

敬啟者：

吾等按照閣下的指示，對遠航港口發展有限公司（「貴公司」或「遠航」）、其附屬公司及其共同控制實體（下文統稱「貴集團」）位於中華人民共和國（「中國」）安徽省的四項物業（「該等物業」或「物業權益」）進行估值。吾等確認已對該等物業進行視察，並作出有關查詢及取得吾等認為必要的有關進一步資料，以便提供該項物業權益於二零一七年十月三十一日（簡稱「估值日」）的市值。

本函件為吾等的估值報告其中一部分，載有估值基準及估值方法，並闡明吾等作出的假設、物業業權調查及限制條件。

概無第三方有權依賴本估值報告，亦無任何第三方接納或持有本估值報告時產生任何明確或隱含的第三方實益權利。

估值基準

吾等的估值為吾等對**市值**的意見。按香港測量師學會出版的香港測量師學會物業估值準則所下定義，市值乃指「在進行適當市場推廣後，自願買方及自願賣方雙方按公平原則在知情、審慎及自願的情況下於估值日交易資產或負債的估計金額」。

按理解**市值**為所估計資產及負債的價值，而並無考慮買賣（或交易）成本，亦無抵銷任何相關稅項或潛在稅項的價值。

此估計具體而言不包括因與銷售相關人士授予的特殊代價或優惠而上漲或下跌的估計價格，或任何特殊價值因素。

估值方法

就第一組由擁有人自用作港口及配套用途的物業一及物業二而言，有關估值乃根據該等建築物及構築物(稱為「建築物」)的折舊重置成本釐定。折舊重置成本的定義為該等建築物的總重置成本，計及就使用年期、狀況、經濟／外觀及功能耗損程度及環境因素等作出適當扣減後的價值。所有此等因素均可能導致現有建築物相對佔用業務的價值較重置新物業為低。就有關地塊而言，吾等已參考當地類似交易。

就第一組物業三及第二組用作投資用途的物業權益而言，其採用直接比較法估值，當中根據可資比較物業的實際銷售套現所得的價格或市價資料進行比較。將面積、特色及地點類似的可資比較物業與該物業的所有相關優劣對照分析及仔細考量，以達致公平比較。

業權調查

吾等已獲提供與物業權益有關的業權文件副本。然而，基於中國現行註冊制度，概無就該等物業附帶的法定業權或任何負債作出任何調查。吾等亦並無仔細檢查文件正本以核實所有權或核實可能未載於提交吾等的文件副本的任何修訂。

吾等在頗大程度上依賴 貴公司所提供資料以及中國法律顧問廣東恒益律師事務所就位於中國的該等物業提供的中國法律意見。

本函件所披露所有法律文件及估值證書僅供參考，吾等概不會就有關本函件及估值證書所載該等物業權益的合法業權以及估值證書的任何法律事項承擔責任。

假設

吾等的估值乃假設擁有人以現況於市場出售物業權益，並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，以影響物業權益價值。

在吾等的估值中，並無就該等物業涉及的任何質押、抵押或款項或出售時可能產生的任何開支或稅項作出撥備。除另有說明外，所有物業權益概不涉及可能影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等假設物業權益業主不受干涉地自由使用、租賃或抵押物業權益。吾等亦假設物業權益可自由出售或轉讓。

吾等對物業權益進行估值時乃假設該物業根據提呈予吾等的開發計劃或建設規劃開發。吾等假設有關於政府機關已授出該等在地盤上已建或待建建築物及構築物的所有同意書、批文及許可證。此外，吾等已假設除另有指明外，所有在地塊上已建建築物及構築物均由擁有人持有或准許由擁有人佔用。

除非估值證書內已列明、界定及認為違規，否則吾等假設已遵循所有適用分區制、土地使用法規及其他限制。此外，除非估值證書另有註明，否則吾等假設土地使用及改善工程均於所述物業權益範圍內進行，亦不存在土地侵佔或侵入的情況。

有關該等物業的其他特定假設(如有)已載於相關估值證書附註。

限制條件

吾等在頗大程度上依賴 貴公司所提供資料並接納 貴公司提供予吾等的有關法定通告、地役權、年期、佔用情況、地盤面積及樓面面積以及其他一切有關事項的建議。估值證書所載尺寸及面積乃以 閣下提供予吾等的文件所載資料作基準，因此僅為約數。

