

## 附錄三

## 物業估值報告

以下為獨立估值師艾華迪評估諮詢有限公司就其對本公司該等物業權益於2019年4月30日的估值而編製的函件、估值及估值證書全文，以供載入本[編纂]。



23rd Floor, Siu On Centre, No. 188 Lockhart Road,  
Wan Chai, Hong Kong

TEL : (852) 3702 7338      FAX : (852) 3914 6388  
info@avaval.com  
www.avaval.com

敬啟者：

### 指示

吾等按照閣下指示，對長沙遠大住宅工業集團股份有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱為「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，吾等已進行視察，作出相關查詢及調查，並已取得吾等認為必要的進一步資料，以向閣下提供吾等對該等物業權益於2019年4月30日（「估值日期」）的市值的意見。

### 估值前提

有關估值乃吾等對市值的意見，所謂市值，根據香港測量師學會的定義，指「資產或負債經適當推銷後，由自願買家與自願賣家各自在知情、審慎及不受脅迫的情況下，於估值日期以公平交易將其易手可取得的估計金額」。

### 估值基準

於對物業權益進行估值時，吾等已遵照香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則（「上市規則」）第5章及應用指引第12項、香港測量師學會刊發的香港測量師學會估值準則（2017年版）及國際評估準則理事會不時刊發的國際估值準則所載的所有規定。

吾等的估值並不包括因特別條款或情況（例如反常融資、售後租回安排、任何與銷售相關的人士給予的特別代價或優惠，或任何特殊價值因素或買賣成本或任何相關稅項抵銷）引致估計價格的增減。

## 附錄三

## 物業估值報告

### 估值方法

於評估物業權益時，吾等採取市場法，並參考有關可資比較的市場交易以作出估值。該估值法以廣泛接受之市場交易作為最佳指針，並預料可將市場內之相關交易在計及可變因素下推論至相類物業。

### 業權調查

吾等已獲 貴公司提供有關物業權益之業權文件摘要副本。在可行情況下，吾等曾查核文件正本，以核實中國物業權益之現有業權及該等物業權益可能附帶之任何重大產權負擔或可能並未載於吾等所獲提供副本之任何修訂。

然而，吾等並無查閱文件正本，以核實所有權或確定任何修訂。鑒於中國現有登記制度並不將登記資料供公眾人士查閱，吾等未能對中國物業權益之業權及可能附帶之重大產權負擔進行調查。進行估值時，吾等主要依賴 貴公司中國法律顧問[嘉源律師事務所]就中國物業之業權有效性提供之法律意見。

### 實地視察

吾等曾視察受評估物業的外觀，並在可能情況下，視察其內部。該次視察由金華麗女士(艾華迪評估諮詢有限公司之董事)，張彩燕女士(艾華迪評估諮詢有限公司之高級分析師)及方晨先生(艾華迪評估諮詢有限公司之分析師)於2018年10月15日進行。然而，吾等並無受委託進行架構勘測，亦無安排調查設備。因此，吾等無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他架構損壞。吾等乃於考慮裝置及設備的一般外觀、表觀標準及使用時間以及公用設施的情況後，就該等物業的整體狀況發表意見。因此，必須強調的是，吾等已就物業是否遭受損壞或可能存在會影響吾等估值的潛在損壞情況向閣下提供意見。於吾等進行視察時，吾等並無發現任何嚴重損壞。吾等並無測試任何設施。吾等已假設水電及電話等公用設施均齊全且並無遭受任何損壞。

吾等並無安排進行任何調查，以確定該等物業於興建時有否使用高鉛水泥混凝土、氯化鈣添加劑、粉煤灰或任何其他有害物料。因此，吾等無法呈報該等物業是否並不涉及有關風險。就本估值而言，吾等假設該等物業於興建時並無使用有害物料。

吾等並無受委託進行詳細實地測量，以證實有關物業之土地或樓宇面積之準確性，惟假設吾等獲提供之面積數據準確無誤。根據吾等對同類物業的估值經驗，吾等認為有關假設屬合理。

## 附錄三

## 物業估值報告

此外，吾等並無進行任何實地調查以確定土地狀況或設施是否適合建於或將建於其上之任何物業發展。吾等亦無就物業權益進行考古、生態或環境調查。吾等之估值乃按此等方面均為滿意之假設以及於建築期間將不會產生任何額外支出或出現延誤編製。倘發現物業或毗連或鄰近土地存在污染、沉降或其他潛在損害，或物業曾經或正用作污染用途，吾等保留權利修訂吾等之估值意見。

