
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或將採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下的股票經紀或其他註冊證券商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下之全部天虹國際集團有限公司股份出售或轉讓，應立即將本通函送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表明不會就本通函全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



TEXHONG INTERNATIONAL GROUP LIMITED

天虹國際集團有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：2678)

**有關出售
位於紹興之土地及廠房之
重大交易**

本公司財務顧問

RAINBOW.

RAINBOW CAPITAL (HK) LIMITED
溢博資本有限公司

本通函使用之所有詞彙具有本通函「釋義」一節所載涵義。

董事會函件載於本通函第3至10頁。

本公司已根據上市規則第14.44條就交易(即本通函之主體事項)取得股東之書面批准，該股東於股東大會上持有50%以上投票權以批准出售。因此，根據上市規則第14.44條，本公司將不會舉行股東大會以批准出售。本通函寄發予股東僅供參考。

二零二三年十二月二十二日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	3
附錄一 — 本集團之財務資料	11
附錄二 — 物業估值報告	13
附錄三 — 一般資料	108

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「資產出售協議」	指	浙江慶茂、袍江建設發展及街道辦就出售所簽訂日期為二零二三年十一月三日之協議
「該等資產」	指	樓宇及紹興袍江土地
「董事會」	指	董事會
「樓宇」	指	座落於紹興袍江土地上之樓宇及基建，包括但不限於供水、排水、防火、電力設備、所附陳設、升降機、自動門及柵欄
「本公司」	指	天虹國際集團有限公司，於開曼群島註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市
「完成」	指	根據資產出售協議所載條款完成資產出售協議
「代價」	指	根據資產出售協議袍江建設發展應付之代價
「董事」	指	本公司董事
「出售」	指	浙江慶茂(作為賣方)根據資產出售協議所載條款及條件並在其規限下向袍江建設發展(作為買方)出售該等資產
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「最後實際可行日期」	指	二零二三年十二月十八日，即本通函付印前為確認當中所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「洪先生」	指	洪天祝先生，本集團創辦人、董事會主席及執行董事
「朱先生」	指	朱永祥先生，本集團副主席兼行政總裁及執行董事

釋 義

「袍江建設發展」	指	紹興袍江創業建設發展有限公司，於中國成立之公司
「中國」	指	中華人民共和國
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「紹興袍江土地」	指	三幅位於中國紹興袍江工業區湯公路313號，總面積約為275,060.93平方米之土地，由浙江慶茂所擁有
「股東」	指	本公司股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「街道辦」	指	中國紹興市越城區斗門街道辦事處
「附屬公司」	指	具上市規則所賦予之涵義
「估值師」	指	浙江博大房地產土地資產評估有限公司，為合資格獨立估值師
「浙江慶茂」	指	浙江慶茂紡織印染有限公司，本公司之間接非全資附屬公司
「%」	指	百分比



TEXHONG INTERNATIONAL GROUP LIMITED

天虹國際集團有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：2678)

執行董事：

洪天祝

朱永祥

獨立非執行董事：

舒華東

程隆棣

陶肖明

註冊辦事處：

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman KY1-1111

Cayman Islands

總辦事處及香港主要營業地點：

香港

荃灣

海盛路9號

有線電視大樓

37樓3室

敬啟者：

**有關出售
位於紹興之土地及廠房之
重大交易**

緒言

於二零二三年十一月三日，董事會宣佈浙江慶茂與袍江建設發展及街道辦簽訂資產出售協議，據此，浙江慶茂已同意按資產出售協議所載條款出售，而袍江建設發展已同意按資產出售協議所載條款購買該等資產。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)有關出售之進一步資料及上市規則規定之其他資料。

資產出售協議

資產出售協議之主要條款概述如下：

日期

二零二三年十一月三日

訂約方

- (1) 浙江慶茂
- (2) 袍江建設發展
- (3) 街道辦

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，袍江建設發展及街道辦，以及彼等各自之最終實益擁有人為獨立於本公司及本公司關連人士之第三方。

資產出售協議之標的事項

根據資產出售協議，浙江慶茂已同意按資產出售協議所載條款出售，而袍江建設發展已同意按資產出售協議所載條款購買該等資產。該等資產一直由浙江慶茂用於製造及銷售純棉及混棉紗線、坯布、染整梭織面料。

誠如本通函附錄二所載物業估值報告所披露，樓宇包括若干無證自建房屋。由於浙江慶茂於資產出售協議中並無就該等自建房屋之業權提供保證，且經考慮出售乃響應政府之回收計劃及樓宇（包括該等並無業權證明之自建房屋）將全部作為土地回收計劃之一部分遭拆卸，董事認為由於部分自建房屋並無業權證明而對出售造成之法律風險微乎其微。有關土地回收計劃之進一步詳情，請參閱下文「訂約方之資料以及簽訂資產出售協議之理由及裨益」一節。

代價

根據資產出售協議，代價約為人民幣9.751億元，並主要包括以下各項：

- (1) 根據於二零二三年三月三十一日刊發之估值報告，該等資產由估值師釐定之價值約為人民幣8.834億元；及
- (2) 遷移生產設施之補償及相關成本總額約人民幣9,170萬元，包括：
 - (a) 重置補償費約人民幣2,190萬元，乃按估值師於二零二三年三月三十一日所評估紹興袍江土地及其上樓宇(不包括固定裝置及裝飾)之價值的3%(即約人民幣7.294億元)為基準計算；
 - (b) 搬遷成本補償約人民幣1,250萬元，乃按樓宇之樓面面積按每平方米人民幣60元為基準計算；
 - (c) 及時將該等資產騰空交付之激勵約人民幣2,080萬元，乃按樓宇之樓面面積按每平方米人民幣100元為基準計算；及
 - (d) 暫停生產損失之補償約人民幣3,650萬元，乃按估值師於二零二三年三月三十一日所評估紹興袍江土地及其上樓宇(不包括固定裝置及陳設)之價值的5%(即約人民幣7.294億元)為基準計算。

董事會函件

由於部分原先於二零二三年三月三十一日位於該等資產內之設備及設施已於二零二三年十一月四日進行估值時遭拆卸，該等已拆卸設備及設施就於二零二三年十一月四日進行之估值而言並不構成估值對象之一部分，而此為主要導致該等資產價值下跌之理由。以下載列該等資產於二零二三年三月三十一日及二零二三年十一月四日之估值之對賬：

	人民幣元
估值師所釐定本集團物業權益於二零二三年三月三十一日之價值	883,411,526
自二零二三年四月一日至二零二三年十一月四日期間之變動	
紹興袍江土地上樓宇之價值	1,603,086
紹興袍江土地上陳設之折舊	(476,633)
紹興袍江土地上已拆卸設施、設備及構築物之價值	(95,304,868)
小計：	<u>(94,178,415)</u>
估值師所釐定本集團物業權益於二零二三年十一月四日之價值	<u>789,233,111</u>

代價應由袍江建設發展按以下方式分期支付予街道辦：

- (1) 於浙江慶茂取得所有債權人同意解除彼等於該等資產之產權負擔後，街道辦審核批准後10個工作日內應支付30%；及
- (2) 於完成該等資產所有權過戶以及解除或免除所有抵押、查封及該等資產之其他產權負擔(視情況而定及如有)後應支付20%；及
- (3) 浙江慶茂將該等資產騰空交付後10個工作日內應支付50%(該等資產交付須於完成該等資產所有權過戶後一個月內完成)。

根據資產出售協議，代價將支付予街道辦，其將保管資金並確保達成資金發放浙江慶茂之相關條件，尤其是確保根據資產出售協議按下文所披露優先應用代價。街道辦應於浙江慶茂達成資產出售協議所載的相應支付條件後10個工作日內將袍江建設發展所支付之分期付款轉至浙江慶茂。

董事會函件

代價之首期分期付款應用於償還欠款並促成解除該等資產之任何產權負擔以及浙江慶茂應承擔之稅項(如有)。浙江慶茂應對解除或免除有關產權負擔或責任所需之任何差額負責。於最後實際可行日期，(a)該等資產並無有關欠款或產權負擔；及(b)對於浙江慶茂就出售應付之稅項而言，估計金額約人民幣1.8億元尚未清償，並預期將於二零二四年上半年交清。

代價乃經參考估值師就該等資產所釐定之估值及政府補償政策後，由浙江慶茂與袍江建設發展按一般商業條款並經公平磋商而釐定。

出售之財務影響

本集團預期出售將錄得估計稅後收益約人民幣9,650萬元，相當於代價與該等資產於本集團於二零二三年九月三十日之會計記錄所錄得之賬面值約人民幣3.85億元之差額，並扣除僱員遣散費約人民幣4,120萬元、設備搬遷及處置成本約人民幣2,690萬元以及與出售相關之稅項(即土地增值稅、增值稅和附加稅、利得稅及遞延稅項)約人民幣4.255億元。

於完成後，(a)本集團之非流動資產將減少約人民幣4.05億元(即該等資產之資產淨值人民幣3.85億元及設備處置成本人民幣2,000萬元)；(b)本集團之流動資產將增加約人民幣4.52億元(即出售之估計現金流入)；(c)流動負債預期不會顯示任何重大變動；及(d)非流動負債將減少約人民幣4,960萬元(即該等資產相關的遞延所得稅負債)。

股東務請注意，出售之實際收益金額僅於完成時釐定附帶交易成本後方能確定。因此，出售之實際收益金額將取決於審核，且或會與上述金額有所差異。

來自出售之現金流入約為人民幣4.52億元。本集團擬將該等來自出售之現金流入(i)約人民幣2億元用作償還於二零二四年七月至二零二四年十月到期之貸款；(ii)約人民幣9,000萬元用作有關興建本集團之越南生產廠房及就此購買設備之資本開支；及(iii)餘額約人民幣1.62億元用作本集團之一般營運資金，其中約人民幣1億元將用作材料採購、約人民幣4,000萬元將用作員工成本及能源成本及約人民幣2,200萬元將用作日常營運。

訂約方之資料以及簽訂資產出售協議之理由及裨益

本公司為投資控股公司，而本集團主要從事製造及銷售紗線、坯布、無紡布及面料和服裝。浙江慶茂主要於中國從事製造及銷售純棉及混棉紗線、坯布、染整梭織面料。

袍江建設發展主要於紹興袍江經濟技術開發區內從事基建建設及一級土地開發，以及相關資產的出售及銷售。據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，其(1)約78.43%實際股權之最終實益擁有人為紹興袍江經濟技術開發區管理委員會；(2)約12.55%實際股權之最終實益擁有人為紹興市越城區財政局；(3)約8.06%實際股權之最終實益擁有人為紹興高新技術產業開發區管理委員會；及(4)概無餘下最終實益擁有人實際擁有袍江建設發展超過1%之股權。

街道辦為越城區人民政府之行政單位，主要負責有關位於紹興市越城區斗門街道之物業之行政事務，該地為紹興袍江土地之所在地。

紹興袍江土地為位於毗鄰紹興市區之開發區內之工業用地，而樓宇主要包括生產設施及附屬基礎設施，如辦事處及員工宿舍。根據紹興市政府辦事處頒佈之紹興市區印染化工電鍍產業改造提升實施方案，為鼓勵提升傳統產業規模、優化產業布局及在中國全國釋出發展空間，紹興市政府將實施措施以在紹興市關停印染化工企業並升級城市電鍍企業。該等措施包括(其中包括)相關企業的公司合併及重組以及透過土地回收使企業撤出相關地區。紹興袍江土地位於須予回收之地塊內，故為遵守有關政府政策及實施計劃，浙江慶茂已簽訂資產出售協議。董事會認為，儘管出售並非於本集團之一般及日常業務過程中進行，資產出售協議之條款為公平合理，屬一般商業條款，且符合股東之整體利益。

上市規則之涵義

由於資產出售協議項下擬進行之交易之最高適用百分比率為高於25%，惟所有適用百分比率均低於75%，根據上市規則第14章，資產出售協議項下擬進行之交易構成本公司之重大交易，因此須遵守上市規則第14章項下之申報、公佈、通函及股東批准規定。

根據上市規則第14.44條，在下述情況下：(a)倘本公司召開股東大會以批准資產出售協議及其項下擬進行之交易，概無股東須放棄投票；及(b)已取得一名股東或一批有密切聯繫的股東(彼等合共持有於股東大會上批准資產出售協議及其項下擬進行之交易之50%以上投票權)的股東書面批准，則可透過股東書面批准方式取得股東批准以代替召開股東大會。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東於資產出售協議及其項下擬進行之交易中擁有任何重大權益，因此，倘本公司召開股東大會以批准資產出售協議及其項下擬進行之交易，概無股東須放棄投票。

於最後實際可行日期，Texhong Group Holdings Limited(由洪先生全資擁有之公司)間接持有544,742,400股本公司股份，佔本公司已發行股本約59.34%。由於本公司已取得Texhong Group Holdings Limited之書面批准，故根據上市規則第14.44條，本公司將不會就批准資產出售協議及其項下擬進行之交易召開股東特別大會。

推薦意見

董事認為資產出售協議之條款屬公平合理，而出售符合本公司及股東之整體利益。

董事會函件

其他資料

本通函各附錄載有其他資料，敬希垂注。

此 致

列位股東 台照

代表董事會
天虹國際集團有限公司
主席
洪天祝
謹啟

二零二三年十二月二十二日

1. 債項聲明

人民幣千元

即期

無抵押銀行借貸	74,246
有擔保借貸	3,704,461
租賃負債	<u>48,190</u>
	<u>3,826,897</u>

非即期

無抵押銀行借貸	434,518
有抵押銀行借貸	200,000
有擔保借貸	4,839,135
應付關連方的款項	85,941
租賃負債	<u>148,851</u>
	<u>5,708,445</u>

債項總額9,535,342

於二零二三年十月三十一日(即就本債項聲明之最後實際可行日期)營業時間結束時,本集團之未償還借貸總額約為人民幣9,535,342,000元,包括(1)由本集團若干附屬公司之退稅賬戶作抵押之有抵押銀行貸款約人民幣200,000,000元;(2)無抵押銀行借貸約人民幣508,764,000元;(3)由本集團若干附屬公司擔保之有擔保銀行借貸約人民幣8,543,596,000元;(4)租賃負債約人民幣197,041,000元;及(5)應付關連方的款項約人民幣85,941,000元。

除上文所述或本附錄另有披露者外,以及除日常業務過程中的集團內公司間負債、一般貿易應付款項及其他應付款項及應計費用外,於二零二三年十月三十一日營業時間結束時,本集團並無任何已發行及未償還或已授權或以其他方式增設但未發行之債務證券,或任何其他定期貸款、其他借貸或屬借貸性質之債項,包括銀行透支、承兌負債(一般貿易票據除外)、承兌信貸、租購承擔、租賃負債、按揭或押記、其他重大或然負債或未償還擔保。

2. 本集團財務及貿易前景

於二零二三年上半年,本集團收入以紗線銷售為主,而中下游業務則以主要面向海外市場的梭織面料及針織面料銷售為主。

就經營情況而言，由於地緣政治衝突因素持續加劇，及大國之間的競爭日益加劇，令全球供應鏈市場無法按照原有秩序良好運行，並導致需求進一步疲軟及宏觀背景不確定，為集團業務帶來了挑戰。國際貿易環境急速變化，推動了全球紡織產業鏈的轉移和重整，長遠而言，也為部分紡織企業帶來了新的機遇。然而，本集團近年來多元化發展以及注重國際化佈局的戰略方向，為未來的發展打下堅實基礎。

就此而言，本集團會進一步優化地區產品組合，加強當地供應能力，從而盡可能地降低國際貿易局勢變化對供應鏈造成的風險。本集團須為在各個市場進行區域性供應做好準備，充分利用並且強化本集團的海外產能，持續為海外客戶提供優質的產品和服務；同時，也要進一步鞏固中國市場供應鏈，並調整產品結構，以適應新市場形式下的國內市場需求。

此外，本集團將透過逐步調整產業佈局，提升或剝離部分低效或盈利能力較低之資產或業務，以聚焦主營業務之細分產業和深築產業護城河。

3. 營運資金充足性

董事經審慎周詳考慮後認為，在計及本集團之內部資源、可動用信貸融資及於現有銀行融資到期時成功續期後，本集團將擁有充足營運資金應付其現時及自本通函刊發日期起計至少12個月之需求。本公司已取得上市規則第14.66(12)條項下規定之相關函件。

4. 估值報告協調

下表載列(i)本集團於其截至二零二二年十二月三十一日之經審核綜合財務報表之物業權益與本集團物業權益截至二零二三年十一月四日之未經審核賬面淨值之協調；及(ii)本集團物業權益之未經審核賬面淨值與該等物業權益截至二零二三年十一月四日之估值之協調：

	人民幣千元
本集團物業權益於二零二二年十二月三十一日之賬面淨值	407,397
二零二三年一月一日至二零二三年十一月四日期間之變動	(25,554)
本集團物業權益於二零二三年十一月四日之賬面淨值	381,843
公平值變動	<u>407,390</u>
本集團物業權益於二零二三年十一月四日之估值	<u><u>789,233</u></u>

以下為獨立估值師浙江博大房地產土地資產評估有限公司就其於二零二三年十一月四日對本集團所持有的該等資產物業權益的估值所編製估值報告全文，以供載入本通函內。

房地產價值估價報告

估價報告編號：	浙博價值估價(2023)0039號
估價項目名稱：	浙江慶茂紡織印染有限公司所有的位於紹興袍江湯公路 313號工業房地產價值評估
估價委托人：	浙江慶茂紡織印染有限公司
房地產估價機構：	浙江博大房地產土地資產評估有限公司
註冊房地產估價師：	陳莉丹 註冊號3320190038 謝政 註冊號3320130026
估價報告出具日期：	二零二三年十二月二十二日

致估價委託人函

浙江慶茂紡織印染有限公司：

受貴方委託，我公司於二〇二三年十一月四日派出專業估價人員，對浙江慶茂紡織印染有限公司所有的位於紹興袍江湯公路313號工業房地產委估對象進行了實地查勘，同時調查和收集了大量的相關資料，並遵循獨立、客觀、公正原則、合法原則、價值時點原則、替代原則、最高最佳利用原則，對其進行了調查分析與評估測算，撰寫了本估價報告，現將估價結果函告如下：

估價目的：為估價委託人了解估價對象的市場價值提供參考依據而評估房地產市場價值。

估價對象：估價對象為工業房地產，坐落於紹興市袍江湯公路313號，根據《不動產權證書》記載，房產證載建築面積合計為208,269.64m²，土地使用權面積合計為275,060.93m²。估價對象的財產範圍為建築面積合計208,269.64m²的建築物，使用權面積為275,060.93m²的土地，包含固著在估價對象上的裝飾裝修、附屬物、構築物、設備設施等動產，不包括債權債務、特許經營權等。

價值時點：二〇二三年十一月四日

價值類型：市場價值

估價方法：本次估價選用成本法、收益法

估價結果：本次估價根據估價目的，遵循估價原則，按照估價程序，選取適宜的估價方法，在認真分析現有資料的基礎上，經過周密正確的測算，並結合對房地產價值影響因素的綜合分析，確定估價對象在價值時點上的房地產評估價值為人民幣789,233,111元(大寫：柒億捌仟玖佰貳拾叁萬叁仟壹佰壹拾壹元整)。

估價結果匯總表

幣種：人民幣

序號	權證編號	名稱	建築面積 (m ²)	評估 (元/m ²)	評估價值 (元)
1		食堂綜合樓(辦公樓)	5,891.83	4,392.00	25,876,917
		食堂綜合樓(食堂)	1,159.93	3,267.00	3,789,491
2		4#倉庫	8,175.30	3,804.00	31,098,841
3		5#倉庫	8,175.30	3,804.00	31,098,841
4	浙(2018)紹興市不動產權 第0043625號	倍捻車間	40,264.51	3,476.00	139,959,437
5		空壓站	1,512.75	3,325.00	5,029,894
6		總降站(10Kv)	209.63	3,196.00	669,977
7		總降站(35Kv)	271.43	3,217.00	873,190
8		高級公寓	1,799.95	5,530.00	9,953,724
9		集體宿舍(1)	5,037.64	5,530.00	27,858,149
10		集體宿舍(2)	5,037.64	5,530.00	27,858,149
11	浙(2021)紹興市不動產權 第0016932號	織布車間	15,566.81	3,018.00	46,980,633
12		織布大樓	28,605.09	3,347.00	95,741,236
13		2#倉庫	10,798.95	3,076.00	33,217,570
14		印染車間(染廠)	17,810.26	3,078.00	54,819,980
15		印染附屬車間	2,209.19	3,633.00	8,025,987
16		1#倉庫	11,358.23	3,201.00	36,357,694
17		織布大樓擴建	5,753.42	3,200.00	18,410,944
18		前處理車間	10,864.83	3,335.00	36,234,208
19		絲光車間	16,583.64	3,504.00	58,109,075
20		動力車間	2,574.95	3,458.00	8,904,177
21	浙(2018)紹興市不動產權 第0043629號	水處理間	486.22	3,317.00	1,612,792
22		鍋爐房	3,481.58	3,578.00	12,457,093
23		熱電站	1,729.61	3,578.00	6,188,545
24		導熱油爐房	644.22	3,323.00	2,140,743
25		機修車間擴建	1,773.84	3,454.00	6,126,843
26		機修間	430.62	3,242.00	1,396,070
27		LPG管道供氣工程	62.27	3,164.00	197,022
		小計			<u>730,987,222</u>
28	裝修價值	—	—	—	20,971,212
29	附屬物(自建房、綠化、水泥地、圍牆等)價值	—	—	—	19,558,425
30	設備設施、構築物價值	—	—	—	<u>17,716,252</u>
		小計			<u>58,245,889</u>
		合計			<u>789,233,111</u>

特別提示：(1)本估價報告的估價結果包含國有土地使用權價值、固著在估價對象上的裝飾裝修、附屬物、構築物、設備設施等動產，不包括債權債務、特許經營權等；(2)本諮詢估價報告的估價結果受估價假設和限制條件制約，因此使用本諮詢估價報告前，應認真閱讀本諮詢估價報告全文，充分關注估價假設和限制條件，合理使用本諮詢估價報告的估價結果；(3)本函內容摘自本諮詢估價報告正文，與本諮詢估價報告正文是一個有機整體，本諮詢估價報告使用人應完整閱讀、正確理解、規範使用，任何單獨使用均屬無效；(4)本諮詢估價報告使用期限自估價報告出具之日起壹年，即自二零二三年十二月二十二日至二零二四年十二月三十一日止。

特函告貴方

此 致！

浙江博大房地產土地資產評估有限公司

法定代表人：
陳燁

二零二三年十二月二十二日

目錄

估價師聲明	18
估價的假設和限制條件	20
房地產估價結果報告	25
一、估價委託人	25
二、房地產估價機構	25
三、估價目的	26
四、估價對象	26
五、價值時點	37
六、價值類型	37
七、估價原則	37
八、估價依據	38
九、估價方法	39
十、估價結果	67
十一、註冊房地產估價師	67
十二、實地查勘期	67
十三、估價作業期	67

附件

附件一	估價對象位置圖
附件二	估價對象實地查勘相關照片
附件三	估價對像圖紙
附件四	《關於浙江慶茂紡織印染有限公司房地產權屬狀況的法律意見書》複印件
附件五	估價對像權證複印件
附件六	房地產估價機構營業執照和房地產估價機構備案證書複印件
附件七	註冊房地產估價師資格證書複印件

估價師聲明

我們鄭重聲明：

1. 註冊房地產估價師在估價報告中對事實的說明是真實和準確的，沒有虛假記載、誤導性陳述和重大遺漏；
2. 估價報告中的分析、意見和結論是註冊房地產估價師獨立、客觀、公正的專業分析、意見和結論，但受到估價報告中已說明的估價假設和限制條件的限制；
3. 我公司為中國房地產估價師與房地產經紀人學會會員單位，須遵守該會的專業準則，註冊房地產估價師是按照中華人民共和國國家標準《房地產估價規範》(GB/T50291-2015)、《房地產估價基本術語標準》(GB/T50899-2013)等規定進行估價工作，撰寫估價報告；
4. 註冊房地產估價師與估價報告中的估價對象沒有現實或潛在的利益，與估價委託人及估價利害關係人沒有利害關係，也對估價對象、估價委託人及估價利害關係人沒有偏見；
5. 我公司估價師陳莉丹、謝政於2023年11月4日對本估價報告中的估價對象進行了實地查勘，估價人員對估價對象的查勘僅限於估價對象外觀和使用情況，估價人員不承擔對估價對象建築結構質量進行調查的責任及其他被遮蓋、未暴露部分及難於接觸到部分進行檢視的責任；
6. 公司的資產評估師韓錦德、傅穎彥對本估價報告的資產價值提供了重要專業幫助；浙江宇風工程諮詢有限公司對本估價報告的造價價值提供了重要專業幫助；

