

本文件為草擬本，其資料並不完整及可作更改，有關資料須與本文件首頁「警告」一節一併閱讀。

附錄三

物業估值

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就其對本集團於香港、澳門及中國持有物業權益於二零一六年十月三十一日的市值的意見而編製的函件、估值概要及估值證書，以供載入本文件。



香港
中環
怡和大厦
16樓

敬啟者：

- 指示、目的及估值日期 按照閣下對吾等的指示，以對大森控股集團有限公司（「貴公司」）或其附屬公司（下文統稱「貴集團」）所持位於中華人民共和國（「中國」）的物業權益進行估值，吾等確認已進行視察，並已作出相關查詢及取得吾等認為必要的其他資料，以向閣下發表吾等對該等物業於二零一六年十月三十一日（「估值日期」）現況下的市值的意見。
- 市值的定義 吾等對各物業的估值指其市值，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「資產或負債經適當營銷後，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」。
- 估值基準及假設 吾等對各物業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）引致的估價升跌。

吾等的估值並無考慮物業涉及的任何抵押、按揭或債項，亦不考慮出售時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該等物業概不涉及可影響其價值的任何繁重產權負擔、限制及開支。

對物業進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章及第12項應用指引以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。

土地年期

對位於中國的物業進行估值時，吾等假設具特定年期的物業的可轉讓土地使用權已按各自的名義土地使用年費出讓，且任何應付的地價已全數繳清。吾等亦假設各物業的承授人或用戶於所授各年期屆滿前的整段期間，有權可不受干預地自由使用或轉讓各物業。吾等依賴 貴集團及 貴集團有關中國法律的法律顧問競天公誠律師事務所就中國物業業權及 貴集團於中國物業的權益提供的意見。

估值方法

吾等根據物業的特定性質採用折舊重置成本(「折舊重置成本」)法對 貴集團於中國持有及佔用作生產用途的物業進行估值。折舊重置成本法乃根據土地現有用途的估計市值，加上當前改建裝修的重置成本總額，減去就實際損耗及所有相關形式的老化及優化作出的準備。重置成本總額的定義為按有關日期的現行價格，興建與現有樓宇面積相同的樓宇或新型代替樓宇的估計成本。該數字包括於建築期間應付的費用及財務費用，以及其他直接與樓宇建設有關的相關開支。

一般而言，在欠缺可確定市場銷售比較資料的情況下，折舊重置成本法乃為擁有特定性質及樓宇設計的物業提供可靠的估值指標。折舊重置成本法所提供的價值受限於實體使用整體資產的服務潛力。採用折舊重置成本法得出的市值適用於作為唯一權益的整個建築群或開發項目，且假設未對該建築群或開發項目進行零碎交易。

資料來源	<p>吾等估值時相當依賴 貴集團及 貴集團有關中國法律的法律顧問競天公誠律師事務所就物業業權及 貴集團於物業的權益提供的意見及資料。吾等已接納所獲有關規劃批文或法定通告、地役權、年期、土地及樓宇的憑證、樓宇落成日期、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項的意見。隨附估值證書所列尺寸、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屬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重大事實。</p>
業權調查	<p>吾等已獲得有關位於中國的物業的業權文件摘要，但吾等並無查閱文件正本，以確證所有權或核實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 貴集團位於中國的物業的業權，因此，吾等依賴 貴集團就 貴集團於中國物業的權益所提供的意見。</p> <p>就位於中國的物業而言，根據 貴集團提供的資料，業權及授出主要證書批文及執照的狀況載於各估值證書的附註。</p>
實地視察	<p>吾等於中國的合資格估值師已於二零一六年一月視察物業的外部，並在可行情況下視察其內部。然而，吾等並無進行實地視察以確定地質狀況及設施等對現有開發或任何未來開發的適用性。吾等的估值乃基於假設該等方面滿足條件而編製。此外，吾等並無進行結構測量，但於視察過程中，吾等並無發現任何嚴重缺陷。然而，吾等無法呈報相關物業乃確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等並無測試任何設施，且吾等並無執行任何環境影響評估。</p> <p>除另有說明外，吾等無法進行實地測量以核證物業的佔地及建築面積，且吾等假設吾等獲提供的文件所示面積屬準確。</p>

本文件為草擬本，其資料並不完整及可作更改，有關資料須與本文件首頁「警告」一節一併閱讀。

附錄三

物業估值

匯率 除另有說明外，吾等的估值中所示所有貨幣金額均以中國官方貨幣人民幣（「人民幣」）計值。

隨函附奉估值概要及估值證書。

此致

香港
灣仔
港灣道26號
華潤大廈
1201-5室
大森控股集團有限公司
董事會 台照

代表
戴德梁行有限公司
陳家輝
註冊專業測量師
(產業測量)
註冊中國房地產估價師
MSc, MHKIS
估價及顧問服務部—大中華區
區域總監
謹啟

[編纂]

