

下文載列獨立估值師高緯評值及專業顧問有限公司就其於2015年7月31日對本集團的物業權益進行估值而發出的函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本文件。



香港中環雪廠街二號
聖佐治大廈九樓
電話: +852 2956 3888
傳真: +852 2956 2323

cushmanwakefield.com

敬啟者：

前言

吾等根據閣下的指示，對巨匠建設集團股份有限公司（「貴公司」）及其子公司（以下統稱為「貴集團」）於中華人民共和國（「中國」）持有的物業權益進行估值。吾等確認已進行實地視察，並作出相關查詢及查冊，以及獲取吾等認為必要的其他資料，以向閣下提供吾等對該等物業權益於2015年7月31日（「估值日」）的市值的意見。

估值基準

吾等對有關物業權益的估值是指其「市值」。所謂市值，就吾等所下定義而言，意指「經適當市場推廣後，自願買方與自願賣方在知情、審慎和自願的公平交易情況下於估值日就資產或負債進行交易的估計金額」。

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5章及應用指引第12項、國際估值準則委員會所頒佈並自2014年1月1日起生效的國際估值準則（2013年）及香港測量師學會頒佈並自2013年1月1日起生效的香港測量師學會估值準則（2012年版）所載的規定。

估值假設

吾等的估值是假設賣方於市場出售該等物業權益，而並無憑藉可影響該等物業權益價值的任何遞延條款合同、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排而得益。

由於中國的物業是根據長期土地使用權持有，吾等已假設業主於土地使用權的整個未屆滿期間內有權自由及不間斷地使用該等物業。

吾等的報告並未考慮任何該等物業權益所涉及的任何押記、按揭或欠款，或在出售成交時可能需承擔的任何費用或稅項。除另有說明外，吾等假設該等物業概不附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等並無進行詳細實地測量以核實物業的地盤面積的準確性，惟吾等假設 貴集團送交吾等的文件及／或正式圖則所示的地盤面積均屬正確。所有文件及合同均僅作參考，所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無實地進行量度。

實地視察

吾等曾視察物業的外部，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無進行結構測量，惟於視察過程中並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性損壞。吾等並未對任何樓宇設施進行測試。

估值方法

在對第一類物業權益（ 貴集團於中國擁有作投資的物業權益）進行估值時，吾等已採用年期及復歸分析法。當現時租金與估計租金價值(ERV)之間出現偏差時使用該方法。其操作為考慮該物業現有租賃產生的淨租金收入及顧及將來應享有的租賃收入，其後按適當的資本化比率轉化為價值。

在對第二類物業權益（貴集團於中國擁有及佔用的物業權益）進行估值時，吾等於適用情況下均已採用直接比較法，即假設該等物業權益按現有狀況即時交吉出售，並參考相關市場可資比較的出售交易案例。

對具有適當產權證的第二類第2項物業的物業權益進行估值時，由於建築物及構築物的性質，並無現成可資比較的市場交易案例。於估值過程中，吾等按折舊重置成本法考慮其價值。

當採用折舊重置成本法時須充分考慮所採用的資產總值，必須具備足夠的業務盈利潛力（或受有關實體使用資產的整體潛力所限）。

折舊重置成本是基於目前土地用途的估計市值，加上物業目前原狀的重置（重建）成本總額，按實際損耗及所有相關形式之折舊及優化作適當扣減。

在市場並無可資比較的銷售案例的情況下，折舊重置成本法一般可提供最可靠的物業價值指標。

就貴集團租用的第三類物業權益（貴集團於中國租用及佔用的物業權益）而言，因該類物業權益僅屬短期租約性質，或不得出讓或分租，或缺乏可觀利潤租金，故此吾等並無賦予該類物業權益任何商業價值。

資料來源

吾等在頗大程度上倚賴貴集團所提供的資料，並已接納就年期、規劃批文、法定通告、地役權、佔用情況、租賃情況、物業識別及所有其他有關事宜向吾等提供的意見。

吾等並無理由懷疑 貴集團提供予吾等的資料的真確性及準確性。吾等亦獲 貴集團確認，所提供的資料概無遺漏任何重大因素。吾等認為吾等已獲提供充分資料以達致知情的意見，且無理由懷疑有任何重大資料遭到隱瞞。