7. 參加本次估價的註冊房地產估價師：

姓名	執業資格	註冊號
陳莉丹	註冊房地產估價師	3320190038
謝政	註冊房地產估價師	3320130026

估價的假設和限制條件

一、估價假設條件

(一) 一般假設

1. 估價委託人提供了估價對象的《不動產權證書》(浙(2021)紹興市不動產權第0016932號、浙(2018)紹興市不動產權第0043625號、浙(2018)紹興市不動產權第0043629號)、紹興市越城區不動產登記出具的《紹興市越城區不動產登記查詢證明》(編號：G20231110-0050125)、權利人簽章的《委估對象基本情況調查表》、由浙江朋成律師事務所出具的《關於浙江慶茂紡織印染有限公司房地產權屬狀況的法律意見書》、由國家稅務總局紹興市越城區稅務局斗門稅務所出具的紹越稅斗無欠稅證[2023]10號《無欠稅證明》，估價人員對估價所依據的估價委託人提供的上述相關資料進行了審慎檢查，在無理由懷疑其合法性、真實性、準確性和完整性且未予核實情況下，假設估價委託人提供的估價對象有關證件資料是合法、真實、準確和完整有效的。
2. 估價人員對估價對象安全、環境污染等影響估價對象價值的重大因素給予了關注，在無理由懷疑估價對象存在安全隱患且無相應的專業機構進行評估檢測的情況下，假設估價對象不存在基礎、結構等難以直觀體現的內在安全質量問題和環境污染情況。
3. 估價對象產權明晰，手續齊全，可在公開市場上自由轉讓，其在價值時點的房地產市場為公開、平等、自願的交易市場，即能滿足以下條件：①交易雙方自願地進行交易；②交易雙方處於利己動機進行交易；③交易雙方精明、謹慎行事，並了解交易對象、知曉市場行情；④交易雙方有較充裕的時間進行交易；⑤不存在買者因特殊興趣而給予附加出價。

4. 本次估價假設估價委託人不與任何一方簽署針對於估價對象的無限期或嚴重影響估價價值的租賃協議。
5. 本次假設估價對象應繳納的各種稅費已按國家、省、市法律、法規、規章繳納完畢，不存在欠繳稅費情況。
6. 本次估價根據《不動產權證書》中明確的房屋權屬與房屋用途達到最高最佳使用並能夠持續使用為假設前提，其中房屋用途參照收購時認定的用途估價，其中工業辦公建築面積5,891.83m²，工業宿舍建築面積11,875.23m²，工業用房建築面積190,502.58m²。
7. 本次估價對於已經登記的房屋，其性質、用途和建築面積一般以房屋權屬證書和房屋登記簿的記載為準，房屋權屬證書與房屋登記簿的記載不一致的，除有證據證明房屋登記簿確有錯誤外，以房屋登記簿為準，對於未經登記的建築，以相關職能部門的認定處理結果進行估價。
8. 估價對象的土地共分三宗地(分塊一、分塊二、分塊三)，根據《不動產權證書》記載土地分塊一，分塊二，分塊三屬於同一項目，不得擅自分割轉讓，如需轉讓，須依法審批。本估價報告的估價結果已考慮該限制條件對其整體價值的影響。

(二) 未定事項假設

1. 估價中所需的估價對象事項均已明確，無未定事項假設。

(三) 背離事實假設

1. 本次估價不考慮估價對象存在的租賃權、擔保物權、其他優先受償款等因素的影響。

(四) 不相一致假設

1. 估價委託人提供的浙(2021)紹興市不動產權第0016932號《不動產權證書》中的織布大樓房屋權證記載房屋結構為鋼結構，經註冊房地產估價師實地查勘現狀結構為鋼筋混凝土結構，證載結構與實際結構不一致，根據實際情況，本次估價按註冊房地產估價師實地查勘的房屋結構即鋼筋混凝土結構進行估價；織布大樓擴建房屋權證記載房屋結構為鋼筋混凝土結構，經註冊房地產估價師實地查勘現狀結構為鋼結構，證載結構與實際結構不一致，根據實際情況，本次估價按註冊房地產估價師實地查勘的房屋結構即鋼結構進行估價；1#倉庫房屋權證記載房屋結構為鋼筋混凝土結構，經註冊房地產估價師實地查勘現狀結構為鋼結構，證載結構與實際結構不一致，根據實際情況，本次估價按註冊房地產估價師實地查勘的房屋結構即鋼結構進行估價。估價委託人提供的浙(2018)紹興市不動產權第0043629號《不動產權證書》中的7號前處理車間房屋權證記載房屋結構為鋼結構，經註冊房地產估價師實地查勘現狀結構為鋼筋混凝土結構，證載結構與實際結構不一致，根據實際情況，本次估價按註冊房地產估價師實地查勘的房屋結構即鋼筋混凝土結構進行估價；6號動力車間房屋權證記載房屋結構為鋼結構，經註冊房地產估價師實地查勘現狀結構為鋼筋混凝土結構，證載結構與實際結構不一致，根據實際情況，本次估價按註冊房地產估價師實地查勘的房屋結構即鋼筋混凝土結構進行估價。

(五) 依據不足假設

1. 估價委託人提供了相應的估價資料，估價人員進行了盡職調查，估價對象狀況的相關依據充分，無依據不足假設。

二、估價報告使用限制

- (一) 本估價報告的估價結果已包含國有出讓土地、房屋、固著在估價對象上的裝飾裝修、附屬物、構築物、設備設施等動產價值，不包括債權債務、特許經營權等。
- (二) 本估價報告使用期限自估價報告出具之日起為壹年。若報告使用期限內，房地產市場或估價對象狀況發生重大變化，估價結果需做相應調整或委託估價機構重新估價。
- (三) 本估價報告估價結果為滿足全部估價假設與限制條件下的價值，是按既定估價目的提供給估價委託人使用，不作其他用途，若改變估價目的及使用條件，需向本公司諮詢後作必要調整甚至重新評估。
- (四) 本估價結果中估價對象的房地產價值依據公開市場原則確定的估價對象在價值時點公允價格，未考慮強制處分、快速變現等特殊交易方式對估價結果的影響；本估價結果未考慮國家宏觀經濟政策發生重大變化以及遇有自然力和其他不可抗力對估價結果的影響。
- (五) 估價報告須經估價機構加蓋公章並由估價師簽字蓋章後方為有效，提供給估價委託人的估價結果報告為一整體，不可分割使用，因使用不當造成的損失，估價方不承擔責任。
- (六) 本估價報告專為估價委託人及估價委託人約定的報告使用者使用，凡因委託人使用估價報告不當而引起的後果，估價機構和估價人員不承擔相應的責任。
- (七) 本估價報告的最終解釋權歸本公司所有。

三、需要特別說明的事項

- (一) 報告中數據全部採用電算化連續計算得出，由於在報告中計算的數據均按四捨五入保留兩位小數或取整，因此可能出現個別等式左右不完全相等的情況，但不影響計算結果及最終估價結論的準確性。

- (二) 本估價報告若出現文字或數字因打印、校對及其他原因發生誤差時，請委託人通知本估價機構更正，否則誤差部分無效。
- (三) 本次估價結果是估價對象於價值時點的房地產市場狀況下的價值，因時間變化，房地產市場狀況可能發生變化，估價對象的市場價值會隨著當地房地產市場狀況而發生變化，本次估價未考慮上述變化對房地產價值可能產生的影響。
- (四) 本次估價結果是估價對象於價值時點的房地產實物及權益狀況下的價值，隨著時間的變化，估價對象房地產狀況會發生變化，尤其是房屋折舊、土地使用年限縮短等，本次估價未考慮上述變化對房地產價值可能產生的影響。

房地產估價結果報告

一、估價委託人

名稱：浙江慶茂紡織印染有限公司

法定代表人：魏志國

住所：浙江省紹興市越城區湯公路313號

經營範圍：一般項目：針紡織品銷售；面料印染加工；針紡織品及原料銷售；紡紗加工；面料紡織加工(除依法須經批准的項目外，憑營業執照依法自主開展經營活動)。

二、房地產估價機構

估價機構名稱：浙江博大房地產土地資產評估有限公司

法定代表人：陳燁

住所：浙江省紹興市人民東路1051號3幢301室

估價機構備案等級：壹級

估價機構備案證書編號：浙建房估證字(2002)063號

聯繫電話：0575-85225763

經營範圍：房地產評估、土地評估、資產評估、社會穩定風險評估、環境影響評價；工程造價諮詢；建築測繪；房屋徵收服務；房地產營銷策劃，房地產信息諮詢，房屋中介(上述經營範圍涉及資質的憑有效資質證書經營)。(依法須經批准的項目，經相關部門批准後方可開展經營活動)。

估價機構基本情況：浙江博大房地產土地資產評估有限公司是經省建設廳批准具有房地產評估壹級資質、經市財政局備案通過具有資產評估資質以及經浙江省國土資源廳備案通過具有土地評估資質的集房地產、資產、土地為一體的綜合型評估機構。目前共有從業人員41人，其中專業技術人員20人次，包括註冊房地產估價師15人次，土地估價師3人次，資產評估師4人。公司開展的評估業務主要有抵押、轉讓、徵收、企業兼併、轉制、破產、司法等涉及各類房地產、土地、資產評估業務以及批量評估和詢價系統等數據服務。

三、估價目的

為估價委託人了解估價對象的市場價值提供參考依據而評估房地產市場價值。

四、估價對象

(一) 估價對象的財產範圍：

估價對象的財產範圍為建築面積合計208,269.64m²的建築物，使用權面積合計為275,060.93m²的土地，包含固著在估價對象上的裝飾裝修、附屬物、構築物、設備設施等動產，不包括債權債務、特許經營權等。

(二) 估價對象的房地產實物狀況：

1. 估價對象所在土地基本狀況：

估價對象所在宗地土地形狀規則，地勢平坦，地質狀況較好，土地開發程度為五通一平，即通路、通上水、通下水、通電、通訊及場地內平整，土地使用權面積275,060.93m²。

2. 估價對象建築物基本狀況：

估價對象的權利人為浙江慶茂紡織印染有限公司，坐落於紹興袍江湯公路313號，估價對象有權證的房屋共27幢，總建築面積208,269.64m²。另有無證自建房屋面積約為22,889.33m²，現房屋狀態綜合樓為自用、其他為空置，具體實物狀況如下：

序號	現狀名稱	現狀結構	層數	建築面積		房屋狀況
				(m ²)	房屋層高(m)	
1	食堂綜合樓(辦公樓)	鋼筋混凝土結構	1-3/3	5,891.83	1F=4.78、F2=3.87、	鋼筋混凝土樑柱，鋼砵樓地面，鋁合金門窗，外牆缸磚貼面，水電衛齊全，房屋約於2004年建成，系完好房
	F3=3.87、					
	食堂綜合樓(食堂)		1/1	1,159.93	F頂=2.95	鋼筋混凝土樑柱，鋼砵樓地面，鋁合金門窗，外牆缸磚貼面，水電衛齊全，房屋約2004年建成，系完好房
2	4#倉庫	鋼筋混凝土結構	1/1	8,175.30	F1=12.10	鋼筋混凝土樑柱，鋼砵樓地面，鋁合金門窗，外牆塗料，水電衛齊全，房屋約2004年建成，系完好房
3	5#倉庫	鋼筋混凝土結構	1/1	8,175.30	F1=12.10	鋼筋混凝土樑柱，鋼砵樓地面，鋁合金門窗，外牆塗料，水電衛齊全，房屋約2004年建成，系完好房

序號	現狀名稱	現狀結構	層數	建築面積		房屋狀況
				(m ²)	房屋層高(m)	
4	倍捻車間	鋼筋混凝土結構	1-3/3	40,264.51	F1=7.8、 夾層=3、F2=7.8、 夾層=3、F3=7.4、 屋頂=3.3	鋼筋混凝土樑柱，鋼砵樓地面，鋁合金門窗，外牆塗料，水電衛齊全，房屋約2004年建成，系完好房
5	空壓站	鋼筋混凝土結構	1/1	1,512.75	F1=6.38	鋼筋混凝土樑柱承重，鋼砵樓地面，鋁合金門窗，外牆塗料，水電衛齊全，房屋約於2003年建成，系完好房
6	總降站(10Kv)	鋼筋混凝土結構	1/1	209.63	F1=4.55	鋼筋混凝土樑柱承重，鋼砵樓地面，鋁合金門窗，外牆塗料，水電衛齊全，房屋約於2003年建成，系完好房
7	總降站(35Kv)	鋼筋混凝土結構	1/1	271.43	F1=5.05	鋼筋混凝土樑柱承重，鋼砵樓地面，鋁合金門窗，外牆塗料，水電衛齊全，房屋約於2003年建成，系完好房
8	高級公寓	鋼筋混凝土結構	1-4/4	1,799.95	F1=3.55、F2=3、 F3=3、F4=3、 頂=2.83	鋼筋混凝土樑柱承重，鋼砵樓地面，鋁合金門窗，外牆塗料，水電衛齊全，房屋約於2004年建成，系完好房

序號	現狀名稱	現狀結構	層數	建築面積		房屋狀況
				(m ²)	房屋層高(m)	
9	集體宿舍(1)	鋼筋混凝土結構	1-6/6	5,037.64	F1=3.3、F2=3.3、 F3=3.3、 F4=3.3、 F5=3.3、 F6=3.47、頂=2.9	鋼筋混凝土樑柱承重，鋼砵樓地面，鋁合金門窗，外牆塗料，水電衛齊全，房屋約於2004年建成，系完好房
10	集體宿舍(2)	鋼筋混凝土結構	1-6/6	5,037.64	F1=3.3、F2=3.3、 F3=3.3、 F4=3.3、 F5=3.3、 F6=3.47、頂=2.9	鋼筋混凝土樑柱承重，鋼砵樓地面，鋁合金門窗，外牆塗料，水電衛齊全，房屋約於2004年建成，系完好房
11	織布車間	鋼結構	1-2/2	15,566.81	F1=8.4	鋼結構樑柱承重，鋼砵地面，鋼結構屋面，外牆塗料，鋼門、鋁合金窗，水電衛齊全，2003年建成，系完好房
12	織布大樓	鋼筋混凝土結構	1-4/4	28,605.09	F1=7.48、 夾層=4.6、 F2=6.5、 夾層=3.13、 F3=5、F4=4.6、 屋頂=3.26	鋼筋混凝土樑柱承重，鋼砵樓地面，鋁合金門窗，外牆塗料，水電衛齊全，房屋約2006年建成，系完好房
13	2#倉庫	鋼結構	1/1	10,798.95	F1=10.35、F2=5.42	鋼結構樑柱承重，鋼砵地面，鋼結構屋面，外牆塗料，鋼門、鋁合金窗，水電衛齊全，2003年建成，系完好房

序號	現狀名稱	現狀結構	層數	建築面積		房屋狀況
				(m ²)	房屋層高(m)	
14	印染車間(染廠)	鋼結構	1-2/2	17,810.26	F1 = 10.10、F2 = 4	鋼結構樑柱承重，鋼砵地面，鋼結構屋面，外牆塗料，鋼門、鋁合金窗，水電衛齊全，2004年建成，系完好房
15	印染附屬車間	鋼筋混凝土結構	1/1	2,209.19	F1 = 10.13	鋼筋混凝土樑柱承重，鋼砵樓地面，鋁合金門窗，外牆塗料，水電衛齊全，2004年建成，系完好房
16	1#倉庫	鋼結構	1/1	11,358.23	F1 = 11.22	鋼結構樑柱承重，鋼砵地面，鋼結構屋面，外牆塗料，鋼門、鋁合金窗，水電衛齊全，2004年建成，系完好房
17	織布大樓擴建	鋼結構	1/1	5,753.42	F1 = 11.2	鋼結構樑柱承重，鋼砵地面，鋼結構屋面，外牆塗料，鋼門、鋁合金窗，水電衛齊全，2006年建成，系完好房
18	前處理車間	鋼筋混凝土結構	1-2/2	10,864.83	F1 = 4.5/6.2、F2 = 4.2	鋼筋混凝土樑柱承重，鋼砵樓地面，鋁合金門窗，外牆塗料，水電衛齊全，2009年建成，系完好房

序號	現狀名稱	現狀結構	層數	建築面積		房屋狀況
				(m ²)	房屋層高(m)	
19	絲光車間	鋼筋混凝土結構	1/1	16,583.64	F1=4.5、8.7	鋼筋混凝土樑柱承重，鋼砵樓地面，鋁合金門窗，外牆塗料，水電衛齊全，2009年建成，系完好房
20	動力車間	鋼筋混凝土結構	1/1	2,574.95	F1=8	鋼筋混凝土樑柱承重，鋼砵樓地面，鋁合金門窗，外牆塗料，水電衛齊全，2009年建成，系完好房
21	水處理間	鋼筋混凝土結構	1/1	486.22	F1=8、夾層=4	鋼筋混凝土樑柱承重，鋼砵樓地面，鋁合金門窗，外牆塗料，水電衛齊全，2003年建成，系完好房
22	鍋爐房	鋼筋混凝土結構	1-4/4	3,481.58	F1=6、夾層=2.98、 F2=6、 夾層=2.92、 F3=8.96、 F4=4.8、 F1-3=23.3、 F1-2=10	鋼筋混凝土樑柱承重，鋼砵樓地面，鋁合金門窗，外牆塗料，水電衛齊全，2003年建成，系完好房
23	熱電站	鋼筋混凝土結構	1-3/3	1,729.61	F1=5.83、 夾層=2.88、 F2=9.98、 F3=4.02	鋼筋混凝土樑柱承重，鋼砵樓地面，鋁合金門窗，外牆塗料，水電衛齊全，2003年建成，系完好房

序號	現狀名稱	現狀結構	層數	建築面積		房屋狀況
				(m ²)	房屋層高(m)	
24	導熱油爐房	鋼筋混凝土結構	1/1	644.22	F1=6.35	鋼筋混凝土樑柱承重，鋼砵樓地面，鋁合金門窗，外牆塗料，水電衛齊全，2003年建成，系完好房
25	機修車間擴建	鋼筋混凝土結構	1/1	1,773.84	F1=7.8	鋼筋混凝土樑柱承重，鋼砵樓地面，鋁合金門窗，外牆塗料，水電衛齊全，系完好房
26	機修間	鋼筋混凝土結構	1/1	430.62	F1=5.37	鋼筋混凝土樑柱承重，鋼砵樓地面，鋁合金門窗，外牆塗料，水電衛齊全，2007年建成，系完好房
27	LPG管道供氣工程	鋼筋混凝土結構	1/1	62.27	F1=4.22	鋼筋混凝土樑柱承重，鋼砵樓地面，鋁合金門窗，外牆塗料，水電衛齊全，2003年建成，系完好房

總計： 208,269.64

(三) 房地產權益狀況：

1. 估價對象來源狀況

估價對象為位於紹興市袍江湯公路313號的工業房地產，其中估價對象土地共有三宗(分塊一、分塊二、分塊三)，均為權利人浙江慶茂紡織印染有限公司於2003年3月19日以出讓方式合法取得的，地上建築物均為自建。至價值時點三宗土

地及地上建築物均已辦理《不動產權證書》，證書號分別為浙(2021)紹興市不動產權第0016932號、浙(2018)紹興市不動產權第0043625號、浙(2018)紹興市不動產權第0043629號。

2. 估價對象權利登記狀況

根據估價委託人提供的由浙江朋成律師事務所出具的《關於浙江慶茂紡織印染有限公司房地產權屬狀況的法律意見書》記載，估價對象之登記權利人為浙江慶茂紡織印染有限公司，且為單獨所有。

根據估價委託人提供的編號為浙(2021)紹興市不動產權第0016932號、浙(2018)紹興市不動產權第0043625號、浙(2018)紹興市不動產權第0043629號《不動產權證書》記載估價對象不動產權權利狀況如下：

- (1) 權利人：均為浙江慶茂紡織印染有限公司
- (2) 共有情況：均為單獨所有
- (3) 坐落：均為湯公路313號
- (4) 權利類型：均為國有建設用地使用權／房屋所有權
- (5) 權利性質：均為出讓／自建房
- (6) 用途：均為工業用地／工業
- (7) 使用期限：國有建設用地的使用期限均自2003年3月20日起至2053年03月19日止，批准使用年限為50年，至價值時點已使用20.63年，土地使用權剩餘期限為29.37年。
- (8) 土地分塊一，分塊二，分塊三屬於同一項目，不得擅自分割轉讓，如需轉讓，須依法審批。

(9) 估價對象其他詳細權利狀況如下表：

不動產權證書號	序號	建築面積		用途	結構	層數	建築面積(m ²)	土地使用權
		(m ²)						面積(m ²)
浙(2018)紹興市不動 產權第0043625號	1	7,051.76		工業用地/非住宅	鋼筋混凝土結構	1-3/3	77,535.91	73,770.26
	2	8175.3		工業用地/工業	鋼筋混凝土結構	1/1		
	3	8175.3		工業/工業	鋼筋混凝土結構	1/1		
	4	40,264.51		工業用地/工業	鋼筋混凝土結構	1-3/3		
	5	1,512.75		工業用地/非住宅	鋼筋混凝土結構	1/1		
	6	209.63		工業用地/非住宅	鋼筋混凝土結構	1/1		
	7	271.43		工業用地/非住宅	鋼筋混凝土結構	1/1		
	8	1,799.95		工業用地/住宅	鋼筋混凝土結構	1-4/4		
	9	5,037.64		工業用地/住宅	鋼筋混凝土結構	1-6/6		
	10	5,037.64		工業用地/住宅	鋼筋混凝土結構	1-6/6		
浙(2021)紹興市不動 產權第0016932號	1	15,566.81		工業用地/非住宅	鋼結構	1-2/2	92,101.95	104,247.28
	2	28,605.09		工業用地/工業	鋼結構	1-4/4		
	3	10,798.95		工業用地/非住宅	鋼結構	1/1		
	4	17,810.26		工業用地/非住宅	鋼結構	1-2/2		
	5	19,320.84		工業用地/工業	鋼筋混凝土結構	1/1		

不動產權證書號	序號	建築面積		用途	結構	層數	建築面積(m ²)	土地使用權
		(m ²)						面積(m ²)
浙(2018)紹興市不動 產權第0043629號	1	10,864.83		工業用地/工業	鋼結構	1-2/2		
	2	16,583.64		工業用地/工業	鋼筋混凝土結構	1/1		
	3	2,574.95		工業用地/工業	鋼結構	1/1		
	4	486.22		工業用地/工業	鋼筋混凝土結構	1/1		
	5	3,481.58		工業用地/非住宅	鋼筋混凝土結構	1-4/4	38,631.78	97,043.39
	6	1,729.61		工業用地/工業	鋼筋混凝土結構	1-3/3		
	7	644.22		工業用地/非住宅	鋼筋混凝土結構	1/1		
	8	1,773.84		工業用地/工業	鋼筋混凝土結構	1/1		
	9	430.62		工業用地/非住宅	鋼筋混凝土結構	1/1		
	10	62.27		工業用地/非住宅	鋼筋混凝土結構	1/1		
						總計：	208,269.64	

3. 其他權利狀況

根據註冊房地產估價師實地查勘及調查和估價委託人提供的由浙江朋成律師事務所出具的《關於浙江慶茂紡織印染有限公司房地產權屬狀況的法律意見書》、由國家稅務總局紹興市越城區稅務局斗門稅務所出具的紹越稅斗無欠稅證[2023]10號《無欠稅證明》，確定估價對象其他項權利如下：

- (1) 擔保物權設立情況：估價對象於價值時點未設立抵押權。
- (2) 租賃及使用情況：估價對象於價值時點時綜合樓為自用，其他處於空置狀態。
- (3) 查封等形式限制權利情況：估價對象於價值時點沒有被依法查封、扣押、監管等情況。
- (4) 稅務拖欠情況：估價對象於2023年11月10日，未發現有欠稅情形。

- (5) 其他情況：另估價對象三宗土地上均存在無證自建房屋，面積合計約為22,889.33平方米。截至《關於浙江慶茂紡織印染有限公司房地產權屬狀況的法律意見書》出具日，估價對象權利人未收到相關主管機關對於該無證自建房屋的任何反對、整改意見或行政處罰。

綜上，估價對象權屬合法、清晰、沒有爭議，未設立租賃權、無佔用情況，未設立抵押權，未被查封、扣押、監管等。權利人可擁有完整產權，依法享有佔有、使用、收益、轉讓、捐贈、租賃、按揭等處分的權利。

(四) 房地產區位狀況：

1. 位置狀況：估價對象為位於紹興袍江湯公路313號工業房地產，所在的廠區東至湯公路、南至河流、西至外官塘河流、北至荷湖路；距紹杭甬高速路紹興出入口約2公里，車程約6分鐘，距離紹興北站約9公里，車程約16分鐘，距離蕭山國際機場約32.0公里，車程約40分鐘。
2. 交通狀況：估價對象所在廠區東出入口臨湯公路，北出入口臨荷湖路，道路通達度較高，貨物運輸較便捷；近距離有浙江慶茂公交站，有8A、168A、168、178路公交線路，該區域公共交通較便捷。
3. 外部配套設施狀況：基礎設施達到五通，即通路、通上水、通下水、通電、通訊，基礎設施完善；估價對象距離斗門街道中心約3公里，街道中心內有超市、銀行、學校等配套設施，該區域公共配套設施完善度一般。
4. 周圍環境狀況：估價對象周邊紹興市城投再生資源有限公司、浙江民生醫藥股份有限公司、喜臨門傢俱股份有限公司、紹興力必信儀器有限公司、紹興

歐皇家具有限公司、恒澳毛紡、紹興聯潤五金製品、紹興卓亞裝飾材料有限公司等工業企業，企業聚集度較高，周邊工業氛圍濃厚。

五、價值時點

本次估價價值時點為估價委託人約定之日，即價值時點為二〇二三年十一月四日。

六、價值類型

本次估價採用的價值類型為市場價值。

七、估價原則

根據估價目的和價值類型，本次估價遵循以下估價原則：

(一) 獨立、客觀、公正原則

要求站在中立的立場上，實事求是、公平正直地評估出對各方估價利害關係人均是公平合理的價值或價格的原則。

(二) 合法原則

要求估價結果是在依法判定的估價對象狀況下的價值或價格的原則。

(三) 價值時點原則

要求估價結果是在根據估價目的確定的某一特定時間的價值或價格的原則。

(四) 替代原則

要求估價結果與估價對象的類似房地產在同等條件下的價值或價格偏差在合理範圍內的原則。

(五) 最高最佳利用原則

要求估價結果是在估價對象最高最佳利用狀況下的價值或價格的原則。最高最佳利用是指房地產在法律上允許、技術上可能、財務上可行並使價值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、規模、檔次等。

