

**此乃要件 請即處理**

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下的持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有深圳投控灣區發展有限公司股份，應立即將本通函送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，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份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

---

**Shenzhen Investment Holdings Bay Area  
Development Company Limited**  
**深圳投控灣區發展有限公司**

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

股份代號：737(港幣櫃檯)及80737(人民幣櫃檯)

**主要及關連交易**

**就本集團及交通集團  
分別出售項目公司22.5%及37.5%股權  
及相應股東借款**

---

載有交易文件詳情的董事會函件載於本通函第6至第18頁。

本公司已根據上市規則第14.44條向有關股東就交易文件及其項下擬進行之交易獲得書面股東批准，有關股東持有超過50%的已發行股份，並有權出席股東大會並在會上投票。因此，根據上市規則第14.44條，將不會舉行股東大會批准交易文件。

本通函寄發予股東，僅供參考。

二零二零年十月二十日

# 目 錄

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件.....	6
附錄一 — 本集團的財務資料 .....	I-1
附錄二 — 物業估值報告.....	II-1
附錄三 — 中國估值報告概要 .....	III-1
附錄四 — 一般資料.....	IV-1

## 釋 義

於本通函內，除非文義另有所指，下列詞彙具有以下涵義：

「二零一九年年度報告」	本公司截至二零一九年十二月三十一日止財政年度報告
「經修訂公司章程」	訂約方所訂立及採納日期為二零二零年九月十日項目公司之經修訂公司章程
「董事會」	董事會
「營業日」	於中國的銀行一般開放辦理日常銀行業務的日子
「萬科」	萬科企業股份有限公司，一家在中國成立的股份有限公司，其H股股份於聯交所上市(股份代號：2202)及其A股股份於深圳證券交易所上市(股份代號：000002)
「本公司」	深圳投控灣區發展有限公司，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市(股份代號：737(港幣櫃檯)及80737(人民幣櫃檯))
「完成」	完成出售事項
「有關條件」	具有本通函之董事會函件「(2)新合作合同及經修訂公司章程—各訂約方的最高注資額」一節所界定之含義
「關連人士」	具有上市規則賦予該詞語的涵義
「代價」	出售事項下標的權益之總代價
「新冠肺炎疫情」	2019冠狀病毒病(COVID-19)大流行
「董事」	本公司之董事
「出售事項」	根據交易合同條款出售標的權益
「退出方」	具有本通函之董事會函件「(2)新合作合同及經修訂公司章程—退出機制」一節所界定之含義

## 釋 義

「交通集團」	廣東省交通集團有限公司及其附屬公司的統稱(包括廣東公路建設、利路投資、利通置業及利新投資)
「大灣區」	粵港澳大灣區
「本集團」	本公司及其不時之附屬公司
「集團之22.5%已出售股權」	相當於出售事項下將予出售之深灣基建所持有的22.5%股權
「本集團注資餘額」	具有本通函之董事會函件「(2)新合作合同及經修訂公司章程—各訂約方的最高注資額」一節所界定之含義
「廣深高速公路」	廣州—深圳高速公路
「廣深合營企業」	廣深珠高速公路有限公司，一間由本集團與廣東公路建設為經營及管理廣深高速公路而合夥成立的合營企業
「廣東交易中心」	廣東聯合產權交易中心
「廣東公路建設」	廣東省公路建設有限公司，為廣深合營企業的中國合營企業夥伴及一間於中國成立的有限責任公司，並為廣東省交通集團有限公司(於中國成立的國有企業)之非全資附屬公司
「廣珠西綫高速公路」	廣州—珠海西綫高速公路，亦稱為珠江三角洲西岸幹道
「香港」	中國香港特別行政區
「最後實際可行日期」	指二零二零年十月十四日，即本通函付印前以確定本通函所載若干資料之最後實際可行日期
「利路投資」	廣州利路實業投資有限公司，一間於中國成立的有限責任公司，並為廣東公路建設之全資附屬公司

## 釋 義

「利通置業」	廣東利通置業投資有限公司，一間於中國成立的有限責任公司，並為廣東省交通集團有限公司(於中國成立的國有企業)之全資附屬公司
「利新投資」	廣州利新實業投資有限公司，一間於中國成立的有限責任公司，並為利通置業之全資附屬公司
「上市規則」	聯交所證券上市規則
「新合作合同」	訂約方就項目公司訂立日期為二零二零年九月十日之合作合同
「各訂約方」	深灣基建、利路投資、利新投資及受讓方的統稱，各稱為「訂約方」
「估值日期後利息」	具有本通函之董事會函件「(1)交易合同—代價」一節(b)分段所界定之含義
「估值日期後期間」	二零二零年一月一日起直至代價悉數結清日期止之期間
「估值日期後股東借款及利息」	具有本通函之董事會函件「(1)交易合同—代價」一節(c)分段所界定之含義
「中國」	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「中國估值報告」	獨立估值師廣東聯信資產評估土地房地產估價有限公司就標的權益於二零一九年十二月三十一日(即估值日期)的估值所出具日期為二零二零年五月十日之估值報告
「該項目」	項目公司於項目土地上之居住項目

## 釋 義

「項目公司」或「臻通實業」	廣州臻通實業發展有限公司，一間於中國成立為開發項目土地的合營企業，於出售項目前，最初由深灣基建、廣東公路建設、利路投資及利新投資分別持有其37.5%、37.5%、20%及5%股權。於出售事項後，由深灣基建、利路投資、利新投資及受讓方分別持有合營企業其15%、20%、5%及60%股權。
「項目土地」	位於新塘立交廣深高速公路兩側的土地(地塊編號：83101203A19206)，詳情載於本公司日期為二零一九年十一月二十九日之公告
「物業估值報告」	獨立物業估值師戴德梁行有限公司就項目土地於二零二零年八月二十七日之估值所出具日期為二零二零年九月二十九日之物業估值報告
「公開掛牌」	透過廣東交易中心、南方聯合產權交易中心及深圳聯合產權交易所進行之公開掛牌程序
「受讓方」或「深圳潤投」	深圳市潤投諮詢有限公司，一間於中國成立的有限責任公司
「受讓方集團」	具有本通函之董事會函件「有關各訂約方的資料」一節所界定之含義
「相應訂約方限額」	具有本通函之董事會函件「(2)新合作合同及經修訂公司章程—各訂約方的最高注資額」一節所界定之含義
「人民幣」	中國之法定貨幣—人民幣
「結算日」	二零二零年九月十七日
「證券及期貨條例」	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	本公司股本中每股面值港幣0.10元的普通股份
「股東」	股份持有人

## 釋 義

「深灣基建」	深灣基建(深圳)有限公司，一間於中國成立的有限責任公司，由本公司為投資項目公司而成立
「深投控基建」	深圳投控國際資本控股基建有限公司，一間於英屬維爾京群島註冊成立的有限責任公司
「聯交所」	香港聯合交易所有限公司
「標的股權」	出售事項下將予出售之項目公司合共60%股權(即深灣基建所持有的22.5%股權及廣東公路建設所持有的37.5%股權)
「標的權益」	出售事項下將予出售之標的股權及標的股東借款及利息
「標的股東借款及利息」	深灣基建及廣東公路建設按各自於出售事項下所出售標的股權之比例借予項目公司的股東借款(包括其未償還應計利息)
「總上限」	具有本通函之董事會函件「(2)新合作合同及經修訂公司章程—各訂約方的最高注資額」一節所界定之含義
「交易合同」	深灣基建、廣東公路建設及受讓方就出售事項而訂立日期為二零二零年九月十日的合同
「交易文件」	交易合同、新合作合同及經修訂公司章程之統稱
「估值日期」	二零一九年十二月三十一日，即中國估值報告之估值日期
「轉讓方」	深灣基建及廣東公路建設，各稱為「轉讓方」
「%」	百分比

**Shenzhen Investment Holdings Bay Area  
Development Company Limited**  
**深圳投控灣區發展有限公司**

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

股份代號：737(港幣櫃檯)及80737(人民幣櫃檯)

**執行董事：**

張天亮先生(總經理)  
吳成先生(副總經理)  
劉繼先生(副總經理及董事會秘書)

**註冊辦事處：**

P.O. Box 309  
Ugland House  
Grand Cayman KY1-1104  
Cayman Islands

**非執行董事：**

劉征宇先生(主席)  
蔡俊業先生  
宗衛國先生

**總辦事處及主要營業地點：**

香港灣仔  
皇后大道東183號  
合和中心  
63樓63-02室

**獨立非執行董事：**

李民斌先生JP  
程如龍先生  
簡松年先生SBS, JP

敬啟者：

**主要及關連交易**

**就本集團及交通集團  
分別出售項目公司22.5%及37.5%股權  
及相應股東借款**

**緒言**

茲提述本公司日期為二零二零年九月十日之公告，內容有關出售事項及訂立交易文件。本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)有關交易文件的進一步資料；(ii)本集團的財務資料；及(iii)上市規則項下規定須予披露的其他資料。

**公開掛牌**

茲提述本公司日期為二零二零年六月十二日及二零二零年七月十九日有關本集團及交通集團擬透過公開掛牌分別出售項目公司22.5%及37.5%股權及相應股東借款之公告。有關出售事項的公開掛牌網上競價程序已結束及深圳潤投

## 董事會函件

(華潤置地有限公司(股份代號：1109)的全資附屬公司)已獲廣東交易中心確認為公開掛牌的中標人。

標的股權及於二零一九年十二月三十一日的標的股東借款及利息的交易價款為人民幣1,985,689,026.68元，為透過公開掛牌網上競價程序取得的最高競價，其中已支付人民幣744,633,385.01元予深灣基建及已支付人民幣1,241,055,641.67元予廣東公路建設。除支付上述交易價款外，受讓方亦已向轉讓方支付(i)估值日期後利息及(ii)估值日期後股東借款及利息(按等額基準)，作為標的權益總代價之一部分。

### 交易文件

於二零二零年九月十日訂立以下交易文件，共同構成本公司於上市規則第14A章項下於附屬公司層面之關連交易及上市規則第14章項下之主要交易，有關詳情載列如下。

#### (1) 交易合同

##### 日期

二零二零年九月十日

##### 訂約方

- (1) 深灣基建，作為轉讓方；
- (2) 廣東公路建設，作為轉讓方；及
- (3) 深圳潤投，作為受讓方。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，受讓方及其最終實益擁有人均為獨立第三方且與本公司及其關連人士概無關連。

#### 標的權益

根據交易合同的條款及條件，轉讓方同意出售和轉讓及受讓方同意購買及接納轉讓(i)項目公司(其主要資產為項目土地的土地使用權)合共60%股權(即深灣基建所持有的22.5%股權及廣東公路建設所持有的37.5%股權)及(ii)深灣基建及廣東公路建設於悉數結清代價日期所持有之相應標的股東借款及利息。

## 董事會函件

項目公司於出售完成前及完成後股權結構如下：

	完成前	完成後
深灣基建	37.5%	15%
廣東公路建設	37.5%	—
利路投資	20%	20%
利新投資	5%	5%
受讓方	—	60%

### 代價

代價包括：

- (a) 標的股權及於二零一九年十二月三十一日的標的股東借款及利息的交易價款人民幣1,985,689,026.68元，為透過公開掛牌取得的最高競價，其中人民幣744,633,385.01元將由受讓方支付予深灣基建及人民幣1,241,055,641.67元將由受讓方支付予廣東公路建設。

公開掛牌的最低競價為人民幣1,225,689,026.68元，乃參考中國一間獨立合資格估值機構就標的權益(考慮項目公司的資產(主要資產為項目土地的權益)和負債)於二零一九年十二月三十一日(即估值日期)的估值所出具的中國估值報告釐定，其中(i)就深灣基建所持有項目公司22.5%股權及相應股東借款(連同其未償還應計利息)(按等額基準)的估值分別約為人民幣272,898,700元及人民幣186,734,700元；及(ii)就廣東公路建設所持有項目公司37.5%股權及相應股東借款(連同其未償還應計利息)(按等額基準)的估值分別約為人民幣454,831,100元及人民幣311,224,500元；

- (b) 於估值日期後期間，就於二零一九年十二月三十一日的標的股東借款及利息，按年息8厘計算的額外應計利息(按等額基準)(「估值日期後利息」)由受讓方支付予轉讓方。於結算日，應付予深灣基建及廣東公路建設之估值日期後利息分別為人民幣10,789,117.16元及人民幣17,981,861.93元；及
- (c) 深灣基建及廣東公路建設於估值日期後期間按各自於出售事項下擬轉讓予受讓方之項目公司股權之比例進一步借予項目公司的股東借款，連同自借予該等股東借款日期起至代價悉數結清日期止按年息8厘計算的利息(按等額基準)(「估值日期後股東借款及利息」)

## 董事會函件

由受讓方支付予轉讓方。於結算日，應付深灣基建及廣東公路建設之估值日期後股東借款及利息分別為人民幣335,010,000.00元及人民幣558,350,000.00元。

誠如二零一九年年度報告第36頁所披露，由於項目公司股東於二零一九年十二月向項目公司提供的股東借款須承擔按年率8厘計算之利息，於交易合同項下在估值日期後期間，於估值日期(即二零一九年十二月三十一日)之標的股東借款及利息以及轉讓方於估值日期後向項目公司進一步提供的股東借款亦須承擔利息按8厘計算。

於二零一九年十二月三十一日，本集團之22.5%已出售股權的經審計賬面淨值約為人民幣110萬元，因此，本集團之22.5%已出售股權的相應部分代價超出本集團之22.5%已出售股權的經審計賬面淨值約為人民幣5.568億元。

由於標的股東借款及利息已按等額基準出售並轉移給受讓方，標的股東借款及利息的代價代表標的股東的貸款和利息的賬面淨值。

根據物業估值報告，於二零二零年八月二十七日項目土地的市場價值為人民幣65.93億元。經考慮中國估值報告及物業估值報告後，董事會認為代價已考慮項目土地的市場價值，故屬公平合理及按一般商務條款。

### 付款條款

代價將按以下方式以現金支付：

- (a) 於交易合同生效日期起5個營業日內，受讓方透過廣東交易中心指定的託管賬戶向轉讓方一筆過支付部分代價人民幣1,617,982,318.68元(即交易價款扣除受讓方於公開掛牌程序中已向廣東交易中心支付的保證金人民幣367,706,708.00元後的金額)；
- (b) 於廣東交易中心收到上文(a)中所述的受讓方付款以及轉讓方和受讓方向廣東交易中心支付交易服務費日期起3個營業日內，廣東交易中心把應付予轉讓方的相應交易價款金額(包括保證金)劃轉給轉讓方，即人民幣744,633,385.01元劃轉給深灣基建及人民幣1,241,055,641.67元劃轉給廣東公路建設；及
- (c) 於受讓方作出上文(a)分段所述付款的同一日期，受讓方直接向相應轉讓方以現金一筆過支付估值日期後利息及估值日期後股東借款及利息的代價。