附註：陳家輝先生為註冊專業測量師，於香港、澳門及中國物業估值方面擁有逾29年經驗。

本文件為草擬本，其資料並不完整及可作更改，有關資料須與本文件首頁「警告」一節一併閱讀。

附錄三

物業估值

估值概要

物業	於二零一六年 十月三十一日		於二零一六年 十月三十一日
	現況下 貴集團 應佔市值 人民幣元	貴集團 應佔權益 %	現況下 貴集團 應佔市值 人民幣元
貴集團於中國擁有及佔用的物業			
1. 中國山東省荷澤市成武縣孫寺鎮 美森工業園內一處工業廠房	62,000,000	100	62,000,000
2. 中國山東省荷澤市成武縣開發區 大森工業園區一處工業廠房	41,000,000	100	41,000,000
總計：	103,000,000		103,000,000

估值證書

貴集團於中國擁有及佔用的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一六年 十月三十一日 現況下市值												
1. 中國 山東省 荷澤市成武縣 孫寺鎮美森工 業園內一處工 業廠房	<p>該物業包括於總佔地面積約85,024平方米的兩幅相鄰地盤上建立的一處工業廠房。</p> <p>該物業距荷澤市中心約一個小時的車程。周邊地區的開發項目總體為農房，散佈著部分工業廠房及公用設施。進出該物業的通道乃通暢，主要通過定碭路進出。</p> <p>該工業廠房包括多棟一至兩層高工業樓宇及多間附屬建築物。所有樓宇及建築物均於二零零二年至二零一三年期間落成。</p> <p>根據房屋所有權證及 貴集團提供的資料，該物業的總建築面積約為47,007.98平方米，詳情如下：</p> <table><thead><tr><th>用途</th><th>建築面積 平方米</th></tr></thead><tbody><tr><td>一期車間</td><td>21,093.48</td></tr><tr><td>一期宿舍</td><td>1,318.50</td></tr><tr><td>一期附屬設施</td><td>416.00</td></tr><tr><td>二期車間</td><td>24,180.00</td></tr><tr><td>總計</td><td>47,007.98</td></tr></tbody></table> <p>該物業的土地使用權已授出，年期於二零六一年十一月十六日及二零六三年五月二十日屆滿，乃作工業用途。</p> <p>誠如 貴公司所告知， 貴集團現時佔用另一幅佔地面積約22畝的臨近土地，其上建有幾幢樓宇的總建築面積為1,770平方米。有關其他佔用部分並未取得國有土地使用證／業權文件。</p>	用途	建築面積 平方米	一期車間	21,093.48	一期宿舍	1,318.50	一期附屬設施	416.00	二期車間	24,180.00	總計	47,007.98	<p>於估值日期，該物業由 貴集團佔用作工業用途。</p>	<p>人民幣 62,000,000元</p> <p>(貴集團 應佔100% 權益：人民幣 62,000,000元) (參閱附註(1))</p>
用途	建築面積 平方米														
一期車間	21,093.48														
一期宿舍	1,318.50														
一期附屬設施	416.00														
二期車間	24,180.00														
總計	47,007.98														

附註：

- (1) 於估值過程中，吾等並無賦予上述22畝土地及並無取得業權文件的樓宇任何商業價值。
- (2) 根據成武縣人民政府頒發的兩份國有土地使用證，該總佔地面積為85,024平方米的物業的土地使用權乃歸屬於成武美森木業有限公司作工業用途。上述證書的詳情(其中包括)載列如下：

證書編號	發證日期	土地使用年期屆滿日	佔地面積 平方米
成國用(2015)第049號	二零一五年十二月十日	二零六一年十一月十六日	46,077
成國用(2016)第016號	二零一六年四月六日	二零六三年五月二十日	38,947

- (3) 根據成武縣房地產管理局頒發的兩份房屋所有權證，該總建築面積為47,007.98平方米的物業的房屋所有權乃歸屬於成武美森木業有限公司。上述證書的詳情(其中包括)載列如下：

證書編號	登記日期	樓宇	建築面積 平方米
成房權證成武字第孫寺 -G-20號	二零一二年 五月十六日	一期附屬辦公室、宿舍、 車間及附屬樓宇	22,827.98
成房權證成武字第孫寺 -G-23號	二零一三年 七月二十九日	二期車間樓宇	24,180.00

- (4) 根據營業執照(編號371723228002795)，美森(山東)木業有限公司(前稱為成武美森木業有限公司)乃註冊成立為有限公司，註冊資本為人民幣8,000,000元，有效經營期限為二零零四年四月十九日至二零三三年九月二十五日。

- (5) 根據 貴公司的資料， 貴集團於該物業持有100%應佔權益。

- (6) 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問發出的有關物業業權的法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：

