

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二零一九年八月三十一日的估值而發出的函件、估值概要及估值證書全文，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：

緒言

吾等遵照信基沙溪集團股份有限公司(「**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**」)所佔用及租賃的物業權益進行估值。吾等確認吾等已進行視察、作出相關查詢及搜集，並取得吾等認為必要的該等其他資料，以向 閣下呈述吾等對該等物業權益於二零一九年八月三十一日(「**估值日期**」)的市值意見。

估值前提

估值為吾等對市值的意見。所謂市值，由香港測量師學會定義為「資產或負債經適當推銷後，由自願買家與自願賣家各自在知情、審慎及不受脅迫的情況下，於估值日期以公平交易將其易手可取得的估計金額」。

估值基準

對物業權益進行估值時，吾等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（二零一七年版本），以及國際估值準則委員會不時刊發的國際估值準則所載的所有規定。

吾等的估值無計及因特別條款或情況（如非典型融資、售後租回安排、任何銷售相關人士給予的特殊代價或優惠，或任何特殊價值因素或買賣成本或任何相關稅項抵免）所致的估價升值或貶值。

物業權益分類

在吾等的估值過程中，經評估物業權益已首先根據 貴集團於中國持有及佔用的權益類型作分類，從而獲分類為以下類別：

第一類 — 貴集團於中國持作投資的物業權益；

第二類 — 貴集團於中國持作未來發展的物業權益；及

第三類 — 貴集團於中國租賃的物業權益。

估值方法

在吾等的估值過程中（除另有所指外），吾等已就物業的指定用途進行估值，並得悉物業將用作該等用途（以下稱為「持續用途」）。

對第一類的第1及2號物業及第二類的第3及4號物業物業權益進行估值時，吾等參考可資比較市場交易運用市場法評估物業權益。此項方法乃以廣泛擁納的市場交易作為最佳指標，並預先假定可將市場相關交易證據在計及可變因素下推論至類似物業。

具體而言，就估值目的而採用的參數如下：就第一項物業而言，每平方米可出租面積人民幣8,000元至人民幣15,000元（因應樓層而不同）的單位價格範圍；就第二項物業而言，每平方米人民幣10,000元至人民幣18,000元的單位價格範圍；就第三項物業而言，每平方米人民幣365元至人民幣440元的單位價格範圍；及就第四項物業而言，每平方米人民幣320元至人民幣390元的單位價格範圍。

在對第三類的第5、6及7號物業的物業權益進行估值時，吾等藉計及衍生自現有出租或轉租租賃及／或在現有市場可達成的該等物業租金收入，已按收入法進行評值，對出租或轉租租賃的復歸收入潛力(屆時已獲資本化來按適當資本化率釐定市值)妥善備抵。倘合適，亦已提述相關市場存在的可比較銷售交易。

就第五項物業而言，就估值目的採用同一地區附近作倉儲用途的類似物業每月每平方米可出租面積人民幣25元至人民幣35元的租金水平，及作商舖用途的類似物業每月每平方米可出租面積人民幣170元至人民幣210元的租金水平，以及假設資本化率8%。

就第六項物業而言，就估值目的採用同一地區附近作倉儲用途的類似物業每月每平方米可出租面積人民幣25元至人民幣35元的租金水平，及作商舖用途的類似物業每月每平方米可出租面積人民幣50元至人民幣85元的租金水平，以及假設資本化率8%。

就第七項物業而言，就估值目的採用同一地區附近作倉儲用途的類似物業每月每平方米可出租面積人民幣20元至人民幣30元的租金水平，及作商舖用途的類似物業每月每平方米可出租面積人民幣60元至人民幣80元的租金水平，以及假設資本化率6%。

在對 貴集團所租賃的第三類的第8號物業權益進行估值時，由於包括不可轉讓條款或由於其他理由缺乏重大租金溢利或租約期短，吾等並無賦予商業價值。

業權調查

吾等已獲 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，吾等已查核文件正本，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吾等所獲提供副本的任何修訂。

然而，吾等並未查閱文件正本，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，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。在吾等的估值過程中，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的業權有效性提供的法律意見。

實地視察

吾等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董事區永源先生及艾華迪評估諮詢有限公司高級分析師施曉達先生於二零一九年一月十七日進行。然而，吾等並未受委託進行結構勘測或安排檢查相關服務設施。因此，吾等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。吾等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設施後，就該等物業的整體狀況達致吾等的意見。因此，必須強調的是，吾等已提示閣下考慮樓宇是否存在瑕疵或存在瑕疵的可能性，前述情況可能影響吾等估值。在視察過程中，吾等並未發現任何嚴重損毀。吾等並未對任何設施進行測試。吾等已假設公共設施如電力、電話、供水等齊備，且並無損壞。

吾等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，吾等無法報告物業不存在此方面的風險。就本估值而言，吾等已假設有有毒物質並無用於物業的建設。

