

以下為獨立估值師國際評估有限公司為載入本[編纂]而就 貴集團物業權益於二零一四年七月三十一日之估值所編製之函件全文、估值概要及估值證書。



International Valuation Limited
國際評估有限公司

九龍旺角
亞皆老街8號
朗豪坊辦公大樓
21樓2105室
電話：(852) 6303 7398

敬啟者：

緒言

吾等已遵照 閣下之指示，就集成傘業有限公司（「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」）擁有權益之多項物業作出估值，吾等確認吾等已就物業進行視察，作出相關查詢及取得吾等認為必要的有關其他資料，以為 閣下提供吾等對物業權益於二零一四年七月三十一日（下文稱為「估值日期」）之市值的意見。

本函件為吾等估值報告之一部分，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 貴集團物業權益進行估值時，吾等採納折舊重置成本法，綜合土地部分之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。

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。

估值考慮因素

在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5章及第12項應用指引以及香港測量師學會頒佈之香港測量師學會估值準則（二零一二年版本）所載一切規定。

估值假設

吾等之估值乃假設賣方於現況下在公開市場上出售物業權益，而並無憑藉任何可能影響有關物業權益價值之遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排而得益。

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，而任何應付土地出讓金亦已悉數繳付。吾等亦已假設，物業擁有人擁有物業之可執行業權，並有權於獲批年期屆滿前之整段期間內，自由且不受幹擾地使用、佔用或轉讓物業。

吾等之報告並無計及接受估值之物業權益之任何未支付或額外土地出讓金、抵押、按揭或欠款，亦無計及出售時可能產生之任何開支或稅項。除另有指明外，吾等假設物業權益並無附帶任何可能影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

物業權益之其他特殊假設（如有）載於隨附估值證書之腳註。

業權調查

吾等在某些情況下已獲提供有關物業權益之業權文件及其他文件副本，並已作出相關查詢。吾等並無查閱文件正本，以核實物業權益之現有業權及物業權益可能附帶之任何重大產權負擔或任何租賃修訂。然而，吾等相當依賴 貴公司之中國法律顧問廣東信達律師事務所就 貴集團對位於中國之物業權益業權有效性所提供之資料。

貴集團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部，並於可能情況下，視察其內部，惟並無進行結構測量。吾等在視察過程中並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報物業概無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。此外，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地盤面積及樓面面積，而吾等已假設交予吾等之文件副本上所示面積均屬正確。

物業之實地視察由Joseph Fung先生（在中國從事物業估值逾5年）於二零一四年八月一日進行。

吾等在很大程度上依賴 貴集團提供之資料，並已接納就有關事宜獲提供之意見，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 貴集團向吾等所提供資料是否真實及準確。吾等亦已獲 貴集團告知，所提供資料並無遺漏任何重大因素。吾等認為已獲提供足夠資料以達致知情見解，且並無理由懷疑有任何重要資料遭隱瞞。

吾等僅向作為本報告收件人之委託人及僅就編製本報告之目的就本估值報告承擔責任。吾等將不會向任何其他人士或就任何其他目的承擔任何責任。

本報告僅作本文所述目的之用，閣下或第三方為任何其他目的使用或依賴本報告均屬無效。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報告之全部或部分內容。

匯率

除另有指明外，本報告內所有金額均以人民幣（人民幣）為單位。

隨函附奉吾等之估值概要及估值證書。

此致

中華人民共和國
福建省晉江市
永和工業園
集成傘業控股有限公司
董事會 台照

代表

國際評估有限公司
總經理－房地產
吳國輝
MHKIS RPS(GP)

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事物業估值工作逾10年。吳先生為香港測量師學會專業會員。

附錄三

物業估值

估值概要

物業	於二零一四年 七月三十一日 現況下的市值 人民幣元	貴集團 所佔權益 (%)	於二零一四年 七月三十一日 貴集團應佔價值 人民幣元
----	------------------------------------	--------------------	-------------------------------------

貴集團於中國持有及佔用之物業權益

1	位於中國福建省晉江市 東石鎮永湖村之土地、 多個樓宇及構築物	[42,700,000]	[100]	[42,700,000]
2	位於中國福建省晉江市 永和鎮Yonghe及 Maoting村之土地、 多個樓宇及構築物	[73,000,000]	[100]	[73,000,000]
合計：		<u>[115,700,000]</u>	<u>[100]</u>	<u>[115,700,000]</u>