代價已於結算日悉數清償。

## 完成出售事項

於廣東交易中心向轉讓方及受讓方出具交易憑證後30日內，轉讓方和受讓方須向相關政府部門辦理一切必要備案及登記手續，以落實轉讓標的股權、經修訂公司章程並按新合作合同要求委任董事及其他高級管理人員。

## (2) 新合作合同及經修訂公司章程

於二零二零年九月十日，訂約方亦已訂立新合作合同及經修訂公司章程，以規範彼等於受讓方成為項目公司的股東後各自於項目公司有關管理、經營及事務的權利及義務，其主要條款載列如下。

### 項目公司

完成後，深灣基建、利路投資、利新投資及受讓方將分別擁有項目公司之15%、20%、5%及60%股權。項目公司的經營範圍包括房地產開發經營、自有房地產經營活動、停車場經營、投資諮詢服務、房屋租賃、場地租賃(不含倉儲)、物業管理、房地產中介服務及房地產諮詢服務。項目公司將繼續在項目土地上從事居住項目的開發。

### 項目公司的註冊資本

項目公司的註冊資本為人民幣10,000,000元，其中深灣基建佔人民幣1,500,000元、利路投資佔人民幣2,000,000元、利新投資佔人民幣500,000元及受讓方佔人民幣6,000,000元，相當於完成後彼等各自於項目公司的股權比例。

### 各訂約方的最高注資額

各訂約方對項目公司的最高注資總額(無論透過註冊資本、股東借款或任何其他性質)不得超過人民幣6,800,000,000元(「總上限」)，其中深灣基建的最高注資額不得超過人民幣1,020,000,000元、利路投資的最高注資額不得超過人民幣1,360,000,000元、利新投資的最高注資額不得超過人民幣340,000,000元及受讓方的最高注資額不得超過人民幣4,080,000,000元(各訂約方的相應最高注資額為「相應訂約方限額」)。

(註：由於深灣基建於出售事項前已向項目公司注入註冊資本及股東借款(部分註冊資本及股東借款將根據交易合同劃轉給受讓方)，故深灣基建於完成後可能應付項目公司的注資餘額將僅約為人民幣682,000,000元(「本集團注資餘額」)。

## 董事會函件

任何相應訂約方限額的上調，須符合下列條件(「**有關條件**」)：

- (i) 各訂約方須取得彼等內部及相關監管機構的批准或授權，並滿足就外資投資房地產、外匯、競賣土地資金來源及上市公司披露等相關監管規定；
- (ii) 就深灣基建而言，其必須遵守適用於本公司的上市規則，同時必須取得聯交所的相關批准(如適用)及本公司股東的批准(如適用)；及
- (iii) 必須取得各訂約方的書面同意。

項目公司的總投資額不受總上限約束。項目公司可以其自身信用及資產，安排獲得銀行或其他第三方融資以用作開發項目土地的資金。

倘(i)項目公司未能獲得銀行及／或其他第三方融資用於項目投資及建設，及(ii)各訂約方的注資額已達到總上限且各訂約方未能就上調相應訂約方限額達成一致意見，則受讓方負責融資用於項目的投資及建設。

### 有關項目土地的資料

項目土地使用權的土地出讓金為人民幣4,124,000,000元，須由項目公司分兩期支付。項目公司已支付首期款項人民幣2,062,000,000元。根據土地出讓合同的條款及相關政府部門的後續批准，第二期款項人民幣2,062,000,000元須於二零二一年一月二十五日前支付，將由各訂約方按比例借予項目公司的股東借款(作為相應訂約方限額的一部分)撥付。

### 各訂約方提供的股東借款

於項目公司能夠獲取外部融資前或倘項目公司獲得的融資不足以滿足項目土地開發的資金需要，各訂約方須按彼等各自於項目公司的股權比例向項目公司提供股東借款。各訂約方提供的任何股東借款均須受相應訂約方限額或(如提供股東借款超出相應訂約方限額)符合有關條件。

於向項目公司提供任何股東借款前，提供借款的訂約方及項目公司須訂立股東借款協議，當中訂明(其中包括)借款利率、借款期限、還款日期及違約責任等，就同一批次的股東借款向所有提供借款的訂約方提供相同的條款。項目公司就同一批次的股東借款(或其任何部分)的還款須按比例向提供借款的股東償還。

### 項目公司的對外融資

待達成必要的融資條件後，項目公司須首先透過其自身信用及資產自銀行及／或其他金融機構獲得的融資，藉以滿足項目土地後續開發及建設的資金需要。

倘項目公司的註冊資本不能滿足銀行及／或其他金融機構的融資要求，則各訂約方須(在總上限的規限及符合有關條件的情況下)按照銀行及／或其他金融機構的要求增加項目公司的註冊資本，以滿足融資需求。

任何就項目公司的融資提供股東擔保的要求，須獲得其內部及相關監管機構的批准或授權。

### 退出機制

待項目土地上居住項目已售面積佔可出售總面積比例達到95%後，深灣基建、利路投資及利新投資可透過產權交易中心轉讓彼等各自於項目公司的股權，以撤出彼等於項目公司的投資。受讓方需按照屆時項目公司之評估價格參與公開掛牌並有效出價。

然而，於項目土地上居住項目已售面積佔可出售總面積比例達到95%前，除新合作合同另有規定外，各訂約方原則上不得撤出彼等於項目公司的投資。於項目土地開發及建設階段中，如有訂約方擬轉讓其於項目公司的股權(「退出方」)，且獲其他各訂約方同意，則其他各訂約方享有按相同條款認購退出方於項目公司股權的優先認購權。倘其他各訂約方不行使其優先認購權，則退出方可將其於項目公司的股權轉讓予第三方。退出方須確保承讓方無條件承繼退出方於新合作合同下的所有權利、義務及責任。

### 有關轉讓、按揭、質押等事項的限制

除非經各訂約方一致同意，否則訂約方不得就其於項目公司股權的任何部分直接或間接進行轉讓、按揭、質押或設立任何產權負擔(有關各訂約方各自獲准許進行的集團內部轉讓除外)。

### 違約機制

未能按新合作合同所約定向項目公司提供股東借款或注資將構成違約行為，違約方須向項目公司及守約方賠償由此產生的一切損失，包括但不限於項目土地被政府部門收回、因逾期支付土地出讓金及相關稅項而須向政府部門支付違約金及賠償金以及因未能支付與項目土地開發有關的開發費用而產生的任何其他違約金及賠償金。

### 逾期未付的注資／股東借款

倘違約方未能於新合作合同規定的時間內悉數提供股東借款，則其他守約方將有權墊付違約方未能向項目公司提供的相關股東借款，而有關墊款將被視為守約方向項目公司墊付的股東借款。就此而言，墊付股東借款的守約方亦將有權接收違約方所持相應比例的項目公司註冊資本(按新合作合同計算)，且無需向違約方支付任何代價，而各訂約方各自於項目公司的股權比例將予相應調整。守約方還可選擇以如下方式退出項目公司：(i)向第三方轉讓其股權；或(ii)要求違約方收購守約方的股權；或(iii)解散項目公司，而守約方擁有優先取得資產分配的權利。

每逾期一日，違約方應按逾期未付款項的0.05%向守約方支付違約金，(i)直至其完成向項目公司提供注資／股東借款義務之日止；或(ii)倘其他守約方已向項目公司提供違約方未能提供的相關注資／股東借款，直至守約方向政府部門完成辦理登記及備案手續後接收違約方所持相應比例的項目公司註冊資本之日止；或(iii)直至守約方不再為項目公司的股東之日止。

### 項目的開發及管理

受讓方應負責委聘或聘用有經驗及有能力的項目管理團隊統籌項目的開發及管理，而深灣基建、利路投資及利新投資應有權監督、查閱及詢問項目及項目公司的財務及營運資料。

### 利潤分配

項目公司的利潤經償還股東借款(包括應計利息)、履行其他到期應付責任、保留相關法定公積金及繳付相關稅費後，可根據項目公司股東各自於項目公司已繳註冊資本中所佔的百分比(可根據新合作合同予以調整)按比例分派予項目公司股東。利潤分配方案須獲項目公司股東一致批准。

### 項目公司的管理架構

#### 董事會組成

項目公司的董事會將由七名董事組成，其中深灣基建可委派一名董事、利路投資可委派一名董事、利新投資可委派一名董事及受讓方可委派四名董事。項目公司的董事長應由利新投資委派的董事出任。

## 董事會函件

### 監事

項目公司將設兩名監事，分別由深灣基建及利新投資各委派一名。項目公司的董事及高級管理人員不得同時兼任監事。

### 高級管理人員

項目公司將設(i)一名總經理(同時兼任項目公司的法定代表人)(由受讓方委派)，(ii)兩名副總經理(由深灣基建及利新投資各委派一名)，(iii)一名財務總監(由利新投資委派)，及(iv)一名財務經理(由受讓方委派)。

### 須獲項目公司股東一致同意的事宜

以下事宜須獲項目公司股東一致同意：(i)按照相關股東的委派，任命和更換董事及監事；(ii)審批利潤分配方案、彌補虧損方案、富餘資金提取方案及其他資金調配方案；(iii)通過有關增減項目公司註冊資本的決議；(iv)通過有關項目公司融資安排(包括獲取股東借款及發行公司債券)、對外抵押項目公司資產及由項目公司對外提供擔保(為小業主提供按揭擔保除外)的決議；(v)通過有關項目公司股東向第三方轉讓或質押所持有項目公司股權的決議；(vi)通過有關項目公司合併、分立、解散、清算及變更公司形式等事宜的決議；(vii)通過對項目公司章程的修訂；(viii)批准購置／處置重大資產方案(出售項目土地上開發建設的商品房、商業物業、車位及其他物業除外)；(ix)審批項目公司與關聯方的關聯交易；(x)審批項目公司經審核年度財務報告的結果；及(xi)審批資產評估的結果。

### 須獲項目公司董事會一致同意的事宜

以下事宜須獲項目公司董事會一致同意：(i)制訂和修訂項目的整體經營計劃及年度經營計劃；(ii)制訂和修訂項目公司的投資方案；(iii)編製年度財務預算及財務報表；(iv)制訂利潤分配方案、彌補虧損方案、富餘資金提取方案及其他資金調配方案；(v)制訂有關增減項目公司註冊資本的方案；(vi)制訂有關項目公司融資安排(包括獲取股東借款及發行公司債券)、對外抵押項目公司資產及由項目公司對外提供擔保(為小業主提供按揭擔保除外)的方案；(vii)制訂有關項目公司合併、分立、解散、清算及變更公司形式的方案；(viii)制訂項目公司的基本管理制度(包括薪酬體系、人事管理制度、財務管理制度、招投標制度、公司印章使用制度)和權責體系；(ix)制訂購置／

## 董事會函件

處置重大資產方案(出售項目土地上開發建設的商品房、商業物業、車位及其他物業除外)；及(x)審批經修訂公司章程所載之項目經營計劃的重大調整。

### 受讓方之控股股東的承諾

華潤(深圳)有限公司(受讓方之間接控股股東)亦已另行向深灣基建、廣東公路建設、利路投資及利新投資承諾：(i)受讓方之股權架構於受讓方持有項目公司股權之期間將維持不變(除非項目公司全體股東另行同意)，及(ii)倘受讓方未能履行其於交易合同及新合作合同下的義務及責任，將承擔該等義務及責任。

### 訂立交易文件的理由及裨益

誠如二零一九年年度報告所披露，項目公司擬引入專業地產開發商作為戰略合作方，以優化股東結構，並受益其在開發大型優質居住項目方面的專業能力。通過公開掛牌方式進行出售事項讓項目公司有機會在市場一眾投標人中選擇最合適並提供最佳條款的戰略合作夥伴。

受讓方集團在中國開發大型優質居住項目富有經驗。本公司認為，借助受讓方集團在項目發展規劃及建設工程管理方面的專業、經驗及資源符合本集團及項目公司利益，進而有助於推動項目土地的開發以及提升項目的知名度及整體利益。

### 交易文件之財務影響

於完成後，出售事項預計將為本集團變現出售收益(未扣除稅項前)約人民幣5.439億元，該金額乃根據以下估算：從出售事項收取之代價約人民幣10.904億元，減去深灣基建於二零一九年十二月三十一日所持有之相應股東借款(連同其未償還應計利息)(按等額基準)約人民幣1.867億元，減去深灣基建所持有之估值日期後利息約人民幣0.108億元，減去深灣基建所持有之估值日期後股東借款及利息約人民幣3.35億元，及減去相關費用約人民幣0.14億元及考慮本集團之22.5%已出售股權的未經審計賬面淨值於完成日為零。經考慮相應所得稅開支約人民幣1.359億元，扣除稅項後利潤將增加約人民幣4.077億元。股東請注意，實際利潤將於完成後及待本公司核數師審核後於本公司財務報表中確認，因此實際利潤可能與上述金額有所差異。

本集團預計可從出售事項收取所得款項淨額約人民幣9.405億元，該金額乃根據以下估算：從出售事項收取之代價約人民幣10.904億元，減去相關費用約人民幣0.14億元及所得稅開支約人民幣1.359億元。

## 董事會函件

倘出售事項完成，應收一間合營企業之款項將會減少，而本集團的銀行結餘及現金將會增加。本集團的淨資產狀況預計將增加約人民幣4.077億元。

於出售事項完成後，本集團將持有項目公司15%股權，而項目公司仍為本集團之合營企業，其業績將繼續由本集團按權益法入賬。

### 所得款項用途

出售事項的所得款項約人民幣10.904億元(經扣除所有相關開支及費用)將用作支付本集團注資餘額、未來潛在投資及一般營運資金。

### 上市規則之涵義

廣東公路建設(廣深合營企業(被視為本公司之附屬公司)的主要股東)為本公司於上市規則第14A章項下於附屬公司層面的關連人士。出售事項(即深灣基建與廣東公路建設的聯合出售)，以及由深灣基建、利路投資(廣東公路建設之附屬公司)、利新投資(廣東公路建設間接控股公司之附屬公司)及受讓方之間訂立的新合作合同及經修訂公司章程，共同構成上市規則第14A章項下本公司於附屬公司層面之關連交易。

董事(包括獨立非執行董事)已批准交易文件，及董事(包括獨立非執行董事)已確認交易文件之條款屬公平合理、按一般商務條款(儘管並非在本集團的一般及日常業務中)訂立，並符合本公司及其股東的整體利益。鑒於上述原因，交易文件須遵守申報及公告的規定，惟按照上市規則第14A.101條獲豁免遵守通函、獨立財務意見及股東批准的規定。

儘管如此，由於與交易文件有關的一個或多個適用百分比率超過25%但均低於75%，故其項下擬進行之交易亦構成本公司於上市規則第14章項下之一項主要交易，因此須遵守上市規則第14章項下申報、公告及股東批准的規定。

