

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就其對餘下集團之物業權益於二零一七年七月三十一日之估值意見發出之函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本通函而編製。



香港
中環
康樂廣場1號
怡和大廈
16樓

敬啟者：

指示、目的及估值日期

吾等謹遵照閣下之指示對出售事項完成後之餘下集團佑威國際控股有限公司及其附屬公司位於中華人民共和國(「中國」)及香港之物業權益(於隨附之估值證書詳述)進行估值，吾等確認已視察該等物業、作出相關查詢並取得吾等認為必要之有關進一步資料，以便向閣下提供吾等對有關物業權益於二零一七年七月三十一日之價值之意見。

據貴公司表示，該等物業為餘下集團持有之所有物業。

市場價值之定義

吾等對各項物業之估值指其市場價值。香港測量師學會估值準則(二零一二年版)採納之市場價值定義乃沿用國際評估準則理事會(「國際評估準則理事會」)所頒佈之國際評估準則。國際評估準則理事會將市場價值定義為「資產或負債經適當推銷後，由自願買方與自願賣方公平磋商後，在知情、審慎及不受脅迫之情況下於估值日期進行交易而可換取之估計金額」。

估值基準及假設

在對該等物業進行估值時，吾等已遵照香港聯合交易所有限公司所頒佈證券上市規則第5章及第12項應用指引、證券及期貨事務監察委員會所頒佈公司收購及合併守則以及香港測量師學會所頒佈香港測量師學會估值準則(二零一二年版)載列之規定。

吾等之估值撇除因非典型融資、銷售及售後租回安排、給予銷售相關人士之特殊代價或優惠等特別條款或情況所引致之估計價格升跌或任何特別價值因素。

在對該等中國物業進行估值之過程中，除另有指明外，吾等已假設在支付名義土地使用年費後，已獲授該等物業於各自年期內之可轉讓土地使用權，並已全數繳清任何應付出讓金。吾等依賴 貴公司就有關各項物業業權及餘下集團於該等物業之權益所提供資料及意見。在對該等物業進行估值時，吾等已假設餘下集團擁有各項物業之可強制執行業權，並有權於各獲授之整段未屆滿土地使用年期內自由及不受干擾地使用、佔用或出讓該等物業。

就位於中國之物業而言，根據餘下集團所提供資料得出之業權以及主要證書、批文及執照批授狀況載於各估值證書附註。

吾等在估值中，並無計及該等物業之任何抵押、按揭或欠付之款項或出售成交時可能產生之任何開支或稅項。除另有指明外，吾等假設該等物業不附帶任何可能影響其價值之繁重產權負擔、限制及開支。

為遵守公司收購及合併守則規則11.3及據餘下集團表示，可能因銷售該等物業而產生之潛在稅務責任包括：

- (a) 按中國物業代價之5%繳付增值稅；
- (b) 就中國物業之銷售利潤按25%稅率繳付利得稅；及
- (c) 就中國物業繳付土地增值稅，針對物業升值不超過50%至不超過200%之累進稅率介乎30%至60%。

由於主體交易屬股本性質且不會涉及物業交易，該等物業出現任何潛在稅務責任之可能性不大。

估值方法

在對第一類物業(即餘下集團於中國持作佔用之物業)進行估值時，吾等採用直接比較法，假設物業按現況交吉出售，並參考相關市場之可資比較銷售交易或使用以潛在收入資本化為基準之投資法作出。

在對第二類物業(即餘下集團於中國持作投資之物業)進行估值時，吾等採用按現有租約之淨租金收入資本化為基準及考慮物業之潛在重訂租金收入或參考同類市場交易進行估值。

在對第三類物業(即餘下集團於香港租賃及佔用之物業)進行估值時，吾等認為該等物業並無任何商業價值，主要原因為該等物業不得出讓及分租或缺乏可觀租金利潤。

資料來源

吾等已獲餘下集團提供有關該等物業業權之文件摘錄。然而，吾等並無檢查文件正本以確定是否存在吾等所獲副本未有顯示之任何修訂。

在進行估值之過程中，吾等很大程度依賴餘下集團及其法律顧問國浩律師(福州)事務所向吾等提供有關各項物業業權及餘下集團於該等物業權益之資料。吾等已接納餘下集團所提供有關規劃批文或法定通告、地役權、租住權、土地及樓宇憑證、樓宇竣工日期、車位數目、佔用詳情、地盤及樓面面積、餘下集團應佔權益及所有其他相關事宜之意見。

