

本申請版本為草擬本，其所載資料並不完整及可作更改，以及閱讀有關資料時，必須一併細閱本文件首頁上「警告」一節。

---

## 附錄三

## 物業估值

---

以下為自獨立物業估值師滙鋒評估有限公司接獲就對本集團所擁有物業於2019年7月31日之市值的意見而編製之函件、估值概要及物業估值報告全文，以供載入本文件。



香港灣仔  
告士打道151號  
資本中心7樓702室  
www.peakval.com  
電話 (852) 2187 2238  
傳真 (852) 2187 2239

敬啟者：

茲遵照捷隆控股有限公司（「貴公司」）向吾等作出之指示，對本公司及其附屬公司（統稱「貴集團」）在香港特別行政區（「香港」）及中華人民共和國（「中國」）擁有的物業進行估值，吾等確認曾進行視察及作出有關查詢，並取得吾等認為必要的有關其他資料，以就該等物業於2019年7月31日（「估值日期」）的市值向閣下提供吾等之意見。

本函件（構成估值報告之一部份）識別所估值的物業、闡明吾等估值所用基準及方法，並載列吾等於估值過程中所作的假設及業權查冊以及有關限制條件。

吾等的估值乃吾等對市值的意見，所謂市值界定為「資產或債務經適當市場推銷後，由自願買方與自願賣方在知情、審慎及不受脅迫的情況下於估值日期進行公平交易的估計金額」。

在對 貴集團分別在香港及中國持作自用的第1、2、3及4項物業進行估值時，我們已採用透過參考相關市場上可獲得之可資比較銷售憑證的直接比較法，或於適當時採用投資法，乃經計及目前租金及各項物業的潛在複歸收入。

在對 貴集團在中國持作自用的第5項物業進行估值時，鑑於所建樓宇及構築物之性質使然，現時並無可供識別的可資比較市場交易，故該等物業未能透過與公開市場交易比較進行估值。因此，吾等採用折舊重置成本（「折舊重置成本」）法，以達致該等物業的價值。折舊重置成本法乃基於採用直接比較法對該等物業中的土地在現有用途下市值的估計，以及根據區內同類樓宇及構築物現時的建築成本將該等所評估樓宇及構築物重建或重置至全新狀況的成本，並扣減因結構、功能或經濟原因引致的累計折舊（以可見狀況或陳舊現況為證）。在缺乏以可資比較銷售個案為基礎的已知市場情況下，折舊重置成本法一般可就物業價值提供最為可靠的指標。

我們已將 貴集團擁有的物業分為以下類別：

第一類 — 貴集團在香港持作自用的物業

第二類 — 貴集團在中國持作自用的物業

吾等在對該等物業進行估值時，乃個別考慮各項物業。吾等並無計及該等物業售予某單獨方時的折扣，亦無考慮倘若該等物業同時整批發售時其價值所受的影響。

吾等進行估值時，乃假設業主按其現況於公開市場出售該等物業，並無憑藉可能影響該等物業的價值之遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排而得益。吾等的估值假定並無任何形式之強迫出售情況。

## 附錄三

## 物業估值

吾等的估值並無考慮該等物業之任何抵押、按揭或所欠負的債項或完成出售時可能產生之任何開支或稅項。除另有說明者外，吾等假設該等物業概無附帶可能影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等就第1及2項物業向香港土地註冊處進行業權查冊。然而，吾等並無檢查文件正本以核實所有權或核實吾等所獲副本有否任何未顯示的租賃修訂。

吾等已獲 貴公司提供有關位於中國的第3、4及5項物業之業權文件副本。吾等並無查證有關文件的正本以核證擁有權及確定是否存在並無顯示於交予吾等的副本中之任何修訂。於吾等的估值過程中，吾等已依賴 貴公司就該等物業的業權提供之意見以及 貴集團有關中國法律的法律顧問上海市錦天城律師事務所（「**中國法律顧問**」）就該等物業的業權提出之法律意見。

該等物業由Tony M. W. Cheng先生及Henry Tsang於2018年11月期間視察，Tony M. W. Cheng先生及Henry Tsang為本公司經理，彼等分別於香港及中國物業視察方面擁有逾10年經驗及2年估值經驗。吾等已視察該等物業的外部及（在可行情況下）視察其內部。在視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損毀。然而，吾等並無進行結構測量，故未能呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他損壞。吾等並無對任何服務設施進行檢測。

吾等並無進行實地量度，以證實該等物業的地盤及建築面積乃屬正確，惟假設呈交予吾等的文件及建築平面圖所示之地盤及建築面積乃屬正確。隨附估值報告所載的尺寸、量度及面積乃根據提供予吾等的文件所載資料得出，故此僅為約數。

吾等在很大程度上倚賴 貴集團提供的資料，並已信納有關下列事項的意見：規劃批准、法定通告、地役權、年期、佔用詳情、地盤及建築面積及有關該等物業的所有其他相關資料。

吾等並無理由懷疑 貴集團提供予吾等的資料之真實性及準確性。吾等亦獲 貴集團告知，所提供的資料並無遺漏任何重大事項。吾等認為吾等已獲提供足夠資料達致知情見解，且吾等並無理由懷疑有任何重大資料遭隱瞞。 貴集團管理層已審閱及確認本報告的事實內容，並已同意本報告的任何限制條件。

本申請版本為草擬本，其所載資料並不完整及可作更改，以及閱讀有關資料時，必須一併細閱本文件首頁上「警告」一節。

## 附錄三

## 物業估值

在對該等物業進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第5章及第12應用指引、香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值標準2017及國際估值準則委員會刊發的國際評估準則2017年版所載的所有規定以及公認估值程序及慣例。

