

附錄三

物業估值

以下為由獨立物業估值師威格斯資產評估顧問有限公司就其於2016年4月30日對本集團在中華人民共和國持有的物業權益進行估值而編製的函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本文件。

威格斯資產評估顧問有限公司
國際資產評估顧問

香港
九龍
觀塘道398號
嘉域大廈10樓

敬啟者：

關於：對多項位於中國的物業（「該等物業」）所進行的估值

我們謹遵 閣下的指示，對中國力鴻檢驗控股有限公司（下文稱為「貴公司」）及其附屬公司（下文統稱「貴集團」）於中國所持有物業進行估值，我們確認曾進行視察及作出有關查詢，並取得我們認為必要的其他資料，藉以向 閣下提供我們對該等物業權益於2016年4月30日（「估值日」）的市值的意見，以供載入 貴公司於本函件日期刊發的文件。

我們的估值代表我們對市值的意見。所謂市值，就我們所下定義而言，乃指「在適當推銷一項物業後，自願賣方及自願買方雙方經公平磋商及在知情、審慎及不受威逼之情況下於估值日期進行買賣的估計款額」。

對該等物業進行估值時，我們採用了直接比較法。我們在採用直接比較法時，參考了公開市場可資比較的物業。

我們的估值乃假設業主於公開市場將現況下的物業出售，而並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，以提高該等物業權益的價值。此外，我們的估值並無假設有任何形式的強迫出售情況。

附錄三

物業估值

該等物業的土地部分連同其土地使用權的剩餘年期可在公開市場上自由轉讓予任何第三方（包括海外及國內），無須向政府主管部門支付額外土地使用權出讓金及其他繁重的費用，且以交吉形式易手。

我們並無就位於中國的該等物業的物業權益於中國政府機關進行業權查冊。我們已就中國物業權益獲提供相關業權文件的若干節錄部分。然而，我們並無檢查文件正本以核實所有權、產權負擔或是否存在任何其後修訂未有出現於提交予我們的副本中。在對位於中國的物業權益進行估值時，我們依賴 貴公司中國法律顧問通商律師事務所（「中國法律顧問」）所提供有關物業權益是否有效的法律意見（「中國法律意見」）。

我們在頗大程度上依賴 貴集團所提供的資料，並接納 貴集團給予我們有關規劃批文或法定通告、地役權、年期、佔用情況、租賃、地盤及樓面面積等事宜，以及識別該等物業及其他相關事宜的意見。我們並無理由懷疑 貴公司向我們所提供對估值而言屬重大的資料的真實性及準確性。我們亦獲 貴集團告知，我們獲提供的資料並無遭隱瞞或遺漏任何重大事實，且並無理由懷疑有任何重大資料遭隱瞞。所有文件僅供參考用途。我們認為，我們已獲提供達致知情意見的充足資料。

我們已視察該等物業的外部，而在可能情況下，亦已視察該等物業的內部。於我們視察過程中，我們並無發現任何嚴重缺陷。然而，儘管於我們視察過程中並無留意到任何嚴重缺陷，惟我們並無進行結構測量，亦無檢查木工或被遮蓋、隱藏或不可到達的其他建築部分，故我們無法呈報該等物業的任何有關部分是否並無損壞。我們並無對任何設施進行測試。

我們並無進行詳細實地測量，以核實該等物業地盤面積的正確性，惟假設交付予我們的文件及正式圖則所示的地盤面積乃屬正確，我們並無進行實地查察，以確定土地狀況及設施等是否適合作未來發展，我們亦無進行任何生態或環境勘察。我們所編製估值乃假設該等方面符合要求，且於施工期間將不會產生任何非經常性開支或延誤。根據我們過往於中國就類似物業進行估值之經驗，我們認為所作假設乃屬合理。我們並無進行任何實地量度。

我們的估值並無考慮該等物業權益的任何押記、按揭或欠款，亦無考慮進行出售時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明外，我們假設該等物業權益概不附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及開支。

對物業權益進行估值時，我們已遵守香港測量師學會所頒佈《香港測量師學會物業估值準則》（2012年版）的所有規定、英國皇家特許測量師學會所頒佈的《英國皇家特許測量師學會估值－專業準則》（2014年1月版）及[編纂]第5章以及第12項應用指引所載規定。