(i) 美森(山東)木業有限公司擁有土地使用權的正當合法業權以及該總佔地面積及總建築面積分別為85,024平方米及47,007.98平方米的物業的房屋所有權，並有權通過其他合法手段佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或出售該物業；及

(ii) 據中國法律顧問所知及 貴集團所確認，該物業部分已予抵押。

- (7) 根據中國法律意見及 貴集團提供的資料，業權及授出主要批文及執照的狀況如下：

國有土地使用證	有
房屋所有權證	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一六年十月三十一日現況下市值																
2. 中國 山東省 荷澤市成武縣 開發區大森工 業園區一處工 業廠房	<p>該物業包括於總佔地面積約35,182平方米的兩幅相鄰地盤上建立的一處工業廠房。</p> <p>該物業距荷澤市中心約一個小時的車程。周邊地區的開發項目主要為工業廠房，散佈著部分公用設施。進出該物業的通道乃通暢，主要通過大明湖路及千佛山路進出。</p> <p>該工業廠房包括多棟一至三層高工業樓宇及多間附屬建築物。所有樓宇及建築物均於二零一零年至二零一二年期間落成。</p> <p>根據房屋所有權證及 貴集團提供的資料，該物業的總建築面積約為23,982.35平方米，詳情如下：</p>	於估值日期，該物業由 貴集團佔用作工業用途。	人民幣 41,000,000元 (貴集團 應佔100% 權益：人民幣 41,000,000元)																
	<table><thead><tr><th>用途</th><th>建築面積 平方米</th></tr></thead><tbody><tr><td>一期生產車間</td><td>8,341.20</td></tr><tr><td>一期乾燥車間</td><td>4,087.00</td></tr><tr><td>二期展示廳</td><td>745.55</td></tr><tr><td>二期附屬辦公室</td><td>1,892.40</td></tr><tr><td>二期宿舍</td><td>1,531.40</td></tr><tr><td>二期車間</td><td>7,384.80</td></tr><tr><td>總計</td><td>23,982.35</td></tr></tbody></table>	用途	建築面積 平方米	一期生產車間	8,341.20	一期乾燥車間	4,087.00	二期展示廳	745.55	二期附屬辦公室	1,892.40	二期宿舍	1,531.40	二期車間	7,384.80	總計	23,982.35		
用途	建築面積 平方米																		
一期生產車間	8,341.20																		
一期乾燥車間	4,087.00																		
二期展示廳	745.55																		
二期附屬辦公室	1,892.40																		
二期宿舍	1,531.40																		
二期車間	7,384.80																		
總計	23,982.35																		
	<p>該物業的土地使用權已授出，年期於二零六三年六月二十五日及二零六四年四月二十八日屆滿，乃作工業用途。</p>																		

附註：

- (1) 根據成武縣人民政府頒發的兩份國有土地使用證，該總佔地面積為35,182平方米的物業的土地使用權乃歸屬於大森(荷澤)生物質能源有限公司作工業用途。上述證書的詳情(其中包括)載列如下：

證書編號	發證日期	土地使用年期屆滿日	佔地面積 平方米
成國用(2013)第66號	二零一三年七月十七日	二零六三年六月二十五日	21,509
成國用(2014)第32號	二零一四年六月二十七日	二零六四年四月二十八日	13,673

- (2) 根據成武縣房地產管理局頒發的兩份房屋所有權證，該總建築面積為23,982.35平方米的物業的房屋所有權乃歸屬於大森(荷澤)生物質能源有限公司。上述證書的詳情(其中包括)載列如下：

證書編號	登記日期	樓宇	建築面積 平方米
成房權證成武字 第35-G-29號	二零一四年八月二十七日	一期生產及乾燥車間	12,428.20
成房權證成武字 第35-G-017號	二零一五年七月十六日	二期車間、附屬辦公室、 宿舍及展示廳	11,554.15

- (3) 根據營業執照(編號371700400003368)，大森(荷澤)生物質能源有限公司乃註冊成立為有限公司，註冊資本為3,000,000美元，有效經營期限為二零一二年十一月一日至二零二二年十一月一日。

- (4) 根據 貴公司的資料， 貴集團於該物業持有100%應佔權益。

- (5) 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問發出的有關物業業權的法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：

(i) 大森(荷澤)生物質能源有限公司擁有土地使用權的正當合法業權以及該總佔地面積及總建築面積分別為35,182平方米及23,982.35平方米的物業的房屋所有權，並有權通過其他合法手段佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或出售該物業；及

(ii) 據中國法律顧問所知及 貴集團所確認，該物業部分已予抵押。

- (6) 根據中國法律意見及 貴集團提供的資料，業權及授出主要批文及執照的狀況如下：

國有土地使用證	有
房屋所有權證	有
營業執照	有