

以下為獨立估值師艾華迪評估諮詢有限公司就其對該等物業權益於2019年2月28日的估值而編製的函件、估值概要及估值證書全文，以供載入本文件。



敬啟者：

## 指示

吾等按照閣下指示，對博尼国际控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱為「貴集團」）所持位於中華人民共和國（「中國」）的物業權益進行估值。吾等確認，吾等已進行視察，作出相關查詢及調查，並已取得吾等認為必要的進一步資料，以向閣下提供吾等對該等物業權益於2019年2月28日（「估值日期」）的市值的意見。

## 估值前提

有關估值為吾等對市值的意見，所謂市值，根據香港測量師學會的定義，指「資產或負債經適當推銷後，由自願買方及自願賣方各自在知情、審慎及不受脅迫的情況下，於估值日期進行公平交易所換取的估計金額」。

## 估值基準

於對物業權益進行估值時，吾等已遵照香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則（「上市規則」）第5章及應用指引第12項、香港測量師學會刊發的香港測量師學會估值準則（2017年版）及國際估值準則理事會不時刊發的國際估值準則所載的所有規定。

吾等的估值並不包括因特別條款或情況（例如反常融資、售後租回安排、任何與銷售相關的人士給予的特別代價或優惠，或任何特殊價值因素或買賣成本或任何相關稅項抵銷）引致估計價格的增減。

### 物業權益的分類

於估值過程中，受評估的物業權益首先按 貴集團於中國所持及所佔用權益類型分類，其後再劃分為以下類別：

第一類－ 貴集團於中國持有及佔用的物業權益；及

第二類－ 貴集團於中國持作投資的物業權益

### 估值方法

於吾等的估值過程中，除非另有說明，否則吾等按照該物業的指定用途進行估值，並獲悉該物業將用作該等用途（以下稱為「持續用途」）。

於對第一類物業權益進行估值時，由於物業權益的樓宇及結構性質使然，並無可即時取得的可資比較市場銷售額，吾等以折舊重置成本為基礎對物業進行估值。折舊重置成本界定為「現時物業重置（重建）成本減去就實際損耗及所有陳舊及優化相關形式作出的扣減」。其根據土地現有用途市值估計，加上現時裝修重置（重建）成本，減去就實際損耗及所有陳舊及優化相關形式作出的扣減計算。該等物業權益的折舊重置成本會受有關業務是否具備足夠的潛在盈利能力所影響。

於對第二類物業權益進行估值時，吾等以收入法對該等物業權益進行估值，並經計及現有租約所得及／或於現行市場中可取得的物業租金收益淨額，及對租約的潛在可回收收入作出適當撥備，然後加以資本化以按適當資本化比率釐定市值。在適當情況下，吾等亦已參考相關市場可資比較的銷售交易。

### 業權調查

吾等已獲 貴公司提供有關該等物業權益的業權文件摘要副本。在可行情況下，吾等已查核文件正本，以核實該等中國物業權益的現有業權及該等物業權益可能附帶的任何重大產權負擔或吾等所獲提供副本可能未有顯示的任何修訂。

然而，吾等並無查閱文件正本以核實所有權或確定任何修訂。鑑於中國現有登記制度，登記資料並不供公眾人士查閱，吾等未能對中國物業權益的業權及可能附帶的重大產權負擔進行調查。在估值過程中，吾等在很大程度上依賴 貴公司中國法律顧問金杜律師事務所就中國物業業權有效性提供的法律意見。

### 實地調查

吾等已視察估值的物業的外部，並在可行情況下視察其內部。該項視察由區永源（董事）及施曉達（估值師）於2017年8月2日至2017年8月3日及2019年3月4日至2019年3月5日期間執行。然而，吾等並無受委託進行結構勘測或安排檢查相關設施。故吾等無法呈報該物業是否無腐爛、蟲蛀或任何其他結構上的損壞。吾等經考慮裝置及設備的一般外觀、外觀標準及使用年限以及現有公用事業設施後，就該物業的整體狀況達致吾等意見。因此，必須強調的是，吾等已就該等樓宇是否無損壞或可能存在會影響吾等估值的潛在損壞情況向閣下提供意見。視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。吾等並無對任何設施進行測試。吾等假設電力、電話、用水等公用事業設施可供使用且不存在損壞。