八、估價依據

(一) 有關法律、法規和政策

1. 《中華人民共和國城市房地產管理法》(中華人民共和國主席令第32號)；
2. 《中華人民共和國土地管理法》(中華人民共和國主席令第32號)；
3. 《中華人民共和國民法典》(中華人民共和國主席令第45號)；
4. 《中華人民共和國資產評估法》(中華人民共和國主席令第46號)；
5. 《紹興市區國有土地上房屋徵收與補償實施辦法(修訂)》的通知(紹政發[2022]24號)；
6. 《紹興市越城區國有土地上房屋徵收與補償實施細則(試行)》(越政發[2017]53號)；

(二) 估價標準

1. 《房地產估價規範》(中華人民共和國國家標準GB/T50291-2015)；
2. 《房地產估價基本術語標準》(中華人民共和國國家標準GB/T50899-2013)；

(三) 估價委託人提供的有關資料

1. 《估價委託書》複印件；
2. 《不動產權證書》(浙(2021)紹興市不動產權第0016932號、浙(2018)紹興市不動產權第0043625號、浙(2018)紹興市不動產權第0043629號)複印件；

3. 《紹興市越城區不動產登記查詢證明》(編號：G202311110-0050125) 複印件；
4. 《委估對象基本情況調查表》複印件；
5. 《關於浙江慶茂紡織印染有限公司房地產權屬狀況的法律意見書》複印件；
6. 《無欠稅證明》(紹越稅斗無欠稅證[2023]10號) 複印件；
7. 估價委託人提供的與本次估價有關的其他資料；

(四) 估價機構、估價人員掌握收集的資料

1. 估價對象實地查勘資料；
2. 估價人員收集類似房地產市場交易資料；
3. 估價機構內部房地產市場數據庫信息系統；

(五) 其他有關資料

九、估價方法

(一) 估價方法選用

根據《房地產估價規範》，房地產估價的主要方法有比較法、收益法、成本法、假設開發法等幾種。從理論上講，估價對象的同類房地產在價值時點的近期有較多交易的應選用比較法；估價對象或其同類房地產通常有租金等經濟收入的應選用收益法；估價對象可假定為獨立的開發建設項目進行重新開發建設的應選用成本法；當估價對象的同類房地產沒有交易或交易很少，且估價對象或其同類房地產沒有租金等經濟收入時應選用成本法；估價對象具有開發或再開發潛力且開發完成後的價值可採用除成本法以外的方法測算的應選用假設開發法。

估價人員對估價對象進行了詳細的實地查勘，根據估價目的、估價對象類型及特點、當地房地產市場狀況和估價人員盡職蒐集的估價資料完善程度等客觀條件，對估價方法的適用性分析如下：

估價方法	是否選用	理由說明
比較法	不選用	估價對象為非商品類工業房地產，該類房地產與普通商業、辦公、住宅類的房地產有較大區別，因工業企業用地規劃個別性強，如廠房類型、廠房用途、建築結構、配套辦公數量不同等差異不同，市場上難以找到與估價對象規劃情況類似的交易實例，故不適合選用比較法進行估價。
收益法	選用	估價對象為工業房地產，同類房地產存在出租或潛在出租經濟收益，並且在同一供求範圍內有較多類似房地產租賃實例，故選用收益法。
成本法	選用	估價對象為工業房地產，屬於可獨立開發建設的整體房地產，故選用成本法。

估價方法	是否選用	理由說明
假設開發法	不選用	估價對象為工業房地產，不具有開發或再開發潛力，且本報告以保持現狀用途使用為估價前提，故不適用假設開發法。

估價人員通過估價方法的適用性分析，確定選用成本法、收益法進行估價測算。

成本法是指測算估價對象在價值時點的重置成本或重建成本和折舊，將重置成本或重建成本減去折舊得到估價對象價值或價格的方法。

收益法是指預測估價對象的未來收益，利用報酬率或資本化率、收益乘數將未來收益轉換為價值得到估價對象價值或價格的方法。

(二) 估價的測算思路

註冊房地產估價師根據估價委託人提供的有關資料和估價目的，通過實地查勘，認真研究分析估價對象的特點和實際狀況，深入調查估價對象所在區域的房地產市場發展狀況，綜合分析所收集及掌握的相關資料的基礎上，根據估價對象特點和估價目的，遵照估價規範及相關法規，結合估價經驗，經過反覆研究，確定估價技術路線如下：

1. 用收益法測算估價對象的收益價值，具體步驟如下：
 - (1) 選擇報酬資本化法，選擇全壽命收益模式，且收益期內淨收益按一定比率逐年遞增的收益法模式。
 - (2) 測算收益期。
 - (3) 測算未來收益。
 - (4) 確定報酬率。

(5) 測算估價對象的收益價值。

收益法的計算公式為：

$$V = a / (r - g) [1 - ((1 + g) / (1 + r))^n]$$

V — 估價對象在價值時點的收益價值

a — 年淨收益

g — 年淨收益逐年遞增的比率

r — 報酬率

n — 收益年限

2. 用成本法測算估價對象的成本價值，具體步驟如下：

(1) 選擇具體估價路徑：本次選用房地分估路徑進行評估。

(2) 測算土地取得成本、土地開發成本、管理費用、銷售費用、投資利息、銷售稅費、開發利潤，從而確定土地重置成本。

(3) 測算建築物建設成本、管理費用、銷售費用、投資利息、銷售稅費、開發利潤，從而確定建築物重置成本。並測算建築物折舊，從而確定建築物折舊後價值。

(4) 確定估價對象的成本價值。

3. 估價對象的評估價值通過標準房屋調整得出估價結果。

(三) 測算過程

採用成本法、收益法得出工業標準房屋的比準價(估價對象 — 浙江慶茂紡織印染有限公司；取得方式：出讓)。

工業標準房屋的基準狀況設定(見表一)：

表一：工業標準房屋的基準狀況設定表

房屋類型	工業用房	建築結構	磚混
層次	1-2F	建築面積	40,000 m ²
室內裝修情況	毛坯	權利性質	國有出讓
剩餘年限	29.37年	容積率	1.0
成新率	0.85	重置價	750元/m ²

1. 工業廠房用收益法測算

(1) 租金測算

根據評估人員進行的市場調查和本公司所掌握的市場信息，通過對估價對象近期發生過交易的類似房地產進行收集整理分析，根據區位相近、用途相同、權利性質相同、檔次相當、規模相當、建築結構相同、成交日期與價值時點相近的原則，從本公司掌握的房地產交易資料庫中挑選出三個交易案例作為可比實例。

表二：可比實例

比較項目	可比實例A	可比實例B	可比實例C
區域位置	斗門	斗門	斗門
名稱坐落	斗門湯公路廠房	斗門三江路廠房	斗門震元路廠房
總樓層	3	3	2
所在層次	1-2	1-2	1-2
建築結構	鋼混	鋼混	鋼混
建成年份	八五成新	八五成新	八五成新
建築面積(m ²)	1,600	4,000	2,200
層高(m)	標準	標準	標準
室內裝修	毛坯	毛坯	毛坯
附屬物	無	無	無
房屋用途	工業	工業	工業
土地性質	國有	國有	國有
交易方式	出租	出租	出租
交易情況	正常	正常	正常
交易日期	2023.11	2023.11	2023.11
租金總價(元/年)	378,432	949,085	492,563
信息來源	市場調查	市場調查	市場調查
租金可比單價 (元/m ² •月)	20.00	20.00	19.00

表三：比較因素條件說明表

比較項目		估價對像	可比實例A	可比實例B	可比實例C		
名稱坐落		斗門街道湯公路 313號慶茂紡織	斗門湯公路廠房	斗門三江路廠房	斗門震元路廠房		
交易情況		正常	正常	正常	正常		
交易日期		2023.11.4	2023.11	2023.11	2023.11		
租金可比單價(元/m ² •月)		待估	20.00	20.00	19.00		
房地產狀況	區位狀況	地理位置	斗門湯公路	斗門	斗門	斗門	
		基礎設施公共配套	完善	較完善	較完善	較完善	
		產業集聚程度	較高	較高	較高	較高	
		交通便捷程度	便捷	便捷	便捷	便捷	
		環境質量	一般	一般	一般	一般	
		臨路狀況	湯公路	湯公路	三江路	震元路	
		建築結構	磚混	鋼混	鋼混	鋼混	
	實物狀況	層高(m)	標準	標準	標準	標準	
		樓層	1-2	1-2	1-2	1-2	
		用途	工業	工業	工業	工業	
		新舊程度	八五成新	八五成新	八五成新	八五成新	
		建築規模	適中	適中	適中	適中	
		內部配套	完善	不完善	不完善	較完善	
		設施設備	完善	不完善	不完善	較完善	
		建築面積(m ²)	40,000	1,600	4,000	2,200	
		權益狀況	房屋用途	工業	工業	工業	工業
			土地性質	國有	國有	國有	國有
取得方式	出讓		出讓	出讓	出讓		

表四：比較因素修正系數表

比較項目		可比實例A		可比實例B		可比實例C				
租金可比單價(元/m ² •月)		20.00		20.00		19.00				
交易情況修正		100	/	100	100	/	100	100	/	100
市場狀況調整		100	/	100	100	/	100	100	/	100
	區位狀況調整	100	/	100	100	/	102	100	/	101
	地理位置	100	/	100	100	/	102	100	/	101
	基礎設施公共配套	100	/	98	100	/	98	100	/	98
	產業集聚程度	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	交通便捷程度	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	環境質量	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	區位狀況調整系數小計	100	/	98	100	/	100	100	/	99
	臨路狀況	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	建築結構	100	/	102	100	/	102	100	/	102
	層高(m)	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	樓層	100	/	100	100	/	100	100	/	100
房地產狀況調整	實物狀況調整	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	用途	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	新舊程度	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	建築規模	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	內部配套	100	/	96	100	/	96	100	/	98
	設施設備	100	/	97	100	/	97	100	/	97
	建築面積(m ²)	100	/	104	100	/	104	100	/	104
	實物狀況調整系數小計	100	/	99	100	/	99	100	/	101
	房屋用途	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	權益狀況調整	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	土地性質	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	取得方式	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	權益狀況調整系數小計	100	/	100	100	/	100	100	/	100
租金比較價值(元/m ² •月)		20.61		20.20		19.00				
平均租金比較價值(元/m ² •月)				19.94						

確定估價對象的租金評估價格

三個可比實例與估價對象均有較強的可比性，且以上三個比較價值差距在合理的範圍之內，因此採用三個比較價值的簡單算術平均值作為估價對象的租金評估價格，即估價對象的租金評估單價 = (20.61元/m²•月 + 20.20元/m²•月 + 19.00元/m²•月) ÷ 3 = 19.94元/m²•月。

(2) 估算年有效毛收入

有效毛收入是潛在毛收入減去空置和收租損失後的收入。

潛在毛收入是估價對象在充分利用、沒有空置和收租損失情況下所能獲得的歸因於估價對象的總收入。出租型房地產的潛在毛收入為潛在毛租金收入加上其他收入。

根據當地的房地產租賃市場情況，結合估價對象的地理位置，經過估價人員綜合分析，確定估價對象月租金單價為19.94元/m²·月，則估價對象的年潛在毛租金收入 = 估價對象的客觀月租金 × 12個月 = 19.94元/m²·月 × 12 = 239.28元/m²·年。

空置和收租損失是因空置或承租人拖欠租金等造成的損失，空置和收租損失通常按照潛在毛租金收入的一定比例估算，根據調查同類房屋的出租空置和收租損失率在2%–10%，結合估價對象實際情況，經過估價人員綜合分析，確定估價對象出租空置和收租損失率為5%，則年空置和收租損失 = 年潛在毛租金收入 × 空置和收租損失率 = 239.28元/m²·年 × 5% = 11.96元/m²·年。

其他收入是指租賃保證金或押金利息等的收入，一般以1個月的租金作為保證金或押金，出租人可獲得利息按單利計算，利率取中國人民銀行公佈的同一時期一年定期存款年基準利率1.5%。則年其他收入 = 19.94元/m²·月 × 1.5% = 0.3元/m²·年。

年有效毛收入 = 年潛在毛租金收入 - 空置和收租損失 + 其他收入
= 239.28元/m²·年 - 11.96元/m²·年 + 0.3元/m²·年 = 227.62元/m²·年。

(3) 估算年運營費用

年運營費用為維持房地產正常生產、經營或使用必須支出的費用及歸屬於其他資本或經營的收益。估價對象為出租型房地產，其年運營費用的構成為年維修費、年管理費、年保險費和年稅金。

年維修費指為保證房屋正常使用每年需支付的修繕費用，以房屋重置價為基數乘以年維修費率，年維修費率一般為1.5%–2%，本次估價按1.5%計算，根據估價對象的具體情況確定估價對象房屋重置價為750元/m²，則年維修費 = 750元/m² × 1.5% = 11.25元/m² • 年。

年管理費指對出租房屋進行必要的管理所需的費用，以房地產年有效毛收入為基數乘以年管理費率，年管理費率一般為2%–5%，本次估價結合估價對象的具體情況按2%計算，則年管理費 = 227.62元/m² • 年 × 2% = 4.55元/m² • 年。

年保險費指房屋所有權人為使自己的房產避免意外損失而向保險公司支付的費用，以房屋現值乘以年保險費率，年保險費率一般為1.5%–2%，本次估價按1.5%計算，根據估價對象的具體情況確定估價對象重置價格為750元/m²，成新率為0.85，則保險費 = 750元/m² × 0.85 × 1.5% = 0.96元/m² • 年。

年稅費主要包括房產稅、增值稅及附加，合計為17.6%。因評估中稅費為正常負擔，即有效毛收入為含稅收入。則年稅費 = 年有效毛收入 ÷ (1 + 5%) × 17.6% = 227.62元/m² • 年 ÷ (1 + 5%) × 17.6% = 38.15元/m² • 年。

年運營費用總計 = 年維修費 + 年管理費 + 年保險費 + 年稅費 = 11.25元/m² • 年 + 4.55元/m² • 年 + 0.96元/m² • 年 + 38.15元/m² • 年 = 54.91元/m² • 年。

(4) 年淨收益

年淨收益由年有效毛收入扣除合理年運營費用後得到的歸屬於房地產的收益。年淨收益 = 年有效毛收入 - 年運營費用 = 227.62元/m² • 年 - 54.91元/m² • 年 = 172.71元/m² • 年。

(5) 報酬率的確定

報酬率採用安全利率加風險調整值法確定，選用同期的中國人民銀行公佈的一年定期存款年利率1.50%為安全利率，風險報酬率指承擔額外風險所要求的補充，即超過無風險報酬率以上部分的報酬率，具體是估價對象存在的具有自身投資特徵的區域、行業、市場等風險的補償，根據估價對象自身特點，本次估價風險調整值取4.00%，最終確定報酬率為5.50%。

(6) 收益期的確定

估價對象的土地使用權類型為出讓，土地使用終止日期為2053年3月19日，價值時點為2023年11月4日，確定估價對象土地的剩餘使用年期為29.37年。

(7) 年淨收益逐年遞增比率的確定

考慮到近年來本地區經濟發展比較穩定，房地產市場穩步發展，根據對估價對象所在區域類似房地產的租賃市場情況，確定估價對象的年淨收益增長率為1.50%。

(8) 估價對象的房地產收益價值的確定

根據收益法的計算公式為：

$$V = a / (r - g) [1 - ((1 + g) / (1 + r))^n]$$

V — 估價對象在價值時點的收益價值

a — 年淨收益

g — 年淨收益逐年遞增的比率

r — 報酬率

n — 收益年限

將上述求取的年淨收益172.71元/m²，年淨收益遞增比率1.50%，報酬率5.50%，收益年限29.37年代入計算公式，得估價對象的房地產收益價值 = 172.71 ÷ (5.50% - 1.50%) × (1 - (1 + 1.50%)^{29.37} ÷ (1 + 5.50%)^{29.37}) = 2,930元/m²。

2. 工業廠房用成本法測算

(1) 求取土地價值

A. 基準地價修正法求取土地取得費用

① 基準地價修正法概念及公式

基準地價修正法是指在政府或有關部門已公佈基準地價的地區，利用有關調整系數對估價對象宗地所在位置的基準地價進行調整後得到估價對象宗地價值或價格的方法。基準地價修正法的一般公式為：

宗地價格 = 適用的基準地價 × 土地市場狀況調整系數 × 容積率調整系數 × 土地開發程度調整系數 × 土地使用期限調整系數 × 區位狀況調整系數 × 其他因素調整系數 × 土地需求修正系數。

② 基準地價介紹及內涵

(紹政發[2019]21號)《紹興市人民政府關於公佈紹興市級基準地價更新成果的通知》，根據該文件，本次估價工業用地基準地價內涵：指各工業用地級別範圍內達到大市政基礎設施配套要求的「五通一平」土地開發程度下，法定最高土地使用年限的完整土地使用權單位土地面積平均價格。

a. 基準地價更新基準日：2019年1月1日。

b. 土地開發程度：按熟地界定，即達到大市政基礎設施配套

的「五通一平」要求(宗地紅線外通路、通電、通上水、通下水、通通訊，宗地紅線內土地平整)。

- c. 地價內涵構成：包含國家土地所有權收益、土地取得費用和土地前期開發費用。
- d. 基準地價的使用年限：為法定最高土地出讓年限，工業用地為50年。
- e. 基準條件界定：容積率1.0，建築密度40%。

③ 確定待估宗地的土地級別基準地價

估價對象宗地座落為紹興市袍江湯公路313號，位於紹興市越城區工業用地III級區域，其基準地價為480元/m²。

④ 確定土地市場狀況調整系數：

基準地價的基準日為2019年1月1日，本次估價的價值時點為2023年11月4日，在此期間工業地價平均每年漲幅4%，故土地市場狀況調整系數為： $(1 + 4\%)^{4.84} = 1.21$ 。

⑤ 確定容積率調整系數

工業用地基準地價的基準條件設定的容積率為1.0，估價對象宗地上的實際容積率按基準條件設定的容積率也為1.0，土地達到充分利用狀態，故容積率調整系數為1.0。

⑥ 確定土地開發程度調整系數

基準地價設定土地開發程度為「五通一平」，即宗地紅線外通路、通電、通上水、通下水、通通訊，宗地紅線內土地平整，估價

對像宗地實際開發程度為「五通一平」，故土地開發程度調整系數為1.0。

⑦ 確定土地使用期限調整系數

基準地價設定工業用地的法定最高土地出讓年限為50年，估價對象的土地使用權類型為出讓，土地使用終止日期為2053年3月19日，價值時點為2023年11月4日，確定估價對像土地的剩餘使用年期為29.37年。

根據土地使用期限調整系數測算公式 $K = [1 - 1 / (1 + Y)^n] / [1 - 1 / (1 + Y)^N]$ 。

式中：K為土地使用期限調整系數，n為土地的剩餘使用年期，N為基準地價設定的工業用地法定最高年限，Y為土地還原率取5.5%（採用安全利率加風險調整值法確定，安全利率取中國人民銀行公佈的同一時期一年定期存款年基準利率1.5%，風險調整值根據估價對像用途、因素及未來預測風險確定為4%）。

則土地使用期限調整系數 $K = [1 - 1 / (1 + 5.5\%)^{29.37}] \div [1 - 1 / (1 + 5.5\%)^{50}] = 0.851$ 。

⑧ 確定區位調整系數及其他因素調整系數

依據《工業用地基準地價修正因素指標條件說明表》（表五）和《工業用地基準地價因素修正系數表》（表六），再按照估價對象的區位狀況及其他因素條件，可建立《估價對像各項因素指標條件及修正系數表》（表七），從而得出估價對像區位狀況調整系數及其他因素調整系數。

表五：工業用地基準地價修正因素指標條件說明表

修正因素	等級	優	較優	一般	較劣	劣
區位調整系數	工業區類型修正	經濟開發區、高新產業區等	大型工業區	一般工業功能區	獨立工礦點	零星工業
	工業集聚規模修正	較級別相關企業配套協作程度平均狀況有顯著提高	較級別相關企業配套協作程度平均狀況有所提高	較級別相關企業配套協作程度平均狀況	較級別相關企業配套協作程度平均狀況有所降低	較級別相關企業配套協作程度平均狀況有顯著降低
	對外交通便利程度修正	較級別平均便利程度提高10%以上	較級別平均便利程度提高5%以上	較級別平均便利程度 $\pm 5\%$ 以內	較級別平均便利程度降低5%以上	較級別平均便利程度降低10%以上
	利用生活設施方便程度	較級別生活設施平均方便程度提高10%以上	較級別利用生活設施平均方便程度提高5%以上	較級別利用生活設施平均方便程度 $\pm 5\%$ 以內	較級別利用生活設施平均方便程度降低5%以上	較級別利用生活設施平均方便程度降低10%以上
	基礎設施保證度修正	比級別平均保證率提高10%以上	比級別平均保證率提高5%以上	比級別平均保證率 $\pm 5\%$ 以內	比級別平均保證率降低5%以上	比級別平均保證率降低10%以上
	洪水淹沒情況修正	比級別平均概率低4倍	比級別平均概率低2倍	級別平均被淹概率	比級別平均概率高2倍	其他
	環境質量優劣度修正	無污染	基本無污染	一類工業	二、三類工業	重污染
	區域規劃限制修正	近期開發潛力大，用途不會改變，無規劃限制	近期開發潛力較大，用途長時期不會改變，無規劃限制	近期開發潛力一般，用途短時間不會改變，無規劃限制	有可能受規劃限制，用途可能改變	受嚴重規劃限制，用途要改變
	宗地臨路條件修正	主幹道	次幹道	一般道路	支路	其他
	宗地地基承壓力修正	較級別內地基平均承壓力提高10%以上	較級別內地基平均承壓力提高5%以上	較級別內地基平均承壓力 $\pm 5\%$ 以內	較級別內地基平均承壓力降低5%以上	較級別內地基平均承壓力降低10%以上
其他因素調整系數	宗地形狀修正	規則矩形	規則多邊形，有利於開發利用	規則多邊形，不影響開發利用	較不規則，對開發利用有一定影響	不規則，對開發利用有嚴重影響
	地形坡度修正	較級別平均坡度小12%以上	較級別平均坡度小10%以上	級別範圍內平均坡度 $\pm 10\%$ 以內	較級別平均坡度大10%以上	較級別平均坡度大12%以上

表六：工業用地基準地價因素修正系數表

修正因素	等級	優	較優	一般	較劣	劣
區位調整系數	工業區類型修正	1.08	1.04	1.00	0.96	0.92
	工業集聚規模修正	1.08	1.04	1.00	0.96	0.92
	對外交通便利度修正	1.06	1.03	1.00	0.97	0.94
	利用生活設施方便程度	1.04	1.02	1.00	0.98	0.96
	基礎設施保證度修正	1.08	1.04	1.00	0.96	0.92
	洪水淹沒情況修正	1.06	1.03	1.00	0.97	0.94
	環境質量優劣度修正	1.06	1.03	1.00	0.97	0.94
	區域規劃限制修正	1.04	1.02	1.00	0.98	0.96
	宗地臨路條件修正	1.06	1.00	0.96	0.94	0.92
其他因素調整系數	宗地地基承壓力修正	1.04	1.02	1.00	0.98	0.96
	宗地形狀修正	1.04	1.02	1.00	0.98	0.96
	地形坡度修正	1.04	1.02	1.00	0.98	0.96

表七：估價對像各項因素條件指標及調整系數表

修正因素	待估宗地狀況	優劣程度	修正系數	
	工業區類型修正	大型工業區	較優	1.04
	工業集聚規模修正	較級別相關企業配套協作程度平均 狀況有所提高	較優	1.04
	對外交通便利度修正	較級別平均便利程度提高5%以上	較優	1.03
	利用生活設施方便程度	較級別利用生活設施平均方便程度 ±5%以內	一般	1.00
區位調整系數	基礎設施保證度修正	比級別平均保證率提高5%以上	較優	1.04
	洪水淹沒情況修正	比級別平均概率低2倍	較優	1.03
	環境質量優劣度修正	一類工業	一般	1.00
	區域規劃限制修正	近期開發潛一般，用途短時間不會 改變，無規劃限制	一般	1.00
	宗地臨路條件修正	次幹道	較優	1.00
	宗地地基承壓力修正	較級別內地基平均承壓力提高5% 以上	較優	1.02
其他因素調整系數	宗地形狀修正	規則多邊形，不影響開發利用	一般	1.00
	地形坡度修正	較級別平均坡度小10%以上	較優	1.02
合計				1.22

⑨ 確定土地需求修正系數

具體宗地評估時，還應根據待估宗地的市場需求特徵進行需求系數修正。需求系數的確定應結合待估宗地的面積大小、行業類型及類似地塊特徵的市場競爭性特徵狀況等加以確定，其中用地需求方富有競爭性的用地應上修；需求方競爭弱或進入門檻較高的應下修，需求修正系數的取值一般在0.7-1.3之間。

本次估價對象的土地需求修正系數取1.2。

⑩ 求取土地取得費用

宗地價格 = 適用的基準地價 × 土地市場狀況調整系數 × 容積率調整系數 × 土地開發程度調整系數 × 土地使用期限調整系數 × 區位狀況調整系數 × 其他因素調整系數 × 土地需求修正系數，即土地取得費用 = $480 \times 1.21 \times 1.0 \times 1.0 \times 0.851 \times 1.22 \times 1.2 = 723.6 \text{元}/\text{m}^2$ 。

