

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

山东天业恒基股份有限公司拟股权转让
涉及的博申融资租赁（上海）有限公司
股东全部权益
资产评估报告

中铭评报字[2019]第 17024 号
(共一册 第一册)



中铭国际资产评估（北京）有限责任公司
Zhong Ming (Bei jing) Assets Appraisal International Co.,Ltd

二〇一九年十二月八日

本册目录

声明.....	1
资产评估报告摘要.....	3
资产评估报告正文.....	8
一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用者概况.....	8
二、评估目的.....	15
三、评估对象和评估范围.....	15
四、价值类型及其定义.....	16
五、评估基准日.....	17
六、评估依据.....	17
七、评估方法.....	19
八、评估程序实施过程和情况.....	21
九、评估假设.....	25
十、评估结论.....	27
十一、特别事项说明.....	28
十二、评估报告使用限制说明.....	29
十三、评估报告日.....	31
评估报告附件.....	33

声明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

三、本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

四、本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

五、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

六、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

七、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

八、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经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，并对已发现的问题进行了如实披露。

九、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

十、我们在评估过程中没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊交易方式可能追加付出的价格对评估结论的影响，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他不可抗力对评估结论的影响。我们对评估基准日后有关资产价值发生的变化不负责任。

十一、我们对在已实施的评估过程中不能获悉的评估对象和相关当事方可能存在的瑕疵事项对评估结论的影响，亦不承担责任。

山东天业恒基股份有限公司拟股权转让涉及的 博申融资租赁（上海）有限公司股东全部权益 资产评估报告摘要

中铭评报字[2019]第 17024 号

山东天业恒基股份有限公司：

中铭国际资产评估（北京）有限责任公司接受贵公司（以下简称“天业股份”）的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对天业股份拟股权转让涉及的博申融资租赁（上海）有限公司（以下简称“博申租赁”）的股东全部权益在 2019 年 10 月 31 日的市场价值进行了评估。现将评估报告主要内容摘要如下：

一、经济行为：天业股份拟转让持有的博申租赁的股权，委托本公司对博申租赁的股东全部权益进行评估。

二、评估目的：确定博申租赁的股东全部权益在评估基准日的市场价值，为天业股份拟转让股权提供价值参考意见。

三、评估对象：为博申租赁的股东全部权益。

四、评估范围：为博申租赁申报的的于评估基准日经专项审计后的全部资产和负债。

五、价值类型：市场价值。

六、评估基准日：2019 年 10 月 31 日，一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

七、评估方法：资产基础法、收益法。本次评估分别采用资产基础法和收益法两种方法进行。在依据实际状况充分、全面分析后，最终以资产基础法的评估结果作为评估报告使用结果。

八、评估结论：经实施评估程序后，于评估基准日，委估股东全部权益在持续经营假设前提下的资产基础法评估结论如下：

总资产账面价值为 167,341.63 万元，评估价值 167,341.55 万元，评估价值较账面价值评估减值 0.08 万元；总负债账面价值为 125,346.28 万元，评估价值 125,346.28 万元，无增减值变化；净资产（股东全部权益）总额账面价值为 41,995.35 万元，评估

价值 41,995.27 万元，评估价值较账面价值评估减值 0.08 万元。评估结论详见下表：

资产评估结果汇总表

被评估单位：博申融资租赁（上海）有限公司

金额单位：人民币万元

项目		账面价值	评估价值	增减额	增值率（%）
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	1	167,341.39	167,341.39		
非流动资产	2	0.24	0.16	-0.08	-32.96
其中：固定资产	3	0.24	0.16	-0.08	-32.96
资产总计	4	167,341.63	167,341.55	-0.08	
流动负债	5	123,347.88	123,347.88		
非流动负债	6	1,998.40	1,998.40		
负债合计	7	125,346.28	125,346.28		
净资产	8	41,995.35	41,995.27	-0.08	

评估结论详细情况详见资产基础法评估明细表。

九、特别事项：评估报告使用者应关注下述特别事项对评估结论的影响。

以下事项并非本公司评估人员执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，提请本评估报告使用者对此应特别关注：

（一）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

根据博申租赁的承诺，确定纳入评估范围的资产、负债不存在产权瑕疵。

（二）未决事项、法律纠纷等不确定因素

根据博申租赁的承诺，确定纳入评估范围的资产、负债不涉及法律、经济等未决事项。

（三）重要的利用专家工作及相关报告情况

本次评估所涉及的账面价值由中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）进行审计，并出具了中兴华审字（2019）第 030457 号无保留意见的《审计报告》，经审计待估资产包括流动资产、固定资产，资产总额合计为 167,341.63 万元。待估负债包括流动负债和非流动负债，负债总额合计为 125,346.28 万元。净资产总额合计为 41,995.35 万元。

（四）重大期后事项

根据博申租赁的承诺，自评估基准日至评估报告出具日，不存在影响评估前提

和评估结论而需要对评估结论进行调整的重大事项。

（五）评估程序受限情形、评估机构采取的弥补措施及对评估结论的影响情况

评估过程中，在对设备进行勘察时，因检测手段限制及部分设备正在运行等原因，主要依赖于评估人员的外观观察和被评估单位提供的近期检测资料及向有关操作使用人员的询问等进行判断。

（六）担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系

根据博申租赁的承诺，截止评估基准日纳入评估范围内的资产不存在抵押、担保等事项。

（七）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形

根据博申租赁的承诺，确定评估对应的经济行为不会对评估结论产生重大影响。

（八）本评估结论中应交税费的评估值是根据核实后的账面值确定的。应交税费应以税务机关的税务清算为准。本评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

（九）本次评估结果未考虑由于控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价，也未考虑委估股权流动性对评估结果的影响。

（十）本资产评估报告是在委托人及被评估单位及相关当事方提供与评估相关资料基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是委托方及相关当事方的责任；评估专业人员的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。评估专业人员对该资料及其来源进行必要的核查验证和披露，不代表对上述资料的真实性、合法性、完整性提供任何保证，对该资料及其来源确认或者发表意见超出评估专业人员的执业范围。

（十一）本次评估中，我们参考和采用了博申租赁历史及评估基准日的财务报表。我们的估算工作在很大程度上依赖上述财务报表数据，以及我们在 IFind 资讯中寻找的有关对比公司的财务报告和交易数据。我们假定上述财务报表数据和有关市场交易数据均真实可靠。我们估算依赖该等财务报表中数据的事实并不代表我们表达任何我们对该财务资料的正确性和完整性的任何保证，也不表达我们保证该等资

