

本文件為草擬本，並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

附錄三

選定物業權益的估值報告

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司獲本公司委託就其對本公司的選定物業權益於二零一五年一月三十一日的估值的意見而編製的函件、估值概要及估值證書，以供載入[編纂]。



香港
中環
康樂廣場1號
怡和大厦
16樓

敬啟者：

指示、目的及估值日期

吾等按照閣下指示，對 NIRAKU GC HOLDINGS, INC.* (株式会社ニラク・ジー・シー・ホールディングス) (簡稱「貴公司」) 及其附屬公司 (統稱「貴集團」) 擁有其權益的位於日本 (在隨附估值證書上載有更多詳情) 的選定物業進行估值，吾等確認已視察物業，並已作出相關查詢及取得吾等認為必需的其他資料，以就該等物業於二零一五年一月三十一日的估值向閣下發表吾等意見。

市值的定義

吾等對各物業的估值代表其市值，而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)，市值的定義為「資產或負債經適當推銷後，由自願買方及自願賣方在知情、審慎及不受脅迫的情況下，於估值日期達成公平交易的估計金額」。

本文件為草擬本，並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

附錄三

選定物業權益的估值報告

估值基準和假設

對物業進行估值時，吾等已遵守香港[編纂]有限公司（「[編纂]」）頒佈的[編纂]證券[編纂]第五章及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）的規定。

吾等的估值並無考慮特別條款或情況（如非典型融資、售後租回安排、銷售相關人士給予的特殊代價或優惠或任何特別價值因素）所引致的任何估價升跌。

除另有說明外，對位於日本的物業進行估值時，吾等假設具特定年期的物業的可轉讓土地使用權已按名義土地使用年費出讓，且任何應付的地價亦已全數繳清。吾等依賴 貴集團所提供的關於各項物業的業權及 貴集團於物業的權益的資料及意見。吾等對物業估值時，假設 貴集團於各獲批的土地使用年期屆滿前的整段期間擁有各項物業的合法業權，並可不受干預地自由使用、佔用或轉讓物業權益。

根據 貴集團提供的資料，有關位於日本物業的業權狀況以及主要證書、批文及許可證的批授情況載於各估值證書的附註中。

吾等的估值並無考慮物業所欠負的任何抵押、按揭或款項，亦無考慮出售時可能產生的任何費用或稅項。除另有說明外，吾等假設物業概不附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及重大支銷。

估值方法

吾等已採用投資法，將來自現有租約產生的即期租金收入進行資本化（已就物業權益的潛在復歸租金收入或物業可能產生的收入淨額作出適當撥備）。

資料來源

吾等已獲 貴集團提供有關物業業權的文件摘要。然而，吾等並無查閱文件正本以核證有否並未載於吾等所獲文件副本的任何修訂。

本文件為草擬本，並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

附錄三

選定物業權益的估值報告

於估值過程中，吾等在很大程度上倚賴 貴集團提供的關於各物業業權及 貴集團於物業中所擁有權益的資料。吾等亦已接納提供予吾等有關規劃批文或法定通告、地役權、年期、土地及樓宇鑒定、樓宇竣工日期、停車位數目、佔用詳情、地盤及建築面積、 貴集團應佔權益以及所有其他相關事宜的意見。

估值證書所列尺寸、量度及面積乃以提供予吾等的資料為基準，故僅為約數。吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等提供的對估值為重要資料的真實性及準確性。 貴集團亦向吾等告知，所提供的資料並無遺漏任何重大事實。

業權調查

吾等已獲得有關位於日本的物業業權的文件摘要，但並無就物業進行調查。吾等並無查閱文件正本，以核實所有權或確定有否並未載於吾等所獲文件副本的任何修訂。吾等亦無法確定位於日本物業的業權，因此，吾等依賴 貴集團就 貴集團於日本物業的權益所提供的意見。

實地視察

吾等已於二零一四年十月二十八日至三十一日視察各物業的外部狀況，並在可行情況下視察其內部狀況。然而，吾等並無進行結構測量，惟吾等在估值過程中，並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等並未對任何設施進行測試。

吾等並無對該等物業或任何鄰近土地的過去或現時用途作出任何調查，以確定該等物業有否任何污染或產生污染的可能或埋葬有文化寶藏。吾等假設該等物業不存在足以影響其價值的污染或其他惡劣環境問題或埋葬有文化寶藏。與上文所載意見一致，吾等在該等估值中並無考慮與土地或樓宇的實際或潛在污染或埋葬有的文化寶藏有關的任何影響。然而，除吾等進行的調查外，市場買家實際上將進行進一步調查。倘其後確定任何該等物業或任何鄰近土地存在污染或埋葬有文化寶藏，或任何物業的過往或目前用途會產生污染，則現時所申報的價值或會減少。