經檢查所有相關文件後，吾等並無理由懷疑所獲提供資料的真實性及準確性。吾等假設所提供資料概無遺漏任何重大事項以達致知情意見，且並無理由懷疑有任何重大資料遭隱瞞。

吾等並無進行詳盡實地測量，以核實有關物業的土地或樓宇面積，惟吾等假設所獲提供的面積為準確無誤。所有尺寸及面積僅為約數。

本行的Robert Hu先生已於二零一七年九月二十七日至二十八日就估值證書所載該等物業進行視察，惟吾等並無進行結構測量，因而無法呈報有關該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構性損壞。吾等並無對任何設施進行測試。

吾等並無進行實地調查，以確定地盤的地面狀況及設施的適合性。

吾等並未收到進行環境影響研究的指示，亦無進行環境影響研究。吾等假設適用的國家、省及地方各級的環境法規及法律已獲全面遵守，除非在報告中另有說明、定義及考慮。吾等亦假設所有由地方、省或國家政府機關或私營實體或團體就本報告所涵蓋的任何用途而發出的必要牌照、同意書或其他立法或行政授權已經或將可獲得或可予重續。

備註

對該等物業權益進行估值時，吾等已遵守公司(清盤及雜項條文)條例(第32章)附表3第34(2)及(3)段、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章應用指引及香港測量師學會出版的香港測量師學會評估標準(2012年版本)的所有規定。

吾等謹此證明，吾等並無於真實物業或所報告價值中擁有現時或潛在權益。本估值報告受吾等的假設及限制條件規限。

除另有說明外，本報告內所有貨幣金額均以人民幣列值。

隨函附奉估值證書。

此 致

遠航港口發展有限公司
香港中環
金融街8號
國際金融中心二期21樓2101室

代表

D&P China (HK) Limited

董事

陳勁翔

CFA, MRICS, MHKIS, MCIREA, RPS (GP)

謹啟

二零一七年●月●日

附註：

陳勁翔先生為特許測量師及註冊專業測量師，擁有逾20年中國物業估值的經驗。陳先生已被納入香港測量師學會的《有關上市事宜的文件及通函所載或提述以及有關收購與合併的估值所進行估值工作的物業估值師名冊》。

Robert Hu先生為中國註冊房地產估價師，擁有逾20年中國物業估值的經驗。

附錄四

物業估值

估值概要

第一組 — 持作自用物業

| 編號 | 物業 | 於二零一七年 十月三十一日 現況下的市值 (人民幣) |
|----|--|-------------------------------------|
| 1. | 中國安徽省池州市經濟技術開發區江口港區之港口 一期、二期部份及三期部份 | 229,400,000 |
| 2. | 中國安徽省池州市貴池區前江工業園之港口 | 93,500,000 |
| 3. | 中國安徽省池州市貴池區秋浦東路貴中大門右側 秋浦東路商住樓 | 700,000 |
| | | <hr/> |
| | 小計： | <u>323,600,000</u> |

第二組 — 持作投資物業

| 編號 | 物業 | 於二零一七年 十月三十一日 現況下的市值 (人民幣) |
|----|---|-------------------------------------|
| 4. | 中國安徽省池州市經濟技術開發區江口港區之港口 二期部份、港口三期部份以及臨港園區之物流園 | 29,300,000 |
| | | <hr/> |
| | 小計： | <u>29,300,000</u> |
| | 總計： | <u><u>352,900,000</u></u> |

估值證書

第一組 — 持作自用物業

| 編號 | 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 於二零一七年十月三十一日現況下的市值 |
|----|------------------------------------|---|--|---------------------|
| 1. | 中國安徽省池州市經濟技術開發區江口港區之港口一期、二期部份及三期部份 | <p>該物業由一個港口的一座單層貨倉、一座五層綜合大樓、一間泵房、一間配電室、一間特別倉及其他配套設施組成，建於四幅地塊之上，總地盤面積約為350,859.35平方米。</p> <p>該等樓宇的總建築面積約為11,118.60平方米，其乃於二零零四年至二零一三年間建設。</p> <p>該物業就港口、工業及運輸(港口)用途獲批的土地使用年期將分別於二零五八年九月二十九日、二零五九年一月三日及二零六一年一月十九日屆滿。</p> | 該物業目前由貴集團用作辦公室、貨倉、泊位、堆場、車間及其他配套港口設施用途。 | 人民幣 229,400,000元 |