由於概無董事於交易文件中擁有任何重大權益，概無董事須就批准交易文件的董事會決議案放棄投票。

### 書面股東批准

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東或彼等各自之聯繫人於交易文件中擁有任何重大權益，故倘若本公司召開股東大會以批准交易文件，概無股東須於會上放棄投票。

於二零二零年九月十日，已就交易文件及其項下擬進行之交易取得深投控基建之股東書面批准。於批准日期及於最後實際可行日期，深投控基建持有

## 董事會函件

2,213,449,666股股份，佔本公司已發行股本約71.83%。因此，本公司毋須根據上市規則第14.44條就批准交易文件召開股東大會。

### 有關項目公司的資料

項目公司於二零一九年十一月二十九日註冊成立，主要從事物業開發業務。項目公司於二零一九年十一月二十九日註冊成立起至二零一九年十二月三十一日期間根據國際財務報告準則編製之經審核主要財務資料(如二零一九年年度報告第124至125頁所披露)載列如下：

	於二零一九年 十一月二十九日 註冊成立起至 二零一九年 十二月三十一日 期間 人民幣千元
除稅項及非經常性項目前虧損	5,030
期內虧損	5,030

(註：期內未錄得任何稅項開支)

誠如二零一九年年度報告所披露，項目公司於二零一九年十二月三十一日之經審核資產淨值(按國際財務報告準則)約為人民幣4,971,000元。

本集團於出售事項下所出售項目公司之22.5%股權的最初購買成本為人民幣2,250,000元。

### 有關各訂約方的資料

本集團主要從事高速公路業務，並採取以粵港澳大灣區內的基礎設施及相關聯的業務以及廣深高速公路沿線土地開發及利用為重點的發展策略。本集團目前經營兩條高速公路(即廣深高速公路及廣珠西綫高速公路)，並在位於大灣區核心區域的項目土地從事居住項目的開發。

深灣基建為本公司持有97.5%之本公司間接非全資附屬公司，主要從事基礎設施及相關聯的業務，並為負責廣深高速公路沿線潛在土地開發利用而設立。本公司之最終控股公司是深圳市投資控股有限公司(於中國成立之有限公司及由深圳市人民政府國有資產監督管理委員會全資擁有)。

項目公司為一間於中國成立為開發項目土地的合營企業，主要從事物業開發業務。

## 董事會函件

交通集團(最終由廣東省人民政府控制)主要從事建設及經營高速公路及相關融資營運、道路運輸及物流、配套資源綜合經營及相關服務、經營高速公路設施、研究與開發、設計及監理業務。

廣東公路建設為廣東省交通集團有限公司之非全資附屬公司，主要在珠江三角洲從事開發、投資及經營高速公路，為廣深合營企業的中國合營企業夥伴。

利路投資為廣東公路建設之全資附屬公司，主要從事商業服務業，並為負責項目土地的潛在開發而設立。

利新投資為利通置業(廣東省交通集團有限公司之全資附屬公司)之全資附屬公司，主要從事商業服務業，並為負責項目土地的潛在開發而設立。

深圳潤投(華潤置地有限公司之全資附屬公司)，主要從事諮詢服務。華潤置地有限公司(其股份於聯交所上市，股份代號：1109)及其附屬公司(「**受讓方集團**」)主要從事房地產開發及投資。華潤置地有限公司由中國華潤有限公司間接持有59.55%，並最終由國務院國有資產監督管理委員會控制。

### 推薦意見

由於董事會(包括獨立非執行董事)認為交易文件之條款屬一般商務條款且屬公平合理，並符合本集團及股東之整體利益，故若本公司召開股東大會以批准交易文件，董事會將建議股東投票贊成相關決議案以批准上述事項。

### 額外資料

敬請閣下垂注本通函附錄所載之額外資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命  
深圳投控灣區發展有限公司  
劉繼  
執行董事及副總經理

二零二零年十月二十日

## 1. 本集團的財務資料

本集團截至二零一七年及二零一八年六月三十日止兩個財政年度各年度之經審核財務資料分別於本公司截至二零一七年及二零一八年六月三十日止財政年度的年報中披露，本集團截至二零一八年十二月三十一日止六個月之經審核財務資料於本公司截至二零一八年十二月三十一日止六個月的年報中披露，而本集團截至二零一九年十二月三十一日止財政年度之經審核財務資料於二零一九年年度報告中披露，該等報告均已於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.sihbay.com](http://www.sihbay.com))刊發及可供查閱：

- 於二零一七年九月二十日刊發本公司截至二零一七年六月三十日止財政年度的2016/2017年年報(請參閱第107至第160頁)

(可於[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2017/0920/tn20170920610\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2017/0920/tn20170920610_c.pdf)查閱)；

- 於二零一八年九月二十六日刊發本公司截至二零一八年六月三十日止財政年度的2017/2018年年報(請參閱第79至第123頁)

(可於[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2018/0926/tn20180926056\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2018/0926/tn20180926056_c.pdf)查閱)；

- 於二零一九年三月二十六日刊發本公司截至二零一八年十二月三十一日止六個月的二零一八年年報(請參閱第83至第138頁)

(可於[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0326/tn20190326409\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0326/tn20190326409_c.pdf)查閱)；及

- 於二零二零年四月十六日刊發二零一九年年度報告(請參閱第85至第145頁)

(可於[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0416/2020041600252\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0416/2020041600252_c.pdf)查閱)。

## 2. 債務聲明

於二零二零年八月三十一日(即於本通函付印前就本集團債務聲明而言的最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團的未償還債務如下：

人民幣千元

銀行貸款  
無抵押及擔保

1,113,576

本集團擔保的銀行貸款由本公司提供擔保。

於二零二零年八月三十一日營業時間結束時，除上文所述者及集團內負債外，本集團並無任何已發行及未償還的債務證券、任何已獲授權或以其他方式

設定的但未發行的定期貸款、其他借款、屬借款性質的債項(包括銀行透支)、承兌負債(一般商業票據除外)或承兌信貸、租購承擔、債權證、按揭、押記、已確認租賃負債(有擔保、無擔保、有抵押或無抵押)或其他未償還的重大或然負債或擔保。

### 3. 重大不利變動

於最後實際可行日期，除本公司日期為二零二零年二月十七日及二零二零年四月二十九日之公告、本公司之二零一九年年度報告及截至二零二零年六月三十日止六個月之二零二零年中期報告所披露外，在新冠肺炎疫情引致的疫情防控期間，收費公路由二零二零年二月十七日至二零二零年五月五日(包括首尾兩天)免收車輛通行費(適用於由本集團合營企業營運的廣深高速公路及廣珠西綫高速公路)之外，董事並不知悉本集團之財務或貿易狀況自二零一九年十二月三十一日(即本公司最近期刊發經審核綜合財務報表之編製日期)以來有任何重大不利變動。

### 4. 營運資金

經考慮現有現金及銀行結餘、可動用銀行融資額度及本集團可動用之其他財務資源(包括內部產生之資金)，董事認為，本集團擁有充足之營運資金可滿足其當前需要以及自本通函刊發日期起未來至少12個月之需要。

### 5. 本集團之財務及貿易前景

本集團目前經營位於大灣區核心區域的兩條高速公路(即廣深高速公路及廣珠西綫高速公路)，並在項目土地上從事居住項目的開發。

為防控新冠肺炎疫情，中國全國的收費公路由二零二零年二月十七日至二零二零年五月五日期間免收車輛通行費。廣深高速公路及廣珠西綫高速公路在上述期間免收車輛通行費共79天，為本集團於二零二零年上半年的業務表現帶來負面影響。自全國收費公路由二零二零年五月六日恢復收費後，廣深高速公路及廣珠西綫高速公路的路費收入及車流量已逐漸回升。於二零二零年八月，廣深高速公路及廣珠西綫高速公路的日均路費收入分別按年上升3%及下跌7%。

發展大灣區是中國的一項重要發展策略。繼二零一九年二月公布《粵港澳大灣區發展規劃綱要》(「《規劃綱要》」)後，中國共產黨中央委員會及國務院於二零一九年八月發佈《中共中央國務院關於支援深圳建設中國特色社會主義先行示範區的意見》，造就出雙區驅動效應的歷史機遇。隨著廣東省及各地方政府有

效控制新冠肺炎疫情，經濟社會活動已有序回復，廣東省各城市全面復工復產，帶動國內經濟逐漸復甦，並刺激交通運輸需求回升。預期因新冠肺炎疫情導致經濟出現短期波動，亦不會改變大灣區建設帶動區內經濟利好發展的大方向。

為逐步推進《規劃綱要》中制定的目標，預期各地方政府將進一步優化基建及城市用地規劃。因此，廣深高速公路沿線土地的規劃研究，已以專題形式納入廣深高速公路全線擴容改造工程可行性研究中，目標是將擴容改造與土地開發利用結合並尋求與地方政府土地規劃匹配的共贏方案，以釋放廣深高速公路的土地價值。參與項目土地上的居住項目開發以及從出售事項獲取收益，已初步體現該業務策略的正面成果。

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司為載入本通函而編製之函件及估值報告全文，當中載列其對項目公司持有之項目土地於二零二零年八月二十七日之價值所提供意見。



香港  
中環  
康樂廣場一號  
怡和大厦  
十六樓

敬啟者：

有關：位於中華人民共和國廣東省廣州市增城區新塘鎮南安村及新墩村之廣深高速公路兩側的新塘立交用地性質為二類居住用地(地塊編號：83101203A19206)的項目土地(「項目土地」)

### 指示、目的及估值日期

吾等遵照閣下之指示，對深圳投控灣區發展有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)之一間合營企業廣州臻通實業發展有限公司(「項目公司」)持有於中華人民共和國(「中國」)之項目土地進行估值(詳情載於估值報告)。吾等確認已進行了視察、作出相關查詢及取得吾等認為必需之其他進一步資料，目的是向閣下呈述吾等對該項目土地於二零二零年八月二十七日(「估值日期」)之市值之意見。

## 市值之定義

項目土地之估值乃其市值，而根據香港測量師學會（「香港測量師學會」）所頒佈之香港測量師學會《物業估值準則》（二零一七年）所下之定義乃指「資產或負債經適當推銷後，由自願買方與自願賣方於雙方均在知情、審慎而非強迫的情況下於估值日進行公平交易的估計金額」。

## 估值基準及假設

吾等的估值並無考慮特別條款或情況（如非典型融資、售後租回安排、銷售相關人士給予的特殊代價或優惠或僅特定擁有人或購買人可得的任何價值因素）所引致的估價升跌。

在對該項目土地進行估值時，吾等遵守香港聯合交易所有限公司發行之證券上市規則第五章及應用指引12及香港測量師學會發出之香港測量師學會估值準則（二零一七年）。

在對位於中國的項目土地進行估值的過程中，吾等依賴 貴集團及其法律顧問—北京大成（深圳）律師事務所就該項目土地的業權及 貴集團之合營企業於該項目土地的權益所提供的資料及意見。在對該項目土地進行估值時，吾等乃以 貴集團之合營企業可強制行使該項目土地之業權及在整個已授出而未屆滿的土地使用年期內可自由且不受干擾地使用、佔用或轉讓該項目土地為基準編製估值。

吾等於估值中並無考慮任何有關項目土地的抵押、按揭或欠款，或出售成交時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該項目土地概不附帶任何可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

對位於中國之項目土地，其業權狀況及獲授之主要證書、批文及許可證均參考 貴集團所提供之資料（載於各自的估值報告之附註）。

## 估值方法

在對 貴集團之合營企業於中國持作開發的該項目土地進行估值時，吾等乃基於其將按 貴集團向吾等提供的最新開發建議書（如有）開發及落成之基準進行項目土地估值。吾等假設有關於開發建議書已或將取得相關政府機構的所有同意、批准及許可，且並無附帶任何繁苛條件或延誤。吾等亦假設有關於開發項目的設計及建設均符合當地規劃及其他相關法規，並已或將獲相關機構批准。

於達致估值時，吾等採用直接比較法，參考相關市場上現有之可資比較的銷售憑證，並已計及已支付建設成本及就完成開發項目將須產生的成本。「猶如已落成的估計市值」指吾等就假設有關於開發項目於估值日落成之總售價所持意見。

直接比較法屬於一種市場方法，能夠顯示買家在市場上就有關物業實際支付的價格水平，因此在理論上是對物業進行估值的最佳方法。然而，此方法在應用方面有所局限，尤其在相關物業交易稀少及有關物業的性質不一致之時。直接比較法是一種以將委估物業與於近期易手的其他同類物業進行直接比較為基礎之估值方法。有關物業通常位於周邊區域或與該物業可比的另一市場。然而，鑒於有關物業的複雜性，對任何可能影響就所考慮物業可能達成的價格的定性或定量之差異，通常需作出恰當調整。所評估的項目土地在相關市場上擁有充足的交易，因此直接比較法對於評估項目土地的價值乃屬合適的方法。

### 資料來源

於吾等進行估值時，吾等相當依賴 貴集團就該項目土地的業權及 貴集團之合營企業於該項目土地的權益提供予吾等之資料。吾等已接納 貴集團就有關規劃批文或法定通告、地役權、佔有期、土地及樓宇的憑證、建議開發計劃(包括建築工程之計劃動工及竣工日期)、佔用詳情、佔地及樓面面積、 貴集團之合營企業應佔權益等事項以及所有其他相關事項提供的意見。

估值報告所載尺寸、量度及面積均按吾等獲提供之資料而定，故此僅為約數。吾等並無理由懷疑向吾等所提供對估值重要之資料是否真實準確。 貴集團亦向吾等表示，所提供資料並無遺漏任何重大事實。

### 業權調查

吾等已獲提供有關位於中國之項目土地業權之文件摘錄，惟並無對項目土地進行查冊。吾等並無查閱文件正本以核實所有權或確定是否存在吾等所獲副本未有顯示之任何修訂。吾等亦無法確定位於中國之項目土地之業權，故依賴 貴集團以及 貴公司之法律顧問提供有關 貴集團之合營企業於中國項目土地之權益之意見。

## 實地視察

吾等已於二零二零年九月十四日視察該項目土地。然而，吾等並未進行實地調查以確定地面條件及有關設施等是否適合任何未來發展。吾等編製估值的基準為假設該等方面均符合條件且施工期間概不會產生任何意外成本或工程出現延誤。除另行說明者外，吾等無法進行實地測量，以核實項目土地的地盤及樓面面積，吾等假設交予吾等文件所示的面積均為正確。所有文件僅用作參考，所有尺寸、量度及面積均為約數。

以下為已視察該項目土地之估值師的資料。

估值師名稱	估值師資格	從事於中國物業估值經驗的年期
曾國勝先生	MRICS、註冊中國房地產估值師	20
區志強先生	MRICS、註冊中國房地產估值師	18

## 貨幣

除另行說明外，吾等估值中所示的所有金額均以中國法定貨幣人民幣列值。

吾等隨函附上估值報告。

此 致

香港  
灣仔  
皇后大道東183號  
合和中心  
63樓63-02室  
深圳投控灣區發展有限公司  
列位董事 台照

代表  
戴德梁行有限公司  
註冊專業測量師(產業組)  
註冊中國房地產估值師  
MSc、MRICS、MHKIS  
董事  
估價及諮詢服務部  
曾俊觀  
謹啟

