[2021]第 3-00438 号无保留意见审计报告。

（三）委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

（四）主要实物资产状况

被评估单位的主要实物资产为固定资产。

固定资产主要包括车辆、电子设备，其中车辆为别克 GL8，共计 1 项；电子设备为电脑、扫描仪、监控设备、打印机、办公家具等，共计 50 项。

以上实物资产均存在以下特点：设备等实物状况良好，管理工作到位，可正常使用。

（五）无形资产状况

被评估单位账外无形资产：国作登字-2018-F-00617712 “鲁盐金融及图形”作品著作权。

（六）长期股权投资情况

山东国惠小额贷款有限公司长期股权投资的基本情况如下：

金额单位：人民币元

序号	被投资单位名称	投资日期	投资比例%	账面价值
1	山东惠鲁远望投资有限公司	2020/7/16	100	90,000,000.00
	合计			90,000,000.00
	减：长期股权投资减值准备			
	合计			90,000,000.00

（七）列入评估范围的账面无记录资产状况

被评估单位账外无形资产：国作登字-2018-F-00617712 “鲁盐金融及图形”作品著作权。

（八）列入评估范围的账上有账下无资产状况

在被评估单位提供的《资产负债评估明细表》中未发现账上有账下无资产。

四、价值类型

通过对评估目的的分析和对评估所依据的市场条件、评估对象自身的状态等的了解，我们判断本项资产评估尚无对评估的市场条件及评估对象的使用条件的特别限制和要求，故选择市场价值作为评估结论的价值类型。

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

（一）本项目资产评估基准日为 2020 年 12 月 31 日。

（二）上述评估基准日是委托人考虑本次经济行为实现所选取。

第二章 评估依据

一、经济行为依据

《鲁银投资集团股份有限公司纪要》（鲁银纪要字[2021]64 号）、《鲁银投资集团股份有限公司纪要》（鲁银纪要字[2021]65 号）。

二、法律法规依据

（一）《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）；

(二)《中华人民共和国证券法》(2019年12月28日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议第二次修订);

(三)《监管规则适用指引—评估类第1号》中国证券监督管理委员会;

(四)《资产评估行业财政监督管理办法》(根据2019年1月2日《财政部关于修改〈会计师事务所执业许可和监督管理办法〉等2部部门规章的决定》(中华人民共和国财政部令第97号)修改);

(五)《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通过修订,并自公布之日起施行);

(六)《中华人民共和国企业所得税法》(根据2018年12月29日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议《关于修改〈中华人民共和国电力法〉等四部法律的决定》第二次修正);

(七)《中华人民共和国增值税暂行条例》(中华人民共和国国务院令第691号,根据2017年11月19日《国务院关于废止〈中华人民共和国营业税暂行条例〉和修改〈中华人民共和国增值税暂行条例〉的决定》第二次修订);

(八)《财政部 税务总局 海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部 税务总局 海关总署公告2019年第39号);

(九)《关于调整增值税税率的通知》(财政部、国家税务总局财税〔2018〕32号);

(十)《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(中华人民共和国财政部 国家税务总局令第65号,根据2011年10月28日《关于修改〈中华人民共和国增值税暂行条例实施细则〉和〈中华人民共和国营业税暂行条例实施细则〉的决定》修订);

(十一)《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);

(十二)《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令第709号);

(十三)《国有资产评估管理办法》(国务院令第91号,中华人民共和国国务院令第732号修改);

(十四)《企业国有资产交易监督管理办法》(国务院国有资产监督管理委员会、财政部令第32号);

(十五)《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国有资产监督管理委员会令第12号);

(十六)《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国资委产权〔2006〕274号);

(十七)《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(国资产权〔2009〕941号)；

(十八)《关于印发〈企业国有资产评估项目备案工作指引〉的通知》(国资发产权〔2013〕64号)；

(十九)《中华人民共和国车辆购置税法》(2018年12月29日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议通过)；

(二十)《关于车辆购置税征收管理有关事项的公告》(国家税务总局公告2019年第26号)；

(二十一)《山东省地方金融监督管理局关于促进全省小额贷款公司持续健康发展的通知》(鲁金监发〔2019〕11号)；

(二十二)山东省地方金融监督管理局关于贯彻落实《中国银保监会办公厅关于加强贷款公司监督管理的通知》的通知(鲁金监发〔2020〕10号)；

(二十三)《山东省小额贷款公司经营许可证管理办法》(鲁金监发【2019】1号)；

(二十四)《银保监关于加强小额贷款公司监督管理的通知》(银保监办发〔2020〕86号)；

(二十五)其他与本项评估有关的法律法规。

三、评估准则依据

(一)《资产评估基本准则》(财资〔2017〕43号)；

(二)《资产评估职业道德准则》(中评协〔2017〕30号)；

(三)《资产评估执业准则——资产评估程序》(中评协〔2018〕36号)；

(四)《资产评估执业准则——资产评估报告》(中评协〔2018〕35号)；

(五)《资产评估执业准则——资产评估方法》(中评协〔2019〕35号)；

(六)《资产评估执业准则——机器设备》(中评协〔2017〕39号)；

(七)《资产评估执业准则——资产评估委托合同》(中评协〔2017〕33号)；

(八)《资产评估执业准则——资产评估档案》(中评协〔2018〕37号)；

(九)《资产评估执业准则——利用专家工作及相关报告》(中评协〔2017〕35号)；

(十)《资产评估执业准则——企业价值》(中评协〔2018〕38号)；

(十一)《金融企业国有资产评估报告指南》(中评协〔2017〕43号)；

(十二)《评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2017〕46号)；

(十三)《资产评估价值类型指导意见》(中评协〔2017〕47号)；

- (十四) 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
- (十五) 《金融不良资产评估指导意见》（中评协〔2017〕52号）；
- (十六) 《资产评估准则术语》（中评协〔2020〕31号）；
- (十七) 其他与本项评估有关的评估准则、规范。

四、资产权属依据

- (一) 企业财务部门提供的各类凭证、合同；
- (二) 公司章程；
- (三) 评估人员收集的购置发票、合同等其他相关资料；
- (四) 中华人民共和国机动车行驶证以及无形资产证书；
- (五) 其他与本项评估有关的权属依据。

