
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或擬採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下的持牌證券商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下的廣東中盈盛達融資擔保投資股份有限公司所有股份全部出售或轉讓，應立即將本通函及隨附的代理人委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓的銀行、持牌證券商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不就因本通函全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



Join-Share 中盈盛達

共創 共享 共成長

Guangdong Join-Share Financing Guarantee Investment Co., Ltd.*
廣東中盈盛達融資擔保投資股份有限公司

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：1543)

(1) 有關向廣東耀達融資租賃有限公司注資的關連及須予披露交易；及
(2) 所得款項用途之變動

獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問



Gram Capital Limited
嘉林資本有限公司

本封面頁所用詞彙與本通函「釋義」一節所界定者具相同涵義。

董事會函件載於本通函第5頁至第23頁。獨立董事委員會的函件載於本通函第24頁至第25頁。嘉林資本致獨立董事委員會及獨立股東的意見函載於本通函第26頁至第37頁。

本公司擬於2019年6月6日(星期四)下午四時正假座中國廣東省佛山市順德區樂從鎮嶺南大道南2號中歐中心G棟國際會議中心2樓玫瑰廳舉行股東特別大會，大會通告已於2019年4月18日寄發。本公司擬於2019年6月6日(星期四)下午五時正假座中國廣東省佛山市順德區樂從鎮嶺南大道南2號中歐中心G棟國際會議中心2樓玫瑰廳舉行H股類別股東大會，大會通告已於2019年4月18日寄發。本公司擬於2019年6月6日(星期四)下午四時三十分假座中國廣東省佛山市順德區樂從鎮嶺南大道南2號中歐中心G棟國際會議中心2樓玫瑰廳舉行內資股類別股東大會，大會通告已於2019年4月18日寄發。當中亦隨附用於股東特別大會及類別股東大會的回條及代理委託書。

無論閣下是否能夠出席股東特別大會及／或類別股東大會，務請按隨附的代理委託書所印備的指示填妥表格，並儘快交回(倘為內資股持有人)本公司辦事處，地址為中國廣東省佛山順德區樂從鎮嶺南大道南中歐中心D棟5樓，或交回(倘為H股持有人)本公司於香港的H股過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，且在任何情況下最遲須於股東特別大會及類別股東大會或其任何續會指定舉行時間24小時前交回。填妥及交回代理委託書後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會及／或類別股東大會或其任何續會，並於會上投票。在此情況下，相關代理委託書將視為已撤銷。欲親身或委託代理人出席大會的股東須按回條所印備的指示填妥並於2019年5月17日(星期五)或之前交回回條。

* 僅供識別

2019年5月9日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	5
獨立董事委員會函件	24
嘉林資本函件	26
附錄一 — 本公司申報會計師畢馬威會計師事務所的報告	38
附錄二 — 董事會有關盈利預測的確認函	41
附錄三 — 評估報告摘要	43
附錄四 — 一般資料	116

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「2017年通函」	指	本公司日期為2017年9月30日的通函
「2018年中期報告」	指	本公司截至2018年6月30日止六個月的中期報告
「公告」	指	本公司日期分別為2019年2月22日、2019年3月15日、2019年4月8日及2019年5月2日的公告的統稱，內容有關(其中包括)與注資有關之關連及須予披露交易及所得款項用途建議變動
「公司章程」	指	本公司的組織章程(經不時修訂)
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事會」	指	本公司董事會
「注資」	指	本集團對廣東耀達注資總額人民幣112,572,500元(相當於132,835,550港元)，其中人民幣92,500,000元(相當於109,150,000港元)將注入廣東耀達的註冊資本，及餘下人民幣20,072,500元(相當於23,685,550港元)將注入廣東耀達的資本公積金
「注資協議」	指	本公司、中盈盛達金融及廣東耀達於2019年2月22日就注資訂立的增資協議
「類別股東大會」	指	內資股類別股東大會及H股類別股東大會之統稱
「本公司」	指	廣東中盈盛達融資擔保投資股份有限公司(前稱佛山盈達擔保投資有限公司)，於2003年5月23日在中國註冊成立的股份有限公司，其H股於聯交所上市(股份代號：1543)
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「關連交易」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事」	指	本公司董事

釋 義

「內資股」	指	本公司股本中每股面值人民幣1.00元之以人民幣認購或入賬列作足繳的本公司普通內資股
「內資股股東」	指	內資股之註冊持有人
「內資股類別股東大會」	指	將於2019年6月6日(星期四)下午四時三十分假座中國廣東省佛山市順德區樂從鎮嶺南大道南2號中歐中心G棟國際會議中心2樓玫瑰廳舉行的內資股類別股東大會或其任何續會
「股東特別大會」	指	就股東審議及酌情批准注資、注資協議及所得款項用途變動而於2019年6月6日(星期四)下午四時正假座中國廣東省佛山市順德區樂從鎮嶺南大道南2號中歐中心G棟國際會議中心2樓玫瑰廳舉行之股東特別大會或其任何續會
「佛山金控」	指	佛山市金融投資控股有限公司，於中國註冊成立的有限公司，且為本公司的主要股東
「本集團」	指	本公司及其子公司
「廣東耀達」	指	廣東耀達融資租賃有限公司，於2015年11月6日根據中國法律註冊成立的有限公司，且為本公司的關連人士
「廣東粵財」	指	廣東粵財創業投資有限公司，於最後實際可行日期持有16,758,818股內資股的現有股東
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「H股」	指	本公司股本中每股面值人民幣1.00元的境外上市外資股，於聯交所主板上市
「H股股東」	指	H股註冊持有人

釋 義

「H股類別股東大會」	指	將於2019年6月6日(星期四)下午五時正假座中國廣東省佛山市順德區樂從鎮嶺南大道南2號中歐中心G棟國際會議中心2樓玫瑰廳舉行的H股類別股東大會或其任何續會
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事組成的獨立董事會委員會已告成立以就注資向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」或「嘉林資本」	指	嘉林資本有限公司，一間可從事證券及期貨條例項下所界定的第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，並獲本公司委任的獨立財務顧問，以就注資向獨立董事委員會及獨立股東作出推薦建議
「獨立股東」	指	於注資中擁有重大權益的股東以外的股東
「投資者認購事項」	指	具2017年通函所賦予的涵義
「中盈盛達金融」	指	中盈盛達金融控股有限公司，於香港註冊成立的有限公司，且為本公司的直接全資子公司
「最後實際可行日期」	指	2019年5月6日，即本通函付印前確認當中所載若干資料的最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「配售事項」	指	具2017年通函所賦予的涵義
「中國」	指	中華人民共和國
「所得款項」	指	投資者認購事項及／或配售事項所得款項淨額
「人民幣」	指	中國的法定貨幣人民幣
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例

釋 義

「股東」	指	本公司的股份持有人
「股份」	指	H股與內資股的統稱
「中小企業」	指	中小型企業
「主要股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「評估報告」	指	評估師出具日期為2019年2月16日的評估報告
「評估師」	指	廣東京信房地產土地資產評估有限公司
「%」	指	百分比

就本通函而言及僅作說明用途，人民幣兌港元乃根據概約匯率人民幣1元兌1.18港元進行兌換。

於本通函內，倘於中國成立的實體或企業的中文名稱與其英文翻譯版本存有任何歧異，概以中文名稱為準。以中文命名並註有「*」的公司名稱的英文翻譯版本僅供識別用途。



共創 共享 共成長

Guangdong Join-Share Financing Guarantee Investment Co., Ltd.*

廣東中盈盛達融資擔保投資股份有限公司

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：1543)

執行董事：

吳列進先生 (主席兼總裁)

註冊辦事處：

中國

廣東省佛山市

汾江中路215號

創業大廈22樓2202-2212室

非執行董事：

張敏明先生

顧李丹女士

羅振清先生

黃國深先生

張德本先生

香港主要營業地點：

香港

灣仔

皇后大道東248號

陽光中心40樓

獨立非執行董事：

吳向能先生

梁漢文先生

劉恒先生

敬啟者：

- (1) 有關向廣東耀達融資租賃有限公司注資的關連及須予披露交易；及
- (2) 所得款項用途之變動；

緒言

茲提述公告。誠如公告所披露，於2019年2月22日(交易時段後)，本公司、中盈盛達金融與廣東耀達訂立注資協議，據此，本集團已有條件同意向廣東耀達注資人民幣112,572,500元(相當於132,835,550港元)，其中人民幣92,500,000元(相當於109,150,000港

* 僅供識別

董事會函件

元)將注入廣東耀達的註冊資本，而餘下人民幣20,072,500元(相當於23,685,550港元)將注入廣東耀達的資本公積金。緊隨注資完成及廣東耀達的兩名其他現有股東(包括但不限於佛山金控)出資後，廣東耀達將由本集團擁有21.76%之權益。

茲亦提述(a)本公司日期分別為2017年5月15日、2017年5月25日、2017年6月29日、2017年7月18日、2017年7月26日、2017年9月28日、2017年12月29日、2018年3月27日、2018年3月28日、2018年3月29日及2018年4月18日的公告(統稱「**2017年至2018年公告**」)；(b)2017年通函；及(c)2018年中期報告內「管理層討論與分析 — 上市所得款項及投資者認購股份、管理層認購股份及配售新H股所得款項 — (二)投資者認購股份、管理層認購股份及配售新H股所得款項」一段，內容有關(其中包括)投資者認購事項及配售事項。誠如公告所披露，董事會已議決，更改所得款項的擬定用途以撥付注資、發展其他金融相關服務業務及／或對主要從事融資擔保業務的公司的潛在投資。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)有關注資、注資協議及其項下擬進行交易的資料；(ii)獨立董事委員會向獨立股東提供的推薦建議及嘉林資本就注資、注資協議及其項下擬進行交易向獨立董事委員會及獨立股東提供之建議；(iii)根據上市規則須載入本通函的其他資料；及(iv)有關投資者認購事項及配售事項之未動用所得款項用途變動的資料。

注資協議

注資協議的主要條款載列如下：

日期

2019年2月22日

訂約方

- (1) 本公司；
- (2) 中盈盛達金融，本公司之直接全資子公司；及
- (3) 廣東耀達。

於最後實際可行日期，廣東耀達為本公司的關連人士。有關詳情，請參閱下文「上市規則涵義」一段。

注資

於最後實際可行日期，廣東耀達的註冊資本為人民幣300,000,000元。廣東耀達擬將其資本增加人民幣125,000,000元至人民幣425,000,000元，其中人民幣92,500,000元（相當於109,150,000港元）根據注資協議應由本集團出資，而餘下款項應由廣東耀達的兩名其他現有股東（包括但不限於佛山金控）根據與廣東耀達訂立的獨立安排出資。有關詳情，請參閱下文「有關廣東耀達的資料」一段。

注資之先決條件

注資須待以下所有條件（或訂約方書面議定的其他條件）達成後方可作實：

- (a) 本公司、中盈盛達金融及廣東耀達各自已就注資協議及注資（包括各自董事會及／或股東）取得所有必要的內部批准及／或授權；
- (b) 廣東耀達已取得未參與向廣東耀達注資的廣東耀達各股東的確認書，確認此次彼等已同意放棄該等權利；
- (c) 本公司、中盈盛達金融及廣東耀達各自已取得有關當局的所有必要批准及／或備案（如需要），且有關批准及／或備案尚未撤回；
- (d) 概無任何政府或司法機構適用的法律或命令或禁令，禁止或對履行注資協議造成重大影響；及
- (e) 訂約方根據注資協議作出的所有聲明及保證於注資協議日期在各重大方面均屬真實、完備及準確，且將繼續維持真實、完備及準確，除非相關聲明及保證列明截止日期。

待注資的先決條件達成後，本公司及中盈盛達金融須於先決條件達成日期起計20個營業日內分別存入人民幣74,541,250元（相當於87,958,675港元）及人民幣38,031,250元（相當於44,876,875港元）至廣東耀達指定之銀行賬戶的方式作出注資。注資須由下文「所得款項用途之變動」一段所述之所得款項撥付。

截至最後實際可行日期，所有先決條件已獲達成(條件(a)除外)。

注資金額乃由訂約方公平磋商並經參考(1)獨立資產評估師廣東京信房地產土地資產評估有限公司於評估報告對廣東耀達之全部資產及負債作出的評估以及(2)獨立申報會計師出具的有關廣東耀達清產核資專項審計報告(作為評估報告的附件)後釐定。根據評估報告，評估日期為2018年10月31日。估值乃透過資產基礎法及收益法進行。經過綜合分析評估，收益法獲選為估值基準。根據收益法，廣東耀達的賬面資產淨值為約人民幣353,745,300元，而廣東耀達股東的全部股權評估價值(「評估股權」)為約人民幣365,128,600元，增值比率為3.22%。注資金額指評估股權除以廣東耀達現有註冊資本(即人民幣300,000,000元)再乘以本集團擬認購的廣東耀達註冊資本(即人民幣92,500,000元)。

注資完成及廣東耀達的其他現有股東(包括但不限於佛山金控)出資後，廣東耀達的註冊資本將由人民幣300,000,000元增加至人民幣425,000,000元，屆時廣東耀達將由本公司及中盈盛達金融分別擁有14.41%及7.35%權益。

股東權利

僅廣東耀達注資前的現有股東有權享有根據廣東耀達於2018年12月31日之可分派溢利派發之股息。本公司及中盈盛達金融無權收取有關股息。除此之外，根據彼等所認購的廣東耀達註冊資本且該等註冊資本並無附帶任何轉讓限制，本公司及中盈盛達金融將可享有作為廣東耀達股東之所有其他權利及利益。

優先認購權

於注資完成後，倘若未來廣東耀達註冊資本進一步增加，則本公司及中盈盛達金融將與廣東耀達的其他股東一樣，在相同條件下享有優先認購權認購廣東耀達的額外註冊資本。廣東耀達因此次進一步增資而產生的任何新股東無權享有較本公司及中盈盛達金融所享權利更有利的股東權利，除非本公司及／或中盈盛達金融書面同意或本公司及中盈盛達金融同樣獲授有關更有利的權利。

估值方法所涉及的盈利預測

評估報告所用評估法屬上市規則第14.61條界定的盈利預測(「盈利預測」)。因此，上市規則第14.60A及14.62條規定適用。

根據評估報告，盈利預測所依據的主要假設詳情如下：

一般假設

- (1) 廣東耀達正在進行交易，且評估師根據模擬市場公平原則對交易的條款及條件進行估值；
- (2) 交易項下各訂約方的狀況相同，且所有訂約方擁有獲取足夠市場資料的機會及時間以合理評估資產的功能、用途及代價；
- (3) 受評估的資產正在且將會持續使用，並未計及資產的用途變動及最佳使用條件；及
- (4) 根據現有資產及資源，廣東耀達正以持續經營基準經營，且有能力合法經營及承擔責任。

特殊假設

- (1) 廣東耀達的一切經審核財務報告、預測數據及其他評估資料均為真實、完整、合法及有效；
- (2) 廣東耀達遵守所有中國相關法律及法規且合法經營；
- (3) 廣東耀達的管理層一直遵守其責任以及有效管理廣東耀達。廣東耀達的經營及管理人員將不會出現任何重大變動；
- (4) 中國的法律、法規、方針及宏觀經濟形勢將不會有任何重大變動；
- (5) 交易項下的訂約方所處的地區的政治、經濟及社會環境並無重大變化，而所有相關稅率、稅項基準、利率及匯率基本與實際一致；

董事會函件

- (6) 對相關方提供的廣東耀達未來盈利預測進行必要的分析、判斷和調整，在考慮未來各種可能性及其影響的基礎上合理確定評估假設，形成未來盈利預測；
- (7) 廣東耀達的現金流預測將於各預測期間產生；
- (8) 廣東耀達股東在未來預測期根據融資租賃行業的監管辦法，融資租賃公司槓桿倍數控制在淨資產的10倍以內，未來期間廣東耀達槓桿倍數在達到監管要求的基礎上(即不大於10倍)，最大可能分配利潤。如果預計槓桿倍數超過監管要求，則不進行利潤分配，全部留存廣東耀達，用於擴大淨資產規模；
- (9) 假設項目均勻投入，項目期限和歷史年度項目保持一致，項目投放資金按時投放；投放項目違約比例在預測合理範圍內，不會出現大面積惡意違約；
- (10) 廣東耀達於評估日期的經營模式、財務結構及發展趨勢為評估依據。廣東耀達的經營模式、融資渠道及其他狀況不會發生任何重大變動，且廣東耀達將可準時取得融資；
- (11) 廣東耀達對存量資產進行合理改進和重組改善獲利能力，應收應付款項在合理期限內收取或支付不影響其經營；
- (12) 編製評估報告所用的會計政策於所有重大方面與廣東耀達於過往年度採用者一致；
- (13) 評估報告乃根據廣東耀達管理層提供的財務預測編製，並假設相關財務預測將會於未來各年度達成，且將符合廣東耀達的未來營運及財務狀況；
- (14) 假設，當所估算的盈利狀況保持穩定狀態時，即為經營的永續期，在永續期內的預期收益狀況等額於其預測期最後一年的收益額的調整值；

董事會函件

(15) 無其他不可預測和不可抗力因素而可能造成任何重大不利影響；及

(16) 編製評估報告時不考慮非正常通貨膨脹因素。

確認

根據上市規則第14.62(2)條，本公司已委任申報會計師畢馬威會計師事務所就評估報告所依據的計算進行匯報。畢馬威會計師事務所已向董事報告，就計算而言，折現未來現金流量在所有重大方面均已根據評估報告所載董事所採納的基準及假設妥為編製。

董事已審閱評估報告編製所依據的假設。董事亦已閱覽畢馬威會計師事務所報告。基於前述各項，董事確認評估師所編製的評估報告乃經審慎周詳查詢後作出。

符合上市規則第14.62(2)條的日期為2019年2月22日的畢馬威會計師事務所報告以及符合上市規則第14.62(3)條的董事會函件已向聯交所提交，其全文分別載於本通函的附錄一及附錄二內。

有關廣東耀達的資料

廣東耀達為一間於中國註冊成立的有限公司，註冊資本為人民幣300,000,000元。廣東耀達主要從事融資租賃及其他租賃業務。

以下為廣東耀達截至2017年及2018年兩個年度之淨利潤摘要：

	截至2017年12月31日止年度 (經審核)	截至2018年12月31日止年度 (經審核)
稅前利潤	人民幣40,120,768.8元	人民幣53,591,253.4元
稅後利潤	人民幣30,040,905.7元	人民幣40,137,918.2元
資產淨值	人民幣333,126,380.0元	人民幣385,264,298.2元

董事經作出一切合理查詢後據其所知及所信，廣東耀達擬將其資本由人民幣300,000,000元增至人民幣425,000,000元，原因是融資租賃及其他租賃業務需要大量資金營

董事會函件

運。因此，需要足夠的資金支持廣東耀達主營業務的日常運作。廣東耀達的業務在珠江三角洲地區穩步增長。廣東耀達的現有資本不再足以應對其業務擴張。

此外，據信近期中國政府有關發展珠江西部地區先進裝備製造產業的政策及計劃將有利於融資租賃業務的發展。因此，廣東耀達計劃籌資，以便為未來的任何潛在商機作好充分準備。

廣東耀達於注資前的股權架構如下：

股東	持股	注資
佛山金控	30%	人民幣90,000,000元
(中國香港)福冠集團有限公司	25%	人民幣75,000,000元
廣東維基投資有限公司	20%	人民幣60,000,000元
佛山市汽車運輸集團有限公司(「佛山運輸」)	14%	人民幣42,000,000元
佛山市精淮機合投資有限公司	6%	人民幣18,000,000元
佛山市華傑投資有限公司	5%	人民幣15,000,000元
總計	100%	人民幣300,000,000元

根據廣東耀達的組織章程，廣東耀達的現有股東擁有於相同條件下認購廣東耀達額外註冊資本的優先認購權。廣東耀達擬增資人民幣125,000,000元，其中人民幣92,500,000元、人民幣15,000,000元及人民幣17,500,000元將分別由本集團、佛山金控及佛山運輸出資。廣東耀達的餘下四名股東(「非參與耀達股東」)各自已簽署確認書，確認已決定放棄其參與注資的優先認購權。

董事經作出一切合理查詢後據其所知及所信，廣東耀達已與非參與耀達股東討論其籌資的意向。董事會認為，非參與耀達股東此次未參與注資的決定可能是由於彼等缺乏資金及／或對廣東耀達的投資與其自身的主要業務並非直接相關及／或並非對其自身的主要業

務有利的事實所致。本公司有關中國法律的法律顧問認為，此次非參與耀達股東放棄該等權利並不違反廣東耀達的組織章程。

有關本集團的資料

本公司為中國的融資擔保服務供應商，主要業務是(i)為中小企業及個體工商戶提供擔保，以擔保其償還貸款或履行其若干合約責任；(ii)為中小企業及個體工商戶提供委託貸款；及(iii)為中小企業、個體工商戶及個人提供小額貸款。

中盈盛達金融為本公司的直接全資子公司。其主要從事投資控股。

進行注資之理由及裨益

茲提述(a) 2017年至2018年公告；(b) 2017年通函；及(c) 2018年中期報告內「管理層討論與分析 — 上市所得款項及投資者認購股份、管理層認購股份及配售新H股所得款項 — (二) 投資者認購股份、管理層認購股份及配售新H股所得款項」一段，內容有關(其中包括)投資者認購事項及配售事項。

如2017年通函所披露，投資者認購事項所得款項的60%將用作尋找收購機會，以擴大本集團的服務組合及進一步鞏固本集團於廣東省或珠三角地區的市場地位。根據擴張計劃，位於廣東省或珠三角地區從事提供金融相關服務業務(如融資租賃)的企業一直是本集團的併購目標。由於廣東耀達主要在廣東省從事融資租賃及其他租賃業務，因此注資屬於本集團2017年通函所披露的擴張計劃。

董事注意到根據評估報告，過往數年主營業務為融資租賃的三間可資比較公司的主營業務收入平均增速下滑，顯示融資租賃行業增速放緩。然而，董事認為增速放緩主要發生在民營融資租賃企業，而國有企業或股東為國有企業的公司的發展相對較為樂觀。透過與銀行、金融機構及其他融資租賃公司不時的合作及交流，我們的董事知悉國有融資租賃企業或

董事會函件

股東為國有企業的融資租賃公司因兩個主要原因優於民營融資租賃企業。首先，根據中國目前的經濟環境及政策，向國有融資租賃企業提供的銀行信貸規模大於向民營融資租賃企業提供的信貸。對並無政府支持的民營融資租賃企業而言，獲取銀行信貸以增加其資金來源相對更難。其次，與民營融資租賃企業相比，國有融資租賃企業通常通過獲得大型業務或項目及使用政府資源發展業務方面具有優勢。廣東耀達目前由若干國有企業擁有，因此廣東耀達在融資渠道及業務來源方面可能較其他民營融資租賃公司更有優勢。此外，就董事所知，過往三年廣東耀達的財務指標一直表現良好，其業務、收入及利潤亦一直穩步上漲，有良好的風險管理及充足的項目儲備。董事認為，本集團投資廣東耀達以將融資租賃發展為本集團業務類型之一對本集團有利，原因是廣東耀達現為本集團在珠三角地區的最合適投資目標。

