

威格斯資產評估顧問有限公司  
國際資產評估顧問



香港  
九龍  
觀塘道388號  
創紀之城1期  
渣打中心27樓

敬啟者：

茲遵照 閣下指示，對植華集團投資控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下稱為「貴集團」）在中華人民共和國（「中國」）及中國香港特別行政區（「香港」）持有的物業權益進行估值，吾等確認已經進行視察、作出有關查詢，並取得吾等認為必需的其他資料，以就該物業權益於二零一八年十二月三十一日（「估值日」）的市值向 閣下提供吾等的意見，以供載入本文件。

吾等的估值為吾等對物業權益的市值，吾等對市值的定義為「自願買方與自願賣方就有關資產或負債經過適當市場推廣後於估值日達成公平交易的估計金額，而雙方在知情、審慎及不受脅迫的情況下自願進行交易」。

對 貴集團的第一類物業權益進行估值時，吾等已採用直接比較法，將假設以其現況出售物業及空置管有的利益進行比較，並透過參考於相關市場可取得的可資比較出售交易，對物業進行估值。

對 貴集團的第二類物業權益進行估值時，吾等已於評估地塊及建於土地上的樓宇及建築時，分別採用合併市場及折舊重置成本法。因此，該兩項結果之和即物業作為整體的市值。於對地塊進行估值時，吾等已參考標準地價及吾等可取得當地的銷售證據。由於樓宇及建築的性質令其無法根據市值估值，故此，已根據其折舊重置成本進行估值。折舊重置成本法將重置（重建）樓宇及裝修的現時

成本納入考慮，再減去就實際損耗及所有相關形式陳舊及優化作出的扣減計算。折舊重置成本法一般為於缺乏已知市場的情況下，根據可資比較銷售樓宇計算物業價值的最可靠指標。

吾等的估值假設業主於公開市場將現況下的物業權益出售，而並無憑藉遞延條款合同、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，以提高該等物業的價值。此外，於我們的估值中假設概無任何形式的強迫銷售情況。

吾等並無就物業權益於中國相關政府部門進行業權查冊。而吾等已就於香港的物業權益向土地註冊處查冊。吾等已獲提供若干摘錄自業權文件有關於中國的物業權益的內容。然而，吾等未有審閱文件正本以核實擁有權、產權負擔或是否存有提交予吾等的副本未有顯示的任何後續修改。於就物業權益進行估值時，吾等依賴 貴公司的中國法律顧問通商律師事務所的法律意見（「中國法律顧問的法律意見」）。

吾等在很大程度上依賴 貴公司提供的資料，並已接納 貴公司就辨識該物業及其他有關事項（如規劃批文或法定通知、地役權、年期、佔用、租賃、地盤及建築面積）的建議意見。吾等亦已獲 貴公司建議，向吾等提供的資料概無隱瞞或遺漏重大事實。所有文件僅作參考用途。

估值證書所載的所有尺寸、量度及面積乃根據 貴公司向吾等提供的文件所載資料載入，並僅為約數，概無進行實地計量。

吾等曾視察物業的外部，並在可行情況下，亦視察該等物業的內部。然而，吾等並無進行結構測量，亦未檢查木工或遮蓋、隱藏或不可到達的其他建築部分，因此，吾等無法呈報此等物業部分並無損壞。概無於任何服務中進行評估。

吾等進行估值時，並未就物業權益的任何費用、抵押或進行出售時可能產生的任何開支或稅項計提撥備。除另有說明外，吾等假設該物業權益概無任何可能影響其價值的繁重產權負擔、限制及開支。

吾等的估值根據由香港測量師學會（「香港測量師學會」）頒布的香港測量師學會估值準則2017及由香港聯合交易所有限公司發行的證券上市規則第五章及第12項應用指引所載的要求編製。

除另有說明外，所有金額均以港元計值。於二零一八年十二月三十一日對於中國的物業進行估值採用的匯率為1港元兌人民幣0.878元。自估值日期至本函件日期期間，人民幣兌港元匯率並無出現重大波動。

隨函附奉估值概要及估值證書。

此 致

香港  
新界大埔  
汀角路55號  
太平工業中心2座  
7樓D室  
植華集團投資控股有限公司

列位董事 台照

代表  
威格斯資產評估顧問有限公司  
何繼光  
註冊專業測量師(產業測量)  
MRICS MHKIS MSc(e-com)  
中國房地產估價師  
董事總經理  
謹啟

