

下文乃獨立物業估值師戴德梁行有限公司就於二零二零年二月二十八日對本集團物業權益的估值而編製的估值函件、估值概要及估值證書，以供載入本文件。



香港  
中環  
康樂廣場1號  
怡和大廈  
16樓

敬啟者：

#### 估值指示、目的及日期

吾等遵照閣下的指示對思嘉集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)於中華人民共和國(「中國」)持有權益的物業(詳情載於隨附估值證書)進行估值。吾等確認曾視察物業、作出相關查詢並取得吾等認為必需的其他資料，向貴集團提供吾等所認為該等物業於二零二零年二月二十八日(「估值日」)的價值。

#### 市值定義

吾等對各項物業的估值均代表其市值，而根據香港測量師學會出版之香港測量師學會物業估值準則(二零零五年第一版)，市值指「物業經過適當的推銷後，由自願買方及自願賣方公平磋商，在知情、審慎及自願情況下於估值日進行交易的估計款額」。

#### 估值基準及假設

吾等的估值不包括因特別條款或情況(如特殊融資、售後租回安排、由任何與銷售有關的人士授出的特別報酬或優惠或任何特別價值因素)所增加或減少的估計價格。

## 附錄三

## 物業估值

吾等的估值並無考慮物業涉及的任何抵押、按揭或債項，亦不考慮出售時可能涉及的開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該等物業概不涉及可影響價值的繁重產權負擔、限制及開支。

吾等對該等物業進行估值時，已遵照香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章及應用指引第十二項，以及香港測量師學會出版之香港測量師學會物業估值準則(二零零五年第一版)所載規定。

對中國物業估值時，吾等假設按象徵式土地使用年費獲批特定年期的物業的可轉讓土地使用權且已悉數繳清任何應付土地出讓金。吾等依賴 貴集團有關各項物業業權及權益的資料。吾等對物業估值時，假設 貴集團於各獲批之年期屆滿前的整段期間擁有各項物業的合法業權，並可不受干預地自由使用、佔用或轉讓物業權益。

基於 貴集團提供的資料及 貴集團法律顧問觀韜律師事務所提供的意見，有關中國物業的業權狀況及主要證書、批文及執照的批授情況載於各估值證書的附註。

### 估值方法

吾等對 貴集團於中國持作自用的第一類第一項物業估值時，採用折舊重置成本(「折舊重置成本」)法。基於樓宇及建築物的特定性質及用途，吾等已參考折舊重置成本進行物業估值。折舊重置成本乃根據土地現有用途的估計市值，加上當時裝修的總重置成本，再扣減實際損耗及所有相關形式的陳舊及優化撥備。進行土地估值時，吾等已參考市場可供比較的銷售數據。折舊重置成本視乎有關業務有否足夠的獲利潛力而定。

由於 貴集團截至估值日仍未取得第一類第二項物業的國有土地使用權證及房屋所有權證，故吾等並無賦予有關物業任何商業價值。

由於第二類及第三類 貴集團分別於中國及香港租用的物業禁止轉讓、分租或欠缺重大租金溢利，故該等物業視為無商業價值。

### 資料來源

吾等已獲 貴集團提供有關物業業權的文件摘要。然而，吾等並無查閱文件正本以核證有否並未載於吾等獲提供文件副本的修訂。

## 附錄三

## 物業估值

吾等估值時相當依賴 貴集團及其中國法律顧問觀韜律師事務所所提供有關中國物業業權的資料。吾等亦接納所獲有關規劃批文或法定通告、地役權、年期、樓宇落成日期、樓宇憑證、佔用詳情、發展規劃、建築成本、地盤及建築面積以及所有其他相關事項的意見。

隨附估值證書所載尺寸、量度及面積均按吾等獲提供的資料而定，故此僅為約數。吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等所提供對估值重要的資料是否真實準確。 貴集團亦向吾等表示，所提供資料並無遺漏任何重大事實。

