

深圳市深宝实业股份有限公司

关于对外投资的公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露内容的真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

2012年4月5日、4月27日，公司第七届董事会第二十次会议、公司2011年度股东大会分别审议通过了《关于变更部分募集资金用途的议案》，同意对公司2011年度非公开发行部分募集资金进行变更，并授权公司管理层办理本次部分募集资金变更项目相关事宜，包括但不限于办理新募投资项目增资、签署投资协议、本次募集资金存放银行变更，及签署新监管协议等。

具体内容详见公司于2012年4月7日刊登在《证券时报》、《中国证券报》、《香港商报》及巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com>）上的《公司第七届董事会第二十次会议决议公告》、《关于变更部分募集资金用途的公告》，以及4月28日刊登在《证券时报》、《中国证券报》、《香港商报》及巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com>）上的《公司2011年度股东大会决议公告》。

2012年8月8日，公司与浙江华发茶业有限公司（以下简称“浙江华发”）签署《浙江深深宝华发茶业有限公司合资合同》（以下简称“合资合同”），双方出资成立浙江深深宝华发茶业有限公司（以下简称“深宝华发”）。具体情况如下：

一、对外投资概述

公司与浙江华发共同出资设立浙江深深宝华发茶业有限公司，开展中国绿茶加工出口业务。深宝华发注册资本 5,800 万元，本公司出资 3,000 万元，持有深宝华发 51.72% 股权，浙江华发以实物资产和现金方式出资 2,800 万元，持有深宝华发 48.28% 股权。

本次对外投资已经公司 2012 年 4 月 5 日、4 月 27 日召开的公司第七届董事会第二十次会议、公司 2011 年度股东大会分别审议通过。本次对外投资不构成关联交易。

二、交易对方情况介绍

浙江华发注册资本 9,322 万元，注册地址嵊州市经济开发区华发南路 88 号。经营范围：许可经营项目：生产、加工茶叶；一般经营项目：凭许可证销售，预包装食品、散装食品（上述经营范围不含国家法律法规规定禁止、限制和许可经营的项目）。法定代表人：尹晓民。

三、投资标的的基本情况

1、出资方式：

（1）本公司以募集资金 3,000 万元出资，占深宝华发 51.72% 股权；

（2）浙江华发以经深圳市德正信资产评估有限公司（以下简称“德正信”）评估的市场价值为 2,221.60 万元的实物资产（工业用地 21,516.90 m²，权证编号为嵊州国用[2012]第 03171 号，办公楼建筑面积为 3,908.95 m²，权证编号为嵊房权证城字第 20053888 号）作价 2,200 万元和现金 580 万元，合计 2,800 万元出资，占深宝华发 48.28% 股权。

根据德正信出具的评估报告，浙江华发拥有的宗地规划容积率为 1.03，办公楼占用土地面积为 3,795.1 m²，本次评估将办公楼与其占用土地合并采用市场比较法评估，对剩余宗地 21,516.9 m²采用假设开发法评估。

办公楼由于待估房地产邻近地区类似工业用房较多，有较多的成交实例可供比较，具体如下：

交易实例名称	位置	用途	楼层	交易情况	交易价格 (元/m ²)	交易日期	建筑面积(m ²)
嵊州嵊义线 南侧 5 号地块	嵊义线南侧	配套办公	3	正常	2280	2012.6	3200
嵊州开发区城东 分区 10 号地块	城东分区	配套办公	3	正常	2200	2012.6	3020
嵊州南二路 以南 2 号地块	南二路以南	配套办公	3	正常	2200	2012.6	3560

德正信在搜集了众多的交易实例的基础上，选用上述案例作为可比实例，并对交易情况、交易日期、区域等因素采用百分率法进行修正，得出办公楼评估总价 875.60 万元，即单价 2,240 元/m²*3,908.95 m²。

对于浙江华发剩余 21,516.9 m²土地使用权，德正信采用假设开发法进行评估。经市场调查，目前区域内工业用房的市场价格集中在 2,000 元/m²，故本次评估确定被评估宗地建成后房地产的预期价值为 2,000 元/m²，因其土地面积为 21,516.9 m²，容积率为 1.03，故建成后可售建筑面积为 22,162.41 m²。该宗土地估值测算表如下：

一	项目建成后的总建筑面积			22,162.41	m ²		
二	项目预计销售收入	可销售面积		销售单价		44,324,800	元
	工业面积可售销售收入	22,162.41	m ²	2,000.00	元/m ²	44,324,800	元
三	开发成本			953	元/m ²	21,120,500	元
四	销售费用	按销售收入的	1%			443,200	元
五	销售税金	按销售收入的	5.75%			2,548,700	元
六	投资利息	按 1-3 年期贷款利率	6.56%	1	年	1,564,730	元
七	投资利润	利润率	15%			5,187,080	元
八	土地评估值					13,460,000	元