### 資料來源

除另有註明者外，吾等在很大程度上倚賴 貴公司或法律或其他專業顧問就法定通告、規劃批文、分區、地役權、年期、樓宇落成日期、發展計劃、物業識別、佔用詳情、地盤面積、建築面積、有關年期的事宜、租約以及所有其他相關事宜給予吾等之數據。估值證書所載尺寸、量度及面積乃根據吾等獲提供的文件所載資料而作出，故此僅為約數及作參考之用。吾等並無核查圖則、發展商樓書及類似文件正本以作核證。

吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等提供之資料之真實性及準確性。吾等亦已獲 貴公司確認所提供的資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為吾等已獲提供充足資料以達致知情意見及吾等並無理由懷疑任何重要資料遭到隱瞞。

### 估值假設

就按長期土地使用權持有之物業而言，吾等假設物業權益之可轉讓土地使用權已按象徵性土地使用費授出，且任何應付地價已全數繳清。除另有註明外，吾等假設物業的有關業權擁有人擁有物業權益之可強制執行業權，並可於獲批之土地使用年期屆滿前有權不受干預地自由佔用、使用、出售、租賃、押記、按揭或以其他方式處置物業，而毋須進一步尋求政府批准及向政府支付額外地價。除報告另有說明外，吾等假設有關於物業已經交吉。

此外，吾等已假設物業之設計及構造現時／將符合當地規劃規定及要求，以及已／將獲相關機構正式審查及批准。

持續用途乃假設該等物業將用於指定設計及建造的用途，或用於現時所適合用途。持續使用物業的估值並不代表該物業在公開市場上分割出售可實現的金額。

概無接獲命令進行或編製環境影響研究。吾等假設已完全符合適用之國家、省級及地方環境法規及法律。此外，就報告涵蓋的任何用途而言，亦假設已經或可以從任何地方、

## 附錄三

## 物業估值報告

省級或國家政府或私營實體或組織獲得或重續所有必要執照、同意書或其他法律或行政權力。

除估值報告已指明、界定及考慮之違規情況外，吾等亦假設所有適用分區及使用規定及限制已得到遵守。此外，吾等假設土地使用及物業裝修均位於所述物業的範圍內，且無任何侵用或侵佔現象，惟報告另有指明者則除外。

吾等之報告並無考慮任何估物業權益之任何押記、按揭或欠款或進行出售時可能產生之任何費用或稅項。除另有註明外，吾等假設物業概無附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等已進一步假設物業於估值日期並無轉移或牽涉任何具爭議性或不具爭議性之爭議事項。吾等亦假設該等物業於吾等視察當日至估值日期間並無任何重大變動。

### 限制條件

本報告內容乃摘錄及翻譯自所獲提供之相關中文文件，用詞如有任何歧義，概以原文件為準。

### 貨幣

除另有註明外，所有金額均以人民幣列值。隨函附奉估值證書。

此致

中國  
湖南省長沙市  
岳麓區銀雙路248號  
長沙遠大住宅工業集團股份有限公司  
董事會 台照

代表  
艾華迪評估諮詢有限公司  
區永源測量師  
*MHKIS(GP) AAPI MSc(RE)*  
註冊專業測量師(產業測量)  
董事  
謹啓

### [編纂]

附註：區永源先生持有香港大學房地產理學碩士學位。彼亦為香港測量師學會會員(產業測量)及澳物業協會會員。此外，彼為測量師註冊管理局之註冊專業測量師(產業測量)。彼於香港、中國、美國、加拿大、東亞及東南亞(包括新加坡、日本及韓國)物業估值方面擁有超過10年經驗。

