

下文為獨立估值師就本集團於二零一三年九月三十日的房地產物業權益的估值而編製的函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本●。

敬啟者：

吾等按照閣下的指示，對鴻偉(亞洲)控股有限公司(統稱「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)於中華人民共和國(「中國」)及香港持有的房地產權益進行估值，吾等確認吾等已進行視察、作出相關查詢，並取得吾等認為必需的進一步資料，以便向閣下提供吾等就該等房地產物業權益於二零一三年九月三十日(「估值日」)的市值的意見。

本函件構成估值報告的一部份，闡釋估值之基準及方法，並澄清吾等對該等房地產物業的所有權所作出的假設及限制條件。

估值基準

吾等對該等房地產物業權益的估值為吾等對市值的意見，市值乃指「在進行適當市場推廣後，自願買方及自願賣方雙方按公平原則在知情、審慎及自願的情況下於估值日交易資產或負債的估計金額」。

市值被理解為所估計的資產或負債並無考慮買賣(或交易)成本，亦無抵銷任何相關稅項或潛在稅項的價值。

評估方法

由於第一類房地產物業權益的樓宇及結構性質，故並無可供參考的實質可辨識的市場可資比較銷售。該等房地產物業權益因此按折舊重置成本法進行估值。

折舊重置成本指「以現代的等價資產置換資產的目前成本，減實際損耗及所有相關形式的陳舊及優化」。其乃根據土地現行用途的估計市值，加上裝修的目前重置成本，減實際損耗及所有相關形式的陳舊及優化計算。所報告的市值僅適用於整個綜合建築

物或發展項目作為單一權益，而並無假設進行綜合建築物或項目的零碎交易。房地產物業權益的折舊重置成本視乎有關業務有否足夠的潛在盈利能力而定。

對在建的房地產物業進行估值時，吾等已假設其將按照 貴集團提供予吾等的發展方案發展及落成，並已計及截至估值日有關建設階段的建築成本。

吾等並無賦予由 貴集團租賃及佔有或已訂約將租賃的第二類房地產物業商業價值，乃由於該等租約的短期性質或者因缺乏可觀租金溢利而禁止轉讓或分租。

假設

吾等的第一類房地產估值乃假設擁有人在公開市場按其現況出售房地產物業權益，且並無憑藉任何遞延條款合約、售後租回、合資企業、管理協議或任何類似安排，以影響該等房地產物業權益的價值。

對於根據長期土地使用權持有的房地產物業，吾等假設房地產物業權益的擁有人於有關土地使用權的整段未屆滿期間，擁有可自由及不受干預地使用、轉讓或出租物業權益的權利。進行估值時，吾等假設擁有人可在公開市場上將房地產物業權益自由出售、轉讓及出租予第三方，而毋須向有關政府部門繳付任何額外費用。

吾等假設所有適用區域劃分、用途規例及限制已獲遵守，惟本估值報告中說明、界定及考慮的不合規事項除外。此外，吾等假設土地的使用及翻新乃在所述房地產範圍內進行，而且除本報告註明外，不存在非法據用及侵入的情況。

吾等並無委託或實施任何環境影響調查。吾等假設適用的地方、省份及國家環境法律法規已經得到全面遵守。再者，就本報告所涵蓋的任何用途而言，吾等假設已經或能夠從任何地方、省份或國家政府或私人實體或組織獲得或更換一切必要的執照、同意書或其他法律或行政權限。

有關該等房地產物業的其他特定假設(如有)已載於估值證書附註。

業權調查

吾等已獲提供有關於中國的房地產物業權益的所有權文件副本。然而，由於中國現行登記制度，吾等並無就該等房地產物業權益所附的法定業權或任何責任作出調查。吾等就該等房地產物業權益的法律業權方面事宜依賴 貴公司法律顧問－●所提供的意見。

吾等已獲提供有關香港房地產物業的租賃協議副本，並於香港土地註冊處作出查冊。然而，吾等並無查閱有關文件正本以核實所有權或確定有否作任何修訂。

所有於本報告所披露的法律文件僅供參考，且吾等概不會就有關本報告所載該等房地產物業權益的法定業權的任何法律事務承擔責任。

限制條件

吾等已視察該等房地產物業的外觀，並在可能的情況下視察其內部狀況。然而，吾等並無進行結構測量，故吾等無法呈報該等房地產物業是否並無腐朽、蟲蛀或其任何其他結構損毀。吾等並無對任何設施進行測試。

吾等並無進行詳細之實地量度，以核實相關房地產物業權益之面積的準確性，惟吾等假設吾等獲提供的法律文件及資料所示面積為正確。根據吾等對中國類似房地產物業的估值經驗，吾等認為所作假設皆為合理。所有文件及合約均只供參考用途，所有尺寸、量度及面積均為約數。

