

本文件為草擬本，所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。本文件必須與其封面所載的「警告」一節一併閱讀。

## 附錄三

## 物業估值

以下為獨立估值師匯辰評估諮詢有限公司就本集團物業權益於二零二零年二月二十九日的估值所發出的估值報告全文，以供載入本文件。



匯辰評估諮詢有限公司  
香港  
皇后大道中367-375號  
The L. Plaza 18樓1806室

敬啟者：

### 指示

吾等已遵照閣下之指示，就中國蜀塔國際控股集團有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（下文統稱「貴集團」）於中華人民共和國（「中國」）擁有權益之各項物業作出估值，吾等確認吾等已就物業進行檢查，作出相關查詢及取得吾等認為必要之有關其他資料，以向閣下提供吾等對物業權益於二零二零年二月二十九日（「估值日期」）之市值的意見。

本函件為吾等估值報告之一部份，解釋估值之基準及方法，闡明估值中的假設、估值考慮因素、業權調查及限制條件。

### 估值之基準

吾等對物業權益的估值乃指市值。所謂市值，就吾等所下的定義而言，乃指「經過適當市場推廣後及在各方知情、審慎及非受脅迫的情況下，由自願買方與自願賣方於估值日期公平買賣資產或負債所涉及的估計金額」。

### 估值方法

對第1至3號物業之權益進行估值時，吾等採取折舊重置成本法，綜合土地部分之公開市場市值及土地上樓宇及構築物之折舊重置成本。因此，兩個結果之總和相當於整個物業之估值。對土地部分進行估值時，吾等參考可獲得之相關地區可資比較買賣交易。

由於樓宇及構築物之性質無法按市值基準進行估值，故已按其折舊重置成本基準進行估值。折舊重置成本法乃根據同區類似樓宇及構築物目前之建築成本，考慮將受評估物業重建或重置至全新狀態所需之成本，並經計及觀察所得之應計折舊或陳舊狀況（不論是實質、功能或經濟原因導致）。在缺乏可資比較銷售個案的已知市場下，折舊重置成本法一般為物業提供最可靠之價值指標。此方法受業務須具備足夠潛在盈利能力所限。

吾等按市場基準對第4號物業權益進行估值，而倘按可資比較銷售憑證作出比較時則採納直接比較法。吾等分析規模、特性及地點相若之可資比較物業，並仔細衡量各項物業之一切優劣因素，以達致估值之公平比較。

### 估值考慮因素

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之證券上市規則第8章及香港測量師學會頒佈之香港測量師學會物業估值準則所載之一切規定。

### 估值假設

吾等之估值乃假設賣方於物業現況下在公開市場上出售有關物業權益而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得益，以影響有關物業權益之價值。

進行估值時，吾等已假設除另有指明外，物業權益之可轉讓土地使用權已按指定年期以象徵式年度土地使用費授出，而任何應付之土地出讓金亦已悉數繳付。吾等亦已假設物業業主擁有物業之可執行業權，並可於相關獲批年期屆滿前之整段期間內，不受干預自由使用、佔用或轉讓物業。

吾等之估值並無計及獲估物業權益之任何未支付或額外土地出讓金、押記、按揭或欠款，亦無計及出售時可能招致之任何開支或稅項。除另有指明外，吾等假設物業權益不附帶任何可能影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

### 業權調查

吾等已在若干情況下獲出示有關物業權益之多份業權文件及其他文件副本，並已作出相關查詢。吾等並未查閱文件正本，以核實物業權益之當前業權及物業權益可能附有之任何重大產權負擔或任何租約修訂。然而，吾等相當依賴 貴公司中國法律顧問泰和泰律師事務所提供有關 貴集團位於中國之物業權益業權有效性之資料。

貴公司所提供所有法律文件僅作參考用途。本估值報告並不對物業權益之法定業權承擔任何責任。

### 限制條件

吾等已視察物業之外貌，並於可能情況下，視察其內部，惟吾等並無進行結構測量。吾等在視察過程中並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等亦無測試任何樓宇設備。所有尺寸、量度及面積僅為約數。吾等並無進行詳細實地測量以核實物業佔地面積及建築面積，吾等已假設交予吾等之文件副本上所載之面積均準確無誤。

