

本網上預覽資料集為草擬本，所載資料並不完整，並可能會作出修訂。閱覽本網上預覽資料集時，須一併細閱本網上預覽資料集封面「警告」一節。

## 附錄四

## 物業估值

以下為獨立估值師中和邦盟評估有限公司為截至二零二零年十一月三十日之中國物業估值而編撰的函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本文件。

# BMI APPRAISALS

BMI Appraisals Limited 中和邦盟評估有限公司

Suite 11-18, 31/F., Shui On Centre, 6-8 Harbour Road, Wanchai, Hong Kong  
香港灣仔港灣道6-8號瑞安中心3111-18室  
Tel電話：(852) 2802 2191 Fax傳真：(852) 2802 0863  
Email電郵：info@bmintelligence.com Website網址：www.bmi-appraisals.com

敬啟者：

### 指示

吾等遵照寶峰時尚國際控股有限公司（「貴公司」）的指示，對貴公司及／或其附屬公司（統稱「貴集團」）於中華人民共和國（「中國」）所擁有或租用之物業進行估值。吾等確認已視察有關物業及作出相關查詢，並取得吾等認為必要之其他資料，以向閣下提供吾等所認為該等物業於二零二零年十一月三十日（「估值日」）之市值。

### 估值基準

吾等對相關物業之估值乃基於市值，市值指「物業經適當推銷後，自願買家及自願賣家在知情、審慎及不受脅迫之情況下於估值日進行公平交易之估計金額。」

### 物業類別

吾等估值時，將貴集團的物業組合分為以下類別：

第一類 — 貴集團於中國部分持作業主自用及部分持作投資之物業

第二類 — 貴集團於中國持作日後開發之物業

第三類 — 貴集團於中國租用之物業

## 估值方法

吾等採用折舊重置成本法為第一類物業估值。折舊重置成本指「作現有用途的土地或相同地區內名義上重置地盤的價值與樓宇及其他地盤工程新重置成本的總和，當中可能會就樓齡、狀況、經濟或功能損耗及環境因素等作出適當扣減；上述所有因素均可能導致現有物業的價值低於重置現時佔用物業的價值。」使用此基準是由於既有市場並無可比較的同類交易，在此情況下，此方法通常能夠提供最可靠的資產估值指標。此估值意見並不代表在市場出售有關資產可能得到的金額，並須視乎所動用的資產總額是否有足夠利潤率。經計及相關物業的租金收入淨額及充分考慮物業可能獲得的租金收入，吾等亦在適當的情況下採用投資法。

吾等採用比較法按市值為第二類物業估值，假設按現有狀況交吉出售並參考有關市場已有的可資比較出售紀錄而估值，且已就物業與可資比較物業在有關因素方面的差異而調整。

由於貴集團所租用的第三類物業屬短期租賃，或不可轉讓或分租，或欠缺可觀的租金收益，故吾等認為無商業價值。

## 業權調查

吾等已獲得業權／租賃文件副本，貴集團亦表示並無編製其他相關文件。然而，吾等並無查證文件正本以核實所有權，亦無法確定有否任何修訂文件未有載於吾等所獲的文件副本。進行估值時，吾等依賴貴集團中國法律顧問競天公誠就中國的物業業權所提供的意見及資料。所有文件僅供參考。

## 估值假設

吾等的估值乃假設在市場以現況出售物業，且並無附有任何可影響物業價值的遞延條款合約、售後回租、合資關係、管理協議或任何其他類似安排。

本網上預覽資料集為草擬本，所載資料並不完整，並可能會作出修訂。閱覽本網上預覽資料集時，須一併細閱本網上預覽資料集封面「警告」一節。

## 附錄四

## 物業估值

此外，吾等並無考慮任何有關或影響銷售該等物業的任何選擇權或優先購買權，而吾等的估值亦假設並無任何形式的強迫出售。

為該等物業估值時，吾等依賴貴集團所提供的意見，即貴集團擁有可自由轉讓該等物業的有效及可執行業權，在整個有效期內可自由及不受干預地使用物業，惟須每年支付地租／土地使用費，而所有必須繳付的地價／應付購買代價已全數繳付。

### 估值考慮因素

吾等已視察物業外部，並在可能情況下視察物業內部。在視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等並無進行結構測量，亦無對該等物業提供的任何服務進行測試，因此未能匯報有關物業是否並無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。

吾等進行估值時相當依賴貴集團提供的資料，並已接納所獲提供有關規劃批文或法定通告、地役權、年期、佔用詳情、地盤／建築面積、物業鑑別及其他有關資料等事宜的意見。

吾等並無進行詳細實地測量，以核實物業的地盤／建築面積，但假設交予吾等的文件所示的地盤／建築面積均為正確無誤。估值證書所示的尺寸、量度及面積乃以吾等獲貴集團所提供文件所載資料作為依據，因此僅為約數。

