

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

附錄三

物業估值

下文載列獨立估值師艾華迪評估諮詢有限公司就其於二零一六年六月三十日對本集團的物業權益進行估值而發出的函件、估值概要及估值證書，以供載入本文件。



香港灣仔駱克道188號兆安中心23樓

電話：(852) 3702 7338 傳真：(852) 3914 6388

info@avaval.com

www.avaval.com

敬啟者：

緒言

吾等遵照閣下指示，對本間高爾夫有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）持有的物業權益估值（物業詳情的較詳細資料載列於本報告估值概要），吾等確認已視察、作出相關調查、進行相關查詢及搜集並取得吾等認為必要的進一步資料，以向閣下提供吾等所認為該等物業權益於二零一六年六月三十日（「估值日期」）的市值。

物業價值

估值即吾等所認為的市值，按香港測量師學會的定義，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或負債的估計金額」。

估值基準

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（「上市規則」）第五章、香港測量師學會發佈的香港測量師學會物業估值準則（二零一二年版）及國際估值準則委員會不時發佈的國際估值準則所載的所有規定。

吾等的估值不包括因特別條款或情況（如特殊融資、售後租回安排、由任何與銷售有關的人士授出的特殊代價或優惠或任何特別價值或買賣成本或任何相關稅項抵銷的因素）所引致的任何估計價格上升或下跌。

物業權益分類

於吾等的估值過程中，經評估物業權益已按 貴集團所持有的權益種類作分類，從而獲分類為下列類別：

- 第一類－ 貴集團於日本持作自用的物業權益
- 第二類－ 貴集團於日本持作投資的物業權益

估值方法

於吾等的估值過程中，除另有說明者外，吾等已就物業的指定用途對物業進行估值，並知悉物業將作該等用途(下稱「持續用途」)。

對第一類物業進行估值時，吾等以市場法對物業進行估值，假設該等物業按現況交吉出售，並參考相關市場之可資比較出售交易個案而得出。

對第二類物業進行估值時，吾等以收入法對物業進行估值，計及來自現有租約產生的即期租金收入及物業權益的潛在復歸租金收入而得出。

業權調查

吾等已獲 貴公司提供有關日本的物業權益的業權文件及租賃協議副本摘要。於情況許可時，吾等已審查文件正本以核證日本物業權益的現有業權及物業權益可能附帶之任何重大負擔或在已交付予吾等的副本中未顯示之任何修改。

然而，吾等並無搜尋文件正本以核證擁有權或以確定在已交付予吾等的副本中存在未顯示之任何修改。吾等並不知悉影響物業的任何業權瑕疵、地役權或路權而吾等的估值亦假設該等業權瑕疵、地役權或路權概無出現(除另有說明者外)，因此吾等依賴由 貴集團就 貴集團於日本物業的權益而提供的業權文件。

實地考察

吾等已調查經評估物業的外部及在許可的情況下調查經評估物業內部的可到達部份。調查於二零一六年五月十七日至二零一六年五月二十日期間由區永源先生(董事)、Jason Wang先生(董事)及Raymond Chan先生(助理經理)進行。然而，吾等並無受委託進行結構勘測或安排檢查相關設施。因此，吾等無法呈報該等物業是否確無腐爛、蟲蛀或任何其他結構上的損毀。吾等乃經考慮裝置及設備的一般外觀、表觀標準及使用時間以及現有公用事業設施後，就該等物業的整體狀況達致吾等的意見。因此，必須強調的是，吾等已就該等樓宇是否確無損壞或可能存在會影響吾等估值的潛在損毀情況向 閣下提供意見。在視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損毀。吾等並無對任何設施進行測試。吾等假設水電及電話等公用事業設施齊備且並無存在損毀。

吾等並無安排進行任何調查，以釐定該等物業於建造時有否使用高鉛水泥混凝土、氯化鈣添加劑、粉煤灰或任何其他有害物料。因此，吾等無法呈報該等物業不存在有關風險。就本估值而言，吾等假設該等物業於建造時並無使用有害物料。