於物業估值方面積逾3年經驗之Wang Xiaoqiang先生(B.土地管理)已於二零一九年二月十四日至十五日對該物業進行了實地視察。

吾等在很大程度上依賴 貴公司提供之資料，並已接納就有關事宜向吾等提供之意見，特別是(但不限於)銷售記錄、年期、規劃批文、法定通告、地役權、佔用詳情、地盤及樓面面積以及一切其他與鑑定物業權益相關之事宜。

吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等提供之資料是否真實及準確。吾等亦已獲 貴公司告知，所提供之資料並無遺漏任何重大因素。吾等認為，吾等已獲提供充分資料以達致知情見解，且吾等並無理由懷疑有任何重要資料遭隱瞞。

吾等僅向作為本估值收件人之委託人及僅就編製本估值之目的就本估值承擔責任。吾等不會向任何其他人士或就任何其他目的承擔任何責任。

本文件為草擬本，所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。本文件必須與其封面所載的「警告」一節一併閱讀。

---

## 附錄三

## 物業估值

---

本估值僅作本函件所述目的之用，閣下或第三方為任何其他目的使用或依賴本估值均屬無效。未經吾等書面同意，不得於閣下編製及／或派發予第三方之任何文件中引述吾等之名稱或估值報告之全部或部分內容。

### 匯率

除另有說明外，本估值所載所有金額均以人民幣列值。

本報告隨附吾等之估值概要以及「物業詳情及估值意見」。

此 致

[•]

中國蜀塔國際控股集團有限公司

董事會 台照

為及代表

匯辰評估諮詢有限公司

**吳國輝**

香港測量師學會會員  
註冊專業測量師(產業測量組)

聯席董事

謹啟

日期：[•]

吳國輝先生為註冊專業測量師，在香港特別行政區、澳門特別行政區及中國內地從物業估值工作逾10年。吳先生為香港測量師學會專業會員。

本文件為草擬本，所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。本文件必須與其封面所載的「警告」一節一併閱讀。

---

**附錄三****物業估值**

---

**估值概要****物業**

於二零二零年  
二月二十九日  
現況下之市值  
人民幣元

**貴集團於中國持有及佔用的物業權益**

1	位於中國四川省成都市郫都區現代工業港南片區清馬路88號的土地和房屋	18,400,000
2	位於中國四川省成都市郫都區新民場鎮南街10號的土地和房屋	4,100,000
3	位於中國四川省廣元市廣元經濟開發區袁家壩辦事處川浙工業園的土地(地號008008000900)和房屋	60,800,000
4	中國四川省成都市郫都區郫筒鎮中信大道四段968號6棟1單元20樓2001號及7棟1單元18樓2號	2,100,000
		<hr/>
	總計：	<u><u>85,400,000</u></u>

物業詳情及估值意見

貴集團於中國持有及估用的物業權益

物業	概況及年期	估用詳情	於二零二零年 二月二十九日 現況下之市值
1 位於中華人民共和國四川省成都市郫都區現代工業港南片區清馬路88號的土地和房屋	該物業包括一幅面積約12,361平方米之地塊，其上建有五幢1至3層之工場，於二零一零年竣工。  該等樓宇的總建築面積約為7,498平方米。  該物業位於郫縣現代工業港清馬路。鄰近發展項目主要為工業發展項目。  該物業獲授之土地使用權於二零五七年四月二十一日屆滿(作工業用途)。	該物業目前由 貴集團估用，以作製造及倉庫用途。	人民幣 18,400,000元  (人民幣 壹仟捌佰肆拾萬元)

附註：

- (1) 根據郫縣國土資源局簽發的日期為二零一九年九月二十五日的不動產權證 — 川(2019)郫都區不動產權第0068631號，地盤面積約為12,361平方米的一幅土地的土地使用權及總建築面積約為7,498平方米的五棟一至三層廠房建築已出讓給四川蜀塔實業有限公司，年期於二零五七年四月二十一日屆滿，作工業用途。
- (2) 該物業之主要證書及許可證概列如下：
  - (i) 不動產權證 有
- (3) 我們已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益之法律意見，當中包括下列各項：
  - (i) 四川蜀塔實業有限公司合法擁有該物業及根據中國法律有權租賃、使用、轉讓、按揭及處置該物業；及
  - (ii) 該物業已按揭予華夏銀行股份有限公司成都支行。

