

## 附錄三

## 物業估值

以下為獨立估值師世邦魏理仕有限公司就本集團物業權益於2014年7月31日的估值而編製的函件、估值概要及估值證書全文，以供載入本[編纂]。

世邦魏理仕有限公司

12/F Three Exchange Square

8 Connaught Place

Central, Hong Kong

T 852 2820 2800

F 852 2810 0830

香港中環康樂廣場八號交易廣場第三期十二樓

電話852 2820 2800 傳真852 2810 0830

[www.cbre.com.hk](http://www.cbre.com.hk)

地產代理(公司)牌照號碼

Estate Agent's Licence No: C-004065

敬啟者：

吾等遵照閣下指示，對三和國際控股集團有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）於中華人民共和國（「中國」）及香港持有的物業權益估值，有關詳情載於隨附供公眾傳閱的估值證書。吾等確認已視察、作出相關調查，並取得吾等認為必要的其他資料，以向閣下提供吾等所認為該等物業權益於2014年7月31日（「估值日期」）的市值。

吾等的估值即吾等所認為的市值，按香港測量師學會物業估值準則的定義，市值指「自願買賣雙方於適當市場推廣後基於公平交易原則，在知情、審慎及不受強迫的情況下於估值日期成交資產的估計金額」。

除另有說明外，本估值乃按照香港測量師學會（「香港測量師學會」）刊發的「香港測量師學會估值準則」編製。此外，本估值亦按照英國皇家特許測量師學會頒佈的皇家特許測量師學會估值－專業準則編製。吾等亦遵照[編纂]及[編纂]所載的全部規定。

吾等的估值假設業主於公開市場出售物業，而並無憑藉可能會影響物業權益價值的延期合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排。

## 附錄三

## 物業估值

除另有說明外，所有該等物業均採用直接比較法估值，並假設每項物業均可按現況交吉出售。比較乃基於實際交易所賣得的價格及／或可資比較物業的出價。按比較法估值的物業權益包括基於可資比較物業的變現價格或目前出價的比較，選取地點、特質及面積類似的可資比較物業，然後分析並審慎衡量每項物業各自的優缺點，以達致市值的公平比較。

對 貴集團於中國所持發展中的第二類物業權益估值時，吾等基於物業會按照吾等獲提供的 貴集團最新開發方案開發及竣工而對物業權益估值。在達致吾等的估值意見時，吾等採納直接比較法，參考截至估值日期相關市場既有可資比較的土地憑據，並考慮已經產生的開發成本以及即將產生的此等成本，以反映已竣工開發項目的質素。

對於 貴集團的第二類物業權益，吾等保留權利在該等物業權益狀況有重大變化時更改估值意見。批准內容改變（包括已獲批發展參數有變）以及從有關部門取得批准的任何延誤均視為可能導致物業權益狀況有重大變化的潛在風險。

於評估 貴集團於中國及香港租用的第三類及第五類物業權益時，吾等認為，主要由於該等物業禁止轉讓或分租及／或由於缺乏可觀溢利租金，故並無商業價值。

對 貴集團所持有的位於中國的物業權益估值時，吾等倚賴 貴集團的中國法律顧問天元律師事務所提供的法律意見。吾等亦已獲提供有關該等物業權益的業權文件摘要，但吾等並無對文件正本查冊，以核實所有權或交予吾等的副本未顯示的任何修訂。所有文件僅作參考。

吾等相當依賴 貴集團所提供的預售資料，尤其是（但不限於）規劃批文、開發方案及計劃、已產生及未支出開發成本、法定通告、地役權、租約、建築面積、地盤面積、建築成本及預計樓宇完工日期等。吾等並無實地測量，估值證書內的尺寸、量度及面積僅為約數。於檢查所獲提供的資料及作出有關查詢時，吾等已採取一切合理審慎措施。吾等並無理由懷疑 貴集團提供予吾等的對於估值重要的資料是否真實及準確。 貴集團亦告知，提供予吾等的資料並無遺漏任何重要事實。

