

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載資料並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

附錄三

物業估值

以下為接獲自獨立估值師威格斯資產評估顧問有限公司有關本集團所租賃之物業權益於二零一零年五月三十一日估值函件、估值概要及估值證書全文，乃為載入本文件而編製。

威格斯資產評估顧問有限公司

國際物業顧問

香港

九龍

觀塘道398號

嘉域大廈10樓



敬啟者：

我們謹遵照閣下指示，對進業控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）所持有列於隨附之估值概要之物業權益進行估值，我們確認曾視察該等物業、作出有關查詢及調查，並已蒐集我們認為必要之進一步資料，以提供我們就該等物業之物業權益於二零一零年五月三十一日（「估值日期」）之價值意見。

估值基準

我們對有關物業之物業權益之估值為我們對物業權益市值之意見。所謂市值，就我們所下定義而言，是指「經適當推銷後，自願買家及自願賣家在知情、審慎及不受脅迫的情況下，於估值日期進行物業易手的公平交易的估計金額」。我們之估值已根據香港測量師學會出版之「香港測量師學會物業估值準則」（二零零五年第一版）、公司條例之有關條文及香港聯合交易所有限公司創業板證券上市規則編製。

物業分類

就由貴集團於香港特別行政區（「香港」）租賃之物業權益而言，我們認為有關物業權益並無商業價值，理由是有關物業不得轉讓或分租或並無重大租金盈利及／或其物業權益屬短期性質。

所有權調查

就位於香港之物業而言，我們已進行土地查冊，惟我們並無查閱文件正本以確定所有權，亦無查核是否存在我們所獲提供之文件副本上並無列明之任何租約修訂。

估值假設

我們進行估值時，乃假設該等物業之物業權益可於現況下在現行市場出售，且並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何其他類似安排以影響該等物業之物業權益價值，惟另有指明或聲明者除外。此外，我們亦無考慮涉及或影響該等物業之物業權益銷售之任何選擇權或優先購買權，亦無考慮向單一買方及／或以物業組合方式出售該等物業之物業權益之準備。

對該等物業之物業權益進行估值時，我們假設該等物業之物業權益擁有人在繳付一般土地使用費後，於尚未屆滿之整個獲授土地使用權期間內，有權在自由及不受干擾之情況下使用及轉讓該等物業。

我們並無進行調查以確定土地狀況或設施是否適合建於有關物業上之任何物業發展項目。我們進行估值時乃假設此等方面均令人滿意。我們亦假設有關於政府機關已經或將會授予所有必要之同意書、批文及許可證，而不會附帶任何繁重條件或出現延誤。物業權益之其他特定假設已載於有關物業估值證書之附註內。

估值考慮因素

我們已視察隨附估值證書所載之該等物業。在視察過程中，我們並無發現任何重大損毀。然而，我們並無進行結構測量或測試樓宇設施，故未能呈報有關物業是否確無腐朽、蟲蛀或其他結構或非結構損毀。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載資料並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

附錄三

物業估值

我們已查閱所有有關文件，並在相當程度上依賴 貴集團所提供之資料，尤其是有關規劃批文、法定通告、地役權、年期、地盤及樓面面積、佔用情況、樓齡及規格以及確定有關物業。

除另有指明外，估值證書所載之所有呎寸、量度及面積乃以 貴集團向我們提供之文件所載資料為基準，故僅為約數。我們並無理由懷疑我們獲提供之資料之真實性及準確性，且我們亦獲 貴集團告知，其所提供之資料並無遺漏任何重大事實。

除另有說明者外，我們並無進行詳細之實地量度，以核實有關物業之地盤及樓面面積是否正確，惟我們已假設我們所獲文件所示之地盤及樓面面積為正確。

我們進行估值時，並無考慮該等經估物業之物業權益所欠負之任何押記、按揭或款項，亦無考慮在出售時可能產生之任何開支或稅項。除另有說明者外，我們假設該等物業之物業權益概無附帶任何可影響有關物業之物業權益價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

備註

我們謹此聲明，我們乃獨立於 貴集團，且並無於 貴集團任何成員公司之任何股份中擁有直接或間接權益。不論是否可合法強制執行，我們並無可認購或提名他人認購 貴集團任何成員公司之任何股份之任何權利或購股權。