二零二零年十月二十日

附註：曾俊觀先生為註冊專業測量師，於中國物業估值方面擁有逾27年經驗。

本估值報告由持有MRICS、MHKIS、註冊專業測量師(產業組)、註冊中國房地產估值師及於中國物業估值方面擁有逾26年經驗的雷偉全先生在曾俊觀先生的監督下編寫。

## 估值報告

## 貴集團之合營企業於中國持作開發之項目土地

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二零年 八月二十七日 現況下的市值
位於中國廣東省廣州市增城區新塘鎮南安村及新墩村之廣深高速公路兩側的新塘立交用地性質為二類居住用地(地塊編號：83101203A19206)的項目土地	<p>該項目土地包括兩幅總地盤面積約199,781.98平方米之地塊。</p> <p>該兩幅地塊位於兩條高速公路交匯處(即新塘立交)的兩側。</p>	於估值日期，該項目土地為待開發土地。	無商業價值。

據 貴集團告知，該項目土地計劃開發一個中型住宅發展項目，附設商業、公共及停車場等配套設施，規劃建築面積如下：

用途	規劃概約 建築面積 (平方米)
住宅	579,568
商業	19,778
地下停車場及配套設施	260,000
<b>總計</b>	<b>859,346</b>

據 貴集團告知，規劃開發項目計劃於二零二一年六月動工及於二零二四年六月竣工。

該項目土地緊鄰廣州市郊區，區內以住宅發展項目為主，附設商業及公共設施。

該項目土地持作住宅用途的土地使用權年期為70年、持作商業用途的土地使用權年期為40年及持作其他用途的土地使用權年期為50年，有效期均由二零一九年十二月二十五日起計。

附註：

- (1) 根據廣州市規劃和自然資源局(「出讓人」)與項目公司(「受讓人」)於二零一九年十二月二十五日訂立之國有土地使用權出讓合同第440183-2019-000052號，出讓人已向受讓人出讓該項目土地的土地使用權，詳情如下：

位置	：	中國廣東省廣州市增城區新塘鎮新墩村、南安村
地塊編號	：	83101203A19206
地盤面積	：	199,781.98平方米
最大可開發 建築面積	：	599,346.00平方米另加地下地庫面積260,000.00平方米作停車場及 配套設施用途。
用途	：	住宅
土地使用年期	：	住宅用途70年、商業用途40年及其他用途50年，有效期均由二 零一九年十二月二十五日起計。
土地出讓金	：	人民幣4,124,000,000元
建築契諾	：	建議的開發項目應於交付項目土地佔有權後48個月內完成。
土地使用契諾	：	受讓人須與廣深珠高速公路有限公司簽署合同，內容有關兩條 高速公路交匯處(即新塘立交)指定建築工程的改造及建設以及 一個對公眾開放的空中花園，有關費用由受讓人承擔。

據 貴集團告知，部分土地出讓金人民幣2,062,000,000元已支付予出讓人。

由於 貴集團之合營企業尚未取得有效的國有土地使用權證，因此吾等並無賦予該項目土地任何商業價值。為作說明用途，倘 貴集團之合營企業取得該項目土地的有效國有土地使用權證，則該項目土地於估值日的市值將為人民幣6,593,000,000元。

據 貴集團告知，項目公司與廣東省公路建設有限公司已於二零二零年三月三十日訂立一份合同，內容有關建設及管理地方政府就開發土地所要求的若干配套工程，包括改造新塘立交、建設向公眾開放的空中公園、改造和建設若干連接空中公園與居住項目的道路以及建設綠道等，固定合同款項為人民幣2,491,000,000元。

- (2) 根據日期為二零一九年十一月二十九日的營業執照，項目公司於2019年11月29日成立為一間有限公司，註冊資本為人民幣10,000,000元。
- (3) 據 貴集團告知，建議開發項目於估值日期的已支付總建設成本為零，而於估值日期建議開發項目於竣工前尚待支付的建設成本約為人民幣4,296,730,000元。吾等在估值中已計及該等金額。
- (4) 建議開發項目於竣工時的市值估計約為人民幣16,029,000,000元。

(5) 吾等已獲提供由 貴公司中國法律顧問出具的法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：

(i) 根據日期為二零一九年十一月二十九日之合作合同，項目公司(一間於中國成立為開發項目土地的合營企業)最初由深灣基建(深圳)有限公司(「深灣基建」)，本公司一間間接非全資附屬公司、廣東省公路建設有限公司(「廣東公路建設」)、廣州利路實業投資有限公司(「利路投資」)及廣州利新實業投資有限公司(「利新投資」)分別持有其37.5%、37.5%、20%及5%股權。

廣東省公路建設、利路投資、利新投資和深灣基建之註冊資本出資為參照各自在項目公司中之股權比例釐定。

(ii) 該項目土地的國有土地使用權出讓合同是合法、有效且可根據中國法律強制執行；

(iii) 於支付餘下土地出讓金後，項目公司在取得國有土地使用權證方面不存在法律障礙；及

(iv) 於取得國有土地使用權證後，項目公司有權佔用、使用、租賃、按揭及轉讓該項目土地的土地使用權。

(6) 根據 貴集團提供的資料，業權狀況以及主要批文及許可證批授情況如下：

國有土地使用權證	無
國有土地使用權出讓合同	有
營業執照	有

(7) 吾等於估值方法中使用的主要假設如下：

土地用途	採用的樓面地價 (人民幣元/平方米)
附設配套商業、公共及停車場設施的住宅	11,000

於進行估值時，吾等已參考相同地區內近期多宗土地用途類似的土地出售交易。所取得的該等類似土地出售交易的樓面地價介乎每平方米約人民幣9,684元至每平方米人民幣13,770元。

吾等採用的上述樓面地價與上述相同地區內近期多宗土地用途類似的土地出售交易水平相符。

下文是獨立估值師廣東聯信資產評估土地房地產估價有限公司為載入本通函而編製的估值報告概要，當中載列其對標的權益於二零一九年十二月三十一日之價值所提供意見。

就本附錄三而言，本通函的中、英文版本如有任何不一致的，概以本通函的中文版本為準。

本資產評估報告依據中國資產評估準則編製

廣東省公路建設有限公司和深灣基建(深圳)  
有限公司擬共同轉讓股權和債權事宜所涉及  
其持有的廣州臻通實業發展有限公司  
股權價值及股東債權價值  
資產評估報告

聯信評報字[2020]第Z0012號  
資產評估報告編碼：4444020005202000240

廣東聯信資產評估土地房地產估價有限公司  
二〇二〇年五月十日

## 目 錄

第一部分	聲明 .....	III-4
第二部分	摘要 .....	III-6
第三部分	正文 .....	III-9
一、	委託人(產權持有單位)和其他評估報告使用人概況 .....	III-9
二、	評估目的 .....	III-11
三、	評估對象和評估範圍 .....	III-11
四、	價值類型 .....	III-26
五、	評估基準日 .....	III-26
六、	評估依據 .....	III-26
七、	評估方法 .....	III-32
八、	評估程序實施過程和情況 .....	III-36
九、	評估假設 .....	III-37
十、	評估結論 .....	III-40
十一、	特別事項說明 .....	III-40
十二、	資產評估報告使用限制說明 .....	III-41
十三、	資產評估報告日 .....	III-42
第四部分	附件	
一、	廣東省公路建設有限公司資產評估匯總表及明細表	
二、	深灣基建(深圳)有限公司資產評估匯總表及明細表	
三、	《關於廣深高速公路新塘立交土地競拍及開發事宜的批復》 (粵交集投[2019]145號)文件(複印件)	
四、	《關於授權委託廣東省公路建設公司選聘資產評估機構的函》 (深灣基建函(2019)02號)	
五、	廣州臻通實業發展有限公司評估基準日清產核資專項審計 報告和年度審計報告(複印件)	
六、	廣東省公路建設有限公司營業執照(複印件)	
七、	深灣基建(深圳)有限公司營業執照(複印件)	

- 八、 評估對象涉及的主要權屬證明資料(複印件)
- 九、 委託人(產權持有單位)承諾函(複印件)
- 十、 資產評估師承諾函(複印件)
- 十一、 廣東聯信資產評估土地房地產估價有限公司營業執照(複印件)
- 十二、 廣東聯信資產評估土地房地產估價有限公司資產評估備案公告  
(複印件)
- 十三、 資產評估師職業資格證書登記卡(複印件)

## 第一部分 聲明

我們鄭重聲明：

- (一) 本資產評估報告依據財政部發佈的資產評估基本準則和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制。
- (二) 委託人或者其他資產評估報告使用人應當按照法律、行政法規規定及本資產評估報告載明的使用範圍使用資產評估報告；委託人或者其他資產評估報告使用人違反前述規定使用資產評估報告的，本資產評估機構及資產評估師不承擔責任。

本資產評估報告僅供委託人、資產評估委託合同中約定的其他資產評估報告使用人和法律、行政法規規定的資產評估報告使用人使用；除此之外，其他任何機構和個人不能成為資產評估報告的使用人。

本資產評估機構及資產評估師提示資產評估報告使用人應當正確理解評估結論，評估結論不等同於評估對象可實現價格，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。
- (四) 評估物件涉及的資產、負債清單及未來經營規劃由委託人、臻通實業申報並經其採用簽名、蓋章或法律允許的其他方式確認；委託人和其他相關當事人依法對其提供資料的真實性、完整性、合法性負責。
- (五) 本資產評估機構及資產評估師與資產評估報告中的評估對象沒有現存或者預期的利益關係；與相關當事人沒有現存或者預期的利益關係，對相關當事人不存在偏見。
- (六) 資產評估師已經對資產評估報告中的評估對象及其所涉及資產進行現場調查；已經對評估對象及其所涉及資產的法律權屬狀況給予必要的關注，對評估對象及其所涉及資產的法律權屬資料進行了必要的查驗，對已經發現的問題進行了如實披露，並且已提請委託人及其他相關當事人完善產權以滿足出具資產評估報告的要求。

- (七) 本資產評估機構出具的資產評估報告中的分析、判斷和結果受資產評估報告中假設和限制條件的限制，資產評估報告使用人應當充分考慮資產評估報告中載明的假設、限制條件、特別事項說明及其對評估結論的影響。
- (八) 資產評估師及其所在評估機構具備本評估業務所需的職業資質和相關專業評估經驗。除已在評估報告中披露的運用評估機構或專家的工作外，評估過程中沒有運用其他評估機構或專家的工作成果。
- (九) 委估資產可能存在的其他影響資產評估值的瑕疵事項，在委託時未作特別說明而評估專業人員根據專業經驗一般不能獲悉的情況下，評估機構及評估專業人員不承擔相關責任。

## 第二部分 摘要

## 重要提示

以下內容摘自資產評估報告正文，欲了解本評估業務的詳細情況和正確理解評估結論，應當閱讀資產評估報告正文。

**委託人(產權持有單位)：**廣東省公路建設有限公司(以下簡稱：「公路建設」)和深灣基建(深圳)有限公司(以下簡稱：「深灣基建」)

**評估目的：**公路建設和深灣基建擬共同轉讓其所持有的廣州臻通實業發展有限公司60%的股權，(其中公路建設持有37.5%，深灣基建持有22.5%)及60%的股東債權(其中公路建設持有37.5%，深灣基建持有22.5%)，本次資產評估結論作為該經濟行為計算相關資產價值的參考。

根據廣東省交通集團有限公司發佈的《關於廣深高速公路新塘立交土地競拍及開發事宜的批復》(粵交集投[2019]145號)文件，公路建設的該經濟行為已獲上級單位批准。

根據深灣基建(深圳)有限公司出具的《關於授權委託廣東省公路建設公司選聘資產評估機構的函》(深灣基建函(2019)02號)，深灣基建擬與公路建設共同轉讓持有臻通實業的股權，委託公路建設負責該項目的資產評估事項。

**評估對象與範圍：**本項目評估對象和範圍包括公路建設和深灣基建所持有的廣州臻通實業發展有限公司60%股權(其中公路建設持有37.5%，深灣基建持有22.5%)和60%的股東債權(其中公路建設持有37.5%，深灣基建持有22.5%)。

**價數值型：**本次評估的價值類型為市場價值。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壓制的情況下，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。

評估基準日：2019年12月31日

評估程序實施過程：接受委託、資產清查、評定估算、評估匯總和出具報告

主要評估方法：對於長期股權投資採用資產基礎法和收益法進行評估，對於債權採用成本法進行評估。

評估結論：本次選用成本法結論作為本次資產評估的評估結論。通過清查及評估測算，評估基準日2019年12月31日時，公路建設委託評估的臻通實業37.5%股權賬面價值為375.00萬元，評估價值為45,483.11萬元，增值率為12,028.83%；委託評估的債權賬面價值為31,122.45萬元，評估價值為31,122.45萬元，無增減；委託評估的股權和債權的賬面價值合共為31,497.45萬元，評估價值合計為76,605.56萬元(大寫：人民幣柒億陸仟陸佰零伍萬伍仟陸佰元整)，增幅143.21%(評估結論詳細情況見評估明細表)。

深灣基建委託評估的臻通實業22.5%股權賬面價值為225.00萬元，評估價值為27,289.87萬元，增值率為12,028.83%；委託評估的債權賬面價值為18,673.47萬元，評估價值為18,673.47萬元，無增減；委託評估的股權和債權的帳面價值合共為18,898.47萬元，評估價值合共為45,963.34萬元(大寫：人民幣肆億伍仟玖佰陸拾叁萬叁仟肆佰元整)，增幅143.21%(評估結論詳細情況見評估明細表)。

#### 特別事項說明：

(一) 立信會計師事務所(特殊普通合夥)廣東分所已對長期股權投資單位廣州臻通實業發展有限公司截至2019年12月31日財務狀況以及2019年度的經營成果和現金流量進行了審計工作，並出具了清產核資專項審計報告(信會師粵報字[2020]50002號)和無保留意見審計報告(信會師粵報字[2020]第20001號)，本次評估是以審計調整後的數據作為基礎進行的，特提請報告使用人注意。

(二) 根據委託人提供的資料，截止2020年4月30日，公路建設持有臻通實業37.5%的股東借款債權賬面值為805,672,848.56元，深灣基建持有臻通實業22.5%的股東借款債權賬面值為483,403,709.14元。特提請報告使用人注意。

我們出具的評估報告中的分析、判斷和結論受評估報告中假設和限定條件的限制，評估報告使用人應當充分考慮評估報告中載明的假設、限定條件、特別事項說明及其對評估結論的影響。