吾等並未受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，惟已假設提供予吾等的面積正確。基於吾等對類似物業的估值經驗，吾等認為所作假設誠屬合理。

此外，吾等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。吾等亦未就物業權益進行考古、生態或環境調查。吾等的估值編製乃假設此等方面均符合要求，且於建設期間將不會產生任何特殊開支或出現延誤。倘發現物業或毗連或鄰近土地存在污染、沉降或其他潛在損害，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

除另有註明外，吾等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、規劃審批、土地規劃、地役權、年期、樓宇竣工日期、開發計劃、物業鑒定、估用詳情、地盤面積、建築面積、年期相關事宜、租約以及所有其他相關事宜向吾等提供的資料。估值證書所載的尺寸、量度及面積乃根據吾等獲提供文件所載的資料而作出，故為約數及僅作參考之用。吾等並無核查計劃正本、開發商說明書及類似文件以作核證。

吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等提供的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，吾等已獲提供充分資料以達致知情意見，而吾等亦無理由懷疑有任何重大資料遭隱瞞。

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，吾等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、抵押、按揭或以其他方式處置物業，而毋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，吾等假設有關於物業已經交吉。

此外，吾等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部份出售可變現的金額。

概無安排或作出環境影響研究。吾等假設適用的國家、省份及地方環境法規及法律已獲全面遵守。此外，吾等假設已經或能夠就報告所涵蓋的任何用途從任何地方、省份或國家政府或私人實體或組織獲得或重續一切必要的牌照、批文或其他法律或行政權限。

吾等亦假設全部適用地區規劃及用途法規與限制已經獲遵守，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，吾等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。

吾等的報告並無就任何估物業權益的任何抵押、按揭或結欠款項，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，吾等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。

吾等已進一步假設物業於估值日期並未轉讓或涉及任何爭訟性或非爭訟性糾紛。吾等亦已假設該物業於吾等視察的日期至估值日期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示。吾等的估值概述於下文，隨函附上估值證書。

此致

中國
廣東省廣州市
番禺區南大路250號
信基城會所一樓
信基沙溪集團股份有限公司

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

[編纂]

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)及澳大利亞房地產協會會員。此外，彼亦是在測量師註冊管理局註冊的註冊專業測量師(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)物業估值方面擁有逾10年經驗。

附錄三

物業估值報告

物業主要參數概要

物業參 考編號	物業名稱	物業概述	省份/ 直轄市	於		參考價值 (就不可於 市場上自由 轉讓的 物業而言) (人民幣)	參考價值 (就不可於 市場上自由 轉讓且並無 相關建設 許可及建設 驗收的 物業而言) (人民幣)	估值參數
				二零一九年 八月 三十一日 現況下的 市值 (人民幣)	本集團於 二零一九年 八月 三十一日 應佔市值 (人民幣)			
總計：				<u>1,468,470,000</u>	<u>1,468,470,000</u>	<u>1,388,310,000</u>	<u>57,110,000</u>	
1	瀋陽信基沙溪酒店用品博覽城	該物業由本集團持有，主要轉租予多個獨立第三方。(請參閱估值證書編號1)	遼寧	518,600,000	518,600,000	—	—	市場可資比較價格(人民幣/平方米)： 8,000-15,000
2	瀋陽信基沙溪國際家居用品博覽中心	該物業由本集團持有，主要轉租予多個獨立第三方。(請參閱估值證書編號2)	遼寧	921,500,000	921,500,000	—	—	市場可資比較價格(人民幣/平方米)： 10,000-18,000
3	位於道義北大街57號的一幅工業用地	該物業由本集團持有，目前為空置。(請參閱估值證書編號3)	遼寧	4,640,000	4,640,000	—	—	市場可資比較土地價格(人民幣/平方米)： 365-440
4	位於道義北大街59號的一幅工業用地及臨時構築物	該物業由本集團持有，臨時構築物的部分出租予多個獨立第三方，其餘的部分為空置。(請參閱估值證書編號4)	遼寧	23,730,000	23,730,000	—	—	市場可資比較土地價格(人民幣/平方米)： 320-390

附錄三

物業估值報告

物業參考編號	物業名稱	物業概述	省份／直轄市	於二零一九年八月三十一日現況下的市值 (人民幣)	本集團於二零一九年八月三十一日應佔市值 (人民幣)	參考價值 (就不可於市場上自由轉讓的物業而言) (人民幣)	參考價值 (就不可於市場上自由轉讓且並無相關建設許可及建設驗收的物業而言) (人民幣)	估值參數
5	信基沙溪酒店用品博覽城	該物業由本集團租賃，主要出租予多個獨立第三方。(請參閱估值證書編號5)	廣東	—	—	1,024,820,000	57,110,000	作倉儲用途物業的市場可資比較月租金(人民幣/平方米)：25-35 作商舖用途物業的市場可資比較月租金(人民幣/平方米)： 170-210資本化率：8%
6	信基豪泰酒店用品城	該物業由本集團租賃，主要出租予多個獨立第三方。(請參閱估值證書編號6)	廣東	—	—	337,110,000	—	作倉儲用途物業的市場可資比較月租金(人民幣/平方米)：25-35 作商舖用途物業的市場可資比較月租金(人民幣/平方米)：50-85 資本化率：8%
7	信基大石家私城	該物業由本集團租賃，主要出租予多個獨立第三方。(請參閱估值證書編號7)	廣東	—	—	26,380,000	—	作倉儲用途物業的市場可資比較月租金(人民幣/平方米)：20-30 作商舖用途物業的市場可資比較月租金(人民幣/平方米)：60-80 資本化率：6%
8	信基城會所1至3樓的一部分	該物業由本集團租賃及佔用作辦公用途。(請參閱估值證書編號8)	廣東	—	—	—	—	—