料没有其他要求与我们使用该数据有冲突。

（十二）本次评估中所涉及的博申租赁的未来盈利预测是建立在被评估单位管理层制定的盈利预测基础上的。我们对上述盈利预测进行了必要的审核，并根据评估过程中了解的信息进行了适当的调整。

（十三）本次收益法评估中所采用的评估假设是在目前条件下对委估对象未来经营的一个合理预测，如果未来出现可能影响假设前提实现的各种不可预测和不可避免的因素，则会影响盈利预测的实现程度。我们愿意在此提醒委托方和其他有关方面，我们并不保证上述假设可以实现，也不承担实现或帮助实现上述假设的义务。

（十四）其他需要披露的事项

1. 根据河北省保定市竞秀区人民法院（2018）冀 0602 民初法第 441 号执行通知书，公示冻结天业股份股权、其他投资权益 222.2576 万美元，冻结期限自 2018 年 04 月 11 日至 2021 年 04 月 10 日；

2. 根据河北省保定市竞秀区人民法院（2018）冀 0602 民初法第 442 号执行通知书，公示冻结天业股份股权、其他投资权权益 320.4708 万，冻结期限自 2018 年 04 月 11 日至 2021 年 04 月 10 日；

3. 根据山东省济南市中级人民法院（2018）鲁 01 法第 396 号执行通知书，公示冻结天业股份股权、其他投资权益 2,250.00 万美元，冻结期限自 2018 年 05 月 25 日至 2021 年 05 月 24 日；

4. 根据山东省济南市中级人民法院（2018）鲁法执 01 字第 328 号执行通知书，公示冻结天业股份股权、其他投资权益 2,250.00 万美元，冻结期限自 2018 年 06 月 05 日至 2021 年 06 月 04 日。

对于上述事项涉及的天业股份持有的博申租赁的股权，截止评估基准日尚处于冻结状态。

十、评估结论的使用有效期：根据《资产评估执业准则—资产评估报告》之规定“当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用资产评估报告”，本评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年，即从 2019 年 10 月 31 日起至 2020 年 10 月 30 日的期限内有效。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，天业股份应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

十一、资产评估报告日：本评估报告正式提出日期为 2019 年 12 月 8 日，为评估结论形成的日期。

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

山东天业恒基股份有限公司拟股权转让涉及的 博申融资租赁（上海）有限公司股东全部权益 资产评估报告正文

中铭评报字[2019]第 17024 号

山东天业恒基股份有限公司：

中铭国际资产评估（北京）有限责任公司接受贵公司（以下简称“天业股份”）的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对天业股份拟股权转让涉及的博申融资租赁（上海）有限公司（以下简称“博申租赁”）的股东全部权益在 2019 年 10 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

本次资产评估项目的委托人为天业股份，被评估单位为博申租赁，委托人以外的其他评估报告使用者为国家法律、法规规定的评估报告使用者。

（一）委托人概况

1. 注册登记情况

名称：山东天业恒基股份有限公司（股票代码：600807.SH）

统一社会信用代码：91370000267172303L

公司类型：股份有限公司（上市）

法定住所：济南市高新开发区新宇南路 1 号济南国际会展中心 A 区

办公地址：山东省济南市历下区龙奥北路 1577 号天业中心主办公楼

法定代表人：刘金辉

注册资本：88,463.4731 万人民币

成立日期：1993 年 01 月 16 日

经营期限：长期

经营范围：纺织、服装、鞋帽及日用品、五金交电化工（不含化学危险品）、建筑及装饰材料、日用杂货（不含烟花爆竹）、家具、摩托车、钢材、商品房、汽



车（不含小轿车）、文化体育用品及器材、电子产品、通信设备（不含无线电发射器材）的销售；房屋、柜台出租；工艺美术品（含金银饰品零售、翻新）；仓储（不含危险化学品）；装饰装修、物业管理（须凭资质证书经营）；企业管理服务；电子信息技术开发、服务及培训；房地产开发、销售（凭资质证书经营）；矿业投资；矿产品开采的技术开发、技术咨询及技术服务；工程管理服务；投资咨询服务；房地产中介服务；土地管理服务；房屋拆迁服务；黄金制品、铂金制品、非金属矿及制品的批发、展示及零售；黄金矿山专用设备及物资的销售；从事货物及技术的进出口业务。（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）。

行业分类：天业股份按证监会行业分类为房地产业。

2. 历史沿革

山东天业恒基股份有限公司原名山东济南百货大楼（集团）股份有限公司（以下简称“济南百货大楼”），系经山东省经济体制改革委员会、中国人民银行山东省分行以鲁体改生字[1992]第 90 号文批准以公开募集的形式，于 1992 年 7 月 26 日成立，并于 1993 年 1 月 16 日取得山东省工商行政管理局颁发的 37000018010703 号企业法人营业执照。

1993 年 11 月 26 日经中国证券监督管理委员会[1993]105 号文复审，并经上海证券交易所以上证上[1993]第 111 号文审核批准，于 1994 年 1 月 3 日在上海证券交易所上市交易。

2006 年济南百货大楼公司向山东天业房地产开发有限公司（现已更名为山东天业房地产开发集团有限公司）非公开发行股票 5,265.48 万股，用以收购其章丘绣水如意项目，并以本次资产重组为核心实施股权分置改革，济南百货大楼公司主营业务由以百货经营为主业，转型为“房地产+商业”。

2007 年 5 月 28 日济南百货大楼公司更名为“山东天业恒基股份有限公司”，股票简称“天业股份”。

根据天业股份 2011 年第六届董事会第二十次会议决议和 2010 年度股东大会决议，以截止 2010 年 12 月 31 日的股本 16,057.56 万股为基数，以资本公积向全体股东每 10 股转增 10 股。转增后的注册资本为 32,115.12 万股，山东天业房地产开发集团有限公司为公司第一大股东。

3. 股权结构

(1) 2019 年三季度报列示的天业股份股权结构情况如下：

山东天业恒基股份有限公司拟股权转让涉及的博申融资租赁（上海）有限公司股东全部权益·资产评估报告

最新股本结构	2019年10月31日
总股本	884,634,731股
流通股本	787,018,464股
流通股本_流通A股	787,018,464股

(2) 2019年三季度报列示的天业股份前十名股东情况如下:

