

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，須與本網上預覽資料集封面「警告」一節一併閱覽。

附錄三

物業估值

以下為獨立估值師仲量聯行有限公司就其於2011年7月31日對本集團物業權益進行估值而編製的函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本文件內。



仲量聯行有限公司
物業估價部
香港皇后大道東1號太古廣場三期6樓
電話+852 2846 5000 傳真+852 2968 0078
牌照號碼：C-003464



敬啟者：

關於：豐臨集團有限公司的組合資產估值

指示及估值日期

遵照豐臨集團有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下合稱「貴集團」）的指示，吾等確認已進行視察、作出有關查詢及取得吾等認為必要的其他資料，就於2011年7月31日（「估值日期」）的物業權益資本值提供意見。就位於中華人民共和國（「中國」）的物業而言，吾等乃以中國「海外顧問」身份編製估值。

估值基準

吾等的估值乃按香港測量師學會（「香港測量師學會」）所採納的市值為基準作出，即「自願買家與自願賣家就一項物業經過適當推銷後於估值日期達成公平交易的估計金額，而雙方均在知情、審慎及不受脅迫的情況下進行交易」。

於編製估值時，吾等已符合香港[●]有限公司證券[●]規則第五章及第12項應用指引以及香港測量師學會頒佈的香港測量師學會物業估值準則（2005年第一版）所載的規定。

附錄三

物業估值

吾等已獨立地對各物業權益應用市值的定義。本報告所呈報的估值，乃指各物業權益的100%權益，而非持有該物業權益的公司的股權。

估值假設及方法

吾等的估值乃假設業主將物業在市場求售，而並無憑藉遞延條款合約、售後回租、合資經營、管理協議或任何類似安排，從而影響該物業的價值。

吾等的估值並無考慮該物業所欠負的任何未付土地使用費或地價、補償、押記、按揭或款項，以及該物業在出售時可能須承擔的任何開支或稅項。除另有指明外，吾等假定該物業概不附帶可影響其價值的產權負擔、限制及繁重支銷。

於達致物業估值意見時，吾等已假設物業的承授人或使用者擁有自由及不受干擾權利，於獲批授的整個未屆滿年期內使用及轉讓物業權益。除另有指明外，吾等進行物業估值時乃假設該物業可自由出售及轉讓，並按照相關政府批准興建及完工。

吾等以直接比較法評估第一類由 貴集團於中國持作未來發展的物業權益的市值。採用直接比較法時，吾等將該物業與接近估值日期在市場上售出／供售的可比較物業進行比較。評值中已考慮作出適當調整，已反映該物業與可比較物業間的差別。

第二類及第三類物業權益分別由 貴集團於香港及中國租用，由於租約屬短期性質、不得轉讓或分租，或基於缺乏可觀租金利潤，故吾等並無賦予任何商業價值。

資料來源

吾等已依賴 貴集團所提供的資料，並已接納就年期、規劃批文、法定公告、地役權、佔用詳情、租賃及所有其他相關事宜向吾等提供的意見。吾等並無理由懷疑提供予吾等的資料的真實性及準確性。 貴集團亦已向吾等表示，獲提供的資料並無任何重要事實遭遺漏，亦無重要資料遭隱瞞。

估值報告所載的尺寸、量度及面積以提供予吾等的文件副本所載的資料為基準，故僅為約數。

業權調查

吾等並無獲提供香港物業權益業權文件副本，但吾等已向土地註冊署進行查冊。

吾等已獲提供與中國物業權益相關的若干業權文件的副本。然而，吾等並無對該等物業權益進行業權查冊或審查正本以核實擁有權及產權負擔，或確定交予吾等的副本有否載有可能存在的任何土地使用權修訂。所有文件僅用以參考。吾等於進行估值中，已依賴 貴集團的中國法律顧問金杜律師事務所提供有關物業權益業權的意見。

物業視察

吾等已於2011年7月視察物業權益外部，並於可能情況下視察內部的主要部分。

吾等並無進行正式地盤及結構測量，因此未能報告該等物業權益是否確無腐朽、蟲蛀或任何結構損壞。吾等並無進行樓宇測量，亦無視察物業權益被覆蓋、遮蔽或不可通達的部分，吾等假設該等部分狀況良好。吾等未能對未視察部分的狀況提供意見或建議，而本報告不應被視為對該等部分作出 含聲明或陳述。吾等並無對任何樓宇設施進行測試。