**評估結論的有效使用期限：**本評估結論自評估基準日起一年內有效，即評估結論有效期為2019年12月31日至2020年12月30日。

**評估報告日：**本評估報告日為二〇二〇年五月十日，是評估專業意見形成日。

## 第三部分 正文

## 資產評估報告

## 聯信評報字[2020]第Z0012號

廣東省公路建設有限公司、深灣基建(深圳)有限公司：

廣東聯信資產評估土地房地產估價有限公司(以下簡稱「本公司」)接受 貴公司委託，按照法律、行政法規和資產評估準則的規定，堅持獨立、客觀和公正的原則，採用收益法、成本法，按照必要的評估程序，對 貴公司擬股權和債權轉讓事宜所涉及持有廣州臻通實業發展有限公司60%的股權(其中公路建設持有37.5%，深灣基建持有22.5%)和60%的股東債權(其中公路建設持有37.5%，深灣基建持有22.5%)在2019年12月31日的市場價值進行了評估。現將資產評估情況報告如下。

## 一、委託人(產權持有單位)和其他評估報告使用人概況

## (一)委託人(產權持有單位)概況

## 1、委託人(產權持有單位)之一：

名稱： 廣東省公路建設有限公司(以下簡稱「公路建設」)

統一社會信用代碼： 91440000190335177J

住所： 廣東省廣州市越秀區寺右新馬路111-115號  
五羊新城廣場728房

法定代表人： 王康臣

註冊資本： 人民幣壹佰零捌億元

公司類型： 有限責任公司(國有控股)

經營範圍：公路、橋樑、隧道、交通基礎設施的建設、投資及經營管理，技術諮詢，築路機械的租賃；銷售建築材料、工程機械設備；車輛救援服務(由分公司經營)。(依法須經批准的項目，經相關部門批准後方可開展經營活動)

成立日期：1987年04月16日

營業期限：長期

2、委託人(產權持有單位)之二：

名稱：深灣基建(深圳)有限公司(以下簡稱「深灣基建」)

統一社會信用代碼：91440300MA5FUWGM29

住所：深圳市福田區沙頭街道新沙社區深南大道6001號五洲賓館一層A座九層

法定代表人：張天亮

註冊資本：150000.000000萬人民幣

公司類型：有限責任公司(台港澳法人獨資)

經營範圍：基礎設施工程；房地產經紀、房地產信息諮詢；物業管理；自有物業租賃；經營進出口業務；投資諮詢。

成立日期：2019年10月16日

營業期限：長期

## (二) 委託人與產權持有單位的關係

委託人與產權持有單位為同一單位。

## (三) 委託人以外的其他報告使用人

除委託人、國家法律法規規定的評估報告使用人外，資產評估委託合同未約定其他評估報告使用人。

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人。

## 二、評估目的

公路建設和深灣基建擬共同轉讓其所持有的廣州臻通實業發展有限公司60%的股權(其中公路建設持有37.5%，深灣基建持有22.5%)和60%的股東債權(其中公路建設持有37.5%，深灣基建持有22.5%)，本次資產評估結論作為該經濟行為計算相關資產價值的參考。

根據廣東省交通集團有限公司發佈的《關於廣深高速公路新塘立交土地競拍及開發事宜的批復》(粵交集投[2019]145號)文件，公路建設的該經濟行為上級單位已經批准。

根據深灣基建(深圳)有限公司出具的《關於授權委託廣東省公路建設公司選聘資產評估機構的函》(深灣基建函(2019)02號)，深灣基建擬與公路建設共同轉讓持有臻通實業的股權，委託公路建設負責該項目的資產評估事項。

## 三、評估對象和評估範圍

本項目評估對象和範圍包括公路建設和深灣基建所持有的廣州臻通實業發展有限公司60%的股權(其中公路建設持有37.5%，深灣基建持有22.5%)和60%的股東債權(其中公路建設持有37.5%，深灣基建持有22.5%)。

(一) 公路建設和深灣基建所持有的廣州臻通實業發展有限公司60%的股權—長期股權投資

評估基準日時，公路建設持有臻通實業37.5%的股權，賬面價值為3,750,000.00元，對應報表科目為長期股權投資；本次評估對象為公路建設擬轉讓其持有的全部臻通實業股權，即納入本次評估範圍的公路建設持有的臻通實業股權比例為37.5%，賬面價值為3,750,000.00元。

評估基準日時，深灣基建持有臻通實業37.5%的股權，賬面價值為3,750,000.00元，對應報表科目為長期股權投資；本次評估對象為深灣基建擬轉讓其持有的部分臻通實業股權，即納入本次評估範圍的深灣基建持有的臻通實業股權比例為22.5%，賬面價值為2,250,000.00元。

廣州臻通實業發展有限公司具體如下：

**1、基本情況**

企業名稱：	廣州臻通實業發展有限公司(以下簡稱「臻通實業」)
統一社會信用代碼：	91440101MA5D2C9844
住所：	廣州市增城區新塘鎮荔新十二路96號12棟109-1
法定代表人：	蘇志東
註冊資金：	壹仟萬元(人民幣)
公司類型：	其他有限責任公司
經營範圍：	場地租賃(不含倉儲)；房屋租賃；自有房地產經營活動；房地產開發經營；停車場經營；諮詢服務；物業管理；房地產中介服務；房地產諮詢服務(依法須經批准的項目，經相關部門批准後方可開展經營活動。)(資訊來源於廣州市商事主體信息公示平台)
成立日期：	2019年11月29日
營業期限：	2019年11月29日至長期

## 2、歷史沿革

廣州臻通實業發展有限公司是由廣東省公路建設有限公司、廣州利路實業投資有限公司、廣州利新實業投資有限公司和深灣基建(深圳)有限公司共同出資設立，註冊資本為1,000萬人民幣，於2019年11月29日經廣州市增城區市場監督管理局批准並領取了統一社會信用代碼為的91440101MA5D2C9844號的營業執照。

## 3、公司簡介

臻通實業的註冊地址位於廣州市增城區新塘鎮荔新十二路96號12棟109-1，主要的項目為廣深高速公路新塘立交土地的綜合開發，目前臻通實業尚未獲得房地產開發資質。

## 4、主要股東及持股比例

評估基準日時，臻通實業的主要股東及持股比例見下表：

序號	股東名稱	註冊資本 出資額 (萬元)	出資比例 (%)
1	廣東省公路建設有限公司	375.00	37.50
2	廣州利路實業投資有限公司	200.00	20.00
3	廣州利新實業投資有限公司	50.00	5.00
4	深灣基建(深圳)有限公司	375.00	37.50
	合計	<u>1,000.00</u>	<u>100.00</u>

## 5、公司的財務、經營狀況

臻通實業2019年的財務、經營狀況如下：

資產情況： 金額單位：人民幣元

項目	2019年12月31日
資產總額	4,168,769,448.26
負債總額	<u>4,158,769,448.26</u>
淨資產	<u><u>10,000,000.00</u></u>

現金流量情況： 金額單位：人民幣元

項目	2019年1-12月
經營活動產生的現金流量淨額	-824,739,896.16
投資活動產生的現金流量淨額	0.00
籌資活動產生的現金流量	834,800,000.00
匯率變動對現金及現金等價物的影響	<u>0.00</u>
現金及現金等價物淨增加額	<u>10,060,103.84</u>
期末現金及現金等價物餘額	<u><u>10,060,103.84</u></u>

註：2019年12月31日財務、經營狀況數據經立信會計師事務所(特殊普通合夥)廣東分所審計，並出具清產核資專項審計報告(信會師粵報字[2020]50002號)和無保留意見審計報告(信會師粵報字[2020]第20001號)。

## 6、對企業價值影響較大的資產組合的法律權屬狀況、經濟狀況和物理狀況

評估基準日時主要資產及負債概況見下表：

金額單位：人民幣元

序號	科目名稱	帳面價值	主要內容
1	一、流動資產合計	<b>4,168,769,448.26</b>	
2	貨幣資金	10,060,103.84	內容為銀行存款
3	其他應收款	66,000.00	內容為押金和業務備用金
4	存貨	4,158,643,344.42	內容為廣州市增城區新塘鎮新墩村、南安村83101203A19206號地塊項目的開發成本
5	二、非流動資產合計	<b>0.00</b>	
6	三、資產總計	<b>4,168,769,448.26</b>	
7	四、流動負債合計	<b>3,328,837,359.38</b>	
8	應付帳款	3,328,793,580.98	內容為墊付款、服務費和土地出讓金
9	應交稅費	43,740.00	內容為應交印花稅
10	其他應付款	38.40	內容為其他應付墊付款
11	五、非流動負債合計	<b>829,932,088.88</b>	
12	長期應付款	829,932,088.88	內容為股東借款和利息
13	六、負債合計	<b>4,158,769,448.26</b>	
14	七、淨資產	<b>10,000,000.00</b>	

評估對象和評估範圍與經濟行為涉及的評估對象和評估範圍一致，並經過立信會計師事務所(特殊普通合伙)廣東分所審計。

## (1) 存貨

臻通實業存貨主要為開發成本，賬面價值為4,158,643,344.42元，為待開發建設的位於廣州市增城區新塘鎮新墩村、南安村83101203A19206號地塊。

## 1) 基本概況

臻通實業存貨主要為開發成本，賬面價值為4,158,643,344.42元，為待開發建設的位於廣州市增城區新塘鎮新墩村、南安村83101203A19206號地塊。項目用地面積199,781.98 m<sup>2</sup>，規劃總計算容積率建築面積≤599,345.94 m<sup>2</sup>。

## 2) 項目權利情況

## ① 基本情況

臻通實業的開發項目土地使用權目前尚未取得了《國有土地使用證》，根據《國有建設用地使用權出讓合同》，評估對象權屬情況如下：

宗地名稱	坐落	面積(m <sup>2</sup> )	土地使用 證證號	土地使用權 法定(年)	土地用途	權利 性質	權利人
83101203A 19206號 地塊	增城區 新塘鎮 新墩村、 南安村	199,781.98	尚未取得	居住份額70年， 商業份額40年， 其他份額50年， 自2019年12月 25日起。	二類居住 用地(R2)	出讓	廣州臻通 實業發展 有限公司

該宗地為委託人於2019年12月26日拍賣取得，總地價款為412,400.00萬元，地價款包括260,000.00平方米地下車庫及設備用房的土地出讓金，至評估基準日，臻通實業已繳納土地保證金(可抵土地使用權出讓金)82,480.00萬元，剩餘部分土地出讓金於2020年支付，土地使用權使用日期自簽訂土地出讓合同2019年12月25日起。至評估基準日，委估地塊未辦理規劃報建的手續。

② 《國有建設用地使用權出讓合同》中約定宗地以下土地開發建設要求：

**A、開工及竣工要求**

受讓人須在交地之日起12個月內完成項目所有立項、環評、規劃等報批手續並開始動工開發，項目須在交地之日起48個月內竣工。其中在交地之日起10個月內完成規劃、施工報建手續，取得《建設用地規劃許可證》、《建設工程規劃許可證》和《施工許可證》，12個月內動工開發。

動工開發是指依法取得施工許可證後，需挖深基坑的項目，基坑開挖完畢；使用樁基的項目，打入所有基礎樁；其他項目，地基施工完成三分之一。竣工是指本項目已全部完成所有設計圖紙要求完成的工程量，並依法取得建設工程的《建設工程規劃驗收合格證》。

**B、土地利用要求**

- a、受讓人為增城區行政區域範圍外的，須在簽訂《成交確認書》後2個月內在增城區行政區域內註冊成立股東與受讓人一致的獨立項目法人；受讓人為增城區行政區域範圍內的，可參照前述規定由受讓人在增城區行政區域內另外註冊成立股東與受讓人一致的獨立項目法人。地塊須登記在上述新成立的獨立項目法人名下進行項目開發。
- b、受讓人須在土地出讓成交後兩個月內與廣深高速公路經營管理主體單位廣深珠高速公路有限公司就新塘立交改造工程及新塘立交上蓋空中公園工程的設計與建設、安全保障、交通疏導、施工組織等簽訂建設管理合作協議，受讓人逾期未簽訂協定的，出讓人可單方解除土地出讓合同。
- c、受讓人須按照用地規劃條件及其附件要求，負責地塊周邊G107國道、南碱路及地塊內現狀高速公路互通立交的優化改造並承擔改造費用，工程規模為：立交A匝道改造(新建)長度約1.5km，立交B匝道改造(新建)長度約0.4km，

立交C匝道改造(新建)長度約1.0km，立交D匝道改造(新建)長度約0.9km，立交E匝道改造(新建)約長度0.7km，立交F匝道改造(新建)長度約0.2km，107國道輔道長度約1.4km，新建107國道隧道約0.6km，南碱路改造長度約0.6km，地塊東側及南側新建市政道路約1.2 km。改造方案以交通主管部門最終審批方案為準，且工程實施方案可在不低於前述工程品質的前提下進行優化提升。

- d、為避免高速路及互通立交產生的噪音及粉塵對開發用地及周邊區域造成不良影響，受讓人須按照用地規劃條件及其附件要求，在改造後的新塘互通立交上方建設封閉蓋板作為隔聲及隔塵屏障。同時為豐富區域內的綠化景觀資源，由土地受讓人負責在蓋板上建設綠化公園，打造成「立交上蓋空中公園」，為周邊市民提供休閒娛樂的場所。工程規模為：總平面面積約15.5萬平方米(其中綠化覆土厚度1.5米區域面積約3.5萬平方米，綠化覆土厚度0.5米區域面積約7萬平方米，不上人上蓋區域面積約3.2萬平方米，立交上蓋範圍外公園延伸平台步道等區域平面面積約1.7萬平方米)，公園地坪絕對標高最高區域約32米。受讓人同時負責上蓋公園通往沙村地鐵站及新塘大道的綠道建設(或承擔建設費用)，總長度約1.3km。立交上蓋空中公園工程實施方案可在不低於前述工程品質的前提下進行優化提升，公園建成後應公共開放，移交政府管理。
- e、為減少高速公路對項目的負面影響，充分利用立交上蓋空中公園，加強項目與立交上蓋空中公園通達的便捷性，項目豎向設計建議結合立交上蓋空中公園進行合理設計，可將規劃場地標高可在現狀地坪標高的基礎上適當標高，建築住宅首層地坪絕對標高不宜超過27米，規劃場地標高以下的停車庫及設備用房建築面積算作地下部分不計容。
- f、地塊內現狀高壓線由政府負責遷改。

- g、 受讓人必須依法合理利用土地，其在受讓宗地上的一切活動，不得損害或者破壞周圍環境或設施，使國家或他人遭受損失的，應負責賠償。
- h、 政府保留對本宗地的城市規劃調整權，涉及原宗地的城市規劃如有修改，受讓人有義務執行有效的城市規劃，並按屆時規定辦理有關用地手續。
- i、 項目建設開發要求，受讓人應嚴格按照本合同的各項約定執行。
- j、 所有建築物設計應符合國家現行建築設計標準、規範的規定。
- k、 受讓人須按照用地規劃條件及其附件要求進行土地利用和開發，對項目的道路出入口和道路退縮範圍的市政綠化工程負責出資建設。
- l、 受讓人須採用裝配式建築的建造方式，裝配式建築面積比例不低於30%，且須符合國家或省現行的裝配式建築評價標準要求。
- m、 用地紅線內的建築設計、建築用途等必須符合土地利用、規劃方案及綠色建築要求，涉及到計劃、規劃、環保、消防、綠化、衛生、人防、民航、防洪排澇、電力、交通、文物保護等問題，在符合專項規劃要求的情況下，經主管部門審批後建設，建成後按相關規定須無償移交給相關部門的，受讓人必須限期移交，並協助辦理相關移交手續。由此所發生的的一切費用由受讓人支付。

