

山东省鲁信金融控股有限公司增资扩股
所涉及山东省鲁信金融控股有限公司
股东全部权益价值
资产评估报告

长恒信评报字（2017）第 021 号

（本报告共一册，本册为第一册）

山东长恒信资产评估有限责任公司
二〇一七年三月二十六日

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	5
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.....	5
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	8
五、评估基准日	9
六、评估依据	9
七、评估方法	11
八、评估程序实施过程 and 情况	14
九、评估假设	17
十、评估结果	18
十一、特别事项说明	19
十二、评估报告使用限制说明	22
十三、评估报告日	22
附件目录	23

资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，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，并对评估结果合理性承担相应的法律责任。

二、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与委托人和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。

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

四、评估结果仅在评估报告载明的评估基准日有效。评估报告使用人应当根据评估基准日的资产状况和市场变化情况合理确定评估报告使用期限。

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

六、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，但不对其法律权属做任何形式的保证。

七、资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结果不应当被认为是对其可实现价格的保证。

八、遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象价值进行估算并发表专业意见，是资产评估师的责任；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签章确认。所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托人和相关当事人的责任。

九、评估报告的使用权仅限于评估报告中载明的评估目的，因使用不当造成的后果与资产评估师及所在评估机构无关。

十、我们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。

山东省鲁信金融控股有限公司增资扩股
所涉及山东省鲁信金融控股有限公司
股东全部权益价值
资产评估报告摘要

长恒信评报字（2017）第 021 号

山东长恒信资产评估有限责任公司接受山东省鲁信金融控股有限公司的委托，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，按照必要的评估程序，对山东省鲁信金融控股有限公司增资扩股所涉及山东省鲁信金融控股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

本次评估目的是对山东省鲁信金融控股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，为山东省鲁信金融控股有限公司增资扩股的经济行为提供价值参考依据。

（二）评估对象和评估范围

评估对象为山东省鲁信金融控股有限公司股东全部权益价值，评估范围是山东省鲁信金融控股有限公司截止 2016 年 12 月 31 日经审计后资产负债表中反映的全部资产和负债。

（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，采用资产基础法进行了评估。

（六）评估结果

经实施现场调查、市场调查、询证和评定估算等评估程序，山东省鲁信金融控股有限公司股东全部权益在评估基准日 2016 年 12 月 31 日市场价值为 54,237.03 万元，大写人民币伍亿肆仟贰佰叁拾柒万零叁佰元，具体评估结果如下：

资产：审计前账面值 86,016.84 万元，审计后账面值 86,016.84 万元，评估值 86,016.84

万元，增值额 0.00 万元，增值率 0.00%；

负债：审计前账面值 31,779.81 万元，审计后账面值 31,779.81 万元，评估值 31,779.81 万元，增值额 0.00 万元，增值率 0.00%；

净资产：审计前账面值 54,237.03 万元，审计后账面值 54,237.03 万元，评估值 54,237.03 万元，增值额 0.00 万元，增值率 0.00%。详见下表：

山东省鲁信金融控股有限公司评估结果汇总表

评估基准日：2016 年 12 月 31 日

单位：人民币万元

项目	审计前账面价值	审计后账面价值	评估价值	增减值	增值率 %
	A	B	C	D=C-B	E=D/B × 100%
1 流动资产	31,593.82	41,610.71	41,610.71	-	-
2 非流动资产	54,423.02	44,406.13	44,406.13	0.00	0.00
3 其中：可供出售金融资产	-	-	-	-	-
4 持有至到期投资	14,000.00	4,000.00	4,000.00	-	-
5 长期应收款	-	-	-	-	-
6 长期股权投资	40,354.81	40,354.81	40,354.81	-	-
7 投资性房地产	-	-	-	-	-
8 固定资产	11.09	11.09	11.09	-	-
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	-	-	-	-	-
14 无形资产	-	-	-	-	-
15 开发支出	-	-	-	-	-
16 商誉	-	-	-	-	-
17 长期待摊费用	57.12	40.23	40.23	-	-
18 递延所得税资产	-	-	-	-	-
19 其他非流动资产	-	-	-	-	-
20 资产总计	86,016.84	86,016.84	86,016.84	0.00	0.00
21 流动负债	31,779.81	31,779.81	31,779.81	-	-
22 非流动负债	-	-	-	-	-
23 负债合计	31,779.81	31,779.81	31,779.81	-	-
24 净资产(所有者权益)	54,237.03	54,237.03	54,237.03	0.00	0.00

