

---

**此乃要件 請即處理**

---

**閣下**如對本通函任何方面或應採取的行動**有任何疑問**，應諮詢股票經紀或其他持牌證券交易商、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**名下所有廣匯寶信汽車集團有限公司股份，應立即將本通函連同隨附代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓的銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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

---



**GRAND BAOXIN AUTO GROUP LIMITED**

**廣匯寶信汽車集團有限公司**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1293)

**主要交易  
出售目標公司**

---

除文義另有所指外，本封面所用詞彙與本通函所界定者具有相同涵義。

董事會函件載於本通函第3至11頁。

本公司已根據上市規則第14.44條就股權轉讓協議及其項下擬進行的交易取得股東的書面批准。因此，本公司將不會召開股東大會以批准根據上市規則第14.44條就股權轉讓協議及其項下擬進行的交易。本通函僅用作參考目的寄發予股東。

二零二四年八月二十六日

---

## 目錄

---

|                         | 頁次 |
|-------------------------|----|
| 釋義 .....                | 1  |
| 董事會函件 .....             | 3  |
| 附錄一 — 目標公司的評估報告摘要 ..... | 12 |
| 附錄二 — 本集團的財務資料 .....    | 35 |
| 附錄三 — 一般資料 .....        | 39 |

---

## 釋義

---

於本通函內，除文義另有所指外，以下詞彙具有下列涵義：

|            |   |   |
|------------|---|---|
| 「董事會」      | 指 | 本公司董事會  |
| 「廣匯汽車」     | 指 | 廣匯汽車服務集團股份公司，一家根據中國法律成立的公司，其股份於上海證券交易所上市(上交所股份代號：600297)                            |
| 「廣匯汽車(香港)」 | 指 | 廣匯汽車服務(香港)有限公司，為一家於香港註冊成立的有限公司並為廣匯汽車的間接全資附屬公司                                       |
| 「本公司」      | 指 | 廣匯寶信汽車集團有限公司，於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：1293)                                  |
| 「交割」       | 指 | 出售事項交割  |
| 「控股股東」     | 指 | 具有上市規則賦予該詞的涵義   |
| 「出售事項」     | 指 | 根據股權轉讓協議擬由賣方向買方建議出售目標公司全部股權   |
| 「董事」       | 指 | 本公司的董事  |
| 「股東特別大會」   | 指 | 將予召開之本公司股東特別大會，以供股東考慮並酌情批准股權轉讓協議及其項下擬進行交易   |
| 「股權轉讓協議」   | 指 | 買方與賣方訂立日期為二零二四年八月十二日的股權轉讓協議   |
| 「本集團」      | 指 | 本公司及其附屬公司   |
| 「香港」       | 指 | 中國香港特別行政區   |
| 「獨立第三方」    | 指 | 根據上市規則，據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，並非本公司核心關連人士之任何人士或公司或彼等各自之最終實益擁有人，且為獨立於本公司及其核心關連人士之第三方 |

---

## 釋義

---

|            |   |   |
|------------|---|---|
| 「該土地」      | 指 | 許可使用面積為5,176平方米之土地，目標物業建於其上               |
| 「最後實際可行日期」 | 指 | 二零二四年八月二十五日，即本通函付印前確定其所載若干資料的最後實際可行日期     |
| 「上市規則」     | 指 | 聯交所證券上市規則                                 |
| 「中國」       | 指 | 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         |
| 「買方」       | 指 | 浙江國田服飾有限公司，一家於中國成立之有限公司                   |
| 「人民幣」      | 指 | 人民幣，中華人民共和國法定貨幣                           |
| 「股東」       | 指 | 股份持有人                                     |
| 「聯交所」      | 指 | 香港聯合交易所有限公司                               |
| 「目標公司」     | 指 | 杭州寶信置業有限公司，一家於中國成立的有限公司                   |
| 「目標物業」     | 指 | 位於浙江省杭州市蕭山區市心北路1728號之物業，總建築面積19,419.63平方米 |
| 「賣方」       | 指 | 杭州寶信汽車銷售服務有限公司，一家於中國成立的有限公司並為本公司的間接全資附屬公司 |



**GRAND BAOXIN AUTO GROUP LIMITED**

**廣匯寶信汽車集團有限公司**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1293)

董事會：

執行董事  
馬赴江先生  
王勝先生  
丁瑜先生  
許星女士

獨立非執行董事  
劉文姬女士  
劉陽芳女士  
何鴻添先生

註冊辦事處：

89 Nexus Way, Camana Bay  
Grand Cayman, KY1-9009  
Cayman Islands

中國主要營業地點及總部：

中國上海  
閔行區  
虹莘路3998號

香港主要營業地點：

香港九龍  
觀塘道348號  
宏利廣場5樓

敬啟者：

**主要交易  
出售目標公司及目標物業**

**1. 緒言**

茲提述日期為二零二四年八月十二日的該公告，內容有關出售事項。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)出售事項的進一步詳情；(ii)本集團的財務資料；及(iii)上市規則規定須披露的其他資料。

---

## 董事會函件

---

### 2. 出售事項

於二零二四年八月十二日(交易時段後)，賣方(本公司之間接全資附屬公司)與買方(獨立第三方)訂立股權轉讓協議，據此買方有條件同意收購而賣方有條件同意出售目標公司之全部股權及目標公司擁有之目標物業。出售事項之總代價為人民幣133,000,000元。

### 3. 股權轉讓協議

股權轉讓協議之主要條款載列如下：

**日期** : 二零二四年八月十二日

**訂約方** : (1) 賣方(本公司之間接全資附屬公司)；及  
(2) 買方

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，買方及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

**將出售之資產** : (1) 目標公司之全部股權；及  
(2) 目標物業以及目標物業所建土地的使用權

有關目標公司及目標物業之詳情，請參閱本通函「有關目標公司及目標物業的資料」一段。

**代價** : 買方就出售事項應付賣方之總代價應為人民幣133,000,000元，按以下方式支付：

(1) 自股權轉讓協議生效日期(定義見下文)起計三個營業日內支付首期按金人民幣12,000,000元(「**第一筆付款**」)，其中人民幣5,000,000元應為股權轉讓協議之誠意金。倘賣方因買方未能履行付款責任及據

---

## 董事會函件

---

此作出之聲明及保證而終止股權轉讓協議，誠意金人民幣5,000,000元則不予退還；

- (2) 於二零二四年九月三十日前支付之人民幣118,000,000元(「**第二筆付款**」)。賣方收取第二筆付款後，應轉讓(其中包括)目標公司之牌照、資格、印章、銀行詳細資料、財務賬簿與帳戶，以及房產所有權證書予買方；及
- (3) 於中國相關工商管理機關登記目標公司之股權變動當日支付人民幣3,000,000元(「**第三筆付款**」)。

### 出售事項先決條件

： 出售事項之交割須待下列事項完成後方可作實：

- (1) 買方已向賣方支付第一筆付款及第二筆付款；及
- (2) 買方已妥為償付目標公司現有負債人民幣177,000,000元，即目標公司結欠義烏富遠房地產營銷售策劃有限公司(獨立第三方)之借款。

### 交割

： 待上述所有條件獲達成後，交割將於五個營業日內發生。交割時：

- (1) 中國相關工商管理機關應妥為轉讓及登記目標公司之股權；
- (2) 中國相關工商管理機關應更新及登記目標公司之組織章程細則；及

---

## 董事會函件

---

- (3) 買方已根據股權轉讓協議向賣方支付第三筆款項。

股權轉讓協議並無設定最後截止日期。

**生效日期** : 股權轉讓協議自訂約方簽訂或蓋章並同時符合以下條件之日(「**生效日期**」)起生效:

- (1) 賣方股東大會決議批准出售事項；及
- (2) 中國及香港特別行政區監管機構批准出售事項。

#### 4. 釐定股權轉讓協議項下代價的基準

股權轉讓協議下的代價乃由賣方與買方經公平磋商後釐定，當中已考慮(i)根據獨立物業估值師基於資產法(涵蓋目標公司所有資產及相關負債)編製之估值報告，目標公司於二零二四年四月三十日之全部股權公平值約人民幣117,600,000元(「**估值**」，其中包括根據收入法對目標物業及土地使用權進行的估值)，有關估值之概要載於本通函附錄一；及(ii)現行市況。

