

以下為獨立估值師高力國際物業顧問(香港)有限公司就其對本集團持有之物業權益於2020年10月31日的估值發出的函件全文及估值證書，乃為載入本文件而編製。

高力國際物業顧問(香港)有限公司
估值及諮詢服務部
公司執照編碼：C-006052
香港
灣仔港灣道18號
中環廣場5701室



敬啟者：

指示、目的及估值日期

茲提述 閣下指示吾等對溫嶺浙江工量刃具交易中心股份有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(下文連同 貴公司統稱為「貴集團」)持有的位於中華人民共和國(「中國」)的物業權益的市值進行評估。吾等確認，吾等曾進行現場視察、作出相關查詢及查冊，並獲得吾等認為必要的進一步資料，以便向 閣下提供吾等對物業權益於2020年10月31日(「估值日」)的市值的意見。

估值準則

估值乃根據香港測量師學會頒佈自2017年12月30日起生效的香港測量師學會估值準則(2017年版)，並參考國際估值準則委員會頒佈自2017年7月1日起生效的國際估值準則(2017年版)及香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及第12項應用指引所載的規定進行。

附錄七

物業估值報告

估值基準

吾等已按市值基準進行估值，所謂市值，乃香港測量師學會界定的「資產或負債經適當市場推廣後，由自願買家與自願賣家在知情、審慎及不受威逼的情況下，於估值日進行公平交易的估計金額」。

估值假設

吾等的估值乃假設出售人於市場出售該物業權益，且並無得益於將影響該物業權益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。

吾等的報告並無計入所評估的物業權益的任何抵押、按揭或所欠款項撥備，亦無計入出售時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明者外，吾等假設該物業並無附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及開支。

由於物業權益按長期土地使用權持有，吾等假設業主可於整個土地使用權未屆滿期內自由且不受幹擾地使用該物業。

估值方法

在對 貴集團持作投資的物業權益進行估值時，已採用收入資本化法。收入資本化法按全部租出基準將租金收入資本化，以按市場基準估計物業或資產的價值。此方法用於在特定期限內租出之物業或資產。其同時考慮目前來自現有租約之現時租金收入及日後潛在復歸收入之市場水平，再按恰當的比率將兩者資本化。

在對 貴集團持作自用之物業權益估值時，吾等已採用市場法，其中假設該物業權益按其現狀銷售並參考了相關市場中可得之比較銷售交易。

於估值日，在對 貴集團所持建設項目項下之物業權益估值時，吾等已採用市場法，並參考相關市場中可得之比較銷售交易以評估擬開發項目之總開發價值。經考慮未償還開發成本、未開發期間及潛在利潤率後，吾等調整總開發價值以達致吾等之物業估值意見。

土地年期及業權調查

吾等已獲提供有關該物業權益業權的文件副本(包括國有土地使用權出讓合同、房地產權證及正式圖則)，並在可能的情況下作出有關查詢。然而，吾等並無審查正本以核實業權或核實送交予吾等的副本上可能未有顯示的任何修訂。吾等於相當程度上倚賴 貴集團所提供的資料。

吾等依賴 貴集團中國法律顧問上海市錦天城律師事務所就中國物業權益之業權作出的意見。吾等不會就吾等對該等資料的任何詮釋承擔任何責任。

本函件所披露的全部法律文件僅供參考。吾等對本函件所載涉及該物業權益法定業權的任何法律事宜概不負責。

資料來源

吾等於相當程度上倚賴 貴集團及 貴集團中國法律顧問就該等物業權益於中國的業權所提供的資料。吾等亦已接納 貴集團就物業識別、佔用詳情、法定通告、地役權、土地年期、面積、工地平面圖及所有其他相關事項給予吾等的意見。估值所載的尺寸、量度及面積乃以提供予吾等的文件所載的資料為依據，故僅為約數。

吾等亦已獲 貴集團告知所提供的資料中並無遺漏或隱瞞任何重大因素或資料，並認為吾等已獲提供足夠資料以出具已知情的意見。吾等認為編製估值時所用的假設乃屬合理，且並無理由懷疑 貴集團向吾等所提供對估值而言屬重大的資料的真實性及準確性。

