

大连友谊（集团）股份有限公司拟用现金购买  
武汉信用小额贷款股份有限公司部分股权项目

# 资 产 评 估 报 告

中联评报字[2017]第 365 号

中联资产评估集团有限公司

二〇一七年八月二十九日

## 目 录

资产评估师声明 .....	1
摘 要 .....	2
资 产 评 估 报 告 .....	4
一、委托方、被评估单位和其他评估报告使用者 .....	4
二、评估目的 .....	19
三、评估对象和评估范围 .....	19
四、价值类型及其定义 .....	20
五、评估基准日 .....	20
六、评估依据 .....	20
七、评估方法 .....	23
八、评估程序实施过程和情况 .....	29
九、评估假设 .....	30
十、评估结论 .....	32
十一、特别事项说明 .....	34
十二、评估报告使用限制说明 .....	46
十三、评估报告日 .....	46
备查文件目录 .....	48

## 资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循了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、负债清单由委托方、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者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，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。

# 大连友谊（集团）股份有限公司拟用现金购买 武汉信用小额贷款股份有限公司部分股权项目 资产评估报告

中联评报字[2017]第 365 号

## 摘 要

中联资产评估集团有限公司接受大连友谊（集团）股份有限公司的委托，就大连友谊（集团）股份有限公司拟用现金购买武汉信用小额贷款股份有限公司部分股权之经济行为，对所涉及的武汉信用小额贷款股份有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。

评估对象为武汉信用小额贷款股份有限公司股东全部权益，评估范围是武汉信用小额贷款股份有限公司的全部资产及相关负债，包括流动资产和非流动资产等资产及相应负债。

评估基准日为 2016 年 12 月 31 日。

本次评估的价值类型为市场价值。

本次评估以持续使用和公开市场为前提，结合委估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，分别采用资产基础法和收益法两种方法对武汉信用小额贷款股份有限公司进行整体评估，然后加以校核比较。考虑评估方法的适用前提和满足评估目的，本次选用收益法评估结果作为最终评估结论。

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，得出武汉信用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 日的评估结论如下：

武汉信用小额贷款股份有限公司在评估基准日 2016 年 12 月 31 日

的净资产账面值为 182,621.66 万元，评估后的股东全部权益价值为 209,887.32 元，评估增值 27,265.65 万元，增值率为 14.93%。

在使用本评估结论时，特别提请报告使用者使用本报告时关注以下事项及报告中所载明的特殊事项以及期后重大事项。

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

评估机构获得的被评估企业盈利预测是本评估报告收益法的基础。评估师对被评估企业盈利预测进行了必要的调查、分析、判断，经过与被评估企业管理层及其主要股东多次讨论，被评估企业进一步修正、完善后，评估机构采信了被评估企业盈利预测的相关数据。评估机构对被评估企业盈利预测的利用，不是对被评估企业未来盈利能力的保证。

本评估结论是建立在企业对未来宏观经济及行业发展趋势准确判断、企业对其经营规划有效执行的基础上，若未来出现经济环境变化以及行业发展障碍，委托方及时任管理层未能采取切实有效措施对其规划执行予以调整，使之能够满足现有经营规划的执行，盈利预测数据可能会发生较大变化，因而本评估结论会与企业实际产生较大偏差，委托方应根据实际情况重新委托评估机构对企业价值评估。提请委托方及报告使用者对上述事项予以关注。

根据国有资产评估管理的相关规定，资产评估报告须经备案（或核准）后使用，经备案（或核准）后的评估结果使用有效期一年，即自评估基准日 2016 年 12 月 31 日至 2017 年 12 月 30 日使用有效，超过一年，需重新进行评估。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读资产评估报告全文。

# 大连友谊（集团）股份有限公司拟用现金购买 武汉信用小额贷款股份有限公司部分股权项目 资产评估报告

中联评报字[2017]第 365 号

大连友谊（集团）股份有限公司：

中联资产评估集团有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律法规和资产评估准则，采用资产基础法、收益法，按照必要的评估程序，对大连友谊（集团）股份有限公司拟用现金购买武汉信用小额贷款股份有限公司部分股权之经济行为所涉及的武汉信用小额贷款股份有限公司（以下简称“武信小贷公司”）股东全部权益在评估基准日 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、委托方、被评估单位和其他评估报告使用者

本次资产评估的委托方为大连友谊（集团）股份有限公司，被评估单位为武汉信用小额贷款股份有限公司。

### （一）委托方简介

#### 1、基本情况

名称：大连友谊（集团）股份有限公司

类型：股份有限公司

住所：辽宁省大连市中山区七一街 1 号

法定代表人：熊强

注册资本：35640 万

统一社会信用代码：9121020011831278X6

成立日期:1992年7月28日

经营范围：房地产开发；（以下限分支机构经营）商品零售、酒店、对船供应、进出口贸易、免税商品；农副产品收购；客房写字间出租、企业管理服务、广告业务。\*\*\*（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。）

## 2、历史沿革

### （1）1993年大连友谊成立

大连友谊的主要发起人友谊集团前身为成立于1958年10月的大连海轮服务公司，1988年更名为大连对外供应总公司。1992年经大连市体改委发【1992】24号文批准，在大连对外供应总公司的基础上，组建了友谊集团，为全民所有制企业。

1993年3月，大连市国有资产管理局以大国资企字【1993】33号文确认，以友谊集团经评估后的主要经营性净资产6,000万元折为6,000万股，作为公司国家持股股本，由大连市国有资产管理局持有，委托友谊集团作为公司国家持股股权代表，行使国家持股股权。1993年3月29日，大连市经济体制改革委员会以大体改委发【1993】76号文同意，由友谊集团发起，以定向募集方式设立大连友谊（集团）股份有限公司和募集股份，总股本7,500万股，其中国家持股6,000万股，内部职工持股1,500万股。1993年5月8日在大连市工商行政管理局注册登记。大连友谊设立时的股本结构为：

股份类型	股份数（万股）	占总股本比例（%）
国家股	6,000	80.00
内部职工股	1,500	20.00
股份总计	7,500	100.00

## 2、经营范围

商品零售、酒店、对船供应、进出口贸易、免税商品（限分支机构）；农副产品收购（限分支机构）；客房写字间出租、企业管理服务、广告业务（限分支机构）；房地产开发。

### 3、1997 年大连友谊首次公开发行股票并上市

1996 年 12 月经中国证监会【证监发字（1996）395 号文】和【证监发字（1996）396 号文】批准，大连友谊向社会公开发行 3,500 万股流通股，股票经深交所深证发（1997）第 26 号《上市通知书》审核同意，于 1997 年 1 月 24 日在深圳证券交易所挂牌交易。大连友谊注册资本为 11,000 万元，总股本为 11,000 万股。大连友谊上市时的股本结构为：

股份类型	股份数（万股）	占总股本比例（%）
国家股	6,000	54.55
社会流通股	3,500	31.82
内部职工股	1,500	13.64
股份总计	11,000	100.00

### 4、1997 年大连友谊公积金转增股本

1997 年 6 月 25 日，大连友谊用资本公积金转增股本，每 10 股转增 2 股，本次转股后公司注册资本为 13,200 万元，总股本为 13,200 万股，股本结构为：

股份类型	股份数（万股）	占总股本比例（%）
国家股	7,200	54.55
社会流通股	4,200	31.82
内部职工股	1,800	13.64
股份合计	13,200	100.00

### 5、2000 年大连友谊送股及转增

2000 年 5 月 16 日，大连友谊 1999 年度利润分配中每 10 股送 2 股，

同时以公积金每 10 股转增 6 股，本次送转股后公司的总股本为 23,760 万股，股本结构为：

股份类型	股份数（万股）	占总股本比例（%）
国家股	12,960	54.55
社会流通股	7,560	31.82
内部职工股	3,240	13.64
股份合计	23,760	100.00

#### 6、2001 年大连友谊内部职工股上市

公司内部职工股于 2001 年 1 月上市流通，内部职工股上市后，公司的股本结构为：

股份类型	股份数（万股）	占总股本比例（%）
国家股	12,960	54.55
社会流通股	10,800	45.45
股份总计	23,760	100.00

#### 7、2006 年控股股东友谊集团增资扩股

公司控股股东友谊集团原系国有独资，2006 年 1 月，经大连市人民政府批准，采取吸收战略投资者的方式对友谊集团进行增资扩股，由国有独资公司转变为投资主体多元化的有限责任公司，友谊集团股份制改革实行后，大连市国资委持有友谊集团 30% 的股权，大杨集团、一方地产和联合创业担保有限公司分别持有友谊集团 27%、26%、17% 的股权。友谊集团股本结构变化未导致实际控制人发生变化。大连市国资委为当时大连友谊的实际控制人。

#### 8、2006 年友谊集团股权转让及大连友谊股权分置改革

2006 年 4 月份，经友谊集团股东会协商，友谊集团第三大股东一方地产以现金形式受让联合创业担保有限公司持有的友谊集团的全部 17% 股权，友谊集团第一大股东大连市国资委和第二大股東大杨集团放

弃受让。转让后，友谊集团股权结构是：一方地产出资占注册资本的43%，大连市国资委出资占注册资本的30%，大杨集团出资占注册资本的27%，一方地产持有友谊集团的股权比例超过原第一大股东大连市国资委30%的持股比例，成为友谊集团的第一大股东。一方地产董事长孙喜双先生成为公司实际控制人。

2006年7月份，大连友谊实施股权分置改革。其方案是：于本次股权分置改革方案实施股份变更登记日登记在册的大连友谊流通股股东，每持有10股流通股将获得友谊集团所支付的2.7股大连友谊股份和2.00元现金。本次股权分置改革方案实施后，所有129,600,000股非流通股全部转为流通股，其中有限售条件的流通股为100,632,024股（含高管192,024股）。

#### 9、2007年友谊集团股权转让

2007年11月，大连市国资委将持有友谊集团30%的股权中的17%国有股权无偿划转给大连国有资产经营有限公司，将其中13%国有股权通过大连产权交易所转让给大杨集团。划转和转让后，友谊集团股权结构是：一方地产出资占注册资本的43%；大杨集团出资占注册资本的40%；大连国有资产经营有限公司占注册资本的17%。友谊集团股本结构变化未导致实际控制人发生变化。一方地产董事长孙喜双先生为公司实际控制人。