B. 求取土地重置成本

① 土地取得稅費

土地取得稅費主要包括契稅等，根據當地相關規定，土地取得稅費一般按土地取得費用的3%計算，則土地取得稅費 = $723.6 \times 3\% = 21.71 \text{元}/\text{m}^2$ 。

② 土地開發費

土地開發費是指進行土地開發時所投入的費用總和，即生地變成熟地所需要的總費用，包括城市基礎設施配套費，公共事業建設配套費和小區及宗地開發配套費。根據基準地價求取的估價對象土地為宗地紅線外通路、通電、通上水、通下水、通通訊，宗地紅線內土地平整，因此此處土地開發費為宗地紅線內基礎設施建設費、公共事業建設配套費和小區及宗地開發配套費，根據估價人員對類似宗地的土地開發費了解，結合待估宗地的現狀，本次土地開發費取225元/m²。

③ 管理費用

管理費用是指為組織和管理工程項目建設活動必要的支出，一般為土地取得費用、土地取得稅費、土地開發費之和的3%–5%，結合估價對象具體情況，本次按3%計算，則管理費用 = (土地取得費用 + 土地取得稅費 + 土地開發費) × 3% = (723.6 + 21.71 + 225) × 3% = 29.11元/m²。

④ 銷售費用

銷售費用是指銷售開發完成後的房地產必要支出，銷售費用通常按照開發完成後的房地產價值的一定比例計算。根據估價人員對與估價對象類似土地的銷售費用的調查，銷售費用按土地重置成本的3%計算，則銷售費用 = V × 3% = 0.03V。

⑤ 投資利息

投資利息是指投資開發房地產發生的所有必要費用應計算的利息。根據估價人員對與估價對象類似土地的開發週期調查，結合估價對象建設規模，確定其開發週期為2年，假設土地取得費用、土地取得稅費在開發週期期初一次性投入，其利息計息期為2年，土地開發費、管理費用、銷售費用在開發週期內均勻投入，且集中發生在期中，則其利息計息期為半個開發週期，利率取3.825%。則投資利息 = (土地取得費 + 土地取得稅費) $\times [(1 + 3.825\%)^2 - 1]$ + (土地開發費 + 管理費用 + 銷售費用) $\times [(1 + 3.825\%)^{(2/2)} - 1]$ = (723.6 + 21.71) $\times [(1 + 3.825\%)^2 - 1]$ + (225 + 29.11 + 0.03V) $\times [(1 + 3.825\%)^{(2/2)} - 1]$ = (67.83 + 0.0011V)元/m²。

⑥ 銷售稅費

銷售稅費指預售或銷售開發完成後的房地產應由賣方繳納的稅費，包括銷售稅金及附加(增值稅、城市維護建設稅和教育費附加、地方教育費附加)，其他銷售稅費(印花稅、交易手續費等)，按照當地稅費標準，銷售稅費合計按5.6%計算，銷售稅費 = 土地重置成本 $\div (1 + 5\%) \times 5.6\% = V / (1 + 5\%) \times 5.6\% = 0.0533V$ 。

⑦ 開發利潤

開發利潤指房地產開發企業(或業主、建設單位)的利潤。開發利潤的計算基數取土地取得費、土地取得稅費、土地開發費之和，利潤率為直接成本利潤率，根據估價人員調查，當地類似土地的開發利潤率為10%–15%，結合估價對象具體情況，本次確定直接成本利潤率為12%。則開發利潤 = (土地取得費 + 土地取得稅費 + 土地開發費) × 12% = (723.6 + 21.71 + 225) × 12% = 116.44元/m²。

⑧ 求取土地重置成本

土地重置成本的計算公式為：土地重置成本 = 土地取得費用 + 土地取得稅費 + 土地開發費 + 管理費用 + 銷售費用 + 投資利息 + 銷售稅費 + 開發利潤。

$$\text{即 } V = 723.6 + 21.71 + 225 + 29.11 + 0.03V + (67.83 + 0.0011V) + 0.0533V + 116.4$$

$$\text{求得 } V = 1,293 \text{元/m}^2$$

(2) 求取建築物價值

採用成新折扣法，公式為：建築物折舊後價值 = 建築物重置成本 × 建築物成新率，其中建築物重置成本 = 建設成本 + 管理費用 + 銷售費用 + 投資利息 + 銷售稅費 + 開發利潤。

A. 建築物建設成本：指在取得的土地上進行基礎設施建設、房屋建設所必要的直接費用、稅金等，主要包括以下幾項：

① 建築安裝工程費：包括土建工程費、安裝工程費、裝飾裝修工程費等費用，按當地開發建設類似結構建築物的費用投入取值。

②前期費用：包括市場調研、可行性研究、工程規勘察、規劃及建築設計等費用，一般按建築安裝工程費的3%至6%，結合估價對象具體情況，本次按4%計算。

③基礎設施建設費：包括城市規劃要求配套的通路、通上水、通下水、通電、通信、燃氣、供熱等設施的建設費用，此項費用已在上文「(1) 求取土地價值 — B. 求取土地重置成本 — ②土地開發費」一節所載土地開發費中計算，因此，本次基礎設施建設費取值為0元/m²。

④公共配套設施建設費：包括城市規劃要求配套的教育、醫療衛生、文化體育、社區服務、市政公用等非營業性設施的建設費用，此項費用已在上文「(1) 求取土地價值 — B. 求取土地重置成本 — ②土地開發費」一節所載土地開發費中計算，因此，本次基礎設施建設費取值為0元/m²。

④開發期間稅費：包括有關稅收和地方政府或其他有關部門收取的費用，如綠化建設費、人防工程費等，一般按建築安裝工程費的4%計算。

綜上，建設成本 = 建築安裝工程費 + 前期費用 + 基礎設施建設費 + 公共配套設施建設費 + 開發期間稅費。

B. 管理費用

管理費用是為組織和管理工程項目建設活動所發生的費用，一般為建設成本的3%至5%，結合估價對象具體情況，本次按3%計算。

C. 銷售費用

銷售費用是指銷售開發完成後的房地產的必要支出，銷售費用通常按照開發完成後的房地產價值的一定比例計算。根據估價人員對與估價對象類似建築物的銷售費用調查，銷售費用按建築物重置成本的3%計算。

D. 投資利息

投資利息是指投資開發房地產發生的所有必要費用應計算的利息。根據估價人員對與估價對象類似建築物的開發週期調查，結合估價對象的建設規模，確定開發週期為2年，假設建築物建設成本、管理費用、銷售費用在開發週期內均勻投入，且集中發生在期中，則其利息計息期為半個開發週期，確定利率為3.825%。

則投資利息 = (建設成本 + 管理費用 + 銷售費用) $\times ((1 + 3.825\%)^{(2/2)} - 1)$

E. 銷售稅費

銷售稅費指預售或銷售開發完成後的房地產應由賣方繳納的稅費，包括銷售稅金及附加(增值稅、城市維護建設稅和教育費附加、地方教育費附加)，其他銷售稅費(印花稅、交易手續費等)，按照當地稅費標準，增值稅按簡易計稅方式計稅，其徵收率為5%，銷售稅費合計按5.6%計算，銷售稅費 = 建築物重置成本 $\div (1 + 5\%) \times 5.6\% = P / (1 + 5\%) \times 5.6\% = 0.0533P$ 。

F. 開發利潤

開發利潤指房地產開發企業(或業主、建設單位)的利潤。開發利潤的計算基數取建設成本，利潤率為直接成本利潤率，根據估價人員調查，當地類似建設項目的開發利潤率為10%-12%，確定其直接成本利潤率為12%，開發利潤 = 建設成本 × 12%。

G. 建築物重置成本

建築物重置成本的計算公式為：建築物重置成本 = 建築物建設成本 + 管理費用 + 銷售費用 + 投資利息 + 銷售稅費 + 開發利潤。

H. 建築物成新率

根據建築物的結構性質、建成年份、殘值率、剩餘經濟耐用使用年限、土地剩餘使用年限、實際維護保養狀況綜合確定建築物成新率。

I. 建築物折舊後價值(單價)

建築物折舊後價值(單價) = 建築物重置成本(單價) × 成新率

表八：建築物測算過程

序號	建築物名稱或用途	估價對象名稱及項目	建築面積 (m ²)	一	二	三	四	五	六	七	八	九				
				建設成本 (元/m ²)	前期費用 (元/m ²)	基礎設施建 設費 (元/m ²)	公共配套設 施建設費 (元/m ²)	開發期間稅 費 (元/m ²)	管理費用 (元/m ²)	銷售費用 (元/m ²)	投資利息(元/m ²)	銷售稅費 (元/m ²)	開發利潤 (元/m ²)	建築物重置 成本(單價)P (元/m ²)	成新率	評估單價 (元/m ²)
1				1+2+3+4 +5	按建築安裝 工程費 4%	根據情況 取值	根據情況 取值	按建築安裝 工程費 4%	按建設成本 3%	按開發完成 後的價值 3%	3.825%	12%	直接成本利 潤率	一+二+三 +四+五 +六	根據建成年 份等確定	七*八
				902.50	30.00	0	0	30.00	24.30	0.03	3.191	0.0533	97.2	1,052.26	0.85	894

(3) 估價對象房地產成本價值

相關結果	估價方法	成本法 評估單價(元/m ²)
浙江慶茂紡織印染有限公司	土地	1,293
工業用房	建築物	<u>894</u>
合計		<u><u>2,187</u></u>

3. 工業廠房的比準單價

本次估價中採用收益法求得估價對象的收益價值為2,930元/m²，採用成本法求得估價對象的成本價值為2,187元/m²，兩種估價方法測算結果中，收益法測算結果與估價對象房地產評估比準價格(中心價)更為接近，故採用加權平均數，成本價值取30%，收益價值取70%求取估價對象評估單價，即得出估價對象浙江慶茂紡織印染有限公司工業用房評估單價 = 2,930元/m² × 70% + 2,187元/m² × 30% = 2,707元/m²，取整為2,710元/m²。

4. 工業廠區內的工業辦公、工業宿舍根據用途修正、面積修正、配套設施等因素修正得出工業辦公用房的比準價為4,060元/m²，工業宿舍的比準價為5,170元/m²。

(四) 估價對象的房屋評估結果如下表

估價對象的價值通過標準調整法對估價範圍內的所有被估價房地產進行分組，使同一組內的房地產具有相似性，在每組內選定或設定標準房地產並測算其價值，利用有關調整系數或調整值，即通過在標準房屋單價基礎上，結合結構、層高、新舊程度等調整系數，測算結果如下表：

序號	權證編號	房號	名稱	結構	建築面積(m ²)	層高(米)	比準價	其他因素修正	同類房屋重置價	同類房屋成新	被評估房屋重置價	房屋成新	評估單價(元)	評估價值(元)
1		1	食堂综合楼 (辦公樓)	鋼筋混凝土 結構	5891.83	F1=4.78、F2=3.87、 F3=3.87、F頂=2.95	4,060	1.0000	750	85%	1,043.00	93%	4,392.00	25,876,917
			食堂综合楼 (食堂)	鋼筋混凝土 結構	1159.93	F1=12.10	2,710	1.0828	750	85%	1,043.00	93%	3,267.00	3,789,491
2		2	4#倉庫	鋼筋混凝土 結構	8175.30	F1=12.10	2,710	1.0828	750	85%	1,621.00	93%	3,804.00	31,098,841
3		3	5#倉庫	鋼筋混凝土 結構	8175.30	F1=12.10	2,710	1.0828	750	85%	1,621.00	93%	3,804.00	31,098,841
4		4	信檢車間	鋼筋混凝土 結構	40264.51	F1=7.8、夾層=3、 F2=7.8、夾層=3、 F3=7.4、屋頂=3.3	2,710	1.0828	750	85%	1,268.00	93%	3,476.00	139,959,437
5		5	空壓站	鋼筋混凝土 結構	1512.75	F1=6.38	2,710	1.0828	750	85%	1,130.00	91%	3,325.00	5,029,894
6	浙(2018)紹興市 不動產權 第0043625號	6	總降 站(10KV)	鋼筋混凝土 結構	209.63	F1=4.55	2,710	1.0828	750	85%	988.00	91%	3,196.00	669,977
7		7	總降 站(35KV)	鋼筋混凝土 結構	271.43	F1=5.05	2,710	1.0828	750	85%	1,011.00	91%	3,217.00	873,190
8		8	高級公寓	鋼筋混凝土 結構	1799.95	F1=3.55、F2=3、 F3=3、F4=3、 頂=2.83	5,170	1.0000	750	85%	1,073.00	93%	5,530.00	9,953,724
9		9	集體宿舍(1)	鋼筋混凝土 結構	5037.64	F1=3.3、F2=3.3、 F3=3.3、F4=3.3、 F5=3.3、F6=3.47、 頂=2.9	5,170	1.0000	750	85%	1,073.00	93%	5,530.00	27,858,149
10		10	集體宿舍(2)	鋼筋混凝土 結構	5037.64	F1=3.3、F2=3.3、 F3=3.3、F4=3.3、 F5=3.3、F6=3.47、 頂=2.9	5,170	1.0000	750	85%	1,073.00	93%	5,530.00	27,858,149

序號	權證編號	房號	名稱	結構	建築面積(m ²)	層高(米)	比準價	其他因素修正	同類房屋重置價	同類房屋成新	被評估房屋重置價	房屋成新	評估單價(元)	評估價值(元)
11		11	織布車間	鋼結構	15566.81	F1=8.4	2,710	1.0828	750	85%	784.00	92%	3,018.00	46,980,633
12		12	織布大樓	鋼結構	28605.09	F1=7.48、夾層=4.6、 F2=6.5、夾層 =3.13、F3=5、 F4=4.6、屋頂=3.26	2,710	1.0828	750	85%	1,154.00	91%	3,347.00	95,741,236
13		13	2#倉庫	鋼結構	10798.95	F1=10.35、F2=5.42	2,710	1.0828	750	85%	856.00	91%	3,076.00	33,217,570
14	浙(2021)紹興市 不動產權	14	印染車間 (染廠)	鋼結構	17810.26	F1=10.10、F2=4	2,710	1.0828	750	85%	838.00	91%	3,078.00	54,819,980
15	第0016932號	15	印染附屬 車間	鋼筋混凝土 結構	2209.19	F1=10.13	2,710	1.0828	750	85%	1,468.00	91%	3,633.00	8,025,987
16		16	1#倉庫	鋼筋混凝土 結構	11358.23	F1=11.22	2,710	1.0828	750	85%	993.00	91%	3,201.00	36,357,694
17		17	織布大樓 擴建	鋼筋混凝土 結構	5753.42	F1=11.2	2,710	1.0828	750	85%	992.00	91%	3,200.00	18,410,944

序號	權證編號	房號	名稱	結構	建築面積(m ²)	層高(米)	比準價	其他因素修正	同類房屋重置價	房屋成新	被評估房屋重置價	房屋成新	評估單價(元)	評估價值(元)
18		18	前處理車間	鋼結構	10864.83	F1=4.5/6.2、F2=4.2	2,710	1.0828	750	91%	1,141.00	91%	3,335.00	36,234,208
19		19	絲光車間	鋼筋混凝土結構	16583.64	F1=4.5、8.7	2,710	1.0828	750	85%	1,327.00	91%	3,504.00	58,109,075
20		20	動力車間	鋼結構	2574.95	F1=8	2,710	1.0828	750	85%	1,276.00	91%	3,458.00	8,904,177
21		21	水處理間	鋼筋混凝土結構	486.22	F1=8、夾層=4	2,710	1.0828	750	85%	1,121.00	91%	3,317.00	1,612,792
22		22	鍋爐房	鋼筋混凝土結構	3481.58	F1=6、夾層=2.98、 F2=6、夾層=2.92、 F3=8.96、F4=4.8、 F1-3=23.3、F1-2=10	2,710	1.0828	750	85%	1,408.00	91%	3,578.00	12,457,093
23	浙(2018)紹興市 不動產權 第0043629號	23	熱電站	鋼筋混凝土結構	1729.61	F1=5.83、夾層=2.88、 F2=9.98、F3=4.02	2,710	1.0828	750	85%	1,408.00	91%	3,578.00	6,188,545
24		24	導熱油爐房	鋼筋混凝土結構	644.22	F1=6.35	2,710	1.0828	750	85%	1,128.00	91%	3,323.00	2,140,743
25		25	機修車間 擴建	鋼筋混凝土結構	1773.84	F1=7.8	2,710	1.0828	750	85%	1,258.00	92%	3,454.00	6,126,843
26		26	機修間	鋼筋混凝土結構	430.62	F1=5.37	2,710	1.0828	750	85%	1,039.00	91%	3,242.00	1,396,070
27		27	LPG管道供 氣工程	鋼筋混凝土結構	62.27	F1=4.22	2,710	1.0828	750	85%	953.00	91%	3,164.00	197,022
合計													730,987,222	
208,269.64													730,987,222	

備註：評估單價 = 比準價 * 其他因素修正 - 同類房屋重置價 * 同類房屋成新 + 被評估房屋重置價 * 房屋成新
 評估價值 = 評估單價 * 建築面積

(五) 估價對象的裝修，附屬物，設備設施、構築物價值如下表

序號	名稱	評估價值(元)
1	裝修價值	20,971,212
2	附屬物(自建房、綠化、水泥地、圍牆等)價值	19,558,425
3	設備設施、構築物價值	<u>17,716,252</u>
小計		<u>58,245,889</u>

十、估價結果

本次估價根據估價目的，遵循估價原則，按照估價程序，選取適宜的估價方法，在認真分析現有資料的基礎上，經過周密正確的測算，並結合對房地產價值影響因素的綜合分析，確定估價對象在價值時點上的房地產評估價值為人民幣789233111元(大寫：柒億捌仟玖佰貳拾叁萬叁仟壹佰壹拾壹元整)。

十一、註冊房地產估價師

姓名	執業資格	註冊號	簽名	簽名日期
陳莉丹	註冊房地產估價師	3320190038		二〇二三年十二月二十二日
謝政	註冊房地產估價師	3320130026		二〇二三年十二月二十二日

註：估價師謝政於2013年取得房地產估價師資格證，從事相關估價工作十一年，對房地產價值估價、租賃估價、徵收估價等估價工作具有豐富的執業經驗。估價師陳莉丹於2019年取得房地產估價師資格證，從事相關估價工作五年，對房地產價值估價、抵押估價、徵收估價等估價工作具有豐富的執業經驗。

十二、實地查勘期

二〇二三年十一月四日

十三、估價作業期

二〇二三年十一月四日至二〇二三年十二月二十二日。



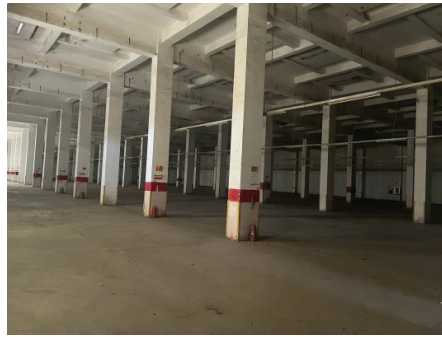
附件一 估價對象位置圖



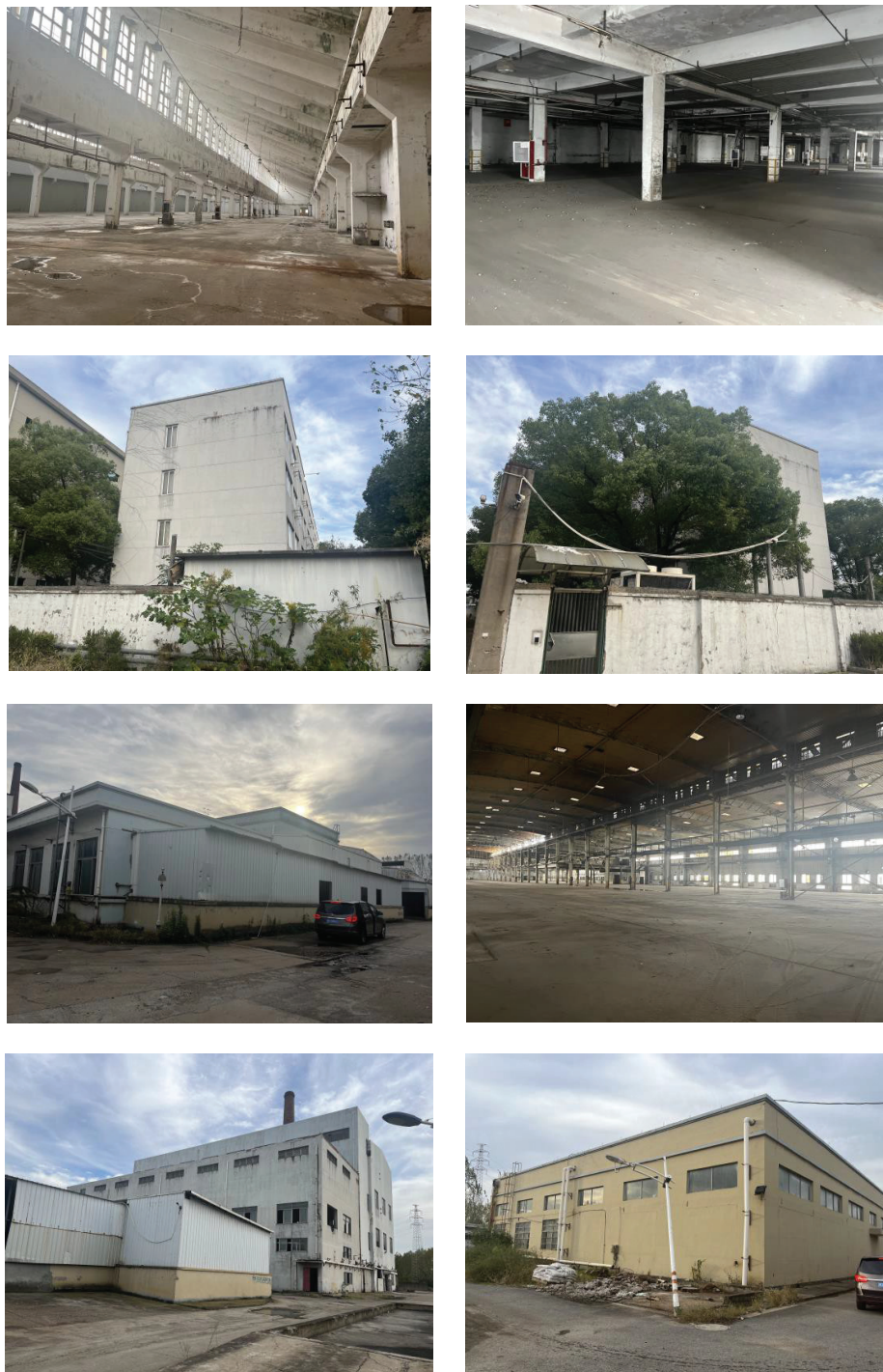
附件二 估價對象實地查勘照片



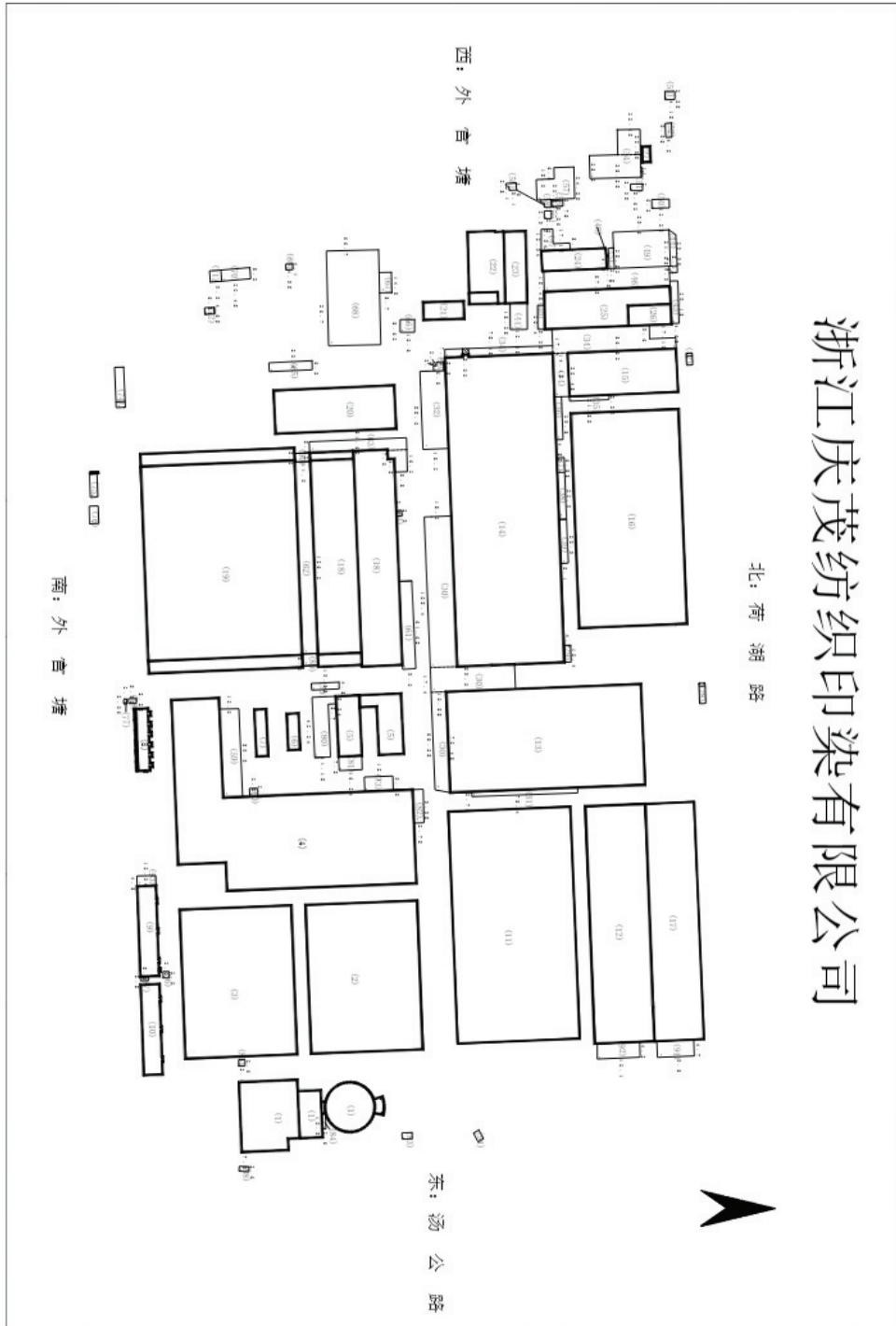
附件二 估價對象實地查勘照片



附件二 估價對象實地查勘照片



附件二 估價對象實地查勘照片



附件三 估價對象圖紙

浙江朋成律師事務所

关于浙江庆茂纺织印染有限公司房地产权属状况的 法律意见书

浙江庆茂纺织印染有限公司：

浙江朋成律师事务所（以下简称：本所）依据《中华人民共和国律师法》之规定，接受浙江庆茂纺织印染有限公司（以下简称：贵公司）的委托，为贵公司名下房地产的权属状况出具法律意见书。