估值概要

第一類 — 貴集團於中國持作投資的物業權益

編號	物業	於二零一九年	貴集團	貴集團
		於二零一九年		於二零一九年
		八月三十一日	應佔權益	八月三十一日
		現況下的市值		應佔市值
		人民幣元		人民幣元
1.	位於中國遼寧省 瀋陽市瀋北新區 道義北大街59-1號 的瀋陽信基沙溪酒店用品博覽城	518,600,000	100%	518,600,000
2.	位於中國遼寧省 瀋陽市瀋北新區 道義北大街57-1號 的瀋陽信基沙溪國際家居用品 博覽中心	921,500,000	100%	921,500,000
		<hr/>		<hr/>
		小計：	100%	1,440,100,000
		1,440,100,000		1,440,100,000

附錄三

物業估值報告

第二類一 貴集團於中國持作未來發展的物業權益

編號	物業	於二零一九年	貴集團應佔權益	貴集團
		於二零一九年 八月三十一日 現況下的市值 人民幣元		於二零一九年 八月三十一日 應佔市值 人民幣元
3.	位於中國遼寧省 瀋陽市瀋北新區 道義北大街57號 的一幅工業用地	4,640,000	100%	4,640,000
4.	位於中國遼寧省 瀋陽市瀋北新區 道義北大街59號 的一幅工業用地及臨時構築物	23,730,000	100%	23,730,000
		小計：		
		28,370,000	100%	28,370,000

附錄三

物業估值報告

第三類一 貴集團於中國租賃的物業權益

編號	物業	於二零一九年 八月三十一日 現況下的市值		貴集團應佔權益	貴集團 於二零一九年 八月三十一日 應佔市值	
		人民幣元			人民幣元	
5.	位於中國廣東省 廣州市番禺區 洛浦街沙溪大道11號 的信基沙溪酒店用品博覽城	無商業價值		100%	無商業價值	
6.	位於中國廣東省 廣州市番禺區 洛浦街上滘村迎賓路北側的 信基豪泰酒店用品城	無商業價值		100%	無商業價值	
7.	位於中國廣東省 廣州市番禺區 大石街105國道 的信基大石傢俬城	無商業價值		100%	無商業價值	

附錄三

物業估值報告

編號	物業	於二零一九年 八月三十一日		貴集團
		現況下的市值 人民幣元	貴集團應佔權益	於二零一九年 八月三十一日 應佔市值 人民幣元
8.	位於中國廣東省 廣州市番禺區 大石街南大路250號 信基城會所1至3樓的一部分	無商業價值	100%	無商業價值
		小計：	無商業價值	100%
		總計：	<u>1,468,470,000</u>	<u>1,468,470,000</u>

估值證書

第一類 — 貴集團於中國持作投資的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	貴集團於二零一九年 八月三十一日 應佔市值 人民幣元																					
1.	位於中國遼寧省 瀋陽市瀋北新區道 義北大街59-1號的 瀋陽信基沙溪酒店 用品博覽城	<p>該物業包括一幅總地盤面積約71,431.00平方米的土地及一幢5層高於二零一五年竣工的商業樓宇，配備9對自動扶梯、4部客梯及3部貨梯。</p> <p>根據房屋所有權證，該樓宇的總建築面積約為88,416.03平方米，及據 貴公司告知，該樓宇的總可出租面積約為48,933.43平方米。詳情如下：</p> <table><thead><tr><th>樓層</th><th>建築 面積 (平方米)</th><th>可出租 面積 (平方米)</th></tr></thead><tbody><tr><td>B1</td><td>20,400.00</td><td>10,200.00</td></tr><tr><td>1</td><td>17,284.10</td><td>8,643.90</td></tr><tr><td>2</td><td>16,470.09</td><td>9,272.99</td></tr><tr><td>3</td><td>17,147.13</td><td>10,525.76</td></tr><tr><td>4</td><td>17,114.71</td><td>10,290.78</td></tr><tr><td>總計：</td><td><u>88,416.03</u></td><td><u>48,933.43</u></td></tr></tbody></table>	樓層	建築 面積 (平方米)	可出租 面積 (平方米)	B1	20,400.00	10,200.00	1	17,284.10	8,643.90	2	16,470.09	9,272.99	3	17,147.13	10,525.76	4	17,114.71	10,290.78	總計：	<u>88,416.03</u>	<u>48,933.43</u>	<p>該物業的部分可出租面積約為25,907.03平方米，主要轉租予多個獨立第三方作商業用途，該物業的部分可出租面積(地庫1樓)約為10,200.00平方米尚在規劃中，其餘的部分可出租面積約為12,826.40平方米為空置。</p>	518,600,000 (貴公司應佔100% 權益：518,600,000)
樓層	建築 面積 (平方米)	可出租 面積 (平方米)																							
B1	20,400.00	10,200.00																							
1	17,284.10	8,643.90																							
2	16,470.09	9,272.99																							
3	17,147.13	10,525.76																							
4	17,114.71	10,290.78																							
總計：	<u>88,416.03</u>	<u>48,933.43</u>																							
		<p>該物業位於瀋陽市，臨近瀋陽方特歡樂世界，距瀋陽火車北站約20公里，距瀋陽桃仙國際機場42公里。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，為期約40年，於二零五一年四月五日屆滿，作商業用途。</p>																							