排名	股东名称	持股数量(股)	占总股本比例(%)
1	山东天业房地产开发集团有限公司	213,840,530	24.17
2	国通信托有限责任公司	46,700,000	5.28
3	济南高新城市建设发展有限公司	13,787,521	1.56
4	济南东拓置业有限公司	11,678,800	1.32
5	济南东信开发建设有限公司	10,755,700	1.22
6	济南高新控股集团有限公司	10,732,455	1.21
7	济南综合保税区开发投资集团有限公司	10,164,101	1.15
8	将军控股有限公司	9,959,802	1.13
9	济南高新临空经济区园区开发有限公司	9,817,300	1.11
10	济南高新创新谷园区开发有限公司	9,286,603	1.05
合计	合计	346,722,812	39.20

4. 主要经营业绩(合并口径)

项目	2015年报	2016年报	2017年报	2018年报
营业总收入(万元)	121,314.42	223,970.30	204,024.65	150,437.39
营业总成本(万元)	106,935.45	211,926.04	249,951.23	273,311.25
营业利润(万元)	14,378.13	12,111.08	-14,785.58	-121,303.13
利润总额(万元)	13,689.01	14,501.99	-15,610.71	6,622.31
净利润(万元)	11,456.01	12,575.15	-22,804.89	3,496.23
基本每股收益(元)	0.15	0.15	-0.26	0.04
稀释每股收益(元)	0.15	0.15	-0.26	0.04

5. 主营业务概况

天业股份是一家以房地产开发、销售、物业管理、租赁以及商业经营为主营业务的公司,其主要产品涵盖了商品房、物业管理和商品零售业,公司先后荣获“齐鲁地产名企”、“中国房地产(齐鲁)名企大奖”、“山东省服务业诚信服务优秀单位”等荣誉。

(二) 被评估单位概况:

1. 注册登记情况

名称：博申融资租赁（上海）有限公司

统一社会信用代码：91310000329523501B

公司类型：有限责任公司（台港澳与境内合资）

法定住所：中国（上海）自由贸易试验区富特北路 211 号 302 部位 368 室

法定代表人：曾昭秦

注册资本：3,000.00 万美元

成立日期：2015年01月27日

营业期限：2015年01月27日至2045年01月26日

经营范围：融资租赁业务；租赁业务；向国内外购买租赁财产；租赁财产的残值处理及维修；租赁交易咨询和担保；从事与主营业务相关的商业保理业务。（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）2015 年 1 月 27 日，公司成立

博申租赁是由北京博宇先锋投资管理有限公司和菲唛乐科技有限公司共同出资设立的有限责任公司，设立时注册资本为 3,000.00 万美元。济南鲁宏联合会计师事务所对博申租赁设立时的出资情况进行了审验，并于 2015 年 06 月 11 日出具了济鲁宏会验字[2015]第 6 号《验资报告》，验证截止博申租赁已收到全体股东缴纳的注册资本人民币 65.3883 万美元。设立时的股权结构如下表所示：

序号	公司股东名称	出资方式	认缴出资额 (万美元)	实缴出资额 (万美元)	出资比例
1	菲唛乐科技有限公司	货币	750.00		25%
2	北京博宇先锋投资管理有限公司	货币	2,250.00	65.3883	75%
	合计		3,000.00	65.3883	100.00%

（2）2015 年 06 月 14 日，第一次股权变更

根据博申租赁第三届第一次股权股东会决议，同意股东北京博宇先锋投资管理有限公司将其持有的博申租赁 75%的股权全部转让给深圳天恒盈合金融投资企业（有限合伙），并签订了《股权转让协议》，深圳天恒盈合金融投资企业（有限合伙）受让该等出资额。变更后股权结构如下表所示：

序号	公司股东名称	出资方式	认缴出资额 (万美元)	实缴出资额 (万美元)	出资比例
1	菲唛乐科技有限公司	货币	750.00		25%

2	深圳天恒盈合金融投资企业（有限合伙）	货币	2,250.00	65.3883	75%
	合计		3,000.00	65.3883	100.00%

(3) 2015年12月1日，第二次股权变更

根据博申租赁第四届第二次股东会决议，同意股东深圳天恒盈合金融投资企业（有限合伙）将其持有的博申租赁的75%的股权全部转让给山东天业恒基股份有限公司，并签订了《股权转让协议》，山东天业恒基股份有限公司受让该等出资额。变更后股权结构如下表所示：

序号	公司股东名称	出资方式	认缴出资额（万美元）	实缴出资额（万美元）	出资比例
1	菲唛乐科技有限公司	货币	750.00		25%
2	山东天业恒基股份有限公司	货币	2,250.00	65.3883	75%
	合计		3,000.00	65.3883	100.00%

(4) 2016年8月1日，增加实收资本

根据博申租赁第四届第二次股东会决议，同意将公司的实收资本由65.3883万美元增加至2,250.00万美元。本次出资由瑞华会计师事务所进行审验，并出具了瑞华验字[2016]37060001号《验资报告》。根据该验资报告，截止2016年8月9日止，博申租赁已收到股东山东天业恒基股份有限公司以货币方式缴纳的新增出资额人民币14,410.00万元，注册资本为3,000.00万美元，实收资本为2,250.00万美元。变更后的股权结构如下表所示：

序号	公司股东名称	出资方式	认缴出资额（万美元）	实缴出资额（万美元）	出资比例
1	菲唛乐科技有限公司	货币	750.00		25%
2	山东天业恒基股份有限公司	货币	2,250.00	2,250.00	75%
	合计		3,000.00	2,250.00	100.00%

截止评估基准日，上述股权结构未发生变更。

3. 组织架构及人力资源

博申租赁最高权力机构为董事会，行使公司章程规定的职权。公司董事会，设董事5人；公司设经理，对执行董事负责；公司设监事会，对董事会负责。任职情况为董事长曾昭秦；董事郝雁峰、李猛；监事赵爽。公司高管2名，任职情况为董事长曾昭秦；经理赵爽。

4. 主营业务概况

(1) 主营业务

截止评估基准日，博申租赁主营业务为商业保理业务。

目前公司业务范围除满足天业股份自身业务需求的同时，也面向天业股份的合作伙伴及产业链上下游客户提供的商业保理业务。

(2) 近年经营情况

近年经营情况表

金额单位：万元

项目/年期	2016年	2017年	2018年	2019年1-10月
新增放款金额	192,253.80	259,300.00	64,078.33	72,000.00
回款金额	126,988.90	31,979.26	195,098.64	82,100.00
期末金额	65,264.90	292,585.64	161,565.33	151,465.33
利息收入	10,686.46	18,358.65	7,569.36	23,645.74