實地視察

吾等已視察物業外觀，並盡可能視察其內部。吾等並無進行結構測量，惟在吾等之視察過程中並無發現任何嚴重缺陷。然而，吾等未能呈報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等亦無測試任何設施。

吾等並無發現影響該物業的任何不利的地面狀況，亦無進行地面及泥土測量。吾等並無進行實地調查以釐定地面狀況及設施等是否適合作任何未來發展。吾等進一步假設該區並無可能影響任何未來發展的嚴重污染或毒害。

實地量度

吾等並無進行詳細實地量度以核實物業權益的面積是否正確，惟假設提供予吾等的文件及圖則所示的面積均屬正確。所有文件僅作參考使用，而所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無進行實地量度。

貨幣

除另有說明外，本報告所述的所有貨幣金額均以人民幣（「人民幣」）計值。

隨函附奉吾等之估值證書。

此致

溫嶺浙江工量刃具交易中心股份有限公司

董事會 台照

中國

浙江省

溫嶺市

溫嶺鎮

前洋下村

為及代表

高力國際物業顧問(香港)有限公司

估值及諮詢服務部

高級副董事

Jason Fung

中國註冊房地產估價師

BSc Hons MRICS MHKIS RPS(GP) MCIREA

謹啟

[編纂]

附註：Jason Fung為皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員及香港特別行政區（「香港」）測量師註冊條例（第417章）中註冊專業測量師（產業測量）。彼具備合適資格進行該項估值，並於此範疇及性質之物業估值擁有逾12年經驗。

附錄七

物業估值報告

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2020年10月31日 現況下之市值 人民幣元
1	位於中國浙江省台州市溫嶺市前洋下村的交易中心地庫至3樓	850,000,000

第二類－ 貴集團於中國持作自用之物業權益

編號	物業	於2020年10月31日 現況下之市值 人民幣元
2	位於中國浙江省台州市溫嶺市前洋下村的交易中心4樓	14,300,000

第三類－ 貴集團於中國持作發展之物業權益

編號	物業	於2020年10月31日 現況下之市值 人民幣元
3	位於中國浙江省台州市溫嶺市溫嶠鎮的工業用途開發區	154,050,000

總計：1,018,350,000

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	估用詳情	於2020年10月31日 現況下之市值
1	位於中國浙江省 台州市溫嶺市 前洋下村的 交易中心的 地庫至3樓	該物業包括一處於一幅地盤面積 約為32,078.00平方米的土地之上 建設的交易中心的4個樓層(地庫 至3樓)。該物業於2009年前後完 工。 該物業建築面積約為71,817.50平 方米。 該標的用地之土地使用權授予期 限為2046年11月15日，作商業用 途(請參閱下文附註第4點)。	該物業目前以67.7% 的入駐率出租予不同 租戶，每月租金收入 約人民幣4,000,000元 (不包括管理費及開 支)，而最新租約於 2035年10月到期。	人民幣 850,000,000元 (人民幣捌佰伍拾 百萬元整)

附註：

1. 該物業經徐珊(皇家特許測量師學會會員)於2018年5月7日進行視察。
2. 該物業之估值由Jason Fung(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)、中國房地產估價師與房地產經濟人學會學士、中國註冊房地產估價師)及徐珊(皇家特許測量師學會會員)編製。
3. 根據中華人民共和國浙江省溫嶺市國土資源局與溫嶺市浙江工量刃具交易中心有限公司(「工量」)訂立日期為2006年11月16日之一份國有土地使用權出讓合同(溫土合讓字第(2006)號)，標的用地(地盤面積約32,078.00平方米)之土地使用權已出讓予工量，代價為人民幣16,120,000元，作商業用途，為期40年。
4. 根據溫嶺市國土資源局於2018年1月3日發出不動產產權證(浙(2018)溫嶺市不動產權第000D091號)，標的用地(地盤面積約32,078.00平方米)之土地使用權及標的樓宇(建築面積約74,245.72平方米)之房屋所有權已合法轉歸予工量。土地使用權授予期限為2046年11月15日，作商業用途。