吾等並無理由懷疑貴集團提供予吾等的資料是否真實準確，而吾等信賴閣下確認所提供資料並無遺漏重大事實。吾等認為已獲足夠資料以達致知情意見。

吾等的估值並無考慮有關物業的任何抵押、按揭或欠款，亦無計及買賣物業時可能產生的任何開支及稅項。

除另有說明外，吾等假設物業並無涉及可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等根據香港測量師學會頒佈的香港測量師學會物業估值準則(二零零五年初版)編製估值。

吾等的估值亦根據公認估值程序編製。

本網上預覽資料集為草擬本，所載資料並不完整，並可能會作出修訂。閱覽本網上預覽資料集時，須一併細閱本網上預覽資料集封面「警告」一節。

## 附錄四

## 物業估值

### 備註

除另有指明外，本報告所列的所有款額均以人民幣為單位，且並無考慮任何外匯換算。

茲隨函附奉估值概要及估值證書。

此致

寶峰時尚國際控股有限公司

中國

福建省

泉州市

鯉城區

江南鎮

火炬工業區

列位董事 台照

代表

中和邦盟評估有限公司

董事總經理

鄭澤豪博士

*BSc., MUD, MBA(Finance),*

*MSc.(Eng), PhD(Econ),*

*MHKIS, MCI Arb, AFA, SIFM,*

*FCIM, MASCE,*

*MIET, MIEEE, MASME, MIIE*

高級董事

陳詠芬

*BSc., MSc., MRICS, MHKIS, RPS(GP)*

[二零一一年一月十八日]

謹啟

附註：

鄭澤豪博士為香港測量師學會(產業測量)會員，擁有逾18年的香港及中華人民共和國物業估值經驗。

陳詠芬小姐為香港測量師學會(產業測量)會員，分別擁有逾18年及逾12年的香港及中華人民共和國物業估值經驗。

本網上預覽資料集為草擬本，所載資料並不完整，並可能會作出修訂。閱覽本網上預覽資料集時，須一併細閱本網上預覽資料集封面「警告」一節。

## 附錄四

## 物業估值

### 估值概要

編號	物業	於二零一零年 十一月三十日 現況下的市值 人民幣元
<b>第一類－貴集團於中國部分持作業主自用及部分持作投資之物業</b>		
1.	中國	52,100,000
	福建省	
	泉州市	
	鯉城區	
	江南街	
	火炬工業區	
	的一幢工業綜合大樓	
	小計：	<u>52,100,000</u>
<b>第二類－貴集團於中國持作日後開發之物業</b>		
2.	中國	25,500,000
	福建省	
	泉州市	
	鯉城區	
	江南高新技術電子信息產業園區	
	的一幅土地	
	小計：	<u>25,500,000</u>
<b>第三類－貴集團於中國租用之物業</b>		
3.	中國	無商業價值
	福建省	
	泉州市	
	鯉城區	
	江南高新產業開發區	
	的15幢樓宇	
	小計：	<u>無</u>
	總計：	<u><u>77,600,000</u></u>

本網上預覽資料集為草擬本，所載資料並不完整，並可能會作出修訂。閱覽本網上預覽資料集時，須一併細閱本網上預覽資料集封面「警告」一節。

## 附錄四

## 物業估值

### 估值證書

#### 第一類－貴集團於中國部分持作業主自用及部分持作投資之物業

編號	物業	概況及租期	佔用詳情	於二零一零年十一月三十日現況下的市值 人民幣元
1.	中國 福建省 泉州市 鯉城區 江南街 火炬工業區的一幢 工業綜合大樓	<p>該物業包括一幅地盤面積約18,822.2平方米的土地，以及其上於二零零二年至二零零九年間分階段落成的7幢樓宇和多個配套建築。</p> <p>該等樓宇總建築面積（「總建築面積」）約51,497.79平方米。</p> <p>該等樓宇主要包括貨倉、工廠及宿舍。</p> <p>該等建築主要包括道路、牆壁及大門。</p> <p>該物業獲授的土地使用權有效期為50年，於二零五八年十二月十八日屆滿，作工業用途。</p>	<p>該物業由貴集團佔用，部分作工業用途，部分租予多個第三方，月租總額為人民幣13,100元（不含所有有關支銷）。</p>	52,100,000

#### 附註：

1. 根據一份國有土地使用權出讓合同，地盤面積約18,822.2平方米之物業的土地使用權已訂約出讓予泉州寶峰鞋業有限公司（「泉州寶峰」），地價為人民幣2,748,041元，為期50年，作工業用途。
2. 根據二零零九年十二月二十日頒發的國有土地使用權證泉國用(2009)第100270號，地盤面積約18,822.2平方米之物業的土地使用權已授予泉州寶峰，於二零五八年十二月十八日屆滿，作工業用途。

本網上預覽資料集為草擬本，所載資料並不完整，並可能會作出修訂。閱覽本網上預覽資料集時，須一併細閱本網上預覽資料集封面「警告」一節。

## 附錄四

## 物業估值

3. 根據六份房屋所有權證，泉州寶峰合法擁有總建築面積約51,467.79平方米的6幢樓宇的房屋所有權。詳情概述如下：

編號	證書編號	建築面積 (平方米)
1.	泉房權證鯉城區(鯉)字第43776號	22,342.26
2.	泉房權證鯉城區(鯉)字第43777號	12,705.83
3.	泉房權證鯉城區(鯉)字第43778號	911.25
4.	泉房權證鯉城區(鯉)字第43779號	3,245.07
5.	泉房權證鯉城區(鯉)字第43780號	5,768.54
6.	泉房權證鯉城區(鯉)字第200900203號	6,494.84
合計：		<b>51,467.79</b>

