

以下為獨立物業估值師中誠達資產評值顧問有限公司就本集團所持物業權益於2013年6月30日的估值而編製的函件全文、估值概要及估值證書，乃為載入本文件而編製。



Asset Appraisal Limited

中誠達資產評值顧問有限公司

Rm 901 9/F On Hong Commercial Building
No.145 Hennessy Road Wanchai HK
香港灣仔軒尼詩道145號安康商業大廈9樓901室
Tel: (852) 2529 9448 Fax: (852) 3521 9591

敬啟者：

關於：位於香港特別行政區（「香港」）的物業權益估值

吾等遵照香港信貸集團有限公司（「貴公司」）的指示，對由 貴公司及其附屬公司（統稱「貴集團」）所持位於香港的物業權益（「該等物業」）進行估值，吾等確認已對該等物業進行視察及作出有關查詢，並已取得吾等認為必要的有關其他資料，以便就該等物業於**2013年6月30日**（「估值日期」）的市值向 閣下提供意見。

估值基準

吾等對該等物業的估值乃指市值。所謂市值，就吾等所下定義而言，乃指「自願買家與自願賣家經適當推銷後於估值日期達成資產或負債易手的公平交易估計金額，而雙方乃在知情、審慎及不受強迫的情況下進行交易」。

業權

吾等已於適當的土地註冊處對該等物業進行查冊。然而，吾等並未核實該等物業的擁有權或核實任何並無於吾等獲提供的副本上載列的修訂。所有文件僅用作參考。

估值方法

該等物業以比較法估值，而比較乃按可比較物業的已變現價格或市價作出，包括分析面積、特點及位置相若的可比較物業，並仔細衡量各項物業的優劣，以按資本值作公平對比。

限制條件

吾等的報告並無考慮所估值的該等物業的任何抵押、按揭或欠款，亦無考慮任何開支或稅項。除另有說明者外，吾等已假設該等物業並無附帶任何可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等在很大程度上依賴 貴集團所提供的資料，亦接納吾等所獲提供有關年期、規劃許可、法定通告、地役權、佔用詳情、出租情況及所有其他相關事宜的意見。

吾等並無詳細實地量度以核實該等物業樓面面積的準確性，惟已假設交予吾等的法律文件所示的樓面面積為正確。所有文件及合約僅作參考用途，而所有尺寸、量度及面積均為約數。

廖浩智先生已於2013年2月3日對該等物業進行視察。廖浩智先生為英國皇家特許測量師學會會員及香港測量師學會會員。然而，吾等並無進行結構測量。於視察過程中，吾等並無發現任何顯著損壞。然而，吾等未能匯報所視察樓宇及建築物是否概無腐朽、蟲蛀或結構損壞。吾等亦無測試任何樓宇設施及設備。

吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等提供的資料是否真實準確。吾等亦已向 貴集團求證所提供資料並無遺漏任何重要事實。吾等認為，吾等已獲提供足夠資料以達致知情觀點，且無理由質疑有任何重要資料遭隱瞞。

於評估該等物業時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈的第五章及香港測量師學會出版的香港測量師學會估值準則（2012年版）所載的所有規定。

本報告所述的所有貨幣款項均為港元。

謹此隨附吾等的估值概要及估值證書。

此致

香港
金鐘道89號
力寶中心
二座
34樓3410室
香港信貸集團有限公司
董事會 台照

代表
中誠達資產評估顧問有限公司
董事
謝偉良
MFin BSc MRICS MHKIS RPS(GP)
謹啟

2013年〔●〕

謝偉良為英國皇家特許測量師學會及香港測量師學會會員，亦為註冊專業測量師（產業測量）及中國合資格房地產估值師。彼名列香港測量師學會所發出進行產業估值以供載入上市詳情及通函或供參考以及就併購進行估值的物業估值師名單，並為香港商業價值評估公會的註冊商業估值師，在香港、澳門及中華人民共和國物業估值方面擁有逾10年經驗。

估值概要

物業	於2013年6月30日 現況下的市值
第一類 — 貴集團持有的自用物業	
1. 香港金鐘道89號力寶中心二座 34樓10、11及12號辦公室	[61,500,000]港元
2. 新界沙田樂景街28號御龍山9座30樓A室 (該室連接冷氣機房，可由該室進入)	[30,000,000]港元
小計：	<u>[91,500,000]港元</u>
第二類 — 貴集團持有的投資物業	
3. 香港金鐘道89號力寶中心 二座34樓5號辦公室	[20,000,000]港元
4. 香港金鐘道89號力寶中心 二座25樓6A室	[41,000,000]港元
5. 新界沙田沙田正街2-8號新城市廣場 (第三期) 3座(蕙蘭閣) 10樓E室	[7,050,000]港元
6. 九龍茶果嶺道610號 生利工業中心7樓2室	[2,720,000]港元
小計：	<u>[70,770,000]港元</u>
總計：	<u><u>[162,270,000]港元</u></u>

