

以下為獨立估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司就其對本集團於二零一七年九月三十日持有的物業的估值而編製的函件及估值證書全文，以供載入本文件。



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：

吾等茲遵照閣下指示，就中國福紡控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱為「貴集團」）於中華人民共和國（「中國」）持有的物業權益進行估值，吾等確認已進行視察、作出有關查詢及調查，並取得吾等認為必要的該等其他資料，以便就物業權益於二零一七年九月三十日（「估值日」）的市值向閣下提供吾等的意見。

吾等的估值乃基於市值進行。市值的定義為「經適當市場推廣後，由自願買方及自願賣方在知情、審慎及不受強迫的情況下就資產或負債於估值日達成公平交易的估計金額」。

由於物業建築物及構築物的性質以及其所在之特定位置，不大可能有可資比較之相關市場成交個案，因此物業權益乃參考其折舊重置成本以成本法進行估值。

折舊重置成本的定義為「以現代等價資產置換資產目前成本，減實際損耗及所有相關形式的陳舊及優化」。此乃根據土地現有用途的估計市值，加上為改善進行重置（重建）的現行成本，再減去實際損耗及各種相關形式的陳舊和優化計算。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。於吾等之估值中，其作為唯一權益適用於整個綜合樓或開發項目，假定未對該綜合樓或開發項目進行零碎交易。

吾等進行估值時，乃假設賣方在市場上出售物業權益，並無涉及任何可影響有關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的利益。

吾等的報告中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的任何開支或稅項。除另有列明外，吾等假設有關於物業概無附帶可影響其價值的繁重業權負擔、限制及支銷。

於對物業權益進行估值時，吾等遵照香港聯合交易所有限公司頒佈的創業板證券上市規則第八章、皇家特許測量師學會出版的《皇家特許測量師學會估值—二零一七年全球標準》、香港測量師學會出版的《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》所載的所有規定。

吾等頗為倚賴 貴集團提供的資料，並接納給予吾等有關年期、規劃批文、法定通告、地役權、佔用詳情、租賃和其他一切有關事項的意見。

吾等曾獲展示多份有關物業權益的業權文件副本，包括國有土地使用權證及房屋所有權證，並已作出有關查詢。吾等在可能情況下查閱文件正本，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業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—競天公誠律師事務所就中國物業權益的有效性所提供的意見。

吾等並無就有關物業進行詳細測量以核實面積的真確性，但吾等假設所獲的業權文件及正式地盤圖則所示的面積均正確無誤。所用的所有文件及合同僅供參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。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。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，吾等無法呈報有關物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構性損壞，亦無測試任何設施。

葉柯先生於二零一六年七月對物業進行視察。葉柯先生為中國註冊資產估價師並於中國物業估值方面擁有10年經驗。

吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等提供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。

除另有說明外，本報告闡述的所有貨幣數值均以人民幣（人民幣）為單位。

隨函附奉估值證書。

此致

中國
福建省
漳州市
龍海市
浮宮鎮
霞威村
中國福紡控股有限公司
董事會 台照

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

二零一七年〔●〕

附註：姚贈榮為特許測量師，擁有23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

貴集團於中國所持物業權益

物業	概況及年期	估用詳情	於 二零一七年 九月三十日 現況下的市值 人民幣元																		
位於中國福建省漳州市龍海市浮宮鎮霞威村的一個工業綜合體	<p>該物業包括總佔地面積約30,462平方米的兩幅土地、七幢樓宇及其上興建的若干配套構築物（已於二零零七年至二零一六年分多個階段竣工）。</p> <p>樓宇的總建築面積為約20,333.53平方米，主要包括工業廠房及宿舍。詳情載列如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2號廠房</td> <td>3,577.02</td> </tr> <tr> <td>3號廠房</td> <td>1,962.58</td> </tr> <tr> <td>4號廠房</td> <td>2,169.62</td> </tr> <tr> <td>5號廠房</td> <td>3,977.48</td> </tr> <tr> <td>6號廠房</td> <td>4,046.47</td> </tr> <tr> <td>廠房A</td> <td>1,651.98</td> </tr> <tr> <td>1號宿舍</td> <td>2,948.38</td> </tr> <tr> <td>合計：</td> <td><u>20,333.53</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>構築物主要包括水泥場地、廠棚、警衛室、洗手間、圍牆及工廠區域道路。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，為期50年，屆滿日期為二零五六年二月二十二日，作工業用途。</p>	用途	建築面積 (平方米)	2號廠房	3,577.02	3號廠房	1,962.58	4號廠房	2,169.62	5號廠房	3,977.48	6號廠房	4,046.47	廠房A	1,651.98	1號宿舍	2,948.38	合計：	<u>20,333.53</u>	<p>於估值日，樓宇的約9,004.50平方米已出租予獨立第三方作製作生產用途（月租總額約為人民幣45,023元）。樓宇的約1,600平方米已無償出租予福建福紡作辦公用途。樓宇的約100平方米已無償出租予漳州福凱作營業地點。樓宇的餘下部分由貴集團估用作製作生產及配用途。</p>	39,150,000
用途	建築面積 (平方米)																				
2號廠房	3,577.02																				
3號廠房	1,962.58																				
4號廠房	2,169.62																				
5號廠房	3,977.48																				
6號廠房	4,046.47																				
廠房A	1,651.98																				
1號宿舍	2,948.38																				
合計：	<u>20,333.53</u>																				