附註：

- 根據池州市人民政府分別於二零零八年十一月二十四日、二零一一年六月二十日及二零一三年五月三十一日發出的四份國有土地使用證：池土國用2008第CHZ—252/2008號、池國用2011第125號及池土國用2013第125-126號，該物業的土地使用權由池州港遠航控股有限公司持有作港口、工業及運輸(港口)用途，有效期將分別於二零五八年九月二十九日、二零六一年一月十九日及二零五九年一月三日屆滿。該等地塊的主要詳情概述如下：

| 編號 | 證書編號 | 土地用途年期屆滿 | 港口期數 | 地盤面積 (平方米) | 用途 |
|-----|------------------------|-------------|------|----------------------------|----------------|
| 1 | 池土國用2008第CHZ-252/2008號 | 二零五八年九月二十九日 | 一期 | 113,728.76 | 港口 |
| 2 | 池土國用2011第125號 | 二零六一年一月十九日 | 三期 | 101,882.00 ^(#1) | 工業、運輸 (就港口) |
| 3 | 池土國用2013第125號 | 二零五九年一月三日 | 二期 | 80,071.50 | 港口 |
| 4 | 池土國用2013第126號 | 二零五九年一月三日 | 二期 | 55,177.09 ^(#2) | 港口 |
| 總計： | | | | <u>350,859.35</u> | |

(#1) 該地塊的總地盤面積為177,029.00平方米，其中101,882.00平方米由業主佔用，及餘下部分(見物業4)計劃租賃予第三方。

(#2) 該地塊的總地盤面積為66,577.10平方米，其中55,177.09平方米由業主佔用，及於估值日期餘下部分(見物業4)計劃租賃予第三方。

附錄四

物業估值

2. 根據池州房地產管理局及池州市不動產登記局發出的五份房地產權證及五份不動產權證，總建築面積約11,118.60平方米的該物業的房屋所有權證乃由池州港遠航控股有限公司持有。主要詳情載於下表：

| 編號 | 建築物名稱 | 證書編號 | 層數 | 建築面積 (平方米) |
|------------|-----------|-------------------------|----|-------------------------|
| 1 | 泵房 | 房地權池字第0847944B號 | 1 | 26.73 |
| 2 | 配電房 | 房地權池字第0847945B號 | 2 | 253.05 |
| 3 | 倉庫 | 房地權池字第0847946B號 | 1 | 5,128.22 |
| 4 | 綜合用途房 | 房地權池字第0847947B號 | 5 | 2,004.40 |
| 5 | 捶擊室 | 房地權池字第0847948B號 | 1 | 45.02 |
| 6 | 餐廳工程 | 皖(2017)池州市不動產權第0012526號 | 2 | 1,058.30 |
| 7 | 新辦公室 | 皖(2017)池州市不動產權第0012528號 | 5 | 2,134.06 |
| 8 | 變電站 | 皖(2017)池州市不動產權第0012530號 | 1 | 196.26 |
| 9 | 工具庫工程 | 皖(2017)池州市不動產權第0012534號 | 1 | 136.28 |
| 10 | 值班室及員工休息室 | 皖(2017)池州市不動產權第0012532號 | 1 | 136.28 |
| 總計： | | | | <u>11,118.60</u> |

3. 中國法律意見列明(其中包括)：

- a. 池州港遠航控股有限公司(「池州港控股」)擁有上文附註1及2所述該物業土地使用權及房屋所有權的妥善業權，並有權於土地使用權的年期內，根據中國法律以其他合法途徑使用、轉讓、出租或抵押該物業。
- b. 根據所提供的六份最高抵押合同，該物業第3及4號建築物的所有建設用地使用權(如上表附註1所述)及房屋所有權均抵押予中國農業銀行池州貴池分行(「農業銀行」)或池州九華農村商業銀行府學支行(「商業銀行」)。根據所提供的國有土地使用證(如上表附註1所述)及國有土地使用證(如上表附註2所述)，第3及4號建築物的所有該等建設用地使用權及房屋所有權均已作抵押登記。該等協議的主要詳情載列如下：

