

以下為獨立估值師艾華迪評估諮詢有限公司就本公司之物業權益於二零二零年六月三十日之估值而編製之函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本文件。



香港灣仔駱克道188號兆安中心23樓

電話：(852) 3702 7338      傳真：(852) 3914 6388  
info@avaval.com  
www.avaval.com

敬啟者：

## 緒言

我們遵照科利實業控股集團有限公司(「貴公司」)之指示，對 貴公司及其附屬公司(以下統稱為「貴集團」)於中華人民共和國(「中國」)所持物業權益進行估值，我們確認已進行視察，作出相關查詢及調查，並已取得我們認為必要的進一步資料，以便就有關物業權益於二零二零年六月三十日(「估值日期」)的市值向閣下提供意見。

## 估值前提

估值為我們對市值的意見。所謂市值，根據香港測量師學會所下定義，即「資產或負債經適當推銷後，由自願買方與自願賣方在知情、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

對物業權益進行估值時，我們已遵守香港聯合交易所有限公司發佈之證券上市規則(「上市規則」)第5章及第12項應用指引、香港測量師學會頒佈的香港測量師學會物業估值準則(二零一七版)及國際估值準則理事會不時頒佈的國際估值準則所載所有規定。

我們的估值並無計及因特殊條款或情況(如非典型融資、售後租回安排、任何銷售相關人士給予的特殊代價或優惠，或任何特殊價值因素或買賣成本或任何相關稅項抵銷)所致的估計價格升值或貶值。

### 物業權益的分類

於估值過程中，受評估的物業權益首先按 貴集團所持有權益類型分類，其後再劃分為以下類別：

第一類— 貴集團在中國持有的物業權益

第二類— 貴集團在中國租用的物業權益

### 估值方法

於我們的估值過程中，除非另有說明，否則我們按照該等物業的指定用途進行估值，並獲悉該等物業將用作該等用途(以下稱為「持續用途」)。

於對第一類物業權益進行估值時，我們採用市場法對物業權益進行估值，在評估物業權益市值時參考可比較市場交易或銷售詢價。此方法以廣泛接納之市場交易或銷售詢價作為最佳指標，並預設可根據市場內同類交易或銷售詢價案例對類似物業作出推斷，惟可受變量因素影響。

於對第二類物業權益進行估值時，由於物業權益之建築物及結構性質使然，並無可即時取得之可資比較市場銷售，我們已採納經折舊重置成本法對物業作出估值。折舊重置成本之定義為「物業當前之重置(重建)成本，減去實際損耗及一切相關形式之陳舊及優化」。它是基於現有用途之土地之市場價值的估計，再加上目前改善之重置(重建)成本，減實際損耗及所有相關形式之陳舊及優化。物業權益之折舊重置成本會受到有關業務是否具備足夠之潛在盈利能力所影響。

### 業權調查

我們已獲 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，我們曾查核文件正本，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我們所獲提供副本之任何修訂。

然而，我們並無查閱文件正本，以核實所有權或確認任何修訂。鑒於中國現有登記制度不會將登記資料供公眾人士查閱，我們並無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。於我們之估值過程中，我們在很大程度上依賴 貴公司中國法律顧問—競天公誠律師事務所就中國物業之業權有效性提供之法律意見。

### 實地調查

我們曾視察該等受評估物業的外觀，在可能情況下亦曾視察內部可進入部分。視察工作由李雅欣女士(艾華迪評估諮詢有限公司的經理)於二零一九年四月二十九日進行。然而，我們並無獲委託進行結構測量，亦無安排檢查之服務。因此，我們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。我們乃於考慮整體外觀、固定裝置及設備的明顯標準及使用時間以及公用設施是否齊全後，就該等物業的整體狀況發表意見。因此，必須強調的是，我們已就樓宇是否全無瑕疵或可能存在足以影響我們所作估值的隱藏瑕疵向閣下提供意見。在視察過程中，我們並無發現任何嚴重損壞。我們並無測試任何服務。我們已假設電力、電話、供水等公用服務均有供應，且並無任何損壞。

