

附錄四

物業估值

以下為自獨立物業估值師戴德梁行有限公司接獲之函件全文、估值概要及估值證書，當中載列其對中國物業權益於二零零九年八月三十一日之市值的意見，以供載入本文件。



香港
中環
康樂廣場1號
怡和大廈
16樓

敬啟者：

指示、目的及估值日

吾等遵照閣下之指示，對神冠控股(集團)有限公司(以下稱為「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱為「貴集團」)擁有權益之中國(「中國」)物業(詳情載於隨附估值證書)進行估值。吾等確認曾視察有關物業、作出相關查詢，並蒐集吾等認為必要之進一步資料，以向閣下呈報吾等對該等物業於二零零九年八月三十一日之價值的意見。

市值定義

吾等按市值對物業進行估值，而根據香港測量師學會物業估值準則之定義，市值指「自願買方與自願賣方在基於公平磋商之交易中，於知情、審慎且無強迫之情況下，經適當推銷後於估值日交易某項物業之估價」。

估值基準及假設

吾等之估值並無計及因特殊融資、售後租回安排、任何與銷售相關之人士給予的特殊代價或優惠或任何特別價值因素等特殊條款或情況而導致估計價格的增減。

在評估物業時，吾等已遵守香港測量師學會頒佈之●所載規定。

附錄四

物業估值

為中國物業進行估值時，吾等假設物業在支付象徵式土地使用年費後按各自指定期限獲授可轉讓的土地使用權，且已全數支付應繳的地價。吾等依賴有關各項物業之業權以及 貴集團於物業中之權益等資料。於物業估值過程中，吾等假設 貴集團擁有各項物業之可強制行使業權，並可於租期屆滿前整段期間在不受干擾之情況下自由使用、佔用或轉讓物業。

就位於中國之物業方面，根據 貴集團及通商律師事務所分別提供之資料及意見而得出有關業權以及所授出主要證書、批文及許可證之狀況，載於各估值證書之附錄內。

估值方法

於評估第一類物業項下第1及第3項目前由 貴集團持有作自用之中國物業時，吾等已採用折舊重置成本法（「折舊重置成本法」）為有關物業權益估值。折舊重置成本法需要評估土地現有使用市值及估計新樓宇及構築物之重置成本，扣除樓齡、狀況及功能性陳舊。就土地部分而言，吾等已參考市場上可資比較之銷售個案。

於評估第一類物業第2及第4項目前由 貴集團持有作自用之物業時，吾等已運用直接比較法，參考相關市場上可資比較之銷售個案為物業權益進行估值。

由於不得轉讓、分租或缺乏可觀的租金盈利，因此由 貴集團於中國及香港租用之第二類及第三類物業並無商業價值。

資料來源

吾等獲 貴集團提供有關物業之業權文件摘要。然而，吾等並無查證文件正本，以核實是否存在並未載列於吾等所獲提供副本上之任何修訂。

吾等進行估值時，在頗大程度上依賴 貴集團及其法律顧問通商律師事務所就中國物業業權所提供之資料，並接納有關規劃審批或法定通告、地役權、租期、土地及樓宇證明、樓宇竣工日期、車位數目、佔用詳情、發展計劃、建築成本、地盤與樓面面積以及 貴集團應佔權益及所有其他相關事項等事宜之意見。

實地視察

吾等曾視察各物業之外部，並於可能情況下視察其內部。然而，吾等並無進行實地調查，以確定土地狀況及設施等是否適合進行任何未來發展。吾等編製估值時已假設有關於方面均符合要求，且建築期間將不會引致任何特殊開支或延誤。此外，吾等並無

附錄四

物業估值

進行結構測量，惟於視察過程中並無發現任何嚴重缺陷。然而，吾等無法報告該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構缺陷。吾等亦無測試任何設施。除另有註明者外，吾等未能進行詳細實地量度，以核實物業之地盤及樓面面積，惟吾等已假設吾等獲提供之文件所示面積均為正確。

