

本文件為草擬本。其所載資料為草擬本及不完整並可作更改，閱讀有關資料，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

附錄三

物業估值報告

以下為獨立估值師及顧問仲量聯行企業評估及諮詢有限公司就本集團的物業權益於二零一四年二月二十八日的估值而編製的函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本[編纂]。



Jones Lang LaSalle Corporate Appraisal and Advisory Limited
6/F Three Pacific Place 1 Queen's Road East Hong Kong
tel +852 2846 5000 fax +852 2169 6001
Licence No: C-030171

仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
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 2169 6001
牌照號碼: C-030171

敬啟者：

茲遵照閣下的指示，對宏太控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司宏太（中國）有限公司及宏晟（湖北）紡織有限公司（以下統稱「貴集團」）於中華人民共和國（「中國」）持有的物業權益進行估值，吾等確認已進行視察、作出有關查詢與調查，並已取得吾等認為必要的其他資料，以便向閣下提供吾等對有關物業權益於二零一四年二月二十八日（「估值日」）的資本值的意見。

吾等按市值基準進行估值。所謂市值，是指「經進行適當市場推廣後，自願買家與自願賣家在雙方在知情、審慎及不受脅迫的情況下，於估值日達成資產或負債交易的公平交易的估計金額」。

吾等採用直接比較法對第二類物業權益進行估值，假設有關物業權益按其現有狀況即時交吉出售，並經參考有關市場上可用的可資比較出售交易。

由於第一類物業權益的樓宇性質及其所處的特殊地點，有關市場上不大可能有即時可用的相關可資比較出售交易，故有關物業權益乃以成本法參照其折舊重置成本進行估值。

折舊重置成本是指「以現代等價資產替換一項資產所花費的現行成本減去實際損耗以及各種相關形式的陳舊及優化」。此乃根據土地現有用途對市場價值作出估計，加上為改善物業進行重置的現行成本，再按實際損耗以及各種相關形式的陳舊及優化作出扣減計算。吾

等已參考該地區的可供查閱出售記錄，以釐訂該地段的價值。物業權益的折舊重置成本視乎有關業務是否具備足夠的潛在盈利能力而定。在吾等的估值中，其應用將整座綜合大樓或發展項目當作單一權益的原則，而並無假設綜合大樓或發展項目按逐項基準進行交易。

吾等的估值乃假設賣家在市場上出售物業權益時並無受惠於可影響物業權益的價值的遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或列任何類似安排。

吾等的報告並無考慮所估值的任何物業權益的任何押記、抵押或欠付款項及因進行出售而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無附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

對物業權益進行估值時，吾等已遵照[編纂]載列的所有規定、英國皇家特許測量師學會出版的英國皇家特許測量師學會估值專業準則、香港測量師學會出版的香港測量師學會估值準則以及國際評估準則理事會出版的國際評估準則的所有規定。

吾等在很大程度上依賴 貴集團所提供的資料，並接納就年期、規劃批文、法定通告、地役權、佔用詳情及出租等事項以及一切其他相關事項向吾等提供的意見。

吾等已獲出示有關物業權益的國有土地使用權證、房屋所有權證及正式圖則等各項所有權文件幅本，並已作出相關查詢。在可能進行的情況下，吾等已查核文件正本，以核實中國物業權益的現有業物權以及物業權益可能附帶的任何重大產權負擔或任何租賃修訂。吾等相當依賴 貴公司的中國法律顧問君道律師事務所就中國物業權益的有效性所提供的意見。

吾等並無進行詳細量度，以核實物業面積的準確性，而是假設所獲提供的所有權文件及正式地盤圖則所示的面積均準確無誤。所有文件及合約均僅用作參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無進行實地量度。

吾等曾視察物業外部，並在可能進行的情況下視察其內部。然而，吾等並無進行任何調查，以確定地質狀況及設施等是否適合作任何發展用途。吾等的估值乃假設上述各方面均令人滿意且建造過程中概無產生超出預算的成本及出現延誤而編製。此外，吾等並無進行結構性測量，惟在視察過程中，並無發現任何嚴重缺陷。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。吾等並無對任何公共設施進行測試。

本文件為草擬本。其所載資料為草擬本及不完整並可作更改，閱讀有關資料，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

附錄三

物業估值報告

伍可瑩女士於二零一三年十二月進行實地視察，伍可瑩女士具備物業估值的相關學歷並擁有3年中國房地產諮詢及估值經驗。

吾等並無理由懷疑 貴集團提供予吾等的資料的真實性及準確性。吾等亦已尋求 貴集團確認，所提供的資料並無遺漏任何重大事項。吾等認為，吾等已獲提供足夠資料以達致知情意見，且並無理由懷疑任何重大資料遭到隱瞞。