为出具本法律意见书，本所律师在接受委托后进行了尽职调查，约见了贵公司的法定代表人及相关人员，收集和查阅了本所律师认为出具法律意见书必须取得和查阅的文件和有关材料，并对其进行了必要的核查和验证。

为此，本所对出具本法律意见书声明如下：

1、本所律师依据《中华人民共和国民法典》（以下简称：民法典）等法律、法规之规定，及本法律意见书出具日前由本所律师尽职调查已经存在的事实发表法律意见。

2、本所律师承诺：遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对贵公司名下的房地产的权属状况进行了充分的核查验证，保证本法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述。

3、贵公司保证：向本所律师提供的出具本法律意见书所必需的

1

附件四 《關於浙江慶茂紡織印染有限公司房地產權屬狀況的法律意見書》複印件

浙江朋成律師事務所

文件資料均是真實的、準確的、完整的、合法有效的，無任何虛假陳述及遺漏。

4、本法律意見書記載的事實及結論，是以貴公司真實完整的陳述及政府有關職能部門提供的材料及證明文件的合法有效為前提。

5、本法律意見書僅供評估貴公司名下房地產市場價值的評估機構使用。

本所律師基於以上聲明，現對貴公司名下房地产权屬狀況出具法律意見書如下：

一、貴公司房地產的基本情況

根據貴公司提供的《不動產權證書》及本所律師盡職調查獲取的《紹興市越城區不動產登記查詢證明》，截至本法律意見書出具日，登記於貴公司名下的房地產為：

1、浙（2021）紹興市不動產權第 0016932 號，房屋建築面積 92101.95 平方米，土地使用權面積 104247.28 平方米；

2、浙（2018）紹興市不動產權第 0043625 號，房屋建築面積 77535.91 平方米，土地使用權面積 73770.26 平方米；

3、浙（2018）紹興市不動產權第 0043629 號，房屋建築面積 38631.78 平方米，土地使用權面積 97043.39 平方米。

該等房地產的登記權利人為貴公司，且為單獨所有，不存在抵押權的他項權利限制，不存在查封的司法處置限制，權利類型均為國有

浙江朋成律師事務所

建設用地使用權/房屋所有權，權利性質均為出讓/自建房，用途均為工業用地/工業，三宗國有建設用地使用期限均自2003年03月20日起至2053年03月19日止。

另據貴公司陳述，上述三宗土地上存在無證自建房屋，面積約為22889.33平方米。截至本法律意見書出具日，貴公司未收到相關主管機關對於該無證自建房屋的任何反對、整改意見或行政處罰。

綜上，本所認為貴公司為浙（2021）紹興市不動產權第0016932號房地產、浙（2018）紹興市不動產權第0043625號房地產、浙（2018）紹興市不動產權第0043629號房地產的合法所有權人，依法享有占有、使用、收益、轉讓、捐贈、租賃、按揭或以其他方式處置該房地產的權利，不存在抵押、查封的權利限制情形。

出具單位：浙江朋成律師事務所

（蓋章）

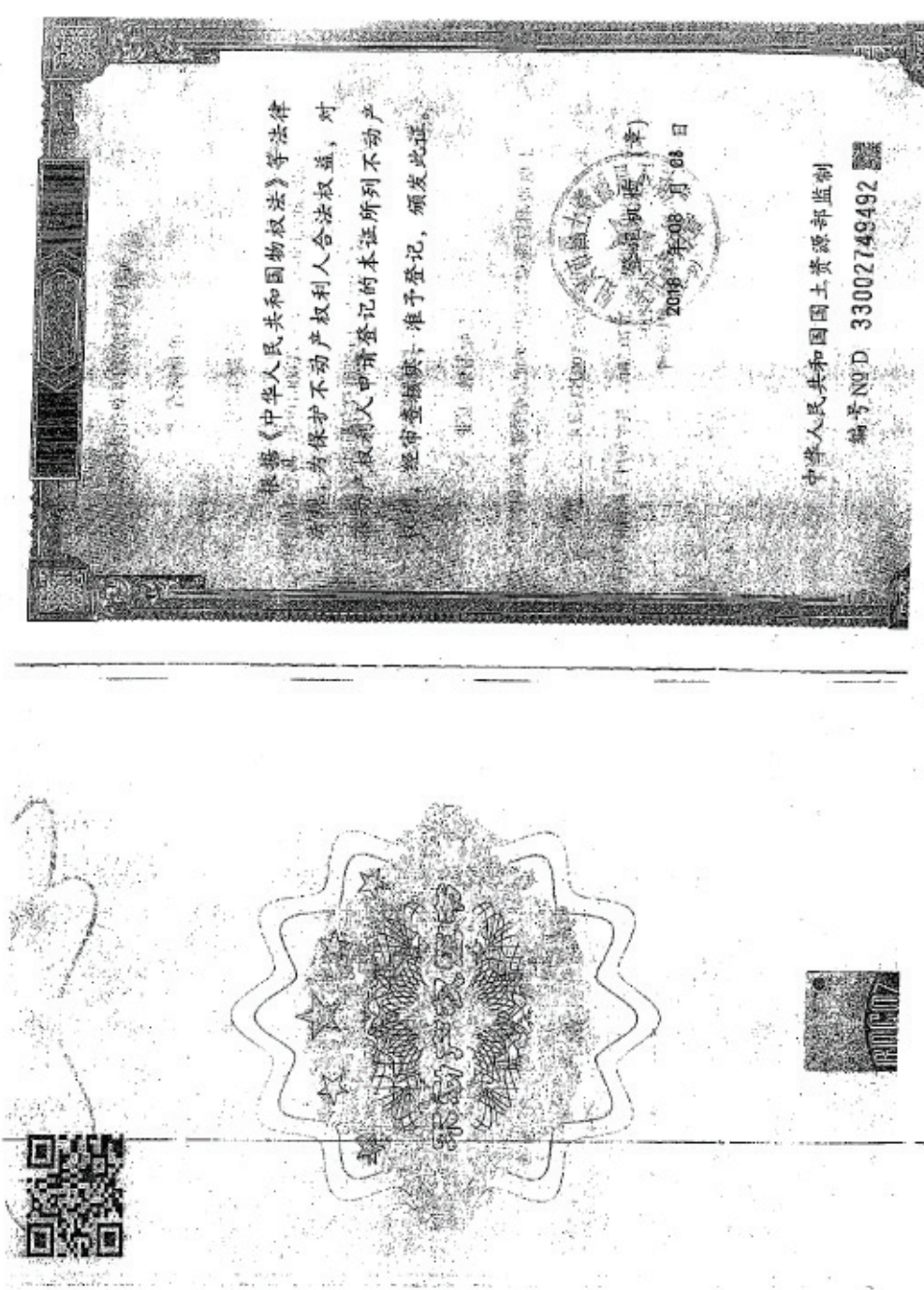
經辦律師：王超律師

（蓋章）
律師章

出具時間：二〇二三年十一月二十一日

3

附件四 《關於浙江慶茂紡織印染有限公司房地產權屬狀況的法律意見書》複印件



附件五 估價對象權證複印件

浙江省编号: BDC3306021201839473824
 浙 (2018) 绍兴市 不动产权第 0043025 号

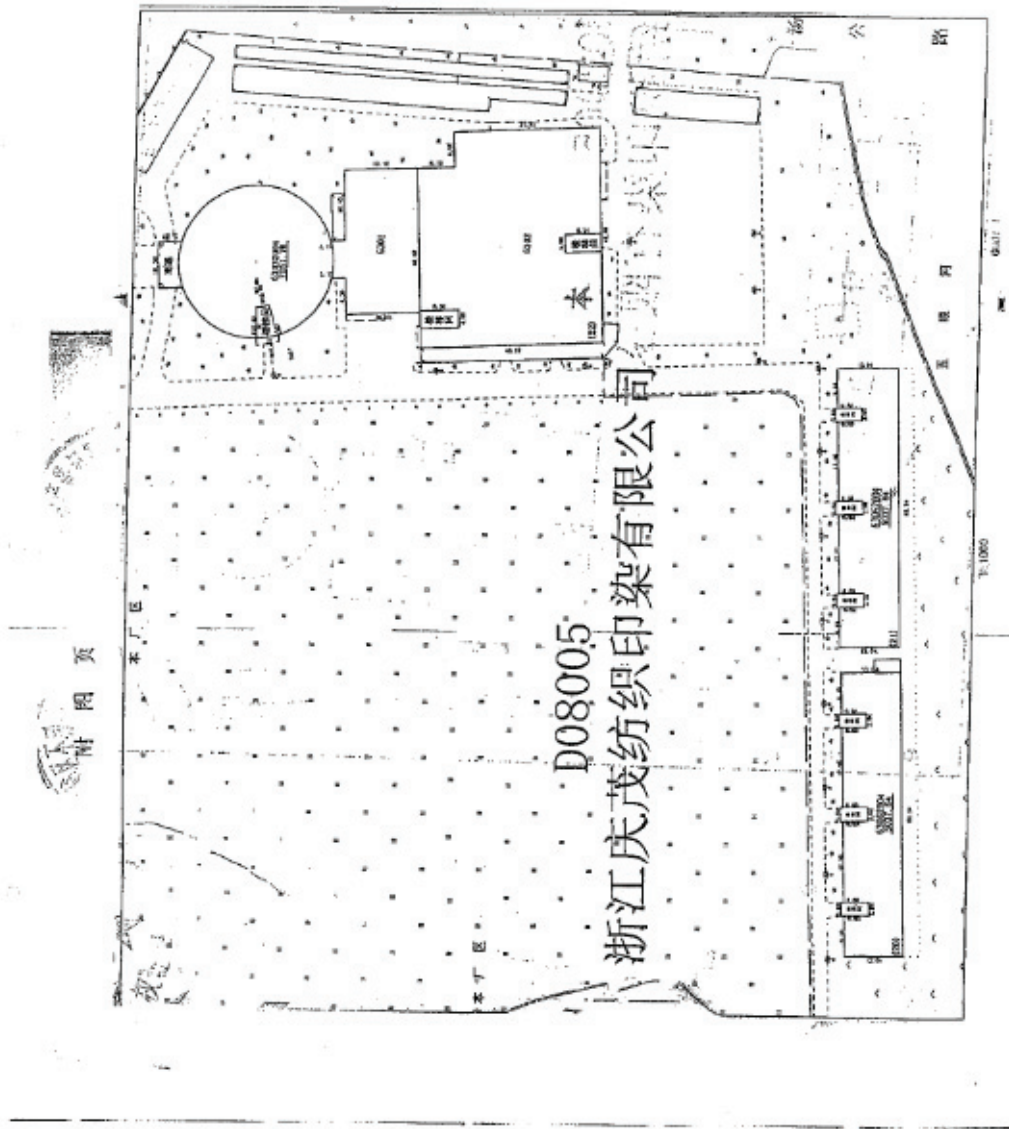
权利人	浙江庆成纺织印染有限公司
共有情况	单独所有
坐落	汤公路313号
不动产单元号	330602015001GB08027F00010001 (其它详见清单)
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/自建房
用途	工业用地/工业
面积	土地使用权面积73770.26m ² /房屋建筑面积77535.91m ²
使用期限	国有建设用地使用权2053年03月19日止
权利其他状况	土地使用权面积: 73770.26m ² , 其中建设用地面积73770.26m ² , 分摊土地面积0m ² 房屋结构: 钢筋混凝土结构

附 记

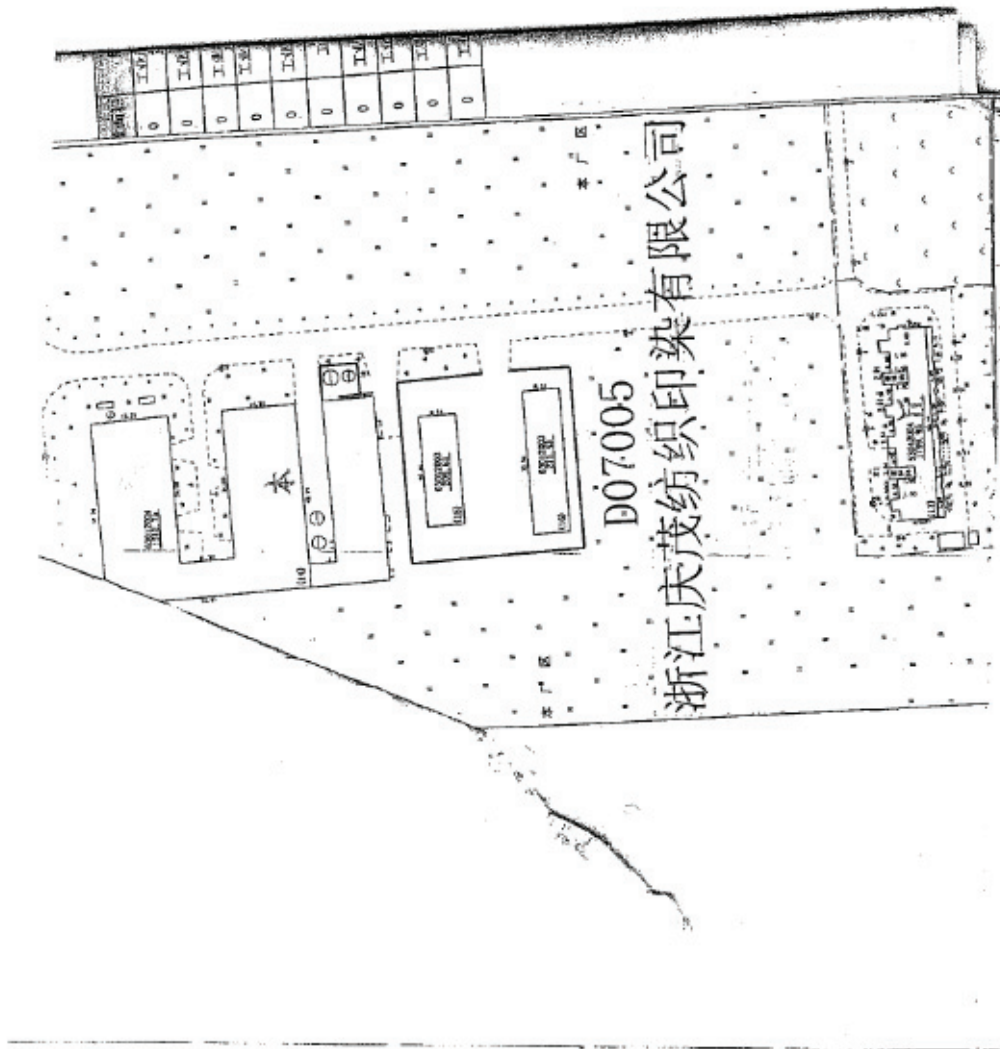
土地分块一: 分块二: 分块三属于同一项目, 不得擅自分割转让。
 如需转让, 须依法审批, 该不动产证属于分块二。

序号	坐落	所在层	总层数	规划用途	建筑面积	专有面积	分摊建筑面积
1	主房	1	1	住宅	1312.76m ²	/	/
2	连房	1-4	4	住宅	1795.85m ²	/	/
3	主房	1-6	6	住宅	5637.04m ²	/	/
4	连房	1-3	3	住宅	7051.70m ²	/	/
5	主房	1	1	工业	8175.30m ²	/	/
6	主房	1	1	工业	8175.30m ²	/	/
7	主房	1-3	3	工业	40254.53m ²	/	/
8	主房	1	1	住宅	209.03m ²	/	/
9	连房	1	1	住宅	271.43m ²	/	/
10	主房	1-6	6	住宅	5037.64m ²	/	/

附件五 估價對象權證複印件



附件五 估價對象權證複印件



附件五 估價對象權證複印件



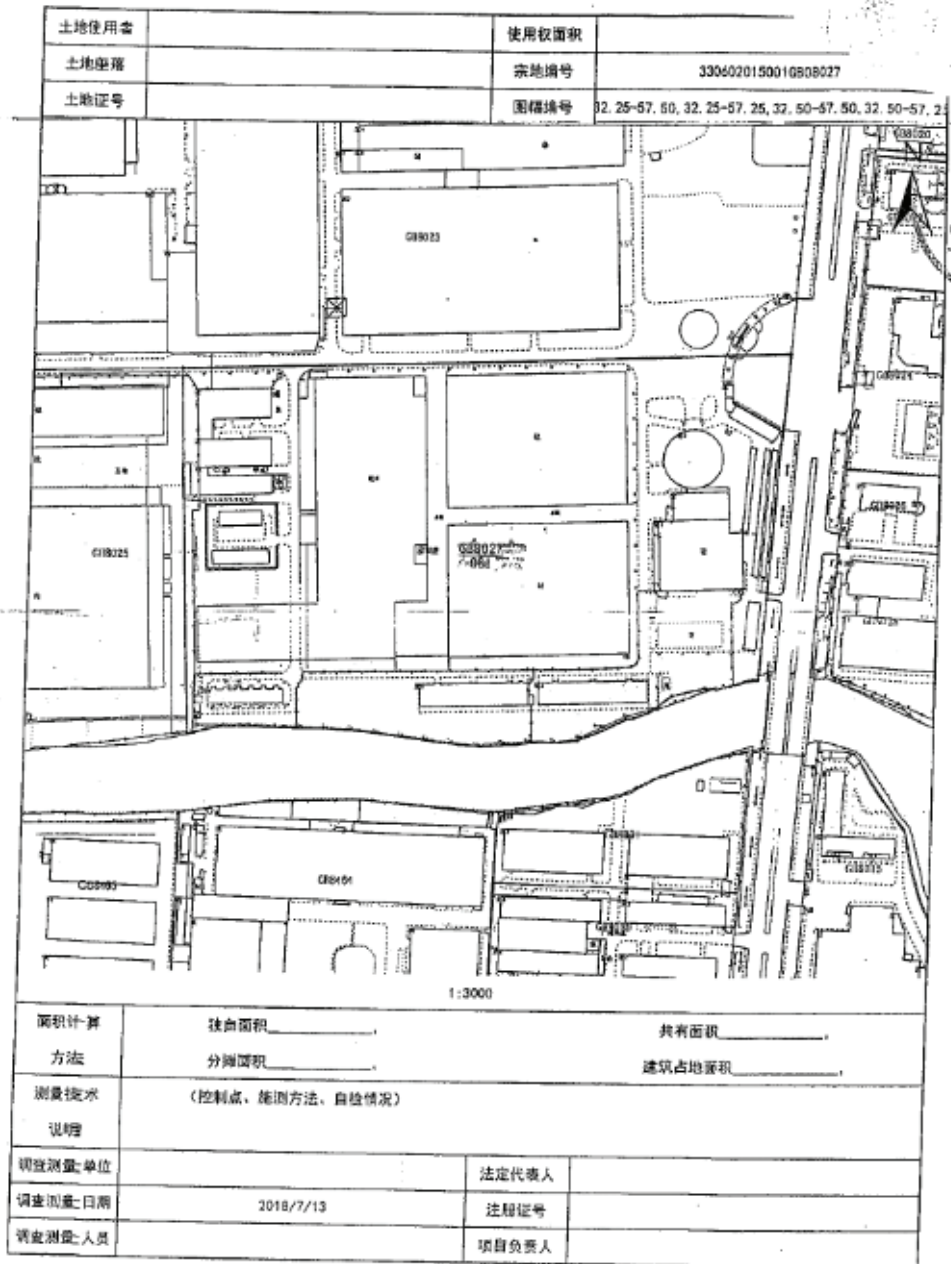
业务号: 20180807-0069451

面积单位: 平方米

序号	不动产单元号	宗地号	宗地面积	分摊面积	用途	房屋性质	房屋结构	层数	产权证号	产权证号
1	3306020150010808027F00040001	高公路313号	1512.75	0	工业用地/非住宅	钢筋混凝土结构	1/1	浙(2018)绍兴市不动产权证0043625号	袍江12121号	
2	3306020150010808027F00070001	高公路313号	1798.95	0	工业用地/住宅	钢筋混凝土结构	1-4/4	浙(2018)绍兴市不动产权证0043625号	袍江12121号	
3	3306020150010808027F00090001	高公路313号	5037.54	0	工业用地/住宅	钢筋混凝土结构	1-6/6	浙(2018)绍兴市不动产权证0043625号	袍江12123号	
4	3306020150010808027F00100001	高公路313号	7051.76	0	工业用地/商住	钢筋混凝土结构	1-3/3	浙(2018)绍兴市不动产权证0043625号	袍江12123号	
5	3306020150010808027F00020001	高公路313号	8175.3	0	工业用地/工业	自建房	1/1	浙(2018)绍兴市不动产权证0041148号	浙(2018)绍兴市不动产权证0041148号	
6	3306020150010808027F00030001	高公路313号	8175.3	0	工业/工业	商品房	1/1	浙(2018)绍兴市不动产权证0041148号	浙(2018)绍兴市不动产权证0041148号	
7	3306020150010808027F00010001	高公路313号	40254.51	0	工业用地/工业	自建房	1-3/3	浙(2018)绍兴市不动产权证0043625号	浙(2018)绍兴市不动产权证0041148号	
8	3306020150010808027F00050001	高公路313号	209.63	0	工业用地/非住宅	钢筋混凝土结构	1/1	浙(2018)绍兴市不动产权证0043625号	袍江12121号	
9	3306020150010808027F00060001	高公路313号	271.43	0	工业用地/非住宅	钢筋混凝土结构	1/1	浙(2018)绍兴市不动产权证0043625号	袍江12121号	
10	3306020150010808027F00080001	高公路313号	5037.54	0	工业用地/住宅	钢筋混凝土结构	1-6/6	浙(2018)绍兴市不动产权证0043625号	袍江12123号	

附件五 估價對象權證複印件

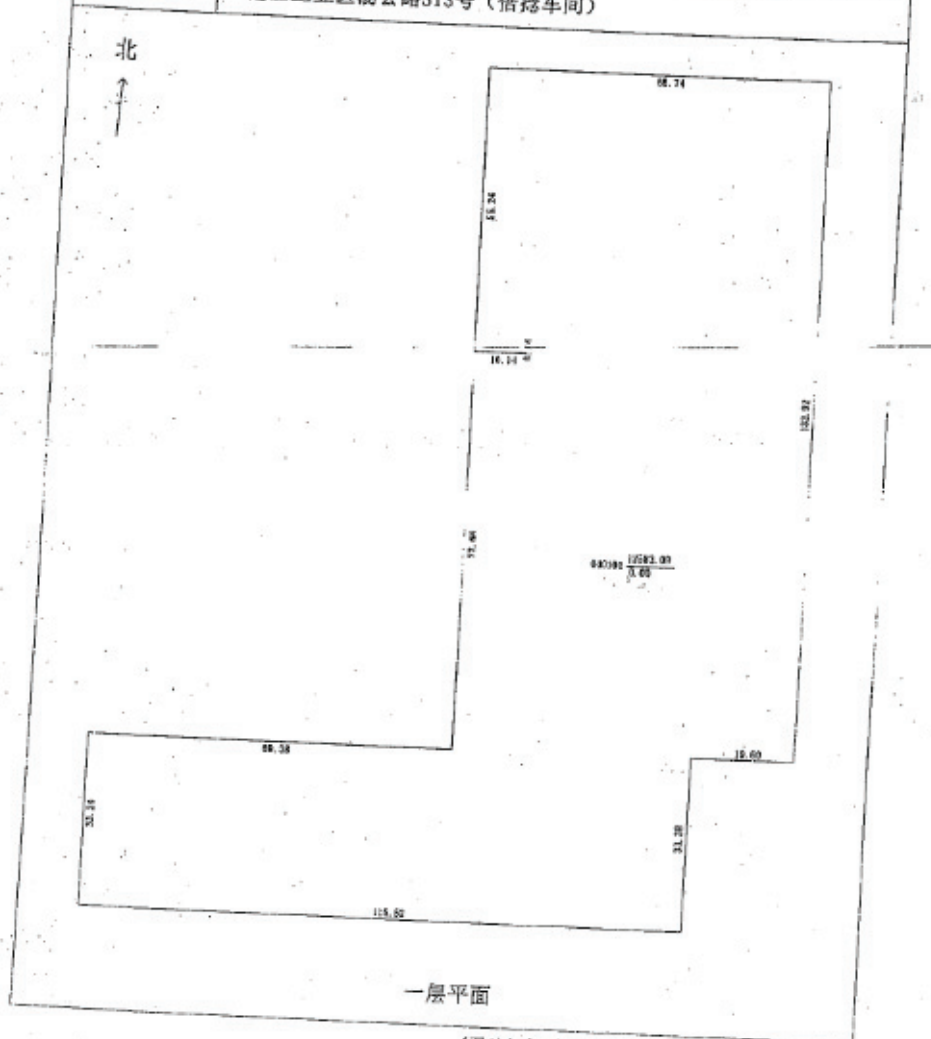
宗地图



附件五 估價對象權證複印件

房产分层分户图

宗地代码		结构	钢混
建设单位		总层数	3
产权单位	浙江庆茂纺织印染有限公司	所在层次	1
房屋座落	袍江工业区汤公路313号(倍捻车间)		