评估结果的详细情况见本报告的评估明细表。

(七) 使用有效期

本报告评估结果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，应据之调整评估结果。

2. 根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]第 36 号）之规定，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试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。本次采用成本法对设备进行评估时，在重置成本的计算结果中不包含设备购置时发生的增值税进项税，但未考虑因该事项所引起的其他相关税务因素对评估价值的影响。

3. 长期股权投资按照委托人的要求，以审计后账面值列示。

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果的影响。

山东省鲁信金融控股有限公司增资扩股
所涉及山东省鲁信金融控股有限公司
股东全部权益价值

资产评估报告

长恒信评报字（2017）第 021 号

山东省鲁信金融控股有限公司：

山东长恒信资产评估有限责任公司接受山东省鲁信金融控股有限公司的委托，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，按照必要的评估程序，对山东省鲁信金融控股有限公司增资扩股所涉及山东省鲁信金融控股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

（一）委托人及被评估单位简介

本次评估的委托人和被评估单位均为山东省鲁信金融控股有限公司（以下简称委托人或被评估单位）。

1. 委托人及被评估单位概况

中文名称：山东省鲁信金融控股有限公司

统一社会信用代码：91370000060427911L

注册地址：山东省济南市历下区经十路 9999 号黄金时代广场 C 座 5 层 520、522 室

成立时间：2013 年 01 月 09 日

注册资本：人民币伍亿元

法定代表人：黄群

经济性质：有限责任公司（国有控股）

营业期限：2013 年 01 月 09 日至 年 月 日

经营范围：对外投资及管理，投资咨询与策划（不含证券与期货投资咨询）；资产管理。（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. 被评估单位历史沿革

山东省鲁信金融控股有限公司成立于 2013 年 01 月 09 日，注册资本伍亿元，经过三期出资（中准鲁验字[2013]01001 号、中准鲁验字[2013]01003 号、鲁泰信会验字[2014]第 005 号），实收资本为伍亿元。

出资人名称	金额(万元)	持股比例 (%)
山东省鲁信投资控股集团有限公司	25000	50

山东机场有限公司	15000	30
鲁信创业投资集团股份有限公司	10000	20
合计	50000	100

根据 2015 年 10 月 12 日山东机场有限公司与山东省鲁信投资控股集团有限公司签订的股权转让协议，山东机场有限公司将持有的山东省鲁信金融控股有限公司 30% 的股权转让给山东省鲁信投资控股集团有限公司。

出资人名称	金额(万元)	持股比例 (%)
山东省鲁信投资控股集团有限公司	40000	80
鲁信创业投资集团股份有限公司	10000	20
合计	50000	100

自该次变更结束至评估报告基准日，山东省鲁信金融控股有限公司的股权结构未发生变化。

3. 被评估单位近年来财务状况及经营业绩

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：人民币万元

年度 项目	2014 年度 /2014. 12. 31	2015 年度 /2015. 12. 31	2016 年度 /2016. 12. 31
总资产	52,165.35	53,775.06	86,016.84
总负债	282.81	693.74	31,779.81
净资产	51,882.54	53,081.33	54,237.03
营业收入	50.00	0.00	258.66
投资收益	1,209.44	4,078.88	3,138.70
利润总额	857.43	2,742.12	2,516.64
净利润	639.98	2,198.78	1,948.97

2014 年会计报表经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具了天健审（2015）4-17 号无保留意见的审计报告，2015 年度会计报表经天健会计师事务所（特殊普通合伙）山东分所审计并出具了天健鲁审（2016）108 号无保留意见的审计报告，2016 年度会计报表经山东和信会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具了和信审字（2017）第 000274 号无保留意见的审计报告。

（二）评估对象的产权持有人

山东省鲁信金融控股有限公司截止 2016 年 12 月 31 日注册资本为伍亿元，本项目评

估对象一股东全部权益的产权持有人为山东省鲁信金融控股有限公司的全体股东。

(三) 委托人与被评估单位的关系

委托人与被评估单位为同一人。

(四) 其他评估报告使用人

1. 委托人：山东省鲁信金融控股有限公司。
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

本次评估目的是对山东省鲁信金融控股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，为山东省鲁信金融控股有限公司增资扩股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