估值證書所載尺寸、量度及面積均以吾等獲提供之資料為基礎，故此僅為約數。吾等並無理由懷疑餘下集團向吾等提供對估值而言屬重要之資料之真實性及準確性。吾等亦獲餘下集團通知，所提供資料並無遺漏任何重大事實。

業權調查

吾等已獲提供有關中國物業業權之文件摘錄，惟並無對物業進行查冊。吾等並無查閱文件正本以核實所有權或確定是否存在吾等所獲副本未有顯示之任何修訂。吾等亦無法確定中國物業之業權，因此，吾等依賴餘下集團所提供有關餘下集團中國物業權益之意見。

實地視察

廈門辦公室估值師Andy Chen先生已於二零一七年四月視察該等物業之外部狀況，並在可能情況下視察其內部狀況。Andy Chen先生於中國物業估值方面擁有約3年經驗。吾等並無進行結構測量，惟在視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞情況。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損壞。吾等亦無對任何設施進行測試。除另有指明外，吾等未能進行實地測量，以核實該等物業之地盤及樓面面積，而吾等已假設吾等所獲文件顯示之面積均屬正確。

貨幣

除另有指明外，吾等所有估值金額均以中國法定貨幣人民幣呈列。

隨函附奉估值概要及估值證書。

此 致

香港
中環
德輔道中19號
環球大廈
24樓2408室
佑威國際控股有限公司
列位董事 台照

代表
戴德梁行有限公司
區域董事
陳家輝
註冊專業測量師(產業測量組)
註冊中國房地產估值師
理學碩士、香港測量師學會會員
謹啟

[編纂]

附註：陳家輝先生為註冊專業測量師(產業測量組)，於中國物業界多個領域擁有逾29年經驗。彼一直以來就中國物業估值、開發諮詢及土地管理事宜提供意見並曾參與多項與物業市場研究有關之工作。

附錄七

餘下集團之物業估值

估值概要

物業	於二零一七年 七月三十一日 現況下 之市場價值 (人民幣元)	餘下集團 應佔權益 (%)	於二零一七年 七月三十一日 現況下之 餘下集團 應佔市場價值 (人民幣元)
第一類 — 餘下集團於中國持作佔用之已竣工物業			
1. 中國福建省福州市 閩侯縣上街鎮 源通東路77號 錢隆公館 1層05號商舖	1,690,000	100	1,690,000
第一類小計：	1,690,000		1,690,000
第二類 — 餘下集團於中國持作投資之已竣工物業			
2. 中國福建省福州市 閩侯縣上街鎮 源通東路77號 錢隆公館 1層01至04號商舖	6,890,000	100	6,890,000
第二類小計：	6,890,000		6,890,000
第三類 — 餘下集團於香港租賃及佔用之物業			
3. 香港中環 德輔道中19號 環球大廈 24樓2408室	無商業價值	100	無商業價值
第三類小計：	無商業價值		無商業價值
第一至第三類總計：	8,580,000		8,580,000

估值證書

第一類 — 餘下集團於中國持作佔用之已竣工物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一七年七月三十一日現況下之市場價值
1. 中國福建省福州市閩侯縣上街鎮源通東路77號錢隆公館1層05號商舖	<p>該物業包括錢隆公館1層之一個商舖。</p> <p>該物業於二零一三年落成，總建築面積為48.29平方米。</p> <p>該物業以土地使用權持有，於二零五零年三月三日屆滿，用作商業用途。</p>	於估值日期，該物業由餘下集團佔用。	人民幣 1,690,000元 (餘下集團應佔之100%權益為 人民幣 1,690,000元)