二零一九年 ● 月 ● 日

附註：何繼光先生為特許測量師MRICS MHKIS MSc(e-com)，在香港擁有逾二十九年物業估值經驗，及於中國擁有逾二十二年物業估值經驗。

估值概要

第一類－ 貴集團於香港持有作業主自用及投資的物業

物業	於二零一八年	貴集團	於二零一八年
	十二月三十一日 現況下市值		十二月三十一日 貴集團 應佔現況下市值
1. 香港 新界 大埔 汀角路55號 太平工業中心2座 7樓D室	19,900,000 港元	100%	19,900,000 港元
2. 香港 新界 大埔 汀角路55號 太平工業中心2座 地下停車場車位L6	1,300,000 港元	100%	1,300,000 港元
	小計： 21,200,000 港元		21,200,000 港元

第二類－ 貴集團於中國持有作業主自用的物業

物業	於二零一八年	貴集團	於二零一八年
	十二月三十一日 現況下市值		十二月三十一日 貴集團應佔 現況下市值
3. 一項位於中國 江西省 贛州市 信豐縣 信豐縣工業園 迎賓大道63號的 工業綜合廠區	人民幣 50,380,000 元  (相當於約 57,380,000 港元)	100%	人民幣 50,380,000 元  (相當於約 57,380,000 港元)
	小計： 57,380,000 港元		57,380,000 港元
	總計： 78,580,000 港元		78,580,000 港元

估值證書

第一類－ 貴集團於香港持有作業主自用及投資的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年十二月三十一日現況下市值
1. 香港新界大埔汀角路55號太平工業中心2座7樓D室	該物業包括位於一座於一九八一年落成的26層高工業大廈七樓的一個工業單位。	該物業現時由貴集團佔用作輔助辦事處及倉儲用途。	19,900,000港元
丈量約份第11號第1700號地段中5,792份均等且不可分割份數中的第93份	該物業的總建築面積約為6,231平方呎(578.87平方米)。 該物業按新批工地條件TP11285號持有，年期延長至二零四七年六月三十日，政府收取的年租為物業應課租值的3%。		100% 於二零一八年十二月三十一日貴集團應佔現況下市值 19,900,000港元

附註：

1. 根據土地註冊處的記錄，該物業現時的登記擁有人為植華製造廠有限公司。
2. 物業受就所有款項向香港上海滙豐銀行有限公司所簽立日期為二零一五年九月一日以抵押所有金額的按揭所限，詳情參閱註冊摘要編號15092502060021。
3. 植華製造廠有限公司為貴公司的間接全資附屬公司。
4. 特許測量師賴家賢先生於二零一八年十二月十一日視察該物業。



附錄三

物業估值報告

第二類－ 貴集團於中國持有作業主自用的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年 十二月三十一日 現況下市值
3. 一項位於中國江西省贛州市信豐縣信豐縣工業園迎賓大道63號的工業綜合廠區	該物業包括一塊工地面積約80,522平方米的地塊及建於其上的10棟樓宇及多項構築物，於二零零六年落成。	該物業由 貴集團持有作工業用途。	人民幣 50,380,000元  (相當於 約57,380,000港元)
	該等樓宇的總建築面積約為38,320.39平方米。		貴集團 應佔權益  100%
	該等樓宇主要包括車間、辦公室、宿舍及值班室。		於二零一八年 十二月 三十一日 貴集團 應佔現況下市值
	該物業已獲授予年期於二零五四年九月一日到期作工業用途的土地使用權。		人民幣 50,380,000元  (相當於 約57,380,000港元)

附註：

1. 根據國有土地使用權證(文件編號：信國用(2005)第2500071號)，該物業(約80,522平方米)的土地使用權已授予江西集友日用品有限公司(「GP2」)，年期於二零五四年九月一日到期，作工業用途。
2. 根據10項房屋所有權證(文件編號：房權證信房字第000025022-000025031號)，該物業10棟樓宇(總面積約38,320.39平方米)的業權已授予GP2。
3. GP2為 貴公司的間接全資附屬公司。
4. 中國法律意見指出(其中包括)下列項目：
  - (i) GP2已取得國有土地使用權證，並為合法土地使用權持有人。GP2有權透過其他符合中國法例的方法佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或處理該物業的土地使用權。

- (ii) GP2已取得房屋所有權證，並為合法樓宇使用權持有人。GP2有權透過其他符合中國法例的方法佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或處理該物業的樓宇業權。
  - (iii) 該物業受抵押所限。GP2僅可於取消註冊抵押或經抵押權人同意的情況下轉讓物業。
5. 根據中國法律意見及 貴公司提供的資料，業權狀況及獲授的主要批文及准許如下：
- (i) 國有土地使用權證 有
  - (ii) 房屋所有權證 有
6. 中國房地產估價師許曉雲女士於二零一八年十二月十三日視察該物業。