#### 10、2008年友谊集团股权转让

2008年1月，经友谊集团股东协商，一方地产、大杨集团分别将其持有的友谊集团8.6%和8%的股权，合计为16.6%的股权转让给由友谊集团、大连友谊管理团队组建的大连嘉威德投资有限公司。此次股权转让后友谊集团股权结构为：一方地产出资占注册资本的34.4%；大杨集团出资占注册资本的32%；大连市国有资产经营有限公司占注册资本的

17%；嘉威德出资占注册资本的 16.6%。友谊集团股本结构变化未导致实际控制人发生变化。一方地产董事长孙喜双先生为公司实际控制人。

#### 11、2010 年友谊集团股权转让

2010 年 2 月，友谊集团第三大股东大连市国有资产经营有限公司将其持有的友谊集团 17% 国有股权通过大连产权交易所全部转让给阿大海产。此次股权转让后友谊集团股权结构为：一方地产出资占注册资本的 34.4%；大杨集团出资占注册资本的 32%；阿大海产出出资占注册资本的 17%；嘉威德出资占注册资本的 16.6%。友谊集团股本结构变化未导致实际控制人发生变化。一方地产董事长孙喜双先生为公司实际控制人。

#### 12、2011 年大连友谊公积金转增股本

2011 年 6 月 16 日，大连友谊 2010 年度利润分配中每 10 股派 0.4 元现金，同时以资本公积金向全体股东每 10 股转增 5 股。本次转增后，总股本增至 35,640 万股。

#### 13、2012 年股权转让

2012 年 1 月 18 日，公司控股股东友谊集团与广东温氏投资有限公司签订协议，友谊集团将其持有的大连友谊 2,700 万股无限售人民币普通股（占大连友谊总股本的 7.58%）以协议转让方式转让给温氏投资，转让价格为 6.10 元/股。本次转让完成过户后，友谊集团持有大连友谊 10,666 万股，占上市公司总股本的 29.93%；温氏投资持有大连友谊 2,700 万股，占上市公司总股本的 7.58%，友谊集团仍为大连友谊第一大股东。

#### 14、2012 年友谊集团管理层收购

2012 年 11 月，友谊集团第一大股东一方地产拟全部转让其持有的友谊集团 34.4% 的股权，友谊集团其他股东——大杨集团、阿大海产放

弃该股权的受让权。嘉威德受让了一方地产持有的友谊集团 34.4% 的股权。股权转让完成后，友谊集团股权结构为：嘉威德出资占注册资本的 51%；大杨集团出资占注册资本的 32%；阿大海产出资占注册资本的 17%。嘉威德投资是以友谊集团、大连友谊管理团队为主出资组建的有限公司，其持有友谊集团 51% 的股权，间接持有大连友谊 29.93% 股权，不仅成为友谊集团的控股股东，而且成为上市公司的实际控制人。

## 15、2016 年股权转让

大连友谊（集团）股份有限公司控股股东大连友谊集团有限公司（以下简称“友谊集团”）与武信投资控股（深圳）股份有限公司（以下简称“武信投资控股”）于 2016 年 6 月 28 日签署了《股份转让协议》，友谊集团通过协议转让的方式将其持有的公司无限售流通股 100,000,000 股转让给武信投资控股。本次证券过户登记完成后，武信投资控股将持有公司股份 100,000,000 股，占公司总股本的 28.06%，成为公司控股股东，陈志祥先生成为公司实际控制人；友谊集团将持有公司股份 6,660,000 股，占公司总股本的 1.87%。

## （二）被评估企业概况

### 1、基本情况

公司名称：武汉信用小额贷款股份有限公司

住所：武汉市江汉区新华路 396 号 7 层 9 号

法定代表人：邓玮

注册资本：150,000 万元

统一社会信用代码：9142010068234394XA

成立日期：2009 年 2 月 10 日

### 2、历史沿革

武汉信用小额贷款股份有限公司原名武汉市江汉区中联信小额贷款股份有限公司（以下简称“武汉中联信”），系根据湖北省人民政府金

融管理领导小组办公室出具的《关于同意武汉市江汉区中联信小额贷款股份有限公司试点方案的复函》（鄂金办发[2009]1号）由武汉信用风险管理股份有限公司等 15 名发起人共同发起设立的股份有限公司，设立时注册资本 10,100 万元。

武汉中联信设立时的股权结构如下：

序号	股东	出资额（万元）	出资比例（%）
1	武汉信用风险管理股份有限公司	2,000.00	19.80
2	武汉仕达尔时装有限公司	1,000.00	9.90
3	武汉香利房地产开发有限公司	1,000.00	9.90
4	武汉市金通投资有限公司	1,000.00	9.90
5	武汉长信投资顾问有限公司	1,000.00	9.90
6	武汉有色金属投资有限公司	500.00	4.95
7	武汉兆源投资有限公司	500.00	4.95
8	武汉东进塑胶有限公司	500.00	4.95
9	孙哲一	1,000.00	9.90
10	柳叶	600.00	5.94
11	严华华	300.00	2.97
12	王明丽	300.00	2.97
13	冯小敏	200.00	1.98
14	薛雷	100.00	0.99
15	何燕	100.00	0.99
合计		10,100.00	100.00

2011 年 1 月，本公司股东之一薛雷将持有的武汉中联信 100 万元，持股比例 0.99% 的股权转让给喻明渊。

2011 年 7 月，本公司根据武汉市人民政府金融工作办公室《关于同意武汉市江汉区中联信小额贷款股份有限公司增资扩股的复函》（武金办文[2011]14 号）及武汉中联信股东大会审议，由武汉金控投资管理有限公司、武汉高润投资管理有限公司、湖北景江博富投资管理有限公司、南京华海船务有限公司、湖北首丰投资（集团）股份有限公司、武汉云川商贸有限公司、武汉山水美城置业有限公司、武汉有色金属投资有限公司、武汉市金发置业有限责任公司、武汉市金通投资有限公司、武汉中民置业有限公司、湖北菩提金投资有限公司、宜昌瑞德隆房地产开发

有限责任公司、武汉工业国有投资有限公司、武汉兆源投资有限公司、湖北弘毅鑫投资有限公司、武汉长信投资顾问有限公司、柯菁等 91 个自然人股东现金出资新增注册资本合计人民币 49,900 万元。

本次增资完成后，武汉中联信的股权结构如下：

序号	股东	出资额（万元）	出资比例（%）
1	武汉信用风险管理有限公司	2,000.00	3.33
2	武汉金控投资管理有限公司	15,900.00	26.50
3	武汉高润投资管理有限公司	5,000.00	8.33
4	湖北景江博富投资管理有限公司	3,000.00	5.00
5	南京华海船务有限公司	3,000.00	5.00
6	湖北首丰投资股份有限公司	2,900.00	4.83
7	武汉云川商贸有限公司	2,300.00	3.83
8	武汉市金通投资实业有限公司	2,000.00	3.33
9	武汉有色金属投资有限公司	2,000.00	3.33
10	武汉山水美城置业有限公司	2,000.00	3.33
11	武汉仕达尔时装有限公司	1,000.00	1.67
12	武汉香利房地产开发有限公司	1,000.00	1.67
13	武汉市金发置业有限责任公司	1,000.00	1.67
14	武汉长信投资顾问有限公司	1,050.00	1.75
15	武汉中民置业有限公司	1,000.00	1.67
16	武汉兆源投资有限公司	1,000.00	1.67
17	湖北普提金投资有限公司	1,000.00	1.67
18	宜昌瑞德隆房地产开发有限责任公司	1,000.00	1.67
19	武汉工业国有投资有限公司	500.00	0.83
20	武汉东进塑胶有限公司	500.00	0.83
21	湖北弘毅鑫投资有限公司	300.00	0.50
22	孙哲一	1,000.00	1.67
23	柳叶	600.00	1.00
24	严华华	300.00	0.50
25	王明丽	500.00	0.83
26	冯小敏	200.00	0.33
27	何燕	160.00	0.27
28	柯菁等89名自然人股东	7,790.00	12.99
<b>合计</b>		<b>60,000.00</b>	<b>100.00</b>

根据湖北省金融办之监管要求，自 2013 年起武汉中联信启动清理部分个人股东；同时为壮大武汉中联信的业务规模，武汉中联信计划进

行股权转让及增资扩股。

本次股权转让的具体情况如下：

序号	转让人名称	转让出资额 (万元)	受让人名称	转让价格 (万元)
1	湖北首丰投资股份有限公司	2,900.00	武汉香利房地产开发有限公司	2,900.00
2	柳叶	600.00		600.00
3	宜昌瑞德隆房地产开发有限责任公司	1,000.00	宜昌鑫宏房地产开发有限公司	1,000.00
4	孙哲一	1,000.00	武汉仕达尔时装有限公司	1,000.00
5	柯菁	1,000.00	佰昌集团有限公司	1,000.00
6	肖彬	1,000.00	武汉雅居鑫盛商贸有限公司	1,000.00
7	王明丽	500.00	武汉川崎机电设备实业有限公司	500.00
8	杨汉荣	500.00	武汉东鑫酒店管理有限公司	500.00
9	冯奔	100.00	武汉富陆通资产管理有限公司	100.00
10	冯小敏	200.00		200.00
11	熊爱玲	30.00		30.00
12	冉艺	300.00	武汉睿奕投资管理有限公司	300.00
13	刘玉清	50.00		50.00
14	何燕	160.00	武汉华之泰健康管理有限公司	160.00
15	金云燕	200.00	武汉云川商贸有限公司	200.00
16	湖北弘毅鑫投资有限公司	300.00	武汉长信投资顾问有限公司	300.00
17	薛雷等 83 位自然人	4,910.00		4,910.00

2013年9月，根据武汉市人民政府金融工作办公室《关于同意武汉市江汉区中联信小额贷款股份有限公司增资扩股和高管变更的复函》（武金办文[2013]71号）及武汉中联信股东大会审议，武汉中联信增资90,000万元，注册资本由60,000万元变更为150,000万元。