附錄七

物業估值報告

5. 該物業之概況及市場資料概述如下：

- 地點 ： 該物業位於中國浙江省台州市溫嶺市前洋下村
- 交通 ： 溫州龍灣國際機場及溫嶺火車站分別位於距該物業大約120公里及13公里處。
- 周邊地區環境 ： 標的區域主要為農村地區。

6. 吾等已獲取上海市錦天城律師事務所有關該物業之法律意見，其包括(其中包括)以下各項：

- a) 貴集團已合法獲得物業的房地產產權；
- b) 貴集團能夠在土地使用權期限內合法佔有、使用、自物業按揭收取收入或以其他方式處理物業房地產產權；及
- c) 物業產權已抵押予浙商銀行股份有限公司台州分行及浙江民泰商業銀行股份有限公司台州溫嶺支行。

7. 於物業估值過程中，吾等已考慮及分析附近零售及停車場租金之可資比較資料。該等可資比較資料獲採納乃因就實物及位置等屬性而言該等資料被認為與該物業相關。就時間、位置、規模、樓層及質量等因素而言，吾等已對單位租金作出有關調整。考慮到各可資比較數據之特性，已作出相應加權處理。所採用的市場租金乃按可資比較數據之經調整單位租金加權平均數計算。於估值日期所採用的物業之平均零售市場租金及平均停車場市場租金分別為每平方米每月人民幣214元及每個停車位每月人民幣400元。

附錄七

物業估值報告

第二類－ 貴集團於中國持作自用之物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2020年10月31日 現況下之市值
2	位於中國浙江省 台州市溫嶺市 前洋下村的 交易中心4樓	該物業包括一處於一幅地盤面積 約為32,078.00平方米的土地之上 建設的交易中心的4樓。該物業 於2009年前後完工。 該物業的建築面積約為2,387.20 平方米(請參閱下文附註4)。 該標的用地之土地使用權授予期 限為2046年11月15日，作商業用 途(請參閱下文附註第4點)。	該物業現時由 貴集 團用作輔助辦公室用 途。	人民幣 14,300,000元 (人民幣壹仟肆佰 叁拾萬元整)

附註：

1. 該物業經徐珊(皇家特許測量師學會會員)於2018年5月7日進行視察。
2. 該物業之估值由Jason Fung(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)、中國房地產估價師與房地產經濟人學會學士、中國註冊房地產估價師)及徐珊(皇家特許測量師學會會員)編製。
3. 根據中華人民共和國浙江省溫嶺市國土資源局與溫嶺市浙江工量刃具交易中心有限公司(「工量」)簽訂日期為2006年11月16日的一份國有土地使用權出讓合同(溫土合讓字第(2006)號)，標的用地(地盤面積約32,078.00平方米)之土地使用權已出讓予工量，代價為人民幣16,120,000元，作商業用途，為期40年。
4. 根據溫嶺市國土資源局於2018年1月3日發出之不動產產權證(浙(2018)溫嶺市不動產權第000D091號)，標的用地(地盤面積約32,078.00平方米)之土地使用權及標的樓宇(建築面積約74,245.72平方米)之房屋所有權已合法轉歸予工量。土地使用權授予期限為2046年11月15日，作商業用途。

附錄七

物業估值報告

5. 該物業之概述及市場資料概述如下：

- 位置 ： 該物業位於中國浙江省台州市溫嶺市前洋下村
- 交通 ： 溫州龍灣國際機場及溫嶺火車站分別位於距該物業約120公里和13公里處。
- 周邊地區環境 ： 標的區域主要為農村地區。

6. 吾等已獲得上海市錦天城律師事務所有關該物業之法律意見，其包含(其中包括)以下內容：

- a) 貴集團已合法獲得物業的房地產產權；
- b) 貴集團能夠在土地使用權期限內合法佔有、使用、自物業按揭收取收入或以其他方式處理物業房地產產權；及
- c) 物業產權已抵押予浙商銀行股份有限公司台州分行及浙江民泰商業銀行股份有限公司台州溫嶺支行。