下文概述吾等的估值，並隨函附奉估值證書。

此致

宏太控股有限公司
董事會 台照

代表
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
董事
陳志康
MRICS MHKIS RPS (GP)
謹啟

附註：陳志康為特許測量師，擁有21年香港及中國物業估值經驗，並擁有亞太區物業估值的相關經驗。

[編纂]

本文件為草擬本。其所載資料為草擬本及不完整並可作更改，閱讀有關資料，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

附錄三

物業估值報告

估值概要

第一類— 貴集團於中國擁有及佔用的物業權益

編號	物業	貴集團於	
		於二零一四年 二月二十八日 現況下的資本值 人民幣元	二零一四年 二月二十八日 應佔的資本值 人民幣元
1.	位於中國 福建省泉州市 石獅市鴻山鎮 伍堡科技園內的 3幅土地及多幢樓宇	159,147,000	100% 159,147,000
2.	位於中國 湖北省黃岡市 黃梅縣大勝關山 工業園內的 一幅土地及多幢樓宇	128,745,000	100% 128,745,000
	小計：	<u>287,892,000</u>	<u>287,892,000</u>

本文件為草擬本。其所載資料為草擬本及不完整並可作更改，閱讀有關資料，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

附錄三

物業估值報告

第二類－ 貴集團於中國持作未來發展的物業權益

編號	物業	貴集團於	
		於二零一四年 二月二十八日 現況下的資本值 人民幣元	二零一四年 二月二十八日 應佔的資本值 人民幣元
3.	位於中國 湖北省 黃岡市黃梅縣 大勝關山工業園內的 2幅土地	11,469,000	100% 11,469,000
	小計：	<u>11,469,000</u>	<u>11,469,000</u>
	總計：	<u><u>299,361,000</u></u>	<u><u>299,361,000</u></u>

估值證書

第一類－ 貴集團於中國擁有及佔用的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一四年 二月二十八日 現況下的資本值 人民幣元
1.	位於中國福建省 泉州市石獅市鴻 山鎮伍堡科技園 內的3幅土地及 多幢樓宇	該物業包括總地盤面積約為 64,451.01平方米的3幅土地以 及建於其上的12幢樓宇(於二零 零六年至二零一三年分多個階 段建成)。 該物業的樓宇部分的總建築面 積約為60,764.33平方米，其用 途及各自建築面積的詳情載列 如下：	該物業現由 貴集團 佔用作生產、儲存、 員工宿舍及配套設施 用途。	159,147,000 貴集團應佔 全部權益： 人民幣 159,147,000元
		用途	項目數目	建築面積 (平方米)
		生產	3	24,082.17
		員工宿舍	2	21,425.03
		倉庫	2	11,337.13
		配套設施	5	3,920
		總計	12	60,764.33
		該物業的土地使用權已獲授 出，為期50年，期限於二零五 五年八月二十二日屆滿，作工 業用途。		

附註：

- 根據3份國有土地使用權證－獅地鴻國用(2011)第00010至00012號，該物業3幅土地(總地盤面積約為64,451.01平方米)的土地使用權已授予 貴公司的全資附屬公司宏太(中國)有限公司(「宏太(中國)」)，為期50年，期限於二零五五年八月二十日屆滿，作工業用途。
- 根據8份房屋所有權證－獅建房權證鴻山字第010479至010482號、011027號、011088號、011144號及011166號，該物業的8幢樓宇(總建築面積約為59,064.33平方米)為宏太(中國)所擁有。
- 吾等並無獲提供餘下4幢樓宇(包括一間鍋爐房、一個儲水池、一間空壓機房及一間設有值班室的配電房，總建築面積約為1,700平方米)的任何建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證及房屋所有權證。
- 對該物業進行估值時，吾等並無賦予附註3所述並無取得房屋所有權證的樓宇任何商業價值。然而，為供參考，假設已取得相關房屋所有權證且該等樓宇可自由轉讓，吾等認為，該等樓宇(土地除外)於估值日的折舊重置成本總額將為人民幣3,574,000元。