五、取价依据

- (一) 《资产评估常用方法与参数手册》（机械工业出版社）；
- (二) 《阿里巴巴》、《ZOL 中关村在线 IT 产品报价》、《IT168-IT 主流资讯平台》等专业设备交易价格信息网站；
- (三) 《中国汽车网》、《新浪汽车》、《易车网》、《万车网》、《汽车点评网》、《太平洋汽车网》、《全纳车网》等专业汽车价格信息网站；
- (四) 评估人员收集的车辆行驶证、购置发票、合同等资料以及其他相关资料；
- (五) 被评估单位的审计报告及评估基准日财务报表；
- (六) 评估师现场察看和市场调查取得的有关评估资料；
- (七) 企业提供的财务会计、经营方面的资料；
- (八) 国家统计局公开发布的统计资料；
- (九) 中国人民银行贷款基准利率；
- (十) 国家宏观经济、行业、区域市场及企业统计分析数据；
- (十一) 被评估单位未来年度发展规划及财务预算；
- (十二) 被评估单位提供的市场经营资料；
- (十三) 被评估单位提供的基准日资产负债明细表；
- (十四) 被评估单位所处行业地位及市场竞争分析资料；
- (十五) Wind 资讯、网络、报刊查询的行业资料；
- (十六) 其他资料。

六、其他依据及参考资料

(一) 国家有关部门颁布的统计资料和技术标准资料，以及评估机构收集的其他有关资料；

(二) 财政部发布的《企业会计准则》；

(三) 企业提供的资产评估申报表；

(四) 企业提供的基准日会计报表、账册及凭证；

(五) 评估人员对评估现场实地勘查记录资料；

(六) 企业提供的“关于进行资产评估有关事项的说明”。

第三章 评估方法

企业价值评估通常采用的评估方法有市场法、收益法和成本法（资产基础法）。按照《资产评估执业准则—企业价值》，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、资料收集等情况，分析收益法、市场法、成本法（资产基础法）三种基本方法的适用性，选择评估方法。国资委产权【2006】274号文件规定“涉及企业价值的资产评估项目，以持续经营为前提进行评估时，原则上要求采用两种以上方法进行评估，并在评估报告中列示，依据实际状况充分、全面分析后，确定其中一个评估结果作为评估报告使用结果。”

对于市场法，由于缺乏可比较的交易案例和类似上市公司难以采用。

收益法是从决定资产现行公平市场价值的基本依据——资产的预期获利能力的角度评价资产，能完整体现企业的整体价值，其评估结果具有较好的可靠性和说服力。同时，企业具备了应用收益法评估的前提条件：将持续经营、未来收益期限可以确定、股东权益与企业经营收益之间存在稳定的关系、未来的经营收益可以正确预测计量、与企业预期收益相关的风险报酬能被估算计量。

成本法（资产基础法）的基本思路是重建或重置被评估资产，潜在的投资者在决定投资某项资产时，所愿意支付的价格不会超过购建该项资产的现行购建成本。本评估项目能满足成本法（资产基础法）评估所需的条件，即被评估资产处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态，具备可利用的历史资料。而且，采用成本法（资产基础法）可以满足本次评估的价值类型的要求。

因此，针对本次评估的评估目的和资产类型，考虑各种评估方法的作用、特点和所要求具备的条件，此次评估我们采用成本法（资产基础法）和收益法。在对两种方法得出的评估结果进行分析比较后，以其中一种更为合适的评估结果作为评估结论。

第一节 成本法（资产基础法）

成本法（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价值的各种评估技术方法的总称。本次评估的评估范围包括流动资产、持有至到期投资、长期股权投资、固定资产、无形资产、递延所得税资产及负债，评估方法主要采用成本法（资产基础法）。各类资产的具体评估方法如下：

一、流动资产

流动资产具体包括：货币资金、预付账款、其他应收款、发放贷款及垫款以及其他流动资产。

（一）货币资金

货币资金为现金、银行存款。

对货币资金中的现金，评估采取盘点推算方法计算，由基准日现金账面值加基准日至盘点日现金收入，减基准日至盘点日现金支出，推算出盘点日现金余额，与实盘现金核对，并同现金日记账和总账现金账户余额核对的方法确认评估值。

对货币资金中的银行存款，评估采取同评估基准日银行对账单余额核对的办法，如有未达账项则编制银行存款余额调节表；对银行存款余额调节表进行试算平衡，对主要存款账户进行发函询证和核实银行对账单，以核实后的账面值确定评估值。

（二）预付账款

评估人员结合相关成本合同，对所有预付账款账簿、凭证进行了核对和查证，由财务人员及相关人员详细介绍各债务单位的实际情况，评估人员按照资产评估相关法规及规范的要求，具体分析了预付账款形成的原因，根据所能收回的相应的资产或权利的价值确定评估值。

（三）其他应收款

评估人员经过核对账簿，核查结算账户、原始凭证，验证其账账、账证是否相符，具体了解往来款项的发生时间、实际业务内容、款项回收情况、欠款人资金、信用状况，对大额账款发函进行了询证和确认，同时对往来应收款项，有确凿证据表明款项不能收回或账龄超长的，评估风险损失为100%。对很可能收不回部分款项的，且难以确定收不回账款数额的，参考财会上计算坏账准备的方法，根据账龄和历史回款分析估计出评估风险损失。坏账准备评估为零。最终以可回收金额确定评估值。

（四）发放贷款及垫款

对发放贷款和垫款的评估，评估人员对信贷资产进行分类，主要在遵循历史成本的基础上，结合中国人民银行《贷款风险分类指导原则》的规定，区分不同贷款形态、评价其风险程度及潜在损失大小。检查贷款手续是否完备，核实贷款手续的合法性与有效性。以现有的信贷档案资料结合贷款方式、欠息情况、函证回收情况评价贷款风险程度。

依据结合中国人民银行《贷款风险分类指导原则》的规定，贷款损失一般准备按照不低于贷款余额的 1% 计提。贷款损失专项准备按照五级分类原则，并按以下比例计提：对于关注类贷款，计提比例为 2%；对于次级类贷款，计提比例为 25%；对于可疑类贷款，计提比例为 50%；对于损失类贷款，计提比例为 100%。评估值的认定采用个别认定和账龄分析结合的方式，按照有关评估规范，将计提的坏账准备评估为零元。最终以可回收金额确定评估值。

（五）其他流动资产

评估人员经过核对账簿，核查原始凭证，验证其账账、账证是否相符，具体了解其他流动资产组成内容、形成过程、确定其他流动资产的真实性及账面价值的合理性。经核实，其他流动资产真实，账面组成合理，故按账面价值确定其评估价值。