吾等對物業之估值並無考慮有關物業所產生之任何抵押、按揭或欠款或在出售成交時可能產生之任何開支或稅項。除另有指明外，吾等假設物業概無附帶可能影響其價值之任何繁重負擔、限制及支銷。

貨幣

除另有指明者外，本報告所列之一切金額均以港元(就香港物業而言)及人民幣(就中國物業而言)計值。

隨函附奉估值概要及估值證書。

此致

中國
廣西壯族自治區
梧州市
西江四路
扶典上沖29號
神冠控股(集團)有限公司
列位董事 台照

代表
戴德梁行有限公司

董事

陳家輝

註冊專業測量師(產業測量組)

註冊中國房地產估值師

MSc., M.H.K.I.S., M.R.I.C.S.

謹啟

二零零九年●月●日

附註：陳家輝先生為註冊專業測量師，於香港、澳門及中國物業估值方面擁有逾22年經驗。

附錄四

物業估值

估值概要

物業權益	於二零零九年 八月三十一日之 現況資本價值 人民幣		貴集團應佔 權益百分比 %	貴集團應佔 二零零九年 八月三十一日之 現況資本價值 人民幣	
第一類—貴集團於中國持作自用或投資之物業權益					
1. 中國 廣西壯族自治區 梧州市 萬秀區 西江四路 扶典上沖 6宗工業用地及上蓋之工業物業	50,000,000		97	48,500,000	
2. 中國 廣西壯族自治區 梧州市 萬秀區 中山路18號 一單元 2403室	240,000		97	232,800	
3. 中國 廣西壯族自治區 梧州市 旺甫工業園區 F2地塊及上蓋之工業物業	45,000,000		97	43,650,000	
4. 中國 廣西壯族自治區 梧州市 旺甫工業園區 F1地塊之一幅工業用地	3,800,000		97	3,686,000	
	小計：			99,040,000	96,068,800

附錄四

物業估值

物業權益	於二零零九年 八月三十一日之 現況資本價值 人民幣	貴集團應佔 權益百分比 %	貴集團應佔 二零零九年 八月三十一日之 現況資本價值 人民幣
第二類－貴集團於中國租賃之物業權益			
5. 中國 廣西壯族自治區 梧州市 Dadong Xia Road 45 號 一樓1號商舖			無商業價值
6. 中國 廣西壯族自治區 梧州市 Dong Zhong Road Anhu Lane Market 5號商舖			無商業價值
7. 中國 廣西壯族自治區 梧州市 Xinxing First Road Shengtong Lane Lianhuju 16號商舖			無商業價值
小計：			<u>無商業價值</u>
第三類－貴集團於香港租賃之物業權益			
8. 香港 銅鑼灣 信和廣場 2902室			無商業價值
小計：			<u>無商業價值</u>
總計：	99,040,000		<u>96,068,800</u>

附錄四

物業估值

估值證書

第一類－貴集團於中國持作自用或投資之物業權益

物業	詳情及年期	估用詳情	於二零零九年 八月三十一日之 現況資本價值
1. 中國 廣西壯族自治區 梧州市 萬秀區 西江四路 扶典上沖 6宗工業用地及 上蓋之工業物業	<p>物業包括多幢建於六塊工業用地之工業物業，總地盤面積約為99,206.48平方米(1,067,859平方呎)。樓宇及建築物已於一九八三年至一九九七年落成。</p> <p>根據貴集團指出，物業之總樓面面積為35,145.59平方米(378,307平方呎)，並有房屋所有權證。</p> <p>三幢總樓面面積為16,432平方米(176,874平方呎)之樓宇仍在興建中。(請參閱下文附註(2))。</p> <p>一幢總樓面面積為1,075平方米之樓宇並無房屋所有權證。</p> <p>授予物業之土地使用權為期50年，於二零四七年十月十六日至二零五七年九月五日期滿，作為工業用途。</p>	物業現時由貴集團估用，作為工業及附屬設施。	<p>人民幣50,000,000元 (貴集團應佔之 97%權益： 人民幣48,500,000元)</p>