本次增资完成后，武汉中联信各股东出资额及持股比例如下：

序号	股东	投资额（万元）	持股比例（%）
1	武汉信用投资集团股份有限公司	30,000.00	20.00
2	武汉信用风险管理有限公司	27,000.00	18.00
3	佰昌集团有限公司	12,000.00	8.00
4	武汉长信投资顾问有限公司	10,700.00	7.13
5	武汉香利房地产开发有限公司	10,000.00	6.67

大连友谊（集团）股份有限公司拟用现金购买  
武汉信用小额贷款股份有限公司部分股权项目·资产评估报告

序号	股东	投资额（万元）	持股比例（%）
6	武汉高润投资管理有限公司	10,000.00	6.67
7	武汉有色金属投资有限公司	5,000.00	3.33
8	武汉建设投资有限公司	4,200.00	2.80
9	武汉云川商贸有限公司	3,600.00	2.40
10	湖北景江博富投资管理有限公司	3,000.00	2.00
11	南京华海船务有限公司	3,000.00	2.00
12	武汉山水美城置业有限公司	2,500.00	1.67
13	武汉睿奕投资管理有限公司	2,100.00	1.40
14	武汉仕达尔时装有限公司	2,100.00	1.40
15	武汉祥奕物资有限公司	2,100.00	1.40
16	武汉市金通投资实业有限公司	2,000.00	1.33
17	武汉市金发置业有限责任公司	2,000.00	1.33
18	武汉谦诚建设集团有限公司	2,000.00	1.33
19	庭瑞集团股份有限公司	1,500.00	1.00
20	武汉中民置业有限公司	1,200.00	0.80
21	湖北兴达实业有限责任公司	1,200.00	0.80
22	武汉川崎机电设备实业有限公司	1,200.00	0.80
23	武汉富陆通资产管理有限公司	1,200.00	0.80
24	武汉盈汇投资有限公司	1,200.00	0.80
25	宜昌鑫宏房地产开发有限公司	1,200.00	0.80
26	武汉金博鑫置业有限公司	1,200.00	0.80
27	湖北普提金投资有限公司	1,000.00	0.67
28	武汉雅居鑫盛商贸有限公司	1,000.00	0.67
29	武汉兆源投资有限公司	1,000.00	0.67
30	武汉华之泰健康管理有限公司	600.00	0.40
31	仙桃纽芬兰酒店管理有限公司	600.00	0.40
32	武汉青江化工股份有限公司	600.00	0.40
33	武汉东鑫酒店管理有限公司	500.00	0.33
34	武汉工业国有投资有限公司	500.00	0.33
35	武汉天源物业管理有限责任公司	500.00	0.33
36	武汉东进塑胶有限公司	500.00	0.33
<b>合计</b>		<b>150,000.00</b>	<b>100.00</b>

2014年1月，经武汉中联信股东大会审议，同意南京华海船务有限公司将其持有的公司2%股权转让予武汉高润投资管理有限公司。2014年2月，南京华海船务有限公司与高润投资管理有限公司签订了《股份

转让协议》。2014年3月，武汉市人民政府金融工作办公室《关于同意武汉市江汉区中联信小额贷款股份有限公司股权变更的复函》（武金办文[2014]5号），同意上述股权变更。

本次股权转让完成后，本公司的股权结构如下：

序号	股东	投资额（万元）	持股比例（%）
1	武汉信用投资集团股份有限公司	30,000.00	20.00
2	武汉信用风险管理有限公司	27,000.00	18.00
3	佰昌集团有限公司	12,000.00	8.00
4	武汉长信投资顾问有限公司	10,700.00	7.14
5	武汉香利房地产开发有限公司	10,000.00	6.67
6	武汉高润投资管理有限公司	13,000.00	8.67
7	武汉有色金属投资有限公司	5,000.00	3.33
8	武汉建设投资有限公司	4,200.00	2.80
9	武汉云川商贸有限公司	3,600.00	2.40
10	湖北景江博富投资管理有限公司	3,000.00	2.00
11	武汉山水美城置业有限公司	2,500.00	1.67
12	武汉睿奕投资管理有限公司	2,100.00	1.40
13	武汉仕达尔时装有限公司	2,100.00	1.40
14	武汉祥奕物资有限公司	2,100.00	1.40
15	武汉市金通投资实业有限公司	2,000.00	1.33
16	武汉市金发置业有限责任公司	2,000.00	1.33
17	武汉谦诚建设集团有限公司	2,000.00	1.33
18	庭瑞集团股份有限公司	1,500.00	1.00
19	武汉中民置业有限公司	1,200.00	0.80
20	湖北兴达实业有限责任公司	1,200.00	0.80
21	武汉川崎机电设备实业有限公司	1,200.00	0.80
22	武汉富陆通资产管理有限公司	1,200.00	0.80
23	武汉盈汇投资有限公司	1,200.00	0.80
24	宜昌鑫宏房地产开发有限公司	1,200.00	0.80
25	武汉金博鑫置业有限公司	1,200.00	0.80
26	湖北普提金投资有限公司	1,000.00	0.67
27	武汉雅居鑫盛商贸有限公司	1,000.00	0.67
28	武汉兆源投资有限公司	1,000.00	0.67
29	武汉华之泰健康管理有限公司	600.00	0.40
30	仙桃纽芬兰酒店管理有限公司	600.00	0.40
31	武汉青江化工股份有限公司	600.00	0.40

序号	股东	投资额（万元）	持股比例（%）
32	武汉东鑫酒店管理有限公司	500.00	0.33
33	武汉工业国有投资有限公司	500.00	0.33
34	武汉天源物业管理有限责任公司	500.00	0.33
35	武汉东进塑胶有限公司	500.00	0.33
合计		150,000.00	100.00

2014年4月，根据武汉市人民政府金融工作办公室《关于同意武汉市江汉区中联信小额贷款股份有限公司更名和扩大经营区域的复函》（武金办文【2014】13号），以及2014年7月本公司股东会审议，武汉中联信更名为武汉市信用小额贷款股份有限公司，公司经营区域为湖北省。

2015年1月，根据本公司股东大会审议，武汉信用投资集团股份有限公司将20%股权转让给武汉信用发展投资管理有限公司，武汉东进塑胶有限公司将0.33%股权、武汉东鑫酒店管理有限公司将0.33%股权、武汉金博鑫置业有限公司将0.80%股权、宜昌鑫宏房地产开发有限公司将0.80%股权、庭瑞集团股份有限公司将1%股权、武汉谦诚建设集团有限公司将1.33%股权、武汉市金发置业有限责任公司将1.33%股权、湖北景江博富投资管理有限公司将2%股权、武汉云川商贸有限公司将2.4%股权、湖北香利资产管理有限公司将6.67%股权、武汉长信投资顾问有限公司将7.13%股权、武汉高润投资管理有限公司将8.67%股份共计36.13%股权转让给武汉有色金属投资有限公司。2015年9月，武汉市金融工作局出具《关于同意武汉信用小额贷款股份有限公司股权和高管变更的复函》（武金文[2015]45号），同意本公司上述股份变更事宜，并核准转让后的股权结构。

本次股份转让完成后，本公司的股权结构如下：

序号	股东	投资额（万元）	持股比例（%）
1	武汉有色金属投资有限公司	54,200.00	36.13
2	武汉信用发展投资管理有限公司	30,000.00	20.00
3	武汉信用风险管理有限公司	27,000.00	18.00
4	佰昌集团有限公司	12,000.00	8.00
5	武汉建设投资有限公司	4,200.00	2.80

序号	股东	投资额（万元）	持股比例（%）
6	武汉山水美城置业有限公司	2,500.00	1.67
7	武汉睿奕投资管理有限公司	2,100.00	1.40
8	武汉仕达尔时装有限公司	2,100.00	1.40
9	武汉祥奕物资有限公司	2,100.00	1.40
10	武汉市金通投资实业有限公司	2,000.00	1.33
11	武汉中民置业有限公司	1,200.00	0.80
12	湖北兴达实业有限责任公司	1,200.00	0.80
13	武汉川崎机电设备实业有限公司	1,200.00	0.80
14	武汉富陆通资产管理有限公司	1,200.00	0.80
15	武汉盈汇投资有限公司	1,200.00	0.80
16	湖北普提金投资有限公司	1,000.00	0.67
17	武汉雅居鑫盛商贸有限公司	1,000.00	0.67
18	武汉兆源投资有限公司	1,000.00	0.67
19	武汉华之泰健康管理咨询有限公司	600.00	0.40
20	仙桃纽芬兰酒店管理有限公司	600.00	0.40
21	武汉青江化工股份有限公司	600.00	0.40
22	武汉工业国有投资有限公司	500.00	0.33
23	武汉天源物业管理有限责任公司	500.00	0.33
<b>合计</b>		<b>150,000.00</b>	<b>100.00</b>

2016年3月，根据本公司股东大会审议，武汉雅居鑫盛商贸有限公司、武汉睿奕投资管理有限公司、湖北普提金投资有限公司分别将持有本公司0.67%、1.40%、0.67%的股权以每股1元的价格转让给武汉有色金属投资有限公司。2017年4月20日，武汉市金融工作局出具《关于同意武汉信用小额贷款股份有限公司股权和高管变更的复函》（武金文[2017]14号），同意本公司上述股份变更事宜，并核准转让后的股权结构。本次股份转让完成后，本公司的股权结构如下：

序号	股东	投资额（万元）	持股比例（%）
1	武汉有色金属投资有限公司	58,300.00	38.87
2	武汉信用发展投资管理有限公司	30,000.00	20.00
3	武汉信用风险管理咨询有限公司	27,000.00	18.00
4	佰昌集团有限公司	12,000.00	8.00
5	武汉建设投资有限公司	4,200.00	2.80
6	武汉山水美城置业有限公司	2,500.00	1.67
7	武汉仕达尔时装有限公司	2,100.00	1.40

