

本網上預覽資料集為草擬本。本網上預覽資料集及當中所載資料並不完整，並可予更改。其必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

附錄三

物業估值

以下為獨立估值師高力國際物業顧問(香港)有限公司就其對本集團的物業權益於二零一三年五月三十一日的估值而編製的函件全文及估值證書，以供載入本文件。

高力國際物業顧問(香港)有限公司
估價及諮詢服務
公司營業執照編號：C-006052

主機 852 2828 9888
傳真 852 2107 6051



香港
灣仔港灣道18號
中環廣場5701室

敬啟者：

指示、目的及估值日

茲提述吾等獲閣下指示，對佳明集團控股有限公司(「貴公司」)及／或其附屬公司及其聯營公司(統稱「貴集團」)於香港擁有權益的物業的物業權益的市場價值進行評估，該等物業詳情載於下文「估值概要」一節，下文稱為「該物業」或「該等物業」(視情況而定)。吾等確認，吾等曾進行視察、作出相關查詢及查冊，並獲得吾等認為必要的其他資料，以便向閣下提供吾等對該等物業於二零一三年五月三十一日(「估值日」)的租賃權益市場價值的意見。

估值基準

吾等已按市場價值基準進行估值。所謂市場價值，按香港測量師學會估值準則(二零一二年版)所下定義，乃指「在進行了適當的營銷(其中各方均以知曉行情，謹慎的方式參與，且無強制因素)之後，自願買家和自願賣家以公平交易的方式，在估值日對一項資產或負債進行交換的估計金額」。

物業分類

貴集團持有的該等物業分類如下：

- 第一類－ 貴集團持作投資的物業
- 第二類－ 貴集團持作未來發展的物業

估值方法

在對第一類物業權益(物業一)進行估值時，吾等採用收益法－貼現現金流量分析法。按國際估價標準的定義，此財務模型方法乃基於收益型物業所產生的潛在現金流量的明確假設。此分析涉及預測收益型物業的一連串定期現金流量，並以適當貼現率應用於該等預測現金流量，以制定關於物業租金收入流的現值指示。

就收益型物業而言，定期現金流量一般指收入總額扣除空置、經營開支及其他支銷的估計金額。該一連串定期經營收入淨額，連同預計於預測期末復歸或最終價值的估計金額，按貼現率貼現至現值，該貼現率乃資本成本或用以轉換日後應付或應收貨幣金額的回報率。

吾等於十年投資期每年進行貼現現金流量分析。此分析讓投資者或業主可在計及資本增長的情況下對物業可能帶來的長期回報作出評估。

此分析已以收益法－收入資本化法相互交叉對照。此方法為一種估值方法，將該物業所有可出租單位的現有租金收入按適當比率進行資本化以計算得出該物業的市值。

在對第二類物業權益(物業二)進行估值時，吾等採用參照有關市場可供比較的買賣交易的直接比較法。透過分析符合自願買家與賣家「公平」交易的可資比較交易並與該物業比較後，就有關因素作出調整。

估值準則

估值乃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)、英國皇家特許測量師學會頒佈的英國皇家特許測量師學會估價－專業標準加入國際估價標準(二零一二年三月)及[●][●]進行。

土地年期及業權調查

對位於香港及其政府租契已於一九九七年六月三十日前屆滿的物業進行估值時，吾等已考慮《英國政府及中華人民共和國政府關於香港問題的聯合聲明》附件三以及新界土地契約(續期)條例所載條文，根據該等條例，有關政府租契已在毋須補地價下續期至二零四七年六月三十日止，並須於續期日起每年按應課差餉租值的3%支付地租。

本網上預覽資料集為草擬本。本網上預覽資料集及當中所載資料並不完整，並可予更改。其必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

附錄三

物業估值

吾等未獲提供與該等物業有關的業權文件摘錄，但已在土地註冊處進行查冊。然而，吾等並無獲提供文件正本以核實業權，亦無查核是否有任何未載於吾等查冊的修訂。吾等不會就吾等對該等資料的任何詮釋承擔任何責任，因為此乃屬閣下法律顧問的責任範圍。

資料來源

吾等在頗大程度上依賴貴公司就租賃詳情、法定通告、地役權、土地年期、樓面面積、樓面圖則及所有其他相關事項所提供的資料。估值所載的尺寸、量度及面積乃以提供予吾等的文件所載的資料為依據，故僅為約數。