本報告及估值必須整份使用，不得單獨使用其中部分而不參考整份報告。吾等的報告僅用作本報告所述的特定用途，而不得作為任何其他用途。在未獲吾等事先書面同意前，任何第三方均不得依賴本報告。

## 附錄三

## 物業估值

世邦魏理仕有限公司及其董事及僱員僅限於向本報告之收件人負責，而不會向任何第三方負責、作出承擔或履行責任。

貴公司同意補償及保障吾等免受因本項委聘而可能產生的任何及全部損失、索償、訴訟、損害賠償金、費用或債務，包括合理的律師費。貴公司承擔之保障及補償範圍涵蓋世邦魏理仕有限公司任何控權人，包括任何董事、行政人員、僱員、分包商、聯屬人士或代理。倘吾等因本項委聘而面臨任何負債，不論在任何法理前提下，該負債應只限於吾等就本項委聘所收取費用的三倍。

吾等已視察物業，以便進行是項估值。在視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等並無進行任何結構測量，亦無對樓宇設施進行任何測試。因此，吾等未能報告物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等並無實地調查以確定地面狀況及設施等是否適合現有結構或日後開發。吾等並無委託實地考察，亦無獲提供實地考察。吾等已假設物業並無侵佔或被侵佔。

吾等的估值並無考慮物業權益的抵押、按揭或拖欠的款項，亦無考慮在出售成交時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設物業權益概不附帶可影響其價值的重大產權負擔、限制及支銷。

貨幣款額乃以港元（「港元」）列值。吾等在估值時採用的匯率約為人民幣（「人民幣」）1元兌0.79663港元，其為根據彭博於估值日期的通行匯率。

隨函附奉估值概要及估值證書。

此致

三和國際控股集團有限公司

香港九龍

鶴園東街1號

富恆工業大廈1207室

董事會 台照

代表  
世邦魏理仕有限公司  
大中華區  
估值及諮詢服務部  
資深董事  
梁沛泓

MHKIS MRICS RPS(GP)

謹啟

2014年〔●〕月〔●〕日

附件

附註：梁先生為英國皇家特許測量師學會會員及香港測量師學會企業會員，彼擁有逾18年在大中華地區估值的經驗。

附錄三

物業估值

估值概要

於中國的物業權益

物業權益	於2014年 7月31日 的現況下市值	貴公司 應佔權益	於2014年 7月31日 貴公司 應佔的市值
<b>第一類 – 貴集團於中國持作自用／經營的物業權益</b>			
1. 中國 廣東省 廣州市 番禺區 沙頭街 銀平路1號 一幢宿舍樓及綜合大樓	66,320,000港元	100%	66,320,000港元
<b>第二類 – 貴集團於中國持作在建的物業權益</b>			
2. 位於中國 廣東省廣州市 南沙區 東涌鎮 東深村 魚窩頭路南的一項工業物業	128,810,000港元	100%	128,810,000港元
<b>第三類 – 貴集團於中國租用的物業權益</b>			
3. 中國 廣東省 廣州市 祈福新邨 祈福華庭公寓8座 502、1102、1607、1702、1902、 2002、2202、2602及3301室			無商業價值
4. 中國 廣東省 廣州市 金山谷花園 愛榕街 28棟1702室			無商業價值
5. 中國 廣東省 廣州市 市橋鎮 雲星珠坑村 溪昌路12號 2樓及4樓			無商業價值

## 附錄三

## 物業估值

### 第四類 – 貴集團於香港持作自用／經營的物業權益

6.	香港 九龍 鶴園東街1號 富恆工業大廈 12樓1205、1206及1207室、 地庫低層10、32及58號私人泊車位	42,710,000港元	100%	42,710,000港元
----	---	--------------	------	--------------

