

以下為獨立估值師羅馬國際評估有限公司就物業於2015年8月31日的估值出具的報告全文，乃為載入本文件而編製。



香港灣仔港灣道26號
華潤大廈38樓3806室
電話：(852) 2529 6878 傳真：(852) 2529 6806
電子郵件：info@romagroup.com
<http://www.romagroup.com>

敬啟者：

關於：中華人民共和國廣東省廣州市廣州科學城科研路18號一幢工業大廈的估值

吾等根據閣下的指示，對建禹集團控股有限公司（「貴公司」）及／或其附屬公司（與貴公司合稱「貴集團」）於中華人民共和國（「中國」）持有的物業進行估值，吾等確認，吾等已進行檢查，作出有關查詢，並取得吾等認為必要的進一步資料，以就該物業於2015年8月31日（「估值日」）的市值向閣下提供意見，以供載入貴公司日期為[編纂]的[編纂]。

1. 估值基準

吾等對該物業的估值乃吾等認為的市值，市值按吾等的定義指「經適當市場推廣後，自願買方與自願賣方在知情、審慎和自願的公平交易情況下於估值日就資產或負債進行交易的估計金額」。

市值為一項資產或負債的估計價值，並無考慮買賣（或交易）成本，亦未抵銷任何相關稅項或潛在稅項。

2. 估值方法

吾等進行物業A部份估值時按直接比較法假設物業按現狀交吉出售，並參考有關市場可資比較之銷售交易。

在對於估值日正在建設中的CIP物業進行估值時，吾等已假設物業將按照 貴集團向吾等提供的最新發展計劃發展及完工。在達成吾等的估值意見時，吾等已計及截至估值日有關施工階段的建設成本及專業費用以及完成發展部份所需的其餘成本及費用。

3. 業權調查

中國物業方面，吾等已獲提供有關中國物業的各項業權文件摘要副本。然而，吾等並無索閱文件正本以確定吾等所獲副本並無遺漏任何修訂。吾等相當依賴 貴集團及 貴集團中國法律顧問中倫律師事務所提供的有關中國物業業權的資料。全部文件僅供參考。

吾等依賴 貴集團及其中國法律顧問出具的意見，即 貴集團擁有可自由轉讓物業的有效及強制性業權，且於結清應付年度政府租金／土地使用費以及所有必繳地價／應付購買代價後，可於獲授年期未屆滿時自由而不受干預地使用該物業。

4. 估值假設

吾等的估值假設業主按物業現況於市場出售，且並無憑藉可影響物業價值的任何遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或類似安排而得益。

此外，並無計及有關或影響銷售物業的任何選擇權或優先購買權，亦無就一次過出售或售予單一買方的物業作出撥備。

5. 資料來源

吾等估值時相當依賴 貴集團提供的資料，並已接納就規劃批文或法定通告、地役權、年期、物業識別、佔用情況、地盤／樓面面積、樓齡及所有其他可能影響物業價值的相關事宜提供予吾等的意見。所有文件僅供參考。

吾等並無理由懷疑提供予吾等的資料的真實性及準確性。吾等亦獲悉，所提供的資料概無遺漏任何重大事實。吾等認為吾等已獲提供充分資料以達致知情見解，且無理由懷疑有任何重大資料被隱瞞。

6. 估值考慮

吾等已視察若干物業的外部，並在可能情況下視察該等物業的內部。吾等並無為該物業進行結構測量。然而，於吾等的視察過程中，吾等並無發現任何嚴重缺陷。然而，吾等未能匯報該等物業並無腐朽、蟲蛀或任何其他結構性損壞。吾等亦無對任何樓宇設施進行測試。

吾等並無進行實地測量以核實有關物業的地盤／樓面面積，惟吾等已假設吾等所獲文件所示地盤／樓面面積均屬正確。除另有註明者外，載於估值證書的所有尺寸、量度及面積均以 貴集團提供予吾等的文件內的資料為依據，故僅為約數。

吾等的估值並無考慮該物業的任何抵押、按揭或拖欠款項以及出售時可能引致的任何開支或稅項。除另有指明外，吾等假設該物業並無任何可能影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等的估值乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第8章的規定編製，並符合香港測量師學會頒佈的《香港測量師學會評估準則》(2012年版)、皇家特許測量師學會出版的《皇家特許測量師學會估值—專業準則》，以及國際評估準則理事會出版的《國際評估準則》所載規定。