5. 公司资产、负债概况

(1) 博申租赁主要资产为流动资产、固定资产，主要资产概况如下：

1) 流动资产

包含货币资金、应收账款、其他应收款，共3项。账面价值为1,673,413,948.42元。

A. 货币资金评估基准日账面值为72,510.27元，为银行存款。

B. 应收账款评估基准日账面余额为1,432,143,465.54元，坏账准备为104,201,317.72元，应收账款净额账面值为1,327,942,147.83元，为商业保理业务形成的债权。

C. 其他应收款评估基准日账面余额为348,073,626.54元，坏账准备为2,674,336.22元，其他应收款净额账面值为345,399,290.32元，为往来借款及受让的债权等。

2) 固定资产

固定资产评估基准日的账面原值为6,250.00元，账面净值2,416.59元，为电子设备。

(2) 博申租赁的负债包含流动负债和非流动负债，主要负债概况如下：

流动负债账面价值1,233,478,750.50元，主要包括应交税费和其他应付款，共2项。

非流动负债账面价值19,984,000.00元，为长期借款。

6. 主要会计政策；

按照财政部颁布的企业会计准则及其应用指南、解释及其他有关规定（统称“企

业会计准则”）编制。截止评估基准日，公司主要税种及税率如下：

税种	计税依据	税率
增值税	按适用税率	6%
企业所得税	应纳税所得额	25%
城市维护建设税	应缴流转税额	1%
教育费附加	应缴流转税额	3%
地方教育费附加	应缴流转税额	2%

7. 博申租赁近年来的财务状况及经营状况

财务状况表

金额单位：人民币元

项目	2016年12月31日	2017年12月31日	2018年12月31日	2019年10月31日
流动资产	668,355,447.95	3,087,313,510.76	1,730,767,297.10	1,673,413,948.42
非流动资产	1,711,339.85	13,546,313.99	4,083.29	2,416.59
资产总额	670,066,787.80	3,100,859,824.75	1,730,771,380.39	1,673,416,365.01
流动负债	500,436,877.47	2,869,760,322.52	1,344,260,131.68	1,233,478,750.50
非流动负债	-	-	144,262,904.10	19,984,000.00
负债总额	500,436,877.47	2,869,760,322.52	1,488,523,035.78	1,253,462,750.50
净资产	169,629,910.33	231,099,502.23	242,248,344.61	419,953,614.51

经营状况表

金额单位：人民币元

项目	2016年度	2017年度	2018年度	2019年1-10月
一、营业收入	106,864,609.05	183,586,546.67	75,693,560.06	236,457,386.08
减：手续费及佣金支出	67,416,306.46	50,807,372.48	60,068,418.15	7,417,469.59
营业税金及附加	736,800.25	911,637.73	118,026.86	750,918.29
营业费用				
管理费用	1,420,549.57	2,500,932.90	1,942,202.72	1,193,365.55
财务费用	-298.13	5,674.24	4,704.86	12,890.53
信用减值损失	6,783,707.83	47,315,563.24	45,212,958.70	7,501,772.57
二、营业利润	30,507,543.07	82,045,366.08	-31,652,751.23	219,580,969.55
加：营业外收入		138.32	79,646,789.75	3,838.89
减：营业外支出		163.19	681.65	
三、利润总额	30,507,543.07	82,045,341.21	47,993,356.87	219,584,808.44
减：所得税费用	7,188,173.59	20,575,749.31	36,844,514.49	41,879,538.54

项目	2016 年度	2017 年度	2018 年度	2019 年 1-10 月
四、净利润	23,319,369.48	61,469,591.90	11,148,842.38	177,705,269.90

2016年数据业经瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)审计,并出具瑞华审字(2017)37060002号审计报告;2017年数据业经北京永恩力合会计师事务所有限公司审计,并出具永恩审字(2018)第G20016号审计报告;2018年数据业经中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)审计,并出具中兴华审字(2019)第030366号审计报告,2019年1-10月数据业经中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)审计,并出具中兴华审字(2019)第030457号审计报告。

(三) 评估委托合同约定其他评估报告使用者概况

委托人以外的其他评估报告使用者为国家法律、法规规定的评估报告使用者。

(四) 委托人和被评估单位之间的关系

委托人天业股份持有被评估单位博申租赁 75%的股权,系博申租赁的控股母公司。

二、评估目的

本次评估目的为确定博申租赁的股东全部权益评估基准日的市场价值,为天业股份拟股权转让提供参考意见。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象和评估范围

评估对象为博申租赁的股东全部权益,涉及的评估范围为博申租赁申报的于评估基准日的经专项审计后的资产和负债,总资产账面价值 167,341.63 万元,总负债账面价值 125,346.28 万元,净资产账面价值 41,995.35 万元。具体的资产、负债项目内容以博申租赁根据经专项审计后的全部资产、负债数据为基础填报的评估申报表为准,凡列入申报表内并经过天业股份和博申租赁确认的资产、负债项目均在本次评估范围内。各类委估资产、负债在评估基准日的账面价值如下表:

金额单位:人民币万元

资产种类	账面值	占总资产比例%	负债种类	账面值	占负债比例%
货币资金	7.25		应交税费	5185.77	4.14
应收账款	132,794.21	79.36	其他应付款	118,162.10	94.27
其他应收款	34,539.93	20.64	流动负债合计	123,347.88	98.41
流动资产合计	167,341.39	100.00	长期借款	1,998.40	1.59

固定资产	0.24		非流动负债合计	1,998.40	1.59
非流动资产合计	0.24		负债总计	125,346.28	100.00
资产总计	167,341.63	100.00	净资产	41,995.35	

以上数据业经中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）进行审计，并出具了中兴华审字（2019）第 030457 号无保留意见的《审计报告》。

（二）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产类型、数量、法律权属状况

1. 账面记录的无形资产

经核实，截止评估基准日 2019 年 10 月 31 日，博申租赁申报资产中无账面记录的无形资产。

2. 账面未记录的无形资产

经核实，截止评估基准日 2019 年 10 月 31 日，博申租赁申报资产中无账面未记录的无形资产。

（三）企业申报的表外资产的类型、数量

截止评估基准日，博申租赁未申报表外资产。

（四）引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

引用其他机构出具报告结论的情况详见特别事项说明第（三）点之说明。

委托人和被评估单位已承诺委托评估对象和评估范围与经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致，且经中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）进行审计，并出具了中兴华审字（2019）第 030457 号无保留意见的《审计报告》。