附註：

1. 根據日期為二零一一年六月十六日的國有土地使用權證 — 瀋北國用(2011)第118號，總地盤面積約71,431.00平方米的土地已授予 貴公司全資附屬公司瀋陽信基房地產開發有限公司(前稱瀋陽信基實業有限公司)，於二零一一年四月五日屆滿，作商業用途。
2. 根據日期為二零一四年九月二十六日的房屋所有權證 — 瀋房權證中心字第N060630515號，總建築面積約88,416.03平方米的樓宇已授予瀋陽信基房地產開發有限公司，作商業用途。
3. 根據瀋陽信基實業有限公司與 貴公司全資附屬公司瀋陽沙溪國際酒店用品博覽中心有限公司訂立的租賃協議，總建築面積約88,416.03平方米的樓宇已訂約出讓，自二零一九年三月一日起至二零二四年二月二十九日屆滿，每月總租金為人民幣442,080元，並允許瀋陽沙溪國際酒店用品博覽中心有限公司將該物業轉租。
4. 根據多份轉租協議，該物業總可出租面積約25,907.03平方米的部分主要出租予多個獨立第三方，年期各異，最遲屆滿日期為二零二二年七月三十一日，每月總租金約為人民幣1,029,000元，主要作商業用途。
5. 誠如 貴公司的中國法律顧問所告知，其中載有以下資料：
 - 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. 該物業可由 貴公司合法佔用、使用、出租、轉讓、按揭或出售，須受相關中國法律限制所約束；
 - c. 土地使用權及樓宇已被抵押；及
 - d. 附註3所提及租賃協議有效、合法及具約束力。
6. 主要證書／許可證概要列示如下：
 - a. 國有土地使用權證 有
 - b. 房屋所有權證 有
7. 在吾等的估值中，吾等已參考與該物業具可比較特徵的若干商業發展的部分成交參考價格。吾等已採納不同樓層之每平方米可出租面積人民幣8,000元至人民幣15,000元的單位價格範圍。吾等假設的單位價格與上述參考價格相符。已對該等參考價格的單位價格作適當調整，以反映在達致主要假設時所考慮的包括(但不限於)時間、地點及規模在內等因素。
8. 據 貴公司確認，並無重大環境及規劃問題。

估值證書

貴集團於二零一九年
八月三十一日
應佔市值
人民幣元

編號	物業	概況及年期	估用詳情	
2.	位於中國遼寧省 瀋陽市瀋北新區 道義北大街57-1號 的瀋陽信基沙溪 國際家居用品 博覽中心	該物業包括一幅總地盤面積 約43,973.00平方米的土地及 一幢5層高於二零一五年竣 工的商業樓宇，配備16對自 動扶梯、4部客梯及4部貨梯。	該物業的部分可出租面 積約為50,495.22平方米主 要轉租予多個獨立第三 方作商業用途，其餘的部 分可出租面積約為 12,867.14平方米為空置。	921,500,000 (貴公司應佔100% 權益：921,500,000)

根據房屋所有權證，該樓宇
的總建築面積約為114,911.16
平方米，及據 貴公司告知，
該樓宇的總可出租面積約為
63,362.36平方米。詳情如下：

樓層	建築 面積 (平方米)	可出租 面積 (平方米)
B1	24,454.00	14,672.40
1	26,192.00	14,405.60
2	26,537.00	14,064.61
3	26,537.00	14,064.61
4	11,191.16	6,155.14
總計：	<u>114,911.16</u>	<u>63,362.36</u>