评估对象为山东省鲁信金融控股有限公司股东全部权益价值，评估范围是山东省鲁信金融控股有限公司截止 2016 年 12 月 31 日经审计后资产负债表中反映的全部资产和负债。

山东省鲁信金融控股有限公司已委托山东和信会计师事务所（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和信审字（2017）第 000274 号无保留意见的审计报告。山东省鲁信金融控股有限公司根据审计后报表填制的资产清单资产总额 86,016.84 万元，负债总额 31,779.81 万元，其中：流动资产 41,593.82 万元，持有至到期投资 4,000.00 万元，长期股权投资 40,354.81 万元，固定资产 11.09 万元，长期待摊费用 57.12 万元，流动负债 31,779.81 万元。

(二) 评估对象基本情况

1. 评估对象权益状况

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一山东省鲁信金融控股有限公司股东全部股权为非上市非流通股，未有质押、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、被评估单位以往的评估及交易情况

(1) 评估情况

评估对象、被评估单位不存在以往的评估情况。

(2) 交易情况

评估对象、被评估单位以往的交易情况为山东机场有限公司将持有的山东省鲁信金融控股有限公司 30% 的股权转让给山东省鲁信投资控股集团有限公司。

3. 证券市场、产权交易市场等市场的有关情况

被评估单位不存在证券市场、产权交易市场等市场的有关情况。

(三) 评估范围内主要资产状况

1. 评估范围内主要资产实体状况

此次评估的设备类资产为电子设备，清单数量共计 26 项，实有数量 26 项。购置时间为 2013 年 3 月至 2016 年 12 月。委估资产在办公区域使用。

电子设备：至评估基准日委估电子设备清单数量为 26 项，实有数量 26 项，主要包括办公家具、微机等。经现场勘察及企业有关技术人员介绍，上述设备为购置及启用时间差别不大，技术状况差别也不大。电子设备均在正常使用中。

2. 评估范围内主要资产法律状况

(1) 抵押、担保事项

被担保企业名称	在保余额	担保责任发生日期	担保责任解除日期	备注
金鼎租赁有限公司	80,000,000.00	2016/1/15	2017/1/15	
金鼎租赁有限公司	100,000,000.00	2016/5/11	2018/5/11	

(2) 除以上事项外，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) 其他特别事项

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

本次评估目的是对山东省鲁信金融控股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，为山东省鲁信金融控股有限公司增资扩股的经济行为提供价值参考依据。资产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果，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人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) 评估行为依据：

委托人与山东长恒信资产评估有限责任公司签订的《资产评估委托合同》。

(二) 法律法规：

1. 《中华人民共和国公司法》（2013 年 12 月 28 日第十二届全国人民代表大会常务委员第六次会议修订）；
2. 《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日中华人民共和国主席令第四十六号）；
3. 《中华人民共和国企业国有资产法》（2008 年 10 月 28 日中华人民共和国主席令第五号）；
4. 国务院 1991 年第 91 号令《国有资产评估管理办法》；
5. 关于印发《国有资产评估管理办法实施细则》的通知（国资办发[1992]36 号）；
6. 财政部 2001 年印发的《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部令第 14 号）；
7. 国务院国有资产监督管理委员会印发的《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）；

8. 2005 年国务院国有资产监督管理委员会第 12 号令《企业国有资产评估管理暂行办法》；

9. 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. 《资产评估准则——评估程序》(中评协[2007]189 号)；
5. 《资产评估准则——业务约定书》(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——企业价值》(中评协[2011]227 号)；
8. 《资产评估准则——机器设备》(中评协[2007]189 号)；
9. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189 号)；
10. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2008]218 号)；
11. 《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)；
12. 《评估机构业务质量控制指南》(中评协[2010]214 号)；
13. 《资产评估准则——利用专家工作》(中评协[2012]244 号)；
14. 《资产评估职业道德准则——独立性》(中评协[2012]248 号)；
15. 《资产评估专家指引第 7 号——中小评估机构业务质量控制》(中评协[2015]68 号)；
16. 《企业会计准则——基本准则》(财政部令第 33 号)；
17. 财政部关于印发《投资公司会计核算办法》的通知(财会[2004]14 号)；
18. 《企业会计准则——应用指南》(财会[2006]18 号)。

