

以下為獨立估值師宏展國際評估有限公司就本集團持有的物業權益於2024年9月30日之估值而編製的函件全文及估值證書，以供載入本通函。



宏展國際評估有限公司
香港灣仔莊士敦道181號
大有大廈12樓1205-06室
電話：(852) 2916 2188
電子郵件：info@bonvision.com

敬啟者：

有關： 一個位於中華人民共和國安徽省滁州市琅琊區蘇州北路488號之工業房地產項
目的估值

指示、目的及估值日期

宏展國際評估有限公司（以下簡稱「宏展國際」或「吾等」）謹遵照舒寶國際集團有限公司（以下簡稱「貴公司」），與其子公司以下統稱為「貴集團」之指示，對本集團所持位於中華人民共和國（以下簡稱「中國」）之上述物業權益（以下簡稱「該物業」）的市值進行評估，吾等確認已進行視察、作出相關查詢及查冊，並取得吾等認為必要之有關其他資料，藉以向閣下提供吾等對該物業於2024年9月30日（「估值日期」）的市值的意見，僅供公開披露及載入貴公司日期為[●]年[●]月[●]日的文件。

估值標準

是項估值乃根據香港測量師學會（「香港測量師學會」）頒佈的《香港測量師學會估值準則》（2020年版）；皇家特許測量師學會（「皇家特許測量師學會」）頒佈的《皇家特許測量師學會估值－全球準則》；及國際評估準則理事會（「國際評估準則理事會」）頒佈的《國際評估準則》編製。就是項估值而言，吾等亦已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈的《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》第5章及第12項應用指引所載規定。

估值基準

是項估值以市值為基準進行，即「一項資產或負債經過適當市場推廣後，由自願買方及自願賣方在知情、審慎及非強迫的情況下於估值日期進行公平交易的估計金額」。

估值方法

吾等已根據市場法參考相關市場證據（公認為對大多數具有活躍相關交易市場的房地產進行估值的最受認可的估值方法）對該物業進行估值。與該物業特徵相似的物業的近期市場交易或不足報價乃按單價基準收集及分析。吾等已就可能影響市值的各種因素作出調整，以反映可資比較物業與估值中物業之間的特徵差異，以實現公平比較。

估值假設

吾等於估值時乃假設該物業業主於估值日期以其現況在公開市場出售該物業，且並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合營企業、管理協議或任何可能影響該物業市值之類似安排而獲益。概無計及有關或影響該物業出售的任何選擇權或優先購買權。吾等的估值並無就該物業的任何抵押、按揭或欠付款項，或出售時可能產生的任何開支或稅項作出撥備。除另有說明外，吾等已假設該物業概無附帶可能影響市值的繁重性質產權負擔、限制及開支，且該物業業主對該物業擁有絕對業權。除另有說明外，該物業按100%應佔權益為基準進行估值。就該物業租賃而言，假設該物業業主於餘下土地租期的整個期間具有自由及不間斷佔用並使用該物業的權利。

資料來源

吾等在很大程度上依賴 貴集團提供的資料，並接納 貴集團就該物業的劃分、佔用詳情、樓面及地盤面積、規劃批文或法定通知、地役權、年期、樓齡等事宜及所有其他可能影響該物業市值的相關事宜向吾等提供的意見。所有文件均僅供參考。吾等並無理由懷疑向吾等提供的對估值而言屬重大的資料的真實性及準確性。吾等亦獲告知，所提供資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為，吾等已獲提供足夠資料以達致對估值的知情意見，且並無理由懷疑任何重大資料遭隱瞞。倘在任何情況下可獲得額外文件、資料或事實，吾等保留修改估值意見及本報告內容的權利。

本估值報告所載資料引述或摘錄自吾等獲提供之文件（原版本以其他語言編製，英文譯本乃作披露用途），如有任何歧義，概以原版本為準。

業權調查

吾等已獲提供有關該物業的業權文件摘錄副本。然而，根據中國現行土地登記制度，吾等未能進行業權查冊，以核實該等文件正本是否已於相關官方機構登記，且吾等並無審閱文件正本，以核實吾等可獲得的副本可能不會顯示的任何修訂。因此，吾等於估值過程中依賴 貴集團及 貴集團中國法律顧問北京市天元律師事務所提供的有關物業業權狀況的意見及資料。本估值報告內披露的所有法律文件僅供參考。吾等概不就有關該物業業權的任何現有或潛在法律事宜承擔任何責任。

視察及調查

吾等已視察該物業外部，並盡力視察該物業可視察的內部。吾等概無就該物業進行結構調查，且吾等並未發現任何明顯的嚴重缺陷。吾等無法呈報該物業並無腐朽、蟲害或任何其他結構性缺陷。吾等並無對樓宇設備設施進行測試，惟假設截至估值日期該物業的實際狀況未有重大變動。

吾等並無進行實地測量以核實該物業的土地面積及樓面面積，惟吾等已假設吾等獲提供的文件所示資料屬正確，且有關估值依賴該等資料。除另有說明外，本估值報告呈報的所有尺寸、計量及面積乃基於向吾等提供的文件所載資料，因此屬概約性質。