該物業位於瀋陽市，臨近瀋
陽方特歡樂世界，距瀋陽火
車北站約20公里，距瀋陽桃
仙國際機場42公里。

該物業已獲授土地使用權，
為期約40年，於二零四九年
十月十九日屆滿，作商業用
途。

附註：

1. 根據日期為二零一六年三月二十二日的國有土地使用權證—瀋北國用(2016)第0019號，總地盤面積約43,973.00平方米的土地已授予 貴公司全資附屬公司瀋陽信基房地產開發有限公司(前稱瀋陽信基實業有限公司)，於二零四九年十月十九日屆滿，作商業用途。
2. 根據日期為二零一五年六月五日的房屋所有權證—瀋房權證中心字第N060712502號，總建築面積約114,911.16平方米的樓宇已授予瀋陽信基房地產開發有限公司，作商業用途。
3. 根據瀋陽信基實業有限公司與 貴公司全資附屬公司瀋陽沙溪國際酒店用品博覽中心有限公司訂立的租賃協議，總建築面積約114,611.16平方米的樓宇已訂約出讓，自二零一九年三月一日起至二零二四年二月二十九日屆滿，每月總租金為人民幣574,555.8元，並允許瀋陽沙溪國際家居用品博覽中心有限公司將該物業轉租予其他第三方。
4. 根據多份轉租協議，該物業總可出租面積約50,495.22平方米的部分主要出租予多個獨立第三方，年期各異，最遲屆滿日期為二零二三年二月二十八日，每月總租金約為人民幣2,093,000元，主要作商業用途。
5. 誠如 貴公司的中國法律顧問所告知，其中載有以下資料：
 - 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. 該物業可由 貴公司合法佔用、使用、出租、轉讓、按揭或出售，須受相關中國法律限制所約束；
 - c. 土地使用權及樓宇已被抵押；及
 - d. 附註3所提及租賃協議有效、合法及具約束力。
6. 主要證書／許可證概要列示如下：
 - a. 國有土地使用權證 有
 - b. 房屋所有權證 有
7. 在吾等的估值中，吾等已參考與該物業具可比較特徵的若干商業發展的部分成交參考價格。吾等已採納不同樓層之每平方米可出租面積人民幣10,000元至人民幣18,000元的單位價格範圍。吾等假設的單位價格與上述參考價格相符。已對該等參考價格的單位價格作適當調整，以反映在達致主要假設時所考慮的包括(但不限於)時間、地點及規模在內等因素。
8. 據 貴公司確認，並無重大環境及規劃問題。

估值證書

第二類 — 貴集團於中國持作未來發展的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	貴集團於二零一九年 八月三十一日	
				應佔市值	人民幣元
3.	位於中國 遼寧省瀋陽市 瀋北新區道 義北大街57號的 一幅工業用地	該物業包括一幅地盤面積約 11,492.00平方米的土地。 該物業位於瀋陽市，臨近瀋 陽方特歡樂世界，距瀋陽火 車北站約20公里，距瀋陽桃 仙國際機場42公里。 該物業已獲授土地使用權， 於二零一一年九月八日屆 滿，作工業用途。	該物業於估值日期為空 置。	4,640,000	(貴公司應佔100% 權益：4,640,000)

附註：

1. 根據日期為二零一一年九月九日的國有土地使用權出讓合同 — 第2101132011A0087號，一幅地盤面積約11,492.00平方米土地的土地使用權已授予 貴公司全資附屬公司瀋陽信基房地產開發有限公司(前稱瀋陽信基實業有限公司)，土地使用權為期50年，作工業用途，總地價約為人民幣4,332,484元。

根據上述國有土地使用權出讓合同的披露，該物業須遵守以下重大發展條件：

地盤面積：	11,492.00平方米
容積率：	≥1
建築密度：	≥35%
綠化覆蓋率：	≤15%

2. 根據日期為二零一二年九月十九日的國有土地使用權證 — 瀋北國用(2012)第138號，總地盤面積約11,492.00平方米的土地已歸屬於瀋陽信基房地產開發有限公司，為期約50年，作工業用途。

3. 誠如 貴公司的中國法律顧問所告知，其中載有以下資料：
 - a. 貴公司已合法取得該物業的土地使用權；
 - b. 該物業可由 貴公司合法佔用、使用、出租、轉讓、按揭或出售，須受相關中國法律限制所約束；及
 - c. 據瀋陽市規劃和國土資源局瀋北分局確認，直至確認日期， 貴公司不會因延遲開展該物業建築工程而須繳納閒置土地費／或遭充公土地。
4. 在吾等的估值中，吾等已參考若干項於標的及附近發展的可比較土地交易參考價格。吾等已採納每平方米人民幣365元至人民幣440元的單位價格範圍。吾等假設的單位價格與上述參考價格相符。已對該等參考價格的單位價格作適當調整，以反映在達致主要假設時所考慮的包括(但不限於)時間、地點及規模在內等因素。
5. 主要證書／許可證概要列示如下：
 - a. 國有土地使用權證 有
 - b. 房屋所有權證 不適用
 - c. 建設用地規劃許可證 不適用
 - d. 建築工程規劃許可證 不適用
 - e. 建築工程施工許可證 不適用
6. 據 貴公司確認，並無重大環境及規劃問題。