代價較(i)目標公司於二零二三年十二月三十一日未經審核資產淨值約人民幣53,000,000元溢價約151.0%；及(ii)目標公司估值約人民幣117,600,000元溢價約13.1%。

於達致評估結果時，獨立估值師假設(其中包括)：

- (1) 所有待評估資產均已處於交易過程中。獨立估值師根據待評估資產的交易條件及模型進行估值；
- (2) 公開市場假設：(i)存在自願買家及自願賣家，且雙方地位平等；(ii)買方及賣方均具備充足市場資料、機會及時間，且交易乃在自願及理性的基礎下進行，概無受到任何強制或限制；(iii)經評估資產可於公開市場上自由轉讓；及(iv)不存在特殊買家支付額外報價的情況；



## 董事會函件

- (3) 經評估資產於估值基準日期後仍將繼續營運，且其業務活動於可見將來不會停止或終止；
- (4) 任何資產的價值均與其所在宏觀經濟環境直接相關。在本次評估中，獨立估值師假設社會產業政策、稅收政策及宏觀經濟環境保持相對穩定，以確保評估結果得出合理使用期；及
- (5) 利率及匯率維持在目前水平，並無重大變動。

董事會認為獨立估值師對目標公司股權所採取的範圍、方法及假設屬公平合理。

### 5. 有關目標公司及目標物業的資料

目標公司為一家於中國成立之有限公司，並於最後實際可行日期為本公司之間接全資附屬公司。於最後實際可行日期，目標公司為擁有目標物業，並從事租賃目標物業。

交割後，本集團將不再擁有目標公司及目標物業的任何權益。因此，目標公司及目標物業的財務業績將不再與本集團財務報表綜合入賬。

下文載列目標公司截至二零二三年十二月三十一日止兩個財政年度之未經審核財務資料：

|            | 截至十二月三十一日止 |          |
|------------|------------|----------|
|            | 財政年度       |          |
|            | 二零二二年      | 二零二三年    |
|            | 人民幣千元      | 人民幣千元    |
| 收入         | 16,673     | 14,903   |
| 稅前淨溢利／(虧損) | 17,011     | (15,432) |
| 稅後淨溢利／(虧損) | 12,748     | (11,575) |

根據目標公司之未經審核財務資料，於二零二三年十二月三十一日，目標公司之資產總值及資產淨值分別為約人民幣268.3百萬元及人民幣53.0百萬元。

目標物業為位於浙江省杭州市蕭山區市心北路1728號之該土地及建於其上之該樓宇，當中包括一幢15層高的商業大樓。該土地之總建築面積為19,419.63平方米。建於目標物業上之土地使用權年期將於二零四九年四月二十三日屆滿。於最後實際可行日期，目標物業辦公室之一部分已出租予獨立第三方作商業用途。

### 6. 有關賣方的資料

賣方為一家於中國成立之有限公司，並於最後實際可行日期為本公司之間接全資附屬公司。其主要業務主要包括新車銷售、售後保養、汽車美容、改裝、二手汽車銷售、汽車保險、汽車零部件及相關產品銷售業務。

### 7. 有關本集團的資料

本集團為中國領先的豪華品牌汽車經銷商集團，主要從事汽車銷售及售後服務業務。本集團業務主要集中於華東區域，並以華東區域作為軸心，向華南、華中、華北、東北及西北等中國其他區域拓展。截至目前，業務範圍已覆蓋了中國大部分豪華及超豪華汽車品牌主流市場。

### 8. 有關買方的資料

買方為一家於中國成立之有限公司並主要從事無縫、有縫時尚服裝設計、研發、織造和銷售業務，及從事工業園區類投資等。於最後實際可行日期，買方最終由自然人股東呂精貴先生及王芸女士（均為獨立第三方）分別持有99%及1%。

### 9. 進行出售事項之理由

本集團通過目標公司所擁有的目標物業，目前出租部分樓層，並收取租金，但整體資產回報率較低，且出租率不高。本集團希望通過出售目標物業，在目前外部環境較為複雜的情況下，提高資產使用效率，合理配置和管理公司資產，集中精力發展核心主業，以實現經濟效益和可持續發展。

經審慎評估上述事項並考慮現行市況後，董事認為進行出售事項整體上將會對本公司及其持份者（包括其股東）有利，並為本集團產生流動資金。

股權轉讓協議之條款乃經有關訂約方公平磋商後釐定，而董事（包括獨立非執行董事）認為股權轉讓協議及出售事項之條款均屬公平合理，符合本公司及其股東之整體利益。

### 10. 財務影響及所得款項用途

出售事項之所得款項淨額將用於補充營運資金，約人民幣100,000,000元用於償還現有銀行貸款，餘下人民幣33,000,000元則作為一般營運資金主要用於支付員工成本。

#### 盈利

出售事項交割後，本集團綜合損益表將就其他收入及收益錄得收益約人民幣80,000,000元，即(i)代價約人民幣133,000,000元；(ii)目標公司於二零二三年十二月三十一日的資產淨值的未經審核賬面值約人民幣53,000,000元之間的差額。本集團因出售事項而錄得之實際收益或虧損須以出售事項交割後本集團財務報表的目標公司賬面值為準，因此有可能與上述金額有所不同。

#### 資產及負債

交割後，本集團目前預計(i)資產淨值減少約人民幣53,000,000元，即目標公司於二零二三年十二月三十一日之資產淨值之未經審核賬面值；及(ii)流動資產(即出售事項所收取現金人民幣133,000,000元扣減目標公司流動資產約人民幣27,809,637.37元)增加約人民幣105,200,000元。

經初步評估，根據目標公司於二零二三年十二月三十一日之財務資料，目標公司之資產及負債為人民幣268,300,000元，而人民幣215,300,000元將於本集團綜合財務報表內終止確認，因而導致資產淨值減少約人民幣53,000,000元。

股東及潛在投資者應注意，上文所載財務影響僅供說明用途，須於編製本公司綜合財務報表時參考(其中包括)實際盈利及對本集團資產負債表之影響後方可確定，並須進行審閱。

### 11. 上市規則涵義

由於出售事項之最高適用百分比率(定義見上市規則)超過25%但少於75%，出售事項構成本公司的主要交易，並須遵守上市規則第14章的申報、公告及股東批准規定。

根據上市規則第14.44條，倘(a)本公司召開股東大會批准股權轉讓協議及其項下擬進行的交易，概無股東須放棄投票；及(b)已取得合共持有賦予權利出席批准股權轉讓協議及其項下擬進行交易的股東大會並於會上投票的本公司已發行股本50%以上的一名股東或一

---

## 董事會函件

---

批有密切聯繫的股東的書面批准，則可藉股東書面批准方式獲得股東批准代替召開股東大會。

於股權轉讓日期及最後實際可行日期，據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東於股權轉讓協議及其項下擬進行的交易中擁有任何重大權益，因此若本公司召開股東大會批准股權轉讓協議及其項下擬進行的交易，概無股東須放棄投票。

於二零二四年八月十二日（即股權轉讓日期），本公司已取得廣匯汽車（香港）（廣匯汽車的全資附屬公司及本公司控股股東，於本公司1,945,334,071股股份中擁有權益，佔於最後實際可行日期本公司已發行股本約68.56%）的書面批准。因此，本公司將不會召開股東大會以批准出售事項。

目標物業於二零二三年十二月三十一日之賬面淨值於本公司截至二零二三年十二月三十一日止年度之經審核綜合賬目確認人民幣227,300,000元。根據上市規則第5.02A(5)條，由於目標物業賬面值低於本集團資產總值的1%，通函毋須納入目標公司及／或目標物業之物業估值報告。