四、价值类型及其定义

（一）价值类型

本次评估采用持续经营前提下的市场价值作为选定的价值类型。

（二）价值类型定义

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。

持续经营在本报告中是指博申租赁的生产经营活动会按其现状持续下去，并在可预见的未来，不会发生重大改变。

除非特别说明，本报告中的“市场价值”是指评估对象在中国（大陆）特别关税区内产权（资产）交易市场上所表现的市场价值。

（三）选择价值类型的理由

采用市场价值类型的理由是市场价值类型与其他价值类型相比，更能反映交易双方的公平性和合理性，使评估结果能满足本次评估目的之需要。

五、评估基准日

（一）根据资产评估委托合同之约定，本次评估的基准日为 2019 年 10 月 31 日。

（二）评估基准日的确定，是天业股份、博申租赁根据以下具体情况协商择定的：

1. 该评估基准日与会计报表的时间一致，为利用会计信息提供方便。
2. 评估基准日与评估日期较接近，减少实物量的调整工作，增加市场价格的询价和资信调查的准确度、透明度。
3. 本评估基准日最大程度地达成了与评估目的的实现日的接近，有利于保证评估结果有效地服务于评估目的。

（三）本次评估工作中所采用的价格标准均为评估基准日有效的价格标准。

所选定的评估基准日临近期间，国际和国内市场未发生重大波动，各类商品、生产资料和劳务价格基本稳定，人民币对外币的市场汇率在正常波动范围之内，因而，评估基准日的选取不会使评估结果因各类市场价格时点的不同受到实质性的影响。

六、评估依据

（一）行为依据

1. 与本次股权转让相关的会议纪要；
2. 天业股份与本公司签订的《资产评估委托合同》。

（二）法律依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；
2. 《中华人民共和国中外合资经营企业法》（2016 年 9 月 3 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十二次会议修订）；
3. 《中外合资经营企业法实施条例》（2019 年 3 月 2 日国务院令 709 号修订）；
4. 《中华人民共和国公司法》（2018 年 10 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修订）；
5. 《中华人民共和国证券法》（2014 年 8 月 31 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修订）；

6. 《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第 86 号，2017）；
7. 《中华人民共和国企业所得税法》（2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）及其实施条例；
8. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院[2017]第 691 号令）；
9. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（中华人民共和国财政部、国家税务总局令第 50 号、第 65 号）；
10. 《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部、税务总局、海关总署公告 2019 年第 39 号）；
11. 《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》2008 年 11 月 5 日国务院第 34 次常务会议修订通过（国发[1985]19 号）；
12. 《中华人民共和国印花税法暂行条例》（国务院令[1988]第 11 号）；
13. 《金融租赁公司管理办法》（中国银监会 2013 年第 24 次主席会议通过）；
14. 中国银保监会发布的《关于加强商业保理企业监督管理的通知》；
15. 其他与资产评估相关的法律、法规等。

（三）准则依据

1. 《资产评估基本准则》（财资[2017]43 号）；
2. 《资产评估职业道德准则》（中评协[2017]30 号）；
3. 《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协[2018]36 号）；
4. 《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协[2018]35 号）；
5. 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协[2017]33 号）；
6. 《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协[2018]37 号）；
7. 《资产评估执业准则—企业价值》（中评协[2018]38 号）；
8. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46 号）；
9. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47 号）；
10. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48 号）；
11. 《企业会计准则—基本准则》、具体准则、会计准则应用指南和解释等（财政部 2006 年颁布）。

（四）权属依据：

1. 重要资产合同或凭证；
2. 其他权属证明资料。

（五）取价依据

1. 博申租赁提供的以前年度的财务报表、审计报告；
2. 博申租赁提供的有关协议、合同、发票等财务、经营资料；
3. 评估基准日银行存贷款基准利率及外汇汇率；
4. 《2019年机电产品报价手册》（机械工业出版社）；
5. 国家宏观、行业统计分析资料；
6. 被评估单位提供的盈利预测及相关资料；
7. 可比上市公司的相关资料；
8. 同花顺 IFIND 数据库；
9. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料。

（六）其他参考依据

1. 中铭国际资产评估（北京）有限责任公司《资产评估质量控制制度及质量控制规范暨评估业务管理制度》；
2. 博申租赁提供的各类《资产评估申报明细表》；
3. 博申租赁相关人员访谈记录；
4. 委托人、被评估单位撰写的《关于进行资产评估有关事项的说明》；
5. 委托人承诺函及被评估单位承诺函；
6. 评估人员现场清查核实记录、现场勘察所收集到的资料，以及评估过程中参数选取所收集到的相关资料；
7. 被评估单位提供的其他有关资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

依据资产评估基本准则，确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和成本法（又称资产基础法）三种基本方法及其衍生方法。

资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析上述三种基本方法的适用性，依法选择评估方法。

本次评估选用的评估方法为：收益法和资产基础法。评估方法选择理由如下：

1. 选取收益法评估的理由：收益法的基础是经济学的预期效用理论，即对投资者来讲，企业的价值在于预期企业未来所能够产生的收益。收益法虽然没有直接利用现实市场上的参照物来说明评估对象的现行公平市场价值，但它是从决定资产现

行公平市场价值的基本依据—资产的预期获利能力、在用价值的角度评价资产，能完整体现企业的整体价值，其评估结论具有较好的可靠性和说服力。从收益法适用条件来看，由于企业具有独立的获利能力且博申租赁管理层提供了未来年度的盈利预测数据，根据企业历史经营数据、内外部经营环境能够预计企业未来的盈利水平，并且未来收益、风险可以一定程度的量化，因此本次评估适用收益法。

2. 选取资产基础法评估的理由：资产基础法是以资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。博申租赁评估基准日资产负债表内及表外各项资产、负债可以被识别，评估人员可以从外部收集到满足资产基础法所需的资料，可以对博申租赁资产及负债展开全面的清查和评估，因此本次评估适用资产基础法。