估值證書

				貴集團於二零一九年 八月三十一日 應佔市值 人民幣元
編號	物業	概況及年期	佔用詳情	
4.	位於中國 遼寧省瀋陽市 瀋北新區 道義北大街59號 的一幅工業用地及 臨時構築物	該物業包括一幅地盤面積約 67,422.00平方米的土地及 上建臨時興建構築物總建築 面積約5,380.26平方米。 該物業位於瀋陽市，臨近瀋 陽方特歡樂世界，距瀋陽火 車北站約20公里，距瀋陽桃 仙國際機場42公里。 該物業已獲授土地使用權， 於二零一一年九月七日屆 滿，作工業用途。	該臨時構築物的部分建 築面積約2,672.22平方米 出租予多個獨立第三方， 其餘的部分為空置。	23,730,000 (貴公司應佔100% 權益：23,730,000)

附註：

1. 根據日期為二零一一年九月九日的國有土地使用權出讓合同 — 第2101132011A0086號，一幅地盤面積約67,422.00平方米土地的土地使用權已授予 貴公司全資附屬公司瀋陽信基房地產開發有限公司(前稱瀋陽信基實業有限公司)，土地使用權為期50年，作工業用途，總地價約為人民幣22,114,416元。

根據上述國有土地使用權出讓合同的披露，該物業須遵守以下重大發展條件：

地盤面積：	67,422.00平方米
容積率：	≥1
建築密度：	≥35%
綠化覆蓋率：	≤15%

2. 根據日期為二零一二年九月十九日的國有土地使用權證 — 瀋北國用(2012)第139號，總地盤面積約67,422.00平方米的土地已歸屬於瀋陽信基房地產開發有限公司，為期約50年，作工業用途。

3. 誠如 貴公司的中國法律顧問所告知，其中載有以下資料：
 - a. 貴公司已合法取得該物業的土地使用權；
 - b. 該物業可由 貴公司合法佔用、使用、出租、轉讓、按揭或出售，須受相關中國法律限制所約束；
 - c. 據瀋陽市規劃和國土資源局瀋北分局確認，直至確認日期， 貴公司不會因延遲開展該物業建築工程而須繳納閒置土地費／或遭充公土地；及
 - d. 據瀋陽市規劃和國土資源局瀋北分局及瀋陽市瀋北新區城市管理和行政執法局確認， 貴公司不會因未經授權之臨時構築物而須受行政處罰。
4. 由於該物業尚未取得有效的所有權證及批文，故在進行估值時，吾等尚未賦予市值／參考值至總建築面積5,380.26平方米的臨時構築物。
5. 在吾等的估值中，吾等已參考若干項於標的及附近發展的可比較土地交易參考價格。吾等已採納每平方米人民幣320元至人民幣390元的單位價格範圍。吾等假設的單位價格與上述參考價格相符。已對該等參考價格的單位價格作適當調整，以反映在達致主要假設時所考慮的包括(但不限於)時間、地點及規模在內等因素。
6. 主要證書／許可證概要列示如下：
 - a. 國有土地使用權證 有
 - b. 房屋所有權證 不適用
 - c. 建設用地規劃許可證 不適用
 - d. 建築工程規劃許可證 不適用
 - e. 建築工程施工許可證 不適用
7. 據 貴公司確認，並無重大環境及規劃問題。

估值證書

第三類 — 貴集團於中國租賃的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	貴集團於二零一九年 八月三十一日 應佔市值 人民幣元
5.	位於中國廣東省 廣州市番禺區 洛浦街沙溪大道 11號的信基沙溪 酒店用品博覽城	<p>該物業包括兩幅總地盤面積約117,719.50平方米的租賃土地(請參閱附註1)及多幢建於其上於二零零三年至二零一八年竣工的樓宇。</p> <p>該等樓宇的總可出租面積約為62,124.08平方米。</p> <p>該物業位於廣州市，臨近廣州漁人碼頭，距廣州火車南站約14公里，距廣州白雲國際機場46公里。</p> <p>兩幅土地出租予 貴公司全資附屬公司廣州市番禺沙溪日用工業品商業城有限公司(前稱廣州沙溪國際酒店用品城有限公司)，分別自二零零二年一月一日起至二零三一年十二月三十一日屆滿及自二零零二年七月一日起至二零二二年六月三十日屆滿。</p>	<p>該物業的部分可出租面積約61,789.32平方米主要出租予多個獨立第三方作商業用途，其餘的部分可出租面積約334.76平方米為空置。</p>	<p>無商業價值 (貴公司應佔100% 權益：無商業價值)</p>