序号	股东	投资额（万元）	持股比例（%）
8	武汉祥奕物资有限公司	2,100.00	1.40
9	武汉市金通投资实业有限公司	2,000.00	1.33
10	武汉中民置业有限公司	1,200.00	0.80
11	湖北兴达实业有限责任公司	1,200.00	0.80
12	武汉川崎机电设备实业有限公司	1,200.00	0.80
13	武汉富陆通资产管理有限公司	1,200.00	0.80
14	武汉盈汇投资有限公司	1,200.00	0.80
15	武汉兆源投资有限公司	1,000.00	0.67
16	武汉华之泰健康管理有限公司	600.00	0.40
17	仙桃纽芬兰酒店管理有限公司	600.00	0.40
18	武汉青江化工股份有限公司	600.00	0.40
19	武汉工业国有投资有限公司	500.00	0.33
20	武汉天源物业管理有限责任公司	500.00	0.33
合计		<b>150,000.00</b>	<b>100.00</b>

### 3、经营范围

办理各项小额贷款及其他经批准的业务；理财咨询；其他企业管理服务（国家有专项规定的项目经审批后方可经营）。

### 4、资产、财务及经营状况

截止评估基准日 2016 年 12 月 31 日，公司资产总额为 192,667.04 万元，负债总额 10,045.38 万元，净资产总额为 182,621.66 万元。具体包括流动资产 190,062.21 万元；非流动资产 2,604.83 万元；流动负债 10,045.38 万元。公司历史年度及基准日资产、财务状况如下表：

#### 公司资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

项 目	2014 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
总资产	271,457.87	251,588.92	192,667.04
负债	98,491.48	80,770.63	10,045.38
净资产	172,966.38	170,818.29	182,621.66
	<b>2014 年度</b>	<b>2015 年度</b>	<b>2016 年</b>
主营业务收入	40,385.08	37,059.19	26,877.22
利润总额	34,992.50	30,359.96	26,743.58
净利润	26,320.03	22,719.21	20,049.32
审计机构	信永中和会计师事务所 (特殊普通合伙)	信永中和会计师事务所 (特殊普通合伙)	信永中和会计师事务所 (特殊普通合伙)
报告号	XYZH/2016WHA10022	XYZH/2016WHA10022	XYZH/2017WHA10920
意见	无保留意见	无保留意见	无保留意见

### （三）委托方、业务约定书约定的其他评估报告使用者

本评估报告的使用者为委托方、被评估单位、经济行为相关的当事方以及按照国有资产管理相关规定报送备案的相关监管机构。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托方确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

## 二、评估目的

根据大连友谊（集团）股份有限公司《关于拟收购武汉信用小额贷款股份有限公司部分股权会议纪要》，大连友谊（集团）股份有限公司拟用现金购买武汉信用小额贷款股份有限公司部分股权。

本次评估是反映武汉信用小额贷款股份有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值，为大连友谊（集团）股份有限公司拟用现金购买武汉信用小额贷款股份有限公司部分股权提供价值参考依据。

## 三、评估对象和评估范围

评估对象是武信小贷公司的股东全部权益。评估范围为武信小贷公司在基准日的全部资产及相关负债，账面资产总额 192,667.04 万元，负债总额 10,045.38 万元，净资产额为 182,621.66 万元。具体包括流动资产 190,062.21 万元；非流动资产 2,604.83 万元；流动负债 10,045.38 万元。

上述资产与负债数据摘自经信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)审计的 2016 年 12 月 31 日的武信小贷公司资产负债表，评估是在企业经过审计后的基础上进行的。

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。

### （一）委估主要资产情况

纳入评估范围内的资产主要是货币资金、短期及中长期贷款及垫款、应收利息等流动类资产和固定资产。

固定资资产主要为电子设备，其次为办公家具。这些资产具有以下

特点：

本次委估的电子设备主要为电脑、复印机、空调、打印机，其次为办公家具，除了 2007 年购置一批设备报废外，其他均为 2016 年购置，均能正常使用。

## （二）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

企业无申报的账面记录或者未记录的无形资产。

## （三）企业申报的表外资产的类型、数量

企业申报评估的资产全部为企业账面记录的资产，无表外资产。

## （四）引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

本项目所有评估工作均由中联资产评估集团有限公司完成，不存在引用其他机构出具的报告的情况。

## 四、价值类型及其定义

依据本次评估目的，确定本次评估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。

## 五、评估基准日

本项目资产评估的基准日是 2016 年 12 月 31 日。

此基准日是委托方综合考虑被评估单位的资产规模、工作量大小、预计所需时间、合规性等因素的基础上确定的。

## 六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据，及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等，具体如下：

## （一）经济行为依据

大连友谊（集团）股份有限公司《关于拟收购武汉信用小额贷款股份有限公司部分股权会议纪要》。

## （二）法律法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》（主席令第 46 号，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二十一次会议于 2016 年 7 月 2 日通过，自 2016 年 12 月 1 日起施行）；
- 2、《中华人民共和国公司法》（2014 年 3 月 1 日实施）；
- 3、《国有资产评估管理办法》（国务院第 91 号令，1991 年）；
- 4、《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（2005 年 8 月 25 日）；
- 5、《企业国有产权转让管理暂行办法》国有资产监督管理委员会财政部 3 号令（2004 年 2 月 1 日）；
- 6、《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）；
- 7、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）；
- 8、《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令 378 号，2003 年 5 月 27 日）；
- 9、《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》国务院国有资产监督管理委员会国资产权[2009]941 号（2009 年 9 月 11 日）；
- 10、《中华人民共和国证券法》（根据 2014 年 8 月 31 日第十二届全国人民代表大会常务委员会《关于修改等五部法律的决定》修正）；
- 11、《上市公司重大资产重组管理办法》（2014 年 7 月 7 日中国证券监督管理委员会第 52 次主席办公会审议通过，2014 年 10 月 23 日中国证券监督管理委员会令第 109 号公布）；
- 12、《上市公司非公开发行股票实施细则》（中国证券监督管理委员会令第 73 号）；

- 13、银监发[2008]23号《关于小额贷款公司试点的指导意见》;
- 14、《小额贷款公司管理办法（征求意见稿）》;
- 15、《湖北省小额贷款公司试点工作指引》（鄂小贷联办发〔2012〕1号）;
- 16、《湖北省小额贷款公司财务管理暂行办法》;
- 17、其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

### （三）评估准则依据

- 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、《资产评估职业道德准则—独立性》（中评协[2012]248号）;
- 4、《资产评估准则—评估报告》（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—业务约定书》（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—工作底稿》（中评协[2007]189号）;
- 9、《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2011]230号）;
- 10、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189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、中国资产评估协会《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，2011年12月30日）;
- 13、关于印发《资产评估专家指引第6号——上市公司重大资产重组评估报告披露》的通知（中评协〔2015〕67号）;
- 14、《企业会计准则—基本准则》（财政部令第33号）;
- 15、《企业会计准则—应用指南》（财会[2006]18号）。

### （四）资产权属依据

- 1、重要资产合同或凭证;
- 2、其他参考资料。

## （五）取价依据

- 1、《增值税转型改革若干问题的通知》（财税〔2008〕170号）；
- 2、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财政部、国家税务总局发财税〔2016〕36号）；
- 3、《中国人民银行贷款利率表》2015年10月24日起执行；
- 4、其他参考资料。

## （六）其它参考资料

- 1、武信小贷公司2013年、2014年、2015年及评估基准日会计报表及审计报告；
- 2、wind资讯金融终端；
- 3、《投资估价》（[美]Damodaran著，[加]林谦译，清华大学出版社）；
- 4、《价值评估：公司价值的衡量与管理（第3版）》（[美]Copeland, T.等著，郝绍伦，谢关平译，电子工业出版社）；
- 5、其他参考资料。

## 七、评估方法

### （一）评估方法的选择

依据资产评估准则的规定，企业价值评估可以采用收益法、市场法、资产基础法三种方法。收益法是企业整体资产预期获利能力的量化与现值化，强调的是企业的整体预期盈利能力。市场法是以现实市场上的参照物来评价估值对象的现行公平市场价值，它具有估值数据直接取材于市场，估值结果说服力强的特点。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思路。

市场法是指将评估对象与在市场上已有交易案例的参考企业、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的评估思路。市场法中常用的两种方法是参考企业比较法和并购案例比较法。由于在目前国内类似行业相关的资本市场中尚难以找到足够的交易案例或参考

企业，因此不具备使用市场法的必要前提，本次评估不适宜采用市场法。

资产基础法是指以企业的资产负债表作为导向，将企业各单项资产分别按适用的评估方法在合理评估的基础上确定评估对象价值的一种评估方法。此次评估目的是为股权收购提供价值参考依据，资产基础法从企业购建角度反映了企业的价值，为经济行为实现后企业的经营管理及考核提供了依据，因此本次评估选择资产基础法进行评估。

收益法是指通过估测评估对象可以带来的未来预期收益的现值来判断评估对象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评估思路，即采用收益资本化或折现的途径及其方法来判断和估算评估对象的价值。被评估单位历史年度经营收益较为稳定，在未来年度其收益与风险可以可靠地估计，因此本次评估可以选择收益法进行评估。

综上，本次评估确定采用资产基础法和收益法进行评估。

## （二）资产基础法介绍

资产基础法，是以在评估基准日重新建造一个与评估对象相同的企业或独立获利实体所需的投资额作为判断整体资产价值的依据，具体是指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求得企业价值的方法。

各类资产及负债的评估方法如下：

### 1、流动资产

#### （1）货币资金：银行存款。

银行存款：评估人员对银行存款账户进行了函证，以证明银行存款的真实存在，同时检查有无未入账的银行借款，检查“银行存款余额调节表”中未达账的真实性，以及评估基准日后的进账情况。银行存款以核实后账面值确定评估值。

#### （2）短期及中长期贷款及垫款

对短期及中长期贷款及垫款的评估，根据中国人民银行《贷款风险分类指导原则》（银发(2001)416号），把贷款分为正常、关注、次级、可疑和损失五类。正常类贷款指借款人能够履行合约，没有足够理由怀