吾等並無接獲指示安排進行任何調查，以確定於興建物業權益時或自建成以後，曾否使用任何有毒或有害物料，因此吾等無法報告物業權益在此方面是否並無風險。就本估值而言，吾等已假設該等調查不會披露在重大程度上存有任何該等物料。吾等編製估值報告時乃假設該等方面令人滿意。

實地勘察

吾等並無進行實地測量以查證物業權益的地盤面積是否正確，惟假設 貴集團所提供文件顯示有關物業權益的地盤面積及辨認均屬正確。

吾等並無獲指示進行任何實地勘察，以確定地面狀況及設施等是否合適作任何未來發展；吾等亦無進行任何考古、生態或環境調查。吾等的估值乃基於上述各方面均令人滿意，以及於進行發展時不會因上述各項或考古或生態事宜而招致特殊費用或延誤。吾等於估值過程中已假設物業權益或任何鄰近土地並無受到污染影響。

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，須與本網上預覽資料集封面「警告」一節一併閱覽。

附錄三

物業估值

貨幣

除另有指明外，本報告載列的所有金額均為港元。吾等於估值中採用約人民幣1元兌1.2港元的匯率，此匯率為於估值日期的概約匯率。

隨函附奉估值概要及估值證書。

此致

香港九龍
成業街7號
寧晉中心
32樓A室
豐臨集團有限公司
董事會 台照

代表
仲量聯行有限公司
中國區董事
區建強
BA (Hons), MHKIS, MRICS, RPS
(GP)
牌照編號：E-181955

[日期]

附註： 區先生為註冊專業測量師兼仲量聯行有限公司物業估價部中國區董事。彼分別具有17年及8年香港及中國估值及顧問經驗。

附錄三

物業估值

估值概要

第一類—貴集團於中國持作未來發展的物業權益

物業	於2011年7月31日的 資本值 (港元)	貴集團應佔權益	於2011年7月31日 貴集團應佔資本值 (港元)
1. 位於中國 廣東省 東莞市 大朗鎮 洋烏村的 一幅工業用地	14,400,000	100%	14,400,000
小計：	14,400,000		14,400,000

第二類—貴集團於香港租用及佔用的物業權益

物業	於2011年7月31日的 資本值 (港元)	貴集團應佔權益	於2011年7月31日 貴集團應佔資本值 (港元)
2. 香港 九龍 觀塘 成業街7號 寧晉中心 32樓A室	無商業價值	100%	無商業價值
小計：	無		無

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，須與本網上預覽資料集封面「警告」一節一併閱覽。

附錄三

物業估值

第三類一貴集團於中國租用及佔用的物業權益

<u>物業</u>	<u>於2011年7月31日的 資本值</u> (港元)	<u>貴集團應佔權益</u>	<u>於2011年7月31日 貴集團應佔資本值</u> (港元)
3. 位於中國廣東省 東莞市 常平鎮 白石崗村的 一個工業小區	無商業價值	100%	無商業價值
4. 中國 廣東省 東莞市 橫瀝區 巷尾村 福麗東路189號的 一個工業小區	無商業價值	100%	無商業價值
	小計：		無
	總計：		14,400,000

估值證書

第一類一貴集團於中國持作未來發展的物業權益

			於2011年 7月31日
物業	概述、樓齡及年期	佔用詳情	現況下的資本值
1. 位於中國 廣東省 東莞市 大朗鎮 洋烏村的 一幅工業用地 (「該物業」)	該物業為一幅佔地面積約30,400.5平方米的一幅工業用地。 貴集團計劃發展一個規劃總建築面積為37,500平方米的工業區，將包括以下樓宇：	該物業於視察日期為空置。	人民幣 12,000,000元 (貴集團應佔 100%權益：人民 幣12,000,000元)
(地段第 1917190300218號)	建築面積 (平方米)		換算為 14,400,000港元
	寫字樓	3,500	
	工廠	10,000	
	倉庫	4,000	
	宿舍	16,500	
	飯堂	2,500	
	配套設施	<u>1,000</u>	
	總計	<u><u>37,500</u></u>	
	出讓的該物業土地使用權的土地使用年期於2055年4月17日屆滿，作工業用途。		
	現時應付政府該物業的年度土地管理費約為人民幣136,800元。		