隨函附奉估值概要及估值證書。

此致

香港
新界
粉嶺
安樂村
安樂門街28號
福成商業大廈
3樓314室
進業控股有限公司
董事會 台照

代表
威格斯資產評估顧問有限公司

執行董事

張宏業

MRICS MHKIS RPS(GP) CREA MCI Arb

謹啟

二零一零年 ●

附註：張宏業先生乃產業測量師之註冊專業測量師，擁有逾27年之亞太地區(包括中華人民共和國及香港)物業估值經驗。彼名列於香港測量師學會所發佈可進行上市文件及通函所收錄或引述之估值以及有關收購與合併之估值的物業估值師名冊，並符合資格從事有關上市活動之估值。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載資料並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

附錄三

物業估值

估值證書

編號	物業地址	貴集團	
		於二零一零年 五月三十一日 現況下之資本值	於二零一零年 五月三十一日 應佔權益 應佔之資本值
第一類－貴集團於香港租賃之物業權益			
1.	香港 新界 北區 安樂門街28號福成商業大廈 3樓14室		無商業價值
2.	香港 新界 北區 安樂門街28號福成商業大廈 3樓3室		無商業價值
3.	香港 新界 大埔 新屋家86號 地層		無商業價值
4.	香港 新界 沙田 樂景街28號 御龍山8座21樓B室 (A/C (房) 附屬於此，可由該室進入)		無商業價值
5.	香港 灣仔 晏頓街1號 安定大廈7樓 1及3室		無商業價值
總計			無商業價值

估值證書

貴集團於香港租賃之物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 五月三十一日 現況下之資本值
1.	香港 新界 北區 安樂門街28號 福成商業大廈 3樓14室 於土地註冊處 登記為粉嶺上 水市地段162 號中1380份中 之21份	<p>該物業包括於一九九九年落成之6層高辦公大樓3樓之一個辦公室單位。</p> <p>按轉讓契據平面圖所量度，該物業之實用面積約為1,398平方呎(129.91平方米)。</p> <p>粉嶺上水市地段162號乃根據新批租約第13092號持有，自一九九六年十一月十九日至二零四七年六月三十日屆滿，每年須繳付相當於當時應課差餉租值3%之地租。</p> <p>根據 Golden Opportunity Development Limited (作為出租方) 與 Tsun Yip Waterworks Construction Co., Ltd (作為承租方) 於二零零八年八月二十七日訂立之租賃協議，該物業租期自二零零八年九月一日起至二零一零年八月三十一日止為期兩年，月租為20,000港元，包括地租、差餉及管理費，但不包括其他支出。</p>	該物業現由 貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值

附註(第一項物業)：

1. 該物業目前之登記擁有人為「Golden Opportunity Development Limited」。
2. 根據土地查冊記錄，該物業受限於下列主要產權負擔：
 - i. 滿意證，見日期為二零零零年一月二十五日之契約備忘編號N468856；
 - ii. 入伙紙(編號NT 60/99)，見日期為一九九九年十一月六日之契約備忘編號N473125；
 - iii. 公契及管理協議，見日期為二零零零年五月二十九日之契約備忘編號N483900；
 - iv. 以渣打銀行(香港)有限公司為受益人之全數款項三方協商法定抵押／按揭，見日期為二零零四年八月二十八日之契約備忘錄編號N568375；及
 - v. 租金轉讓，見日期為二零零四年八月二十八日之契約備忘錄編號N568376。
3. 根據日期為二零零九年一月三十一日之粉嶺／上水區分區計劃大綱圖第S/FSS/14號，該物業所在地區被劃分為「工業區」。

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 五月三十一日 現況下之資本值
2. 香港 新界 北區 安樂門街28號 福成商業大廈 3樓3室 於土地註冊處 註冊登記為粉 嶺上水市地段 162號 1380份 中之13份	<p>該物業包括於一九九九年落成之6層高辦公大樓3樓之一個辦公室單位。</p> <p>按轉讓契據平面圖所量度，該物業之實用面積約為854平方呎(79.35平方米)。</p> <p>粉嶺上水市地段162號乃根據新批租約第13092號持有，自一九九六年十一月十九日起至二零四七年六月三十日屆滿，每年須繳付相當於當時應課差餉租值3%之地租。</p> <p>根據 Golden Opportunity Development Limited (作為出租方) 與 Tsun Yip Waterworks Construction Co., Ltd (作為承租方) 於二零零九年九月八日訂立之租賃協議，該物業租期自二零零九年十月七日起至二零一一年十月六日止為期兩年，月租為8,800港元，包括地租、差餉及管理費，但不包括其他支出。</p>	該物業現時由 貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值