查核業權

吾等在某些情況下已獲 貴集團提供多份業權文件的摘要（包括與中國物業權益有關的國有土地使用權出讓合同、國有土地使用權證及房屋所有權證）及作出有關查詢。然而，吾等並無查閱文件正本以核實物業權益的現有業權及可能附帶於物業的任何重大產權負擔或未有載於吾等所獲提供副本上的任何租賃修訂。吾等在頗大程度上依賴 貴公司法律顧問－上海市錦天城律師事務所就 貴集團中國物業權益的業權效力發出的意見。

貨幣及匯率

除另有說明外，本報告所載的所有貨幣金額均以人民幣（人民幣）為單位。

吾等的估值概要載於下文，並隨函附奉估值證書。

此致

巨匠建設集團股份有限公司
中華人民共和國
浙江省桐鄉市
慶豐南路（南）669號
董事會 台照

代表
高緯評值及專業顧問有限公司
張翹楚
大中華區執行董事兼評值及諮詢部主管
註冊專業產業測量師
房地產（榮譽）理學士、
工商管理碩士、
英國皇家特許測量師學會資深會員
香港測量師學會會員
謹啟

2015年9月〔●〕日

附註：張翹楚先生持有工商管理碩士學位，為註冊專業產業測量師，於房地產行業及資產估值界積逾18年經驗。張先生於香港、澳門、台灣、南韓、中國大陸、越南、柬埔寨及其他海外國家擁有豐富的估值經驗。張先生為英國皇家特許測量師學會及香港測量師學會的資深會員。張先生名列「就註冊成立的公司進行估值或就[編纂]事宜及有關收購及合併的通函提供參考的物業估值師名單」內，並為香港商業價值評估公會的註冊商業估值師。

估值概要

第一類－貴集團於中國擁有作投資的物業權益

編號	物業	於2015年	貴集團 應佔權益	貴集團應佔
		7月31日 現況下的市值		2015年7月31日 現況下的市值
		人民幣元		人民幣元
1.	位於 中國浙江省 桐鄉市梧桐街道 復興南路92號的廠房	6,300,000	100%	6,300,000
	小計：	6,300,000		6,300,000

第二類－貴集團於中國擁有及佔用的物業權益

編號	物業	於2015年	貴集團 應佔權益	貴集團應佔
		7月31日 現況下的市值		2015年7月31日 現況下的市值
		人民幣元		人民幣元
2.	位於 中國浙江省 桐鄉市梧桐街道 經濟開發區 A-03號地塊的廠房	2,300,000	100%	2,300,000

估值概要

編號	物業	於2015年	貴集團 應佔權益	貴集團應佔
		7月31日 現況下的市值		2015年7月31日 現況下的市值
		人民幣元		人民幣元
3.	中國浙江省 桐鄉市梧桐街道 慶豐南路(南)669號 巨匠科技大廈	109,500,000	100%	109,500,000
4.	中國浙江省 桐鄉市梧桐街道 楊家門東區 4幢102室及502室	730,000	100%	730,000

估值概要

編號	物業	於2015年	貴集團 應佔權益	貴集團應佔
		7月31日 現況下的市值		2015年7月31日 現況下的市值
		人民幣元		人民幣元
5.	中國浙江省 桐鄉市梧桐街道 魚行街北3幢 508室	340,000	100%	340,000
6.	中國浙江省 桐鄉市梧桐街道 楊家門15號1幢 101室及102室	無商業價值	100%	無
		小計：		
		<u>112,870,000</u>		<u>112,870,000</u>

估值概要

第三類 – 貴集團於中國租用及佔用的物業權益

編號	物業	於2015年	貴集團 應佔權益	貴集團應佔
		7月31日 現況下的市值 人民幣元		2015年7月31日 現況下的市值 人民幣元
7.	中國浙江省 桐鄉市經濟開發區 環城南路2289號 行政辦公大樓5樓及3號廠房	無商業價值	70%	無
8.	中國安徽省 合肥市蜀山區 休寧路 合肥市總商會大廈 17層的部分	無商業價值	100%	無
		小計：		無
		總計：		119,170,000

