

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就於中國的物業在2021年3月31日現況下市值的意見所編製的函件全文及估值報告，以供載入本文件。



香港
鰂魚涌
華蘭路18號
太古坊
港島東中心27樓

敬啟者：

指示、目的及估值日

我們遵照森松國際控股有限公司（「貴公司」）的指示編製 貴公司及其附屬公司（「貴集團」）於中華人民共和國（「中國」）持有的物業市場估值；我們確認曾進行視察、作出相關查詢並取得我們認為必要的其他資料，以便向 閣下提供我們就物業於2021年3月31日（「估值日」）現況下市值的意見。

市值的定義

我們對物業的估值乃指其市值，其根據香港測量師學會（「香港測量師學會」）所頒佈的香港測量師學會估值準則（2020年版）界定為「某項資產或負債於估值日經適當市場推銷後，自願買賣雙方在知情、審慎及並無強迫的情況下進行公平交易的估計金額」。

估值基準及假設

我們對物業的估值並無考慮因特別條款或情況(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，或僅特定擁有人或買方可用的任何價值因素)所引致的估價升跌。

對在中國持有的物業進行估值時，我們參考中國法律顧問競天公誠律師事務所的法律意見，以按名義年度土地使用費出讓物業於其相關特定年期的可轉讓土地使用權且已悉數支付任何應付出讓金為基準編製估值。我們倚賴 貴集團提供有關物業業權及物業權益的資料及建議，以及 貴公司的法律顧問就此所提供日期為2021年2月26日的中國法律意見。於為物業估值時，我們乃以業主可強制行使物業的業權及在整個已授出而未屆滿年期內可自由且不受干擾地使用、佔用或轉讓物業為基準編製估值。

有關位於中國的物業，根據 貴集團所提供資料的業權及主要證書、批文與許可證授出的狀況載於估值報告的附註。

我們的估值並無就物業任何押記、質押或欠款及出售時可能產生的任何開支或稅項計提撥備。除另有指明者外，物業的估值乃基於並無可能影響其價值的任何繁重產權負擔、限制及費用。

估值方法

在對1號及2號物業(由 貴集團於中國持有以供自用)進行估值時，並無相關市場數據可透過市場憑證達致物業的市值，因此我們對物業進行估值時採用折舊重置成本法，其要求對作現有用途的土地的市值進行估值，並估計樓宇及建築物的新重置成本，再就樓齡、狀況及功能過時作出扣除。折舊重置成本法所呈報的市值僅適用於整個物業作為單一權益，並無假設物業的零碎交易。

我們對3號物業(由 貴集團於中國持有以供自用)進行估值時採用市場比較法，假設以交吉的形式出售並已參考市場上可得的可資比較銷售憑證。

我們對物業進行估值時已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章及應用指引第12號以及香港測量師學會估值準則(2020年版)所載的規定。

資料來源

在我們估值過程中，我們相當倚賴 貴集團所提供有關在中國的物業的資料，並已接納有關規劃批文或法定通告、地役權、年期、物業證明、開發計劃、地盤及建築面積的事項以及所有其他相關事項的意見。

估值報告所載的尺寸、量度及面積均以我們所獲提供的資料為基準，故此僅為約數。我們並無理由懷疑 貴集團向我們所提供對估值而言屬重要的資料是否真實準確。我們亦獲 貴集團告知，所提供資料並無遺漏重大事實。

我們謹此指出，我們獲提供的文件副本主要以中文編製，有關英譯本為我們對內容的理解。因此我們建議 貴公司參閱文件的中文原文並自行諮詢法律顧問有關該等文件的合法性及詮釋。

業權調查

我們獲 貴集團提供有關物業現時業權的文件副本。然而，我們無法進行審閱以核實物業的所有權或確定有否任何修訂未有載於我們獲提供的副本。我們亦無法確定在中國的物業的業權，故我們依賴中國法律顧問及 貴集團提供的意見。

實地視察

我們於上海辦事處的估值師孫可(擁有15年在中國的估值經驗)已於2021年2月視察物業的外部，並在許可的情況下視察其內部。然而，我們並無進行結構測量，但我們在視察過程中並無發現嚴重損壞。惟我們無法報告該等物業是否有腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。我們亦無對任何設施進行任何測試。此外，我們亦無進行實地勘察，以釐定土地狀況及設施等是否適合未來任何發展用途。我們的估值乃假設此等方面符合要求及在建築期間不會產生超出預期的額外費用或延誤。