交割須待股權轉讓協議所載之先決條件獲達成後，方可作實，概不保證交割將落實或其可能落實之時間。因此，股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

### 12. 推薦建議

董事（包括全體獨立非執行董事）認為股權轉讓協議之條款(i)屬公平合理；(ii)按一般商業條款訂立；及(iii)符合本公司及股東之整體利益。因此，儘管如上所述，本公司亦不會就批准股權轉讓協議而召開股東大會，但如召開股東大會，董事（包括獨立非執行董事）將建議股東於該股東大會上投票贊成股權轉讓協議。以上推薦建議僅供股東參考。

---

## 董事會函件

---

### 13. 其他資料

敬請閣下垂注本通函附錄二及三所載的其他資料。

此致

列位股東 台照

承董事會命  
廣匯寶信汽車集團有限公司  
主席  
馬赴江  
謹啟

二零二四年八月二十六日

以下乃目標公司於二零二四年四月三十日之估值有關的評估報告摘要，以供載入本通函而編製且僅供參考之用。

### **收購杭州寶信置業有限公司股權資產評估摘要**

杭州蕭然房地產資產評估有限公司接受委托，根據國家有關資產評估規定、中國資產評估準則及杭州寶信置業有限公司提供的資料，本着獨立、客觀、公正的原則，按照通行的資產評估方法，遵循必要的評估程序，對為實施股權收購而涉及的杭州寶信置業有限公司的全部資產和相關負債在2024年4月30日所表現的市場價值進行了分析、估算並發表專業意見。現將資產評估情況及評估結果概述如下：

**被評估單位：**杭州寶信置業有限公司

**評估目的：**為實施股權收購提供杭州寶信置業有限公司的股東全部權益價值

**評估對象及評估範圍：**評估對象為實施股權收購而涉及的杭州寶信置業有限公司的股東全部權益價值。評估範圍為上述評估對象所涉及的被評估單位的全部資產及相關負債，包括流動資產、投資性房地產、固定資產、無形資產、長期待攤費用、遞延稅項及流動負債等。

**價值類型：**市場價值

**評估基準日：**二零二四年四月三十日

**評估方法：**資產基礎法

#### **一、 評估對象和評估範圍**

評估對象為實施股權收購而涉及的杭州寶信置業有限公司的股東全部權益價值。評估範圍為上述評估對象所涉及的被評估單位的全部資產及相關負債，包括流動資產、投資性房地產、固定資產、無形資產、長期待攤費用、遞延稅款及流動負債等。

## 二、 價值類型及其定義

依據評估目的、市場條件及評估對象等因素，本評估項目選用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。

資產評估師執行資產評估業務的目的僅是對評估對象價值進行估算並發表專業意見。評估結果系指評估對象在評估基準日的經濟環境與市場狀況以及其他評估師所依據的評估前提和假設條件沒有重大變化的情況下，為滿足評估目的而提出的價值估算成果，不能理解為評估對象價值實現的保證或承諾。

## 三、 評估基準日

本項目資產評估基準日為二零二四年四月三十日。

## 四、 評估依據

### (一) 法律依據

1. 二零一六年十二月一日施行的《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. 企業會計準則及其他會計法規和制度、部門規章等；
6. 其他與資產評估有關的法律、法規等。

### (二) 準則

1. 財致部財資(2017) 43號《財政部關於印發《資產評估基本準則》的通知》；
2. 《資產評估職業道德準則》中評協(2017) 30號；
3. 《資產評估價值類型指導意見》中評協(2017) 47號；

4. 《資產評估機構業務質量控制指南》中評協(2017) 46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－資產評估報告》中評協(2018) 35號；
7. 《資產評估執業準則－資產評估程序》中評協(2018) 36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－資產評估方法》中評協(2019) 35號；
11. 《資產評估對象法律權屬指導意見》中評協(2017) 48號；
12. 《資產評估執業準則－機器設備》中評協(2017) 39號；
13. 《資產評估執業準則－不動產》中評協(2017) 38號；
14. 《資產評估執業準則－無形資產》中評協(2017) 37號。

**(三) 權屬依據**

1. 杭州寶信置業有限公司營業執照；
2. 不動產權證、發票等權屬證明；
3. 與資產及權利的取得及使用有關的經濟合同、協議、資金撥付證明；
4. 財務憑證、財務報表及其他會計資料；
5. 其他產權證明文件等。



#### (四) 取價依據及參考資料

1. 被評估單位提供的資產評估報表；
2. 被評估單位評估基準日財務報表；
3. 本公司掌握的相關房屋價格信息；
4. 《機電產品報價手冊》及其他專業市場價格資料、詢價記錄；
5. 《資產評估常用數據與參數手冊》等評估參數取值參考資料；
6. 基準日時中國人民銀行規定的貸款利率；
7. 評估專業人員對資產核實、勘察、檢測、分析等所搜集的佐證資料。

### 五、 評估方法

整體資產評估基本方法包括資產基礎法、收益法和市場法。資產評估師根據評估對象、價值類型，資料收集情況等相關條件，分析了三種資產評估基本方法的適用性。

#### (一) 資產基礎法

資產基礎法，是指以被評估單位評估基準日的資產負債表為基礎，通過評估企業表內及表外可識別的各項資產，負債的價值，並以資產淨額確定評估對象價值的評估思路。對企業各要素資產的配合未達到最佳狀態，不產生或較少產生組合效應或超額收益的情況下，比較適用資產基礎法。

#### (二) 收益法

收益法，是指通過將被評估企業預期收益資本化或折現以確定評估對象價值的思路。因市場機制不健全，未來營運期的不確定性，評估資產預期收益難以合理預測，故收益法不適用本次評估。

### (三) 市場法

市場法，是指將評估對象與參考企業、在市場上已有交易的企業、股東權益、正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。市場法適用於市場數據充分並有可比的參考企業或交易的條件下的企業價值評估。由於國內產權交易市場信息的獲取途徑有限，且同類企業在產品結構和主營業務構成方面差異較大，結合本次被評估單位的特殊性，選取同類市場參照物的難度極大，故本次評估不採用市場法。由於被評估單位各項資產、負債能夠以會計政策、企業經營等情況合理加以識別，針對各項資產、負債的特點選擇適當、具體的評估方法。亦符合實施這些評估方法的操作條件。

考慮到委託評估的資產和負債可以進行現場檢查，且目標公司的資產負債表可用於評估可識別資產和負債(例如目標公司的財務報表)價值，並能為該等資產和負債的評估提供充分資料，因此，本次評估採用資產基礎法。

## 六、 評估程序實施過程及情況

### (一) 現場調查情況概述

二零二四年五月二十日至六月一日，我們組成評估小組對申報的資產進行了全面清查。對非實物資產主要通過查閱企業的原始憑證、函證和核實有關經濟行為證明文件方式核查企業債權債務的形成過程和賬面數據的準確性。實物資產如固定資產進行盤點和現場勘察、使用狀態、產權及其他影響評估值作價的重要因素。

### (二) 評定估算概況

#### 一) 流動資產的評估

##### 1、 貨幣資金

賬面值為人民幣521,016.20元，無調整事項，為銀行存款項。

銀行存款主要由農業銀行杭州寧圍支行、浙江蕭山農村商業銀行高新支行等兩個賬戶的餘額組成。我們核對了銀行存款的對賬單，對所有賬戶進行了函證，並獲得回函確認，查證結果表明無誤，按調整後賬面值評估。

