

以下為獨立估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司就本集團所持及將收購的物業權益於2016年6月30日的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。



仲量聯行

Jones Lang LaSalle Corporate Appraisal and Advisory Limited  
6/F Three Pacific Place 1 Queen's Road East Hong Kong  
tel +852 2846 5000 fax +852 2169 6001  
Licence No.: C-030171

仲量聯行企業評估及諮詢有限公司  
香港皇后大道東1號太古廣場三期6樓  
電話 +852 2846 5000 傳真 +852 2169 6001  
牌照號碼: C-030171

敬啟者：

吾等遵照閣下指示，對黎氏企業控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）於澳門持有及將收購的物業權益進行估值，吾等確認曾進行視察，作出有關查詢及調查並搜集吾等認為必要的其他資料，以向閣下呈述吾等對該等物業權益於2016年6月30日（「估值日期」）的市場價值的意見。

吾等之估值基於市場價值進行。吾等界定市場價值為「在進行適當的市場推廣後，由自願買方及自願賣方就資產或負債於估值日期達成交易的公平交易估計金額，而雙方乃在知情、審慎及不受脅迫的情況下自願進行交易」。

吾等採用直接比較法就貴集團持有及估用的第一類物業權益進行估值，即假設物業權益在其現況下可即時交吉出售，並參考有關市場上可供比較的銷售交易。

就第二類物業權益而言，為貴集團訂約將予收購作估用之物業權益，貴集團已與相關物業業主簽訂買賣協議。由於貴集團於估值日期尚未取得擁有權以及支付代價尚未悉數結清，故吾等並無賦予物業權益任何商業價值。

吾等進行估值時，乃假設賣方在市場上出售該等物業權益，並無憑藉任何遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排而影響該等物業權益的價值。

吾等的報告並無考慮任何所估物業權益欠負的任何質押、按揭或債項，亦無考慮於出售成交時可能產生之任何開支或稅項。除另有列明者外，吾等假設該等物業概無附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

在進行物業權益估值時，吾等遵照香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第5章及第12項應用指引、皇家特許測量師學會出版的《皇家特許測量師學會估值－專業準則》、香港測量師學會出版的《香港測量師學會物業估值準則》以及國際估值準則委員會出版的《國際估值準則》所載的所有規定。

吾等相當倚賴 貴集團提供的資料，並接納吾等所獲有關年期、規劃批文、法定通告、地役權、佔用、租賃詳情和其他有關事項的建議。

吾等已於澳門物業登記局查冊。然而，吾等並無查閱文件正本以核實擁有權或確定是否存在任何修訂。吾等相當倚賴 貴公司的澳門法律顧問（馮建業、杜新源大律師樓）提供有關澳門物業權益有效性的意見。

吾等並無詳細測量以核實物業面積是否準確，但假設吾等所獲產權文件和正式平面圖所示的面積均正確無誤。所有文件和合同僅供參考，而所有尺寸、量度和面積均為約數。吾等並無進行實地測量。

吾等曾視察物業的外觀，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無進行調查，以確定地面狀況和設施是否適合在其上進行開發。吾等估值時假設該等方面的狀況均為良好。此外，吾等並無進行結構測量，但在視察過程中亦無發現任何嚴重缺陷。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缺陷，亦無測試任何設施。

於2016年4月21日及8月9日，葉凱權先生對物業進行實地視察。葉凱權先生(Msc)於香港及澳門物業估值方面擁有10年經驗。

吾等並無理由懷疑 貴集團提供予吾等的資料的真實性及準確性。吾等亦已徵求並獲 貴公司確認所提供的資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為已獲提供足夠資料，可達致知情的意見，亦無理由懷疑有任何重要資料遭隱瞞。

除非另有說明，本報告闡述的所有貨幣數據的單位均為港元。吾等的估值所採納的匯率約為1港元兌1.03澳門幣，其約為估值日期的現行匯率。

吾等的估值概述如下及隨附吾等的估值證書。

此致

黎氏企業控股有限公司

澳門

提督馬路16A-16D通利工業大廈

9樓C座

董事會 台照

為及代表

仲量聯行企業評估及諮詢有限公司

董事

陳志康

*MRICS MHKIS RPS (GP)*

謹啟

2016年〔●〕

附註：陳志康為特許測量師，擁有23年香港、澳門及中國物業估值經驗以及亞太地區相關經驗。

估值證書

第一類 — 貴集團於澳門持有及佔有的物業權益

編號	物業	於2016年6月30日 現況下的市值 港元
1.	澳門 提督馬路 16A-16D號 惠愛街41號 通利工業大廈 9樓C座	26,000,000

第二類 — 貴集團於澳門已訂約將予收購佔有的物業權益

編號	物業	於2016年6月30日 現況下的市值 港元
2.	澳門 沙梨頭海邊街54號及 罽累巷23號	無商業價值
	總計	<u>26,000,000</u>

估值證書

第一類 – 貴集團於澳門持有及佔有的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2016年 6月30日現況下 的市值 港元
1	澳門 提督馬路 16A-16D號 惠愛街41號 通利工業大廈 9樓C座	該物業包括一幢於1985年落成的16層工業樓9樓的一個單位。  該單位的可售面積約為403.94平方米（或4,348平方英尺）。  該物業持作私產。	於估值日期，該物業銷售面積約59平方英尺的部分租賃予關聯方，而餘下部分由貴集團佔用作建築項目管理團隊工作室、配套辦公室及倉庫。	26,000,000 (或相等於 26,780,000 澳門幣)

