

此乃要件 請即處理

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。

閣下如對本通函的任何內容或應採取的行動有任何疑問，應諮詢閣下的持牌證券交易商或其他註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已出售或轉讓名下所有本公司的股份，應立即將本通函送交買家或承讓人，或經手出售或轉讓的持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理，以便轉交買家或承讓人。

本通函僅供參考，並不構成收購、購買或認購本公司任何證券之邀請或要約。



寶新置地集團有限公司
GLORY SUN LAND GROUP LIMITED

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：00299)

主要交易
視作出售於寶新實業的股權

董事會函件載於本通函第5至15頁。

二零一九年十月十四日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件.....	5
附錄一 — 本集團的財務資料	I-1
附錄二 — 一般資料.....	II-1
附錄三 — 香港物業估值報告	III-1
附錄四 — 中國權益評估報告	IV-1

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：

「該等公告」	指	本公司及寶新金融日期為二零一九年六月二十四日及二零一九年六月二十六日之聯合公告，內容有關(其中包括)注資
「寶新控股」	指	寶新控股有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「寶新實業」	指	深圳寶新實業集團有限公司，為寶新控股的直接非全資附屬公司以及本公司的間接非全資附屬公司
「董事會」	指	董事會
「注資」	指	投資者向寶新實業注資合共人民幣1,235,500,000元(相當於約1,406,493,200港元)，其中人民幣264,800,000元(相當於約301,448,320港元)將作為額外註冊資本注入寶新實業，及餘下人民幣970,700,000元(相當於約1,105,044,880港元)將作為寶新實業的資本儲備入賬
「注資協議」	指	由寶新控股、投資者及寶新實業於二零一九年六月二十四日訂立的注資協議
「本公司」	指	寶新置地集團有限公司(前稱新體育集團有限公司)，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：299)
「完成」	指	根據注資協議之條款完成注資，於二零一九年六月二十五日落實
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義，而「關連」一詞亦應作相應詮釋

釋 義

「董事」	指	本公司董事
「寶新證券」	指	寶新證券有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司及為一名股東(於最後實際可行日期持有21,129,048股股份，約佔已發行股份總數的0.46%)兼寶新金融的一間附屬公司
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「寶新金融」	指	寶新金融集團有限公司，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：1282)，及為一名控股股東
「香港寶信」	指	香港寶信資產管理有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司及為控股股東(於最後實際可行日期持有1,979,263,913股股份，約佔已發行股份總數的43.50%)
「香港寶達」	指	香港寶達金融控股有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司及為主要股東(於最後實際可行日期持有1,144,151,739股股份，約佔已發行股份總數的25.14%)
「香港物業估值報告」	指	由本集團於香港委聘的獨立物業估值師方程評估有限公司就寶新實業及其附屬公司的物業編製的估值報告，其全文載於本通函附錄三
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	並非為本公司關連人士，並獨立於本公司之任何董事、主要行政人員或主要股東或彼等各自任何附屬公司或其聯繫人，且與彼等並無關連的獨立第三方

釋 義

「投資者」	指	深圳市科信時代實業投資有限公司，一名獨立第三方
「最後實際可行日期」	指	二零一九年十月十日，即本通函付印前確認其中所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「姚先生」	指	姚建輝先生，1,314,000股股份(約佔已發行股份總數的0.03%)之持有人及寶新金融之控股股東
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)
「股份」	指	本公司股本中每股0.05港元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「中國權益評估報告」	指	由寶新實業於中國委聘的獨立估值師深圳市國正信資產評估土地房地產估價有限公司就寶新實業及其附屬公司編製的權益評估報告，其全文載於本通函附錄四
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則所賦予之涵義

釋 義

「該等交易事項」 指 注資協議項下擬進行之交易

「%」 指 百分比

就本通函而言，已採用人民幣1.00元兌1.1384港元(倘適用)的匯率(僅供說明用途)，並不表示任何金額已經、可能已經或可以按該匯率或任何其他匯率換算。



寶新置地集團有限公司
GLORY SUN LAND GROUP LIMITED

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：00299)

執行董事：

姚建輝先生(主席)

張曉東先生(副主席)

夏凌捷女士

非執行董事：

湛玉珊女士

獨立非執行董事：

何素英女士

鄧麗華博士

王振邦先生

註冊辦事處：

Cricket Square, Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman, KY1-1111

Cayman Islands

香港主要營業地點：

香港

金鐘

金鐘道89號

力寶中心第一座

26樓2602室

敬啟者：

主要交易
視作出售於寶新實業的股權

緒言

茲提述有關注資的該等公告。

本通函的目的為向股東提供(其中包括)注資協議及該等交易事項(包括但不限於注資)的進一步詳情以及上市規則所規定之有關其他資料。

注資協議

注資協議的主要條款載列如下：

- 日期： 二零一九年六月二十四日
- 訂約方： (i) 寶新控股(作為現有股東)
- (ii) 投資者(作為投資者)
- (iii) 寶新實業(作為公司)

注資

根據注資協議，投資者同意向寶新實業注資合共人民幣1,235,500,000元(相當於約1,406,493,200港元)，其中人民幣264,800,000元(相當於約301,448,320港元)將作為額外註冊資本注入寶新實業，及餘下人民幣970,700,000元(相當於約1,105,044,880港元)將作為寶新實業的資本儲備入賬，而寶新控股同意(i)投資者應作出注資；及(ii)放棄根據相關中國法律認購增資的法定優先權。

對寶新實業持股架構的影響

於完成後，寶新實業的註冊資本總額已由人民幣1,500,000,000元(相當於約1,707,600,000港元)增加至人民幣1,764,800,000元(相當於約2,009,048,320港元)。寶新控股於寶新實業的股權已由100%減少至85%，於寶新實業的餘下15%股權則由投資者持有。因此，寶新實業繼續為本公司的附屬公司。

釐定注資金額的基準

注資金額最終由寶新控股與投資者經廣泛公平磋商後協定及乃參考(i)寶新實業的資產淨值(根據中國權益評估報告估計為人民幣7,000,737,300元(相當於約7,969,639,340港元)〔中國經調整資產淨值〕)；及(ii)寶新控股及投資者各自所持股權的百分比(按繳足及經擴大基準計)後釐定。於二零一九年五月三十一日，於寶新實業的未經審核本地個別管理賬目中顯示的中國經調整資產淨值遠高於寶新實業的原資產淨值(約為人民幣730,028,000元(相當於約831,063,875港元))，乃主要由於下列各項所致：(i)房地產存貨(即已竣工物業單位及建設中土地開

董事會函件

發項目)的估值收益，即與相關原收購成本之間的差額；(ii)投資物業的估值收益，即與相關最新重估金額之間的差額；及(iii)固定資產(包括電腦設備及交通工具)的估值收益，即寶新實業及其附屬公司各自賬目金額扣除累計折舊後的相關賬面淨值的差額。房地產存貨的估值收益佔估值收益的最大部分。

由於(i)物業開發分部一直為寶新實業的當前核心業務，而其相關資產亦一直為寶新實業整體總資產的主要部分；及(ii)在本集團評估投資者於認購寶新實業股權時應作出的出資額時，與寶新實業未經審核本地管理賬目顯示的原成本相比，房地產存貨之市值顯然為更有意義的數據，因此董事認為，計入寶新實業及其附屬公司所擁有房地產存貨的估值收益誠屬公平合理。

由於寶新實業於完成後並無終止於本集團綜合入賬，故並無就注資錄得任何收益或虧損。

注資的支付條款

投資者須於自完成日期起計的60天內分期以現金悉數支付注資。

注資款項已於二零一九年七月八日悉數結清。

完成及登記程序

自簽訂注資協議日期起的30個營業日內，注資協議的訂約方應根據注資協議的條款就(其中包括)寶新實業變更註冊資本及股東完成向相關工商管理局辦理的相關登記。完成應於該等變更登記程序完成當日落實。

完成已於二零一九年六月二十五日落實。

根據注資協議，其後投資者於出售或轉讓寶新實業的股權並無限制，除非有關出售或轉讓先前已與寶新控股進行溝通並獲寶新控股接納。

於完成後對寶新實業的管理

於完成後，寶新實業的管治架構及模式維持不變。寶新控股繼續有權委聘或續聘寶新實業的法定代表人、董事及監事。就此而言，投資者僅為被動投資者，而不參與寶新實業的日常營運。

有關本公司及本集團的資料

本公司為一間投資控股公司。其附屬公司的主要業務為(i)於中國進行物業開發及物業投資(包括銷售及租賃物業)；(ii)商品貿易；(iii)於中國發展文化體育(包括遊艇會所、培訓中心及高爾夫球場)；及(iv)證券投資。

本集團的收益主要來自銷售物業單位、投資物業的租金收入、建築服務費、銷售商品、證券投資的分派及中國文化體育場地產生的營運收入。於最後實際可行日期，寶新實業已計劃但尚未開始推出新供應鏈業務。有關業務主要為向建築承建商／分包商就其附屬公司的現有土地發展項目供應建築及施工材料，而長遠計或會供應予中國其他第三方，惟與寶新實業其他主要資產及／或業務無關。

寶新控股為一間於中國成立的有限公司，其主要業務包括持有寶新實業的投資及商品貿易。於最後實際可行日期，寶新控股為本公司的間接全資附屬公司。

有關投資者的資料

投資者為一間於中國成立的有限公司，其主要業務為投資控股。投資者的最終實益擁有人為黃紹嘉先生(「黃先生」)。據董事所知，除透過投資者持有寶新實業15%的股權外，黃先生亦為至少一間項目公司董事會的成員，該項目公司持有合共四個房地產項目，覆蓋總土地面積約2,000,000平方米，總建築面積約4,000,000平方米。黃先生亦於深圳、廣州及成都擁有合共七項商業投資物業，總面積超過80,000平方米。

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，投資者及黃先生均為獨立第三方，且黃先生與本公司及其關連人士概無其他關係。

有關寶新實業的資料

寶新實業為一間於中國成立的有限公司，其主要業務包括持有本集團房地產項目公司的投資及商品貿易。就本集團房地產項目公司的投資控股而言，於建築工程竣工並獲授相關牌照及許可證後，有關物業將於市場作公開發售或持作租賃以賺取租金收入。寶新實業的分部收益主要來自銷售物業單位及租金收入。寶新實業的附屬公司於中國持有合共九個土地發展項目，包括分別位於長春及瀋陽的一個商業發展項目、分別位於渭南及雲浮的一個住宅發展項目、位

董事會函件

於長沙的一個商業、住宅及其他商品住宅物業發展項目、位於深圳的一個城市更新項目，以及位於潮汕的三個項目，該等項目均專注於商業、住宅及物業發展。至於商品貿易，寶新實業會招攬賣方及買方的商品訂單、為在途貨品提供暫時儲存及安排買方接收產品。

下文載列寶新實業所持有的九個土地發展項目的估計資本要求、目前竣工階段、已售出及未售出單位的比率及預期竣工時間表：

項目	估計資本要求 (人民幣千元)	目前竣工 階段	已售出單位 比率	未售出單位 比率	預期竣工 時間表
1. 潮汕項目	2,100,000	19%	0%	100%	二零二二年 八月
2. 潮陽項目	2,400,000	40%	17%	83%	二零二一年 三月
3. 汕頭項目	4,900,000	26%	1%	99%	二零二一年 十月
4. 雲浮項目	890,000	18%	0%	100%	二零二四年 十一月
5. 長春項目	1,700,000	11%	0%	100%	二零二二年 十二月
6. 渭南項目	1,400,000	26%	0%	100%	二零二二年 六月
7. 長沙項目	1,800,000	31%	0%	100%	二零二零年 八月
8. 深圳華強北項目	3,900,000	0%	0%	100%	二零二四年 十二月
9. 瀋陽項目 ^(附註)	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用
總計	<u>19,090,000</u>				

附註：由於有關翻新工程尚未開展，瀋陽項目的估計外部融資需求尚未釐定。

由於位於廣東省潮陽區的建設-轉讓項目(「BT項目」)目前有待當地政府機關批准設計方案，故本公司未能就該項目提供有意義的預期竣工時間表。

於最後實際可行日期，寶新實業的股權由寶新控股及投資者分別持有85%及15%。

董事會函件

進行注資的理由及裨益

本通函「董事會函件—有關寶新實業的資料」一節所述由寶新實業持有的現有九個土地發展項目中，大部分均處於搬遷或初期施工階段，將須注入大量資金以撥資各類項目相關成本及開支，物業單位方能供預售之用。訂立注資協議可令寶新實業為其相關房地產項目公司所擁有的現有及未來土地發展項目撥資。本集團亦將自外部融資取得資金，以支付寶新實業所持有土地發展項目的所有搬遷及建設開支。除讓寶新實業產生現金流外，注資有助於以新的帶盈利性業務活動擴大寶新實業的業務範疇，將改善寶新實業的財務狀況及帶來更佳的未來前景。

下文載列寶新實業現有土地發展項目的估計特定融資需求：

項目	估計外部 融資需求 (人民幣千元)
1. 潮汕項目	1,200,000
2. 潮陽項目	800,000
3. 汕頭項目	1,000,000
4. 雲浮項目	160,000
5. 長春項目	300,000
6. 渭南項目	400,000
7. 長沙項目	540,000
8. 深圳華強北項目	3,100,000
9. 瀋陽項目 ^(附註)	不適用
總計	<u>7,500,000</u>

附註：由於有關翻新工程尚未開展，瀋陽項目的估計外部融資需求尚未釐定。

董事會函件

於二零一九年九月一日至二零二零年十二月三十一日止16個月期間，本集團分別就償還借款本金及相關利息所需資金約為3,705,488,000港元及820,471,000港元，而就支付與收購附屬公司有關的總代價所需資金則約為351,100,000港元。

董事(包括獨立非執行董事)認為，注資協議及該等交易事項(包括但不限於注資)的條款屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。彼等亦認為，注資協議及該等交易事項(包括但不限於注資)乃於本集團的一般及日常業務過程中按一般或更佳商業條款訂立及進行。

注資的財務影響

緊隨完成後，本公司於寶新實業的權益已由100%減少至85%，與及寶新實業仍為本公司的附屬公司。於最後實際可行日期，寶新實業為本公司之間接非全資附屬公司。因此，寶新實業的財務業績及財務狀況繼續於本公司的綜合財務報表內綜合入賬。由於注資的影響將不會導致本公司喪失對寶新實業的控制權，故注資將入賬列為股本交易，且將不會導致於本公司的財務業績內確認任何收益或虧損。

緊隨完成後，在計及因注資而產生的相關開支前，本公司的綜合資產及非控股權益將增加的數額將相同。

寶新實業於截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止兩個財政年度各年的未經審核財務資料概述如下：

	截至二零一七年		截至二零一八年	
	十二月三十一日止年度	十二月三十一日止年度	十二月三十一日止年度	十二月三十一日止年度
	(人民幣千元)	(千港元)	(人民幣千元)	(千港元)
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
除稅前溢利	73,686	85,328*	143,702	169,999*
除稅後溢利	65,803	76,200*	87,340	103,323*

董 事 會 函 件

下表載列寶新實業截至二零一八年十二月三十一日止兩個年度各年的分部業績。

	截至二零一七年十二月三十一日止年度				截至二零一八年十二月三十一日止年度			
	建築	商品貿易	房地產發展	總計	建築	商品貿易	房地產發展	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
營業額	—	100,318	—	100,318	84,279	547,976	648,528	1,280,783
銷售成本	—	(100,236)	—	(100,236)	(72,692)	(547,699)	(636,882)	(1,257,273)
毛利	—	82	—	82	11,587	277	11,646	23,510
銷售開支	—	—	—	—	—	—	(10,893)	(10,893)
行政開支	—	(243)	—	(243)	(296)	(2,205)	(31,653)	(34,154)
分部業績	—	(161)	—	(161)	11,291	(1,928)	(30,900)	(21,537)
金融及合約資產減值								
虧損淨額				—				(4,961)
議價購買收益				43,348				6,634
投資物業的公平值收益				7,110				125,146
其他收入、收益及虧損				47,398				96,935
融資成本				(65)				(32,218)
不予分配的企業開支				(12,303)				—
除稅前溢利				85,328				169,999

截至二零一八年十二月三十一日止年度，房地產發展分部的收益來自出售物業及租金收入，分別約為642,290,000港元及6,238,000港元。其中，出售物業所產生的收益主要來自本公司非全資附屬公司湖南美聯置業有限公司（「湖南美聯」）二零一八年六月的貢獻。由於湖南美聯於二零一八年六月被寶新實業收購，存貨成本按其於二零一八年六月一日收購時的公允價值列賬。於二零一八年六月，所錄得的收益與存貨成本差異微小，因此毛利率微薄，僅有約0.8%。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，建築分部收益來自一個單一BT項目。該BT項目包括興建潮陽火車站前廣場、通往潮陽火車站的行車通道及廣東省汕頭谷饒鎮附屬設施。該BT項目屬一次性項目，目前工程局部竣工，餘下的未完成部份因有待潮陽區主管機關落實設計方案的進一步修改而延遲竣工。

董事會函件

就商品分部而言，寶新實業主要進行有色金屬貿易，收益由二零一七年約100百萬港元大幅增加至二零一八年約548百萬港元，乃由於成交量有所增長。成交量由二零一七年的1,902噸增加至二零一八年的9,624噸。二零一七年及二零一八年的供應商數目分別為6名及10名，而二零一七年及二零一八年的客戶數目分別為5名及7名。據董事所知、所悉及所信，供應商及客戶均為寶新實業的獨立第三方。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，寶新實業的溢利與去年相比有所增加，主要由於建築服務費用、出售已竣工物業單位及投資物業重估收益分別增加約84,279,000港元、648,528,000港元及118,036,000港元所致。

二零一八年的其他收入、收益及虧損與二零一七年相比大幅增加乃主要由於終止確認就湖南美聯於年內解除的財務擔保合約負債所致。下文載列截至二零一八年十二月三十一日止年度其他收入、收益及虧損的詳盡明細：

描述	千港元
終止確認財務擔保合約負債	71,366
應收貸款的利息收入	29,268
銀行結餘的利息收入	1,398
政府補助	262
匯兌虧損淨額	(1,181)
罰款	(903)
其他	(3,276)
其他收入、收益及虧損總額	96,935

於二零一八年十二月三十一日，於寶新實業及其附屬公司的綜合賬目顯示的未經審核資產淨值約為人民幣2,226,655,000元(約2,536,160,000港元)*。該金額遠低於中國權益評估報告顯示的寶新實業之資產淨值，乃主要由於所有房地產存貨於二零一八年十二月三十一日之綜合賬目中均以原收購成本列賬，但於中國權益評估報告中則以公平值為基準計算所致。

* 已分別就編製截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度的管理賬目採用特定歷史匯率。

所收注資款項用途

投資者所提供的注資金額約75%將由寶新實業用作償還有關寶新實業相關房地產項目公司所擁有及將擁有的現有及未來土地發展項目的外部借款。餘下的部分注資金額將用作撥付本集團的營運資金，以滿足寶新實業的未來資金需求。

上市規則之涵義

鑑於注資導致本集團於寶新實業的股權攤薄，故根據上市規則第14.29條，訂立注資協議及該等交易事項(包括但不限於注資)構成視作由本集團出售寶新實業。

由於注資協議及該等交易事項(包括但不限於注資)之一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)超過25%但均低於75%，故根據上市規則第十四章，注資協議及該等交易事項(包括但不限於注資)構成本公司之主要交易，並須遵守上市規則項下申報、公告、通函及股東批准之規定。

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，於最後實際可行日期，概無股東或彼等各自的任何聯繫人於注資協議及該等交易事項(包括但不限於注資)中擁有任何重大權益。因此，概無股東須就批准注資協議及該等交易事項(包括但不限於注資)的決議案放棄投贊成票。

於最後實際可行日期，姚先生直接持有1,314,000股股份(約佔已發行股份總數的0.03%)，並透過香港寶信、香港寶達及寶新證券間接持有1,979,263,913股、1,144,151,739股及21,129,048股股份(分別約佔已發行股份總數的43.50%、25.14%及0.46%)。因此，姚先生、香港寶信、香港寶達及寶新證券為一組有緊密聯繫的股東。

根據上市規則第14.44條，注資協議及該等交易事項(包括但不限於注資)已自上述一組有緊密聯繫的股東(合共持有共計3,145,858,700股股份，約佔於最後實際可行日期已發行股份總數的69.13%)取得書面批准。因此，並無就批准注資協議及該等交易事項(包括但不限於注資)召開本公司的股東特別大會。

董事會函件

進一步資料

閣下務請垂注本通函附錄所載其他資料。

此 致

列位股東 台照

代表董事會
寶新置地集團有限公司
主席
姚建輝
謹啟

二零一九年十月十四日

1. 債務

於二零一九年八月三十一日(即本通函付印前就債務聲明而言之最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團擁有以下債務：

	附註	於二零一九年 八月三十一日 千港元 (未經審核)
銀行借款—有抵押	1	3,807,813
關連公司貸款	2	39,795
其他借款—無抵押	3	892,796
公司債券	4	1,205,000
應付票據	5	443,430
租賃負債	6	31,477
		<u>6,420,311</u>

附註：

1. 銀行借款約2,625,333,000港元以質押本集團持有的若干投資物業、發展中物業及持作出售物業作抵押。上述銀行借款約370,662,000港元亦以本公司非全資附屬公司的全部股本作抵押。上述銀行借款約997,149,000港元已獲本公司控股股東擔保，而當中約18,192,000港元已獲本公司一間附屬公司擔保，約341,100,000港元已獲本公司一間關連公司擔保，以及約568,500,000港元已獲本公司一間關連公司及控股股東擔保。