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

附錄三

物業估值

吾等並無受委託進行詳細實地測量，以核實該等物業的土地或樓宇面積的準確性，惟假設吾等獲提供的面積數據乃屬正確。基於吾等在類似物業估值方面的經驗，吾等認為上述假設實屬合理。

此外，吾等並無進行任何實地調查以確定土地狀況或設施是否適合建於或將建於其上的任何物業發展。吾等亦無就物業權益進行考古、生態或環境方面的調查。吾等的估值乃假設此等方面均符合要求且建築期間不會產生額外開支或出現延誤。倘發現物業或毗連或鄰近土地存在污染、沉降或其他潛在損毀情況，或物業曾經或正用作污染用途，吾等保留修訂吾等估值意見的權利。

資料來源

除另有說明外，吾等將在很大程度上依賴 貴公司或法律或其他專業顧問就法定通告、規劃審批、土地規劃、地役權、業權、樓宇竣工日期、發展建議、物業鑒定、佔用詳情、地盤面積、建築面積、與年期有關的事宜、租約及所有其他相關事宜向吾等提供的資料。估值證書所載尺寸、量度及面積乃基於吾等獲提供文件所載的資料，因此有關數據均為約數且僅供參考之用。吾等並無核查原本計劃、發展商說明及類似文件以作核證。

吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等提供資料的真實性及準確性。吾等亦獲 貴公司確認，所提供資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為吾等已獲提供充足資料以達到明智的觀點而吾等無理由懷疑任何重大資料已被隱瞞。

估值假設

除另有說明者外，吾等已假設各物業的業權擁有人於物業權益中擁有有效業權且有自由及無間斷權利以佔用、使用、出售、租賃、抵押、按揭或以其他方式出售物業而毋須尋求政府進一步批准以及就經授予的未到期土地使用條款向政府支付額外溢價。除報告另有註明者外，已假設該物業乃空置。

此外，吾等假設物業的設計及建設合規於當地計劃監管及規定並已由相關機構適時審視及批准。

持續用途假設物業將被用作其指定及建築用途或其現時採納的用途。對持續用途物業進行的估值並不代表於公開市場內將物業作零碎出售可能變現的金額。

概無安排或作出環境影響研究。吾等假設適用的國家、省及地方環境法規及法律已獲全面遵守。此外，就報告所涵蓋的任何用途而言，吾等假設已經或能夠從任何地方、省或國家政府或私人實體或組織獲得或重續一切必要的執照、許可或其他法律或行政權限。

除估值報告另已指明、界定及認為未有遵守者外，亦假設已遵守所有適用土地規劃及使用規則及限制。此外，已假設土地使用及改善乃屬物業訂明的範圍以外而無出現非法據用或侵入(除報告註明者外)。

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

附錄三

物業估值

吾等的報告並無考慮任何估物業權益的任何抵押、按揭或結欠款項，亦無考慮出售交易可能產生的任何開支或稅項。除另有說明者外，吾等假設該等物業概無附帶任何可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等進一步假設，於估值日期，該等物業未有轉讓或牽涉任何爭訟性或非爭訟性糾紛。吾等亦假設，於吾等視察日期至估值日期期間，該等物業並無出現任何重大變動。

貨幣

除另有說明者外，所有金額均以日圓列示。隨函附奉吾等所作估值概要及估值證書。

此致

本間高爾夫有限公司
PO Box 309
Ugland House
Grand Cayman
KY1-1104, Cayman Islands

董事會 台照

代表
艾華迪評估諮詢有限公司
註冊專業測量師 (產業測量)
董事
區永源
MHKIS(GP) AAPI MSc(RE)
謹啟

[編纂]

附註： 區永源先生持有香港大學房地產理學碩士學位。彼亦為香港測量師學會會員 (產業測量) 及澳洲物業協會會員。此外，彼為測量師註冊管理局的註冊專業測量師 (產業測量)。彼於香港、中國、美國、加拿大、東亞及東南亞 (包括新加坡、日本及韓國) 等的物業估值方面擁有逾十年經驗。