附註：

1. 該物業位於惠愛街北側，鄰近鏡湖馬路交界。地區特徵為低中層工業及綜合樓宇。
2. 該物業的註冊擁有人為貴公司的間接全資附屬公司Well Team Engenharia Companhia Limitada，註冊編號為212404G，申請日期及編號為20/01/2011-103。
3. 根據土地查冊記錄，該物業附有（其中包括）以下產權負擔：
  - a. 以澳門匯業銀行為受益人的3,540,000澳門幣意定抵押，註冊編號為117394C及申請日期及編號為20/01/2011-104。
  - b. 以澳門匯業銀行為受益人的6,000,000澳門幣意定抵押，註冊編號為152769C及申請日期及編號為22/05/2013-68。
4. 誠如貴公司告知，該物業銷售面積約59平方英尺的部分租賃予關聯方金葡餐飲管理有限公司，月租為3,000澳門幣（所用費用包括在內），及貴集團將繼續按同等租金租賃前述同一物業部分予同一租戶，租期由股份首次於聯交所買賣當日起計至2018年12月31日止屆滿。
5. 貴公司澳門法律顧問向吾等提供有關物業權益的法律意見（其中包括）如下：
  - a. 該物業並無任何業權瑕疵。
  - b. 該物業的現時用途符合法定用途。
6. 吾等之估值乃根據以下基礎及分析作出：
  - a. 吾等已鑒別及分析於附近地區與目標物業特點相近的多個相關銷售證據。該等可資比較物業的單位價格按可售面積介乎每平方英尺5,018港元至每平方英尺6,052港元。作出適當調整及分析時已考慮可資比較物業與目標物業在位置、面積及其他特點的差異，並得出目標物業假設單位價格按可售面積為每平方英尺5,980港元；及
  - b. 物業的單位價格在合理範圍內，與該等可資比較物業的單位價格一致。

估值證書

第二類 – 貴集團於澳門已訂約將予收購佔有的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2016年 6月30日現況下 的市值 港元
2	澳門 沙梨頭 海邊街54號及 罽累巷23號	<p>該物業包括一幢5層高的綜合樓宇，商舖加閣樓位於底層及庫區位於以上樓層。(請參閱附註8) 其認為該樓宇於70年代末及80年代初落成。</p> <p>根據土地查冊記錄，該物業地盤面積為167.44平方米(1,802平方英尺)。根據已批准的樓面圖則，該物業總可售面積約為866.31平方米(或9,325平方英尺)加天台面積約1,349平方英尺(125.33平方米)。</p> <p>該物業持有作私有產權地。</p>	該物業目前處於閒置(請參閱附註8)。	無商業價值

附註：

1. 該物業位於沙梨頭海邊街南側，鄰近家冷巷交界。地區特徵為低中層工業及綜合樓宇。
2. 該物業的註冊擁有人為Vong Keng Leong，註冊編號為203373G，申請日期及編號為21/07/2010-28。
3. 根據土地查冊記錄，該物業附有(其中包括)以下產權負擔：
  - a. 以澳門商業銀行為受益人的10,000,000港元意定抵押，註冊編號為111995C及申請日期及編號為31/08/2010-84。
  - b. 以澳門商業銀行為受益人的5,160,000澳門幣意定抵押，註冊編號為161240C及申請日期及編號為18/11/2013-68。
4. 根據土地工務運輸局於2015年9月22日所發佈之規劃條件，該物業允許用作非工業用途且限制高度上限為20.5米。
5. 貴集團與Vong Keng Leong(賣方)於2016年8月2日簽訂一份房地產買賣合約，以按代價67,000,000港元(等於69,010,000澳門幣)收購該物業，須於2016年11月2日或之前完成交易。
6. 貴集團已確認，貴集團截至2016年8月2日止已支付總額20,000,000港元(等於20,600,000澳門幣)以收購該物業。
7. 根據貴公司所提供之資料，貴公司將對該樓宇進行翻新，對底層的商舖及貴集團將佔用作為於澳門總部的以上樓層的寫字樓提供幕牆外立面。

8. 根據專業建築工程顧問有限公司編製的日期為2016年8月22日的報告，標的樓宇的現有結構、佈局及樓高適於轉變為作商業或住宅或辦公用途，惟須合理佈局以符合任何相關建築及消防條例。鑒於私有物業的法律性質，根據澳門土地法律，土地擁有人毋須就重新發展或翻新過程中變更用途而支付額外溢價金。
9. 貴公司澳門法律顧問向吾等提供有關物業權益的法律意見（其中包括）如下：
  - a. 其所處樓宇及土地具私人物業的法律性質，故並非「政府長期租借批地」。
  - b. 樓宇所在土地的任何用途並無行政強制性（工業用途以外），即表示其可獲發牌照作住宅、商業及服務用途。
  - c. 貴公司毋須面臨因物業所有權產生的法律費用。
10. 於估值日，該物業尚未轉讓予 貴集團，故該物業的所有權尚未歸屬於 貴集團。吾等因而並未賦予該物業任何商業價值。為作參考之用，吾等認為該物業於估值日的市值為90,000,000港元（等於92,700,000澳門幣），條件是 貴集團已取得物業所有權及 貴集團有權自由轉讓、租賃、按揭或出售該物業。