銀行借款約45,480,000港元以本公司附屬公司的質押銀行存款作抵押。

銀行借款約1,137,000,000港元以本公司全資附屬公司的全部股本作抵押，並已獲本公司的全資附屬公司、關連公司及控股股東擔保。

2. 結餘為無抵押、無擔保、計息並將於二零二零年至二零二一年到期。
3. 結餘為無抵押、無擔保、計息並將於二零一九年至二零二四年到期，當中約78,189,000港元須按要求償還。
4. 結餘為無抵押、計息並將於二零二零年四月、五月、六月及七月到期，且已獲本公司的附屬公司作擔保。
5. 結餘以本公司附屬公司的質押銀行存款作抵押，且已獲本公司的附屬公司作擔保，並須於二零一九年九月及二零二零年八月償還。
6. 租賃負債按剩餘租賃付款的現值計量，貼現率介乎5.00%至7.44%。

或然負債或擔保

於二零一九年八月三十一日，本集團已就授予本公司附屬公司前股權持有人的關聯方之銀行融資向若干銀行出具若干擔保。根據擔保，經擔保實體一旦未能如期付款，則本集團及關聯方須共同及個別就彼等各自的所有或任何銀行借款負上責任。在擔保下本集團於二零一九年八月三十一日的最高負債為人民幣300,000,000元(相當於約341,100,000港元)，即於該日在擔保下提取的銀行貸款金額。

除上文所述或本通函另行披露者外，於二零一九年八月三十一日營業時間結束時，本集團概無其他：(i)已發行而未贖回及已獲授權或以其他方式設立但未發行的債務證券，或定期貸款；(ii)銀行透支及承兌負債(一般貿易票據除外)或承兌信貸或租購承擔或其他借款；(iii)按揭及押記；及(iv)或然負債或擔保。

2. 本集團的財務及貿易前景

本集團主要於中國從事物業開發及物業投資、商品貿易、於中國發展文化體育及證券投資。注資增加了資金來源，以促進本集團現有及潛在項目的發展，並為日後可能出現的其他機會作好準備。於本財政年度，董事預期現金及可用信貸融資將有助本集團的財務狀況維持穩定，而本集團本年度的收益將不會因注資而受到重大影響。本集團將密切監察市場情況及趨勢，並將繼續鞏固其已建立的市場地位。本集團將尋求合作及發展機會，務求為其股東帶來最大的投資回報。

3. 營運資金

董事經審慎周詳查詢後認為，在計及本集團的可用財務資源(包括內部產生的資金及銀行融資額度)、注資的影響及完成後，本集團將擁有充足的營運資金，可用作自本通函日期起至少未來十二個月的營運資金。

1. 責任聲明

本通函之資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司之資料；各董事願就本通函之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，確認就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重要方面均準確完備，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏其他事項，足以令致本通函所載任何陳述或本通函產生誤導。

2. 權益披露

(a) 董事及本公司主要行政人員之權益

於最後實際可行日期，每位董事及本公司主要行政人員各自在本公司及其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)股份、相關股份及債權證中根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例該等條文其被視為或當作擁有之權益及淡倉)，或須記入根據證券及期貨條例第352條之規定的登記名冊內的權益及淡倉，或須根據本公司採納的上市公司董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

於股份及相關股份中之好倉

董事姓名	持有權益的身份	股份／相關股份數目	於最後實際
			可行日期 總權益 佔本公司 已發行股本 百分比
姚先生 ^(附註)	公司權益	3,144,544,700	69.10
	實益擁有人	1,314,000	0.03
張曉東	實益擁有人	675,000	0.01

附註：於最後實際可行日期，姚先生透過其全資擁有的公司Tinmark Development Limited (「Tinmark」)持有寶新金融已發行股份總數的約39.42%，而寶新金融為香港寶信、香港寶達及寶新證券各自的間接控股公司。因此，姚先生被視為於香港寶達、香港寶信及寶新證券各自持有的1,979,263,913股股份、1,144,151,739股股份及21,129,048股股份中擁有權益。

於本公司債權證中之好倉

董事姓名	持有權益的身份	債權證金額
夏凌捷	實益擁有人	2,000,000 港元

除以上所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或本公司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)的任何股份、相關股份及債權證中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例該等條文其被視為或當作擁有的權益及淡倉)或須記入根據證券及期貨條例第352條之規定的登記名冊內的任何權益或淡倉或須根據標準守則知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

(b) 主要股東

就董事或本公司主要行政人員所知，於最後實際可行日期，下列人士(除董事及本公司主要行政人員外)擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部須向本公司披露的股份及相關股份之權益或淡倉，或直接或間接於本集團任何其他成員公司中擁有已發行具投票權股份10%或以上之權益：

於股份及相關股份中之好倉

股東名稱／姓名	附註	持有權益的身份	股份／相關股份數目	於最後實際可行日期總權益佔本公司已發行股本百分比
Tinmark	1	公司權益	3,144,544,700	69.10
寶新金融	1	公司權益	3,144,544,700	69.10
Great Sphere Developments Limited	1	公司權益	3,144,544,700	69.10
寶信國際資產管理有限公司	1	公司權益	1,979,263,913	43.50

股東名稱／姓名	附註	持有權益的身份	股份／相關股份數目	於最後實際可行日期總權益佔本公司已發行股本百分比
香港寶信	1	實益擁有人	1,979,263,913	43.50
寶達金融國際有限公司	1	公司權益	1,144,151,739	25.14
香港寶達	1	實益擁有人	1,144,151,739	25.14
林孝坤	2	公司權益	277,600,000	6.10
弘坤有限公司	2	實益擁有人	277,600,000	6.10

附註：

1. 於最後實際可行日期，Tinmark持有寶新金融已發行股份總數的約39.42%，而寶新金融及Great Sphere Developments Limited分別為香港寶信、香港寶達及寶新證券各自的間接控股公司，原因如下：

- (a) 香港寶信為寶信國際資產管理有限公司的直接全資附屬公司，而寶信國際資產管理有限公司為Great Sphere Developments Limited的直接全資附屬公司及寶新金融的間接全資附屬公司；
- (b) 香港寶達為寶達金融國際有限公司的直接全資附屬公司，而寶達金融國際有限公司為Great Sphere Developments Limited的直接全資附屬公司及寶新金融的間接全資附屬公司；及
- (c) 寶新證券為精威有限公司的直接全資附屬公司，而精威有限公司由寶新金融控股有限公司(i)直接擁有42.86%；及(ii)透過金裕有限公司間接擁有57.14%。寶新金融控股有限公司為Great Sphere Developments Limited的直接全資附屬公司及寶新金融的間接全資附屬公司。

根據上文所述，(i)Tinmark、寶新金融及Great Sphere Developments Limited被視為於香港寶達、香港寶信及寶新證券持有的3,144,544,700股股份中擁有權益；(ii)寶信國際資產管理有限公司被視為於香港寶信持有的1,979,263,913股股份中擁有權益；及(iii)寶達金融國際有限公司被視為於香港寶達持有的1,144,151,739股股份中擁有權益。

2. 於最後實際可行日期，弘坤有限公司為由林孝坤先生全資擁有的公司，而林孝坤先生被視為於弘坤有限公司持有的277,600,000股股份中擁有權益。

除以上所披露者外，就董事或本公司主要行政人員所知，於最後實際可行日期，並無人士(除董事或本公司主要行政人員外)於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文須向本公司披露的權益或淡倉，或直接或間接於本集團任何其他成員公司中擁有已發行具投票權股份10%或以上之權益。

姚先生為寶新金融的執行董事、主席兼行政總裁。除本段所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事為於股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文須予披露之權益之公司的董事或僱員。

3. 董事之服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂立任何服務協議，亦無任何擬訂服務協議，即並非將於一年內到期或本集團成員公司可於一年內終止而毋須支付補償(法定補償除外)的服務協議。

4. 董事於資產／合約中的權益及其他權益

(a) 於資產中的權益

於最後實際可行日期，概無董事或擬任董事於本集團任何成員公司自二零一八年十二月三十一日(本公司最新刊發的經審核綜合財務報表編製日期)起已收購或出售或租賃，或擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

(b) 於合約中的權益

於最後實際可行日期，概無董事於與本集團業務有重要關聯的存續合約或安排中擁有重大權益。

5. 專家

以下為其見解及建議載於本通函的專家之資歷：

方程評估有限公司

香港物業估值師

深圳市國正信資產評估土地房地產估價
有限公司

中國估值師

上述專家已發出書面同意，同意發佈本通函並按本通函所載形式及涵義轉載其報告及／或引述其名稱，且迄今並無撤回該書面同意。

於最後實際可行日期，上述專家概無於本集團任何成員公司中持股，亦無權利(不論可否依法強制執行)認購或提名他人認購本集團任何成員公司的證券。

於最後實際可行日期，概無上述專家於本集團任何成員公司自二零一八年十二月三十一日(本集團最新刊發的經審核綜合財務報表編製日期)起已收購或出售或租賃，或擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

6. 董事於競爭業務中的權益

於最後實際可行日期，概無董事或彼等各自的聯繫人士於與本集團業務存在或可能存在直接或間接競爭的任何業務中擁有任何權益。

7. 訴訟

於最後實際可行日期，本公司或本集團任何其他成員公司概無涉及任何重大訴訟或申索，且就董事所知，本公司或本集團任何其他成員公司亦無任何未了結或面臨威脅的任何重大訴訟或申索。

8. 重大合約

以下重大合約(並非於本集團日常業務過程中訂立之合約)乃由本集團成員公司於緊接本通函日期前兩年內訂立：

- (a) 深圳博騰投資有限公司(作為賣方)及寶新實業(作為買方)就以代價人民幣950,000,000元收購深圳博瑞企業管理有限公司的全部股權而訂立的日期為二零一七年十一月十三日的補充協議；
- (b) 本公司(作為發行人)及騰躍有限公司(作為認購人)就以每股認購股份0.55港元認購340,521,351股股份而訂立的日期為二零一七年十二月四日的認購協議；
- (c) 本公司(作為發行人)及建銀國際金融有限公司(作為配售代理)就以配售價每股0.5港元配售1,634,502,485股股份而訂立的日期為二零一八年一月十日的配售協議；

- (d) 本公司(作為發行人)及騰躍有限公司(作為認購人)就以認購價每股0.5港元認購408,625,621股股份而訂立的日期為二零一八年一月十日的認購協議；
- (e) 寶能城市發展建設集團有限公司(「寶能城市發展」)(作為賣方)及寶新實業(作為買方)就以代價人民幣1元及寶新實業承諾向渭南公司出資人民幣180,000,000元自寶能城市發展收購渭南市寶能置業有限公司(「渭南公司」)之60%股權而訂立日期為二零一八年三月七日的股權收購協議；
- (f) 寶新實業(作為投資方)、深圳市錦汕實業有限公司及謝斌先生(作為現有股東)以及湖南美聯置業有限公司(「湖南美聯」)(作為目標公司)就注入人民幣83,265,036元作為額外資本及人民幣116,734,964元作為湖南美聯的資本儲備以收購湖南美聯之51%股權而訂立日期為二零一八年四月二十六日的投資協議；
- (g) 由(其中包括)智元有限公司(作為賣方)及New Sports Investment Holding Limited(作為買方)就以代價180,000,000港元收購美光科技發展有限公司80,000,000股股份而訂立日期為二零一八年十月三十一日的買賣協議；
- (h) 由(其中包括)本公司、寶新控股、徐蓉、周旭及世鋒國際有限公司就(其中包括)(i)徐蓉、周旭及世鋒國際有限公司就調整代價金額以收購Kingworld Holdings Limited(「Kingworld」)的全部已發行股本向本公司支付的和解金額人民幣110,000,000元；及(ii)徐蓉、周旭及世鋒國際有限公司竭盡所能介紹一名有意第三方購買Kingworld全部已發行股本而訂立日期為二零一八年十二月七日的和解協議；
- (i) 本公司(作為發行人)及弘坤有限公司(作為認購人)就以認購價每股股份0.45港元認購277,600,000股股份而訂立日期為二零一九年六月十八日的認購協議；
- (j) 本公司(作為發行人)及智兆有限公司(作為認購人)就以認購價每股股份0.45港元認購101,400,000股股份而訂立日期為二零一九年六月十八日的認購協議；
- (k) 注資協議；及

- (1) 寶新實業與寶能地產股份有限公司就以代價人民幣300,000,000元收購深圳寶能恒創實業有限公司的全部股權而訂立的日期為二零一九年九月十九日的買賣協議。

9. 備查文件

以下文件副本可於(i)上午九時三十分至下午十二時三十分及下午一時三十分至下午五時三十分於香港金鐘金鐘道89號力寶中心第一座26樓2602室及(ii)自本通函日期起至二零一九年十月二十八日(包括當日)於本公司網站www.hk0299.com內查閱：

- (a) 本公司組織章程大綱及細則；
- (b) 本附錄「8.重大合約」一段所指述的重大合約；
- (c) 香港物業估值報告；
- (d) 中國權益評估報告；
- (e) 本附錄「5.專家」一段所述之同意書；
- (f) 本公司截至二零一七年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日止財政年度各年之年報；及
- (g) 本通函。

10. 其他事項

- (a) 房正剛先生為本公司之公司秘書。彼為香港會計師公會會員，以及特許公認會計師公會、香港特許秘書公會、英國特許秘書及行政人員公會及香港稅務學會之資深會員。
- (b) 本公司之註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands，而香港主要營業地點位於香港金鐘金鐘道89號力寶中心第一座26樓2602室。
- (c) 本公司之香港股份過戶登記分處為卓佳證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心54樓。
- (d) 本通函之中英文本如有歧義，概以英文本為準。

以下為獨立估值師方程評估有限公司就其對 貴公司之該等物業於二零一九年八月三十一日之估值發出之估值報告全文，乃為載入本文件而編製。



方程評估有限公司
香港九龍觀塘巧明街111-113號
富利廣場21樓2106室
T:+852 2388 9262
F:+852 2388 2727
www.valtech-valuation.com

敬啟者：

1. 緒言

吾等遵照寶新置地集團有限公司(「貴公司」)之指示，對由 貴公司之間接非全資附屬公司深圳寶新實業集團有限公司(「寶新實業」)持有位於中華人民共和國(「中國」)之物業權益(「該等物業」)進行估值，吾等確認已作出相關查詢，並取得吾等認為就提供該等物業於二零一九年八月三十一日(「估值日期」)之市值屬必要之有關進一步資料。

本函件構成吾等估值報告之一部分，並闡明估值之基準及方法，釐清是次估值之假設及限制條件。

2. 估值基準

估值乃吾等對市值(「市值」)之意見，按照吾等之定義，乃指自願買方與自願賣方在進行適當推銷後，在雙方知情、審慎及自願之情況下於估值日期基於公平交易原則以資產或負債所換取之估計金額。

市值乃理解為所估計資產或負債之價值，並無考慮買賣成本，亦無抵銷任何相關稅項或潛在稅項。

市值乃賣方於市場上可合理獲得之最高價格及買方於市場上可合理獲得之最有利價格。此估計尤其不考慮受特殊條款或情況(如非典型融資、售後租回安排、合資經營、管理協議、與出售有關之任何人士所作出之特別考慮因素或特許權，或任何特別價值因素)影響而上升或下跌之估價。

3. 估值方法

就處於初步發展階段的竣工物業或土地而言，直接比較法乃根據替代原則而採納，據此，比較乃按可資比較物業實際銷售變現之價格及／或詢價作出。大小、規模、性質、特徵及地點相若之可資比較物業乃按照各物業之一切相關利弊進行分析及仔細衡量，以達致公平市值比較。

就發展中物業而言，吾等對該等物業進行估值時，乃按該等物業將按照 貴公司提供之最新發展計劃發展及落成為基準。吾等已假設由有關政府部門就發展計劃而發出之一切同意書、批文及許可證，乃在或將在並無繁苛附帶條件或延誤之情況下取得。吾等亦已假設發展項目之設計及建設乃符合地方規劃及其他相關法規並已或將獲有關部門批准。在達致吾等之估值時，吾等已採用直接比較法，參照物業市場上可得之銷售憑證，並亦已計及已支銷之建築成本以及完成發展項目將支銷之成本。

估值代價

於對該等物業進行估值時，吾等已遵守由香港聯合交易所有限公司刊發的《證券上市規則》第五章及第12項應用指引、《香港測量師學會物業估值準則》(二零一七年版)以及《國際估值準則》(二零一七年版)所載列的規定。

4. 估值假設

於吾等估值過程中，除另有指明外，吾等已假設：

- i. 該等物業或該等物業構成其部分用途之標的樓宇已獲得一切必要之法定批准；
- ii. 按指定年期支付年度名義土地使用費用之該等物業已獲授可轉讓土地使用權，且已繳足任何應付地價；
- iii. 該等物業之擁有人於各整個相關已獲授及未屆滿年期內對該等物業有可強制執行之業權，並擁有自由及不受中斷之權利使用、佔用或轉讓該等物業；

- iv. 興建該等物業時概無使用有害或危險之物料或技術；及
- v. 該等物業並不存在任何不尋常或過份繁重之限制、產權負擔或開支項目，並且能展示有效之業權。

5. 業權調查

吾等獲提供多份有關該等物業之文件副本。然而，吾等並無查閱文件正本，以核實該等物業之現有業權或任何並無列於交付吾等之副本之修訂。吾等在頗大程度上依賴 貴公司之中國法律顧問廣東法宗律師事務所就該等物業業權之有效性所提供之資料。

6. 限制條件

吾等已委派范傳鵬先生於二零一九年二月十二日、二零一九年五月二十九日及二零一九年七月三日、賴建寶先生於二零一九年二月二十日及易志堅先生於二零一九年二月二十一日對該等物業進行實地視察。所有檢查員均擁有逾5年中國物業估值經驗。

吾等並無進行仔細實地量度，以核實有關該等物業面積之準確性，惟已假設吾等獲提供之文件所列出之面積準確無誤。所有尺寸、量度及面積均為約數。

吾等並無進行任何實地調查以確定土地狀況或有關已建或將建於其上之任何樓宇建築物之服務之合適性。吾等亦無就該等物業進行考古、生態或環境調查。吾等所編製之估值乃假設該等方面之表現令人滿意以及於建築期間將不會產生任何額外支出或出現延誤。倘發現該等物業或毗連或鄰近土地存在污染、沉降或其他潛在損害，或該等物業曾經或正用作污染用途，吾等保留權利修訂吾等之估值意見。

吾等在很大程度上倚賴 貴公司所提供之資料，並已接納吾等就有關事宜獲提供之建議，尤其是(但不限於)該等物業之保有權、規劃批准、法定通告、地役權、佔用詳情、規模和建築面積及所有其他有關識別該等物業之事宜。

吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等提供之資料之真實性及準確性。 貴公司亦已知會吾等，所提供之資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為，吾等已獲提供充分資料以達致知情意見，且並無理由懷疑有任何重大資料遭隱瞞。

吾等概不就對有關資料所作出之任何詮釋承擔責任，此乃 貴公司法律顧問之責任範圍，且吾等亦無核實獲提供有關該等物業的任何資料之準確性。

7. 備註

吾等以人民幣(人民幣)對物業權益進行估值。

隨函附奉「估值概要」及「估值詳情」。

此 致

寶新置地集團有限公司
董事會 台照
香港
金鐘金鐘道89號
力寶中心第一座
26樓2602室

代表
方程評估有限公司
董事
黎玉燕
MHKIS, MRICS, RPS(GP), BSc
謹啟

二零一九年十月十四日

黎玉燕女士為註冊專業測量師(產業測量)，於香港特別行政區、澳門特別行政區、英國、加拿大、中國及亞太地區的物業估值方面擁有逾18年經驗。黎女士為英國皇家特許測量師學會特許測量師、香港測量師學會會員及中國房地產估價師與房地產經紀人學會會員。

附件

估值概要

編號	物業	於二零一九年 八月三十一日 的市值 人民幣元
1.	位於中國吉林省長春市朝陽區豐順街東側、吉林大學圖書館西側、解放大路南側及牡丹園北側的兩幅土地	640,000,000
2.	位於中國陝西省渭南市雙王大街東南與渭青路交界處的一幅土地	374,000,000
3.	位於中國廣東省雲浮市雲安區都楊鎮佛山(雲浮)產業轉移園地段編號131的建議開發項目	398,000,000
4.	位於中國湖南省長沙市雨花區朝暉路與嘉雨路東南角的綜合開發項目的一部分	1,377,900,000
5.	位於中國廣東省汕頭市珠港新城總部經濟園區中山東路與衡山路交匯處西南側名為潮商中心的建議開發項目	1,390,000,000
6.	位於中國廣東省汕頭市潮陽區城南街道東內居委新華東路東北側名為寶能城市花園的建議開發項目	1,730,000,000
7.	位於中國廣東省汕頭市龍湖區東海岸新城新津片區名為地段F01-11、F02-08及F02-10的三幅臨土地塊	2,694,000,000
8.	中國深圳市南山區留仙大道寶能城花園4號樓J座16A單元	5,380,000
9.	位於中國遼寧省瀋陽市鐵西區沈新東路34號之一棟商業大廈	364,900,000
	總計	<u>8,974,180,000</u>

估值詳情

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一九年 八月三十一日 的市值 人民幣元
1.	位於中國吉林省長春市朝陽區豐順街東側、吉林大學圖書館西側、解放大路南側及牡丹園北側的兩幅土地	該物業包括兩處連續的地塊，總地盤面積為12,003.00平方米。 該物業的規劃可計總建築面積約為152,810平方米。有關開發項目預期於二零二二年竣工。 該物業的土地使用權持有年期將於二零五七年十二月二十七日屆滿，作金融及商業用途。	該物業正處於初步開發階段。	640,000,000 (人民幣陸億肆仟萬元)

附註：

- i. 根據土地使用權出讓合同，地盤面積約12,003.00平方米的土地使用權已出讓予長春市寶新房地產開發有限公司(「長春寶新」，貴公司間接擁有70.42%權益之公司)，年期於二零五七年十二月二十七日屆滿，作金融及商業用途。
- ii. 根據五份國有土地使用權證，該地盤已出讓予長春寶新，詳情如下：

