

以下為獨立估值師艾華迪評估諮詢有限公司對本公司物業權益於2018年11月30日的估值而發出的函件、估值及估值證書全文，以供載入本文件而編製。



香港灣仔駱克道188號兆安中心23樓

電話：(852) 3702 7338 傳真：(852) 3914 6388

info@avaval.com

www.avaval.com

敬啟者：

序言

我們遵照浙江飛揚國際旅遊集團股份有限公司（「飛揚國際」或「貴公司」）指示，對 貴公司及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）於中華人民共和國（「中國」）所持有的物業進行估值，我們確認我們已進行視察，做出有關查詢和搜集並取得我們認為必要的其他資料，以向 閣下呈述我們對該等物業權益於2018年11月30日（「估值日期」）的市值意見。

估值前提

估值為我們對市值的意見。所謂市值，由香港測量師學會定義為「經適當推銷後，自願買家及自願賣家各自在知情、審慎及不受脅迫的情況下，於估值日期進行資產或負債易手的公平交易估計金額」。

估值基準

對物業權益進行估值時，我們已遵守《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》（「《上市規則》」）第5章及第12項應用指引、香港測量師學會頒佈的《香港測量師學會物業估值準則》（2017年版本），以及國際估值準則委員會不時頒佈的《國際估值準則》所載的所有規定。

我們的估值並不包括因特別條款或情況（如反常融資、售後租回安排、由任何與銷售有關人士批授的特別考慮因素或特許權或任何特別價值因素或銷售及購買成本或任何關連稅項抵免）所致的估價升值或貶值。

估值方法

在我們進行估值時（除另有所指外），我們已依照物業的設定用途進行估值，並得悉該等物業將用作該等用途（以下稱為「持續用途」）。

在對物業權益估值時，我們採用收入法，經考慮自現有的租約及／或於現有市場中可取得的物業租金收入淨額，並就可復歸收入（經考慮於估值日期於可資比較市場所得的租金）作出適當的考慮，再將該租金收入淨額按適當的資本化比率進行資本化以釐定市值。倘適宜，亦將參考相關市場可得可資比較銷售交易。

業權調查

我們已獲 貴公司提供有關物業權益的業權文件摘要副本。在可行情況下，我們已查核文件正本，以核實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可能並未載於我們所獲提供副本的任何修訂。

然而，我們並未查閱文件正本，以核實所有權或確認任何修訂。鑒於中國現有登記制度並不將登記資料供公眾人士查閱，我們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。在我們的估值過程中，我們在很大程度上依賴中國法律顧問就中國物業的業權有效性提供的法律意見。

實地視察

我們已視察所評值物業的外部，並在可行情況下視察其內部可及部分。該次視察乃由艾華迪評估諮詢有限公司分析師Rocky Cao先生於2018年12月7日進行。然而，我們並未受委託進行結構勘測或安排檢查相關設施。因此，我們無法呈報該等物業是否確無腐爛、蟲蛀或任何其他結構損毀。我們乃經考慮裝置及設備的一般外觀、表觀標準及使用時間以及現有公共服務後，就該等物業的整體狀況達致我們的意見。因此，必須強調的是，我們已提示閣下考慮樓宇是否存在瑕疵或存在瑕疵的可能性，前述情況可能影響我們估值。在視察過程中，我們並未發現任何嚴重損毀。我們並未對任何設施進行測試。我們已假設公共服務如電力、電話、供水等均有供應，且並無損壞。

我們並未安排進行任何調查以確定高鉛水泥混凝土或氯化鈣添加劑或粉煤灰或任何其他有毒物質用於物業的建設。因此，我們無法報告物業不會出現本報告中的風險。就本估值而言，我們已假設有有毒物質並未用於物業的建設。

我們並未獲委託進行詳細實地量度以核實有關物業的土地或建築面積的準確性，但已假設提供予我們的面積正確無誤。根據我們對類似物業的估值經驗，我們認為所作假設誠屬合理。

此外，我們並未進行任何實地調查以確定土地狀況或建於或將建於其上的任何物業發展設施的適合性。我們亦未就物業權益進行考古、生態或環境調查。我們的估值乃假設此等方面均為滿意以及於建設期間將不會產生任何特殊開支或延誤而編製。倘發現物業或毗連或鄰近土地存在污染、沉降或其他潛在損害，或物業曾經或正用作污染用途，我們保留權利修訂我們的估值意見。

資料來源

除另有註明外，我們將在很大程度上倚賴貴公司或法律或其他專業顧問就法定通告、規劃批文、分區、地役權、年期、樓宇竣工日期、發展計劃、物業識別、佔用詳情、地盤面積、建築面積等事宜、年期相關事宜、租約以及所有其他相關事宜向我們提供的資料。估值證書所載的尺寸、量度及面積乃根據我們獲提供文件所載的資料而作出，故為約數及僅作參考之用。我們並無核查計劃正本、開發商說明書及類似文件以作核證。

我們並無理由懷疑 貴公司向我們提供的資料的真實性及準確性。我們亦已向 貴公司尋求確認，所提供的資料並無遺漏重大因素。我們認為，我們已獲提供充分資料以達致知情意見，而我們亦無理由懷疑有任何重大資料被隱瞞。