7. 於物業估值過程中，吾等已考慮及分析附近商業單位的可資比較銷售資料。該等可資比較資料獲採納乃因就實物及位置等屬性而言該等資料被認為與該物業相關。商業單位的可資比較銷售資料的單位費率介乎每平方米人民幣5,700元至人民幣9,800元。估值所採用的單位費率經就地點、房齡、規模及質量等作出適當調整後與相關可資比較銷售單位費率一致。所採用的物業單位費率為每平方米人民幣6,000元。

估值證書

第三類 — 貴集團於中國持作發展之物業權益

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2020年10月31日 現況下之市值
3	位於中國浙江省 台州市溫嶺市溫 嶺鎮的工業用途 開發區	該物業將包括工業單位，總建築 面積約為119,459平方米。 該標的用地之土地使用權授予期 限於2069年1月27日屆滿，作工 業用途(請參閱下文附註第4點)。	該物業目前正在施工 建設，計劃於2021年 完成。	人民幣 154,050,000元 (人民幣一億伍仟肆 佰零伍萬元整)

附註：

1. 該物業經徐珊(皇家特許測量師學會會員)於2018年5月7日視察。
2. 該物業之估值由Jason Fung(香港測量師學會會員、皇家特許測量師學會會員、註冊專業測量師(產業測量)、中國房地產估價師與房地產經濟人學會學士、中國註冊房地產估價師)及徐珊(皇家特許測量師學會會員)編製。
3. 根據中華人民共和國浙江省溫嶺市國土資源局與溫嶺市旭日投資有限公司(「旭日」)訂立日期為2018年12月29日之一份國有土地使用權出讓合同(溫土讓合字第2018-103號)，標的用地(地盤面積約50,757.00平方米)之土地使用權已出讓予旭日，代價為人民幣63,500,000元，作工業用途，為期50年。
4. 根據溫嶺市自然資源和規劃局於2019年5月24日發出之不動產產權證(浙(2019)溫嶺市不動產權第0011450號)，標的用地之地盤面積約為50,757.00平方米。土地使用權授予期限至2069年1月27日屆滿，作工業用途。
5. 根據溫嶺市自然資源和規劃局出具的日期為2019年8月19日地字第(2019)年1150007號建設用地規劃許可證，有關地塊的土地用途已獲審批。
6. 根據溫嶺市自然資源和規劃局出具的日期為2019年12月4日的建字第(2019)年1150015號建設工程規劃許可證，該項目地塊之發展已獲審批。
7. 根據溫嶺市住房和城鄉建設局出具的日期為2019年12月13日的第331081201912130201號建設工程施工許可證，該開發項目已獲批准施工。
8. 經假設該物業已於估值日竣工，該物業的竣工後價值約人民幣465,890,000元。根據所獲提供的資料，該物業於估值日尚需的建造成本及已產生的建造成本分別約人民幣257,811,179元及人民幣84,051,421元。

附錄七

物業估值報告

9. 該物業之概況及市場資料概述如下：

地點：該物業位於中國浙江省台州市溫嶺市溫嶺鎮

交通：溫州龍灣國際機場及溫嶺火車站分別位於距該物業大約110公里及9公里處。

周邊地區環境：標的區域主要為工業及農村地區。

10. 吾等已獲取上海市錦天城律師事務所有關該物業之法律意見，其包括(其中包括)以下各項：

a) 貴集團已合法獲得物業的房地產產權；及

b) 貴集團能夠在土地使用權期限內合法佔有、使用、自物業按揭收取收入或以其他方式處理物業房地產產權。

11. 於物業估值過程中，吾等已考慮及分析附近的可資比較工業銷售單位。該等可資比較資料獲採納乃因就實物及位置等屬性而言該等資料被認為與該物業相關。可資比較工業銷售單位的單位費率介乎每平方米人民幣3,200元至人民幣5,000元。估值所採用的單位費率經就地點、規模及質量等因素作出適當調整後與相關可資比較工業銷售單位費率一致。所採用的該物業單位費率為每平方米人民幣3,900元。