除另有說明者外，我們的物業估值報告所呈列的貨幣金額均以港元列示。吾等在估值中採納的匯率約為人民幣1元兌1.136港元，與估值日期之適用匯率相若。

吾等謹此確認，吾等與 貴集團、該等物業或本報告呈報的價值概無重大關連或關係，且吾等能夠提供客觀及公平的估值意見。

隨函附奉吾等的估值概要及物業估值報告。

此致

香港  
九龍  
長沙灣  
青山道483A號  
卓匯中心31樓  
捷隆控股有限公司  
董事會台照

代表  
鋒評估有限公司  
董事  
龔仲禮

*MRICS, MHKIS, RPS (G.P.), MCIREA,*

*RICS註冊估值師謹啟*

謹啟

附註：龔仲禮先生乃英國皇家特許測量師學會註冊估值師及註冊專業測量師，於香港及中國物業估值方面擁有逾20年經驗。

---

附錄三

物業估值

---

估值概要

於2019年7月31日  
現況下的資本值

物業

第一類 — 貴集團在香港持作自用的物業

|     |   |                            |
|-----|---|----------------------------|
| 1   | 香港<br>九龍<br>長沙灣<br>青山道483A號<br>卓匯中心<br>31樓單位    | 81,100,000港元               |
| 2   | 香港<br>九龍<br>長沙灣<br>青山道483A號<br>卓匯中心<br>9樓P49號車位 | 1,200,000港元                |
|     |   | <hr/>                      |
| 小計： |   | <u><u>82,300,000港元</u></u> |

第二類 — 貴集團在中國持作自用的物業

|   |   |              |
|---|---|--------------|
| 3 | 中國<br>上海市<br>徐匯區<br>宜山路515號<br>環線廣場<br>第2座<br>5樓5A至5C室及5E至5H室 | 18,400,000港元 |
|---|---|--------------|

估值概要

| 物業   | 於2019年7月31日<br>現況下的資本值   |
|--|--------------------------|
| 4 中國<br>上海市<br>徐匯區<br>宜山路515號<br>環線廣場<br>第2座<br>6樓6A至6H室 | 21,300,000港元             |
| 5 位於中國<br>河南省<br>許昌市<br>鄢陵縣<br>工業大道東側與科技大道南側<br>的工業綜合大樓  | 151,100,000港元            |
|  | <hr/>                    |
|  | 小計： <u>190,800,000港元</u> |
|  | 總計： <u>273,100,000港元</u> |

物業估值報告

第一類 — 貴集團在香港持作自用的物業

| 物業  | 概況及年期  | 估用詳情                | 於<br>2019年7月31日<br>現況下的資本值 |
|---|--|---------------------|----------------------------|
| 1 香港<br>九龍<br>長沙灣<br>青山道483A號<br>卓匯中心<br>31樓單位        | 卓匯中心為一幢於2010年左右落成的29層高辦公大樓，地下設有商鋪單位及入口大堂，1樓設有管理辦公室及電梯大堂，3樓至9樓為車位，12樓至35樓設有辦公室單位(不設4樓、14樓、24樓及34樓)。其位處九龍長沙灣區大南西街與廣祥街之間路段的青山公路南側。  | 於估值日期，由本集團自用作辦公室用途。 | 81,100,000港元               |
| 新九龍內地段第6242號<br>剩餘部分及其中不可分割<br>等份中的7,975/<br>167,915份 | 該物業包括卓匯中心31樓全層，建築面積約為5,961平方呎(553.79平方米)及實用面積約為4,177平方呎(388.05平方米)。<br><br>新九龍內地段第6242號乃根據換地條件編號UB12505持有，租期自1997年11月6日起計為期50年。<br><br>就物業應付的每年地租相當於該物業當時應課差餉租值的3%，惟須受換地條件編號12505的一般條件編號1所規限(NKIL 6242)。 |                     |                            |

附註：

- i) 根據於2019年8月28日進行的土地登記處查冊，物業乃受以下產權負擔所約束：
  - a) 物業的已登記擁有人為上海捷隆貿易有限公司，一間 貴公司的全資附屬公司，請參見日期為2012年5月21日編號為12061100620059的備忘錄，代價為39,992,600港元(PT.)。
  - b) 該物業須向香港上海滙豐銀行有限公司提供抵押以取得一般銀行融資的「所有金額」，請參見日期為2012年5月21日編號為12061100620064的備忘錄。
- ii) 根據日期為2016年12月的長沙灣分區計劃大綱核准圖編號S/K5/37，該物業劃為「其他指定用途(商貿2)」。
- iii) 在我們的估值中，我們已就物業採納約每平方呎13,600港元的平均市場單位率。

我們已參考鄰近的可比較銷售交易。市場可比較銷售為約每平方呎11,000港元至15,600港元。我們所採納的單位率經適當調整後與所述銷售交易一致。我們採用的每月租金經適當調整後與上述租金交易參考一致。我們已對該等可比較租金交易進行適當調整，以反映各項因素，包括但不限於樓層、景觀、時間及地點。