除另有指明者外，我們並無進行實地測量以核實物業的地盤及建築面積，而我們乃假設交予我們的文件副本所載面積均屬正確。

貨幣

除另有指明者外，我們估值內所示的所有貨幣金額均以中國法定貨幣人民幣列值。

我們隨函附上估值概要及估值報告。

此 致

中國
上海
浦東新區
祝橋鎮
金聞路29號
森松國際控股有限公司

董事會 台照

代表
戴德梁行有限公司
董事
曾俊叡
註冊專業測量師(產業測量組)
註冊中國房地產估價師
MSc, MHKIS
謹啟

2021年●月●日

附註：曾俊叡先生為註冊專業測量師，在中國物業估值方面擁有逾28年經驗。

估值概要

物業	於2021年 3月31日 現況下之市值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益 (%)	貴集團應佔 於2021年 3月31日 現況下 之市值 (人民幣元)
貴集團於中國持有以供自用的物業			
1. 中國 江蘇省 如皋市 長江鎮 泓北沙路9號 廠房	679,000,000	100	679,000,000
2. 中國 江蘇省 如皋市 長江鎮 泓北沙 三期廠房項目	268,000,000	100	268,000,000
3. 中國 江蘇省 如皋市 長江鎮 經二路59號 森松花園 10個住宅單位、 8個車庫及 50個自行車庫	6,000,000	100	6,000,000
總計	953,000,000		953,000,000

估值報告

貴集團於中國持有以供自用的物業

物業	概況及年期	佔用概況	於2021年3月31日 現況下之市值
1. 中國 江蘇省 如皋市 長江鎮 泓北沙路9號 廠房	<p>物業為一幅工業用地塊上的一個工業發展項目，矗立數棟建築物及建構物，總地盤面積為418,268平方米。</p> <p>根據獲提供的11份房地產所有權證書，物業由27座工業建築物組成，總建築面積為91,228.87平方米，於2020年竣工。根據獲提供的兩份建設工程規劃許可證，物業亦包括兩座在建工業建築物，總建築面積為3,268.50平方米，計劃於2021年年末竣工。</p> <p>物業位於如皋市長江鎮如皋港區。附近的開發項目主要為工業及工廠。根據貴集團提供的資料，物業乃作工業用途。</p> <p>物業的土地使用權已經授出，年期分別於2059年3月28日、2060年4月28日及2058年10月28日屆滿，作工業用途。</p>	<p>於估值日，物業由貴集團用作工廠營運。</p>	<p>人民幣679,000,000元 (人民幣六億七千九百萬元)</p> <p>(貴集團應佔100%權益： 人民幣679,000,000元)</p>

附錄三

物業估值報告

附註：

- (1) 根據如皋市自然資源和規劃局於2020年12月9日發出的房地產所有權證書，物業(包括一幅總地盤面積為243,687平方米的地塊)的土地使用權已歸屬予森松(江蘇)重工有限公司，年期於2059年3月28日屆滿，作工業用途；而物業的房屋所有權(總建築面積為68,494.31平方米)已歸屬予 貴公司間接全資附屬公司森松(江蘇)重工有限公司(「森松重工」)，作工業用途，詳情如下：

證書編號	座數	用途	建築面積 (平方米)
(2020) 0024651	1	車間	3,062.27
	2	保安室1號	61.47
	3	保安室2號	76.13
	4	發電房1號	290.94
	5	消防泵房	96.00
	6	主要車間	42,470.25
	7	辦公大樓	2,757.28
	8	食堂	2,953.43
	9	水電錶房1號	2,693.02
	10	發電房2號	144.68
	11	危險品倉庫	254.34
	12	水中和處理站	56.20
	13	滑模車間	1,823.16
	14	探傷室	1,527.06
	15	洗手間1	92.89
	16	洗手間2	70.02
	17	二期辦公大樓	10,065.17
總計			<u>68,494.31</u>

- (2) 根據如皋市住房及城鄉建設局發出的10份房屋所有權證書，物業的房屋所有權(總建築面積為22,734.56平方米)已歸屬予森松(江蘇)重工有限公司，作工業用途，詳情如下：

