

以下為獨立物業估值師滙鋒評估有限公司就其對本集團於2019年8月31日持有之物業之市值之意見而編製之函件、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 貴公司及其附屬公司（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8月31日（「估值日期」）的價值向 閣下提供吾等之意見，以作公眾呈檔之用。

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，所謂市值定義為「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，吾等已採

附錄三

物業估值

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並假設該等物業按現況下銷售，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，以達致該物業的價值。折舊重置成本法乃基於採用直接比較法對該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。

吾等已將 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一人士時的折扣，亦無考慮有關假設該等物業以組合形式同時出售時其價值造成的影響。

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。

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，亦無考慮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確認是否存在任何修訂。

附錄三

物業估值

吾等已獲 貴集團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 貴集團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。

該等物業由鄭茗璋先生及黃得銘先生於2019年8月及9月期間視察，鄭茗璋先生為本公司經理及黃得銘先生為本公司高級分析師，彼等分別於香港及中國物業視察方面擁有逾10年經驗及4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呈列，故此僅為約數。

吾等在很大程度上倚賴 貴集團及中國法律顧問就有關該等物業的業權及 貴集團於有關該等物業中擁有的權益所提供之資料。就位於中國之該等物業而言，吾等信納有關下列事項之通知：規劃批准、法定通告、地役權、年期、佔用詳情、地盤及建築面積、 貴集團應佔權益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。

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五章及應用指引第十二項、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。

本文件為草擬本，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

除另有說明者外，吾等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1.10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
滙鋒評估有限公司
董事
龔仲禮

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

*RICS*註冊估值師

謹啟

2019年11月19日

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

物業	於2019年8月31日		
	於2019年8月31日 現況下的資本值	貴集團應佔 的權益	於2019年8月31日 貴集團應佔的 資本值
第一類 — 貴集團在香港持作自用的物業			
1 香港 九龍 長沙灣 青山道483A號 卓匯中心 31樓的單位	74,500,000港元	100%	74,500,000港元
2 香港 九龍 長沙灣 青山道483A號 卓匯中心 9樓P49號車位	1,200,000港元	100%	1,200,000港元
	小計：		<u>75,700,000港元</u>

第二類 — 貴集團在中國持作自用的物業

3 中國 上海市 徐匯區 宜山路515號 環線廣場 第2座 5層5A至5C室及5E至5H室	17,809,000港元	100%	17,809,000港元
---	--------------	------	--------------

附錄三

物業估值

估值概要

物業	於2019年8月31日		
	於2019年8月31日 現況下的資本值	貴集團應佔 的權益	於2019年8月31日 貴集團應佔的 資本值
4 中國 上海市 徐匯區 宜山路515號 環線廣場 第2座 6層6A至6H室	20,669,000港元	100%	20,669,000港元
5 中國 河南省 許昌市 鄢陵縣 工業大道東側與 科技大道南側 的工業綜合廠房	146,212,000港元	75%	109,659,000港元
	小計：		<u>184,690,000港元</u>
	總計：		<u>223,837,000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 2019年8月31日 現況下的資本值
1 香港 九龍 長沙灣 青山道483A號 卓匯中心 31樓單位	卓匯中心為一幢29層高辦公大樓，地下設有商鋪單位及入口大堂，1樓設有管理處及電梯大堂，3樓至9樓為車位，12樓至35樓為辦公室單位（不設4樓、14樓、24樓及34樓），於2010年前後落成。其位處九龍長沙灣大南西街與廣祥街之間路段的青山公路東南側。	於估值日期，由貴集團自用作辦公室用途。	74,500,000港元 貴集團應佔的 100%權益為 74,500,000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7,975/ 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）。 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（新九龍內地段第6242號）。		

附註：

- i) 根據於2019年10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) 根據日期為2012年5月21日註冊摘要編號12061100620059，該物業之登記業主為 貴公司的間接全資附屬公司凱威有限公司，代價為39,992,600港元（部分）。
 - b) 以香港上海滙豐銀行有限公司為受益人的按揭，以擔保與一般銀行融資有關的全部資金（部分），見日期為2012年5月21日註冊摘要編號12061100620064。
- 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) 在吾等的估值中，吾等已就該物業採納按建築面積計每平方呎約12,500港元的平均市場單位價格。

吾等已參考鄰近的可資比較銷售交易。市場可資比較銷售價格按建築面積計約為每平方呎11,000港元至15,600港元。吾等所採納的單位價格經適當調整後與所述銷售交易一致。在達致吾等的估值意見時，吾等已對該等可資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 2019年8月31日現 況下的資本值
2 香港 九龍 長沙灣 青山道483A號 卓匯中心 9樓P49號車位	卓匯中心為一幢29層高辦公大樓，地下設有商鋪單位及入口大堂，1樓設有管理處及電梯大堂，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），於2010年前後落成。其位處九龍長沙灣大南西街與廣祥街之間路段的青山公路東南側。	於估值日期，該物業由 貴集團自用作車位用途。	1,200,000港元 貴集團應佔的 100%權益為 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。 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（新九龍內地段第6242 號）。		