參考	地盤面積(平方米)	許可用途
吉(2019)長春房地產第0616743號	1,088.00(地下室)	其他商業服務
吉(2019)長春房地產第0616653號	1,088.00(地下室)	其他商業服務
吉(2019)長春房地產第0616549號	1,088.00(地下室)	其他商業服務
吉(2019)長春房地產第0616536號	1,088.00(地下室)	其他商業服務
吉(2019)長春房地產第0616528號	10,915.00	商業及金融

- iii. 該物業第一期正處於初步開發階段，並已於二零一八年十一月獲授建築工程規劃許可證及建築工程施工許可證。

- iv. 根據 貴公司所提供的現行開發計劃，該物業於完成時的總開發價值估計約為人民幣2,600,000,000元。於估值日期的未支付開發成本約為人民幣1,200,000,000元。
- v. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問廣東法宗律師事務所就該物業的法定所有權提供法律意見，其中包括以下各項：
 - i) 長春寶新合法持有該物業；
 - ii) 該物業的建築屬合法，並已符合所有規劃及建築法規；及
 - iii) 該地塊(國有土地使用權證第0616528號)受限於以中國光大銀行長春分行為受益人作出人民幣300,000,000元之按揭。

估值詳情

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一九年 八月三十一日 的市值 人民幣元
2.	位於中國陝西省渭南市雙王大街東南與渭青路交界處的一幅土地	該物業包括總地盤面積86,790.98平方米的一幅土地。 根據建築工程規劃許可證，該物業的規劃總建築面積約為260,000平方米。有關開發項目預期於二零二二年竣工。 該物業的土地使用權持有年期於二零八八年四月十九日屆滿，作住宅用途。	該物業正處於初步開發階段。	374,000,000 (人民幣 叁億柒仟 肆佰萬元)

附註：

- i. 根據國有土地使用權證第0001344號，地盤面積約86,790.98平方米的土地使用權已出讓予渭南市寶能置業有限公司(「渭南寶能」，貴公司間接擁有60%權益之公司)，年期於二零八八年四月十九日屆滿，作住宅用途。
- ii. 根據建築工程規劃許可證，該物業允許開發成各類高層住宅樓宇，規劃建築面積約為260,000平方米。
- iii. 根據建築工程施工許可證，第一期工程的總規劃建築面積約為194,704.2平方米，已獲得批准施工。
- iv. 根據貴公司所提供的現行開發計劃，該物業於完成時的總開發價值估計約為人民幣1,570,000,000元。於估值日期的未支付開發成本約為人民幣1,100,000,000元。
- v. 吾等已獲貴公司中國法律顧問廣東法宗律師事務所就該物業的法定所有權提供法律意見，其中包括以下各項：
 - i) 渭南寶能合法持有該物業；
 - ii) 該物業的建築屬合法，並已符合所有規劃及建築法規；及
 - iii) 該物業受限於以渤海國際信託股份有限公司為受益人作出人民幣400百萬元之按揭。

估值詳情

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一九年 八月三十一日 的市值 人民幣元
3.	位於中國廣東省雲浮市雲安區都楊鎮佛山(雲浮)產業轉移園地段編號131的建議開發項目	<p data-bbox="544 491 895 612">該物業包括總地盤面積139,325.92平方米的一幅土地。</p> <p data-bbox="544 661 895 995">該物業的規劃可計建築面積約為171,371.00平方米。目前第一期的規劃建築面積約為45,336.31平方米，正處於建設階段。有關開發項目預期於二零二三年竣工。</p> <p data-bbox="544 1044 895 1208">該物業的土地使用權持有年期於二零八四年三月五日屆滿，作住宅用途。</p>	該物業正處於初步開發階段。	398,000,000 (人民幣 叁億玖仟 捌佰萬元)

附註：

- i. 根據國有土地使用權證一粵(2017)雲浮雲安房地產第004422號，地盤面積約139,325.92平方米的土地使用權已出讓予雲浮寶能置業有限公司(「雲浮寶能」，貴公司之間接全資附屬公司)，年期於二零八四年三月五日屆滿，作住宅用途。
- ii. 根據土地出讓合同第445301-2014-00010號，該物業的開發限制羅列如下：

容積率：	2
最大建築面積：	278,651.84平方米
樓宇高度：	≤ 100米
建築密度：	≤ 35%
- iii. 該物業正在開發中。該物業第一期已分別於二零一八年七月及二零一八年十一月獲授建築工程規劃許可證及建築工程施工許可證，規劃建築面積約為45,336.31平方米，而該物業將開發成約21幢附有商場及停車位的低層住宅樓宇。
- iv. 根據貴公司所提供的現行開發計劃，該物業於完成時的總開發價值估計約為人民幣1,342,000,000元。於估值日期的未支付開發成本約為人民幣687,000,000元。
- v. 吾等已獲貴公司中國法律顧問廣東法宗律師事務所就該物業的法定所有權提供法律意見，其中包括以下各項：
 - i) 雲浮寶能合法持有該物業；
 - ii) 建築工程規劃許可證及建築工程施工許可證為有效及可強制執行；及
 - iii) 根據土地出讓合同，有關建築須於二零一七年竣工。每延遲一日將施加相等於土地交易價格1%的罰款(「罰款」)。由於延遲主要因基礎設施供應效率低及政府重新分配行政區域而造成，故國土資源局口頭同意雲浮寶能不必支付罰款。雲浮寶能已申請將竣工日期延後至二零二零年十二月，並正在等待國土資源局的書面批准。

概無任何法律障礙會影響執行土地出讓合同。
 - iv) 國有土地使用權證受限於以中航信託股份有限公司為受益人作出人民幣300,000,000元之按揭，年期自二零一八年一月三十一日起至二零二一年一月三十一日止。

估值詳情

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一九年 八月三十一日 的市值 人民幣元
4.	位於中國湖南省長沙市雨花區朝暉路與嘉雨路東南角的綜合開發項目的一部分	<p data-bbox="544 491 895 740">該物業包括一個綜合開發項目中第一期至第四期的未售出部分，以及第五期及第六期的空置地盤，總地盤面積為110,740.65平方米。</p> <p data-bbox="544 789 895 953">該物業包括第一期至第四期的未售出部分以及第五期及第六期的空置地盤。</p> <p data-bbox="544 1002 895 1464">第一期至第四期持作出售或投資的未售出部分的總建築面積為52,523.14平方米，而第五期的規劃建築面積為161,564.83平方米。其他部分(第四期及第六期部分)仍屬空置，尚待開發。整個開發項目預期於二零二三年完成。</p> <p data-bbox="544 1513 895 1681">該物業的土地使用權持有年期於二零五三年四月二十八日屆滿，作綜合用途。</p>	<p data-bbox="924 491 1150 825">部分開發項目(第一期至第四期)已竣工及準備進行銷售，而餘下空置地盤正處於初步開發階段或待進一步開發。</p>	<p data-bbox="1190 491 1409 697">1,377,900,000 (人民幣 壹拾叁億柒仟 柒佰玖拾 萬元)</p>

附註：

- i. 根據三份國有土地使用權證，地盤面積約190,449.27平方米的三幅地塊已出讓予湖南美聯置業有限公司（「湖南美聯」，貴公司間接擁有51%權益之公司），年期於二零五三年四月二十八日屆滿，作綜合用途。

參考編號	部分	地盤面積
長國用(2011)第095654號	第四期	87,449.62
長國用(2011)第095653號	第五期	93,543.34
長國用(2013)第075461號	第六期	9,456.31

第四期的主要部分已竣工，惟地盤面積約7,741平方米的空置地盤除外，且目前尚未實施任何開發計劃。總地盤面積為102,999.65平方米的其他空置地盤計劃作為第五期及第六期進行開發。

- ii. 根據不動產權證第00422749號，第一期第2棟單元105及106已獲出讓予湖南美聯作商業用途。

根據兩項不動產權證第00675494號及第00675495號，第二期第13棟單元104及第14棟單元108已獲出讓予湖南美聯作商業用途。

根據127項不動產權證第710239132號、第710239140至710239142號、第711187224至711187232號、第711187234至711187243號、第711187255至711187273號、第711187285至711187303號、第711187315至711187333號、第711187361號、第711187926至711187935號、第711187937號、第711187943號、第711187944號、第711188003號、第711194543號、第711195452號、第711195454至711195458號、第711195469號、第711195476至711195483號、第711195613號、第711195623號、第711195625號、第711195627號、第711195628號、第711195638號、第711195645至711195648號、第713136640號、第713136642號、第713149544至713149547號，第三期第1、5、6、7、8、12棟的127個單元已獲出讓予湖南美聯分別作商業及住宅用途。

根據250項不動產權證第20180388762號、第20180388781至20180388839號、第20180388848至20180388862號、第20180388867號、第20180388868號、第20180388870至20180388882號、第20180388986號、第20180389019號、第20180389020號、第20180389051號、第20180389061號、第20180389119號、第20180389121號、第20180389122號、第20180389124號、第20180389182號、第20180389314至20180389317號、第20180389320至20180389383號、第20180389391號、第20180389451號、第20180389453號、第20180389454號、第20180389459至20180389466號、第20180389468至20180389531號、第20180389634號、第20180389635號、第20180393588號、第20180393589號、第20180393753號、第20180393754號，第四期第4、9、10、11、12、13棟的250個單元已獲出讓予湖南美聯分別作商業及住宅用途。

- iii. 第五期正處於初步開發階段。規劃建築面積約為161,564.83平方米的地盤已於二零一八年十一月獲發建築工程規劃許可證以及建築工程施工許可證，將開發成各種住宅樓宇。第六期仍屬空置，且無任何開發進展。
- iv. 根據 貴公司所提供的現行開發計劃，第五期於完成時的總開發價值估計約為人民幣1,880,000,000元。於估值日期的未支付開發成本約為人民幣750,000,000元。
- v. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問廣東法宗律師事務所就該物業的法定所有權提供法律意見，其中包括以下各項：
- i) 湖南美聯合法持有該物業；
 - ii) 已竣工未售出部分可於市場上自由轉讓、出租、按揭或出售；
 - iii) 第五期的建築屬合法，並已符合所有規劃及建築法規；及
 - iv) 若干未售出部分受限於以廣東揭東農村商業銀行股份有限公司為受益人作出金額介乎人民幣13,000,000元至人民幣66,000,000元之按揭。

估值詳情

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一九年 八月三十一日 的市值 人民幣元
5.	位於中國廣東省汕頭市珠港新城總部經濟園區中山東路與衡山路交匯處西南側名為潮商中心的建議開發項目	<p data-bbox="544 491 895 740">潮商中心(「開發項目」)為一個包括於地盤建立的辦公室、公寓、會所、零售等設施在內的建議開發項目，地盤面積約40,410.00平方米。</p> <p data-bbox="544 789 895 953">該物業的規劃可計建築面積為222,112.02平方米，預期將於二零二零年十二月竣工。</p> <p data-bbox="544 1002 895 1206">該物業的土地使用權持作商業及金融用途，持有年期為40年，於二零五七年一月二十八日屆滿。</p>	根據吾等檢查，該物業正處於建設中。	1,390,000,000 (人民幣 壹拾叁億玖仟 萬元)

附註：

- i. 根據汕頭市國土資源局與潮商集團(汕頭)投資有限公司(「潮商集團(汕頭)」，貴公司間接擁有56.80%之附屬公司)訂立的日期為二零一六年十二月三十日的國有建設用地使用權出讓合同(「潮商中心土地合同」)，一幅地盤面積約為40,410平方米的地塊(名為地段A-03-01)的土地使用權訂約出讓予潮商集團(汕頭)，代價為人民幣580,000,000元，作商業及金融用途，自土地交付日期起計為期40年。潮商中心土地合同載有(其中包括)以下主要條件：

容積率：	≤ 5.5
許可建築面積：	約222,255平方米
高度限制：	不超過150米
- ii. 根據國有土地使用權證，地盤面積為40,410.00平方米的該物業土地使用權已出讓予潮商集團(汕頭)，年期於二零五七年一月二十八日屆滿，作金融及商業用途。
- iii. 根據建築工程施工許可證，該物業的建築主要包括已獲批准的兩幢設有零售裙樓的寫字樓、兩幢服務式公寓、一個展覽中心及地下室。
- iv. 根據貴公司所提供的現行開發計劃，該物業於完成時的總開發價值估計約為人民幣2,792,000,000元。於估值日期的未支付開發成本約為人民幣1,269,000,000元。
- v. 吾等已獲貴公司中國法律顧問廣東法宗律師事務所就該物業的法定所有權提供法律意見，其中包括以下各項：
 - i) 潮商集團(汕頭)合法持有該物業；
 - ii) 該建築屬合法，並已符合所有規劃及建築法規；及
 - iii) 該物業並不附帶任何按揭或任何其他第三方的產權負擔。

估值詳情

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一九年 八月三十一日 的市值 人民幣元
6.	位於中國廣東省汕頭市潮陽區城南街道東內居委新華東路東北側名為寶能城市花園的建議開發項目	寶能城市花園(「開發項目」)為一個包括住宅、公寓、酒店、會所、幼稚園等設施在內的建議開發項目。	根據吾等檢查，該物業正處於建設中。	1,730,000,000 (人民幣 壹拾柒億叁仟 萬元)
		<p>規劃建築面積265,163平方米主要包括高層住宅樓宇、零售單元的第一期及第二期正處於建設中，其他仍有待日後開發。全面竣工後的規劃可計總建築面積約為321,533.00平方米。該開發項目預期將於二零二一年三月竣工。</p> <p>建築面積約22,800.00平方米的部分第一期已竣工及交付，因此估值並不計及有關部分。</p> <p>不動產的土地使用權自二零一四年十二月二十六日起計持作科學教育用途為期50年、持作住宅用途為期70年以及持作商業及金融用途為期40年。</p>		

附註：

- i. 根據汕頭市潮陽區國土資源局與汕頭市潮商城鎮綜合治理有限公司(「潮商城鎮」，貴公司間接擁有54.67%之附屬公司)訂立的日期為二零一四年十二月二十六日的國有建設用地使用權出讓合同(「潮陽項目土地合同」)，一幅總地盤面積約為94,020.8平方米(其中獲出讓的地盤面積約為71,702.4平方米)的地塊(名為地段G2014-8-1)的土地使用權訂約出讓予潮商城鎮，代價為人民幣333,800,000元，自土地交付日期起計持作科學教育用途為期50年、持作住宅用途為期70年以及持作商業及金融用途為期40年。潮陽項目土地合同載有(其中包括)以下主要條件。

容積率： ≤ 4.5
許可建築面積： 約322,241.05平方米
高度限制： 不超過100米

- ii. 根據汕頭市國土資源局發出的日期為二零一七年七月二十五日的不動產權證(名為粵(2017)潮陽區不動產權第0003181號)，地盤面積約為167.90平方米的不動產的土地使用權已獲出讓予潮商城鎮，年期於二零六四年十二月二十五日屆滿，作科學及教育用途。
- iii. 根據汕頭市國土資源局發出的日期為二零一七年七月二十五日的三份不動產權證(名為粵(2017)潮陽區不動產權第0003178號、第0003180號及第0003183號)，總地盤面積約為21,644.50平方米的不動產的土地使用權已獲出讓予潮商城鎮，年期於二零八四年十二月二十五日屆滿，作城鎮住宅用途。
- iv. 根據汕頭市國土資源局發出的日期為二零一七年七月二十五日的不動產權證(名為粵(2017)潮陽區不動產權第0003179號)，地盤面積約為49,890平方米的不動產的土地使用權已獲出讓予潮商城鎮，年期於二零八四年十二月二十五日屆滿(作城鎮住宅用途)及於二零五四年十二月二十五日屆滿(作商業及金融用途)。
- v. 根據日期為二零一七年十二月及二零一八年四月的兩份建築工程施工許可證，總規劃建築面積265,163平方米的該物業第一期及第二期建設已獲批准。
- vi. 五套預售許可證已授予第2、第3、第6及第8棟的住宅單元以及第2及3棟的零售單元，總建築面積約88,499.28平方米。

根據 貴公司所提供的現行開發計劃，該物業於完成時的總開發價值估計約為人民幣4,106,000,000元。於估值日期的未支付開發成本約為人民幣1,393,000,000元。

- vii. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問廣東法宗律師事務所就該物業的法定所有權提供法律意見，其中包括以下各項：
- i) 潮商城鎮合法持有該物業；
- ii) 建築工程施工許可證及預售許可證為有效及可強制執行；及
- iii) 獲授預售許可證的物業可於公開市場上自由轉讓、出售或出租；及
- iv) 不動產權證(名為粵(2017)潮陽區不動產權第0003183號、第0003180號、第0003178號、第0003181號及第0003179號)受限於日期為二零一八年一月以長城華西銀行股份有限公司成都分行為受益人作出金額為人民幣335,000,000元之按揭。截至估值日期，餘下清償金額為人民幣326,000,000元。

估值詳情

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一九年 八月三十一日 的市值 人民幣元
7.	位於中國廣東省汕頭市龍湖區東海岸新城新津片區名為地段F01-11、F02-08及F02-10的三幅臨土地塊	<p>該物業包括三幅商業臨土地塊，總地盤面積約167,299.50平方米(1,800,795平方呎)。</p> <p>據 貴公司告知，該物業將開發成綜合開發項目，包括會議中心、酒店、各種高低層辦公室及公寓、商業設施及停車位。整個開發項目將分階段進行開發，並計劃於二零二一年底竣工。</p>	該物業正處於初步開發階段。	2,694,000,000 (人民幣 貳拾陸億玖仟 肆佰萬元)
		該物業擁有最大許可建築面積約682,282.50平方米(7,344,021平方呎)。		
		該物業獲授土地使用權，年期於二零五七年一月十七日屆滿，為期40年，作商業用途。		

附註：

- i. 根據日期為二零一六年十二月三十日的國有土地使用權出讓合同第440501-2016-000017號，總地盤面積約167,299.50平方米的該物業土地使用權出讓予汕頭市泰盛科技有限公司（「泰盛科技」，貴公司之間接全資附屬公司），為期40年，作商業用途。
- ii. 根據日期為二零一七年三月二日的三份不動產權證，地盤面積約167,299.50平方米的該物業土地使用權出讓予泰盛科技，年期自二零一七年一月十八日開始及於二零五七年一月十七日屆滿，作商業用途。該等證書的詳情羅列如下：

證書編號—粵(2017)汕頭市不動產權	地段編號	概約地盤面積 (平方米)	容積率
第0004853號	F02-10	50,897.90	≤3.5
第0004865號	F02-08	39,474.80	≤4.0
第0004866號	F01-11	76,926.80	≤4.5
		總計：	<u>167,299.50</u>

- iii. 根據日期為二零一七年一月十三日的建設用地規劃許可證—2017汕華規建第字第001號及其附件，總建築面積約682,212.45平方米的建設規劃已獲批准。該規劃之詳情如下：

	地段F02-10	地段F02-08	地段F01-11	總計
總地盤面積(平方米)	—	—	—	192,613.80
道路面積(平方米)	—	—	—	25,314.30
實用地盤面積(平方米)	50,897.90	39,474.80	76,926.80	167,299.50
容積率	≤3.5	≤4.0	≤4.5	
可計建築面積(平方米)	≤178,142.70	≤157,899.20	≤346,170.60	≤682,282.50
建築密度	≤50%	≤50%	≤50%	
綠化率	≥20%	≥20%	≥20%	
停車率	≥20%	≥20%	≥20%	
樓宇高度	≤155米	≤155米	≤155米	

- iv. 根據貴公司所提供的現行開發計劃，該物業於完成時的總開發價值估計約為人民幣7,000,000,000元。於估值日期的未支付開發成本約為人民幣2,900,000,000元。
- v. 吾等已獲貴公司中國法律顧問廣東法宗律師事務所就該物業的法定所有權提供法律意見，其中包括以下各項：
- i. 泰盛科技合法持有該物業；
- ii. 該物業的建築屬合法，並已符合所有規劃及建築法規；及
- iii. F02-10號及F02-08號地塊受限於日期為二零一九年六月三日以廈門國際信託有限公司為受益人作出金額為人民幣1,512,176,895元之按揭。

估值詳情

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一九年 八月三十一日 的市值 人民幣元
8.	中國深圳市南山區留仙大道寶能城花園4號樓J座16A單元	該物業包括一個綜合開發項目的一個住宅單位，該綜合開發項目於二零一七年左右竣工。	該物業屬空置。	5,380,000 (人民幣 伍佰叁拾 捌萬元)
		該物業的總建築面積約為87.3平方米。		
		該物業土地使用權持有年期於二零八二年十月二十二日屆滿，作住宅用途。		

附註：

- i. 根據不動產權證一粵(2018)深圳不動產權第0150758號，總建築面積約87.3平方米的該物業由深圳寶新實業集團有限公司(「寶新實業」，貴公司之間接全資附屬公司)持有，作住宅用途，並已授出作住宅用途的土地使用權，年期於二零八二年十月二十二日屆滿。
- ii. 吾等已獲貴公司中國法律顧問廣東法宗律師事務所就該物業的法定所有權提供法律意見，其中包括以下各項：
 - i) 寶新實業合法持有該物業；
 - ii) 寶新實業有權於市場上自由轉讓、出租、按揭或出售該物業；及
 - iii) 該物業並無任何按揭或第三方的產權負擔。

估值詳情

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一九年 八月三十一日 的市值 人民幣元
9.	位於中國遼寧省瀋陽市鐵西區沈新東路34號之一棟商業大廈	該物業包括一棟於地盤建立的六層高商業大廈，地盤面積約為10,918.61平方米。	總建築面積約15,000平方米的該物業部分按最遲於二零二三年屆滿的不同租期出租予不同租戶，每月總租金為人民幣4,340,000.00元，分別作零售、辦公室及酒店用途，而餘下部分仍屬空置。	364,900,000 (人民幣叁億陸仟肆佰玖拾萬元)
		該物業的總建築面積約為37,839.00平方米。		
		該物業獲授的土地使用權自二零一二年八月九日起計為期40年，作商業用途。		