附註：

- (1) 根據六份國有土地使用權證，總地盤面積為99,206.48平方米之物業的土地使用權已授予梧州神冠蛋白腸衣有限公司作工業用途，詳情如下：

證書編號	地點	到期日	地盤面積 (平方米)
(2005) 364	扶典上沖29號	二零四九年五月十一日	1,383.20
(2005) 365	扶典上沖29號	二零四七年十月十六日	25,080.92
(2005) 3649	扶典上沖30及31號	二零五五年十月三十日	38,173.65
(2005) 4050	扶典上沖30及31號	二零五五年十二月十一日	1,575.65
(2007) 4706	扶典上沖33號	二零五七年九月五日	25,657.93
(2008) 853	扶典上沖31號	二零五七年七月七日	7,335.13
總計			99,206.48

附錄四

物業估值

- (2) 根據18份房屋所有權證，樓面面積為35,145.59平方米之物業房屋所有權已歸屬於梧州神冠蛋白腸衣有限公司，詳情如下：

證書編號	樓面面積 (平方米)	樓層	結構
4416922	1,026.21	3	混合
4416923	2,976.04	3	框架
4416924	7,986.42	4	框架/其他
4416925	366.62	1	框架
4416926	669.78	2	框架
4416927	197.88	2	框架
4416928	10,331.86	3	框架/其他
4416929	98.10	1	混合
4416930	118.70	1	混合
4416931	287.10	1	框架
4416932	512.82	3	框架/混合
4252308	2,689.50	2	混合
4252309	3,845.70	4	混合
4252310	1,090.40	1	混合
4252311	377.70	1	混合
4252312	125.00	2	混合
4252314	509.50	1	混合
4252319	1,936.26	2	框架
總計	35,145.59		

吾等注意到三幢總樓面面積為16,432平方米之樓宇正在興建中。據 貴集團指出，兩幢總樓面面積為15,272平方米之樓宇將會於二零零九年十月取得房屋所有權證。於吾等進行估值時並無對此等樓宇作出估值。然而，假設此等樓宇落成並取得所有權文件，該等樓宇於二零零九年八月三十一日之資本值將為人民幣16,600,000元。

此外，吾等注意到，一幢總樓面面積為1,075平方米之臨時樓宇並無房屋所有權證。吾等進行估值時並無對此幢樓宇作出估值。

- (3) 根據日期為二零零八年七月十八日之業務牌照第450400400000725號，梧州神冠蛋白腸衣有限公司以註冊資本人民幣73,300,000元成立，有效經營期由二零零四年十一月二十六日至二零三四年十一月二十五日止。
- (4) 吾等已獲取 貴集團中國法律顧問就物業所有權發出之法律意見，當中包括(其中包括)以下資料：
- (i) 梧州神冠蛋白腸衣有限公司合法擁有物業之土地使用權。
 - (ii) 梧州神冠蛋白腸衣有限公司有權使用、轉讓及抵押物業。
 - (iii) 土地使用權出讓合同所述之全部土地溢價已正式繳付及清償。

附錄四

物業估值

- (iv) 總樓面面積為18,951.52平方米之部分物業已就為數人民幣5,500,000元及人民幣3,500,000元之貸款抵押予中國農業銀行梧州分行，擔保期分別於二零一一年六月十日及二零一一年一月五日屆滿。
 - (v) 總樓面面積為13,025.07平方米之部分樓宇已就為數人民幣12,400,000元之貸款抵押予中國工商銀行梧州分行，擔保期將於二零一零年二月十三日屆滿。
 - (vi) 總樓面面積1,075平方米之臨時樓宇並未取得任何相關建造許可。該樓宇可能須面對被清拆及徵收罰款之風險。
- (5) 根據中國法律意見及 貴集團提供之資料，所有權及主要批文及牌照之授出情況如下：