| 編號 | 協議編號 | 銀行 | 協議日期 | 協議期開始 | 協議期結束 | 最高結 餘金額 (人民幣元) |
|-----------|---|------|-----------------|-----------------|-----------------|--------------------------|
| 1 | 34100620150001341 | 農業銀行 | 二零一五年 六月十二日 | 二零一五年 六月十一日 | 二零二三年 二月二十七日 | 16,980,000 |
| 2 | 34100620150001342 | 農業銀行 | 二零一五年 六月十二日 | 二零一五年 六月十一日 | 二零二三年 二月二十七日 | 5,760,000 |
| 3 | 34100620150001343 | 農業銀行 | 二零一五年 六月十二日 | 二零一五年 六月十一日 | 二零二三年 二月二十七日 | 4,740,000 |
| 4 | 34100620150001344 | 農業銀行 | 二零一五年 六月十二日 | 二零一五年 六月十一日 | 二零二三年 二月二十七日 | 10,494,000 |
| 5 | 34100620150001340 | 農業銀行 | 二零一六年 六月十二日 | 二零一五年 六月十一日 | 二零一八年 六月十日 | 3,480,000 |
| 6 | (Fu Xue Zhi) Xing Zui Gao E Di (Zhi) Zi Di 第7733612013130013號 | 商業銀行 | 二零一三年 八月二十二日 | 二零一三年 八月二十六日 | 二零一九年 八月二十六日 | 12,000,000 |
| 總計 | | | | | | <u>53,454,000</u> |

4. 吾等的估值乃按以下基準及假設作出：

釐定該物業的市值時，吾等已採納為特定用途建築的港口物業的公認成本法。就土地部分，吾等參考近期於鄰近地區的工業及港口土地可資比較交易。該等可資比較土地的單位價格介乎每平方米人民幣157元至每平方米人民幣173元。吾等已就該物業地塊及可資比較土地之間的特性差異作出適當調整。所採納的該物業土地平均單位價格為每平方米約人民幣173元。

就樓宇及地盤裝修，換新成本根據市場上搜尋所得工業物業的成本數據估計，且吾等已考慮若干特定建築(如泊位及堆場區域)的原始成本。折舊乃基於觀察所得狀況，並已考慮裝修及剩餘土地的年期及經濟週期。所採納的樓宇平均單位價格為每平方米約人民幣1,240元。

5. 池州港控股為 貴集團的間接非全資附屬公司。

附錄四

物業估值

估值證書

| 編號 | 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 於二零一七年十月三十一日現況下的市值 |
|----|---------------------|---|----------------------------|--------------------|
| 2. | 中國安徽省池州市貴池區前江工業園之港口 | <p>該物業由建於兩幅地塊之上的堆場、泊位及其他配套港口設施組成，總地盤面積約為118,177平方米。</p> <p>該物業的地塊上建有六座樓宇，總建築面積約為1,598.55平方米，其乃於二零一五年至二零一七年建設，尚未取得相關房屋所有權證或房地產權證。</p> <p>該物業就物流及港口用途獲批的土地使用年期將於二零六四年九月十五日屆滿。</p> | 該物業目前由貴集團用作堆場、泊位及配套港口設施用途。 | 人民幣 93,500,000元 |

附註：

- 根據池州市土地資源局貴池分局（「授予人」）及池州遠航牛頭山港務有限公司（「承授人」）所訂立日期為二零一四年九月一日的兩份國有建設用地使用權出讓合同：第3417022014B00169及3417022014B00170號，總地盤面積118,117平方米的該物業的土地使用權已授予池州遠航牛頭山港務有限公司作港口及物流用途，總代價為人民幣16,800,000元，年期為50年。主要詳情如下：

| 合約編號 | 地盤面積 | 土地用途 | 地價 | 土地使用期限 |
|------------|-------------------|------|-----------------------|--------|
| Gui 2014-7 | 82,721平方米 | 港口 | 人民幣11,450,000元 | 50年 |
| Gui 2014-8 | 35,456平方米 | 物流 | 人民幣5,350,000元 | 50年 |
| 總計 | 118,117平方米 | | 人民幣16,800,000元 | |