本申請版本為草擬本，其所載資料並不完整及可作更改，以及閱讀有關資料時，必須一併細閱本文件首頁上「警告」一節。

## 附錄三

## 物業估值

### 物業估值報告

| 物業  | 概況及年期   | 估用詳情   | 於<br>2019年7月31日現<br>況下的資本值 |
|---|---|--|----------------------------|
| 2 香港<br>九龍<br>長沙灣<br>青山道483A號<br>卓匯中心<br>9樓P49號車位 | 卓匯中心為一幢於2010年左右落成的29層高辦公大樓，地下設有商舖單位及入口大堂，1樓設有管理辦公室及電梯大堂，3樓至9樓為車位，12樓至35樓設有辦公室單位(不設4樓、14樓、24樓及34樓)。其位處九龍長沙灣區大南西街與廣祥街之間路段的青山公路南側。 | 於估值日期，該物業由本集團自用車位用途。   | 1,200,000港元                |
| 新九龍內地段第6242號剩餘部分及其中不可分割等份中的25/167,915份            | 該物業包括卓匯中心9樓的P49號車位。<br><br>新九龍內地段第6242號乃根據換地條件編號UB12505持有，租期自1997年11月6日起計為期50年。   | 就該物業應付的每年地租相當於該物業當時應課差餉租值的3%，惟須受換地條件編號12505的一般條件編號1所規限(NKIL 6242)。 |                            |

#### 附註：

- i) 根據於2019年8月28日進行的土地登記處查冊，物業乃受以下產權負擔所約束：
  - a) 物業的已登記擁有人為上海捷隆貿易有限公司，一間 貴公司的全資附屬公司，請參見日期為2012年5月21日編號為12061100620059的備忘錄，代價為39,992,600港元(PT.)。
  - b) 該物業須向香港上海滙豐銀行有限公司提供抵押以取得一般銀行融資的「所有金額」，請參見日期為2012年5月21日編號為12061100620064的備忘錄。
- ii) 根據日期為2016年12月的長沙灣分區計劃大綱核准圖編號S/K5/37，該物業劃為「其他指定用途(商貿2)」。
- iii) 在我們的估值中，我們採用的市場租金為該物業每月約3,500港元。該物業的複歸收益率約為3.5%。

在我們的估值過程中，我們已參考鄰近車位每月的可比較租金交易。市場可比較租金為每月約3,200港元至4,500港元。我們採用的每月租金經適當調整後與上述租金交易參考一致。我們已對該等可比較租金交易進行適當調整，以反映各項因素，包括但不限於樓層、時間及地點。



本申請版本為草擬本，其所載資料並不完整及可作更改，以及閱讀有關資料時，必須一併細閱本文件首頁上「警告」一節。

## 附錄三

## 物業估值

### 物業估值報告

#### 第二類 — 貴集團在中國持作自用的物業

| 物業  | 概況及年期   | 估用詳情            | 於<br>2019年7月31日<br>現況下的資本值 |                 |    |       |     |    |       |     |    |        |       |    |       |       |    |       |     |    |       |     |    |        |       |            |               |              |                        |  |
|---|---|-----------------|----------------------------|-----------------|----|-------|-----|----|-------|-----|----|--------|-------|----|-------|-------|----|-------|-----|----|-------|-----|----|--------|-------|------------|---------------|--------------|------------------------|--|
| 3 中國<br>上海市<br>徐匯區<br>宜山路515號<br>環線廣場<br>第2座<br>5樓5A至5C室及5E至<br>5H室 | <p>環線廣場(「該發展項目」)於2003年左右落成，包括2幢建於4層高商用平台及1層地庫停車場之上的25層高辦公／公寓大樓。其位處上海徐匯區宜山路東側靠近小閘鎮街路口。</p> <p>該物業包括該發展項目第2座5樓全層，拆細為7個辦公室單位，總建築面積約為580.44平方米(6,248平方呎)。建築面積明細的詳情載列如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>單位</th> <th>概約建築面積<br/>(平方米)</th> <th>概約建築面積<br/>(平方呎)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>5A</td> <td>74.13</td> <td>798</td> </tr> <tr> <td>5B</td> <td>46.58</td> <td>501</td> </tr> <tr> <td>5C</td> <td>159.97</td> <td>1,722</td> </tr> <tr> <td>5E</td> <td>95.36</td> <td>1,026</td> </tr> <tr> <td>5F</td> <td>48.27</td> <td>520</td> </tr> <tr> <td>5G</td> <td>48.27</td> <td>520</td> </tr> <tr> <td>5H</td> <td>107.86</td> <td>1,161</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b>580.44</b></td> <td><b>6,248</b></td> </tr> </tbody> </table> | 單位              | 概約建築面積<br>(平方米)            | 概約建築面積<br>(平方呎) | 5A | 74.13 | 798 | 5B | 46.58 | 501 | 5C | 159.97 | 1,722 | 5E | 95.36 | 1,026 | 5F | 48.27 | 520 | 5G | 48.27 | 520 | 5H | 107.86 | 1,161 | <b>總計：</b> | <b>580.44</b> | <b>6,248</b> | 於估值日期，該物業由本集團自用作辦公室用途。 | 18,400,000港元<br>(或相等於人民幣<br>16,190,000元) |
| 單位  | 概約建築面積<br>(平方米)   | 概約建築面積<br>(平方呎) |                            |                 |    |       |     |    |       |     |    |        |       |    |       |       |    |       |     |    |       |     |    |        |       |            |               |              |                        |  |
| 5A  | 74.13   | 798             |                            |                 |    |       |     |    |       |     |    |        |       |    |       |       |    |       |     |    |       |     |    |        |       |            |               |              |                        |  |
| 5B  | 46.58   | 501             |                            |                 |    |       |     |    |       |     |    |        |       |    |       |       |    |       |     |    |       |     |    |        |       |            |               |              |                        |  |
| 5C  | 159.97  | 1,722           |                            |                 |    |       |     |    |       |     |    |        |       |    |       |       |    |       |     |    |       |     |    |        |       |            |               |              |                        |  |
| 5E  | 95.36   | 1,026           |                            |                 |    |       |     |    |       |     |    |        |       |    |       |       |    |       |     |    |       |     |    |        |       |            |               |              |                        |  |
| 5F  | 48.27   | 520             |                            |                 |    |       |     |    |       |     |    |        |       |    |       |       |    |       |     |    |       |     |    |        |       |            |               |              |                        |  |
| 5G  | 48.27   | 520             |                            |                 |    |       |     |    |       |     |    |        |       |    |       |       |    |       |     |    |       |     |    |        |       |            |               |              |                        |  |
| 5H  | 107.86  | 1,161           |                            |                 |    |       |     |    |       |     |    |        |       |    |       |       |    |       |     |    |       |     |    |        |       |            |               |              |                        |  |
| <b>總計：</b>  | <b>580.44</b>   | <b>6,248</b>    |                            |                 |    |       |     |    |       |     |    |        |       |    |       |       |    |       |     |    |       |     |    |        |       |            |               |              |                        |  |