估值證書

第一類 — 貴集團在香港持有的自用物業

物業	概況	佔用詳情	於2013年6月30日 現況下的市值
1. 香港金鐘道89號 力寶中心 二座34樓10、11 及12號辦公室 內地段第8615號 102,750份之1,290份 中1,000份之184份。	該物業包括一幢於 商業平台上興建的 36層高辦公大樓 34樓的三個辦公室 單位，該大樓約於 1987年落成。 該物業的總樓面 面積及可銷售面積 分別約為2,984平方呎 及2,089平方呎。 該物業根據賣地 條款UB11720號持 有，年期自1984年 2月15日起為期75 年，可續期75年。 整個地段每年應繳 的地租為1,000港 元。	該物業目前 由貴集團持有 作辦公室用途。	[61,500,000]港元

附註：

1. 根據日期為2000年6月19日的註冊備忘錄第UB8124744號，該物業的登記業主為貴公司的間接全資附屬公司維卓投資有限公司。
2. 該發展項目的公契為日期為1988年8月31日的註冊備忘錄第UB3824584號。
3. 該發展項目的合約完成證明書為日期為1988年8月31日的註冊備忘錄第UB3824585號及日期為1988年9月8日的註冊備忘錄第UB3832333號。
4. 該發展項目的補充公契為日期為1991年6月27日的註冊備忘錄第UB4877936號。
5. 該發展項目的分公契為日期為1993年11月1日的註冊備忘錄第UB5856470號。
6. 該物業受以星展銀行（香港）有限公司為受益人的按揭所規限，詳情見日期為2006年3月15日的備忘錄第06041301670348號。
7. 該物業受以星展銀行（香港）有限公司為受益人的租金轉讓書所規限，詳情見日期為2006年3月15日的備忘錄第06041301670354號。
8. 根據日期為2010年7月16日的中環分區計劃大綱草圖第S/H4/13號，該物業所在地區目前被劃分為「商業」用途。
9. 於吾等的估值過程中，吾等已採用及考慮2013年2月22日至2013年3月5日期間進行的目標開發項目的辦公單位交易。該等交易單位包括2座38樓8室、2座12樓8室及2座16樓12室，面積（按樓面面積計）介乎1,153平方呎至1,653平方呎，單位成交價（按樓面面積計）介乎每平方呎20,000港元至每平方呎21,000港元。物業估值與同類物業的單位價格（按港元／每平方呎計）一致。

估值證書

物業	概況	佔用詳情	於2013年6月30日 現況下的市值
2. 新界沙田樂景街 28號御龍山9座 30樓A室 (該室連接冷氣機房， 可由該室進入) 沙田市地段第470號 25,263份之18份。	該物業包括一幢於 平台上興建的36層 高住宅大樓30樓的 一個住宅單位，該 大樓於2009年落 成。 該物業的樓面面積 及可銷售面積分別 約為2,379平方呎及 1,894平方呎。 該物業根據新批租 約第ST13170號持 有，年期自2003 年3月3日起為期50 年。 該物業每年須按該 物業當時租值的3% 繳付地租。	該物業由 貴集 團佔用作員工宿 舍。	[30,000,000]港元

附註：

1. 根據日期為2011年2月24日的註冊備忘錄第11032102600078號，該物業的登記業主為 貴公司的間接全資附屬公司維卓投資有限公司。
2. 該發展項目的佔用許可證第PR 7/2008(OP)號為日期為2008年12月12日的註冊備忘錄第08121902440019號。
3. 該發展項目的佔用許可證第PR 1/2009(OP)號為日期為2009年1月23日的註冊備忘錄第09020502080017號。
4. 該發展項目的合約完成證明書為日期為2009年4月24日的註冊備忘錄第09042902560310號。
5. 該發展項目的公契及管理協議為日期為2009年5月4日的註冊備忘錄第09051802240182號。
6. 該物業受以星展銀行(香港)有限公司為受益人的按揭所規限，代價為14,750,000.00港元，詳情見日期為2011年2月24日的備忘錄第11032102600084號。
7. 該物業受以星展銀行(香港)有限公司為受益人的租金轉讓書所規限，詳情見日期為2011年2月24日的備忘錄第11032102600096號。
8. 該物業受以星展銀行(香港)有限公司為受益人的第二份按揭所規限，代價為所有款項，詳情見日期為2011年2月24日的備忘錄第11072601040010號。
9. 根據日期為2012年10月26日的沙田分區計劃大綱草圖第S/ST/27號，該物業所在地區目前被劃分為「其他指定用途(鐵路車廠綜合發展區)」用途。