吾等並無安排進行任何調查，以釐定該物業於建造時有否使用高鉛水泥混凝土或氯化鈣添加劑或粉煤灰或任何其他有害物料。因此，吾等無法呈報該物業不存在有關方面的風險。就本估值而言，吾等假設該物業於建造時並無使用有害物料。

吾等並無受委託進行詳細實地測量，以核實該物業的土地或樓宇面積的準確性，惟假設吾等獲提供的面積屬正確。基於吾等在類似物業估值方面的經驗，吾等認為就此作出的假設實屬合理。

此外，吾等並無進行任何實地調查以確定土地狀況或設施是否適合建於或將建於其上的任何物業發展項目。吾等亦無就物業權益進行考古、生態或環境調查。吾等編製估值時假設此等方面均令人信納且建造期間不會產生額外開支或出現延誤。倘發現物業或毗連或鄰近土地存在污染、沉降或其他潛在損壞情況，或物業曾經或正用作污染用途，吾等保留修訂吾等估值意見的權利。

## 資料來源

除另有說明外，吾等將在很大程度上依賴 貴公司或法律或其他專業顧問就法定通告、規劃批文、土地規劃、地役權、年期、樓宇竣工日期、開發計劃、物業鑒定、佔用詳情、地盤面積、建築面積、年期相關事宜、租賃及所有其他相關事宜向吾等提供的資料。估值證書所載尺寸、量度及面積基於吾等獲提供文件所載的資料，因此有關數據均為約數且僅供參考。吾等並無核查原圖則、開發商樓書及類似文件以作核證。

吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等所提供資料的真實性及準確性。吾等亦已向 貴公司尋求確認，所提供的資料並無遺漏重大因素。吾等認為，吾等已獲提供足夠資料以達致知情意見，且吾等亦無理由懷疑任何重要資料遭到隱瞞。

## 估值假設

就按長期土地使用權持有的物業而言，吾等假設按名義土地使用費計算的有關物業權益的可轉讓土地使用權已出讓，且任何應付的土地出讓金已悉數繳清。除另有註明者外，吾等亦已假設物業的相關業權擁有人擁有物業權益的可強制執行業權，並有權於獲出讓的土地使用年期屆滿前不受干預地自由佔用、使用、出售、租賃、押記、抵押或以其他方式處置該等物業，而無須進一步尋求政府批准及向政府支付額外土地出讓金。除本報告註明者外，吾等亦假設有關物業已交吉。

此外，吾等已假設物業的設計及建造乃／將符合當地規劃法規及規定，並已／將獲相關機構正式檢驗及批准。

持續用途乃假設該物業將用於指定設計及建造的目的，或用於現時所適合的目的。處於持續用途中的物業估值並不代表該物業於公開市場上按部分出售可能變現的金額。

概無接獲命令進行或作出環境影響研究。吾等假設已全面遵守適用的國家、省級及當地環境法規及法律。此外，就報告所涵蓋的任何用途而言，吾等亦假設已經或可以從任何地方、省級或國家政府或私營實體或組織獲得或重續所有必要的許可證、同意書或其他法律或行政授權。

除估值報告已指明、界定及考慮的違規情況外，吾等亦假設所有適用的土地規劃及使用規定及限制已獲遵守。此外，吾等假設土地使用及物業裝修均處於所述物業範圍內，且概無任何侵用或侵佔現象，惟本報告註明者除外。

吾等的報告並無考慮任何估物業權益的任何押記、抵押或欠款或出售時可能產生的任何費用或稅項。除另有註明外，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。