該發展項目已獲授土地使用權，年期於2054年2月25日屆滿，用作綜合用途。

本申請版本為草擬本，其所載資料並不完整及可作更改，以及閱讀有關資料時，必須一併細閱本文件首頁上「警告」一節。

## 附錄三

## 物業估值

附註：

- i) 根據上海市住房保障和房屋管理局及上海市規劃和國土資源管理局發出日期為2016年6月3日的上海市房地產權證滬房地徐字(2016)第014800號，該物業總建築面積約為580.44平方米的所有權乃歸屬於本公司的全資附屬公司上海捷隆貿易有限公司(「上海捷隆」)，年期自2016年6月3日起至2054年2月25日作綜合用途。證書的詳情載列如下：

| 座數         | 單位 | 概約建築面積<br>(平方米) | 用途  |
|------------|----|-----------------|-----|
| 2          | 5A | 74.13           | 辦公室 |
| 2          | 5B | 46.58           | 辦公室 |
| 2          | 5C | 159.97          | 辦公室 |
| 2          | 5E | 95.36           | 辦公室 |
| 2          | 5F | 48.27           | 辦公室 |
| 2          | 5G | 48.27           | 辦公室 |
| 2          | 5H | 107.86          | 辦公室 |
| <b>總計：</b> |    | <b>580.44</b>   |     |

- ii) 根據浙江省興合集團有限責任公司(「浙江興合」)與上海捷隆訂立7份日期為2016年1月14日的上海房地產物業買賣合約，浙江興合同意出售而上海捷隆同意購買該物業，總代價為人民幣8,996,820元。合約的詳情概述如下：

| 合約編號       | 地點         | 單位 | 用途  | 概約建築面積<br>(平方米) | 代價<br>(人民幣)      |
|------------|------------|----|-----|-----------------|------------------|
| 2627272    | 宜山路515號第2座 | 5A | 辦公室 | 74.13           | 1,149,015        |
| 2627320    | 宜山路515號第2座 | 5B | 辦公室 | 46.58           | 721,990          |
| 2627334    | 宜山路515號第2座 | 5C | 辦公室 | 159.97          | 2,479,535        |
| 2627375    | 宜山路515號第2座 | 5E | 辦公室 | 95.36           | 1,478,080        |
| 2627379    | 宜山路515號第2座 | 5F | 辦公室 | 48.27           | 748,185          |
| 2627390    | 宜山路515號第2座 | 5G | 辦公室 | 48.27           | 748,185          |
| 2627431    | 宜山路515號第2座 | 5H | 辦公室 | 107.86          | 1,671,830        |
| <b>總計：</b> |            |    |     | <b>580.44</b>   | <b>8,996,820</b> |

本申請版本為草擬本，其所載資料並不完整及可作更改，以及閱讀有關資料時，必須一併細閱本文件首頁上「警告」一節。

---

## 附錄三

## 物業估值

---

- iii) 吾等已獲中國法律顧問提供有關該物業的法律意見，其中載列(其中包括)以下資料。如與英文翻譯版有任何歧義，概以中文版為準：
- (a) 該物業的房屋所有權由上海捷隆合法持有；
  - (b) 該物業的房屋所有權須受向中國民生銀行股份有限公司上海分行提供的抵押所規限；
  - (c) 上海捷隆持有該物業，且並無任何法律、法規、合約或承諾限制使用、轉讓、抵押、出租、餽贈或許可使用該物業的全部或任何部分，而該物業毋須受任何擔保、抵押、查封或處理或限制有關權利的其他權利所規限；及
  - (d) 上海捷隆已遵照相關法律及法規就該物業完成設立、改變及解除任何抵押品的登記。
- iv) 在我們的估值中，我們採用的平均市場單位價格為該物業每平方米約人民幣27,900元。

在我們的估值過程中，我們已參考鄰近物業的可比較銷售交易。市場可比較租金為每平方米約人民幣25,800元至人民幣35,500元。我們採用的單位價格經適當調整後與上述銷售交易參考一致。我們已對該等可比較銷售交易進行適當調整，以反映各項因素，包括但不限於樓層、景觀、設計、時間及地點。