### C、 公益工程

上述土地按現狀進行公開掛牌交易，受讓人視作已完全了解地塊的一切情況。受讓人須同意政府規劃的下列工程可在其用地紅線範圍內的規劃位置和立體空間建造或通過，政府或公用事業營建主體應當給予合理補償。

- a、 電、供水、煤氣、通訊、排污等管線。

b、城市道路、小區分隔道路、綠化、路燈等設施。

在興建建築或維修工程之前，受讓人必須摸清地段或相鄰地段公有的明渠、水道(包括水龍喉管)、電纜、電線以及其他設施的位置，並向有關部門呈報處理的計劃；受讓人未獲批准之前，不得開工。需要遷移改道、重新鋪設或裝設的費用，均由受讓人負責。

#### D、市政設施的建設及要求

a、用地紅線範圍內的所有公共配套設施及市政設施均由受讓人無償提供土地並出資建設。

b、按穗規劃資源業務函[2019]12926號規定，受讓人需建設24班幼稚園(與托兒所合併設置)、30班小學、文化活動站、社區衛生服務站、星光老年之家、警務用房、公交首末站、垃圾站(含再生資源回收點)、社區日間照料中心、社區居委會、居民健身場所、公廁、生鮮超市(肉菜市場)、垃圾收集點、物業管理用房(含業委會)、變配電房、電信設備用房等公共配套設施。配套公共服務設施中的幼兒園、小學、中學、社區管理公共中心、星光老年之家、文化站、文化室、居委管理中心、社區服務站、派出所、公共廁所、垃圾收集站、垃圾壓縮站、再生資源回收點、消防站、公交首末站等公益性配套公共服務設施，建成後無償移交給區住房和建設局，其中幼兒園、小學、中學、垃圾壓縮站、公共廁所、變電站、消防站、派出所、公交首末站須按照《關於居住配套公共服務設施裝修標準的通知》(穗建房產[2017]499號)的要求完成裝修，裝修費用由受讓人承擔。其餘屬於預售或銷售合同約定屬於業主共有或共享的配套設施，受讓人應當按《中華人民共和國物權法》、《廣東省物業管理條例》規定和合同約定條款辦理。

c、用地紅線範圍內的市政道路，屬市政公共設施的，不得用於抵押、出租，不得轉讓變賣。

#### ③ 他項權情況

無。

## 3) 項目規劃情況

根據《關於增城區新塘鎮299.673畝建設用地規劃條件的復函》(穗規劃資源業務函[2019]12926號)，該宗地的綜合經濟技術指標如下：

項目	計量單位	總量
總征地面積	m <sup>2</sup>	199,781.98
規劃建設用地面積	m <sup>2</sup>	199,781.98
容積率		≤3.0
建築密度	%	≤30.00
綠地率	%	≥30%
計算容積率建築面積	m <sup>2</sup>	≤599,345.94
配套商業建築面積	m <sup>2</sup>	≤19,778.00
地下車庫及設備用房建築面積	m <sup>2</sup>	≤260,000.00
建築限高	m	≤150.00

公共服務配套要求：

項目名稱	數量	用地面積 (m <sup>2</sup> )	建築面積 (m <sup>2</sup> )	規劃設置要求
幼稚園(24班， 與託兒所合併設置)	1.00	10,560.00	6,560.00	符合教育主管部門要求
小學(30班)	1.00	24,300.00	11,500.00	符合教育主管部門要求
文化活動站	1.00		600.00	
社區衛生服務站	1.00		600.00	
星光老年之家	1.00		1,000.00	
警務用房	1.00		1,000.00	
公交首末站	1.00	3,000.00	300.00	
垃圾站(含再生資源 回收站)	3.00	300.00	150.00	
社區日間照料中心	1.00		800.00	
社區居委會	1.00		500.00	
居民健身場所		3,600.00	600.00	
公廁	4.00		100.00	應臨規劃市政道路設置， 設於公共建築首層，進 應易於識別，至少應設 一個殘疾人專用廁位。
生鮮超市(肉菜市場)	1.00		2,000.00	
垃圾收集站				按服務半徑≤70m設置
物業管理用戶 (含業委會)				按本地塊物業總建築面 積的0.2%配置
變配電房				按供電部門要求配置， 變配電房不應與 住宅相鄰設置
電信設備用房				按電信部門要求配置

本次評估設定按上述規劃指標繼續開發建設為委估宗地的最高最佳使用方式。參考《廣深高速公司新塘立交土地二級開發可行性研究報告》，本次委估宗地的具體開發指標如下：

項目		計量單位	總量	
規劃總用地面積		m <sup>2</sup>	199,781.98	
淨用地面積		m <sup>2</sup>	199,781.98	
總建築面積		m <sup>2</sup>	859,345.94	
計算容積率建築面積		m <sup>2</sup>	599,345.94	
地上計容建築面積		m <sup>2</sup>	599,345.94	
其中	商業面積	m <sup>2</sup>	10,188.00	
	住宅面積	m <sup>2</sup>	557,587.94	
	公建配套	m <sup>2</sup>	31,570.00	
	其中	幼兒園(24班，與託兒所合併設置)	m <sup>2</sup>	6,560.00
		小學(30班)	m <sup>2</sup>	11,500.00
		文化活動站	m <sup>2</sup>	600.00
		社區衛生服務站	m <sup>2</sup>	600.00
		星光老年之家	m <sup>2</sup>	1,000.00
		警務用房	m <sup>2</sup>	1,000.00
		公交首末站	m <sup>2</sup>	300.00
		垃圾站(含再生資源回收站)	m <sup>2</sup>	150.00
		社區日間照料中心	m <sup>2</sup>	800.00
		社區居委會	m <sup>2</sup>	500.00
		居民健身場所	m <sup>2</sup>	600.00
		公廁	m <sup>2</sup>	100.00
		生鮮超市(菜肉市場)	m <sup>2</sup>	2,000.00
		垃圾收集站	m <sup>2</sup>	560.00
		物業管理用戶(含業委會)	m <sup>2</sup>	1,700.00
		變配電房	m <sup>2</sup>	3,400.00
		電信設備用房	m <sup>2</sup>	200.00
不計容積率建築面積		m <sup>2</sup>	260,000.00	
其中	地下車庫及設備房面積	m <sup>2</sup>	260,000.00	
建築基底面積		m <sup>2</sup>	59,934.59	
建築密度		%	30.00	
建築容積率			3.00	
綠地率		%	30.00	
配建總停車位		個	6,793.00	

#### 4) 項目進度和勘查情況

根據評估人員的現場勘查，至評估基準日，委估地塊開發程度部分為綠地、部分為廣深高速匝道、收費站等設施，四至為東至新塘汽車城、太平洋工業園，南至綠地，西至南碱路，北至廣深大道西路。按出讓合同，宗地基礎配套設施宗地外六通(即通上水、通下水、通電、通路、通訊、通氣)。目前尚未開工。

根據臻通實業提供的由廣東省交通規劃設計研究院股份有限公司於2019年8月份出具的《廣深高速公路新塘立交改造工程造價文件》，改造費用包括匝道、國道、南碱路的交通改造，上蓋空中花園(含上蓋結構、景觀延伸、空中環道)，公園景觀，連接新塘地鐵站工程，規劃市政路，工程總造價為2,491,392,027.00元。根據臻通實業與公路建設、廣深珠高速公路有限公司簽定的《增城區新塘鎮廣深高速新塘立交居住項目由土地競得人負責出資建設工程委託建設管理合同》臻通實業已將該工程委託給廣東省公路建設有限公司實施建設管理，包乾總價為24.91億元。

#### 7、企業申報的賬面未記錄的無形資產

無。

#### 8、企業申報的表外資產

本次臻通實業未申報其他賬外資產及負債。

#### 9、引用其他機構出具的報告結論所涉及的資產

本次評估中未引用其他評估機構出具的報告結論。

#### (二) 股東債權—長期應收款概況

截至評估基準日，公路建設所持有的對臻通實業的股東借款債權，對應資產科目為長期應收款本金及應計利息，賬面值為311,224,533.33元，擬與股權一起全部轉讓。

截至評估基準日，深灣基建所持有的對臻通實業的股東借款債權，對應資產科目為長期應收款本金及應計利息，賬面值為311,224,533.33元，本次擬與股權一起轉讓的債權金額為186,734,720.00元。

納入本次評估範圍的公路建設和深灣基建所持有的對臻通實業的股東債權，為長期應收款本金及應計利息，是臻通實業的股東借款和相應應付利息。根據《廣深高速公路新塘立交土地綜合開發項目投資合作合同》、《廣州臻通實業發展有限公司2019年度第一次董事會書面決議》、《廣州臻通實業發展有限公司投入股東借款的函》，臻通實業向各股東借款用於支付廣深高速新塘立交居住項目出讓地塊的競買保證金、土地出讓金及相關稅費、償付前期代墊費用、項目建設支出、公司運營支出，借款利率為固定年利率8%（第二年起利息按複利計算），借款期限不超過3年，借款到期日一次性還本息，利隨本清。

具體金額如下：

### 1. 長期應收款—本金

持有單位	欠款單位名稱 (結算對象)	業務內容	發生日期	賬面價值 (元)
公路建設	臻通實業	借款	2019.12.04	309,300,000.00
深灣基建	臻通實業	借款	2019.12.04	185,580,000.00

### 2. 長期應收款—應計利息

持有單位	欠款單位名稱 (結算對象)	發生日期	本金 (元)	利息所屬 期間	利息率 %	賬面價值 (元)
公路建設	臻通實業	2019.12.04	309,300,000.00	2019.12.04– 2019.12.31	8	1,924,533.33
深灣基建	臻通實業	2019.12.04	185,580,000.00	2019.12.04– 2019.12.31	8	1,154,720.00

上述債權委託人已收臻通實業的收款證明確認。

委託評估對象和評估範圍與經濟行為涉及的評估對象和評估範圍一致。

#### 四、價值類型

本次評估的價值類型為市場價值。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壓制的情況下，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。

#### 五、評估基準日

##### (一) 評估基準日

本項目評估基準日是2019年12月31日。

##### (二) 確定評估基準日所考慮的主要因素

- 1、評估基準日的選定是委託人共同商定的；
- 2、本項目一切資產的評估計價標準均為評估基準日有效的價格標準，以人民幣為計價貨幣。

#### 六、評估依據

##### (一) 行為依據

- 1、《關於廣深高速公路新塘立交土地競拍及開發事宜的批復》(粵交集投[2019]145號)文件；
- 2、資產評估委託合同及補充協議。

##### (二) 法律依據

- 1、《中華人民共和國資產評估法》(中華人民共和國主席令第四十六號，2016年7月2日第十二屆全國人民代表大會常務委員會第二十一一次會議通過)；
- 2、《中華人民共和國會計法》(1999年10月31日主席令9屆第24號)；
- 3、《中華人民共和國物權法》(2007年3月16日第十屆全國人民代表大會第五次會議通過)；
- 4、《中華人民共和國企業國有資產法》(中華人民共和國主席令第五號，2008年10月28日第十一屆全國人民代表大會常務委員會第五次會議通過)；

- 5、《中華人民共和國公司法》(2018年10月26日第十三屆全國人民代表大會常務委員會第六次會議第四次修正)；
- 6、《中華人民共和國企業所得稅法》(2007年3月16日第十屆全國人民代表大會第五次會議通過)；
- 7、《中華人民共和國企業所得稅法實施條例》(2007年11月28日國務院第197次常務會議通過)；
- 8、《國有資產評估管理辦法》(國務院[1991]91號令)；
- 9、《國有資產管理辦法施行細則》(國資辦發[1992]36號)；
- 10、《國有資產評估管理若干問題的規定》(財政部第14號令，2001年)；
- 11、《企業國有資產監督管理暫行條例》(國務院第709號令，2019年3月2日《國務院關於修改部分行政法規的決定》修訂)；
- 12、《企業國有資產評估管理暫行辦法》(國務院國有資產監督管理委員會令第12號，2005年8月25日經國務院國有資產監督管理委員會第31次主任辦公會議審議通過)；
- 13、《關於加強企業國有資產評估管理工作有關問題的通知》(國資委產權[2006]274號)；
- 14、《關於企業國有資產評估報告審核工作有關事項的通知》(國資產權[2009]941號)；
- 15、《關於印發〈企業國有資產評估項目備案工作指引〉的通知》(國資發產權[2013]64號)；
- 16、《企業國有資產交易監督管理辦法》(2016年6月24日國務院國資委、財政部令第32號公佈)；

- 17、《中華人民共和國增值稅暫行條例實施細則》(財政部、國家稅務總局令第50號)；
- 18、《中華人民共和國土地管理法》(2004年8月28日第十屆全國人民代表大會常務委員會第十一次會議第二次修正)；
- 19、《中華人民共和國城市房地產管理法》(2007年8月30日第十屆全國人民代表大會常務委員會第二十九次會議修正)；
- 20、《中華人民共和國城鎮國有土地使用權出讓和轉讓條例》(國務院令第55號，1990年5月19日)；
- 21、《國務院關於深化改革嚴格土地管理的決定》(國發[2004]28號，2004年10月21日)；
- 22、《國務院關於加強土地調控有關問題的通知》(國發[2006]31號，2006年8月31日)；
- 23、《城市國有土地使用權交易價格管理暫行辦法》(計價格[1995]1628號，1995年10月24日)；
- 24、國土資源部《關於改革土地估價結果確認和土地資產處置審批辦法的通知》(國土資發[2001]44號，2001年2月13日)；
- 25、國務院《關於促進節約集約用地的通知》(國發[2008]3號，2008年1月3日)；
- 26、《中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則》。

## (三) 準則依據

- 1、《企業會計準則》；
- 2、《資產評估基本準則》(財資[2017]43號)；
- 3、《資產評估職業道德準則》(中評協[2017]30號)；
- 4、《資產評估執業準則—資產評估程序》(中評協[2018]36號)；
- 5、《資產評估執業準則—資產評估報告》(中評協[2018]35號)；
- 6、《資產評估執業準則—資產評估委託合同》(中評協[2017]33號)；
- 7、《資產評估執業準則—資產評估方法》(中評協[2019]35號)；
- 8、《資產評估執業準則—資產評估檔案》(中評協[2018]37號)；
- 9、《資產評估執業準則—企業價值》(中評協[2018]38號)；
- 10、《資產評估執業準則—無形資產》(中評協[2017]37號)；
- 11、《資產評估執業準則—不動產》(中評協[2017]38號)；
- 12、《企業國有資產評估報告指南》(中評協[2017]42號)；
- 13、《資產評估機構業務質量控制指南》(中評協[2017]46號)；
- 14、《資產評估價值類型指導意見》(中評協[2017]47號)；
- 15、《資產評估對象法律權屬指導意見》(中評協[2017]48號)。