二、持有至到期投资

评估人员对持有至到期投资的形成原因、账面值和以及贷后实际状况等进行了取证核实，并查阅了投资协议、收益确认情况和有关会计记录等，以确定持有至到期投资的真实性和准确性。依据财务准则谨慎性原则，鲁金直融.祥荣凯 2018 年两期项目，参照贷款业务从 2020 年底划分为损失类，按照 100% 计提专项损失准备。因此，本次评估值的认定采用个别认定的方式，按照有关评估规范，计算出评估风险损失，将计提的坏账准备评估为零元，最终以可回收金额确定评估值。

三、长期股权投资

评估人员对长期股权投资的形成原因、账面值和实际状况等进行了取证核实，并查阅了投资协议、章程和有关会计记录等，以确定长期股权投资的真实性和准确性。

对于长期股权投资，首先对被投资单位进行整体资产评估，然后以投资比例乘以资产评估值得到长期股权投资评估值。对被投资单位整体资产评估采用成本法（资产基础法）。

计算公式为：

长期股权投资评估值=被投资单位股东全部权益价值×持股比例

四、设备类固定资产

本次评估对车辆、电子设备主要采用成本法进行评估。评估值不含增值税。

设备类固定资产评估的成本法是通过估算全新设备的重置成本，然后扣减实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，或在综合确定成新率的基础上，确定设备评估值的方法。

基本计算公式如下：

评估价值=重置成本×成新率

（一）重置成本的确定

1、电子设备重置成本的确定

对电子设备，通过查询经销商报价和《ZOL 中关村在线 IT 产品报价》、《IT168-IT 主流资讯平台》等专业电子设备价格信息网站确定电子设备的重置成本。计算公式为：

重置成本=设备购置价/1.13

2、车辆重置成本的确定

对于取得机动车行驶证可在公路上行驶的应税车辆，按照评估基准日该车辆基本配置的市场价格，加计车辆购置税和其他合理费用(如牌照费)来确定其重置成本。重置成本基本计算公式为：

重置成本=车辆购置价/1.13+车辆购置税+其他合理费用

（二）成新率的确定

1、对于一般的普通设备及电子设备，以年限法为主确定设备的成新率。对更新换代速度快、价格变化快的设备，成新率根据设备的经济使用年限及产品的技术更新速度等因素综合确定。

$$\text{成新率} = \frac{\text{经济使用年限} - \text{已使用年限}}{\text{经济使用年限}} \times 100\%$$

2、对于具有公安交通管理部门发放的《机动车行驶证》的车辆，参照《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）的有关规定，以及《资产评估常用方法与参数手册》的相关数据，计算年限法成新率和里程法成新率，根据孰低原则确定理论成新率。结合现场勘查情况对理论成新率进行调整，确定综合成新率。成新率计算公式为：

$$\text{年限法成新率} = \frac{\text{经济使用年限} - \text{已使用年限}}{\text{经济使用年限}} \times 100\%$$

$$\text{里程法成新率} = \frac{\text{最高行驶里程} - \text{已行驶里程}}{\text{最高行驶里程}} \times 100\%$$

理论成新率=MIN（年限法成新率，里程法成新率）

综合成新率=理论成新率×调整系数

（三）评估值的确定

根据成本法评估的原理，将重置成本和成新率相乘得出评估值。其基本计算公式如下：

$$\text{评估值} = \text{重置成本} \times \text{成新率}$$

五、无形资产-其他无形资产

根据山东国惠小额贷款有限公司提供的该作品著作权的设计成本内容，我们将整个设计过程中必要而且合理的成本分为直接费用和间接费用两种。直接费用主要为研发人员劳务费、材料费用。间接费用主要为办公费。

本次评估采用基本模型如下：

$$\text{重置成本} = \text{直接费用} + \text{间接费用} + \text{资金成本} + \text{合理利润} + \text{申请费}$$

$$\text{评估价值} = \text{重置成本} \times (1 - \text{贬值率})$$

确定重置成本时，采用财务核算法。基本方法是，将设计委估作品著作权所消耗的各项支出，按实际情况扣除其中不必要和不合理项目后计算消耗量，按现行价格和费用标准计算重置成本；

对委估作品著作权的贬值率，则可通过委估作品著作权的设计时间和未来预计利用年限合理估算确定。测算公式为：贬值率 = 已利用年限 / (已利用年限 + 尚可利用年限) × 100%

六、递延所得税资产

评估人员首先对计提的合理性、递延所得税资产核算方法、适用税率、权益期限等进行核实，判断未来能否实现对所得税的抵扣；然后按评估要求对所涉及的债权类资产据实进行评估，对坏账准备按零值处理；再后将评估结果与账面原金额进行比较，以评估所确定的风险损失对递延所得税资产的账面记录予以调整，从而得出评估值。经过评估计算，以核实计算后的账面值作为评估值。

六、负债

本次评估的负债为流动负债和非流动负债。流动负债具体包括短期借款、应交税费、其他应付款；非流动资产包括长期应付款。

评估中对各类负债主要款项的业务内容、账面金额、发生日期、形成原因、企业确认依据以及约定的还款期限、方式等进行调查、核实；对重要的负债，向有关人员或向对方单位进行必要的调查或询证；对负债履行的可能性进行必要的分析，确认是否存在

无需偿付的债务、无需支付的计提。在充分考虑其债务和应履行义务的真实性前提下，以核实后的账面值作为评估值。

第二节 收益法

一、收益法简介

收益法是指通过估算委估资产未来预期收益并折算成现值，借以确定被评估资产价值的一种资产评估方法。

采用收益法对资产进行评估，所确定的资产价值，是指为获得该项资产以取得预期收益的权利所支付的货币总额。不难看出，资产的评估价值与资产的效用或有用程度密切相关。资产的效用越大，获利能力越强，产生的利润越多，它的价值也就越大。

应用收益法评估资产必须具备以下前提条件：

- 1、委估资产必须按既定用途继续被使用，收益期限可以确定；
- 2、委估资产与经营收益之间存在稳定的关系；
- 3、未来的经营收益可以正确预测计量；
- 4、与预期收益相关的风险报酬能被估算计量。

$$P = \sum_{i=1}^n [R_i / (1+r)^i]$$

式中：P——经营性资产现金流折现值

n——收益期年限

R_i ——第 i 年的预期收益

r——折现率

二、本次收益现值法评估思路

本次收益法评估模型选用股权自由现金流量折现模型，即经济收益流 R_i 是公司全部股东权益产生的现金流。以未来若干年度内的股权自由现金流量作为依据，采用适当折现率折现得出折现值后，再加上溢余资产价值、非经营性资产价值，减去非经营性负债，计算得出股东全部权益价值。

