

以下為獨立估值師羅馬國際評估有限公司就其於2017年12月31日對本文件之估值
出具之報告全文，編製以供載入本文件。



香港灣仔軒尼詩道139號

中國海外大廈22樓

電話：(852) 2529 6878

傳真：(852) 2529 6806

電郵：info@romagroup.com

<http://www.romagroup.com>

敬啟者：

有關：位於中華人民共和國各項物業之估值

茲遵照 閣下之指示，吾等對天長集團控股有限公司（「貴公司」）及／或其附屬公司（連同 貴公司統稱「貴集團」）持有位於香港及中華人民共和國（「中國」）之物業進行估值，吾等確認吾等已進行視察、作出相關查詢，並取得吾等認為必要之有關其他資料，以為 閣下提供吾等對於2017年12月31日之物業市值之意見，以供載入 貴公司於2018年2月14日刊發之文件。

1. 估值基準

吾等對物業之估值乃吾等對有關物業市值之意見。所謂市值，就吾等所下定義而言，乃指「資產或負債經適當推銷後於估值日公平磋商，在自願買方與自願賣方各自知情、審慎及並無強迫之情況下，進行交易之估計金額」。

市值乃理解為一項資產或負債之估計價值，並無計及買賣（或交易）成本，亦無抵銷任何相關稅項或潛在稅項。

2. 估值方法

由於該等物業的大部分樓宇及建築物乃因特定用途而建造，故概無即可識別之市場可資比較個案。因此，樓宇及建築物乃按其折舊重置成本基準而非直接比較方法來評估。折舊重置成本法（「折舊重置成本」）乃按土地現有用途估計市值，加現有建築物當前置換成本減物質損耗扣減及所有相關形式之報廢及優化。實際上，由於缺乏可獲取市場可資比較個案，折舊重置成本法可用作特定物業市值之替代方法。吾等估值未必代表出售物業可變現金額，而折舊重置成本須待有關業務具足夠的盈利能力而定。

在評估於估值日在建物業的在建工程（「在建工程」）時，吾等已假設其將根據 貴集團提供予吾等的建設工程規劃許可證以及建設工程施工許可證開發及完工。在達致估值意見時，吾等已計及於估值日與施工階段有關的建築成本。

3. 業權調查

就於中國之物業而言，吾等已獲提供有關中國之物業業權文件摘要副本。然而，吾等並無搜尋文件正本以確定有否任何修訂未有載於吾等所獲之文件副本中。吾等很大程度上依賴 貴集團及 貴集團之中國法律顧問競天公誠就中國之物業業權所提供之資料。所有文件僅作參考用途。

為該物業估值時，吾等依賴 貴集團中國法律顧問所提供之意見，即除按揭所披露者外， 貴集團擁有可自由轉讓該物業之有效及可執行業權，在整個獲授之未屆滿年期內可自由及不受干預地使用物業，惟須每年支付地租／土地使用費，及所有必須繳付之土地溢價／應付購買代價已全數繳付。

4. 估值假設

吾等之估值乃假設業主將該等物業以其現況於市場出售，且並無附有任何可影響該等物業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。

此外，並無計及任何有關或影響出售該等物業之選擇權或優先購買權，亦無就一次性出售或售予單一買家之該等物業作出撥備。

5. 資料來源

於吾等的估值過程中，吾等在很大程度上依賴 貴集團所提供之資料，並接納提供予吾等有關規劃批文或法定通告、地役權、年期、該等物業之識別、佔用詳情、地盤／建築面積、樓齡及所有其他有關可影響該等物業價值事宜之意見。所有文件僅供參考之用。

吾等並無理由懷疑吾等獲提供資料之真實性及準確性。吾等亦獲悉所獲提供之資料並無遺漏任何重要事實。吾等認為吾等已獲提供充分資料以達致知情見解，且無理由懷疑有任何重要資料被隱瞞。

6. 估值考慮因素

吾等並無進行實地測量以核實有關物業之地盤／建築面積，惟吾等已假設吾等所獲文件所示之地盤／建築面積均屬正確。除另有註明者外，載於估值證書之所有尺寸、量度及面積均以 貴集團提供予吾等之文件內所載之資料為依據，故僅為約數。

吾等之估值並無考慮該物業之任何抵押、按揭或拖欠款項以及出售時可能引致之任何開支或稅項。除另有指明外，吾等假設該等物業並無任何可能影響其價值之繁重產權負擔、限制及支出。