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

我們並無受委託進行詳細實地測量以核實有關物業之土地或建築面積之準確性，且我們假設獲提供之面積準確無誤。根據我們對同類物業的估值經驗，我們認為所作假設屬合理。

此外，我們並無進行任何實地調查以確定土地狀況或設施是否適合在其上進行任何物業發展，亦無就物業權益進行考古、生態或環境調查。我們的估值乃按此等方面均為滿意之基準以及於建築期間將不會產生任何額外支出或延誤編製。倘發現該等物業或毗連或鄰近土地存在污染、沉降或其他潛在損壞，或該等物業曾經或正用作污染用途，我們保留權利修訂估值意見。

### 資料來源

除另有說明外，我們在頗大程度上倚賴 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、發展方案、物業識別、佔用詳情、地盤面積、樓面面積、有關年期、租約事宜及所有其他相關事宜給予我們的資料。估值證書所載尺寸、量度及面積以我們所獲提供的文件所載資料為依據，故全屬約數，且僅供參考。我們並無查閱原圖則、發展商的售樓說明書及類似文件加以核實。

我們並無理由懷疑 貴公司向我們提供的資料的真實性及準確性。我們亦曾向 貴公司求證所提供的資料並無遺漏任何重要事實。我們認為我們已獲提供充足資料以達致知情意見，且我們並無理由懷疑任何重要資料遭隱瞞。

### 估值假設

就根據長期土地使用權持有的物業而言，我們假設有關於物業權益只需支付象徵式土地使用費即獲授可轉讓土地使用權，而任何應補地價已全數支付。除另有說明外，我們假設該等物業各自的業權擁有人擁有物業權益的可強制執行業權，並可於獲批的土地使用年期屆滿前不受干預地自由佔用、使用、出售、租賃、抵押、按揭或以其他方式處置該等物業，而毋須進一步尋求政府批准及向政府補額外地價。除報告另有說明外，我們假設有關於物業可交吉。

此外，我們假設該等物業的設計及建築均已／將會符合本地規劃規例及規定，並已／將會獲相關機構正式審批。

持續用途乃假設該等物業將用於指定設計及建築用途，或用於現時合適的用途。持續用途物業的估值並不代表該物業在公開市場分割出售可變現的金額。

概無接獲命令進行環境影響研究。我們假設已全面遵守適用的國家、省級及地方環境規例及法例。此外，就報告涵蓋的任何用途而言，我們亦假設已經或可以從任何地方、省級或中央政府或私營機構或組織取得或重續所有必需牌照、同意或其他法定或行政權力。

除估值報告已指明、界定及考慮的不合規情況外，我們亦假設已遵守所有適用分區及使用規例及限制。此外，我們假設土地使用及物業裝修均無逾越所述物業的範圍，且無任何僭越或侵佔情況，除非報告另有指明。

我們的報告並無考慮任何受估物業權益的任何抵押、按揭或欠款或進行出售時可能產生的任何費用或稅項。除另有註明外，我們假設物業概不附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

我們已進一步假設該等物業並非於估值日期轉讓，亦無牽涉任何具爭議性或不具爭議性的糾紛。我們亦假設該等物業於我們視察當日至估值日期止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獲提供之相關中文文件，用詞如有任何歧義，概以原件之相關部分為準。

## 貨幣

除另有註明外，所有金額均以港元計值。下文概述我們之估值並隨附估值證書。

此 致

香港  
新界葵涌  
葵昌路8號  
萬泰中心11樓1106-1107室  
科利實業控股集團有限公司  
董事會 台照

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

## [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)及澳大利亞物業協會會員。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)物業估值方面擁有逾十年經驗。

## 附錄三

## 物業估值

### 估值概要

#### 第一類 — 貴集團在中國持有的物業權益

編號	物業	於二零二零年 六月三十日 在現有 狀況下的市值 港元	貴集團 應佔權益	於二零二零年 六月三十日 貴集團應佔市值 港元
1.	中國廣東省東莞市黃江鎮環城路雍雅山莊 8座904、1004及1104號單位	5,190,000	100%	5,190,000
	小計：	5,190,000	100%	5,190,000

#### 第二類 — 貴集團在中國租用的物業權益

編號	物業	於二零二零年 六月三十日 在現有 狀況下的市值 港元	貴集團 應佔權益	於二零二零年 六月三十日 貴集團應佔市值 港元
2.	位於中國廣東省深圳市石圍坪崗工業區 18號的工業物業	並無商業價值	100%	並無商業價值
	小計：	並無商業價值	100%	並無商業價值
	總計：	5,190,000	100%	5,190,000