估值證書

第一類 — 貴集團於中國擁有作投資的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於2015年7月31日 現況下的市值 人民幣元												
1. 位於中國浙江省 桐鄉市 梧桐街道 復興南路92號的 廠房	<p>該物業包括一幅佔地面積約為2,805.7平方米的 土地，其上建有一幢6層寫字樓、一幢2層附屬樓 宇、一個車庫及一個地下停車場以及多幢於1994 年前後落成的附屬構築物。</p> <p>該物業的總建築面積約為3,771.9平方米。</p> <p>該物業建築面積的分析如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>樓宇</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>附屬樓宇</td> <td>839.21</td> </tr> <tr> <td>車庫</td> <td>61.07</td> </tr> <tr> <td>寫字樓</td> <td>2,472.02</td> </tr> <tr> <td>地下停車場</td> <td>399.6</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td><u>3,771.90</u></td> </tr> </tbody> </table>	樓宇	建築面積 (平方米)	附屬樓宇	839.21	車庫	61.07	寫字樓	2,472.02	地下停車場	399.6	總計	<u>3,771.90</u>	<p>建築面積約800.52平方米的 物業出租予一名第三方，租 期於2017年6月30日屆滿，月 租為人民幣22,916.67元（不 包括管理費及水電費）。</p> <p>建築面積約1,150.97平方米的 物業出租予一名第三方，租 期於2017年12月31日屆滿， 年租金為人民幣190,000元 （不包括管理費及水電費）。</p> <p>該物業的餘下部分正空置。</p>	<p>6,300,000</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 6,300,000元)</p>
樓宇	建築面積 (平方米)														
附屬樓宇	839.21														
車庫	61.07														
寫字樓	2,472.02														
地下停車場	399.6														
總計	<u>3,771.90</u>														
	<p>該物業的土地使用權於2044年11月30日屆滿，作 工業用途。</p>														

附註：

- 該物業已由張傑雄先生（英國皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員）於2015年3月4日進行視察。張傑雄先生為英國皇家特許測量師學會及香港測量師學會會員，具備超過六年的房地產估值經驗。
- 該物業的一般狀況概述如下：
 - 位置：該物業東臨復興南路，北臨長樂路，西北側為桐昆住宅發展項目，正南為康樂路。
 - 交通：從該物業駕駛至桐鄉火車站不超過20分鐘車程。
 - 周邊地區環境：該地區是桐鄉市內的主要住宅區域。

附錄三

物業估值報告

3. 根據桐鄉市人民政府出具的日期為2015年3月4日的桐國用(2015)第02039號土地使用權證，該物業總地盤面積為2,805.70平方米的土地使用權出讓予巨匠建設集團股份有限公司（「貴公司」），年期於2044年11月30日屆滿，作工業用途。
4. 根據桐鄉市規劃建設局出具的四份房屋所有權證，總建築面積為3,771.90平方米的該物業的房屋所有權歸屬於 貴公司，詳情如下：

樓宇	證書編號	出具日期	建築面積 (平方米)
1幢	桐房權證桐字第00317293號	2015年3月4日	839.21
3幢	桐房權證桐字第00317294號	2015年3月4日	61.07
4幢	桐房權證桐字第00317295號	2015年3月4日	399.6
5幢	桐房權證桐字第00317296號	2015年3月4日	2,472.02
總計：			<u>3,771.9</u>