附註：

- i. 根據不動產權證，總建築面積約為37,839.00平方米的該物業的所有權歸屬於瀋陽寶新商業有限公司(「瀋陽寶新」，貴公司之間接全資附屬公司)，作商業用途。
- ii. 根據國有土地使用權出讓合同，地盤面積為10,918.61平方米的該物業已出讓予富盈投資(控股)有限公司，年期不遲於二零一二年八月九日開始，為期40年，作商業用途。
- iii. 吾等已獲貴公司中國法律顧問廣東法宗律師事務所就該物業的法定所有權提供法律意見，其中包括以下各項：
 - i) 瀋陽寶新合法持有該物業；
 - ii) 瀋陽寶新有權於市場上自由轉讓、出租、按揭或出售該物業；及
 - iii) 該物業並無任何按揭或第三方的產權負擔。

以下為獨立估值師，深圳市國正信資產評估土地房地產估價有限公司，就其對寶新實業截至二零一九年六月二十二日之估值之函件全文，乃為載入本通函而編製。

深圳寶新實業集團有限公司
擬引進戰略投資所涉及的
深圳寶新實業集團有限公司
股東全部權益價值項目
資產評估報告書

深國正信資評字第【2019】A042號
(共1冊，第1冊)

評估報告日：二〇一九年六月二十二日

目 錄

聲明	IV-3
評估報告摘要	IV-4
評估報告	IV-7
一、委託人、被評估單位和資產評估委託合同約定的 其他評估報告使用者概況	IV-7
二、評估目的	IV-12
三、評估對象和評估範圍	IV-12
四、價值類型及其定義	IV-13
五、評估基準日	IV-14
六、評估依據	IV-15
七、評估方法	IV-17
八、評估程序實施過程和情況	IV-21
九、評估假設	IV-22
十、評估結論	IV-24
十一、特別事項說明	IV-25
十二、評估報告的使用限制說明	IV-28
十三、評估報告日	IV-28
評估報告附件	IV-30

聲 明

- 一、本評估報告是評估人員依據財政部發佈的資產評估基本準則及中國資產評估協會發佈的資產評估執業準則和職業道德準則編製的。
- 二、委託人或者本評估報告使用人應當按照法律規定和本評估報告載明的使用範圍使用評估報告；委託人或者本評估報告使用人違反前述規定使用評估報告的，本資產評估機構、資產評估師和其他資產評估專業人員不承擔責任。
- 三、本評估報告僅供委託人、評估委託合同中約定的其他評估報告使用人和國家法律、法規規定的評估報告使用人使用；除此之外，任何機構和個人不能由於得到評估報告而成為評估報告的使用人。
- 四、本資產評估機構、資產評估師和其他資產評估專業人員提示評估報告使用人應當正確理解評估結果，評估結果不等同於評估對象可實現的價格，評估結果不應當被認為是對評估對象可實現價格的保證。
- 五、本資產評估機構、資產評估師和其他資產評估專業人員遵循獨立、客觀和公正的原則，遵守有關法律、法規和資產評估準則的規定，並對所出具的評估報告依法承擔責任。
- 六、提醒評估報告使用人關注評估報告特別事項說明、評估結論成立的評估假設和前提條件以及評估報告的使用限制。

深圳寶新實業集團有限公司
擬引進戰略投資所涉及的深圳寶新實業集團有限公司
股東全部權益價值項目
評估報告摘要

深國正信資評字第【2019】A042號

深圳寶新實業集團有限公司：

深圳市國正信資產評估土地房地產估價有限公司接受 貴公司的委託，根據有關法律、法規和資產評估準則，按照必要的評估程序，採用資產基礎法，對 貴公司擬引進戰略投資所涉及的深圳寶新實業集團有限公司股東全部權益價值於2019年5月31日的市場價值作出了公允反映。現將資產評估情況報告如下：

- 一、評估目的：深圳寶新實業集團有限公司擬引進戰略投資，需要對涉及的深圳寶新實業集團有限公司股東全部權益價值於評估基準日的市場價值進行評估，為該經濟行為提供價值參考。
- 二、評估對象：深圳寶新實業集團有限公司於評估基準日的股東全部權益價值。
- 三、評估範圍：深圳寶新實業集團有限公司的全部資產及相關負債。
- 四、價值類型：市場價值。
- 五、評估基準日：2019年5月31日。
- 六、評估方法：資產基礎法。
- 七、評估結論

經資產基礎法評估，深圳寶新實業集團有限公司股東全部權益價值為700,073.73萬元，評估增值627,070.93萬元，增值率為858.97%。

資產評估結果滙總表
評估基準日：2019年5月31日

表1

被評估單位(或者產權持有單位)：深圳寶新實業集團有限公司

金額單位：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	53,883.09	54,140.34	257.25	0.48
2 非流動資產	235,758.98	862,572.66	626,813.68	265.87
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	—	—	—	—
6 長期股權投資	235,758.98	862,572.66	626,813.68	265.87
7 投資性房地產	—	—	—	—
8 固定資產	—	—	—	—
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	—	—	—	—
15 開發支出	—	—	—	—
16 商譽	—	—	—	—
17 長期待攤費用	—	—	—	—
18 遞延所得稅資產	—	—	—	—
19 其他非流動資產	—	—	—	—
20 資產總計	289,642.07	916,713.00	627,070.93	216.50
21 流動負債	216,639.27	216,639.27	—	—
22 非流動負債	—	—	—	—
23 負債合計	216,639.27	216,639.27	—	—
24 淨資產(所有者權益)	73,002.80	700,073.73	627,070.93	858.97

我們特別強調：本評估意見僅作為委託人引進戰略投資的價值參考。

本報告及其結論僅用於本報告設定的評估目的，而不能用於其他目的。

根據國家的有關規定，本評估報告使用的有效期限為1年，自評估基準日2019年5月31日起，至2020年5月30日止。

八、提醒事項

1. 深圳寶新實業集團有限公司的全資子公司 — 深圳吉通實業有限公司尚未取得項目地塊的不動產權登記證書，項目相關規劃引用深圳市城市規劃設計研究院有限公司出具的《上步片區第五單元駿嘉B210-0024地塊城市更新單元規則》，提請報告使用者注意。
2. 根據深圳市福田區城市更新局出具的《福田區城市更新局關於確認福田區上步片區第五單元駿嘉B210-0024地塊城市更新單元項目實施主體及實施階段相關要求的告知函》(深福更新函〔2018〕69號)，深圳市寶新實業集團有限公司的全資子公司 — 深圳吉通實業有限公司被指定作為福田區上步片區第五單元駿嘉B120-0024地塊城市更新單元項目的實施主體。
3. 深圳寶新實業集團有限公司納入評估範圍的長期股權投資單位 — 汕頭市潮商城鎮綜合治理有限公司納入評估範圍的部分車輛，行駛證證載權利人與被評估單位名稱不一致，系集團改制資產劃轉的原因尚未變更行駛證。
4. 本評估報告未考慮委託人及被評估單位委託評估範圍以外的可能存在的權益或義務，如或有收益、或有(賬外)資產及或有負債。

以上內容摘自資產評估報告正文，欲瞭解本評估項目的詳細情況和合理解評估結論，請報告使用者在徵得評估報告所有者許可後，認真閱讀評估報告全文，並請關注報告第十一項「特別事項說明」部分的內容，並關注評估結論成立的評估假設及前提條件。

**深圳寶新實業集團有限公司
擬引進戰略投資所涉及的深圳寶新實業集團有限公司
股東全部權益價值項目
評估報告**

深國正信資評字第【2019】A042號

深圳寶新實業集團有限公司：

深圳市國正信資產評估土地房地產估價有限公司接受 貴公司的委託，根據有關法律、法規和資產評估準則，按照必要的評估程序，採用資產基礎法，對深圳寶新實業集團有限公司擬引進戰略投資所涉及股東全部權益價值於2019年5月31日的市場價值作出了公允反映。現將資產評估情況報告如下：

**一、委託人、被評估單位和資產評估委託合同約定的
其他評估報告使用者概況**

本次資產評估的委託人及被評估單位均為深圳寶新實業集團有限公司。

(一) 委託人及被評估單位概況

1. 基本情況

註冊登記情況

公司名稱： 深圳寶新實業集團有限公司

公司類型： 有限責任公司(自然人投資或控股的法人獨資)

統一社會信用代碼： 91440300MA5EDKE54K

公司住所： 深圳市羅湖區笋崗街道寶安北路桃園綜合大樓827棟
8樓8A

法定代表人： 夏凌捷

註冊資本： 150,000.00萬元人民幣

成立日期： 2017年3月9日

營業期限： 長期

經營範圍：會議策劃、文化活動策劃；展覽展示策劃；物業租賃、物業管理；計算機軟件、信息系統軟件的技術開發、銷售；集成電路設計、技術開發。文化用品、體育用品的銷售，經營電子商務；國內貿易；有色金屬的購銷；供應鏈渠道設計及管理、物流方案設計。(以上企業經營涉及前置性行政許可的，須取得前置性行政許可文件後方可經營)。

2. 歷史沿革

- (1) 深圳寶新實業集團有限公司原名深圳寶新實業有限公司，2017年3月9日通過廣東省深圳市市場監督管理局核准成立。公司成立時註冊資本為人民幣20,000萬元，股東為深圳寶新體育產業有限公司。
- (2) 2018年5月7日，深圳寶新體育產業有限公司對深圳寶新實業有限公司進行增資，出資額由20,000萬元增加至74,486.4849萬元。
- (3) 2018年6月21日，深圳寶新體育產業有限公司對深圳寶新實業有限公司進行增資，出資額由74,486.4849萬元增加至150,000.00萬元。
- (4) 2018年6月21日，深圳寶新實業有限公司進行名字變更，變更後名字為深圳寶新實業集團有限公司。
- (5) 2018年11月27日，出資方深圳寶新體育產業有限公司進行名字變更，變更後名字為寶新控股有限公司。

3. 截止評估基準日被評估單位股東出資及持股比例如下表：

金額單位：人民幣萬元

股東名稱	出資方式	認繳金額	實繳金額
寶新控股有限公司	貨幣	150,000.00	74,500.00
合計		150,000.00	74,500.00

4. 公司基準日時資產、財務、經營狀況

深圳寶新實業集團有限公司前期及評估基準日財務概況如下：

資產負債表

金額單位：人民幣元

項目名稱	2017年12月31日	2018年12月31日	2019年5月31日
流動資產：			
貨幣資金	95,600.06	48,140,244.09	33,304,725.59
應收賬款	—	27,760,000.00	833,333.34
預付款項	698.69	5,997.23	37,647.74
其他應收款	5,000.00	64,698,290.00	495,132,564.54
存貨	—	10,573,900.03	5,284,496.25
其他流動資產	—	4,251,829.60	4,238,122.60
流動資產合計	101,298.75	155,430,260.95	538,830,890.06
非流動資產：			
長期股權投資	950,000,000.00	1,360,000,001.00	2,357,589,812.26
非流動資產合計	950,000,000.00	1,360,000,001.00	2,357,589,812.26
資產總計	950,101,298.75	1,515,430,261.95	2,896,420,702.32
流動負債：			
短期借款	—	20,000,000.00	16,000,000.00
應付賬款	750,000,000.00	—	—
預收款項	0.01	200,000.00	—
應交稅費	38,403.84	1,901,507.83	32,426.37
應付職工薪酬	—	252,242.78	82,000.00
其他應付款	165,000.00	757,656,891.82	2,150,278,242.38
流動負債合計	750,203,403.85	780,010,642.43	2,166,392,668.75
非流動負債合計	—	—	—
負債合計	750,203,403.85	780,010,642.43	2,166,392,668.75
淨資產	199,897,894.90	735,419,619.52	730,028,033.57

利潤表

金額單位：人民幣元

項目	截至2017年 12月31日年度	截至2018年 12月31日年度	截至2019年 5月31日的 5個月
一、營業收入	86,376,109.93	550,207,394.54	55,750,166.93
減：營業成本	86,302,205.63	520,484,942.38	53,241,841.75
税金及附加	61,722.35	12,240,113.78	601,144.64
銷售費用	—	—	—
管理費用	145,084.68	1,080,645.25	1,167,898.08
研發費用	—	—	—
財務費用	-30,797.63	25,744,817.46	3,720,478.79
資產減值損失	—	—	—
信用減值損失	—	—	—
加：其他收益	—	—	—
投資收益(損失以「-」號填列)	—	—	—
其中：對聯營企業和合營企業的投資收益	—	—	—
淨敞口套期收益(損失以「-」號填列)	—	—	—
公允價值變動收益(損失以「-」號填列)	—	—	—
資產處置收益(損失以「-」號填列)	—	—	—
二、營業利潤(虧損以「-」號填列)	-102,105.10	-9,343,124.33	-2,981,196.33
加：營業外收入	—	—	—
減：營業外支出	—	0.05	200.00
三、利潤總額(虧損總額以「-」號填列)	-102,105.10	-9,343,124.38	-2,981,396.33
減：所得稅費用	—	—	—
四、淨利潤(淨虧損以「-」號填列)	-102,105.10	-9,343,124.38	-2,981,396.33

5. 公司執行的主要會計政策

(1) 公司執行的會計制度

公司執行《企業會計準則》及其有關補充規定。

(2) 會計期間

會計年度自公歷1月1日至12月31日。

(3) 記賬本位幣

記賬本位幣為人民幣。

(4) 記賬基礎及會計計量屬性

以權責發生制為記賬基礎，以歷史成本為計價原則。

(5) 所得稅的會計處理方法

公司所得稅採用應付稅款法核算。

(二) 委託人、資產評估委託合同約定的其他評估報告使用者

本評估報告的使用者為委託人和被評估單位以及相關監督管理行政主管部門。

除國家法律、法規另有規定外，任何未經評估機構和委託人確認的機構或個人不能由於得到評估報告而成為評估報告使用者。

(三) 委託人和被評估單位的關係

本次評估委託人為被評估單位。

二、評估目的

深圳寶新實業集團有限公司擬引進戰略投資，需要對涉及的深圳寶新實業集團有限公司股東全部權益價值於評估基準日的市場價值進行評估，本次評估系為該經濟行為提供價值參考依據。

三、評估對象和評估範圍

(一) 評估對象

評估對象為深圳寶新實業集團有限公司的股東全部權益價值。

(二) 評估範圍

評估範圍為深圳寶新實業集團有限公司於評估基準日的全部資產及負債，其中總資產賬面價值289,642.07萬元，負債賬面價值216,639.27萬元，淨資產賬面價值73,002.80萬元。各類資產及負債的賬面價值見下表：

資產評估申報匯總表

單位：萬元

項目名稱	賬面價值
流動資產	53,883.09
非流動資產	235,758.98
長期股權投資	235,758.98
資產總計	289,642.07
流動負債	216,639.27
負債總計	216,639.27
淨資產	73,002.80

資產評估範圍以被評估單位提供的評估申報表為準。委託人已承諾評估對象和評估範圍與經濟行為一致，不重不漏。

四、價值類型及其定義

1. 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類型(投資價值、在用價值、清算價值、殘餘價值等)。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、評估對象的具體狀況及評估資料的收集情況等相關條件，選取適當的價值類型，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。

2. 市場價值的定義

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，評估對象在評估基準日進行正常公平交易的價值估計數額。

3. 選擇價值類型的理由

從評估目的看：本次評估的目的是深圳寶新實業集團有限公司擬引進戰略投資，需要對涉及的深圳寶新實業集團有限公司股東全部權益價值於評估基準日的市場價值進行評估，為引進戰略投資的行為提供價值參考。按市場價值評估比較客觀、公允；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：當對市場條件和評估對象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。

五、評估基準日

(一) 本項目評估基準日是2019年5月31日。該評估基準日與本次評估的《資產評估資產評估委託合同》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評估對象所包含的資產於評估基準日的狀況，以利於真實反映評估對象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，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瞭解與評估對象相關的資產的整體情況，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。
4. 本次評估基準日為一個年度月期的截止日，有關資料、財務數據較全面，具有較好的可比性，有利於評估目的的實現，

六、評估依據

(一) 經濟行為依據

1. 資產評估資產評估委託合同

(二) 法律法規依據

1. 《中華人民共和國資產評估法》；
2. 《中華人民共和國公司法》；
3. 《中華人民共和國土地管理法》；
4. 《中華人民共和國城市房地產管理法》；
5. 中華人民共和國國家標準GB/T50291-2015《房地產估價規範》；
6. 《企業會計準則第4號——固定資產》
7. 《企業會計準則第15號——建造合同》；
8. 財稅【2016】36號《關於全面推開營業稅改徵增值稅試點的通知》；
9. 其他與資產評估相關的法律、法規。

(三) 評估準則依據

1. 《資產評估準則——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——不動產》(中評協[2017]38號)；

8. 《以財務報告為目的的評估指南》(中評協[2017]45號)；
9. 《資產評估機構業務質量控制指南》(中評協[2017]46號)；
10. 《資產評估價值類型指導意見》(中評協[2017]47號)；
11. 《資產評估對象法律權屬指導意見》(中評協[2017]48號)；
12. 《投資性房地產評估指導意見》(中評協[2017]53號)；
13. 《城鎮土地估價規程》(GB/T18508-2014)；
14. 《城鎮土地分等定級規程》(GB/T18507-2014)；
15. 《房地產估價規範》(GB/T50291-2015)；
16. 《資產評估執業準則——企業價值》(中評協[2018]38號)。

(四) 資產權屬依據

1. 委託人及被評估單位提供的資產評估申報表；
2. 委託人及被評估單位企業營業執照複印件；
3. 公司章程、審計報告等；
4. 其他權屬文件。

(五) 評估取價依據

1. 被評估單位提供的原始會計報表、財務會計經營方面的資料、《資產評估申報明細表》、有關協議、合同書、發票等財務資料；
2. 被評估單位提供的資產清單及其他資料；
3. 評估人員收集的市場資料、產業經濟及宏觀經濟資料；
4. 評估人員現場勘查及調查所得的有關資料；
5. 其他參考資料。

七、評估方法

(一) 評估方法簡介

《資產評估準則—基本準則》和有關評估準則規定的基本評估方法包括市場法、收益法、資產基礎法，根據評估對象、價值類型、資料收集情況等相關條件，分析三種資產評估基本方法的適用性，恰當選擇一種或多種資產評估基本方法。

收益法，是指將預期收益資本化或者折現，確定評估對象價值的評估方法。收益法常用的具體方法包括股利折現法和現金流量折現法。收益法的應用要滿足兩個前提條件：一是被評估資產必須是能用貨幣衡量其未來期望收益的單項或整體資產；二是資產所有者所承擔的風險也必須是能用貨幣衡量的。

資產基礎法，是指在合理評估企業各項資產價值和負債的基礎上確定評估對象價值的評估思路。

市場法，是指將評估對象與參考企業、在市場上已有交易案例的企業、股東權益、證券等權益性資產進行比較以確定評估對象價值的評估思路。市場法中常用的兩種方法是參考企業比較法和併購案例比較法。

(二) 評估方法的選擇

依據資產評估準則的規定，企業價值評估可以採用收益法、市場法、資產基礎法(成本法)三種方法。收益法是企業整體資產預期獲利能力的量化與現值化，強調的是企業的整體預期盈利能力。市場法是以現實市場上的參照物來評價估值對象的現行公平市場價值，它具有估值數據直接取材於市場，估值結果說服力強的特點。資產基礎法，是指在合理評估企業各項資產價值和負債的基礎上確定評估對象價值的思路。

市場法中常用的兩種方法是參考企業比較法和併購案例比較法。經評估人員市場調查，與本次評估目的類似的股權交易案較少，難以獲取足夠量的案例樣本，故本次評估不適宜用市場法。被評估單位未來收益和未來自由現金流量不能準確預測，故不採用收益法進行評估。根據本評估項目的評估目的和評估對象的特點，綜合考慮分析相關因素的影響，本次採用資產基礎法對深圳寶新實業集團有限公司於評估基準日的股東全部權益進行評估。

因此，本次評估選用資產基礎法法進行評估。

(三) 具體評估方法介紹

資產基礎法是指從成本角度評估企業資產負債表上所有的單項資產和負債，即以在評估基準日重新建造一個與評估對象相同的企業或獨立獲利實體所需的投資額作為判斷股東全部權益公允價值的依據，從企業購建角度反映企業的價值。

1. 流動資產

(1) 貨幣資金

現金評估：本公司人員在企業出納人員配合下，監盤了庫存現金，查看了基準日至盤點日之間的現金日記賬，分別累加了這一段期間的借貸方發生額，倒軋出基準日的現金實有數，證實了清查結果與現金清查評估明細表、基準日總賬、現金日記賬的賬面餘額相符後確定評估值。

銀行存款的評估：評估人員首先核對了基準日總賬、日記賬是否相符；核實了銀行存款清查評估明細表列示的各賬戶餘額與明細賬餘額是否一致，覆核了企業編製的銀行餘額調節表，審核了銀行詢證函，以賬面值作為評估值。

(2) 應收賬款及其他應收款

關於應收賬款及其他應收款的評估，評估人員首先核對評估明細表與明細賬、總賬、報表餘額，根據評估明細表查閱款項金額、發生時間、業務內容等賬務記錄，分析賬齡。對金額較大或金額異常的款項進行函證，對沒有回函的款項採取收集記賬憑證、業務合同、取得期後收回款項的有關憑證等替代程序，對關聯單位應收款項進行相互核對，以證實應收款項的真實性、完整性，通過核實，應收款項賬賬、賬表金額相符。

經核實確認後，按賬面值確定應收賬款及其他應收款評估值。

(3) 預付賬款

關於預付賬款，評估人員首先核對明細表、會計報表、總賬和明細賬餘額，並實施函證，核實交易事項的真實性、賬齡、業務內容和金額等，通過核實，賬賬、賬表金額相符。評估人員向有關人員瞭解了款項形成的原因，對賬款進行分析後，對確定真實的按賬面值確認評估值。