附註(第二項物業)：

1. 該物業目前之登記擁有人為「Golden Opportunity Development Limited」。
2. 根據土地查冊記錄，該物業受限於下列主要產權負擔：
 - i. 滿意證，見日期為二零零零年一月二十五日之契約備忘編號N468856；
 - ii. 入伙紙(編號NT 60/99)，見日期為一九九九年十一月六日之契約備忘編號N473125；
 - iii. 公契及管理協議，見日期為二零零零年五月二十九日之契約備忘編號N483900；
 - iv. 以渣打銀行(香港)有限公司為受益人之全數款項三方協商法定抵押／按揭，見日期為二零零四年八月二十八日之契約備忘錄編號N568375；及
 - v. 租金轉讓，見日期為二零零四年八月二十八日之契約備忘錄編號N568376。
3. 根據日期為二零零九年一月十三日之中環區分區計劃大綱圖第S/H3/21號，該物業所在地區被劃分為「工業區」。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 五月三十一日 現況下之資本值
3.	香港 新界 大埔 新屋家86號 地層	該物業包括約於二零零三年落成之3層房屋地下之一個住宅單位。 根據我們之實地測量，該物業之實用面積約為673.42平方呎(62.563平方米)。	該物業現時由貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值
	於土地註冊處註冊為D.D. 21第20號地段A段第13分段中若干部分	該物業乃根據一份政府租約持有，年期由一八九八年七月一日起計75年，此後可續期24年減最後三日，已進一步續期50年至二零四七年六月三十日屆滿，根據英國政府及中華人民共和國政府關於香港問題之聯合聲明附件三及一九八八年新界土地契約(續期)條例之有關條款，毋須補額外地價，惟每年須繳付相當於當時應課差餉租值3%之地租。 根據Wong Yuet Sang(作為出租方)與Tsun Yip Waterworks Construction Co., Ltd(作為承租方)於二零零九年七月十六日訂立之租賃協議，該物業租期自二零零九年八月一日起至二零一一年七月三十一日止為期兩年，月租為7,500港元，包括地租及差餉，但不包括其他支出。		

附註(第三項物業)：

1. 土地註冊處並無有關該物業之分拆註冊。根據我們之土地查冊記錄，該物業於土地註冊處註冊為「香港新界大埔新屋家86號」，而目前之登記擁有人為「Wong Yuet Sang」。
2. 根據土地查冊記錄，該物業受限於下列主要產權負擔：
 - i. 通行權批約，見日期為一九九七年十月六日之契約備忘編號TP581823；
 - ii. 通行權批約，見日期為二零零三年九月十七日之契約備忘編號TP709887；

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載資料並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

附錄三

物業估值

- iii. 有關DD21第20號地段R.P. & SS.13 of S.A之同意契據，見日期為二零零三年十月十日之契約備忘編號TP710665；
 - iv. 協議及承擔契據再註冊（先前透過契約備忘錄編號TP709888註冊），見日期為二零零三年九月十七日之契約備忘編號TP713676；
 - v. 代表香港特區行政長官之大埔地政專員發出之建築許可證第177/2002號，見日期為二零零四年一月二十七日之契約備忘編號TP717016；
 - vi. 公用契約，見日期為二零零三年十二月二十九日之契約備忘編號TP717508；及
 - vii. 地政專員／大埔發出之許可函，見日期為二零零五年十月六日之契約備忘編號05110900350123。
3. 根據日期為二零零九年一月二十三日之大埔區分區計劃大綱圖第S/TP/21號，該物業所在地區被劃分為「鄉村式發展用地」。

附錄三

物業估值

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 五月三十一日 現況下之資本值
4.	香港 新界 沙田 樂景街28號 御龍山8座 21樓B室 (A/C(房) 附屬於此， 可由該室 進入)	該物業包括建於3層高會所／停車場平台上的37層(不設第7層、13層、14層、17層、24層、27層、34層、37層、40層至49層、53層、54層、57層至59層以及64層，第29層作為防火層、第16層及18層作為空中花園)高住宅大廈21之一個住宅單位，該大廈於二零零八年落成。	該物業現時由 貴 集團佔用作住宅用 途。	無商業價值
	於土地註冊處 登記為沙田市 第470號地段 中25263份中 之14份	根據發展商之銷售冊，該物業之建築面積約為1,835平方呎(170.48平方米)。按轉讓契據平面圖所量度，該物業之實用面積約為1,415平方呎(131.46平方米)，包括露台約41平方呎(3.81平方米)及工作平台約16平方呎(1.49平方米)，但不包括窗台約46平方呎(4.27平方米)。		
		該物業根據新批租約第ST13170號持有，自二零零三年三月三日為期50年，每年須繳付相當於當時應課差餉租值3%之地租。		
		根據Kim Nam Woon及Yu Su Yeon(作為出租方)與Tsun Yip Waterworks Construction Company Limited(作為承租方)於二零一零年四月一日訂立之租賃協議，該物業租期自二零一零年四月十六日起至二零一二年四月十五日止為期兩年，月租為37,000港元，包括地租、差餉及管理費，但不包括其他支出。		

