

來自獨立估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司有關其對本集團於2015年2月28日的物業權益估值的函件、估值概要及估值證書全文載列如下，以供載入本[編纂]。



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

敬啟者：

吾等遵照閣下的指示，對天韻國際有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱為「貴集團」）於中華人民共和國（「中國」）擁有權益的物業進行估值，吾等確認已進行視察，作出有關查詢及查冊，並已取得吾等認為必要的其他資料，以便就有關物業權益於2015年2月28日（「估值日」）的市場價值向閣下提供意見。

吾等的估值按市場價值基準進行。市場價值定義為「資產或負債經適當市場推廣後，由自願買方及自願賣方於知情、審慎及不受脅迫的情況下於估值日進行公平交易的估計金額」。

基於位於中國的編號1物業的樓宇及構築物性質，現時並無可用的可資比較市場銷售，樓宇及構築物的物業權益乃參照折舊重置成本按成本法估值。

折舊重置成本的定義為「將資產置換為其現代相當資產的目前成本減去實際損耗以及各種相關形式的陳舊及優化」。定義乃基於土地現時用途的估計市值，加上有關改造的目前重置成本，再減去實際損耗及一切相關形式的陳舊及優化。計算土地部分的價值時已參考當地的銷售憑證。物業權益的折舊重置成本視乎有關業務是否具備足夠的潛在盈利能力。吾等的估值中，上述成本法適用於作為單一權益的整個廠區或發展，且假設該廠區或發展不會拆散交易。

對第二類於估值日正在發展中物業權益估值時，吾等假設該物業會根據 貴集團向吾等提供的最新發展計劃而開發及完成。吾等的估值意見乃計及截至估值日建設階段相關的累計建築成本及專業費用，以及完成發展項目預期仍會產生的成本及費用所作出。

吾等的估值乃假設賣方於市場出售該物業權益，且並無可影響該物業權益價值的延期合同、售後租回、合營、管理協議或任何類似安排。

吾等的報告並無考慮任何所估物業權益的任何押記、按揭或欠款，亦無考慮出售時或須承擔的任何開支或稅項。除另有指明外，吾等假設物業概無附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等對物業權益估值時，已遵守香港[編纂]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頒佈的《皇家特許測量師學會估值－專業準則》、香港測量師學會頒佈的《香港測量師學會物業估值準則》及國際估值準則委員會頒佈的《國際估值準則》所載的一切規定。

吾等頗為倚賴 貴集團所提供的資料，並接納吾等所獲提供有關年期、規劃審批、法定通告、地役權、佔用詳情、租賃及所有其他相關事宜的意見。

吾等已獲展示有關物業權益之國有土地使用權證及4份房屋所有權證之副本並作出相關詢問。然而，吾等並無審查原始文件並假定所獲得之業權文件副本與其原件一致。吾等頗為倚賴 貴公司中國法律顧問競天公誠律師事務所有關該等中國物業權益有效性的意見。

吾等並無詳細測量該等物業以核實有關面積是否真確，惟吾等假設所獲業權文件及正式圖則所顯示的面積準確無誤。所有文件及合同僅供參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無作任何實地測量。

吾等曾視察該等物業的外觀，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土地狀況及設施是否適合任何開發。吾等進行估值時假設該等方面均符合要求。此外，吾等並無進行結構測量，但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壞。吾等並無測試任何樓宇設施。

於2015年1月7日至2015年1月9日期間，由郝寶玲女士及常譯文女士實地視察該等物業。郝寶玲女士為皇家特許測量師學會會員，擁有16年中國物業估值經驗。

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 貴集團確認所提供的資料並無遺漏重要因素。吾等認為已獲提供足夠資料以達致知情見解，且無理由懷疑有瞞報任何重要資料。

除另有指明外，本報告所列全部金額均指人民幣（「人民幣」）。

隨函附奉吾等的估值概要及估值證書。

此 致

中國  
山東省  
臨沂市  
河東區  
鳳凰大街中段  
天韻國際有限公司  
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[●]月[●]日