附註：

- 根據東莞美德家庭製品有限公司及美德工業發展有限公司(賣方)與東莞豐正針織有限公司(買方)於2010年8月6日訂立的國有土地使用權轉讓合同的副本，該物業佔地面積約為30,400.5平方米，作工業用途，已出讓予買方，代價為人民幣7,867,500元。
- 根據東莞市人民政府於2010年12月28日發出的國有土地使用權證東府國用(2005)第特702-1號的副本，該物業的土地使用權已出讓予東莞豐正針織有限公司，效期於2055年4月17日屆滿，作工業用途。
- 根據東莞市大朗鎮規劃管理所於2011年3月28日發出有關該物業地積比率的確認函，該物業的地積比率上限為1.8倍，建築面積上限為54,720.9平方米。

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，須與本網上預覽資料集封面「警告」一節一併閱覽。

附錄三

物業估值

4. 東莞豐正針織有限公司為 貴集團的間接全資附屬公司。
5. 吾等於估值中已接納並考慮 貴集團的中國法律顧問所提供的以下法律意見：
 - (i) 東莞豐正針織有限公司已取得該物業的國有土地使用權證；
 - (ii) 東莞豐正針織有限公司有權自由轉讓、租賃及抵押該物業；
 - (iii) 所有土地交易款項及有關稅款經已清付；
 - (iv) 該物業並無設立按揭或任何其他產權負擔；及
 - (v) 貴公司擁有東莞豐正針織有限公司(該物業的擁有人)的100%股本權益。

估值證書

第二類一貴集團於香港租用及佔用的物業權益

物業	概述、樓齡及年期	佔用詳情	於2011年
			7月31日 現況下的資本值
2. 香港 九龍 觀塘 成業街7號 寧晉中心 32樓A室(「該物業」) 觀塘內地段第89號的 889/50,000份相等且不可 分割份數	該物業為一座於2009年落成名為 晉寧中心的高層寫字樓發展項目 32樓的一個辦公室。 該物業的建築面積及可銷售面積 分別約為8,887平方呎(825.62平方 米)及6,579平方呎(611.20平方 米)。 該物業所座落的土地以政府租契 持有，由1955年7月1日起為期21 年，已另續期21年。租約已延長 至2047年6月30日。 現時就該物業應付的年度地租金 額相等於該物業應課差餉租值 3%。	該物業於視察日期 由貴集團佔用作寫 字樓用途。 貴集團向長昇投資發展 有限公司租賃該物業， 租期由2010年12月1日 起計為期3年，於2013 年11月30日期滿，月 租150,000港元，不包 括地租、差餉、管理費 及其他支出。	無商業價值

附註：

1. 該物業的登記擁有人為長昇投資發展有限公司，登記備忘錄編號為10051802440033，日期為2010年4月21日。
2. 長昇投資發展有限公司(由王勤勤女士(執行董事兼其中一名控股股東)與其父親持有，各佔一半股權)，為貴集團的關連人士。
3. 根據於2011年7月12日進行的查冊，該物業設有以下產權負擔：
 - (i) 佔用許可證編號KN2/2010/(OP)，登記備忘記編號10011902830165，日期為2010年1月13日。
 - (ii) 公契及管理協議，登記備忘錄編號10043002941012，日期為2010年4月14日。
 - (iii) 香港上海滙豐銀行有限公司受理按揭，登記備忘錄編號10051802440049，日期為2010年4月21日。
4. 根據日期為2008年9月的觀塘(南部)分區計劃大綱核准圖編號S/K14S/16，於估值日期該物業的規劃用途為其他指定用途(商貿)。

估值證書

第三類一貴集團於中國租用及佔用的物業權益

			於2011年 7月31日														
物業	概述、樓齡及年期	佔用詳情	現況下的資本值														
3. 位於中國 廣東省 東莞市 常平鎮 白石崗村的 一個工業小區 (「該物業」) (地段第 1924150600003號)	該物業主要包括一幢3層高的工廠大廈、2座4層高的宿舍、一間變電房、一間保安室及一間鍋爐房，於2001年落成。 該物業的總建築面積(「建築面積」)約為12,000平方米。 根據租賃協議副本，該物業的建築面積分析如下： <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">概況</th> <th style="text-align: right;">建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>工廠</td> <td style="text-align: right;">5,913</td> </tr> <tr> <td>宿舍</td> <td style="text-align: right;">5,683</td> </tr> <tr> <td>變電房</td> <td style="text-align: right;">79</td> </tr> <tr> <td>保安室</td> <td style="text-align: right;">145</td> </tr> <tr> <td>鍋爐房</td> <td style="text-align: right;">180</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td style="text-align: right;"><u>12,000</u></td> </tr> </tbody> </table> 該物業的佔地面積約為10,000.4平方米。 該物業的土地使用權劃撥予白石崗村委會，作工業用途，並無指定的土地使用權效期。	概況	建築面積 (平方米)	工廠	5,913	宿舍	5,683	變電房	79	保安室	145	鍋爐房	180	總計	<u>12,000</u>	該物業於視察日期由貴集團佔用作生產用途。 貴集團自2005年起透過間接全資附屬公司豐臨控股有限公司租用及佔用該物業。 根據租賃協議副本，貴集團由2010年12月1日起租賃該物業至2013年11月30日期滿，為期3年，月租人民幣69,600元，不包括所有其他支出。	無商業價值
概況	建築面積 (平方米)																
工廠	5,913																
宿舍	5,683																
變電房	79																
保安室	145																
鍋爐房	180																
總計	<u>12,000</u>																