5. 根據 貴公司與中國太平洋財產保險股份有限公司於2014年6月4日訂立的租賃協議，出租建築面積約800.52平方米的物業，租期於2017年6月30日屆滿，月租為人民幣22,916.67元（不包括管理費及水電費）。
6. 根據 貴公司與浙江立信建設發展有限公司於2014年12月1日訂立的租賃協議，出租建築面積約1,150.97平方米的物業，租期於2017年12月31日屆滿，年租金為人民幣190,000元（不包括管理費及水電費）。
7. 根據桐鄉市農村信用合作聯社高橋信用社（「承押人」）與 貴公司於2015年3月5日訂立的最高額抵押合同，根據桐國用(2015)第02039號及桐房權證桐字第00317293-6號持有的物業抵押予承押人，以取得最高人民幣5,800,000元的款項。
8. 吾等已獲 貴集團中國法律顧問提供有關 貴集團物業權益合法性的法律意見，當中載有（其中包括）以下內容：
 - a. 貴集團已取得該物業的土地使用權證及房屋所有權證，並依法擁有該物業；
 - b. 該物業土地的使用符合政府使用許可。並不存在 貴集團將面臨因違反土地使用許可而受到處罰的風險；及
 - c. 貴集團有權在業權證書訂明的年期內佔用、使用、出租、轉讓、抵押或以其他合法方式處置該物業。

估值證書

第二類 — 貴集團於中國擁有及佔用的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於2015年7月31日
			現況下的市值
			人民幣元
2. 位於 中國浙江省 桐鄉市 梧桐街道 經濟開發區 A-03號地塊的廠房	該物業包括一幅佔地面積約為3,001.91平方米的 土地，其上建有一幢2層寫字樓及多幢於2002年 前後落成的附屬構築物。 該物業的總建築面積約為291.48平方米。 該物業的分類如下：	該物業目前由 貴集團佔 用，作工業用途。	2,300,000 <i>(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 2,300,000元)</i>
	樓宇	建築面積 (平方米)	
	辦公室	<u>291.48</u>	
	該物業的土地使用權於2052年6月18日屆滿，作 工業用途。		

附註：

- 該物業已由張傑雄先生（英國皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員）於2015年3月4日進行視察。張傑雄先生為英國皇家特許測量師學會及香港測量師學會會員，具備超過六年的房地產估值經驗。
- 該物業的一般狀況概述如下：

位置： 該物業西北臨梧桐西路，南臨一條小河，東臨對着復興南路的桐鄉市化工有限公司。

交通： 從該物業駕駛至桐鄉火車站不超過20分鐘車程。

周邊地區環境： 該地區是桐鄉市內的主要工業區。
- 根據桐鄉市人民政府出具的日期為2010年9月18日的桐國用(2010)第17658號土地使用權證，該物業總地盤面積為3,001.91平方米的土地使用權出讓予 貴公司的前身公司巨匠建設集團有限公司（「前身公司」），年期於2052年6月18日屆滿，作工業用途。

4. 根據桐鄉市規劃建設局出具的桐房權證桐字第00184427號房屋所有權證，該物業建築面積為291.48平方米的一項物業的房屋所有權歸屬於前身公司。
5. 根據招商銀行股份有限公司嘉興桐鄉分行（「承押人」）與前身公司訂立的最高抵押合同，根據桐國用(2010)第17658號及桐房權證桐字第00184427號持有的物業抵押予承押人，以取得人民幣2,681,000元。
6. 吾等已獲 貴集團中國法律顧問提供有關 貴集團物業權益合法性的法律意見，當中載有（其中包括）以下內容：
 - a. 貴集團已取得該物業的土地使用權證及房屋所有權證，並依法擁有該物業；
 - b. 該物業土地的使用符合政府使用許可。並不存在 貴集團將面臨因違反土地使用許可而受到處罰的風險；及
 - c. 貴集團有權在業權證書訂明的年期內佔用、使用、出租、轉讓、抵押或以其他合法方式處置該物業。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2015年7月31日
			現況下的市值
			人民幣元
3. 中國浙江省 桐鄉市梧桐街道 慶豐南路(南)669號 巨匠科技大廈	該物業包括一座於2011年前後完工的整幢16層寫字樓。 該物業的建築面積約為17,662.13平方米。 該物業的土地使用權於2050年4月4日屆滿，作業務及財務用途。	該物業目前由 貴集團佔用，作辦公室用途。	109,500,000 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 109,500,000元)

附註：

- 該物業已由張傑雄先生(英國皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員)於2015年3月4日進行視察。張傑雄先生為英國皇家特許測量師學會及香港測量師學會會員，具備超過六年的房地產估值經驗。
- 該物業的一般狀況概述如下：