吾等之估值乃遵照香港測量師學會頒佈之《香港測量師學會評估準則(2017年版本)》及根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章及第12項應用指引所載之規定編製。

7. 備註

除另有註明者外，吾等估值所載之貨幣金額均以人民幣（「人民幣」）為單位。

隨函附奉吾等之估值及估值證書概要。

此致

香港觀塘
開源道55號
開聯工業中心B座13樓6室
天長集團控股有限公司 台照

代表

羅馬國際評估有限公司

董事

陳美斯

BSc (Hons) MHKIS MRICS

RPS(GP)

謹啟

2018年2月14日

附註：陳美斯女士為香港測量師學會會員及皇家特許測量師學會會員。彼於香港、澳門、中國、新加坡、英國及其他海外國家房地產業以及物業及資產方面擁有超過8年之估值經驗。

估值概要

第一類 – 貴集團於中國持有用作自用之物業

序號	物業	於2017年12月31日 現況下之市值
1.	中國廣東省惠州市東江高新科技產業園DX-26-02號 之一座工業廠房	人民幣93,250,000元
		<hr/>
	小計：	<u>人民幣93,250,000元</u>

第二類 – 貴集團於中國持有用作自用及投資之物業

序號	物業	於2017年12月31日 現況下之市值
2.	中國廣東省惠州市東江高新科技產業園之 興德東路2號一座工業廠房及東興片區DX-17-01-01 在建工程	人民幣223,950,000元
		<hr/>
	小計：	<u>人民幣223,950,000元</u>
	總計：	<u>人民幣317,200,000元</u>

估值證書

第一類 – 貴集團於中國持有用作自用之物業

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2017年12月31日 現況下之市值
1.	中國廣東省惠州市東江高新科技產業園DX-26-02號之一座工業廠房	該物業包括一幅佔地面積約為66,831.90平方米（或約719,378.57平方呎）的土地及於其上建立多個樓宇及附屬建築物，於2015年前後落成。 該物業之總建築面積（「建築面積」）約為33,857.87平方米（或約364,446.11平方呎）。 該物業的土地使用權已獲轉授作工業用途，年期於2062年6月26日屆滿。	該物業由 貴集團佔用作工業及附屬用途。	人民幣93,250,000元

附註：

- 根據惠州市人民政府於2012年8月7日頒佈的國有土地使用權證（惠府國用(2012)第13021750013號），該物業（佔地面積66,831.90平方米）的土地使用權已授予新利達模具實業（惠州）有限公司（「新利達」）。
- 根據惠州市房產管理局於2015年4月27日發出的四份房屋所有權證（粵房權地證惠州字第1100322110, 1100322111, 1100322112及1100322113號），該物業（總建築面積33,857.87平方米）的樓宇由新利達合法持有。
- 根據一份日期為2016年6月28日的最高抵押合同 – 第D/SZ/A/R/050/16-1號，一幅佔地面積66,831.9平方米及所建樓宇的總建築面積33,857.87平方米的土地，已抵押予大新銀行（中國）有限公司，作為保證合同項下主要責任的擔保最高額為人民幣42,000,000元，擔保年期由2016年6月28日至2019年6月30日。
- 吾等的視察由陳美斯女士、MHKIS、MRICS、B.S.C.(Surv)於2017年6月進行。
- 吾等獲提供 貴集團中國法律顧問所發出對物業業權的法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
 - 新利達擁有合法的土地使用權及樓宇擁有權；
 - 新利達擁有合法業權，並有權於土地使用權期間內佔用、使用、租賃、轉讓或按揭該物業；及
 - 就受上述按揭所規限的該物業土地使用權及樓宇的所有權而言，新利達須就轉讓、出售、租賃、重建或以其他方式處置有關土地使用權及樓宇的所有權取得承押人的同意。

估值證書

第二類 — 貴集團於中國持有用作自用及投資之物業

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2017年12月31日 現況下之市值
2.	中國廣東省惠州市東江興德東路2號高新科技產業園之一座工業廠房及東興片區DX-17-01-01在建工程	<p>該物業包括一幅佔地面積約為95,998.50平方米（或約1,033,327.85平方呎）的土地及於其上建立多個樓宇及附屬建築物，於2015年前後落成。</p> <p>該物業之總建築面積（「建築面積」）約為91,893.09平方米（或約989,137.22平方呎）。</p> <p>經 貴集團告知及根據現場視察，該物業目前正在進行新擴展，並將開發成3幢總建築面積（「建築面積」）約31,853.00平方米（或約342,865.69平方呎）的兩層工業樓宇。（「在建工程」）。（詳情請參閱附註3、4及9）</p> <p>該物業的土地使用權已獲轉授作工業用途，年期於2061年7月6日屆滿。</p>	<p>該物業一部分訂有兩份租約。詳情請參閱附註7及8</p> <p>該物業的其餘部分由 貴集團佔用作工業及附屬用途。</p>	人民幣223,950,000元

