

本文件為草擬本，所載資料並不完整，並可能會作出修訂。閱覽資料時須一併細閱本文件封面「警告」一節。

附錄三

物業估值

以下為獨立估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司就載入本[編纂]而編製的函件全文、估值概要及估值證書，內容有關其對本集團所持物業權益於二零一五年三月三十一日的估值。



仲量聯行

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：

吾等遵照閣下的指示，就中國派對文化控股有限公司（「貴公司」）連同及附屬公司（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，吾等曾進行視察以及作出相關查詢及調查，並取得吾等認為必需的其他資料，以就物業權益於二零一五年三月三十一日（「估值日」）的市值向閣下提供意見。

吾等的估值乃按市值基準進行。市值被界定為「在進行適當市場推廣後，由自願買方及自願賣方在知情、審慎及不受脅迫之情況下於估值日達成一項資產或負債的交易的公平交易估計金額」。

鑒於第一類物業權益的樓宇性質及其所處特定位置，不大可能有可資比較的相關市場成交個案，因此物業權益乃按其折舊重置成本基準進行估值。

折舊重置成本指「以現代的等價資產置換資產的目前成本，減實際損耗及所有相關形式的陳舊及優化」。其乃根據土地現行用途的估計市值，加上裝修的目前重置（重建）成本，減

實際損耗及所有相關形式的陳舊及優化計算。吾等在釐定土地部分的價值時，乃參考當地可取得的銷售憑證。物業權益的折舊重置成本視乎有關業務有否足夠的潛在盈利能力而定。

在對於正在建設中的第二類物業權益進行估值時，吾等已假設物業將按照 貴集團向吾等提供的最新發展計劃發展及完工。在達成吾等的價值意見時，吾等已考慮於截至估值日有關施工階段的建設成本及專業費用以及完成其餘部分的發展所需花費的成本及費用。

吾等的估值乃假設賣方於市場出售物業權益，而並無受惠於遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，以致影響物業權益的價值。

吾等的報告並無考慮任何所評估物業權益欠負的任何抵押、按揭或債項，亦無考慮出售時可能涉及的任何開支或稅項。除另有指明者外，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。

為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的證券上市規則第五章及第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》、香港測量師學會出版的《香港測量師學會物業估值準則》及國際估值準則委員會出版的《國際估值準則》所載的一切規定。

吾等於很大程度上倚賴 貴集團提供的資料，並接納吾等所獲有關年期、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。

吾等已獲提供各種業權文件副本，包括國有土地使用權證、房屋所有權證及有關物業權益的正式圖則，並已作出相關查詢。在可能情況下，吾等已查閱文件正本以核實中國物業權益的現有業權，以及物業權益有否附帶任何繁重產權負擔或任何租賃修訂。吾等在頗大程度上依賴持牌中國法律顧問公司天元律師事務所提供有關中國物業權益有效性的意見。

吾等並無進行詳細量度以核實有關物業面積的準確性，惟已假設吾等所獲提供業權文件及正式地盤圖則所示面積均為正確。所有文件及合約僅用作參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無進行實地測量。

本文件為草擬本，所載資料並不完整，並可能會作出修訂。閱覽資料時須一併細閱本文件封面「警告」一節。

附錄三

物業估值

吾等曾視察物業的外部，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無進行任何調查，以確定地質狀況及設施等是否適合作任何發展用途。吾等的估值乃假設上述各方面均令人滿意，且於建築期間並無產生不可預計的費用及延誤。此外，吾等並無進行結構性測量，惟在視察過程中，並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報有關物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構性損壞。吾等並無對任何設施進行測試。

實地視察乃於二零一五年三月三十日及二零一五年三月三十一日由Joseph Zhou先生及Kathy Wu女士進行。Joseph Zhou先生中國物業估值方面擁有12年經驗，而Kathy Wu女士擁有1年經驗。

吾等並無理由懷疑 貴集團所提供資料的真實性及準確性。吾等亦已徵求 貴集團確認，其提供的資料並無遺漏任何重大事項。吾等認為已獲提供足夠資料以達致知情意見，且並無理由懷疑 貴集團隱瞞任何重大資料。

吾等的估值概述如下並隨函附奉估值證書。

此致

中國派對文化控股有限公司
中國
江西省宜春經濟技術開發區
春潮路3號

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

[●]

附註：姚贈榮為特許測量師，擁有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

第一類－ 貴集團於中國持有及佔用的物業權益

編號	物業	於二零一五年 三月三十一日 現況下的市值 人民幣
1.	位於中國江西省宜春市宜春經濟開發區春潮路3號的4幅土地、 12幢樓宇及不同構築物	84,605,000

第二類－ 貴集團於中國持有的物業權益

編號	物業	於二零一五年 三月三十一日 現況下的市值 人民幣
2.	位於中國浙江省義烏市赤岸鎮華川北路251號的一幅土地 及5幢在建樓宇	133,640,000
	總計：	218,245,000

估值證書

第一類－ 貴集團於中國持有及佔用的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 三月三十一日 現況下的市值 人民幣
1.	位於中國 江西省 宜春市 宜春經濟 開發區 春潮路3號的 4幅土地、12幢 樓宇及不同 構築物。	該物業包括4幅土地，總地盤面積約為81,169.20平方米，其上建有12幢樓宇及不同構築物，於二零零六年至二零一四年分期完工。 樓宇主要包括工業廠房、倉庫、辦公樓、宿舍樓及配套樓宇，總建築面積約為39,870.48平方米。 該物業的土地使用權已授出，年期於二零五五年三月二十五日屆滿，作工業用途。	於估值日，該物業由貴集團佔用作生產、辦公及配套用途。	84,605,000