## 估值證書

### 第一類 — 貴集團在中國持有的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	貴公司 於二零二零年 六月三十日 應佔的市值 港元
1.	中國廣東省東莞市黃江鎮環城路雍雅山莊8座904、1004及1104號單位	<p>該物業由在一幢住宅大樓的三個住宅單位組成，總建築面積約為280.89平方米，該住宅大樓於二零一八年前後建成。</p> <p>該物業位於東莞市黃江鎮，距離東莞東站約11公里。</p> <p>該物業獲授之土地使用權年期於二零一六年二月二十三日屆滿，用作住宅用途。</p>	於估值日期，該物業由貴集團佔用，用作住宅用途。	5,190,000  (貴公司應佔 100%權益： 5,190,000)

#### 附註：

- 根據東莞百事威房住開發有限公司(賣方)及深圳科利電器有限公司(買方)日期為二零一六年八月三十一日的三項買賣協議(售前)，三項住宅物業的總代價為人民幣4,343,561元。
- 根據日期為二零一九年十月二十四日的房地產權證 — 粵(2019)東莞不動產權第0362354、0362346及0362303號，總建築面積約為280.89平方米的建築物已授予貴集團作住宅用途，到期日為二零六三年二月二十三日。
- 我們已獲貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，內容有關(其中包括)：
  - 貴集團已合法取得物業的房地產權證；及
  - 貴集團有權合法佔用、使用、轉讓及租賃建築物。
- 估值時，我們已參考若干住宅物業的索價參考，而該等住宅物業與主體物業有相若特點。我們已採納單價範圍介乎該物業建築面積每平方米17,000港元至20,000港元。我們假設的單價符合上述價格參考。該等價格參考的單價已作適當調整，以反映達致主要假設的各項因素，包括但不限於時間、樓層、尺寸及位置。

估值證書

第二類 — 貴集團在中國租用的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	貴公司 於二零二零年 六月三十日 應佔的市值 港元																																																			
2.	位於中國廣東省深圳市石圍坪崗工業區18號的工業物業	<p>該物業包括兩幅總地盤面積約29,978.50平方米之土地(連同在一九九五年至二零一二年於該土地上興建竣工的多幢樓宇及構築物)。</p> <p>該物業總建築面積約44,278.66平方米，主要包括工作坊、倉庫及宿舍。詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>樓宇名稱</th> <th>建築面積 (平方米)</th> <th>竣工日期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>樓宇A</td> <td>15,605.41</td> <td>一九九五年十二月</td> </tr> <tr> <td>樓宇B</td> <td>5,618.81</td> <td>一九九八年三月</td> </tr> <tr> <td>樓宇C</td> <td>2,449.52</td> <td>一九九六年六月</td> </tr> <tr> <td>樓宇D</td> <td>2,255.45</td> <td>二零一二年十月</td> </tr> <tr> <td>樓宇E</td> <td>1,403.60</td> <td>二零一二年十月</td> </tr> <tr> <td>配電及發電機房一</td> <td>376.59</td> <td>一九九五年十二月</td> </tr> <tr> <td>配電及發電機房二</td> <td>209.72</td> <td>一九九五年十二月</td> </tr> <tr> <td>樓宇G</td> <td>3,567.63</td> <td>一九九五年十二月</td> </tr> <tr> <td>樓宇H</td> <td>5,184.93</td> <td>一九九五年十二月</td> </tr> <tr> <td>樓宇J</td> <td>4,272.35</td> <td>二零零七年三月</td> </tr> <tr> <td>樓宇K</td> <td>3,036.35</td> <td>一九九五年十二月</td> </tr> <tr> <td>泵房</td> <td>63.66</td> <td>二零一零年十月</td> </tr> <tr> <td>高壓配電房</td> <td>85.54</td> <td>二零一零年十月</td> </tr> <tr> <td>保安室</td> <td>25.38</td> <td>二零一零年十月</td> </tr> <tr> <td>倉庫</td> <td>123.72</td> <td>二零零四年七月</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>44,278.66</u></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	樓宇名稱	建築面積 (平方米)	竣工日期	樓宇A	15,605.41	一九九五年十二月	樓宇B	5,618.81	一九九八年三月	樓宇C	2,449.52	一九九六年六月	樓宇D	2,255.45	二零一二年十月	樓宇E	1,403.60	二零一二年十月	配電及發電機房一	376.59	一九九五年十二月	配電及發電機房二	209.72	一九九五年十二月	樓宇G	3,567.63	一九九五年十二月	樓宇H	5,184.93	一九九五年十二月	樓宇J	4,272.35	二零零七年三月	樓宇K	3,036.35	一九九五年十二月	泵房	63.66	二零一零年十月	高壓配電房	85.54	二零一零年十月	保安室	25.38	二零一零年十月	倉庫	123.72	二零零四年七月	總計：	<u>44,278.66</u>		<p>於估值日期，該物業由貴集團佔用，用作工業用途。</p>	<p>並無商業價值</p> <p>(貴公司應佔100%權益：並無商業價值)</p>
樓宇名稱	建築面積 (平方米)	竣工日期																																																					
樓宇A	15,605.41	一九九五年十二月																																																					
樓宇B	5,618.81	一九九八年三月																																																					
樓宇C	2,449.52	一九九六年六月																																																					
樓宇D	2,255.45	二零一二年十月																																																					
樓宇E	1,403.60	二零一二年十月																																																					
配電及發電機房一	376.59	一九九五年十二月																																																					
配電及發電機房二	209.72	一九九五年十二月																																																					
樓宇G	3,567.63	一九九五年十二月																																																					
樓宇H	5,184.93	一九九五年十二月																																																					
樓宇J	4,272.35	二零零七年三月																																																					
樓宇K	3,036.35	一九九五年十二月																																																					
泵房	63.66	二零一零年十月																																																					
高壓配電房	85.54	二零一零年十月																																																					
保安室	25.38	二零一零年十月																																																					
倉庫	123.72	二零零四年七月																																																					
總計：	<u>44,278.66</u>																																																						
		<p>該物業位於光明區將石路東南面，距離光明城站約12公里的車程、距離深圳國際機場約24公里的車程。</p> <p>該物業的集體土地使用權的租賃期約50年，於二零四三年十二月三十一日屆滿，作工業用途。</p>																																																					