經考慮上述因素及廣東耀達之評估價值，董事(包括獨立非執行董事)認為，注資、注資協議及其項下擬進行交易乃於本公司日常及一般業務過程中訂立及認為注資、注資協議及其項下擬進行交易之條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及其股東之整體利益(彼等的意見載於本通函「獨立董事委員會函件」一節)。

上市規則涵義

於最後實際可行日期，廣東耀達由佛山金控擁有30%權益。佛山金控為本公司主要股東，因此為本公司關連人士。根據上市規則第14A.07(4)條，廣東耀達為佛山金控的聯繫人，故亦為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，注資協議項下擬進行的注資構成本公司的關連交易，並須遵守申報、公告、通函及獨立股東批准的規定。

此外，由於注資協議項下擬進行的注資的最高適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過5%但少於25%，故注資協議項下擬進行的注資構成本公司的須予披露交易，因此，須遵守上市規則第14章項下的申報及公告規定。

非執行董事顧李丹女士及羅振清先生分別於批准注資、注資協議及其項下擬進行交易的決議案中擁有重大權益，並已就該決議案放棄投票。除上文所披露者外，於最後實際可行

董事會函件

日期，概無董事於注資、注資協議及其項下擬進行交易擁有任何重大權益，故概無董事須於董事會會議上根據上市規則就批准注資、注資協議及其項下擬進行交易的決議案放棄投票。

於最後實際可行日期，佛山金控實益擁有239,854,838股內資股，且透過佛山金控全資子公司佛金香港有限公司（「佛金香港」）擁有164,164,000股H股及佛山市富思德基礎設施投資有限公司（「富思德」）擁有33,002,680股內資股。因此，控制或有權就彼等所持股份行使投票權的佛山金控及其聯繫人（包括富思德及佛金香港）須在股東特別大會上就關於審議及批准注資協議項下擬進行的注資的決議案放棄投票。

所得款項用途之變動

茲提述2017年至2018年公告、2017年通函及2018年中期報告。

董事會已議決，更改投資者認購事項及配售事項所得款項淨額的擬定用途。2017年通函所述所得款項的分配明細、餘額用途的變動詳情及變動理由概述如下：

籌資活動	已募集所得款項淨額	2017年通函所述所得款項的擬定用途	截至最後實際可行日期所得款項的實際用途	截至最後實際可行日期所得款項的餘下款項	所得款項用途變動（倘適用）及理由
根據特別授權發行投資者認購股份（包括74,364,000股H股及223,096,020股內資股）	人民幣375.5百萬元（相當於約443.1百萬元）	約60%將用作於適當的目標出現時尋找併購機會，以擴大本集團的服務組合及進一步鞏固本集團於廣東省或珠三角地區的市場地位。	約人民幣45百萬元及人民幣90百萬元已分別用於出資設立深圳市中盈盛達商業保理有限公司及出資設立深圳市中盈盛達工程擔保有限公司（由本公司持有其90%）	約人民幣90.3百萬元（相當於106.6百萬元）將用作注資，如上文「進行注資之理由及裨益」一段所述。	—

董事會函件

籌資活動	已募集所得款項淨額	2017年通函所述所得款項的擬定用途	截至最後實際可行日期所得款項的實際用途	截至最後實際可行日期所得款項的餘下款項	所得款項用途變動(倘適用)及理由
		約20%將用於成立一間子公司提供綜合互聯網金融及互聯網小額貸款服務。	無	約人民幣75.1百萬元(相當於約88.6百萬元)	自2017年中國政府發佈《關於立即暫停批設網絡小額貸款公司的通知》整治辦函(2017)138號以來，中國監管機構並無批設網絡小額貸款公司。截至最後實際可行日期，該政策並無變動，因此董事會決定不設立子公司以提供互聯網金融及貸款服務。為更好利用所得款項，該部分所得款項將用作向廣東耀達注資及/或發展符合相關規例及政策的其他金融相關服務業務。

董事會函件

籌資活動	已募集所得款項淨額	2017年通函所述所得款項的擬定用途	截至最後實際可行日期所得款項的實際用途	截至最後實際可行日期所得款項的餘下款項	所得款項用途變動(倘適用)及理由
		約20%將用於通過向本公司子公司中山中盈盛達科技融資擔保有限公司(從事融資擔保、非融資擔保及諮詢服務)的註冊資本中增加本集團的資本出資的方式進一步發展及增強本集團的現有業務。	無	約人民幣75.1百萬元(相當於約88.6百萬港元)	經考慮中山的當前市場情況後，董事會認為中山子公司當前的註冊資本足以支持其經營及業務發展需要，因此董事會決定不再對中山子公司註冊資本作出注資。為更好利用所得款項，該部分所得款項將用作向廣東耀達注資及/或發展符合相關規例及政策的其他金融相關服務業務。
根據特別授權配售186,666,000股H股	約262.4百萬港元	約30%將用作向一間於中國佛山成立的公司進行潛在投資(透過出資或收購現有股權的方式)，該公司主要透過其服務平台向在中國陶瓷行業價值鏈中運營的中小企業提供金融及相關諮詢服務。	無	約78.7百萬港元	由於董事會認為短期內物色潛在投資目標並不可行，因此為善用所得款項，該部分所得款項將用於撥付於主要從事融資擔保業務公司的潛在投資(透過注資或收購現有股的方式)。

董事會函件

籌資活動	已募集所得款項淨額	2017年通函所述所得款項的擬定用途	截至最後實際可行日期所得款項的實際用途	截至最後實際可行日期所得款項的餘下款項	所得款項用途變動(倘適用)及理由
		<p>約35%將用作撥付本集團的融資擔保業務向廣東省廣州市的地域擴展，計劃透過設立一間新子公司或(如有需要)收購一間在該地區提供融資擔保服務的實體的股權而實現。</p>	無	約91.8百萬港元	—
		<p>約25%將用於增加從事中小企業貸款業務的本公司子公司佛山小額貸款的註冊資本，鑒於近期對本集團所授出的中小企業貸款的需求增加，此舉可令本集團擴大放貸組合，並把握此分部項下的更多業務機會。</p>	無	約65.6百萬港元	<p>由於中國銀行及其他金融機構為中小企業貸款業務提供資金支持，因此並無必要動用所得款項為佛山小額貸款注資。為善用所得款項，該部分所得款項將用於撥付於主要經營融資擔保業務公司的潛在投資(透過注資或收購現有股權的方式)。</p>

董事會函件

籌資活動	已募集所得款項淨額	2017年通函所述所得款項的擬定用途	截至最後實際可行日期所得款項的實際用途	截至最後實際可行日期所得款項的餘下款項	所得款項用途變動(倘適用)及理由
		約10%將用作一般營運資金用途，其中約6%將用於本集團現有辦公場所翻新以及由本集團在佛山設立新辦事處以增強本集團在該市的業務網絡，及約4%將用於購買辦公設備(包括電腦)及升級電腦軟件。	所有款項均已用作擬定用途。	無	—

所得款項用途變動的理​​由及裨益

除上文所載「所得款項用途之變動」一段所載所得款項用途之變動的理​​由外，董事會認為，因這樣的投資機會已出現，同時其他業務類型目前並無合適的投資目標，故本集團將剩餘所得款項投資於廣東耀達更有利於本集團。此外，所得款項用途之變動可加強融資擔保業務作為主營業務。自2018年4月起，本公司一直進行投資研究、實地考察、盡職調查以及成本及風險評估，在中國各城市的不同行業尋求其他投資機會。考慮到諸如相關政府政策、時間、投資價格、跨區域管理的高昂成本等各種因素，於最後實際可行日期，除廣東耀達外，本公司未發現合適的投資目標。

此外，由於上述所闡明的中國政策或市況，董事會認為現時並非本公司投資於互聯網金融及貸款服務及其從事非融資擔保及諮詢服務之附屬公司的適當時機。因此，董事會認為，考慮到適用的政策及市況，此時所得款項用途變動就本集團的利益而言屬必要。

然而，融資租賃僅為本公司擬發展的業務線之一，而本公司並非計劃僅專注於發展融資擔保或融資租賃業務。誠如本公司2018年年報所披露，本公司一直致力於推動創新整合。通過與綜合醫療保健、進出口貿易及其他平台建立戰略合作，本公司竭力發展供應鏈金融板

塊。該等舉措成效顯著。本公司一直在尋求並將繼續探索其他業務類型的合適投資目標，旨在擴大及改善2017年通函所述的服務組合。

董事會確認，2017年通函所載業務並無發生重大變動，並認為上述所得款項用途的變動符合本公司及其股東的整體最佳利益。不論能否就所得款項用途變動獲得股東批准將不會影響完成注資。

所得款項的原擬定用途連同其他事宜已分別在均於2017年11月17日舉行的股東特別大會、內資股類別股東大會及H股類別股東大會上獲當時股東批准。因此所得款項用途的建議變動須待在及時召開的股東特別大會及各類別股東大會上獲股東批准後，方告作實。

非執行董事顧李丹女士及羅振清先生各自於批准所得款項用途的建議變動中擁有重大權益，並已就該決議案放棄投票。除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事於所得款項用途的建議變動中擁有任何重大權益，故概無董事須於董事會會議上根據上市規則就批准所得款項用途的建議變動之決議案放棄投票。

佛山金控及其聯繫人(包括富思德及佛金香港)將於股東特別大會、H股類別股東大會及內資股類別股東大會上就審議及批准所得款項用途變動之特別決議案放棄投票。於最後實際可行日期，廣東粵財持有16,758,818股內資股。因此，控制或有權就彼等所持股份行使投票權的廣東粵財及其聯繫人將於股東特別大會及內資股類別股東大會上就審議及批准所得款項用途變動之特別決議案放棄投票。

股東特別大會及類別股東大會

本公司擬於2019年6月6日(星期四)假座中國廣東省佛山市順德區樂從鎮嶺南大道南2號中歐中心G棟國際會議中心2樓玫瑰廳召開股東特別大會及類別股東大會。

召開股東特別大會的通告、召開H股類別股東大會的通告及召開內資股類別股東大會的通告已於2019年4月18日寄發予股東。

董事會函件

倘閣下擬委任受委代表出席股東特別大會及H股類別股東大會，閣下須根據其上列印指示填妥及交回隨附代理委託書。代理委託書須不遲於舉行股東特別大會及H股類別股東大會或其任何續會指定時間前24小時以親身或寄送方式交回本公司H股過戶登記處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓)。就內資股股東而言，倘閣下擬委任受委代表出席內資股類別股東大會，閣下須根據其上列印指示填妥及交回隨附代理委託書。代理委託書須不遲於舉行內資股類別股東大會或其任何續會指定時間前24小時以親身或寄送方式交回本公司辦事處，地址為中國廣東省佛山順德區樂從鎮嶺南大道南中歐中心D棟5樓。

填妥及交回代理委託書後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會、H股類別股東大會及內資股類別股東大會或其任何續會並於會上投票，而於此情況下，委任受委代表之指示將以撤銷論。

有關將以投票表決方式進行的建議決議案的表決將於股東特別大會、H股類別股東大會及內資股類別股東大會上進行。

為確定股東特別大會的股東出席資格，本公司將於2019年5月7日(星期二)至2019年6月6日(星期四)期間(包括首尾兩天在內)，暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不接受任何股份過戶登記。於2019年6月6日(星期四)名列本公司股東名冊之股東或彼等之委任代表或正式授權之公司代表，方有權出席股東特別大會。為合資格出席股東特別大會及於會上表決，務必將所有填妥的過戶文件連同相關股份證書最遲於2019年5月6日(星期一)下午四時三十分前送呈本公司H股過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖(就H股持有人而言)或本公司中國辦事處，地址為中國廣東省佛山順德區樂從鎮嶺南大道南中歐中心D棟5樓(就內資股持有人而言)。

為確定H股類別股東大會的股東出席資格，本公司將於2019年5月7日(星期二)至2019年6月6日(星期四)期間(包括首尾兩天在內)，暫停辦理H股股份過戶登記手續，期間將不接受任何股份過戶登記。於2019年6月6日(星期四)名列本公司H股股東名冊之H股股東或彼等

董事會函件

之委任代表或正式授權之公司代表，方有權出席H股類別股東大會。為合資格出席H股類別股東大會及於會上表決，務必將所有填妥的過戶文件連同相關股份證書最遲於2019年5月6日(星期一)下午四時三十分前送呈本公司H股過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。

為確定內資股類別股東大會的股東出席資格，本公司將於2019年5月7日(星期二)至2019年6月6日(星期四)期間(包括首尾兩天在內)，暫停辦理內資股股份過戶登記手續，期間將不接受任何股份過戶登記。於2019年6月6日(星期四)名列本公司內資股股東名冊之內資股股東或彼等之委任代表或正式授權之公司代表，方有權出席內資股類別股東大會。為合資格出席內資股類別股東大會及於會上表決，務必將所有填妥的過戶文件連同相關股份證書最遲於2019年5月6日(星期一)下午四時三十分前送呈本公司中國辦事處，地址為中國廣東省佛山順德區樂從鎮嶺南大道南中歐中心D棟5樓。

推薦意見

獨立董事委員會(包括獨立非執行董事吳向能先生、梁漢文先生及劉恒先生)已告成立，以於計及嘉林資本之意見後，就注資、注資協議及其項下擬進行交易向獨立股東提供意見及推薦意見。

本公司已委任嘉林資本，就注資、注資協議及其項下擬進行交易的公平性及合理性、注資協議是否為於本集團一般及日常業務過程中訂立及其條款是否屬正常商業條款、及所訂立之注資協議是否符合本公司及股東的整體利益向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，以及就投票方式向獨立股東提供意見。

務請閣下垂注(i)本通函第24頁至第25頁所載獨立董事委員會函件，其中載有其就注資、注資協議及其項下擬進行交易向獨立股東提供之推薦意見；及(ii)本通函第26頁至第37頁所載嘉林資本函件，其中載有其就注資、注資協議及其項下擬進行交易向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見，以及嘉林資本就達致其意見認為之主要因素及理由。

經計及嘉林資本的意見後，獨立董事委員會認為，注資、所訂立注資協議及其項下擬進行交易乃於本集團一般及日常業務過程進行，注資協議的條款均屬正常商業條款並屬公平合理，且訂立的注資協議及其項下擬進行交易均符合本公司及股東的整體利益。因此，獨立

董事會函件

董事委員會建議獨立股東就注資、注資協議及其項下擬進行交易有關之將於股東特別大會上提呈的普通決議案投贊成票。

董事會認為，來自投資者認購事項及配售事項之未動用所得款項用途的建議變動符合本公司及股東的整體利益，並建議股東就來自投資者認購事項及配售事項之未動用所得款項用途的變動有關之將於股東特別大會及類別股東大會上提呈的特別決議案投贊成票。

其他資料

亦務請閣下垂注本通函附錄所載之一般資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
廣東中盈盛達融資擔保投資股份有限公司
吳列進
主席
謹啟

2019年5月9日



Join-Share 中盈盛達

共創 共享 共成長

Guangdong Join-Share Financing Guarantee Investment Co., Ltd.*

廣東中盈盛達融資擔保投資股份有限公司

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：1543)

敬啟者：

有關向廣東耀達融資租賃有限公司注資的關連及須予披露交易

吾等茲提述日期為2019年5月9日的通函(「**本通函**」)(本函件構成其一部分)。除文義另有規定外，本通函所界定的詞彙與本函件所用詞彙具有相同含義。

吾等已獲委任為獨立董事委員會的一員，以審議注資、注資協議及其項下擬進行交易，並就吾等認為注資、所訂立的注資協議及其項下擬進行交易是否為於本集團一般及日常業務過程進行；及就本公司及獨立股東而言，有關條款是否為正常商業條款及屬公平合理；以及注資、所訂立的注資協議及其項下擬進行交易是否符合本公司及股東的整體利益而向獨立股東提供意見。

本公司已委任嘉林資本，就注資條款、所訂立的注資協議及其項下擬進行交易的公平性及合理性；注資、所訂立注資協議及其項下擬進行交易是否為於本集團一般及日常業務過程中訂立及其條款是否屬正常商業條款；及注資、所訂立注資協議及其項下擬進行交易是否符合本公司及股東的整體利益而向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，以及就投票方式向獨立股東提供意見。

* 僅供識別

獨立董事委員會函件

務請閣下垂注本通函第5頁至第23頁所載董事會函件，當中載有(其中包括)有關注資、所訂立注資協議及其項下擬進行交易的資料，以及本通函第26頁至第37頁所載嘉林資本函件，當中載有其就注資、所訂立注資協議及其項下擬進行交易提供的意見。

經計及嘉林資本之意見後，吾等認為，注資、所訂立注資協議及其項下擬進行交易為於本集團一般及日常商業過程中進行；就本公司及獨立股東而言，注資、所訂立注資協議及其項下擬進行交易的條款為正常商業條款並屬公平合理；及注資、所訂立注資協議及其項下擬進行交易符合本公司及股東的整體利益。

因此，吾等建議獨立股東，就與注資、所訂立注資協議及其項下擬進行交易有關之將於股東特別大會上提呈的普通決議案投贊成票。

此 致

列位獨立股東 台照

代表

獨立董事委員會

梁漢文

獨立非執行董事

謹啟

吳向能

獨立非執行董事

劉恒

獨立非執行董事

2019年5月9日

* 僅供識別

下文載列獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問嘉林資本就注資發出之函件全文，以供載入本通函。



香港
干諾道中88號／
德輔道中173號
南豐大廈
12樓1209室

敬啟者：

有關向廣東耀達融資租賃有限公司注資的關連及須予披露交易

緒言

吾等謹此提述吾等已就注資獲委任為向 貴公司獨立董事委員會及獨立股東（「獨立股東」）提供意見之獨立財務顧問，有關詳情載於 貴公司於2019年5月9日刊發之致股東通函（「通函」）之董事會函件（「董事會函件」）內，本函件構成通函之一部分。除文義另有所指外，本函件中所使用之詞彙與通函內所界定者具有相同涵義。

根據董事會函件所述，於2019年2月22日（交易時段後）， 貴公司、中盈盛達金融與廣東耀達訂立注資協議，據此， 貴集團已有條件同意向廣東耀達注資人民幣112,572,500元（相當於132,835,550港元），其中人民幣92,500,000元（相當於109,150,000港元）將注入廣東耀達的註冊資本，而餘下人民幣20,072,500元（相當於23,685,550港元）將注入廣東耀達的資本公積金。緊隨注資完成及廣東耀達的兩名其他現有股東（包括但不限於佛山金控）出資（「其他出資」）後，廣東耀達將由 貴集團擁有21.76%之權益。誠如董事所告知，廣東耀達之兩名其他現有股東將按注資的價格出資，且注資及其他出資總額將為人民幣152,125,000元。

嘉林資本函件

注資完成及廣東耀達的其他現有股東(包括但不限於佛山金控)出資後,廣東耀達的註冊資本將自人民幣300,000,000元增加至人民幣425,000,000元。屆時,廣東耀達將由 貴公司及中盈盛達金融分別擁有14.41%及7.35%。

根據董事會函件所述,根據上市規則第14章及第14A章,注資協議項下擬進行之注資構成 貴公司的須予披露及關連交易,並須遵守申報、公告、通函及獨立股東批准規定。

獨立董事委員會包括獨立非執行董事吳向能先生、梁漢文先生及劉恒先生,乃就以下各項向獨立股東提供意見而成立(i)注資協議的條款及其項下擬進行交易是否按正常商業條款訂立以及就獨立股東而言是否屬公平合理;(ii)注資是否符合 貴公司及股東的整體利益及是否為於 貴集團的一般及日常業務過程中進行;及(iii)獨立股東如何就股東特別大會上批准注資協議及其項下擬進行交易的決議案投票表決。吾等(嘉林資本有限公司)已獲委任為獨立財務顧問以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

獨立性

於緊接最後實際可行日期前過往兩年,林家威先生為簽署載於日期為2017年9月30日通函(內容有關涉及根據特別授權發行管理層認購股份予關連人士)內之獨立財務顧問意見函件的人士。儘管前述過往委聘,於最後實際可行日期,吾等並不知悉嘉林資本於 貴公司或任何其他人士之間存在可被合理視作對嘉林資本擔任獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問之獨立性構成障礙之任何關係或利益。

吾等意見的基準

於達致吾等致獨立董事委員會及獨立股東之意見時,吾等已倚賴通函內所載或所提述之陳述、資料、意見及聲明以及董事向吾等提供之資料及聲明。吾等已假定所有由董事提供之資料及聲明(彼等對此單獨負全責),於作出時均屬真實及準確,及直至最後實際可行日期仍屬真實及準確。吾等亦假設董事於通函內所作有關信念、意見、預期及意向之所有陳述,

嘉林資本函件

乃經適當查詢及審慎考慮後合理作出。吾等並無理由懷疑任何重大事實或資料遭隱瞞，或質疑通函所載資料及事實之真實性、準確性及完整性，或吾等獲提供的 貴公司、其顧問及／或董事所表達意見之合理性。吾等之意見乃基於董事聲明及確認概無與任何人士就注資訂立任何尚未披露之私密協議／安排或默契而作出。吾等認為，吾等已遵照上市規則第13.80條，採取足夠及必需之步驟，以為吾等之意見提供合理基礎並達致知情見解。

除廣東京信房地產土地資產評估有限公司（「評估師」）所編製的有關廣東耀達的評估報告（其概要載於本通函附錄三）外，吾等並無就廣東耀達或其子公司的資產及負債作出任何獨立估值或評估，且亦無獲提供任何相關估值或評估。由於吾等於資產或業務的估值方面為非專業人士，故吾等僅依賴對廣東耀達股東的所有股權進行價值評估所作之評估報告。

通函乃遵照上市規則的規定提供有關 貴公司的資料，董事（「董事」）願共同及個別對通函所載資料負全責。於董事作出一切合理查詢後確認，就彼等深知及確信，通函所載資料在所有重大方面均屬準確及完整且無誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何其他事宜致使通函內任何陳述或通函有所誤導。吾等作為獨立財務顧問，並不對通函任何部分之內容負責，惟本意見函件除外。

吾等認為，吾等已獲提供足夠資料，以達致知情見解並為吾等之意見提供合理依據。然而，吾等並無獨立深入調查 貴公司、中盈盛達金融及廣東耀達或其各自之子公司或聯營公司（倘適用）之業務及事務狀況，亦無考慮注資對 貴集團或股東造成之稅務影響。吾等之意見必然以於最後實際可行日期之實際財務、經濟、市場及其他狀況以及吾等可獲得之資料為基礎。敬請股東注意，後續發展（包括市場及經濟狀況之任何重大變動）可能影響及／或改變吾等之意見，且吾等並無責任就於最後實際可行日期後發生之事件更新吾等之意見，或更新、修訂或重申吾等之意見。此外，本函件所載內容不應被詮釋為持有、出售或購買任何股份或 貴公司任何其他證券之推薦建議。