估值證書

貴集團於中國持有及佔用之物業權益

物業	概況及年期	佔用情況	於二零一四年七月三十一日現況下的市值
1	<p>位於中國福建省晉江市東石鎮永湖村之土地、多個樓宇及構築物</p> <p>該物業包括七幅土地，總面積約為25,808.10平方米，其上坐落之多個樓宇及配套構築物於一九九六年至二零零九年落成。</p> <p>該等樓宇之總建築面積約為[46,130.30]平方米，及該等樓宇包括一幢8層、五幢5層、一幢3層及三幢1層的工業樓宇、一幢5層的綜合樓宇及兩幢5層的員工宿舍。</p> <p>該物業部分土地使用權獲授之年期於二零五五年十月十三日至二零六一年一月七日期滿，作工業用途。</p>	<p>該物業目前由貴集團佔用作工作用途。</p>	<p>人民幣 42,700,000元</p> <p>(人民幣 肆仟貳佰柒拾萬元)</p> <p>貴集團應佔 100%之權益：</p> <p>[人民幣 42,700,000元]</p>

附註：

- (1) 根據五份國有土地使用權證，五幅土地（總佔地面積約16,317.10平方米）之土地使用權證已授予晉江集成輕工有限公司，作工業用途。證書詳情載列如下：

證書編號	頒發日期	屆滿日期	概約佔地面積 (平方米)
晉國用(2006)第00014號	二零零六年一月二日	二零五五年十月十三日	5,333.00
晉國用(2006)第00015號	二零零六年一月二日	二零五五年十月十三日	1,440.00
晉國用(2009)第00424號	二零零九年五月十五日	二零五八年十二月二十九日	748.23
晉國用(2009)第00425號	二零零九年五月十五日	二零五八年十二月二十九日	886.87
晉國用(2011)第00511號	二零一一年一月二十七日	二零六一年一月七日	7,909.00
			16,317.10

附錄三

物業估值

- (2) 根據日期為二零零八年八月三十一日之晉江市規劃建設與房產管理局文件－晉建函(2008)483號，晉江集成輕工有限公司獲准佔用一幅佔地面積約3,685.00平方米之土地，作工業用途。
- (3) 根據晉江市國土資源局與晉江集成輕工有限公司於二零一四年八月五日訂立之國有土地使用權出讓合同，一幅地塊（面積約為3,685平方米）之土地使用權已訂約轉讓予晉江集成輕工有限公司，年期為50年，作工業用途，土地出讓金為人民幣1,710,000元。
- (4) 根據東石鎮人民政府於二零一三年十二月五日出具之函件－晉東政函(2013)92號，一幅面積約為5,806.00平方米之土地保留給晉江集成輕工有限公司，作工業用途。
- (5) 根據五份房屋所有權證，八幢樓宇（總建築面積約為38,244.80平方米）之房屋所有權證由晉江集成輕工有限公司擁有。證書詳情載列如下：

證書編號	日期	樓宇	概約建築面積 (平方米)
晉房權證東石字第03-200201號	於二零零六年十二月十九日頒發	兩幢5層工業樓宇	12,221.24
晉房權證東石字第03-200204號	於二零零六年十二月二十日頒發	一幢8層工業樓宇	7,637.53
晉房權證東石字第001301號	於二零零七年一月二十七日註冊	一幢5層工業樓宇	2,267.93
晉房權證東石字第001300號	於二零零七年一月二十七日註冊	一幢5層工業樓宇	1,724.96
晉房權證東石字第005352號	於二零一一年九月九日註冊	一幢1層、一幢3層及一幢5層工業樓宇	14,393.14
			38,244.80

- (6) 吾等認為總面積約為9,491.00平方米之部分土地以及總建築面積約為1,909平方米之一幢5層綜合樓宇、總建築面積分別約為1,449平方米及1,160平方米之兩幢5層員工宿舍及總建築面積分別約為2,971平方米及396.5平方米之兩幢1層工業樓宇並無商業價值，因為尚未取得相關業權證書。吾等認為，該等樓宇在現況下於估值日期之折舊重置成本（不包括土地價值）將為人民幣6,100,000元，惟僅供參考。
- (7) 晉江集成輕工有限公司為 貴公司之全資附屬公司。
- (8) 該物業之主要證書及許可證概述如下：
- (i) 國有土地使用權證 部分
- (ii) 房屋所有權證 部分