證書編號	發出日期	座數	用途	建築面積 (平方米)
175860	2014年12月19日	13	變電站	80.90
178954	2015年3月4日	6	保安室3號	49.60
178955	2015年3月4日	4	研發大樓	8,217.71
178956	2015年3月4日	3	保安室4號	95.83
178957	2015年3月4日	1	發電房	88.30
178958	2015年3月4日	2	消防泵房	31.08
178959	2015年3月4日	7	管理大樓	1,858.66
178960	2015年3月4日	5	變電站10千伏	64.50
178961	2015年3月4日	8	10號車間	11,590.48
190076	2015年10月13日	16	變電站	657.50
總計				<u>22,734.56</u>

附錄三

物業估值報告

- (3) 根據如皋市人民政府發出的國有土地使用權證書第(2015)8240100037號，物業(包括一幅總地盤面積為128,691平方米的地塊)的土地使用權已歸屬予森松重工，年期於2060年4月28日屆滿，作工業用途。
- (4) 根據如皋市人民政府發出的國有土地使用權證書第(2015)8240100038號，物業(包括一幅總地盤面積為17,372平方米的地塊)的土地使用權已歸屬予森松重工，年期於2058年10月28日屆滿，作工業用途。
- (5) 根據如皋市人民政府發出的國有土地使用權證書第(2015)8240100039號，物業(包括一幅總地盤面積為28,518平方米的地塊)的土地使用權已歸屬予森松重工，年期於2058年10月28日屆滿，作工業用途。
- (6) 根據如皋市長江鎮人民政府於2020年3月23日發出的建設工程規劃許可證第320682202000005號，一座總建築面積約2,973.50平方米的工業建築物的建設工程符合城鎮規劃要求並已獲准開發。
- (7) 根據如皋市長江鎮人民政府於2019年12月4日發出的建設工程規劃許可證第320682201900043號，一座總建築面積約295平方米的工業建築物的建設工程符合城鎮規劃要求並已獲准開發。
- (8) 根據如皋市長江鎮人民政府於2020年5月22日發出的建築工程施工許可證第320682202005220201號，一座總建築面積約2,973.50平方米的工業建築物的建設工程符合施工要求並已獲有關當局批准。
- (9) 根據獲提供該在建工業建築物的成本資料，已支出成本為人民幣25,112,000元。我們在估值時已將上述成本納入考慮。
- (10) 根據日期為2018年10月15日的營業執照第913206826748521544號，森松重工於2008年5月13日成立，註冊資本為102,600,000美元，營運期由2008年5月13日至2058年5月8日。
- (11) 根據中國法律顧問就物業提供的法律意見，其包括(其中包括)以下資料：
 - (a) 森松重工為土地使用權的擁有人，獲中國法律認可及受其保護；森松重工可於規定的土地使用權期限內合法佔用、使用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式出售已登記的土地使用權；及
 - (b) 森松重工為有關房地產的擁有人，獲中國法律認可及受其保護；森松重工可依法擁有、使用、租賃、轉讓或以其他方式出售有關房地產的擁有權。
- (12) 根據 貴集團所提供的資料及法律意見，業權及主要批文與許可證授出的狀況如下：

房地產所有權證書	有
國有土地使用權證書	有
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
營業執照	有

估值報告

貴集團於中國持有以供自用的物業

物業	概況及年期	估用詳情	於2021年3月31日 現況下之市值
2. 中國 江蘇省 如皋市 長江鎮 泓北沙 三期廠房項目	<p>物業為一幅工業用地塊上的一個已竣工工業發展項目，矗立數棟建築物及建構物，總地盤面積為196,572平方米。</p> <p>根據 貴公司提供的房地產所有權證書，物業由8座工業建築物組成，總建築面積為23,240.13平方米，於2020年竣工。根據獲提供的建設工程規劃許可證，物業亦包括兩座在建工業建築物，總建築面積為3,880平方米，計劃於2021年年末竣工。</p> <p>物業位於如皋市長江鎮如皋港區。附近的開發項目主要為工業及工廠。根據 貴集團提供的資料，物業乃作工業用途。</p> <p>物業的土地使用權已經授出，年期於2065年4月22日屆滿，作工業用途。</p>	<p>於估值日，物業由 貴集團用作工廠營運。</p>	<p>人民幣268,000,000元 (人民幣二億六千八百萬元)</p> <p>(貴集團應佔100%權益： 人民幣268,000,000元)</p>