- 根據池州市人民政府於二零一四年十月二十一日發出的兩份國有土地使用證：池土國用2014第142號及143號，該物業的土地使用權由池州遠航牛頭山港務有限公司持有作物流及港口用途，有效期均於二零六四年九月十五日屆滿。
- 根據池州市不動產登記局發出的五份不動產權證，總建築面積約1,549.53平方米的該物業的房屋所有權證乃由池州遠航牛頭山港務有限公司持有。主要詳情載於下表：

| 編號 | 建築物名稱 | 證書編號 | 層數 | 建築面積 (平方米) |
|------------|---------|-------------------------|----|-----------------|
| 1 | 餐廳 | 皖(2017)池州市房地產權第0014724號 | 2 | 993.08 |
| 2 | 配電房 | 皖(2017)池州市房地產權第0014726號 | 1 | 154.78 |
| 3 | 沿岸磅橋及地基 | 皖(2017)池州市房地產權第0014728號 | 1 | 48.42 |
| 4 | 員工宿舍 | 皖(2017)池州市房地產權第0014722號 | 1 | 222.75 |
| 5 | 員工餐廳 | 皖(2017)池州市房地產權第0014720號 | 1 | 130.50 |
| 總計： | | | | 1,549.53 |

附錄四

物業估值

4. 中國法律意見列明(其中包括)：

- (a) 池州遠航牛頭山港務有限公司(「池州牛頭山」)擁有上文附註2及3所述該物業土地使用權及房屋所有權的妥善業權。
- (b) 根據所提供的兩份最高抵押合同，該物業所有建設用地使用權(如上表附註1所述)均抵押予中國農業銀行池洲貴池分行。根據所提供的國有土地使用證(如上表附註1所述)，該物業所有建設用地使用權(如上表附註1所述)均未作抵押登記。該等協議的主要詳情載列如下：

| 編號 | 協議編號 | 協議日期 | 協議期開始 | 協議期結束 | 最高結餘金額 (人民幣元) |
|----|-------------------|----------------|-----------------|-----------------|-------------------|
| 1 | 34100620150000617 | 二零一五年 三月十七日 | 二零一五年 二月二十八日 | 二零一八年 二月二十七日 | 3,700,000 |
| 2 | 34100620150000618 | 二零一五年 三月十七日 | 二零一五年 二月二十八日 | 二零一八年 二月二十七日 | 8,000,000 |
| 總計 | | | | | <u>11,700,000</u> |

- (c) 誠如告知，尚有一座守衛大樓未獲發房地產權證，貴公司正在申請相關業權文件。
- (d) 根據寧波市鄞州區人民法院所發出日期為二零一七年一月十八日的《民事裁定書》((2017) Zhe 0212 Min Chu 394)，Zhongji Ningbo Bo Group Co., Ltd.及池州牛頭山之間存在一項糾紛，已扣押現金款項人民幣13百萬元或等值資產。另一方面，根據寧波市鄞州區人民法院所發出日期為二零一七年一月二十日的《協助執行書》((2017) Zhe 0212 Min Chu第394號)，《民事裁定書》((2017) Zhe 0212 Min Chu第394號)已依法生效，池州市不動產登記中心須協助扣押該物業的土地使用權(見上文附註1)，封存期由二零一七年一月二十日起至二零二零年一月十九日止為期三年。根據中國法律，依法扣押的物業不得轉讓或抵押。池州牛頭山於前述封存期內不得轉讓或抵押該物業(見上文附註1及3)的土地使用權及房屋所有權。

5. 吾等的估值乃按以下基準及假設作出：

釐定該物業的市值時，吾等已於估值過程中採納公認市場法。吾等參考近期於鄰近地區的工業及港口土地可資比較交易。該等可資比較土地的單位價格介乎每平方米人民幣157元至每平方米人民幣173元。吾等已就該物業地塊及可資比較土地之間的特性差異作出適當調整。所採納的該物業土地平均單位總價為每平方米約人民幣169元。

6. 池州牛頭山為 貴集團的間接非全資附屬公司。

估值證書

| 編號 | 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 於二零一七年十月三十一日現況下的市值 |
|----|------------------------------------|--|--------------------|--------------------|
| 3. | 中國安徽省池州市貴池區秋浦東路貴中大門右側「秋浦東路商住樓」的第6層 | 該物業由一幅住宅地塊上所建設的一座六層高商住樓的六樓全層組成，總建築面積約為570平方米，其乃於二零零四年建設。 該物業的樓宇的總建築面積約為110.76平方米。 該物業就住宅用途獲批的土地使用年期將於二零四九年四月十五日屆滿。 | 該物業目前由貴集團用作員工宿舍用途。 | 人民幣700,000元 |

