

以下為獨立估值師及顧問仲量聯行企業評估及諮詢有限公司就貴集團物業權益於2014年10月31日的估值而編製的函件全文及估值證書，以供載入本文件。



仲量聯行

Jones Lang LaSalle Corporate Appraisal and Advisory Limited
6/F Three Pacific Place 1 Queen's Road East Hong Kong
tel +852 2846 5000 fax +852 2169 6001
Licence No: C-030171

仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
香港皇后大道東1號太古廣場三期6樓
電話 +852 2846 5000 傳真 +852 2169 6001
牌照號碼: C-030171

敬啟者：

吾等遵照閣下指示，對中國綠寶集團有限公司（「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」）持有的物業權益進行估值，吾等確認曾進行視察，作出有關查詢、調查及搜集吾等認為必要的其他資料，以向閣下呈述吾等對該等選定物業權益於2014年10月31日（「估值日期」）的市場價值的意見。吾等所選擇的物業是不屬於貴集團物業業務而賬面價值佔其資產總值15%或以上的物業權益。

吾等之估值基於市場價值進行。吾等界定市場價值為「在進行適當的市場推廣後，由自願買方及自願賣方就資產或負債於估值日期達成交易的公平交易估計金額，而雙方乃在知情、審慎及不受脅迫的情況下自願進行交易」。

由於位於中國物業的樓宇及構築物的性質，並無可資比較市場銷售個案，故該物業的樓宇及構築物乃以成本法按其折舊重置成本基準進行估值。

折舊重置成本乃界定為「以其當前等價資產重置一項資產的當前成本，扣減實際損耗及所有相關形式的陳舊及優化」。其乃根據目前土地用途的估計市場價值，加有關改造的當前重置成本，扣減實際損耗及所有相關形式的陳舊及優化計算。對地塊進行估值時，參考當地可用的銷售證據。物業權益的折舊重置成本視乎有關業務有否足夠的潛在獲利能力而定。在吾等之估值中，其作為唯一權益適用於整個建築群或開發項目，假定未對該建築群或開發項目進行零碎交易。

吾等進行估值時，乃假設賣方在市場上出售該等物業權益，並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而影響該等物業權益的價值。

吾等的報告並無考慮任何所估物業權益欠負的任何質押、按揭或債項，亦無考慮於出售成交時可能產生之任何開支或稅項。除另有列明者外，吾等假設該等物業權益概無涉及可影響其價值的產權負擔、限制或支銷。

在進行物業權益估值時，吾等遵照香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第5章及第12項應用指引、皇家特許測量師學會出版的《皇家特許測量師學會估值－專業準則》及香港測量師學會出版的《香港測量師學會物業估值準則》；以及國際估值準則委員會出版的《國際估值準則》所載的所有規定。

吾等相當倚賴貴集團提供的資料，並接納吾等所獲有關年期、規劃批文、法定通告、地役權、佔用、租賃詳情和其他一切有關事項的建議。

吾等曾獲提供多份有關物業權益的產權文件副本，包括與物業權益相關的房地產所有權證，並已作出有關查詢。吾等在可能情況下已查閱文件正本，以核實中國物業權益的現有產權以及物業權益可能附帶的任何重大產權負擔或任何租約修訂。吾等相當倚賴貴公司中國法律顧問君合律師事務所就中國物業權益的有效性所提供的意見。

吾等並無詳細測量以核實物業面積是否準確，但假設吾等所獲產權文件和正式平面圖所示的面積均正確無誤。所有文件和合同僅供參考，而所有尺寸、量度和面積均為約數。吾等並無進行實地測量。

吾等曾視察物業的外觀，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無進行調查，以確定地面狀況和設施是否適合在其上進行開發。吾等估值時假設該等方面的狀況均為良好。此外，吾等並無進行結構測量，但在視察過程中亦無發現任何嚴重缺陷。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缺陷，亦無測試任何設施。

於2014年11月5日至2014年11月7日期間，楊銘軍先生及榮玥魁先生對物業進行視察。楊銘軍為皇家特許測量協會會員並於中國物業估值擁有12年經驗。榮玥魁為中國註冊房地產估值師並於中國物業估值擁有8年經驗。

吾等並無理由懷疑貴集團提供予吾等的資料的真實性及準確性。吾等亦已徵求並獲貴集團確認所提供的資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為已獲提供足夠資料，可達致知情的意見，亦無理由懷疑有任何重要資料遭隱瞞。

除非另有說明，本報告闡述的所有貨幣單位均為人民幣。

吾等的估值證書隨附如下。

此致

中國綠寶集團有限公司
Floor 4, Willow House, Cricket Square,
P.O. Box 2582, Grand Cayman KY1-1103,
Cayman Islands
董事會 台照

代表
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
董事
姚贈榮
MRICS MHKIS RPS (GP)
謹啟

2015年[●]

附註： 姚贈榮為特許測量師，擁有20年香港及中國物業估值經驗以及亞太地區相關經驗。

估值證書

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2014年10月31日 現狀下的市值 人民幣元 |
|---|--|--|--------------------------------|
| 位於中國 福建省 漳州市 角美鎮 鳳山工業園的 6幅土地、 13幢樓宇及 多幢構築物以及 5幢在建樓宇 | <p>該物業包括總土地面積約215,098平方米的6幅土地及建於其上的13幢樓宇及多處配套構築物，於2011年至2014年分多個階段完工。</p> <p>樓宇的總建築面積約為29,165.54平方米。</p> <p>樓宇主要包括辦公樓、倉儲室及工業樓宇。</p> <p>構築物主要包括牆、堆積場及草坪。</p> <p>該物業亦包括5幢在建工程的樓宇及配套構築物（「在建工程」），預計將於2015年完工。完工後，在建工程的樓宇的總建築面積約為32,846.20平方米。</p> <p>在建工程總建築成本估計約為人民幣54,410,000元，截至估值日期，其中人民幣36,690,000元已支付。</p> <p>該物業已獲授年期各異的土地使用權，屆滿日期介乎2062年1月21日至2062年4月25日之間，作工業用途。</p> | <p>該物業現時由貴集團佔用作辦公及生產用途，惟在建工程及2幢現時出租予一名獨立第三方而總建築面積約5,009平方米的樓宇除外。</p> | 148,640,000 |