最後，倘本函件所載資料摘錄自己刊發或以其他方式公開獲得之來源，則嘉林資本之責任為確保有關資料乃準確地摘錄自有關來源，而吾等並無責任對該等資料之準確性及完整性進行任何獨立深入調查。

所考慮之主要因素及理由

於達致關於注資之意見時，吾等已考慮下列主要因素及理由：

有關 貴集團的資料

根據董事會函件所述，貴公司為中國的融資擔保服務供應商，主要業務是(i)為中小企業及個體工商戶提供擔保，以擔保其償還貸款或履行其若干合約責任；(ii)為中小企業及個體工商戶提供委託貸款；及(iii)為中小企業、個體工商戶及個人提供小額貸款。

下文載列有關 貴集團截至2018年12月31日止三個年度的綜合財務資料之概要，其乃摘錄自 貴公司截至2017年12月31日止年度之年度報告及截至2018年12月31日止年度之年度報告(「2018年年報」)：

	截至2018年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2017年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2016年 12月31日 止年度 人民幣千元
收益	275,025	264,238	253,008
— 擔保費收入淨額	164,340	137,912	128,860
— 利息收入淨額	78,235	86,403	88,699
— 諮詢服務費	32,450	39,923	35,449
年內利潤	144,337	123,204	143,901

誠如上表所述，貴集團截至2017年12月31日止年度(「2017財年」)的收益較截至2016年12月31日止年度(「2016財年」)增加約4.44%。除上述 貴集團收益的增加外，貴集團於2017財年的利潤較2016財年減少約14.38%，主要由於其他收益減少及經營開支增加。

亦據上表所述，貴集團截至2018年12月31日止年度(「2018財年」)的收益較2017財年增加約4.08%。貴集團於2018財年的利潤較2017財年增加約17.15%，主要由於其他收益增加所致。

經參考2018年年報，貴公司將繼續支持中小微企業，加快產業鏈佈局，關注並把握大灣區的發展和機遇，旨在與核心企業達成合作，藉以建立產業融合戰略合作平台，升級推廣供應鏈金融、產業金融合作模式。

有關中盈盛達金融的資料

中盈盛達金融為 貴公司的直接全資子公司。其主要從事投資控股。

有關廣東耀達的資料

廣東耀達為於中國註冊成立的有限公司，註冊股本為人民幣300,000,000元。廣東耀達主要從事融資租賃業務及其他租賃業務。

根據董事會函件所述，廣東耀達截至2018年12月31日止兩個年度的財務資料載列如下：

	截至2017年 12月31日止年度 (經審核)	截至2018年 12月31日止年度 (經審核)
稅前利潤	人民幣40,120,768.8元	人民幣53,591,253.4元
稅後利潤	人民幣30,040,905.7元	人民幣40,137,918.2元

誠如上表所述，廣東耀達的稅後利潤自2017財年至2018財年有大幅增長。誠如董事所告知，該增加主要乃因廣東耀達的業務增長所致，而業務增長則體現於廣東耀達兩大主要業務(售後回租業務及商業保理業務)增加資金投入。吾等亦取得廣東耀達於截至2018年12月31日止兩個年度的財務報表，並注意到廣東耀達於2017財年至2018財年期間營運收入增加約32%。

進行注資之理由及裨益

根據董事會函件所述，誠如2017年通函所披露，投資者認購事項所得款項的60%將用作尋找收購機會，以擴大 貴集團的服務組合並進一步整合 貴集團於廣東省或珠江三角地區的市場地位。根據 貴集團的擴張計劃，位於廣東省或珠三角地區從事提供金融相關服務業務(如融資租賃)的企業一直是 貴集團的併購目標。由於廣東耀達主要在廣東省從事融資租賃及其他租賃業務，因此注資屬於 貴集團2017年通函所披露的擴張計劃。

吾等已於互聯網上進行搜索，以瞭解中國融資租賃行業的前景，並於由中國商務部流通業發展司與中國國際電子商務中心於2017年8月聯合刊發的《中國融資租賃業發展報告(2016-2017)》(「**2016-2017報告**」)進行查找。根據2016-2017報告，於2016年末，(i)登記在冊的融資租賃企業的數目達致6,158間，較2015年末所錄得的數目大幅增加70.3%；(ii)所有融資租賃企業的註冊資本總額及資產總值分別達致人民幣19,223.7億元及人民幣21,538.3億

元，較2015年末分別增加31.3%及32.4%；及(iii)中國融資租賃行業的經營收入及利潤總額分別達致人民幣1,535.9億元及人民幣267.7億元，較2015年末分別增加35%及25.4%。

吾等亦注意到中國租賃聯盟網站於2018年2月刊發《2017年中國融資租賃業發展報告》(「**2017年報告**」)。根據中國租賃聯盟網站資料，其為聯盟成員(包括中國租賃行業的企業及組織)的信息交流平台。根據2017年報告，2017年年底，(i)共有9,090間融資租賃公司；及(ii)中國融資租賃行業的註冊資本金額約為人民幣32,000億元。2017年報告亦載述，中國融資租賃的合同餘額於2017年年底約為人民幣61,000億元，較2016年年底增加約13.7%。

另外，吾等自中國廣州南沙政府網站日期為2019年2月2日的文章中注意到，根據《2018年中國融資租賃業發展報告》，中國融資租賃於2018年年底未償還合約金額約為人民幣67,000億元，較2017年年底增加約9.38%。

上述統計數據乃吾等可尋得之最近期可供查閱公開資料。

儘管評估報告載述中國租賃聯盟、聯合租賃研發中心及前瞻產業研究院整理的數據顯示，融資租賃行業的市場規模增長放緩，於2018年下降至個位數增長，但上述統計數據依然表明，中國融資租賃行業的增長以及整體前景向好。

經計及(i)符合 貴集團發展策略的注資；(ii)2017財年至2018財年的廣東耀達提升的盈利能力；及(iii)中國融資租賃行業的增長及整體向好前景，吾等向董事表示同意，注資符合 貴公司及其股東的整體利益。

注資協議的主要條款

下文概述注資協議的主要條款，有關詳情載於董事會函件「注資協議」一節。

日期

2019年2月22日

訂約方：

- (i) 貴公司
- (ii) 中盈盛達金融， 貴公司之直接全資子公司
- (iii) 廣東耀達

注資

根據董事會函件所述，廣東耀達的註冊資本為人民幣300,000,000元。廣東耀達擬將其資本增加人民幣125,000,000元至人民幣425,000,000元，其中人民幣92,500,000元（相當於109,150,000港元）根據注資協議應由 貴集團出資，而餘下款項應由廣東耀達的兩名其他現有股東（包括但不限於佛山金控）根據與廣東耀達訂立的獨立安排出資。

根據注資協議， 貴集團有條件同意向廣東耀達注資人民幣112,572,500元（相當於132,835,550港元），其中人民幣92,500,000元（相當於109,150,000港元）將出資用作廣東耀達的註冊資本，而餘下人民幣20,072,500元（相當於23,685,550港元）將出資用作廣東耀達的資本儲備。

根據董事會函件所述，注資金額乃由訂約方公平磋商並經參考(1)評估師對廣東耀達之全部資產及負債作出的評估，及(2)獨立申報會計師出具的有關廣東耀達清產核資專項審計報告（作為評估報告的附件）後釐定。根據評估報告，評估日期為2018年10月

31日，而收益法乃選定為評估基準。根據收益法，廣東耀達的賬面資產淨值為約人民幣353,745,300元，而廣東耀達股東的全部股權評估價值為約人民幣365,128,600元。

評估股權

為評估代價的公平性及合理性，吾等已取得評估師所編製的評估報告，並獲悉於2018年10月31日，廣東耀達股東的全部股權評估價值按收益法為約人民幣365,128,600元。

就吾等進行的盡職調查而言，吾等已審閱及查詢(i)委聘 貴公司評估師的條款；(ii)有關編製評估報告之評估師的資格；及(iii)評估師就編製評估報告所採用的程序及盡職調查措施。就評估師所提供的授權函件及其他相關資料及根據吾等與評估師進行的會談，吾等信納委聘評估師的條款以及彼等有關編製評估報告之資格。評估師亦確認彼等獨立於 貴集團、中盈盛達金融及廣東耀達。

評估師乃按資產基礎法及收益法編製評估報告。就評估師所確認，資產基礎法及收益法乃各公司進行評估時普遍採納的方法。於吾等對評估師作出進一步查詢後獲悉，資產基礎法不能全面及合理嵌入資產的整體盈利能力及被評估單位的增長潛力，且不能涵蓋無形資產(如合約履行、客戶資源、商譽及人力資源等)的價值。另外，評估師認為，就評估報告採取市場法而言，彼等未能於中國公開市場取得充足可資比較交易。就評估報告而言，收益法被視為可更加全面及合理反映被評估單位內在價值的方法。因此，收益法獲選定為評估基準。

吾等注意到，根據評估報告中採用的資產基礎法，廣東耀達股東的全部股權的評估價值於2018年10月31日約為人民幣362,126,900元(「**資產基礎法結果**」)。資產基礎法結果僅較評估股權折讓低於1%。鑒於(i)評估師採用得出相似結果的兩種方法(即資產基礎法及收益法)編製評估報告；及(ii)就前述評估報告而言，資產基礎法及市場法的不足之處不切實際，故吾等不考慮其他方法對評估股權作出評估。

吾等就有關評估報告所採納方法以及基準及假設作出進一步審閱及查詢，以令吾等瞭解評估報告。吾等亦對評估報告項下的主要假設及參數進行討論。

經參考評估報告，廣東耀達未來財務數據預測主要基於其2016年至2018年10月的業務表現(即過往財務數據)。吾等亦得悉，評估師可能就不同未來財務數據預測採用廣東耀達不同時間範圍的過往財務數據。吾等自評估師了解到，廣東耀達於不同時間範圍的過往財務數據可能構成不同主要數據預測更可靠的基準，詳細解釋載於通函附錄三。

例如(i)營業收入增長率乃參照可比較企業(「**收入可比較公司**」)於2015年至2017年營業收入的平均增長率、中國融資租賃行業的前景以及廣東耀達於截至2018年10月31日止十個月的過往增長率釐定，因為廣東耀達於2015年11月6日成立，2016年及2017年收入增長率極高；(ii)營業成本基於2017年及2018年營業成本佔營業收入的比率計算，原因是廣東耀達於2016年處於「初創」階段，其營業收入相對較低，營業成本佔營業收入比率失真；及(iii)管理費用基於2017年企業管理開支計算，因為2016年管理費用包括「初創」費用，而2018年僱員年終花紅未計入截至2018年10月31日止10個月財務數據。

吾等注意到，收入可比較公司的營業收入於2017減少。然而，廣東耀達於2019年至2023年的營業收入的適用增長率仍屬合理，理由為(i)中國融資租賃行業按評估報告內統計數據顯示呈增長；(ii)廣東耀達於截至2018年10月31日止十個月的營業收入較2017年同期有所增長；(iii)2019年及2020年所採納的增長率與廣東耀達於截至2018年10月31日止十個月營業收入的過往增長率以及收入可比較公司於2015年至2017年的營業收入平均增長率相比較相對保守；及(iv)2021年至2023年所採納的增長率正在下降。

於釐定貼現率時，估值師亦參照可比較公司(「**貝塔可比較公司**」)得出貝塔係數。吾等注意到，所採納的貝塔可比較公司有別於收入可比較公司。誠如估值師所解釋，區別的理由為：(i)所採納的貝塔可比較公司為於深圳／上海證券交易所主板上市的大型

融資租賃公司(企業規模及市值增長位居行業前列)，因此若貝塔可比較公司予以採納作釐定營業收入增長率則統計結果或會失實；(ii)收入可比較公司未予採納以計算貝塔係數，乃因其未於深圳／上海證券交易所主板上市所致。吾等認為上述理由屬合理。

於吾等與評估師進行討論的過程中，吾等並無識別引致對評估報告所採納的方法、主要基準、假設及參數之公平性及合理性有所懷疑的主要因素。

根據通函附錄一，吾等注意到，貴公司申報會計師認為，就計算而言，根據評估報告所載董事所採納的基準及假設，折現未來現金流量已於所有重大方面妥為編製。根據通函附錄二，吾等注意到，董事會認為，評估師所編製的評估報告乃經審慎周詳查詢後作出。

下文載列吾等有關注資金額的量化分析：

項目	人民幣
於2018年10月31日的評估股權	365,128,600
注資及其他出資的總金額	152,125,000
評估股權、注資及其他出資的總額	517,253,600
評估股權、注資及其他出資總額的21.76%	112,578,725
注資	112,572,500

誠如上表所示，注資較評估股權、注資及其他出資的總額略低21.76%。此外，根據於2018年10月31日的評估股權人民幣365,128,600元及廣東耀達現有註冊資本，廣東耀達每股人民幣1元的註冊資本的評估價值約為人民幣1.217元，根據注資人民幣112,572,500元(其中人民幣92,500,000元將注入廣東耀達的註冊資本)，其與廣東耀達增加的每股人民幣1元的註冊資本「價格」相同。

經計及上文及吾等有關評估報告的獨立工作表現後，吾等認為，就獨立股東而言，注資金額屬公平合理。

股東權利及優先認購權

僅注資前之廣東耀達的現有股東有權根據廣東耀達於2018年12月31日的可分派利潤獲得股息。貴公司及中盈盛達金融無權獲得相關股息。除此之外，根據彼等所認購

的廣東耀達註冊資本且該等註冊資本並無附帶任何轉讓限制， 貴公司及中盈盛達金融將可享有作為廣東耀達股東之所有其他權利及利益。

於完成注資後，倘廣東耀達的註冊資本於未來進一步有所增加， 貴公司及中盈盛達金融將與廣東耀達的其他股東一樣，在相同條件下享有優先認購權認購廣東耀達的額外註冊資本。廣東耀達因此次進一步增資而產生的任何新股東無權享有較 貴公司及中盈盛達金融所享有者更為優惠的股東權利，除非經 貴公司及／或中盈盛達金融書面協定，或該等較優惠權利亦已平等授予 貴公司及中盈盛達金融。

吾等認為，上述條文在某種程度上可保護 貴公司於廣東耀達的投資。

經計及注資協議的主要條款後，吾等認為，注資協議的條款屬公平合理，及按正常商業條款訂立並符合 貴公司及股東的整體利益。

進行注資的可能財務影響

根據2018年中期報告，於2018年6月30日， 貴集團的未經審核綜合資產淨值（「資產淨值」）約為人民幣22.9億元。董事預期，注資將不會對 貴集團的資產淨值造成重大影響。

應注意，上述分析僅供說明用途，而並非旨在說明完成後 貴集團的財務狀況。

推薦意見

經計及上述因素及理由後，吾等認為(i)就獨立股東而言，注資協議條款乃按正常商業條款訂立並屬公平合理；及(ii)注資乃於 貴集團日常及一般業務過程中進行且符合 貴公司及股東的整體利益。因此吾等推薦獨立董事委員會向獨立股東提供意見，就批准注資協議及其項下擬進行交易對將於股東特別大會上提呈的決議案投贊成票，且吾等建議獨立股東就此對決議案投贊成票。

此 致

廣東中盈盛達融資擔保投資股份有限公司
獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表
嘉林資本有限公司
董事總經理
林家威
謹啟

2019年5月9日

以下轉載本公司申報會計師畢馬威會計師事務所(香港執業會計師)之報告全文。

就廣東耀達融資租賃有限公司有關折現未來現金流量之計算發出之鑒證報告

致廣東中盈盛達融資擔保投資股份有限公司董事會

本所(以下簡稱「我們」)提述廣東京信房地產土地資產評估有限公司於2019年2月16日出具的就評估廣東耀達融資租賃有限公司(「目標公司」)於2018年10月31日之公允價值而擬備的業務估值(「估值」)所依據的折現未來現金流量。該估值根據折現未來現金流量擬備，被視為香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第14.61條下的盈利預測。

董事的責任

廣東中盈盛達融資擔保投資股份有限公司董事(「董事」)負責根據董事確定並載於估值中的基準及假設擬備折現未來現金流量。該責任包括就擬備估值所用的折現未來現金流量執行適當的程序，並應用適當的擬備基準；及根據情況作出合理估計。

我們的獨立性及質量控制

我們遵守香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的《職業會計師道德守則》中對獨立性及其他職業道德的要求，有關要求是基於誠信、客觀、專業勝任能力和應有的關注、保密及專業行為的基本原則而制定的。

本所應用《香港質量控制準則》第1號「會計師事務所對執行財務報表審計和審閱、其他鑒證和相關服務業務實施的質量控制」，因此保持一個完整的質量控制制度，包括制定有關遵守職業道德要求、專業準則以及適用的法律及監管要求的政策和程序守則。

申報會計師的責任

我們的責任是根據上市規則第14.62(2)條的要求，就評估中所用的折現未來現金流量之計算作出報告。折現未來現金流量並無涉及採納任何會計政策。

意見的基礎

我們根據香港會計師公會頒佈的《香港鑒證業務準則》第3000號(經修訂)「非審計或審閱歷史財務資料之鑒證工作」執行工作。此項準則要求我們規劃及執行有關程序，以就計算而言，董事是否已根據載於估值中董事所採納的基準及假設妥為擬備折現未來現金流量獲取合理保證。我們按照董事所採納的基礎及假設對折現未來現金流量的擬備及算術計算執行程序。我們的工作範圍遠較根據香港會計師公會頒佈之《香港審計準則》進行的審計範圍為小。因此，我們不會發表任何審計意見。

意見

我們認為，就計算而言，折現未來現金流量於所有重大方面已根據載於估值中董事所採納之基準及假設妥為擬備。

其他事項

在毋須作出保留意見的情況下，我們謹請閣下注意，我們並非對折現未來現金流量所依據之基準及假設的適當性及有效性作出報告，我們的工作亦不構成對廣東耀達融資租賃有限公司作任何估值或對估值發表審計或審閱意見。

折現未來現金流量取決於未來事件及多項無法如過往業績般進行確認及核實的假設，且並非全部假設於整個期間內一直有效。因折現未來現金流量取決於未來事件，實際結果很可能因為未來事件和情況未能按照預期發展而與折現未來現金流量有差異，且該差異可能

重大。我們執行的工作旨在根據上市規則第14.62(2)條僅向閣下報告，而不作其他用途。我們不會向任何其他人士承擔我們的工作所涉及、產生或相關的任何責任。

畢馬威會計師事務所

執業會計師

香港

2019年2月22日

敬啟者：

公司：廣東中盈盛達融資擔保投資股份有限公司（「本公司」）

股份代號：1543

交易：有關向廣東耀達融資租賃有限公司注資的關連及須予披露交易以及所得款項用途之變動

主體事項：根據上市規則第14.62(3)條確認有關盈利預測

吾等茲提述本公司日期為2019年2月22日內容有關有關標題所述事項的公告（「公告」）。除另有指明者外，本函件所用詞彙與公告所界定者具有相同涵義。

吾等茲提述評估師就廣東耀達所有資產及負債於2018年10月31日的估值所發出並按收益法編製日期為2019年2月16日的評估報告，該估值構成上市規則第14.61條項下的盈利預測。

吾等已與評估師討論不同範疇，包括編製評估報告所依據基準及假設，並已審閱評估師負責的評估報告。吾等亦已考慮申報會計師畢馬威會計師事務所就盈利預測的計算在所有重大方面是否已按評估報告所載基準及假設妥善編製所發出的報告。

根據上市規則第14.62(3)條的要求，董事會認為評估師所編製的評估報告乃經審慎周詳查詢後作出。

此 致

香港
中環康樂廣場8號
交易廣場2期12樓
香港聯合交易所有限公司

上市部 台照

代表董事會
廣東中盈盛達融資擔保投資股份有限公司

吳列進

主席

謹啟

2019年2月22日

下列乃來自評估師編製的評估報告概要，旨在載入本通函。附件所界定詞彙僅適用本附錄。

本文件的英文版本僅供參考。倘中英文版本存在差異，概以中文版為準。

**廣東中盈盛達融資擔保投資股份有限公司擬增資擴股事宜
所涉及的廣東耀達融資租賃有限公司的
股東全部權益價值評估項目**

資產評估報告

廣京評字JX[2019]CAN020014號

廣東京信房地產土地資產評估有限公司

二〇一九年二月十六日

目錄

資產評估師聲明	45
資產評估報告摘要	47
資產評估報告正文	54
一、委託人、被評估單位和委託人以外的其他評估報告使用者	54
二、評估目的	59
三、被評估單位和評估範圍	60
四、價值類型及其定義	72
五、評估基準日	73
六、評估依據	74
七、評估方法	77
八、評估程序實施過程和情況	103
九、評估假設	105
十、評估結論	107
十一、特別事項說明	112
十二、評估報告使用限制說明	113
十三、評估報告日	114
十四、評估機構和資產評估師簽章	114
評估報告附件	115

資產評估師聲明

- 一、我們在執行本資產評估業務的過程中，遵循相關法律、法規和資產評估準則，恪守獨立、客觀和公正的原則；根據我們在執業過程中收集的資料，評估報告陳述的內容是客觀的，並對評估結論合理性承擔相應的法律責任。
- 二、被評估單位涉及的資產、負債清單由委託人、被評估單位申報並經其簽章確認；提供必要的資料並保證所提供資料的真實性、合法性、完整性，恰當使用評估報告及其評估結論是委託人和相關當事方的責任。
- 三、我們與評估報告中的被評估單位沒有現存或者預期的利益關係；與相關當事方沒有現存或者預期的利益關係，對相關當事方不存在偏見。
- 四、我們已對評估報告中的被評估單位及其所涉及資產進行現場調查；我們已對被評估單位及其所涉及資產的法律權屬狀況給予必要的關注，對被評估單位及其所涉及資產的法律權屬資料進行了必要的查驗，並對已經發現的問題進行了如實披露，且已提請委託人及相關當事方完善產權以滿足出具評估報告的要求。
- 五、評估報告中的分析、判斷和結論受本評估報告中載明的假設和限定條件的限制；我們認為本評估報告中載明的假設條件在評估基準日是合理的，當未來經濟環境發生較大變化時，我們將不承擔由於假設條件改變而推導出不同評估結論的責任。評估報告使用者應當充分考慮本評估報告中載明的假設條件、限定條件、特別事項說明及其對評估結論的影響。
- 六、評估報告中的評估結論是在評估假設和限制條件下，為本評估報告列明的評估目的而提出的被評估單位於評估基準日的價值參考意見。評估報告使用者應當根據評估基準日後的資產狀況和市場變化情況合理使用評估報告和評估結論，不應當將評估結論視為是對被評估單位可實現價格的保證。因使用不當造成的後果與簽署本報告的資產評估師及所在機構無關。

七、我們及所在機構具備從事本評估業務所需的執業資質和相關專業評估經驗。本次評估除已在評估報告中披露的引用其他機構或專家的工作外，沒有引用其他機構或專家的工作成果。