### 第五類 – 貴集團於香港租用的物業權益

7.	香港 九龍 鶴園東街1號 富恆工業大廈 地庫低層9號私人泊車位			無商業價值
----	---	--	--	-------

總計： 237,840,000港元

附錄三

物業估值

第一類 – 貴集團於中國持作自用／經營的物業權益

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年 7月31日的市值
1. 中國 廣東省 廣州市 番禺區 沙頭街 銀平路1號 一幢宿舍樓及 綜合大樓	該物業於2000年竣工，包括一幢工業樓宇及一幢宿舍樓，總建築面積（「建築面積」）約為11,973.83平方米，建於一幅作工業用途且佔地面積為4,314.60平方米的土地上。  該土地的土地使用權已授出，年期將於2051年3月5日屆滿，作綜合用途。	相關物業由貴集團作生產、研發及設計、辦公室及行政等用途。	<b>66,320,000港元</b> (人民幣52,800,000元 人民幣 伍仟貳佰捌拾萬元)  ( 貴公司 應佔100%權益： <b>66,320,000港元</b> )

附註：

- (a) 根據日期為2012年1月10日的粵房地產權證穗字第0210187519號及第0210187520號，該土地的土地使用權已授予廣州締和首飾有限公司，年期將於2051年3月5日屆滿，作綜合用途。該物業的總建築面積約為11,973.83平方米。
- (b) 據貴集團通知，擁有人為由貴公司直接擁有的貴公司一家附屬公司，其中貴公司應佔100%權益。
- (c) 吾等已獲提供由貴集團的中國法律顧問就該物業出具的法律意見，載有（其中包括）以下資料：  
  
廣州締和擁有該物業的適當法定業權，並有權使用、轉讓及抵押該物業。
- (d) 陳樂生先生於2014年4月25日進行查核。
- (e) 在吾等的估值過程中，吾等已參考在番禺具有可與該物業相比較特點的相近似工業物業的詢價。該等詢價參考的單位比率介乎每平方米人民幣4,000元至人民幣6,500元。單位比率已予調整以反映可資比較物業與目標物業之間在不同因素方面（包括但不限於時間、地點、面積及質量）的差別，以達至吾等的結論。在吾等的估值過程中，吾等就工業物業採用的單位比率為約每平方米人民幣5,300元，就宿舍則為約每平方米人民幣3,500元。所採納的單位比率符合詢價參考。

附錄三

物業估值

第二類 – 貴集團於中國持作在建的物業權益

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年 7月31日的市值
2. 位於中國 廣東省 廣州市 南沙區 東涌鎮 東深村 魚窩頭路南的 一項工業物業	該物業包括兩幢工業樓宇，總建築面積（「建築面積」）約為20,086.00平方米，將建於一幅作工業用途且佔地面積為33,333.00平方米的土地上。  該土地的土地使用權已授出，年期將於2053年8月10日屆滿，作綜合用途。	根據吾等最近的查核，該物業仍在建，預期將於2015年底前竣工。	<b>128,810,000</b> 港元           <b>128,810,000</b> 港元

附註：

- (a) 根據日期為2005年10月24日的國有土地使用權出讓合同G18-000573號，該土地（該發展項目建於／將建於面積約為33,333平方米的土地上）的土地使用權授予 貴集團的全資附屬公司雅和（廣州）首飾有限公司。
- (b) 據 貴集團通知， 貴公司應佔該物業的100%權益。
- (c) 根據建設工程規劃許可證穗規建證(2009) 347號及(2008) 3557號，總建築規模約為20,086平方米。
- (d) 據 貴集團提供，於估值日期已產生及尚未支付的建築成本分別約為人民幣99,000,000元及人民幣10,000,000元。
- (e) 吾等認為計劃發展項目（假設已竣工）的總發展價值為人民幣115,000,000元。
- (f) 吾等已獲提供由 貴集團的中國法律顧問就該物業出具的法律意見，載有（其中包括）以下資料：
  - (i) 雅和（廣州）為該物業的合法土地使用者，並有權使用、轉讓及抵押該物業。
  - (ii) 概無發生任何嚴重影響該物業土地所有權的強制收購、重大法律訴訟、重大糾紛或任何其他事宜。
  - (iii) 該物業已抵押予廣發銀行番禺支行。
- (g) 主要證書／許可概要列示如下：
 