本申請版本為草擬本，其所載資料並不完整及可作更改，以及閱讀有關資料時，必須一併細閱本文件首頁上「警告」一節。

## 附錄三

## 物業估值

### 物業估值報告

| 物業   | 概況及年期  | 估用詳情            | 於<br>2019年7月31日<br>現況下的資本值 |                 |    |        |       |    |       |     |    |       |     |    |       |       |    |       |       |    |       |     |    |       |     |    |        |       |            |               |              |                         |  |
|--|--|-----------------|----------------------------|-----------------|----|--------|-------|----|-------|-----|----|-------|-----|----|-------|-------|----|-------|-------|----|-------|-----|----|-------|-----|----|--------|-------|------------|---------------|--------------|-------------------------|--|
| 4 中國<br>上海市<br>徐匯區<br>宜山路515號<br>環線廣場<br>第2座<br>6樓6A至6H室 | <p>環線廣場(「該發展項目」)於2003年左右落成，包括2幢建於4層高商用平台及1層地庫停車場之上的25層高辦公／公寓大樓。其位處上海徐匯區宜山路東側靠近小閘鎮街路口。</p> <p>該物業包括該發展項目第2座6樓全層，拆細為8個辦公室單位，總建築面積約為671.78平方米(7,232平方呎)。建築面積明細的詳情載列如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>單位</th> <th>概約建築面積<br/>(平方米)</th> <th>概約建築面積<br/>(平方呎)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>6A</td> <td>106.47</td> <td>1,146</td> </tr> <tr> <td>6B</td> <td>67.41</td> <td>726</td> </tr> <tr> <td>6C</td> <td>67.41</td> <td>726</td> </tr> <tr> <td>6D</td> <td>94.60</td> <td>1,018</td> </tr> <tr> <td>6E</td> <td>94.60</td> <td>1,018</td> </tr> <tr> <td>6F</td> <td>67.41</td> <td>726</td> </tr> <tr> <td>6G</td> <td>67.41</td> <td>726</td> </tr> <tr> <td>6H</td> <td>106.47</td> <td>1,146</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b>671.78</b></td> <td><b>7,232</b></td> </tr> </tbody> </table> | 單位              | 概約建築面積<br>(平方米)            | 概約建築面積<br>(平方呎) | 6A | 106.47 | 1,146 | 6B | 67.41 | 726 | 6C | 67.41 | 726 | 6D | 94.60 | 1,018 | 6E | 94.60 | 1,018 | 6F | 67.41 | 726 | 6G | 67.41 | 726 | 6H | 106.47 | 1,146 | <b>總計：</b> | <b>671.78</b> | <b>7,232</b> | 於估值日期，該物業由本集團自用作為辦公室用途。 | 21,300,000港元<br>(或相等於人民幣<br>18,790,000元) |
| 單位   | 概約建築面積<br>(平方米)  | 概約建築面積<br>(平方呎) |                            |                 |    |        |       |    |       |     |    |       |     |    |       |       |    |       |       |    |       |     |    |       |     |    |        |       |            |               |              |                         |  |
| 6A   | 106.47   | 1,146           |                            |                 |    |        |       |    |       |     |    |       |     |    |       |       |    |       |       |    |       |     |    |       |     |    |        |       |            |               |              |                         |  |
| 6B   | 67.41  | 726             |                            |                 |    |        |       |    |       |     |    |       |     |    |       |       |    |       |       |    |       |     |    |       |     |    |        |       |            |               |              |                         |  |
| 6C   | 67.41  | 726             |                            |                 |    |        |       |    |       |     |    |       |     |    |       |       |    |       |       |    |       |     |    |       |     |    |        |       |            |               |              |                         |  |
| 6D   | 94.60  | 1,018           |                            |                 |    |        |       |    |       |     |    |       |     |    |       |       |    |       |       |    |       |     |    |       |     |    |        |       |            |               |              |                         |  |
| 6E   | 94.60  | 1,018           |                            |                 |    |        |       |    |       |     |    |       |     |    |       |       |    |       |       |    |       |     |    |       |     |    |        |       |            |               |              |                         |  |
| 6F   | 67.41  | 726             |                            |                 |    |        |       |    |       |     |    |       |     |    |       |       |    |       |       |    |       |     |    |       |     |    |        |       |            |               |              |                         |  |
| 6G   | 67.41  | 726             |                            |                 |    |        |       |    |       |     |    |       |     |    |       |       |    |       |       |    |       |     |    |       |     |    |        |       |            |               |              |                         |  |
| 6H   | 106.47   | 1,146           |                            |                 |    |        |       |    |       |     |    |       |     |    |       |       |    |       |       |    |       |     |    |       |     |    |        |       |            |               |              |                         |  |
| <b>總計：</b>   | <b>671.78</b>  | <b>7,232</b>    |                            |                 |    |        |       |    |       |     |    |       |     |    |       |       |    |       |       |    |       |     |    |       |     |    |        |       |            |               |              |                         |  |
|  | 該發展項目已獲授土地使用權，年期於2054年2月25日屆滿，用作綜合用途。  |                 |                            |                 |    |        |       |    |       |     |    |       |     |    |       |       |    |       |       |    |       |     |    |       |     |    |        |       |            |               |              |                         |  |

本申請版本為草擬本，其所載資料並不完整及可作更改，以及閱讀有關資料時，必須一併細閱本文件首頁上「警告」一節。

## 附錄三

## 物業估值

附註：

- i) 根據上海市住房保障和房屋管理局及上海市規劃和國土資源管理局發出日期為2016年6月3日的上海市房地產權證滬房地徐字(2016)第014801號，該物業總建築面積約為671.78平方米的所有權乃歸屬於本公司的全資附屬公司上海捷隆貿易有限公司(「上海捷隆」)，年期自2016年6月3日起至2054年2月25日作綜合用途。證書的詳情載列如下：

| 座數         | 單位 | 概約建築面積<br>(平方米) | 用途  |
|------------|----|-----------------|-----|
| 2          | 6A | 106.47          | 辦公室 |
| 2          | 6B | 67.41           | 辦公室 |
| 2          | 6C | 67.41           | 辦公室 |
| 2          | 6D | 94.60           | 辦公室 |
| 2          | 6E | 94.60           | 辦公室 |
| 2          | 6F | 67.41           | 辦公室 |
| 2          | 6G | 67.41           | 辦公室 |
| 2          | 6H | 106.47          | 辦公室 |
| <b>總計：</b> |    | <b>671.78</b>   |     |