绍兴市永佳测绘咨询有限公司
 测绘人: 姜鑫剑 审核人: 姜贺龙 质检人: 金君 比例尺: 1:1000

附件五 估價對象權證複印件

房产分层分户图

宗地代码		结构	钢混
建设单位		总层数	3
产权单位	浙江庆茂纺织印染有限公司	所在层次	3.000夹层
房屋座落	袍江工业区汤公路313号（倍捻车间）		

北



3.000夹层平面

绍兴市永佳测绘咨询有限公司

测绘人：姜鑫剑 审核人：姜明龙

附件五 估價對象權證複印件

房产分层分户图

宗地代码		结构	钢混
建设单位		总层数	3
产权单位	浙江庆茂纺织印染有限公司	所在层次	2
房屋座落	袍江工业区汤公路313号(倍捻车间)		

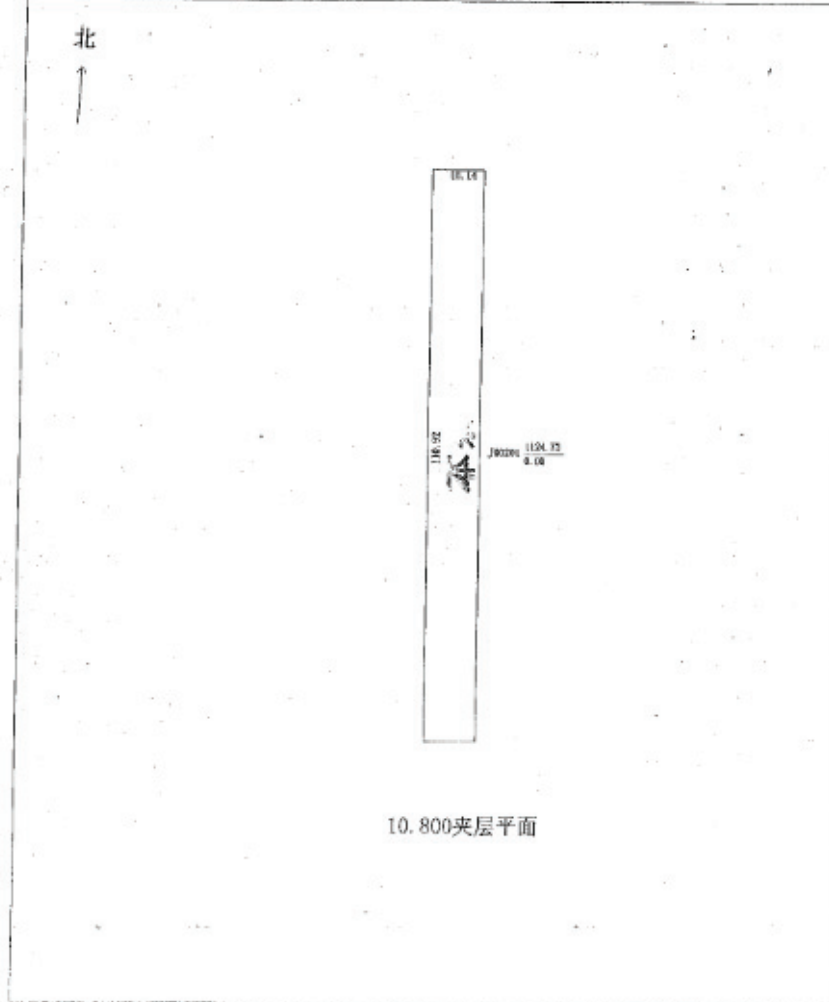


测绘人: 姜露剑 审核人: 姜贺龙 绍兴市永佳测绘咨询有限公司 质检人: 金君 比例尺: 1:1000

附件五 估價對象權證複印件

房产分层分户图

宗地代码		结构	钢混
建设单位		总层数	3
产权单位	浙江庆茂纺织印染有限公司	所在层次	10.800夹层
房屋座落	袍江工业区汤公路313号（倍捻车间）		



绍兴市永佳测绘咨询有限公司

测绘人：姜鑫剑

审核人：姜贺龙

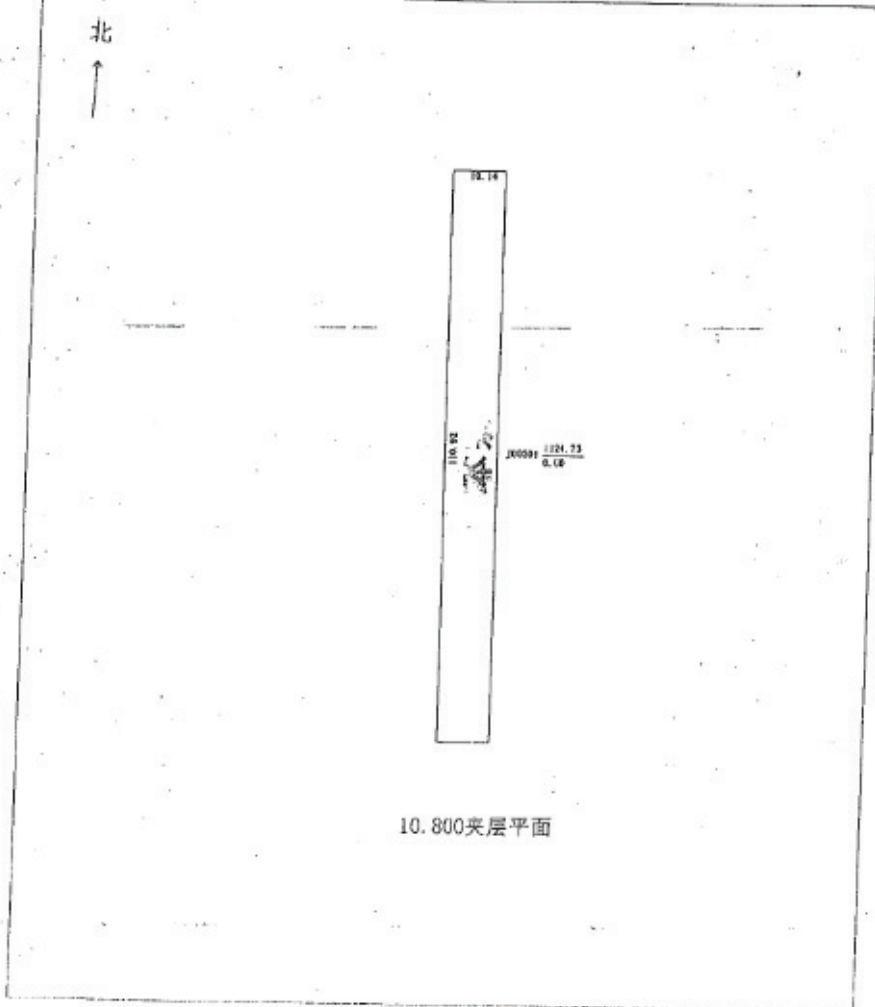
质检人：金岩

比例尺：1:1000

附件五 估價對象權證複印件

房产分层分户图

宗地代码		结构	钢混
建设单位		总层数	3
产权单位	浙江庆茂纺织印染有限公司	所在层次	10.800夹层
房屋座落	袍江工业区汤公路313号(倍捻车间)		



绍兴市永佳测绘咨询有限公司

测绘人: 姜鑫剑

审核人: 姜贺龙

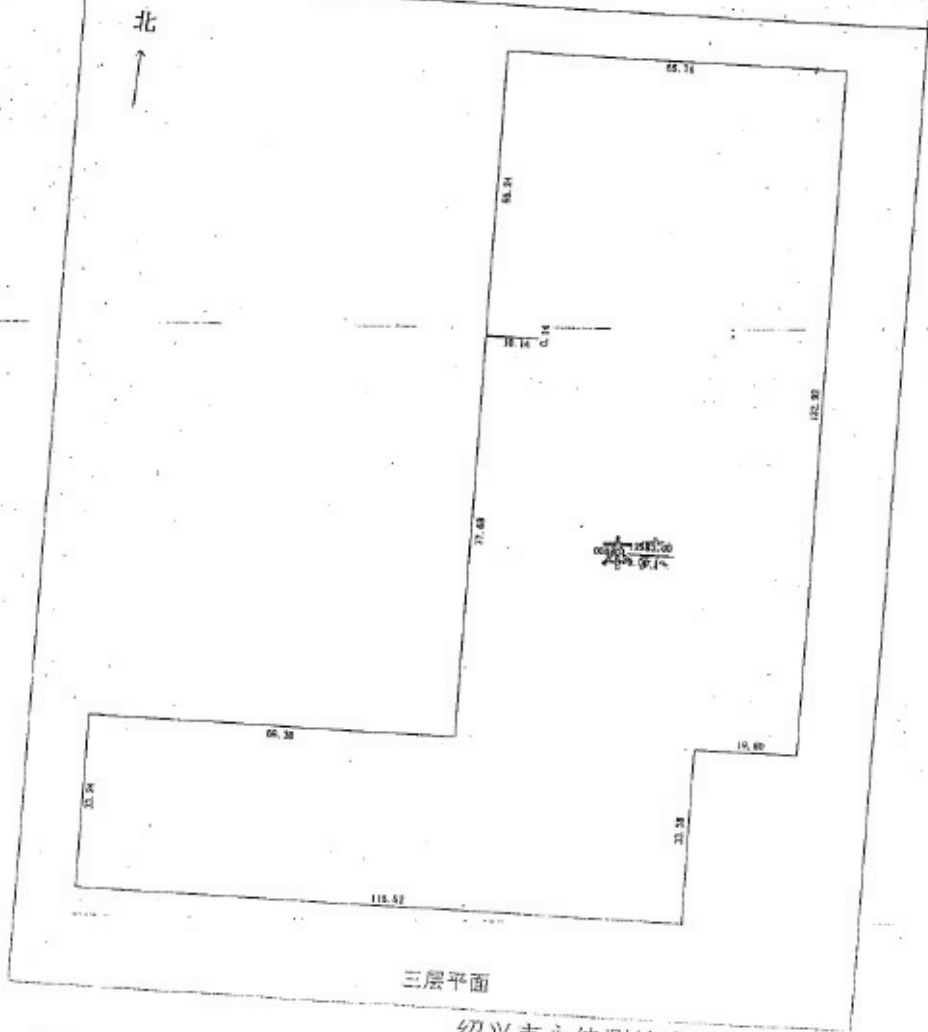
质检人: 金君

比例尺: 1:1000

附件五 估價對象權證複印件

房产分层分户图

宗地代码		结构	钢混
建设单位		总层数	3
产权单位	浙江庆茂纺织印染有限公司	所在层次	3
房屋座落	袍江工业区汤公路313号(倍捻车间)		

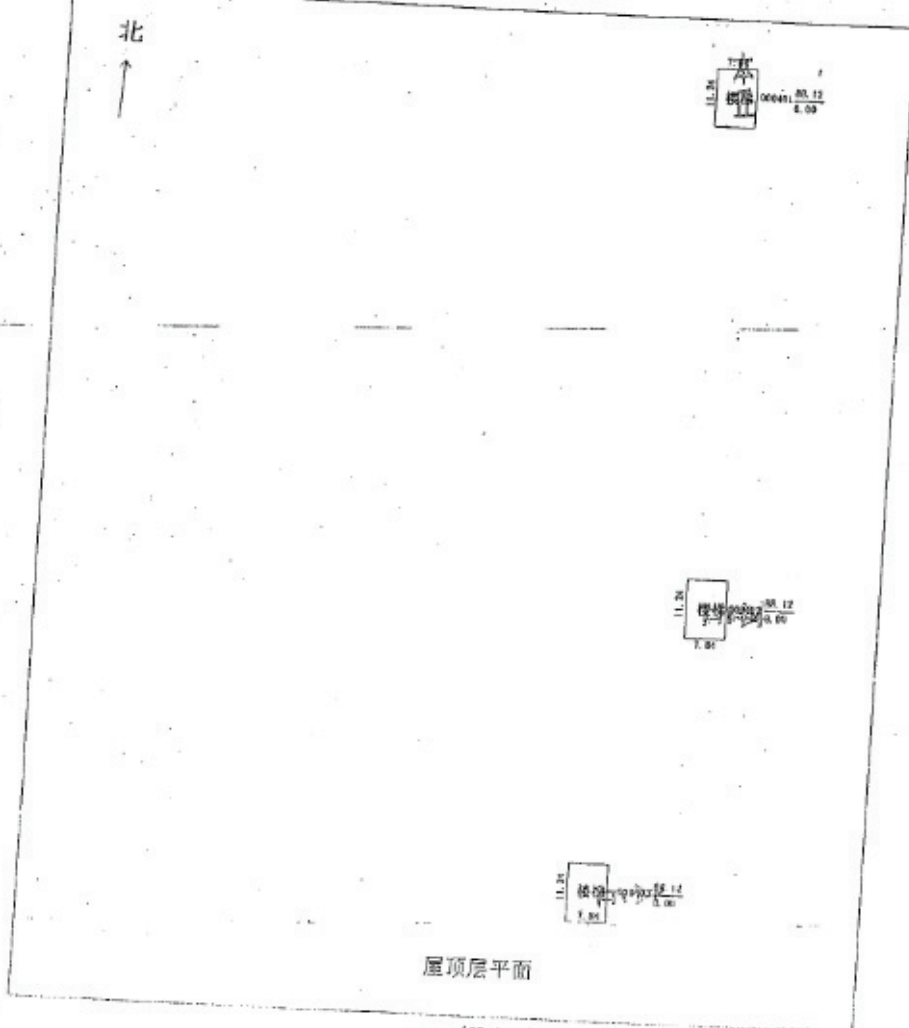


绍兴市永佳测绘咨询有限公司
测绘人: 姜鑫剑 审核人: 姜贺龙 质检人: 金君 比例尺: 1:1000

附件五 估價對象權證複印件

房产分层分户图

宗地代码		结构	钢筋混凝土
建设单位		总层数	3
产权单位	浙江庆茂纺织印染有限公司	所在层次	屋顶层
房屋座落	袍江工业区汤公路313号(倍捻车间)		



屋顶层平面

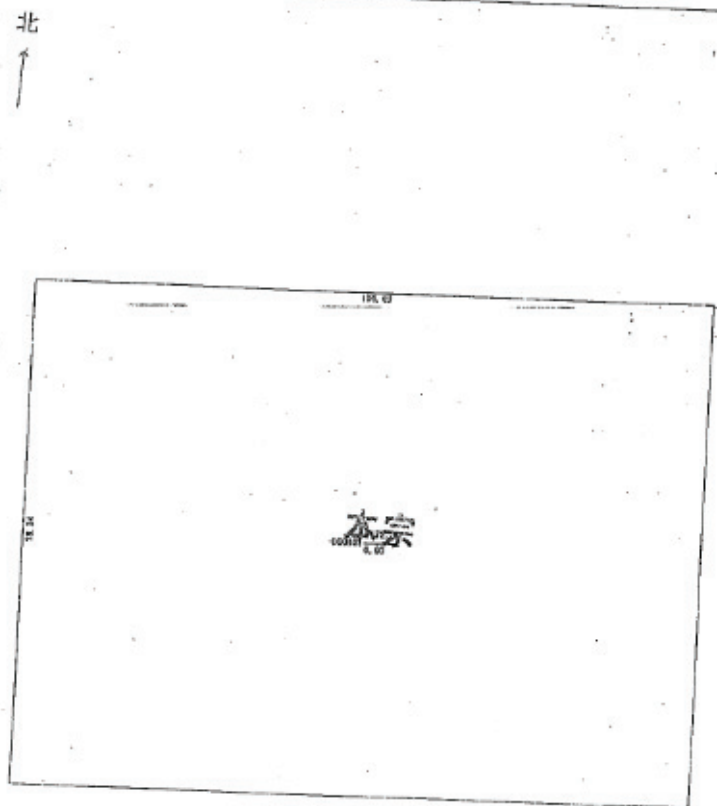
绍兴市永佳测绘咨询有限公司

测绘人: 樊鑫剑 审核人: 姜贺龙 质检人: 金君 比例尺: 1:1000

附件五 估價對象權證複印件

房产分层分户图

宗地代码		结构	钢混
建设单位		总层数	1
产权单位	浙江庆茂纺织印染有限公司	所在层次	1
房屋座落	袍江工业区汤公路313号(4#仓库)		



一层平面

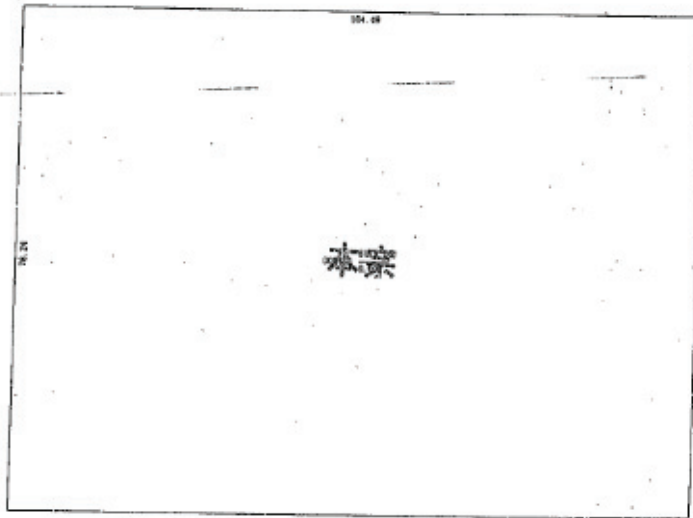
绍兴市永佳测绘咨询有限公司
测绘人：姜鑫剑 审核人：姜贺龙 质检人：金君 比例尺：1:800

附件五 估價對象權證複印件

房产分层分户图

宗地代码		结构	钢混
建设单位		总层数	1
产权单位	浙江庆茂纺织印染有限公司	所在层次	1
房屋座落	袍江工业区汤公路313号(5#仓库)		

北
↑



一层平面

绍兴市永佳测绘咨询有限公司

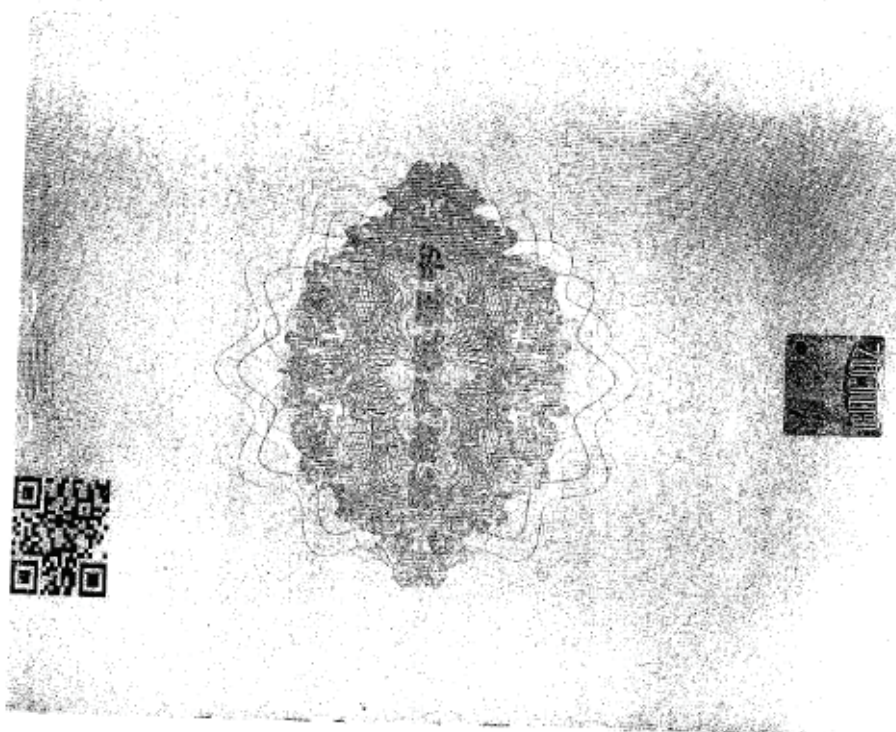
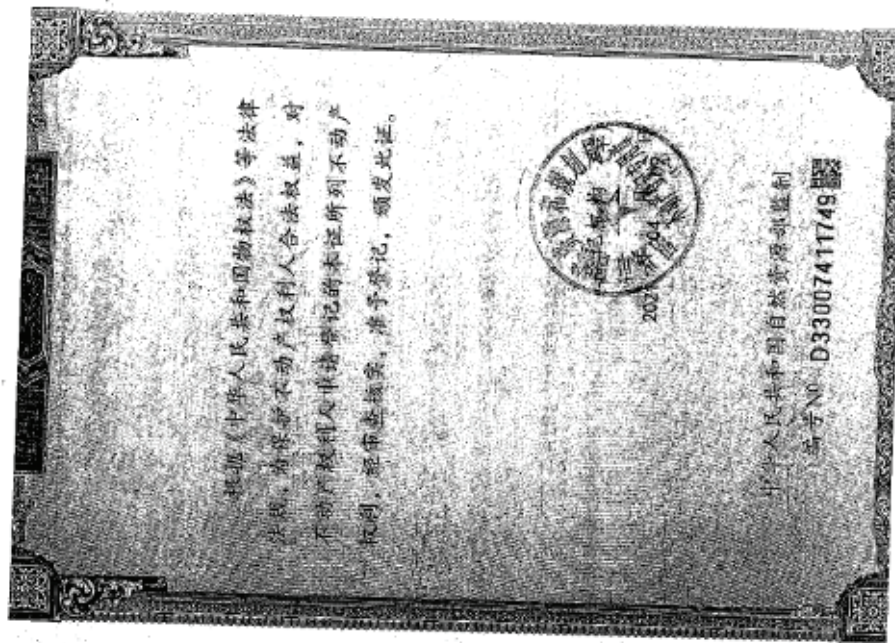
测绘人：姜鑫剑