附註(第四項物業)：

1. 該物業目前之登記擁有人為「Kim Nam Woon (1/2)」及「Yu Su Yeon (1/2)」(分權共有形式)。
2. 根據土地查冊記錄，該物業受限於下列主要產權負擔：
 - i. 香港建築事務監督發出之入伙紙編號PR7/2008 (OP)及PR1/2009(OP)，見日期分別為二零零八年十二月十二日及二零零九年一月二十三日之契約備忘編號08121902440019及09020502080017；
 - ii. 滿意證，見日期為二零零九年四月二十四日之契約備忘編號09042902560310；
 - iii. 以香港鐵路有限公司(管理人)為受益人之公契及管理協議，見日期為二零零九年五月四日之契約備忘編號09051802240182；
 - iv. 以渣打銀行(香港)有限公司為受益人之抵押，以獲得全部銀行信貸，見日期為二零零九年五月二十一日之契約備忘編號09061000880093；及
 - v. 以裕昌投資有限公司為受益人之抵押，以獲得一般信貸融資全部數額，見日期為二零零九年五月二十一日之契約備忘錄編號09061000880105。
3. 根據日期為二零零七年六月五日之沙田區分區計劃大綱圖第S/ST/23號，該物業所在地區被劃分為「其他指定用途(鐵路車廠綜合發展區)」。

編號物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 五月三十一日 現況下之資本值												
5. 香港 灣仔 晏頓街1號 安定大廈7樓 1及3室 於土地註冊處 登記為海洋地 段第65號A地 段第2分段中 34份中之2份	<p>該物業包括於一九八四年落成之15層高商業辦公大樓7樓之2個辦公室單位。</p> <p>根據我們之實地測量，該物業之總實用面積約為156平方呎(14.49平方米)，細分如下：</p> <table border="1" data-bbox="461 689 868 920"> <thead> <tr> <th data-bbox="461 689 517 719">部分</th> <th colspan="2" data-bbox="655 689 772 719">實用面積</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="461 757 507 786">1室</td> <td data-bbox="584 757 700 786">78平方呎</td> <td data-bbox="719 757 858 786">7.28平方米</td> </tr> <tr> <td data-bbox="461 797 507 826">2室</td> <td data-bbox="584 797 700 826">78平方呎</td> <td data-bbox="719 797 858 826">7.21平方米</td> </tr> <tr> <td data-bbox="461 871 517 900">總計</td> <td data-bbox="568 871 700 900"><u>156平方呎</u></td> <td data-bbox="711 871 858 900"><u>14.49平方米</u></td> </tr> </tbody> </table>	部分	實用面積		1室	78平方呎	7.28平方米	2室	78平方呎	7.21平方米	總計	<u>156平方呎</u>	<u>14.49平方米</u>	該物業現時由 貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值
部分	實用面積														
1室	78平方呎	7.28平方米													
2室	78平方呎	7.21平方米													
總計	<u>156平方呎</u>	<u>14.49平方米</u>													
	<p>海傍地段第65號乃根據一份政府租約持有，年期由一八六三年六月二十五日起計為期999年，每年應付總地租為26.00港元。</p>														
	<p>根據Hong Kong Listo Limited (作為出租方) 與 Tsun Yip Waterworks Construction Co., Ltd (作為承租方) 分別於二零零九年五月一日及二零一零年五月七日訂立之分租協議，該物業分租期自二零零九年五月一日起至二零一一年十月三十一日止為期兩年，月租為4,000港元，包括地租、差餉及管理費，但不包括其他支出。</p>														
	<p>附註(第五項物業)：</p>														
	<ol style="list-style-type: none"> 該物業目前之登記擁有人為「Super Pizza Holdings Limited」。 根據土地查冊記錄，該物業受限於公契(先前透過契約備忘編號UB2571530註冊)，見日期為一九八四年四月十日之契約備忘編號UB3948191。 根據日期為二零零七年十一月六日之灣仔區分區計劃大綱圖第S/H5/2號，該物業所在地區被劃分為「住宅(甲類)」。 														