

以下為獨立估價師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司就其對本集團所持物業於二零一六年二月二十九日所進行估值之函件全文、估值概要及估值證書，乃為載入本文件而編製。



仲量聯行

仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
香港皇后大道東1號太古廣場三座6樓
電話 +852 2846 5000 傳真 +852 2169 6001
牌照號碼: C-030171

敬啟者：

吾等遵照閣下指示，對中國金典集團有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）對中華人民共和國（「中國」）持有的物業進行估值，吾等證實曾進行視察，作出有關查詢、調查及搜集吾等認為必要的其他資料，以向閣下呈述吾等對該等物業權益於二零一六年二月二十九日（「估值日期」）的市值的意見。

吾等之估值基於市場價值進行。吾等界定市場價值為「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」。

於評估第一類物業權益及第二類部分物業權益時，由於建築屬性、物業結構及彼等之特定位置，不太可能有可資比較的相關市場銷售。故該等物業權益參考其折舊重置成本以成本法估值。

折舊重置成本乃界定為「以其現代等價資產重置一項資產的當前成本，減實際損耗及所有相關形式的陳舊及優化」。其乃根據目前土地用途的估計市場價值，加有關改造的當前重置（重建）成本，減實際損耗及所有相關形式的陳舊及優化計算。對地塊進行估值時，參考當地可用的銷售證據。物業權益的折舊重置成本視乎有關業務

有否足夠的潛在獲利能力而定。在吾等之估值中，其作為唯一權益適用於整個建築群或開發項目，假定未對該建築群或開發項目進行零碎交易。

對於估值日期在建的部份第二類物業權益進行估值時，吾等假設物業將會根據 貴集團向吾等提供的最近期發展方案發展及竣工。在達致吾等的估值意見時，吾等已計及物業於估值日所處建設階段的相關建設成本及專業費用，以及完成發展所支銷的餘下成本及費用。

吾等的估值乃假設賣方在市場出售物業權益時，並無受惠於會影響物業權益的價值的遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排。

吾等的報告並無考慮任何所估物業權益欠負的任何質押、按揭或債項，亦無考慮於出售成交時可能產生之任何開支或稅項。除另有列明者外，吾等假設該等物業權益概無涉及可影響其價值的產權負擔、限制或支銷。

對物業權益進行估值時，吾等已遵從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》及香港測量師學會頒佈的《香港測量師學會物業估值準則》以及國際估值準則委員會出版的《國際估值準則》所載的一切規定。

吾等相當倚賴 貴集團提供的資料，並接納吾等所獲有關年期、規劃批文、法定通告、地役權、佔用、租賃詳情和其他有關事項的建議。

吾等曾獲提供多份有關物業權益的若干業權文件副本，包括與物業權益相關的國有土地使用權證、房屋所有權證及官方圖則，並已作出有關查詢。吾等在可能情況下已查閱文件正本，以核實中國物業權益的現有業權以及物業權益可能附帶的任何重大產權負擔或任何租約修訂。吾等相當倚賴 貴公司中國法律顧問德恒律師事務所就中國物業權益的有效性所提供的意見。

吾等並無詳細測量以核實物業面積是否準確，但假設吾等所獲業權文件和正式地盤圖則所示的面積均正確無誤。所有文件和合同僅供參考，而所有尺寸、量度和面積均為約數。吾等並無進行實地測量。

吾等曾視察物業的外觀，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無進行調查，以確定地面狀況和設施是否適合在其上進行開發。吾等估值時假設該等方面的狀況均為良好，而施工期間並無產生意外的成本及延誤。此外，吾等並無進行結構測量，但在視察過程中亦無發現任何嚴重缺陷。然而，吾等無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構缺陷，亦無測試任何設施。

於二零一五年七月，Sifan Liu先生及Shawn Sheng先生對物業進行了視察。Sifan Liu先生及Shawn Sheng先生分別有8年及1年中國物業估值經驗。

吾等並無理由懷疑 貴集團提供予吾等的資料的真實性及準確性。吾等亦已徵求並獲 貴公司確認所提供的資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為已獲提供足夠資料，可達致知情的意見，亦無理由懷疑有任何重要資料遭隱瞞。

除非另有說明，所有在本報告闡述的貨幣單位均為人民幣(人民幣)。

下文概述吾等的估值，並隨附有關估值證書。

此 致

中國金典集團有限公司
香港
灣仔
灣仔道133號
卓凌中心
19樓B室

董事會 台照

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

[編纂]