5. 根據最高額抵押合同－2013年Zui Gao Di Zi Di 77-036-1號，國有土地使用權證－獅地鴻國用(2011)第00012號下一幅土地(地盤面積約為14,715.8平方米)的土地使用權以及房屋所有權證－獅建房權證鴻山字第011027號下一幢樓宇(建築面積約為17,285.79平方米)已抵押予招商銀行股份有限公司泉州石獅支行(「該銀行」)，作為擔保該銀行與宏太(中國)訂立的信貸協議的主要責任最高金額人民幣70,000,000元的抵押品，期限由二零一三年三月八日起至二零一四年三月七日止。
6. 根據最高額抵押合同－獅農商行Gao Di第102013032101號，國有土地使用權證－獅地鴻國用(2011)第00010號及00011號下2幅土地(總地盤面積約為49,735.21平方米)的土地使用權以及房屋所有權證－獅建房權證鴻山字第010479至010482號及011088號下5幢樓宇(總建築面積約為30,441.41平方米)已抵押予福建石獅農村商業銀行股份有限公司南洋路支行(「該銀行」)，作為擔保該銀行與宏太(中國)已訂立或將予訂立的一系列商業合約的主要責任最高金額人民幣90,783,400元的抵押品，期限由二零一三年三月二十二日起至二零一八年三月二十一日止。
7. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，載有(其中包括)下列各項：
 - a. 宏太(中國)可合法利用該物業的土地使用權，並有權轉讓、租賃及／或抵押或根據中國相關法律以其他合法手段處置該物業的土地使用權，惟須受附註5及6所述抵押合同限制；
 - b. 宏太(中國)合法擁有附註2所述樓宇，並有權於相關房屋所有權證所記錄屆滿日期之前按其指定用途利用附註2所述的該等樓宇。宏太(中國)亦有權轉讓、出租及抵押或以其他合法手段處置該等樓宇，惟須受附註5及6所述抵押合同限制；
 - c. 除受附註5及6所述抵押限制外，該物業概無任何其他留置、抵押、租賃或其他產權負擔的情況，亦不受限於可對其構成重大不利影響的任何其他第三方權利、條件或指示；
 - d. 對於附註3所述並無合法建造申請(包括取得建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證)以及合法所有權登記的樓宇，宏太(中國)可能會面臨被責令拆除該等樓宇或被有關政府機關處以人民幣440,000元以下罰款的法律風險；及
 - e. 根據石獅市住房和城鄉規劃建設局(「該局」)於二零一三年九月十三日向宏太(中國)發出的確認函，宏太(中國)可根據法律法規延後登記附註3所述樓宇的所有權，並有權於取得產權證明書前利用該等樓宇。該局不曾亦不會因上述問題對宏太(中國)施加懲罰(包括拆除樓宇)。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一四年 二月二十八日 現況下的資本值 人民幣元																		
2.	位於中國湖北省黃岡市黃梅縣大勝關山工業園內的一幅土地及多幢樓宇	<p>該物業包括地盤面積約為62,046平方米的一幅土地以及建於其上，於二零一三年竣工的5幢樓宇。</p> <p>該物業的樓宇部分的總建築面積約為52,365.2平方米，其用途及各自建築面積的詳情載列如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>項目數目</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>生產</td> <td>1</td> <td>29,675.44</td> </tr> <tr> <td>員工宿舍</td> <td>1</td> <td>16,798.02</td> </tr> <tr> <td>倉庫</td> <td>2</td> <td>5,562.48</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>1</td> <td>329.26</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>5</td> <td>52,365.2</td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業的土地使用權已獲授出，為期50年，期限於二零六二年十月二十五日屆滿，作工業用途。</p>	用途	項目數目	建築面積 (平方米)	生產	1	29,675.44	員工宿舍	1	16,798.02	倉庫	2	5,562.48	配套設施	1	329.26	總計	5	52,365.2	<p>該物業現由 貴集團佔用作生產、儲存、員工宿舍及配套設施用途。</p>	<p>128,745,000</p> <p>貴集團應佔全部權益： 人民幣 128,745,000元</p>
用途	項目數目	建築面積 (平方米)																				
生產	1	29,675.44																				
員工宿舍	1	16,798.02																				
倉庫	2	5,562.48																				
配套設施	1	329.26																				
總計	5	52,365.2																				