被评估单位子公司山东惠鲁远望投资有限公司，投资日期为 2020 年 7 月 16 日，投资成本 90,000,000.00 元人民币，被评估单位持有其 100% 股权。

本次评估合并报表范围内的子公司为山东惠鲁远望投资有限公司，其经营范围主要是以自有资金对外投资。总体来看，山东国惠小额贷款有限公司及其合并范围内的子公司的经营活动相同，因此本次以企业合并报表口径进行评估。

(一)计算公式

股东全部权益价值=股权自由现金流量折现值+非经营性资产-非经营性负债+溢余资产

(二)股权自由现金流折现值按以下公式确定

股权自由现金流折现值=明确的预测期间的自由现金流量现值+明确的预测期之后的自由现金流量(终值)现值

1、明确预测期

根据企业的历史经营情况、未来的发展计划和市场的发展情况分析，本次评估明确的预测期为 2021 年至 2026 年。

2、收益期

由于被评估单位的运行稳定，经营主要依托的主要资产和人员稳定。资产方面，通过常规的修理和更新可保持长时间的运行，其他未发现企业经营方面存在不可逾越的经营期障碍，故收益期按永续期确定。

3、股权自由现金流

本次评估采用股权自由现金流，现金流量的计算公式如下：

股权自由现金流=营业收入-营业成本-税金及附加-销售费用-管理费用-研发费用-财务费用-资产减值损失+营业外收入-营业外支出-所得税+折旧及摊销-资本性支出-营运资金增加额+新取得的有息债务本金-有息债务本金偿还额

4、折现率

该折现率是购置或者投资资产时所要求的必要报酬率。采用累加法计算出折现率。

折现率=无风险报酬率+风险报酬率=无风险报酬率+行业风险+经营风险+市场风险

(三)非经营性资产

非经营性资产是指与企业经营活动的收益无直接关系、股权自由现金流折现值不包含其价值的资产，此类资产不产生利润，会增大资产规模，降低企业利润率。此类资产按成本法进行评估。

(四)非经营性负债

非经营性负债是指与企业经营性收益无直接关系的、未纳入收益预测范围的负债。非经营性负债采用成本法进行评估。

(五)溢余资产

溢余资产是指与企业经营无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产，多为溢余的货币资金。

(六)新取得的有息债务本金与有息债务本金偿还额

根据山东国惠小额贷款有限公司的经营特点和计划，本次评估未考虑新取得的有息债务本金与有息债务本金偿还额。

第四章 评估程序实施过程 and 情况

一、进行前期调查

我公司接到委托人的通知后，即安排有关负责人到委托人处和被评估单位与负责人、相关人员进行沟通，并进行适当的调查。了解评估目的和所涉及的经济行为、评估对象、范围，了解评估对象的基本情况以及纳入评估范围资产的具体类型、分布情况和特点，了解企业所处行业、法律环境、会计政策等相关情况，了解委托人对评估基准日的考虑和对报告完成日期的要求。经过综合分析和评价，在确定本评估机构具备承担此项评估的专业胜任能力，可以独立地进行评估，业务风险在可控范围内的情况下，与委托人洽谈并签订资产评估委托合同。

二、编制评估计划

根据本项评估的需要，确定项目负责人，安排资产评估师和评估辅助人员，组成评估项目组。由项目负责人编制评估计划，经本评估机构有关负责人审核后实施。

评估计划的内容涵盖现场调查、收集评估资料、评定估算、编制和提交评估报告等实施评估的全过程，初步确定评定估算所采用的基本方法，并对评估的各个阶段作出相应的时间安排。

三、进行现场调查

(一)向被评估单位布置并辅导有关人员填写资产评估申报明细表。同时，指导被评估单位进行资产清查。

(二)向被评估单位提交尽职调查清单，收集评估所需文件资料，包括车辆行驶证、设备购置合同或发票以及财务报表、经营统计资料、近年审计报告等。

(三) 根据评估准则要求进行资产核实和现场勘查:

1、检查被评估单位填报的资产及负债清查评估明细表有无错项、漏项、重复;对照资产及负债清查评估明细表,逐类与财务总账进行比对;抽查各类资产或负债中的重点项目,将其与财务明细账记录的数据进行核对;做到账、表一致;

2、对资产清查评估明细表所列各类实物资产,到现场以重点全查、一般抽查的方式进行数量核实,并与账面记录进行核对;

3、查阅持有至到期投资的成品认购协议书、产品购买发票以及定向投资收益入账凭证等相关资料,以确认金额的准确性;

4、查阅长期投资的被投资单位的公司章程、营业执照、评估基准日财务报表等资料,了解长期投资的投资日期、原始投资额及持股比例;对具有控制权的长期投资,到被投资企业实施与投资方相同的资产评估程序,以评估出被投资企业在评估基准日的股东全部权益价值;

5、对大额、重点应收款项以及发放贷款及垫款进行函证,了解业务往来及对方单位信用情况;查阅主要负债的相关协议、合同,了解发生时间、形成过程,偿债情况;

6、对被评估单位提供的产权证明文件、无形资产的专利证书等资料进行征询、鉴别,查明设备的产权状况;并对可能影响资产评估的重大事项进行调查。

(四) 通过座谈会、走访等方式,听取被评估单位有关人员对企业、重点资产、主要产品历史和现状的介绍,了解企业的经营、管理状况,并形成访谈记录。

(五) 对委托人和被评估单位《企业关于进行资产评估有关事项的说明》之“未来经营和收益状况预测说明”中的未来主营收入、成本费用、利润等预测数据进行历史比对、能力衡量、横向比较、趋势分析,以判断其未来实现的可能性或可实现程度,及在收益法评估时的可利用程度。

(六) 开展被评估单位外部的调研活动,包括走访市场或查询市场资讯,了解企业产品的销售情况、价格趋势、市场占有情况和同行业其他企业产品的相应情况,以及市场竞争态势;通过网站、专业刊物等媒体,了解国家相关的产业政策、金融政策、行业主管部门或行业组织的市场分析、行业发展意见和行业统计数据;掌握价格等方面的信息、资料;进行电话询问、现场咨询等形式的市场调查,获取价格手册、媒体资讯以外的价格信息。

四、收集整理评估资料

评估专业人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集，包括直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人、被评估单位等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料，根据评估工作需要进行分类，即按流动资产、持有至到期投资、长期股权投资、固定资产、无形资产、递延所得税资产、负债和收益法评估等类别，并对收集的评估资料进行了必要的分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