廣東中盈盛達融資擔保投資股份有限公司擬增資擴股事宜所涉及的
廣東耀達融資租賃有限公司的股東全部權益價值評估項目

資產評估報告摘要

廣京評字JX[2019]CAN020014號

廣東中盈盛達融資擔保投資股份有限公司：

廣東京信房地產土地資產評估有限公司接受 貴公司的委託，根據有關法律、法規和資產評估準則、資產評估原則，按照必要的評估程序，採用資產基礎法(成本法)及收益法對 貴公司擬增資擴股事宜所涉及的廣東耀達融資租賃有限公司的股東全部權益於2018年10月31日的市場價值進行了評估。現將資產評估情況摘要報告如下：

一、評估目的

根據《廣東耀達融資租賃有限公司第二屆董事會第一次會議決議》，會議批准廣東耀達融資租賃有限公司增資擴股方案。廣東耀達融資租賃有限公司擬將註冊資本增加至人民幣42,500萬元(其中佛山市金融投資控股有限公司認購1500萬股，增資後股權比例為24.71%；佛山市汽車運輸集團有限公司認購1750萬股，增資後股權比例為14%；廣東中盈盛達融資擔保投資股份有限公司認購9250萬股，增資後股權比例為21.76%)。

本次評估的目的是為廣東中盈盛達融資擔保投資股份有限公司擬增資擴股事宜所涉及的廣東耀達融資租賃有限公司的股東全部權益於評估基準日的市場價值提供參考意見。

二、被評估單位和範圍

本次評估的被評估單位為廣東耀達融資租賃有限公司於評估基準日經審計的股東全部權益。評估範圍為廣東耀達融資租賃有限公司於評估基準日經審計的全部資產及負債。

三、價值類型

本次評估選取市場價值作為本評估報告的評估結論的價值類型。

四、評估基準日

評估基準日為2018年10月31日，一切取價標準均為評估基準日有效的價格標準。

五、評估方法

本次採用資產基礎法(成本法)及收益法進行評估。

六、評估結論

(一) 評估結論及其分析

截至評估基準日2018年10月31日，被評估單位經審計確認的資產總額賬面值為人民幣170,074.56萬元，負債總額賬面值為人民幣134,700.03萬元，淨資產賬面值為人民幣35,374.53萬元。經採用資產基礎法(成本法)及收益法進行評估。

1、資產基礎法(成本法)評估結果

總資產評估值為人民幣170,912.42萬元，總負債評估值為人民幣134,700.03萬元，股東全部權益評估值為人民幣36,212.39萬元(人民幣三億陸仟貳佰壹拾貳萬三仟玖佰元整)，評估增值額為人民幣837.86萬元，增值率為2.37%。

各類資產、負債及淨資產評估結果詳見下表：

資產基礎法(成本法)結果匯總表

單位：人民幣萬元

項目	賬面價值 A	評估價值 B	增減值 C = B - A	增值率% D = C / A × 100%
1 流動資產	124,622.23	125,343.52	721.29	0.58%
2 非流動資產	45,452.33	45,568.90	116.57	0.26%
3 其中：可供出售金融資產	—	—	—	—
4 持有至到期投資	—	—	—	—
5 長期應收款	45,020.95	45,490.14	469.19	1.04%
6 長期增資擴股	—	—	—	—
7 投資性房地產	—	—	—	—
8 固定資產	47.02	47.20	0.18	0.38%
9 在建工程	—	—	—	—
10 工程物資	—	—	—	—
11 固定資產清理	—	—	—	—

項目	賬面價值 A	評估價值 B	增減值 C = B - A	增值率% D = C/A × 100%
12 生產性生物資產	—	—	—	—
13 油氣資產	—	—	—	—
14 無形資產	0.36	0.36	—	—
15 開發支出	—	—	—	—
16 商譽	—	—	—	—
17 長期待攤費用	31.20	31.20	—	—
18 遞延所得稅資產	352.79	—	-352.79	-100.00%
19 其他非流動資產	—	—	—	—
20 資產總計	170,074.56	170,912.42	837.86	0.49%
21 流動負債	98,117.13	98,117.13	—	—
22 非流動負債	36,582.90	36,582.90	—	—
23 負債合計	134,700.03	134,700.03	—	—
24 淨資產(所有者權益)	35,374.53	36,212.39	837.86	2.37%

註：資產評估結果增減值原因分析說明：

- (1) 應收賬款增值原因分析：各種應收款項在核實無誤的基礎上，根據每筆款項可能收回的數額確定評估值。本次評估根據應收賬款的實際壞賬額評估應收賬款價值，由於審計報告每筆應收賬款都計提壞賬準備，因此出現增值。
- (2) 一年內到期的非流動資產增值原因分析：一年內到期的租賃款為被評估單位目前正在履行中的融資租賃項目應收租賃費，評估人員查驗了相關融資租賃合同和原始入賬憑證，核實了長期應收款核算內容的真實性和準確性等，以核實後的一年期長期應收款確定評估值；本次評估根據一年內到期的非流動資產的實際壞賬額評估一年內到期的非流動資產價值，由於審計報告每筆一年內到期的非流動資產都計提壞賬準備，因此出現增值。
- (3) 長期應收款增值原因分析：納入評估範圍內的長期應收款為被評估單位目前正在履行中的融資租賃項目應收租賃費，評估人員查驗了相關融資租賃合同和原始入賬憑證，核實了長期應收款核算內容的真實性和準確性。長期應收款採用個別認定的方法估計評估風險損失。按以上標準，確定評估風險損失，以長期應收款減去評估風險損失後的金額確定評估值，由於審計報告每筆長期應收款都計提壞賬準備，因此出現增值。
- (4) 固定資產增值原因分析：經重新評估，機器設備類固定資產重置價格採用成本法，即在持續使用的前提下，以重新購置該項資產的現行市值為基礎確定重置成本，同時通過現場勘察和綜合技術分析

確定成新率，據此計算評估值。由於採用了成本法對機器設備進行評估，主要由於會計上的折舊攤銷比機器設備實際的折舊快，機器設備重置成本變化不大，因此出現增值。

- (5) 無形資產減值原因分析：無形資產主要為外購軟件，通過向市場詢價，該類型軟件市場價格有所下降，採用市場法計算評估值，因此出現減值。
- (6) 遞延所得稅資產減值原因分析：遞延所得稅資產為資產減值準備產生的，本次評估為零，因此出現減值。

2、收益法評估結果

採用收益法對廣東耀達融資租賃有限公司的股東全部權益評估值為人民幣36,512.86萬元(人民幣大寫三億陸仟伍佰壹拾貳萬捌仟陸佰元整)，評估值較賬面淨資產增值人民幣1,138.33萬元，增值率為3.22%。

股東全部權益價值測算表

單位：人民幣萬元

項目	金額
七、自由現金流現值	36,512.86
加：非經營性資產	0
加：溢餘資產	0
加：長期增資擴股價值	0
加：持有至到期投資價值	0
加：遞延所得稅資產	0
減：非經營資產負債淨值	0
減：遞延收益	0
八、股東全部權益	36,512.86

(三) 評估結果選取說明

資產基礎法與收益法評估結論差異額為人民幣300.47萬元，差異率為0.83%，差異的主要原因：

資產基礎法為從資產重置的角度評價資產的公平市場價值，僅能反映企業資產的自身價值，而不能全面、合理的體現各項資產綜合的獲利能力及企業的成長性，並且也無法涵蓋諸如在執行合同、客戶資源、商譽、人力資源等無形資產的價值。

收益法是採用預期收益折現的途徑來評估企業價值，不僅考慮了企業以會計原則計量的資產，同時也考慮了在資產負債表中無法反映的企業實際擁有或控制的資源，如在執行合同、客戶資源、銷售網絡、潛在項目、企業資質、人力資源、雄厚的產品研發能力等，而該等資源對企業的貢獻均體現在企業的淨現金流中，所以，收益法的評估結論能更好體現企業整體的成長性和盈利能力。

我們認為資產的價值通常不是基於重新購建該等資產所花費的成本而是基於市場參與者對未來收益的預期。評估師經過對被評估單位財務狀況的調查及經營狀況分析，結合本次資產被評估單位、評估目的，適用的價值類型，經過比較分析，認為收益法的評估結論更全面、合理地反映企業的內含價值，故本次評估採用收益法評估結果作為本次評估的最終評估結論，即廣東耀達融資租賃有限公司的股東全部權益價值為人民幣36,512.86萬元(人民幣大寫三億陸仟伍佰壹拾貳萬捌仟陸佰元整)，評估值較賬面淨資產增值人民幣1,138.33萬元，增值率為3.22%。

七、特別事項說明

本評估報告中陳述的特別事項是指在已確定評估結果的前提下，評估人員已發現可能影響評估結論，但非評估人員執業水平和能力所能評定的有關事項。

- (一) 根據被評估單位廣東耀達融資租賃有限公司的承諾，確定納入評估範圍的資產不存在產權瑕疵。
- (二) 截止2018年10月31日，耀達融資租賃公司賬面反映的財務狀況與清產核資審計後財務狀況對比如下表：

項目	2018年10月31日	2018年10月31日	增減額(±)
	賬面數額	清產核資審定數額	
	1	2	3=2-1
資產總額	1,687,671,491.89	1,700,745,624.24	13,074,132.35
負債總額	1,335,367,079.86	1,347,000,273.50	11,633,193.64
所有者權益總額	352,304,412.03	353,745,350.74	1,440,938.71

- (三) 根據被評估單位廣東耀達融資租賃有限公司的承諾，確定納入評估範圍的資產、負債不涉及未決事項、或有事項、法律糾紛等不確定因素。
- (四) 本評估報告未有考慮由於具有控制權或者缺乏控制權可能產生的溢價或折價對被評估單位價值的影響。
- (五) 評估時未考慮資產評估增、減值需作納稅調整對評估結果的影響。
- (六) 抵押及擔保事項：被評估單位於評估基準日的短期借款為29項，合共人民幣321,201,945.38元；長期借款為35項，合共人民幣365,656,285.13元；被評估單位未有申報其或有負債、或有資產。本次評估以被評估單位對委估資產擁有完全權利為基礎，未考慮可能存在的抵押、擔保等他項權利對評估價值的影響。
- (七) 本評估報告結論僅供委託人為上述評估目的使用，評估師的責任是就該項評估目的下的資產價值量發表專業意見，評估師和評估機構所出具的評估報告不代表對評估目的所涉及之經濟行為的任何判斷。
- (八) 本次評估中所採用的財務歷史數據及未來預測數據均依據被評估單位提供的數據為基礎，資產評估師在盡職調查的基礎上做出的專業判斷，評估師及評估機構所做的專業判斷的合理性等將會對評估結果產生一定的影響。
- (九) 根據被評估單位廣東耀達融資租賃有限公司的承諾，確定在評估基準日期後，評估報告出具之前，無重大期後事項需披露。
- (十) 不同的資產、財務狀況指標數據可能引起評估價值的變化，特此提請報告使用者注意。

八、評估報告日

本評估報告的評估報告日為2019年2月16日。

本評估報告使用者在應用本評估結論時應注意特別事項對評估結論的影響。本評估結論的有效使用期限為一年(即：有效期自2018年10月31日起至2019年10月30日止)，自評估基準日起計算，超過一年需聘請中介機構重新對委評資產進行評估。

以上內容摘要評估報告書正文，欲了解本評估項目的詳細情況和合理理解評估結論，應當閱讀評估報告正文。

廣東中盈盛達融資擔保投資股份有限公司擬增資擴股事宜所涉及的
廣東耀達融資租賃有限公司的股東全部權益價值評估項目

資產評估報告正文

廣京評字JX[2019]CAN020014號

廣東中盈盛達融資擔保投資股份有限公司：

廣東京信房地產土地資產評估有限公司接受 貴公司的委託，根據有關法律、法規和資產評估準則、資產評估原則，按照必要的評估程序，採用資產基礎法(成本法)及收益法對廣東中盈盛達融資擔保投資股份有限公司擬增資擴股事宜所涉及的廣東耀達融資租賃有限公司的股東全部權益在2018年10月31日的市場價值進行了評估。現將資產評估情況報告如下：

一、委託人、被評估單位和委託人以外的其他評估報告使用者

(一) 委託人概況

委託人廣東中盈盛達融資擔保投資股份有限公司

1、 廣東中盈盛達融資擔保投資股份有限公司基本情況

企業全稱： 廣東中盈盛達融資擔保投資股份有限公司；
統一社會信用代碼： 91440600749993593Y；
類型： 股份有限公司(上市、自然人投資或控股)；
法定代表人： 吳列進；
註冊資本： 人民幣156,079.2687萬元；
住所： 佛山市禪城區汾江中路215號創業大廈二十二樓2202-2212單元；
經營範圍： 為企業及個人提供貸款擔保、票據承兌擔保、貿易融資擔保、項目融資擔保、信用證擔保等融資性擔保；兼營訴訟保全擔保、履約擔保業務，與擔保業務有關的融資諮詢、財務顧問等中介服務，以自有資金進行投資。(依法須經批准的項目，經相關部門批准後方可開展經營活動)

成立日期： 2003年05月23日

(二) 被評估單位概況

1、 被評估單位為廣東耀達融資租賃有限公司

(1) 基本情況

企業全稱： 廣東耀達融資租賃有限公司；
統一社會信用代碼： 914403003592412499；
類型： 有限責任公司(台港澳與境內合資)；
法定代表人： 方利平；
註冊資本： 人民幣30,000萬元；
住所： 佛山市南海區桂城街道燈湖東路1號友邦金融中心二座實際樓層第28層(名義樓層第31層)D單位(住所申報)；
經營範圍： 融資租賃業務(金融業務除外)；租賃業務；向國內外購買租賃資產；租賃財產的殘值處理及維修；租賃交易諮詢和擔保；兼營與主營業務相關的商業保理業務。(以上項目不涉及外商投資准入特別管理措施)(依法須經批准的項目，經相關部門批准後方可開展經營活動。)(依法須經批准的項目，經相關部門批准後方可開展經營活動)
成立日期： 2015年11月06日

(2) 被評估單位股權結構現狀及經營狀況

2015年11月06日廣東耀達融資租賃有限公司成立，由佛山市公用事業控股有限公司、(中國香港)福冠集團有限公司、廣東維基投資有限公司、佛山市汽車運輸集團有限公司、佛山市華傑投資有限公司、佛山市精準機合投資有限公司共同出資組建，股東出資方式為貨幣出資，實際出資金額為人民幣30000萬元，出資金額及股權結構如下：

序號	股東名稱	投入日期	股權比例	賬面價值
1	佛山市公用事業控股有限公司	2015年	30.00%	90,000,000.00
2	(中國香港)福冠集團有限公司	2016年4月	25.00%	75,000,000.00
3	佛山市精準機合投資有限公司	2016年4月	6.00%	18,000,000.00
4	廣東維基投資有限公司	2015年	20.00%	60,000,000.00
5	佛山市汽車運輸集團有限公司	2015年	14.00%	42,000,000.00
6	佛山市華傑投資有限公司	2015年	5.00%	15,000,000.00
	合計		<u>100.00%</u>	<u>300,000,000.00</u>

2017年9月27日廣東耀達融資租賃有限公司股東佛山市公用事業控股有限公司將其30%的股權轉讓給其全資子公司佛山市金融投資控股有限公司，出資金額及股權結構如下：

股權結構如下表所示：

序號	股東名稱	投入日期	股權比例	賬面價值
1	(中國香港) 福冠集團有限公司	2016年4月	25.00%	75,000,000.00
2	佛山市精準機合投資有限公司	2016年4月	6.00%	18,000,000.00
3	廣東維基投資有限公司	2015年	20.00%	60,000,000.00
4	佛山市汽車運輸集團有限公司	2015年	14.00%	42,000,000.00
5	佛山市華傑投資有限公司	2015年	5.00%	15,000,000.00
6	佛山市金融投資控股有限公司	2017年11月	30.00%	90,000,000.00
合計			<u>100.00%</u>	<u>300,000,000.00</u>

出資金額經立信會計師事務所(特殊普通合夥)於2019年1月31日信會師報字[2019]第ZC30001號清產核資報告予以確認。

近幾年財務狀況及經營業績概況見下表

單位：人民幣元

項目	2015年12月31日	2016年12月31日	2017年12月31日	2018年10月31日
總資產	116,987,947.30	688,235,931.34	1,225,495,764.40	1,700,745,624.24
負債	36,412.40	375,139,513.46	892,369,384.36	1,347,000,273.50
淨資產	116,951,534.90	313,096,417.88	333,126,380.04	353,745,350.74
項目	2015年度	2016年度	2017年度	2018年10月31日
主營業務收入	0	31,376,154.79	90,881,585.97	100,455,950.91
主營業務利潤	-48,465.10	17,558,016.29	40,127,168.78	49,622,165.56
淨利潤	-48,465.10	13,144,882.98	30,040,905.66	37,178,031.99

上述2015年–2016年財務狀況和經營狀況經過立信會計師事務所(特殊普通合夥)出具的信會師報字[2017]第ZC30033號審計確認。2017年財務狀況和經營狀況經過中天運會計師事務所(特殊普通合夥)出具的中天運[2018]審字第90886號審計確認。2018年10月31日財務狀況由委託人提供的《關於廣東耀達融資租賃有限公司清產核資專項審計報告》(編號信會師報字[2019]第ZC30001號)予以確認，經營狀況根據委託人提供的財務報表確認。

(3) 公司業務及主要產品

廣東耀達融資租賃有限公司首期註冊資本為人民幣3億元，是佛山市資本規模最大、佛山市一家國有控股的混合所有制中外合資融資租賃公司。耀達融資租賃公司將以國家產業政策及佛山產業規劃為導向，以佛山城市基礎設施建設項目為重點，以廣東省打造珠江西岸國內領先、具有國際競爭力的先進裝備製造產業基地為發展契機，力爭五年內成為一家綜合實力居前、專業特色明顯、盈利能力領先、資產質量優良、品牌形象良好，面向珠三角地區、輻射華南、華東地區的專業融資租賃公司。

公司主要服務領域包括廣東耀達融資租賃公司未來將以適應高端裝備製造企業和終端用戶的需求為出發點，大力拓展國內外資融資租賃公司業務佔比較低的廠商租賃和直接租賃業務。通過直接面向生產型企業需求的融資租賃產品，將有利於推動先進裝備製造產業產、銷、後服務的融合，從而加速建設珠江西岸先進裝備製造產業帶，促進先進裝備製造業的整體轉型升級，為拓寬中小企業融資渠道、推進國有企業資源整合、協助社會事業發展貢獻力量。

具體服務領域如下：

A、直接融資租賃

融資租賃公司購進承租人選定設備，並將其出租給承租人使用，租賃期滿時承租企業按合同約定的設備留購價格即可取得設備所有權。

B、售後回租

承租人將自有設備的所有權以公允價值轉讓給融資租賃公司，再通過以融資租賃公司簽訂回租合同租入該設備。

C、商業保理

供應商將基於其與採購商訂立的貨物銷售／服務合同所產生的應收賬款轉讓給保理商，由保理商為其提供應收賬款融資、應收賬款管理及催收、信用風險管理等綜合金融服務的貿易融資工具。商業保理的本質是供貨商基於商業交易，將核心企業(即採購商)的信用轉為自身信用，實現應收賬款融資。

(三) 委託人和被評估單位的關係

在本次評估中，廣東中盈盛達融資擔保投資股份有限公司擬通過增資成為被評估單位廣東耀達融資租賃有限公司股東。

(四) 其他評估報告使用者

其他評估報告使用者為與本評估報告載明的評估目的之實現相對應的經濟行為密切相關的單位，具體為被評估單位、被評估單位的股東、國家法律法規規定的評估報告使用者。

二、評估目的

根據《廣東耀達融資租賃有限公司第二屆董事會第一次會議決議》，會議批准廣東耀達融資租賃有限公司增資擴股方案。廣東耀達融資租賃有限公司擬將註冊資本增加至42,500萬元(其中佛山市金融投資控股有限公司認購1500萬股，增資後股權比例為24.71%；佛山市汽車運輸集團有限公司認購1750萬股，增資後股權比例為14%；廣東中盈盛達融資擔保投資股份有限公司認購9250萬股，增資後股權比例為21.76%)。

本次評估的目的是為廣東中盈盛達融資擔保投資股份有限公司擬增資擴股事宜所涉及的廣東耀達融資租賃有限公司的股東全部權益於評估基準日的市場價值提供參考意見。

三、被評估單位和評估範圍

(一) 被評估單位及範圍概況

1、被評估單位

本次評估的被評估單位為廣東耀達融資租賃有限公司於評估基準日經審計的股東全部權益。評估範圍為廣東耀達融資租賃有限公司於評估基準日經審計的全部資產及負債。

截至評估基準日，被評估單位經審計確認的資產總額賬面值為人民幣170,074.56萬元（其中：流動資產人民幣124,622.23萬元，非流動資產人民幣45,452.33萬元），負債總額賬面值為人民幣134,700.03萬元（其中：流動負債人民幣98,117.13萬元，非流動負債人民幣36,582.90萬元），淨資產賬面值為人民幣35,374.53萬元。

科目名稱	賬面價值
一、流動資產合計	1,246,222,297.12
貨幣資金	299,995,461.99
交易性金融資產	—
應收票據	—
應收賬款	372,993,170.78
預付款項	7,621.99
應收利息	95,118.75
應收股利	—
其他應收款	7,019,809.51
存貨	—
一年內到期的非流動資產	551,111,114.10
其他流動資產	15,000,000.00
二、非流動資產合計	454,523,327.12
可供出售金融資產	—
持有至到期投資	—
長期應收款	450,209,543.40
長期增資擴股	—
投資性房地產	—
固定資產	470,235.41
在建工程	—
工程物資	—
固定資產清理	—
生產性生物資產	—
油氣資產	—
無形資產	3,618.07
開發支出	—
商譽	—

科目名稱	賬面價值
長期待攤費用	311,994.54
遞延所得稅資產	3,527,935.70
其他非流動資產	—
三、資產總計	1,700,745,624.24
四、流動負債合計	981,171,296.49
短期借款	321,201,945.38
交易性金融負債	—
應付票據	—
應付賬款	318,000.00
預收款項	16,686,763.42
應付職工薪酬	—
應交稅費	8,496,876.29
應付利息	3,346,156.40
應付股利	4,500,000.00
其他應付款	190,588,646.98
一年內到期的非流動負債	436,032,908.02
其他流動負債	—
五、非流動負債合計	365,828,977.01
長期借款	365,656,285.13
應付債券	—
長期應付款	172,691.88
專項應付款	—
預計負債	—
遞延所得稅負債	—
其他非流動負債	—
六、負債總計	1,347,000,273.50
七、淨資產(所有者權益)	353,745,350.74

上述報表中的財務數據由被評估單位提供，經立信會計師事務所(特殊普通合夥)審計確認，並出具報告文號為信會師報字[2019]第ZC30001號的清產核資專項審計報告。本次被評估單位和範圍與經濟行為所涉及的被評估單位和範圍一致。

