

以下為獨立估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司就本集團物業權益於2014年11月30日的估值而編製的函件全文及估值證書，以供載入本[編纂]。



仲量聯行

Jones Lang LaSalle Corporate Appraisal and Advisory Limited  
6/F Three Pacific Place 1 Queen's Road East Hong Kong  
tel +852 2846 5000 fax +852 2169 6001  
Company Licence No: C-030171

仲量聯行企業評估及諮詢有限公司  
香港皇后大道東1號太古廣場三期6樓  
電話 +852 2846 5000 傳真 +852 2169 6001  
牌照號碼: C-030171

敬啟者：

吾等茲遵照閣下的指示，就駿東(控股)有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)於中國擁有權益的物業進行估值。吾等確認，吾等曾視察物業以及作出有關查詢及調查，並取得吾等認為必需的進一步資料，以就有關物業權益於2014年11月30日(「估值日期」)的資本值向閣下提供意見。

吾等的估值基於市場價值進行。吾等對物業權益的估值乃指市場價值，而就吾等所下定義而言，市場價值為「在進行適當的市場推廣後，由自願買方及自願賣方就資產或負債於估值日期達成交易的公平交易估計金額，而雙方乃在知情、審慎及不受脅迫的情況下自願進行交易」。

貴集團持有物業作未來發展。吾等採用直接比較法對物業權益進行估值，並假設物業權益在現況下出售並可即時交吉以及參考相關市場的可資比較銷售交易。作出適當調整及分析時已考慮可資比較物業與目標物業在位置及其他特點的差異。

吾等進行估值時，乃假設賣方在市場上出售該等物業權益，並無憑藉任何遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排而影響該等物業權益的價值。

吾等的報告並無考慮所評估物業權益欠負的任何押記、按揭或債項，亦無考慮出售時可能產生的任何開支或稅項。除另有指明外，吾等假設該物業概無附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等已獲提供多份業權文件副本，包括國有土地使用權證、國有建設用地使用權出讓合同，並已作出相關查詢。在可能情況下，吾等已查閱文件正本以核實中國物業權益的現有業權，以及物業權益有否附帶任何重大產權負擔或任何租約修訂。吾等在頗大程度上依賴 貴公司中國法律顧問思為律師事務所所提供有關中國物業權益有效性的意見。

對物業權益進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈的創業板證券上市規則第8章、皇家特許測量師學會頒佈的《皇家特許測量師學會估值－專業準則》、香港測量師學會頒佈的《香港測量師學會估值準則》，以及國際估值準則委員會頒佈的《國際估值準則》所載的所有規定。

吾等於很大程度上倚賴 貴集團提供的資料，並接納吾等所獲有關年期、規劃審批、法定通告、地役權、佔用詳情、租賃及所有其他有關事項的意見。

吾等並無進行詳細量度以核實有關物業面積的準確性，惟已假設吾等所獲提供有關業權文件及正式地盤圖則所示面積均為正確。所有文件及合約僅用作參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無進行實地量度工作。

吾等曾視察物業的外部，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無作出實地調查，以確定地質狀況及設施是否適合在其上進行任何發展工程。吾等於進行估值時，乃假設該等方面均為良好。此外，吾等並無進行結構測量，惟於視察過程中並無發現任何嚴重損毀。然而，吾等未能確定該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等並無對任何設施進行測試。

吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等所提供資料的真實性及準確性。吾等亦已徵求 貴集團確認所提供的資料概無遺漏任何重大事項。吾等認為已獲提供足夠資料以達致知情意見，且並無理由懷疑有任何重大資料被隱瞞。

實地視察乃於2014年5月18日由Liz Yang及特許測量師及皇家特許測量師學會會員馬普華進行。

除非另有說明，所有在本報告闡述的貨幣單位均為人民幣。

隨函附奉估值證書。

此 致

駿東(控股)有限公司

董事會 台照

代表  
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司  
董事  
陳志庚  
*MRICS MHKIS RPS (GP)*  
謹啟

[編纂]

附註：陳志庚為特許測量師，擁有21年香港及中國物業估值經驗，以及亞太地區相關經驗。

### 估值證書

#### 貴集團於中國持作未來發展的物業權益

物業	概述及年期	佔用詳情	於2014年 11月30日 現況下的 資本值 人民幣
位於中國廣東省江門市蓬江區杜阮鎮東木山一塊編號為JD2013-28的一幅土地	<p>該物業包括一幅地盤面積約30,004.90平方米的工業土地。</p> <p>工業開發計劃建造四棟廠房及辦公樓、兩個倉庫及員工宿舍。</p> <p>開發預計於2016年竣工。待竣工後，開發區佔地總面積將約為31,390平方米。</p> <p>總建築成本估計約人民幣37,500,000元。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，為期50年，於2064年2月5日到期，作工業用途。</p>	於估值日，該物業空置。	14,400,000  貴集團應佔100%權益： 14,400,000

附註：

1. 根據江門市國土資源局與貴公司外商獨資附屬公司江門市昌達木業有限公司（「江門昌達」）訂立日期為2014年1月21日的國有建設用地使用權出讓合同第440703-2014-000001號，該物業土地使用權經簽訂合同授予江門昌達使用，詳情如下：

地盤面積	:	30,004.90平方米
土地用途	:	工業

## 附錄三

## 物業估值

- 土地年期 : 50年
- 容積率 :  $\leq 3.0$
- 總建築面積 :  $\leq 90,024$
- 土地出讓金 : 人民幣 13,330,000 元
2. 根據國有土地使用權證－江國用(2014)第201279號，一幅地盤面積約30,004.90平方米的的土地的使用權被授予江門昌達，為期50年，於2064年2月5日到期，作工業用途。
  3. 根據江門市國土資源局發佈日期為2014年3月19日建設用地批准書－江門市(2014)江國書字第6號，工業廠房建設獲批准且該批准書有效至2016年2月。
  4. 吾等已就物業權益獲 貴公司中國法律顧問提供法律意見，當中載有(其中包括)下列事項：
    - a. 江門昌達已合法取得該物業的土地使用權且為唯一合法使用者；及
    - b. 江門昌達有權以其他法定方式租賃、按揭、轉讓或以其他方式處置該物業。
  5. 於估值日期該物業的詳情：
    - a. 該物業總體概述 : 該物業位於江門市蓬江區杜阮第三北路南側，距江門火車站20分鐘車程。
    - b. 該物業的產權負擔、留置權、質押及按揭詳情 : 請參閱上文附註1及2。
    - c. 環境事宜 : 並無進行環境影響研究。
    - d. 調查、通知、未決訴訟、違法或業權瑕疵詳情 : 無
    - e. 建設、翻新、改善或發展該物業的未來計劃 : 江門昌達正申請規劃、建設及其他相關牌照以及批准進行工業開發。
  6. 吾等的評估已根據下列基準及分析作出：
    - a. 吾等已鑒別及分析於附近地區與目標物業特點相近的不同相關銷售證據。該等可資比較物業的單位價按地盤面積介乎每平方米人民幣450元至每平方米人民幣520元。作出適當調整及分析時已考慮可資比較物業與目標物業在位置、規模及其他特點的差異，並得出目標物業假設單位價為每平方米人民幣480元；及
    - b. 該物業的單位價在合理範圍內與該等可資比較物業的單位價一致。