## 附錄三

## 物業估值

附註：

1. 根據兩項集體土地使用權租賃協議，兩塊土地(總地盤面積約為29,978.5平方米)的土地使用權已租賃予 貴集團，用作工業用途。詳情載於下文：

編號	出租人	租賃年期	租金總額 (人民幣)	地盤面積 (平方米)
1	寶安區公明鎮將石村石圍 經濟合作社	自一九九四年一月一日起至 二零四三年十二月三十一日 止屆滿	2,996,775	19,978
2	寶安區公明鎮將石村石圍 經濟合作社	自一九九九年六月三日起至 二零四三年十二月三十一日 止屆滿	1,050,000	10,000

2. 貴集團並未獲得有效的建設用地批准文件、有關租賃土地的建設用地規劃許可、有關所建樓宇(建築面積約44,278.66平方米)的建設工程規劃許可證及/或房屋所有權證書；
3. 我們已獲 貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，內容有關(其中包括)：
  - a. 附註1所述租賃協議為有效；
  - b. 6幢樓宇(包括樓宇A、B、G、H、J及K)已登記為農村城市化歷史遺留違法建築(「遺留建築」)，並無樓宇擁有權證，5幢樓宇(包括配電及發電機房一及二、泵房、高壓配電房及保安室)有待登記為遺留建築，在根據辦法處理之前，被有關中國當局命令拆除的風險甚低；
  - c. 4幢樓宇(包括樓宇C、D、E及倉庫)被分類為其他違法建築，並無樓宇擁有權證，並有被有關中國當局命令拆除的風險；及
  - d. 貴集團因實施重建計劃或在集體土地上建造已規劃道路而於不久將來被勒令遷離租賃土地及樓宇的風險甚低。

詳情請參閱本文件「業務—法律及合規—不合規事項—1.深圳工廠建築物的業權缺陷」一節。

4. 估值該等物業時，我們認為該物業部分並無商業價值，原因為其無法於市場內自由轉讓。就參考目的而言，我們認為，假設已獲得所有相關房產證及該物業可於市場內自由轉讓，該等樓宇(不計及該土地)的折舊重置成本於估值日期將為60,200,000港元。