經核實確認後，按賬面值確定預付賬款評估值。

(4) 存貨

存貨的評估經清查盤點和現場勘察，確定其數量；相關存貨為房產，根據委託人存貨價值構成特點，選用市場比較法確定其評估值。

對於房地合一的房產，在認真分析所掌握的資料並對鄰近類似房地產進行調查後，評估人員認為目前評估對象鄰近區域內或同一供需圈內的類似房地產的交易比較活躍，有條件獲取足夠的買賣成交實例，故採用市場法進行評估。

根據目前房產市場的狀況，按照用途一致、交易正常、區域特性和個別條件相近等比較案例選擇原則，選取了與評估對象類似的三個比較交易案例，再結合評估人員現場勘查的資料，分別進行交易情況修正、市場狀況調整和房地產狀況調整修正後得到三個比准價格，再取其算數平均數作為委估對象的評估單價。

比准價格 = 比較交易案例價格 × 交易情況修正係數 ×
市場狀況調整係數 × 房地產狀況調整係數

委估對象評估單價 = (比准價格1 + 比准價格2 + 比准價格3) / 3

委估對象評估值 = 委估對象評估單價 × 建築面積

對於處於建設階段的存貨，評估人員採用假設開發法進行評估。假設開發法，是預計估價對象開發完成後的價值，扣除預計的正常後續開發成本、專業費用及相關費用、未繳納的稅費和未實現的利潤等項，以此估算估價對象的客觀合理價格或價值的方法。公式為：

$$V = A - B - C$$

式中：

V—估價對象市值

A—開發完成後的房地產評估價值

B—開發項目的後續開發成本、專業費用及相關費用、未繳納的稅費等

C—未實現的開發商合理利潤

2. 非流動資產

非流動資產為長期股權投資。

(1) 長期股權投資

長期股權投資根據資料的收集情況，結合被投資單位的資產情況、盈利情況及其對評估對象價值的影響程度，對股東全部權益進行整體評估。評估時採用資產基礎法進行評估。

3. 負債

負債評估是根據評估目的實現後的產權持用者實際需要承擔的負債項目及金額確認。對於負債中並非實際負擔的項目按零值計算。本次申報評估的負債為流動負債，其中流動負債包括：短期借款、應付職工薪酬、應交稅費及其他應付款。

各類負債在清查核實的基礎上，根據評估目的實現後的被評估企業實際需要承擔的負債項目及金額確定評估值。

八、評估程序實施過程和情況

根據有關法律、法規和資產評估準則，堅持獨立、客觀、公正的原則，按照與委託人的資產評估委託合同所約定的事項，深圳市國正信資產評估土地房地產估價有限公司評估人員對企業經營、管理等情況進行瞭解和調查，對相關資產履行了適當的評估程序。資產評估的過程如下：

1. 評估準備階段

與委託人洽談，明確評估業務基本事項，對自身專業勝任能力、獨立性和業務風險進行綜合分析和評價，訂立資產評估委託合同；確定項目負責人，組成評估項目組，編製資產評估計劃；輔導被評估單位填報資產評估申報表，準備評估所需資料。

2. 盡職調查現場評估階段

根據此次評估業務的具體情況，按照評估程序準則和其他相關規定的要求，評估人員通過詢問、訪談、核對、監盤、勘查、覆核等方式對評估對象涉及的資產進行了必要的清查核實，對被評估單位的經營管理狀況等進行了必要的盡職調查，從各種可能的途徑獲取評估資料，核實評估範圍，瞭解評估對象現狀，關注評估對象法律權屬。

3. 評定滙總階段

項目組評估專業人員對收集的評估資料進行必要分析、歸納和整理，形成評定估算的依據和工作檔案；根據評估對象、價值類型、評估資料收集情況等相關條件，選擇適用的評估方法，選取相應的公式和參數進行分析、計算和判斷，形成各專業及各類資產的初步測算結果和評估說明。

審核確認項目組成員提交的各專業及各類資產的初步測算結果和評估說明準確無誤，評估工作沒有發生重複和遺漏情況的基礎上，進行資產評估滙總分析，編製初步評估報告。

4. 提交評估報告書

本公司按照法律、行政法規、資產評估準則和資產評估機構內部質量控制制度，對初步資產評估報告進行內部審核，形成評估結論；與委託人或者委託人許可的相關當事方就資產評估報告有關內容進行必要溝通；按資產評估委託合同的要求向委託人提交正式資產評估報告。

九、評估假設

(一) 一般假設：

1. 交易假設：假定所有待評估資產已經處在交易過程中，評估師根據待評估資產的交易條件等模擬市場進行估價。
2. 公開市場假設：公開市場假設是對資產擬進入的市場的條件以及資產在這樣的市場條件下接受何種影響的一種假定。公開市場是指充分發達與完善的市場條件，是指一個有自願的買方和賣方的競爭性市場，在這個市場上，買方和賣方的地位平等，都有獲取足夠市場信息的機會和時間，買賣雙方的交易都是在自願的、理智的、非強制性或不受限制的條件下進行。
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。首先被評估資產正處於使用狀態，其次假定處於使用狀態的資產還將繼續使用下去。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. 企業持續經營假設：是將企業整體資產作為評估對象而作出的評估假定。即企業作為經營主體，在所處的外部環境下，按照經營目標，持續經營下去。企業經營者負責並有能力擔當責任；企業合法經營，並能夠獲取適當利潤，以維持持續經營能力。

(二) 特殊假設：

1. 對於評估對象及其所涉及資產的法律描述或法律事項(包括其權屬或負擔性限制)，評估人員進行了一般性的調查。除在評估報告中已有揭示外，假定評估對象及其所涉及資產的權屬為完整和可在市場上進行交易的；同時也不涉及任何留置權、地役權，沒有受侵犯或其他負擔性限制。
2. 對於價值評估結論所依據而由委託人及相關當事方提供的信息資料，評估人員假定其為可信並履行了必要的價值評估程序進行了必要的驗證，但這些信息資料的真實性、合法性、完整性由委託人及相關當事方負責，評估人員對這些信息資料的真實性、合法性、完整性不做任何保證。
3. 對於價值評估所依據的資產使用方式所需由有關地方、國家政府機構、使用許可證、同意函或其他法律性或行政性授權文件假定已經或可以隨時獲得更新。
4. 假定深圳寶新實業集團有限公司管理層(或未來管理層)負責任的履行資產所有者的義務並稱職的對相關資產實行了有效的管理。
5. 除評估報告中有關說明，現行稅收法律制度將不發生重大變化，稅率將保持不變，所有適用的法規都將得到遵循。
6. 國家現行的有關法律法規及政策、國家宏觀經濟形勢無重大變化，本次交易各方所處地區的政治、經濟和社會環境無重大變化，無其他不可預測和不可抗力因素造成的重大不利影響。

評估人員根據資產評估要求，認定上述假設條件在評估基準日成立，並根據這些假設推論出相應的評估結論。當這些假設條件因未來經濟環境發生較大變化時，評估人員將不承擔由於假設條件的改變而推導出不同評估結果的責任。

十、評估結論

經資產基礎法評估，下表所示深圳寶新實業集團有限公司的賬面價值、評估價值及其與賬面價值的差值及差率：

資產評估結果滙總表

金額單位：人民幣萬元

項目名稱	賬面價值	評估價值	與賬面價值的差值	差率%
流動資產	53,883.09	54,140.34	257.25	0.48
非流動資產	235,758.98	862,572.66	626,813.68	265.87
其中：長期股權投資	235,758.98	862,572.66	626,813.68	265.87
資產總計	289,642.07	916,713.00	627,070.93	216.50
流動負債	216,639.27	216,639.27	—	—
負債總計	216,639.27	216,639.27	—	—
淨資產	73,002.80	700,073.73	627,070.93	858.97

註：評估結論的詳細情況見《資產評估明細表》。

評估結論差異的主要原因是因為長期股權投資評估增值。長期股權投資單位中的存貨多為房產，存貨的賬面價值反映的是房產的開發及建造成本，而評估價值是市場公允價值，由於房地產市場價格持續快速上漲，故造成存貨增值。

十一、特別事項說明

- (一) 本報告所稱「評估價值」系指我們對所評估資產在現有用途不變並持續經營，以及在評估基準日之狀況和外部經濟環境前提下，為本報告書所列明的目的而提出的公允估值意見，而不對其它用途負責。
- (二) 報告中的評估結論是反映評估對象在本次評估目的下，根據公開市場的原則確定的公允價值，未考慮該等資產進行產權登記或權屬變更過程中應承擔的相關費用和稅項，也未對資產評估增值額作任何納稅調整準備。評估結論不應當被認為是對評估對象可實現價格的保證。
- (三) 本次評估結論未考慮由於控股權和少數股權等因素產生的溢價或折價，也未考慮委估股權流動性對評估對象價值的影響。
- (四) 在評估基準日後，至2020年5月30日止的有效期以內，如果資產數量及作價標準發生變化時，應當進行適當調整，而不能直接使用評估結論。
- (五) 權屬等主要資料不完整或者存在瑕疵的情形：

1. 深圳寶新實業集團有限公司納入評估範圍的長期股權投資單位—汕頭市潮商城鎮綜合治理有限公司納入評估範圍的部分車輛，行駛證證載權利人與被評估單位名稱不一致，系集團改制資產劃轉的原因尚未變更行駛證。

對上述事項，企業已經出具聲明，權屬歸汕頭市潮商城鎮綜合治理有限公司所有，不存在產權糾紛。評估是以產權權屬明確不存在糾紛的前提進行的。

2. 深圳寶新實業集團有限公司納入評估範圍的長期股權投資單位—深圳吉通實業有限公司尚未取得不動產權登記證書。本次評估中，評估人員以深圳市福田區城市更新局出具的《福田區城市更新局關於確認福田區上步片區第五單元駿嘉B210-0024地塊城市更新單元項目實施主體及實施階段相關要求的告知函》作為權屬依據，提請報告使用者注意。

(六) 委託人未提供的其他關鍵資料情況：

委託人已提供現有的全部關鍵資料。

(七) 重大期後事項；

本報告無重大期後事項。

(八) 審計披露事項對評估值的影響：

本次納入評估範圍的資產及負債未經審計。

(九) 評估程序受到限制的情形：

1. 本次評估中，資產評估師未對各種建築在評估基準日的技術參數和性能做技術檢測，資產評估師在假定被評估單位提供的有關技術資料和運行記錄是真實有效的前提下，通過現場調查做出判斷。
2. 本次評估中，資產評估師未對各種建(構)築物的隱蔽工程及內部結構(非肉眼所能觀察的部分)做技術檢測，房屋、構築物評估結論是在假定被評估單位提供的有關工程資料是真實有效的前提下，在未借助任何檢測儀器的條件下，通過實地勘察做出判斷。

(十) 重大事項描述：

自評估基準日至評估報告出具日，委託人承諾不存在其他影響評估前提和評估結論而需要對評估結論進行調整的重大事項。

(十一) 評估基準日存在法律、經濟等未決事項：

委託人承諾納入評估範圍內的資產不存在法律、經濟等未決事項，本次評估未考慮法律、經濟等未決事項對評估值的影響。

(十二) 擔保、租賃及其或有負債(或有資產)等事項的性質、金額及與評估對象的關係：

1. 本次評估結果是在委託人擁有委估資產的合法權利的假設前提下，體現其完全市場價值，未考慮評估對象於評估基準日存在的抵押、擔保等他項權利的對評估結果的影響。

(十三) 評估資料不完整的情形：

本評估中不存在評估資料不完整的情況。

(十四) 引用其他機構出具的報告結論的情況

深圳寶新實業集團有限公司納入評估範圍的全資子公司深圳吉通實業有限公司尚未取得不動產權登記證書。本次評估中，該項目相關規劃引用深圳市城市規劃設計研究院有限公司出具的《上步片區第五單元駿嘉B210-0024地塊城市更新單元規則》，提請報告使用者注意。

(十五) 其他需要披露事項：

1. 納入本次評估範圍內的資產及負債的賬面價值為委託人申報。
2. 納入本次評估範圍的存貨價值評估包含了相對應土地的價值，提請報告使用者注意。

(十六) 本次資產評估對應的經濟行為中，可能對評估結論產生重大影響的瑕疵情形：

1. 評估範圍內的長期股權投資公司的存貨及投資性房地產項目涉及的宗地面積、權益狀況、規劃指標均以委託人提供的規劃指標及規劃許可證為準，我們假設房地產如期按規劃開發等預期方面如期實現，若指標發生變化，則評估結果作相應調整。
2. 此次納入評估範圍內的長期股權投資公司的存貨及投資性房地產項目於評估基準日形象進度按照委託人提供的項目成本明細表中列示的截至評估基準日的實際投資額與項目計劃總投資額的比例進行評估測算，工程形象進度與付款進度相匹配。
3. 納入本次評估範圍內的長期股權投資公司的存貨及投資性房地產項目的賬面價值為委託人、產權持有人申報。
4. 納入本次評估範圍的長期股權投資公司的存貨及投資性房地產價值評估包含了相對應土地的價值，提請報告使用者注意。

本評估報告使用者應注意特別事項對評估結論的影響。

十二、評估報告的使用限制說明

1. 本評估報告只能用於評估報告載明的評估目的和用途；
2. 本評估報告只能由評估報告載明的評估報告使用者使用；
3. 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，需評估機構審閱相關內容，法律、法規規定以及相關當事方另有約定除外；
4. 本評估報告所揭示的評估結論僅對本項目對應的經濟行為有效，評估結論使用有效期為自評估基準日起一年，即評估基準日2019年5月31日至2020年5月30日止。當評估目的在有效期內實現時，要以評估結論作為價值的參考依據(還需結合評估基準日的期後事項的調整)。超過一年，需重新進行資產評估；

十三、評估報告日

評估報告日為2019年6月22日。

評估報告日為評估結論形成的日期。

(本頁為簽字蓋章頁，本頁無正文)

資產評估機構：深圳市國正信資產評估土地房地產估價有限公司

資產評估師：張艷紅

資產評估師：牟敦海

二〇一九年六月二十二日

評估報告附件

1. 資產評估結果匯總表

資產評估結果匯總表
評估基準日：2019年5月31日

表1

被評估單位(或者產權持有單位)：
深圳寶新實業集團有限公司

金額單位：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 x 100%
1 流動資產	53,883.09	54,140.34	257.25	0.48
2 非流動資產	235,758.98	862,572.66	626,813.68	265.87
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	—	—	—	—
6 長期股權投資	235,758.98	862,572.66	626,813.68	265.87
7 投資性房地產	—	—	—	—
8 固定資產	—	—	—	—
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	—	—	—	—
15 開發支出	—	—	—	—
16 商譽	—	—	—	—
17 長期待攤費用	—	—	—	—
18 遞延所得稅資產	—	—	—	—
19 其他非流動資產	—	—	—	—
20 資產總計	289,642.07	916,713.00	627,070.93	216.50
21 流動負債	216,639.27	216,639.27	—	—
22 非流動負債	—	—	—	—
23 負債合計	216,639.27	216,639.27	—	—
24 淨資產(所有者權益)	73,002.80	700,073.73	627,070.93	858.97

評估機構：深圳市國正信資產評估土地房地產估價有限公司

法定代表人：田守玉

項目負責人：牟敦海

簽字資產評估師：牟敦海、張艷紅

資產評估結果分類匯總表
評估基準日：2019年5月31日

表2

被評估單位(或者產權持有單位)：
深圳寶新實業集團有限公司

金額單位：人民幣元

序號	科目名稱	賬面價值	評估價值	增減值	增值率%
1	一、流動資產合計	538,830,890.06	541,403,393.81	2,572,503.75	0.48
2	貨幣資金	33,304,725.59	33,304,725.59	—	—
3	交易性金融資產	—	—	—	—
4	應收票據	—	—	—	—
5	應收賬款	833,333.34	833,333.34	—	—
6	預付款項	37,647.74	37,647.74	—	—
7	應收利息	—	—	—	—
8	應收股利	—	—	—	—
9	其他應收款	495,132,564.54	495,132,564.54	—	—
10	存貨	5,284,496.25	7,857,000.00	2,572,503.75	48.68
11	一年內到期的非流動資產	—	—	—	—
12	其他流動資產	4,238,122.60	4,238,122.60	—	—
13	二、非流動資產合計	2,357,589,812.26	8,625,726,645.29	6,268,136,833.03	265.87
14	可供出售金融資產	—	—	—	—
15	持有至到期投資	—	—	—	—
16	長期應收款	—	—	—	—
17	長期股權投資	2,357,589,812.26	8,625,726,645.29	6,268,136,833.03	265.87
18	投資性房地產	—	—	—	—
19	固定資產	—	—	—	—
20	在建工程	—	—	—	—
21	工程物資	—	—	—	—
22	固定資產清理	—	—	—	—
23	生產性生物資產	—	—	—	—
24	油氣資產	—	—	—	—
25	無形資產	—	—	—	—
26	開發支出	—	—	—	—
27	商譽	—	—	—	—
28	長期待攤費用	—	—	—	—
29	遞延所得稅資產	—	—	—	—
30	其他非流動資產	—	—	—	—
31	三、資產總計	2,896,420,702.32	9,167,130,039.10	6,270,709,336.78	216.50
32	四、流動負債合計	2,166,392,668.75	2,166,392,668.75	—	—

序號	科目名稱	賬面價值	評估價值	增減值	增值率%
33	短期借款	16,000,000.00	16,000,000.00	—	—
34	交易性金融負債	—	—	—	—
35	應付票據	—	—	—	—
36	應付賬款	—	—	—	—
37	預收款項	—	—	—	—
38	應付職工薪酬	82,000.00	82,000.00	—	—
39	應交稅費	32,426.37	32,426.37	—	—
40	應付利息	—	—	—	—
41	應付股利	—	—	—	—
42	其他應付款	2,150,278,242.38	2,150,278,242.38	—	—
43	一年內到期的非流動負債	—	—	—	—
44	其他流動負債	—	—	—	—
45	五、非流動負債合計	—	—	—	—
46	長期借款	—	—	—	—
47	應付債券	—	—	—	—
48	長期應付款	—	—	—	—
49	專項應付款	—	—	—	—
50	預計負債	—	—	—	—
51	遞延所得稅負債	—	—	—	—
52	其他非流動負債	—	—	—	—
53	六、負債總計	2,166,392,668.75	2,166,392,668.75	—	—
54	七、淨資產(所有者權益)	730,028,033.57	7,000,737,370.35	6,270,709,336.78	858.97

評估機構：深圳市國正信資產評估土地房地產估價有限公司

流動資產評估匯總表
評估基準日：2019年5月31日

表3

被評估單位(或者產權持有單位)：
深圳寶新實業集團有限公司

金額單位：人民幣元

編號	科目名稱	賬面價值	評估價值	增減值	增值率%
3-1	貨幣資金	33,304,725.59	33,304,725.59	—	—
3-2	交易性金融資產	—	—	—	—
3-3	應收票據	—	—	—	—
3-4	應收賬款	833,333.34	833,333.34	—	—
3-5	預付賬款	37,647.74	37,647.74	—	—
3-6	應收利息	—	—	—	—
3-7	應收股利	—	—	—	—
3-8	其他應收款	495,132,564.54	495,132,564.54	—	—
3-9	存貨	5,284,496.25	7,857,000.00	2,572,503.75	48.68
3-10	一年內到期的非流動資產	—	—	—	—
3-11	其他流動資產	4,238,122.60	4,238,122.60	—	—
3	流動資產合計	538,830,890.06	541,403,393.81	2,572,503.75	0.48

被評估單位(或者產權持有單位)
填表人：熊柳
填表日期：2019年5月31日

評估人員：牟敦海、蔣濤

貨幣資金評估匯總表
評估基準日：2019年5月31日

表3-1

被評估單位(或者產權持有單位)：
深圳寶新實業集團有限公司

金額單位：人民幣元

編號	科目名稱	賬面價值	評估價值	增減值	增值率%	備註
3-1-1	現金	5,000.00	5,000.00	—	—	
3-1-2	銀行存款	33,299,725.59	33,299,725.59	—	—	
3-1-3	其他貨幣資金	—	—	—	—	
	合計	33,304,725.59	33,304,725.59	—	—	

被評估單位(或者產權持有單位)
填表人：熊柳
填表日期：2019年5月31日

評估人員：牟敦海、蔣濤

貨幣資金—現金評估明細表
 評估基準日：2019年5月31日

表3-1-1

被評估單位(或者產權持有單位)：
 深圳寶新實業集團有限公司

金額單位：人民幣元

序號	存放部門(單位)	幣種	賬面價值	評估價值	增減值	增值率%	備註
1	財務部	人民幣	5,000.00	5,000.00	—	—	
	合計		5,000.00	5,000.00	—	—	

被評估單位(或者產權持有單位)
 填表人：熊柳
 填表日期：2019年5月31日

評估人員：牟敦海、蔣濤

貨幣資金—銀行存款評估明細表

評估基準日：2019年5月31日

表3-1-2

被評估單位(或者產權持有單位)：

深圳寶新實業集團有限公司

金額單位：人民幣元

序號	開戶銀行	賬號	幣種	賬面價值	評估價值	增減值	增值率%	備註
1	[001]寶新實業中信 城市廣場旗艦支行	8110301012000191541	人民幣	32,878,357.75	32,878,357.75	—	—	
2	中國工商銀行深圳 華強支行	4000022119200737917	人民幣	31,100.04	31,100.04	—	—	
3	[003]寶新實業華夏 銀行	10868000000227472	人民幣	382,721.56	382,721.56	—	—	
4	[004]寶新實業中信 證券戶	30100199268	人民幣	200.00	200.00	—	—	
5	興業銀行股份有限 公司深圳梅林支行	338240100100000105	人民幣	6,946.04	6,946.04	—	—	
6	廣東揭陽農村商業 銀行股份有限公司	80020000013072799	人民幣	400.20	400.20	—	—	
	合計			33,299,725.59	33,299,725.59	—	—	

被評估單位(或者產權持有單位)