- (9) 吾等獲 貴公司中國法律顧問提供有關物業權益之法律意見，其中包括以下各項：
- (i) 晉江集成輕工有限公司合法擁有該物業之土地使用權及房屋所有權（總佔地面積及總建築面積分別約為16,317.10平方米及38,244.80平方米），並須取得按揭人的事先同意，方有權於市場上出售。
 - (ii) 該物業之土地使用權（總面積約為16,317.10平方米）及該物業之房屋所有權（總建築面積約為38,244.80平方米）已抵押予中國建設銀行股份有限公司晉江分行；
 - (iii) 誠如上文附註(1)及(3)所述，總佔地面積約為20,002.10平方米之地塊之土地出讓金已全數支付；及
 - (iv) 誠如上文附註(6)所述，因使用地塊及建造樓宇而遭受處罰之風險相對較低，因為晉江集成輕工有限公司已向政府部門取得訂明並無施加處罰之確認文件。

估值證書

物業	概況及年期	佔用情況	於二零一四年七月三十一日現況下的市值
2	<p>位於中國福建省晉江市永和鎮 Yonghe 及 Maoting 村之土地、多個樓宇及構築物</p> <p>該物業包括兩幅土地，總面積約為52,836.00平方米，上面坐落多個樓宇及配套構築物。</p> <p>該等樓宇之總建築面積約為53,097.99平方米，及該等樓宇包括於二零零七年至二零一零年落成之兩幢8層、三幢3層及兩幢1層工業樓宇。</p> <p>配套建築包括一幢1層臨時構築物、圍牆及棚式建築物。誠如 貴公司告知，計劃將面積約為68.40平方米之臨時構築物拆除。</p> <p>一幢10層寫字樓正在建設中，規劃總建築面積約為10,782.24平方米，預期於二零一五年落成。</p> <p>該物業獲授土地使用權之年期於二零五六年五月十五日屆滿，作工業用途。</p>	<p>該物業目前由 貴集團佔用作工作用途。</p>	<p>人民幣 73,000,000元</p> <p>(人民幣柒仟三百萬元)</p> <p>[貴集團應佔 100%之權益：</p> <p>[人民幣 73,000,000元]</p>

附註：

- (1) 根據兩份國有土地使用權證，兩幅土地（總佔地面積約為52,836平方米）之土地使用權授予福建集成傘業有限公司，作工業用途。證書詳情載列如下：

證書編號	頒發日期	屆滿日期	概約佔地面積(平方米)
晉國用(2009)第00320號	二零零九年四月十七日	二零五六年五月十五日	21,003.00
晉國用(2008)第00903號	二零零八年十一月十七日	二零五六年五月十五日	31,833.00
			52,836.00

附錄三

物業估值

- (2) 根據兩份房屋所有權證，五幢樓宇（總建築面積約為51,088.39平方米）之房屋所有權由福建集成傘業有限公司擁有。證書詳情載列如下：

證書編號	日期	樓宇	概約建築面積 (平方米)
晉房權證永和字 第005433號	於二零一一年 九月二十一日註冊	兩幢8層工業樓宇	15,877.27
晉房權證永和字 第004848號	於二零一一年 六月二十日註冊	三幢3層工業樓宇	<u>35,211.12</u>
			<u><u>51,088.39</u></u>

- (3) 吾等認為建築面積分別約為1,200平方米及809.6平方米之兩幢1層工業樓宇以及規劃總建築面積約為10,782.24平方米之一幢10層寫字樓並無商業價值，因為尚未取得相關業權證書。吾等認為，該等樓宇在現況下於估值日期之折舊重置成本（不包括土地價值）將為人民幣10,000,000元，惟僅供參考。

- (4) 福建集成傘業有限公司為 貴公司之全資附屬公司。

- (5) 該物業之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 部分

- (6) 吾等獲 貴公司中國法律顧問提供有關物業權益之法律意見，其中包括以下各項：

- (i) 福建集成傘業有限公司合法擁有該物業之土地使用權及房屋所有權（總佔地面積及總建築面積分別約為52,836.00平方米及51,088.39平方米），並須取得按揭人的事先同意，方有權於市場上出售。
- (ii) 該物業之土地使用權（面積約為21,003.00平方米）及該物業之房屋所有權（總建築面積約為15,877.27平方米）已抵押予中國建設銀行股份有限公司晉江分行；
- (iii) 該物業之土地使用權（面積約為31,833.00平方米）及該物業之房屋所有權（總建築面積約為35,211.12平方米）已抵押予中國銀行股份有限公司晉江支行；
- (iv) 土地出讓金已全數支付；及
- (v) 誠如上文附註(3)所述，因建造樓宇而遭受處罰之風險相對較低，因為Fujian Umbrella Co., Ltd.已向政府部門取得訂明並無施加處罰之確認文件。