附註：

1. 根據池州市人民政府於二零零九年六月九日發出的一份國有土地使用證：池土國用商品房第2614/2009號，該物業的土地使用權由池州港遠航控股有限公司持有作住宅用途，有效期將於二零四九年四月十五日屆滿。
2. 根據池州市房地產管理局發出日期為二零零九年五月二十二日的一份房地產權證房地權池字第0950121B號，建築面積110.76平方米的該物業的房屋所有權證已授予池州港遠航控股有限公司。
3. 中國法律意見列明(其中包括)：

池州港遠航控股有限公司(「池州港控股」)擁有上文附註1及2所述該物業土地使用權及房屋所有權的妥善業權，並有權於土地使用權的年期內，根據中國法律以其他合法途徑使用、轉讓、出租或抵押該物業。
4. 吾等的估值乃按以下基準及假設作出：

釐定該物業的市值時，吾等已採納住宅物業的公認市場法。吾等參考近期於鄰近地區類似住宅的可資比較交易。可資比較交易的單位價格介乎每平方米人民幣6,194元至每平方米人民幣6,636元。吾等已就該物業及可資比較物業之間的特性差異作出適當調整。所採納的該物業單位價格為每平方米約人民幣6,438元。
5. 池州港控股為貴集團的間接非全資附屬公司。

估值證書

第二組 — 持作投資物業

| 編號 | 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 於二零一七年十月三十一日現況下的市值 |
|----|---|---|---|----------------------------|
| 4. | 中國安徽省池州市經濟技術開發區江口港區之港口二期部份、港口三期部份以及臨港園區之物流園 | <p>該物業由物業一的三期部分地塊(約75,147平方米)、該物業一的二期部分地塊(約11,400.01平方米)及一幅地盤面積約54,667平方米的物流地塊組成。</p> <p>該物業的物流地塊上建有三座樓宇，其乃於二零一一年建設，總建築面積約為4,205.68平方米。</p> <p>該物業就工業及運輸(港口)、港口及物流用途獲批的土地使用年期將分別於二零六一年一月十九日、二零五九年一月三日及二零六一年五月十五日屆滿。</p> | <p>該物業目前出租予13名獨立第三方，以作物流用途，租期介乎5年至15.25年，最快於二零一八年十二月二十五日屆滿，年租總額合共約為人民幣1,743,999元。</p> | <p>人民幣 29,300,000元</p> |

附註：

- 根據池州市人民政府分別於二零一一年六月二十日、二零一三年五月三十一日及二零一三年六月八日發出的三份國有土地使用證：池國用2011第125號及池土國用2013第126號及池土國用2013第137號，該物業的土地使用權乃由池州港遠航控股有限公司(「池州港遠航控股有限公司」)持有作工業及運輸(港口)、港口及物流用途，有效期將分別於二零六一年一月十九日、二零五九年一月三日及二零六一年五月十五日屆滿。該等地塊的主要詳情概述如下：

| 編號 | 證書編號 | 土地用途年期屆滿 | 港口期數 | 地盤面積 (平方米) | 用途 |
|-----------|---------------|------------|------|-------------------|----------------|
| 1 | 池國用2011第125號 | 二零六一年一月十九日 | 三期 | 75,147.00 (#1) | 工業、運輸 (就港口) |
| 2 | 池土國用2013第137號 | 二零六一年五月十五日 | — | 54,667.00 | 物流 |
| 3 | 池土國用2013第126號 | 二零五九年一月三日 | 二期 | 11,400.01 (#2) | 港口 |
| 總計 | | | | 141,214.01 | |

(#1) 該地塊的總地盤面積為177,029.00平方米，其中75,147.00平方米計劃租賃予第三方，而餘下部分於估值日則由業主佔用。誠如吾等獲告知，截至估值日，只出租了23,333.35平方米。

(#2) 該地塊的總地盤面積為66,577.10平方米，其中11,400.01平方米已租賃予第三方，而餘下部分於估值日則由業主佔用。

附錄四

物業估值

2. 根據池州房地產管理局發出的三份不動產權證，總建築面積約4,205.68平方米的該物業的房屋所有權證乃由池州港遠航控股有限公司（「池州港遠航控股有限公司」）持有。主要詳情載於下表：

| 編號 | 建築物名稱 | 證書編號 | 層數 | 建築面積 (平方米) |
|------------|-------|-------------------------|----|------------------------|
| 1 | 車間二 | 皖(2017)池州市房地產權第0012536號 | 1 | 1,809.06 |
| 2 | 車間四 | 皖(2017)池州市房地產權第0012538號 | 1 | 1,809.06 |
| 3 | 綜合用途房 | 皖(2017)池州市房地產權第0012540號 | 2 | 587.56 |
| 總計： | | | | <u>4,205.68</u> |