附註： 姚贈榮為特許測量師，具備21年香港及中國物業估值經驗以及亞太地區相關經驗。

### 估值概要

編號 物業 於2015年2月28日  
現況下的市場價值  
人民幣元

#### 第一類－ 貴集團於中國訂約收購的物業權益

1. 位於中國山東省臨沂市河東區鳳凰大街和外環路交匯處的一幅土地、  
12座樓宇及多個配套樓宇及構築物 無商業價值  
(附註1)

#### 第二類－ 貴集團於中國發展中的物業權益

2. 位於中國山東省臨沂市河東區鳳凰大街和外環路交匯處的一座發展中工業樓宇 無商業價值  
(附註2)

合共： 零

#### 附註：

1. 對該物業進行估值時，吾等對該物業在沒有任何 貴集團名下正式權證下評定為無商業價值。然而，為作參考用途，假設 貴集團已取得所有相關權證及 貴集團可自由轉讓該物業，吾等認為該物業於估值日的市場價值將為人民幣125,162,000元。
2. 於估值日， 貴集團並無取得該物業之建設許可證。因此，吾等對該物業評定為無商業價值。然而，為作參考用途，吾等認為，假設 貴集團已獲相關所有權證及／或建設許可證及 貴集團可自由轉讓、出租、按揭或以其他方式處置該樓宇，物業(不包括土地)於估值日的折舊重置成本為人民幣24,751,000元。

## 估值證書

### 第一類一 貴集團於中國訂約收購的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2015年2月28日 現況下的市場價值 人民幣元
1.	位於中國山東省臨沂市河東區鳳凰大街和外環路交匯處的一幅土地、12座樓宇及多個配套樓宇及構築物	<p>物業包括地盤面積約為106,312平方米的一幅土地、其上於2007年至2014年落成12座樓宇、的多個配套樓宇及構築物。</p> <p>樓宇的總建築面積約為41,228.7平方米。</p> <p>樓宇主要包括工業樓宇、辦公室樓宇，而配套樓宇主要包括宿舍、機房及洗手間。</p> <p>構築物主要包括道路、水池及井。</p> <p>該物業已獲出讓土地使用權予臨沂遠宇貿易有限公司至2057年4月18日，作工業用途。</p>	物業目前由貴集團佔用作工業及配套用途。	無商業價值

#### 附註：

- 貴集團與關聯方臨沂遠宇貿易有限公司於2015年3月19日訂立房地產買賣合約，以購買總建築面積約為41,228.7平方米的樓宇及一幅地盤面積約為106,312平方米的土地，總代價為人民幣80,000,000元。第一筆付款人民幣24,000,000元（總代價30%）應於簽訂合約日期後7日內支付。第二筆付款人民幣24,000,000元（總代價30%）應於當地土地及樓宇機關接納所有權轉讓後10日內支付。最後一筆付款人民幣32,000,000元（總代價40%）應於完成所有權轉讓及取得 貴集團名下國有土地使用權證及房屋所有權證後10個工作天內支付。
- 誠如 貴集團所確認，直至報告日期， 貴集團已支付為數約人民幣24,000,000元的款項購買該物業。根據國有土地使用權證—Lin He Guo Yong (2007) 第017號，一幅地盤面積約106,312平方米的土地的土地使用權已出讓予臨沂遠宇貿易有限公司，至2057年4月18日，作工業用途。
- 根據4份房屋所有權證—房權證河東區字第000093691號、000093692號、000093696號及000093698號，臨沂遠宇貿易有限公司擁有11座樓宇，總建築面積約為34,551.78平方米。