吾等已進一步假設物業於估值日期並無轉讓或牽涉任何具爭議性或不具爭議性的糾紛。吾等亦假設該物業於吾等視察當日至估值日期期間並無任何重大變動。

### 貨幣

除非另有說明，否則所有金額均以人民幣（人民幣）計值。吾等的估值概述如下並隨附估值證書。

此致  
中國  
浙江省義烏市  
義烏工業園  
長府路86號  
博尼国际控股有限公司  
董事會 台照

代表  
艾華迪評估諮詢有限公司  
區永源  
*MHKIS(GP) AAPI MSc(RE)*  
註冊專業測量師（產業測量）  
董事  
謹啟

2019年3月29日

附註：區永源先生持有香港大學房地產理學碩士學位。彼亦為香港測量師學會會員（產業測量）及澳洲物業協會會員。此外，彼為測量師註冊管理局的註冊專業測量師（產業測量）。彼於香港、中國、美國、加拿大、東亞及東南亞（包括新加坡、日本及韓國）的物業估值方面擁有逾10年經驗。

估值概要

縮寫：

第一類－貴集團於中國持有及佔用的物業權益

第二類－貴集團於中國持作投資的物業權益

－：無或不適用

編號	物業	於2019年 2月28日 現況下 的市值 人民幣元 第一類：	於2019年 2月28日 現況下 的市值 人民幣元 第二類：	貴集團 應佔權益	貴集團 於2019年 2月28日 應佔總市值 人民幣元 物業總值
1.	位於 中國 浙江省 義烏市 蘇溪鎮的 6幢樓宇	86,900,000	—	100%	86,900,000
2.	位於 中國 浙江省 義烏市 北苑街 何麻車南側 B1、B2-1及B2-2 地塊的樓宇	52,925,000	42,990,000	100%	95,915,000
	總計：	<u>139,825,000</u>	<u>42,990,000</u>	<u>100%</u>	<u>182,815,000</u>

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年 2月28日 現況下的市值 人民幣元
1.	位於 中國 浙江省 義烏市 蘇溪鎮的 6幢樓宇	<p>該物業包括三幅總佔地面積約40,000.00平方米的土地，以及建於其上的多幢於2007年至2013年竣工的樓宇及附屬構築物。</p> <p>該等樓宇的建築面積約56,759.50平方米，包括3幢工業樓宇及3幢宿舍（請參閱附註1）。</p> <p>附屬構築物主要包括園景區、圍牆、污水處理站及道路。</p> <p>該物業已獲授工業用地土地使用權，自2005年9月27日起至2055年9月26日到期。</p>	於估值日期，該物業由貴集團佔用。	86,900,000

附註：

- 根據日期為2018年7月19日的三份房地產所有權證，三幅總佔地面積約為40,000.00平方米的地塊的土地使用權及該總建築面積約為56,759.50平方米的物業已歸屬貴集團的全資附屬公司浙江博尼時尚控股集團有限公司，期限約為50年。其詳情列表如下：

序號	房地產所有權證	擁有人	到期日期	佔地面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	用途
1	浙(2018)義烏市 不動產權第0038226號	浙江博尼時尚 控股集團有限公司	2055年9月26日	13,333.49	20,223.47	工業
2	浙(2018)義烏市 不動產權第0038225號	浙江博尼時尚 控股集團有限公司	2055年9月26日	13,333.10	22,684.49	工業
3	浙(2018)義烏市 不動產權第0038228號	浙江博尼時尚 控股集團有限公司	2055年9月26日	13,333.41	13,851.54	工業
總計：				40,000.00	56,759.50	