吾等亦獲貴公司知會，所提供資料並無遺漏或隱瞞任何重大因素或資料，而吾等認為吾等已獲提供足夠資料以達致知情見解。吾等認為編製估值時所用的假設乃屬合理。

實地量度

吾等並無進行詳細實地量度以核實該等物業樓面面積是否正確，但假設提供予吾等的文件及圖則所示的面積均屬正確。

實地視察

特許測量師何巧殷於二零一二年五月九日及二零一三年三月二十三日期間對該等物業進行實地視察。該等物業保養狀況合理，符合其樓齡及用途，並配有樓宇設施。

吾等曾視察該等物業。然而，吾等並無進行調查以確定土地狀況及設施等是否令人滿意。吾等編製估值時已假設該等物業的地面狀況及設施均令人滿意。

此外，吾等亦無進行結構測量，惟在視察過程中並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等未能呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等亦無測試任何公用設施。

估值假設

吾等的估值乃假定貴集團將該等物業在公開市場出售，並無連同遞延條款合約、售後租回、合營企業或任何類似安排等利益而影響該等物業的價值，惟該等物業須受現有租賃協議規限。

吾等的估值並無考慮該等物業的任何抵押、按揭或欠款，或出售時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假定該等物業並無可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

本網上預覽資料集為草擬本。本網上預覽資料集及當中所載資料並不完整，並可予更改。其必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

附錄三

物業估值

本報告及吾等的估值供 貴公司使用，而本報告僅供其收件人使用，不作其他用途。吾等概不對可能使用或依賴本估值全部或任何部分內容的任何第三方承擔責任。

吾等已假設：

- 貴集團提供的該等物業的所有資料均屬正確。
- 該等物業已取得妥當業權及有關規劃批文，所有應付地價、土地使用權費及其他相關費用均已悉數結清及該等物業可被自由轉讓、分租、抵押或以其他方式處置。
- 吾等已獲 貴公司提供物業一的租賃詳情及租賃協議摘要。吾等並無查核每項租賃的租賃文件，吾等的評估乃基於假設所有租約均已簽立並根據吾等所獲提供的租賃詳情所載條文進行。此外，吾等假設租約均屬有效、具約束力及可強制執行。
- 除另有指明外，吾等並無按重建基準進行任何估值，亦無研究其他可行發展方案。
- 估值並無計及收購成本或出售成本。

貨幣

除另有註明外，本報告所述的所有款額乃以港元為單位。

隨函附奉估值概要及估值證書。

此致

佳明集團控股有限公司

董事會 台照

香港

軒尼詩道395-399號

東區商業中心19樓

代表

高力國際物業顧問(香港)有限公司

估價及諮詢服務－亞洲區

執行董事

霍嘉禮

BSc (Hons) FRICS FHKIS RPS(GP) MAE

估價及諮詢服務

董事

何巧殷

MSc BSSc (Hons) MRICS MHKIS RPS (GP)

謹啟

二零一三年七月三十日

附註：霍嘉禮為特許測量師，在此規模及性質物業估值方面擁有逾30年經驗，在香港／中國擁有逾25年經驗。

何巧殷為特許測量師，在香港／中國此規模及性質物業估值方面擁有逾12年經驗。

本網上預覽資料集為草擬本。本網上預覽資料集及當中所載資料並不完整，並可予更改。其必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

附錄三

物業估值

估值概要

第一類－ 貴集團持作投資的物業

編號	物業	於二零一三年 五月三十一日 現況下的市值 港元	貴集團 應佔權益	於二零一三年 五月三十一日 貴集團 應佔市值 港元
1	香港新界荃灣 白田壩街28號iTech Tower	1,812,000,000	100%	1,812,000,000
	第一類小計：	<u>1,812,000,000</u>	<u>100%</u>	<u>1,812,000,000</u>

第二類－ 貴集團持作未來發展的物業

2	香港新界葵涌打磚坪街54-56號 (丈量約份第444約地段326)	162,000,000	100%	162,000,000
	第二類小計：	<u>162,000,000</u>	<u>100%</u>	<u>162,000,000</u>
	總計：	<u><u>1,974,000,000</u></u>	<u><u>100%</u></u>	<u><u>1,974,000,000</u></u>