### 實地視察

吾等曾視察各物業的外部，並在可行情況下視察其內部。然而，吾等並無實地視察土地狀況及設施等是否適合任何日後發展。吾等估值時假設有關於方面狀況良好，且在施工期間不會有額外開支或延誤。此外，吾等並無進行結構測量，惟在視察過程中並無發現任何嚴重損壞。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損害。吾等並無測試任何樓宇設施。除另有說明外，吾等無法進行詳細實地測量以核證物業的地盤及建築面積，惟假設吾等獲提供的文件所示面積準確。

### 貨幣

除另有說明外，吾等的全部估值金額均以中國官方貨幣人民幣（「人民幣」）呈列。

隨函附奉估值概要及估值證書。

此 致

香港  
灣仔  
港灣道1號  
會展廣場辦公大樓  
16樓1603室  
思嘉集團有限公司  
董事會 台照

代表  
戴德梁行有限公司  
董事  
陳家輝  
註冊專業測量師(產業組)  
註冊中國房地產估價師  
MSc., M.H.K.I.S., M.R.I.C.S.  
謹啟

●  
附註：陳家輝先生為註冊專業測量師，擁有逾22年香港及中國物業估值經驗。

附錄三

物業估值

估值概要

第一類—貴集團於中國持作自用的物業

物業	於二零一零年	貴集團應佔權益 %	於二零一零年
	二月二十八日 現況下之 資本值 人民幣元		二月二十八日 貴集團應佔 現況下之 資本值 人民幣元
1. 位於中國 福建省 福州市 晉安區 宦溪鎮 宦溪街288號的 工業綜合大樓	<u>59,000,000</u>	100	<u>59,000,000</u>
2. 位於中國 福建省廈門市 同安區 同安工業集中區 湖裏園C9幢的 工業綜合大樓	無商業價值	—	無商業價值
		小計：	<u>59,000,000</u>

附錄三

物業估值

第二類 — 貴集團於中國租用的物業

物業	於二零二零年 二月二十八日 貴集團應佔 現況下之資本值 人民幣元
3. 中國 河南省 鄭州市 二七區 航海路197號 索克世紀大廈 15層 1517室	無商業價值
4. 中國 山東省 威海市 青島中路132F號 09011室	無商業價值
5. 中國 廣東省 廣州市 越秀區 東風東路617號 938室	無商業價值
	—————
小計：	無商業價值

附錄三

物業估值

第三類 — 貴集團於香港租用的物業

物業	於二零二零年 二月二十八日 貴集團應佔 現況下之資本值 人民幣元
6. 香港 灣仔 港灣道1號 會展廣場 辦公大樓 16樓 1603室	無商業價值
	小計： 無商業價值
	總計： <u>59,000,000</u>

## 估值證書

### 第一類—貴集團於中國持作自用的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 二月二十八日 現況下之資本值 人民幣元
1. 位於中國 福建省 福州市 晉安區 宦溪鎮 宦溪街288號 的工業綜合大樓	該物業包括一幅地盤面積約 65,107平方米土地上建的一 幢工業綜合大樓。  工業綜合大樓共有3幢於二 零零八年落成並擁有房屋所 有權證的樓宇，總建築面積 約11,586.26平方米。  總建築面積約585.61平方米 的6幢樓宇並無房屋所有權 證。  該物業的土地使用權有效 期50年，二零五六年十二月 三十日屆滿，可作工業用 途。	貴集團現時佔 用該物業作生 產用途。	<u>59,000,000</u>

#### 附註：

- (1) 根據福州市人民政府於二零零七年三月十四日發出的國有土地使用證(2007)第31028500086號，地盤面積約65,107平方米物業的土地使用權證已授予福建思嘉環保材料科技有限公司，二零五六年十二月三十日屆滿，可作工業用途。
- (2) 根據福州市房產管理局於二零零八年十一月二十四日發出的房屋所有權證第0858073號，該物業建築面積11,586.26平方米，由福建思嘉環保材料科技有限公司擁有。

吾等注意到總建築面積約585.61平方米的六幢樓宇並無房屋所有權證。根據福州市房地產管理局所發出日期為二零零九年十月二十日的確認函，貴集團仍在辦理房屋所有權證的申請。吾等估值時視該等樓宇為無商業價值。然而，假設已取得該等樓宇的房屋所有權證，則該樓宇於二零一零年二月二十八日的資本值為人民幣440,000元。