附註：

- 根據東莞市人民政府於2008年8月4日發出的國有土地使用權證東府集用(2006)第特1900241506379號的副本，該物業的土地使用權劃撥予白石崗村委會，佔地面積約為10,000.4平方米，作工業用途，並無指定的土地使用權效期。
- 根據白石崗村委會及周浩祥(合稱甲方)與東莞豐正針織有限公司(乙方)訂立的一份無日期租賃協議的副本，乙方擁有第一優先權於現時租約期滿時按相同租期續訂。
- 根據白石崗村委會及周浩祥(合稱甲方)與東莞豐正針織有限公司(乙方)於2011年3月24日訂立的一份確認函的副本，乙方已租用及佔用該物業，佔地面積及總建築面積分別約為10,000.4平方米及12,000平方米。

4. 東莞豐正針織有限公司及豐臨控股有限公司均為 貴集團的間接全資附屬公司。
5. 吾等於估值中已接納並考慮 貴集團的中國法律顧問所提供的以下法律意見：
 - (i) 白石崗村委會並未領有該物業的有關房屋所有權證，因此根據中國有關法律法規，向任何人士租賃該物業並不合法；
 - (ii) 該物業的出租人應承擔因此產生的任何法律後果，而豐正不應承擔由此產生的任何責任；
 - (iii) 租賃協議可能被視為無效合約；
 - (iv) 倘任何第三方提出反對，該物業的租賃可能被影響；及
 - (v) 倘第三方申索其對租賃物業的權利，使 貴集團無法使用租賃物業，則 貴集團有權向出租人提出租金減免要求。

估值證書

第三類一貴集團於中國租用及佔用的物業權益

			於2011年 7月31日
物業	概述、樓齡及年期	佔用詳情	現況下的資本值
4. 中國 廣東省 東莞市 橫瀝區 巷尾村 福麗東路189號的 一個工業小區 (「該物業」)	該物業主要包括一幢4層高的工廠大廈、一幢4層高的宿舍、另一幢6層高的宿舍、一幢3層高的員工宿舍；一間變電房、一間保安室、一個衛生間及一間鍋爐房，於2000年落成。 該物業的總建築面積(「建築面積」)約為21,237.36平方米。 該物業的佔地面積約為11,435.11平方米。	該物業於視察日期由貴集團佔用作生產用途。 貴集團自2000年起租用及佔用該物業。 根據租賃協議及其補充協議的副本，貴集團由2010年1月1日起租賃該物業至2012年12月31日期滿，為期3年，月租人民幣169,898.88元，不包括所有其他支出。	無商業價值

附註：

1. 根據東莞市大朗巷尾工業開發公司(甲方)與香港毅俊實業投資有限公司(乙方)於2010年1月1日訂立的第四份補充租賃協議的副本，倘甲方擬於現時租約期滿時出租或出售該物業，則乙方擁有第一優先權續租或購入該物業。
2. 香港毅俊實業投資有限公司為貴集團的間接全資附屬公司。
3. 吾等於估值中已接納並考慮貴集團的中國法律顧問所提供的以下法律意見：
 - (i) 東莞市大朗巷尾工業開發公司並未領有該物業的國有土地使用權證及產權證，因此根據中國有關法律法規，向任何人士租賃該物業並不合法；
 - (ii) 該物業的出租人應承擔因此產生的任何法律後果，而毅俊不應承擔由此產生的任何責任；
 - (iii) 租賃協議及其補充協議可能被視為無效合約；
 - (iv) 倘任何第三方提出反對，該物業的租賃可能被影響；及
 - (v) 倘第三方申索其對租賃物業的權利，使貴集團無法使用租賃物業，則貴集團有權向出租人提出租金減免要求。