2. 吾等已獲提供由 貴公司中國法律顧問就該物業權益發出的法律意見書，當中載有（其中包括）以下資料：
  - a. 貴公司已合法取得該物業的土地使用權及房屋所有權；
  - b. 貴公司有權依法處理、使用、租賃、轉讓、質押或出售該物業；及
  - c. 該等土地使用權及物業均已質押。
3. 有關主要證書／許可證的概要列示如下：
  - a. 房地產所有權證 有
4. 於估值過程中，吾等已參考該發展項目及鄰近發展項目中可比較土地的若干交易價格參考。吾等所採用的單位價格範圍介乎每平方米人民幣130元至人民幣140元。吾等所假設的單位價格與上述價格參考一致。吾等已就該等價格參考的單位價格作出適當調整，以反映得出關鍵假設時的因素，包括但不限於時間、地點及大小。
5. 如 貴公司所確認，並無重大環境及規劃問題。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年 2月28日 現況下的市值 人民幣元
2.	位於 中國 浙江省 義烏市 北苑街 何麻車南側 B1、B2-1及B2-2 地塊的樓宇	<p>該物業包括四幅總佔地面積約46,470.54平方米的土地，以及建於其上的2幢於2016年竣工的樓宇。</p> <p>該物業的建築面積約31,744.78平方米，包括2幢工業樓宇（請參閱附註2）。其他2幢樓宇正在建造中及計劃於2019年11月竣工。</p> <p>該物業已獲授工業用地土地使用權，自2014年4月1日起至2064年3月31日到期。</p>	據 貴集團告知，於估值日期，該物業建築面積約15,240.78平方米的部分由 貴集團佔用。而建築面積約16,504.00平方米的餘下部分持作投資，其中約12,384.00平方米根據多份不同租賃協議租用。（請參閱附註6）。	95,915,000

附註：

- 根據日期分別為2014年3月24日及2014年6月11日的三份國有土地使用權出讓合同（合同編號330782-2014-A21-048、330782-2014-A21-047及330782-2014-A21-021），浙江博尼股份有限公司已獲授總佔地面積約46,470.54平方米的土地用於工業用途，土地出讓金總額約為人民幣25,791,151元。

誠如上述國有土地使用權出讓合同所披露，該物業受以下重要開發條件限制：

- |        |                          |
|--------|--------------------------|
| i.     | 合同編號：330782-2014-A21-048 |
| 佔地面積：  | 1,505.19平方米              |
| 容積率：   | 1.6-4                    |
| 高度限制：  | 45米                      |
| 地盤覆蓋率： | 35%-50%                  |
| 綠化覆蓋率： | ≤20%                     |
| ii.    | 合同編號：330782-2014-A21-047 |
| 佔地面積：  | 2,541.81平方米              |
| 容積率：   | 1.6-4                    |
| 高度限制：  | 45米                      |
| 地盤覆蓋率： | 35%-50%                  |
| 綠化覆蓋率： | ≤20%                     |
| iii.   | 合同編號：330782-2014-A21-021 |
| 佔地面積：  | 42,423.54平方米             |
| 容積率：   | 1.6-4                    |
| 高度限制：  | 45米                      |
| 地盤覆蓋率： | 35%-50%                  |
| 綠化覆蓋率： | ≤20%                     |

## 附錄三

## 物業估值報告

2. 根據日期分別為2017年8月21日、2017年8月17日、2017年8月14日及2017年7月14日的四份房地產所有權證，四幅總佔地面積約為46,470.54平方米的地塊的土地使用權及該總建築面積約為31,744.78平方米的物業已歸屬 貴集團的全資附屬公司浙江博尼時尚控股集團有限公司，期限約為50年。其詳情列表如下：

序號	房地產所有權證	擁有人	到期日期	佔地面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	用途
1	浙(2017)義烏市 不動產權第0030981號	浙江博尼時尚 控股集團有限公司	2064年3月23日	1,505.19	-	工業
2	浙(2017)義烏市 不動產權第0029585號	浙江博尼時尚 控股集團有限公司	2064年3月31日	23,497.61	15,872.39	工業
3	浙(2017)義烏市 不動產權第0029185號	浙江博尼時尚 控股集團有限公司	2064年3月23日	2,541.81	-	工業
4	浙(2017)義烏市 不動產權第0024301號	浙江博尼時尚 控股集團有限公司	2064年3月31日	18,925.93	15,872.39	工業
總計：				46,470.54	31,744.78	