### 附錄三

### 物業估值

吾等注意到，建築面積約1,228平方米的臨時樓宇並無房屋所有權證。根據福州市城鎮規劃局及發展局的確認，貴集團獲准使用相關地盤上的臨時樓宇，惟該臨時樓宇須於物業第二期發展動工(計劃於二零一零年十一月)前拆卸。吾等估值時，視該樓宇無商業價值。

- (3) 根據日期為二零零九年九月二十八日的營業執照第350000400000737號，福建思嘉環保材料科技有限公司成立為有限公司，註冊資本為65,000,000港元，有效營運期由二零零二年九月二十五日至二零五二年九月二十五日。
- (4) 吾等獲提供 貴集團法律顧問對該物業的法律意見，其中包括以下資料：
- (i) 福建思嘉環保材料科技有限公司擁有物業的合法業權，有權在土地使用權餘下有效期內出租、抵押及出售該物業。
  - (ii) 根據土地使用權之出讓合同，倘該公司轉讓物業的土地使用權，除非福州市國土資源管理局放棄購回物業權利或與福建思嘉環保材料科技有限公司訂立其他協議，否則福州市國土資源管理局須購回該物業的土地使用權。
  - (iii) 福建思嘉環保材料科技有限公司正在申請該物業的房屋所有權證，涉及總建築面積約585.61平方米。取得該等權證並無實際法律障礙。
  - (iv) 福建思嘉環保材料科技有限公司已獲有關政府部門確認，不會因過往建設及使用總建築面積約1,228平方米的臨時樓宇而招致當地規劃及房地產建設局的處罰。
  - (v) 該物業已抵押予中國銀行濟南分行以獲取人民幣48,026,100元。
- (5) 根據法律意見及 貴集團提供的資料，業權狀況及主要批文和牌照授出狀況如下：
- |          |       |
|----------|-------|
| 國有土地使用權證 | 有     |
| 房屋所有權證   | 有(部分) |
| 營業執照     | 有     |



附錄三

物業估值

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年
			三月二十八日 現況下之資本值 人民幣元
2. 位於中國 福建省 廈門市 同安區 同安工業 集中區 湖裏園C9幢 的工業綜合大樓	該物業包括一幅地盤面積約5,231.62平方米土地上建的一幢工業綜合大樓。  工業綜合大樓包括1幢約於二零零八年落成的樓宇，建築面積約8,735.54平方米。  該物業的土地使用權由二零零六年一月一日起至二零零六年一月一日屆滿，為期50年，可作工業用途。	該物業1樓租予廈門達翔環保片材有限公司，建築面積約1,511平方米，由二零零九年三月十六日起至二零零二四年三月十五日，為期十五年，月租每平方米人民幣10元(含稅)。貴集團現時佔用該物業其餘部分作生產用途。	無商業價值

附註：

- (1) 根據廈門市國土資源與房產管理局同安分局、廈門浩源環保材料科技有限公司(其後改稱廈門浩源工貿有限公司)與廈門天地開發建設公司訂立的國有土地使用權有償使用合同(2006)廈地合(湖裏通)第150號，地盤面積5,231.616平方米的物業土地使用權已授予廈門浩源環保材料科技有限公司，詳情如下：

合同編號	用途	土地使用期	總建築面積 平方米	代價 人民幣元
(2006) XDH (HLT) 第150號	工業	50年	8,735.537	1,022,495

- (2) 根據廈門天地開發建設公司與廈門浩源環保材料科技有限公司訂立日期為二零零六年九月三十日的委託建設合同書第150號，該物業總建築面積約8,735.537平方米，建設成本為人民幣7,713,042元。
- (3) 根據廈門市國土資源與房產管理局同安分局所發出日期為二零零九年九月十八日的確認，貴集團仍在辦理該物業的國有土地使用權證及房屋所有權證的申請。吾等估值時視該物業為無商業價值。然而，假設已取得該物業的國有土地使用權證及房屋所有權證，則該等樓宇於二零一零年二月二十八日的資本值為人民幣12,500,000元。
- (4) 根據日期為二零零八年十二月五日的營業執照第350200400012392號，廈門浩源工貿有限公司成立為有限公司，註冊資本為40,000,000港元，有效營運期由二零零六年五月二十六日至二零五六年五月二十五日。