附註：姚贈榮為特許測量師，擁有22年香港及中國物業估值經驗以及亞太地區相關經驗。

估值概要

第一類－貴集團在中國持有及佔用的物業權益

編號	物業	於二零一六年 二月二十九日 現況下的市值 人民幣元
1.	峭岐廠房 位於中國 江蘇省 江陰市 峭岐鎮 中山路 42號	無商業價值
2.	澄江廠房 位於中國 江蘇省 江陰市 澄江鎮 岐山路立交橋 44號	8,792,000
3.	霞客南廠房 位於中國 江蘇省 江陰市 霞客鎮(又名徐霞客鎮) 峭岐迎賓大道 34號	64,667,000
		<hr/>
		小計： <u><u>73,459,000</u></u>

附錄三

物業估值

第二類－貴集團在中國持有的開發中物業權益

編號	物業	於二零一六年 二月二十九日 現況下的市值 人民幣元
4.	在建霞客北廠房 位於中國 江蘇省 江陰市 霞客鎮(又名徐霞客鎮) 峭岐迎賓大道 35號	108,427,000
		<hr/>
		小計： <u>108,427,000</u>
		總計： <u>181,886,000</u>

估值證書

第一類 — 貴集團在中國持有及佔用的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一六年 二月二十九日 現況下的市值 人民幣元
1.	峭岐廠房 位於中國 江蘇省 江陰市 峭岐鎮 中山路 42號	<p>該物業包括地盤面積約4,666平方米的一幅土地以及建於其上的9幢樓宇及多項配套構築物，於一九九零年及二零零八年間分階段竣工。</p> <p>樓宇總建築面積約為4,023.04平方米。</p> <p>樓宇主要包括辦公樓、門衛室、宿舍樓及工業樓。</p> <p>構築物主要包括道路及綠化設施。</p> <p>該物業土地使用權已租賃予公司，期限至二零一六年十二月三十一日屆滿。(見附註1)</p>	除部分租賃予獨立第三方的物業，物業餘下部分於估值日期由貴集團佔用作工業、辦公室及配套用途。	無商業價值

附註：

- 根據 Jiangyin County Xia Yin Trading Co., Ltd. 與江蘇雪豹日化有限公司(「江蘇雪豹」)(貴公司一間間接全資附屬公司)訂立的一份土地使用權租賃協議，該物業的土地使用權乃租賃予江蘇雪豹，為期一年，於二零一六年十二月三十一日屆滿。
- 根據一份房屋所有權證—房權證證字第qq0010354號，總建築面積約為4,023.04平方米的9幢樓宇由江蘇雪豹擁有。
- 根據租賃協議，總建築面積約500平方米的物業部分已租賃予一名獨立第三方 Jiangyin County Baowang Household Chemical Co., Ltd 作工業用途，租期自二零一五年一月一日起至二零一八年十二月三十一日屆滿，年租金為人民幣30,000元。
- 在為該物業進行估值時，由於土地使用權屬租賃性質，吾等並無給予物業任何商業價值。然而，作參考用途，假設已獲得所有相關適當業權證書及該物業可自由轉讓，則吾等認為該物業樓宇及構築物(不包括土地)於估值日期的折舊重置成本將為人民幣2,165,000元。

5. 吾等獲 貴公司的中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
- a) 租賃土地的行為存在法律風險及土地租賃協議將視為無效。然而， 貴集團有權要求業主賠償；及
 - b) 相關法律風險將不會對 貴集團的營運造成重大影響。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一六年 二月二十九日 現況下的市值 人民幣元
2.	澄江廠房 位於中國 江蘇省 江陰市 澄江鎮 岐山路立交橋 44號	<p>該物業包括地盤面積約10,713.9平方米的一幅土地以及建於其上的16幢樓宇及多項配套構築物，於一九九零年及二零一零年間分階段竣工。</p> <p>樓宇總建築面積約為10,803.05平方米。</p> <p>樓宇主要包括辦公樓、門衛室、宿舍樓及工業樓宇。</p> <p>構築物主要包括車庫、道路及綠化設施。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作工業用途，期限至二零五三年五月八日屆滿。</p>	該物業於估值日期由 貴集團佔用作工業、辦公室及配套用途。	8,792,000