附註：

- i) 根據於2019年10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) 根據日期為2012年5月21日註冊摘要編號12061100620059，該物業之登記業主為 貴公司的間接全資附屬公司凱威有限公司，代價為39,992,600港元（部分）。
 - b) 以香港上海滙豐銀行有限公司為受益人的按揭，以擔保與一般銀行融資有關的全部資金（部分），見日期為2012年5月21日註冊摘要編號12061100620064。
- 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) 在吾等的估值中，吾等已就該物業採納的市值租金約為每月約3,500港元。該物業的市場收益率約為3.5%。

在吾等的估值過程中，吾等已參考鄰近車位可資比較租金交易。市場可資比較租金約為每月3,200港元至4,500港元。吾等採用的每月租金經適當調整後與上述租金交易參考一致。在達致吾等的估值意見時，吾等已對該等可資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。

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 2019年8月31日 現況下的資本值
3 中國 上海市 徐匯區 宜山路515號 環線廣場 第2座 5層5A至5C室及5E至 5H室	環線廣場(「該發展項目」)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，於2003前後落成。其位處上海徐匯區宜山路東南側靠近與小閘鎮街交界處。	於估值日期，該物業由貴集團自用作辦公室用途。	17,809,000港元 (或相等於人民幣 16,190,000元) 貴集團應佔的 100%權益為 17,809,000港元 (或相等於人民幣 16,190,000元)

該物業包括該發展項目第2座5層全層，拆分為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：

單位	概約建築面積 (平方米)	概約建築面積 (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
總計：	580.44	6,248

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。

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平方米的房屋所有權乃歸屬於 貴公司的間接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 (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
總計：		580.44	

- 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 (平方米)	代價 (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
總計：				580.44	8,996,820

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以中國民生銀行股份有限公司上海分行為受益人進行按揭；
 - (c) 上海捷隆持有該物業，概無任何法律、法規、合約或承諾限制轉讓、抵押、出租、餽贈或許可使用該物業的全部或任何部分，而該物業不受限於任何擔保、抵押、查封或其他處理或限制該等權利的限制；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) 在吾等的估值中，吾等已就該物業採納按建築面積計每平方米約人民幣27,900元的平均市場單位價格。

在吾等的估值過程中，吾等已參考鄰近物業的可資比較銷售交易。市場可資比較銷售價格按建築面積計約為每平方米人民幣26,000元至人民幣35,000元。吾等採用的單位價格經適當調整後與上述銷售交易參考一致。在達至吾等之估值意見時，吾等已對該等可資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 2019年8月31日 現況下的資本值
4 中國 上海市 徐匯區 宜山路515號 環線廣場 第2座 6層6A至6H室	環線廣場(「該發展項目」)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，於2003年前後落成。其位處上海徐匯區宜山路東南側靠近與小開鎮街交界處。	於估值日期，該物業由 貴集團自用作辦公室用途。	20,669,000港元 (或相等於人民幣 18,790,000元) 貴集團應佔的 100%權益為 20,669,000港元 (或相等於人民幣 18,790,000元)

該物業包括該發展項目第2座6層全層，拆分為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：

單位	概約建築面積 (平方米)	概約建築面積 (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
總計：	<u>671.78</u>	<u>7,232</u>

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。

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平方米的房屋所有權乃歸屬於 貴公司的間接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 (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
總計：		671.78	

- 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 (平方米)	代價 (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
總計：				671.78	10,412,590

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以中國民生銀行股份有限公司上海分行為受益人進行按揭；
 - (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，而該物業不受限於任何擔保、抵押、查封或處理或限制該等權利的限制所；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) 在吾等的估值中，吾等已就該等物業採納按建築面積計每平方米約人民幣28,000元的平均市場單位價格。