3. 市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场价值，它具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接取材于市场、评估结果说服力强的特点。理由一：由于我国目前缺乏一个充分发展、活跃的资本市场，可比上市公司或交易案例与评估对象的相似程度较难准确量化和修正，因此市场法评估结果的准确性较难准确考量，而且市场法基于基准日资本市场的时点影响进行估值而未考虑市场周期性波动的影响。理由二：在资本市场和产权交易市场均难以找到足够的与评估对象相同或相似的可比企业交易案例。理由三：由于本次评估采用的资产基础法和收益法能更好的体现企业的价值，因此本次评估市场法不适用。

因此，本次评估选用资产基础法和收益法进行评估。

（二）评估方法介绍

1. 资产基础法

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

采用资产基础法进行企业价值评估，各项资产的价值应当根据其具体情况选用适当的评估方法得出，所选评估方法可能有别于其作为单项资产评估对象时的具体评估方法，应当考虑其对企业价值的贡献。各类资产、负债具体评估方法如下：

（1）流动资产具体评估方法

博申租赁纳入评估范围的流动资产包括货币资金、应收账款、其他应收款。

1) 货币资金：为银行存款，通过核实银行对账单、银行函证等，以核实后的价

值确定评估值。

2) 应收账款和其他应收款：各种应收款项在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款额计算评估值；对于可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，参照账龄分析法，估计出这部分可能收不回的款项，作为风险损失扣除后计算评估值；对于有确凿根据表明无法收回的，按零值计算；账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

(2) 非流动资产具体评估方法

博申租赁纳入评估范围的非流动资产为设备类资产，包含电子设备。

根据本次评估目的，按照原地持续使用原则，以市场价格为依据，结合设备特点和收集资料的情况，对设备类资产主要采用成本法进行评估。

评估值=重置全价×综合成新率

1) 电子设备重置全价的确定

电子设备为企业办公用电脑，由经销商负责运送安装调试，重置成本直接以市场采购价确定。计算公式为：

重置全价=购置价-可抵扣增值税

2) 成新率的确定

电子设备主要采用年限成新率确定。

年限成新率=（经济使用年限-已使用年限）÷经济使用年限×100%

对于闲置、待报废的设备，按可变现净值确定评估值。

对逾龄电子设备，部分市场流通性好的电子设备采用市场法进行评估。

(3) 负债具体的评估方法

博申租赁纳入评估范围的负债包括应交税费、其他应付款、长期借款。

对评估范围内的负债逐笔进行核实，根据评估目的实现后的博申租赁实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。对于负债中并非实际需要承担的负债项目，按零值计算。

2. 收益法

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。本次评

估采用现金流量折现法，选取的现金流量口径为股权自由现金流。

股权自由现金流折现法，现金流口径为归属于股东的现金流量，对应的折现率为权益资本成本，评估值内涵为股东全部权益价值。

本次评估选用未来若干年度内的股权自由现金净流量作为依据，采用适当折现率折现后加总，然后再加上溢余资产、非经营性资产净额的价值得出股东全部权益价值。

（1）计算模型

本次评估的基本模型为：

$$B = P + \sum C_i \quad \text{公式一}$$

式中：P 为经营性资产价值； $\sum C_i$ 为评估基准日存在的非经营性资产负债（含溢余资产）的价值。其中，公式一中经营性资产评估价值 P 按如下公式求取：

$$P = \sum_{t=1}^n \left[R_t \times (1+r)^{-t} \right] + \frac{R_{n+1}}{(r-g)} \times (1+r)^{-n} \quad \text{公式二}$$

上式前半部分为明确预测期价值，后半部分为永续期价值（终值）

式中： R_t 为明确预测期的第 t 期的企业自由现金流；t 为明确预测期期数 1, 2, 3, …, n；r 为折现率； R_{n+1} 为永续期股权自由现金流；g 为永续期的增长率，本次评估 $g=0$ ；n 为明确预测期第末年。

（2）模型中关键参数的确定

1) 预期收益的确定

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：

股权自由现金流量 $R = \text{净利润} + \text{折旧及摊销} - \text{营运资金增加} - \text{资本性支出} + \text{年付息负债增加额}$

根据金融企业股权现金流特点，进一步推导为：

股权自由现金流量 $R = \text{净利润} + \text{折旧及摊销} - \text{营运资本增加}$

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。

2) 收益期的确定

企业价值评估中的收益期限通常是指企业未来获取收益的年限。为了合理预测企业未来收益，根据企业生产经营的特点以及有关法律法规、契约和合同等，可将企业的收益期限划分为有限期限和无限期限。

本次评估采用永续年期作为收益期。永续年限通常分两阶段预测，即详细预测期和稳定预测期，其中，第一阶段为 2019 年 11 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日，在此阶段根据被评估企业的经营情况及经营计划，收益状况处于变化中；第二阶段自 2025 年 1 月 1 日起为永续经营期，在此阶段被评估企业将保持稳定的盈利水平。

3) 折现率

权益资本成本 R_e 采用资本资产定价模型(CAPM)计算，其计算公式为：

$$R_e = R_f + \beta \times ERP + R_s$$

式中： R_e 为股权回报率； R_f 为无风险回报率； β 为风险系数；ERP 为市场风险超额回报率； R_s 为公司特有风险超额回报率

4) 溢余及非经营资产的价值

非经营性资产、负债（含溢余资产）在此是指在股权自由现金流量预测不涉及的资产与负债。对非经营性资产负债（含溢余资产），本次单独采用成本法进行评估。

八、评估程序实施过程和情况

本项目评估于 2019 年 11 月 25 日开始，至 2019 年 12 月 8 日工作结束。整个评估工作分以下四个阶段进行：

（一）评估准备阶段

与委托人洽谈，明确评估业务基本事项，对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价；接受委托，签订资产评估委托合同，明确评估目的、评估范围、评估基准日；确定项目负责人，组成评估项目组，编制评估计划；辅导被评估单位填报资产评估申报表，准备评估所需资料。

（二）现场调查及收集评估资料阶段

根据此次评估业务的具体情况，按照评估程序准则和其他相关规定的要求，评估人员通过询问、核对、监盘、抽查等方式进行实地调查，从各种可能的途径获取评估资料，核实评估范围，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

1. 流动资产及负债清查情况

主要对企业的非实物性流动资产和负债进行了清查。

主要通过核对企业财务账的总账、各科目明细账、会计凭证，对非实物性流动资产和负债进行了清查，并重点对对银行存款、往来账款、银行借款进行函证。对于负债，主要通过核查相应的原始凭证、合同协议，以确定负债的真实性、账面余额的正确性以及是否是企业需实际承担的负债。