填表人：熊柳

填表日期：2019年5月31日

評估人員：牟敦海、蔣濤

應收賬款評估明細表
評估基準日：2019年5月31日

表3-4

被評估單位(或者產權持有單位)：
深圳寶新實業集團有限公司

金額單位：人民幣元

序號	欠款單位名稱 (結算對象)	業務內容	發生日期	賬齡	賬面價值	評估價值	增減值	增值率%	備註
1	深圳邦凱新能源股份有限公司	項目代管費	2019.5.31	1年以內	250,000.00	250,000.00	—	—	
2	鶴山市世逸電子科技有限公司	項目代管費	2019.5.31	1年以內	166,666.67	166,666.67	—	—	
3	萊華泰盛有限公司	項目代管費	2019.5.31	1年以內	250,000.00	250,000.00	—	—	
4	萊華泰豐有限公司	項目代管費	2019.5.31	1年以內	166,666.67	166,666.67	—	—	
	合計				833,333.34	833,333.34	—	—	
	減：應收賬款壞賬準備								
	減：壞賬風險損失				—	—			
	合計				833,333.34	833,333.34	—	—	

被評估單位(或者產權持有單位)
填表人：熊柳
填表日期：2019年5月31日

評估人員：牟敦海、蔣濤

預付賬款評估明細表
評估基準日：2019年5月31日

表3-5

被評估單位(或者產權持有單位)：
深圳寶新實業集團有限公司

金額單位：人民幣元

序號	收款單位名稱 (結算對象)	業務內容	發生日期	賬齡	賬面價值	評估價值	增減值	增值率%	備註
1	中儲發展股份有限公司 上海吳淞分公司	倉庫預付款	2019.2.28	1年以內	5,997.23	5,997.23	—	—	
2	上海中儲物流配送 有限公司	倉庫預付款	2019.2.28	1年以內	5,000.00	5,000.00	—	—	
3	深圳高潔雅環保科技 有限公司	空氣淨化器預付 租金	2019.3.31	1年以內	11,650.51	11,650.51	—	—	
4	廣州市粵儲物流股份 有限公司	倉庫預付款	2019.4.30	1年以內	5,000.00	5,000.00	—	—	
5	佛山市南儲倉儲管理 有限公司	倉庫預付款	2019.4.30	1年以內	5,000.00	5,000.00	—	—	
6	上海誠聘物流有限公司	倉庫預付款	2018.4.30	1-2年	5,000.00	5,000.00	—	—	
	合計				37,647.74	37,647.74	—	—	
	減：預付賬款壞賬準備				—	—	—	—	
	合計				37,647.74	37,647.74	—	—	

被評估單位(或者產權持有單位)
填表人：熊柳
填表日期：2019年5月31日

評估人員：牟敦海、蔣濤

其他應收款評估明細表
評估基準日：2019年5月31日

表3-8

被評估單位(或者產權持有單位)：
深圳寶新實業集團有限公司

金額單位：人民幣元

序號	欠款單位(人)名稱 (結算對象)	業務內容	發生日期	賬齡	賬面價值	評估價值	增減值	增值率%	備註
1	上港物流金屬倉儲 (上海)有限公司	倉庫押金	2017.11.30	1-2年	5,000.00	5,000.00	—	—	
2	深圳吉通實業有限公司	往來款	2019.4.30	1年以內	190,071,000.00	190,071,000.00	—	—	
3	胡國正	借款	2019.2.28	1年以內	20,150.00	20,150.00	—	—	
4	深圳寶新物流有限公司	往來款	2019.3.31	1年以內	800,000.00	800,000.00	—	—	
5	深圳寶新供應鏈 有限公司	往來款	2019.4.30	1年以內	840.00	840.00	—	—	
6	渭南市寶能置業 有限公司	往來款	2019.5.31	1年以內	99,540,000.00	99,540,000.00	—	—	
7	湖南美聯置業 有限公司	往來款	2019.5.31	1年以內	93,681,149.80	93,681,149.80	—	—	
8	汕頭市泰盛科技 有限公司	往來款	2019.5.31	1年以內	94,000,000.00	94,000,000.00	—	—	
9	深圳大鵬國際教 育有限公司	往來款	2018.9.30	1年以內	6,000,000.00	6,000,000.00	—	—	
10	深圳米高梅貿易 有限公司	往來款	2019.1.31	1年以內	11,002,805.18	11,002,805.18	—	—	
11	個人社保	個人社保	2019.5.31	1年以內	7,362.36	7,362.36	—	—	
12	個人公積金	個人公積金	2019.5.31	1年以內	4,257.20	4,257.20	—	—	
	合計				495,132,564.54	495,132,564.54	—	—	
	減：其他應收款壞賬準備								
	減：壞賬風險損失				—	—	—	—	
	合計				495,132,564.54	495,132,564.54	—	—	

被評估單位(或者產權持有單位)
填表人：熊柳
填表日期：2019年5月31日

評估人員：牟敦海、蔣濤

存貨評估匯總表
 評估基準日：2019年5月31日

表3-9

被評估單位(或者產權持有單位)：

深圳寶新實業集團有限公司

金額單位：人民幣元

編號	科目名稱	賬面價值	評估價值	增減值	增值率%
3-9-1	材料採購(在途物資)	—	—	—	—
3-9-2	原材料	—	—	—	—
3-9-3	在庫周轉材料	—	—	—	—
3-9-4	委託加工物資	—	—	—	—
3-9-5	產成品(庫存商品)	5,284,496.25	7,857,000.00	2,572,503.75	48.68
3-9-6	在產品(自製半成品)	—	—	—	—
3-9-7	發出商品	—	—	—	—
3-9-8	在用周轉材料	—	—	—	—
	合計	5,284,496.25	7,857,000.00	2,572,503.75	48.68
	減：存貨跌價準備	—	—	—	—
	合計	5,284,496.25	7,857,000.00	2,572,503.75	48.68

被評估單位(或者產權持有單位)

填表人：熊柳

填表日期：2019年5月31日

評估人員：牟敦海、蔣濤

存貨—產成品(庫存商品、開發產品、農產品)評估明細表
 評估基準日：2019年5月31日

表3-9-5

被評估單位(或者產權持有單位)：
 深圳寶新實業集團有限公司

金額單位：人民幣元

序號	名稱	規格 型號	計量 單位	數量	賬面價值			實際 數量	評估價值			匯率	金額	增減值	增值率 %	備註
					外幣 單價	人民幣 單價	金額		外幣 單價	人民幣 單價	金額					
1	寶能城花園 第4棟J座_16A						5,284,496.25	87.3	90,000.00		7,857,000.00			48.68		
	合計						5,284,496.25				7,857,000.00	2,572,503.75		48.68		

被評估單位(或者產權持有單位)
 填表人：熊柳
 填表日期：2019年5月31日

評估人員：牟敦海、蔣濤

其他流動資產評估明細表
 評估基準日：2019年5月31日

表3-11

被評估單位(或者產權持有單位)：

深圳寶新實業集團有限公司

金額單位：人民幣元

序號	項目及內容	發生日期	結算內容	賬面價值	評估價值	增減值	增值率%	備註
1	應交土地增值稅	2018.10.31	1年以內	4,238,122.60	4,238,122.60	—	—	
	合計			4,238,122.60	4,238,122.60	—	—	

被評估單位(或者產權持有單位)

評估人員：牟敦海、蔣濤

填表人：熊柳

填表日期：2019年5月31日

非流動資產評估匯總表
 評估基準日：2019年5月31日

表4

被評估單位(或者產權持有單位)：

深圳寶新實業集團有限公司

金額單位：人民幣元

編號	科目名稱	賬面價值	評估價值	增減值	增值率%
4-1	可供出售金融資產	—	—	—	—
4-2	持有至到期投資	—	—	—	—
4-3	長期應收款	—	—	—	—
4-4	長期股權投資	2,357,589,812.26	8,625,726,645.29	6,268,136,833.03	265.87
4-5	投資性房地產	—	—	—	—
4-6	固定資產	—	—	—	—
4-7	在建工程	—	—	—	—
4-8	工程物資	—	—	—	—
4-9	固定資產清理	—	—	—	—
4-10	生產性生物資產	—	—	—	—
4-11	油氣資產	—	—	—	—
4-12	無形資產	—	—	—	—
4-13	開發支出	—	—	—	—
4-14	商譽	—	—	—	—
4-15	長期待攤費用	—	—	—	—
4-16	遞延所得稅資產	—	—	—	—
4-17	其他非流動資產	—	—	—	—
	合計	2,357,589,812.26	8,625,726,645.29	6,268,136,833.03	265.87

被評估單位(或者產權持有單位)

填表人：熊柳

填表日期：2019年5月31日

評估人員：牟敦海、蔣濤

長期股權投資評估明細表
評估基準日：2019年5月31日

表4-4

被評估單位(或者產權持有單位)：
深圳寶新實業集團有限公司

金額單位：人民幣元

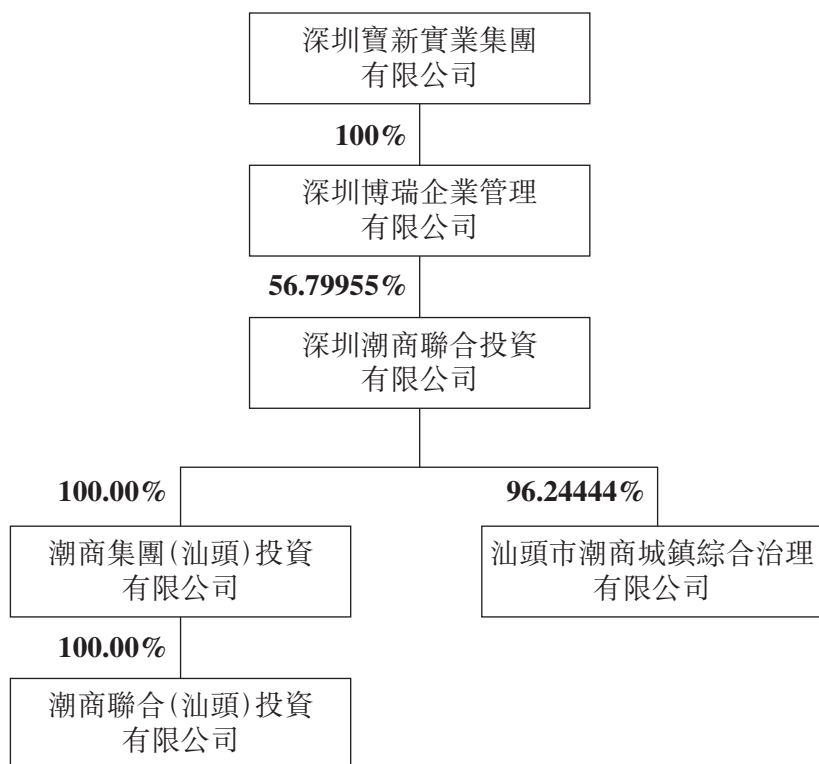
序號	被投資單位名稱	投資日期	投資比例%	賬面價值	評估價值	增減值	增值率%	附註
1	深圳博瑞企業管理有限公司	2017.12.31	100	950,000,000.00	1,233,085,199.92	283,085,199.92	29.80	1
2	渭南市寶能置業有限公司	2018.9.30	60	180,000,001.00	177,888,091.39	-2,111,909.61	-1.17	2
3	湖南美聯置業有限公司	2018.6.30	51	200,000,000.00	440,979,045.98	240,979,045.98	120.49	3
4	雲浮寶能置業有限公司	2018.6.30	100	30,000,000.00	9,365,044.52	-20,634,955.48	-68.78	4
5	深圳吉通實業有限公司	2019.1.31	100	700,000,000.00	2,995,112,121.09	2,295,112,121.09	327.87	5
6	長春市寶新房地產開發有限公司	2019.5.31	70.42	297,589,810.38	731,241,004.96	433,651,194.58	145.72	6
7	香港寶新科技有限公司	2019.5.31	100	0.88	3,038,056,137.43	3,038,056,136.55	345,233,651,880.68	7
	合計			2,357,589,812.26	8,625,726,645.29	6,268,136,833.03	265.87	
	減：長期股權投資減值準備			—	—	—	—	
	合計			2,357,589,812.26	8,625,726,645.29	6,268,136,833.03	265.87	

被評估單位(或者產權持有單位)
填表人：熊柳
填表日期：2019年5月31日

評估人員：牟敦海、蔣濤

附註1：

深圳博瑞企業管理有限公司長期股權投資單位為深圳潮商聯合投資有限公司，持股比例為56.79955%。深圳潮商聯合投資有限公司長期股權投資單位分別為潮商集團(汕頭)投資有限公司和汕頭市潮商城鎮綜合治理有限公司，持股比例分別為100%和96.24444%。潮商集團(汕頭)投資有限公司長期股權投資單位為潮商聯合(汕頭)投資有限公司，持股比例為100%。股權結構示意圖如下：



深圳博瑞企業管理有限公司評估情況如下表：

金額單位：人民幣元

序號	科目名稱	賬面價值	評估價值	增減值	增值率%
1	一、流動資產合計	606,744,550.73	606,744,550.73	—	—
2	貨幣資金	5,552,886.43	5,552,886.43	—	—
3	預付款項	404,699.09	404,699.09	—	—
4	其他應收款	600,786,965.21	600,786,965.21	—	—
5	二、非流動資產合計	355,049,081.76	855,319,666.39^①	500,311,784.63	140.91
6	長期股權投資	354,997,212.00	855,360,866.39	500,322,454.39	140.94
7	固定資產	51,869.76	41,200.00	-10,669.76	-20.57
8	三、資產總計	961,793,632.49	1,462,105,417.12	500,311,784.63	52.02
9	四、流動負債合計	229,020,217.20	229,020,217.20	—	—
10	應付職工薪酬	23,460.78	23,460.78	—	—
11	應交稅費	216,700.43	216,700.43	—	—
12	其他應付款	228,780,055.99	228,780,055.99	—	—
13	五、非流動負債合計	—	—	—	—
14	六、負債總計	229,020,217.20	229,020,217.20	—	—
15	七、淨資產(所有者權益)	732,773,415.29	1,233,085,199.92	500,311,784.63	68.28

深圳博瑞企業管理有限公司的長期股權投資為深圳潮商聯合投資有限公司，由於深圳潮商聯合投資有限公司評估增值導致長期股權投資增值。

深圳博瑞企業管理有限公司的固定資產為電子設備，由於技術進步及設備的更新，設備的市場價值低於歷史購置成本，故評估減值。

綜上可知，深圳寶新實業集團有限公司持有的100%深圳博瑞企業管理有限公司的股東權益價值評估結果如下：

被投資單位	投資比例	投資成本(萬元)	評估價值(萬元)	增減值(萬元)	增值率%
深圳博瑞企業管理 有限公司	100%	95,000.00	123,308.52	28,308.52	29.80

① 深圳博瑞企業管理有限公司的長期股權投資單位為深圳潮商聯合投資有限公司，持股比例為56.79955%，深圳潮商聯合投資有限公司評估情況如下表：

金額單位：人民幣元

序號	科目名稱	賬面價值	評估價值	增減值	增值率%
1	一、流動資產合計	26,050,038.15	26,050,038.15	—	—
2	貨幣資金	40,038.15	40,038.15	—	—
3	其他應收款	26,010,000.00	26,010,000.00	—	—
4	二、非流動資產合計	1,177,466,560.00	2,065,812,455.13	888,345,895.13	75.45
5	長期股權投資	1,177,466,560.00	2,065,812,455.13 ^②	888,345,895.13	75.45
6	三、資產總計	1,203,516,598.15	2,091,862,493.28	888,345,895.13	73.81
7	四、流動負債合計	586,006,080.00	586,006,080.00	—	—
8	應交稅費	-480.00	-480.00	—	—
11	其他應付款	586,006,560.00	586,006,560.00	—	—
14	五、非流動負債合計	—	—	—	—
22	六、負債總計	586,006,080.00	586,006,080.00	—	—
23	七、淨資產(所有者權益)	617,510,518.15	1,505,856,413.28	888,345,895.13	143.86

深圳潮商聯合投資有限公司的長期股權投資單位為潮商集團(汕頭)投資有限公司和汕頭市潮商城鎮綜合治理有限公司，由於被投資單位評估增值導致長期股權投資增值。

綜上可知，深圳博瑞企業管理有限公司持有的56.79955%深圳潮商聯合投資有限公司股東權益價值評估結果如下：

被投資單位	投資比例	投資成本(萬元)	評估價值(萬元)	增減值(萬元)	增值率%
深圳潮商聯合投資有限公司	56.79955%	35,499.72	85,531.97	50,032.25	140.94

② 深圳潮商聯合投資有限公司長期股權投資單位分別為：潮商集團(汕頭)投資有限公司，持股比例為100%；汕頭市潮商城鎮綜合治理有限公司，持股比例為96.24444%，估值結果如下：

A、汕頭市潮商城鎮綜合治理有限公司

金額單位：人民幣元

序號	科目名稱	賬面價值	評估價值	增減值	增值率%
1	一、流動資產合計	1,718,495,113.35	2,024,245,104.01	305,749,990.66	17.79
2	貨幣資金	184,527,775.32	184,527,775.32	—	—
3	應收賬款	85,128,634.96	85,128,634.96	—	—
4	預付款項	23,215,961.50	23,215,961.50	—	—
5	其他應收款	154,691,455.71	154,691,455.71	—	—
6	存貨	1,214,786,309.34	1,520,536,300.00	305,749,990.66	25.17
7	其他流動資產	56,144,976.52	56,144,976.52	—	—
8	二、非流動資產合計	367,029,561.88	429,621,701.90	62,592,140.02	17.05
9	投資性房地產	354,901,481.35	416,674,900.00	61,773,418.65	17.41
10	固定資產	644,278.63	1,463,000.00	818,721.37	127.08
11	無形資產	67,348.50	67,348.50	—	—
12	遞延所得稅資產	11,416,453.40	11,416,453.40	—	—
13	三、資產總計	2,085,524,675.23	2,453,866,805.91	368,342,130.68	17.66
14	四、流動負債合計	887,643,503.67	887,643,503.67	—	—
15	應付賬款	84,502,017.34	84,502,017.34	—	—
16	預收款項	511,915,113.00	511,915,113.00	—	—
17	應付職工薪酬	225,923.25	225,923.25	—	—
18	應交稅費	89,196.91	89,196.91	—	—
19	其他應付款	290,911,253.17	290,911,253.17	—	—
20	五、非流動負債合計	377,535,399.85	377,535,399.85	—	—
21	長期借款	328,000,000.00	328,000,000.00	—	—
22	遞延所得稅負債	49,535,399.85	49,535,399.85	—	—
23	六、負債總計	1,265,178,903.52	1,265,178,903.52	—	—
24	七、淨資產(所有者權益)	820,345,771.71	1,188,687,902.39	368,342,130.68	44.90

汕頭市潮商城鎮綜合治理有限公司的固定資產為辦公設備及運輸設備，由於運輸設備的經濟使用年限大於其會計使用折舊年限，導致了評估增值。

汕頭市潮商城鎮綜合治理有限公司的存貨及投資性房地產為寶能城市花園房地產項目，項目位於汕頭市潮陽區東內居委新華東路東北側，土地總面積為71,702.40 m²，建築總面積為470,311.00 m²。該項目賬面值約為15.70億元，項目尚未完工，評估人員採用假設開發法進行評估，評估值約為19.37億元，評估增值評估增值約為3.68億元。

寶能城市花園地處潮陽東部新城片區，無縫銜接潮陽主幹道新華東路，快速通達全城。區域基礎設施配套完善，地理位置優越，東起環市東路，周邊公園名校(鳳肚公園、潮陽一中、潮陽實驗學校、棉城中學等)。西臨新華東路、潮陽體育中心對面，南向為裕通國際大酒店、海門蓮花峰風景區、中信度假村、中醫院新址以及名校(潮陽恩溢學校、潮陽黃圖盛中學、潮陽董明光中學等)。北起東山大道、新華中路及緊接老城區南門鬧市。

綜上可知，深圳潮商聯合投資有限公司持有的96.2444%汕頭市潮商城鎮綜合治理有限公司股東權益價值評估結果如下：

被投資單位	投資比例	投資成本(萬元)	評估價值(萬元)	增減值(萬元)	增值率%
汕頭市潮商城鎮 綜合治理有限公司	96.2444%	57,746.66	114,404.60	56,657.95	98.11

B、潮商集團(汕頭)投資有限公司

金額單位：人民幣元

序號	科目名稱	賬面價值	評估價值	增減值	增值率%
1	一、流動資產合計	1,615,752,263.64	1,730,223,795.07	114,471,531.43	7.08
2	貨幣資金	5,615,252.45	5,615,252.45	—	—
3	預付款項	87,084.43	87,084.43	—	—
4	其他應收款	645,743,695.37	645,743,695.37	—	—
5	存貨	955,682,740.57	1,070,154,272.00	114,471,531.43	11.98
6	其他流動資產	8,623,490.82	8,623,490.82	—	—
7	二、非流動資產合計	531,073,074.44	627,115,998.07	96,042,923.63	18.08
8	長期股權投資	100,000,000.00	99,950,975.13 ^⑥	-49,024.87	-0.05
9	投資性房地產	430,697,936.84	526,539,600.00	95,841,663.16	22.25
10	固定資產	149,914.66	400,200.00	250,285.34	166.95
11	無形資產	51,213.46	51,213.46	—	—
12	長期待攤費用	174,009.48	174,009.48	—	—
13	三、資產總計	2,146,825,338.08	2,357,339,793.14	210,514,455.06	9.81
14	四、流動負債合計	1,394,588,120.02	1,394,588,120.02	—	—
15	短期借款	15,000,000.00	15,000,000.00	—	—
16	應付賬款	240,845,045.09	240,845,045.09	—	—
17	應付職工薪酬	222,397.41	222,397.41	—	—
18	應交稅費	55,376.03	55,376.03	—	—
19	其他應付款	1,138,465,301.49	1,138,465,301.49	—	—
20	五、非流動負債合計	40,985,232.99	40,985,232.99	—	—
21	遞延所得稅負債	40,985,232.99	40,985,232.99	—	—
22	六、負債總計	1,435,573,353.01	1,435,573,353.01	—	—
23	七、淨資產(所有者權益)	711,251,985.07	921,766,440.13	210,514,455.06	29.60