在吾等的估值過程中，吾等已參考鄰近物業的可資比較銷售交易。市場可資比較銷售價格約為按建築面積計每平方米人民幣26,000元至人民幣35,000元。吾等採用的單位價格經適當調整後與上述銷售交易參考一致。在達至吾等之估值意見時，吾等已對該等可資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 2019年8月31日 現況下的資本值																								
5 中國 河南省 許昌市 鄆陵縣 工業大道東側與科技大 道南側 的工業綜合廠房	<p>該物業包括分兩階段建於不規則形狀地塊之上的工業綜合廠房，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包括6幢1至4層高大樓，用作2號服裝車間、布機車間、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)，於2014年至2017年期間落成。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 (平方米)</th> <th>概約建築面積 (平方呎)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2號服裝車間</td> <td>13,323.50</td> <td>143,414</td> </tr> <tr> <td>布機車間</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>總計：</td> <td>46,135.75</td> <td>496,606</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(服裝)，計劃建築面積約為12,154.00平方米(130,826平方呎)及未發展的部分範圍，計劃發展為1幢2層高紡紗服裝車間(紡紗)，計劃建築面積約為23,399.00平方米(251,867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 (平方米)	概約建築面積 (平方呎)	2號服裝車間	13,323.50	143,414	布機車間	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	總計：	46,135.75	496,606	<p>於估值日期，該物業第一期由 貴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及發展。</p>	<p>146,212,000港元 (或相等於人民幣 132,920,000元)</p> <p>貴集團應佔的 75%權益為 109,659,000港元 (或相等於人民幣 99,690,000元)</p>
建築物	概約建築面積 (平方米)	概約建築面積 (平方呎)																									
2號服裝車間	13,323.50	143,414																									
布機車間	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																									
總計：	46,135.75	496,606																									

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鄆國用(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由 貴公司擁有75.00%的間接非全資附屬公司河南凱豫紡織服裝有限公司(「河南凱豫」)，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，且總建築面積不少於約194,927.04平方米的建設規模已獲批准。
- iii) 根據鄆陵縣國土資源局(現稱為「鄆陵縣自然資源局」)發出6份日期為2018年1月19日的不動產權證，該物業的2號服裝車間、布機車間、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平方米的所有權乃歸屬於河南凱豫，以及共用地盤面積約162,439.20平方米的物業土地使用權(見附註i)已獲授於2063年8月31日屆滿的期限作工業用途。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 (平方米)
豫(2018)鄆陵縣不動產權 第0000128號	2號服裝車間	1	車間	13,323.50
豫(2018)鄆陵縣不動產權 第0000130號	布機車間	1	車間	25,209.82
豫(2018)鄆陵縣不動產權 第0000131號	配電室	1	配電室	395.40
豫(2018)鄆陵縣不動產權 第0000132號	鍋爐室	1	工廠	637.18
豫(2018)鄆陵縣不動產權 第0000133號	飯堂綜合大樓	2	辦公室及飯堂	3,058.41
豫(2018)鄆陵縣不動產權 第0000134號	宿舍大樓	4	宿舍	3,511.44
總計：				<u>46,135.75</u>

- iv) 根據鄆陵縣城鄉規劃局發出日期為2018年10月29日的建設工程規劃許可證第41102420180026字，該物業第二期之紡紗服裝車間(紡紗)的建築工程(建築面積約為23,399.00平方米)已獲批准。

附錄三

物業估值

- v) 根據鄱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(服裝)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 (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(服裝)	2	12,154.00
總計：		<u>20,376.00</u>

- vi) 根據鄱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號服裝車間及布機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 (平方米)
2號服裝車間	1	13,332.00
布機車間	1	28,719.00
總計：		<u>42,051.00</u>

- vii) 根據鄱陵縣住房和城鄉建設局發出7份日期為2016年11月4日的建築工程施工許可證，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(服裝)、2號服裝車間及布機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 (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 (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(服裝)	12,154.00
411024201611040151	2號服裝車間	13,332.00
411024201611040161	布機車間	28,719.00
總計：		<u>62,427.00</u>

附錄三

物業估值

- viii) 根據鄆陵縣國土資源局(現稱為「鄆陵縣自然資源局」)與河南凱豫訂立日期為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41,350,000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
- ix) 在吾等的估值過程中，吾等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。
- x) 吾等已獲中國法律顧問提供有關該物業的法律意見，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) 物業的第一期及土地使用權已被抵押，受益人為渣打銀行(中國)有限公司鄭州分行；
 - (b) 該物業的土地使用權出讓金已全數繳付；
 - (c) 該物業的土地使用權及房屋所有權由河南凱豫合法持有；
 - (d) 河南凱豫持有該物業的土地使用權及房屋所有權，概無任何法律、法規、合約或承諾限制轉讓、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，而該物業不受限於任何擔保、抵押、查封或處理或限制該等權利的限制；及
 - (e) 儘管開展及完成其自身土地的工程延誤，出讓者鄆陵縣國土資源局實施追討違約罰金或行政罰則的風險為極低。
- xi) 在吾等的估值中，吾等已就該物業土地部分採納每平方米約人民幣278元的平均市場單位價格。

本文件為草擬本，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

在吾等對該物業土地部分的估值過程中，吾等已參考附近與該物業土地部分可資比較之近期工業用土地銷售交易。該等銷售交易參考價格約為每平方米人民幣276元至人民幣313元。

吾等採用的單位價格經適當調整後與上述可資比較的土地銷售交易一致。在達至吾等之估值意見時，吾等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。