附註：

1. 根據國有土地使用證－龍特國用(2007)第GC0169號，該物業4幢樓宇（總佔地面積約15,741.82平方米）的土地使用權已出讓予 貴公司的間接全資附屬公司漳州凱星機械有限公司（「漳州凱星」），為期50年，屆滿日期為二零五六年二月二十二日，作工業用途。
2. 根據一份房屋所有權證－龍房權證字第20123248號，該物業4幢樓宇（總建築面積約為13,141.95平方米）由漳州凱星擁有。
3. 根據不動產權證書－閩（2017）龍海市不動產權第0001480號，該物業的3幢樓宇（總建築面積約7,191.58平方米）由漳州凱星擁有。該3幢樓宇（總佔地面積約14,720.18平方米）的相關土地使用權出讓予漳州凱星，為期50年，屆滿日期為二零五六年二月二十二日，作工業用途。
4. 根據租賃協議，樓宇的約9,004.50平方米已出租予獨立第三方，自二零一零年十二月三日起計為期10年。 貴公司應計合約年收入淨額（不包括水電費）載列如下：

開始日期	到期日	年租淨額 (人民幣元)
二零一五年十二月三日	二零一八年十二月二日	540,270
二零一八年十二月三日	二零二零年十二月二日	648,324

5. 根據租賃協議，樓宇的約1,600平方米已無償出租予本公司間接全資附屬公司福建福紡精密機械有限公司（「福建福紡」），自二零一零年十一月三日起計為期20年。
6. 根據租賃協議，樓宇的約100平方米已無償出租予本公司間接全資附屬公司漳州福凱貿易有限公司（「漳州福凱」），自二零一六年十月十日起計為期20年。
7. 根據一份日期為二零一四年四月九日的房屋他項權證－龍房他證抵押字第20140221號，國有土地使用證－龍特國用(2007)第GC0168及GC0169號項下的兩幅土地（總面積約30,462平方米）及房屋所有權證－龍房權證字第20123247及20123248號項下樓宇的土地使用權受限於以中國農業銀行股份有限公司龍海支行為受益人的按揭，作為擔保人民幣41,457,000元責任的抵押。
8. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問就物業權益提供的法律意見，當中載有（其中包括）：
 - a. 貴集團有權根據土地使用權證或不動產權證書訂明的用途及條款合法佔有、使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式出售該土地；
 - b. 貴集團合法擁有2、3、4、5、6號廠房、廠房A及1號宿舍的房屋所有權；
 - c. 所有樓宇可由 貴集團自由轉讓、出租、抵押或以其他方式出售；

- d. 附註4、5及6所提及的租賃協議的有效性將不會受並無相關租賃協議存檔影響；及
 - e. 除附註4、5及6所提及的租賃協議及附註7所提及的抵押外，並無任何第三方可能限制該物業用途或其他權利的情況。
9. 由於該物業為 貴集團所持有的主要資產，吾等認為該物業為重大物業。

重大物業的詳情

- a) 該物業位置的綜述 : 該物業位於浮宮鎮工業區。該區主要包括兩個工業園，分別為田頭霞威工業園及霞興霞圳工業園。田頭霞威工業園佔地2.5平方公里，其上建有22個經營項目、5個建設中項目及9個規劃中項目。浮宮鎮毗鄰13個碼頭，水路運輸十分便利。
- b) 該物業的業權負擔、留置權、抵押及按揭詳情 : 該物業受限於附註7所提及的抵押。
- c) 環境問題 : 根據中國法律意見，漳州凱星自開始生產營運起並無因違反相關環保法律及法規而受到龍海市環境保護局行政處罰的記錄，亦並無出現任何環境污染事故。
- d) 調查、通告、待決訴訟、違法或業權瑕疵詳情 : 無。
- e) 該物業施工、翻新、裝修或發展的未來計劃及估計相關成本 : 誠如 貴集團所告知，於本文件日期起計未來十二個月內，並無新的主要發展或翻新計劃。