附註：

1. 根據日期為2011年11月24日及2012年3月23日的兩份國有土地使用權出讓合同—第3631072011G02號及第36310020120323G16號，4幅總土地面積約149,605平方米的土地的土地使用權已訂約出讓予貴公司之全資附屬公司綠寶生態農業(漳州)有限公司，為期50年，作工業用途。總地價為人民幣25,134,000元。據貴集團告知，地價已付清。

2. 根據日期為2012年2月27日的一份國有土地使用權出讓合同—第3631072012G02號，2幅總土地面積約65,492平方米的的土地的使用權已訂約出讓予貴公司之全資附屬公司綠鮮食品(漳州)有限公司，為期50年，作工業用途。總地價為人民幣11,003,000元。據貴集團告知，地價已付清。
3. 根據4份國有土地使用權證—漳台國用(2012)第0326號及第2096至2098號，4幅總土地面積約149,606平方米的的土地的使用權已訂約出讓予綠寶生態農業(漳州)有限公司，為期50年，屆滿日期介乎2062年1月21日至2062年3月29日之間，作工業用途。
4. 根據2份國有土地使用權證—漳台國用(2012)第0920號及第0921號，2幅總土地面積約65,492平方米的的土地的使用權已出讓予綠鮮食品(漳州)有限公司，為期50年，屆滿日期為2062年4月25日，作工業用途。
5. 根據11份房屋所有權證—漳房權證台字第20140091號、第20131472號、第20131473號及第20131215至20131222號，11幢總建築面積約為24,156.54平方米的樓宇由綠寶生態農業(漳州)有限公司擁有，作工業及配套用途。
6. 根據2份房屋所有權證—漳房權證台字第20131694號及第20131695號，2幢總建築面積約5,009平方米的樓宇由綠鮮食品(漳州)有限公司擁有，作工業用途。
7. 根據日期為2013年6月17日的租約，附註6所述的2幢總建築面積約為5,000平方米的工業樓宇已出租予漳州市恒晟製罐有限公司，總年租為人民幣200,000元(水電費除外)，為期3年，屆滿日期為2016年6月30日。
8. 根據綠寶生態農業(漳州)有限公司接獲的2份建築工程規劃許可證—建字第3506002012G3065號及第3506002013G3046號，2幢總規劃建築面積約18,109.60平方米的樓宇已獲准動工。
9. 根據綠寶生態農業(漳州)有限公司接獲的2份建築工程施工許可證—漳台市第2013-049號及第2013-057號，2幢總規劃建築面積約18,109.60平方米的樓宇已獲准動工。
10. 根據綠鮮食品(漳州)有限公司接獲的建築工程施工許可證—漳台市第2012-039號，1幢總規劃建築面積約8,095平方米的樓宇已獲准動工。貴集團已取得此樓宇的房屋所有權證—漳房權證台字第20141580號，此樓宇建築面積約為7,989.29平方米。於估值日期，此樓宇的內部設施仍處於在建狀態。
11. 就餘下2幢總規劃建築面積約6,641.60平方米的樓宇而言，貴集團未獲提供任何施工許可證。
12. 吾等已獲貴公司之中國法律顧問就物業權益提供的法律意見，其中載有以下內容：
 - a. 貴集團合法擁有附註3及4所述的土地使用權並有權在國有土地使用權證列明的有效期內合法佔用、使用、轉讓、租賃、抵押及以其他方式合法出售土地使用權；
 - b. 貴集團合法擁有附註5及6所述的房屋所有權並有權合法佔用、使用、轉讓、租賃、抵押及以其他方式合法出售該等樓宇；
 - c. 貴集團已取得附註8至10所述的3幢樓宇的施工許可證並有權在施工許可證列明的有效期內施工；及
 - d. 該物業不受任何抵押或其他產權負擔所限。

13. 對該物業估值時，吾等倚賴上述法律意見且因附註11所述在建工程的2幢樓宇尚未妥為獲得施工許可證而並未賦予相關樓宇商業價值。然而，出於參考目的，假設該等樓宇已獲得所有相關施工許可證且可自由轉讓，吾等認為該等樓宇(不包括土地因素)於估值日期的折舊重置成本應為人民幣4,750,000元。
14. 該物業貢獻貴集團的大部分收益，吾等認為該物業為貴集團所持有的重大物業：

重大物業的詳情

- (a) 該物業位置的綜述 : 該物業位於鳳山工業園，約距漳州市28公里，距廈門市27公里，距廈門高崎國際機場36公里及距漳州火車站23公里。
- (b) 該物業的產權負擔、留置權、抵押及按揭詳情 : 該物業並無按揭或予以抵押。
- (c) 環境問題 : 並無進行環境影響評估。
- (d) 調查、通告、待決訴訟、違法或業權欠缺詳情 : 貴集團尚未取得附註11所述在建工程的2幢樓宇的施工許可證。
- (e) 該物業施工、翻新、裝修或發展的未來計劃 : 據貴公司告知，此物業為主要種植及生產設施，而於估值日期有5幢工業樓宇處在建狀態。