(i) 國有土地使用權出讓合同	不適用
(ii) 國有土地使用證	是
(iii) 建設用地許可證	是
(iv) 建設工程規劃許可證	是
(v) 建築工程施工許可證	是
(vi) 建築工程竣工驗收報告	不適用
- (h) 陳樂生先生於2014年4月1日進行查核。
- (i) 在吾等的估值過程中，吾等已參考在廣州具有可與該物業相比較特點的若干工業土地銷售。該等土地銷售的價格介乎每平方米人民幣740元至人民幣770元。該等土地售價的單位比率已予調整以反映可資比較物業與目標物業之間在不同因素方面（包括但不限於時間、地點、面積及允許發展密度）的差別，以達至吾等的結論。在吾等的估值過程中，吾等採用的地盤價值為約每平方米人民幣752元，吾等所用的單位比率符合可資比較土地售價。

附錄三

物業估值

第三類 – 貴集團於中國租用的物業權益

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年
			7月31日的市值
3. 中國 廣東省 廣州市 祈福新邨 祈福華庭公寓8座	該物業包括一幢34層高的住宅樓宇中總建築面積為1,540.51平方米的九個住宅單位。該樓宇於2007年竣工。	該物業由 貴集團用作員工宿舍用途。	無商業價值
502、1102、1607、 1702、1902、2002、 2202、2602及3301室	該等單位的建築面積如下：		
	單位	建築面積	
	502	154.72平方米	
	1102	154.72平方米	
	1607	154.72平方米	
	1702	154.72平方米	
	1902	154.72平方米	
	2002	157.72平方米	
	2202	154.72平方米	
	2602	154.72平方米	
	3301	299.75平方米	
	該物業由Guangzhou Yihu Property Co., Ltd.出租予 貴集團，最新的到期日為2015年11月30日，月租金總額為人民幣61,200元（包括管理費）。		

附註：

- (a) 據 貴集團告知，Guangzhou Yihu Property Co., Ltd.為 貴集團的獨立第三方。
- (b) 吳卓瑩女士於2014年7月14日進行外部查核。



估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年 7月31日的市值
4. 中國 廣東省 廣州市 金山谷花園 愛榕街 28棟1702室	<p>該物業包括一幢22層高的住宅樓宇中建築面積為254.13平方米的九個住宅單位。該樓宇於2010年竣工。</p> <p>該物業由黃河清出租予 貴集團，年期由2013年6月1日至2017年5月31日屆滿，月租金為人民幣11,788元（不包括管理費及水電費）。</p>	該物業由 貴集團用作員工宿舍用途。	無商業價值

附註：

- (a) 據 貴集團告知，黃河清為 貴集團的獨立第三方。
- (b) 吳卓瑩女士於2014年7月14日進行外部查核。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年 7月31日的市值
5. 中國 廣東省 廣州市 石橋鎮 雲星珠坑村 溪昌路12號 2樓及4樓	該物業包括一幢於九十年代落成的4層高樓宇建築面積為568平方米的兩層倉庫。  該物業由劉雪春及陳昶勳出租予 貴集團，年期由2014年4月1日至2014年8月31日止，月租金為人民幣5,000元。	該物業由 貴集團作倉庫用途。	無商業價值