五、展开评定估算

对归纳整理后的各类评估资料所反映的信息进行提炼，通过分析测算得到评估所需要的而在评估过程中又无法直接获取的各种数据、参数。然后，分别采用一定的评估方法进行评定估算。

六、形成评估结论

对成本法（资产基础法）中各类资产及负债的初步评估结果进行复查，必要时对个别资产项目的估算过程和估算结果进行适当修改，在确认单项资产、负债评估结果基本合规合理和资产、负债无重评漏评的情况下，进行汇总，得出成本法（资产基础法）的评估结果。同时，对收益法评定估算的全过程、各项数据的形成、各项参数的选取等进行复查，必要时对个别数据、参数进行适当调整，以进一步完善评估，保证评估结果的相对合理性。然后，对两种方法的评估结果进行充分的分析和比较，在综合考虑不同评估方法和其评估结果的合理性及所使用数据的质量、数量的基础上，确定其中一种方法的评估结果作为评估结论。

七、编制出具评估报告

根据评估工作情况，起草资产评估报告，经过本评估机构内部三级复核后，形成初步报告。就初步评估报告向委托人征求意见，并对涉及的相关事项与委托人进行必要沟通。在不影响本评估机构对最终评估结论进行独立判断的前提下，采纳委托人对报告的合理意见或建议。然后，资产评估机构及其资产评估专业人员完成上述资产评估程序后，由资产评估机构出具并提交资产评估报告。

第五章 评估假设

资产评估的基本目标要求评估结论必须公允，而所有公允的评估结论都是有条件约束的。资产评估假设正是表现资产评估条件约束的重要形式。

一、本次评估采用的假设

（一）基本假设

1、交易假设

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。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2、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。

3、持续经营假设

持续经营假设是指假定被评估企业在评估基准日后仍按照原来的经营目的、经营方式持续经营下去。

（二）一般假设

1、假设评估基准日后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；

2、假设评估基准日后被评估单位的经营者是负责的，并且公司管理层有能力担当其职务；

3、假设被评估单位完全遵守所有有关的法律法规；

4、假设和被评估单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化；

5、假设评估基准日后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。

（三）具体假设

1、假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写本评估报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致；

2、假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前保持一致；

3、本次评估的价值类型是市场价值，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、假设评估基准日后被评估单位的现金流入为平均流入，现金流出为平均流出。

二、评估假设对评估结论的影响

本评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签字资产评估师及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

第六章 评估结论

一、两种评估方法的评估结果

(一)经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，得出山东国惠小额贷款有限公司于评估基准日 2020 年 12 月 31 日的成本法评估结论如下：

资产账面价值 81,133.29 万元，评估值 81,507.91 万元，增值额 374.62 万元，增值率 0.46%。

负债账面价值 23,101.43 万元，评估值 23,101.43 万元，无增减值变化。

净资产账面价值 58,031.86 万元，评估值 58,406.48 万元，增值额 374.62 万元，增值率 0.65%。详见下表。

评估结果汇总表

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%
1 流动资产	69,863.58	69,863.58	-	-
2 非流动资产	11,269.71	11,644.33	374.62	3.32
3 其中：可供出售金融资产	-	-	-	
4 持有至到期投资	-	-	-	
5 长期应收款	-	-	-	
6 长期股权投资	9,000.00	9,357.15	357.15	3.97
7 投资性房地产	-	-	-	
8 固定资产	23.24	40.16	16.92	72.81
9 在建工程	-	-	-	
10 工程物资	-	-	-	
11 固定资产清理	-	-	-	
12 生产性生物资产	-	-	-	
13 油气资产	-	-	-	

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%
14	无形资产	-	0.55	0.55	
15	开发支出	-	-	-	
16	商誉	-	-	-	
17	长期待摊费用	-	-	-	
18	发放贷款及垫款	-	-	-	
19	递延所得税资产	2,246.47	2,246.47	-	-
20	资产总计	81,133.29	81,507.91	374.62	0.46
21	流动负债	3,101.43	3,101.43	-	-
22	非流动负债	20,000.00	20,000.00	-	-
23	负债合计	23,101.43	23,101.43	-	-
24	净资产（所有者权益）	58,031.86	58,406.48	374.62	0.65

（二）经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，得出山东国惠小额贷款有限公司于评估基准日 2020 年 12 月 31 日的收益法评估结论如下：

股东全部权益账面价值 58,031.86 万元，评估值 59,171.02 万元，评估增值 1,139.16 万元，增值率为 1.96%。

二、评估结果的分析与选择

本次评估，我们分别采用收益法和成本法（资产基础法）两种方法，通过不同途径对委估对象进行估值，两种方法的评估结果差异 764.54 万元，差异率为 1.31%。

收益法是从未来收益的角度出发，以被评估企业现实资产未来可以产生的收益折现，并考虑风险性决策的期望值后作为被评估企业股权的评估价值，因此收益法对企业未来的预期发展因素产生的影响考虑比较充分。成本法（资产基础法）是从现时成本角度出发，将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值作为被评估企业股权的评估价值。

山东国惠小额贷款有限公司自 2016 年成立以来，始终严格执行国家的金融政策、法律法规和省金融监管局的监管规定，在上级部门的监督指导下依法开展业务，合规经营。以 2020 年 7 月增资扩股为发展契机，实现了业务规模新跨越，成为可以在山东省内合法经营小额贷款业务的专业化贷款企业。公司经审批可经营的业务为：（1）在山东省内办理各项小额贷款；（2）开展小企业发展、管理、财务等咨询业务；（3）股权投资；委托贷款；（4）不良资产处置收购；（5）金融产品代理销售（应取得相应资质）。

根据以上分析，并考虑本次评估目的，我们认为采用收益法结论作为最终评估结论比较合理。

三、评估结论

在实施了上述资产评估程序和方法后，我们的评估结论是：在前述评估目的下，在持续经营等假设条件下，山东国惠小额贷款有限公司股东全部权益于评估基准日 2020 年 12 月 31 日的账面价值 58,031.86 万元，评估值 59,171.02 万元，评估增值 1,139.16 万元，增值率为 1.96%。

增值原因主要如下：

1、收益法是从未来收益的角度出发，以被评估企业现实资产未来可以产生的收益折现，并考虑风险性决策的期望值后作为被评估企业的评估价值，因此收益法对企业未来的预期发展因素产生的影响考虑比较充分，与账面上反应的历史投资成本相比有所增值；

