

以下為獨立估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司就本集團物業權益於二零一四年四月三十日進行的估值而編製的函件全文及估值證書，以供載入本文件。



仲量聯行

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：

吾等茲遵照閣下的指示，就恒發洋參控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）於香港擁有權益的物業進行估值。吾等確認，吾等曾視察物業以及作出有關查詢及調查，並取得吾等認為必需的進一步資料，以就有關物業權益於二零一四年四月三十日（「估值日期」）的資本值向閣下提供意見。

吾等的估值基於市場價值進行。吾等界定市場價值為「在進行適當的市場推廣後，由自願買方及自願賣方就資產或負債於估值日期達成交易的公平交易估計金額，而雙方乃在知情、審慎及不受脅迫的情況下自願進行交易」。

吾等採用直接比較法對物業權益進行估值，並假設物業權益在現況下出售以及參考相關市場的可資比較銷售交易，並亦已考慮物業的現有租賃。已考慮可資比較物業與目標物業在位置、規模及其他特點的差異而作出適當調整及分析。

吾等進行估值時，乃假設賣方在市場上出售該等物業權益，並無憑藉任何遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排而影響該等物業權益的價值。

吾等的報告並無考慮所評估物業權益欠負的任何押記、按揭或債項，亦無考慮出售時可能產生的任何開支或稅項。除另有指明外，吾等假設該物業概無附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等獲提供有關物業權益的租賃協議副本，並已於香港土地註冊處進行查冊。然而，我們並未查閱文件正本以核實所有權及確定任何修訂。

對物業權益進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第5章及第12項應用指引、皇家特許測量師學會頒佈的《皇家特許測量師學會估值－專業準則》、香港測量師學會頒佈的《香港測量師學會估值準則》，以及國際估值準則委員會頒佈的《國際估值準則》所載的所有規定。

吾等於很大程度上倚賴 貴集團提供的資料，並接納吾等所獲有關年期、規劃審批、法定通告、地役權、佔用詳情、租賃及所有其他有關事項的意見。

吾等並無進行詳細量度以核實有關物業面積的準確性，惟已假設吾等所獲提供有關業權文件及正式地盤圖則所示面積均為正確。所有文件及合約僅用作參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無進行實地量度工作。

吾等曾視察物業的外部，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無作出實地調查，以確定地質狀況及設施是否適合在其上進行任何發展工程。吾等於進行估值時，乃假設該等方面均為良好。此外，吾等並無進行結構測量，惟於視察過程中並無發現任何嚴重損毀。然而，吾等未能確定該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等並無對任何設施進行測試。

吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等所提供資料的真確性及準確性。吾等亦已徵求 貴集團確認所提供的資料概無遺漏任何重大事項。吾等認為已獲提供足夠資料以達致知情意見，且並無理由懷疑有任何重大資料被隱瞞。

實地視察乃於二零一四年二月二十一日由特許測量師及皇家特許測量師學會會員馬普華進行。

除非另有說明，所有在本報告闡述的貨幣單位均為港元。

隨函附奉估值證書。

此致

恒發洋參控股有限公司

董事會 台照

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

[編纂]

附註：姚贈榮為特許測量師，擁有20年香港及中國物業估值經驗，以及亞太地區相關經驗。

估值證書

貴集團於香港持作投資的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一四年四月三十日現況下的資本值 港元
香港跑馬地樂活道20號 樂景園20樓A室	該物業包括一幢於一九九五年落成、建於五層高裙樓上樓高43層的住宅樓宇(連同停車位和公共區域)內第20層的一個單位。	該物業(連同兩個停車位)租予獨立第三方普光科技有限公司，由二零一二年四月一日起至二零一五年三月三十一日止，為期三年，月租160,000港元(包括地租、差餉及管理費)，於估值日期作住宅用途。	84,500,000
內地段8812號的 156/14,215份	該單位的建築面積及實用面積分別約為3,134平方呎及2,853平方呎。 該物業根據換地規約第12154號持有，由一九九一年七月十九日起至二零四七年六月三十日止。內地段8812號每年應付地租為應課差餉租值的百分之三。	貴集團應佔100%權益：84,500,000 港元	

附註：

1. 根據吾等的土地查冊記錄，該物業登記業主為 貴公司的間接全資附屬公司浚威有限公司，請參閱日期為二零零九年七月三十一日的註冊備忘編號09082602670158。
2. 根據日期為二零一一年八月二十六日的黃泥涌分區計劃大綱圖則編號S/H7/16，該物業位於指定為「住宅(丙類)1」用途的地帶內。
3. 根據吾等的土地查冊記錄，於估值日期，該物業產權負擔(其中包括)如下：
 - a. 向香港上海滙豐銀行有限公司作出以獲取一般銀行融資的按揭，請參閱日期為二零零九年七月三十一日的註冊備忘編號09082602670161；
 - b. 向香港上海滙豐銀行有限公司作出租金轉讓，請參閱日期為二零零九年七月三十一日的註冊備忘編號09082602670171；及
 - c. 以香港上海滙豐銀行有限公司為受益人訂立契據修訂書及加按，請參閱日期為二零一三年十月二十九日的註冊備忘編號13112202560165。

4. 於估值日期，該物業用作物業活動，為 貴集團持有的重大物業：

重大物業的詳情

- (a) 該物業位置綜述 : 該物業位於香港島跑馬地區樂活道東北面，其北面毗連樂陶苑。
該物業附近為環境清幽的住宅區，鄰近物業為不同樓齡和設計的中高層住宅樓宇。該區的居民主要為中高收入及居港外籍人士。目標地區及整體環境良好，並無於短期內出現重大改變的跡象。
- (b) 該物業的產權負擔、留置權、抵押及按揭的詳情 : 請參閱上文附註3。
- (c) 環境問題 : 並無進行對環境影響的研究。
- (d) 調查、通告、待決訴訟、違法或業權欠妥的詳情 : 無
- (e) 該物業的建設、翻新、修繕或發展的未來計劃 : 據 貴公司告知，自本文件日期起計未來12個月內並無新大型發展或翻新計劃。

5. 吾等的估值已根據以下基準及分析作出：

- a. 吾等已鑒別及分析於附近地區與目標物業特色相近的不同相關銷售證據。該等可資比較物業的單位價介乎實用面積每平方呎27,000港元至每平方呎35,000港元。已考慮可資比較物業與目標物業在位置、規模及其他特點的差異而作出適當調整及分析，並得出目標物業實用面積的假設單位價為每平方呎29,620港元；及
- b. 該物業的單位價在合理範圍內與該等可資比較物業的單位價一致。