

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就本集團於2019年2月28日之若干物業權益價值發表意見發出的函件及估值報告全文，乃為載入本文件而編製。



香港  
中環  
康樂廣場1號  
怡和大廈  
16樓

2019年[●]

敬啟者：

**有關：物業估值**

**指示、目的及估值日期**

戴德梁行有限公司遵照中集車輛（集團）股份有限公司（「貴公司」）的指示對 貴公司及／或其附屬公司（以下統稱「貴集團」）於中華人民共和國（「中國」）持有的若干物業權益（更多詳情載於隨附估值報告）進行估值。吾等確認，已視察該等物業、作出相關查詢並取得吾等認為必需的進一步資料，向 閣下提供吾等對該等物業於2019年2月28日（「估值日期」）的價值的意見。

**估值基準**

吾等對物業的估值乃指其市值，就香港測量師學會發佈的《香港測量師學會估值準則》（2017年版）而言，市值定義為「資產或負債經過適當推銷後，自願買家及自願賣家於雙方均在知情、審慎及自願情況下於估值日期進行公平交易的估計款額」。

吾等確認估值乃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項應用指引及香港測量師學會頒佈的《香港測量師學會估值準則》（2017年版）所載規定進行。

吾等對物業的估值乃按整項權益基準進行。

## 估值假設

吾等對物業的估值並不包括因特殊條款或情況（例如特殊融資、售後租回安排、由任何與銷售有關的人士作出的特別考慮或授出的特許權，或僅特定擁有人或買方可得任何價值因素）所抬高或貶低的估計價格。

在對該等物業進行估值時，吾等已假設該等物業的土地使用權已獲批准可於其指定年期每年以象徵式土地使用費轉讓，並已全數償付任何應付地價。吾等依賴 貴公司就該等物業的業權及於該等物業的權益所提供的意見。

在對該等物業進行估值時，吾等已假設 貴集團擁有各項物業的可強制執行業權，並可於獲批尚未屆滿的土地使用年期整段期間內自由及不受干預地有權使用、佔用或出讓該等物業。吾等假設已取得有關政府機構所發出有關發展的所有同意、批准及許可，且並無附帶繁重條件或延誤。吾等亦假設該等物業的設計及建造均已遵照當地的規劃規定進行，並已獲得有關政府機構批准。

吾等的估值並無考慮該等物業所欠負的任何抵押、按揭或欠款，以及出售成交時可能須承擔的任何費用或稅項。除另行說明者外，吾等假定該等物業概不附帶可影響其價值的產權負擔、限制或繁重支出。

## 估值方法

該等物業僅就土地使用權取得房地產所有權證書，且現場樓宇概無取得任何產權證書。因此，我們已就該等物業的土地部分（而非樓宇部分）進行估值。就土地部分的估值而言，我們採用市場比較法，參考市場上可用的類似銷售交易，並作出適當調整，包括但不限於地點、可達性、規模、時間及其他相關因素。該方法符合工業用地估值的市場慣例。

儘管樓宇部分缺乏所有權，但該等物業已租賃予各類租戶並產生租金收入。就 貴集團而言，我們基於該等物業已取得完整產權證的假設對該等物業進行單獨估值，所有土地出讓金及安置補償費以及其他成本已採用投資法全數結清。該方法乃將現有租約的租金收入資本化，並就物業的複歸租金收入之潛力作出適當撥備，此乃產生租金收入物業之慣常做法。我們主要參考標的物業及類似用途物業的其他可比租賃證據，並作出適當調整，包括但不限於地點、可達性、使用年限、品質、規模、時間、配置及其他相關因素。我們估值所採用的資本化率乃基於我們經適當調整後對類似用途物業的收益分析。我們所採用的資本化率屬合理，符合市場規範，同時考量經分析之相關用途交易的收益率。

## 資料來源

在進行估值時，吾等很大程度上依賴 貴公司所提供的有關中國物業的資料，並已接納有關規劃批准、法定通告、地役權、年期、土地及樓宇的識別資料、樓宇落成日期、單位數目、佔用詳情、土地及樓面面積、停車位數目、 貴公司應佔權益的事宜及所有其他有關事宜的意見。