(四) 权属依据：

1. 《企业产权登记表》；
2. 被评估单位提供的设备购置发票等相关资料；
3. 委托人及被评估单位提供的委估资产清单、评估基准日审计报告等相关资料；
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. 评估人员收集的当前市场价格信息资料；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；

3. 评估人员现场勘察及市场调查情况。

(六) 其他参考依据：

1. 山东省鲁信金融控股有限公司有关人员对委估资产情况的介绍、说明；

2. 山东和信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的和信审字（2017）第 000274 号审计报告；

3. 山东省鲁信金融控股有限公司撰写的《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) 评估方法适用性分析

根据资产评估行业的有关规定，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。

由于被评估单位属非上市公司，且与被评估单位相关行业、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

收益法是指通过估测被评估资产未来预期收益的现值来判断资产价值的各种评估方法的总称，它服从资产评估中将利求本的思路，即采用资本化和折现的途径及其方法来判断和估算资产价值。

(1) 收益法适用的前提条件

① 被评估资产的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；

② 资产所有者获得预期收益所承担的风险可以预测并可以用货币衡量；

③ 被评估资产预期获利年限可以预测。

(2) 本项目收益法适用性分析

本次评估中，对能否采用收益法对山东省鲁信金融控股有限公司进行估算，从企业总体情况对其进行了分析判断，根据对山东省鲁信金融控股有限公司所处行业、评估目的、企业经营特点等各方面的综合分析，发现其属于投资公司（即没有取得金融业务许可证的非金融企业），其未来的收益（主要为投资收益）和风险无法合理准确预计；同时结合本次增资扩股的评估目的，根据《中华人民共和国企业法人登记管理条例》、《企业法人登记管理条例施行细则》、《公司注册资本登记管理规定》规定：公司注册资本数额、股东或者发起人的出资时间及出资方式应当符合法律、行政法规的有关规定，不可确指的无形资产不得作为注册资本。而收益途径测算的股东全部权益价值包含不可确指的无形资产，故收益途径不适用本次评估。

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价值。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）评估方法过程简介

经评估途径适用性分析，本次对山东省鲁信金融控股有限公司股东全部权益价值评估采用成本途径进行评估，具体评估过程及评估方法说明如下：

1. 流动资产的评估

（1）货币资金的评估

货币资金包括现金、银行存款和其他货币资金。

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。

其他货币资金为存出投资款，评估人员核对了相关的原始单据和资料，查阅了明细账并进行了函证，以审计后账面值确定评估值。

(2) 应收款项的评估

应收款项为其他应收款。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。

(3) 交易性金融资产-债券投资的评估

交易性金融资产为债券投资，系被评估单位购买的国债回购，评估人员查阅了原始入账凭证、债券持有证明文件，核实其持有债券数量和权属的真实性，按核实后的该资产净值金额确定评估值。

(4) 一年内到期的非流动资产的评估

一年内到期的非流动资产为天逸海湾-小贷委托贷款，评估人员了解了账面金额的构成，查阅了委托贷款协议等，以审计后账面值确定评估值。

2. 固定资产—设备类资产的评估

委估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

对于电子设备计算公式为：重置成本=购置成本。

B: 成新率的确定

对于电子设备，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，分别采用年限法和观察打分法综合确定成新率。计算公式如下：

综合成新率=年限法计算的成新率×40%+观察打分法计算的成新率×60%。

3. 持有至到期投资的评估

持有至到期投资为企业购买并准备持有至到期的基金和信托理财产品。评估人员查阅了相关合同及其他资料，并向企业相关人员了解了相关信息。评估人员了解了账面金额的构成，以审计后账面值确定评估值。

4. 长期股权投资的评估

长期股权投资按照委托人的要求，以审计后账面值列示。

5. 长期待摊费用的评估

长期待摊费用系被评估单位租赁房屋的租金费用和广告费用的摊余金额等。对长期待摊费用，评估人员核对了有关合同、原始凭证和相关账簿，了解长期待摊费用账面价值的构成要素及企业的摊销政策。评估人员核对明细账与总账、报表余额相符，核对企业摊销计算的合理性等，按费用剩余受益期计算确定评估值。