### 附錄三

### 物業估值

- (5) 吾等獲提供 貴集團法律顧問對該物業的法律意見，其中包括以下資料：
- (i) 廈門浩源工貿有限公司仍在辦理國有土地使用權證及房屋所有權證的申請。取得該等權證並無實際法律障礙。
  - (ii) 所有地價及配套公用服務的其他費用已付清。
  - (iii) 倘廈門浩源工貿有限公司轉讓物業土地使用權，除非湖裏區政府或政府授權的部門放棄購回物業權利或與廈門浩源工貿有限公司訂立其他協議，否則湖裏區政府或政府授權的部門有優先權購買物業。
  - (iv) 該物業將抵押予中國農業銀行江頭分行以獲取貸款人民幣5,000,000元。
- (6) 根據法律意見及 貴集團提供的資料，業權狀況及主要批文和牌照授出狀況如下：
- |             |   |
|-------------|---|
| 土地使用權有償使用合同 | 有 |
| 委託建設合同書     | 有 |
| 國有土地使用權證    | 無 |
| 房屋所有權證      | 無 |
| 營業執照        | 有 |

## 附錄三

## 物業估值

### 第二類 — 貴集團於中國租用的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二零年 三月二十八日 現況下之資本值 人民幣元
3. 中國 河南省 鄭州市 二七區 航海路197號 索克世紀大廈 15層1517室	<p>該物業包括於二零零三年落成的一幢15層辦公大樓的一個辦公室。</p> <p>該物業的建築面積約為35.12平方米。</p> <p>該物業現時由獨立第三方租予福建思嘉環保材料科技有限公司，由二零零九年十月二十一日起至二零二零年十月二十日，為期一年，年租人民幣7,947元。</p> <p>根據中國法律意見，租賃協議合法有效並可執行，亦已正式登記。</p>	貴集團現時佔用該物業作辦公室。	無商業價值
4. 中國 山東省 威海市 青島中路132F號 09011室	<p>該物業包括於二零零八年落成的一幢19層辦公大樓的一個辦公室。</p> <p>該物業的建築面積約為45.35平方米。</p> <p>該物業現時由獨立第三方租予福建思嘉環保材料科技有限公司，由二零零九年十月二十二日起至二零二零年十月二十一日，為期一年，年租人民幣10,000元。</p> <p>根據中國法律意見，租賃協議合法有效並可執行，且已正式登記。</p>	貴集團現時佔用該物業作辦公室。	無商業價值

附錄三

物業估值

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二零年
			三月二十八日 現況下之資本值 人民幣元
5. 中國 廣東省 廣州市 越秀區 東風東路617號 938室	<p>該物業包括於一九八四年落成的一幢辦公室大樓的一個辦公室。</p> <p>該物業的建築面積約為33平方米。</p> <p>該物業現時由獨立第三方租予福建思嘉環保材料科技有限公司，由二零零九年十月二十六日起至二零二零年十月二十五日，為期一年，月租人民幣2,500元。</p> <p>根據中國法律意見，租賃協議合法有效並可執行，亦已正式登記。</p>	貴集團現時佔用該物業作辦公室。	無商業價值

第三類 — 貴集團於香港租用的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二零年
			三月二十八日 現況下之資本值 人民幣元
6. 香港 灣仔 港灣道1號 會展廣場 辦公大樓 16樓 1603室	<p>該物業包括於一九九零年落成位於十一層高商業平台之上的四十層辦公大樓的一個辦公室。</p> <p>該物業的建築面積約為181.25平方米。</p> <p>該物業現時由獨立第三方租予貴集團，由二零零九年十二月十一日起至二零一一年十二月十日屆滿，為期兩年，月租64,383港元(不包括地租、差餉、空調及管理費)。</p>	貴集團現時佔用該物業作辦公室。	無商業價值