本文件為草擬本，並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

附錄三

選定物業權益的估值報告

除另有說明外，吾等無法進行詳細實地測量，以核實該物業的地盤及建築面積，吾等假設交予吾等的文件所示的面積均為正確。

貨幣

除另有說明外，吾等的全部估值金額均以日本官方貨幣日圓呈列。

隨函附奉估值概要及估值證書。

此致

NIRAKU GC HOLDINGS, INC.*

(株式会社ニラク・ジー・シー・ホールディングス)

1-39 Hohaccho 1-chome, Koriyama-shi,

Fukushima, Japan

董事會 台照

* 僅供識別

代表

戴德梁行有限公司

陳家輝

註冊專業測量師(產業測量組)

註冊中國房地產估價師

MSc, MHKIS

估值及諮詢服務高級董事

謹啟

[編纂]

附註：陳家輝先生為註冊專業測量師，於亞洲國家(包括日本)擁有豐富經驗。

估值概要

物業	於二零一五年 一月三十一日 現況下的市值 (日圓)	貴集團 應佔權益 (%)	貴集團應佔 於二零一五年 一月三十一日 現況下的市值 (日圓)
第一類－ 貴集團在日本持作投資的物業			
1. Nomurasyoken Building, 104 and other tracts, Ekimae 2-chome, Koriyama-shi, Fukushima-ken, Japan 野村證券ビル 福島県郡山市駅前二丁目104番外	627,000,000	100	627,000,000
2. Nikku Club Omori, 217-6 and other tracts, Omori-nishi 3-chome, Ota-ku, Tokyo-to, Japan ニッケ俱樂部大森 東京都大田区大森西 三丁目217番6外	97,200,000	100	97,200,000
第一類小計：	724,200,000		724,200,000
第二類－ 貴集團在日本擁有及經營的物業			
3. Koriyama City Hotel, 90 and other tracts, Ekimae 2-chome, Koriyama-shi, Fukushima-ken, Japan 郡山シティホテル 福島県郡山市駅前二丁目90番外	728,000,000	100	728,000,000
第二類小計：	728,000,000		728,000,000
總計：	1,452,200,000		1,452,200,000

估值證書

第一類— 貴集團在日本持作投資的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年一月三十一日現況下的市值
1. Nomurasyoken Building, 104 and other tracts, Ekimae 2-chome, Koriyama-shi, Fukushima-ken, Japan 野村證券ビル 福島県 郡山市駅前 二丁目104番外	該物業位於一幅456.40平方米的地盤上。 該樓宇為八層高並包括一層地庫的辦公室樓宇，建築面積及可出租面積淨值分別為2,699.35平方米及2,008.13平方米。該物業的結構為鋼架鋼筋混凝土，於一九八七年竣工。 該物業處於郡山市中心，正對JR東北本線的郡山站。 該物業以永久業權持有。	於估值日期，該物業的商業部分由多個租戶佔用，租期為2年，目前每月租金總額為6,931,855日圓。	627,000,000日圓 (貴集團應佔100%權益： 627,000,000日圓)

附註：

- (1) 面積為456.40平方米的土地的擁有人為NEXIA Inc.* (株式会社ネクシア)。
- (2) 面積為2,699.35平方米的樓宇的擁有人為NEXIA Inc.* (株式会社ネクシア)。
- (3) 該物業處於循環按揭當中，按揭最高金額為5億日圓。
- (4) 物業的視察乃由吾等的估值師Yasuhiro Takebe先生於二零一四年十月三十日進行。Yasuhiro Takebe為日本註冊房地產評估師及皇家特許測量師協會會員。
- (5) 吾等估值所用主要假設為：

部分	每月市場租金	資本化比率
地上辦公室	每平方米3,025日圓	7.8%
地庫辦公室	每平方米1,512日圓	7.8%
零售	每平方米4,537日圓	7.8%

於進行估值時，吾等已參考該物業以及同區內其他類似物業的出租情況。地上物業主要辦公室的每月租金水平介於約每平方米2,873日圓至3,176日圓之間，地庫物業主要辦公室的每月租金水平介於約每平方米1,436日圓至1,588日圓之間，主要零售物業的每月租金水平介於約每平方米4,310日圓至4,764日圓之間。