吾等並無進行土壤調查，以決定地面狀況或設施是否適合在其上進行任何物業發展。吾等的估值是在假設上述各方面均令人滿意，且於施工期間不會引致任何不可預期的開支及延誤的基礎上作出。

經過審閱所有有關文件，吾等在頗大程度上依賴 貴集團所提供各個方面的資料，並接納其就此向吾等提供的意見，該等方面包括規劃批文、法定通告、地役權、年期、佔用情況、發展計劃、建築成本、出租情況、租金、地盤與樓面面積及物業的證明資料等等。吾等無理由懷疑 貴集團所提供資料的真實性及準確性。吾等亦獲 貴集團知會，所提供的資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為已獲提供足夠資料達致知情觀點，且並無理由懷疑有任何重大資料遭隱瞞。

吾等的估值並無考慮估值房地產物業的任何抵押、按揭或欠款或於進行銷售時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設房地產物業權益概無附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

對於第一類房地產物業位於中國相對正在發展中的市場，上述假設一般以不完備的市場佐證資料為依據。房地產物業權益所獲賦予的價值，可能會視乎所作的假設而有差異。縱使吾等在達致估值時已作出專業判斷，閱覽本報告的人士務請審慎考慮有關假設的性質，有關資料已於估值報告內披露，而且於詮釋估值報告時亦須審慎行事。

估值意見

吾等對房地產物業權益市值的意見載列於隨附的估值概要及估值證書中。

備註

吾等的估值乃根據公認估值程序而編製，並符合●所載的規定。

房地產物業實地視察乃於二零一三年三月二十七日至二零一三年十一月四日期間多個日期由註冊專業測量師(產業測量組)的●及●進行。有關房地產物業保持在合理狀況，與其使用年期及用途吻合，並已配置正常大廈服務。

於進行房地產物業權益的估值時，吾等已遵守香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則(二零一二年版)所載的規定。

除另有註明外，所有房地產物業估值數字是以港元列值。吾等估值所採用的匯率為1港元兌人民幣0.788元，與估值日當時的匯率相若。

隨函附奉估值概要及估值證書。

本估值報告乃遵照吾等的一般服務條件發出。

此 致

●
鴻偉(亞洲)控股有限公司
董事會

代表
●
謹啟

二零一三年●月●日

附錄三

物業估值

估值概要

於二零一三年
九月三十日
現況下的市值
港元

編號 房地產物業

第一類— 貴集團於中國部分持有用作業主自用及佔有以及部分持有用作發展的房地產物業

1. 位於 中國 廣東省 韶關市 仁化縣 仁化鎮 大嶺工業園 6幅土地及於其上的多幢樓宇及建築物以及在建工程 郵編512300	144,940,000
---	-------------

小計： 144,940,000 港元

第二類— 貴集團於香港租賃及佔有的房地產物業

2. 位於 香港 ●	●
------------------	---

小計： ●

總計： ● 港元

附錄三

物業估值

估值證書

第一組 — 貴集團於中國部分持有用作業主自用及佔有以及部分持有正在發展的房地產物業

於二零一三年九月三十日現況下的市值
港元

1.	位於中國廣東省韶關市仁化縣仁化鎮大嶺工業園6幅土地及於其上的多幢樓宇及建築物以及在建设工程郵編512300	該房地產物業由總地盤面積約254,570.6平方米的六幅土地(「地塊」)及建於其上的12幢樓宇(「該等樓宇」)及多項建築物組成。該等樓宇於二零零四年至二零一三年分多個階段竣工。 該等樓宇的總建築面積為約39,222.49平方米。詳情細分如下：	該房地產物業由貴集團佔用作工場及配套用途，惟正在發展的在建工程除外。	144,940,000 (壹億肆仟肆佰玖拾肆萬港元整)
----	---	--	------------------------------------	------------------------------------

	座數	層數	總建築面積 (平方米)
工廠	8	1	33,527.70
貨倉	3	1	4,745.09
辦公樓	<u>1</u>	3	<u>949.70</u>
合計	<u><u>12</u></u>		<u><u>39,222.49</u></u>

多項建築物主要包括內部道路、圍牆及園林。

該地盤有多個在建樓宇及建築物(「在建工程」)。估計總建築成本為約人民幣44,320,000元，當中約人民幣34,730,000元截至估值日已產生。在建工程之建築工作預期於二零一三年年底竣工。

