

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

附錄三

物業估值

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就其對本集團所持物業於二零一七年十二月三十一日在中國及香港的估值的意見而編製的函件、估值概要及估值證書，以供載入本文件。



香港中環
康樂廣場1號
怡和大廈16樓

敬啟者：

估值指示、目的及日期

吾等遵照閣下的指示對天源集團控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下稱「貴集團」）於中華人民共和國（「中國」）擁有權益的物業進行估值。吾等確認曾進行視察、作出相關查詢並取得吾等認為必要的其他資料，以便向貴集團提供吾等認為該等物業於二零一七年十二月三十一日（「估值日期」）的市值。

市值定義

吾等對各項物業的估值代表其市值，而根據香港測量師學會出版的估值準則（二零一七年版），市值被界定為「資產或負債經過適當推銷後，由自願買方及自願賣方公平磋商，在知情、審慎及自願情況下於估值日進行交易的估計金額」。

估值基準及假設

吾等對每項物業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別報酬或優惠或任何特別價值因素）所增加或減少的估計價格。

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繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等對該等物業進行估值時，已遵照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出版的香港測量師學會估值準則(二零一七年版)所載規定。

在對該等物業估值時，吾等假設按象徵式土地使用年費獲批特定年期的物業的可轉讓土地使用權且已悉數繳清任何出讓金。吾等依賴 貴集團就該等物業的業權所給予的意見。就吾等的估值而言，吾等乃假設受讓人對該等物業有可執行業權。

在對該等物業進行估值時，吾等假設該等物業的受讓人或使用者於所獲批的年期屆滿前的整段期間有權自由且不受干擾地使用或轉讓該等物業。

估值方法

吾等在對第一類物業進行估值時，採用折舊重置成本(「折舊重置成本」)法。折舊重置成本乃根據土地在現有用途下的估計市值，加上當時裝修的重置成本，再扣減就實際損耗及所有相關形式的陳舊及優化所作撥備計算。該數字包括建築限期內應付的費用及財務收費以及與樓宇建築直接有關的其他相關開支。一般而言，在缺乏可識別的市場銷售可資比較個案情況下，折舊重置成本法為具有特定性質及樓宇設計的物業提供可靠的價值指標。有關價值須視乎有關實體從資產整體用途獲得的潛在服務而定。

於中國租賃予 貴集團的第二類物業無商業價值，主要是由於禁止轉讓及分租或是由於缺乏重大租值利潤。

資料來源

吾等相當依賴 貴集團所提供資料，並接納所獲有關規劃批文或法定通告、地役權、年期、土地及樓宇憑證、樓宇落成日期、佔用詳情、地盤及樓面面積以及所有其他相關事項的意見。估值證書所載尺寸、量度及面積乃按吾等獲提供的資料而定，故此僅為約數。吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等所提供對估值重要的資料是否真實準確。吾等亦獲告知所提供資料並無遺漏任何重大事實。

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

附錄三

物業估值

業權調查

吾等獲提供有關該等物業的業權文件副本。然而，吾等並無進行查核以核實該等物業的所有權或確定是否有任何修訂並未載於吾等獲提供的副本。

吾等進行估值時，在很大程度上依賴 貴集團及其中國法律顧問北京市競天公誠律師事務所提供有關在中國的物業業權的資料。

實地視察

吾等曾視察該等物業的外部，並在可行情況下視察其內部。實地視察乃由Tommy Yuen先生(助理估值師)在Fei Jin-biao先生(註冊中國房地產估價師)的監督下於二零一六年六月進行。然而，吾等並無進行結構測量，惟於視察過程中吾等並無發現任何嚴重損壞。吾等無法呈報該等物業確無腐朽、蟲蛀及任何其他結構損害，且吾等並無對任何設施進行任何測試。除另有說明外，吾等無法進行實地測量以核實該等物業的地盤及樓面面積，惟假設吾等獲提供的文件副本所示面積均為正確。

貨幣

除另有說明外，於本估值報告中所載全部金額均以中國法定貨幣人民幣(「人民幣」)列示。

隨函附奉估值概要及吾等的估值證書。

此致

天源集團控股有限公司
中國
廣東省
茂名市
人民南路168號
列位董事 台照

代表

戴德梁行有限公司

陳家輝

註冊專業測量師(產業組)

註冊中國房地產估價師

MSc., M.H.K.I.S.