附錄三

物業估值報告

附註：

- (1) 根據如臬市自然資源和規劃局於2020年10月30日發出的房地產所有權證書，物業(包括一塊總地盤面積為196,572平方米的地塊)的土地使用權已歸屬予森松(江蘇)重工有限公司，年期於2065年4月22日屆滿，作工業用途；物業(總建築面積為23,240.13平方米)的房屋所有權已歸屬予 貴公司間接全資附屬公司森松(江蘇)重工有限公司，(「森松重工」)作工業用途，詳情如下：

證書編號	座數	用途	建築面積 (平方米)
(2020) 0020960	1	機械加工車間	21,768.49
	2	危險品倉庫	150.45
	3	危險廢品倉庫	80.50
	4	電站房	256.13
	5	乙炔合流排放室	33.76
	6	物料焊接庫	721.48
	7	洗手間	152.63
	8	保安室	76.69
總計			23,240.13

- (2) 根據如臬市長江鎮人民政府於2020年9月30日發出的建設工程規劃許可證第320682202000038號，兩座總建築面積約3,880平方米的工業建築物的建設工程符合城鎮規劃要求並已獲准開發。
- (3) 根據如臬市長江鎮政府於2020年11月18日發出的建築工程施工許可證第320682202011180101號，兩座總建築面積約為3,880平方米的工業建築物的建設工程符合施工要求並已獲得有關當局批准。
- (4) 根據獲提供的該在建工業建築物成本資料，已支出成本為人民幣26,000,000元，完成該工業建築物的未支付成本為人民幣23,571,000元。我們在估值時已將上述成本納入考慮。
- (5) 根據日期為2018年10月15日的營業執照第913206826748521544號，森松重工於2008年5月13日成立，註冊資本為102,600,000美元，營運期由2008年5月13日至2058年5月8日。
- (6) 根據中國法律顧問就物業提供的法律意見，其包括(其中包括)以下資料：
- (a) 森松重工為土地使用權的擁有人，獲中國法律認可及受其保護；森松重工可於規定的土地使用權期限內合法佔用、使用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式出售已登記的土地使用權；及
- (b) 森松重工已根據項目進度自中國政府相關主管部門就上述項目建設取得必要的批准。施工於獲批准的範圍內進行，並不存在因違反建設項目的有關法律及法規而受到主管部門處罰的情況。

(7) 根據 貴集團提供的資料及法律意見，業權及主要批文與許可證授出的狀況如下：

建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
房地產所有權證書	有
營業執照	有

估值報告

貴集團於中國持有以供自用的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於2021年3月31日 現況下之市值
3. 中國 江蘇省 如皋市 長江鎮 經二路59號 森松花園 10個住宅單位、 8個車庫及 50個自行車庫	森松花園為一個已於2013年竣工的住宅發展項目，有住宅、車庫及自行車庫。 根據獲提供的68份房地產所有權證書，物業由10個住宅單位、8個車庫及50個自行車庫組成，總建築面積為1,590.59平方米。 物業位於如皋市長江鎮。附近的開發項目主要為住宅社區。根據貴集團提供的資料，物業乃作住宅用途。 物業的土地使用權已經授出，年期於2079年1月8日屆滿，作住宅用途。	於估值日，物業由貴集團用作員工宿舍。	人民幣6,000,000元 (人民幣六百萬元) (貴集團應佔100%權益： 人民幣6,000,000元)

附註：

- (1) 根據如皋市自然資源和規劃局發出的68份房地產所有權證書，物業(總建築面積為1,590.59平方米)的房屋所有權已歸屬於森松重工，詳情如下：

證書編號	座數	用途	建築面積 (平方米)
(2020)0019652	第四座603室	住宅	82.22
(2020)0019653	第四座604室	住宅	109.77
(2020)0019654	第四座703室	住宅	82.22
(2020)0019655	第四座704室	住宅	109.77
(2020)0019656	第四座803室	住宅	82.22
(2020)0019657	第四座804室	住宅	109.77
(2020)0019658	第四座901室	住宅	109.89
(2020)0019659	第四座902室	住宅	85.54