物業詳情及估值意見

貴集團於中國持有及佔用的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二零年 二月二十九日 現況下之市值
2 位於中國四川省成都市 郫都區新民場鎮南街10 號的土地和房屋	<p>該物業包括一幅面積約為 5,700.8平方米的土地，建於 其上的三幢1至4層廠房， 於二零零六年落成。</p> <p>該樓宇之建築面積約為 2,705.53平方米。</p> <p>該物業位於郫縣新民場鎮南 街。鄰近發展項目主要為工 業發展項目。</p> <p>該物業之土地使用權出讓年 限於二零四七年七月二十五 日屆滿，作商業及服務用途。</p>	該物業目前由 貴集 團佔用，以作倉庫用 途。	人民幣 4,100,000元  (人民幣 肆佰壹拾萬元)

附註：

- (1) 根據成都市郫都區國土資源局簽發的日期為二零一九年一月二十八日的不動產權證 — 川(2019)郫都區不動產權第0005032號，地盤面積約為5,700.8平方米的一幅土地的土地使用權已出讓予四川蜀塔實業有限公司作商業及服務用途，年期於二零四七年七月二十五日屆滿。
- (2) 根據郫縣建設局簽發的日期為二零零六年七月十八日的房屋所有權證 — 村房權證郫字第12110010號，郫縣三電電纜有限責任公司擁有總建築面積約為2,705.53平方米的三幢1至4層廠房的房屋所有權。
- (3) 據 貴公司告知，根據現行區劃，該物業不得進行商業開發。根據 貴公司指示，我們已對目前作工業用途的該物業進行估值，且並無考慮該物業的再開發潛力。
- (4) 據 貴公司告知，郫縣三電電纜有限責任公司已更改名稱為四川蜀塔實業有限公司。

本文件為草擬本，所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。本文件必須與其封面所載的「警告」一節一併閱讀。

---

## 附錄三

## 物業估值

---

(5) 該物業之主要證書及許可證概列如下：

- |             |   |
|-------------|---|
| (i) 不動產權證   | 有 |
| (ii) 房屋所有權證 | 有 |

(6) 我們已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益之法律意見，當中包括下列各項：

- (i) 四川蜀塔實業有限公司合法擁有該物業及根據中國法律有權租賃、使用、轉讓、按揭及處置該物業；及
- (ii) 該物業已按揭予成都蜀都中小企業融資擔保有限公司。



物業詳情及估值意見

貴集團於中國持有及佔用的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二零年 二月二十九日 現況下之市值
3 位於中國四川省廣元市 廣元經濟開發區袁家壩 辦事處川浙工業園的土地 (地號：008008000900) 和房屋	物業包括一塊面積約 65,027.87平方米的土地， 其上建有多棟房屋，於二零 一四年至二零一七年間竣 工。  該等房屋包括一棟三層高辦 公大樓、一棟三層高宿舍大 樓及四間單層廠房。該等房 屋總建築面積約為 20,780.14平方米。  物業位於利州區川浙園區， 鄰近發展項目主要為工業發 展項目。  物業獲授之土地使用權於二 零六一年七月十四日屆滿 (作工業用途)。	該物業目前由 貴集團 佔用，以作製造及倉庫 用途。	人民幣 60,800,000元  (人民幣 陸仟零捌拾萬元)

附註：

- (1) 根據廣元市國土資源局簽發的日期為二零一五年八月十三日的國有土地使用權證 — 廣國用(2015)第6544號，一塊佔地面積約65,027.87平方米土地的土地使用權已出讓予廣元蜀塔電纜有限公司作工業用途，年期於二零六一年七月十四日屆滿。
- (2) 根據廣元市房管局簽發及於二零一五年八月十三日登記的房屋所有權證 — 廣房權證城字第2015081201744號，建築面積約6,255.04平方米的三層高辦公大樓的房屋所有權由廣元蜀塔電纜有限公司擁有。
- (3) 根據廣元市房管局簽發及於二零一五年八月十三日登記的房屋所有權證 — 廣房權證城字第2015081201480號，建築面積約2,740.42平方米的三層高宿舍大樓的房屋所有權由廣元蜀塔電纜有限公司擁有。