隨附的估值報告所包括的尺寸、量度及面積均以 貴公司向吾等提供的資料為依據，因此僅為約數。吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等提供且對估值而言乃屬重要的資料的真實性及準確性。 貴公司亦向吾等表示，吾等所獲提供的資料中並無遺漏任何重要事實。

## 業權調查

吾等已獲 貴公司提供有關物業業權的文件副本或摘要，但並無就土地業權進行任何調查。此外，吾等並無檢視文件正本以核實是否有任何修訂未載於吾等所獲提供副本內。吾等亦無法核實中國物業的業權，故吾等依賴 貴公司及其法律顧問廣東信達律師事務所就 貴公司的中國物業權益所提供的意見。

## 實地視察

吾等已視察各項物業的外部，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無進行任何結構測量，但吾等在視察過程中並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構性缺陷。吾等並無測試任何設施。除另有說明者外，吾等未能進行詳細的實地丈量以核實該等物業的地盤及樓面面積，且吾等已假設所獲提供文件顯示的面積均為正確無誤。

吾等並無勘察土壤以確定土壤狀況及設施等是否適合任何發展。吾等進行估值時已假設該等方面符合要求，並於建造期間不會招致任何特殊開支或延誤。

## 貨幣

除另有說明者外，吾等估值中所列的所有款額均以中國法定貨幣人民幣列示。

## 獨立性確認

吾等謹此確認戴德梁行有限公司及簽署人並無任何與對該等物業進行適當估值可能存在衝突的金錢利益或其他利益，或可能合理被視為對其提供不偏不倚意見的能力造成影響。吾等確認，吾等為香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5.08條所述的獨立合資格估值師。

## 報告的擬定用途及使用者

本估值報告乃發出僅供 貴公司作[編纂]用途。

隨函附奉吾等的估值報告。

此致

中國  
廣東省  
深圳市  
南山區蛇口  
港灣大道2號  
中集車輛（集團）股份有限公司  
列位董事 台照

代表

戴德梁行有限公司

大中華區估值及顧問服務部

董事總經理

陳家輝

理學碩士、皇家特許測量師學會會員、

香港測量師學會會員、

中國註冊房地產估價師、

註冊專業測量師（產業測量組）

謹啟

附註：陳家輝先生為皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員、註冊專業測量師（產業測量組）及中國註冊房地產估價師。陳先生於大中華地區及多個海外國家的專業物業估值及顧問服務領域擁有逾30年經驗。陳先生擁有充足的勝任估值工作所需的現有國內市場知識、技能及理解。

估值報告

貴集團就投資目的於中國所持有的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年 2月28日 現狀下的市值
中國上海市 寶山區寶山鎮 3街坊78/1丘	<p>該物業建於一副地盤面積為171,264.30平方米的土地之上。</p> <p>該物業位於上海郊區，距上海浦東國際機場約50公里，距上海火車站20公里。</p> <p>附近的開發項目主要屬工業性質。可乘坐地鐵3號綫和345路、25路等公共汽車抵達該物業。</p> <p>目前該地盤的多個樓宇部分由 貴集團建造，部分由租戶建造。由 貴集團建造的樓宇的總樓面面積為18,563平方米，於2005年至2008年竣工。由租戶建造的樓宇的詳情尚無法提供。</p> <p>該物業的獲批土地使用權年限為50年，自2005年10月13日至2055年10月12日止，作倉庫用途。</p>	<p>於估值日期，部分該等樓宇總樓面面積為14,809平方米。而該幅土地的總地盤面積為110,860.54平方米，訂有多份租約，租期為1至20年，租約最後屆滿日為2030年7月，每月總租金為約人民幣1,440,000元。</p>	<p>人民幣 281,000,000元</p> <p>(人民幣貳億捌仟壹佰萬元整)</p> <p>( 貴公司應佔全部權益： 人民幣 281,000,000元)</p> <p>(參閱附註(2))</p>

## 附錄三

## 物業估值報告

附註：

- (1) 其總樓面面積的構成概述如下：

部分	總樓面面積 (平方米)	建設用地規劃 許可證
辦公樓	3,012	是
車間	2,992	是
綜合樓	4,094	是
通信機房	157	是
配電室一	74	是
配電室二	54	是
泵房	74	是
安檢檢測車間	981	是
發動機檢測車間	76	是
寶檢檢測車間	981	是
檢測室	964	是
26號樓	480	否
2號樓	624	否
A廣場	896	否
B廣場	1,248	否
C廣場	768	否
D廣場	1,088	否
<b>總計</b>	<b>18,563</b>	