位置： 該物業南臨吉雲路，南面為環城南路，西臨慶豐南路，東臨浙江鼎泰藥業有限公司。

交通： 從該物業駕駛至桐鄉火車站不超過15分鐘車程。

周邊地區環境： 該地區是桐鄉市內的主要工業區。
- 根據桐鄉市國土資源局與巨匠建設集團股份有限公司(「貴公司」)訂立的日期為2010年3月2日的土地使用權出讓合同，該物業地盤面積為11,697.93平方米的土地使用權由2010年4月5日起計為期40年，作業務及財務用途，代價為人民幣9,830,000元。
- 根據桐鄉市人民政府出具的日期為2015年4月2日的桐國用(2015)第03048號土地使用權證，該物業總地盤面積為11,697.93平方米的土地使用權出讓予 貴公司，年期於2050年4月4日屆滿，作業務及財務用途。
- 根據桐鄉市住房和城鄉規劃建設局出具的桐房權證桐字第00318791號房屋所有權證，總建築面積為17,662.13平方米的該物業的房屋所有權歸屬於 貴公司。
- 根據中國建設銀行桐鄉支行(「承押人」)與 貴公司於2015年4月2日訂立的最高額抵押合同，根據桐國用(2015)第03048號及桐房權證桐字第00318791號持有的物業抵押予承押人，以取得人民幣156,278,785元。

7. 吾等已獲 貴集團中國法律顧問提供有關 貴集團物業權益合法性的法律意見，當中載有（其中包括）以下內容：
- a. 貴集團已取得該物業的土地使用權證及房屋所有權證，並依法擁有該物業；
 - b. 該物業土地的使用符合政府使用許可。並不存在 貴集團將面臨因違反土地使用許可而受到處罰的風險；及
 - c. 貴集團有權在業權證書訂明的年期內佔用、使用、出租、轉讓、抵押或以其他合法方式處置該物業。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2015年7月31日
			現況下的市值
			人民幣元
4. 中國浙江省 桐鄉市梧桐街道 楊家門東區4幢 102室及502室	該物業包括位於一幢於1995年前後竣工的5層住宅樓宇上1層及5層的兩個住宅單位。 該物業的建築面積約為145.2平方米。 該物業的土地使用權於2063年12月24日屆滿，作城市住宅用途。	該物業目前由 貴集團佔用。	730,000 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 730,000元)

附註：

1. 該物業已由張傑雄先生（香港測量師學會會員、英國皇家特許測量師學會會員）於2015年3月4日進行視察。張傑雄先生為香港測量師學會及英國皇家特許測量師學會會員，具備超過六年的房地產估值經驗。
2. 該物業的一般狀況概述如下：

位置： 該物業南臨楊家門路，北臨城南村，東臨潤豐步行街，西臨楊家門社區的其他住宅樓宇。

交通： 從該物業駕駛至桐鄉火車站不超過20分鐘車程。

周邊地區環境： 該地區是桐鄉市內的主要住宅區。
3. 根據桐鄉市人民政府出具的日期為2015年6月15日的桐國用(2015)第06265號土地使用權證，該物業地盤面積為34.06平方米的土地使用權出讓予浙江巨匠建築勘察設計有限公司（「巨匠設計」），年期於2063年12月24日屆滿，作城市住宅用途。
4. 根據桐鄉市住房和城鄉規劃建設局出具的桐房權證桐字第00323669號房屋所有權證，總建築面積為145.2平方米的該物業的房屋所有權出讓予巨匠設計，作城市住宅用途。
5. 巨匠設計為 貴公司的全資子公司。
6. 吾等已獲 貴集團中國法律顧問提供有關 貴集團物業權益合法性的法律意見，當中載有（其中包括）以下內容：
 - a. 貴集團已取得該物業的土地使用權證及房屋所有權證，並依法擁有該物業；
 - b. 該物業土地的使用符合政府使用許可。並不存在 貴集團將面臨因違反土地使用許可而受到處罰的風險；及
 - c. 貴集團有權在業權證書訂明的年期內佔用、使用、出租、轉讓、抵押或以其他合法方式處置該物業。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2015年7月31日 現況下的市值
5. 中國浙江省 桐鄉市梧桐街道 魚行街北3幢 508室	該物業包括位於一幢於2002年前後竣工的5層住宅樓宇上5層的一個住宅單位。 該物業的建築面積約為64.8平方米。 該物業的土地使用權於2070年3月4日屆滿，作城市住宅用途。	該物業目前由 貴集團佔用。	340,000 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣340,000元)