附錄三

物業估值報告

證書編號	座數	用途	建築面積 (平方米)
(2020)0019660	第四座903室	住宅	82.22
(2020)0019661	第四座904室	住宅	109.77
(2020)0001228	第二座34號	車庫	7.45
(2020)0001227	第二座28號	車庫	17.16
(2020)0001226	第二座25號	車庫	16.94
(2020)0001224	第二座24號	車庫	14.87
(2020)0001221	第二座18號	車庫	7.57
(2020)0001218	第二座13號	車庫	6.99
(2020)0001217	第二座11號	車庫	7.57
(2020)0001223	第二座21號	車庫	25.16
(2020)0001255	第三座90號	自行車庫	7.15
(2020)0001252	第三座84號	自行車庫	7.15
(2020)0001253	第三座89號	自行車庫	9.39
(2020)0001251	第三座83號	自行車庫	10.78
(2020)0001249	第三座81號	自行車庫	7.15
(2020)0001248	第三座79號	自行車庫	9.39
(2020)0001245	第三座63號	自行車庫	16.26
(2020)0001247	第三座70號	自行車庫	14.83
(2020)0001244	第三座60號	自行車庫	24.14
(2020)0001242	第三座58號	自行車庫	16.26
(2020)0001240	第三座57號	自行車庫	14.27
(2020)0001239	第三座54號	自行車庫	24.14
(2020)0001238	第三座52號	自行車庫	14.27
(2020)0001236	第三座51號	自行車庫	16.26
(2020)0001235	第三座45號	自行車庫	6.71
(2020)0001234	第三座38號	自行車庫	6.71
(2020)0001233	第三座37號	自行車庫	6.71
(2020)0001232	第三座34號	自行車庫	7.26
(2020)0001230	第三座28號	自行車庫	6.71
(2020)0001231	第三座30號	自行車庫	6.71
(2020)0001229	第三座27號	自行車庫	6.71
(2020)0001265	第二座41號	自行車庫	14.55
(2020)0001264	第二座27號	自行車庫	16.19
(2020)0001263	第二座12號	自行車庫	6.68
(2020)0001262	第二座1號	自行車庫	6.68
(2020)0001261	第二座9號	自行車庫	7.24
(2020)0001260	第三座108號	自行車庫	12.55
(2020)0001259	第三座107號	自行車庫	16.47
(2020)0001258	第三座97號	自行車庫	14.60
(2020)0001257	第三座94號	自行車庫	7.15
(2020)0001256	第三座91號	自行車庫	7.15
(2020)0019664	第四座13號	自行車庫	6.68
(2020)0019694	第四座14號	自行車庫	6.68
(2020)0019689	第四座16號	自行車庫	7.24
(2020)0019690	第四座17號	自行車庫	7.24
(2020)0019691	第四座18號	自行車庫	7.24
(2020)0019692	第四座19號	自行車庫	6.68
(2020)0019693	第四座20號	自行車庫	6.68
(2020)0019695	第四座21號	自行車庫	6.68
(2020)0019696	第四座22號	自行車庫	6.68
(2020)0019697	第四座24號	自行車庫	7.24
(2020)0019698	第四座33號	自行車庫	14.21

附錄三

物業估值報告

證書編號	座數	用途	建築面積 (平方米)
(2020)0019699	第四座34號	自行車庫	16.19
(2020)0019700	第四座42號	自行車庫	16.40
(2020)0019701	第四座45號	自行車庫	7.12
(2020)0019702	第四座48號	自行車庫	7.12
(2020)0019703	第四座49號	自行車庫	7.12
(2020)0019704	第四座51號	自行車庫	16.40
(2020)0019705	第四座52號	自行車庫	14.55
(2020)0019706	第四座54號	自行車庫	7.12
總計			<u>1,590.59</u>

(2) 根據日期為2018年10月15日的營業執照第913206826748521544號，森松重工於2008年5月13日成立，註冊資本為102,600,000美元，營運期由2008年5月13日至2058年5月8日。

(3) 根據中國法律顧問就物業提供的法律意見，其包括(其中包括)以下資料：

(a) 森松重工為土地使用權的擁有人，獲中國法律認可及受其保護；森松重工可於規定的土地使用權期限內合法佔用、使用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式出售已登記的土地使用權；及

(b) 森松重工為有關房地產的擁有人，獲中國法律認可及受其保護；森松重工可依法擁有、使用、租賃、轉讓或以其他方式出售有關房地產的擁有權。

(4) 根據 貴集團提供的資料及法律意見，業權及主要批文與許可證授出的狀況如下：

房地產所有權證書	有
營業執照	有