综上所述，本次被评估的办公楼评估值为 875.60 万元，剩余宗地完全产权状态下的评估值为 1,346 万元，故本次被评估房地产完全产权状态下的估值为 2,221.60 万元。

2、标的公司基本情况

拟设立公司名称为浙江深深宝华发茶业有限公司，主要开展中国茶叶出口业务，注册资本 5,800 万元（其中本公司出资 3,000 万元，占 51.72%

股权,浙江华发出资 2,800 万元,占 48.28%股权),注册地为浙江省嵊州市。新公司名称和经营范围最终以工商部门核准的为准。

四、合资合同的主要内容

1、深宝华发注册资本为 5,800 万元,本公司出资方式为货币出资,占注册资本的 51.72%,浙江华发的出资方式为实物资产和现金出资,占注册资本的 48.28%。

2、合资公司设董事会,由 7 名董事组成,其中本公司委派 4 名,浙江华发委派 3 名,董事会设董事长 1 名,由本公司推荐,董事长为合资公司的法定代表人;合资公司不设监事会,设 1 名监事,由本公司委派;合资公司设总经理 1 名、副总经理 2 名、财务总监 1 名,高级管理人员中,总理由浙江华发推荐,副总经理、财务总监由本公司推荐,总经理和副总经理以及财务总监由董事会决定聘任和解聘,对董事会负责。

3、浙江华发保证以实物出资的产权由其合法持有,不存在抵押担保等权利受限行为以及任何瑕疵行为。浙江华发出资以前由于其经营而产生的债权、债务以及产品投诉等的潜在债务、帐外债务、损失以及可能无法收回的债权等,合资公司一律不予继承。浙江华发应当依法办理将其财产权转移至合资公司的手续,并经依法设立的验资机构验资并出具证明。如浙江华发的实物资产不能过户至合资公司,则其需以等值现金补足出资额。

4、合资公司购买生产所需的茶叶原料、包装材料等原材料时,如向合资方或合资方的关联企业购买时,必须依据市场价格进行成本测算,由供应该产品的关联方提交产品前三年的市场平均的原料采购单价(实物票据)、生产成本、市场销售单价(实物票据)、并进行成本分析后设定建议价格,原则价格不得高于前一年市场平均价格的 5%。该价格必须得到合资公司总经理和财务总监的签字确认后才能签订合同。保证价格的公允性。

5、浙江华发承诺:合资公司成立之日起,其所有对外销售业务全部移

至合资公司，浙江华发对外不再销售同类产品。

6、浙江华发承诺：合资公司成立至 2012 年 12 月 31 日止，每月销售额不低于 1,500 万元人民币；合资公司首年（2013 年）的销售额达到 2 亿元人民币，投资资本收益率不低于 13%；第二年销售额达到 2.5 亿元人民币，投资资本收益率不低于 15%；第三年销售额达到 2.8 亿元人民币，投资资本收益率不低于 16%。不管何种原因造成，如果合资公司年投资资本收益达不到浙江华发承诺数时，浙江华发采用现金补足以上承诺差额部分。投资资本收益率=净利润/总投资资本，合资公司总投资资本 5,800 万元。

7、合资合同自双方签字盖章之日起生效。

五、投资目的和对公司的影响

公司已建成国际一流的茶叶深加工及天然植物萃取生产基地，拥有经验丰富的研发和生产技术队伍，先进的设备和技术，完善的质保体系。现有业务范围已涉及茶叶种植、精加工、深加工、茶叶及速溶茶进出口贸易，公司茶产业产业化经营初具规模。根据发展战略，公司将以茶产业精深加工为核心，向茶园种植基地和终端产品两头延伸，实施产业化、标准化、国际化经营。公司与浙江华发合作，可充分发挥农业龙头企业的基地、原料和加工优势，有效地运用公司现有科研技术能力、科学经营理念、国际化食品饮料项目研发资源和国际标准质量管理体系等优势，实现优势互补，并依托双方的销售渠道和营销网络，拓宽公司茶叶加工产品出口通道，做精做强做大茶产业。

六、其他

在合资公司完成验资、工商登记等手续后，本公司将与深宝华发、保荐机构及相关银行签署募集资金监管协议并履行信息披露义务。原在广发银行股份有限公司深圳分行开立的募集资金专户取消（专户账号：102004516010005767）。

特此公告。

深圳市深宝实业股份有限公司

董 事 会

二〇一二年八月十一日