疑贷款本息不能按时足额偿还;关注类贷款是指尽管借款人目前有能力偿还贷款本息,但存在一些可能对偿还产生不利影响的因素;次级类贷款是指借款人的还款能力出现明显问题,完全依靠其正常营业收入无法足额偿还贷款本息,即使执行担保,也可能会造成一定损失;可疑类贷款是指借款人无法足额偿还贷款本息,即使执行担保,也肯定造成较大损失;损失类贷款是指在采取所有可能的措施或一切必要的法律程序之后,本息仍然无法收回,或只能收回极少部分。

评估时对各项资产进行检查,分析判断资产是否发生减值,并根据谨慎性原则,计提评估风险损失。对短期贷款及垫款,至少应当按季进行分析,采取单项或组合的方式进行减值测试,计提评估风险损失。

评估时根据标准法计算潜在风险估计值,按潜在风险估计值对风险资产计提资产减值准备。其中,信贷资产根据金融监管部门的有关规定进行风险分类,标准风险系数为:正常类 1.5%,关注类 3%,次级类 30%,可疑类 60%,损失类 100%;对于其他风险资产可参照信贷资产进行风险分类,标准法潜在风险估计值计算公式:

潜在风险估计值=正常类风险资产×1.5%+关注类风险资产×3%+次级类风险资产×30%+可疑类风险资产×60%+损失类风险资产×100%。

短期及中长期贷款及垫款评估值=账面值×(1-风险损失率)

### (3) 应收利息

对应收利息的评估,经清查核实,该利息为短期及中长期贷款及垫款利息收入。

对短期及中长期贷款及垫款所产生利息的评估,根据中国人民银行《贷款风险分类指导原则》(银发(2001)416号),把贷款利息分为正常、关注、次级、可疑和损失五类。正常类贷款指借款人能够履行合约,没有足够理由怀疑贷款本息不能按时足额偿还;关注类贷款是指尽管借款人目前有能力偿还贷款本息,但存在一些可能对偿还产生不利影响的因素;次级类贷款是指借款人的还款能力出现明显问题,完全依靠其正常营业收入无法足额偿还贷款本息,即使执行担保,也可能会造成一定损

失；可疑类贷款是指借款人无法足额偿还贷款本息，即使执行担保，也肯定造成较大损失；损失类贷款是指在采取所有可能的措施或一切必要的法律程序之后，本息仍然无法收回，或只能收回极少部分。

评估时对各项资产进行检查，分析判断资产是否发生减值，并根据谨慎性原则，计提评估风险损失。对短期贷款及垫款，至少应当按季进行分析，采取单项或组合的方式进行减值测试，计提评估风险损失。

评估时根据标准法计算潜在风险估计值，按潜在风险估计值对风险资产计提资产减值准备。其中，信贷资产根据金融监管部门的有关规定进行风险分类，标准风险系数为：正常类 1.5%，关注类 3%，次级类 30%，可疑类 60%，损失类 100%；对于其他风险资产可参照信贷资产进行风险分类，标准法潜在风险估计值计算公式：

潜在风险估计值=正常类风险资产×1.5%+关注类风险资产×3%+次级类风险资产×30%+可疑类风险资产×60%+损失类风险资产×100%。

短期贷款及垫款所产生的应收利息评估值=账面值×（1-风险损失率）

#### （4）预付账款

对预付账款的评估，评估人员查阅了相关材料采购合同或供货协议，了解了评估基准日至评估现场作业日期间已接受的服务和收到的货物情况，未发现供货单位有破产、撤销或不能按合同规定按时提供货物或劳务等情况，故以核实后账面值作为评估值。

## 2、非流动资产

### （1）固定资产-设备类资产

本次评估根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特点和收集资料情况，主要采用重置成本法进行评估。

评估值=重置全价×成新率

电子重置全价的确定

根据当地市场信息及《中关村》等近期市场价格资料，确定评估基

准日的电子设备价格，一般生产厂家或销售商提供免费运输及安装，则其重置全价=购置价。

电子设备成新率的确定

成新率=（1-已使用年限÷经济寿命年限）×100%

另：直接按二手市场价评估的电子设备，无须计算成新率。

③评估值的确定

评估值=重置全价×成新率

（2）递延所得税资产

对递延所得税资产的评估，核对明细账与总账、报表余额是否相符，核对与委估明细表是否相符，查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，以证实递延所得税资产的真实性和完整性。在核实无误的基础上，以核实后账面值确定为评估值。

3、负债

检验核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额，以评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

（三）收益法简介

1、概述

根据国家管理部门的有关规定以及《资产评估准则—企业价值》，国际和国内类似交易评估惯例，本次评估同时确定按照收益途径、采用现金流折现方法(DCF)估算武信小贷公司的权益资本价值。

现金流折现方法是通过将企业未来预期净现金流量折算为现值，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净现金流量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。使用现金流折现法的最大难度在于未来预期现金流的预测，以及数据采集和处理的客观性和可靠性等。当对未来预期现金流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

根据本次尽职调查情况以及评估对象的资产构成和主营业务特点，本次评估是以评估对象的会计报表口径估算其权益资本价值，本次评估的基本评估思路是：

（1）对纳入报表范围的资产和主营业务，按照最近几年的历史经营状况的变化趋势和业务类型等分别估算预期收益（净现金流量），并折现得到经营性资产的价值；

（2）对纳入报表范围，但在预期收益（净现金流量）估算中未予考虑的诸如基准日的应收、应付股利等流动资产（负债）；呆滞或闲置设备、房产等以及未计收益的在建工程等非流动资产（负债），定义其为基准日的溢余或非经营性资产（负债），单独测算其价值；

（3）由上述各项资产和负债价值的加和，再加上评估对象母公司报表中未体现投资收益的长期股权投资的权益价值，得出评估对象的股东全部权益价值。

## 3、评估模型

### （1）基本模型

本次评估的基本模型为：

$$E = P + C \quad (1)$$

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_n(1+g)}{(r-g)(1+r)^n} \quad (2)$$

式中：

E：股东全部权益价值；

P：评估基准日的企业经营性资产价值；

C：溢余及非经营资产的价值；

$$C = C1 + C2 \quad (3)$$

C1：基准日存在的流动性溢余或非经营性资产（负债）价值；

C2：基准日存在的非流动性溢余或非经营性资产（负债）价值；

- $R_i$ : 评估基准日后第  $i$  年预期的股权自由现金流量；  
 $g$ : 股权自由现金流量稳定增长率；  
 $r$ : 折现率（此处为股东权益成本，采用 CAPM 模型）；  
 $n$ : 预测期；  
 $i$ : 预测期第  $i$  年。

## （2）收益指标

本次评估，使用企业的股权自由现金流量作为评估对象经营性资产的收益指标，其基本定义为：

$$R = \text{净利润} - \text{权益增加额} \quad (4)$$

根据评估对象的经营历史以及未来市场发展等，估算其未来经营期内的股权自由现金流量。将未来经营期内的股权自由现金流量进行折现并加和，测算得到企业的经营性资产价值。

## （3）折现率

本次评估采用资本资产定价模型（CAPM）确定折现率  $r_e$

$$r_e = r_f + \beta_e(r_m - r_f) + \varepsilon \quad (5)$$

式中：

- $r_f$ : 无风险报酬率；  
 $r_m$ : 市场期望报酬率；  
 $\beta_e$ : 权益资本的预期市场风险系数；  
 $\varepsilon$ : 特有风险调整系数。

## （4）溢余及非经营资产的价值

溢余资产及非经营资产包括：非经营性质的往来款项。

# 八、评估程序实施过程和情况

整个评估工作分四个阶段进行：

## （一）评估准备阶段

1、2017年7月初，委托方召集本项目各中介协调会，有关各方就本次评估的目的、评估基准日、评估范围等问题协商一致，并制订出本

次资产评估工作计划。

2、配合企业进行资产清查、填报资产评估申报明细表等工作。2017年7月上旬，评估项目组人员对委估资产进行了详细了解，布置资产评估工作，协助企业进行委估资产申报工作，收集资产评估所需文件资料。

## （二）现场评估阶段

项目组现场评估阶段的时间为2017年7月6日至2017年7月9日。主要工作如下：

1、听取委托方及被评估单位有关人员介绍企业总体情况和委估资产的历史及现状，了解企业的财务制度、经营状况等情况。

2、对企业提供的资产清查评估申报明细表进行审核、鉴别，并与企业有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同企业做出调整。

3、查阅收集委估资产的产权证明文件。

4、根据委估资产的实际状况和特点，确定各类资产的具体评估方法。

5、对企业提供的权属资料进行查验。

6、对评估范围内的资产及负债，在清查核实的基础上做出初步评估测算。

## （三）评估汇总阶段

2017年7月10日至2017年8月25日对各类资产评估及负债审核的初步结果进行分析汇总，对评估结果进行必要的调整、修改和完善。

## （四）提交报告阶段

在上述工作基础上，起草资产评估报告，与委托方就评估结果交换意见，在全面考虑有关意见后，按评估机构内部资产评估报告三审制度和程序对报告进行反复修改、校正，最后出具正式资产评估报告。

## 九、评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

## （一）一般假设

### 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、资产持续经营假设

资产持续经营假设是指评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

## （二）特殊假设

1、本次评估假设评估基准日外部经济环境不变，国家现行的宏观经济不发生重大变化；

2、企业所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无重大变化；

3、企业未来的经营管理班子尽职，并继续保持现有的经营管理模式；

4、评估只基于基准日现有的经营能力。不考虑未来可能由于管理层、经营策略和追加投资等情况导致的经营能力扩大，也不考虑后续可能会发生的生产经营变化；

5、本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据；

6、本次评估假设委托方及被评估单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整；

7、评估范围仅以委托方及被评估单位提供的评估申报表为准，未考虑委托方及被评估单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债；

8、假设评估基准日后企业的未来经营场所继续以合理的租赁价格取得；

9、评估对象的业务规模以现有的资本规模为限，不考虑未来可能发生的增资行为对企业业务规模发展的影响；

10、本次评估测算的各项参数取值不考虑通货膨胀因素的影响。  
当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