附錄三

物業估值

除另有說明外，所有呈列的金額均為人民幣。於2016年4月30日在對位於中國的物業權益進行估值時所用的匯率為1港元兌人民幣0.83元。人民幣兌港元的匯率於該日至本函件日期期間並無重大波動。

隨函附奉估值概要及估值證書。

此致

香港
灣仔
皇后大道東28號
金鐘匯中心18樓

中國力鴻檢驗控股有限公司
列位董事
台照

代表
威格斯資產評估顧問有限公司
董事總經理
何繼光
註冊專業測量師 (產業測量)
MRICS MHKIS MSc (e-com)
中國房地產估價師
謹啟

[編纂]

附註：特許測量師何繼光先生擁有MRICS MHKIS MSc(e-com)資格，於香港物業估值方面擁有逾二十六年經驗，且於中國、台灣、澳門及亞太區物業估值方面擁有逾二十三年經驗。彼於1989年加入威格斯。

附錄三

物業估值

估值概要

業主持有的自用物業

物業	於2016年4月30日 現況下的市值
1. 位於中國河北省滄州渤海新區銀港小區萬興園9號樓不同樓層的202、302、501及502四個住宅單元	人民幣1,780,000元 (約相當於 2,145,000港元)
2. 一幅位於中國河北省唐海縣三農場的地塊	人民幣4,670,000元 (約相當於 5,627,000港元)
3. 一幅位於中國河北省唐山市海港大路以東、文化大街以北、港民街以南的地塊	人民幣3,200,000元 (約相當於 3,855,000港元)
4. 位於中國河北省滄州市渤海新區滄州市錦廈房地產用地以東及3號路以北的開發項目	人民幣10,030,000元 (約相當於 12,084,000港元)
小計	人民幣19,680,000元 (約相當於 <u>23,711,000港元</u>)

附 錄 三

物 業 估 值

持作投資物業

物業	於2016年4月30日 現況下的市值
5. 位於中國北京朝陽區廣澤路6號院13號樓1至2層的S1b商舖	人民幣27,280,000元
	(約相當於 32,867,000港元)
小計	人民幣27,280,000元
	(約相當於 32,867,000港元)
合計	人民幣46,960,000元
	(約相當於 56,578,000港元)

附錄三

物業估值

估值證書

業主持有的自用物業

	物業	概況與年期	佔用詳情	於2016年4月30日 現況下的市值
1.	位於中國河北省滄州市渤海新區銀港小區萬興園9號樓不同樓層的202、302、501及502的四個住宅單元	該物業包括於約2007年竣工的一幢5層高樓宇內位於不同樓層的四個住宅單元。 該物業的總建築面積約為581.32平方米。	該物業為 貴集團佔用作住宅用途。	人民幣1,780,000元 (約相當於2,145,000港元)

附註：

1. 根據4份房屋所有權證－黃港房權證(M)字第012598號及黃港房權證(M)字第012600號至黃港房權證(M)字第012602號，總建築約581.32平方米的物業所有權歸北京華夏力鴻商品檢驗有限公司（下文稱為「華夏力鴻」）。
2. 我們已獲中國法律顧問就該物業提供的法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：
 - (a) 華夏力鴻合法擁有該物業。
 - (b) 華夏力鴻有權合法佔用、使用、租賃或以其他方式合法處置該物業。
3. 該物業已於2015年8月由高級估值師劉芳敏女士進行視察。

附錄三

物業估值

估值證書

業主持有的自用物業

	物業	概況與年期	佔用詳情	於2016年4月30日 現況下的市值
2.	一幅位於中國河北省 唐海縣三農場的地塊	該物業包括一幅佔地面積 約33,333平方米的地塊。	該物業現時空置。	人民幣4,670,000元 (約相當於 5,627,000港元)
		該物業已獲授土地使用權 作工業用途，於2062年5月 23日屆滿。		