附錄三

物業估值報告

附註：

1. 根據兩份土地使用權租賃協議及一份補充協議，總地盤面積約117,719.50平方米的兩幅土地的土地使用權已作商業及/或倉儲用途。詳情載列如下：

編號	出租人	承租人	租期	年租	地盤面積 (平方米)
i	番禺區大石鎮沙溪村經濟合作社	番禺區信基房地產發展有限公司(前承租人)。根據日期為二零三年十一月四日的補充協議，租賃權已出讓予廣州市番禺沙溪日用工業品商業城有限公司	自二零零二年一月一日起至二零三一年十二月三十一日屆滿	人民幣4,041,108元，每下一年度增加5%	112,253.00
ii	廣東番禺大橋有限公司	廣州市番禺沙溪日用工業品商業城有限公司	自二零零二年七月一日起至二零二二年六月三十日屆滿	人民幣229,596元，每下一年度增加5%	5,466.50

2. 根據多份租賃協議，該物業總可出租面積約61,789.32平方米的部分主要出租予多個獨立第三方，年期各異，最遲屆滿日期為二零二三年七月三十一日，每月總租金約為人民幣11,646,000元，主要作商業用途。
3. 根據 貴公司所提供的測量報告，該物業的總建築面積約為62,222.59平方米。
4. 誠如 貴公司的中國法律顧問所告知，其中載有以下資料：
 - a. 相關建設工程規劃許可證、建築工程消防驗收意見書及竣工驗收備案經已取得並進行消防安全檢查，故未能取得相關房屋所有權證不會使相關房產用途及租賃失效；及
 - b. 採用廣東省自然資源廳自然資源開發利用處對現時《中華人民共和國土地管理法》的詮釋，附註1所提及的租賃協議並無遭現行《中華人民共和國土地管理法》禁止，有關租賃的合法性及有效性不應受影響，且應視為合法及有效。
5. 由於該物業不可於市場上自由轉讓，故於進行估值時，吾等並無賦予任何商業價值至總可出租面積約59,137.1平方米之部分物業。假設該物業可在市場上自由轉讓，吾等認為該物業於估值日期的估計價值為人民幣1,024,820,000元，以供參考。

6. 由於該物業不可於市場上自由轉讓以及沒有有關建設許可及建設驗收，故於進行估值時，吾等並無賦予任何商業價值至總可出租面積約2,986.98平方米之部分物業。假設該物業可在市場上自由轉讓並已取得建設許可及建設驗收，吾等認為沒有建設批文及建設接納書的該物業於估值日期的估計價值為人民幣57,110,000元，以供參考。
7. 在吾等的估值中，吾等已參考若干租金資料，並詢問該地段類似物業可出租面積的租金介乎每月每平方米人民幣25元至人民幣35元用作倉儲用途及可出租面積的租金介乎每月每平方米人民幣170元至人民幣210元用作商鋪用途。吾等所假設的資本化率為8%，與該地區物業行業7%至9%的資本化率相符。
8. 據 貴公司確認，並無重大環境及規劃問題。

估值證書

貴集團於二零一九年
八月三十一日
應佔市值
人民幣元

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	
6.	位於中國廣東省 廣州市番禺區 洛浦街上滘村 迎賓路北側的 信基豪泰酒店 用品城	<p>該物業包括一幅總地盤面積約100,438.00平方米的租賃土地(請參閱附註1)及多幢建於其上於二零零七年竣工的樓宇。</p> <p>該等樓宇的總可出租面積約為70,845.28平方米。</p> <p>該物業位於廣州市，臨近廣州漁人碼頭，距廣州火車南站約14公里，距廣州白雲國際機場46公里。</p> <p>該土地出租予 貴公司全資附屬公司廣州萬華房地產經營有限公司(前稱廣州萬華酒店用品城有限公司)，自二零零六年六月一日起至二零二六年五月三十一日屆滿。</p>	該物業主要出租予多個獨立第三方作商業用途。	無商業價值 (貴公司應佔100% 權益：無商業價值)

附註：

1. 根據番禺區大石鎮上激村經濟合作社與廣州萬華房地產經營有限公司所訂立日期為二零零四年十一月十一日的1份土地使用權租賃協議及日期分別為二零零七年九月二十八日、二零一零年六月十五日及二零一零年八月二十六日的5份補充協議，一幅總地盤面積約100,438.00平方米的土地已訂約出讓，自二零零六年六月一日起至二零二六年五月三十一日屆滿，每月總租金為人民幣281,226元，每下一年度增加5%。
2. 根據多份租賃協議，總可出租面積約為70,845.28平方米的該物業主要出租予多個獨立第三方，年期各異，最遲屆滿日期為二零二六年五月三十一日，每月總租金約為人民幣5,130,000元，主要作商業用途。
3. 根據 貴公司所提供的測量報告，該物業的總建築面積約為72,636.09平方米。
4. 誠如 貴公司的中國法律顧問所告知，其中載有以下資料：
 - a. 相關建設工程規劃許可證、建築工程消防驗收意見書及竣工驗收備案經已取得並進行消防安全檢查，故未能取得相關房屋所有權證不會使相關房產用途及租賃失效；及
 - b. 採用廣東省自然資源廳自然資源開發利用處對現時《中華人民共和國土地管理法》的詮釋，附註1所提及的租賃協議並無遭現時《中華人民共和國土地管理法》禁止，有關租賃的合法性及有效性不應受影響，且應視為合法及有效。
5. 由於該物業不可於市場上自由轉讓，故於進行估值時，吾等並無賦予其任何商業價值。假設該物業可在市場上自由轉讓，吾等認為該物業於估值日期的估計價值為人民幣337,110,000元，以供參考。
6. 在吾等的估值中，吾等已參考若干租金資料，並詢問該地段類似物業可出租面積的租金介乎每月每平方米人民幣25元至人民幣35元用作倉儲用途及可出租面積的租金介乎每月每平方米人民幣50元至人民幣85元用作商舖用途。吾等所假設的資本化率為8%，與該地區物業行業7%至9%的資本化率相符。
7. 據 貴公司確認，並無重大環境及規劃問題。