附註：

- (1) 根據閩侯縣人民政府發出日期為二零一四年九月三十日之國有土地使用證第(2014)241960號，總地盤面積為7.36平方米之該物業土地使用權已歸屬於成潤(福建)商業管理有限公司，土地使用期限於二零五零年三月三日屆滿，用作商業用途。
- (2) 根據閩侯縣房地產管理所發出日期為二零一四年九月二十二日之房屋所有權證第H1404881號，總建築面積約為48.29平方米之該物業土地使用權已歸屬於成潤(福建)商業管理有限公司，該物業以土地使用權持有，用作商業用途。
- (3) 根據日期為二零一四年三月二十一日之營業執照第350100400036888號，成潤(福建)商業管理有限公司成立為有限公司，註冊資本為人民幣50,000,000元，有效營業期限為二零一四年三月二十一日至二零四四年三月二十日。
- (4) 吾等已獲 貴公司之中國法律顧問提供其就該物業編製之法律意見，其中包括下列資料：
 - (i) 根據中國法律，該物業之國有土地使用證及房屋所有權證為有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 成潤(福建)商業管理有限公司為該物業之唯一合法擁有人；及
 - (iii) 成潤(福建)商業管理有限公司有權自由出租、轉讓、按揭及出售該物業之土地使用權及房屋所有權，惟倘該物業之任何部分已被按揭，成潤(福建)商業管理有限公司須解除該按揭或獲得承押人事先同意。

附錄七

餘下集團之物業估值

(5) 根據餘下集團提供之資料，有關業權以及主要批文及許可證之批授狀況如下：

國有土地使用證	有
房屋所有權證	有
營業執照	有

估值證書

第二類 — 餘下集團於中國持作投資之已竣工物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一七年 七月三十一日 現況下之 市場價值
2. 中國福建省福州市 閩侯縣上街鎮 源通東路77號 錢隆公館 1層01至04號商舖	該物業包括錢隆公館1層 1至4號商舖。 該物業於二零一三年 落成，總建築面積為 193.16平方米。 該物業以土地使用權 持有，於二零五零年 三月三日屆滿， 用作商業用途。	於估值日期，該物 業以兩份租約全部 出租，當前月租總 額約為人民幣 19,316元。 租約之最後屆滿 日期為二零一九年 十一月三十日。	人民幣 6,890,000元 (餘下集團應佔 之100%權益為 人民幣 6,890,000元)

附註：

- (1) 根據閩侯縣人民政府發出日期為二零一四年九月三十日之四份國有土地使用證第(2014)241961號至第(2014)241963號及第(2014)241959號，總地盤面積為29.44平方米之該物業土地使用權已歸屬於成潤(福建)商業管理有限公司，土地使用期限於二零五零年三月三日屆滿，用作商業用途。
- (2) 根據閩侯縣房地產管理所發出日期為二零一四年九月二十二日之四份房屋擁有權證第H1404882號至第H1404885號，總建築面積約為193.16平方米之該物業土地使用權已歸屬於成潤(福建)商業管理有限公司，該物業以土地使用權持有，用作商業用途。
- (3) 根據日期為二零一四年三月二十一日之營業執照第350100400036888號，成潤(福建)商業管理有限公司成立為有限公司，註冊資本為人民幣50,000,000元，有效營業期限為二零一四年三月二十一日至二零四四年三月二十日。
- (4) 吾等已獲 貴公司之中國法律顧問提供其就該物業編製之法律意見，其中包括下列資料：
 - (i) 根據中國法律，該物業之國有土地使用證及房屋所有權證為有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 成潤(福建)商業管理有限公司為該物業之唯一合法擁有人；及
 - (iii) 成潤(福建)商業管理有限公司有權自由出租、轉讓、按揭及出售該物業之土地使用權及房屋所有權，惟倘該物業之任何部分已被按揭，成潤(福建)商業管理有限公司須解除該按揭或獲得承押人事先同意。

附錄七

餘下集團之物業估值

(5) 根據餘下集團提供之資料，有關業權以及主要批文及許可證之批授狀況如下：

國有土地使用證	有
房屋所有權證	有
營業執照	有

估值證書

第三類 — 餘下集團於香港租賃及佔用之物業

物業	概況及租賃詳情	於二零一七年 七月三十一日 現況下之 市場價值
3. 香港中環德輔道中 19號環球大廈 24樓2408室	該物業包括環球大廈總銷售面積為114.50平方米 之辦公室單位。 該物業由餘下集團用作辦公室。 該物業由一名獨立物三方出租予友福國際 有限公司，租期由二零一七年二月十五日至 二零二零年二月十四日，當前月租為150,500港元。	無商業價值