附註：

1. 根據一份國有土地使用權證—澄土國用(2003)字第005411號，地盤面積約為10,713.9平方米的一幅土地的土地使用權已授予江蘇雪豹日化有限公司(「江蘇雪豹」)(貴公司一間間接全資附屬公司)作工業用途，期限至二零五三年五月八日屆滿。
2. 根據一份房屋所有權證—房權證澄字第fjc0001105號，總建築面積約3,810.50平方米的4幢樓宇乃由 貴公司擁有。然而，根據吾等現場檢查及經江蘇雪豹確認，一幢總建築面積約396.58平方米的樓宇已拆除。
3. 在為該物業進行估值時，吾等並無給予尚未取得房屋所有權證的13幢樓宇(總建築面積約7,389.13平方米)任何商業價值。然而，作參考用途，假設已獲得所有相關業權證書及該等樓宇可自由轉讓，則吾等認為該等樓宇(不包括土地)於估值日期的折舊重置成本將為人民幣7,004,000元。

4. 吾等獲 貴公司的中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
- a) 江蘇雪豹已取得該物業的土地使用權並有權轉讓該物業的土地使用權；
 - b) 就附註2所述樓宇而言，江蘇雪豹有權佔用、使用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式處置該物業的該等樓宇；及
 - c) 於二零一五年八月十二日，江陰市澄江街道房屋徵收(拆遷)中心發出確認函，確認位於計劃拆除範圍內的13幢樓宇將被視為擁有妥當的物業擁有權，而江蘇雪豹於13幢樓宇拆除後將獲賠償。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一六年 二月二十九日 現況下的市值 人民幣元
3.	霞客南廠房 位於中國 江蘇省 江陰市 霞客鎮 (又名徐霞客鎮) 峭岐迎賓大道 34號	該物業包括地盤面積約33,925.6平方米的一幅土地以及建於其上的8幢樓宇及多項配套構築物，於二零零七年及二零一零年間分階段竣工。 樓宇總建築面積約為34,994.29平方米。 樓宇主要包括門衛室及工業樓宇。 構築物主要包括綠化設施、圍牆及道路。 該物業已獲授土地使用權，作工業用途，期限至二零五四年四月十八日屆滿。	除部分租賃予多名獨立第三方的物業，物業餘下部分於估值日期由貴集團佔用作工業及配套用途。	64,667,000

附註：

1. 根據一份國有土地使用權證-澄土國用(2004)第005830號，地盤面積約為33,925.6平方米的一幅土地的土地使用權已授予江蘇雪豹日化有限公司(「江蘇雪豹」)(貴公司一間間接全資附屬公司)作工業用途，期限至二零五四年四月十八日屆滿。
2. 根據2份房屋所有權證-房權證澄字第fqq0000458號及澄房權證江陰字第fqy0004858號，6幢總建築面積約34,725.73平方米的樓宇由江蘇雪豹擁有。
3. 根據兩份租賃協議，總建築面積約10,300平方米之物業部分租賃予兩名獨立第三方作工業用途，於二零一七年三月三十一日至二零一八年十二月三十一日期間到期，年租金為人民幣620,000元。
4. 在為該物業進行估值時，吾等並無給予尚未取得房屋所有權證的2幢樓宇(總建築面積約268.56平方米)任何商業價值。然而，作參考用途，假設已獲得所有相關業權證書及該等樓宇可自由轉讓，則吾等認為該等樓宇(不包括土地)於估值日期的折舊重置成本將為人民幣236,000元。
5. 根據一份抵押合同，該物業的土地使用權及樓宇已抵押予江陰農村商業銀行要塞分行(「該銀行」)，作為該銀行與貴公司已訂立貸款合同項下主要債權的擔保，抵押金額為人民幣30,000,000元，抵押期限由二零一三年五月二十一日至二零一六年五月二十日。

6. 吾等獲 貴公司的中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
- a) 江蘇雪豹已取得該物業的土地使用權並有權轉讓該物業的土地使用權；
 - b) 就附註2所述樓宇而言，在抵押期間取得承押人的同意後，江蘇雪豹有權佔用、使用、租賃、轉讓、再抵押或以其他方式處置該物業的樓宇所有權及土地使用權；及
 - c) 就附註4所述2幢樓宇而言，由於缺乏相關施工許可證及房屋所有權證，存在江蘇雪豹可能被責令強制整改及處以罰款的法律風險。該等樓宇為空置／作配套用途且易於找到該等樓宇的替代地點。相關法律風險將不會對 貴集團的營運造成重大影響。