貨幣資金評估值為人民幣521,016.20元，評估無增減值。

## 2、 應收賬款

賬面值為人民幣423,959.94元，無調整事項，應收賬款賬齡為1年以內。

應收賬款主要為應收租金、物業費及水電費，其中大額應收款為應收杭州銳麗酒店管理有限公司租金、物業費及水電費等人民幣11,099,969.60元，該公司原承租了實信大樓的1層大廳、2-4層及28個停車位,租賃面積為4,489平方米。由於該公司一直未按杭州市蕭山區人民法院(2022)浙0109民初14127號民事判決書、杭州市蕭山區人民法院(2022)浙0109民初14127號之一民事裁定書、浙江省中級人民法院(2023)浙01民終2339號民事判決書履行騰退及支付等義務，杭州實信置業有限公司已申請其破產，現該公司處於破產清算階段，故杭州實信置業有限公司賬面對該應收款已計提了壞賬準備人民幣11,199,969.60元。考慮本次評估目的特性，未來可獲償的破產分配資產預期值極低，從務實資產角度出發，杭州實信置業有限公司亦認同將該應收款項評估作0，將計提的壞賬準備亦評估作0。評估增值為人民幣100,000.00元

其餘款項為應收國網浙江電動車服務有限公司款人民幣743.6元、應收中國鐵塔股份有限公司杭州分公司人民幣66,531.45元、支付寶POS機人民幣5,575.29元、應收杭州冠寓投資管理有限公司水電費人民幣428,357.60元、應收中國聯合網絡通信有限公司杭州市分公司電費人民幣22,752.00元等，款項經核無誤，沒有確鑿證據表明其無法收回，按核實的賬面值為評估值。

應收賬款評估值為人民幣523,659.94元，評估增值人民幣100,000.00元。

## 3、 預付賬款

調整後預付款項的賬面值為人民幣8,254.74元，是由賬面總值人民幣24,908,254.74元抵銷以下各項後所得：(1)原預估需支付的杭州冠寓投資管理有限公司租賃合同解除違約金人民幣20,250,000.00元；(2)調整減少原預估需支付的義烏市遠房地產營銷策劃有限公司中介費人民幣4,650,000.00元。

調整後預付賬款為賬齡1年以內的消防維保費一項，評估作人民幣零元。

預付賬款評估值為人民幣零元，評估減值人民幣8,254.74元。

## 4、 其他應收款

賬面價值人民幣1,165,192.80元，無調整事項。

其他應收款為應收蕭山區物業維修基金管理中心房屋維修押金一項，賬齡1年以內，款項經核無誤，沒有確鑿證據表明其無法收回，故以核實的賬面值為評估值。

其他應收款評估值為人民幣1,165,192.80元，評估無增減值。

## 5、 其他流動資產

賬面值人民幣791,213.69元，無調整事項。

其他流動資產為待抵扣增值稅進項稅及預繳稅金，款項經核無誤，按核實的賬面值為評估值。

其他流動資產評估值為人民幣791,213.69元，評估無增減值。

## 6、 流動資產評估結果

流動資產賬面值為人民幣27,809,637.37元，調整後賬面值為人民幣2,909,637.37元，評估值為人民幣3,001,382.63元，評估增值人民幣91,745.26元。

## 二) 投資性房地產

賬面值人民幣227,276,400.00元，無調整事項，待評估房產為位於蕭山區寧圍街道寶信大樓1層局部及2-15層房屋。

### 1、 房屋權屬情況如下：

投資性房地產已取得(2017)蕭山區不動產權第0063823號不動產權證，證載權利人為杭州寶信置業在限公司，共有情況單獨所有，坐落蕭山區寧圍街道寶信大樓，不動產單元號330109008020GB30003F00010001。權利類型國有建設用地使用權／房屋(構築物)所有權，權利性質出讓／自建房，用途商業辦公用地／商業、辦公，土地使用權面積5,176.00平方米／房屋建築物面積19,419.63平方米，使用期限國有建設用地使用權二零四九年四月二十三日止，權利其他狀況為土地使用權面積5,176.0平方米，其中獨用土地面積5,176.0平方米，分攤土地面積0.0平方米。附記所在層1-15，頂，總層數15，房屋用途商業、辦公，建築面積19,419.63平方米，專有建築面積19,419.63平方米，分攤建築面積0平方米。根據杭州市不動產登記信息查詢記錄顯示，限制信息為房產無查封，有抵押，抵押權人為浙江蕭山農村商業銀行股份有限公司城廂支行。

根據資產佔有方申報納入本次評估範圍的投資性房地產為上述權證中的1層局部及2-15層房屋，建築面積為17,879.00平方米。

### 2、 房屋區位情況

寶信大樓位於浙江省杭州市蕭山區市心北路1728號，北臨盈豐街，南臨市心北路，西臨新市民公寓，東臨飛虹路，周邊有地鐵2號線飛虹路站、123路、705路、710路及780路等公交，距離杭州滿山國際機場約20公里，距離杭州東站、杭州站及杭州南站火車站均約10公里，交通較為便捷。

寶信大樓周邊有萬和國際、亨德利閩商大廈、錢江電器大廈、諾德財富中心等辦公樓，辦公聚集度較高。另有順發和美家、豐北家園、世紀揚帆幼兒園、蕭山區江南小學、蕭山農商銀行、興業銀行等生活配套。

### 3、房屋具體勘察情況

寶信大樓為地上15層，地下2層，設計總高度69.88米的框剪結構建築物。大樓設計有地上停車位79個、地下停車位73個，樓內配有3部客梯、2處消防通道樓梯。納入本次評估範圍的投資性房地產在評估基準日現狀為：1)1層局部系原酒店大堂及餐廳(製修及設施系原承租戶投入)，層高2.6米。2)2-4層為原酒店客房，共111間，現已停業。裝修及客房室內設施為原承租戶投入。房屋2層層高3.1米，3層層高4.6米，4層層高4.6米。3)5-15層為冠寓公寓，由杭州冠寓投資管理有限公司承租中，共423間公寓房，其中雙鑰匙44間，雙鑰匙房間1層層高2.13米，2層層高2.3米。其餘半LOFT房間客廳層高4.6米，開放式臥室層高2.28米。公寓房裝修及室內設施為承租戶投入。

### 4、評估方法：收益法

根據資產佔有方提供的相關租賃合同等資料顯示，寶信大樓能持續產生收益、未來收益是可以預期的。評估人員對評估對象周邊房地產租金市場進行了詳細調查，附近有活躍的同類資產租賃市場，具備採用收益法進行評估的條件，故本次評估選用收益法。

收益法是指通過估算(預測)被評估單位或其他資產組合體在未來特定時間內的預期收益，選擇合適的折現率將其還原為當前的資本額或投資額的方法。其基本公式：

$$V = \frac{A}{r - s} \left[ 1 - \left( \frac{1 + s}{1 + r} \right)^n \right]$$

其中：V－評估對象整體價值

A－預測未來每年的淨收益

r－折現率

s－增長率

n－收益預測期期數

## (2) 收益指標的選取

收益期限的確定：根據土地剩餘年限。

收益額的確定：我們以房屋租賃純收益確定預期收益，運用收益法對自持房屋價值進行評估，是將評估對象置於一個完整的、現實的經營過程和市場環境中，以便按持續租賃的基礎來評估房屋未來獲利能力。

折現率的選取：折現是一個含有風險因素的時間價值的概念，認為將來的收益或利益低於現在同樣的收益或利益。並且隨著時間向將來推遲的程度和獲得利潤的風險程度而有系統地降低價值。

折現率 = 無風險報酬率 + 風險報酬率 + 通貨膨脹率

增長率的選取：根據同類性質房屋市場租金的增長趨勢進行統計分析後確定該類房屋年租金的增長比例。

有關投資性房地產估值之一般及主要假設概述如下，包括但不限於：

- 以現金等價物表示的價格，該物業將在假定願意且有能力的買方與假定願意且有能力的賣方之間轉手，雙方在開放且不受限制的市場中公平交易，且雙方均無受到強迫買賣，並對相關事實有合理解釋；
- 預期未來將持續經營之投資性房地產的價值。資產持續經營假設乃指估值方法、參數及基準應按以下前提釐定，即被估值資產將按照其現有功能及方法、規模、頻繁程度及使用環境持續使用或在此基礎上發生若干變動；
- 投資性房地產將按照管理層提供的租賃計劃變現收入。本集團管理層提供的計劃所概述之預測乃屬合理，反映了市場狀況及經濟基本面，並將予實現；
- 投資性房地產所在地的現行稅法將不會有重大變動，應付稅率將維持不變，且將遵守所有適用法律法規；
- 投資性房地產經營所在地的政治、法律、經濟或財政狀況不會發生重大變動，從而對房地產應佔收入及盈利能力造成不利影響；及
- 投資性房地產所在地的利率及匯率不會與目前的利率及匯率有重大差異。