附註：

- (a) 據 貴集團告知，劉雪春及陳昶勳為 貴集團的獨立第三方。
- (b) 吳卓瑩女士已於2014年7月14日進行外部查核。

估值證書

第四類 — 貴集團於香港持作自用／經營的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年 7月31日的市值
6. 香港 九龍 鶴園東街1號 富恆工業大廈 12樓1205、1206及 1207室、地庫低層10、 32及58號私人泊車位	該物業包括一幢於1984年落成的13層高附兩層地庫的工業樓宇12樓的三個單位及三個泊車位。  三個單位的可銷售面積計量如下：	相關物業由 貴集團作辦公及泊車位用途。	<b>42,710,000港元</b>  (肆仟貳佰柒拾壹萬港元)  ( 貴公司應佔100%權益： <b>42,710,000港元</b> )
九龍海傍地段113號之A段之不可分割份數 3442之18	單位	可銷售面積	
	1205室	208.27平方米	
	1206室	201.89平方米	
	1207室	167.45平方米	
	總計	577.61平方米 (6,217平方呎)	
	該物業乃根據由編號為UB11128的換地條件持有，年期由1972年9月15日至2047年9月14日止。九龍海傍地段113號的A段全段的政府年租金為4,228港元。		

附註：

- (a) 1205室的註冊擁有人為Joint Sense International Limited (見日期為2007年7月10日的備忘錄編號07073002550368)。
- (b) 1206室及1207室、10號、32號及58號私人泊車位的註冊擁有人為三和珠寶有限公司 (分別見日期為1995年2月27日的備忘錄編號UB6245363、日期為1993年10月7日的備忘錄編號UB5830117、日期為2011年8月11日的備忘錄編號11082302780232、日期為2009年5月13日的備忘錄編號09052702380059及日期為1997年5月30日的備忘錄編號UB7190498)。
- (c) 據 貴集團通知，Joint Sense International Limited及三和珠寶有限公司為 貴集團的附屬公司。
- (d) 該物業受以下產權負擔所限制：
  - i. 公契 (見日期為1985年2月8日的備忘錄編號UB2729297)。
  - ii. 九龍西區地政處發出的合約完成證明書 (見日期為1985年1月9日的備忘錄編號UB2697757)。
- (e) 該物業位於日期為2010年10月5日的第S/K9/24號紅磡分區計劃大綱圖獲批准作「其他指定用途 (商業)」的區域內。
- (f) 梁沛泓先生於2014年10月13日進行查核。
- (g) 在吾等的估值過程中，吾等已參考在紅磡具有可與該物業相比較特點的若干工業單位及泊車位的銷售參考。該等作工業用途的可比較銷售的價格介乎每平方米5,600港元至6,900港元，而每個泊車位的價格則介乎1.30百萬港元至1.42百萬港元。該等售價的單位比率已予調整以反映可資比較物業與目標物業之間在不同因素方面 (包括但不限於時間、地點、面積及質量) 的差別，以達至吾等的結論。在吾等的估值過程中，吾等就工業單位採用的單位比率為約每平方米6,210港元，就每個泊車位則為約每平方米1.37百萬港元。所採納的單位比率符合可比較售價。

附錄三

物業估值

第五類 – 貴集團於香港租用的物業權益

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年 7月31日的市值
7. 香港 九龍 鶴園東街1號 富恆工業大廈 地庫低層9號私人泊車位	該物業包括一幢於1984年落成的13層高附兩層地庫的工業樓宇地庫低層的泊車位。	該物業由 貴集團作泊車位用途。	無商業價值
九龍海傍地段113號之A段之不可分割份數3442之2	該物業由Zhu Yong Xiang及Sun Jia Xing出租予 貴集團，年期由2014年3月22日至2016年3月21日屆滿，月租金為3,300港元（包括差餉、政府補助及管理費）。		
	該物業乃根據由編號為UB11128的換地條件持有，年期由1972年9月15日至2047年9月14日止。九龍海傍地段113號的A段全段的政府年租金為4,228港元。		

附註：

- (a) 相關物業的註冊擁有人乃Chan Sau Lan。據 貴集團告知，註冊擁有人為 貴集團的獨立第三方。
- (b) 梁沛泓先生已於2014年10月13日進行外部查核。