

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，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

以下為獨立估值師戴德梁行有限公司就本集團於中國及香港的物業於二零一三年三月三十一日的估值編製的函件全文、估值概要及估值證書，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：

### 估值指示、目的及日期

吾等遵照閣下指示，對金彩控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（統稱「貴集團」）在中華人民共和國（「中國」）所持的物業權益進行市場估值。吾等確認已檢視有關物業、作出有關查詢並取得吾等認為必需的其他資料，以向閣下提供吾等對該等物業於二零一三年三月三十一日（「估值日期」）的市值意見。

### 估值基準

吾等對各項物業的估值乃指其市值，根據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）的定義，市值指「資產或負債經適當推銷後，由自願買方與自願賣方於雙方知情、審慎及不受脅迫的情況下於估值日進行公平交易的估計款項」。

### 估值假設

吾等對各項物業的估值並不包括因特別條款或情況（如特殊融資、售後租回安排、由任何與銷售有關的人士授出的特殊代價或優惠或任何特別價值因素）所引致的估計價格上升或下跌。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，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

吾等的估值並無考慮有關物業涉及的任何抵押、按揭或債項，亦無考慮出售時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該等物業概不涉及可影響其價值的任何繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等對物業進行估值時，已遵照[●]以及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)的規定。

### 估值方法

在對第一類物業中的第一項物業進行估值時，吾等乃採用折舊重置成本(「折舊重置成本」)法。折舊重置成本乃基於土地用作現時用途的估計市值，加上改善工程的目前重置成本，再減去實際損耗及一切相關形式的陳舊及優化撥備。該數值包括興建期間應付的費用及融資費用，以及與興建該樓宇直接相關的其他相關開支。在缺少可識別市場銷售可資比較對象時，折舊重置成本法一般能可靠表明特定性質及設計的樓宇的物業價值。折舊重置成本視乎有關業務有否充足的潛在盈利而定。

貴集團在中國及香港租用的第二類及第三類物業並無商業價值，主要是由於該等物業禁止轉讓及分租或缺乏可觀的租金溢利。

### 資料來源

吾等估值時相當依賴 貴集團所提供的有關中國物業的資料，並接納有關規劃批文或法定通告、地役權、年期、土地及樓宇憑證、樓宇落成日期、租期、地盤及建築面積、貴集團應佔權益、開發計劃、施工成本及所有其他相關事項的意見。

然而，吾等無法進行查冊以核實該等物業的所有權或確定吾等獲提供的副本上可能未顯示的任何修訂。吾等已獲提供有關中國物業所有權的文件摘錄。吾等亦已依賴 貴集團的中國法律顧問信達律師事務所對 貴集團於中國各項物業的業權及權益的意見。

估值證書所載尺寸、量度及面積均按吾等獲提供的資料而定，故此僅為約數。吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等所提供對估值重要的資料是否真實準確。 貴集團亦向吾等表示，所提供資料並無遺漏任何重大事實。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，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

在對中國物業進行估值時，吾等假設，除另有說明外，按象徵式土地使用年費獲批特定年期的物業的可轉讓土地使用權且已悉數繳清任何應付土地出讓金。在對物業進行估值時，吾等假設 貴集團於各獲批的年期屆滿前的整段期間擁有各項物業的合法業權，並可不受干預地自由使用、佔用或轉讓物業。

### 實地視察

吾等曾視察該等物業的外部並於可能情況下亦視察其內部。實地視察由註冊中國房地產估價師Liang Zhen Hua女士於二零一三年五月三日進行。然而，吾等並無進行實地視察，以確定地質狀況及設施等是否合適。吾等在視察過程中並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報有關物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構性缺陷。吾等並無測試任何設施。吾等估值時假設該等方面狀況良好。除另有說明外，吾等未能進行詳細實地丈量，以核實該等物業的地盤及建築面積，而吾等已假設吾等獲提供的文件所示面積均正確無誤。

### 貨幣

除另有說明外，吾等的全部估值金額均以中國官方貨幣人民幣呈列。

隨函附奉本行的估值概要及估值證書。

此致

香港  
銅鑼灣  
勿地臣街1號  
時代廣場1座2312室

金彩控股有限公司  
列位董事 台照

代表  
戴德梁行有限公司  
高級董事  
陳家輝  
註冊專業測量師(產業組)  
中國房地產註冊估價師  
MSc, MHKIS, MRICS  
謹啟

二零一三年六月二十四日

附註：陳家輝先生為註冊專業測量師(產業組)，擁有逾26年中國及香港物業估值經驗。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，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