國有土地使用權證	有
房屋所有權證	有(部分)
業務牌照	有

附錄四

物業估值

估值證書

物業	詳情及年期	佔用詳情	於二零零九年 八月三十一日之 現況資本價值
2. 中國 廣西壯族自治區 梧州市 萬秀區 中山路18號 一單元 2403室	物業包括一幢於一九九零年前後落成樓高29層之樓宇24樓內的一個住宅單位。 物業樓面面積為76.59平方米(824平方呎)。 物業之土地使用權由一九九三年一月十八日起至二零六三年二月十七日止，作住宅用途。	該物業現時空置。	人民幣240,000元 (貴集團應佔之 97%權益： 人民幣232,800元)

附註：

- (1) 根據房屋所有權證第4416933號，樓面面積為76.59平方米之樓宇所有權歸屬於梧州神冠蛋白腸衣有限公司。
- (2) 根據日期為二零零八年七月十八日之業務牌照第450400400000725號，梧州神冠蛋白腸衣有限公司以註冊資本人民幣73,300,000元成立，有效經營期由二零零四年十一月二十六日至二零三四年十一月二十五日止。
- (3) 吾等已獲取 貴集團中國法律顧問就物業所有權發出之法律意見，當中包括(其中包括)以下資料：
 - (i) 梧州神冠蛋白腸衣有限公司合法擁有物業之土地使用權；
 - (ii) 梧州神冠蛋白腸衣有限公司有權使用、轉讓及抵押物業；及
 - (iii) 土地使用權出讓合同所述之全部土地溢價已正式繳付及清償。
- (4) 根據中國法律意見及 貴集團提供之資料，所有權及主要批文及牌照之授出情況如下：

房屋所有權證
業務牌照

有
有

附錄四

物業估值

估值證書

物業	詳情及年期	佔用詳情	於二零零九年八月三十一日之現況資本價值
3. 中國 廣西壯族自治區 梧州市 旺甫工業園區 F1及F2地塊及 上蓋之工業物業	物業包括建於兩塊工業用地之第1及2號工場，總地盤面積約為233,432.70平方米(2,512,670平方呎)。 總樓面面積為42,920平方米(461,991平方呎)之兩個工場仍在興建中。(請參閱下文附註(3)及(4))。 授予物業之土地使用權為期50年，於二零五八年四月六日到期，作為工業用途。	第1號工場由 貴集團 佔用。 工場2號現時空置。 其他部分現為空置用地。	人民幣45,000,000元 (貴集團應佔 97%權益： 人民幣43,650,000元)

附註：

- (1) 根據國有土地使用權證第(2008)7251及(2009)3035號，總地盤面積為233,432.70平方米之物業的土地使用權已授予梧州市神冠生物實業開發有限公司作工業用途，到期日分別為二零五八年四月六日及二零五七年八月四日。
- (2) 根據梧州工業園區投資開發管理有限公司(「甲方」)與梧州市神冠生物實業開發有限公司(「乙方」)所訂立日期為二零零八年七月八日之國有土地使用權轉讓協議，雙方協定一幅總地盤面積約為176,434.71平方米之土地的土地使用權按代價人民幣36,930,000元轉讓予乙方作工業用途，為期50年。

根據梧州工業園區投資開發管理有限公司(「甲方」)與梧州市神冠生物實業開發有限公司(「乙方」)所訂立日期為二零零九年五月二十八日之國有土地使用權轉讓協議，雙方協定一幅總地盤面積約為56,997.99平方米之土地的土地使用權按代價人民幣5,130,000元轉讓予乙方作工業用途，為期50年。
- (3) 根據梧州市建設與規劃委員會分別於二零零九年二月二十七日及二零零九年二月二十八日發出之兩份建設工程規劃許可證第450404200902270501號及45040320040022號，總樓面面積為42,800平方米之物業之建設工程符合城市規劃規定，並獲准開發。