2、收益法评估增值反映了企业账面上没有反映的无形资产价值。

成本法（资产基础法）评估结果详细情况和收益法评估测算过程分别见资产及负债评估明细表和收益测算表。

实施本评估项目之经济行为而使用上述评估结论将涉及到股东部分权益的价值。股东部分权益价值并不必然等于股东全部权益价值与持股比例的乘积；

本评估结论并未考虑由于控股权与少数股权等因素产生的溢价或折价；

本评估结论并未考虑股权流动性的影响。

第七章 特别事项说明

一、在对评估范围内的资产进行评估时，我们未考虑该等资产用于本次评估目的可能承担的费用和税项，未对部分资产的评估增值额作任何纳税考虑；未考虑资产可能承担的抵押、担保、诉讼事项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、依据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号），自 2016 年 5 月 1 日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税（以下称营改增）试点，被评估单位进行资产购置、建设时，增值税可以抵扣，故本次固定资产的评估值不含增值税。

三、受鲁银投资集团股份有限公司的委托，本次评估范围以山东国惠小额贷款有限公司申报评估的资产及负债为限。本次报表数据来源于山东国惠小额贷款有限公司申报的财务报表并经大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具大信审字[2021]第 3-00438 号无保留意见审计报告。

四、本报告中涉及的相关法律文件及资料由被评估单位负责提供，被评估单位对上述文件资料的真实性、合法性和完整性负责，并就此出具了承诺函。

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、限定条件及其对测算结论的影响。

六、对于委托人和被评估单位在委托时和评估过程中未作特殊说明的事项，而评估人员根据专业经验一般不能获悉及无法收集资料的情况下，评估机构及评估人员对此不承担相关责任。

七、被评估单位资产权属等主要资料不存在不完整或者存在瑕疵的情形。

八、本次评估未存在不能采用现场程序来进行核查验证的情况。

九、被评估单位的经营场所坐落于济南市历下区文化东路 59 号山东盐业大厦的八层 815，租赁房屋建筑面积 42.47 平方米，租赁期限 2021 年 4 月 8 日至 2021 年 12 月 31 日；八层 817，租赁房屋建筑面积 36.94 平方米，租赁期限 2021 年 5 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日；九层 904，租赁建筑面积 42.47 平方米，租赁期限 2021 年 3 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日；九层 905-908，租赁建筑面积 195.08 平方米，租赁期限 2020 年 5 月 1 日至 2021 年 6 月 30 日；九层 910，租赁建筑面积 37.59 平方米，，租赁期限 2020 年 10 月 1 日至 2020 年 6 月 30 日；八层，房间编号分别为 805、806 号，租赁房屋建筑面积 84.95，第 9 层，房间编号分别为 901-903、909、911-918 号，租赁房屋建筑面积为 685.22 平方米，租赁用途为办公使用，租赁期限为自 2019 年 7 月 1 日起至 2021 年 6 月 30 日止，租赁期为贰年。

十、山东国惠小额贷款有限公司持有至到期投资“鲁金直融·祥荣凯 2018 年第一期”和“鲁金直融·祥荣凯 2018 年第二期”融资工具到期后，祥荣凯公司未能按约定兑付，起诉祥荣凯贸易有限责任公司、郴州市金贵银业股份有限公司、郴州市金江房地产开发有限公司、曹永贵、许丽、李火荣。济南市中级人民法院出具的《传票》及《民事裁定书》（2020）鲁 01 民初 1339 号事项。裁定如下：冻结被申请人郴州市祥荣凯贸易有限责任公司、郴州市金贵银业股份有限公司、郴州市金江房地产开发有限公司、曹永贵、许丽、李火荣银行存款 5,700 万元或者查封、扣押其同等价值的其他财产。2020 年 11 月 5 日郴州市中级人民法院下达了湖南福腾建设有限公司对郴州市金贵银业股份有限公司（股票代码：002716）破产重整的裁定书，并于同日指定北京市金杜律师事务所担任破产管理人。

依据破产重整计划方案，管理人最终认定的债权金额为 51442067.18 元，其中现金受偿金额为 1224841.31 元，股票受偿数额为 3740671 股，未受偿的部分金贵银业不再承担清偿责任。2021 年 5 月 24 日郴州市中级人民法院下达了（2020）湘 10 破 4 号之四的无异议债权确认裁定文书，并最终认定山东国惠小额贷款有限公司债权数额为 51442067.18 元。

截至 2021 年 6 月 30 日，山东国惠小额贷款有限公司已完成 1,224,841.31 元现金及 3,740,671 股金贵银业股票的划转工作。

本次评估未考虑上述期后事项所产生的影响，我们已经告知委托人上述的详细情况，并且提醒委托人在进行股权交易时要考虑上述持有至到期投资的实际回收情况。

十一、与被评估单位相关的诉讼情况如下：

（1）被评估单位就小额借款合同纠纷一案起诉济南盛水商贸有限公司、武涛、李娜娜、王骁玺、卢燕、王桂华、王介水、王玉尧，要求盛水公司偿还借款本金 400,000.00 元及借款利息、罚息等。2019 年 10 月 30 日，济南市历下区人民法院作出判决（[2019]鲁 0102 民初 6474 号），判决济南盛水商贸有限公司支付被评估单位借款本金 400,000.00 元，于判决生效之日起 10 日内付清；并支付利息、复息、罚息，以 400,000.00 元为基数，自 2019 年 6 月 5 日起至实际给付之日止，按年利率 24% 计算；武涛、李娜娜、王骁玺、卢燕、王桂华、王介水、王玉尧承担连带清偿责任。

（2）被评估单位就小额借款合同纠纷一案起诉山东永润设备有限公司、吴斌、韩晓霞，要求永润设备公司偿还借款本金 298,625.00 元及借款利息、罚息等。2019 年 6 月 11 日，济南市历下区人民法院作出判决（[2019]鲁 0102 民初 2836 号），判决山东永润设备有限公司支付被评估单位借款本金 298,625.00 元，于判决生效之日起 10 日内付清；并支付利息，以 298,625.00 元为基数，按年利率 24% 计算标准，自 2018 年 12 月 25 日起至实际付清之日，吴斌、韩晓霞承担连带清偿责任。

（3）被评估单位就小额借款合同纠纷一案起诉中标建设集团股份有限公司、陈晓东、陈姻红、陈晓峰、郑巧婷、中东建设集团有限公司、汪慰文、中标建设集团天津市中标科技有限公司、中标集团总包建设有限公司，要求中标建设集团股份有限公司偿还借款本金 12,000,000.00 元及借款利息、罚息等。2019 年 12 月 27 日，济南市历下区人民法院作出判决（[2019]鲁 0102 民初 9177 号），判决中标建设集团股份有限公司