吾等已收集和分析相關市場分部的回報比率，結果顯示，該類物業的收益率約為7.5%至8.0%。

吾等假設的上述市場租金與相關可資比較物業在經調整後的租金一致。經考慮所分析的收益率後，所採納的資本化比率屬合理。

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一五年一月三十一日現況下的市值
2. Nikku Club Omori, 217-6 and other tracts, Omori-nishi 3-chome, Ota-ku, Tokyo-to, Japan ニッケ倶楽部 大森 東京都 大田区大森西 三丁目 217番6外	<p>該物業位於一幅156.71平方米的地盤上。</p> <p>該樓宇為三層高的住宅樓宇，建築面積及可出租面積淨值分別為263.58平方米及243.33平方米。該物業的結構為鋼筋混凝土，於一九九一年竣工。</p> <p>該物業位於住宅區，包括公寓及獨立房。物業離京急本線最近一站「大森」站步行約3分鐘。</p> <p>該物業以永久業權持有。</p>	於估值日期，該物業已訂有多份租約，租期為2年，目前每月租金總額為713,000日圓。	97,200,000日圓 (貴集團應佔100%權益： 97,200,000日圓)

附註：

- (1) 面積為156.71平方米的土地的擁有人為NEXIA Inc.* (株式会社ネクシア)。
- (2) 面積為263.58平方米的樓宇的擁有人為NEXIA Inc.* (株式会社ネクシア)。
- (3) 該物業處於循環按揭當中，按揭最高金額為80百萬日圓。
- (4) 物業的視察乃由吾等的估值師Hiroaki Honda先生於二零一四年十月二十八日進行。Hiroaki Honda為日本註冊房地產評估師。
- (5) 吾等估值所用主要假設為：

部分	每月市場租金	資本化比率
住宅	每平方米2,917日圓	6.5%

於進行估值時，吾等已參考該物業以及同區內其他類似物業的出租情況。主要住宅物業的每月租金水平介於約每平方米2,069日圓至3,906日圓之間。

吾等已收集和分析相關市場分部的回報比率，結果顯示，該類物業的收益率約為6.0%至6.5%。

吾等假設的上述市場租金與相關可資比較物業在經調整後的租金一致。經考慮所分析的收益率後，所採納的資本化比率屬合理。

估值證書

第二類一 貴集團在日本擁有及經營的物業

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一五年一月三十一日現況下的市值
3. Koriyama City Hotel, 90 and other tracts, Ekimae 2-chome, Koriyama-shi, Fukushima-ken, Japan 郡山 シティホテル 福島県 郡山市駅前 二丁目90番外	該物業位於一幅1,014.24平方米的地盤上。 該樓宇為11層高並包括一層地庫的經濟型酒店，建築面積為2,994.38平方米。該物業擁有84個客房，其結構為鋼架鋼筋混凝土，於一九七九年竣工。 該物業處於郡山市中心，正對JR東北本線的郡山站。 該物業以永久業權持有。	於估值日期，該物業由 貴集團估用及經營，作為一家具備配套零售設施的經濟型酒店。	728,000,000日圓 (貴集團應佔100%權益： 728,000,000日圓)

附註：

- (1) 面積為1,014.24平方米的土地的擁有人為Niraku Corporation* (株式会社ニラク)。
- (2) 面積為2,994.38平方米的樓宇的擁有人為Niraku Corporation* (株式会社ニラク)。
- (3) 該物業處於循環按揭當中，按揭最高金額為13億日圓。
- (4) 物業的視察乃由吾等的估值師Yasunobu Uehara先生於二零一四年十月三十日進行。Yasunobu Uehara為日本註冊房地產評估師。
- (5) 吾等估值所用主要假設為：

部分	每月市場租金	資本化比率
酒店… ..	每平方米1,512日圓	8.0%
零售(日式彈珠機遊戲館)	每平方米5,293日圓	8.0%

於進行估值時，吾等已參考該物業以及同區內其他類似物業的出租情況。主要酒店物業的每月租金水平介於約每平方米1,436日圓至1,588日圓之間，主要零售物業的每月租金水平介於約每平方米5,029日圓至5,558日圓之間。

吾等已收集和分析相關市場分部的回報比率，結果顯示，該類物業的收益率約為7.5%至8.0%。

吾等假設的上述市場租金與相關可資比較物業在經調整後的租金一致。經考慮所分析的收益率後，所採納的資本化比率屬合理。