投資性房地產的價值乃根據現金流量預測加上投資性房地產所得現金流量得出。



估值之特定假設及關鍵輸入數據載列如下：

| 特定假設                  | 輸入數據        | 假設基準  |
|-----------------------|-------------|---|
| 估計租金價值(每平方公尺按每月計算)    | 人民幣<br>74元  | 租賃期內的當期租金、地點和條件相近的商業房地產租賃市格，以及樓層、總實用面積及用途對租金的影響。該等資料取自公開來源，包括物業代理公司網站及本集團提供的過往租值。該等輸入數據乃透過對採用該標準至少三個屬性的平均值得出。         |
| 停車場的估計租金價值(每個車位按每月計算) | 人民幣<br>451元 | 目前部分或全部出租所產生的租金收入、地點相近的公寓停車場車位出租價格，以及投資性房地產附近地下停車場的供需情況。該等資料取自公開來源，包括物業代理公司網站及本集團提供的過往租值。該等輸入數據乃透過對採用該標準至少三個屬性的平均值得出。 |

| 特定假設   | 輸入數據 | 假設基準   |
|--------|------|--|
| 長期年增長率 | 3%   | 杭州房地產行業的供求波動、租賃鄰近現有商業房地產的合同租金年增長率，以及錢江世紀城地區及市政規劃。輸入數據的評估乃參考公開來源而釐定，例如杭州市統計局發布的資訊。                                  |
| 長期空置率  | 5%   | 錢江世紀城地區及市政規劃、比較投資性房地產與鄰近同類房地產的交通條件、承租人在租賃期內的實際使用情況，以及房地產行業供求的長期變化等。有關資料乃根據對不少於三個類似物業的實地視察而獲得。長期空置率亦已計及本集團物業的歷史空置率。 |
| 折讓率    | 5%   | 無風險回報率及各種風險回報率。該比率乃根據通脹率和其他宏觀經濟因素等多種因素釐定，其來源取自公開來源(即國家和市統計局)。  |

估值對假設及關鍵輸入數據變動的敏感度及關係為以下各項：

- 倘所用長期增長率大幅上升，將導致投資物業的公平值大幅增加，反之亦然
- 倘所用長期空置率大幅上升，將導致投資物業的公平值大幅減少，反之亦然

#### 5、 評估結果

投資性房地產的單價為人民幣16,000.00元／平方米，評估值為人民幣286,064,000.00元，評估增值人民幣58,787,600.00元。

### 三) 房屋建築物的評估

#### 1、 概況

賬面原值人民幣11,149,046.46元，賬面淨值人民幣8,874,206.01元，無調整事項，為蕭山區寧圍街道寶信大樓第1層局部杭州寶信置業有限公司自用房屋。

#### 2、 房屋權屬情況如下：

房屋建築物已取得浙(2017)蕭山區不動產權第0063823號不動產權證，證載權利人為杭州寶信置業有限公司，共有情況單獨所有，坐落蕭山區寧圍街道寶信大樓，不動產單元330109008020GB30003F00010001，權利類型國有建設用地使用權／房屋(構築物)所有權，權利性質出讓／自建房，用途商業辦公用地／商業，辦公，土地使用權面積5,176.00平方米／房屋建築物面積19,419.63平方米，使用期限國有建設用地使用權二零四九年四月二十三日止，權利其他狀況為土地使用權面積5,176.0平方米，其中獨用土地面積5,176.0冊方米，分攤土地面積0.0平方米。附記所在層1-15，頂，總層數15，房屋用途商業、辦公，建築面積19,419.63平方米，專有建築面積19,419.63平方米，分攤建築面積0平方米。

根據杭州市不動產登記信息查詢記錄顯示，限制信息為房產無查封，有抵押，抵押權人為浙江蕭山農村商業銀行股份有限公司城廂支行。

根據資產佔有方申報納入本次評估範圍的房屋建築物為上述權證中的第1層的局部自用房屋、建築面積為1,540.63平方米。

### 3、 房屋具體勘察情況

納入本次評估範圍的房屋建築物在評估基準日現狀為：部分為汽車展廳、部分為辦公區域，一層層高2.66米(局部層高2.07米)，展廳挑空部分層高為5.7米，室內有簡單裝修，辦公區域室內地磚(部分地板)，牆、頂乳膠漆，玻璃門，中央空調。

### 4、 評估方法

考慮股權收購評估目的，採用與前述投資性房地產都分相同的評估方法。

### 5、 評估結果：

房屋建築物評估單價為人民幣16,000.00元/平方米，評估值為人民幣24,650,080.00元，評估增值人民幣14,008,080.67元。

## 四) 機器設備

### 1、 概況：

賬面原值人民幣483,442.10元，賬面淨值人民幣25,756.25元，無調整事項。

列入本次評估範圍的機器設備主要有中央空調3套、車牌識別一體機2套及辦公桌椅、電腦、打印機等辦公設備。

### 2、 評估方法：

採用重置成本法評估。

基本公式為；評估價值 = 重置價值 X 成新率

1) 重置價值由購置價加計相關費用組成，根據現場勘察的實際設備配置，結合現階段的材料價格和物價情況，參照同類型生產設備的價格水平分析後確定重置價值。

(1) 購置價：以當前市場價為購置價，主要通過詢問業內專家及相關生產廠家獲得的參考價格，經分析後確定購置價，採用如下形式分項評估：

A、主要生產設備，以台(套)為單位進行詢價，並查閱相關資料為輔獲得現行購置價，按一整套或一台(套)為單位確定購置價；

B、對次要生產設備，直接向生產廠家詢價為主，對不能直接獲得市價的，則先取得類似規格型號設備的現行價，或以該設備的歷史價格，並用系數法進行調整。

(2) 相關費用

相關費用考慮運雜費，安裝調試費、資金成本等若干項目，根據各評估設備的具體情況及現場安裝的複雜程度，以必要和合理的運保費、安裝調試費及資金成本的水平確定。

2) 綜合成新率的評定以使用年限法為基礎

成新率 $K = (\text{耐用年限}N - \text{已使用年限}n) / \text{耐用年限}N \times 100\%$

A、對於大型、複雜的重要設備，採用綜合分析法確定成新率：即以耐用年限法為基礎，先考感該類設備的綜合狀況評定耐用年限 $N$ ，並據此初定該設備的尚可使用年限；再結合其所處環境、製造質量、負荷程度、維護保養等情況，考慮設備的經濟壽命、物理壽命和技術壽命等綜合評定成新率。

B、對於一般價值量較小的設備，主要以使用年限法為基礎，結合設備的使用維修和外觀現狀，確定成新率。

### 3、 評估結果

機器設備重置價值為人民幣453,330.00元，評估值為人民幣46,864.80元，評估增值人民幣21,108.55元。

#### 五) 土地使用權的評估：

土地使用權賬面淨值人民幣1,767,793.32元，調整後賬面值人民幣0.00元，調整減少人民幣1,767,793.32元，主要調整事項為：土地使用權價值已體現在採用收益法評估的房屋建築物價值中，故此處將入賬在無形資產中分攤自用1層局部房屋的相應土地使用權人民幣1,767,793.32元調整轉入固定資產中。

土地使用權評估值人民幣0.00元，評估無增減值。

#### 六) 長期待攤費用

賬面價值人民幣1,188,266.84元，無調整事項。

長期待攤費用系一層局部自用建築物的裝修費，該價值已體現在採用收益法評估的房屋現狀中，故該項評估作0。

長期待攤費用評估值為人民幣0.00元，評估減值人民幣1,188,266.84元。

#### 七) 遞延稅款借項

賬面價值人民幣2,850.00元，調整後賬面值人民幣2,802,842.40元，調整增加人民幣2,799,992.40元，主要調整事項為：審計調整上年遞延所得稅資產人民幣2,799,992.40元至未分配利潤中。