固定資產為潮商集團(汕頭)投資有限公司持有運輸設備及電子設備，由於運輸設備的經濟使用年限大於其會計使用折舊年限，導致了評估增值。

潮商集團(汕頭)投資有限公司的長期股權投資為潮商聯合(汕頭)投資有限公司，由於其評估值低於投資成本導致長期股權投資評估減值。

存貨及投資性房地產為潮商集團(汕頭)投資有限公司擁有潮商中心大廈房地產項目，該項目位於汕頭市華僑試驗區中山路與衡山路交界處西南側，土地面積40,410.00 m²，建築總面積335,511.57 m²，賬面值約為13.86億元，該項目尚未完工，評估人員採用假設開發法進行評估，評估值約為15.97億元，增值額約為2.10億元。

該項目位於汕頭市華僑試驗區珠港新城總部園區的核心位置，珠港新城已有龍光總部大廈、聯泰集團、雅士利(中國)有限公司、廣東太安堂藥業股份有限公司等多家知名企業總部進駐，也有敏捷海琴灣、金東海領薈灣等品牌開發商的入駐，未來的珠港新城將打造成一個集企業總部，星級酒店、高層住宅、公寓、購物中心等商住混合組團。

綜上可知，深圳潮商聯合投資有限公司100%潮商集團(汕頭)投資有限公司股東權益價值評估結果如下：

被投資單位	投資比例	投資成本(萬元)	評估價值(萬元)	增減值(萬元)	增值率%
潮商集團(汕頭) 投資有限公司	100%	60,000.00	92,176.64	32,176.64	53.63

③潮商集團(汕頭)投資有限公司長期股權投資為潮商聯合(汕頭)投資有限公司，持股比例為100%。

潮商聯合(汕頭)投資有限公司評估情況如下表：

金額單位：人民幣元

序號	科目名稱	賬面價值	評估價值	增減值	增值率%
1	一、流動資產合計	100,200,975.13	100,200,975.13	—	—
2	貨幣資金	210,975.13	210,975.13	—	—
3	其他應收款	99,990,000.00	99,990,000.00	—	—
4	二、非流動資產合計	—	—	—	—
5	三、資產總計	100,200,975.13	100,200,975.13	—	—
6	四、流動負債合計	250,000.00	250,000.00	—	—
7	其他應付款	250,000.00	250,000.00	—	—
8	五、非流動負債合計	—	—	—	—
9	六、負債總計	250,000.00	250,000.00	—	—
10	七、淨資產(所有者權益)	99,950,975.13	99,950,975.13	—	—

綜上可知，潮商集團(汕頭)投資有限公司持有的100%潮商聯合(汕頭)投資有限公司股東權益價值評估結果如下：

被投資單位	投資比例	投資成本(萬元)	評估價值(萬元)	增減值(萬元)	增值率%
潮商聯合(汕頭) 投資有限公司	100%	10,000.00	9,995.09	-4.90	-0.05

故，②深圳潮商聯合投資有限公司的長期股權投資價值如下：

被投資單位	投資比例	投資成本(萬元)	評估價值(萬元)	增減值(萬元)	增值率%
潮商集團(汕頭) 投資有限公司	100%	60,000.00	92,176.64	32,176.64	53.63
汕頭市潮商城鎮 綜合治理有限公司	96.2444%	57,746.66	114,404.60	56,657.95	98.11
合計		117,746.66	206,581.24	88,834.59	75.45

附註2：

渭南市寶能置業有限公司評估情況見下表：

金額單位：人民幣元

序號	科目名稱	賬面價值	評估價值	增減值	增值率%
1	一、流動資產合計	523,934,288.22	523,934,288.22	—	—
2	貨幣資金	350,017.73	350,017.73	—	—
3	預付款項	227,330.85	227,330.85	—	—
4	其他應收款	222,634,586.26	222,634,586.26	—	—
5	存貨	299,831,388.59	299,831,388.59	—	—
6	其他流動資產	890,964.79	890,964.79	—	—
7	二、非流動資產合計	243,037.74	187,384.03	-55,653.71	-22.90
8	固定資產	209,900.27	154,246.56	-55,653.71	-26.51
9	長期待攤費用	33,137.47	33,137.47	—	—
10	三、資產總計	524,177,325.96	524,121,672.25	-55,653.71	-0.01
11	四、流動負債合計	227,641,519.94	227,641,519.94	—	—
12	應付賬款	53,148,448.58	53,148,448.58	—	—
13	應付職工薪酬	446,280.00	446,280.00	—	—
14	應交稅費	169,315.12	169,315.12	—	—
15	其他應付款	173,877,476.24	173,877,476.24	—	—
16	五、非流動負債合計	—	—	—	—
17	六、負債總計	227,641,519.94	227,641,519.94	—	—
18	七、淨資產(所有者權益)	296,535,806.02	296,480,152.31	-55,653.71	-0.02

渭南市寶能置業有限公司的固定資產為電子設備，由於技術進步及設備的更新，設備的市場價值低於歷史購置成本，故評估減值。

由於渭南市寶能置業有限公司開發的渭南寶能華府位於三線城市，土地取得時間截止評估基準日時間較短，土地市場交易不活躍，土地價格波動較小，且渭南寶能華府的工程進度較低，因此在本次評估過程中以成本法評估渭南市寶能置業有限公司存貨項目，評估值與賬面值一致。

綜上可知，深圳寶新實業集團有限公司持有的60%渭南市寶能置業有限公司股東權益價值評估結果如下：

被投資單位	投資比例	投資成本(萬元)	評估價值(萬元)	增減值(萬元)	增值率%
渭南市寶能置業有限公司	60%	18,000.00	17,788.81	-211.19	-1.17

附註3：

湖南美聯置業有限公司評估情況見下表：

金額單位：人民幣元

序號	科目名稱	賬面價值	評估價值	增減值	增值率%
1	一、流動資產合計	1,383,827,488.08	1,828,451,751.04	444,624,262.96	32.13
2	貨幣資金	7,740,517.67	7,740,517.67	—	—
3	應收賬款	300,000.00	300,000.00	—	—
4	預付款項	99,755,080.79	99,755,080.79	—	—
5	其他應收款	417,394,760.80	417,394,760.80	—	—
6	存貨	836,533,319.47	1,281,157,582.43	444,624,262.96	53.15
7	其他流動資產	22,103,809.35	22,103,809.35	—	—
8	二、非流動資產合計	292,527,735.66	296,973,496.69	4,445,761.03	1.52
9	投資性房地產	287,314,641.00	287,314,641.00	—	—
10	固定資產	3,744,336.60	8,190,097.63	4,445,761.03	118.73
11	長期待攤費用	1,468,758.06	1,468,758.06	—	—
12	三、資產總計	1,676,355,223.74	2,125,425,247.73	449,070,023.99	26.79
13	四、流動負債合計	971,051,441.76	971,051,441.76	—	—
14	短期借款	66,000,000.00	66,000,000.00	—	—
15	應付賬款	219,656,956.68	219,656,956.68	—	—
16	預收款項	171,810,734.02	171,810,734.02	—	—
17	其他應付款	513,583,751.06	513,583,751.06	—	—
19	五、非流動負債合計	289,709,009.93	289,709,009.93	—	—
20	長期借款	188,000,000.00	188,000,000.00	—	—
21	長期應付款	40,161,956.52	40,161,956.52	—	—
22	遞延所得稅負債	61,547,053.41	61,547,053.41	—	—
23	六、負債總計	1,260,760,451.69	1,260,760,451.69	—	—
24	七、淨資產(所有者權益)	415,594,772.05	864,664,796.04	449,070,023.99	108.05

湖南美聯置業有限公司的固定資產為電子設備、運輸設備以及房屋建築物，由於運輸設備的經濟使用年限大於其會計使用折舊年限以及房屋建築物的行情上漲，導致了評估增值。

湖南美聯置業有限公司的存貨為錦湘國際星城房地產物業以及兩處毗鄰錦湘國際星城的房地產開發項目，其中已建成物業面積合計17,866.42 m²，在建項目土地面積合計103,971.86 m²，在建項目建築總面積合計243,296.91 m²，賬面值約為8.37億元，對於已完工的物業，評估人員採用市場比較法進行評估，對於尚未完工的項目評估人員採用假設開發法進行評估，項目評估值約為12.81億元，增值額約為4.45億元。其中，對於湖南美聯置業有限公司的存貨項目，由於其五六期建設中的寶能公館項目為高檔小區，該類型的物業市場行情較好，且存貨的賬面值為開發成本，故評估增值；湖南美聯置業有限公司的投資性房地產項目是評估入賬的原因，本次評估投資性房地產項目根據市場現狀未增值。

綜上可知，深圳寶新實業集團有限公司持有的51%湖南美聯置業有限公司股東權益價值評估結果如下：

被投資單位	投資比例	投資成本(萬元)	評估價值(萬元)	增減值(萬元)	增值率%
湖南美聯置業 有限公司	51%	20,000.00	44,097.90	24,097.90	120.49

附註4：

雲浮寶能置業有限公司評估情況如下表：

金額單位：人民幣元

序號	科目名稱	賬面價值	評估價值	增減值	增值率%
1	一、流動資產合計	292,491,435.84	302,060,806.01	9,569,370.17	3.27
2	貨幣資金	1,057,251.65	1,057,251.65	—	—
3	應收賬款	8,895,433.78	8,895,433.78	—	—
4	預付款項	333,462.00	333,462.00	—	—
5	其他應收款	444,162.58	444,162.58	—	—
6	存貨	281,761,125.83	291,330,496.00	9,569,370.17	3.40
7	二、非流動資產合計	585,606.85	663,130.00	77,523.15	13.24
8	固定資產	585,606.85	663,130.00	77,523.15	13.24
9	三、資產總計	293,077,042.69	302,723,936.01	9,646,893.32	3.29
10	四、流動負債合計	293,358,891.49	293,358,891.49	—	—
11	短期借款	10,000,000.00	10,000,000.00	—	—
12	應付賬款	1,866,469.59	1,866,469.59	—	—
13	預收款項	157,232.71	157,232.71	—	—
14	應付職工薪酬	652,072.24	652,072.24	—	—
15	應交稅費	633,666.97	633,666.97	—	—
16	其他應付款	280,049,449.98	280,049,449.98	—	—
17	五、非流動負債合計	—	—	—	—
18	六、負債總計	293,358,891.49	293,358,891.49	—	—
19	七、淨資產(所有者權益)	-281,848.80	9,365,044.52	9,646,893.32	-3,422.72

雲浮寶能置業有限公司的固定資產為電子設備及運輸設備，由於設備的經濟使用年限大於會計使用折舊年限，故評估增值。

雲浮寶能置業有限公司的存貨為雲浮寶能置業有限公司擁有雲浮悅瀾山房地產項目，項目位於雲浮市雲安區都楊鎮佛山(雲浮)產業轉移工業園131號地塊，項目土地總面積為139,325.92 m²，建築總面積為211,244.79 m²。雲浮悅瀾山房地產項目賬面值約為2.82億元，項目尚未完工評估人員採用假設開發法進行評估，評估值約為2.91億元，增值額約為0.96億元。

雲浮寶能悅瀾山項目距雲浮高鐵東站僅6公裡，乘高鐵1小時到廣州，1.5小時到深圳，快速融入珠三角一小時生活圈；距汕湛高速出入口僅2公裡；距廣梧高速公路出入口約12公裡，位置優越，交通方便。但雲浮屬於廣東三線城市，其流動人口較少，房地產市場發展較緩慢，供給超過剛需。

綜上可知，深圳寶新實業集團有限公司持有的100%雲浮寶能置業有限公司股東權益價值評估結果如下：

被投資單位	投資比例	投資成本(萬元)	評估價值(萬元)	增減值(萬元)	增值率%
雲浮寶能置業有限公司	100%	3,000.00	936.50	-2,063.50	-68.78

附註5：

深圳吉通實業有限公司評估情況如下表：

序號	科目名稱	賬面價值	評估價值	增減值	增值率%
1	一、流動資產合計	996,441,810.94	3,297,403,913.86	2,300,962,102.92	230.92
2	貨幣資金	32,433,709.27	32,433,709.27	—	—
3	預付款項	5,000,000.00	5,000,000.00	—	—
4	其他應收款	193,976,520.21	193,976,520.21	—	—
5	存貨	765,031,581.46	3,065,993,684.38	2,300,962,102.92	300.77
6	三、資產總計	996,441,810.94	3,297,403,913.86	2,300,962,102.92	230.92
7	四、流動負債合計	302,291,792.77	302,291,792.77	—	—
8	應付職工薪酬	1,136,859.42	1,136,859.42	—	—
9	應交稅費	-225,513.08	-225,513.08	—	—
10	其他應付款	301,380,446.43	301,380,446.43	—	—
11	五、非流動負債合計	—	—	—	—
12	六、負債總計	302,291,792.77	302,291,792.77	—	—
13	七、淨資產(所有者權益)	694,150,018.17	2,995,112,121.09	2,300,962,102.92	331.48

根據深圳市福田區城市更新局出具的《福田區城市更新局關於確認福田區上步片區第五單元駿嘉B210-0024地塊城市更新單元項目實施主體及實施階段相關要求的告知函》(深福更新函〔2018〕69號)，深圳吉通實業有限公司被指定作為福田區上步片區第五單元駿嘉B120-0024地塊城市更新單元項目的實施主體。深圳吉通實業有限公司尚未取得項目地塊的不動產權登記證書，項目相關規劃引用深圳市城市規劃設計研究院有限公司出具的《上步片區第五單元駿嘉B210-0024地塊城市更新單元規則》。

該項目位於福田上步片區，土地總面積為6,426.50 m²，建築總面積為99,210.00 m²項目賬面值約為7.65億元，評估人員採用假設開發法進行評估，評估值約為30.66億元，評估增值額約為23.01億元。

該項目位於福田中心區，位置優越，該區域房產價格較高，評估人員按照目前市場價格對項目進行測算得出上述評估結論。

綜上可知，深圳寶新實業集團有限公司持有的100%深圳吉通實業有限公司股東權益價值評估結果如下：

被投資單位	投資比例	投資成本(萬元)	評估價值(萬元)	增減值(萬元)	增值率%
深圳吉通實業 有限公司	100%	70,000.00	299,511.21	229,511.21	327.87

附註6：

長春市寶新房地產開發有限公司評估情況如下表：

金額單位：人民幣元

序號	科目名稱	賬面價值	評估價值	增減值	增值率%
1	一、流動資產合計	549,779,363.08	1,233,554,180.25	683,774,817.17	124.37
2	貨幣資金	27,377,818.99	27,377,818.99	—	—
3	其他應收款	8,970,014.63	8,970,014.63	—	—
4	存貨	512,451,902.83	1,196,226,720.00	683,774,817.17	133.43
5	其他流動資產	979,626.63	979,626.63	—	—
6	二、非流動資產合計	161,780.26	132,258.44	-29,521.82	-18.25
7	固定資產	161,780.26	132,258.44	-29,521.82	-18.25
8	三、資產總計	549,941,143.34	1,233,686,438.69	683,745,295.35	124.33
9	四、流動負債合計	195,286,829.26	195,286,829.26	—	—
10	應付賬款	35,600,851.17	35,600,851.17	—	—
11	應付職工薪酬	443,354.87	443,354.87	—	—
12	應交稅費	164,417.92	164,417.92	—	—
13	其他應付款	159,078,205.30	159,078,205.30	—	—
14	五、非流動負債合計	—	—	—	—
15	六、負債總計	195,286,829.26	195,286,829.26	—	—
16	七、淨資產(所有者權益)	354,654,314.08	1,038,399,609.43	683,745,295.35	192.79

長春市寶新房地產開發有限公司的固定資產為電子設備，由於技術進步及設備的更新，設備的市場價值低於歷史購置成本，故評估減值。

長春市寶新房地產開發有限公司增值的原因是因為存貨評估的增值，長春市寶新房地產開發有限公司持有長春寶能中心房地產開發項目，項目位於長春市朝陽區，東至豐順街，西至吉林大學圖書館、南至解放大路，北至牡丹園，土地總面積為12,003.00 m²，建築總面積為184,649.12 m²。項目賬面值約為5.12億元，評估人員採用假設開發法進行評估，評估值約為11.96億元，評估增值額約為6.84億元。

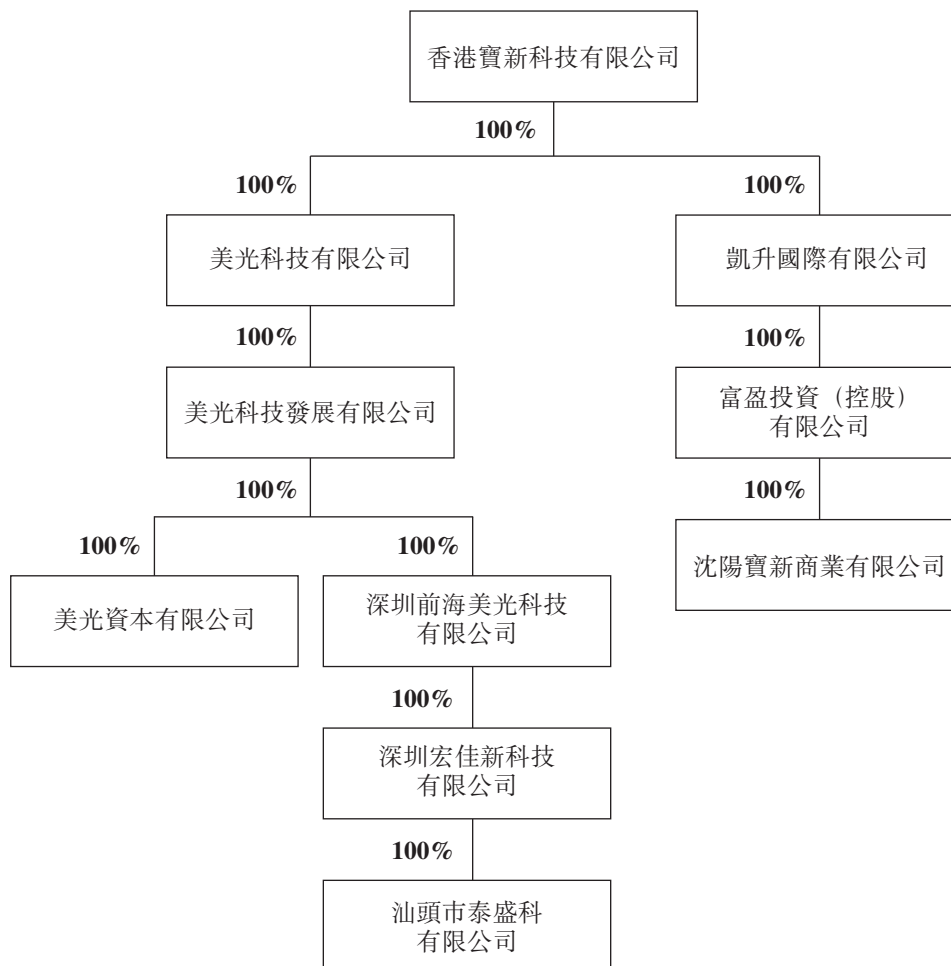
長春寶能中心位於位於長春市朝陽區，東至豐順街、南至解放大路、西至吉林大學圖書館、北至牡丹園，位處長春市核心區域，附近有華潤地塊、長春國際金融中心以及凱悅酒店，緊鄰地鐵1號線與地鐵2號線站點，商務氛圍優越，交通便利。

綜上可知，深圳寶新實業集團有限公司持有的70.42%長春市寶新房地產開發有限公司股東權益價值評估結果如下：

被投資單位	投資比例	投資成本(萬元)	評估價值(萬元)	增減值(萬元)	增值率%
長春市寶新房地產 開發有限公司	70.42%	29,758.98	73,124.10	43,365.12	145.72

附註7：

香港寶新科技有限公司的長期股權投資單位分別為美光科技有限公司和凱升國際有限公司，持股比例均為100%。美光科技有限公司的長期股權投資單位為美光科技發展有限公司，持股比例為100%。美光科技發展有限公司的長期股權投資單位為深圳前海美光科技有限公司和美光資本有限公司，持股比例均為100%。前海美光科技有限公司的長期股權投資單位為深圳宏佳新科技有限公司，持股比例為100%。深圳宏佳新科技有限公司的長期股權投資單位為汕頭市泰盛科技有限公司，持股比例為100%。凱升國際有限公司的長期股權投資單位為富盈投資控股有限公司，持股比例為100%。富盈投資控股有限公司的長期股權投資單位為沈陽寶新商業有限公司，持股比例為100%。股權結構示意圖如下：



香港寶新科技有限公司評估情況如下表：

金額單位：人民幣元

序號	科目名稱	賬面價值	評估價值	增減值	增值率%
1	一、流動資產合計	0.88	0.88	—	—
2	其他應收款	0.88	0.88	—	—
3	二、非流動資產合計	52,747,806.86	3,090,807,888.94	3,038,060,082.08	5,759.60
4	長期股權投資	52,747,806.86	3,090,807,888.94 ^④	3,038,060,082.08	5,759.60
5	三、資產總計	52,747,807.74	3,090,807,889.82	3,038,060,082.08	5,759.59
6	四、流動負債合計	52,751,752.39	52,751,752.39	—	—
7	其他應付款	52,751,752.39	52,751,752.39	—	—
8	五、非流動負債合計	—	—	—	—
9	六、負債總計	52,751,752.39	52,751,752.39	—	—
10	七、淨資產(所有者權益)	-3,944.65	3,038,056,137.43	3,038,060,082.08	-77,017,227.94

香港寶新科技有限公司的長期股權投資單位為美光科技有限公司以及凱升國際有限公司，由於被投資單位的評估增值導致長期股權投資增值。

綜上可知，深圳寶新實業集團有限公司持有的100%香港寶新科技有限公司股東權益價值評估結果如下：

被投資單位	投資比例	投資成本	評估價值	增減值	增值率%
香港寶新科技 有限公司	100%	0.88	3,038,056,137.43	3,038,056,136.55	345,233,651,880.68