2、被評估單位現採用的主要會計政策

(1) 會計制度

執行《企業會計準則》及其補充規定。

(2) 會計年度

會計年度為公曆1月1日起至12月31日。

(3) 記賬本位幣

以人民幣為記賬本位幣。

(4) 記賬基礎和計價原則

以權責發生制為記賬基礎，以歷史成本為計價原則。

(5) 現金及現金等價物的確定標準

在編製現金流量表時，將庫存現金以及可以隨時用於支付的存款確認為現金。將同時具備期限短（從購買日起三個月內到期）、流動性強、易於轉換為已知現金、價值變動風險很小的投資，確定為現金等價物。

(6) 金融工具

1. 金融工具的分類

金融資產和金融負債於初始確認時分類為：以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產或金融負債，包括交易性金融資產或金融負債；持有至到期投資；應收款項；可供出售金融資產；其他金融負債等。

2. 金融工具的確認依據和計量方法

1) 以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產(金融負債)

取得時以公允價值(扣除已宣告但尚未發放的現金股利或已到付息期但尚未領取的債券利息)作為初始確認金額，相關的交易費用計入當期損益。

持有期間將取得的利息或現金股利確認為投資收益，期末將公允價值變動計入當期損益。

處置時，其公允價值與初始入賬金額之間的差額確認為投資收益，同時調整公允價值變動損益。

2) 持有至到期投資

取得時按公允價值(扣除已到付息期但尚未領取的債券利息)和相關交易費用之和作為初始確認金額。

持有期間按照攤餘成本和實際利率計算確認利息收入，計入投資收益。實際利率在取得時確定，在該預期存續期間或適用的更短期間內保持不變。

處置時，將所取得價款與該投資賬面價值之間的差額計入投資收益。

3) 應收款項

公司對外銷售商品或提供勞務形成的應收債權，以及公司持有的其他企業的不包括在活躍市場上有報價的債務工具的債權，包括應收賬款、其他應收款等，以向購貨方應收的合同或協議價款作為初始確認金額；具有融資性質的，按其現值進行初始確認。

收回或處置時，將取得的價款與該應收款項賬面價值之間的差額計入當期損益。

4) 可供出售金融資產

取得時按公允價值(扣除已宣告但尚未發放的現金股利或已到付息期但尚未領取的債券利息)和相關交易費用之和作為初始確認金額。

持有期間將取得的利息或現金股利確認為投資收益。期末以公允價值計量且將公允價值變動計入其他綜合收益。但是，在活躍市場中沒有報價且其公允價值不能可靠計量的權益工具投資，以及與該權益工具掛鉤並須通過交付該權益工具結算的衍生金融資產，按照成本計量。

處置時，將取得的價款與該金融資產賬面價值之間的差額，計入投資損益；同時，將原直接計入其他綜合收益的公允價值變動累計額對應處置部分的金額轉出，計入當期損益。

5) 其他金融負債

按其公允價值和相關交易費用之和作為初始確認金額。採用攤餘成本進行後續計量。

3. 金融資產轉移的確認依據和計量方法

公司發生金融資產轉移時，如已將金融資產所有權上幾乎所有的風險和報酬轉移給轉入方，則終止確認該金融資產；如保留了金融資產所有權上幾乎所有的風險和報酬的，則不終止確認該金融資產。

在判斷金融資產轉移是否滿足上述金融資產終止確認條件時，採用實質重於形式的原則。公司將金融資產轉移區分為金融資產整體轉移和部分轉移。金融資產整體轉移滿足終止確認條件的，將下列兩項金額的差額計入當期損益：

- 1) 所轉移金融資產的賬面價值；
- 2) 因轉移而收到的對價，與原直接計入所有者權益的公允價值變動累計額(涉及轉移的金融資產為可供出售金融資產的情形)之和。

金融資產部分轉移滿足終止確認條件的，將所轉移金融資產整體的賬面價值，在終止確認部分和未終止確認部分之間，按照各自的相對公允價值進行分攤，並將下列兩項金額的差額計入當期損益：

- 1) 終止確認部分的賬面價值；
- 2) 終止確認部分的對價，與原直接計入所有者權益的公允價值變動累計額中對應終止確認部分的金額(涉及轉移的金融資產為可供出售金融資產的情形)之和。

金融資產轉移不滿足終止確認條件的，繼續確認該金融資產，所收到的對價確認為一項金融負債。

4. 金融負債終止確認條件

金融負債的現時義務全部或部分已經解除的，則終止確認該金融負債或其一部分；本公司若與債權人簽定協議，以承擔新金融負債方式替換現存金融負債，且新金融負債與現存金融負債的合同條款實質上不同的，則終止確認現存金融負債，並同時確認新金融負債。

對現存金融負債全部或部分合同條款作出實質性修改的，則終止確認現存金融負債或其一部分，同時將修改條款後的金融負債確認為一項新金融負債。

金融負債全部或部分終止確認時，終止確認的金融負債賬面價值與支付對價(包括轉出的非現金資產或承擔的新金融負債)之間的差額，計入當期損益。

本公司若回購部分金融負債的，在回購日按照繼續確認部分與終止確認部分的相對公允價值，將該金融負債整體的賬面價值進行分配。分配給終止確認部分的賬面價值與支付的對價(包括轉出的非現金資產或承擔的新金融負債)之間的差額，計入當期損益。

5. 金融資產和金融負債的公允價值的確定方法

存在活躍市場的金融工具，以活躍市場中的報價確定其公允價值。不存在活躍市場的金融工具，採用估值技術確定其公允價值。在估值時，本公司採用在當前情況下適用並且有足夠可利用數據和其他信息支持的估值技術，選擇與市場參與者在相關資產或負債的交易中所考慮的資產或負債特徵相一致的輸入值，並優先使用相關可觀察輸入值。只有在相關可觀察輸入值無法取得或取得不切實可行的情況下，才使用不可觀察輸入值。

6. 金融資產(不含應收款項)減值的測試方法及會計處理方法

除以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產外，本公司於資產負債表日對金融資產的賬面價值進行檢查，如果有客觀證據表明某項金融資產發生減值的，計提減值準備。

1) 可供出售金融資產的減值準備

期末如果可供出售金融資產的公允價值發生嚴重下降，或在綜合考慮各種相關因素後，預期這種下降趨勢屬於非暫時性的，就認定其已發生減值，將原直接計入所有者權益的公允價值下降形成的累計損失一併轉出，確認減值損失。

對於已確認減值損失的可供出售債務工具，在隨後的會計期間公允價值已上升且客觀上與確認原減值損失確認後發生的事項有關的，原確認的減值損失予以轉回，計入當期損益。

可供出售權益工具投資發生的減值損失，不通過損益轉回。

2) 持有至到期投資的減值準備

持有至到期投資減值損失的計量比照應收款項減值損失計量方法處理。

(7) 應收款項壞賬準備

單項金額重大並單獨計提壞賬準備的應收款項：

單項金額重大的判斷依據或金額標準：本公司於資產負債表日，將餘額大於100萬元的非關聯方的其他應收款、預付賬款劃分為單項金額重大的應收款項。融資租賃業務、保理業務、委託貸款業務產生的應收款項不作為單項金額重大的應收款項，而是納入信用風險特徵組合計提。

單項金額重大並單獨計提壞賬準備的計提方法：

單獨進行減值測試，如有客觀證據表明其已發生減值，按預計未來現金流量現值低於

其賬面價值的差額計提壞賬準備，計入當期損益。單獨測試未發生減值的應收款項，將其歸入按賬齡組合計提減值準備的應收款項計提壞賬準備。

按信用風險特徵組合計提壞賬準備應收款項：

按信用風險特徵組合計提壞賬準備的計提方法

融資租賃業務、保理業務、委託貸款業務產生的應收款項	五級分類方法計提壞賬準備
一般不計提壞賬準備的應收款項組合	除有客觀證據表明其發生了減值的，一般不計提壞賬準備
除租金、委託貸款、保理款及一般不計提壞賬的應收款項之外的部分	餘額百分比法

組合中，採用五級分類方法計提壞賬準備的：

賬齡	計提比例(%)
正常類	1
關注類	3
次級類	30
可疑類	60
損失類	100

一般不計提壞賬準備的應收款項組合，主要包括員工備用金、押金、各類保證金、應收政府款項、應收關聯方款項等信用風險很小的應收款項。

組合中，採用餘額百分比法計提壞賬準備的：

	應收賬款 計提比例(%)	其他應收款 計提比例(%)
除租金、委託貸款、保理款及一般不計提壞賬的 應收款項之外的部分	0.5	0.5

單項金額不重大但單獨計提壞賬準備的應收款項：

對有客觀證據表明其已發生減值的單項非重大應收款項，單獨進行減值測試，根據其未來現金流量現值低於其賬面價值的差額計提壞賬準備。

(8) 存貨

1. 存貨的分類

存貨分類為：融資租賃資產。

2. 發出存貨的計價方法

存貨發出時按個別認定法計價。

3. 不同類別存貨可變現淨值的確定依據

期末按照單個存貨項目計提存貨跌價準備。

本公司的融資租賃資產均是為出租而持有的，且持有時一般已經有了具體的擬承租方，因此，期末存貨項目的可變現淨值以相關的合同價格為基礎確定。

(9) 固定資產

固定資產是指為生產商品、提供勞務、出租或經營管理而持有的並且使用期限超過一年的有形資產。

固定資產按實際成本計價，固定資產折舊採用直線法核算，並按固定資產類別、估計經濟使用年限和預計淨殘值率確定折舊率，各類固定資產的折舊年限和年折舊率如下：

資產類別	折舊年限(年)	預計淨殘值率(%)	年折舊率(%)
辦公傢俱	5	5	19
設備	5	5	19
運輸設備	10	5	10

已全額計提減值準備的固定資產，不再計提固定資產折舊。

已計提減值準備的固定資產，按照該項固定資產的賬面價值，以及尚可使用年限重新計算確定折舊率和折舊額。

(10) 無形資產

1. 無形資產的計價方法

1) 公司取得無形資產時按成本進行初始計量

外購無形資產的成本，包括購買價款、相關稅費以及直接歸屬於使該項資產達到預定用途所發生的其他支出。

2) 後續計量

在取得無形資產時分析判斷其使用壽命。

對於使用壽命有限的無形資產，在為企業帶來經濟利益的期限內按直線法攤銷；無法預見無形資產為企業帶來經濟利益期限的，視為使用壽命不確定的無形資產，不予攤銷。

(11) 長期待攤費用

長期待攤費用為已經發生，受益期限在一年以上的各項費用。

長期待攤費用按實際成本計價，在預計受益期限內分期平均攤銷，並以實際支出減去累計攤銷後的淨額在報表列示。

(12) 借款費用

為籌集生產經營資金而發生的借款費用計入當期損益；為構建固定資產而借入的專門借款所發生的借款利息，在所購建的固定資產達到預定可使用狀態前所發生的，計入所購建固定資產成本；在所購建的固定資產達到預定可使用狀態後所發生的，於發生當期直接計入當期損益。

利息資本化率的確定原則：為購建固定資產直接借入一筆專門借款，資本化率為該借款的利率；為購建固定資產借入一筆以上的專門借款，資本化率為這些專門借款的加權平均利率。

若固定資產的購建活動發生非正常中斷，並且中斷時間連續超過3個月，則暫停借款費用的資本化，將其確認為當期費用，直至資產的購建活動重新開始。

當所構建的固定資產達到預定可使用狀態時，停止借款費用的資本化。

(13) 收入

耀達融資租賃公司的主營業務收入主要是利息收入和諮詢服務收入，包括融資租賃項目的融資收益、商業保理業務的利息收入、諮詢服務。

1. 讓渡資產使用權收入確認的原則：

- 1) 相關的經濟利益很可能流入本公司；
- 2) 收入的金額能夠可靠地計量。

融資租賃項目的融資收入，在相關的合同已經簽訂、起租期已經開始後開始確認收入；商業保理業務和委託貸款業務在相關的合同已經簽訂、資金已經支付給客戶後開始確認收入。

利息收入按照他人使用本公司貨幣資金的時間和實際利率計算確定。

2. 提供勞務收入確認的原則：

- 1) 勞務已經提供；
- 2) 相關的經濟利益很可能流入本公司；
- 3) 收入的金額能夠可靠地計量。

本公司的提供勞務收入主要是諮詢服務收入，在相關的合同已經簽訂、合同約定的服務已經完成後確認收入。

(14) 主要稅種及稅率

1. 主要稅種及稅率

稅種	計稅依據	稅率
增值稅	按稅法規定計算的應稅服務收入為基礎計算銷項稅額，在扣除當期允許抵扣的進項稅額後，差額部分為應交增值稅	16%、6%
城市維護建設稅	按實際繳納的增值稅及消費稅計繳	7%
教育費附加	按實際繳納的增值稅及消費稅計繳	3%
地方教育費附加	按實際繳納的增值稅及消費稅計繳	2%
企業所得稅	按應納稅所得額計繳	25%

2. 稅收優惠

無。

(二) 被評估單位申報的賬面記錄或者未記錄的無形資產類型、數量、法律權屬狀況

無。

(三) 擔保、租賃及其或有負債(或有資產)等事項的情況

截至評估基準日，尚未發現被評估單位存在擔保等經濟行為。

租賃情況：廣東耀達融資租賃有限公司向佛山市物業資產經營有限公司租賃位於佛山市禪城區季華五路18號經華大廈十九層(自編21層)的商業房地產用作辦公場所，租賃面積為908m²，租期為2019年3月1日至2020年2月28日止，物業租金單價為38元/m²/月，月租金總價為34504元。本次評估未考慮租賃權權益。

(四) 被評估單位申報的表外資產的類型、數量

無。

(五) 引用其他機構出具的報告結論所涉及的資產類型、數量和賬面金額

本次評估報告中，基準日各項資產及負債的賬面值是由被評估單位按經立信會計師事務所(特殊普通合伙)審計調整後的資產、負債的數額進行申報的，本次涉及資產類型和賬面金額見後附的審計後報表。

除此之外未引用其他機構的報告。

四、價值類型及其定義

(一) 價值類型及其選取

資產評估價值類型包括市場價值和市場價值以外的價值(投資價值、在用價值、清算價值、殘餘價值等)兩種類型。經評估人員與委託人充分溝通後，根據本評估項目的評估目的、被評估單位的具體狀況及評估資料的收集情況等相關條件，選取適宜的價值類型，並與委託人就本次評估的價值類型達成了一致意見，最終選定市場價值作為本評估報告的評估結論的價值類型。

(二) 價值類型的定義

本評估報告書所稱市場價值是指自願買方和自願賣方在各自理性行事且未受任何強迫的情況下，被評估單位在評估基準日進行正常公平交易的價值估計數額。

(三) 選擇價值類型的理由

從評估目的看：本次評估的目的是委託人擬增資擴股提供被評估單位股東全部權益的參考意見，按市場價值類型評估能客觀、公允地反映評估基準日被評估單位股東全部權益量；從價值類型的選擇與評估假設的相關性看：本次評估的評估假設是立足於模擬一個完全公開和充分競爭的市場而設定的，即設定評估假設條件的目的在於排除非市場因素和非正常因素對評估結論的影響；從價值類型選擇慣例看：當對市場條件和被評估單位的使用等並無特別限制和要求時，應當選擇市場價值作為評估結論的價值類型。市場價值類型與其他價值類型相比，更能反映交易雙方的公平性和合理性，使評估結果能滿足本次評估目的之需要。

五、評估基準日

(一) 本項目評估基準日是**2018年10月31日**，該評估基準日與本次評估的《資產評估委託合同》載明的評估基準日一致。

(二) 確定評估基準日所考慮的主要因素

- 1、 評估基準日盡可能與評估人員實際實施現場調查的日期接近，使評估人員能更好的把握被評估單位所包含的資產、負債和整體獲利能力於評估基準日的狀況，以利於真實反映被評估單位在評估基準日的現時價值；
- 2、 評估基準日盡可能與評估目的所對應的經濟行為的計劃實施日期接近，使評估基準日的時點價值對擬實施的經濟行為更具有價值參考意義，以利於評估結論有效服務於評估目的。
- 3、 評估基準日盡可能為與評估目的所對應的經濟行為的計劃實施日期接近的會計報告日，使評估人員能夠較為全面地了解與被評估單位相關的資產、負債和未來整體獲利能力的整體情況，以利於評估人員進行系統的現場調查、收集評估資料等評估工作的開展。

經與委託人充分溝通並最終由委託人選取上述日期為本次評估的評估基準日。

六、評估依據

(一) 行為依據

- 1、資產評估委託合同。

(二) 法律法規依據

- 1、《中華人民共和國資產評估法》(中華人民共和國主席令第46號，2016年7月2日第十二屆全國人民代表大會常務委員會第二十一一次會議通過，自2016年12月1日起施行)；
- 2、《中華人民共和國物權法》(中華人民共和國主席令第62號，2007年3月16日第十屆全國人民代表大會第五次會議通過，自2007年10月1日起施行)；
- 3、《中華人民共和國公司法》(中華人民共和國主席令第42號，2013年12月28日十二屆全國人大常委會第六次會議審議並通過，自2014年3月1日起施行)；
- 4、《中華人民共和國企業國有資產基礎法》(中華人民共和國主席令第5號，2008年10月28日第十一屆全國人民代表大會常務委員會第五次會議通過，自2009年5月1日起施行)；
- 5、《國有資產評估管理辦法》(國務院令第91號，自1991年11月16日起施行)；
- 6、《國有資產評估管理辦法施行細則》(國資辦發[1992]36號，自1992年7月18日起施行)；
- 7、《國務院辦公廳轉發財政部〈關於改革國有資產評估行政管理方式加強資產評估監督管理工作意見〉的通知》(國辦發[2001]102號)；
- 8、《國有資產評估管理若干問題的規定》(財政部第14號令，自2002年1月1日起施行)；
- 9、《企業國有資產監督管理暫行條例》(國務院第378號令，2003年5月27日發佈，2011年1月8日修訂)；

- 10、《企業國有產權轉讓管理暫行辦法》(國務院國有資產監督管理委員會、財政部令第3號，自2004年2月1日起施行)；
- 11、《企業國有資產評估管理暫行辦法》(國務院國有資產監督管理委員會令第12號，自2005年9月1日起施行)；
- 12、《關於加強企業國有資產評估管理工作有關問題的通知》(國資委產權[2006]274號，2006年12月12日發佈)；
- 13、其他與資產評估相關的法律、法規。

(三) 評估準則依據

- 1、《資產評估基本準則》(財資[2017]43號)；
- 2、《資產評估職業道德準則》(中評協[2017]30號)；
- 3、《資產評估執業準則 — 資產評估程序》(中評協[2018]36號)；
- 4、《資產評估執業準則 — 資產評估報告》(中評協[2018]35號)；
- 5、《資產評估執業準則 — 資產評估委託合同》(中評協[2017]33號)；
- 6、《資產評估執業準則 — 資產評估檔案》(中評協[2018]37號)；
- 7、《資產評估執業準則 — 企業價值》(中評協[2017]36號)；
- 8、《資產評估執業準則 — 無形資產》(中評協[2017]37號)；
- 9、《資產評估執業準則 — 機器設備》(中評協[2017]39號)；
- 10、《企業國有資產評估報告指南》(中評協[2017]42號)；
- 11、《資產評估機構業務質量控制指南》(中評協[2017]46號)；
- 12、《資產評估價值類型指導意見》(中評協[2017]47號)；

13、《資產被評估單位法律權屬指導意見》(中評協[2017]48號)；

14、《金融不良資產評估指導意見》(中評協[2017]52號)；

15、《金融企業國有資產評估報告指南》(中評協[2017]43號)。

(四) 權屬依據

- 1、被評估單位的企業法人營業執照；
- 2、購置發票、機動車行駛證等權屬資料；
- 3、其他產權資料。

(五) 取價依據

- 1、立信會計師事務所(特殊普通合夥)出具的《關於廣東耀達融資租賃有限公司清產核資專項審計報告》(信會師報字[2019]第ZC30001號)；
- 2、被評估單位提供的原始會計報表、原始會計憑證、財務會計經營方面的資料、銀行提供的餘額表，以及有關協議、合同書、發票等財務資料；
- 3、《資產評估常用數據與參數手冊》(增訂版)；
- 4、證券市場歷史數據；
- 5、評估人員現場清查核實記錄、現場勘察所收集到的資料，以及評估過程中參數數據選取所收集到的相關資料；
- 6、設備有關詢價資料和參數資料；
- 7、被評估單位提供的其他有關資料。

七、評估方法

(一) 資產評估的基本方法

《資產評估準則 — 基本準則》、《資產評估準則 — 企業價值》和有關評估準則規定的基本評估方法包括市場法、收益法和資產基礎法(成本法)。根據本次評估目的、被評估單位、價值類型、資料收集情況等相關條件，分析收益法、市場法和成本法(資產基礎法)三種資產評估基本方法的適用性，恰當選擇一種或者多種資產評估基本方法。

1、市場法

市場法是指利用市場上同樣或類似股權的近期交易價格，經過直接比較或類比分析以估測被評估單位股權價值的評估方法。其使用的基本前提有：

- (1) 存在一個活躍的公開市場；
- (2) 公開市場上存在可比的企業股權及其交易活動。

2、收益法

收益法是指通過估測被評估單位未來預期收益的現值來判斷企業股權價值的評估方法。應用收益法必須具備的基本前提有：

- (1) 被評估單位的未來預期收益可以預測並可以用貨幣衡量；
- (2) 產權持有者獲得預期收益所承擔的風險可以預測並可用貨幣衡量；
- (3) 被評估單位預期獲利年限可以預測。

3、資產基礎法(成本法)

資產基礎法(成本法)即以重置各項生產要素為假設，先對評估範圍內的各單項資產運用相適宜的評估方法分別得出其評估值，累加求和後，再扣減相關負債的評估值，最後得出企業整體資產評估值，即所有者權益的評估值。

- (1) 被評估單位處於持續使用狀態或設定處於持續使用狀態；

(2) 可以調查取得購建被評估單位資產的現行途徑及相應的社會平均成本資料。

(二) 評估方法的選取理由

- 1、 本次評估目的是為委託人擬增資擴股事宜提供被評估單位股東全部權益價值之市場價值的參考依據，通過市場調查，難以採集具備可比性的交易案例作為參考比較，根據本次評估的資產特性，以及由於我國目前市場化、信息化程度尚不高，難於收集到足夠的同類企業產權交易案例，因此本次評估不宜採用市場比較法進行評估；
- 2、 截止評估基準日被評估單位各項資產、負債等會計資料齊備，滿足資產基礎法途徑評估的要求，故本次評估根據委託人評估目的及被評估單位的實際情況採用資產基礎法(成本法)進行評估；
- 3、 被評估單位已成立3年，目前已步入正常的發展軌道，經營條件完全具備，前景可以預期。考慮被評估單位的行業特徵、經營環境以及被評估單位自身的持續經營能力、獲利能力、資產質量，其未來收益能夠進行合理預測，未來收益的風險程度相對應的收益率能夠進行合理估算，因此具備了採用收益現值法評估的條件。