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

附錄三

物業估值

估值概要

第一類－ 貴集團於日本持作自用的物業權益

編號	物業	於二零一六年 六月三十日 現況下的市值	貴集團 應佔權益	於二零一六年 六月三十日 貴集團 應佔市值
		日圓		日圓
1.	建立於日本山形縣酒田市宮海字中砂畑27-18的16幅土地之上的廠區	2,925,200,000	100%	2,925,200,000
	小計：	2,925,200,000		2,925,200,000

第二類－ 貴集團於日本持作投資的物業權益

編號	物業	於二零一六年 六月三十日 現況下的市值	貴集團 應佔權益	於二零一六年 六月三十日 貴集團 應佔市值
		日圓		日圓
2.	位於日本山形縣酒田市曙町1丁目8番地5的半獨立屋	22,070,000	100%	22,070,000
	小計：	22,070,000		22,070,000
	總計：	2,947,270,000		2,947,270,000

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

附錄三

物業估值

估值證書

第一類－ 貴集團於日本持作自用的物業權益

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一六年 六月三十日 現況下的市值
				日圓
1.	建立於日本山形縣酒田市宮海字中砂畑27-18的16幅土地之上的廠區	物業建立於16幅土地之上，總地盤面積約為163,157平方米，其上建有44幢主要建築物及構築物。 建築物及構築物包括1幢辦公樓、1幢食堂、15幢工場／倉庫及27幢其他配套設施，於一九八二年至一九九七年間竣工，總建築面積約53,851平方米。物業可永久保留。 物業可永久保留。	於估值日期，物業由貴集團估用作工業用途。	2,925,200,000 (由貴集團應佔100%權益： 2,925,200,000日圓)

附註：

- 總地盤面積為163,157平方米的土地的擁有人為HONMA GOLF CO.,LTD.（「株式會社本間ゴルフ」）。
- 總建築面積為53,851平方米的建築物的擁有人為HONMA GOLF CO.,LTD.（「株式會社本間ゴルフ」）。
- 在吾等的估值中，吾等已參考與物業的特性可資比較的若干交易。吾等已採納每平方米介乎50,000日圓至80,000日圓的單位價格。吾等假設的單位價格與上述交易一致。於達至主要假設時，已就該等索價參考的單位價格作適當調整以反映（包括但不限於）時間、地點及大小等因素。

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

附錄三

物業估值

估值概要

第二類－ 貴集團於日本持作投資的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一六年 六月三十日 現況下的市值 日圓
2.	位於日本山形縣酒田市曙町1丁目8番地5的半獨立屋	物業建立於一幅地盤面積約為264.61平方米的土地之上，其上建有一幢兩層建築物及構築物。 建築物及構築物包括一幢兩層住宅物業，於一九九四年竣工。其建築面積約167.4平方米。 物業可永久保留。	於估值日期，物業由4名獨立第三方租賃作住宅用途。	22,070,000 (由 貴集團應佔 100%權益： 22,070,000日圓)

附註：

- 地盤面積為264.61平方米的土地的擁有人為HONMA GOLF CO.,LTD.（「株式會社本間ゴルフ」）。
- 總建築面積為167.4平方米的建築物的擁有人為HONMA GOLF CO.,LTD.（「株式會社本間ゴルフ」）。
- 根據四份租賃協議，總租賃面積約為155.72平方米的物業已以不同租約租予4名獨立第三方，租約的屆滿日期由二零一七年七月十三日至二零一八年三月三十一日，作住宅用途，每月租金總額為180,000日圓。
- 在吾等的估值中，吾等已參考若干租賃證明並於當地查詢類似住宅物業的租金，該區域的每月租金為每平方米1,000日圓至1,500日圓。吾等假設市場收益率為10%，與區內此物業類型8%至12%的市場收益率一致。