估值證書

第一類 — 貴集團持作投資的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年五月三十一日現況下的市值
1 香港新界荃灣白田壩街28號 iTech Tower 〔該物業〕	該物業為位於荃灣的一個數據中心，包括一幢10層高的主樓及8層高的附屬設備大樓。主樓於一九七五年十月竣工。主樓曾進行大規模改動及加建工程並於二零零八年竣工。設備大樓的入伙紙於二零零九年一月發出。	根據 貴公司提供的資料，該物業有租期介於5至20年的多份租約，最後屆滿日期為二零二九年十月三十一日。於估值日，該物業的總月租約為9,237,352港元（包括管理費、政府差餉及地租）。	1,812,000,000 港元 (貴集團應佔 100%: 1,812,000,000 港元)
丈量約份第355約地段321；荃灣內地段46號的A段。	該物業的總建築面積約為17,649.106平方米（189,975平方呎）。 該物業的佔地面積約為21,658平方呎。 丈量約份第355約地段321根據新批地契編號TW3670持有，年期為自一八九八年七月一日起計75年，可再續期24年，減最後3天，並可依法延長至二零四七年六月三十日。 荃灣內地段46號根據賣地條款編號UB5208持有，年期為自一八九八年七月一日起計75年（可再續期24年，減最後3天），並可依法延長至二零四七年六月三十日。 該物業目前每年應付政府地租為1,440,000港元。		

附註：

1. 該物業的註冊業主為 貴公司的全資附屬公司偉豐置業有限公司。
2. 該物業訂有一項日期為二零一零年三月二十二日以恒生銀行有限公司為受益人的按揭（註冊備忘錄號碼：10041402790032）。
3. 該物業訂有一項日期為二零一三年二月二十七日以恒生銀行有限公司為受益人的第二按揭（註冊備忘錄號碼：13030702350210）。
4. 該物業訂有一項日期為二零一三年四月三日以恒生銀行有限公司為受益人的第三按揭（註冊備忘錄號碼：13041602580208）。

本網上預覽資料集為草擬本。本網上預覽資料集及當中所載資料並不完整，並可予更改。其必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

附錄三

物業估值

5. 丈量約份第355約地段321受限於一項日期為一九七二年六月二十二日以D.D.C., N.T.為受益人的修改(註冊備忘錄號碼：TW96139)。
6. 丈量約份第355約地段約321受限於三份日期為二零零八年八月十四日、二零零九年八月二十六日及二零一一年九月二十一日的臨時豁免函件連同圖則(註冊備忘錄號碼：08091600390025、09092900830235及11093002230034)。
7. 該物業根據荃灣分區計劃大綱圖(S/TW/30)被劃定為「工業」用途。

本網上預覽資料集為草擬本。本網上預覽資料集及當中所載資料並不完整，並可予更改。其必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

附錄三

物業估值

第二類－ 貴集團持作未來發展的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年 五月三十一日 現況下的市值
2 香港新界葵涌 打磚坪街 54-56號 (丈量約份 第444約 地段326) (「該物業」)	該物業由一塊佔地面積約為10,340 平方呎的地塊組成。 丈量約份第444約地段326號根據新 批地契編號4317持有，年期為自一 八九八年七月一日起計99年，減最 後3天的剩餘年期，並已依法延長 至二零四七年六月三十日。	該物業目前空置。	162,000,000 港元 (貴集團應佔 100%： 162,000,000 港元)
丈量約份 第444約 地段326	該物業目前每年應付政府地租為 86,760港元。		

附註：

1. 該物業的註冊業主為 貴公司的全資附屬公司煒創有限公司。
2. 該物業受限於一項日期為一九七零年一月六日的修改函件(註冊備忘錄號碼：TW84227)。
3. 該物業受限於一項日期為一九八四年七月九日的修改函件(註冊備忘錄號碼：TW319652)。
4. 該物業受限於一項日期為一九九四年二月十七日的合規函件(註冊備忘錄號碼：TW947722)。
5. 該物業受限於一項日期為二零一一年三月十六日的臨時豁免函件連同圖則，註冊備忘錄號碼為11041502190118。(註：來自荃灣及葵青地政專員)。
6. 該物業訂有一項日期為二零一三年四月三日以恒生銀行有限公司為受益人的按揭(註冊備忘錄號碼：13041602580192)。
7. 該物業根據葵涌分區計劃大綱圖(S/KC/26)被劃定為「其他指定用途(商貿)」。