3. 於估值日，該物業受13份租賃協議約束，所有該等租賃協議乃由 貴集團與獨立第三方作出，年租總額約為人民幣1,743,999元。主要詳情載列如下：

| 編號 | 協議名稱及編號 | 簽署日期 | 土地位置 | 用途 | 租賃 | | 租期開始 | 租期結束 | 年租 (人民幣元) |
|-----------|---|-----------------------------------|------|--------------|-------------------------|---|------------------|------------------|-------------------------|
| | | | | | 土地面積 (平方米) (概約) | 樓宇面積 (平方米) | | | |
| 1 | 池州港遠航控股有限公司 物流加工區地盤租賃協議 (池遠航(2013)第56號) | 二零一三年 十二月十日 | 二號地塊 | 煤加工、 營運堆場 | 16,666.68 | — | 二零一四年 三月一日 | 二零二九年 二月二十八日 | 125,000#1 |
| 2 | 地盤租賃協議 | 二零一五年 八月十五日 | 二號地塊 | 倉儲 | 4,000.00 | — | 二零一五年 八月十五日 | 二零二四年 八月十四日 | 78,000#2 |
| 3 | 地盤租賃協議 (第YHWL2016004號) | 二零一六年 六月十三日 | 二號地塊 | 倉儲 | 2,550.67 | — | 二零一六年 五月一日 | 二零二六年 四月三十日 | 49,738#2 |
| 4 | 地盤租賃協議 (第YHWL2016007號) | 二零一六年 八月四日 | 二號地塊 | 大理石加工 及倉儲 | 3,600.00 | — | 二零一六年 八月一日 | 二零二六年 七月三十一日 | 70,000 |
| 5 | 地盤租賃協議 (第YHWL2016005號) | 二零一六年 四月二十二日 | 三號地塊 | 倉儲 | 5,333.34 | — | 二零一六年 四月二十二日 | 二零二六年 四月二十一日 | 104,000#3 |
| 6 | 地盤租賃協議 | 二零一四年 十月二十八日 | 二號地塊 | 雲石加工及 倉儲 | 3,333.34 | — | 二零一四年 十二月一日 | 二零二四年 十一月三十日 | 85,000#2 |
| 7 | 租賃協議及其補充協議 | 二零一一年 十二月十二日及 二零一二年 四月一日 | 二號地塊 | 倉儲營運 | 4,634.00 | 車間大樓、 綜合用途大樓 593平方米 守衛室38.6平方米 | 二零一二年 一月一日 | 二零二二年 一月一日 | 359,461#4 |
| 8 | 地盤租賃協議 (第YHJ(W)2017 013號) | 二零一七年 八月三十一日 | 二號地塊 | 材料倉儲 | 4,720.00 | — | 二零一七年 九月一日 | 二零二七年 八月三十一日 | 92,040#2 |
| 9 | 地盤租賃協議及其補充協議 (第YHJ(W)2017 002號) | 二零一六年 十二月二十六日 | 一號地塊 | 材料倉儲及 加工 | 23,333.35 | — | 二零一六年 十二月二十六日 | 二零一八年 十二月二十五日 | 420,000#2 |
| 10 | 地盤租賃協議 (第YHJ(W)2017 015號) | 二零一七年 四月十八日 | 二號地塊 | 材料倉儲及 加工 | 1,480.00 | — | 二零一七年 六月一日 | 二零二七年 五月三十一日 | 28,860#2 |
| 11 | 地盤租賃協議 (第YHJ(W)2017 014號) | 二零一七年 五月十二日 | 二號地塊 | 材料倉儲及 加工 | 3,333.34 | — | 二零一七年 四月十五日 | 二零二七年 四月十四日 | 75,000#5 |
| 12 | 地盤租賃協議 (第YHJ(W)2017 010號) | 二零一七年 五月一日 | 二號地塊 | 材料倉儲及 加工 | 1,793.33 | 一座車間大樓 1,756平方米及 兩座2噸電動 吊重裝置 | 二零一七年 五月一日 | 二零二二年 四月三十日 | 175,000#2 |
| 13 | 地盤租賃協議 (第YHJ(W)2017 012號) | 二零一七年 六月十九日 | 三號地塊 | 材料倉儲及 加工 | 6,066.67 | — | 二零一七年 四月一日 | 二零三二年 六月三十日 | 81,900#6 |
| 總計 | | | | | <u>80,844.70</u> | | | | <u>1,743,999</u> |