本文件為草擬本，所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。本文件必須與其封面所載的「警告」一節一併閱讀。

## 附錄三

## 物業估值

- (4) 根據日期均為二零一九年三月二十七日的四份不動產權證 — 川(2019)廣元市不動產權第0005456、0005460、0005546和0005466號，總建築面積約11,784.68平方米的1至4號四間單層廠房大樓的土地使用權及房屋所有權已出讓予廣元蜀塔電纜有限公司作工業用途，年期於二零六一年七月十四日屆滿。
- (5) 根據日期為二零一五年七月二十九日的文件，廣元市國土資源局已就按原始土地出讓金人民幣1,030,000元向廣元蜀塔電纜有限公司轉讓物業的土地使用權讓發出同意書。
- (6) 物業的主要證書及許可證概述如下：
- |              |   |
|--------------|---|
| (i) 國有土地使用權證 | 有 |
| (ii) 房屋所有權證  | 有 |
| (iii) 不動產權證  | 有 |
- (7) 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，涵蓋(其中包括)下列內容：
- (i) 廣元蜀塔電纜有限公司合法擁有該物業及根據中國法律有權租賃、使用、轉讓、按揭及處置該物業；及
- (ii) 該物業已按揭予廣元市國開科技創業融資擔保有限公司。

物業詳情及估值意見

貴集團於中國持有及佔用的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二零年 二月二十九日 現況下之市值
4 中國四川省成都市郫都區郫筒鎮中信大道四段968號6棟1單元20樓2001號及7棟1單元18樓2號	<p>物業包括一棟26層高住宅大樓(6棟)20層的一個住宅單位及一棟31層高住宅大樓(7棟)18層的一個住宅單位，均已於二零一三年竣工。</p> <p>物業總建築面積約為222.26平方米。</p> <p>物業位於郫縣郫筒鎮中信大道，鄰近發展項目主要為住宅發展項目。</p> <p>物業獲授之土地使用權於二零二零年六月十一日屆滿(作住宅用途)。</p>	物業目前空置。	人民幣 2,100,000元  (人民幣 貳佰壹拾萬元)

附註：

- (1) 根據成都市郫都區規劃和自然資源局簽發的日期為二零一九年八月二十三日的不動產權證——川(2019)郫都區不動產權第0059047號，6棟1單元20層2001號建築面積約102.61平方米住宅單位的土地使用權及房屋所有權已出讓予四川蜀塔實業有限公司作住宅用途，年期於二零二零年六月十一日屆滿。
- (2) 根據成都市郫都區規劃和自然資源局簽發的日期為二零一九年八月二十三日的不動產權證——川(2019)郫都區不動產權第0059571號，7棟1單元18層2號建築面積約119.65平方米住宅單位的土地使用權及房屋所有權已出讓予四川蜀塔實業有限公司作住宅用途，年期於二零二零年六月十一日屆滿。
- (3) 根據日期為二零一四年八月二十七日的買賣合同，6棟1單元20層2001號已由郫縣三電電纜有限責任公司購買，代價為人民幣536,235元。

本文件為草擬本，所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。本文件必須與其封面所載的「警告」一節一併閱讀。

---

## 附錄三

## 物業估值

---

- (4) 根據日期為二零一四年八月二十一日之買賣合同，7棟1單元18層2號已由郫縣三電電纜有限責任公司購買，代價為人民幣556,445元。
- (5) 物業的主要證書及許可證概述如下：
  - (i) 不動產權證 有
- (6) 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，涵蓋(其中包括)下列內容：
  - (i) 四川蜀塔實業有限公司合法擁有該物業及根據中國法律有權租賃、使用、轉讓、按揭及處置該物業；及
  - (ii) 該物業已按揭予華夏銀行股份有限公司成都支行及旺蒼縣農村信用合作聯社。