### 估值概要

物業	於二零一三年 三月三十一日 現況下的市值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益 (%)	於二零一三年 三月三十一日 貴集團應佔 現況下的 市值 (人民幣元)
<b>第一類－ 貴集團於中國持有供業主自用的物業</b>			
1. 中國 廣東省 惠州市 大亞灣經濟技術 開發區(前西區科技工業園)的 原西區科技工業園 土地及樓宇	48,000,000	100	48,000,000
小計：			<u>48,000,000</u>
<b>第二類－ 貴集團於中國租用的物業</b>			
2. 中國 廣東省 深圳市 龍崗區 橫崗街道 保安社區 簡龍街21號 1號廠房	無商業價值	—	無商業價值
3. 中國 廣東省 深圳市 龍崗區 橫崗街道 保安社區 簡龍街21號 2號廠房1-4層	無商業價值	—	無商業價值

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，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

物業	於二零一三年	貴集團 應佔權益 (%)	於二零一三年
	三月三十一日 現況下的市值 (人民幣元)		三月三十一日 貴集團應佔 現況下的 市值 (人民幣元)
4. 中國 廣東省 深圳市 龍崗區 橫崗街道 保安社區 簡龍街39號 廠房1-4層	無商業價值	—	無商業價值
5. 中國 廣東省 深圳市 龍崗區 橫崗街道 保安社區 簡龍街21號 1號宿舍樓1-5層	無商業價值	—	無商業價值
6. 中國 廣東省 深圳市 龍崗區 橫崗街道 保安社區 簡龍街21號 2號宿舍樓1-5層	無商業價值	—	無商業價值

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，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

物業	於二零一三年	貴集團 應佔權益 (%)	於二零一三年
	三月三十一日 現況下的市值 (人民幣元)		三月三十一日 貴集團應佔 現況下的 市值 (人民幣元)
7. 中國	無商業價值	—	無商業價值
廣東省			
深圳市			
龍崗區			
橫崗街道			
保安社區			
簡龍街39號			
宿舍樓1至5層			
小計：	無商業價值		無商業價值
<b>第三類— 貴集團於香港租用的物業</b>			
8 香港	無商業價值	—	無商業價值
銅鑼灣			
勿地臣街1號			
時代廣場1座2312室			
小計：	無商業價值		無商業價值
總計	<b>48,000,000</b>		<b>48,000,000</b>

第一類－貴集團於中國持有供業主自用的物業

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年三月三十一日現況下的市值
1. 中國 廣東省 惠州市 大亞灣經濟技術開發區原西區 科技工業園 的土地及樓宇	<p>該物業包括一幅，總佔地面積為54,886平方米的土地(地盤)及其上所興建的樓宇。</p> <p>地盤上興建了總建築面積約9,644.16平方米的一個廠房及多幢附屬建築物。</p> <p>廠房及附屬建築物於二零一三年完成。</p> <p>該物業位於大亞灣經濟技術開發區(惠州市的郊區)。附近的發展項目主要為工業及住宅發展項目。</p> <p>該物業所獲授的土地使用權年期為50年，於二零五八年十月八日屆滿，作工業用途。</p>	於估值日期，物業的廠房及附屬建築物為空置。	人民幣 48,000,000元

附註：

- (1) 根據惠州市人民政府於二零一一年四月十五日發出的國有土地使用權證第(2011)13210100212號，該物業(總佔地面積54,886平方米)的土地使用權已授予惠州金彩印務有限公司作工業用途，於二零五八年十月八日屆滿。
- (2) 根據惠州市國土資源局大亞灣經濟技術開發區分局(「授予人」)與惠州金彩印務有限公司(「受讓人」)於二零零八年十月九日訂立的土地使用權出讓合同第441304-D-[2008]205號，該物業的土地使用權已訂約授予受讓人，上述合同的詳情概述如下：