## 十、评估结论

### （一）资产基础法评估结论

采用资产基础法对武信小贷公司的全部资产和负债进行评估得出的评估基准日 2016 年 12 月 31 日的评估结论如下：

资产账面价值 192,667.04 万元，评估值 192,666.46 万元，评估减值 0.58 万元，减值率 0.0003 %。

负债账面价值 10,045.38 万元，评估值 10,045.38 万元，无评估增减值。

净资产账面价值 182,621.66 万元，评估值 182,621.08 万元，评估减值 0.58 万元，减值率 0.00032%。详见下表。

### 资产评估结果汇总表

被评估单位：武汉信用小额贷款股份有限公司 评估基准日：2016 年 12 月 31 日 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 %
	B	C	D=C-B	E=D/B×100%
1 流动资产	190,062.21	190,062.21	-	-
2 非流动资产	2,604.83	2,604.25	-0.58	-0.02
3 其中：长期股权投资	-	-	-	
4 投资性房地产	-	-	-	
5 固定资产	9.38	8.80	-0.58	-6.18

6	在建工程	-	-	-	
7	无形资产	-	-	-	
8	其中：土地使用权	-	-	-	
9	递延所得税资产	2,595.45	2,595.45	-	-
10	其他非流动资产	-	-	-	
<b>11</b>	<b>资产总计</b>	<b>192,667.04</b>	<b>192,666.46</b>	<b>-0.58</b>	<b>-0.00030</b>
12	流动负债	10,045.38	10,045.38	-	-
13	非流动负债	-	-	-	
<b>14</b>	<b>负债总计</b>	<b>10,045.38</b>	<b>10,045.38</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>15</b>	<b>净资产（所有者权益）</b>	<b>182,621.66</b>	<b>182,621.08</b>	<b>-0.58</b>	<b>-0.00032</b>

资产基础法评估结论详细情况见评估明细表。

## （二）收益法评估结果

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，采用现金流折现方法（DCF）对企业股东全部权益价值进行评估。武信小贷公司在评估基准日 2016 年 12 月 31 日的净资产账面值为 182,621.66 万元，评估后的股东全部权益价值为 209,887.32 万元，评估增值 27,265.65 万元，增值率为 14.93%。

## （三）评估结果的差异分析及最终结果的选取

### 1、评估结果的差异分析

本次评估采用收益法得出的股东全部权益价值为 209,887.32 万元，比资产基础法测算得出的股东全部权益价值 182,621.08 万元，高 27,266.24 万元，高 14.93%。两种评估方法差异的原因主要是：

（1）资产基础法评估是以资产的成本重置为价值标准，反映的是资产投入（购建成本）所耗费的社会必要劳动，这种购建成本通常将随着国民经济的变化而变化。武信小贷公司资产主要为流动资产，评估无增减值。

（2）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。武信小贷公司历史年度经营情况良好，小额贷款行业及企业自身的发展增速较大，未来收益有良好预期。

综上所述，从而造成两种评估方法产生差异。

## 2、评估结果的选取

本次评估目的系股权收购，资产基础法是从合理评估企业各单项资产价值和负债的基础上，加总确定被评估企业的整体价值，主要是从重置成本的角度考虑企业的价值，但企业作为整体性资产具有综合获利能力，资产基础法评估没有考虑企业的未来发展因素，也没有考虑到其他未记入财务报表的因素，如小贷公司牌照的经营权、公司销售网络、公司人力资源、客户资源、品牌等无形资产的价值等因素。

而收益法是对企业整体资产预期获利能力的量化与现值化，强调的是企业的整体预期盈利能力，而整体盈利能力不仅体现了已列示在企业资产负债表上的所有有形资产、无形资产和负债的价值，同时也包括资产负债表上未列示的各种企业价值的重要源泉，故作为投资者更关注的应是被评估单位未来的获得盈利能力。从客观价值来看，在本次经济行为下，收益法的评估结果更能反映被评估单位的真实价值，综上，本次评估选择收益法评估结果作为被评估企业的整体价值的最终结果。

因此选择收益法评估结果为本次经济行为提供价值参考依据，由此得到武信小贷公司在基准日时点的市场价值为 209,887.32 万元。

## 十一、特别事项说明

### （一）产权瑕疵事项

本报告未发现产权瑕疵事项。

### （二）抵押担保事项

本报告未发现抵押担保事项。

### （三）未决事项、法律纠纷等不确定因素

1、债务人：湖北晨开商贸有限公司。截至 2016 年 12 月 31 日，本

公司债权余额 7,138,868.00 元。

截至 2017 年 6 月 30 日，本公司债权余额 7,138,868.00 元。

2015 年 9、10 月，湖北晨开商贸有限公司因资金需要向本公司申请贷款，贷款金额为 7,000,000.00 元，贷款期限分别为 2 个月、3 个月，贷款到期后，湖北晨开商贸有限公司未能按期还款，目前暂缓诉讼。

2、债务人：武汉鑫天使商贸有限公司。截至 2016 年 12 月 31 日，本公司债权余额 53,325,000.00 元。

截至 2017 年 6 月 30 日，本公司债权余额 13,175,000.00 元。

2016 年 6 月，武汉鑫天使商贸有限公司因资金需要向本公司申请贷款，贷款金额为 50,000,000.00 元，贷款期限为 1 个月，贷款到期后，武汉鑫天使商贸有限公司未能按期还款，截止 2017 年 6 月 30 日已还款 40,150,000.00 元，目前暂缓诉讼。

3、债务人：湖北奥深科技发展有限公司。截至 2016 年 12 月 31 日，本公司债权余额 10,945,900.00 元。

截至 2017 年 6 月 30 日，本公司债权余额 10,946,160.00 元。

2016 年 7 月，湖北奥深科技发展有限公司因资金需要向本公司申请贷款，贷款金额为 10,000,000.00 元，贷款期限为 3 个月（2016 年 7 月 29 日起至 2016 年 10 月 29 日），贷款到期后，湖北奥深科技发展有限公司未能按期还款。2016 年 12 月，武汉市江岸区人民法院受理了本公司对债务人湖北奥深科技发展有限公司的起诉，请求判令债务人向本公司偿还借款本金 10,000,000.00 元，支付利息（利息以 10,000,000.00 元为本金，按年利率 18% 计算，自 2016 年 10 月 30 日起计算至欠款实际履行完毕之日止）、罚息（罚息以 10,000,000.00 元为本金，按年利率 9% 计算，自 2016 年 10 月 30 日起计算至欠款实际履行完毕之日止）并承担原告实现债权的费用及违约金（按第一被告贷款总额的 10% 计算）。目前案件正在一审审理中。

4、债务人：武汉鼎泰商贸有限公司。截至 2016 年 12 月 31 日，本公司债权余额 2,000,526.00 元。

截至 2017 年 6 月 30 日，本公司债权余额 2,028,626.00 元。

2015 年 3 月，武汉鼎泰商贸有限公司因资金需要向本公司申请贷款，贷款金额为 2,000,000.00 元，贷款期限为 12 个月（2015 年 4 月 1 日起至 2016 年 4 月 1 日），贷款到期后，武汉鼎泰商贸有限公司未能按期还款，2016 年 8 月，武汉市江岸区人民法院受理了本公司对债务人武汉鼎泰商贸有限公司的起诉，请求判令债务人向本公司偿还借款本金 2,000,000.00 元，支付利息（利息以 2,000,000.00 元为本金，按年利率 18% 计算，自 2016 年 1 月 1 日起计算至欠款实际履行完毕之日止）、罚息（罚息以 2,000,000.00 元为本金，按年利率 6% 计算，自 2016 年 4 月 2 日起计算至欠款实际履行完毕之日止）。目前案件一审判决生效中。

5、债务人：襄阳雅可商务区开发有限公司。截至 2016 年 12 月 31 日，本公司债权余额 31,167,700.00 元。

截至 2017 年 6 月 30 日，本公司债权余额 31,167,900.00 元。

2016 年 2 月，襄阳雅可商务区开发有限公司因资金需要向本公司申请贷款，贷款金额为 10,000,000.00 元，贷款期限为 3 个月（2016 年 2 月 3 日起至 2016 年 5 月 3 日），贷款到期后，襄阳雅可商务区开发有限公司未能按期还款，2016 年 10 月，武汉市江岸区人民法院受理了本公司对债务人襄阳雅可商务区开发有限公司的起诉，本公司于 2016 年 11 月收到了一审调解书《湖北省武汉市江岸区人民法院民事调解书》【(2016)鄂 0102 民初字第 6028 号】，约定襄阳雅可商务区开发有限公司向我司偿还借款本金 10,000,000.00 元并支付利息。目前案件正在履行中。

2016 年 2 月，襄阳雅可商务区开发有限公司因资金需要向本公司申请贷款，贷款金额为 15,000,000.00 元，贷款期限为 3 个月（2016 年 2 月 3 日起至 2016 年 5 月 3 日），贷款到期后，襄阳雅可商务区开发有限公司未能按期还款，2016 年 10 月，武汉市江岸区人民法院受理了本公司对债务人襄阳雅可商务区开发有限公司的起诉，本公司于 2016 年 11 月收到了一审调解书《湖北省武汉市江岸区人民法院民事调解书》

【(2016)鄂0102民初字6029号】，约定襄阳雅可商务区开发有限公司向我司偿还借款本金 15,000,000.00 元并支付利息。目前案件正在履行中。

2016年2月，襄阳雅可商务区开发有限公司因资金需要向本公司申请贷款，贷款金额为 15,000,000.00 元，贷款期限为 3 个月（2016年2月3日起至2016年5月3日），贷款到期后，襄阳雅可商务区开发有限公司未能按期还款，2016年10月，武汉市江岸区人民法院受理了本公司对债务人襄阳雅可商务区开发有限公司的起诉，本公司于2016年11月收到了一审调解书《湖北省武汉市江岸区人民法院民事调解书》【(2016)鄂0102民初字6030号】，约定襄阳雅可商务区开发有限公司向我司偿还借款本金 15,000,000.00 元并支付利息。目前案件正在履行中。