資產基礎法(成本法)是以重置各項生產要素為假設，先對評估範圍內的各單項資產運用相適宜的評估方法分別得出其評估值，累加求和後，再扣減相關負債的評估值，得出被評估單位股東全部權益的評估值，進而得出被評估單位股東全部權益的評估值。

收益法評估是以資產的預期收益為價值標準，反映的是資產的經營能力(獲利能力)的大小，這種獲利能力通常將受到宏觀經濟、政府控制、被評估單位經營管理以及資產的有效使用等多種條件的影響。

綜合以上分析結論後評估人員認本次評估在理論上和實務上可採用資產基礎法(成本法)及收益法進行評估。

(三) 評估的思路和方法

1、資產基礎法(成本法)

(1) 資產基礎法(成本法)評估的思路

資產基礎法(成本法)是指以被評估單位評估基準日的資產負債表為基礎，合理被評估單位表內及表外各項資產、負債價值，確定被評估單位價值的評估方法。其基本公式如下：

$$\text{股東全部權益評估值} = \text{各項資產評估值之和} - \text{各項負債評估值之和}$$

(2) 各類主要資產及負債的評估方法

A. 貨幣資金

以審核無誤的賬面值確定為評估值。

B. 應收款項

各種應收款項在核實無誤的基礎上，根據每筆款項可能收回的數額確定評估值。應收款項採用個別認定的方法估計評估風險損失。按以上標準，確定評估風險損失，以應收款項減去評估風險損失後的金額確定評估值。風險準備按評估有關規定評估為零。

C. 預付賬款

對預付賬款的評估，評估人員在對預付款項核實無誤的基礎上，借助於歷史資料和現在調查了解的情況，具體分析數額、發生時間和原因、收款人資金、信用、經營管理現狀等，未發現供貨單位有破產、撤銷或不能按合同規定按時提供貨物等情況，以調整後賬面值作為評估值。

D. 應收利息

評估中在核對賬賬、賬表、清單一致的基礎上，對其款項的發生時間、具體內容、形成原因進行了解分析，經查詢相關合同，利息計提正確，按照會計制度核實，未發現不符情

況。經分析核實後，根據應收利息可能收回的數額確定評估值，評估中對於部分難以估計可能發生損失金額的應收利息的評估，依據相關規定，參照被評估單位計提壞賬準備的方法進行估計。

E. 其他應收款

各種應收款項在核實無誤的基礎上，根據每筆款項可能收回的數額確定評估值。對於有充分理由相信全都能收回的，按全部應收款額計算評估值；對於很可能收不回部分款項的，在難以確定收不回款項的數額時，按財務上計算壞賬準備的方法，估計出這部分款項，再從這部分應收賬款總額中扣除得到評估值；對於符合有關管理制度規定應予核銷的或有確鑿證據表明無法收回的，按零值計算；各種情況計算出的評估值匯總即得出應收款項的評估值。壞賬準備評估值為零。

F. 一年期到期的非流動資產：包括一年內到期的售後回租款、直接租賃款。

一年內到期的租賃款為被評估單位目前正在履行中的融資租賃項目應收租賃費，評估人員查驗了相關融資租賃合同和原始入賬憑證，核實了長期應收款核算內容的真實性和準確性等。一年期到期的非流動資產採用個別認定的方法估計評估風險損失。按以上標準，確定評估風險損失，以一年期到期的非流動資產減去評估風險損失後的金額確定評估值。風險準備按評估有關規定評估為零。

G. 其他流動資產：主要為被評估單位的結構性存款，評估人員在收取相關合同的基礎上，核實其合法性、合理性、真實性和準確性後，按核實後的賬面價值確定評估價值。

H. 固定資產

(A) 機器設備類資產評估方法

根據被評估單位提供的設備明細清單，逐一進行了核對，做到賬表相符，同時通過對有關的合同、法律權屬證明及會計憑證審查核實對其權屬予以確認。在此基礎上，由工程技術人員對設備進行了必要的現場調查和核實。

因該等設備難以單獨預測其收益，同時難以收集市場交易案例，本次採用重置成本法進行評估，其計算公式

$$\text{評估淨值} = \text{重置全價} \times \text{成新率}$$

重置全價的估算：

1) 評估原值的確定

- A) 對於有類比價格的設備，主要參照國內、外市場評估基準日同類型設備的現行市價，同時考慮運雜費、安裝調試費、其他費用、資金成本等予以確定評估原值。
- B) 對於部分無類比價格的設備，依據有關的會計憑證核實其歷史成本，並根據國家機電產品市場同類設備價格變化作為價格指數調整的依據，用價格指數法予以確定評估原值。
- C) 對於少數訂做的設備，在依據有關會計憑證核實其原購置價格的基礎上，以核實後的賬面原值作為評估原值。
- D) 對於車輛，車輛的重置成本由購置價、車輛購置稅和牌照費等構成。車輛購置價選取當地汽車交易市場評估基準日的最新市場報價及成交價格資料確定。根據國家相關規定，車輛購置稅為汽車售價(不含稅)的10%。

$$\text{重置成本} = \text{購置價} + \text{購置價} / (1 + 17\%) \times \text{車輛購置稅率} + \text{牌照費等。}$$

- E) 對於電子設備，電子設備價值量較小，不需要安裝(或安裝由銷售商負責)以及運輸費用較低，參照現行市場購置價格確定重置成本。

2) 成新率的估算

在估算設備成新率時，根據各種設備自身特點及使用情況，綜合考慮設備的經濟壽命、技術壽命估算其尚可使用年限。

- A) 對於設備，通過對照設備銘牌技術參數、根據已使用年限、設計使用年限等對其實體性損耗作出大致判斷；通過查閱運行記錄、大修理記錄及現場實地勘察，與實際使用、維護人員座談等手段，根據設備已使用年限，設備所處的工作環境、維護保養狀況和目前的實際狀況，對其實體性損耗作出修正，結合現行設備技術狀況，綜合判斷尚可使用年限，從而對該等設備的成新率作出合理判定。
- B) 對於車輛的成新率，根據國家汽車報廢標準的相關規定和現場勘查的情況綜合評定。

$$\text{綜合成新率} = \text{理論成新率} \times 40\% + \text{技術鑒定成新率} \times 60\%$$

$$\text{其中：理論成新率} = \text{年限法成新率}$$

- C) 對於價值小的如電腦、手機等辦公設備，主要以使用年限法，綜合設備的使用維護和外觀現狀，估算其成新率。其估算公式如下：

$$\text{成新率} = (\text{經濟使用壽命年限} - \text{已使用年限}) \div \text{經濟使用壽命年限} \times 100\%$$

- D) 對於購置時間較長，已停產的辦公電子設備，直接按可變現淨值確定評估值。

I. 長期應收款

納入評估範圍內的長期應收款為被評估單位目前正在履行中的融資租賃項目應收租賃費，評估人員查驗了相關融資租賃合同和原始入賬憑證，核實了長期應收款核算內容的真實性和準確性。長期應收款採用個別認定的方法估計評估風險損失。按以上標準，確定評估風險損失，以長期應收款減去評估風險損失後的金額確定評估值。風險準備按評估有關規定評估為零。

J. 無形資產

賬面無形資產為其他無形資產，係公司外購的業務軟件。經核實，委評軟件正常使用，能滿足目前業務需求，由於委評軟件為成熟軟件，故以詢價後的結果作為評估值。

K. 長期待攤費用

長期待攤費用核算的內容為公司裝修款，評估人員收集了要、核實長期待攤費用涉及的內容、合同、發票、形成日期、攤銷期限、使用情況、會計處理等相關資料。同時經詢價了解，因裝修時間不長，價格變動較小，公司各期攤銷合理，賬面價值基本反映了長期待攤費用的現行價值，以審定後賬面值確認為評估值。

L. 遞延所得稅資產

遞延所得稅資產為被評估單位實行新會計準則，在評估基準日被評估單位應計提資產減值損失，及未應收賬款等計提壞賬準備和減值準備產生的，為會計和稅法在確認企業所得稅時的暫時性差異。評估人員首先對計提的合理性、遞延所得稅資產核算方法、適用稅率、權益期限等進行核實，判斷未來能否實現對所得稅的抵扣；然後按評估要求對所涉及的債權類資產據實進行評估，對壞賬準備按零值處理；再後將評估結果與賬面原金額進行比較，以評估所確定的風險損失對遞延所得稅資產的賬面記錄予以調整，從而得出評估值。

M. 其他流動資產

評估人員向有關部門了解其他流動資產形成原因，通過核查賬簿、原始憑證，核實其他流動資產的真實性和未來的相應權益。由於沒有證據表明不能收回相應權益，因此按照審核後的賬面價值作為評估值。

N. 流動負債具體評估方法

對評估範圍內的流動負債，以被評估單位申報的金額為基礎，對各項負債進行核實，判斷各筆債務是否是委估單位基準日實際承擔的，債權人是否存在。對被評估單位負債的評

估，主要是進行審查核實賬簿記錄，查閱了採購合同、納稅申報表等資料，對大額應付款項進行了函證核實，按評估基準日後被評估單位實際承擔的負債金額作為負債的評估值。

O. 非流動負債具體評估方法

對評估範圍內的非流動負債，以被評估單位申報的金額為基礎，對各項負債進行核實，判斷各筆債務是否是委估單位基準日實際承擔的，債權人是否存在。對被評估單位負債的評估，主要是進行審查核實賬簿記錄，查閱了採購合同、納稅申報表等資料，對大額應付款項進行了函證核實，按評估基準日後被評估單位實際承擔的負債金額作為負債的評估值。

2、收益法

本項目採用的現金流量折現法是指通過估算被評估單位未來預期的淨現金流量並採用適宜的折現率折算成現值，藉以確定評估價值的一種評估技術思路。現金流量折現法的適用前提條件：(1)被評估單位整體資產具備持續經營的基礎和條件，經營與收益之間存有較穩定的對應關係，(2)必須能用貨幣衡量其未來期望收益；(3)被評估單位所承擔的風險也必須是能用貨幣衡量。

採用現金流量折現法對未來預期現金流的預測，要求數據採集和處理符合客觀性和可靠性，折現率的選取較為合理。

本次評估選用現金流量折現法中的股權自由現金淨流量折現模型。現金流量折現法的描述具體如下：

(1) 基本計算模型

$$\text{股東全部權益價值} = \text{經營性資產價值} + \text{溢餘資產價值(包括長期投資價值)} - \text{溢餘負債價值} + \text{非經營性資產負債淨值}$$

1 經營性資產價值

經營性資產是指與被評估單位生產經營相關的，評估基準日後被評估單位股權自由現金流量預測所涉及的資產與負債。

經營性資產價值的計算公式為：

$$P = \left[\sum_{i=1}^n Ri(1+r)^{-i} + R_n / r(1+r)^{-n} \right]$$

其中：P為股東全部權益價值

Ri為明確預測期的第t期的股權自由現金淨流量

r為折現率(資本化率)

t為預測期

R_n為明確預測期後每年的股權自由現金淨流量

2 非經營性資產、負債價值

非經營性資產、負債是指與被評估單位生產經營無直接關係的，評估基準日後被評估單位自由現金流量預測不涉及的資產與負債。本次對非經營性資產、負債主要採用成本法進行單獨分析和評估。

3 溢餘資產價值

溢餘資產是指評估基準日超過被評估單位生產經營所需多餘的、評估基準日後被評估單位自由現金流量預測不涉及的資產。對溢餘資產主要採用成本法(或根據具體情況確定)進行單獨分析和評估。

4 折現率的確定

本次評估收益額口徑為股權自由現金流量，按照收益額與折現率口徑一致的原則，折現率採用權益資本成本模型(CAPM)確定，計算式如下：

本次評估採用權益資本成本確認折現率，按資本資產定價模型(CAPM)確定權益資本成本；

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

式中：

r_f ：無風險報酬率；

r_m ：市場預期報酬率；

ε ：被評估單位的特定風險；

β_e ：權益資本市場風險係數。

一、收益法估算過程

(一) 被評估單位股權自由現金流量的預測

對被評估單位的未來財務數據預測是以被評估單位2016年-2018年10月的經營業績為基礎，遵循中國現行的有關法律、法規，根據國家宏觀政策、國家及地區的宏觀經濟狀況、融資租賃行業狀況，被評估單位的發展規劃和經營計劃、優勢、劣勢、機遇、風險等，尤其是被評估單位所面臨的市場環境和未來的發展前景及潛力，經過綜合分析編製的，其中主要數據預測說明如下：

1、被評估單位營業收入的預測

被評估單位2016年至2018年10月主營業務收入情況

單位：人民幣萬元

項目／年度	2016年	增長率 (%)	2017年	增長率 (%)	2018年10月	增長率 (%)
主營業務收入	1,630.95054	—	7,032.342773	331.18%	7,678.363436	9.19%
其他業務收入	1,506.664939	—	2,055.815824	36.45%	2,367.231655	15.15%
銷售收入合計	3,137.615479	—	9,088.158597	189.65%	1,0045.59509	10.53%

從上表可以看出，被評估單位業務收入近年都有所增長，其中2018年前10個月的營業收入已超過上年的10.53%。

根據《2018年中國融資租賃業發展報告》，披露去年全國融資租賃業情況。根據監管機構的不同，融資租賃企業可分為金融租賃企業、內資和外資租賃企業。其中，金融租賃企業屬於金融機構，受銀保監會監管；而內資租賃企業和外資租賃企業(含中外合資、中外合作、外商獨資等)目前仍定位為非金融機構。

截至2018年底，全國融資租賃合同餘額約為人民幣66,500億元，比2017年底的人民幣60,800億元增加約人民幣5,700億元，增長9.38%。具體情況見下表：

2018年全國融資租賃業務發展情況(人民幣億元)

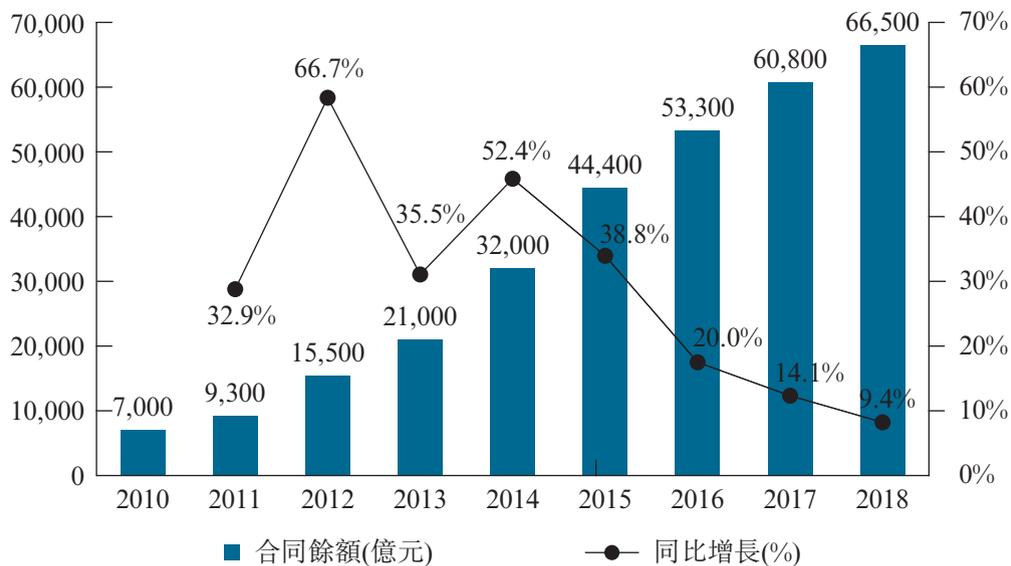
	2018年底	2017年底	增加	比上年底 增長 (%)	業務總量 行業佔比 (%)
融資租賃	25,000	22,800	2,200	9.65	37.6
內資租賃	20,800	18,800	2,000	10.64	31.3
外資租賃	<u>20,700</u>	<u>19,200</u>	<u>1,500</u>	<u>7.81</u>	<u>31.1</u>
總計	<u>66,500</u>	<u>60,800</u>	<u>5,700</u>	<u>9.38</u>	<u>100</u>

資料來源：中國租賃聯盟、聯合租賃研發中心，天津濱海融資租賃研究院

《融資租賃業發展報告》的數據來源於國家商務部統計信息，該報告作為行業藍皮書連續發佈多年，在行業內具有較高公信力。中國租賃聯盟由全國42家租賃行業組織和企業設立。中國租賃聯盟已編寫《租賃藍皮書 — 融資租賃業發展報告》和《融資租賃業年鑒》。聯合租賃研發中心為廣東聯合租賃有限公司的行業研究部門，為中國租賃聯盟創始人之一。天津濱海融資租賃研究院的主要工作職能為開展融資租賃相關研究；開展與融資租賃業相關的教育交流、諮詢、行業內部培訓及組織會展服務；編輯、出版融資租賃業相關的內部資料及刊物。

下圖為中國租賃聯盟、聯合租賃研發中心及前瞻產業研究院整理的2010–2018年中國融資租賃行業市場規模變化情況表，從下圖所載數據可以看出融資租賃行業市場規模增速逐年放緩，2018年下降至個位數增長。

2010–2018年中國融資租賃行業市場規模變化情況(單位：人民幣億元，%)



上文是對融資租賃行業整體情況的分析，我們希望通過在公開資料上收集一些關於融資租賃行業企業的營業收入增長情況，從微觀的角度，驗證融資租賃行業的營業收入增長情況。因此，我們參考了部分在全國中小企業股份轉讓系統(新三板)掛牌的融資租賃企業，在選擇參考公司的標準上，考慮了公司的註冊資本、成立日期、主營業務範圍的因素。

根據東方財富網，我們選取了3家公司(山東東海融資租賃股份有限公司(「東海融資租賃」)、福建福能融資租賃股份有限公司(「福能融資租賃」)、浙江康安融資租賃股份有限公司(「康安融資租賃」)，比較的三間公司的經營數據均能在公開資料中獲取，主營業務均為融資租賃，租賃業務開展區域均在中國大陸，與被評估單位一致。

從註冊資本方面考慮，能夠反映公司的資金實力等；註冊資本規模有康安融資租賃的人民幣1.9億元、福能融資租賃的人民幣3.1億元、東海融資租賃的人民幣5億元；從成立日期方面考慮，可以反映公司的客戶關係及行業經驗等；成立的時間有康安融資租賃的2003年、東海融資租賃的2011年、福能融資租賃的2012年。

我們選取了近三年營業收入平均增長水平的原因是參考國內A股主板上市條件及港股上市條件，對於企業的大部分要求提供的公司情況都是以三年為主。且算術平均數是一個良好的集中量數，具有反應靈敏、確定嚴密、簡明易解、計算簡單、適合進一步演算和較小受抽樣變化的影響等優點。因此，我們認為選取近三年的營業收入平均增長水平有一定理論基礎，能夠反映行業的發展趨勢。

上述三家企業近三年營業收入平均增長水平為9.3%，詳見下表。

	2017年年報	增長率	2016年年報	增長率	2015年年報	增長率	2014年年報	近三年營業 收入平均 增長水平
山東東海融資租賃股份有限公司								
一、營業總收入(元)	178,946,853.98	-7.52%	193,492,291.99	-7.29%	208,699,347.35	30.60%	159,802,955.39	5.26%
福建福能融資租賃股份有限公司								
一、營業總收入(元)	174,841,881.54	-7.07%	188,152,047.66	14.65%	164,108,971.78	3.66%	158,311,229.04	3.75%
浙江康安融資租賃股份有限公司								
一、營業總收入(元)	93,820,776.81	-8.28%	102,292,751.11	38.52%	73,848,577.86	26.43%	58,412,505.15	18.89%
平均增長率								<u>9.3%</u>

結合上述案例近年的業務收入增長率、政策預期、行業景氣、企業自身情況及經營策略進行分析：

這三家公司近1至2年的營業收入均出現下降跡象，從微觀角度印證租賃行業在近1至2年的營業收入增速放緩，不像前3至4年能夠實現爆發式增長的現象。在前面提及的三家公司在近年的營業收入增長為負，而被評估單位及行業整體近年仍在增長(增長放緩)，反映被評估單位的企業經營情況較優，因此更適宜採用行業整體情況進行預測，以避免受到個別企業經營情況(包括管理團隊水平及業務範圍)的影響。與此同時，我們注意到三家與被評估單位規模相似的公司近年營業收入出現負增長的情況，因此對被評估單位的營業收入作較保守的預測。

營業收入增長率的定義為年同比增長率，即較上年增長的百分比。我們預測2018年11-12月的營業收入按照2018前10個月的營業收入總額的月平均營業收入確定。

本次評估以2010至2018年中國融資租賃行業市場規模變化情況為基礎，結合被評估單位的規模、中國租賃行業的前景及評估目的。因此，預測被評估單位未來5年增長率較2018年行業整體9.4%低。預測其2019年至2023年主營業收入增長率分別為5%、5%、3%、3%、2%。其他業務收入增長率分別為2%、2%、2%、2%、1%。

2、被評估單位營業成本的預測

被評估單位2016年至2018年10月營業成本及佔比

單位：人民幣萬元

項目／年度	2016年	估營業 收入比例 (%)	2017年	估營業 收入比例 (%)	2018年10月	估營業 收入比例 (%)
主營業務成本	286.521512	17.57%	3,021.633618	42.97%	3,740.924928	48.72%
其他業務成本	43.333889	2.88%	0	0.00%	0	0
成本合計	329.855401	10.51%	3,021.633618	33.25%	3,740.924928	37.24%

被評估單位業務成本近年均都有所增長，主要是貨幣政策、借貸渠道等的影響，被評估單位融資的成本提高。但根據被評估單位自身現金流情況，減少對外貸款，合理運用自用資金開展業務，降低融資數量，並拓寬融資渠道以應對被評估單位融資的成本提高的問題。

根據分析前三年數據，2016年的營業成本與2017年、2018年10月差異較大，原因是被評估單位於2015年11月06日成立，2016年為被評估單位起步階段，業務開展未走入正常軌道，營業額不高，需要借貸資金數額少，因此營業成本佔營業收入的比例低。2017年至2018年10月，被評估單位營業額有了較大提高，相應被評估單位需要通過借貸獲取放貸資金，因此成本上升，且這兩期數據相近，適宜選用這兩年的數據為基礎。2018年的數據更加接近基準日，更能反映現時的借貸成本，銀行的借貸利率政策等因素，因此採取加權平均計算比例。

預測其2019年–2023年主營業務成本，預測其主營業務成本佔營業收入的比率水平按照2017年(權重40%)與2018年10月(權重60%)的加權平均確定，即46.42%。預計通過減少對外貸款，2019年起，主營業務成本會較46.42%下降2%，即45.49%。