2. 设备的清查

根据被评估企业提供的评估明细表，对设备进行抽查核实，对于漏填和填报不实的部分，要求企业财务、设备部门共同核对、填齐改正。现场勘查的内容主要包括：现场核对设备名称、规格型号、生产厂家及数量是否与申报表一致；了解设备的工作条件、现有情况以及维护保养情况，并通过与企业管理人员和操作人员的广泛交流较充分地了解设备的历史变更和运行状况；对重要设备，向设备管理人员了解该设备使用中存在的问题，作为设备评估成新率的参考依据。

3. 损益类财务指标核实情况

（1）对于收入的核实，了解申报数据的准确性、收入变化趋势、以及变化的主要因素等；

（2）成本及费用的核实和了解，根据历史数据和预测表、了解主营成本的构成项目，并区分固定成本和变动成本项目进行核实。主要了解企业各项期间费用划分的原则、固定性费用发生的规律、依据和文件、变动性费用发生的依存基础和发生规律化趋势和引起价格变化的主要因素等；

（3）了解税收政策、计提依据及是否有优惠政策等。

4. 业务和经营调查

评估人员主要通过收集分析企业历史经营情况和未来经营规划以及与管理层访谈对企业的经营业务进行调查，收集了解的主要内容如下：

（1）了解企业历史年度权益资本的构成、权益资本的变化，分析权益资本变化的原因；

（2）了解企业历史年度销售额（放款额）及其变化，分析销售收入变化的原因；

（3）了解企业历史年度成本的构成及其变化；

（4）了解企业主要其他业务收入的构成，分析其对企业利润的贡献情况；

（5）了解企业历史年度利润情况，分析利润变化的主要原因；



- (6) 收集了解企业各项放款指标、财务指标，分析各项指标变动原因；
- (7) 了解企业未来年度的经营计划、融资计划等；
- (8) 了解企业的税收及其他优惠政策；
- (9) 收集被评估单位行业有关资料，了解行业现状、区域市场状况及未来发展趋势。

（三）评定估算阶段

对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据；根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选择适用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结果。

（四）编制和提交评估报告阶段

根据各类资产的初步评估结果，编制相关评估说明，在核实确认相关评估说明具体资产项目评估结果准确无误，评估工作没有发生重复和遗漏情况的基础上，依据各资产评估说明进行资产评估汇总分析，确定最终评估结论，撰写资产评估报告；根据相关法律、法规、资产评估准则和评估机构内部质量控制制度，对评估报告及评估程序执行情况进行必要的内部审核；与委托人或者委托人许可的相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通；按资产评估委托合同的要求向委托人提交正式资产评估报告。

九、评估假设

由于企业所处运营环境的变化以及不断变化着影响资产价值的种种因素，必须建立一些假设以便资产评估师对资产进行价值判断，充分支持我们所得出的评估结论。本次评估是建立在以下前提和假设条件下的：

（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. 企业持续经营假设

企业持续经营假设是假定被评估企业的经营业务合法，并不会出现不可预见的因素导致其无法持续经营，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. 本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提；
2. 无重大变化假设：是假定国家现行的有关法律法规、国家宏观经济形势无重大变化，利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等外部经济环境不会发生不可预见的重大变化；
3. 无不利影响假设：是假定无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对被评估单位的待估资产、负债造成重大不利影响。
4. 方向一致假设：是假定被评估单位在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致，不考虑未来可能由于管理层、经营策略调整等情况导致的经营能力变化。
5. 政策一致假设：是假定被评估单位未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。
6. 资产持续使用假设：是假定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，并未考虑各项资产各自的最佳利用。
7. 数据真实假设：是假定评估人员所依据的对比公司的财务报告、交易数据等均真实可靠。被评估单位和委托人提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整；
8. 现金流稳定假设：是假定被评估单位每年获得净现金流为均匀流入。
9. 无通胀影响假设：是假定以货币计量的经营业务或服务不存在通胀因素的影响。
10. 评估范围仅以博申租赁提供的评估申报表为准，未考虑博申租赁提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债。
11. 假设被评估单位存量保理业务款项能够如期收回。

12. 假设未来期间的放款规模与管理层制定的放款规模一致。

当出现与前述假设条件不一致的事项发生时，本评估结果一般会失效。

十、评估结论

（一）资产基础法评估结果

经实施评估程序后，于评估基准日，委估股东全部权益在持续经营假设前提下的资产基础法评估结论如下：

总资产账面价值为 167,341.63 万元，评估价值 167,341.55 万元，评估价值较账面价值评估减值 0.08 万元；总负债账面价值为 125,346.28 万元，评估价值 125,346.28 万元，无增减值变化；净资产（股东全部权益）总额账面价值为 41,995.35 万元，评估价值 41,995.27 万元，评估价值较账面价值评估减值 0.08 万元。评估结论详见下表：

资产评估结果汇总表

被评估单位：博申融资租赁（上海）有限公司

金额单位：人民币万元

项目		账面价值	评估价值	增减额	增值率（%）
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	1	167,341.39	167,341.39		
非流动资产	2	0.24	0.16	-0.08	-32.96
其中：固定资产	3	0.24	0.16	-0.08	-32.96
资产总计	4	167,341.63	167,341.55	-0.08	
流动负债	5	123,347.88	123,347.88		
非流动负债	6	1,998.40	1,998.40		
负债合计	7	125,346.28	125,346.28		
净资产	8	41,995.35	41,995.27	-0.08	

评估结论详细情况详见资产基础法评估明细表。

（二）收益法评估结果

经实施评估程序后，于评估基准日，委估股东全部权益在持续经营等假设前提下的市场价值为 42,200.00 万元，净资产评估价值较账面价值评估增值 204.65 万元，增值率为 0.49%。评估结论见下表：

资产评估结果汇总表

被评估单位：博申融资租赁（上海）有限公司

金额单位：人民币万元

项目	账面价值	评估价值	增减额	增值率（%）
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%

流动资产	1	167,341.39			
非流动资产	2	0.24			
其中：固定资产	3	0.24			
资产总计	4	167,341.63			
流动负债	5	123,347.88			
非流动负债	6	1,998.40			
负债合计	7	125,346.28			
净资产	8	41,995.35	42,200.00	204.65	0.49

评估结论详细情况详见收益法评估明细表。

（三）资产基础法评估结果与收益法评估结果的差异

本次评估，我们分别采用收益法和资产基础法两种方法，通过不同途径对委估对象进行估值，资产基础法的评估值为 41,995.27 万元；收益法的评估值 42,200.00 万元，两种方法的评估结果差异 204.73 万元，差异率为 0.49%。