附註：

- 根據一份國有土地使用權證—梅國用(2012)第250112065號，該物業的一幅土地(地盤面積約為62,046平方米)的土地使用權已授予 貴公司的全資附屬公司宏晟(湖北)紡織有限公司(「宏晟(湖北)」)，為期50年，期限於二零六二年十月二十五日屆滿，作工業用途。
- 根據5份房屋所有權證—黃梅縣房權證黃梅鎮字第1228994至1228997號及1230045號，該物業的5幢樓宇(總建築面積約為52,365.2平方米)為宏晟(湖北)所擁有。
- 根據最高額抵押合同—第A20130058-1號，國有土地使用權證—梅國用(2012)第250112065號該物業的一幅土地連同第3號物業的兩幅土地(總地盤面積約為161,949平方米)的土地使用權，以及房屋所有權證—黃梅縣房權證黃梅鎮字第1228994號至1228997號的4幢樓宇(總建築面積約為49,583.96平方米)，已抵押予黃梅縣農村信用合作社(「該信用合作社」)，作為擔保該信用合作社與宏晟(湖北)所訂立的一系列商業合約的主要責任最高金額人民幣50,000,000元的抵押品，期限由二零一三年九月十六日起至二零一六年九月十六日止。

本文件為草擬本。其所載資料為草擬本及不完整並可作更改，閱讀有關資料，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

附錄三

物業估值報告

4. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，載有(其中包括)下列各項：
- a. 宏晟(湖北)可合法利用該物業的土地使用權，並有權轉讓、出租及／或抵押或根據中國相關法律以其他合法手段處置該物業的土地使用權，惟須受附註3所述抵押合同限制；
 - b. 宏晟(湖北)合法擁有附註2所述樓宇，並有權於相關房屋所有權證所記錄屆滿日期之前按其指定用途利用附註2所述的該等樓宇。宏晟(湖北)亦有權轉讓、出租及抵押或以其他合法手段處置該等樓宇，惟須受附註3所述抵押合同限制；及
 - c. 除受附註3所述抵押限制外，該物業概無任何其他留置、抵押、出租或其他產權負擔的情況，亦不受限於可對其構成重大不利影響的任何其他第三方權利、條件或指示。

估值證書

第二類 — 貴集團於中國持作未來發展的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一四年 二月二十八日 現況下的資本值 人民幣元
3.	中國湖北省黃岡市黃梅縣大勝關山工業園內的2幅土地	該物業包括總地盤面積約為99,903平方米的2幅土地。 該物業的土地使用權已獲授出，為期50年，期限於二零六二年十月二十五日屆滿，作工業用途。	該物業目前空置。	11,469,000 貴集團應佔全部權益： 人民幣 11,469,000元

附註：

1. 根據2份國有土地使用權證—梅國用(2012)第250112063號及第250112064號，該物業的2幅土地（總地盤面積約為99,903平方米）的土地使用權已授予 貴公司的全資附屬公司宏晟（湖北）紡織有限公司（「宏晟（湖北）」），為期50年，於二零六二年十月二十五日到期，作工業用途。
2. 根據最高額抵押合同—第A20130058-1號，國有土地使用權證—梅國用(2012)第250112063及250112064號該物業的兩幅土地連同第2號物業的一幅土地（總地盤面積約為161,949平方米）的土地使用權，以及第2號物業的4幢樓宇（總建築面積約為49,583.96平方米），已抵押予黃梅縣農村信用合作社（「該信用合作社」），作為擔保該信用合作社與宏晟（湖北）所訂立的一系列商業合約的主要責任最高金額人民幣50,000,000元的抵押品，期限由二零一三年九月十六日起至二零一六年九月十六日止。
3. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，載有（其中包括）下列各項：
 - a. 宏晟（湖北）可合法利用該物業的土地使用權，並有權轉讓、出租及／或抵押或根據中國相關法律以其他合法手段處置該物業的土地使用權，惟須受附註2所述抵押合同限制；及
 - b. 除受附註2所述抵押限制外，該物業概無任何其他留置、抵押、租賃或其他產權負擔的情況，亦不受限於可對其構成重大不利影響的任何其他第三方權利、條件或指示。
4. 吾等採用估值比較法，當中參照黃梅縣國土資源局於二零一三年三月至二零一三年十二月期間發放的三宗相關工業土地交易。該三宗交易淨及的物業與標的物業類似，由於全部均位於同一工業區以及實際屬性相若。所採納的三宗交易個案乃最恰當個案，均屬標的物業所在地區最近期進行的交易，且三宗交易的單價亦一致，差別不大，三宗個案的單價分別為每平方米人民幣113元、每平方米人民幣112元及每平方米人民幣120元。標的物業的地積比率與該三個可比個案的地積比率相同。此外，過去一年的整體工業土地價格水平為穩定。三宗交易自此被視為相關可資比較，並無重大差別。吾等於達致吾等的估值意見時已作出輕微調整。