④香港寶新科技有限公司長期股權投資單位分別為：美光科技有限公司，持股比例為100%；凱升國際有限公司，持股比例為100%。

A. 美光科技有限公司

美光科技有限公司評估情況如下表：

金額單位：人民幣元

序號	科目名稱	賬面價值	評估價值	增減值	增值率%
1	一、流動資產合計	6.86	6.86	—	—
2	應收賬款	6.86	6.86	—	—
3	二、非流動資產合計	158,243,400.00	2,980,105,636.33	2,821,862,236.33	1,783.24
4	長期股權投資	158,243,400.00	2,980,105,636.33 ^⑤	2,821,862,236.33	1,783.24
5	三、資產總計	158,243,406.86	2,980,105,643.19	2,821,862,236.33	1,783.24
6	四、流動負債合計	158,253,406.70	158,253,406.70	—	—
7	其他應付款	158,253,406.70	158,253,406.70	—	—
8	五、非流動負債合計	—	—	—	—
9	六、負債總計	158,253,406.70	158,253,406.70	—	—
10	七、淨資產(所有者權益)	-9,999.84	2,821,852,236.49	2,821,862,236.33	-28,219,073.87

美光科技有限公司的長期股權投資單位為美光科技發展有限公司，由於被投資單位的評估增值導致長期股權投資的增值。

綜上可知，香港寶新科技有限公司持有的100%美光科技有限公司股東權益價值評估結果如下：

被投資單位	投資比例	投資成本	評估價值	增值額	增值率%
美光科技有限公司	100%	6.86	2,821,852,236.49	2,821,852,229.63	41,134,872,152.04%

⑤美光科技有限公司長期股權投資為美光科技發展有限公司，持股比例為100%，美光科技發展有限公司評估情況如下表：

金額單位：人民幣元

序號	科目名稱	賬面價值	評估價值	增減值	增值率%
1	一、流動資產合計	9,901,269.80	9,901,269.80	—	—
2	貨幣資金	687,625.76	687,625.76	—	—
3	其他應收款	9,213,644.04	9,213,644.04	—	—
4	二、非流動資產合計	103,941,108.23	3,058,500,223.99	2,954,559,115.76	2,842.53
5	可供出售金融資產	15,685,247.53	15,685,247.53	—	—
6	長期股權投資	88,255,860.70	3,042,814,976.46 ^⑥	2,954,559,115.76	3,347.72
7	三、資產總計	113,842,378.03	3,068,401,493.79	2,954,559,115.76	2,595.31
8	四、流動負債合計	88,295,857.46	88,295,857.46	—	—
9	其他應付款	88,295,857.46	88,295,857.46	—	—
10	五、非流動負債合計	—	—	—	—
11	六、負債總計	88,295,857.46	88,295,857.46	—	—
12	七、淨資產(所有者權益)	25,546,520.57	2,980,105,636.33	2,954,559,115.76	11,565.41

美光科技發展有限公司的長期股權投資單位為美光資本有限公司及深圳前海美光科技有限公司，由於被投資單位評估增值導致長期股權投資增值。

綜上可知，美光科技有限公司持有的100%美光科技發展有限公司股東權益價值評估結果如下：

被投資單位	投資比例	投資成本(萬元)	評估價值(萬元)	增減值(萬元)	增值率%
美光科技發展有限公司	100%	15,824.34	298,010.56	282,186.22	1,783.24

⑥美光科技發展有限公司長期股權投資單位分別為：美光資本有限公司，持股比例為100%；深圳前海美光科技有限公司，持股比例為100%。

- a. 美光科技發展有限公司長期股權投資單位為美光資本有限公司，持股比例為100%，評估結果見下表：

金額單位：人民幣元

序號	科目名稱	賬面價值	評估價值	增減值	增值率%
1	一、流動資產合計	327,475.93	327,475.93	—	—
2	其他應收款	327,475.93	327,475.93	—	—
3	二、非流動資產合計	—	—	—	—
4	三、資產總計	327,475.93	327,475.93	—	—
5	四、流動負債合計	2,070.35	2,070.35	—	—
6	其他應付款	2,070.35	2,070.35	—	—
7	五、非流動負債合計	—	—	—	—
8	六、負債總計	2,070.35	2,070.35	—	—
9	七、淨資產(所有者權益)	325,405.58	325,405.58	—	—

綜上可知，美光科技發展有限公司持有的100%美光資本有限公司股東權益價值評估結果如下：

序號	科目名稱	賬面價值	評估價值	增減值	增值率%	
	美光資本有限公司	100%	34.29	32.54	-1.75	-5.09

- b. 美光科技发展有限公司长期股權投資單位為深圳前海美光科技有限公司，持股比例為100%，評估結果見下表：

金額單位：人民幣元

序號	科目名稱	賬面價值	評估價值	增減值	增值率%
1	一、流動資產合計	88,007,499.85	88,007,499.85	—	—
2	貨幣資金	7,499.85	7,499.85	—	—
3	其他應收款	88,000,000.00	88,000,000.00	—	—
4	二、非流動資產合計	779,040,000.00	3,733,972,071.03	2,954,932,071.03	379.30
5	長期股權投資	779,040,000.00	3,733,972,071.03 ^①	2,954,932,071.03	379.30
6	三、資產總計	867,047,499.85	3,821,979,570.88	2,954,932,071.03	340.80
7	四、流動負債合計	779,490,000.00	779,490,000.00	—	—
8	其他應付款	779,490,000.00	779,490,000.00	—	—
9	五、非流動負債合計	—	—	—	—
10	六、負債總計	779,490,000.00	779,490,000.00	—	—
11	七、淨資產(所有者權益)	87,557,499.85	3,042,489,570.88	2,954,932,071.03	3,374.85

深圳前海美光科技有限公司的長期股權投資單位為深圳宏佳新科技有限公司，由於被投資單位的評估增值導致長期股權投資增值。

綜上可知，美光科技發展有限公司持有的100%深圳前海美光科技有限公司股東權益價值評估結果如下：

被投資單位	投資比例	投資成本(萬元)	評估價值(萬元)	增減值(萬元)	增值率%
深圳前海美光科技有限公司	100%	8,791.30	304,248.96	295,457.66	3,360.80

故，⑥美光科技發展有限公司的長期股權投資價值如下：

長期股權投資單位	投資比例	投資成本(萬元)	評估價值(萬元)	增減值(萬元)	增值率%
深圳前海美光科技有 限公司	100%	8,791.30	304,248.96	295,457.66	3,360.80
美光資本有限公司	100%	34.29	32.54	-1.75	-5.09
合計		8,825.59	304,281.5	295,455.91	3347.72

⑦深圳前海美光科技有限公司長期股權投資單位深圳宏佳新科技有限公司，持股比例為100%，評估結果見下表：

金額單位：人民幣元

序號	科目名稱	賬面價值	評估價值	增減值	增值率%
1	一、流動資產合計	542,228.08	542,228.08	—	—
2	貨幣資金	92,228.08	92,228.08	—	—
3	其他應收款	450,000.00	450,000.00	—	—
4	二、非流動資產合計	1,081,000,000.00	4,157,999,021.02	3,076,999,021.02	284.64
5	長期股權投資	1,081,000,000.00	4,157,999,021.02 ^⑦	3,076,999,021.02	284.64
6	三、資產總計	1,081,542,228.08	4,158,541,249.10	3,076,999,021.02	284.50
7	四、流動負債合計	424,569,178.07	424,569,178.07	—	—
8	其他應付款	424,569,178.07	424,569,178.07	—	—
9	五、非流動負債合計	—	—	—	—
10	六、負債總計	424,569,178.07	424,569,178.07	—	—
11	七、淨資產(所有者權益)	656,973,050.01	3,733,972,071.03	3,076,999,021.02	468.36

深圳宏佳新科技有限公司長期股權投資單位為汕頭市泰盛科技有限公司，由於被投資單位評估增值導致長期股權投資評估增值。

綜上可知，深圳前海美光科技有限公司持有的100%深圳宏佳新科技有限公司股東權益價值評估結果如下：

被投資單位	投資比例	投資成本(萬元)	評估價值(萬元)	增減值(萬元)	增值率%
深圳宏佳新科技有限公司	100%	77,904.00	373,397.21	295,493.21	379.30

⑧深圳宏佳新科技有限公司長期股權投資單位為汕頭市泰盛科技有限公司，持股比例為100%，評估結果見下表：

金額單位：人民幣元

序號	科目名稱	賬面價值	評估價值	增減值	增值率%
1	一、流動資產合計	1,061,323,675.39	3,579,306,834.63	2,517,983,159.24	237.25
2	貨幣資金	12,230,178.15	12,230,178.15	—	—
3	預付款項	6,737,132.32	6,737,132.32	—	—
4	其他應收款	380,302.64	380,302.64	—	—
5	存貨	1,011,686,072.76	3,529,669,232.00	2,517,983,159.24	248.89
6	其他流動資產	30,289,989.52	30,289,989.52	—	—
7	二、非流動資產合計	1,461,052,838.45	1,733,101,549.02	272,048,710.57	18.62
8	投資性房地產	1,460,528,320.29	1,732,633,756.00	272,105,435.71	18.63
9	固定資產	484,925.14	428,200.00	-56,725.14	-11.70
10	無形資產	39,593.02	39,593.02	—	—
11	三、資產總計	2,522,376,513.84	5,312,408,383.65	2,790,031,869.81	110.61
12	四、流動負債合計	1,054,584,187.88	1,054,584,187.88	—	—
13	短期借款	10,000,000.00	10,000,000.00	—	—
14	應付賬款	633,111,092.87	633,111,092.87	—	—
15	應付職工薪酬	1,017,300.94	1,017,300.94	—	—
16	應交稅費	57,487.41	57,487.41	—	—
17	其他應付款	410,398,306.66	410,398,306.66	—	—
18	五、非流動負債合計	99,825,174.75	99,825,174.75	—	—
19	遞延所得稅負債	99,825,174.75	99,825,174.75	—	—
20	六、負債總計	1,154,409,362.63	1,154,409,362.63	—	—
21	七、淨資產(所有者權益)	1,367,967,151.21	4,157,999,021.02	2,790,031,869.81	203.95

汕頭市泰盛科技有限公司的固定資產為電子設備及運輸設備，由於技術進步及設備的更新，電子設備的市場價值低於歷史購置成本，故評估減值。

汕頭市泰盛科技有限公司的存貨及投資性房地產為汕頭泰盛科技園房地產項目，項目位於汕頭市東海岸新城新津片區F組團F01-11地塊，土地總面積為167,299.50 m²，建築總面積為1,001,166.96 m²，項目賬面值約為24.72億元，評估人員採用假設開發法進行評估，評估值約為52.62億元，評估增值約27.90億元。

項目位於試驗區先行片區東海岸新城，位處海邊，佔據核心區位，不僅坐享政府重金投入建設的交通、市政設施、學校、醫院等完善配套，且毗鄰幾個知名地產項目。

綜上可知，深圳宏佳新科技有限公司持有的100%汕頭市泰盛科技有限公司股東權益價值評估結果如下：

被投資單位	投資比例	投資成本(萬元)	評估價值(萬元)	增減值(萬元)	增值率%
汕頭市泰盛科技 有限公司	100%	108,100.00	415,799.90	307,699.90	284.64

B. 凱升國際有限公司

凱升國際有限公司評估結果如下：

金額單位：人民幣元

序號	科目名稱	賬面價值	評估價值	增減值	增值率%
1	一、流動資產合計	338,550.00	338,550.00	—	—
2	其他應收款	338,550.00	338,550.00	—	—
3	二、非流動資產合計	218,888,888.00	493,774,026.97	274,885,138.97	125.58
4	長期股權投資	218,888,888.00	493,774,026.97 ^①	274,885,138.97	125.58
5	三、資產總計	219,227,438.00	494,112,576.97	274,885,138.97	125.39
6	四、流動負債合計	75,156,924.52	75,156,924.52	—	—
7	應付利息	6,268,036.52	6,268,036.52	—	—
8	其他應付款	68,888,888.00	68,888,888.00	—	—
9	五、非流動負債合計	150,000,000.00	150,000,000.00	—	—
10	六、負債總計	225,156,924.52	225,156,924.52	—	—
11	七、淨資產(所有者權益)	-5,929,486.52	268,955,652.45	274,885,138.97	-4,635.90

凱升國際有限公司的長期股權投資單位為富盈投資控股有限公司，由於被投資單位的評估增值導致長期股權投資增值。

綜上可知，香港寶新科技有限公司持有的100%凱升國際有限公司股東權益價值評估結果如下：

被投資單位	投資比例	投資成本(萬元)	評估價值(萬元)	增減值(萬元)	增值率%
凱升國際有限公司	100%	5,274.78	26,895.57	21,620.79	409.89

⑨ 凱升國際有限公司長期股權投資單位為富盈投資控股有限公司，持股比例為100%，富盈投資控股有限公司評估結果如下：

金額單位：人民幣元

序號	科目名稱	賬面價值	評估價值	增減值	增值率%
1	一、流動資產合計	12,068,976.33	12,068,976.33	—	—
2	其他應收款	12,068,976.33	12,068,976.33	—	—
3	二、非流動資產合計	160,001,660.00	481,720,747.51	321,719,087.51	201.07
4	長期股權投資	160,001,660.00	481,720,747.51 ^⑨	321,719,087.51	201.07
5	三、資產總計	172,070,636.33	493,789,723.84	321,719,087.51	186.97
6	四、流動負債合計	15,696.87	15,696.87	—	—
7	其他應付款	15,696.87	15,696.87	—	—
8	五、非流動負債合計	—	—	—	—
9	六、負債總計	15,696.87	15,696.87	—	—
10	七、淨資產(所有者權益)	172,054,939.46	493,774,026.97	321,719,087.51	186.99

富盈投資控股有限公司的長期股權投資單位為沈陽寶新商業有限公司，由於被投資單位評估增值導致長期股權投資增值。

綜上可知，凱升國際有限公司持有的100%富盈投資控股有限公司股東權益價值評估結果如下：

被投資單位	投資比例	投資成本(萬元)	評估價值(萬元)	增減值(萬元)	增值率%
富盈投資控股有限公司	100%	21,888.89	49,377.40	27,488.51	125.58

⑩ 富盈投資控股有限公司長期股權投資單位為沈陽寶新商業有限公司，持股比例為100%，沈陽寶新商業有限公司評估結果如下：

金額單位：人民幣元

序號	科目名稱	賬面價值	評估價值	增減值	增值率%
1	一、流動資產合計	4,030,527.27	4,030,527.95	0.68	—
2	貨幣資金	2,832,333.26	2,832,333.94	0.68	—
3	應收賬款	973,234.97	973,234.97	—	—
4	預付款項	190,156.13	190,156.13	—	—
5	其他應收款	34,802.91	34,802.91	—	—
6	二、非流動資產合計	155,893,338.25	492,581,760.58	336,688,422.33	215.97
7	投資性房地產	155,347,562.25	491,907,000.00	336,559,437.75	216.65
8	固定資產	43,673.99	172,658.57	128,984.58	295.34
9	長期待攤費用	502,102.01	502,102.01	—	—
10	三、資產總計	159,923,865.52	496,612,288.53	336,688,423.01	210.53
11	四、流動負債合計	14,891,541.02	14,891,541.02	—	—
12	預收款項	1,156,758.06	1,156,758.06	—	—
13	應付職工薪酬	88,446.64	88,446.64	—	—
14	應交稅費	133,307.60	133,307.60	—	—
15	其他應付款	13,513,028.72	13,513,028.72	—	—
16	五、非流動負債合計	—	—	—	—
17	六、負債總計	14,891,541.02	14,891,541.02	—	—
18	七、淨資產(所有者權益)	145,032,324.50	481,720,747.51	336,688,423.01	232.15

沈陽寶新商業有限公司的固定資產為運輸設備及電子設備，由於評估經濟使用年限大於會計使用折舊年限導致了評估增值。

沈陽寶新商業有限公司的投資性房地產為富友商業大廈投資性房地產，物業位於沈陽市鐵西區沈新東路34號，交通便利且配套完善，宗地面積10,918.61 m²，建築面積37,839 m²，項目賬面值約為1.55億元，評估人員採用市場法進行評估，評估值約為4.92億元，評估增值約3.37億元。

綜上可知，富盈投資控股有限公司持有的100%沈陽寶新商業有限公司股東權益價值評估結果如下：

被投資單位	投資比例	投資成本(萬元)	評估價值(萬元)	增減值(萬元)	增值率%
沈陽寶新商業有限公司	100%	16,000.17	48,172.07	32,171.91	201.07

故，④香港寶新科技有限公司的長期股權投資價值如下：

被投資單位	投資比例	投資成本(元)	評估價值(元)	增減值(元)	增值率%
美光科技有限公司	100%	6.86	2,821,852,236.49	2,821,852,229.63	411,348,721.52
凱升國際有限公司	100%	52,747,800	268,955,652.45	216,207,852.45	409.89%
合計		52,747,806.86	3,090,807,888.94	3,038,060,082.08	5,759.60%

流動負債評估匯總表
評估基準日：2019年5月31日

表5

被評估單位(或者產權持有單位)：
深圳寶新實業集團有限公司

金額單位：人民幣元

編號	科目名稱	賬面價值	評估價值	增值額	增值率%
5-1	短期借款	16,000,000.00	16,000,000.00	—	—
5-2	交易性金融負債	—	—	—	—
5-3	應付票據	—	—	—	—
5-4	應付賬款	—	—	—	—
5-5	預收款項	—	—	—	—
5-6	應付職工薪酬	82,000.00	82,000.00	—	—
5-7	應交稅費	32,426.37	32,426.37	—	—
5-8	應付利息	—	—	—	—
5-9	應付股利(應付利潤)	—	—	—	—
5-10	其他應付款	2,150,278,242.38	2,150,278,242.38	—	—
5-11	一年內到期的非流動負債	—	—	—	—
5-12	其他流動負債	—	—	—	—
	流動負債合計	2,166,392,668.75	2,166,392,668.75	—	—

被評估單位(或者產權持有單位)
填表人：熊柳
填表日期：2019年5月31日

評估人員：牟敦海、蔣濤

短期借款評估明細表
評估基準日：2019年5月31日

表5-1

被評估單位(或者產權持有單位)：

深圳寶新實業集團有限公司

金額單位：人民幣元

序號	放款銀行(或機構)名稱	發生日期	到期日	月利率%	幣種	賬面價值	評估價值	備註
1	興業銀行股份有限公司 深圳梅林支行	2019.2.11	2020.1.11	6.09%	人民幣	16,000,000.00	16,000,000.00	
	合計					16,000,000.00	16,000,000.00	

被評估單位(或者產權持有單位)

填表人：熊柳

填表日期：2019年5月31日

評估人員：牟敦海、蔣濤

應付職工薪酬評估明細表

評估基準日：2019年5月31日

表5-6

被評估單位(或者產權持有單位)：

深圳寶新實業集團有限公司

金額單位：人民幣元

序號	結算內容	發生日期	賬面價值	評估價值	備註
1	工資	2019.5.31	82,000.00	82,000.00	
合計			82,000.00	82,000.00	

被評估單位(或者產權持有單位)

填表人：熊柳

填表日期：2019年5月31日

評估人員：牟敦海、蔣濤

應交稅費評估明細表
評估基準日：2019年5月31日

表5-7

被評估單位(或者產權持有單位)：

深圳寶新實業集團有限公司

金額單位：人民幣元

序號	徵稅機關	發生日期	稅費種類	賬面價值	評估價值	備註
1	深圳市國家稅務局	2019.5.31	銷項稅額	84,837,323.83	84,837,323.83	
2	深圳市國家稅務局	2019.5.31	進項稅額	-60,885,828.22	-60,885,828.22	
3	深圳市國家稅務局	2019.5.31	轉出未交增值稅	-23,951,215.61	-23,951,215.61	
4	深圳市國家稅務局	2019.5.31	減免稅款	-280.00	-280.00	
5	深圳市國家稅務局	2019.5.31	未交增值稅	-27,751.38	-27,751.38	
6	深圳市國家稅務局	2019.5.31	應交個人所得稅	13,007.93	13,007.93	
7	深圳市國家稅務局	2019.5.31	待轉銷項稅	47,169.82	47,169.82	
	合計			32,426.37	32,426.37	

被評估單位(或者產權持有單位)

填表人：熊柳

填表日期：2019年5月31日

評估人員：牟敦海、蔣濤

其他應付款評估明細表
評估基準日：2019年5月31日

表5-10

被評估單位(或者產權持有單位)：
深圳寶新實業集團有限公司

金額單位：人民幣元

序號	戶名(結算對象)	發生日期	業務內容	賬面價值	評估價值	備註
1	寶新控股有限公司	2019.5.31	往來款	1,664,496,600.57	1,664,496,600.57	
2	興業銀行股份有限公司 深圳梅林支行	2019.5.31	利息	29,773.33	29,773.33	
3	深圳博瑞企業管理有限 公司	2019.5.31	往來款	384,060,953.38	384,060,953.38	
4	托吉斯集團有限公司	2018.6.30	借款	63,240,000.00	63,240,000.00	
5	深圳寶新文體發展有限 公司	2018.10.31	往來款	23,902.71	23,902.71	
6	深圳大鵬遊艇會有限 公司	2018.9.30	往來款	8,000,000.00	8,000,000.00	
7	深圳粵錦體育有限公司	2018.9.30	往來款	18,000,000.00	18,000,000.00	
8	深圳托吉斯實業有限公司	2019.5.31	利息	12,427,011.51	12,427,011.51	
9	香港寶新科技有限公司	2019.5.31	往來款	0.88	0.88	
	合計			2,150,278,242.38	2,150,278,242.38	

被評估單位(或者產權持有單位)填表人：熊柳
填表日期：2019年5月31日

評估人員：牟敦海、蔣濤