

十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和专业能力所能评定估算的有关事项：

(一)本资产评估报告中，所有以万元为金额单位的表格或者文字表述，如存在总计数与各分项数值之和出现尾差，均为四舍五入原因造成。

(二)本次评估利用了大信会计师事务所（特殊普通合伙）于 2025 年 11 月 18 日出具的大信审字[2025]第 1-00658 号审计报告。我们通过合法途径获得了审计报告，在按照资产评估准则的相关规定对所利用的审计报告进行了分析和判断后，审慎利用了审计报告的相关内容。我们所利用的审计报告中经审计的财务数据是资产评估的基础，如果该财务数据发生变化，本次评估结论可能失效。根据《资产评估执业准则—企业价值》第 12 条规定：资产评估专业人员根据所采用的评估方法对财务报表的使用要求对其进行了分析和判断，但对相关财务报表是否公允反映评估基准日的财务状况和当期经营成果、现金流量发表专业意见并非资产评估专业人员的责任。我们只对利用审计报告过程中可能存在的引用不当承担相关引用责任。

(三)根据《资产评估法》和《资产评估对象法律权属指导意见》，委托人和相关当事人委托资产评估业务，应当对其提供的权属证明、财务会计信息和其他资料的真实性、完整性和合法性负责。执行资产

立信制造商有限公司拟股权转让所涉及的卓丰控股有限公司股东全部权益价值资产评估报告

评估业务的目的是对资产评估对象价值进行估算并发表专业意见，对资产评估对象法律权属确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。资产评估专业人员不对资产评估对象的法律权属提供保证。

(四)截至评估基准日，卓丰控股承诺不存在重大未决诉讼、未决索赔、税务纠纷等或有事项。

(五)2024 年 12 月 19 日，卓丰控股与创兴银行有限公司签订抵押贷款协议，抵押物为香港葵涌葵昌路 51 号九龙贸易中心 B 座 13 楼整层（1、2、3、5、6、7、8、9、10、11、12、13、15、16、17、18 单元）、香港葵涌葵昌路 51 号九龙贸易中心 B 座 6 楼 8 个泊位（L81、L82、L83、L84、L85、L86、L87、L88 泊位），抵押担保金额为 5.2 亿港元，担保日期为 2024 年 12 月 21 日到 2025 年 9 月 15 日。上述贷款已于 2025 年 9 月 15 日还清，正在办理解除抵押手续。本次评估未考虑该事项对评估结论的影响，提请注意。

(六)在评估基准日后如遇重大事项，如汇率变动、国家重大政策调整、企业资产权属或数量、价值发生重大变化等，可能对评估结果产生重大影响时，报告使用人不能直接使用本评估结论，应当关注评估基准日或评估结果是否进行了合理调整。

(七)根据委托人提供的香港土地注册处的《土地登记册》记载，土地使用年限为 99 年，开始日期为 1898 年 1 月 7 日。

根据香港特别行政区政府地政总署于 2024 年 7 月 2 日修订的关于香港的土地租用制度和土地政策：

香港的土地差不多全部由香港特别行政区政府（下称「特区政府」）租出或以其他方式批出。早年，本港土地契约的年期计有 75 年、99 年或 999 年三种。其后，港岛及九龙市区的土地契约年期划一为 75 年，并容许该等契约续期，惟承租人每年须根据旧有的《官契条例》缴付重新评估的地税。至于新界及新九龙的土地契约，年期一般为 99 年减三天，由一八九八年七月一日起计。

在一九八五年五月二十七日（《联合声明》生效之日）至一九九七年六月三十日期间，当局按照《联合声明》附件三的规定，制定有关批出或出租土地的政策。本港一般的批租土地的契约年期，不得超

立信制造商有限公司拟股权转让所涉及的卓丰控股有限公司股东全部权益价值资产评估报告

逾二零四七年六月三十日，契约的承租人须缴付地价和名义地租至一九九七年六月三十日，该日以后则须每年缴纳地租，款额相当于相关土地应课差饷租值的百分之三。至于在一九九七年六月三十日期满的契约，亦可根据《联合声明》的规定续期至二零四七年，惟短期租约和特殊用途契约则除外。

故上述物业土地租约的期限最长截止至 2047 年 6 月 30 日。

(八)本次评估未考虑交易税费的影响。

(九)本次评估结果单价以每平方呎人民币表示，其中 1 平方米=10.7639 平方呎；评估基准日，根据国家外汇管理局公布的人民币中间汇率：100 港币兑换 92.813 人民币。

(十)截至评估基准日，评估对象部分出租，具体出租情况如下：

承租人	座落	租赁面积 (平方呎)	租赁开始日	租赁到期日	租金 (HKD)
极智嘉国际有限公司	香港葵涌葵昌路 51 号九龙贸易中心 B 座 13 楼（1、2、3、5、6、7、8、9 单元）	11,729.00	2024/7/15	2027/7/14	每月 328,440.00
吴伟明	P83 泊位	134.55	2024/12/6	2025/6/5	每月 3,200.00
吴钧	P85 泊位	134.55	2024/9/12	2025/9/11	每月 3,200.00
怡保工程有限公司	P87 泊位	134.55	2024/3/7	2025/3/6	每月 3,100.00
陈智毅	P88 泊位	134.55	2024/5/16	2025/5/15	每月 3,200.00
			2025/5/16	2026/5/15	每月 3,100.00

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和专业能力所能评定估算的有关事项:

(一)本资产评估报告中,所有以万元为金额单位的表格或者文字表述,如存在总计数与各分项数值之和出现尾差,均为四舍五入原因造成。

(二)据《资产评估对象法律权属指导意见》,委托人和其他相关当事人委托资产评估业务,应当依法提供资产评估对象法律权属等资料,并保证其真实性、完整性、合法性;资产评估师的责任是对该资料及其来源进行必要的查验和披露,不代表对资产评估对象的权属提供任

立信制造商有限公司拟转让其持有的卓丰控股有限公司债权价值项目资产评估报告

何保证,对资产评估对象法律权属进行确认或发表意见超出资产评估师的执业范围。

(三)根据委托方提供的《股权收购协议》及《股东贷款转让协议》,立信制造商有限公司(以下简称“受让方”)于2018年6月28日向欣湖有限公司(以下简称“转让方”)购买卓丰控股有限公司股权,协议签署日,卓丰控股有限公司欠转让方的债务金额(股东贷款)为HK\$ 203,497,218.96元,股东贷款无抵押、无息、可随时要求偿还。转让方将股东贷款的全部权利、所有权、权益及利益绝对转让给受让方。

根据委托方提供的《立信制造商对卓丰控股往来明细账》,截至评估基准日立信制造商有限公司持有的卓丰控股有限公司债权账面价值为HK\$ 170,033,179.23元。

(四)本次评估结果以人民币表示。评估基准日,根据国家外汇管理局公布的人民币中间汇率:100港币兑换92.813人民币。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。