附錄四

物業估值

- #1：年租不包括土地使用稅。租金每三年檢討。當租賃物業承租人的裝卸費達每年人民幣4,800,000元，則可予豁免全部租金。
- #2：年租包括土地使用稅。
- #3：年租不包括土地使用稅。
- #4：年租總額包括樓宇租金及土地租金。
- #5：年租不包括土地使用稅。租金每三年檢討。當租賃物業承租人的裝卸量達每年400,000噸，則可予豁免全部租金。
- #6：年租不包括土地使用稅。租金每三年檢討。於二零一九年十二月三十一日之前，當租賃物業承租人的裝卸量達每年200,000噸，則可予豁免每畝2,000元租金。此後當承租人的裝卸量達每年200,000噸或以上，則可予豁免全部租金。

4. 中國法律意見列明(其中包括)：

- (a) 池州港遠航控股有限公司(「池州港控股」)擁有上文附註1及2所述該物業土地使用權及房屋所有權的妥善業權，並有權於土地使用權的年期內，根據中國法律以其他合法途徑使用、轉讓、出租或抵押該物業。
- (b) 根據所提供的四份最高抵押合同，該物業的建設用地使用權(如上表附註1所述)已抵押予中國農業銀行池洲貴池分行(「農業銀行」)或池州九華農村商業銀行府學支行(「商業銀行」)。根據所提供的國有土地使用證(如上表附註1所述)，該物業的所有建設用地使用權(如上表附註1所述)已作抵押登記。該協議的主要詳情載列如下：

| 編號 | 協議編號 | 銀行 | 協議日期 | 協議期開始 | 協議期結束 | 最高結餘金額 (人民幣元) |
|-----------|---|------|-----------------|-----------------|-----------------|--------------------------|
| 1 | 34100620150001341 | 農業銀行 | 二零一五年 六月十二日 | 二零一五年 六月十一日 | 二零二三年 二月二十七日 | 16,980,000 |
| 2 | 34100620150000619 | 農業銀行 | 二零一五年 二月二十八日 | 二零一五年 二月二十八日 | 二零一八年 二月二十七日 | 5,800,000 |
| 3 | 34100620150001342 | 農業銀行 | 二零一五年 六月十二日 | 二零一五年 六月十一日 | 二零二三年 二月二十七日 | 5,760,000 |
| 4 | (Fu Xue Zhi) Xing Zui Gao E Di (Zhi) Zi Di 第7733612013130013號 | 商業銀行 | 二零一三年 八月二十二日 | 二零一三年 八月二十六日 | 二零一九年 八月二十六日 | 12,000,000 |
| 總計 | | | | | | <u>40,540,000</u> |

- (c) 上文附註3所述租賃協議在法律上有效及於出租人及承租人之間具有法律約束力。
- (d) 根據商品房屋租賃管理辦法，樓宇租賃協議的出租人和承租人應向相關建築(房地產)管理局申請辦理樓宇租賃登記。倘出租人或承租人未有辦理登記，則主管當局或勒令有關人士於指定期限內作出修正。任何人士未有於主管當局規定的期限內申請該項登記，或須就各項未登記租賃協議被罰款不少於人民幣1,000元，但不多於人民幣10,000元。誠如池州港控股告2，彼等尚未就第7及11號租賃申請租賃登記，有關租賃涉及樓宇，且尚未就未登記租賃協議接獲相關當局的任

何通知、要求及／或被徵收罰款。倘池州港控股於主管當局指定的期限內申請該項登記，則上述被徵收罰款的可能性極微。

5. 吾等的估值乃按以下基準及假設作出：

釐定該物業的市值時，吾等於估值過程中已採納公認市場法。吾等參考近期於鄰近地區的工業及港口土地可資比較交易。該等可資比較土地的單位價格介乎每平方米人民幣157元至每平方米人民幣173元。吾等已就該物業地塊及可資比較土地之間的特性差異作出適當調整。所採納的該物業平均單位價格為每平方米約人民幣174元。

6. 池州港控股為 貴集團的間接非全資附屬公司。