佔地面積	：	54,886平方米
土地用途	：	工業
土地使用年期	：	50年
土地出讓金	：	人民幣19,760,000元
建築規約	：	建設工程應於二零零九年四月八日前動工
- (3) 根據惠州市住房和城鄉規劃建設局於二零一零年四月十三日發出的建設用地規劃許可證第441303201020203號，該物業建設地盤(總佔地面積54,886平方米)的規劃符合城市規劃要求並已獲得批准。

- (4) 根據日期為二零一二年七月十九日發出的建設工程施工許可證第441301201207190101號，該物業部分的建設工程(總建議建築地面積9,300平方米)符合工程施工要求並已獲准動工。
- (5) 根據日期為二零一三年六月七日的竣工及驗收證明，該物業(總建築面積9,644.16平方米)已竣工。
- (6) 根據 貴集團提供的資料，於二零一三年三月三十一日已支出的建設成本約為人民幣25,300,000元。在估值過程中，吾等已計入該等成本。
- (7) 根據日期為二零一二年八月二十三日的營業執照(編號441300000051958)，惠州金彩印務有限公司乃成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣22,000,000元，有效經營期限為二零零八年八月二十日至二零一三年八月二十日。
- (8) 吾等已獲 貴集團的中國法律顧問提供有關該物業業權的法律意見，當中包括(其中包括)以下資料：
- (i) 惠州金彩印務有限公司擁有該物業的土地使用權；及
- (ii) 惠州金彩印務有限公司已取得建設該物業所需的有關許可證。於該物業的建設工程竣工並向相關政府機構遞交有關建設工程許可證及竣工驗收證書後，惠州金彩印務有限公司有權申請該物業的房屋所有權證。惠州金彩印務有限公司在取得該物業的房屋所有權證方面並無法律阻礙。
- (9) 根據 貴集團提供的資料，業權狀況及主要批文及牌照的批授情況如下：
- |           |   |
|-----------|---|
| 國有土地使用權證  | 有 |
| 土地使用權出讓合同 | 有 |
| 建設用地規劃許可證 | 有 |
| 建設工程施工許可證 | 有 |
| 竣工及驗收證明   | 有 |
| 營業執照      | 有 |



本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，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

### 第二類－ 貴集團於中國租用的物業

#### 估值證書

物業	概況及年期	於二零一三年 三月三十一日 現況下的市值
2. 中國 廣東省 深圳市 龍崗區 橫崗街道 保安社區 簡龍街21號 1號廠房	<p>該物業包括一幢於一九九零年代末落成的4層高工廠大樓，總建築面積3,688平方米。</p> <p>該物業位於深圳市龍崗區簡龍街21號（深圳市的郊區）。附近的發展項目主要為工業發展項目。該物業由 貴集團佔用作生產廠房用途。</p> <p>該物業乃由 貴集團向一名獨立第三方租賃，租期為二零一一年四月十五日至二零一六年四月十五日，月租為人民幣33,081.36元。</p> <p>根據中國法律意見，出租人有權出租該物業；租約已在相關部門登記；出租人並無房屋所有權證及建設許可證；由於該業權缺陷，租約可能被視為無效及不可根據中國法律強制執行。</p>	無商業價值

估值證書

物業	概況及年期	於二零一三年 三月三十一日 現況下的市值
3. 中國 廣東省 深圳市 龍崗區 橫崗街道 保安社區 簡龍街21號 2號廠房1-4層	<p>該物業包括一幢於一九九零年代末落成的4層高工廠大樓，總建築面積3,701平方米。</p> <p>該物業位於深圳市龍崗區簡龍街21號(深圳市的郊區)。附近的發展項目主要為工業發展項目。該物業由 貴集團佔用作生產廠房用途。</p> <p>該物業乃由 貴集團向一名獨立第三方租賃，租期為二零一一年四月十五日至二零一六年四月十五日，月租為人民幣33,197.97元。</p> <p>根據中國法律意見，出租人有權出租該物業；租約已在相關部門登記；出租人並無房屋所有權證及建設許可證；由於該業權缺陷，租約可能被視為無效及不可根據中國法律強制執行。</p>	無商業價值