- ii) 根據浙江省興合集團有限責任公司(「浙江興合」)與上海捷隆訂立8份日期為2016年1月14日的上海房地產物業買賣合約，浙江興合同意出售而上海捷隆同意購買該物業，總代價為人民幣10,412,590元。合約的詳情概述如下：

| 合約編號       | 地點         | 單位 | 用途  | 概約建築面積<br>(平方米) | 代價<br>(人民幣)       |
|------------|------------|----|-----|-----------------|-------------------|
| 2627446    | 宜山路515號第2座 | 6A | 辦公室 | 106.47          | 1,650,285         |
| 2627463    | 宜山路515號第2座 | 6B | 辦公室 | 67.41           | 1,044,855         |
| 2627507    | 宜山路515號第2座 | 6C | 辦公室 | 67.41           | 1,044,855         |
| 2627524    | 宜山路515號第2座 | 6D | 辦公室 | 94.60           | 1,466,300         |
| 2627531    | 宜山路515號第2座 | 6E | 辦公室 | 94.60           | 1,466,300         |
| 2627565    | 宜山路515號第2座 | 6F | 辦公室 | 67.41           | 1,044,855         |
| 2627576    | 宜山路515號第2座 | 6G | 辦公室 | 67.41           | 1,044,855         |
| 2627584    | 宜山路515號第2座 | 6H | 辦公室 | 106.47          | 1,650,285         |
| <b>總計：</b> |            |    |     | <b>671.78</b>   | <b>10,412,590</b> |

本申請版本為草擬本，其所載資料並不完整及可作更改，以及閱讀有關資料時，必須一併細閱本文件首頁上「警告」一節。

## 附錄三

## 物業估值

- iii) 吾等已獲中國法律顧問提供有關該物業的法律意見，其中載列(其中包括)以下資料。如與英文翻譯版有任何歧義，概以中文版為準：
- (a) 該物業的房屋所有權由上海捷隆合法持有；
  - (b) 該物業的房屋所有權須受向中國民生銀行股份有限公司上海分行提供的抵押所規限；
  - (c) 上海捷隆持有該物業，且並無任何法律、法規、合約或承諾限制使用、轉讓、抵押、出租、餽贈或許可使用該物業的全部或任何部分，而該物業毋須受任何擔保、抵押、查封或處理或限制有關權利的其他權利所規限；及
  - (d) 上海捷隆已遵照相關法律及法規就該物業完成設立、改變及解除任何抵押品的登記。
- iv) 在我們的估值中，我們採用的平均市場單位價格為該物業每平方米約人民幣28,000元。

在我們的估值過程中，我們已參考鄰近物業的可比較銷售交易。市場可比較租金為每平方米約人民幣25,800元至人民幣35,500元。我們採用的單位價格經適當調整後與上述銷售交易參考一致。我們已對該等可比較銷售交易進行適當調整，以反映各項因素，包括但不限於樓層、景觀、設計、時間及地點。