（四）最后取定的评估结果

本次评估目的系股权转让，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。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。

经核实，博申租赁近年来经营的保理业务存在本金展期、利息不能按时支付的情况，截至评估基准日的保理业务中存在以前年度发生的业务办理延期情况，当前尚未到约定的最终还款期；另博申租赁存在部分业务本金已结清，但尚有应收利息 13,615.80 万元未能按时收回。

收益法预测过程中假设上述款项均能预期收回，若不能收回，将对企业未来的经营形成重大影响。考虑到历史年度保理业务的回款情况不理想，且现有款项何时收回、能否收回具有一定的不确定性，从而影响到企业的后续的放款规模及资金周转，导致未来期间各年度的收益预测具有不确定性，故本次评估不采用收益法评估结果。

综上，本次评估选择资产基础法评估结果作为被评估单位的股东全部权益的最终结论。即博申租赁股东全部权益的评估值为 41,995.27 万元。大写人民币肆亿壹仟

玖佰玖拾伍万贰仟柒佰元整。

十一、特别事项说明

以下事项并非本公司评估人员执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，提请本评估报告使用者对此应特别关注：

（一）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

根据博申租赁的承诺，确定纳入评估范围的资产、负债不存在产权瑕疵。

（二）未决事项、法律纠纷等不确定因素

根据博申租赁的承诺，确定纳入评估范围的资产、负债不涉及法律、经济等未决事项。

（三）重要的利用专家工作及相关报告情况

本次评估所涉及的账面价值由中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）进行审计，并出具了中兴华审字（2019）第 030457 号无保留意见的《审计报告》，经审计待估资产包括流动资产、固定资产，资产总额合计为 167,341.63 万元。待估负债包括流动负债和非流动负债，负债总额合计为 125,346.28 万元。净资产总额合计为 41,995.35 万元。

（四）重大期后事项

根据博申租赁的承诺，自评估基准日至评估报告出具日，不存在影响评估前提和评估结论而需要对评估结论进行调整的重大事项。

（五）评估程序受限情形、评估机构采取的弥补措施及对评估结论的影响情况

评估过程中，在对设备进行勘察时，因检测手段限制及部分设备正在运行等原因，主要依赖于评估人员的外观观察和被评估单位提供的近期检测资料及向有关操作使用人员的询问等进行判断。

（六）担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系

根据博申租赁的承诺，截止评估基准日纳入评估范围内的资产不存在抵押、担保等事项。

（七）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形

根据博申租赁的承诺，确定评估对应的经济行为不会对评估结论产生重大影响。

（八）本评估结论中应交税费的评估值是根据核实后的账面值确定的。应交税费应以税务机关的税务清算为准。本评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

（九）本次评估结果未考虑由于控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价，也未考虑委估股权流动性对评估结果的影响。

（十）本资产评估报告是在委托人及被评估单位及相关当事方提供与评估相关资料基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是委托方及相关当事方的责任；评估专业人员的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。评估专业人员对该资料及其来源进行必要的核查验证和披露，不代表对上述资料的真实性、合法性、完整性提供任何保证，对该资料及其来源确认或者发表意见超出评估专业人员的执业范围。

（十一）本次评估中，我们参考和采用了博申租赁历史及评估基准日的财务报表。我们的估算工作在很大程度上依赖上述财务报表数据，以及我们在 IFind 资讯中寻找的有关对比公司的财务报告和交易数据。我们假定上述财务报表数据和有关市场交易数据均真实可靠。我们估算依赖该等财务报表中数据的事实并不代表我们表达任何我们对该财务资料的正确性和完整性的任何保证，也不表达我们保证该等资料没有其他要求与我们使用该数据有冲突。

（十二）本次评估中所涉及的博申租赁的未来盈利预测是建立在被评估单位管理层制定的盈利预测基础上的。我们对上述盈利预测进行了必要的审核，并根据评估过程中了解的信息进行了适当的调整。

（十三）本次收益法评估中所采用的评估假设是在目前条件下对委估对象未来经营的一个合理预测，如果未来出现可能影响假设前提实现的各种不可预测和不可避免的因素，则会影响盈利预测的实现程度。我们愿意在此提醒委托方和其他有关方面，我们并不保证上述假设可以实现，也不承担实现或帮助实现上述假设的义务。

（十四）其他需要披露的事项

1. 根据河北省保定市竞秀区人民法院（2018）冀 0602 民初法第 441 号执行通知文书，公示冻结天业股份股权、其他投资权益 222.2576 万美元，冻结期限自 2018 年

04月11日至2021年04月10日；

2. 根据河北省保定市竞秀区人民法院（2018）冀0602民初法第442号执行通知文书，公示冻结天业股份股权、其他投资权权益320.4708万，冻结期限自2018年04月11日至2021年04月10日；

3. 根据山东省济南市中级人民法院（2018）鲁01法第396号执行通知文书，公示冻结天业股份股权、其他投资权益2,250.00万美元，冻结期限自2018年05月25日至2021年05月24日；

4. 根据山东省济南市中级人民法院（2018）鲁法执01字第328号执行通知文书，公示冻结天业股份股权、其他投资权益2,250.00万美元，冻结期限自2018年06月05日至2021年06月04日；

对于上述事项涉及的天业股份持有的博申租赁的股权，截止评估基准日尚处于冻结状态。

十二、评估报告使用限制说明

（一）本评估报告只能由资产评估委托合同中载明的评估报告使用者使用，且只能用于资产评估委托合同中载明的评估目的和用途。

（二）委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

（三）除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

（四）资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

（五）本资产评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，未经评估机构审阅相关内容，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

（六）本资产评估报告经资产评估师签名、评估机构盖章后方可正式使用。

（七）本评估结论是在以2019年10月31日为评估基准日时，对博申租赁股东

全部权益市场价值的客观公允反映。发生评估基准日期后重大事项时，不能直接使用本评估结论。

（八）根据《资产评估执业准则—资产评估报告》之规定“当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用资产评估报告”，本评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年，即从2019年10月31日起至2020年10月30日的期限内有效。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，天业股份应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

十三、评估报告日

本评估报告正式提出日期为2019年12月8日，为评估结论形成的日期。

资产评估机构：中铭国际资产评估（北京）有限责任公司



资产评估师：



资产评估师：