3、稅金及附加的預測

被評估單位主營業務稅金及附加包括城市維護建設稅、教育費附加、地方教育費附加，詳細情況及佔主營業務收入比例見下表：

單位：人民幣萬元

序號	項目	2016年		2017年		2018年10月	
		金額	佔營業 收入比例 (%)	金額	佔營業 收入比例 (%)	金額	佔營業 收入比例 (%)
1	(增值稅)營業稅	0.98	0.03%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
2	城市維護建設稅	4.29	0.14%	0.00	0.00%	2.82	0.03%
3	教育費附加	2.77	0.09%	0.00	0.00%	2.02	0.02%
4	印花稅	16.66	0.53%	19.60	0.22%	11.28	0.11%
	合計	24.71	0.79%	19.60	0.22%	16.12	0.16%

2016年的佔比與2017年及2018年10月的佔比有較大的差異，是因為2016年被評估單位剛成立的營業收入較低，在稅收政策較穩定的情況下，2016年稅金及附加的佔比會比2017年及2018年10月高。根據分析，2017年及2018年10月的稅金及附加佔比屬於能夠反映被評估單位的稅負情況，因此選用2017年及2018年10月的佔比平均值確定。

稅金及附加的預測按照2017年及2018年10月的稅金及附加總額佔營業收入的比率的平均值確定。

4、被評估單位銷售費用的預測

被評估單位2016年至2018年10月銷售費用及佔比

單位：人民幣萬元

序號	項目	2016年		2017年		2018年10月	
		金額	估營業 收入比例 (%)	金額	估營業 收入比例 (%)	金額	估營業 收入比例 (%)
1	廣告費	56.44	1.80%	144.10	1.59%	65.00	0.65%
2	業務招待費	10.00	0.32%	18.95	0.21%	14.43	0.14%
3	差旅費	0.47	0.01%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
4	業務宣傳費	5.93	0.19%	4.23	0.05%	0.00	0.00%
	合計	<u>72.84</u>	<u>2.32%</u>	<u>167.27</u>	<u>1.84%</u>	<u>79.43</u>	<u>0.79%</u>

銷售費用主要為廣告費、業務招待費、差旅費、業務宣傳費，這些費用通常不是在年內均勻發生，例如廣告費、業務招待費可能集中在年初或年末發生。由於2018年10月份的數據僅為前十個月的費用，未能取得2018年11-12月的經營數據，所以若採用2018年10月的數據不合適。

各種銷售費用確定原則是：2018年11-12月按照2016年-2017年各種銷售費用佔營業收入的比例的算術平均確認，且由於市場競爭激烈，需要提高業務量，未來各種銷售費用有一定幅度的增長，增長比例與營業收入增長率基本一致，為3%-5%附近。

5、被評估單位管理費用的預測

被評估單位2016年至2018年10月管理費用及佔比

單位：人民幣萬元

序號	項目	2016年		2017年		2018年10月	
		金額	估營業 收入比例 (%)	金額	估營業 收入比例 (%)	金額	估營業 收入比例 (%)
1	職工薪酬	457.56	14.58%	806.08	8.87%	542.56	5.40%
2	開辦籌建費	136.75	4.36%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
3	租賃費	41.45	1.32%	65.10	0.72%	56.38	0.56%
4	職工福利費	41.41	1.32%	77.46	0.85%	65.06	0.65%
5	住房公積金	30.75	0.98%	53.04	0.58%	44.26	0.44%
6	其他	27.22	0.87%	0.00	0.00%	25.35	0.25%
7	社會保險費	24.63	0.79%	35.26	0.39%	34.47	0.34%
8	業務招待費	19.99	0.64%	30.72	0.34%	17.41	0.17%
9	辦公費	15.81	0.50%	28.04	0.31%	24.05	0.24%
10	折舊攤銷費用	14.87	0.47%	21.74	0.24%	19.11	0.19%
11	車輛使用費	12.21	0.39%	24.30	0.27%	31.92	0.32%
12	中介費	0.00	0.00%	15.70	0.17%	13.28	0.13%
13	差旅費	0.00	0.00%	13.82	0.15%	13.99	0.14%
	合計	<u>822.64</u>	<u>26.22%</u>	<u>1,171.24</u>	<u>12.89%</u>	<u>887.84</u>	<u>8.84%</u>

根據對前三年數據的分析，其中2016年有一部分費用為開辦費用，為公司成立開辦支出的費用，在日後年度不會發生。管理費用中主要為職工薪酬，而2018年前10月的職工薪酬數據，未包含被評估單位通常在年末發放的年終花紅，因此，我們認為2017年各項管理費用的構成較為全面，適宜作為數據基礎。

各種管理費用確定原則是：2018年11-12月按照2017年各管理費用的金額為依據確認，其中職工薪酬、職工福利費等按照佛山市近三次最低工資標準的年平均增長率(8.05%)確定職工薪酬增長率，業務招待費、差旅費等按照一定的年遞增率遞增，增長比例與營業收入增長率基本一致，為3%-5%附近。

6、財務費用的估算

被評估單位2016年至2018年10月財務費用及佔比

單位：人民幣萬元

序號	項目	2016年		2017年		2018年10月	
		金額	估營業 收入比例 (%)	金額	估營業 收入比例 (%)	金額	估營業 收入比例 (%)
1	利息收入	-181.03	-5.77%	-78.42	-0.86%	-87.39	-0.96%
2	利息支出	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
3	匯兌損失	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
4	手續費	8.94	0.29%	1.89	0.02%	2.11	0.02%
5	其他	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
	合計	<u>-172.09</u>	<u>-5.48%</u>	<u>-76.53</u>	<u>-0.84%</u>	<u>-85.28</u>	<u>-0.94%</u>

根據對前三年數據的分析，2016年估營業收入的比例與2017年、2018年10月差異較大，2017年、2018年10月估營業收入的比例較為相近，能夠反映被評估單位的財務費用水平。

財務費用確定原則是：按照2017年-2018年10月財務費用估營業收入的比例的算術平均確認，即-0.89%。

7、 壞賬損失及預測

壞賬損失主要為應收款項的壞賬計提金額，根據被評估單位會計政策，按新增應收款項(放貸本金)的1%計提。

壞賬損失確定原則是：由於被評估單位應收款項主要分為應收賬款(商業保理)、一年到期非流動資產(售後回租)及長期應收款(售後回租)，根據對三種款項的比例分析，通常應收賬款(商業保理)、一年到期非流動資產(售後回租)的貸款年期以1年為主，預測未來每年還款數量為上一年放款數量的50%，未來放貸金額根據評估基準日放貸本金及前文營業收入增長率進行預測，即每年新增放款金額 = 未來每年放貸金額 — 上一年放款數量的50%。

8、 營業外收入及支出預測

經瞭解，營業外支出為慈善費用等。由於該部分數額較小，且屬於偶然性收入及支出，難以作出合理預測。本次評估不對營業外收入及支出進行預測。

9、 所得稅費用

企業所得稅是指對中華人民共和國境內的企業(居民企業及非居民企業)和其他取得收入的組織以其生產經營所得為課稅對象所徵收的一種所得稅。根據被評估單位介紹，目前被評估單位所得稅稅率為25%。

10、 被評估單位折舊與攤銷的預測

本次評估假定被評估單位按規定提取的固定資產折舊全部用於原有固定資產的維護和更新，未來年度的折舊按會計政策折舊率確定，穩定增長年按照預測期及穩定增長年的資本性支出折舊額確定；無形資產攤銷費用按照原有會計政策折舊率確定。基準日後新增固定資產按會計政策折舊率計提折舊。

11、資本性支出預測

根據被評估單位目前固定資產的情況分析，預計被評估單位需對固定資產中辦公室裝修、電子設備及無形資產中軟件需進行更新、運輸設備中需要新增車輛。據被評估單位介紹，預計2022年需進行設備購置更新支出分別為人民幣50萬元、人民幣38.54萬元；車輛支出預計在穩定增長年年均支出人民幣2萬元；2020年購置軟件支出約人民幣0.83萬元；

12、付息負債增加或減少

被評估單位在滿足業務需要即自有流動資金充足的情況下，制定相應的還款借款計劃，以實現效益的最大化。考慮到被評估單位未來業務增長速度緩慢、融資成本上升及被評估單位自有流動資金充足的情況下，被評估單位會根據具體情況，減少對外融資，因此預計被評估單位的付息債務會減少。

以評估基準日的付息債務為基礎，根據上文對主營業務收入的增長率的預測確定未來需要對外融資金額，根據被評估單位的營運資金情況及被評估單位對融資計劃的預測，據被評估單位介紹，預計每年減少融資金額的年增加額的15%，即該部分為付息負債的減少金額。

13、營運資金增加額預測

營運資金增加額系指被評估單位在不改變當前主營業務條件下，為維持正常經營而需新增投入的營運性資金，即為保持被評估單位持續經營能力所需的新增資金。

流動資產 - 流動負債 = 淨營運資金

營運資金增加額 = 當期營運資金 - 上期營運資金

14、未來年度股權自由現金流量的預測

根據上述各項預測，得出被評估單位未來各年度股權自由現金流量，詳見股權自由現金流量表預測表及續表：

股權自由現金流量表預測表

單位：人民幣萬元

行次	項目／年度	預測數據					穩定 增長年 金額	
		2018年 11-12月 調整前	2019年 金額	2020年 金額	2021年 金額	2022年 金額		2023年 金額
1	一、營業收入	2,009.12	12,572.23	13,113.92	13,477.78	13,851.97	14,098.26	14,098.26
2	減：營業成本	712.85	4,401.12	4,621.18	4,759.82	4,902.61	5,000.66	5,000.66
3	營業稅金及附加	3.78	23.65	24.66	25.35	26.05	26.52	26.52
4	銷售費用	41.82	274.04	299.43	322.38	347.09	370.10	370.10
5	管理費用	195.21	1,256.23	1,347.97	1,446.80	1,553.72	1,668.99	1,668.99
6	財務費用	-17.89	-111.92	-116.74	-119.98	-123.31	-125.50	-125.50
7	資產減值損失	—	719.60	755.58	764.51	787.45	795.77	795.77
8	加：公允價值變動收益	—	—	—	—	—	—	—
9	投資收益	—	—	—	—	—	—	—
10	其中：對聯營企業和合營企 業的投資收益	—	—	—	—	—	—	—
11	二、營業利潤	1,073.35	6,009.51	6,181.83	6,278.90	6,358.36	6,361.73	6,361.73
12	加：營業外收入	—	—	—	—	—	—	—
13	減：營業外支出	—	—	—	—	—	—	—
14	其中：非流動資產處置損失	—	—	—	—	—	—	—
15	三、利潤總額	1,073.35	6,009.51	6,181.83	6,278.90	6,358.36	6,361.73	6,361.73
16	減：所得稅費用	268.34	1,502.38	1,545.46	1,569.73	1,589.59	1,590.43	1,590.43
17	四、淨利潤	805.01	4,507.13	4,636.37	4,709.18	4,768.77	4,771.29	4,771.29
18	加：折舊與攤銷	3.85	23.10	23.10	14.54	20.54	20.54	20.54
19	加：付息負債增加或減少	—	-842.00	-884.00	-557.00	-574.00	-394.00	—
20	減：營運資金增加	-231.99	-318.67	-377.45	-440.35	-507.61	-579.48	—
21	減：資本性支出(資本金 追加)	—	—	—	0.83	88.54	—	2.17
22	五、自由現金流量	1,040.85	4,006.90	4,152.92	4,606.23	4,634.38	4,977.32	4,789.67

(二) 折現率的確定

1、 確定無風險收益率 r_f

我們根據中央國債登記結算有限公司公佈的於評估基準日50年標準年限的收益率為4.177%，取整為4.18%。本次評估取該收益率為無風險收益率。

2、 確定市場收益率 r_m

我們收集了1991年到2017年上述兩證交所的年度指數，分別計算上證綜指和深證成指的年收益率。由於幾何平均值更能恰當地反映年度平均收益率指標，我們選用幾何平均值，根據基準日兩證券市場市值比例加權平均確定， $r_m = 9.80\%$ 。

3、 β 值

β 系數也稱為貝塔系數(Beta coefficient)，是一種風險指數，用來衡量個別股票或股票基金相對於整個股市的價格波動情況。 β 系數是一種評估證券系統性風險的工具，用以度量一種證券或一個投資證券組合相對總體市場的波動性。

估價對象公司業務範圍在中國大陸市場，所處的市場環境是中國大陸的市場環境。因此，本次選取了滬深300指數作為總體市場的指數，並相對應選取在滬深A股主板上市的融資租賃公司的股價求取相對總體市場的波動性，以求取融資租賃行業相對於中國大陸總體市場的風險指數。

選取在滬深A股主板上市的融資租賃公司的目的是希望通過所選取公司的股價變動與總體市場指數的波動來求取行業的風險指數，即 β 系數。而非用選取在滬深A股主板上市的融資租賃公司與被評估公司進行對比。

在本次評估中選取的對比公司為A股主板上市公司，選擇標準如下：

- (1) 對比公司近年為盈利公司；
- (2) 對比公司只發行A股；

(3) 對比公司所從事的行業或其主營業務為融資租賃行業。

國內A股主板上市的租賃公司僅有兩家：渤海租賃股份有限公司（「渤海租賃」）(000415.SZ)以及江蘇金融租賃股份有限公司（「江蘇金融租賃」）(600901.SH)。但其中江蘇金融租賃(600901.SH)由於是2018年3月份上市，新股上市近半年股價波動幅度大，且可參考的股價信息僅有半年，不適宜用作求取租賃行業與總體市場的波動性的樣本。

根據上述原則，有1家上市公司可作為對比公司：

序號	證券代碼	證券簡稱	Beta
1	000415	渤海租賃	0.7933

4、被評估單位特定風險 ε

被評估單位特定風險 = 經營風險 + 市場風險 + 管理風險 + 財務風險

本次評估對被評估單位特定風險預測如下表所示：

類型	報酬率	說明
經營風險	1%	經營風險是指公司的決策人員和管理人員在經營管理出現失誤而導致公司盈利水平變化從而產生投資者預期收益下降的風險。由於被評估單位增資擴股後，股權結構變動，管理人員的穩定性情況未知，因此，有一定經營風險。
市場風險	1%	市場風險(Market risk)指在證券市場中因股市價格、利率、匯率等的變動而導致價值未預料到的潛在損失的風險。

類型	報酬率	說明
管理風險	1%	管理風險是指管理運作過程中因信息不對稱、管理不善、判斷失誤等影響管理的水平。被評估單位管理層分工明確，有多種先進的管理工具提升管理水平。但由於被評估單位成立了僅3-4年，需要時間培養各個梯隊的管理人員。
財務風險	1%	財務風險是指公司財務結構不合理、融資不當使公司可能喪失償債能力而導致投資者預期收益下降的風險。被評估單位屬於金融行業，主要以息差獲取利潤，故有一定財務風險。

綜上，本項評估被評估單位特定風險 ε 取值為4%。

5、權益資本成本 r_e

按資本資產定價模型(CAPM)確定權益資本成本：

$$\begin{aligned}
 r_e &= r_f + \beta_e \times (r_m - r_f) + \varepsilon \\
 &= 4.18\% + 0.7933 \times (9.8\% - 4.18\%) + 4\% \\
 &= 12.64\%
 \end{aligned}$$

(三) 股東全部權益價值

採用股權自由現金流量折現模型，基本公式如下：

$$EV = \sum_{t=1}^n \frac{FCFE_t}{(1 + Re)^t}$$

其中：

EV — 股東全部權益價值；

Re — 權益回報率；

FCFE_t — 第t年的股權自由現金流量。

通過上述折現模型，股東全部權益價值計算過程見下表：

單位：人民幣萬元

行次	項目／年度	預測數據					穩定 增長年 金額	
		2018年 11-12月 調整前	2019年 金額	2020年 金額	2021年 金額	2022年 金額		2023年 金額
1	自由現金流量	1,040.85	4,006.90	4,152.92	4,606.23	4,634.38	4,977.32	4,789.67
2	折現年期	0.25	1.25	2.25	3.25	4.25	5.25	5.25
3	折現率				12.64%			
4	自由現金流現值	1,010.33	3,452.97	3,177.21	3,128.56	2,794.46	2,664.46	20,284.87
5	自由現金流現值合計				36,512.86			

上述尚未考慮非經營性資產、負債和溢餘資產的價值的情況下，被評估單位的股東全部權益價值為人民幣36,512.86萬元。

(四) 非經營性資產、負債和溢餘資產的評估

1、非經營性資產

經對各項資產明細進行清查分析，無非經營性資產。

2、溢余資產

評估基準日被評估單位的貨幣資金為人民幣299,995,461.99元。

綜合考慮被評估單位營業成本、銷售費用、管理費用及稅金等綜合分析計算確定，評估基準日計算最低現金保有量為人民幣29,463.72萬元。

評估基準日的貨幣資金與最低現金保有量二者差額約人民幣535.83萬元。被評估單位最低現金保有量數額較大，二者差額比例約1.8%，佔比較小。因為最低現金保有量數額為理論上的數值，所以將評估基準日貨幣資金金額均確認為被評估單位正常經營所需的資金較為合理，則評估基準日被評估單位無溢餘貨幣資金。

溢餘貨幣資金 = 人民幣0元。

3、非經營性負債

經對各項負債明細進行清查分析，無非經營性負債。

(五) 評估結果

經評估，被評估單位廣東耀達融資租賃有限公司的股東全部權益具體計算見下表。

股東全部權益價值測算表

單位：人民幣萬元

項目	金額
七、自由現金流現值	36,512.86
加：非經營性資產	0
加：溢餘資產	0
加：長期增資擴股價值	0
加：持有至到期投資價值	0
加：遞延所得稅資產	0
減：非經營資產負債淨值	0
減：遞延收益	0
八、股東全部權益	36,512.86

八、評估程序實施過程和情況

本項目評估於2018年12月31日開始，至2019年2月16日工作結束。整個評估工作分以下四個階段進行：

(一) 評估準備階段

1、明確評估項目基本事項、編製評估計劃

接受項目委託後，與委託人溝通、了解評估項目基本項目，擬定評估工作方案和制定評估計劃。

2、提交提供資料清單

根據委估資產特點，提交針對性的盡職調查資料清單、資產負債評估申報表等樣表，要求被評估單位進行評估準備工作。

3、輔導填表

與被評估單位相關工作人員聯繫，佈置及輔導其按照資產評估的要求進行評估申報表的填寫和準備評估所需要的資料。

(二) 盡職調查現場評估階段

1、審閱核對資料

對被評估單位提供申報資料進行審核、鑒別，並與被評估單位有關財務記錄數據進行核對，對發現的問題協同被評估單位做出調整。

2、現場勘查與重點清查

對被評估單位所涉及的資產進行核實，對被評估單位辦公經營場所，重要資產進行詳細勘查、並做好記錄。

3、盡職調查訪談

根據被評估單位提供的未來發展規劃、盈利預測等申報資料，與被評估單位管理層通過座談、討論會以及電話訪談等形式，就被評估單位及其所在行業歷史與未來發展趨勢盡量達成共識。

4、確定評估途徑及方法

根據委估對象的實際狀況和特點，確定評估的具體模型及方法。

5、評定估算

根據確定的評估途徑及方法，對被評估單位評估結果進行測算，並起草相關評估說明。

(三) 評定匯總階段

根據初步工作結果進行匯總、分析，對評估結果進行必要調整、修正和完善，確定資產初步評估結論，並起草評估報告書，提交公司內部覆核。

(四) 提交評估報告書

在完成上述工作的基礎上，並在不影響評估機構和評估師獨立形成評估結論前提下與委託人就評估結果交換意見，在充分考慮有關意見後，按本公司內部三級覆核制度和程序對評估報告進行反覆修改、校對，最後出具正式評估報告。

九、評估假設

(一) 一般假設

1、 公平交易假設

公平交易假設是假定被評估單位已處於交易過程中，評估師根據被評估單位的交易條件等按公平原則模擬市場進行估價。公平交易假設是資產評估得以進行的一個最基本的前提假設。

2、 公開市場假設

公開市場假設是假定在市場上交易的資產或擬在市場上交易的資產，資產交易雙方彼此地位平等，彼此都有獲得足夠市場信息的機會和時間，以便於對資產的功能、用途及其交易價格等作出理智的判斷。公開市場假設以資產在市場上可以公開買賣為基礎。

3、 持續使用假設：持續使用假設是對資產擬進入市場的條件以及資產在這樣的市場條件下的資產狀態的一種假定。該假設首先設定被評估資產正處於使用狀態，且還將繼續使用下去。持續使用假設既說明了被評估資產所面臨的市場條件或市場環境，同時又著重說明了資產的存續狀態。在持續使用假設條件下，沒有考慮資產用途轉換或者最佳利用條件，其評估結果的使用範圍受到限制。

4、 持續經營假設，是將被評估單位整體資產作為被評估單位而作出的評估假定。即被評估單位作為經營主體，以現有資產、資源條件為基礎，在所處的外部環境下，按照經營目標，被評估單位經營者負責並有能力擔當責任，持續合法經營下去。

(二) 特殊假設

- 1、 被評估單位提供的財務審計報告、預測數據和其他各項評估資料均真實、完整、合法、有效。

- 2、被評估單位完全遵守國家有關法律、法規等政策併合法經營。
- 3、被評估單位管理當局對被評估單位經營負責任地履行了義務，並稱職地實行了有效的管理；經營、技術骨幹不會產生重大的人員變化。
- 4、國家現行的有關法律、法規及方針政策、國家宏觀經濟形勢無重大變化。
- 5、本次交易各方所處的地區政治、經濟和社會環境無重大變化；涉及的匯率、利率、被評估單位的稅賦基準及稅率等與現實基本一致。
- 6、對委託人或者相關當事方提供的被評估單位未來收益預測進行必要的分析、判斷和調整，在考慮未來各種可能性及其影響的基礎上合理確定評估假設，形成未來收益預測。
- 7、本評估假設被評估單位的現金流在每個預測期間的期中產生。
- 8、假設被評估單位股東在未來預測期根據融資租賃行業的監管辦法，融資租賃公司槓桿倍數控制在淨資產的10倍以內，未來期間被評估單位槓桿倍數在達到監管要求的基礎上(即不大於10倍)，最大可能分配利潤。如果預計槓桿倍數超過監管要求，則不進行利潤分配，全部留存被評估單位，用於擴大淨資產規模。
- 9、假設項目均勻投入，項目期限和歷史年度項目保持一致，項目投放資金按時投放；投放項目違約比例在預測合理範圍內，不會出現大面積惡意違約。
- 10、本次評估以被評估單位基準日經營模式、投融資結構及發展趨勢為前提，未來經營模式、融資渠道等情形不發生重大變化，被評估單位融資資金能準時到位。
- 11、被評估單位對存量資產進行合理改進和重組改善獲利能力，應收應付款項在合理期限內收取或支付不影響經營。