附錄四

物業估值

- (4) 根據梧州市建設與規劃委員會於二零零九年二月二十七日發出之兩份建設工程施工許可證第450404200902270501號，總樓面面積約20,750平方米之物業之建設工程符合施工規定並獲准進行。
- (5) 兩間工場之建築工程完工審批證書仍在申請中。吾等進行估值時並無對此等正在興建中之樓宇作出估值。然而，假設此等樓宇落成並取得所有權文件，該等樓宇於二零零九年八月三十一日之資本值將為人民幣18,000,000元。
- (6) 根據日期為二零零八年四月八日之業務牌照第450400000004184號，梧州市神冠生物實業開發有限公司以註冊資本人民幣10,000,000元成立，有效經營期由二零零八年四月八日至二零二八年四月七日止。
- (7) 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問就物業所有權發出之法律意見，當中包括(其中包括)以下資料：
- (i) 梧州神冠蛋白腸衣有限公司合法擁有物業之土地使用權；及
 - (ii) 梧州神冠蛋白腸衣有限公司有權使用、轉讓及抵押物業。
 - (iii) 梧州神冠蛋白腸衣有限公司有權興建第1及2號工場。
 - (iv) 於取得建築工程完工審批證書後，要取得房屋所有權證將不再有法律障礙。
- (8) 根據中國法律意見及 貴集團提供之資料，所有權及主要批文及牌照之授出情況如下：
- | | |
|-------------|---|
| 國有土地使用權證 | 有 |
| 房屋所有權證 | 無 |
| 建築工程規劃許可證 | 有 |
| 建築工程施工規劃許可證 | 有 |
| 業務牌照 | 有 |

附錄四

物業估值

估值證書

物業	詳情及年期	佔用詳情	於二零零九年 八月三十一日之 現況資本價值
4. 中國 廣西壯族自治區 梧州市 旺甫工業園區 F1地塊之 一幅工業用地	物業包括兩幅總地盤面積約為19,502.73平方米(209,927平方呎)之工業用地。 授予物業之土地使用權為期50年，分別於二零五七年九月十九日及二零五七年六月二十八日到期，作為工業用途。	物業現為空置。	人民幣3,800,000元 (貴集團應佔 97%權益： 人民幣3,686,000元)

附註：

- (1) 根據兩份國有土地使用權證第(2008)599及(2008)6228號，總地盤面積為19,502.73平方米之物業土地使用權已授予廣西梧州星科電子有限公司作工業用途，到期日分別為二零五七年九月十九日及二零五七年六月二十八日。
- (2) 根據廣西壯族自治區梧州市國土資源局(「甲方」)與廣西梧州星科電子有限公司(「乙方」)所訂立日期為二零零七年九月五日之國有土地使用權出讓合同第(2007)110號，雙方協定一幅總地盤面積約為19,502.73平方米之土地的土地使用權按代價人民幣1,685,816元轉讓予乙方作工業用途，為期50年。
- (3) 根據日期為二零零八年七月九日之業務牌照第450400200000268號，廣西梧州星科電子有限公司以註冊資本人民幣5,000,000元成立，有效經營期由二零零五年十二月三十一日至二零五五年十二月三十日止。
- (4) 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問就物業所有權發出之法律意見，當中包括(其中包括)以下資料：
 - (i) 廣西梧州星科電子有限公司合法擁有物業之土地使用權；
 - (ii) 廣西梧州星科電子有限公司有權使用、轉讓及抵押物業；及
 - (iii) 土地使用權出讓合同所述之全部土地溢價已正式繳付及清償。
- (5) 根據 貴集團提供之中國法律意見及資料，所有權及主要批文及牌照之授出情況如下：