估值證書

貴集團於中國訂約收購及持有作投資之物業權益

物業	概況及年期	估用詳情	貴公司於2019年 4月30日之市值										
位於中國湖南省長沙市岳麓區尖山路709號14-18棟1-3層之多個商業物業	該物業包括位於[2016]年前後建成的麓穀小鎮•紅運街住宅項目內14-18棟的1-3層的多個商業物業。	據 貴公司告知，截至估值日期，該項物業已出租予獨立第三方的建築面積約為2,576.90平方米，剩餘建築面積約13,423.53平方米的物業為待出租狀態。	人民幣元										
	該物業總建築面積約為[16,000.43]平方米，詳情如下：		[無商業價值]										
	<table border="1"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">樓層</th> <th style="text-align: center;">建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>一層 .....</td> <td style="text-align: right;">6,802.70</td> </tr> <tr> <td>二層 .....</td> <td style="text-align: right;">6,954.01</td> </tr> <tr> <td>三層 .....</td> <td style="text-align: right;">2,243.72</td> </tr> <tr> <td>合計： .....</td> <td style="text-align: right;"><b>16,000.43</b></td> </tr> </tbody> </table>	樓層	建築面積 (平方米)	一層 .....	6,802.70	二層 .....	6,954.01	三層 .....	2,243.72	合計： .....	<b>16,000.43</b>		(貴公司 應佔[100]%權益：
樓層	建築面積 (平方米)												
一層 .....	6,802.70												
二層 .....	6,954.01												
三層 .....	2,243.72												
合計： .....	<b>16,000.43</b>												
	該物業位於長沙市岳麓區，距離長沙火車站約13公里，距離長沙黃花國際機場約34公里。		[無商業價值])										
	該物業之土地使用權年期到期日為2083年11月25日，用作住宅用途。如附註2所述，根據五份預售許可證書，該物業用作商業用途。												

附註：

- (1) 根據湖南金尚湖置業有限公司與 貴公司簽署的106份商品房購買合同，該物業總建築面積約為16,000.43平方米，用作商業用途，總代價約為人民幣[250,929,164.10]元。

## 附錄三

## 物業估值報告

- (2) 根據以湖南金尚湖置業有限公司為受益人的位於14-18棟的五份商品房預售許可證書，該公司已獲准出售總建築面積約為16,167.79平方米的物業，詳情如下：

商品房預售許可證書	棟號	用途	建築面積 (平方米)	頒發日期
Chang Gao Xin Jian Shou Xu Zi (XX15) Di No. 0053 Bian Geng.....	14#	商業	1,095.92	2018年 12月15日
Chang Gao Xin Jian Shou Xu Zi (XX15) Di No. 0054 Bian Geng.....	15#	商業	1,860.98	2018年 12月15日
Chang Gao Xin Jian Shou Xu Zi (XX15) Di No. 0055 Bian Geng.....	16#	商業	1,925.53	2018年 12月15日
Chang Gao Xin Jian Shou Xu Zi (XX15) Di No. 0057 Bian Geng.....	17#	商業	1,435.07	2018年 12月15日
Chang Gao Xin Jian Shou Xu Zi (XX15) Di No. 0056 Bian Geng.....	18#	商業	9,850.29	2018年 12月15日
		<b>總計：</b>	<b>16,167.79</b>	

據 貴公司所告知，18棟的三個總建築面積約為167.39平方米的單位已於2018年10月5日出售予三名獨立第三方，總代價為人民幣3,716,058元。

- (3) 於估值該物業時，由於該物業尚未取得任何房產證，故吾等並未賦予該物業商業價值。然而，假設該物業已取得房產證，並可自由轉讓，吾等認為該物業於估值日期之參考價值為人民幣324,033,000元，以供參考。
- (4) 根據32份租賃協議，總建築面積約為2,576.90平方米的32個商舖分別租予多名獨立第三方，總月租約為人民幣336,728.97元，最後的租賃期至2022年4月30日。
- (5) 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關物業權益之法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
- [湖南金尚湖置業有限公司已獲取有關發展建築的批准及許可；]
  - [貴公司已與湖南金尚湖置業有限公司簽立商品房購買合同並已支付應付代價；及]
  - [倘申請符合相關主管當局的要求，在 貴公司獲取附註3所述的房產證上並無重大法律障礙。]
- (6) 主要證書／許可證摘要如下：
- 商品房購買合同 有
  - 商品房預售許可證 有
- (7) [於吾等進行估值時，吾等已參考發展項目的交易記錄及與該物業有類似特色的部分商業物業的部分報價參考。吾等已採納一層商業介乎每平方米人民幣23,000元至人民幣38,000元、二層至三層商業介乎每平方米人民幣10,000至人民幣17,000元之單位價格。吾等假設的單位價格與上述價格參考一致。於達致主要假設時，已對該等價格參考的單位價格作出適當調整，以反映(包括但不限於)時間、地點及大小等因素。]
- (8) [經 貴公司確認，概無重大環境及規劃問題。]