**(四) 權屬依據**

- 1、委託人營業執照；
- 2、《廣深高速公路新塘立交土地綜合開發項目投資合作合同》；
- 3、《廣州臻通實業發展有限公司2019年度第一次董事會書面決議》；
- 4、《廣州臻通實業發展有限公司投入股東借款的函》；
- 5、臻通實業的營業執照、公司章程等；
- 6、土地出讓合同等。

**(五) 取價依據**

- 1、委託人提供的資產評估申報明細表；
- 2、被投資單位的資產負債表和資產評估申報明細表等其他文件資料；
- 3、被投資單位基準日的審計報告；
- 4、被投資單位經營情況統計資料；
- 5、被投資單位成本費用分析資料；
- 6、被投資單位提供的企業未來發展規劃及預測；
- 7、各財經網站相關資料；
- 8、國家宏觀、行業、區域市場及企業統計分析數據；
- 9、北京科學技術出版社出版的《資產評估常用數據與參數手冊》及相關風險系數資料；
- 10、國家物價局、財政部關於發佈中央管理的建設系統行政事業性收費項目及標準的通知([1992]價費字179號)；
- 11、國家計委關於印發《招標代理服務收費管理暫行辦法》的通知(計價格[2002]1980號)；

- 12、國家計委、建設部關於發佈《工程勘察設計收費管理規定》(計價格[2002]10號)；
- 13、國家發展改革委、建設部關於印發《建設工程監理與相關服務收費管理規定》的通知(發改價格[2007]670號)；
- 14、財政部、國家發展改革委關於印發2011年全國性及中央部門和單位行政事業性收費項目目錄的通知(財綜[2012]47號)；
- 15、《建設工程工程量清單計價規範》(GB50500-2003)；
- 16、《廣東省建築安裝工程綜合定額》、《廣東省裝飾裝修工程綜合定額》、《廣東省建築工程計價依據》以及現行安裝工程預算定額及費用定額；
- 17、當地房地產市場交易價格信息和徵地、補償信息；
- 18、《廣州市規劃和自然資源局關於公佈廣州市2019年國有建設用地使用權基準地價更新成果的通告》(穗規劃資源字[2020]5號)；
- 19、中國地價網(<http://www.landvalue.com.cn>)中國城市地價動態監測公佈的數據；
- 20、《廣深高速公路新塘立交改造工程造價文件》；
- 21、《增城區新塘鎮廣深高速新塘立交居住項目由土地競得人負責出資建設工程委託建設管理合同》；
- 22、《企業績效評價標準值》；

23、中國人民銀行頒佈的金融機構存貸款利率及外匯匯率；

24、現場勘察及市場調查有關資料。

## 七、評估方法

對委估的股權和相關債權，採用不同的方法進行評估。

### (一) 股權 — 長期股權投資

經對長期股權投資項目進行分析，根據其具體資產及其對評估對象價值的影響程度等因素，採用資產基礎法和收益法對長期股權投資單位進行整體評估，並對評估結論進行分析，最終以資產基礎法的結果確定被投資單位評估值，再以被投資單位評估值乘以股權比例確定長期股權投資的評估值。

#### 1、評估方法簡介

企業價值評估，主要有市場法、收益法和資產基礎法三種資產評估基本方法。

市場法，是指將評估對象與可比上市公司或者可比交易案例進行比較，確定評估對象價值的評估方法。採用市場法的前提條件：(1)需要有一個充分發育活躍的資產市場；(2)參照物及其與被評估企業可比較的指標、技術參數等資料是可以收集到的。

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。採用收益法的前提條件：(1)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；(2)資產所有者所承擔的風險也必須能用貨幣衡量；(3)被評估資產預期獲利年限可以預測。

資產基礎法是指以被評估企業評估基準日的資產負債表為基礎，合理評估企業表內及表外各項資產、負債價值，確定評估對象價值的評估方法。採用成本法的前提條件：(1)應當具備可利用的歷史資料；(2)形成資產價值的耗費是必需的。

## 2、評估方法選擇及理由

本次評估目的是股權轉讓，資產基礎法從企業購建角度反映了企業的價值，為經濟行為實現後企業的經營管理及考核提供了依據，因此本次評估選擇資產基礎法進行評估。

臻通實業未來年度其收益與風險可以可靠地估計，具備使用收益法評估的基礎條件，因此本次評估選擇收益法進行評估。

考慮到我國目前的產權市場發展狀況和臻通實業的特定情況以及市場訊息條件的限制，市場上缺乏數據充分的、數量充足以及業務相似度高的參照物或交易案例，因此我們未採用市場法進行評估。

故本次評估確定採用資產基礎法和收益法進行評估。

## 3、評估方法的運用和邏輯推理過程

### (1) 資產基礎法方法說明

在企業持續經營前提下，採用與被評估資產及負債相適應的評估方法分別對其各項資產及負債進行評估，以評估後資產價值減去負債價值確定淨資產的評估價值。其中對各單項資產及負債的形態特點及相關資料的掌握情況，分別採取以下具體方法進行評估：

#### 1) 流動資產評估方法

本次評估貨幣資金包括銀行存款。在賬賬、賬表核實和核對銀行對賬單的基礎上，確定評估值。

對於其他應收款，評估人員在對各款項核實無誤的基礎上，借助於歷史資料和現在調查了解的情況，具體分析數額、欠款時間和原因、款項回收情況、欠款人資金、信用、經營管理現狀等。根據各單位的具體情況，採用賬齡分析法對評估風險損失進行估計。採用以審查核實後的真實數為基礎，分析其可回收性確定評估值的做法進行。

本次評估存貨主要為開發成本，開發成本為建設開發中的房地產項目的在建工程。本次評估選用假設開發法確定其評估值。

## 2) 負債評估方法

對於負債均以評估基準日評估目的實現後臻通實業所應承擔的真實負債數為負債評估值的做法進行。

### (2) 收益法方法說明

收益法是從企業整體出發，以企業的獲利能力為核心，通過分析、判斷和預測企業未來收益，考慮企業的經營風險和市場風險後，選取適當的折現率，折現求取股東全部權益價值。

現金流折現方法是通過將企業未來預期淨現金流量折算為現值，評估資產價值的一種方法。其基本思路是通過估算資產在未來預期的淨現金流量和採用適宜的折現率折算成現時價值，得出評估值。其適用的基本條件是：企業具備持續經營的基礎和條件，經營與收益之間存有較穩定的對應關係，並且未來收益和風險能夠預測及可量化。使用現金流折現法的最大難度在於未來預期現金流的預測，以及數據採集和處理的客觀性和可靠性等。當對未來預期現金流的預測較為客觀公正、折現率的選取較為合理時，其估值結果具有較好的客觀性。

現金流量包括企業所產生的全部現金流量(企業自由現金流量)和屬於股東權益的現金流量(股權自由現金流量)兩種口徑，企業自由現金流量指的是歸屬於包括股東和付息債務的債權人在內的所有投資者的現金流量，股權自由現金流量指的是歸屬於股東的現金流量，是扣除還本付息以及用於維持現有生產和建立將來增長所需的新資產的資本支出和營運資金變動後剩餘的現金流量。以上兩種現金流量對應的方法分別為間接法和直接法。本次採用現金流折現法中，適用直接法，對應的現金流量為權益現金流量。

權益自由現金流量(權益自由現金流量 = 稅後淨利潤 + 折舊和攤銷 + 付息債務的增加(或減少) - 資本性支出 - 淨營運資金變動)。

根據企業實際情況，假設企業可持續經營，本次評估的基本模型為：

$$E = P + C_i$$

式中：

E：股東權益資本價值；

P：經營性資產價值；

$C_i$ ：基準日溢餘性和非經營資產負債資產價值；

其中：經營性資產價值P

$$P = \sum_i^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_{n+1}}{r(1+r)^n}$$

式中：

$R_i$ ：未來第i年的股權自由現金流量；

$R_{n+1}$ ：未來第n+1年的股權自由現金流量；

r：折現率；

i：收益年期， $i=1, 2, 3, 4, \dots, n$

其中：股權自由現金流量R

$R = \text{淨利潤} + \text{折舊和攤銷} + \text{付息債務的增加或減少} - \text{追加資本性支出} - \text{追加營運資金}$

對於房地產開發企業，其收益預測期限是根據評估基準日正在開發或即將開發(基準日已有規劃建設方案)的開發建設期(含銷售期限)確定為明確的預測期限。由於企業對基準日正在開發或即將開發(基準日已有規劃建設方案)的項目開發完成後，在評估基準日管理層及評估師均無法判斷企業未來將在什麼地方獲得什麼樣的土地開發什麼樣的項目，因此本次按有限年期即基準日已有的項目開發期為收益期。根據投資經營計劃，臻通實業房地產項目至2026年底全部完成，則基準日後的收益期限為7.00年。

本次評估採用權益資本成本(CAPM)確定折現率 $r$

$$r = r_f + \beta \times ERP + r_c$$

式中：

$r$ ：權益資本報酬率；

$r_f$ ：無風險報酬率；

$r_c$ ：目標公司的特有風險超額回報率；

$\beta$ ：目標公司權益資本的預期市場風險系數；

ERP：市場超額收益率

## (二) 股東債權—長期應收款

對於長期應收款本金及應計利息，採用成本法進行評估。

評估人員首先對長期應收款本金和應計利息進行逐筆核對，查看其是否賬表相符。查看相關業務憑證及其附件，並核對上述《廣深高速公路新塘立交土地綜合開發項目投資合作合同》、《廣州臻通實業發展有限公司2019年度第一次董事會書面決議》、《廣州臻通實業發展有限公司投入股東借款的函》，核實業務的真實性；評估人員在核實無誤的基礎上，借助於歷史資料和現在調查了解的情況，具體分析數額、欠款時間和原因、款項回收情況、欠款人資金、信用、經營管理現狀等，對其可回收性進行了分析，經分析以核實後的賬面值確認評估值。

## 八、評估程序實施過程和情況

### (一) 接受委託

在委託人確定進行資產評估事項後，本公司負責人與項目經理就此與委託人洽談項目資產評估事宜。本公司人員聽取了委託人對評估對象及範圍的情況介紹，對評估對象及範圍有了一定了解。經委託人明確提出委託意向和時間要求後，雙方共同確定了評估目的、評估對象與評估範圍、評估基準日，並簽署了資產評估委託合同及補充協議。

## (二) 資產清查

簽署了資產評估委託合同及補充協議之後，本公司根據項目的需要組成項目評估組，制定了詳盡的評估方案及人員、時間的安排，並進行了大量的前期工作。為配合做好評估工作，委託人和臻通實業專門組織力量進行了資產清查。在本公司評估人員指導下，按要求填寫了評估申報明細表。同時評估人員收集準備資產的產權證明文件和反映性能、狀態、財務賬卡等評估所需資料。

在資產清查後，評估人員在審核賬務、核查權屬、實物勘察、市場調查、選取評估方法等方面分頭進行工作。首先，對其資產逐項進行賬賬和賬表方面的清理和核對；其次，在賬務核實的基礎上進行賬實的核對，對重要資產進行現場勘查。

## (三) 評定估算

通過資產清查和現場勘察，評估人員對資產的具體狀況，包括品質、性能、尚可使用年限、損耗、資產功能變化等有了充分的了解，取得了較為客觀的數據。

根據資產類別和實際狀況，評估人員運用所搜集到的信息資料以及有關經濟技術財務等指標，運用適當的評估方法，做出了價值評定，估算出資產的價格。

## (四) 評估匯總

根據不同資產的評估值，評估人員進行評估結果的匯總，形成了完整的資產評估明細表和匯總表，並對評估值增減變化的合理性進行分析。

經過本公司項目組人員的充分討論及分析、經本公司三級審核制度審核，形成本評估結論。

## 九、評估假設

本次評估時，主要是基於以下重要假設及限制條件進行的，當以下重要假設及限制條件發生較大變化時，評估結論應進行相應的調整。

**(一) 一般假設**

- 1、 假設評估基準日後臻通實業在開發期內持續經營；
- 2、 假設評估基準日後臻通實業所處國家和地區的政治、經濟和社會環境無重大變化；
- 3、 假設評估基準日後國家宏觀經濟政策、產業政策和區域發展政策無重大變化；
- 4、 假設和臻通實業相關的利率、匯率、賦稅基準及稅率、政策性徵收費用等評估基準日後無重大變化；
- 5、 假設臻通實業的經營者是負責的，且其管理層有能力擔當其職務和履行其職責。並假設能保持現有的管理、業務、技術團隊的相對穩定，或變化後的管理、業務、技術團隊對公司經營管理無重大影響；
- 6、 假設臻通實業完全遵守所有相關的法律法規；
- 7、 假設評估基準日後無不可抗力對委估資產造成重大不利影響。

**(二) 特殊假設**

- 1、 假設評估基準日後臻通實業採用的會計政策和編寫評估報告時所採用的會計政策在重要方面保持一致；
- 2、 假設臻通實業未來能順利取得房地產開發資質，且各項行業資質在有效期到期後能順利通過有關部門的審批，行業資質持續有效並符合開發要求，假設房地產項目的開發不存在障礙；
- 3、 本次長期股權投資的評估是基於臻通實業開發的項目均能按計劃順利開發完成和能如期實現工程的竣工驗收並根據與業主的合同約定如期交房。本次測算資產價值及股東權益價值時，未考慮可能出現的工程品質問題、工期後延所產生的成本增加及或有負債對評估結論的影響，開發成本能有效控制在預算範圍內；

- 4、本次評估是基於臻通實業基準日的存量資產為基礎進行的，並未考慮企業在未來可能取得的新項目開發所產生的價值，假設收益期為預測期；
- 5、假設評估基準日後臻通實業在現有管理方式和管理水平的基礎上，經營範圍、運營方式等與目前保持一致；
- 6、本次評估基於臻通實業的項目所在地目前的房地產市場情況，對可預期的未售物業的預計銷售價格進行了適當合理判斷，假設未來項目所在地房地產市場保持平穩，不發生較大變化；
- 7、根據臻通實業提供的項目建設規劃指標以及其他相關資料，以及土地出讓合同的約定，以及企業對項目建設計劃、工程進度的安排，建設期為4.00年，參考《廣深高速公司新塘立交土地二級開發可行性研究報告》，開發期自2020年至2024年止，銷售期為2021年至2026年；
- 8、本次評估假設企業開發項目均按臻通實業預計的銷售款回收計劃如期取得各期銷售收入；
- 9、本次評估是基於臻通實業已取得的規劃方案進行預測的，假設企業在未來年度不對規劃方案進行調整；
- 10、本次評估，除特殊說明外，未考慮臻通實業股權或相關資產可能承擔的抵押、擔保事宜對評估價值的影響，也未考慮國家宏觀經濟政策發生變化以及遇有自然力和其他不可抗力對資產價格的影響。