估值證書

物業	概況及年期	於二零一三年三月三十一日現況下的市值
4. 中國 廣東省 深圳市 龍崗區 橫崗街道 保安社區 簡龍街39號 廠房1-4層	<p>該物業包括一幢於一九九零年代末落成的4層高工廠大樓，總建築面積3,740.72平方米。</p> <p>該物業位於深圳市龍崗區簡龍街39號(深圳市的郊區)。附近的發展項目主要為工業發展項目。該物業由 貴集團佔用作生產廠房用途。</p> <p>該物業乃由 貴集團向一名獨立第三方租賃，租期為二零一一年四月十五日至二零一六年四月十五日，月租為人民幣31,085.38元。</p> <p>根據中國法律意見，出租人有權出租該物業；租約已在相關部門登記；出租人並無房屋所有權證及建設許可證；由於該業權缺陷，租約可能被視為無效及不可根據中國法律強制執行。</p>	無商業價值
5. 中國 廣東省 深圳市 龍崗區 橫崗街道 保安社區 簡龍街21號 1號宿舍樓1-5層	<p>該物業包括一幢於一九九零年代末落成的5層高宿舍樓，總建築面積1,588平方米。</p> <p>該物業位於深圳市龍崗區簡龍街21號(深圳市的郊區)。附近的發展項目主要為工業發展項目。該物業由 貴集團佔用作員工宿舍。</p> <p>該物業乃由 貴集團向一名獨立第三方租賃，租期為二零一一年四月十五日至二零一六年四月十五日，月租為人民幣14,244元。</p> <p>根據中國法律意見，出租人有權出租該物業；租約已在相關部門登記；出租人並無房屋所有權證及建設許可證；由於該業權缺陷，租約可能被視為無效及不可根據中國法律強制執行。</p>	無商業價值

估值證書

物業	概況及年期	於二零一三年 三月三十一日 現況下的市值
6. 中國 廣東省 深圳市 龍崗區 橫崗街道 保安社區 簡龍街21號 2號宿舍樓1-5層	<p data-bbox="531 499 1166 566">該物業包括一幢於一九九零年代末落成的5層高宿舍樓，總建築面積1,597平方米。</p> <p data-bbox="531 618 1166 723">該物業位於深圳市龍崗區簡龍街21號(深圳市的郊區)。附近的發展項目主要為工業發展項目。該物業由 貴集團佔用作員工宿舍。</p> <p data-bbox="531 775 1166 880">該物業乃由 貴集團向一名獨立第三方租賃，租期為二零一一年四月十五日至二零一六年四月十五日，月租為人民幣14,325元。</p> <p data-bbox="531 931 1166 1081">根據中國法律意見，出租人有權出租該物業；租約已在相關部門登記；出租人並無房屋所有權證及建設許可證；由於該業權缺陷，租約可能被視為無效及不可根據中國法律強制執行。</p>	無商業價值

估值證書

物業	概況及年期	於二零一三年 三月三十一日 現況下的市值
7. 中國 廣東省 深圳市 龍崗區 橫崗街道 保安社區 簡龍街39號 宿舍樓1-5層	<p data-bbox="531 499 1166 566">該物業包括一幢於一九九零年代末落成的5層高宿舍樓，總建築面積2,166.02平方米。</p> <p data-bbox="531 618 1166 723">該物業位於深圳市龍崗區簡龍街39號(深圳市的郊區)。附近的發展項目主要為工業發展項目。該物業由 貴集團佔用作員工宿舍。</p> <p data-bbox="531 775 1166 880">該物業乃由 貴集團向一名獨立第三方租賃，租期為二零一一年四月十五日至二零一六年四月十五日，月租為人民幣17,999.63元。</p> <p data-bbox="531 931 1166 1081">根據中國法律意見，出租人有權出租該物業；租約已在相關部門登記；出租人並無房屋所有權證及建設許可證；由於該業權缺陷，租約可能被視為無效及不可根據中國法律強制執行。</p>	無商業價值

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，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

### 第三類－ 貴集團於香港租用的物業

#### 估值證書

物業	概況及年期	於二零一三年 三月三十一日 現況下的市值
8 香港 銅鑼灣 勿地臣街1號 時代廣場 1座2312室	<p>該物業包括一個辦公室單位，辦公室單位位於建於一九九三年落成的一個六層高地庫之上的一幢47層高商業樓宇23樓。</p> <p>該物業的總建築面積約為745平方呎。</p> <p>該物業現時由 貴公司的間接全資附屬公司鴻超投資有限公司租用，租期由二零一三年三月十五日起至二零一五年三月十四日止為期兩年，月租43,210港元（不包括差餉及管理費）。</p>	無商業價值