遞延稅款借項系遞延所得稅資產一項，經核無誤按調整後賬面值確定評估值。

遞延稅款借項評估值為人民幣2,802,842.40元，評估無增減值。

#### 八) 流動負債的核實

##### 1、 預收賬款

賬面值人民幣2,943,339.80元，無調整事項。

預收賬款為預收房租費及停車費，款項經核無誤、按核實的賬面值保留。

預收賬款評估值為人民幣2,943,339.80元，評估無增減值。

## 2、 其他應付款

賬面價值人民幣198,717,962.75元，調整後賬面值人民幣173,817,962.75元，調整減少人民幣24,900,000.00元，主要調整事項為：1)調整減少原預估需支付的杭州冠寓投資管理有限公司租賃合同解除違約金人民幣20,250,000.00元；2)調整減少原預估需支付的義烏市富遠房地產營銷策劃有限公司中介費人民幣4,650,000.00元。

調整後其他應付款主要為往來款及應付股利。款項經核無誤，按核實的調整後賬面值保留。

其他應付款評估值為人民幣173,817,962.75元，評估無增減值。

## 3、 應付工資

賬面價值人民幣24.43元，無調整事項。

應付工資為提取的工會經費，款項經核無誤，以核實的賬面值為評估值。

應付工資評估值為人民幣24.43元，評估無增減值。

## 4、 應交稅金

賬面價值人民幣1,554,951.50元，無調整事項。

應交稅金為增值稅、房產稅、土地使用稅、印花稅等，經核無誤，按核實的賬面值保留。

應交稅金評估值為人民幣1,554,951.50元，評估無增減值。

## 5、 遞延稅款貸項

賬面價值人民幣20,636,791.72元，無調整事項。

遞延稅款貸項為遞延所得稅負債，經核無誤，按核實的賬面值保留。

遞延稅款貸項評估值為人民幣20,636,791.72元，評估無增減值。

## 6、 流動負債評估結果

賬面價值人民幣203,216,278.48元，調整後賬面值人民幣178,316,278.48元，評估價值為人民幣178,316,278.48元，評估無增減值。

**七、 評估假設**

## 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

- 1) 有自願的賣主和買主，地位是平等的；
- 2) 買賣雙方都有獲得足夠市場信息的機會和時間，交易行為在自願的、理智的而非在強制或受限制的條件下進行的；
- 3) 待估資產可以在公開市場上自由轉讓；
- 4) 不考慮特殊買家的額外出價。

## 3. 特續經營假設

設定被評估企業在評估基準日後仍將繼續經營下去，在未來可預測的時間內該主體的經營活動不會中止或終止。



4. 宏觀經濟環境相對穩定假設

任何一項資產的價值與其所處的宏觀經濟環境直接相關，在本次評估時我們假定社會的產業政策、稅收政策和宏觀環境保持相對穩定，從而保證評估結果有一個合理的使用期。

5. 利率、匯率保持為目前的水平，無重大變化。

6. 其它

## 八、 評估結論

根據國家有關資產評估的法律和國家其他有關部門的法規與規定，本著獨立、客觀、公正的原則，評估人員履行必要的評估程序，採用資產基礎法對杭州寶信置業有限公司的股東全部權益價值進行了評估。在本報告揭示的假設前提條件基礎上，評估基準日2024年4月30日杭州寶信置業有限公司的股東全部權益價值評估結果為：

資產賬面價值為人民幣266,944,909.79元，調整後賬面價值為人民幣244,844,902.19元，評估價值為人民幣316,565,169.83元，評估增值額為人民幣71,720,267.64元，評估增值率為29.29%。

負債賬面價值為人民幣223,853,070.20元，調整後賬面價值為人民幣198,953,070.20元，評估價值為人民幣198,953,070.20元，評估無增減值。

淨資產賬面價值為人民幣43,091,839.59元，調整後賬面價值為人民幣45,891,831.99元，評估價值為人民幣117,612,099.63元，評估增值額為人民幣71,720,267.64元，評估增值率為156.28%。

具體評估結果為：

| 項目       | 賬面價值           | 調整後淨值          | 評估值            | 增減值            | 增減率%   |
|----------|----------------|----------------|----------------|----------------|--------|
| 流動資產     | 27,809,637.37  | 2,909,637.37   | 3,001,382.63   | 91,745.26      | 3.15   |
| 投資性房地產   | 227,276,400.00 | 227,276,400.00 | 286,064,000.00 | 58,787,600.00  | 25.87  |
| 固定資產     | 8,899,962.26   | 10,667,755.68  | 24,696,944.80  | 14,029,180.22  | 131.51 |
| 其中：房屋建築物 | 8,874,206.01   | 10,641,999.33  | 24,650,080.00  | 14,008,080.67  | 131.63 |
| 機器設備     | 25,766.25      | 26,766.25      | 46,864.80      | 21,108.66      | 81.96  |
| 在建工程     |                |                |                |                |        |
| 無形資產     | 1,767,793.32   |                |                |                |        |
| 其中：土地使用權 | 1,767,793.32   |                |                |                |        |
| 長期待攤費用   | 1,188,266.84   | 1,188,266.84   |                | (1,188,266.84) | (100)  |
| 遞延稅款借項   | 2,850.00       | 2,802,842.40   | 2,802,842.40   |                |        |
| 資產總額     | 266,944,909.79 | 244,844,902.19 | 316,505,169.83 | 71,720,267.64  | 29.29  |
| 流動負債     | 203,216,278.48 | 178,316,278.48 | 178,316,278.48 |                |        |
| 長期負債     | 20,636,791.72  | 20,636,791.72  | 20,636,791.72  |                |        |
| 負債總額     | 223,863,070.20 | 198,953,070.20 | 198,953,070.20 |                |        |
| 淨資產      | 43,091,839.59  | 46,891,831.99  | 117,612,099.63 | 71,720,267.64  | 156.28 |

## 九、特別事項說明

- (一) 產權瑕疵：本次評估對資產佔有方可能存在的其他影響評估結果的瑕疵事項，在進行資產評估時資產佔有方未作特別說明而評估師根據其執業經驗一般不能獲悉的情況下，評估機構和評估人員不承擔相關責任；
- (二) 本次評估入賬「投資性房地產」與「固定資產－房屋建築物」科目中的建築面積是資產佔有方根據實際情況自行分割。因股權收購的評估目的，統一採用收益法對寶信大樓整個物業進行了評估，但仍按申報科目分別列示；
- (三) 根據杭州市不動產登記信息查詢記錄顯示：浙(2017)蕭山區不動產權第0063823號不動產權證限制信息為房產無查封，有抵押，抵押權人為浙江蕭山農村商業銀行股份有限公司城廂支行；

(四) 本次評估應收賬款中有應收「杭州銳麗酒店管理有限公司」租金、物業費及水電費等人民幣11,099,969.60元，該公司原承租了寶信大樓的1層大廳、2-4層及28個停車位，租賃面積為4,489平方米。由於該公司一直未按杭州市蕭山區人民法院(2022)浙0109民初14127號民事判決書、杭州市蕭山區人民法院(2022)浙0109民初14127號之一民事裁定書、浙江省中級人民法院(2023)浙01民終2339號民事判決書履行騰退及支付等義務，杭州寶信置業有限公司已申請其破產，現該公司處於破產清算階段，故杭州寶信置業有限公司賬面對該應收款已全額計提了壞賬準備。考慮本次評估目的特性，未來可獲償的破產分配資產預期值極低，從務實資產角度出發，杭州寶信置業有限公司亦認同將該應收款項評估作0，將計提的賬準備亦評估作0。提請評估報告使用者關注該特別事項說明對評估結果的影響；