10. 於吾等的估值過程中，吾等已採用及考慮2012年12月24日至2013年3月15日期間進行的目標開發項目的住宅單位交易。該等交易單位包括9座50樓A室、8座21樓B室及9座25樓A室，面積（按樓面面積計）介乎1,835平方呎至2,379平方呎，單位成交價（按樓面面積計）介乎每平方呎10,888港元至每平方呎13,367港元。物業估值與同類物業的單位價格（按港元／每平方呎計）一致。

估值證書

第二類 — 貴集團在香港持有的投資物業

物業	概況	佔用詳情	於2013年6月30日 現況下的市值
3. 香港金鐘道89號 力寶中心二座 34樓5號辦公室 內地段第8615號 102,750份之1,290份中 1,000份之60份。	該物業包括一幢於 商業平台上興建的 36層高辦公大樓 34樓的一個辦公室 單位，該大樓約於 1987年落成。 該物業的總樓面面 積約為969平方呎。 該物業根據賣地條 款第UB11720號持 有，年期自1984年 2月15日起為期75 年，可續期75年。 整個地段每年應繳 的地租為1,000港 元。	該物業目前已出 租，租期自2012 年9月17日起為期 一年，並於2013 年9月16日屆滿， 月租為46,512港 元，不包括差 餉、地租及管理 費。	[20,000,000]港元

附註：

1. 根據日期為1998年12月24日的註冊備忘錄第UB7665366號，該物業的登記業主為 貴公司的間接全資附屬公司維卓投資有限公司。
2. 該發展項目的公契為日期為1988年8月31日的註冊備忘錄第UB3824584號。
3. 該發展項目的合約完成證明書為日期為1988年8月31日的註冊備忘錄第UB3824585號及日期為1988年9月8日的註冊備忘錄第UB3832333號。
4. 該發展項目的補充公契為日期為1991年6月27日的註冊備忘錄第UB4877936號。
5. 該發展項目的分公契為日期為1993年11月1日的註冊備忘錄第UB5856470號。
6. 該物業受以星展銀行(香港)有限公司為受益人的按揭所規限，詳情見日期為2006年3月15日的備忘錄第06041301670374號。
7. 根據日期為2010年7月16日的中環分區計劃大綱草圖第S/H4/13號，該物業所在地區目前被劃分為「商業」用途。
8. 於吾等的估值過程中，吾等已採用及考慮2013年2月22日至2013年3月5日期間進行的目標開發項目的辦公單位交易。該等交易單位包括2座38樓8室、2座12樓8室及2座16樓12室，面積(按樓面面積計)介乎1,153平方呎至1,653平方呎，單位成交價(按樓面面積計)介乎每平方米20,000港元至每平方米21,000港元。物業估值與同類物業的單位價格(按港元/每平方米計)一致。

估值證書

物業	概況	佔用詳情	於2013年6月30日 現況下的市值
4. 香港金鐘道89號 力寶中心二座 25樓6A室 內地段第8615號 102,750份之1,290份中 1,000份之135份。	該物業包括一幢於 商業平台上興建的 36層高辦公大樓 25樓的一個辦公室 單位，該大樓約於 1987年落成。 該物業的樓面面積 約為2,004平方呎。 該物業根據賣地條 款第UB11720號持 有，年期自1984年 2月15日起為期75 年，可續期75年。 整個地段每年應繳 的地租為1,000港 元。	該物業目前已出 租，租期自2013年 1月1日起為期一 年，並於2013年12 月31日屆滿，月租 為110,220港元，不 包括差餉、地租、 管理費及其他開 支。	[41,000,000]港元

附註：

1. 根據日期為2005年9月7日的註冊備忘錄第05100401730207號，該物業的登記業主為 貴公司的間接全資附屬公司福亞投資有限公司。
2. 該發展項目的公契為日期為1988年8月31日的註冊備忘錄第UB3824584號。
3. 該發展項目的合約完成證明書為日期為1988年8月31日的註冊備忘錄第UB3824585號及日期為1988年9月8日的註冊備忘錄第UB3832333號。
4. 該發展項目的補充公契為日期為1991年6月27日的註冊備忘錄第UB4877936號。
5. 該發展項目的分公契為日期為1993年11月1日的註冊備忘錄第UB5856470號。
6. 該物業受以星展銀行（香港）有限公司為受益人的按揭所規限，代價為所有款項，詳情見日期為2006年8月4日的備忘錄第06082201490125號。
7. 該物業受以星展銀行（香港）有限公司為受益人的租金轉讓書所規限，詳情見日期為2006年8月4日的備忘錄第06082201490136號。
8. 根據日期為2010年7月16日的中環分區計劃大綱草圖第S/H4/13號，該物業所在地區目前被劃分為「商業」用途。
9. 於吾等的估值過程中，吾等已採用及考慮2013年2月22日至2013年3月5日期間進行的目標開發項目的辦公單位交易。該等交易單位包括2座38樓8室、2座12樓8室及2座16樓12室，面積（按樓面面積計）介乎1,153平方呎至1,653平方呎，單位成交價（按樓面面積計）介乎每平方呎20,000港元至每平方呎21,000港元。物業估值與同類物業的單位價格（按港元／每平方呎計）一致。