物業估值報告

| 物業  | 概況及年期  | 估用詳情                  | 於<br>2019年7月31日<br>現況下的資本值 |                 |        |           |         |      |           |         |     |        |       |     |        |       |        |          |        |      |          |        |            |                         |                       |   |  |
|---|--|-----------------------|----------------------------|-----------------|--------|-----------|---------|------|-----------|---------|-----|--------|-------|-----|--------|-------|--------|----------|--------|------|----------|--------|------------|-------------------------|-----------------------|---|--|
| 5 位於中國<br>河南省<br>許昌市<br>鄆陵縣<br>工業大道東側與科技大<br>道南側<br>的工業綜合大樓 | <p>該物業包括分階段建於不規則形狀地塊之上的兩期工業綜合大樓，註冊地盤面積約為162,439.20平方米(1,748,496平方呎)。其位處許昌市鄆陵縣工業大道、科技大道與工人路交界內。</p> <p>該物業第一期的建築物及附屬構築物已於2014年至2017年期間落成。</p> <p>該物業第一期的建築物包括6幢1至4層高大樓，用作2號織造車間、服裝車間、配電室、鍋爐室、飯堂綜合大樓及宿舍大樓，總建築面積約為46,135.75平方米(496,606平方呎)。建築面積明細的詳情載列如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>建築物</th> <th>概約建築面積<br/>(平方米)</th> <th>概約建築面積<br/>(平方呎)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2號織造車間</td> <td>13,323.50</td> <td>143,414</td> </tr> <tr> <td>服裝車間</td> <td>25,209.82</td> <td>271,359</td> </tr> <tr> <td>配電室</td> <td>395.40</td> <td>4,256</td> </tr> <tr> <td>鍋爐室</td> <td>637.18</td> <td>6,859</td> </tr> <tr> <td>飯堂綜合大樓</td> <td>3,058.41</td> <td>32,921</td> </tr> <tr> <td>宿舍大樓</td> <td>3,511.44</td> <td>37,797</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b><u>46,135.75</u></b></td> <td><b><u>496,606</u></b></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業第一期的附屬構築物包括2幢1層高用作警衛室的附屬構築物，總建築面積約為40平方米(430平方呎)。</p> <p>該物業第二期包括1幢2層高待翻新的大樓，計劃用作紡紗服裝車間，計劃建築面積約為12,154.00平方米(130,826平方呎)。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，年期於2063年8月31日屆滿，用作工業用途。</p> | 建築物                   | 概約建築面積<br>(平方米)            | 概約建築面積<br>(平方呎) | 2號織造車間 | 13,323.50 | 143,414 | 服裝車間 | 25,209.82 | 271,359 | 配電室 | 395.40 | 4,256 | 鍋爐室 | 637.18 | 6,859 | 飯堂綜合大樓 | 3,058.41 | 32,921 | 宿舍大樓 | 3,511.44 | 37,797 | <b>總計：</b> | <b><u>46,135.75</u></b> | <b><u>496,606</u></b> | 於估值日期，該物業第一期由本集團自用作生產用途，而該物業第二期尚待進行進一步翻新。 | 151,100,000港元<br>(或相等於人民幣<br>133,080,000元) |
| 建築物   | 概約建築面積<br>(平方米)  | 概約建築面積<br>(平方呎)       |                            |                 |        |           |         |      |           |         |     |        |       |     |        |       |        |          |        |      |          |        |            |                         |                       |   |  |
| 2號織造車間  | 13,323.50  | 143,414               |                            |                 |        |           |         |      |           |         |     |        |       |     |        |       |        |          |        |      |          |        |            |                         |                       |   |  |
| 服裝車間  | 25,209.82  | 271,359               |                            |                 |        |           |         |      |           |         |     |        |       |     |        |       |        |          |        |      |          |        |            |                         |                       |   |  |
| 配電室   | 395.40   | 4,256                 |                            |                 |        |           |         |      |           |         |     |        |       |     |        |       |        |          |        |      |          |        |            |                         |                       |   |  |
| 鍋爐室   | 637.18   | 6,859                 |                            |                 |        |           |         |      |           |         |     |        |       |     |        |       |        |          |        |      |          |        |            |                         |                       |   |  |
| 飯堂綜合大樓  | 3,058.41   | 32,921                |                            |                 |        |           |         |      |           |         |     |        |       |     |        |       |        |          |        |      |          |        |            |                         |                       |   |  |
| 宿舍大樓  | 3,511.44   | 37,797                |                            |                 |        |           |         |      |           |         |     |        |       |     |        |       |        |          |        |      |          |        |            |                         |                       |   |  |
| <b>總計：</b>  | <b><u>46,135.75</u></b>  | <b><u>496,606</u></b> |                            |                 |        |           |         |      |           |         |     |        |       |     |        |       |        |          |        |      |          |        |            |                         |                       |   |  |

本申請版本為草擬本，其所載資料並不完整及可作更改，以及閱讀有關資料時，必須一併細閱本文件首頁上「警告」一節。

## 附錄三

## 物業估值

附註：

- i) 根據鄆陵縣人民政府發出日期為2014年4月8日的國有土地使用權證鹽國用(2014)第0062號，該物業(地盤面積約為162,439.20平方米)的土地使用權已出讓予河南凱豫紡織服裝有限公司，年期於2063年8月31日屆滿，用作工業用途。
- ii) 根據鄆陵縣城鄉規劃局發出日期為2014年3月14日的建設用地規劃許可證第411024201400002字，該物業(地盤面積約為162,439.20平方米)已獲批准作工業用途，建設規模為總建築面積少於約194,927.04平方米。
- iii) 根據鄆陵縣國土資源局發出6份日期為2018年1月19日的房地產權證，該物業的2號織造車間、服裝車間、配電室、鍋爐室、飯堂綜合大樓及宿舍大樓總建築面積約為46,135.75平方米的所有權以及共享地盤面積約162,439.20平方米(見附註i)乃歸屬於河南凱豫紡織服裝有限公司。證書的詳情載列如下：

| 證書編號                    | 建築物    | 層數 | 用途  | 概約建築面積<br>(平方米)         |
|-------------------------|--------|----|-----|-------------------------|
| 鄆(2018)鄆陵縣不動產權第0000128號 | 2號織造車間 | 1  | 車間  | 13,323.50               |
| 鄆(2018)鄆陵縣不動產權第0000130號 | 服裝車間   | 1  | 車間  | 25,209.82               |
| 鄆(2018)鄆陵縣不動產權第0000131號 | 配電室    | 1  | 配電室 | 395.40                  |
| 鄆(2018)鄆陵縣不動產權第0000132號 | 鍋爐室    | 1  | 工廠  | 637.18                  |
| 鄆(2018)鄆陵縣不動產權第0000133號 | 飯堂綜合大樓 | 2  | 辦公室 | 3,058.41                |
| 鄆(2018)鄆陵縣不動產權第0000134號 | 宿舍大樓   | 4  | 宿舍  | 3,511.44                |
| <b>總計：</b>              |        |    |     | <b><u>46,135.75</u></b> |

- iv) 根據鄆陵縣城鄉規劃局發出日期為2016年11月8日的建設工程規劃許可證建字第41102420160017號，該物業的宿舍大樓、飯堂綜合大樓、配電室、鍋爐室及紡紗服裝車間總建築面積約為20,376.00平方米(包括地庫面積287.00平方米)的建設工程已獲批准。許可證的詳情載列如下：

| 建築物        | 層數                 | 概約建築面積<br>(平方米)         |
|------------|--------------------|-------------------------|
| 宿舍大樓       | 4                  | 3,752.00                |
| 飯堂綜合大樓     | 2                  | 3,101.00                |
| 配電室        | 1(包括地庫面積287.00平方米) | 724.00                  |
| 鍋爐室        | 1                  | 645.00                  |
| 紡紗服裝車間     | 2                  | 12,154.00               |
| <b>總計：</b> |                    | <b><u>20,376.00</u></b> |