附註：

1. 根據惠州市人民政府於2011年8月18日發出的國有土地使用權證（惠府國用(2011)第13021750013號），該物業（佔地面積95,998.5平方米）的土地使用權已授予惠州市天長實業有限公司（「**惠州市天長**」）。
2. 根據惠州市房產管理局於2015年2月16日發出的10份房屋所有權證（粵房權地證惠州字第1100312121, 1100312128, 1100312130, 1100312133, 1100312136, 1100312138, 1100312141, 1100312143, 1100312145及1100312124號），該物業（總建築面積91,893.09平方米）的樓宇由惠州市天長合法持有。
3. 根據惠州仲愷高新區東江高新科技產業園管委會頒發的日期為2016年12月27日的建設工程規劃許可證以及其附件（建字第DJ2016GC009號），總面積約31,853.00平方米（超出總面積約16,755.00平方米）的規劃許可證授予惠州市天長。

附錄四

物業估值報告

4. 根據住房管理局以及惠州住房和城鄉規劃建設局頒發的日期為2017年5月19日的編號為4413052201705190101的建設工程施工許可證，向惠州市天長授出總建築面積約31,853.00平方米的施工許可證。
5. 根據一份日期為2013年6月8日的抵押合同－粵營業部[2013]抵字006號，一幅地盤面積95,998.50平方米的土地，已抵押予交通銀行股份有限公司惠州分行，作為貸款合同－粵營業部[2013]固貸字001號項下貸款額為人民幣50,000,000元的主要責任的擔保。根據一份日期為2016年6月7日的抵押合同－粵惠州(2016)抵字003號，總建築面積91,893.09平方米的物業，已抵押予交通銀行股份有限公司惠州分行，作為貸款合同－粵營業部[2013]固貸字001號項下貸款額為人民幣50,000,000元的主要責任的擔保。
6. 根據一份日期為2016年11月17日的抵押合同－粵惠州(2016)抵字005號，一幅地盤面積95,998.50平方米的土地及該土地上所建的總建築面積91,893.09平方米的物業，已抵押予交通銀行股份有限公司惠州分行，作為保證合同項下最高額為人民幣119,453,235元的主要責任的擔保，擔保期限為2016年11月17日至2020年5月29日。
7. 根據一份由惠州市天長（作為出租人）與 貴集團的最終控股股東控制的關聯公司神速精密模具（惠州）有限公司（作為承租人）於2016年12月30日訂立的租賃協議，該物業（建築面積2,196平方米）的一部分訂有一份租約，自2017年1月1日起至2018年12月31日屆滿，為期兩年，每月租金人民幣23,277.60元，及每月管理費人民幣6,368.40元（全不包）。
8. 根據一份由惠州市天長（作為出租人）與 貴集團的最終控股股東控制的關聯公司神速精密模具（惠州）有限公司（作為承租人）於2016年12月30日訂立的租賃協議，該物業（建築面積1,396平方米）的一部分訂有一份租約，自2017年1月1日起至2018年12月31日屆滿，為期兩年，每月租金人民幣14,797.60元，及每月管理費人民幣4,048.40元（全不包）。
9. 經 貴集團告知，於估值日，在建工程的預期合約總額約為人民幣45,084,000元，所產生建築成本總額約為人民幣10,370,000元。在建工程預期將於2018年1月完工。
10. 於在建工程完成後，該物業估值的概約總額為人民幣258,664,000元。
11. 吾等的視察由陳美斯女士、MHKIS、MRICS、B.S.C.(Surv)於2017年6月進行。
12. 吾等獲提供 貴集團中國法律顧問所發出對物業業權的法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
 - a 惠州市天長擁有合法土地使用權及樓宇所有權；
 - b 惠州市天長擁有合法業權，並有權於土地使用權期間內佔用、使用、租賃、轉讓或按揭該物業；及
 - c 就受上述按揭所規限的該物業土地使用權及樓宇的所有權而言，惠州市天長須就轉讓、出售、租賃、重建或以其他方式處置有關土地使用權及樓宇的所有權取得承押人的同意。