估值假設

就按長期土地使用權持有的物業而言，我們假設物業權益的可轉讓土地使用權已按象徵性土地使用費授出，且任何應付地價已全數繳清。除另有註明外，我們假設物業的有關業權擁有人擁有物業權益的可強制執行業權，並可於獲批的土地使用年期屆滿前有權不受干預地自由佔用、使用、出售、租賃、押記、按揭或以其他方式處置物業，而無須進一步尋求政府批准及向政府支付額外地價。除報告另有說明外，我們假設有關於物業已經交吉。

此外，我們假設物業的設計及建造符合／將符合當地規劃條例及要求，且已經／將由相關部門妥為審查及批准。

持續用途乃假設物業將用於其設計及建造的用途，或用於現時所適合的用途。物業按持續用途所作的估值並不代表該物業在公開市場上逐項處置可變現的金額。

概無安排或作出環境影響研究。我們假設適用的國家、省級及地方環境法規及法律已經獲全面遵守。此外，我們假設所有必要許可證、同意或其他任何地方、省級或國家政府或私人實體或組織法律或行政權力就報告所涵蓋範疇下任何用途而言已經或可以取得或重續。

我們亦假設全部適用地區規劃及用途法規及限制已經獲遵守，已於估值報告中聲明、界定及考慮的不遵守情況除外。此外，除報告說明者外，我們假設土地使用及裝修均於所述物業的界線以內進行，且並無任何侵用或侵佔現象。

我們的報告並無就任何估物業權益的任何押記、抵押或所欠負債項，以及出售交易時可能產生的任何開支或稅項計提撥備。除另有註明外，我們假設該等物業概無附帶任何可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

我們已進一步假設物業於估值日期並未轉讓或涉及任何爭議或非爭議糾紛。我們亦已假設物業於我們視察的日期及估值日期之間概無發生任何重大變動。

限制條件

本報告內容乃摘錄及翻譯自所提供的相關中文文件，用詞倘有不符之處，概以原文為準。

貨幣

除另有註明外，所有金額均以人民幣列值。隨函附上我們的估值證書。

此致

中國
浙江省寧波市
中山東路2437號
五一廣場東樓
飛揚旅遊廣場
浙江飛揚國際旅遊集團股份有限公司
董事會 台照

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

2019年[●]

附註：區永源先生持有香港大學房地產理學碩士學位。他亦為香港測量師學會會員（產業測量）及澳大利亞房地產協會會員。此外，他還是在測量師註冊管理局註冊的註冊專業測量師（產業測量）。他於香港、中國、美國、加拿大、東亞及東南亞（包括新加坡、日本及韓國）物業估值方面擁有逾10年經驗。

估值證書

貴集團於中國持作投資的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年 11月30日 貴公司應佔市值 人民幣元
中國浙江省寧波市江東區甬江大道188號寧波財富中心25-1單元	<p>該物業包括位於第25層總建築面積約為527.46平方米的辦公單位（於2015年竣工）。</p> <p>該物業地處甬江大道東側，江東北路西側，鄰近外灘大橋。該地段融匯辦公區及商業區。</p> <p>根據房屋所有權證，房屋建築面積約為527.46平方米。</p> <p>該物業的土地使用權年限約40年，於2048年5月20日期，作商業及金融用途。</p>	於估值日期，該物業已以每月人民幣50,000元的租金租予獨立第三方，最新租期於2023年3月14日期。	9,700,000 (貴公司應佔 100%權益： 9,700,000)

附註：

- (1). 根據寧波江東百隆房地產有限公司與浙江飛揚國際旅遊集團股份有限公司於2015年9月21日以對價人民幣11,899,993元訂立的買賣協議（編號2012007000062）。
- (2). 根據日期為2015年10月9日的房屋所有權證—甬房權證江東字第20150081296號，總建築面積約為527.46平方米的辦公單位由浙江飛揚國際旅遊集團股份有限公司所有。佔地面積約為130.92平方米的物業的相關土地使用權已授予浙江飛揚國際旅遊集團股份有限公司，使用期限截至2048年5月20日，作商業及金融用途。
- (3). 根據租賃協議，將該總建築面積約為527.46平方米的物業租予上海匯鑾投資有限公司，租期為5年並於2023年3月14日期，且前三年每月租金為人民幣50,000元、第四年每月租金為人民幣52,500元及第五年每月租金為人民幣55,125元（不包括管理費）。
- (4). 我們已獲提供 貴公司的中國法律顧問就該物業權益出具的法律意見書，當中載有（其中包括）以下內容：
 - a. 該物業由 貴公司合法持有；
 - b. 貴公司有權使用、佔有、轉讓、出租、抵押該物業；
 - c. 該物業被抵押；及
 - d. 該租賃協議乃合法、有效及對協議各方均可強制執行。
- (5). 主要證書／許可證概要如下所示：
 - a. 國有土地使用權證書 是
 - b. 房屋所有權證 是
- (6). 我們參考若干租金憑證及該地段類似商用物業租金要價（介於每月每平方米人民幣90元至110元）進行估值。我們假設市場收益率為4.5%，與該地區物業行業4%至6.5%的市場收益率相符。