4. 根據一份最高額抵押合同，附註3及4所述樓宇及土地已抵押予臨商銀行(城北支行) (「銀行」)，作為擔保銀行與臨沂遠宇貿易有限公司訂立的合約項下主要合約責任最高額為人民幣22,000,000元的抵押品，抵押年期由2012年11月21日至2015年11月21日。
5. 根據另一份最高額抵押合同，附註3及4所述樓宇及土地已抵押予臨商銀行(城北支行) (「銀行」)，作為擔保銀行與臨沂遠宇貿易有限公司訂立的合約項下主要合約責任最高額為人民幣12,000,000元的抵押品，抵押年期由2014年6月18日至2015年6月17日。
6. 根據兩份租賃協議，貴集團關聯方臨沂遠宇貿易有限公司向貴公司兩間全資附屬公司山東天同食品有限公司及臨沂同泰食品機械製造有限公司出租一幅地盤面積約106,312平方米的土地及11座總建築面積約34,551.78平方米的樓宇，年期由2006年1月16日至2030年6月15日，首三年租為人民幣2,160,000元，並將自第4年起每5年增加不超過30% (不包括管理費及水電費用)。
7. 對該物業進行估值時，吾等對該物業在沒有任何貴集團名下正式權證下評定為無商業價值。然而，為作參考用途，假設貴集團已取得所有相關權證及貴集團可自由轉讓該物業，吾等認為該物業於估值日的市場價值將為人民幣125,162,000元。
8. 吾等已獲貴公司中國法律顧問就物業權益提供法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
  - a. 貴集團正申請物業所有權轉讓，而申請正在進行中，並無任何取得所有權證的法律障礙；
  - b. 貴集團將於遵守所有權轉讓法律程序及取得貴集團名下國有土地使用權證及房屋所有權證後有權佔用、使用、出租及按揭該物業，但仍須予按揭；
  - c. 租賃協議對所有訂約方具法律效力。於租賃年期內，根據租賃協議，山東天同食品有限公司及臨沂同泰食品機械製造有限公司有法律權利佔用及使用該物業；及
  - d. 物業尚未登記將不會影響租賃協議的有效性。

9. 該物業為 貴集團帶來收益重大部分，吾等認為該物業為 貴集團持有的重大物業。

**重大物業詳情**

- a. 物業位置的一般概述 : 該物業位於鳳凰大街和外環路交匯處。該物業地盤形狀規則，鄰近有多座倉庫樓宇及工業樓宇。
- 該物業位於臨沂市東邊，距離機場10分鐘車程。
- b. 該物業的產權負擔、留置權、質押及按揭詳情 : 附註5及6所述按揭。
- c. 環境問題 : 根據 貴公司中國法律顧問，山東天同食品有限公司及臨沂同泰食品機械制造有限公司已自成立起遵守國家及本地環保法例，並從未因違反環保法例而受罰。
- d. 調查、通告、未決訴訟、違法或產權缺陷詳情 : 尚未取得總建築面積約6,676.92平方米的一座工業樓宇及五座配套樓宇的房屋所有權證。
- e. 興建、翻新、裝修或發展該物業的未來計劃 : 無



估值證書

第二類一 貴集團於中國發展中的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2015年2月28日 現況下的市場價值 人民幣元
2.	位於中國山東省臨沂市 河東區鳳凰大街和外環 路交匯處的一座發展中 工業樓宇	物業包括於編號1物業的土地上建設的 兩層高工業樓宇。  誠如 貴集團所告知，兩層高樓宇預計 於2015年8月完成。於完成時，樓宇的 建築面積將約為8,815平方米。	物業目前正在建 中。	無商業價值

附註：

1. 誠如 貴集團所告知，該物當由 貴公司全資附屬公司臨沂同泰食品機械製造有限公司興建。
2. 貴集團尚未就該物業取得任何建設許可證(包括建築工程規劃許可證及建築工程施工許可證)。
3. 如本集團告知，物業總建築成本估計為約人民幣[26,762,000]元，其中人民幣[24,086,000]元已於估值日期支付。猶如於估值日期完成的物業市值估計為約人民幣[27,501,000]元。
4. 於估值日，並無取得建設許可證，亦未取得該物業。因此，吾等對該物業評定為無商業價值。然而，為作參考用途，吾等認為，假設 貴集團已獲相關建設許可證及 貴集團可自由轉讓、出租、按揭或以其他方式處置該樓宇，物業(不包括土地)於估值日的折舊重置成本為人民幣24,751,000元。
5. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問就物業權益提供法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

貴集團可開展建築工程；及目標土地上的樓宇及多個配套構築物將於目標物業的土地交易完成後轉讓。