附註：

1. 該物業已由張傑雄先生（香港測量師學會會員、英國皇家特許測量師學會會員）於2015年3月4日進行視察。張傑雄先生為香港測量師學會及英國皇家特許測量師學會會員，具備超過六年的房地產估值經驗。
2. 該物業的一般狀況概述如下：

位置： 該物業南臨魚行街，北臨北港步行街，西臨梧桐大街，東臨城河路。

交通： 從該物業駕駛至桐鄉火車站不超過20分鐘車程。

周邊地區環境： 該地區是桐鄉市內的主要住宅區。
3. 根據桐鄉市人民政府出具的日期為2015年6月15日的桐國用(2015)第06263號土地使用權證，該物業地盤面積為19.78平方米的土地使用權出讓予浙江巨匠建築勘察設計有限公司（「巨匠設計」），年期於2070年3月4日屆滿，作城市住宅用途。
4. 根據桐鄉市住房和城鄉規劃建設局出具的桐房權證桐字第00323667號房屋所有權證，總建築面積為64.8平方米的該物業的房屋所有權出讓予巨匠設計，作住宅用途。
5. 巨匠設計為 貴公司的全資子公司。
6. 吾等已獲 貴集團中國法律顧問提供有關 貴集團物業權益合法性的法律意見，當中載有（其中包括）以下內容：
 - a. 貴集團已取得該物業的土地使用權證及房屋所有權證，並依法擁有該物業；
 - b. 該物業土地的使用符合政府使用許可。並不存在 貴集團將面臨因違反土地使用許可而受到處罰的風險；及
 - c. 貴集團有權在業權證書訂明的年期內佔用、使用、出租、轉讓、抵押或以其他方式處置該物業。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2015年7月31日
			現況下的市值
			人民幣元
6. 中國浙江省 桐鄉市梧桐街道 楊家門15號1幢 101室及102室	該物業包括位於一幢於1995年前後落成的5層住宅樓宇1層的兩個住宅單位。 該物業的建築面積約為178.16平方米。 該物業的土地使用權已撥作城市住宅用途。	該物業目前用作店舖。	無商業價值 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣無)

附註：

1. 該物業已由張傑雄先生（香港測量師學會會員、英國皇家特許測量師學會會員）於2015年3月4日進行視察。張傑雄先生為香港測量師學會及英國皇家特許測量師學會會員，具備超過六年的房地產估值經驗。
2. 該物業的一般狀況概述如下：

位置： 該物業北臨楊家門路，南臨廣電大樓，東面為新世界商務大廈購物中心，正西為園林路。

交通： 從該物業駕駛至桐鄉火車站不超過20分鐘車程。

周邊地區環境： 該地區是桐鄉市內的主要住宅區域。
3. 根據桐鄉市人民政府出具的日期為2015年6月15日的桐國用(2015)第06266號土地使用權證，該物業地盤面積為43.67平方米的土地使用權被劃撥予浙江巨匠建築勘察設計有限公司（「巨匠設計」），作城市住宅用途。
4. 根據桐鄉市住房和城鄉規劃建設局出具的一份房屋所有權證桐房權證桐字第00323668號房屋所有權證，總建築面積為178.16平方米的該物業的房屋所有權已劃撥予巨匠設計，作住宅用途。
5. 由於該物業的土地使用權的性質為劃撥地而該物業不可於市場自由轉讓、租賃、抵押或出售，吾等並無賦予該物業商業價值。
6. 巨匠設計為 貴公司的全資子公司。
7. 吾等已獲 貴集團中國法律顧問提供有關 貴集團物業權益合法性的法律意見，當中載有（其中包括）以下內容：
 - a. 貴集團已分別獲得該物業的土地使用權證及房屋所有權證並合法擁有該物業；