- 12、編寫此報告時所採用的會計政策與被評估單位歷年所採取的會計政策在所有重大方面基本一致。
- 13、本評估報告系依據被評估單位管理階層所提供之相關財務預測進行分析，假設此財務預測在未來各年度均可達成，且符合評估標的各年度之營運及財務狀況。
- 14、本次估值假設，當所估算的盈利狀況保持穩定狀態時，即為經營的永續期，在永續期內的預期收益狀況等額於其預測期最後一年的收益額的調整值。
- 15、無其他不可預測和不可抗力因素造成的重大不利影響。
- 16、本次估算不考慮非正常通貨膨脹因素的影響。

(三) 上述評估假設對評估結論的影響

上述評估假設設定了資產的使用條件、市場條件等，對評估值有較大影響，當前述假設條件發生變化時，評估結論一般會失效。

十、評估結論

(一) 評估結論及其分析

截至評估基準日2018年10月31日，被評估單位經審計確認的資產總額賬面值為人民幣170,074.56萬元，負債總額賬面值為人民幣134,700.03萬元，淨資產賬面值為人民幣35,374.53萬元。經採用資產基礎法(成本法)及收益法進行評估。

1、資產基礎法(成本法)評估結果

總資產評估值為人民幣170,912.42萬元，總負債評估值為人民幣134,700.03萬元，股東全部權益評估值為人民幣36,212.39萬元(人民幣三億陸仟貳佰壹拾貳萬三仟玖佰元整)，評估增值額為人民幣837.86萬元，增值率為2.37%。

各類資產、負債及淨資產評估結果詳見下表：

資產基礎法(成本法)結果匯總表

單位：人民幣萬元

項目	賬面價值 A	評估價值 B	增減值 C = B - A	增值率% D = C / A × 100%
1 流動資產	124,622.23	125,343.52	721.29	0.58%
2 非流動資產	45,452.33	45,568.90	116.57	0.26%
3 其中：可供出售金融資產	—	—	—	—
4 持有至到期投資	—	—	—	—
5 長期應收款	45,020.95	45,490.14	469.19	1.04%
6 長期增資擴股	—	—	—	—
7 投資性房地產	—	—	—	—
8 固定資產	47.02	47.20	0.18	0.38%
9 在建工程	—	—	—	—
10 工程物資	—	—	—	—
11 固定資產清理	—	—	—	—
12 生產性生物資產	—	—	—	—
13 油氣資產	—	—	—	—
14 無形資產	0.36	0.36	—	—
15 開發支出	—	—	—	—
16 商譽	—	—	—	—
17 長期待攤費用	31.20	31.20	—	—
18 遞延所得稅資產	352.79	—	-352.79	-100.00%
19 其他非流動資產	—	—	—	—
20 資產總計	170,074.56	170,912.42	837.86	0.49%
21 流動負債	98,117.13	98,117.13	—	—
22 非流動負債	36,582.90	36,582.90	—	—
23 負債合計	134,700.03	134,700.03	—	—
24 淨資產(所有者權益)	35,374.53	36,212.39	837.86	2.37%

註：資產評估結果增減值原因分析說明：

- (1) 應收賬款增值原因分析：各種應收款項在核實無誤的基礎上，根據每筆款項可能收回的數額確定評估值。本次評估根據應收賬款的實際壞賬額評估應收賬款價值，由於審計報告每筆應收賬款都計提壞賬準備，因此出現增值。

- (2) 一年內到期的非流動資產增值原因分析：一年內到期的租賃款為被評估單位目前正在履行中的融資租賃項目應收租賃費，評估人員查驗了相關融資租賃合同和原始入賬憑證，核實了長期應收款核算內容的真實性和準確性等，以核實後的一年期長期應收款確定評估值；本次評估根據一年內到期的非流動資產的實際壞賬額評估一年內到期的非流動資產價值，由於審計報告每筆一年內到期的非流動資產都計提壞賬準備，因此出現增值。
- (3) 長期應收款增值原因分析：納入評估範圍內的長期應收款為被評估單位目前正在履行中的融資租賃項目應收租賃費，評估人員查驗了相關融資租賃合同和原始入賬憑證，核實了長期應收款核算內容的真實性和準確性。長期應收款採用個別認定的方法估計評估風險損失。按以上標準，確定評估風險損失，以長期應收款減去評估風險損失後的金額確定評估值，由於審計報告每筆長期應收款都計提壞賬準備，因此出現增值。
- (4) 固定資產增值原因分析：經重新評估，機器設備類固定資產重置價格採用成本法，即在持續使用的前提下，以重新購置該項資產的現行市值為基礎確定重置成本，同時通過現場勘察和綜合技術分析確定成新率，據此計算評估值。由於採用了成本法對機器設備進行評估，主要由於會計上的折舊攤銷比機器設備實際的折舊快，機器設備重置成本變化不大，因此出現增值。
- (5) 無形資產減值原因分析：無形資產主要為外購軟件，通過向市場詢價，該類型軟件市場價格有所下降，採用市場法計算評估值，因此出現減值。
- (6) 遞延所得稅資產減值原因分析：遞延所得稅資產為資產減值準備產生的，本次評估為零，因此出現減值。

2、收益法評估結果

採用收益法對廣東耀達融資租賃有限公司的股東全部權益評估值為人民幣36,512.86萬元(人民幣大寫三億陸仟伍佰壹拾貳萬捌仟陸佰元整)，評估值較賬面淨資產增值人民幣1,138.33萬元，增值率為3.22%。

股東全部權益價值測算表

單位：人民幣萬元

項目	金額
七、自由現金流現值	36,512.86
加：非經營性資產	0
加：溢餘資產	0
加：長期增資擴股價值	0
加：持有至到期投資價值	0
加：遞延所得稅資產	0
減：非經營資產負債淨值	0
減：遞延收益	0
八、股東全部權益	36,512.86

(二) 評估結果選取說明

資產基礎法與收益法評估結論差異額為人民幣300.47萬元，差異率為0.83%，差異的主要原因：

資產基礎法為從資產重置的角度評價資產的公平市場價值，僅能反映被評估單位資產的自身價值，而不能全面、合理的體現各項資產綜合的獲利能力及被評估單位的成長性，並且也無法涵蓋諸如在執行合同、客戶資源、商譽、人力資源等無形資產的價值。

收益法是採用預期收益折現的途徑來評估被評估單位價值，不僅考慮了被評估單位以會計原則計量的資產，同時也考慮了在資產負債表中無法反映的被評估單位實際擁有或控制的資源，如在執行合同、客戶資源、銷售網絡、潛在項目、被評估單位資質、人力資源、雄厚的產品研發能力等，而該等資源對被評估單位的貢獻均體現在被評估單位的淨現金流中，所以，收益法的評估結論能更好體現被評估單位整體的成長性和盈利能力。

我們認為資產的價值通常不是基於重新購建該等資產所花費的成本而是基於市場參與者對未來收益的預期。評估師經過對被評估單位財務狀況的調查及經營狀況分析，結合本次資產被評估單位、評估目的，適用的價值類型，經過比較分析，認為收益法的評估結論更全面、合理地反映被評估單位的內含價值，故本次評估採用收益法評估結果作為本次評估的最終評估結論，即廣東耀達融資租賃有限公司的股東全部權益價值為人民幣36,512.86萬元（人民幣大寫三億陸仟伍佰壹拾貳萬捌仟陸佰元整），評估值較賬面淨資產增值人民幣1,138.33萬元，增值率為3.22%。

（三）評估結論成立的條件

- 1、被評估單位所包含的資產在現行的法律、經濟和技術條件許可的範圍內處於正常、合理、合法的運營、使用及維護狀態。
- 2、本評估結論是在本報告載明的評估假設和限制條件下，為本報告列明的評估目的而提出的被評估單位於評估基準日的股東全部權益的市場價值的參考意見。
- 3、本評估報告的評估結果是反映被評估單位在本報告書載明的評估目的之下，根據持續經營假設、公開市場假設和本報告書載明的「評估假設和限制條件」確定的市場價值，沒有考慮過去或將來可能承擔的抵押、質押、擔保等事宜的影響；沒有考慮特殊的交易方或交易方式可能追加付出的價格等對評估價值的影響；沒有考慮評估基準日後遇有自然力和其他不可抗力對資產價值的影響；沒有考慮若該等資產出售，所應承擔的費用和稅項等可能影響其價值淨額的相關方面；該評估結論亦未考慮評估增值額的納稅影響。

當前述評估目的、評估假設和限制條件以及評估中遵循的持續經營假設和公開市場假設等發生變化時，本評估報告的評估結果即失效。

（四）評估結論的效力

- 1、本評估結論系評估專業人員依照國家有關規定出具的意見，依照法律法規的有關規定發生法律效力。

- 2、本評估報告的評估結論是在與被評估單位相關的資產於現有用途不變並持續經營、以及在評估基準日的外部經濟環境前提下，為本報告所列明的評估目的而提出的公允價值意見，故本評估報告的評估結論僅在仍保持現有用途不變並持續經營、以及仍處於與評估基準日相同或相似的外部經濟環境的前提下有效。

十一、特別事項說明

本評估報告中陳述的特別事項是指在已確定評估結果的前提下，評估人員已發現可能影響評估結論，但非評估人員執業水平和能力所能評定的有關事項。

- (一) 根據被評估單位廣東耀達融資租賃有限公司的承諾，確定納入評估範圍的資產不存在產權瑕疵。
- (二) 截止2018年10月31日，耀達融資租賃公司賬面反映的財務狀況與清產核資審計後財務狀況對比如下表：

項目	2018年10月31日	2018年10月31日	增減額(±)
	賬面數額	清產核資審定數額	
	1	2	3 = 2-1
資產總額	1,687,671,491.89	1,700,745,624.24	13,074,132.35
負債總額	1,335,367,079.86	1,347,000,273.50	11,633,193.64
所有者權益總額	352,304,412.03	353,745,350.74	1,440,938.71

- (三) 根據被評估單位廣東耀達融資租賃有限公司的承諾，確定納入評估範圍的資產、負債不涉及未決事項、或有事項、法律糾紛等不確定因素。
- (四) 本評估報告未有考慮由於具有控制權或者缺乏控制權可能產生的溢價或折價對被評估單位價值的影響。
- (五) 評估時未考慮資產評估增、減值需作納稅調整對評估結果的影響。
- (六) 抵押及擔保事項：被評估單位於評估基準日的短期借款為29項，合共人民幣321,201,945.38元；長期借款為35項，合共人民幣365,656,285.13元；被評估單位

未有申報其或有負債、或有資產。本次評估以被評估單位對委估資產擁有完全權利為基礎，未考慮可能存在的抵押、擔保等他項權利對評估價值的影響。

- (七) 本評估報告結論僅供委託人為上述評估目的使用，評估師的責任是就該項評估目的下的資產價值量發表專業意見，評估師和評估機構所出具的評估報告不代表對評估目的所涉及的經濟行為的任何判斷。
- (八) 本次評估中所採用的財務歷史數據及未來預測數據均依據被評估單位提供的數據為基礎，資產評估師在盡職調查的基礎上做出的專業判斷，評估師及評估機構所做的專業判斷的合理性等將會對評估結果產生一定的影響。
- (九) 根據被評估單位廣東耀達融資租賃有限公司的承諾，確定在評估基準日期後，評估報告出具之前，無重大期後事項需披露。
- (十) 不同的資產、財務狀況指標數據可能引起評估價值的變化，特此提請報告使用者注意。

十二、評估報告使用限制說明

- (一) 本評估報告及其評估結論僅用於本評估報告載明的評估目的和用途以及送交資產評估主管機關審查、備案，用於其他任何目的均無效。
- (二) 本評估報告及其評估結論僅供委託人和本評估報告中明確的其他報告使用者在本評估報告的有效期內合法使用；其他任何第三方不得使用或依賴本報告，本公司對任何單位或個人不當使用本評估報告及其評估結論所造成的後果不承擔任何責任。
- (三) 本評估報告書的使用權歸委託人所有；本評估報告的全部或者部分內容被摘抄、引用或者被披露於公開媒體，需評估機構書面許可並審閱相關內容，法律、法規規定以及相關當事方另有約定的除外。

(四) 本評估報告的使用有效期為自評估基準日起一年，即從2018年10月31日起至2019年10月30日的期限內有效。如果資產狀況、市場狀況與評估基準日相關狀況相比發生重大變化，委託人應當委託評估機構執行評估更新業務或重新評估。

十三、評估報告日

本評估報告的報告日為2019年2月16日。

(本頁除簽署外無正文)

十四、評估機構和資產評估師簽章

廣東京信房地產土地資產評估有限公司

法定代表人(授權代表)：尹鵬強

資產評估師：陳錦文

資產評估師：路劍平

評估報告附件

- 1、經濟行為文件(複印件)；
- 2、資產評估委託合同(複印件)；
- 3、委託人承諾函(複印件)；
- 4、評估匯總表及評估明細表；
- 5、立信會計師事務所(特殊普通合夥)出具的《關於廣東耀達融資租賃有限公司清產核資專項審計報告》(報告文號：信會師報字[2019]第ZC30001號)；
- 6、被評估單位的營業執照副本(複印件)；
- 7、被評估單位承諾函(複印件)；
- 8、相關權屬資料；
- 9、資產評估師承諾函；
- 10、資產評估機構營業執照(複印件)；
- 11、資產評估機構資格證書(複印件)；
- 12、簽字資產評估師的資格證書(複印件)。

(1) 責任聲明

本通函之資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本集團之資料。董事願就本通函所載資料共同及個別地承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後確認，就其所知及所信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確完備，且無誤導或欺詐成份，亦無遺漏任何其他事項，致令當中所載任何陳述或本通函有所誤導。

(2) 股本

於最後實際可行日期，本公司已發行股本載列如下：

	<i>股份數目</i>
已發行股份數目	
內資股	1,006,429,353
H股	<u>554,363,334</u>
合計：	<u><u>1,560,792,687</u></u>

(3) 董事、主要行政人員及監事於本公司或其任何相聯法團的股份、相關股份及債券中擁有的權益及淡倉

於最後實際可行日期，本公司董事、監事或主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債券中持有須(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部通知本公司及聯交所之權益或淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例之有關條文被當作或被視為持有之權益或淡倉)；或(b)須記入根據證券及期貨條例第352條存置之登記冊內之權益或淡倉；或(c)根據上市規則附錄十所載的標準守則須通知本公司及聯交所之權益或淡倉載列如下：

於本公司股份中的權益

股東名稱	職位	權益性質	股份數目及類別 ⁽¹⁾	佔有關股份類別之概約百分比 ⁽²⁾	佔本公司股本總數之概約百分比 ⁽³⁾
張德本先生	董事	實益擁有人	212,000股內資股(L)	0.02%	0.01%
黃國深先生	董事	實益擁有人	41,760,000股內資股(L)	4.15%	2.68%
吳列進先生	董事	實益擁有人	32,110,351股內資股(L)	3.19%	2.06%
梁毅先生	監事	實益擁有人	80,000股內資股(L)	0.01%	0.01%
黃瑜珍女士	監事	實益擁有人	50,000股內資股(L)	0.01%	0.01%

附註：

- (1) 字母「L」指該人士於股份的好倉；
- (2) 於最後實際可行日期，本公司已發行內資股及H股數目分別為1,006,429,353股及554,363,334股；及
- (3) 於最後實際可行日期，本公司股東中已發行股份數目為1,560,792,687股。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，概無本公司董事、監事或主要行政人員於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份或債券中，擁有須(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部通知本公司及聯交所之權益或淡倉（包括彼等根據證券及期貨條例之有關條文被當作或被視為持有之權益或淡倉），或(b)須記入根據證券及期貨條例第352條存置的登記冊內之權益或淡倉，或(c)根據上市規則附錄十所載標準守則須通知本公司及聯交所之權益或淡倉。

於相聯法團的權益

於最後實際可行日期，概無本公司董事、監事或主要行政人員於本公司相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的任何股份、相關股份及債券中擁有任何權益或淡倉。

(4) 主要股東於股份及相關股份之權益及淡倉

於最後實際可行日期，於本公司之股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須向本公司及聯交所披露之權益或淡倉，或記入根據證券及期貨條例第336條須置存之登記冊內之權益或淡倉，或被視作於附有權利可於任何情況下在本公司股東大會投票之任何類別股本之面值中直接及／或間接擁有5%或以上之權益之人士（並非本公司董事、監事或主要行政人員）或公司列載如下：

股東名稱	權益性質	股份數目及類別 ⁽¹⁾	佔有關股份類別之概約百分比 ⁽²⁾	佔本公司股本總數之概約百分比 ⁽³⁾
盧啟邦 ⁽⁴⁾	實益擁有人	30,368,000股H股(L)	5.48%	1.95%
	於受控法團權益	39,596,000股H股(L)	7.14%	2.54%
佛山金控	於受控法團權益 ⁽⁶⁾	164,164,000股H股(L)	29.61%	10.52%
	實益擁有人	239,854,838股內資股(L)	23.83%	15.37%

股東名稱	權益性質	股份數目及類別 ⁽¹⁾	佔有關股份類別之概約百分比 ⁽²⁾	佔本公司股本總數之概約百分比 ⁽³⁾
	於受控法團權益 ⁽⁵⁾	33,002,680股內資股(L)	3.28%	2.11%
佛金香港 ⁽⁶⁾	實益擁有人	164,164,000股H股(L)	29.61%	10.52%
香港華樂發展有限公司 (「香港華樂」) ⁽⁷⁾	實益擁有人	52,450,000股H股(L)	9.46%	3.36%
龍珠香港投資發展有限公司 (「龍珠」) ⁽⁸⁾	實益擁有人	59,804,000股H股(L)	10.79%	3.83%
吳志堅(「吳先生」) ⁽⁹⁾	於受控法團權益	83,998,000股H股(L)	15.15%	5.38%

附註：

- (1) 字母「L」指該人士於股份的好倉；
- (2) 於最後實際可行日期，已發行的內資股及H股數目分別為1,006,429,353股及554,363,334股；
- (3) 於最後實際可行日期，本公司股本中已發行股份數目為1,560,792,687股；
- (4) 根據盧啟邦先生於2018年4月20日提交的權益披露表格，於2018年4月18日Better Linkage Limited (其於39,596,000股H股中擁有直接權益)由盧啟邦先生全資擁有。盧啟邦先生合共持有69,964,000股H股的權益；
- (5) 富思德由佛山金控全資擁有。佛山金控被視作持有富思德持有的33,002,680股內資股的權益；
- (6) 佛山金控持有佛金香港的100%權益，因此佛山金控被視作持有後者持有的本公司164,164,000股H股的權益；

- (7) 根據香港華樂於2019年4月1日提交的權益披露表格，於2019年3月29日，香港華樂由龍珠全資擁有，吳先生則全資擁有龍珠；
- (8) 根據龍珠於2019年4月10日提交的權益披露表格，於2019年4月9日，龍珠由吳先生全資擁有；及
- (9) 根據吳先生於2019年5月3日提交的權益披露表格，於2019年4月30日，吳先生透過其控制的法團合共持有83,998,000股H股的權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司並不知悉任何其他人士（並非本公司董事、監事或主要行政人員）或公司於本公司之股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須向本公司及聯交所披露之權益或淡倉，或記入根據證券及期貨條例第336條須置存之登記冊內之權益或淡倉，或被視作於附有權利可於任何情況下在本公司股東大會投票之任何類別股本之面值中直接及／或間接擁有5%或以上之權益。

(5) 董事及監事服務合約

於最後實際可行日期，概無董事或本公司監事與本集團旗下任何成員公司訂立或擬訂立服務合約（不包括一年內屆滿，或僱主在一年內可在不予賠償（法定賠償除外）之情況下終止之合約）。

(6) 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉自2018年12月31日（即本集團最近期刊發的經審核財務報表的編製日期）以來本集團之財政或經營狀況出現任何重大不利變動。

(7) 競爭權益

於最後實際可行日期，除董事獲提名及委任為董事及／或高級管理層以代表本集團權益之業務外，概無董事、監事及彼等各自之緊密聯繫人被視為於直接或間接與本集團業務相競爭或可能相競爭之業務中擁有權益。

(8) 董事及監事於資產及合約之權益

於最後實際可行日期，概無董事或本公司監事於本集團任何成員公司自2018年12月31日（即本公司最近期刊發的經審核財務報表之編製日期）以來收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

於最後實際可行日期，概無董事或本公司監事於對本集團業務有重大影響之任何合約或安排擁有重大權益。

(9) 專家資格及同意書

以下為本通函收錄其意見或建議之專家的資格：

姓名	資格
廣東京信房地產土地資產評估有限公司(「廣東京信」)	專業評估師
畢馬威會計師事務所	執業會計師
嘉林資本有限公司	一家根據證券及期貨條例可從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團

下文「專家」指廣東京信、畢馬威會計師事務所及嘉林資本。

廣東京信就評估廣東耀達的價值出具一份日期為2019年2月16日的評估報告，其概要已載入本通函。嘉林資本出具一份日期為2019年5月9日的函件，以供載入本通函，內容有關向獨立董事委員會及獨立股東所提供的推薦意見。本公司申報會計師畢馬威會計師事務所出具一份日期為2019年2月22日的報告，內容有關廣東耀達業務估值有關之折現未來現金流量。

於最後實際可行日期，上述專家已就本通函的刊行發出書面同意書，同意以當中所載形式和內容載入函件、報告及／或意見(視情況而定)並於本通函中引述其名稱及標誌，且迄今並無撤回其書面同意書。

上述專家已確認於最後實際可行日期，其概無於本集團任何成員公司中擁有任何實益股權，亦無擁有可認購或指定他人認購本集團任何成員公司之證券之權利(無論是否可依法執行)，且並無在本集團任何成員公司自2018年12月31日(即本集團最近刊發的經審核綜合財務報表之編製日期)以來所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

(10) 備查文件

下列文件之副本於本通函日期起計十四日期間任何工作日上午九時正至下午五時正之正常辦公時間內(公眾假期除外)於本公司於香港之主要營業地點(地址為香港灣仔皇后大道東248號陽光中心40樓)可供查閱，除非(i)懸掛8號或以上熱帶氣旋警告信號，或(ii)發出黑色暴雨警告信號：

- (a) 注資協議；
- (b) 本通函第24頁至25頁所載獨立董事委員會函件；
- (c) 本通函第26頁至37頁所載嘉林資本致獨立董事委員會及獨立股東的函件；
- (d) 本附錄「專家資格及同意書」項下段落所述之同意書；
- (e) 公司章程；
- (f) 評估報告；
- (g) 本通函第38頁至40頁所載日期為2019年2月22日的畢馬威會計師事務所的報告；及
- (h) 本通函。

(11) 其他資料

- (a) 本公司之註冊地址為中國廣東省佛山市汾江中路215號創業大廈22樓2202-2212室。
- (b) 本公司於中國之主要營業地點為中國廣東省佛山市順德區樂從鎮嶺南大道南中歐中心D棟5樓。
- (c) 本公司於香港之主要營業地點為香港灣仔皇后大道東248號陽光中心40樓。

- (d) 本公司之香港股份過戶登記處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。
- (e) 聯席公司秘書為劉國賢先生及鄭正強先生。
- (f) 本通函及代理委託書的中英文本如有任何歧義，概以英文文本為準。