估值證書

第二類一 貴集團在中國持有的開發中物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一六年 二月二十九日 現況下的市值 人民幣元								
4.	在建霞客北廠房 位於中國 江蘇省 江陰市 霞客鎮 (又名徐霞客鎮) 峭岐迎賓大道 35號	<p>該物業包括地盤面積約49,259.8平方米的一幅土地以及於估值日期正建於其上的4幢樓宇及多項配套構築物(「在建樓宇」)。</p> <p>在建樓宇開發預定於二零一六年第二季度至第三季度竣工。竣工後，開發將有總建築面積約29,819.30平方米及詳情載列如下：</p> <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>規劃總 建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>辦公室</td> <td>6,821.04</td> </tr> <tr> <td>車間</td> <td>22,998.26</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>29,819.30</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>經 貴公司告知，在建樓宇總開發成本估計將約為人民幣56,817,729元，其中人民幣56,364,210元已於估值日期產生。</p> <p>除在建樓宇外，該物業亦包括總建築面積約21,843.45平方米的12幢樓宇及於同一幅土地的若干配套構築物(「竣工樓宇」)，於二零零三年三月及二零一零年十月間分階段竣工。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作工業用途，期限至二零五三年七月三日屆滿。</p>	用途	規劃總 建築面積 (平方米)	辦公室	6,821.04	車間	22,998.26	總計：	<u>29,819.30</u>	於估值日期，除出租予一名獨立第三方的部份竣工樓宇外，竣工樓宇餘下部份由本集團佔用作工業、辦公室及配套用途。在建樓宇為在建中。	108,427,000
用途	規劃總 建築面積 (平方米)											
辦公室	6,821.04											
車間	22,998.26											
總計：	<u>29,819.30</u>											

附註：

1. 根據一份國有土地使用權證—澄土國用(2003)字第007574號，地盤面積約為49,259.8平方米的一幅土地的土地使用權已授予江蘇雪豹日化有限公司(「江蘇雪豹」)(貴公司一間間接全資附屬公司)作工業用途，期限至二零五三年七月三日屆滿。
2. 根據一份建設用地規劃許可證—編號2002702，地盤面積約49,260平方米的一幅土地的土地的規劃許可已授予江蘇雪豹。
3. 根據江陰縣規劃局向江蘇雪豹發出一份建築工程規劃許可證—建字第320281201300014號，總規劃建築面積約29,819.30平方米的在建樓宇建築工程已獲批准。
4. 根據江陰縣建設局向江蘇雪豹發出一份建築工程施工許可證—編號320281020130352，總建築面積約29,819.3平方米的在建樓宇建築工程已獲准動工興建。
5. 根據2份房屋所有權證—房權證澄字第fqq0000548號及第fqy0002567號，8幢總建築面積約20,233.16平方米的已竣工樓宇由江蘇雪豹擁有。
6. 根據一份租賃協議，總建築面積約1,500平方米之物業部分租賃予一名獨立第三方Jiangyin County Xinya Paper Co., Ltd.作工業用途，於二零一五年八月一日至二零一六年七月三十一日期間生效，年租金為人民幣180,000元。
7. 在為該物業進行估值時，吾等並無給予尚未取得房屋所有權證的4幢已竣工樓宇(總建築面積約1,610.29平方米)任何商業價值。然而，作參考用途，假設已獲得所有相關業權證書及該樓宇可自由轉讓，則吾等認為該等樓宇(不包括土地)於估值日期的折舊重置成本將為人民幣1,328,000元。
8. 吾等獲 貴公司的中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
 - a) 江蘇雪豹已取得該物業的土地使用權並有權轉讓該物業的土地使用權；
 - b) 就附註5所述樓宇而言，江蘇雪豹有權佔用、使用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式處置該物業的該等樓宇；
 - c) 就附註7所述4幢樓宇而言，由於缺乏相關施工許可證及房屋所有權證，存在江蘇雪豹可能被責令強制整改及處以罰款的法律風險。該等樓宇為空置／作配套用途且易於找到該等樓宇的替代地點。相關法律風險將不會對 貴集團的營運造成重大影響；及
 - d) 江蘇雪豹已取得該物業在建樓宇所需的所有建設批文並有權根據該等批文的許可範圍開發該物業。