4. 吾等並未獲提供剩餘建築面積約30平方米的樓宇的業權證明。

5. 根據貴集團所提供資料，業權狀況及主要批文及許可證的授出狀況如下：

國有土地使用權出讓合同	有
國有土地使用權證	有
房屋所有權證	有(附註4所述的樓宇除外)

6. 為該物業估值時，由於附註4所述樓宇未取得相關房屋所有權證，因此吾等認為無商業價值。然而，假設已取得所有相關房屋所有權證，且該樓宇可自由轉讓，則吾等認為該樓宇(土地除外)截至估值日期的折舊重置成本總額為約人民幣20,000元，惟僅供參考。

7. 根據四份租賃協議，總建築面積約397平方米的部分物業出租予多個獨立第三方，月租總額為人民幣13,100元(不含所有有關支銷)，最後的屆滿日期為二零一三年六月十四日。

8. 貴集團中國法律顧問競天公誠的意見如下：

- a. 該物業(附註4所述樓宇除外)的土地使用權及房屋所有權已合法歸屬泉州寶峰；
- b. 泉州寶峰可合法佔用、使用、轉讓、租賃及抵押該物業(附註4所述的樓宇除外)；
- c. 上文附註7所述租賃協議合法有效且已登記；及
- d. 泉州寶峰或會因欠缺業權證的樓宇而被徵收相當於建築成本5%至10%及建築工程訂約價2%至4%的罰款，該樓宇亦可能遭下令清拆。

9. 泉州寶峰為貴公司的全資附屬公司。

估值證書

第二類－貴集團於中國持作日後開發之物業

編號	物業	概況及租期	佔用詳情	於二零一零年十一月三十日現況下的市值 人民幣元
2.	中國 福建省 泉州市 鯉城區 江南高新技術 電子信息產業園區 的一幅土地	該物業包括一幅地盤面積約36,581.5平方米的土地。  貴集團表示，該物業將開發為一幢工業綜合大樓，擬定總建築面積約為77,000平方米。  該物業獲授的土地使用權為期50年，於二零五七年八月三十日屆滿，作工業用途。	物業現時空置。	25,500,000

附註：

1. 根據二零零七年六月三十日頒發的一份國有土地使用權出讓合同，地盤面積約36,581.5平方米之物業的土地使用權已訂約出讓予泉州寶峰鞋業有限公司（「泉州寶峰」），地價為人民幣5,377,481元，為期50年，作工業用途。
2. 根據二零一零年六月十八日頒發的國有土地使用權證泉國用(2010)第100067號，地盤面積約36,581.5平方米之物業的土地使用權已授予泉州寶峰，於二零五七年八月三十日屆滿，作工業用途。
3. 根據貴集團所提供資料，業權狀況及主要批文及許可證的授出狀況如下：

國有土地使用權出讓合同	有
國有土地使用權證	有
4. 貴集團中國法律顧問競天公誠的意見如下：
  - a. 泉州寶峰已取得該物業的土地使用權；及
  - b. 泉州寶峰可合法佔用、使用、轉讓、租賃及抵押該物業。
5. 泉州寶峰為貴公司的全資附屬公司。



估值證書

第三類－貴集團於中國租用之物業

編號	物業	概況及租期	佔用詳情	於二零一零年十一月三十日現況下的市值 人民幣元
3.	中國 福建省 泉州市 鯉城區 江南高新產業 開發區 的15幢樓宇	<p>該物業包括15幢於二零零五年落成的樓宇。</p> <p>該物業的總建築面積（「建築面積」）約32,210平方米。</p> <p>該等樓宇主要包括貨倉、廠房及一幢宿舍。</p> <p>根據租賃合同，該物業出租予泉州寶峰，年租為人民幣4,957,500元，為期三年，於二零一二年六月三十日屆滿。</p>	該物業由貴集團佔用作車間及貨倉。	無商業價值

附註：

1. 根據上述泉州寶峰鞋業有限公司（「泉州寶峰」）與獨立第三方簽訂的租賃合同，該物業出租予泉州寶峰作貨倉，年租人民幣4,957,500元，為期三年，於二零一二年六月三十日屆滿。
2. 根據物業出租人於二零一零年四月二十二日發出的證書，出租人保證全數賠償該物業因欠缺業權證明所導致的一切損失。
3. 貴集團中國法律顧問競天公誠的意見如下：
  - a. 物業出租人尚未取得該物業的相關建築許可證或業權證明。因此，租賃合同或會無效；及
  - b. 該租賃合同或無法律效力，且對訂約方並無約束力。
4. 泉州寶峰為貴公司的全資附屬公司。