

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二零一八年三月三十一日在中國的估值的意見而編製的函件、估值概要及估值報告，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二零一八年三月三十一日（「估值日期」）的市值。

### 估值基準

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香港測量師學會估值準則（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」。

吾等確認估值乃按香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則（二零一七年版）進行。

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。

吾等對各物業的估值乃按整體權益基準進行。

### 估值假設

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僅特定擁有人或購買人可得的任何價值因素）所增加或減少的估計價格。

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支付任何出讓金。吾等依賴 貴公司就該等物業的業權所給予的意見。就吾等的估值而言，吾等假設該等物業各自的擁有人對該等物業各自有強制執行業權及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。

吾等假設發展項目均已取得有關政府當局發出的所有同意書、批文及許可證。吾等亦假設發展項目的設計及建設遵守當地的規劃及其他相關規定，並已獲或將獲有關機關批准。

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。

### 估值方法

由於該物業的特定性質及周邊並無與該物業有相同特徵的銷售交易，故吾等已採用折舊重置成本（「折舊重置成本」）法。折舊重置成本法基於土地現時用途的估計市值，加上改善工程的目前重置成本，再減去實際損耗及所有相關形式的陳舊及優化撥備。對於土地部分，吾等參考相關市場上可獲得的可資比較土地銷售憑證，惟須作出合適調整，包括但不限於地點、時間、規模等。折舊重置成本法受有關實體使用資產的整體服務潛力所規限，須充分考慮所採用的資產總值。使用折舊重置成本法達致的市值適用於作為單一權益的整個綜合建築物或發展項目，且假設整個綜合建築物或發展項目不會拆散交易。

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 貴公司所提供資料，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、佔用詳情、地盤及樓面面積、地盤及樓面圖、 貴集團應佔權益以及所有其他相關事項的意見。

尺寸、量度及面積乃按 貴公司向吾等提供的文件或其他資料副本而定，故此僅為約數。吾等並無理由懷疑 貴公司所提供對估值重要的資料是否真實準確。吾等亦獲告知向吾等所提供資料並無遺漏任何重大事實。

吾等謹此指出，吾等獲提供的文件主要以中文編寫，英文譯本是吾等對內容的理解。因此，吾等建議 貴公司參考該等文件的中文原本，並就該等文件的合法性及詮釋諮詢閣下的法律顧問。

### 業權調查

吾等獲提供該等物業的業權文件副本。此外，吾等並無進行查核或查閱原文件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。吾等亦無法確定中國物業的業權，故依賴 貴公司就其於物業的權益所提供的意見。

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(高級估值師)在Fei Jin-biao先生(註冊中國房地產估價師)的監督下於二零一八年五月三日進行。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。

### 獨立性確認

吾等謹此確認戴德梁行有限公司及簽署人並無任何金錢利益或有與該物業進行適當估值存在衝突的其他利益，或可能合理被視為對其提供不偏不倚意見的能力造成影響。吾等亦確認吾等為香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5.08條所示獨立合資格估值師。

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

### 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報告。

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  
*MSc, MRICS, MHKIS,*  
*MCIREA, RPS (GP)*  
大中華區估價及顧問服務部區域董事  
謹啟

二零一八年五月十八日

附註：陳家輝先生為英國皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員及註冊專業測量師（產業測量）。陳先生於大中華區及多個海外國家的專業物業估值及顧問服務方面擁有逾30年經驗。陳先生擁有充足的勝任估值工作所需的現有國內市場知識、技能及理解。

估值概要

物業	於二零一八年 三月三十一日		於二零一八年 三月三十一日
	現況下的市值	貴集團應佔 權益(%)	貴集團應佔 現況下的市值
<b>第一類－ 貴集團於中國擁有的物業</b>			
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 54,000,000元	100	人民幣 54,000,000元
2. 位於中國廣東省 茂名市電白區水東開發區的 另外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 91,000,000元		人民幣 91,000,000元
<b>第二類－ 於中國租賃予 貴集團的物業</b>			
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 <b>91,000,000元</b>		人民幣 <b>91,000,000元</b>

估值報告

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	於二零一八年三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。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>	<p>人民幣 54,000,000元 (人民幣 五千四百萬元)</p>

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：	<u>132,723.81</u>

- (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：
- (a) 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；
- (b) 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
- (c) 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。

估值報告

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	於二零一八年 三月三十一日 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 另外五幅土地及 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>	<p>於估值日期，該物業由貴集團佔用作辦公室及貯存用途。</p>	<p>人民幣 37,000,000元 (人民幣 三千七百萬元)  (請參閱以下 附註1及2)</p>

附註：

- (1) 據貴集團告知，該五幅土地中其中一幅地盤面積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，則該物業上述部分於二零一八年三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：
- (a) 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；
  - (b) 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；
  - (c) 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；
  - (d) 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；
  - (e) 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
  - (f) 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。

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	於二零一八年 三月三十一日 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="596 568 1150 640">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="596 674 1150 824">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="596 857 1150 1088">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