估值證書

貴集團於二零一九年
八月三十一日
應佔市值
人民幣元

編號	物業	概況及年期	估用詳情	應佔市值 人民幣元
7.	位於中國廣東省 廣州市番禺區 大石街105國道 的信基大石家私城	該等樓宇的總可出租面積約 為24,779.16平方米。 該物業位於廣州市，臨近長 隆野生動物世界，距廣州火 車南站約9公里，距廣州白 雲國際機場46公里。 該物業出租予 貴公司全資 附屬公司廣東信基家居有限 公司，自二零一八年十二月 一日起至二零二一年十一月 三十日屆滿。	該物業主要轉租予多個 獨立第三方作商業用途。	無商業價值 (貴公司應佔100% 權益：無商業價值)

附註：

1. 根據廣州市番禺信基房產發展有限公司(貴公司的關連人士)與廣東信基家居有限公司所訂立的日期為二零一八年十二月一日的租賃協議，總可出租面積約24,893.95平方米的樓宇(請參考附註3)已租予廣東信基家居有限公司，自二零一八年十二月一日起至二零二一年十一月三十日屆滿，每月總租金為人民幣460,181元，每下一年度增加5%。
2. 根據多份分租協議，總可出租面積約24,576.16平方米的該物業出租予多個獨立第三方，年期各異，最遲屆滿日期為二零二三年七月三十一日，每月總租金約為人民幣965,000元，主要作商業用途。
3. 可出租面積由24,893.95平方米減至24,779.16平方米，因租戶、當地機關與 貴集團協定將約114.79平方米改裝成樓宇消防出口區部分。
4. 誠如 貴公司的中國法律顧問所告知，其中載有以下資料：
 - a. 附註1所提及租賃協議的效力，不會受沒有住房租賃登記影響，然而，租賃協議所指的可出租面積約1,720.00平方米的物業部分，可能因尚未取得建設許可及建設驗收而無效。
5. 由於該物業不可於市場上自由轉讓，故於進行估值時，吾等並無賦予其任何商業價值。假設該物業可在市場上自由轉讓，吾等認為該物業於估值日期有關上述租賃期的估計價值為人民幣26,380,000元，以供參考。
6. 在吾等的估值中，吾等已參考若干租金資料，並詢問該地段類似物業可出租面積的租金介乎每月每平方米人民幣20元至人民幣30元用作倉儲用途及可出租面積的租金介乎每月每平方米人民幣60元至人民幣80元用作商鋪用途。吾等所假設的資本化率為6%，與該地區物業行業5%至7%的資本化率相符。
7. 據 貴公司確認，並無重大環境及規劃問題。

估值證書

貴集團於二零一九年
八月三十一日
應佔市值
人民幣元

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	
8.	位於中國廣東省廣州市番禺區大石街南大路250號信基城會所1至3樓的一部分	該樓宇的總可出租面積約為712.53平方米。 該物業位於廣州市，臨近廣州漁人碼頭，距廣州火車南站約14公里，距廣州白雲國際機場46公里。 該物業出租予 貴公司全資附屬公司廣州沙溪國際酒店用品城有限公司，自二零一九年一月一日起至二零二一年十二月三十一日屆滿。	該物業由 貴集團佔用作辦公用途。	無商業價值 (貴公司應佔100%權益：無商業價值)

附註：

1. 根據廣州市信基置業房地產開發有限公司(貴公司關聯人士)與廣州沙溪國際酒店用品城有限公司所訂立的日期為二零一九年一月一日的租賃協議，總可出租面積約712.53平方米的樓宇已訂約出讓，自二零一九年一月一日至二零二一年十二月三十一日屆滿，每月總租金為人民幣28,501.20元，每下一年度增加5%。
2. 誠如 貴公司的中國法律顧問所告知，其中載有以下資料：
 - a. 附註1所提及租賃協議有效、合法及具約束力。
3. 據 貴公司確認，並無重大環境及規劃問題。