大中華區估價及顧問服務部區域董事

謹啟

二零一八年[●]

附註：陳家輝先生為註冊專業測量師(產業組)，擁有逾29年中國及香港物業估值經驗。

本文件為草擬本。其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，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

物業	於二零一七年 十二月三十一日 現況下的市值	貴集團應佔 權益(%)	於二零一七年 十二月三十一日 貴集團應佔 現況下的市值
第一類－ 貴集團於中國擁有的物業			
1. 位於中國廣東省 茂名市茂港區水東開發區的 五幅土地及多幢樓宇	人民幣 53,900,000元	100	人民幣 53,900,000元
2. 位於中國廣東省 茂名市電白區水東開發區的 五幅土地及多幢樓宇	人民幣 37,000,000元	100	人民幣 37,000,000元
	小計： 人民幣 90,900,000元		人民幣 90,900,000元
第二類－ 於中國租賃予 貴集團的物業			
3. 位於中國廣東省 茂名市電白區砲台市場的 一幢樓宇及多項配套設施	無商業價值		無商業價值
	小計： 無商業價值		無商業價值
	總計： 人民幣 90,900,000元		人民幣 90,900,000元

估值證書

第一類－ 貴集團於中國擁有的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一七年十二月三十一日現況下的市值
1. 位於中國廣東省茂名市茂港區水東開發區的五幅土地及多幢樓宇	<p>該物業包括總地盤面積為132,723.81平方米的5幅土地及建於其上的多幢樓宇，包括2棟辦公樓、2棟倉庫大樓及多棟配套樓宇，總建築面積為9,908.03平方米。</p> <p>該物業的樓宇乃於二零零八年至二零一五年間完工。</p> <p>該物業位於茂港區，該區是茂名市的郊區。周邊開發項目主要為工業開發項目。</p> <p>該物業已獲授一定年期的土地使用權（請參閱以下附註1）。</p>	<p>於估值日期，該物業地盤面積7,000平方米的一幅土地出租予一名獨立第三方，由二零零九年八月一日起為期18年。免租期為6個月。年租金為人民幣361,080元，倘承租人經由出租人碼頭處理的貨物流量於第1年超過60,000噸、第2年超過80,000噸，第3年至第18年每年超過120,000噸，可豁免年租金。</p> <p>該物業地盤面積18,844平方米的一幅土地出租予一名獨立第三方，由二零一六年十二月一日至二零一九年十月四日，年租金為人民幣274,843.42元。</p> <p>該物業其他部分由貴集團佔用作辦公室及貯存用途。</p>	人民幣 53,900,000元

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

附錄三

物業估值

附註：

- (1) 根據5份國有土地使用證，總地盤面積為132,723.81平方米的該物業的土地使用權已經歸屬於茂名市正源商貿發展有限公司，詳情如下：

證書編號	用途	土地使用年期屆滿日期	地盤面積(平方米)
(2009) 154	貯存	二零五九年九月二十七日	29,259.00
(2009) 141	貯存	二零四七年十一月十七日	40,864.90
(2014) 011	公共設施	二零六四年二月十七日	13,093.21
(2009) 149	工業	二零五六年二月六日	28,853.70
(2011) 052	工業	二零五三年一月十四日	20,653.00
		總計：	132,723.81

- (2) 根據15份房屋所有權證，總建築面積9,908.03平方米的物業的房屋所有權已歸屬於茂名市正源商貿發展有限公司。

- (3) 根據營業執照第44090000004212號，茂名市正源商貿發展有限公司已經成立，註冊資本為人民幣5,000,000元。

- (4) 吾等獲提供關於該物業業權的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- (i) 茂名市正源商貿發展有限公司已取得該物業的土地使用權及房屋所有權，並為該物業的唯一合法擁有人；
- (ii) 該物業部分訂有一項以中國廣發銀行茂名分行為受益人的按揭。除該按揭外，該物業並無被扣押、並無訂立按揭及受任何其他權利限制；及
- (iii) 茂名市正源商貿發展有限公司有權於土地使用期內佔有、使用、租賃、轉讓、按揭或出售該物業。