支付被评估单位借款本金 12,000,000.00 元，并支付被评估单位利息 1,209,500.00 元（截至 2019 年 9 月 9 日），于判决生效之日起 10 日内付清；支付被评估单位利息，以 12,000,000.00 元为基数，按年利率 24% 计算，自 2019 年 9 月 10 日起至实际给付之日止；陈晓东、陈姻红、陈晓峰、郑巧婷、中东建设集团有限公司、汪慰文、中标建设集团有限公司天津市中标科技有限公司、中标集团总包建设有限公司承担连带清偿责任；被评估单位对陈晓东质押的 800 万股股权享有优先受偿权。

（4）山东东方海洋科技股份有限公司

被评估单位就小额借款合同纠纷一案起诉山东东方海洋科技股份有限公司、山东海洋集团有限公司、烟台东方海洋大酒店有限公司、车轼、宋政华、车志远、于雁冰，要求山东东方海洋科技股份有限公司偿还借款本金 15,000,000.00 元及借款利息、罚息等。2020 年 11 月 13 日，经法院调解，济南市历下区人民法院作出了（2020）鲁 0102 民初 10886 号民事调解书。并达成如下协议：①被告山东东方海洋科技股份有限公司偿还我公司本金 1500 万元，于 2020 年 12 月 20 日前支付 500 万元，于 2021 年 3 月 31 日前支付 1000 万元。②被告山东海洋科技股份有限公司支付我公司利息 3954805.55 元，于 2021 年 3 月 31 日前付清。③被告山东海洋科技股份有限公司支付我公司律师费 25 万元、保全保险费 10800 元，于 2021 年 3 月 31 日前付清。④若被告山东海洋科技股份有限公司未能如期、足额履行任一期付款义务，我公司有权就上述被告山东海洋科技股份有限公司未付款项全额申请执行。被告山东海洋科技股份有限公司另行支付我公司以上述未付本金为基数，自 2021 年 4 月 1 日起至实际给付之日止的利息，按照年利率 15.4% 计算。⑤被告山东东方海洋集团有限公司、烟台东方海洋大酒店有限公司、车轼、宋政华、车志远、于雁冰对上述一至四款项承担连带清偿责任。

（5）天津万盟汇达实业有限公司

被评估单位就小额借款合同纠纷一案起诉天津万盟汇达实业有限公司、北京汇源饮料食品集团有限公司、朱新礼，要求天津万盟汇达实业有限公司偿还借款本金 15,000,000.00 元及借款利息、罚息等。2021 年 4 月 12 日，经法院调解，济南市历下区人民法院作出了（2020）鲁 0102 民初 14590 号民事调解书。并达成如下协议：①被告天津万盟汇达实业有限公司共偿还原告山东国惠小额贷款有限公司借款本金

15000000 元，利息（按照年利率 6% 计算）2345000 元，总计 17345000 元，分别于 2021 年 4 月 12 日后三日内偿还原告利息 828793.44 元，于 2021 年 5 月 10 日前偿还原告利息 289575.29 元，于 2021 年 6 月 10 日前偿还原告利息 289575.29 元，于 2021 年 7 月 10 日前偿还原告利息 289575.29 元，剩余借款本息于 2021 年 12 月 4 日前还清；上述款项支付至原告山东国惠小额贷款有限公司名下账户中（账号：37050161630800000223，开户行：中国建设银行股份有限公司济南市中支行）；②原告山东小额贷款有限公司自收到上述第一笔款项 828793.44 元之日起三日内向法院申请解除对被告天津万盟汇达实业有限公司、被告北京汇源饮料食品集团有限公司、被告朱新礼的所有保全措施；③被告北京汇源饮料食品集团有限公司、朱新礼对上述第一项债务承担连带清偿责任。担保人德州福宽生物工程有限公司自愿加入本案诉讼，对被告天津万盟汇达实业有限公司第一项还款义务承担连带清偿责任；④若被告天津万盟汇达实业有限公司、被告北京汇源饮料食品集团有限公司、被告朱新礼、担保人德州福宽生物工程有限公司未按上述约定偿还任一期款项，原告有权就全部剩余款项立即向法院申请强制执行，还有权要求被告天津万盟汇达实业有限公司、被告北京汇源饮料食品集团有限公司、被告朱新礼、担保人德州福宽生物工程有限公司支付违约金（以未付款项为基数，按年利率 15.4%，自逾期之日起至实际履行之日止计算）。

（6）北京汇源康民有机农业有限公司

被评估单位就小额借款合同纠纷一案起诉北京汇源康民有机农业有限公司、北京汇源饮料食品集团有限公司、朱新礼，要求北京汇源康民有机农业有限公司偿还借款本金 15,000,000.00 元及借款利息、罚息等。2021 年 4 月 12 日，经法院调解，济南市历下区人民法院作出了（2020）鲁 0102 民初 14591 号民事调解书。并达成如下协议：①被告北京汇源康民有机农业有限公司共偿还原告山东国惠小额贷款有限公司借款本金 15000000 元，利息（按照年利率 6% 计算）1827500 元，总计 16827500 元，分别于 2021 年 4 月 12 日后三日内偿还原告利息 311293.44 元，于 2021 年 5 月 10 日前偿还原告利息 289575.29 元，于 2021 年 6 月 10 日前偿还原告利息 289575.29 元，于 2021 年 7 月 10 日前偿还原告利息 289575.29 元，剩余借款本息于 2021 年 9 月 24 日前还清；上述款项支付至原告山东国惠小额贷款有限公司名下账户中（账号：37050161630800000223，

开户行：中国建设银行股份有限公司济南市中支行）；②原告山东小额贷款有限公司自收到上述第一笔款项 311293.44 元之日起三日内向法院申请解除对被告北京汇源康民有机农业有限公司、被告北京汇源饮料食品集团有限公司、被告朱新礼的所有保全措施；③被告北京汇源饮料食品集团有限公司、朱新礼对上述第一项债务承担连带清偿责任。担保人德州福宽生物工程有限公司自愿加入本案诉讼，对被告北京汇源康民有机农业有限公司第一项还款义务承担连带清偿责任；④若被告北京汇源康民有机农业有限公司、被告北京汇源饮料食品集团有限公司、被告朱新礼、担保人德州福宽生物工程有限公司未按上述约定偿还任一期款项，原告有权就全部剩余款项立即向法院申请强制执行，还有权要求被告北京汇源康民有机农业有限公司、被告朱新礼、担保人德州福宽生物工程有限公司支付违约金（以未付款项为基数，按年利率 15.4%，自逾期之日起至实际履行之日止计算）。