6、债务人：宜昌建丰置业有限公司。截至2016年12月31日，本公司债权余额 20,108,060.00 元。

截至2017年6月30日，本公司债权余额 20,108,380.00 元。

2015年2月，宜昌建丰置业有限公司因资金需要向本公司申请贷款，贷款金额为 2,500,000.00 元，贷款期限为 3 个月（2015年2月12日起至2015年5月12日），贷款到期后，宜昌建丰置业有限公司未能按期还款，2015年9月，武汉市江岸区人民法院受理了本公司对债务人宜昌建丰置业有限公司的起诉，本公司于2016年6月收到了一审判决《湖北省武汉市江岸区人民法院民事判决书》【(2015)鄂江岸民商初字第01607号】，判决宜昌建丰置业有限公司偿还我司借款本金 2,500,000.00 元并支付利息。目前案件正在履行中。

2015年2月，宜昌建丰置业有限公司因资金需要向本公司申请贷款，贷款金额为 2,500,000.00 元，贷款期限为 3 个月（2015年2月12日起至2015年5月12日），贷款到期后，宜昌建丰置业有限公司未能按期还款，2015年9月，武汉市江岸区人民法院受理了本公司对债务人宜昌建丰置业有限公司的起诉，本公司于2016年6月收到了一审判决

《湖北省武汉市江岸区人民法院民事判决书》【(2015)鄂江岸民商初字第 01608 号】，判决宜昌建丰置业有限公司偿还我司借款本金 2,500,000.00 元并支付利息。目前案件正在履行中。

2015 年 3 月，宜昌建丰置业有限公司因资金需要向本公司申请贷款，贷款金额为 2,500,000.00 元，贷款期限为 3 个月（2015 年 3 月 3 日起至 2015 年 6 月 3 日），贷款到期后，宜昌建丰置业有限公司未能按期还款，2015 年 9 月，武汉市江岸区人民法院受理了本公司对债务人宜昌建丰置业有限公司的起诉，本公司于 2016 年 6 月收到了一审判决《湖北省武汉市江岸区人民法院民事判决书》【(2015)鄂江岸民商初字第 01609 号】，判决宜昌建丰置业有限公司偿还我司借款本金 2,500,000.00 元并支付利息。目前案件正在履行中。

2015 年 3 月，宜昌建丰置业有限公司因资金需要向本公司申请贷款，贷款金额为 2,500,000.00 元，贷款期限为 3 个月（2015 年 3 月 3 日起至 2015 年 6 月 3 日），贷款到期后，宜昌建丰置业有限公司未能按期还款，2015 年 9 月，武汉市江岸区人民法院受理了本公司对债务人宜昌建丰置业有限公司的起诉，本公司于 2016 年 6 月收到了一审判决《湖北省武汉市江岸区人民法院民事判决书》【(2015)鄂江岸民商初字第 01610 号】，判决宜昌建丰置业有限公司偿还我司借款本金 2,500,000.00 元并支付利息。目前案件正在履行中。

2015 年 3 月，宜昌建丰置业有限公司因资金需要向本公司申请贷款，贷款金额为 2,500,000.00 元，贷款期限为 3 个月（2015 年 3 月 3 日起至 2015 年 6 月 3 日），贷款到期后，宜昌建丰置业有限公司未能按期还款，2015 年 9 月，武汉市江岸区人民法院受理了本公司对债务人宜昌建丰置业有限公司的起诉，本公司于 2016 年 6 月收到了一审判决《湖北省武汉市江岸区人民法院民事判决书》【(2015)鄂江岸民商初字第 01611 号】，判决宜昌建丰置业有限公司偿还我司借款本金 2,500,000.00 元并支付利息。目前案件正在履行中。

2015 年 3 月，宜昌建丰置业有限公司因资金需要向本公司申请贷

款, 贷款金额为 2,500,000.00 元, 贷款期限为 3 个月(2015 年 3 月 3 日起至 2015 年 6 月 3 日), 贷款到期后, 宜昌建丰置业有限公司未能按期还款, 2015 年 9 月, 武汉市江岸区人民法院受理了本公司对债务人宜昌建丰置业有限公司的起诉, 本公司于 2016 年 6 月收到了一审判决《湖北省武汉市江岸区人民法院民事判决书》【(2015)鄂江岸民商初字第 01612 号】, 判决宜昌建丰置业有限公司偿还我司借款本金 2,500,000.00 元并支付利息。目前案件正在履行中。

2015 年 3 月, 宜昌建丰置业有限公司因资金需要向本公司申请贷款, 贷款金额为 2,500,000.00 元, 贷款期限为 3 个月(2015 年 3 月 3 日起至 2015 年 6 月 3 日), 贷款到期后, 宜昌建丰置业有限公司未能按期还款, 2015 年 9 月, 武汉市江岸区人民法院受理了本公司对债务人宜昌建丰置业有限公司的起诉, 本公司于 2016 年 6 月收到了一审判决《湖北省武汉市江岸区人民法院民事判决书》【(2015)鄂江岸民商初字第 01613 号】, 判决宜昌建丰置业有限公司偿还我司借款本金 2,500,000.00 元并支付利息。目前案件正在履行中。

2015 年 3 月, 宜昌建丰置业有限公司因资金需要向本公司申请贷款, 贷款金额为 2,350,000.00 元, 贷款期限为 3 个月(2015 年 3 月 3 日起至 2015 年 6 月 3 日), 贷款到期后, 宜昌建丰置业有限公司未能按期还款, 2015 年 9 月, 武汉市江岸区人民法院受理了本公司对债务人宜昌建丰置业有限公司的起诉, 本公司于 2016 年 6 月收到了一审判决《湖北省武汉市江岸区人民法院民事判决书》【(2015)鄂江岸民商初字第 01614 号】, 判决宜昌建丰置业有限公司偿还我司借款本金 2,350,000.00 元并支付利息。目前案件正在履行中。

7、债务人: 当阳市有源商贸有限公司。截至 2016 年 12 月 31 日, 本公司债权余额 1,120,910.00 元。

截至 2017 年 6 月 30 日, 本公司债权余额 1,120,910.00 元。

2015 年 2 月, 当阳市有源商贸有限公司因资金需要向本公司申请贷款, 贷款金额为 2,500,000.00 元, 贷款期限为 1 个月(2015 年 3 月 2 日

起至 2015 年 4 月 2 日), 贷款到期后, 当阳市有源商贸有限公司未能按期全部偿还借款, 2015 年 5 月, 武汉市江岸区人民法院受理了本公司对债务人当阳市有源商贸有限公司的起诉, 本公司于 2015 年 12 月收到了一审判决《湖北省武汉市江岸区人民法院民事判决书》【(2015)鄂江岸民商初字第 00952 号】, 判决当阳市有源商贸有限公司偿还我司借款本金 1,100,000.00 元并支付利息。目前案件正在执行中。

8、债务人: 武汉天立道观供水有限公司。截至 2016 年 12 月 31 日, 本公司债权余额 5,000,990.00 元。

2014 年 12 月, 武汉天立道观供水有限公司因资金需要向本公司申请贷款, 贷款金额为 5,000,000.00 元, 贷款期限为 3 个月, 贷款到期后, 武汉天立道观供水有限公司未能按期还款, 目前暂缓诉讼。

9、债务人: 赵曾璇。截至 2017 年 6 月 30 日, 本公司债权余额 15,303.19 元。

2010 年 6 月, 赵曾璇因资金需要向武信小贷公司申请贷款, 贷款金额为 100,000.00 元, 贷款期限为 2 个月, 贷款到期后, 赵曾璇未能按期还款, 2010 年 9 月, 武汉市江岸区人民法院受理了武信小贷公司对债务人赵曾璇的起诉, 武信小贷公司于 2010 年 10 月收到了一审调解书《湖北省武汉市江岸区人民法院民事调解书》【(2010)岸民商初字第 1930 号】, 约定赵曾璇向我司偿还借款本金 100,000.00 元并支付利息。截止 2017 年 6 月 30 日已还款 84,696.81 元。目前案件正在执行中。

10、债务人: 张献民。截至 2017 年 6 月 30 日, 本公司债权余额 2,476,620.00 元。

2009 年 7 月, 张献民因资金需要向武信小贷公司申请贷款, 贷款金额为 1,850,000.00 元, 贷款期限为 12 个月, 贷款到期后, 张献民未能按期还款, 2015 年 12 月, 武汉市江岸区人民法院受理了武信小贷公司对债务人张献民提起的诉讼, 武信小贷公司于 2015 年 12 月 26 日收到了《湖北省武汉市江岸区人民法院民事调解书》【(2015)鄂江岸民商初字第 01987 号】, 约定张献民向武信小贷公司偿还借款本金 1,850,000.00

元并支付利息。目前案件正在执行中。

2009年7月,张献民因资金需要向武信小贷公司申请贷款,贷款金额为700,000.00元,贷款期限为18个月,贷款到期后,张献民未能按期还款,2015年12月,武汉市江岸区人民法院受理了武信小贷公司对债务人提起的诉讼,武信小贷公司于2015年12月26日收到了《湖北省武汉市江岸区人民法院民事调解书》【(2015)鄂江岸民商初字第01988号】,约定张献民向本公司偿还借款本金700,000.00元并支付利息。截止2017年6月30日已还款90,000.00元。目前案件正在执行中。

11、债务人:林然。截至2017年6月30日,本公司债权余额5,170,229.16元。

2012年10月,林然因资金需要向武信小贷公司申请贷款,贷款金额为2,500,000.00元,贷款期限为5天(2012年10月17日起至2012年10月21日),贷款到期后,林然未能按期全部偿还借款,2013年1月,武汉市江岸区人民法院受理了武信小贷公司对债务人林然的起诉,武信小贷公司于2013年5月收到了一审判决《湖北省武汉市江岸区人民法院民事判决书》【(2013)鄂江岸民商初字第00127号】,判决林然偿还我司借款本金2,500,000.00元并支付利息。目前案件正在执行中。