估值證書

物業	概況	佔用詳情	於2013年6月30日 現況下的市值
5. 新界沙田沙田正街 2-8號新城市廣場 (第三期) 3座(蕙蘭閣) 10樓E室 沙田市地段第316號 17,650份之10份。	<p>該物業包括一幢於商業平台上興建的22層高住宅大樓10樓的一個住宅單位，該大樓於1991年落成。</p> <p>該物業的樓面面積及可銷售面積分別約為758平方呎及645平方呎。</p> <p>該物業根據新批租約第12268號持有，年期自1989年2月3日起，直至1989年2月3日屆滿。</p> <p>該物業每年須按該物業當時租值的3%繳付地租。</p>	<p>該物業目前已出租，租期自2012年7月1日起為期一年，並於2013年6月30日屆滿，月租為19,000港元，包括差餉及地租，但不包括其他開支。</p>	[7,050,000]港元

附註：

1. 根據日期為2001年6月20日的註冊備忘錄第ST1231746號，該物業的登記業主為 貴公司的間接全資附屬公司維卓投資有限公司。
2. 該發展項目的佔用許可證第NT 101/91號為日期為1991年7月17日的註冊備忘錄第ST594141號。
3. 該發展項目的合約完成證明書為日期為1991年8月7日的註冊備忘錄第ST597233號。
4. 該發展項目的公契及管理協議為日期為1991年8月10日的註冊備忘錄第ST599970號及第ST676113號。
5. 該物業受以東亞銀行有限公司為受益人的法律押記所規限，代價為所有款項（部分），詳情見日期為2011年10月4日的備忘錄第11110100270025號。
6. 根據日期為2012年10月26日的沙田分區計劃大綱草圖第S/ST/27號，該物業所在地區目前被劃分為「商業／住宅」用途。
7. 於吾等的估值過程中，吾等已採用及考慮2012年12月21日至2013年2月14日期間進行的目標開發項目的住宅單位交易。該等交易單位包括5座13樓B室、5座9樓F室及3座5樓E室，面積（按樓面面積計）介乎688平方呎至767平方呎，單位成交價（按樓面面積計）介乎每平方呎9,037港元至每平方呎9,778港元。物業估值與同類物業的單位價格（按港元／每平方呎計）一致。

估值證書

			於2013年6月30日
物業	概況	佔用詳情	現況下的市值
6. 九龍茶果嶺道610號 生利工業中心7樓2室 油塘內地段第32號 886份之4份。	該物業包括一幢約於1980年落成的12層高工業大樓7樓的一個工業單位。該物業的樓面面積約為1,362平方呎。 該物業根據賣地條款第11015號持有，年期自1898年7月1日起為期99年，並已依法延長至2047年6月30日。 該物業每年須按該物業當時租值的3%繳付地租。	該物業目前已出租，租期自2012年12月1日起，直至2013年11月30日屆滿，月租為3,800港元，包括差餉及地租，但不包括其他開支。	[2,720,000]港元

附註：

1. 根據日期為2005年1月21日的註冊備忘錄第05030102220238號，該物業的登記業主為 貴公司的間接全資附屬公司香港信貸財務有限公司（前稱天晶信貸財務有限公司）。
2. 該發展項目的公契為日期為1980年8月9日的註冊備忘錄第UB1943264號。
3. 該物業受以東亞銀行有限公司為受益人的法律押記所規限，代價為所有款項（部分），詳情見日期為2011年10月4日的備忘錄第11110100270025號。
4. 該物業受以東亞銀行有限公司為受益人的租金轉讓書所規限，詳情見日期為2011年10月4日的備忘錄第11110100270037號。
5. 根據日期為2011年5月31日的茶果嶺、油塘及鯉魚門分區計劃大綱草圖第S/K15/19號，該物業所在地區目前被劃分為「商業」用途。
6. 於吾等的估值過程中，吾等已採用及考慮2012年12月4日至2013年3月26日期間附近進行的工業單位交易。該等交易單位包括高輝工業大廈B座7樓4室、油塘工業城B座4樓5室及華輝工業大廈6樓E室，面積（按樓面面積計）介乎1,564平方呎至9,500平方呎，單位成交價（按樓面面積計）介乎每平方呎1,662港元至每平方呎2,400港元。物業估值與同類物業的單位價格（按港元／每平方呎計）一致。