吾等並無進行任何土地勘測或環境調查，惟視察期間吾等並無發現及並無獲告知任何有關環境問題的證據，如現有或潛在污染或任何形式的危險，且吾等假設概不存在該等情況。

貨幣

除另有說明外，估值載列的所有貨幣金額均以中國法定貨幣人民幣（「人民幣」）為單位。

限制條件及備註

吾等確認，吾等獨立於 貴集團的任何董事、主要行政人員、主要股東或各自的聯繫人，且與該等人士並無關連；吾等並無於該物業擁有任何權益；以及吾等並不知悉可能引致任何潛在利益衝突，並影響吾等作為外部估值師提供公正客觀估值意見的能力的任何情況。吾等亦確認，吾等在相關市場及該物業性質方面具備充足的技能、知識、經驗及資格，有能力進行該項估值工作。

吾等謹此聲明，本估值報告僅供收件方使用並作本估值報告指定用途。概不就其全部或任何部分內容對任何第三方承擔責任。本報告全部或任何部分內容，未經吾等事先書面同意或批准其可能刊行之形式及涵義，不得納入任何已刊發文件或聲明，亦不得以任何形式刊發。吾等或吾等的人員毋須因本報告於法院或任何政府機構作證或出席，估值師概不對任何其他人士或各方承擔任何責任。

本報告僅以英文編製及簽署。倘本報告已翻譯為其他語言，則經翻譯報告僅可視為用於參考。如有任何歧義，概以英文版本為準。本估值報告所載任何其他語言名稱或文字的英文翻譯僅供識別，不應視作正式英文翻譯。

隨函附奉吾等的估值證書。

此 致

中華人民共和國
福建省
泉州市晉江經濟開發區(食品園)
智造大道
舒寶國際集團有限公司
董事會 台照

為及代表
宏展國際評估有限公司

Alex Ma
MHKIS MRICS RPS(GP) RICS 註冊估值師
物業估值及諮詢總監

2024年[●]

附註：Ma先生為香港測量師學會會員、英國皇家特許測量師學會會員及註冊估值師及香港特區測量師註冊條例(第417章)之註冊專業測量師(產業測量)，於中國及香港特區擁有逾10年物業估值經驗。

貴集團於中國持有用作投資的物業

估值證書

| 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 於2024年9月30日 現況下的市值 |
|--------------------------------------|---|---|---|
| 一個位於中華人民共和國安徽省滁州市琅琊區蘇州北路488號之工業房地產項目 | <p>該物業屬工業開發項目，包括一塊租賃用地，整體為不規則四邊形，其上建有四棟建築，其中一棟四層建築用於辦公及員工宿舍，另外三棟單層建築用作廠房。四棟建築的總建築面積（「建築面積」）約為18,182.68平方米（「平方米」），2017年竣工。（請參閱附註2）。</p> <p>該物業的用地面積為66,502平方米，貴集團已獲得土地使用權，到期日為2063年7月1日，作工業用途。</p> | <p>根據貴集團提供的資料，於估值日期，包含5個宿舍房間，建築面積約為3,562平方米的一部分物業已出租予三家獨立第三方，每月租金約為人民幣45,980元（含增值稅，不含經常性費用）。最近到期日為2025年6月24日。</p> <p>剩餘建築面積空置中。</p> | <p>人民幣44,200,000元 （人民幣肆仟肆佰貳拾萬元整） （貴集團應佔100%權益）</p> |

附註：

- 根據滁州市人民政府於2013年8月16日頒發的國有土地使用權證（滁國用(2013)第09983號），該物業的土地使用權歸屬於嬰舒寶（滁州）嬰童用品有限公司（「**滁州嬰舒寶**」）；用地面積為66,502平方米；許可用途為工業用地；該土地使用權到期日為2063年7月1日。
- 根據滁州市國土資源和房產管理局於2017年4月7日頒發的不動產權證書（皖(2017)滁州市不動產權第0023386, 0023387, 0023388及0023389號），土地使用權及建築所有權歸屬於滁州嬰舒寶；用地面積為66,501.57平方米；許可用途為工業用地；土地使用權年期自2013年7月1日起至2063年7月1日；建築物整體均由鋼筋混凝土建造並於2017年6月13日竣工；該建築的用途及建築面積詳情概述如下：

| 證書編號 | 屬性 | 用途 | 層數 | 建築面積 (平方米) |
|---------|------|----|----|---------------|
| 0023386 | 辦公室 | 辦公 | 4 | 3,462.68 |
| 0023387 | 1號工廠 | 工廠 | 1 | 2,880.00 |
| 0023388 | 2號工廠 | 工廠 | 1 | 6,400.00 |
| 0023389 | 3號工廠 | 工廠 | 1 | 5,440.00 |
| 總計： | | | | 18,182.68 |

- 滁州嬰舒寶為貴集團的全資子公司。

4. 該物業鄰近地區主要包括多項工業及高層住宅開發項目。該物業距離滁州中央商務區大約30分鐘的車程；距離滁州北站大約20分鐘的車程；距離南京祿口國際機場大約90分鐘的車程。
5. Alex Ma先生(MRICS MHKIS RPS(GP))於2024年4月25日進行實地考察。
6. 吾等已獲提供 貴集團的中國法律顧問北京市天元律師事務所編製的有關該物業業權的法律意見，其中包括以下重大意見：
 - i. 滁州嬰舒寶合法有效擁有該物業的土地使用權，且依法有權佔用、使用或已其他合法途徑處置上述土地使用權。
 - ii. 滁州嬰舒寶合法有效擁有該物業的建築物所有權，且依法有權佔用、使用、出租、轉讓、抵押或以其他合法途徑處置上述建築物。該等建築物已被抵押，而於抵押期間，任何轉讓、出租、銷售或餽贈均須遵守相關協議的條款。