2012年10月,林然因资金需要向武信小贷公司申请贷款,贷款金额为2,605,247.16元,贷款期限为5天(2012年10月22日起至2012年10月26日),贷款到期后,林然未能按期全部偿还借款,2013年1月,武汉市江岸区人民法院受理了武信小贷公司对债务人林然的起诉,武信小贷公司于2013年5月收到了一审判决《湖北省武汉市江岸区人民法院民事判决书》【(2013)鄂江岸民商初字第00128号】,判决林然偿还我司借款本金2,605,247.16元并支付利息。目前案件正在执行中。

12、债务人:武汉凡诺普商贸有限公司。截至2017年6月30日,本公司债权余额13,118,890.00元。

2014年5月,武汉凡诺普商贸有限公司因资金需要向武信小贷公司申请贷款,贷款金额为5,000,000元,贷款期限为4个月(2014年5

月5日起至2014年9月5日),贷款到期后,武汉凡诺普商贸有限公司未能按期还款,2014年9月,武汉市江岸区人民法院受理了武信小贷公司对债务人武汉凡诺普商贸有限公司的起诉,武信小贷公司于2015年8月收到了一审判决《湖北省武汉市江岸区人民法院民事判决书》【(2014)鄂江岸民商初字第03358号】,判决武汉凡诺普商贸有限公司偿还我司借款本金5,000,000.00元并支付利息。截止2017年6月30日已还款2,090,000.00元。目前案件正在执行中。

2014年8月,武汉凡诺普商贸有限公司因资金需要向武信小贷公司申请贷款,贷款金额为5,000,000.00元,贷款期限为4个月(2014年8月18日起至2014年12月18日),贷款到期后,武汉凡诺普商贸有限公司未能按期还款,2014年9月,武汉市江岸区人民法院受理了武信小贷公司对债务人武汉凡诺普商贸有限公司的起诉,武信小贷公司于2015年8月收到了一审判决《湖北省武汉市江岸区人民法院民事判决书》【(2014)鄂江岸民商初字第03359号】,判决武汉凡诺普商贸有限公司偿还我司借款本金5,000,000元并支付利息。目前案件正在执行中。

2014年8月,武汉凡诺普商贸有限公司因资金需要向武信小贷公司申请贷款,贷款金额为5,000,000.00元,贷款期限为4个月(2014年8月18日起至2014年12月18日),贷款到期后,武汉凡诺普商贸有限公司未能按期还款,2014年9月,武汉市江岸区人民法院受理了武信小贷公司对债务人武汉凡诺普商贸有限公司的起诉,武信小贷公司于2015年8月收到了一审判决《湖北省武汉市江岸区人民法院民事判决书》【(2014)鄂江岸民商初字第03360号】,判决武汉凡诺普商贸有限公司偿还我司借款本金5,000,000.00元并支付利息。目前案件正在执行中。

13、债务人:郭明全。截至2017年6月30日,本公司债权余额3,242,624.50元。

2014年3月,郭明全因资金需要向武信小贷公司申请贷款,贷款金额为2,500,000.00元,贷款期限为1个月(2014年3月19日起至2014年4月19日),贷款到期后,郭明全未能按期还款,2014年9月,武汉

市江岸区人民法院受理了武信小贷公司对债务人郭明全的起诉，武信小贷公司于 2015 年 5 月收到了一审判决《湖北省武汉市江岸区人民法院民事判决书》【(2014)鄂江岸民商初字第 03491 号】，判决郭明全偿还我司借款本金 2,500,000.00 元并支付利息。截止 2017 年 6 月 30 日已还款 1,822,278.00 元。目前案件正在执行中。

2014 年 3 月，郭明全因资金需要向武信小贷公司申请贷款，贷款金额为 2,500,000.00 元，贷款期限为 1 个月（2014 年 3 月 19 日起至 2014 年 4 月 19 日），贷款到期后，郭明全未能按期还款，2014 年 9 月，武汉市江岸区人民法院受理了武信小贷公司对债务人郭明全的起诉，武信小贷公司于 2015 年 5 月收到了一审判决《湖北省武汉市江岸区人民法院民事判决书》【(2014)鄂江岸民商初字第 03492 号】，判决郭明全偿还我司借款本金 2,500,000.00 元并支付利息。目前案件正在执行中。

14、债务人：湖北泰信科技信息发展有限责任公司。截至 2017 年 6 月 30 日，本公司债权余额 3,958,640.00 元。

2016 年 9 月，湖北泰信科技信息发展有限责任公司因资金需要向武信小贷公司申请贷款，贷款金额为 5,000,000.00 元，贷款期限为 1 个月（2016 年 9 月 18 日至 2016 年 10 月 18 日），贷款到期后，湖北泰信科技信息发展有限责任公司未能按期足额还款，2017 年 4 月，武汉市江岸区人民法院受理了武信小贷公司对债务人湖北泰信科技信息发展有限责任公司提起的诉讼，武信小贷公司于 2017 年 7 月 14 日收到了《湖北省武汉市江岸区人民法院民事调解书》【(2017)鄂 0102 民初 3724 号】，约定湖北泰信科技信息发展有限责任公司向武信小贷公司偿还借款本金 3,800,000.00 元并支付利息。目前按调解书约定履行中。

15、债务人：武汉天立道观供水有限公司。截至 2017 年 6 月 30 日，本公司债权余额 5,000,990.00 元。

2014 年 12 月，武汉天立道观供水有限公司因资金需要向本公司申请贷款，贷款金额为 5,000,000.00 元，贷款期限为 3 个月，贷款到期后，武汉天立道观供水有限公司未能按期还款，目前暂缓诉讼。

16、债务人：湖北振林建筑安装工程有限责任公司。截至 2017 年 6 月 30 日，本公司债权余额 3,161,575.00 元。

2016 年 3 月，湖北振林建筑安装工程有限责任公司因资金需要向武信小贷公司申请贷款，贷款金额为 3,000,000.00 元，贷款期限为 6 个月，贷款到期后，湖北振林建筑安装工程有限责任公司未能按期还款，目前与客户协商还款中。

17、债务人：武汉三鼎房地产开发有限公司。截至 2017 年 6 月 30 日，本公司债权余额 683,160.00 元。

2015 年 3 月，武汉三鼎房地产开发有限公司因资金需要向武信小贷公司申请贷款，贷款金额为 75,000,000.00 元，贷款期限为 6 个月，贷款到期后，武汉三鼎房地产开发有限公司截止 2017 年 6 月 30 日尚欠 683,160.00 元。目前与客户协商还款中。

#### （四）重大期后事项

2016 年 3 月，根据武信小贷公司股东大会审议，武汉雅居鑫盛商贸有限公司、武汉睿奕投资管理有限公司、湖北普提金投资有限公司分别将持有武信小贷公司 0.67%、1.40%、0.67%的股权以每股 1 元的价格转让给武汉有色金属投资有限公司。2017 年 4 月 20 日，武汉市金融工作局出具《关于同意武汉信用小额贷款股份有限公司股权和高管变更的复函》（武金文[2017]14 号），同意武信小贷公司上述股份变更事宜，并核准转让后的股权结构。

除上述事项外，本报告未发现其他重大期后事项。

#### （五）其他需要说明的事项

1、评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上，依赖于委托方及被评估单位提供的有关资料。因此，评估工作是以委托方及被评估单位提供的有关经济行为文件，有关资产所有权文件、证件及会计凭证，有关法律文件的真实合法为前提。

2、本次评估范围及采用的由被评估单位提供的数据、报表及有关资料，委托方及被评估单位对其提供资料的真实性、完整性负责。

3、评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由被评估单位提供，委托方及被评估单位对其真实性、合法性承担法律责任。

4、评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是为评估对象可实现价格的保证。

5、评估机构获得的被评估企业盈利预测是本评估报告收益法的基础。评估师对被评估企业盈利预测进行了必要的调查、分析、判断，经过与被评估企业管理层及其主要股东多次讨论，被评估企业进一步修正、完善后，评估机构采信了被评估企业盈利预测的相关数据。评估机构对被评估企业盈利预测的利用，不是对被评估企业未来盈利能力的保证。

6、本评估结论是建立在企业对未来宏观经济及行业发展趋势准确判断、企业对其经营规划有效执行的基础上，若未来出现经济环境变化以及行业发展障碍，委托方及时任管理层未能采取切实有效措施对其规划执行予以调整，使之能够满足现有经营规划的执行，盈利预测数据可能会发生较大变化，因而本评估结论会与企业实际产生较大偏差，委托方应据实际情况重新委托评估机构对企业价值评估。提请委托方及报告使用者对上述事项予以关注。

7、在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

（1）当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

（2）当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托方应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

（3）对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托方在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

## 十二、评估报告使用限制说明

（一）本评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。同时，本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的现行公允市价，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价格的影响，同时，本报告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原则等其它情况发生变化时，评估结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

本评估报告成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定，并得到有关部门的批准。

（二）本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。评估报告的使用权归委托方所有，未经委托方许可，本评估机构不会随意向他人公开。

（三）未征得本评估机构同意并审阅相关内容，评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

（四）根据国有资产评估管理的相关规定，资产评估报告须经备案（或核准）后使用，经备案（或核准）后的评估结果使用有效期一年，即自评估基准日 2016 年 12 月 31 日至 2017 年 12 月 30 日使用有效，超过一年，需重新进行评估。

## 十三、评估报告日

评估报告日为二〇一七年八月二十九日。

（此页无正文）

中联资产评估集团有限公司

评估机构法定代表人：胡智

资产评估师：陈月堂

资产评估师：黄征

二〇一七年八月二十九日

## 备查文件目录

- 1、 经济行为文件（复印件）；
- 2、 武汉信用小额贷款股份有限公司基准日专项审计报告（复印件）；
- 3、 委托方及被评估单位企业法人营业执照（复印件）；
- 4、 委托方及被评估单位承诺函；
- 5、 签字资产评估师承诺函；
- 6、 中联资产评估集团有限公司资产评估资格证书（复印件）；
- 7、 中联资产评估集团有限公司证券期货相关业务评估资格证书（复印件）；
- 8、 中联资产评估集团有限公司企业法人营业执照（复印件）；
- 9、 签字资产评估师资格证书（复印件）。