附註：

- 根據唐海縣國土資源局（甲方）及北京華夏力鴻商品檢驗有限公司（下文稱為「華夏力鴻」）（乙方）所簽訂日期為2012年5月24日的土地使用權出讓合同，乙方同意以人民幣4,000,000元的對價購買佔地面積約為33,333平方米的土地。
- 根據國有土地使用證（文件編號：唐曹國用(2013)第0310090545號），佔地面積約為33,333平方米的物業的土地使用權已授予華夏力鴻作工業用途，於2062年5月23日屆滿。
- 根據唐山市曹妃甸區國土資源局（甲方）與華夏力鴻（乙方）所簽訂日期為2015年9月8日的土地協議書，甲方同意開發一項物業作基礎設施之用，且有關土地已經平整。然而，僅部分設施竣工。該物業現為閒置土地。華夏力鴻已申請以該物業交換另一幅土地。甲方基於處理閒置土地的法律就該物業獲取補償。補償不會以現金支付，而會用作交換另一幅土地的成本。
- 我們已獲中國法律顧問就該物業提供的法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：
 - 根據處理閒置土地的法律，該物業為閒置土地。土地協議書屬合法有效，對雙方均具法律約束力，華夏力鴻可獲得土地協議書訂明的補償。
- 該物業已於2015年8月由高級估值師劉芳敏女士進行視察。

附錄三

物業估值

估值證書

業主持有的自用物業

物業	概況與年期	佔用詳情	於2016年4月30日 現況下的市值
3. 一幅位於中國河北省唐山市海港大路以東、文化大街以北、港民街以南的地塊	該物業包括一幅佔地面積約為5,928.27平方米的地塊。 該物業已獲授土地使用權作批發零售用途，於2055年7月12日屆滿。	該物業現時空置。	人民幣3,200,000元 (約相當於3,855,000港元)

附註：

- 根據唐山市國土資源局海港經濟開發區分局（甲方）與唐山華夏力鴻商品檢驗有限公司（下文稱為「唐山力鴻」）（乙方）所簽訂日期為2015年6月12日的土地使用權出讓合同，乙方同意以人民幣3,440,002元的對價購買佔地面積約為6,666.67平方米的土地。
- 根據唐山市國土資源局海港經濟開發區分局（甲方）與唐山力鴻（乙方）所簽訂日期為2015年8月18日的補充土地使用權出讓合同，乙方同意交回佔地面積約為738.4平方米的部分土地。
- 根據國有土地使用證（文件編號：冀唐港國用(2015)第1603號），佔地面積約為5,928.27平方米的物業的土地使用權已授予唐山力鴻作批發零售用途，於2055年7月12日屆滿。
- 據唐山力鴻確認，將對該物業進行施工，惟施工尚未開始。唐山力鴻已獲得建設用地規劃許可證。
- 我們已獲中國法律顧問就該物業提供的法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：
 - 唐山力鴻已合法獲得該物業的土地使用權。
 - 根據國有土地使用證所載的土地使用期限，唐山力鴻有合法權利可佔用、使用、轉讓、租賃、按揭或採取其他合法途徑以處理該物業的土地使用權，惟受唐山市國土資源局海港經濟開發區分局與唐山力鴻於2015年6月12日所訂立的土地使用權出讓合同的條款所限。
- 該物業已於2015年8月由高級估值師劉芳敏女士進行視察。

附錄三

物業估值

估值證書

業主持有的自用物業

物業	概況與年期	佔用詳情	於2016年4月30日 現況下的市值
4. 位於中國河北省滄州市渤海新區滄州市錦廈房地產用地以東及3號路以北的開發項目	該物業包括一幅佔地面積約為3,651.9平方米的地塊。 該物業計劃發展成2棟綜合大樓，總建築面積約8,216.775平方米。 該物業已獲授土地使用權作商服用途，於2039年1月11日屆滿。	第1號樓已平頂，大樓外牆及內部裝修進行中，計劃於2016年1月竣工。 2號樓尚未開始興建，計劃於2016年7月施工，於2018年7月竣工。	人民幣10,030,000元 (約相當於12,084,000港元)