本申請版本為草擬本，其所載資料並不完整及可作更改，以及閱讀有關資料時，必須一併細閱本文件首頁上「警告」一節。

## 附錄三

## 物業估值

- v) 根據鄧陵縣城鄉規劃局發出日期為2016年11月8日的建設工程規劃許可證建字第411024201508260031號，該物業的2號織造車間及服裝車間總建築面積約為42,051.00平方米的建設工程已獲批准。許可證的詳情載列如下：

| 建築物        | 層數 | 概約建築面積<br>(平方米)         |
|------------|----|-------------------------|
| 2號織造車間     | 1  | 13,332.00               |
| 服裝車間       | 1  | <u>28,719.00</u>        |
| <b>總計：</b> |    | <b><u>42,051.00</u></b> |

- vi) 根據住房和城鄉建設部發出7份日期為2016年11月4日的建設工程施工許可證，該物業的宿舍大樓、飯堂綜合大樓、配電室、鍋爐室、紡紗服裝車間、2號織造車間及服裝車間總建築面積約為62,427.00平方米(包括地庫面積287.00平方米)的建設工程已獲批准。許可證的詳情載列如下：

| 許可證編號              | 建築物                      | 概約建築面積<br>(平方米)         |
|--------------------|--------------------------|-------------------------|
| 411024201611040101 | 宿舍大樓                     | 3,752.00                |
| 411024201611040111 | 飯堂綜合大樓                   | 3,101.00                |
| 411024201611040121 | 配電室<br>(包括地庫面積287.00平方米) | 724.00                  |
| 411024201611040131 | 鍋爐室                      | 645.00                  |
| 411024201611040141 | 紡紗服裝車間                   | 12,154.00               |
| 411024201611040151 | 2號織造車間                   | 13,332.00               |
| 411024201611040161 | 服裝車間                     | <u>28,719.00</u>        |
| <b>總計：</b>         |                          | <b><u>62,427.00</u></b> |

本申請版本為草擬本，其所載資料並不完整及可作更改，以及閱讀有關資料時，必須一併細閱本文件首頁上「警告」一節。

## 附錄三

## 物業估值

- vii) 根據鄆陵縣國土資源局與河南凱豫紡織服裝有限公司訂立日期為2013年7月2日的國有土地使用權出讓合同第411024-CR-2013-0084-5705號，鄆陵縣國土資源局同意向河南凱豫紡織服裝有限公司出讓該物業(地盤面積為162,439.20平方米)的土地使用權。上述合同訂明的主要條件概述如下：
- a) 地盤面積 : 162,439.20平方米
  - b) 地點 : 工業大道東側、科技大道南側
  - c) 土地用途 : 工業用途
  - d) 土地使用期 : 50年
  - e) 土地出讓代價 : 人民幣41,150,000元
  - f) 建築面積 : 約194,927.04平方米
  - g) 容積率 : 不少於1.20
  - h) 高度限制 : 不超過24 m
  - i) 建築密度 : 不少於60%
  - j) 綠化比率 : 不超過20%
  - k) 建築工程 : 於2013年11月1日前施工，並於2016年5月1日前完成
- viii) 在我們的估值過程中，我們並無賦予該物業的附屬構築物(總建築面積約為40.00平方米)任何商業價值，乃由於 貴集團於估值日期尚未取得適當業權證書。
- ix) 吾等已獲中國法律顧問提供有關該物業的法律意見，其中載列(其中包括)以下資料。如與英文翻譯版有任何歧義，概以中文版為準：
- (a) 物業的第一階段及土地使用權已被抵押，受益人為香港上海滙豐銀行有限公司鄭州分行；
  - (b) 該物業的土地使用權出讓金已全數償付；
  - (c) 該物業的土地使用權及房屋所有權由河南凱豫紡織服裝有限公司合法持有；
  - (d) 河南凱豫紡織服裝有限公司持有該物業的土地使用權及房屋所有權，且並無任何法律、法規、合約或承諾限制使用、轉讓、抵押、出租、餽贈或許可使用該物業土地使用權及房屋所有權的全部或任何部分，而該物業毋須受任何擔保、抵押、查封或處理或限制有關權利的其他權利所規限；
  - (e) 鄆陵縣國土資源局因該物業延遲施工及落成而對河南凱豫紡織服裝有限公司處以罰款及行政處罰的風險極低；及

---

## 附錄三

## 物業估值

---

- (f) 地方規劃及住房建設局因未就附屬構築物取得相關許可證及批准而對河南凱豫紡織服裝有限公司施加行政處罰的風險相對較低。倘政府須拆除附屬構築物，其不會對河南凱豫紡織服裝有限公司的生產和營運造成任何重大負面影響；
  - (g) 儘管開展及完成其自身土地的工程延誤，鄢陵縣國土資源局(土地轉讓者)實施追討違約償金或行政罰則的風險為極低。
- x) 在我們的估值中，我們採用的平均市場單位價格為該物業土地部分每平方米約人民幣278元。

在我們對該物業土地部分的估值過程中，我們已參考鄰近工業用物業的土地銷售交易參考，該等物業與該物業的特色相若。該等土地銷售交易參考價格為每平方米約人民幣276元至人民幣313元。

我們採用的單位價格經適當調整後與上述銷售交易參考一致。我們已對單位價格進行適當調整以反映各項因素，包括但不限於該物業土地部分的時間、地點及規模。