估值證書

第一類－ 貴集團於中國擁有的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一七年十二月三十一日現況下的市值
2. 位於中國廣東省茂名市電白區水東開發區的五幅土地及多幢樓宇	<p>該物業包括總地盤面積為108,811.48平方米的5幅土地及建於其上的多幢樓宇，包括1棟辦公及宿舍樓、其他2棟辦公樓及多棟配套樓宇，總建築面積為5,469.09平方米。</p> <p>該物業的樓宇乃於一九九六年至二零一四年間完工。</p> <p>該物業位於電白區，該區是茂名市的郊區。周邊開發項目主要為工業開發項目。</p> <p>該物業總地盤面積106,222.14平方米的4幅土地已獲授不同年期的土地使用權（請參閱以下附註3）。</p>	於估值日期，該物業由貴集團佔用作辦公室及貯存用途。	人民幣 37,000,000元 (請參閱以下附註1及2)

附註：

- (1) 據貴集團告知，該幅地盤面積2,589.34平方米的土地並無取得國有土地使用權證。因此，吾等於估值過程中並無賦予該幅土地任何商業價值。
- (2) 據貴集團告知，總建築面積為2,398.09平方米的該物業若干部分的房屋所有權證尚未取得。吾等於估值過程中並無賦予該部分物業任何商業價值。倘該部分獲發有效的房屋所有權證，且授出證書涉及的所有土地出讓金及相關費用已全數償付，則上述部分於二零一七年十二月三十一日的市值應為人民幣3,400,000元。

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

附錄三

物業估值

- (3) 根據4份國有土地使用證，總地盤面積為106,222.14平方米的該物業若干部分的土地使用權已歸屬予茂名市天源碼頭經營有限公司，詳情如下：

證書編號	用途	土地使用年期屆滿日期	地盤面積(平方米)
(2007) 2100014	綜合	二零五零年十二月十三日	15,295.00
(2006) 2100139	倉庫	二零四七年十月二十六日	24,493.34
(2006) 2100140	倉庫	二零四八年九月二十一日	61,035.46
(2007) 2100015	倉庫	二零四七年十二月二十一日	5,398.34
總計：			106,222.14

- (4) 根據於二零零七年一月二日的確認書，茂名市天源碼頭經營有限公司有權使用該幅地盤面積2,589.34平方米的土地。
- (5) 根據13份房屋所有權證，總建築面積3,071平方米的該物業若干部分的房屋所有權已歸屬予茂名市天源碼頭經營有限公司。
- (6) 根據營業執照第440903000000655號，茂名市天源碼頭經營有限公司已經成立，註冊資本為人民幣10,000,000元。
- (7) 吾等已獲提供關於該物業業權的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (i) 茂名市天源碼頭經營有限公司已取得土地使用權，並為該物業的4幅土地(總地盤面積106,222.14平方米)的唯一合法土地使用者；
 - (ii) 茂名市天源碼頭經營有限公司有權於有關土地使用期內佔有、使用、租賃、轉讓、按揭或出售該物業的4幅土地(總地盤面積106,222.14平方米)的土地使用權；
 - (iii) 茂名市天源碼頭經營有限公司已取得總建築面積3,071平方米的該物業部分的房屋所有權，並為其唯一擁有人；
 - (iv) 茂名市天源碼頭經營有限公司有權於有關土地使用期內佔有、使用、租賃、轉讓、按揭或以其他方式出售總建築面積為3,071.81平方米的該物業部分的房屋所有權；
 - (v) 茂名市天源碼頭經營有限公司有權使用該幅地盤面積2,589.34平方米的土地；及
 - (vi) 茂名市天源碼頭經營有限公司正申請總建築面積2,398.09平方米的該物業部分的行政許可。領取有關行政許可並無重大法律障礙。茂名市天源碼頭經營有限公司有權繼續使用該物業的有關部分。

本文件為草擬本。其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，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

第二類－於中國租賃予 貴集團的物業

物業	概況及佔用詳情	於二零一七年 十二月三十一日 現況下的市值
3. 位於中國廣東省 茂名市電白區砲台 市場的一幢樓宇及 多項配套設施	<p data-bbox="596 555 1150 622">該物業包括總建築面積3,000平方米的一幢5層高樓宇及多項配套設施。</p> <p data-bbox="596 663 1150 810">該物業由一名獨立第三方租賃予茂名市正源商貿發展有限公司，年期由二零一五年十月一日至二零二五年九月三十日為期十年，年租金為人民幣98,000元。</p> <p data-bbox="596 851 1150 1072">根據中國法律意見，該物業座落於集體土地之上且租約並無登記；存在租約可能被視為無效的法律缺陷；茂名市正源商貿發展有限公司的控股股東願意在租約無效的情況下承擔任何罰款及損失；而法律缺陷對承租人的可持續經營並無重大負面影響。</p>	無商業價值