附註：

- 根據4份國有土地使用權證－宜春國用(2008)第11010089、11010090、11010091及11010092號，總地盤面積約為81,169.20平方米的4幅土地的土地使用權已授予貴公司間接全資附屬公司江西絲黛實業有限公司(「江西絲黛」)，年期於二零五五年三月二十五日屆滿，作工業用途。
- 根據江西省宜春市房地產管理局頒佈的12份房屋所有權證－宜房地字第2-20081698、2-20081699、2-20081700、2-20081701、2-20081702、2-20092288、2-20100955、2-20111176、2-20111177、2-20111178、2-20111179及2-2015001037號，總建築面積約為39,870.48平方米的12幢樓宇由江西絲黛擁有。
- 根據日期為二零一二年七月二十六日的最高金額按揭合約，國有土地使用權證－宜春國用(2008)第11010091號項下一幅土地的土地使用權及房屋所有權證－宜房地字第20081698號項下的樓宇已按揭予中國農業銀行宜春分行袁州支行(「該銀行」)，以作為擔保金額為人民幣6,000,000元的該銀行與貴公司訂立的固定資產貸款合約下主要責任的抵押。上述貸款合約的貸款期由二零一二年七月二十六日起至二零一五年七月二十五日止。

4. 根據日期為二零一二年六月十九日的最高金額按揭合約，房屋所有權證－宜房地字第2-20111176、2-20111177、2-20111178及2-20111179號項下的樓宇已按揭予中國工商銀行宜春分行（「該銀行」），以作為擔保金額為人民幣9,000,000元的該銀行與 貴公司訂立的固定資產貸款合約下主要責任的抵押。上述貸款合約的貸款期由二零一二年六月十五日起至二零一五年六月十四日止。
5. 根據日期為二零一三年四月八日的最高金額按揭合約，國有土地使用權證－宜春國用(2008)第11010089及11010092號項下的樓宇及房屋所有權證－宜房地字第2-20081701、2-20092288及2-20100955號項下的樓宇已按揭予中國工商銀行宜春分行（「該銀行」），以作為擔保金額為人民幣8,000,000元的該銀行與 貴公司訂立的固定資產貸款合約下主要責任的抵押。上述貸款合約的貸款期由二零一三年四月八日起至二零一六年四月七日止。
6. 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問有關物業權益的法律意見，其中載列如下：
 - a. 江西絲黛已取得該物業的土地使用權證。除附註3、4及5所述按揭外，於土地使用權限內， 貴公司為該等地塊土地的唯一合法使用人，有權使用、佔用、轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置該物業的土地使用權；及
 - b. 江西絲黛已取得該物業的房屋所有權證。除附註3、4及5所述按揭外，江西絲黛已完全、合法及有效地取得該等樓宇的所有權。

估值證書

第二類－ 貴集團於中國持有的發展中物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年三月三十一日現況下的市值 人民幣
2.	位於中國浙江省義烏市赤岸鎮華川北路251號的一幅土地及5幢在建樓宇	<p>該物業包括一幅土地，地盤面積約為20,019.10平方米。</p> <p>於估值日期其上建有5幢建設中的樓宇，包括4幢工業樓宇及一幢宿舍樓。</p> <p>根據一份建設工程規劃許可證一建字第330782201302998號，該等樓宇完工後的總建築面積約為65,738.62平方米。</p> <p>根據義烏派對施工合同，該等樓宇預期於二零一五年五月完工。</p> <p>估計建築成本約為人民幣149,501,313.00元，約人民幣79,372,947.60元已於估值日付清。</p> <p>該物業的土地使用權已授出，年期於二零六三年十二月十一日屆滿，作工業用途。</p>	於估值日，該物業正在建設中。	133,640,000.00

附註：

1. 根據一份國有土地使用權證－義烏國用[2013]第10189654號，地盤面積約為20,019.10平方米的的土地的使用權已授予 貴公司間接全資附屬公司義烏市派對服飾有限公司（「義烏派對」），年期於二零六三年十二月十一日屆滿，作工業用途。
2. 根據一份以 貴公司為受益人的建設用地規劃許可證－義土字[2013]第141號，該物業的地塊規劃已授予義烏派對。
3. 根據一份以 貴公司為受益人的建設工程規劃許可證建字第330782201302998號，該物業的地塊規劃已授予義烏派對。
4. 根據一份以 貴公司為受益人的建設工程施工許可證－施字第330782201312310701號，該物業的地塊規劃已授予義烏派對。

5. 根據日期為二零一四年三月五日的最高金額按揭合約，國有土地使用權證－義烏國用2013第10189654號下的土地的土地使用權已按揭予浙江義烏聯合村鎮銀行（「該銀行」），以作為擔保金額為人民幣28,000,000元的該銀行與 貴公司訂立的固定資產貸款合約下主要責任的抵押。上述貸款合約的貸款期由二零一四年六月十七日起至二零一五年六月十六日止。
6. 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問有關物業權益的法律意見，其中載列如下：
 - a. 義烏派對已取得該物業的土地使用權證。除附註5所述按揭外，於土地使用權限內， 貴公司為該等地塊土地的唯一合法使用人，有權使用、佔用、轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置該物業的土地使用權；及
 - b. 義烏派對已通過相關中國法律及規管制度，取得該物業的相關建築規劃許可及建築施工許可。