(五) 截至評估基準日，杭州寶信置業有限公司的寶信大樓存在以下租賃：

| 序號 | 承租單位                  | 租賃標的  | 租賃期                         |
|----|-----------------------|---|-----------------------------|
| 1  | 杭州冠寓投資管理有限公司          | 5-15層(13,390平方米)、免費使用一層大堂及20個停車位(車位-2層，編號C35-54，車位管理費按協議支付) | 二零一七年十一月三十日至<br>二零二八年七月二十九日 |
| 2  | 國網浙江電動汽車服務有限公司        | 20個充電站場地  | 二零二三年三月一日至<br>二零二九年十月十四日    |
| 3  | 豐巢網絡技術有限公司            | 豐巢柜3台場地   | 二零二三年九月一日至<br>二零二四年八月三十一日   |
| 4  | 徐成盼                   | 1層輔房(40平方米)   | 二零一九年十一月一日至<br>二零二九年十月三十一日  |
| 5  | 中國聯合網絡通信有限公司<br>杭州分公司 | 寶信大廈樓頂場地  | 二零一五年五月一日至<br>二零二三年四月三十日    |

(六) 本次評估我們未考慮抵押、擔保、訴訟等其他權利狀況對評估結果的影響，也未對其他項權利狀況進行核實；

(七) 本次股東全部權益價值評估未對有關資產評估增值額考慮可能涉及的納稅準備。

提請評估報告使用者關注上述特別事項說明對評估結論的影響。

#### 十、 評估報告使用限制說明

本評估報告的使用受以下限制：

- (一) 評估報告僅供評估報告中披露的評估報告使用者用於載明的評估目的。資產評估師及其所在評估機構不承擔因評估報告使用任何不當所造成後果的責任；
- (二) 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方另有約定的除外；
- (三) 評估結論僅在評估報告載明的評估基準日有效。評估結論的使用期限應根據評估基準日後的資產狀況和市場變化情況來確定，但原則上不得超過一年。

#### 十一、 評估報告日

本評估報告日為二零二四年六月十二日。

評估報告由王文淑(中國資產評估協議會員，資產評估師編號：33000231)及吳志剛(中國資產評估協議會員，資產評估師編號：33000237)簽署。

## 1. 本集團的財務資料

本集團截至二零二三年十二月三十一日止三個年度各年的經審核綜合財務報表可於以下超鏈結查閱：

- 本公司於二零二二年四月二十七日刊發的截至二零二一年十二月三十一日止年度年報(第54至159頁)：

[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0427/2022042701304\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0427/2022042701304_c.pdf)

- 本公司於二零二三年四月二十六日刊發的截至二零二二年十二月三十一日止年度年報(第55至157頁)：

[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0426/2023042600622\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0426/2023042600622_c.pdf)

- 本公司於二零二四年四月二十六日刊發的截至二零二三年十二月三十一日止年度年報(第56至163頁)：

[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0426/2024042602229\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0426/2024042602229_c.pdf)

## 2. 營運資金充裕程度

董事認為，在考慮本集團可用財務資源以及銀行及其他融資(包括但不限於內部產生的現金流量、現有現金及銀行結餘以及外部借款)後，本集團自本通函日期起計至少未來12個月內，在並無不可預見的情況下擁有充足營運資金以滿足目前需求。

## 3. 債務聲明

於二零二四年六月三十日(即確定納入本債務聲明資料的最近實際日期)營業結束時，本集團擁有以下債務：

## 銀行及其他借貸

|             | 人民幣千元                   |
|-------------|-------------------------|
| <b>即期：</b>  |                         |
| 有抵押         | 4,495,641               |
| 無抵押         | <u>408,232</u>          |
|             | 4,903,873               |
| <b>非即期：</b> |                         |
| 有抵押         | 502,098                 |
| 無抵押         | <u>2,032</u>            |
|             | <u>504,130</u>          |
|             | <u><u>5,408,003</u></u> |

本集團貸款人民幣4,997,739,000元為有抵押貸款。

即期銀行貸款人民幣2,207,114,000元及非即期銀行貸款人民幣66,790,000元由廣匯汽車及其子公司作擔保。即期銀行貸款人民幣282,775,000元及非即期銀行貸款人民幣369,749,000元由土地、物業、廠房及設備、租賃土地及投資物業作擔保。此外，即期銀行貸款人民幣20,612,000元及非即期銀行貸款人民幣35,881,000元由質押應收融資租賃作抵押。即期貸款人民幣921,157,000元及非即期銀行貸款人民幣9,783,000元由本集團按揭的若干存貨的車輛合格證及質押本集團定期存款作抵押。即期貸款人民幣127,539,000元支付予供應商的按金及本集團按揭的若干存貨的車輛合格證作抵押。即期貸款人民幣201,800,000元由土地、物業及設備、租賃土地及投資物業作抵押，並由廣匯汽車作擔保。即期貸款人民幣734,644,000元及非即期貸款人民幣19,895,000元由本集團按揭的若干存貨的車輛合格證作抵押，並由廣匯汽車及其他公司作擔保。

於二零二四年六月三十日，除上文所披露者外，本集團並無任何未償還按揭、押記、銀行透支、借貸、承兌負債或其他類似債務、任何擔保或其他重大或然負債。

## 應付關聯方款項

於二零二四年六月三十日，本集團應付關聯方的非貿易款項約為人民幣1,852,137,000元，該款項為無抵押及無擔保。

### 租賃負債

本集團擁有用於其業務營運的樓宇及土地的租賃合約，為數人民幣1,014,194,000元。於二零二四年六月三十日，本集團錄得即期租賃負債人民幣122,175,000元及非即期租賃負債人民幣892,019,000元，均為無抵押及無擔保。

除上文所披露者外，除日常業務過程中的一般貿易及其他應付款項外，於二零二四年六月三十日營業時間結束時，本集團並無任何已發行及尚未償還或同意發行的貸款資本、銀行透支、其他類似債務、承兌負債或承兌信貸、債權證、按揭、押記、租賃負債、擔保或其他重大或然負債。

## 4. 重大不利變動

誠如本公司日期為二零二四年七月十二日之公告所披露，根據本集團截至二零二四年六月三十日止六個月未經審核綜合管理賬目的初步檢閱及董事會現時可獲得資料，預計截至二零二四年六月三十日止六個月本公司將錄得母公司擁有人應佔虧損不多於人民幣1.00億元，而截至二零二三年六月三十日止六個月則錄得母公司擁有人應佔溢利人民幣3.24億元。

除上文所披露者外，董事並不知悉自二零二三年十二月三十一日（即本公司最近期刊發之經審核財務報表之編製日期）以來，本集團之財務或貿易狀況出現任何重大不利變化。

## 5. 本集團的前景

汽車消費對拉動國內消費、穩定工業經濟發展具有重大意義，國家歷來高度重視其在國民經濟中的地位。二零二四年政府工作報告指出，今年國內生產總值增長率約為5%。透過穩定及擴張傳統消費，鼓勵推動以舊換新，拉動智能網聯新能源汽車、電子產品等大宗消費措施，促進消費穩定增長。二零二四年二月，國務院批准新方案，重點積極進行汽車以舊換新工作。鼓勵促進汽車等消費品以舊換新，推動汽車消費需求。政策支援、技術及產品升級將為汽車市場注入新活力，亦將有效促進乘用車市場需求釋放。根據中國汽車工業協會預計，二零二四年乘用車銷量將達2,680萬輛，較去年同期增長3%。

主營業務方面，本集團聚焦新車銷售、售後維修以及相關業務的衍生業務，夯實產業經營的戰略根基。本集團堅持以4S店為核心，建立及時有效的激勵保障機制，有效賦能產業前線。與此同時，在確保合理規模的同時，本集團將提升經營質量，進一步優化銷售結構，實現多層次、多元化的業務結構，強化服務能力，不斷增強其市場競爭力。