3. 根據以浙江博尼股份有限公司（浙江博尼時尚控股集團有限公司的前稱）為受益人及日期為2015年11月26日的建設用地規劃許可證（地字第330782201500062號），總佔地面積約為46,470.54平方米的規劃許可經已取得。
4. 根據以浙江博尼時尚控股集團有限公司為受益人及日期為2018年6月11日的建設工程規劃許可證（建字第330782201801345號），總建築面積約為40,296.16平方米的開發項目已獲准用於建造工業樓宇。
5. 根據以浙江博尼時尚控股集團有限公司為受益人及日期為2018年7月20日的建設工程施工許可證（第330782201807200201號），相關當地部門已准許開始該總建築面積約為40,296.16平方米的建設工程以開發工業樓宇。
6. 根據九份租賃協議，該物業通過九份租賃協議租賃予王士彬、黃國君、黃如然（戴聖玉）、義烏市博望貿易有限公司、徐海濤（綏芬河市聚茂有限責任公司）、張雲龍、義烏市雅媛生物科技有限公司（程啟鑾）、蘇賀奎及金曙華。有關詳情列表如下：

編號	承租人	租期	年租金	建築面積 (平方米)
1	王士彬	自2018年7月15日起至 2019年7月14日到期	446,400.00	3,100.00
2	黃國君	自2018年8月1日起至 2020年7月30日到期	326,400.00	1,600.00
3	黃如然（戴聖玉）	自2018年8月1日起至 2019年7月30日到期	312,480.00	2,170.00
4	義烏市博望貿易有限公司	自2018年8月1日起至 2019年7月31日到期	316,800.00	1,600.00
5	徐海濤（綏芬河市聚茂 有限責任公司）	自2018年8月17日起至 2020年8月16日到期	163,200.00	400.00
6	張雲龍	自2018年7月15日起至 2020年7月14日到期	403,920.00	1,020.00
7	義烏市雅媛生物科技 有限公司（程啟鑾）	自2018年8月1日起至 2019年7月30日到期	148,320.00	1,030.00
8	蘇賀奎	自2018年11月4日起至 2020年11月3日到期	394,332.00	966.50
9	金曙華	自2018年11月4日起至 2020年11月3日到期	202,980.00	497.50
總計：				12,384.00

## 附錄三

## 物業估值報告

7. 吾等已獲提供由 貴公司中國法律顧問就該物業權益發出的法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
- a. 貴公司已合法取得該物業的土地使用權及房屋所有權；
  - b. 貴公司有權依法處理、使用、租賃、轉讓、質押或出售該物業；
  - c. 該土地使用權及樓宇均已質押；
  - d. 該租賃協議有效及 貴公司享有該等租賃協議的合約權利及權益；
  - e. 貴公司可能會因附註2所述的第1及第3項物業的施工延遲而受到處罰。然而，罰款金額處於較低水平，不會對 貴公司產生重大或不利影響；及
  - f. 建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建設工程施工許可證均屬有效。
8. 有關主要證書／許可證的概要列示如下：
- a. 房地產所有權證 有
  - b. 建設用地規劃許可證 有
  - c. 建設工程規劃許可證 有
  - d. 建設工程施工許可證 有
9. 於估值過程中，吾等已參考該發展項目及鄰近發展項目中可比較土地的若干交易價格參考。吾等所採用的單位價格範圍介乎每平方米人民幣130元至人民幣190元。吾等所假設的單位價格與上述價格參考一致。吾等已就該等價格參考的單位價格作出適當調整，以反映得出關鍵假設時的因素，包括但不限於時間、地點及大小。
10. 在估值過程中，吾等已參考部分當地類似物業的租金憑證及所報租金（介乎每月每平方米人民幣32元至人民幣38元（1樓）及人民幣12元至人民幣15元（2樓至5樓））。吾等假設的市場收益率為8.5%，與該物業類別的市場收益率（介乎8%至9%）一致。
11. 就本報告而言，該物業按照其持作用途分為以下類別，而吾等認為各類別於估值日期現況下的市值如下：
- |                      | 於2019年<br>2月28日<br>現況下的市值<br>人民幣元 |
|----------------------|-----------------------------------|
| 貴集團                  |                                   |
| 第一類－貴集團於中國持有及估用的物業權益 | 52,925,000                        |
| 第二類－貴集團於中國持作投資的物業權益  | 42,990,000                        |
| 總計：                  | <u>95,915,000</u>                 |
12. 如 貴公司所確認，並無重大環境及規劃問題。