國有土地使用權證	有
國有土地使用權出讓合同	有
業務牌照	有

附錄四

物業估值

估值證書

第二類－貴集團於中國租賃之物業

物業權益	詳情及租期	於二零零九年 八月三十一日之 現況資本價值
5. 中國 廣西壯族自治區 梧州市 Dadong Xia Road 45號 一樓1號商舖	<p data-bbox="531 584 1139 645">該物業包括一間總樓面面積約為73.18平方米(788平方呎)之商舖</p> <p data-bbox="531 685 1139 779">該物業現時由一名獨立第三方出租予 貴集團，由二零零八年五月一日起至二零一零年四月三十日止為期兩年，月租人民幣790元，作商業用途。</p> <p data-bbox="531 824 1139 1025">根據中國法律意見，出租人並無提供物業之業權證明文件。因此，中國法律顧問未能確認業主是否有權出租該物業以及該物業是否已按揭。根據中國法例，有關當局可能於租約糾紛發生時宣佈租約作廢或無效。然而， 貴集團有權向出租人追討有關損失。</p> <p data-bbox="531 1066 1139 1090">中國法律顧問亦確認租約並未於有關部門登記。</p>	無商業價值

附錄四

物業估值

物業權益	詳情及租期	於二零零九年 八月三十一日之 現況資本價值
6. 中國 廣西壯族自治區 梧州市 Dong Zhong Road Anhu Lane Market 5號商舖	<p data-bbox="531 412 1139 539">該物業包括一間現時由一名獨立第三方出租予 貴集團之商舖，由二零零八年五月一日起至二零一零年四月三十日止為期兩年，月租人民幣1,455元，作商業用途。</p> <p data-bbox="531 584 1139 779">根據中國法律意見，出租人並無提供物業之業權證明文件。因此，中國法律顧問未能確認業主是否有權出租該物業以及該物業是否已按揭。根據中國法例，有關當局可能於租約糾紛發生時宣佈租約作廢或無效。然而， 貴集團有權向出租人追討有關損失。</p>	無商業價值
	中國法律顧問亦確認租約並未於有關部門登記。	

附錄四

物業估值

		於二零零九年 八月三十一日之 現況資本價值
物業權益	詳情及租期	
7. 中國 廣西壯族自治區 梧州市 Xinxing First Road Shengtong Lane Lianhuju 16號商舖	<p>該物業包括一間總樓面面積約為20.50平方米(221平方呎)之商舖</p> <p>該物業現時由一名獨立第三方出租予 貴集團，由二零零八年八月一日起至二零一零年七月三十一日止為期兩年，月租人民幣1,380元，第二年之租金將遞增6%，作商業用途。</p> <p>根據中國法律意見，出租人並無提供物業之業權證明文件。因此，中國法律顧問未能確認業主是否有權出租該物業以及該物業是否已按揭。根據中國法例，有關當局可能於租約糾紛發生時宣佈租約作廢或無效。然而， 貴集團有權向出租人追討有關損失。</p> <p>中國法律顧問亦確認租約並未於有關部門登記。</p>	無商業價值

估值證書

第三類－貴集團於香港租賃之物業

物業權益	詳情及租期	於二零零九年 八月三十一日之 現況資本價值
8. 香港 銅鑼灣 信和廣場 2902室	<p data-bbox="531 584 1137 645">該物業包括一個位於一幢在一九九二年落成樓高31層之辦公室大樓29樓內的辦公室單位。</p> <p data-bbox="531 685 1137 745">該物業之總樓面面積約為145.86平方米(1,570平方呎)，由 貴集團佔用作辦公室。</p> <p data-bbox="531 786 1137 920">該物業現時由一名獨立第三方出租予 貴集團，租期由二零零九年三月二日起至二零一零年五月十九日止，月租為65,940港元，不包括差餉及管理費。</p>	無商業價值