审核人：姜贺龙

质检人：金君

比例尺：1:800

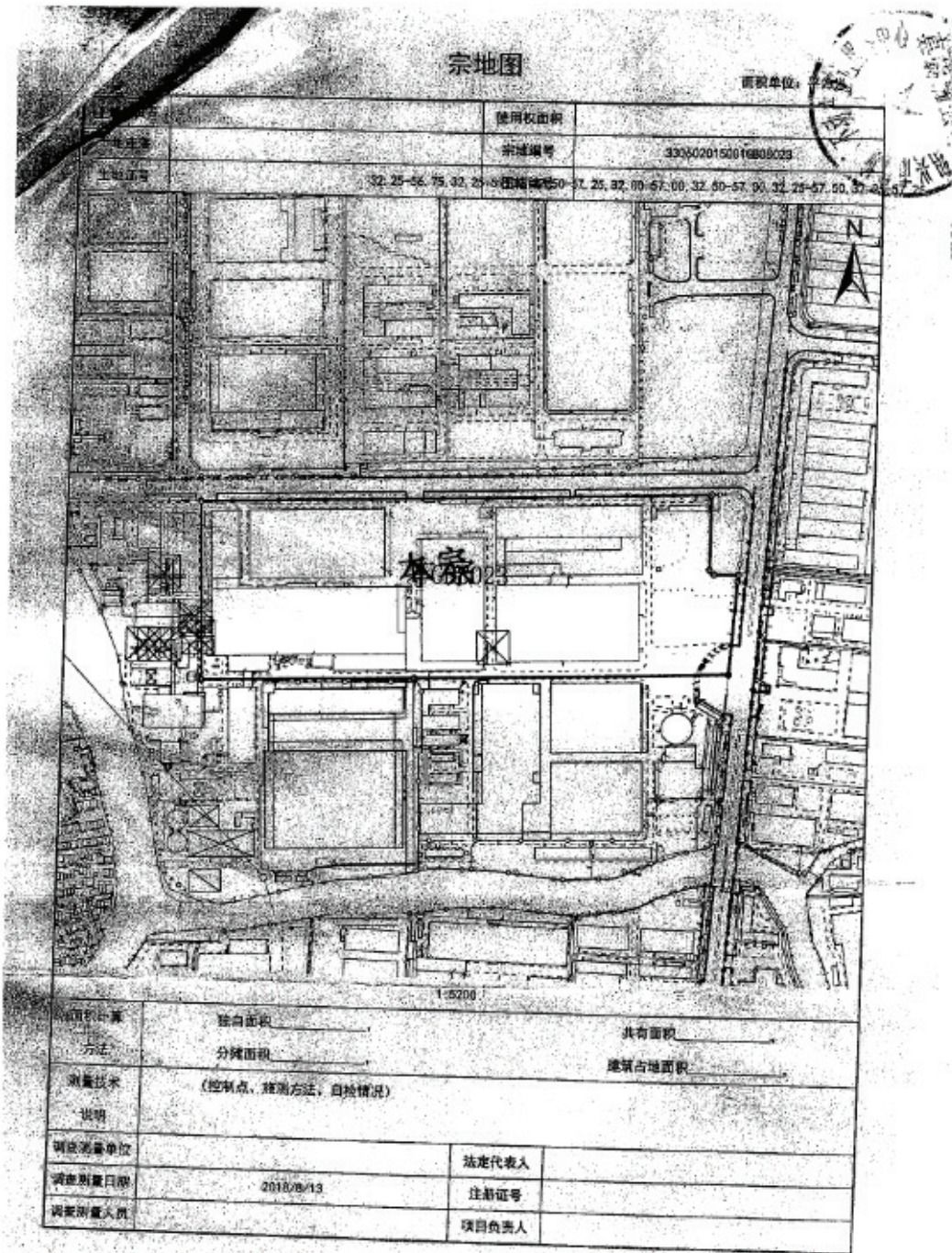
附件五 估價對象權證複印件



附件五 估價對象權證複印件

附 註		附 註	
2021	2021年	2021	2021年
不動產	不動產	不動產	不動產
0018932	0018932	0018932	0018932
浙江沃達新藥印業有限公司	浙江沃達新藥印業有限公司	浙江沃達新藥印業有限公司	浙江沃達新藥印業有限公司
單獨所有	單獨所有	單獨所有	單獨所有
3306020150016808023F00420001 (其它详见清单)	3306020150016808023F00420001 (其它详见清单)	3306020150016808023F00420001 (其它详见清单)	3306020150016808023F00420001 (其它详见清单)
預存建設用地使用權/辦園所有權	預存建設用地使用權/辦園所有權	預存建設用地使用權/辦園所有權	預存建設用地使用權/辦園所有權
出讓/自建房	出讓/自建房	出讓/自建房	出讓/自建房
工業用地/工業	工業用地/工業	工業用地/工業	工業用地/工業
土地面積104247.28㎡/房屋建築面積93103.95㎡	土地面積104247.28㎡/房屋建築面積93103.95㎡	土地面積104247.28㎡/房屋建築面積93103.95㎡	土地面積104247.28㎡/房屋建築面積93103.95㎡
預有建設用地使用權2888年03月19日截止	預有建設用地使用權2888年03月19日截止	預有建設用地使用權2888年03月19日截止	預有建設用地使用權2888年03月19日截止
土地面積104247.28㎡，其中熟用土地面積104247.28㎡，分層土地面積330㎡	土地面積104247.28㎡，其中熟用土地面積104247.28㎡，分層土地面積330㎡	土地面積104247.28㎡，其中熟用土地面積104247.28㎡，分層土地面積330㎡	土地面積104247.28㎡，其中熟用土地面積104247.28㎡，分層土地面積330㎡
房屋結構：磚混樓	房屋結構：磚混樓	房屋結構：磚混樓	房屋結構：磚混樓
其他其他狀況	其他其他狀況	其他其他狀況	其他其他狀況

附件五 估價對象權證複印件

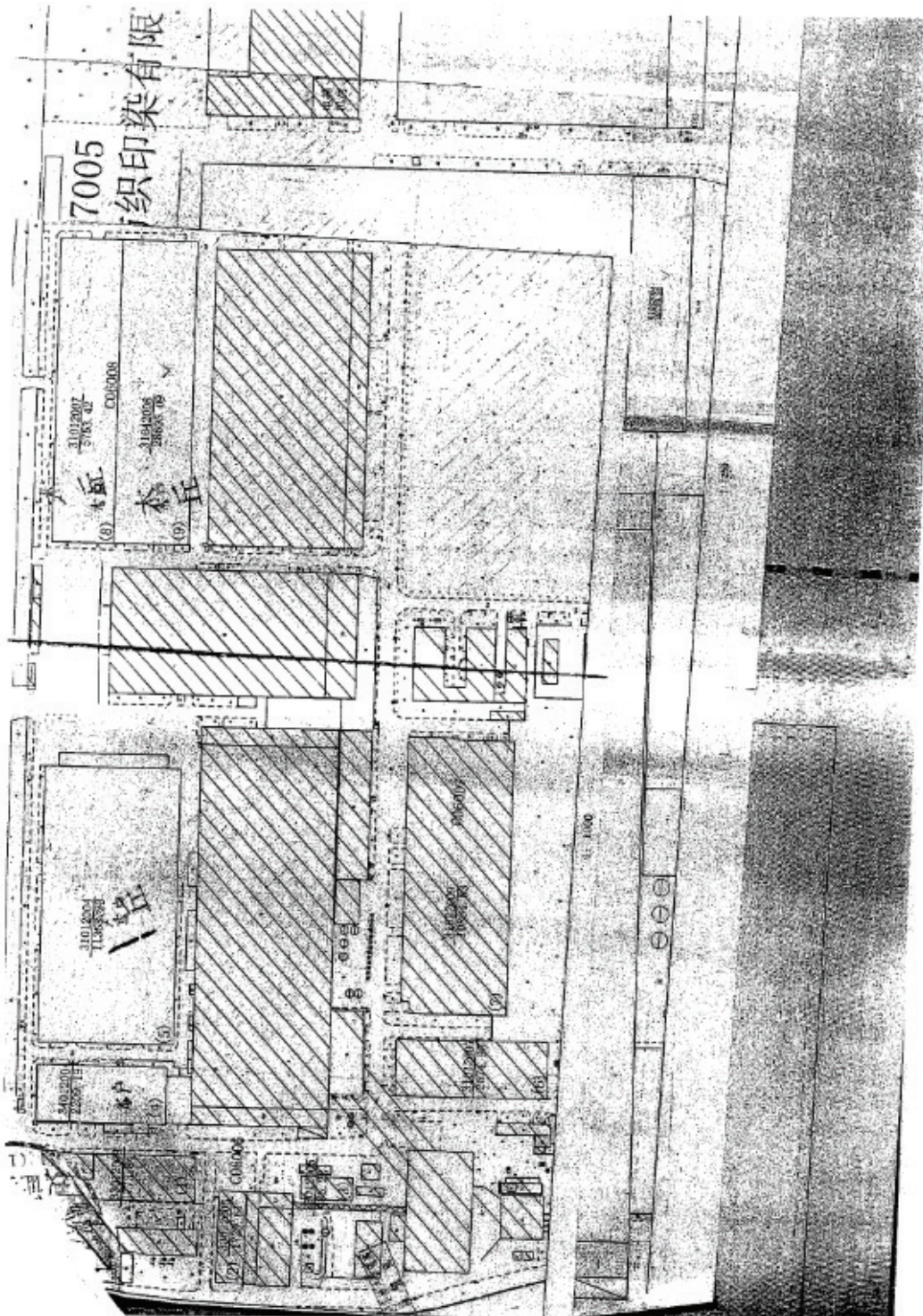


附件五 估價對象權證複印件

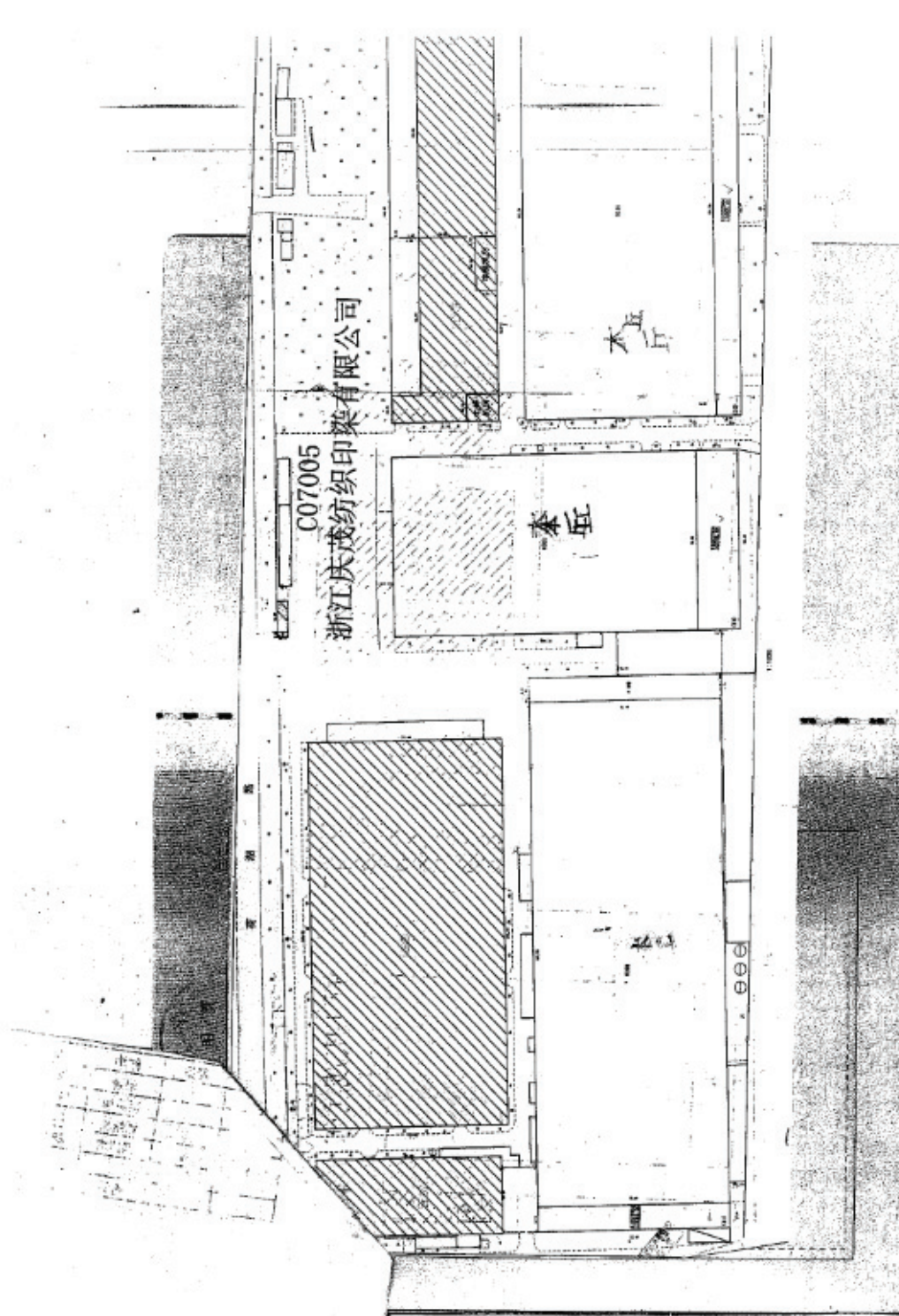
20210408-002781

序號	區別	不動產單元號	坐落	建築面積	套內面積	分攤面積	用途	房屋性質	房屋結構	層數	產權證號	原產權證號
1		330602015001G008023 F00020001	嘉公路313號	17810.26	0.00	0.00	工業用地/ 非工業		鋼結構	1-2/2	浙(2021)绍兴市不動 產權第0016932號	浙(2018)绍兴市不動 產權第0043628號
2		330602015001G008023 F00040001	嘉公路313號	10798.96	0.00	0.00	工業用地/ 非工業		鋼結構	1/1	浙(2021)绍兴市不動 產權第0016932號	浙(2018)绍兴市不動 產權第0043628號
3		330602015001G008023 F00010001	嘉公路313號	19320.84	0.00	0.00	工業用地/ 工業		鋼混預凝土 結構	1/1	浙(2021)绍兴市不動 產權第0016932號	浙(2018)绍兴市不動 產權第0043628號
4		330602015001G008023 F00020001	嘉公路313號	28605.09	0.00	0.00	工業用地/ 工業		鋼結構	1-4/4	浙(2021)绍兴市不動 產權第0016932號	浙(2018)绍兴市不動 產權第0043628號
5		330602015001G008023 F00050001	嘉公路313號	15566.81	0.00	0.00	工業用地/ 非工業		鋼結構	1-2/2	浙(2021)绍兴市不動 產權第0016932號	浙(2018)绍兴市不動 產權第0043628號

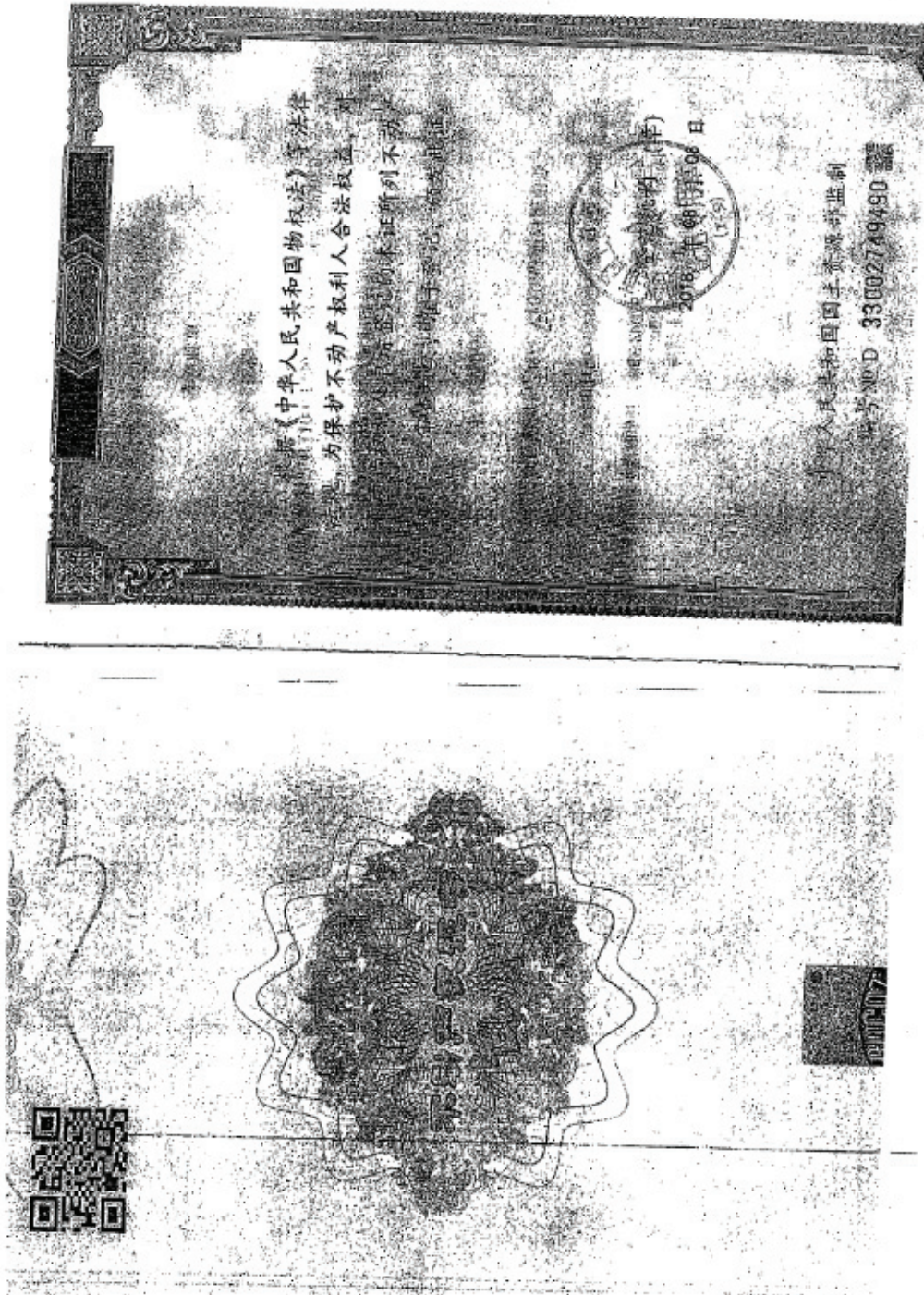
附件五 估價對象權證複印件



附件五 估價對象權證複印件



附件五 估價對象權證複印件



附件五 估價對象權證複印件

浙江省编号: EDC3305021201839480045
 2018 绍兴市 不动产权号: 0043126

权利人: 浙江欧莎莎鞋业有限公司
 共有情况: 单独所有
 坐落: 汤公路303号

不动产单元号: 33060201500161018101500010010010 (其他详见簿册)

权利类型: 国有建设用地使用权/房屋所有权

权利性质: 出让/有证房

用途: 工业用地/工业

面积: 土地实用面积2043.49㎡/房屋建筑面积3866.78㎡

使用期限: 国有建设用地使用权2014/03/03至99/12/31

土地实用农面积: 97043.39㎡, 其中包用土地面积57043.39㎡, 分作土地面积0㎡

房屋结构: 钢混砖混土结构

附 记

分式三属生面项目, 不得擅自分割转让, 如发生, 请依法处理, 该不动产证属于分式三。

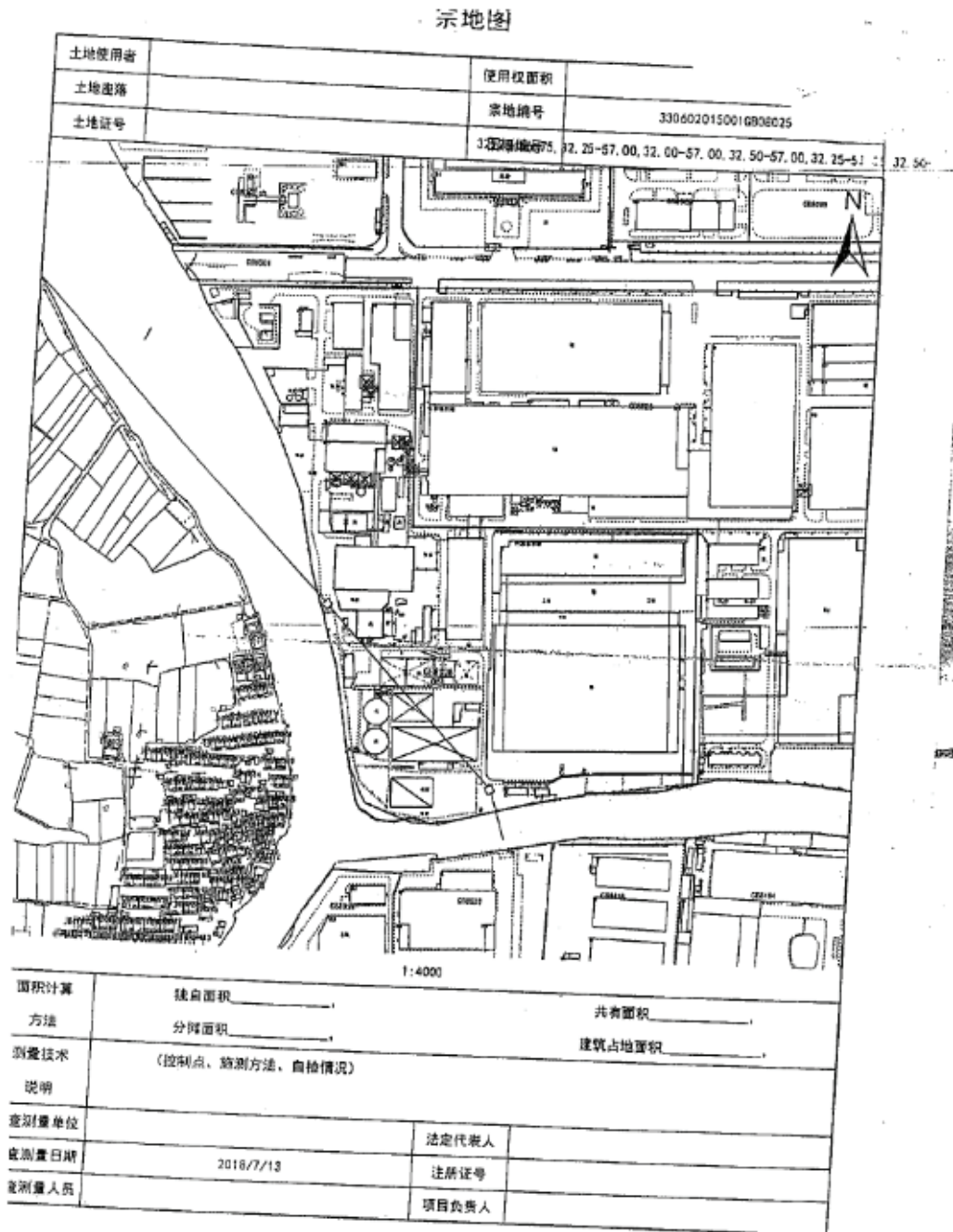
土地宗地号	所在层	总层数	规划用途	建筑面积	专有建筑面积	分摊建筑面积
0043126-001	1-5	5	住宅	82.27㎡	/	/
0043126-002	1	1	住宅	430.05㎡	/	/
0043126-003	1	1	住宅	641.22㎡	/	/
0043126-004	1-5	5	工业	1721.01㎡	/	/
0043126-005	1-5	5	工业	1773.69㎡	/	/
0043126-006	1-5	5	工业	2576.80㎡	/	/
0043126-007	1-5	5	工业	10864.85㎡	/	/
0043126-008	1	1	工业	1693.04㎡	/	/
0043126-009	1	1	工业	401.22㎡	/	/
0043126-010	1-4	4	住宅	3481.88㎡	/	/

附件五 估價對象權證複印件

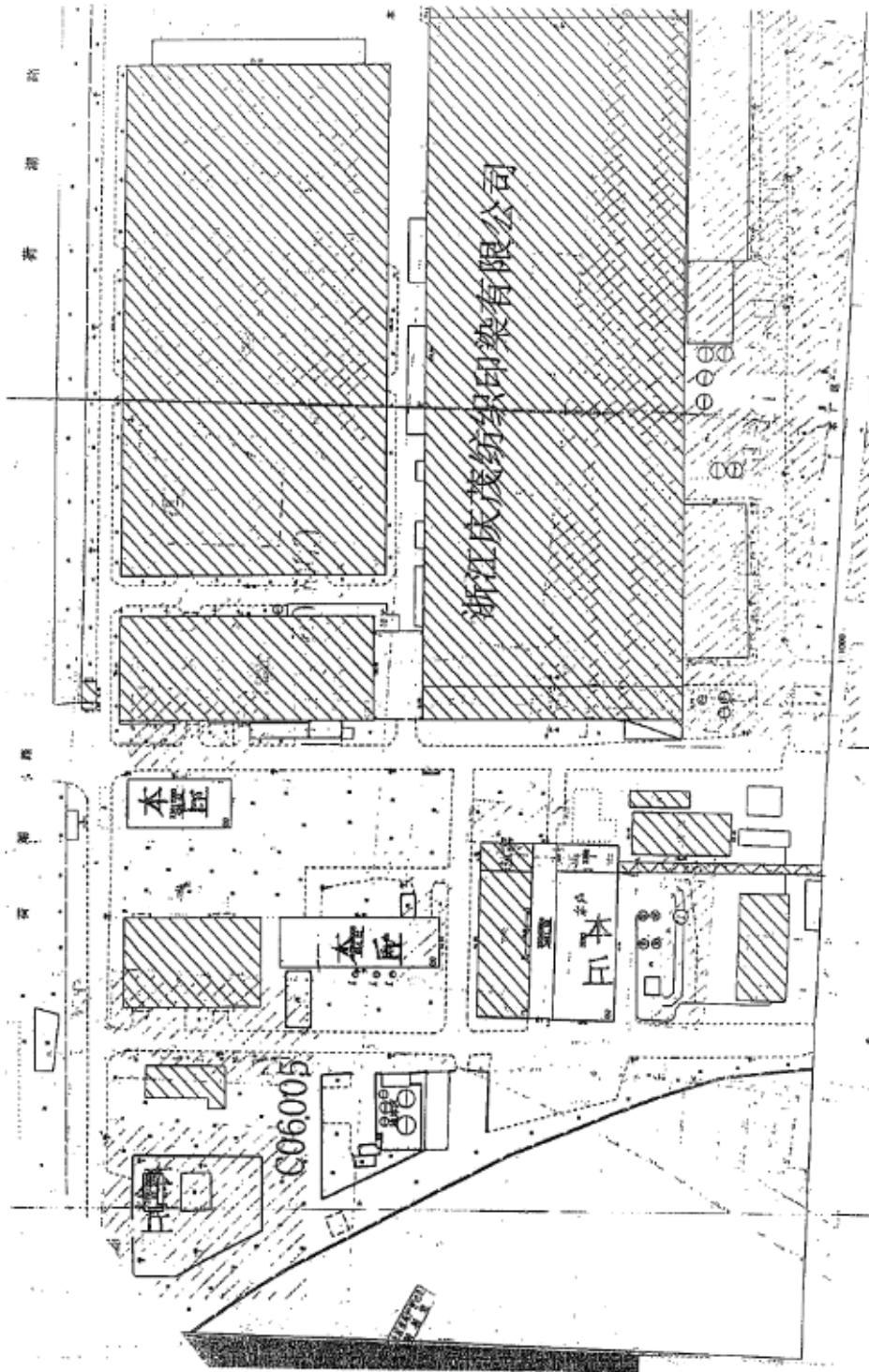
面积单位：平方米

不动产权证号	宗地号	宗地名称	宗地用途/非住宅	宗地面积(㎡)	宗地用途/非住宅	房屋用途	房屋结构	房屋层数	房屋产权证号	房屋用途/非住宅
330602015001GB08025F00020001	汤公路313号		工业用地/非住宅	62.27	0	工业用地/非住宅	钢筋混凝土结构	1/1	浙(2018)绍兴市不动产权证书0043629号	浙江12120号
330602015001GB08025F00010001	汤公路313号		工业用地/工业	16683.64	0	工业用地/工业	钢筋混凝土结构	1/1	浙(2018)绍兴市不动产权证书0043629号	浙(2018)绍兴不动产权证书0041169号
330602015001GB08025F00030001	汤公路313号		工业用地/工业	486.22	0	工业用地/工业	钢筋混凝土结构	1/1	浙(2018)绍兴市不动产权证书0043629号	浙江17025号
330602015001GB08025F00040001	汤公路313号		工业用地/非住宅	430.62	0	工业用地/非住宅	钢筋混凝土结构	1/1	浙(2018)绍兴市不动产权证书0043629号	浙江12120号
330602015001GB08025F00060001	汤公路313号		工业用地/工业	644.22	0	工业用地/工业	钢筋混凝土结构	1/1	浙(2018)绍兴市不动产权证书0043629号	浙江12120号
330602015001GB08025F00080001	汤公路313号		工业用地/工业	1729.61	0	工业用地/工业	钢筋混凝土结构	1-3/3	浙(2018)绍兴市不动产权证书0043629号	浙江17025号
330602015001GB08025F00060001	汤公路313号		工业用地/工业	1773.84	0	工业用地/工业	钢筋混凝土结构	1/1	浙(2018)绍兴市不动产权证书0043629号	浙江17025号
330602015001GB08025F00060001	汤公路313号		工业用地/工业	2574.96	0	工业用地/工业	钢筋混凝土结构	1/1	浙(2018)绍兴市不动产权证书0043629号	浙江17025号
330602015001GB08025F00070001	汤公路313号		工业用地/工业	10864.83	0	工业用地/工业	钢结构	1/1	浙(2018)绍兴市不动产权证书0043629号	浙江17025号
330602015001GB08025F00060001	汤公路313号		工业用地/非住宅	3481.58	0	工业用地/非住宅	钢筋混凝土结构	1-4/4	浙(2018)绍兴市不动产权证书0043629号	浙江12120号