附註：

- 根據解墨嶺（甲方）與北京華夏力鴻商品檢驗有限公司滄州渤海新區分公司（下文稱為「華夏力鴻滄州分公司」）（乙方）所簽訂日期為2014年9月23日的土地使用權出讓合同，乙方同意以人民幣3,800,000元的對價購買佔地面積約為3,651.9平方米的土地。
- 根據國有土地使用證（文件編號：滄渤國用(2014)字第G-544號），佔地面積約為3,651.9平方米的物業的土地使用權已授予北京華夏力鴻商品檢驗有限公司滄州渤海新區分公司作商服用途，於2039年1月11日屆滿。
- 根據 貴公司提供的開發方案及資料，於估值日，開發該物業1號樓的預計總建築成本（不包括土地成本）為人民幣19,862,900元（約相當於23,931,000港元）及於估值日產生的建築成本約為人民幣18,852,375元（約相當於22,714,000港元）。
- 該物業1號樓竣工後的預計資本價值約為人民幣14,070,000元（約相當於16,952,000港元）。
- 根據滄州渤海新區行政審批局（下文稱為「審批局」）於2015年12月22日發出的確認函，該局負責檢查、批核及登記發展項目。該物業的土地使用權及在建工程（下文稱為「發展項目」）。解墨嶺已進入發展項目程序前檢查及批准竣工（包括但不限於發展項目的建議書批核、節能、環保、施工地的規劃、施工規劃、職業疾病及安全等事宜）。因此，華夏力鴻滄州分公司無須再次經過上述的程序，可繼續使用合法的原程序的文件。華夏力鴻滄州分公司可完成開發項目的程序檢查及竣工審批。
- 中國法律顧問於2015年12月22日到訪了審批局並獲審批局規劃建設科科長確認後得出意見，儘管該地塊尚未辦理建設用地規劃許可證手續，但並不影響對華夏力鴻滄州分公司所開發項目的審查及竣工審批。

附錄三

物業估值

7. 我們已獲提供中國法律顧問就該物業的法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：
 - (a) 華夏力鴻滄州分公司已合法獲得該物業的土地使用權。
 - (b) 根據國有土地使用證所載的土地使用期限，華夏力鴻滄州分公司有合法權利可佔用、使用、轉讓、租賃、按揭或採取其他合法途徑以處理該物業的土地使用權。
 - (c) 根據以上批文所述，滄州渤海新區行政審批局有權發出確認函。華夏力鴻滄州分公司有權在該土地（文件編號：滄渤國用(2014)字第G-544號）上開發總建築面積為4,020.7平方米的綜合大樓。
8. 該物業已於2015年8月由高級估值師劉芳敏女士進行視察。

附錄三

物業估值

估值證書

持作投資物業

物業	概況與年期	佔用詳情	於2016年4月30日 現況下的市值
5. 位於中國北京朝陽區廣澤路6號院13號樓1至2層S1b單元的商舖	該物業包括位於約2004年竣工的具有2層地下室及3層建築的1至2層的商舖。 該物業的總建築面積約為473.33平方米。	總建築面積約為430.59平方米的物業已租給兩個第三方，作零售用途。(參閱附註2及3) 經 貴集團確認，總建築面積約為473.33平方米的整個物業已被租出。租賃協議與房屋所有權證上總建築面積的偏差乃由於 貴集團高級人員所作總建築面積分攤有誤。	人民幣27,280,000元 (約相當於32,867,000港元)

附註：

- 根據房屋所有權證，(文件X京房權證朝字第1362749號)，總建築面積約為473.33平方米的建築所有權歸屬於北京華夏力鴻商品檢驗有限公司(下文稱為「華夏力鴻」)。
- 已就部分物業(210平方米)訂立租賃協議，為期三年，自2015年4月15日起至2018年4月14日屆滿，為期三年的租金總額為人民幣804,825元。承租人應負責有關該物業的所有支銷。
- 已就部分物業(220.59平方米)訂立租賃協議，為期四年，自2015年7月1日起至2019年6月30日屆滿，為期四年的租金總額為人民幣1,127,214.9元。承租人應負責有關該物業的所有支銷。
- 經 貴集團確認，總建築面積約為473.33平方米的整個物業已被租出。租賃協議與房屋所有權證上總建築面積的偏差乃由於 貴集團高級人員所作總建築面積分攤有誤。
- 根據承押人所簽發日期為2015年12月31日的同意函，承押人已同意出租該物業。
- 我們已獲中國法律顧問就該物業提供的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
 - 華夏力鴻合法擁有該物業。
 - 該物業受抵押。在抵押期內，除非有承押人書面同意，否則該物業不可出租、轉讓或以其他方式處置。
 - 除上述情況外，華夏力鴻有權合法佔用、使用、租賃或以其他方式合法處置該物業。
 - 租賃協議已在有關政府部門妥為註冊，屬合法有效，對雙方均具有法律約束力。
- 該物業已於2015年8月由高級估值師王旭先生進行視察。