7. 備註

除另有所指外，吾等的估值中所列示的金額均指人民幣(「人民幣」)。

隨函附奉吾等的估值證書。

此 致

建禹集團控股有限公司
中國
廣東省
廣州市
廣州科學城
科研路18號

代表
羅馬國際評估有限公司

聯席董事
李偉健博士
BCom(Property) MFin PhD(BA)
MHKIS RPS(GP) AAPI CPV CPV(Business)

聯席董事
王飛
BA(Business Admin) MSc (Real Estate)
MRICS Registered Valuer

謹啟

[編纂]

附註：李偉健博士是註冊專業測量師(產業測量)，並為香港測量師學會會員及澳洲房地產學會會員。彼於香港、澳門、中國、亞太地區、歐洲及美洲國家擁有超過11年的估值經驗。

附註：王飛先生為特許測量師及註冊評估師，擁有16年香港物業估值、交易諮詢及物業項目顧問經驗及8年中國物業估值經驗，以及亞太地區、澳洲及大洋洲—巴布亞新幾內亞、法國、德國、波蘭、英國、美國、阿布達比(阿聯酋)及約旦的相關經驗。

估值證書

於2015年

8月31日

現況下的市值

物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的市值
中國 廣東省 廣州市 廣州科學城 科研路18號 一幢工業大廈	<p>該物業包括一棟5層高工業大樓，乃於2008年竣工，其建於一幅地盤面積約為4,178平方米(「A部份」)的土地上；同時該物業第6層在建，計劃於2015年底前竣工(「CIP」)。</p> <p>該物業總建築面積(「建築面積」)約為7,355.82平方米。</p> <p>竣工後，CIP的規劃建築面積約1,116.2平方米。建築成本估計約為人民幣1,460,000元。貴集團表示，截至估值日，已支出約人民幣1,139,000元。</p> <p>該物業之土地使用權已獲批授作工礦及倉儲用途，為期50年，自2006年11月20日起至2056年11月19日屆滿。</p>	<p>如貴集團所告知，部份物業(總建築面積約為4,695平方米)已訂立多項租約。詳情請參閱附註4。</p> <p>該物業餘下部份由貴集團佔用做配套辦公室及研究用途。</p>	人民幣 32,000,000元

附註：

1. 根據於2006年12月13日發佈的土地使用權證—06國用第0560021號，地盤面積為4,178平方米之物業的土地使用權由貴公司間接全資附屬公司廣州中科建禹水處理技術有限公司(現稱廣州中科建禹環保有限公司(「廣州中科建禹」))擁有，用作工礦及倉儲用途，於2056年11月19日屆滿。
2. 根據於2013年12月6日頒發的房地產權證—粵房地權證穗字第0550017025號，地盤面積為4,178平方米及建築面積為7,355.82平方米之物業由廣州中科建禹擁有，自2006年11月20日起為期50年，作生產辦公室及研究配套用途。
3. 根據於2015年4月27日頒發的建設工程規劃許可證—建字第穗開規建證(2015)73號，建築面積為1,116.2平方米之第6層物業的規劃許可證已授予廣州中科建禹，作生產辦公室及研究配套用途。

4. 根據4份租賃協議，該物業總建築面積約為4,695平方米的5個單位租予廣州琦威檢測技術服務有限公司、廣州粵能電力科技開發有限公司、廣東科立恩環保科技有限公司及廣州市匯能實業投資有限公司，租期最遲於2023年12月31日屆滿，每月租金總額為人民幣187,035元，作辦公室用途。所有租戶均為獨立第三方。

5. 根據所提供予吾等的資料，業權狀況及批授主要批文及許可證如下：

土地使用權證	有
房地產權證	有
建設工程規劃許可證	有

6. 視察由張芷茵女士，B.Sc. (Hons)於2015年2月進行。

7. 吾等已採納直接市場比較法，且已將下述來自可資比較市場的適當理據及吾等的最新市場研究作為合理依據及明確支持，主體位置的相似物業單位價格之單位價格範圍如下：

單位價格
(每平方米人民幣元)

工業物業	4,300至4,600
------	-------------

8. 根據最高額抵押合約，將房地產權證—粵房地權證穗字第055017025號所涉總建築面積約7,355.82平方米的物業抵押予上海浦東發展銀行廣州分行，作為最高額人民幣44,450,000元之合約的主要債務的抵押擔保，抵押期為2013年7月16日至2016年7月16日。

9. 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問有關該物業業權的法律意見，當中包括以下資料：

- a. 廣州中科建禹擁有該物業之適當合法業權；
- b. 所有土地出讓金及其他市政配套費已全數繳清；
- c. 所有租賃協議均合法有效，對雙方有合法約束力，且已根據法律進行登記；及
- d. 該物業有抵押。