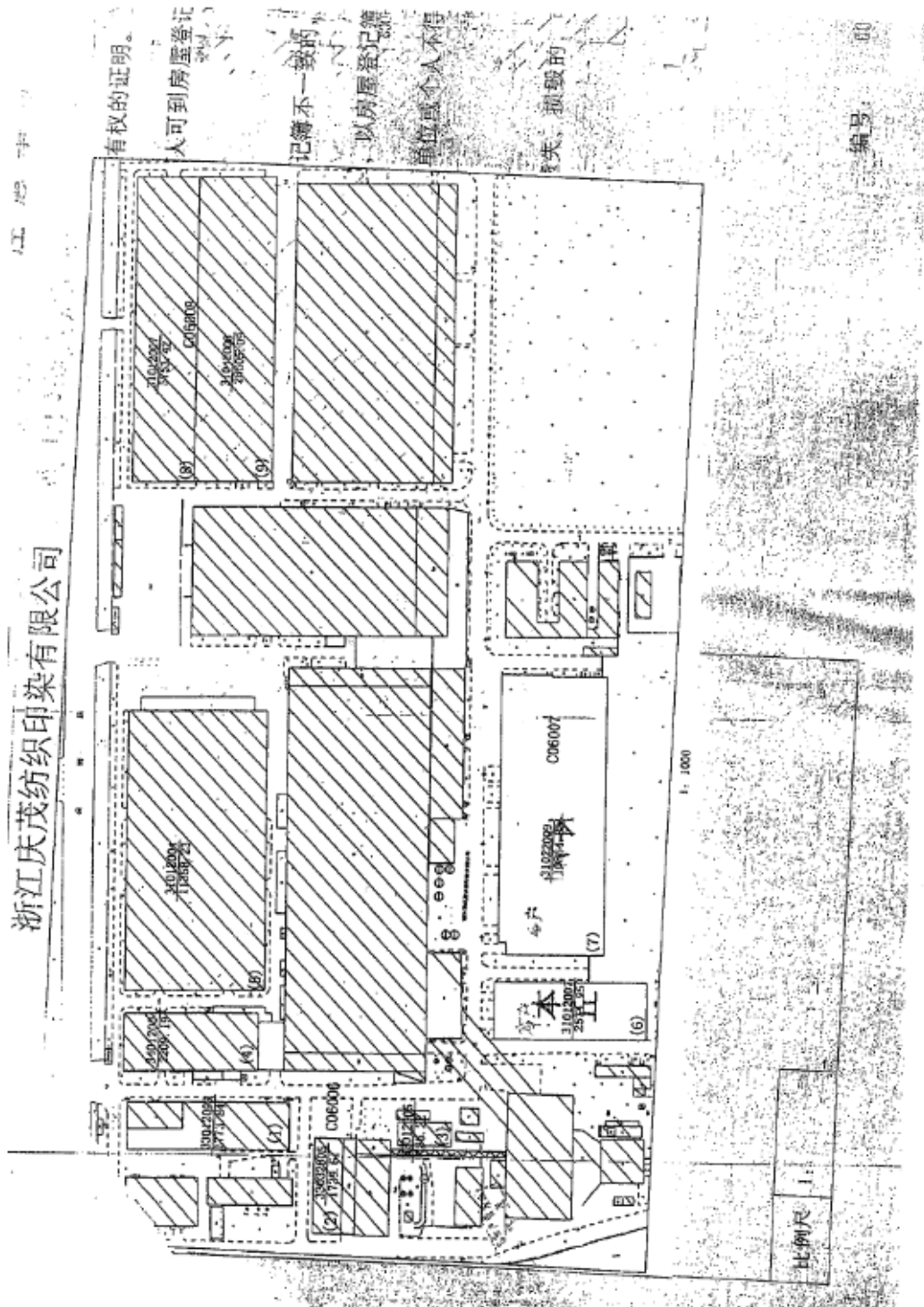
附件五 估價對象權證複印件



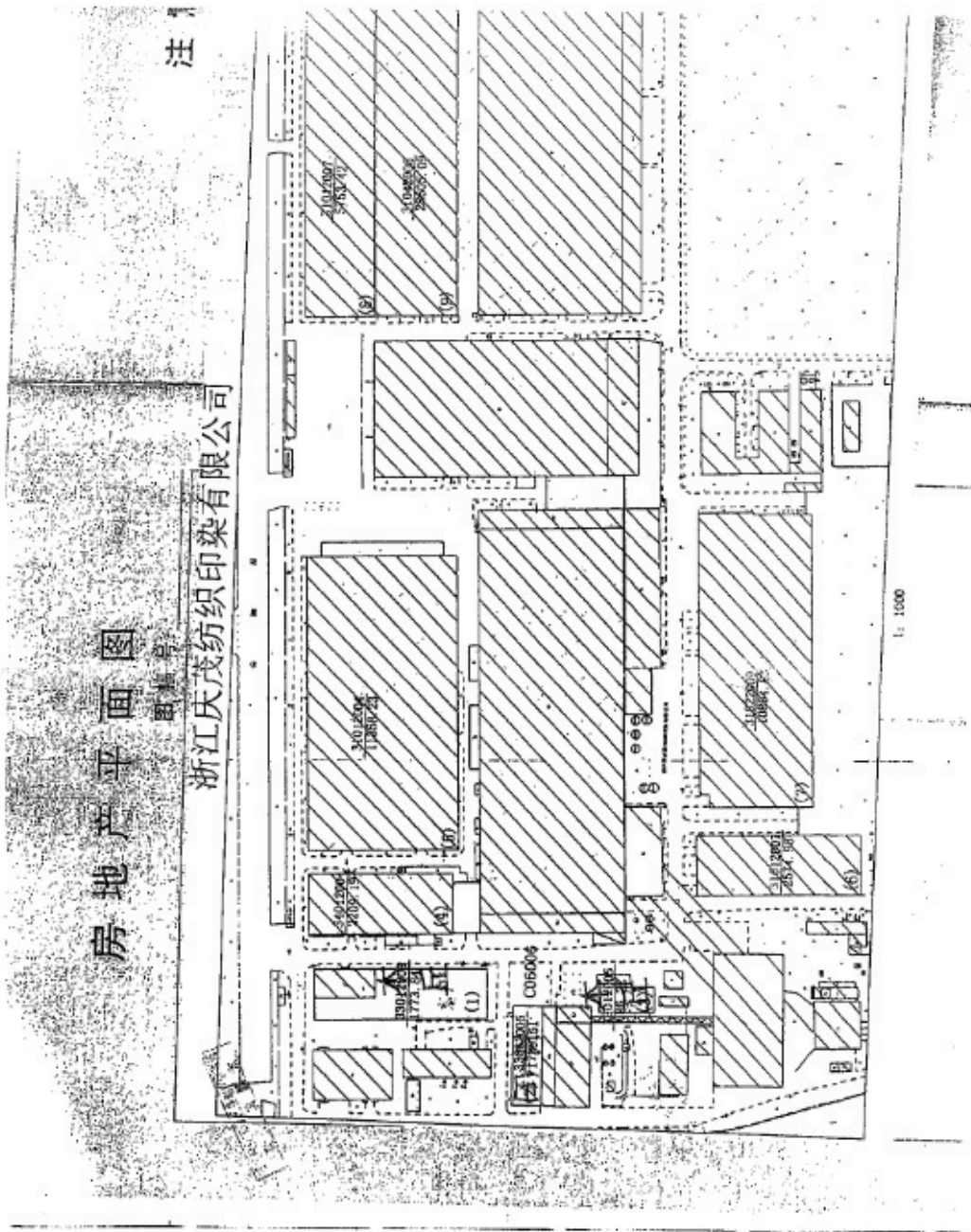
附件五 估價對象權證複印件



附件五 估價對象權證複印件

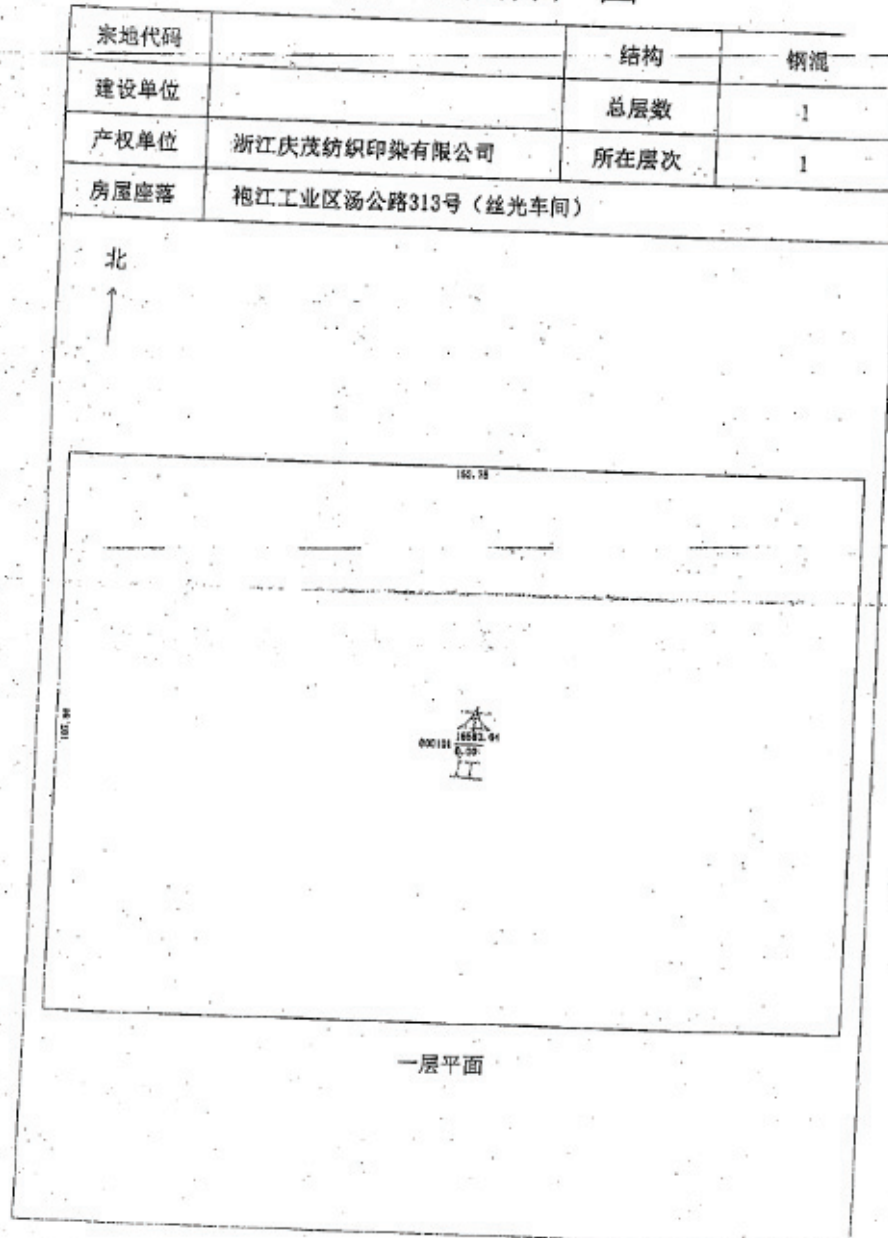


附件五 估價對象權證複印件



附件五 估價對象權證複印件

房产分层分户图



绍兴市永佳测绘咨询有限公司

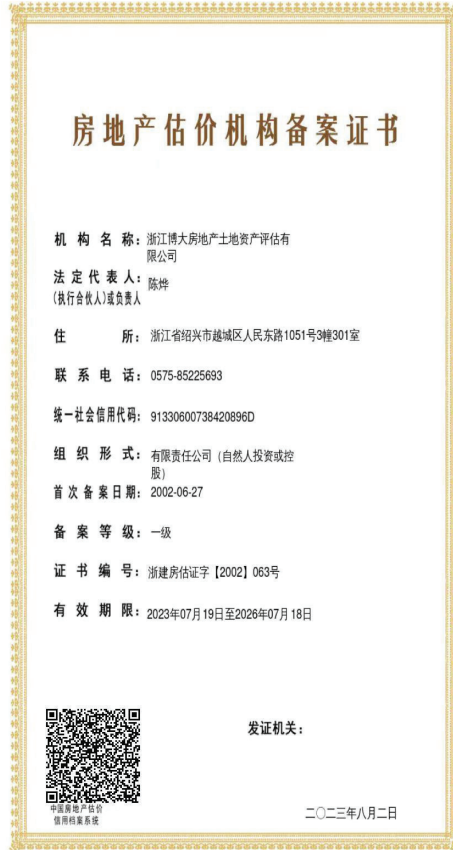
测绘人： 姜鑫剑

审核人： 姜贺龙

质检人： 金君

比例尺： 1:1000

附件五 估價對象權證複印件



附件六 房地產估價機構營業執照和房地產估價機構備案證書複印件



附件七 註冊房地產估價師資格證書複印件

1. 責任聲明

本通函之資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司之資料；各董事願就本通函之資料共同及個別地承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後，確認就其所知及所信，本通函所載資料在各重要方面均屬準確完備，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏其他事項，足以令致本通函所載任何陳述或本通函產生誤導。

2. 權益披露

(a) 本公司董事及主要行政人員之權益及淡倉

於最後實際可行日期，本公司各董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債權證中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有之權益及淡倉），(ii)根據證券及期貨條例第352條須記入本公司須予存置之登記冊內之權益及淡倉，或(iii)根據上市規則所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則規定須以其他方式通知本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

本公司董事姓名	本集團成員公司／ 相聯法團名稱		普通股數量	
	權益性質		(附註1)	概約百分比
洪先生	本公司	所控制法人權益	544,742,400 (L)	59.34%
	本公司	實益擁有人	<u>5,400,000 (L)</u>	<u>0.59%</u>
			550,142,400 (L)	59.93%
朱先生	本公司	所控制法人權益	219,900,000 (L)	23.95%
			(附註3)	
舒華東先生	本公司	實益擁有人	80,000 (L)	0.01%

附註：

1. 「L」代表該人士於股份之好倉。
2. 該等544,742,400股股份中392,842,400股以New Green Group Limited(其全部已發行股本由Texhong Group Holdings Limited實益擁有，洪先生擁有後者100%權益)名義及作為實益擁有人登記；及151,900,000股以Trade Partner Investments Limited(洪先生透過New Green Group Limited實益擁有其全部已發行股本的57.44%權益)名義及作為實益擁有人登記。根據證券及期貨條例，洪先生被視為於New Green Group Limited及Trade Partner Investments Limited持有之所有股份佔有權益。洪先生為Texhong Group Holdings Limited、New Green Group Limited及Trade Partner Investments Limited之董事。
3. 該等219,900,000股股份中68,000,000股以Wisdom Grace Investments Limited(其全部已發行股本由朱先生實益擁有)名義及作為實益擁有人登記；及151,900,000股以Trade Partner Investments Limited(朱先生透過Wisdom Grace Investments Limited實益擁有其全部已發行股本的42.56%權益)名義及作為實益擁有人登記。朱先生為Wisdom Grace Investments Limited及Trade Partner Investments Limited之董事。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無本公司董事或主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉(包括彼根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有之權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須記入本公司須予存置之登記冊內之任何權益或淡倉，或根據上市規則所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則規定須通知本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

(b) 主要股東於本公司之權益及淡倉

就董事所知悉，於最後實際可行日期，於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例的人士（惟本公司之董事或主要行政人員除外）如下：

主要股東名稱／姓名	權益性質	普通股數目 (附註1)	概約百分比
New Green Group Limited	實益擁有人	392,842,400 (L) (附註2)	42.79%
	所控制法人權益	151,900,000 (L) (附註3)	16.55%
		544,742,400 (L)	59.34%
Trade Partner Investments Limited	實益擁有人	151,900,000 (L) (附註3)	16.55%
Wisdom Grace Investments Limited	實益擁有人	68,000,000 (L) (附註4)	7.41%
	所控制法人權益	151,900,000 (L) (附註3)	16.55%
		219,900,000 (L)	23.95%
Texhong Group Holdings Limited	所控制法人權益	544,742,400 (L) (附註2及3)	59.34%
柯綠萍女士	配偶權益	550,142,400 (L) (附註5)	59.93%
趙志楊女士	配偶權益	219,900,000 (L) (附註6)	23.95%
許清流先生	所控制法人權益	64,200,000 (L) (附註7)	6.99%
Event Star Limited	實益擁有人	64,200,000 (L) (附註7)	6.99%

附註：

1. 「L」代表該人士於股份之好倉。
2. 該等392,842,400股股份以New Green Group Limited(其全部已發行股本由Texhong Group Holdings Limited實益擁有，洪先生實益擁有後者100%權益)名義及作為實益擁有人登記。根據證券及期貨條例，Texhong Group Holdings Limited及洪先生分別被視為於New Green Group Limited持有之所有股份佔有權益。
3. 該等151,900,000股股份以Trade Partner Investments Limited(其全部已發行股本由洪先生(透過New Green Group Limited)及朱先生(透過Wisdom Grace Investments Limited)分別實益擁有57.44%及42.56%權益)名義及作為實益擁有人登記。根據證券及期貨條例，洪先生、Texhong Group Holdings Limited、朱先生、New Green Group Limited及Wisdom Grace Investments Limited分別被視為於Trade Partner Investments Limited持有之所有股份佔有權益。
4. 該等68,000,000股股份以Wisdom Grace Investments Limited(其全部已發行股本由朱先生實益擁有)名義及作為實益擁有人登記。根據證券及期貨條例，朱先生被視為於Wisdom Grace Investments Limited持有之所有股份佔有權益。
5. 柯綠萍女士為洪先生之配偶。根據證券及期貨條例，柯綠萍女士被視為於洪先生佔有權益之同樣數目股份佔有權益。
6. 該等219,900,000股股份中68,000,000股以Wisdom Grace Investments Limited(其全部已發行股本由朱先生實益擁有)名義及作為實益擁有人登記；及151,900,000股以Trade Partner Investments Limited(朱先生透過Wisdom Grace Investments Limited實益擁有其全部已發行股本的42.56%權益)名義及作為實益擁有人登記。趙志楊女士為朱先生之配偶。根據證券及期貨條例，趙志楊女士被視為於朱先生佔有權益之同樣數目股份佔有權益。
7. 該等64,200,000股股份以Event Star Limited之名義及作為實益擁有人登記，而該公司完全由許清流先生控制。根據證券及期貨條例，許清流先生被視為於Event Star Limited持有之所有股份佔有權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司並無獲任何其他人士(本公司董事或主要行政人員除外)知會於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第336條記錄於本公司須予存置之登記冊內之權益或淡倉。

3. 董事服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司已訂立或擬訂立不可由僱主於一年內免付賠償(法定賠償除外)予以終止之服務合約。

4. 專家資格及同意書

以下為提供本通函所載或所述意見或建議之專家之資格：

名稱	資格
估值師	中國合資格獨立物業估值師

估值師已就刊發本通函發出書面同意書，同意在本通函內以現時的形式及內容刊載其函件、報告、推薦建議、意見及／或引述其名稱，且至今並無撤回該同意書。

於最後實際可行日期，估值師並無於自二零二二年十二月三十一日（即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表之編製日期）以來本集團任何成員公司收購或出售或租賃，或本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

於最後實際可行日期，估值師並無持有本公司或其任何附屬公司之任何股權，亦無權（不論可否在法律上強制執行）認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券。

5. 董事於合約或資產之權益

(a) 於重大合約及安排之權益

於最後實際可行日期，除(i)本公司與天虹工業園區越南有限公司（「天虹工業園」），由洪先生及朱先生分別最終擁有78%及22%權益，及洪先生為其董事）就天虹工業園向本集團供應污水及行政服務而於二零二三年一月十七日訂立之框架協議；及(ii)本公司截至二零二二年十二月三十一日止年度之年報之綜合財務報表附註38所披露與關聯方的交易外，概無董事於本集團任何成員公司所訂立於最後實際可行日期存續且對本集團業務而言屬重大之任何合約或安排中擁有重大權益。

(b) 於資產之權益

於二零二三年三月三十一日，有關本公司一間全資附屬公司（「香港公司」）與天虹工業園所訂立日期為二零二二年十一月七日之資產購買協議（經日期為二零二二年十二

月八日及二零二三年二月三日之補充協議補充) (統稱「資產購買協議」) 之收購事項已完成，據此，香港公司已有條件同意購買而天虹工業園已有條件同意出售位於海河工業園內之若干地塊及建於其上之若干基礎設施，最高代價為54,600,000美元。

除上述者外，於最後實際可行日期，概無董事或本公司擬任董事於自二零二二年十二月三十一日(即本公司最近期刊發經審核賬目之編製日期)以來在本集團任何成員公司已收購或出售或租用或本集團任何成員公司擬收購或出售或租用之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

6. 競爭權益

於最後實際可行日期，據董事所知，董事、本公司擬任董事或彼等各自之緊密聯繫人概無於與本集團業務構成競爭或可能構成競爭之業務中直接或間接擁有任何權益，或根據上市規則第8.10條與本集團有任何其他利益衝突。

7. 重大訴訟

於最後實際可行日期，本公司或其附屬公司概無涉及任何重大訴訟或申索，且本公司或本集團任何其他成員公司概無尚未了結或面臨威脅之重大訴訟或申索。

8. 重大合約

以下為本集團成員公司於緊接本通函日期前兩年內訂立屬重大或可能屬重大之合約(並非於日常業務過程中訂立之合約)：

1. 資產購買協議；
2. 本公司間接全資附屬公司時針越南控股有限公司(作為賣方)、本公司(作為賣方之擔保人)、永景實業有限公司(作為買方)及德永佳集團有限公司(作為買方之擔保人)所訂立日期為二零二三年八月四日之買賣協議(經日期為二零二三年九月二十八日、二零二三年十月三十一日及二零二三年十一月三十日之補充協議補充)(統稱「買賣協議」)，內容有關買賣時針越南有限公司之全部股權及轉讓其股東貸款，總代價為78,591,942美元(可予調整)。有關買賣協議之詳情，請參閱本公司日期為二零二三年八月四日、二零二三年九月二十八日、二零二三年十月三十一日及二零二三年十一月三十日之公佈；及
3. 資產出售協議。

9. 一般資料

- (a) 本公司之註冊辦事處位於Cricket Square Hutchins Drive, PO Box 2681 Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。
- (b) 本公司之香港主要營業地點為香港荃灣海盛路9號有線電視大樓37樓3室。
- (c) 本公司之主要股份過戶登記處為Suntera (Cayman) Limited，地址為Suite 3204, Unit 2A, Block 3, Building D, P.O. Box 1586, Gardenia Court, Camana Bay, Grand Cayman KY1-1100, Cayman Islands。
- (d) 本公司之香港股份過戶登記分處為寶德隆證券登記有限公司，地址為香港北角電氣道148號21樓2103B。
- (e) 本公司之公司秘書為伍秀薇女士，彼為特許秘書、特許管治專業人員以及香港公司治理公會及英國特許公司治理公會資深會士。
- (f) 本通函備有中英文版本。中英文版本如有歧義，概以英文版本為準。

10. 展示文件

下列文件之副本將於本通函日期起計14日期間內於(i)本公司網站(<https://www.texhong.com>)；及(ii)聯交所網站(<https://www.hkexnews.hk/index.htm>)展示：

1. 資產出售協議；
2. 本通函附錄二所載之物業估值報告；及
3. 本附錄「專家資格及同意書」一段所述之書面同意書。