6. 流动负债的评估

包括应付款项、应付职工薪酬和应交税费。

①应付款项

应付款项为其他应付款。

评估中在核对账账、账表、清单一致的基础上，根据账务审核资料等相关资料，进行了解分析，均为评估基准日需实际承担的债务，评估中以审计后账面值确定评估值。

②应付职工薪酬

评估中在核对账账、账表、清单一致的基础上，根据账务审核资料等相关资料，进行了解分析，应付职工薪酬均为评估基准日需实际承担的债务，评估中以审计后账面值确定评估值。

③应交税费

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，主要为企业期末应缴的增值税、企业所得税等，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。

八、评估程序实施过程和情况

山东长恒信资产评估有限责任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人，并了解评估报告使用人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. 按照有利于评估结果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) 签订评估委托合同

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，与委托人签订评估委托合同，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9日，组织评估人员检查流动资产和流动负债的账务清查情况，复核账面记录及有关会计处理是否正确；

(2) 2017年3月10日，组织评估人员对被评估单位清查结果进行核实，检查固定资产的状况，收集机器设备市场价值资料等；

(3) 2017年3月11日，检查复核资产清查评估明细表，核对相关文件资料及产权证明资料，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；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实物资产评估明细表，对实物资产的数量、功能特征、使用及运行状况、完好情况等进行逐一勘察核实，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果，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) 交换意见

将初步资产清查结果与委托人交换意见，进行适当的分析、修改，形成清查结果。

(五) 收集评估资料

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，形成初步结果。

(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果进行综合分析，形成初步评估结果，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果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人就评估报告有关内容进行必要沟通，形成最终评估结

果。

(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，按评估委托合同的要求向委托人提交评估报告。

(九) 评估档案归档

在执行上述评估程序完成后，编制评估档案，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.假设公司的经营者是负责的，且公司管理层有能力担当其职务。

2.假设公司完全遵守所有有关的法律法规。

3.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。

4.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。

5.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税费。

本评估报告及评估结果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果一般会自行失效。

十、评估结果

经实施现场调查、市场调查、询证和评定估算等评估程序,山东省鲁信金融控股有限公司股东全部权益在评估基准日2016年12月31日市场价值为54,237.03万元,大写人民币伍亿肆仟贰佰叁拾柒万零叁佰元,具体评估结果如下:

资产:审计前账面值86,016.84万元,审计后账面值86,016.84万元,评估值86,016.84万元,增值额0.00万元,增值率0.00%;

负债:审计前账面值31,779.81万元,审计后账面值31,779.81万元,评估值31,779.81万元,增值额0.00万元,增值率0.00%;

净资产:审计前账面值54,237.03万元,审计后账面值54,237.03万元,评估值54,237.03万元,增值额0.00万元,增值率0.00%。详见下表:

山东省鲁信金融控股有限公司评估结果汇总表

评估基准日:2016年12月31日

单位:人民币万元

项目	审计前账面价值	审计后账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C	D=C-B	E=D/B×100%
1 流动资产	31,593.82	41,610.71	41,610.71	-	-
2 非流动资产	54,423.02	44,406.13	44,406.13	0.00	0.00
3 其中:可供出售金融资产	-	-	-	-	-

4	持有至到期投资	14,000.00	4,000.00	4,000.00	-	-
5	长期应收款	-	-	-	-	-
6	长期股权投资	40,354.81	40,354.81	40,354.81	-	-
7	投资性房地产	-	-	-	-	-
8	固定资产	11.09	11.09	11.09	-	-
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	-	-	-	-	-
14	无形资产	-	-	-	-	-
15	开发支出	-	-	-	-	-
16	商誉	-	-	-	-	-
17	长期待摊费用	57.12	40.23	40.23	-	-
18	递延所得税资产	-	-	-	-	-
19	其他非流动资产	-	-	-	-	-
20	资产总计	86,016.84	86,016.84	86,016.84	0.00	0.00
21	流动负债	31,779.81	31,779.81	31,779.81	-	-
22	非流动负债	-	-	-	-	-
23	负债合计	31,779.81	31,779.81	31,779.81	-	-
24	净资产(所有者权益)	54,237.03	54,237.03	54,237.03	0.00	0.00