- b. 該物業土地的使用符合政府使用許可。並不存在 貴集團將面臨因違反土地使用許可而受到處罰的風險；及
- c. 貴集團有權佔用及使用該物業。 貴集團亦有權在完成有關土地當局土地授出程序及結清有關土地溢價後轉讓、出租或抵押該物業。

估值證書

第三類 – 貴集團於中國租用及佔用的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於2015年7月31日 現況下的市值 人民幣元
7. 中國浙江省 桐鄉市經濟開發區 環城南路2289號 行政辦公大樓5樓及3 號廠房	該物業包括一幢於2008年前後落成的5層高寫字樓 的5樓辦公室及廠房內的一個車間。 辦公室及車間的建築面積分別約為462平方米及 4,768.6平方米。 該物業目前由嘉興巨匠防護設備有限公司（「巨匠 防護設備」）租用，租期由2014年1月1日起至2016 年12月31日止，月租為人民幣49,690.51元（不包 括水電費）。	該物業目前由 貴集團佔 用，作工業及附屬辦公室用 途。	無商業價值

附註：

1. 該物業已由張傑雄先生（香港測量師學會會員、英國皇家特許測量師學會會員）於2015年3月4日進行視察。張傑雄先生為香港測量師學會及英國皇家特許測量師學會會員，具備超過六年的房地產估值經驗。
2. 該物業的一般狀況概述如下：

位置： 該物業北臨環城南路，東靠濱海路，西面環城西路。

交通： 從該物業駕駛至桐鄉火車站不超過20分鐘車程。

周邊地區環境： 該地區是桐鄉市內的主要工業區域。
3. 根據嘉興巨匠防護設備有限公司與浙江同力重型機械製造有限公司於2013年12月31日訂立的租賃協議，建築面積分別約為462平方米及4,768.6平方米的辦公室及車間已出租予巨匠防護設備，租期由2014年1月1日起至2016年12月31日止，月租為人民幣49,690.51元（不包括水電費）。
4. 巨匠防護設備為 貴公司擁有70%權益的子公司。
5. 吾等已獲 貴集團中國法律顧問提供有關 貴集團物業權益合法性的法律意見，當中載有（其中包括）以下內容：
 - 該物業符合有關出租標準及可予出租。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2015年7月31日 現況下的市值 人民幣元
8. 中國安徽省 合肥市蜀山區 休寧路 合肥市總商會大廈 17層的部分	該物業包括一幢在2010年前後落成、建於4層高零售基座上的22層寫字樓17層的部分，加上兩層地下停車場。 該物業的總建築面積約為834.73平方米。 該物業目前由巨匠建設集團股份有限公司安徽分公司（「安徽分公司」）租用，租期由2013年7月1日起至2016年6月30日止，月租為人民幣40元／平方米（不包括管理費、水電費及其他公用事業費用）。	該物業目前由 貴集團佔用，作辦公室用途。	無商用價值

附註：

1. 該物業已由何仲聲先生（香港測量師學會會員、英國皇家特許測量師學會會員）於2015年3月19日進行視察。何仲聲先生為香港測量師學會及英國皇家特許測量師學會會員，具備超過八年的房地產估值經驗。
2. 該物業的一般狀況概述如下：

位置： 相關大廈西臨懷寧路，北臨休寧路，東面是一塊閒置地，南面是一幢辦公大廈。

交通： 該物業距合肥新橋國際機場40分鐘車程，距合肥西站15分鐘車程。

周邊地區環境： 該地區是蜀山區的主要商業區域。
3. 根據安徽分公司與汪慧於2013年6月26日訂立的租賃協議，建築面積約834.73平方米的該物業已出租予安徽分公司，租期由2013年7月1日起至2016年6月30日止，月租為人民幣40元／平方米（不包括管理費、水電費及其他公用事業費用）。
4. 吾等已獲 貴集團中國法律顧問提供有關 貴集團物業權益合法性的法律意見，當中載有（其中包括）以下內容：
 - 該物業符合有關出租標準及可予出租。