- (2) 由於該地盤的所有樓宇並未獲授房屋所有權證，故並無賦予其任何商業價值。價值人民幣281,000,000元僅反映該土地部分的市值。

我們已假設該物業已就所有土地及樓宇部分獲授完整所有權證且該物業開發所需的所有地價、拆遷費用及其他費用均已付清，並據此分別對該物業進行估值，僅供 貴集團參考。基於該假設，該物業於估值日的市值為人民幣367,670,000元（人民幣三億陸仟柒佰陸拾柒萬元整）。

- (3) 根據日期為2008年3月10日的上海市土地使用權證書（編號：(2008)007665），該地盤面積171,264.30平方米的的土地的使用權歸屬於上海中集車輛物流裝備有限公司。
- (4) 根據日期為2005年10月13日的國有土地使用權出讓合同（編號：(2015)125），該地盤面積171,264.30平方米的的土地的使用權已按合同授予上海中集車輛物流裝備有限公司，自2005年10月13日至2055年10月12日止，為期50年，作倉庫用途。有關詳情概述如下：

土地使用用途：倉庫  
 地盤面積：171,264.30平方米  
 土地使用年限：50年  
 容積率：小於1  
 土地出讓金：人民幣24,559,290元

- (5) 根據寶山區規劃管理局發出的建設用地規劃許可證（編號：(2005)13050126E0026），該獲批地盤面積190,310.6平方米的建設用地乃符合城市規劃的規定。

## 附錄三

## 物業估值報告

- (6) 寶山區規劃管理局發出的6份建設工程規劃許可證詳情如下：

許可證編號	頒發日期	總樓面面積 (平方米)
(2007)13071121F03224	2007年11月21日	34,648
(2008)13080124F00209	2008年1月23日	22,851
(2008)13080807F01910	2008年8月6日	8,276
(2008)13081211F03106	2008年12月11日	1,544
(2010)FA31011320101199	2010年6月29日	3,195
(2008)13081016F02530	2008年10月15日	2,146
<b>總計</b>		<b>72,660</b>

據 貴集團告知，上述許可證已涵蓋由 貴集團及租戶分別建造的樓宇。

- (7) 根據寶山區建設和交通委員會發出的建設工程施工許可證（編號：310113200501282501），部份物業獲批總建築面積64,800平方米的建設工程乃符合建設工程的規定，並已獲批准。據 貴集團告知，上述許可證已涵蓋由 貴集團及租戶分別建造的部分樓宇。
- (8) 根據日期為2018年10月9日的營業執照（編號：13000002201810090001），上海中集車輛物流裝備有限公司乃成立為一間有限責任公司，註冊資本為人民幣90,204,082元，營業執照的有效期自2005年1月21日至2055年1月20日止。
- (9) 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問提供其對該物業的法律意見，其中載有以下資料：
- 該物業的國有土地使用權證為有效、合法及於中國法律項下具強制執行力；
  - 國有土地使用權出讓合同所規定的所有土地出讓金均已支付並結清；及
  - 上海中集車輛物流裝備有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建造取得部分有關證書及獲政府批准。
- (10) 根據 貴集團提供的資料，業權狀況及主要批文和許可證的批授情況如下：

國有土地使用權出讓合同	是
建設用地規劃許可證	是
建設工程規劃許可證	是（部分）
建築工程施工許可證	是（部分）
土地使用權證書	是（僅土地）
建設工程竣工驗收證明	否
營業執照	是

- (11) 高級經理Joyce Tao已於2018年11月7日視察該物業。彼為投資學學士，具8年相關經驗。
- (12) 在對該物業進行估值時，吾等假設該物業的工業用地部分的單位價格為每平方米人民幣1,642元。

在進行估值時，吾等已參考周邊地區與該物業土地具有相若性質的物業的售價。工業用地的價格介乎每平方米約人民幣1,300元至每平方米人民幣1,800元。

吾等假設的單位價格乃與經考慮位置、交通、規模及形狀等作出審慎調整後的相關比較數據一致。