（7）德州福宽生物工程有限公司

被评估单位就小额借款合同纠纷一案起诉德州福宽生物工程有限公司、北京汇源饮料食品集团有限公司、朱新礼，要求德州福宽生物工程有限公司偿还借款本金 6,800,000.00 元及借款利息、罚息等。2021 年 4 月 12 日，经法院调解，济南市历下区人民法院作出了（2020）鲁 0102 民初 14592 号民事调解书。并达成如下协议：①被告德州福宽生物工程有限公司共偿还原告山东国惠小额贷款有限公司借款本金 6800000 元，利息（按照年利率 6% 计算）828466.67 元，总计 7628466.67 元，分别于 2021 年 4 月 12 日后三日内偿还原告利息 141119.69 元，于 2021 年 5 月 10 日前偿还原告利息 131247.13 元，于 2021 年 6 月 10 日前偿还原告利息 131247.13 元，于 2021 年 7 月 10 日前偿还原告利息 131247.13 元，剩余借款本息于 2021 年 9 月 24 日前还清；上述款项支付至原告山东国惠小额贷款有限公司名下账户中（账号：37050161630800000223，开户行中国建设银行股份有限公司济南市中支行）；②原告山东小额贷款有限公司自收到上述第一笔款项 141119.69 元之日起三日内向法院申请解除对被告德州福宽生物工程有限公司、被告北京汇源饮料食品集团有限公司、被告朱新礼的所有保全措施；③被告北京汇源饮料食品集团有限公司、朱新礼对上述第一项债务承担连带清偿责任；④被告德州福宽生物工程有限公司、被告北京汇源饮料食品集团有限公司、被告朱新礼未按上述

约定偿还任一期款项，原告有权就全部剩余款项立即向法院申请强制执行，还有权要求被告德州福宽生物工程有限公司、被告北京汇源饮料食品集团有限公司、被告朱新礼支付违约金（以未付款项为基数，按年利率 15.4%，自逾期之日起至实际履行之日止计算）。

（8）北京汇源饮料食品集团有限公司

被评估单位就小额借款合同纠纷一案起诉北京汇源饮料食品集团有限公司、天津万盟汇达实业有限公司、朱新礼，要求北京汇源饮料食品集团有限公司偿还借款本金 15,000,000.00 元及借款利息、罚息等。2021 年 4 月 12 日，经法院调解，济南市历下区人民法院作出了（2020）鲁 0102 民初 14593 号民事调解书。并达成如下协议：①被告北京汇源饮料食品集团有限公司共偿还原告山东国惠小额贷款有限公司借款本金 15000000 元，利息（按照年利率 6% 计算）2235000 元，总计 17235000 元，分别于 2021 年 4 月 12 日后三日内偿还原告利息 718793.44 元，于 2021 年 5 月 10 日前偿还原告利息 289575.29 元，于 2021 年 6 月 10 日前偿还原告利息 289575.29 元，于 2021 年 7 月 10 日前偿还原告利息 289575.29 元，剩余借款本息于 2021 年 12 月 5 日前还清；上述款项支付至原告山东国惠小额贷款有限公司名下账户中（账号：37050161630800000223，开户行：中国建设银行股份有限公司济南市中支行）；②原告山东小额贷款有限公司自收到上述第一笔款项 718793.44 元之日起三日内向法院申请解除对被告北京汇源饮料食品集团有限公司、被告天津万盟汇达实业有限公司、被告朱新礼的所有保全措施；③被告天津万盟汇达实业有限公司、朱新礼对上述第一项债务承担连带清偿责任。担保人德州福宽生物工程有限公司自愿加入本案诉讼，对被告北京汇源饮料食品集团有限公司第一项还款义务承担连带清偿责任；④若被告北京汇源饮料食品集团有限公司、被告天津万盟汇达实业有限公司、被告朱新礼、担保人德州福宽生物工程有限公司未按上述约定偿还任一期款项，原告有权就全部剩余款项立即向法院申请强制执行，还有权要求被告北京汇源饮料食品集团有限公司、被告天津万盟汇达实业有限公司、被告朱新礼、担保人德州福宽生物工程有限公司支付违约金（以未付款项为基数，按年利率 15.4%，自逾期之日起至实际履行之日止计算）。

（9）被评估单位就小额借款合同纠纷一案起诉冯军生等 11 户个人客户，要求冯军生等 11 户个人客户偿还借款本金及借款利息、罚息等。11 户小额逾期客户全部已诉并已进入执行阶段。

第八章 资产评估报告使用限制说明

一、本资产评估报告仅用于资产评估报告载明的评估目的，不得用于其他目的（如不得用于抵押、质押、担保、诉讼等目的），由委托人、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。

二、本资产评估结论使用有效期一年，即自二〇二〇年十二月三十一日起至二〇二一年十二月三十日止。但在此期间，若遇评估对象状况发生较大变化或市场发生较大波动，本评估结论即失效。我们不对委托人、约定的其他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超出有效期使用评估报告或者虽在有效期内但评估对象状况已发生较大变化或市场已发生较大波动时仍然使用评估报告承担责任。

三、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师不承担责任；

四、除委托人、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；

五、资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论。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。

六、未征得我公司同意，委托人不得将资产评估报告的内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

七、本资产评估报告未经国有资产监督管理机构（含所出资企业）核准或者备案，评估结论不得被使用。

第九章 资产评估报告日及其他

一、本资产评估报告日为二〇二一年八月十一日，资产评估报告日是评估结论形成的日期。

二、本资产评估报告含有若干附件（见附件目录），附件是本资产评估报告的重要组成部分。

(本页无正文)

资产评估师:



资产评估师:



法定代表人:

陈春龙

中京民信(北京)资产评估有限公司

二〇二一年八月十一日



资产评估报告附件：

- 一、与评估目的对应的经济行为文件；
- 二、被评估单位评估基准日审计报告；
- 三、委托人和被评估单位企业法人营业执照；
- 四、评估对象所涉及的主要权属证明资料；
- 五、委托人和其他相关当事人的承诺函；
- 六、签字资产评估师的承诺函；
- 七、资产评估机构备案公告；
- 八、资产评估机构法人营业执照；
- 九、签字资产评估师资格证书登记卡；
- 十、资产评估委托合同；
- 十一、收益法计算表；
- 十二、成本法表。