## 1. 責任聲明

本通函的資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司的資料；本公司的董事願就本通函的資料共同及個別地承擔全部責任。各董事在作出一切合理查詢後，確認就其所知及所信，本通函所載資料在各重要方面均屬準確完備，並無誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何事項，足以致本通函或其所載任何陳述產生誤導。

## 2. 權益披露

### (a) 董事或最高行政人員權益

於最後實際可行日期，董事及本公司最高行政人員於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債權證中，擁有記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條須存置之登記冊中，或根據上市規則附錄C3所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須另行知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

#### 股份及相關股份之好倉

| 董事／最高行政<br>人員姓名 | 身份／權益性質 | 普通股數目 | 根據購股權之相<br>關股份數目 <sup>(1, 2)</sup> | 佔本公司已發行       |
|-----------------|---------|-------|------------------------------------|---------------|
|                 |         |       |                                    | 概約持股權益<br>百分比 |
| 王勝              | 實益擁有人   | -     | 90,000 (L)                         | 0.00%         |
| 許星              | 實益擁有人   | -     | 1,800,000 (L)                      | 0.06%         |

附註：

- (1) 此等相關股份屬根據購股權計劃授出之非上市購股權股份。
- (2) 字母「L」表示有關人士於相應股份的好倉。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事、最高行政人員以及彼等各自的聯繫人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）的股份、相關股份及債權證中，擁有記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條須存置之登記冊中，或根據標準守則須另行知會本公司及聯交所的任何權益及淡倉。

## (b) 主要股東之權益

於最後實際可行日期，以下人士(本公司董事或最高行政人員除外)為本公司之主要股東(定義見上市規則)，於股份及相關股份中直接或間接擁有記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須存置之登記冊的權益或淡倉：

| 姓名／名稱   | 身份／權益性質                              | 普通股數目 <sup>(3)</sup> | 佔本公司已發行概約持股權益百分比 |
|---|--------------------------------------|----------------------|------------------|
| 廣匯汽車服務(香港)有限公司<br>〔廣匯汽車香港〕 <sup>(1)</sup>           | 實益權益                                 | 1,945,334,071 (L)    | 68.56            |
| 廣匯汽車服務有限責任公司<br>〔廣匯有限公司〕 <sup>(1)</sup>             | 受控制法團權益                              | 1,945,334,071 (L)    | 68.56            |
| 上海匯湧汽車銷售有限公司 <sup>(1)</sup>                         | 受控制法團權益                              | 1,945,334,071 (L)    | 68.56            |
| 廣匯汽車服務集團股份公司<br>〔廣匯汽車〕 <sup>(1)</sup>               | 受控制法團權益                              | 1,945,334,071 (L)    | 68.56            |
| Baoxin Investment Management<br>Ltd. <sup>(2)</sup> | 實益權益                                 | 219,379,630 (L)      | 7.73             |
| M Asia Holding Limited <sup>(2)</sup>               | 受控制法團權益                              | 219,379,630 (L)      | 7.73             |
| TMF (Cayman) Ltd. <sup>(2)</sup>                    | 受託人權益                                | 219,379,630 (L)      | 7.73             |
| 楊楚鈺 <sup>(3)</sup>                                  | 酌情信託的成立<br>人，其可影響信<br>託人如何行使其<br>酌情權 | 219,379,630 (L)      | 7.73             |

附註：

- (1) 廣匯汽車香港由上海匯湧汽車銷售有限公司全資擁有(上海匯湧汽車銷售有限公司則由廣匯有限公司及廣匯汽車分別擁有約44.23%及約55.77%的權益)。廣匯有限公司由廣匯汽車全資擁有。廣匯有限公司、上海匯湧汽車銷售有限公司及廣匯汽車各自被視為於廣匯汽車香港持有的股份中擁有權益。
- (2) TMF (Cayman) Ltd.作為楊楚鈺設立的全權信託受託人，持有M Asia Holding Limited的全部已發行股本，該公司於二零二三年五月二日自楊愛華及TMF (Cayman) Ltd設立的全權信託收到相當於Baoxin Investment Management Ltd.的100%權益的50,000股股份作為信託分配。Baoxin Investment Management Ltd.擁有219,379,630股股份，相當於上市公司持股比例7.73%。

- (3) 楊楚鈺以TMF (Cayman) Ltd.為受託人設立全權信託，並擔任該信託的委託人，持有M Asia Holding Limited的100%權益。於二零二三年五月二日，M Asia Holding Limited獲轉讓Baoxin Investment Management Ltd.的100%權益，而Baoxin Investment Management Ltd.擁有上市公司持股比例7.73%。因此，楊楚鈺透過其信託擁有Baoxin Investment的間接權益，並持有上市公司的權益。
- (4) 字母「L」表示有關人士於相應股份的好倉。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事並不知悉任何人士(本公司董事或最高行政人員除外)直接或間接於股份及相關股份中擁有記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須存置之登記冊的任何權益或淡倉。除(i)馬赴江先生為廣匯汽車董事長兼常務副總裁；(ii)丁瑜先生為廣匯汽車副總裁、董事兼首席財務官；及(iii)徐星女士為廣匯汽車董事、董事會秘書及副總裁外，於最後實際可行日期，本公司董事及最高行政人員概無擔任任何公司的董事或僱員，而該公司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3分部須向本公司披露之權益或淡倉。

### 3. 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、仲裁或申索，且據董事所知，本集團任何成員公司亦概無任何尚未了結或可能面對之重大訴訟、仲裁或申索。

### 4. 董事服務合約

於最後實際可行日期，董事與本集團任何成員公司概無訂立任何不會屆滿或可由本集團相關成員公司於一年內終止而毋須支付賠償(法定賠償除外)之任何現有或建議服務合約。

### 5. 董事與緊密聯繫人之競爭權益

於最後實際可行日期，董事在作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無董事及彼等各自的緊密聯繫人被視為於與根據上市規則第8.10條須予披露之本集團業務構成或可能構成直接或間接競爭的業務中擁有任何權益。

### 6. 董事於資產及合約之權益

於最後實際可行日期，概無董事自二零二三年十二月三十一日(即本公司最近期刊發的經審核綜合財務報表編製日期)以來，於本集團任何成員公司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。

於最後實際可行日期，概無董事於由本集團任何成員公司訂立且於該日期仍然存續並與本集團業務相關之任何合約及安排中擁有重大權益。

## 7. 重大合約

除股權轉讓協議外，概無其他合約(並非於日常業務過程中訂立之合約)由本集團成員公司於緊接本通函刊發前兩年內訂立且屬重大。

## 8. 專家及同意書

以下為提供其意見或建議以供載入本通函之專家之資格：

| 名稱              | 資格         |
|-----------------|------------|
| 杭州蕭然房地產資產評估有限公司 | 中國合資格獨立估值師 |

上述專家已向本通函發行人發出同意書，同意按各自所示形式及涵義載入其函件、報告及／或意見(視乎情況而定)以及引述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

於最後實際可行日期，上述專家概無擁有本集團任何成員公司之任何股權，亦無擁有認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之權利(不論是否可依法強制執行)。

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自二零二三年十二月三十一日(即本集團最近期刊發之經審核綜合賬目之編製日期)以來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。

## 9. 一般事項

- (a) 本公司之註冊辦公室位於89 Nexus Way, Camana Bay Grand Cayman, KY1-9009 Cayman Islands。
- (b) 本公司之公司秘書為許星女士。許女士擁有逾十年之高級管理層經驗。許女士於二零零六年取得英國樸茨茅斯大學(University of Portsmouth)碩士學位及於二零零七年取得上海財經大學工商管理碩士學位。許女士亦於二零零九年取得中歐國際工商學院高級管理人員工商管理碩士學位及深圳證券交易所發出的董事會秘書資格證書。

- (c) 本公司之股份過戶登記處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。
- (d) 本通函中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。

## **10. 展示文件**

股權轉讓協議及目標公司估值報告之副本將自本通函日期起計14日內於本公司網站([www.klbaoxin.com](http://www.klbaoxin.com))及香港聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))登載。