獲授的地塊土地使用權於二零一四年二月二十五日及二零一五年九月十日屆滿，作工業用途。

附錄三

物業估值

附註：

- (i) 根據仁化縣人民政府發出日期為二零零四年二月二十五日及二零零七年九月三十日的兩份國有土地使用權證(仁國用(2004)第100029號及仁國用(2007)第100325號)，總地盤面積約123,710平方米的地塊的土地使用權由鴻偉木業(仁化)有限公司(「鴻偉(仁化)」，本公司的全資附屬公司)持有作工業用途，期限分別於二零五四年二月二十五日及二零五五年九月十日屆滿。
- (ii) 根據仁化縣土地及資源局及鴻偉木業(仁化)有限公司(「鴻偉(仁化)」，本公司的全資附屬公司)訂立日期為二零一二年八月二十一日的一份國有土地使用權出讓合同，地盤面積約130,860.6平方米的該房地產物業的土地使用權授予鴻偉(仁化)作工業用途，年期為50年，代價為人民幣15,710,000元。鴻偉(仁化)須於二零一三年九月二十一日之前開始建設，並於二零一五年八月二十一日之前竣工。
- (iii) 根據仁化縣人民政府發出日期為二零一二年九月二十七日的四份國有土地使用權證(仁國用(2012)第0100257至0100260號)，鴻偉(仁化)持有的總地盤面積約130,860.6平方米的該房地產物業的土地使用權作工業用途，於二零六二年八月二十一日屆滿。
- (iv) 根據12份房地產權證(粵房地證字第C1806500、C2261473至C2261477、C6645398、C6645531、C6645535號、粵房地權證仁字第私字1237號、粵房地權證仁字第仁公字186號及粵房地權證仁字第010000876號)，總建築面積約39,222.49平方米的12幢樓宇的樓宇擁有權由鴻偉(仁化)持有。
- (v) 根據仁化縣住房和城鄉建設規劃局發出日期為二零一二年十月十日的建設工程規劃許可證建字第440224201210001號，總建築面積約31,042.1平方米的地塊的建議工程已予批准。
- (vi) 根據仁化縣住房和城鄉建設規劃局發出日期為二零一二年十一月二十三日的建設工程施工許可證第440224201211230101號，已批准總建築面積約31,042平方米的地塊的建設工程施工。
- (vii) 該物業受農業銀行—仁化縣分行的按揭所限。
- (viii) 吾等已獲 貴公司的法律顧問提供就房地產物業權益發出的法律意見，概述如下：
 - (1) 鴻偉(仁化)為附註(i)及(iii)所述地塊土地使用權的唯一合法擁有人，直至土地使用權期限屆滿，並有指定用途。受限於下文第(3)情況下，鴻偉(仁化)有權合法佔用、使用、饋贈、轉讓、租賃及抵押地塊的土地使用權，而毋須取得任何中國政府機關或機構的進一步批准、許可或同意。然而，其須於相關土地及房屋管理部門進行登記及辦理存檔程序；
 - (2) 鴻偉(仁化)為附註(iv)所述樓宇的唯一合法擁有人，直至相關土地使用權期限屆滿，並有指定用途。受限於下文第(3)情況下，鴻偉(仁化)有權合法佔用、使用、饋贈、轉讓、租賃及抵押樓宇，而毋須取得任何中國政府機關或機構的進一步批准、許可或同意。然而，其須於相關土地及房屋管理部門進行登記及辦理存檔程序；
 - (3) 於附註(i)及(iii)所述地塊的土地使用權、附註(iv)所述樓宇的擁有權及在建工程受農業銀行—仁化縣分行的按揭所限，而該按揭已根據法律登記。根據中國法律及按揭協議，於按揭期間，鴻偉(仁化)就有關土地使用權及樓宇的饋贈、轉讓、租賃、加按或任何其他安排須取得承按人的書面同意；

附錄三

物業估值

- (4) 根據鴻偉(仁化)作出的確認，鴻偉(仁化)並無涉及佔用或使用未取得任何土地使用權或樓宇所有權證的物業，且並無自其他方就土地使用權或樓宇對鴻偉(仁化)有任何租賃安排；
- (5) 鴻偉(仁化)已合法申請建設工程，並已就建設工程取得許可。工程符合有關規劃、竣工、消防服務及環境保護等常規安排後，鴻偉(仁化)於取得相關房地產權證方面不會有法律障礙；及
- (6) 根據鴻偉(仁化)作出的確認，附註(i)、附註(ii)所述房地產物業及在建工程目前並無任何訴訟、非訴訟處罰、強制徵用、查封、扣押、出售、銷售、轉讓或其他爭執或爭論，亦毋須遵守任何過分苛刻或不尋常的承諾、條款或條件。

估值證書

第二組 – 貴集團於香港租賃及佔用的房地產物業

編號	房地產物業	概況及租期	佔用詳情	於二零一三年 九月三十日 現況下的市值 港元
----	-------	-------	------	---------------------------------

2.	位於 香港 ●	●	●	●
----	---------------	---	---	---

附註：

(i) ●