评估结果的详细情况见本报告的评估明细表。

十一、特别事项说明

(一) 引用其他机构出具的报告结果的情况

本项目评估报告未引用其他机构出具的报告结果。

(二) 权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

本项目评估不存在权属资料不全面或者瑕疵的情形。

(三) 评估程序受到限制的情形

1. 本次评估中，签字资产评估师未对各种设备在评估基准日的技术参数和性能做技术检测，签字资产评估师在假定资产占有单位提供的有关技术资料和运行记录是真实有效的前提下，通过现场调查做出判断。

2. 长期股权投资按照委托人的要求，以审计后账面值列示。

(四) 评估资料不完整的情形

本项目评估不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果的影响

本项目评估不存在经济行为本身对评估结果的影响。

(六)评估基准日存在的法律、经济等未决事项

本项目评估在评估基准日不存在重大的法律、经济等未决事项。

(七)抵押、担保、租赁等或有事项

1. 租赁事项

①根据山东省鲁信金融控股有限公司与山东省文化产业投资有限公司签订的房屋租赁合同，山东省鲁信金融控股有限公司租赁山东省文化产业投资有限公司位于济南市历下区经十路 9999 号黄金时代广场 C 座 5 层 510 室的房屋，租赁期限自 2014 年 9 月 1 日起至 2017 年 5 月 31 日，租赁房屋的用途为办公，房屋租金总额为 439305.17 元。

②根据山东省鲁信金融控股有限公司与山东省文化产业投资有限公司签订的房屋租赁合同，山东省鲁信金融控股有限公司租赁山东省文化产业投资有限公司位于济南市历下区经十路 9999 号黄金时代广场 C 座 5 层 520 室、522 室的房屋，租赁期限自 2014 年 1 月 1 日起至 2017 年 5 月 31 日，租赁房屋的用途为办公，房屋租金总额为 944242.73 元。

2. 抵押、担保事项

被担保企业名称	在保余额	担保责任发生日期	担保责任解除日期	备注
金鼎租赁有限公司	80,000,000.00	2016/1/15	2017/1/15	
金鼎租赁有限公司	100,000,000.00	2016/5/11	2018/5/11	

提请评估报告使用人关注该事项对评估结果可能产生的影响。

(八)期后事项

1. 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。

2. 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。

3. 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。

4. 发生评估基准日期后重大事项时，不能直接使用本评估结果。

(九)对评估结果产生重大影响的其他事项

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，应据之调整评估结果。

2. 在执行本评估项目过程中，我们对委托人和相关当事人提供的评估对象法律权属资料和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人负责。

3. 针对本次评估目的，山东省鲁信金融控股有限公司已委托山东和信会计师事务所（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和信审字(2017)第 000274 号无保留意见的审计报告。本次评估是在审计后且在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。

4. 根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕第 36 号）之规定，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试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。本次采用成本法对设备进行评估时，在重置成本的计算结果中不包含设备购置时发生的增值税进项税，但未考虑因该事项所引起的其他相关税务因素对评估价值的影响。

5. 长期股权投资按照委托人的要求，以审计后账面值列示。

6. 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。

7. 评估结果系根据上述原则、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；评估结果不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

8. 上述评估结果是本评估机构出具的，受本机构评估人员的执业水平和执业能力的影响。

9. 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。

以上特别事项，提请报告使用人予以关注。

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人使用。

评估报告使用人应当认真阅读和理解本报告的每一个组成部分，本报告的每一个组成部分（包括资产评估报告书摘要）单独使用或其他非全部的任何组合使用均可能造成对本报告所载评估结果的误解。使用人还应当特别关注本报告中价值定义、评估的前提条件、评估依据、特别事项说明和被评估单位的承诺函等。

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人另有约定的除外。

4. 除法律法规要求的资产评估主管机关或其他法律法规授权部门审查使用本报告书时外，未经委托人书面许可或同意，评估机构不会将本报告书的全部或部分内容向他人提供或公开。

5. 评估报告的使用有效期

根据国家有关规定，本报告评估结果有效期为一年，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。

十三、评估报告日

本评估项目的报告日为二〇一七年三月二十六日。

评估机构法定代表人：



签字资产评估师：



签字资产评估师：



山东长恒信资产评估有限责任公司

二〇一七年三月二十六日