本評估報告評估結論在上述假設條件下在評估基準日時成立，當上述假設條件發生較大變化時，簽字資產評估師及本評估機構將不承擔由於假設條件改變而推導出不同評估結論的責任。

## 十、評估結論

本次選用成本法結論作為本次資產評估的評估結論。通過清查及評估測算，評估基準日2019年12月31日時，公路建設委託評估的臻通實業37.5%股權賬面價值為375.00萬元，評估價值為45,483.11萬元，增值率為12,028.83%；委託評估的債權賬面價值為31,122.45萬元，評估價值為31,122.45萬元，無增減；委託評估的股權和債權的賬面價值合共為31,497.45萬元，評估價值合計為76,605.56萬元(大寫：人民幣柒億陸仟陸佰零伍萬伍仟陸佰元整)，增幅143.21%(評估結論詳細情況見評估明細表)。

深灣基建委託評估的臻通實業22.5%股權賬面價值為225.00萬元，評估價值為27,289.87萬元，增值率為12,028.83%；委託評估的債權賬面價值為18,673.47萬元，評估價值為18,673.47萬元，無增減；委託評估的股權和債權的賬面價值合共為18,898.47萬元，評估價值合共為45,963.34萬元(大寫：人民幣肆億伍仟玖佰陸拾叁萬叁仟肆佰元整)，增幅143.21%(評估結論詳細情況見評估明細表)。

## 十一、特別事項說明

- (一) 立信會計師事務所(特殊普通合夥)廣東分所對長期股權投資單位廣州臻通實業發展有限公司，截至2019年12月31日財務狀況以及2019年度的經營成果和現金流量進行了審計工作，並出具了清產核資專項審計報告(信會師粵報字[2020]50002號)和無保留意見審計報告(信會師粵報字[2020]第20001號)，本次評估是以審計調整後的數據作為基礎進行的，特提請報告使用人注意。
- (二) 根據委託人提供的資料，截止2020年4月30日，公路建設持有臻通實業37.5%的股東借款債權賬面值為805,672,848.56元，深灣基建持有臻通實業22.5%的股東借款債權賬面值為483,403,709.14元。特提請報告使用人注意。
- (三) 本次評估假設評估範圍內臻通實業所持有土地可正常使用，不存在嚴重的地質缺陷，不存在危險物及有害環境對土地價值產生的不利影響；本次評估不考慮自然力或不可抗力對評估結論的影響。

- (四) 評估結論是依據本次評估目的、以報告中揭示的假設前提而確定的長期股權投資和相應比例債權的現時市場價值，沒有考慮特殊的交易方式可能追加或減少付出的價格等對評估價值的影響，也未考慮宏觀經濟環境發生變化以及遇有自然力和其他不可抗力對資產價格的影響。
- (五) 本次對長期股權投資單位股東全部權益價值評估時，我們依據現時的實際情況作了我們認為必要、合理的假設，在資產評估報告中列示。這些假設是我們進行資產評估的前提條件。當未來經濟環境和以上假設發生較大變化時，評估人員將不承擔由於前提條件的改變而推導出不同資產評估結論的責任。
- (六) 對委估產可能存在的其他影響資產評估值的瑕疵事項，在委託時未作特別說明而評估人員根據專業經驗一般不能獲悉的情況下，評估機構及評估人員不承擔相關責任。
- (七) 評估專業人員已對評估報告中的評估對象及其所涉及的資產進行現場調查；已對評估對象的法律權屬狀況給予了必要的關注，對評估對象及其所涉及資產的法律權屬資料進行了必要的查驗，但不對評估對象的法律權屬做任何形式的保證。本報告亦不能成為有關資產的權屬證明文件，也不為有關資產的權屬狀況承擔任何責任。委託人、臻通實業應對其所提供的評估對象法律權屬資料的真實性、合法性和完整性承擔法律責任。特提請報告使用人注意。
- (八) 本評估結論未考慮評估值增減可能產生的納稅義務變化。
- (九) 本次評估結論未考慮控股權和少數股權等因素產生的折價或者溢價，以及流動性對評估價值的影響。

## 十二、資產評估報告使用限制說明

- (一) 委託人或者評估報告使用人應當按照法律規定和評估報告載明的使用範圍使用評估報告。
- (二) 委託人或者其他資產評估報告使用人未按照法律、行政法規規定和資產評估報告載明的使用範圍使用資產評估報告的，資產評估機構及其資產評估專業人員不承擔責任。

- (三) 除委託人、資產評估委託合同中約定的其他資產評估報告使用人和法律、行政法規規定的資產評估報告使用人之外，其他任何機構和個人不能成為資產評估報告的使用人。
- (四) 資產評估報告使用人應當正確理解評估結論。評估結論不等同於評估對象可實現價格，評估結論不應當被認為是對評估對象可實現價格的保證。
- (五) 未徵得出具評估報告的評估機構同意，評估報告的內容不得被摘抄、引用或披露於公開媒體，法律、法規規定以及相關當事人另有約定的除外。
- (六) 評估結論的有效使用期限：本評估結論自評估基準日起一年內有效，即評估結論有效期為2019年12月31日至2020年12月30日。
- (七) 當政策調整對評估結論產生重大影響時，應當重新確定評估基準日進行評估。

### 十三、資產評估報告日

本評估報告日為二〇二〇年五月十日，是評估專業意見形成日。

資產評估師：劉紹雲

廣東聯信資產評估土地房地產估價有限公司

中國·廣州

資產評估師：張匯良

## 1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則之規定而刊載，旨在提供有關本公司的資料。董事願就本通函所載資料共同及個別承擔全部責任。董事於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大方面均屬準確完整，並無誤導或欺詐成分，且並無遺漏其他事宜，致使本通函或其所載任何陳述具有誤導成分。

## 2. 權益披露

### (a) 本公司董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團之股份、相關股份及債權證之權益及淡倉

於最後實際可行日期，就本公司董事及最高行政人員所知，本公司董事及最高行政人員概無於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之任何股份、相關股份或債權證中擁有任何(i)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(包括本公司董事及最高行政人員根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部被當作或視為擁有之權益及淡倉)；或(ii)記入本公司根據證券及期貨條例第352條須予存置之登記冊內之權益及淡倉；或(iii)根據本公司採納之上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所之權益及淡倉。

### (b) 股東於本公司股份及相關股份之權益及淡倉

於最後實際可行日期，就本公司任何董事或最高行政人員所知，擁有本公司股份及相關股份的權益或淡倉而須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文規定向本公司披露，或記入本公司根據證券及期貨條例第336條須予存置之登記冊內之股東(本公司董事或最高行政人員除外)的權益及淡倉如下：

股東名稱	股東身份	股份／相關股份數目		於最後實際 可行日期 約佔已發行 股份總數之 概約百分比 <sup>1</sup>
		好倉	淡倉	
深投控基建	實益擁有	2,213,449,666 <sup>2</sup>	—	71.83%
深圳投控國際資本控股有限公司	受控制公司 擁有之權益	2,213,449,666 <sup>2</sup>	—	71.83%
深圳市投資控股有限公司 (「深投控」)	受控制公司 擁有之權益	2,213,449,666 <sup>2</sup>	—	71.83%
Golden Baycrest (BVI) Limited	實益擁有	305,087,338 <sup>3</sup>	—	9.90%
萬科	受控制公司 擁有之權益	305,087,338 <sup>3</sup>	—	9.90%
CMF Global Quantitative Multi-Asset SPC — CMF Global Quantitative Stable SP	受託人	291,207,411 <sup>4</sup>	—	9.45%
中國太平人壽保險(香港) 有限公司	信託的受益人 (酌情權益除外)	291,207,411 <sup>4</sup>	—	9.45%
中國太平保險控股有限公司	受控制公司 擁有之權益	291,207,411 <sup>4</sup>	—	9.45%

## 附註：

1. 百分比乃根據於最後實際可行日期的3,081,690,283股已發行股份計算。
2. 2,213,449,666股股份由深圳投控國際資本控股有限公司全資擁有之附屬公司深投控基建持有，而深圳投控國際資本控股有限公司則為深投控之全資附屬公司。深投控基建、深圳投控國際資本控股有限公司及深投控所持有之2,213,449,666股股份權益為同一批股份，根據證券及期貨條例，彼此之權益均被視為對方之權益。
3. 305,087,338股股份由萬科之間接全資附屬公司Golden Baycrest (BVI) Limited持有。Golden Baycrest (BVI) Limited及萬科所持有之305,087,338股股份權益為同一批股份，根據證券及期貨條例，彼此之權益均被視為對方之權益。

4. 中國太平人壽保險(香港)有限公司乃中國太平保險控股有限公司之直接全資附屬公司，而中國太平保險控股有限公司則分別由中國太平保險集團(香港)有限公司、太平金和投資有限公司、易和有限公司及汶豪有限公司直接擁有50.71%、2.41%、4.68%及1.84%。太平金和投資有限公司、易和有限公司及汶豪有限公司由中國太平保險集團(香港)有限公司全資擁有，而中國太平保險集團(香港)有限公司則為中國太平保險集團有限責任公司之直接全資附屬公司。中國太平人壽保險(香港)有限公司、中國太平保險控股有限公司及CMF Global Quantitative Multi-Asset SPC — CMF Global Quantitative Stable SP所持有之291,207,411股股份權益為同一批股份。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司並無獲任何人士(本公司董事及最高行政人員除外)知會其擁有證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文項下股份及相關股份中之權益或淡倉，或擁有記入根據證券及期貨條例第336條須予存置之登記冊內之權益或淡倉。

於最後實際可行日期，除宗衛國先生亦為萬科之附屬公司 — 深圳市萬科發展有限公司執行總經理(萬科為Golden Baycrest (BVI) Limited之控股公司，而Golden Baycrest (BVI) Limited持有已發行股份總數約9.90%)外，概無其他董事或候任董事為於本公司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分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉之公司之董事或僱員。

### 3. 競爭權益

於最後實際可行日期，

- (a) 劉征宇先生為深圳經濟特區房地產(集團)股份有限公司董事，該公司於深圳證券交易所(股份代號：A000029及B200029)上市，主要於中國從事住宅和其他項目之房地產開發、工程建設以及物業管理；及
- (b) 宗衛國先生為萬科之附屬公司 — 深圳市萬科發展有限公司執行總經理，該公司主要於中國從事與住宅物業有關之物業開發和物業服務。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無其他董事或其各自之緊密聯繫人被視為於根據上市規則與本集團業務直接或間接構成或可能構成競爭之業務中擁有權益。

#### 4. 董事於本集團合約及資產之權益

於最後實際可行日期，

- (a) 概無董事於仍然生效及對本集團業務而言屬重大之任何合約或安排擁有重大權益；及
- (b) 概無董事自二零一九年十二月三十一日(即本公司最近期刊發經審核綜合財務報表之編製日期)以來於本集團任何成員公司所收購或出售或租賃或本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

#### 5. 重大合約

本集團成員公司於緊接本通函日期前兩年內訂立以下屬或可能屬重大之合約(並非於正常業務過程中訂立之合約)：

- (a) 本公司於二零一九年六月十八日與萬科訂立之戰略合作框架協議，據此，雙方同意就廣深高速公路交通沿線土地集約化開發利用研究與項目合作及本公司指定的其他土地開發項目開展全面戰略合作；
- (b) 深灣基建、廣東公路建設、利路投資及利新投資於二零一九年十一月二十九日就成立、管理及營運項目公司而訂立之投資合作合同及項目公司章程，據此，深灣基建同意向項目公司最高注資人民幣2,550,000,000元，佔項目公司股東將注資總額的37.5%；
- (c) 交易合同；
- (d) 新合作合同；及
- (e) 經修訂公司章程。

## 6. 訴訟

於最後實際可行日期，本集團成員公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁，而董事概不知悉本集團任何成員公司有任何未決或對其構成威脅之重大訴訟或申索。

## 7. 董事之服務合約

於最後實際可行日期，各董事均沒有與本集團任何成員公司訂立或建議訂立任何不可由本集團於一年內終止而毋須支付賠償(法定賠償除外)之服務合約。

## 8. 專家資格及同意書

下列為於本通函包含或提及的提供意見或建議之專家資格：

名稱	資格
戴德梁行有限公司	獨立物業估值師
廣東聯信資產評估土地房地產估值有限公司	獨立估值師

於最後實際可行日期，上述每位專家並無持有本集團任何成員公司之任何股權或可認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券之權利(不論在法律上是否可予行使)。

上述每位專家已就刊發本通函發出書面同意書，同意以本通函所載的形式及文義轉載其報告／函件及引述其名稱，且迄今並無撤回其書面同意書。

於最後實際可行日期，上述每位專家並無於本集團任何成員公司自二零一九年十二月三十一日(即本公司最近期刊發經審核賬目之編製日期)以來所收購、出售或租賃或擬收購、出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

## 9. 一般事項

- (a) 本公司之註冊辦事處位於P.O. Box 309, Ugland House, Grand Cayman, KY1-1104, Cayman Islands，而本公司之香港主要營業處位於香港灣仔皇后大道東183號合和中心63樓63-02室。
- (b) 本公司之主要股份登記及過戶處為Maples Fund Services (Cayman) Limited，其地址為P.O. Box 1093, Boundary Hall, Cricket Square, Grand Cayman, KY1-1102, Cayman Islands，而本公司之香港股份登記及過戶處為

香港中央證券登記有限公司，其地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。

- (c) 本公司之公司秘書為顧菁芬女士。顧女士為香港特許秘書公會及英國特許秘書及行政人員公會之會員，並為特許公認會計師公會之資深會員。彼擁有逾20年的公司秘書工作經驗。
- (d) 除本通函另有規定外，本通函之中英文版本如有歧異，概以英文版本為準。

## 10. 備查文件

自本通函日期起直至二零二零年十一月三日(包括該日)，以下文件(或其副本)將可於任何工作日上午九時正至下午六時正(不包括星期六、星期日及公眾假期)之正常營業時間，於本公司位於香港灣仔皇后大道東183號合和中心63樓63-02室之主要營業處供查閱：

- (a) 本公司之組織章程大綱及章程細則；
- (b) 本公司截至二零一七年及二零一八年六月三十日止兩個財政年度之年報；
- (c) 本公司截至二零一八年十二月三十一日止六個月之年報；
- (d) 二零一九年年度報告；
- (e) 物業估值報告，其文本載於本通函附錄二；
- (f) 中國估值報告，其概要載於本通函附錄三；
- (g) 本附錄「重大合約」一節所述之重大合約；
- (h) 本公司日期為二零二零年四月二十二日的通函，有關項目土地開發及新塘立交主綫段改擴建之協議；及
- (i) 本通函。