

以下為自獨立物業估值師羅馬國際評估有限公司接獲的其有關本公司於香港持有之物業於二零一六年五月三十一日的市值之意見而編製之函件及估值證書全文，以供載入本通函。



香港灣仔港灣道26號
華潤大廈38樓3806室

敬啟者：

關於：香港金鐘道89號力寶中心第1座26樓的物業估值

吾等根據閣下的指示，對南華金融控股有限公司（「貴公司」）及／或其附屬公司（與貴公司統稱為「貴集團」）於香港持有的物業進行估值，吾等確認，吾等已作視察，作出有關查詢，並取得吾等認為必要的進一步資料，以就該物業於二零一六年五月三十一日（「估值日期」）的市值向閣下提供吾等的意見，以供載入貴公司日期為二零一六年六月十四日的通函。

1. 估值基準

吾等對該物業的估值乃吾等對有關物業市值的意見，就吾等所下定義，意指「經適當市場推廣後，自願買方與自願賣方在知情、審慎及自願的公平交易情況在估值日就資產或負債進行交易的估計金額」。

市值乃理解為一項資產或負債的估計價值，而不考慮買賣（或交易）的成本，亦未抵銷任何相關稅項。

2. 估值方法

吾等對該物業進行估值時按直接比較法假設該物業按現狀交吉出售，並參考有關市場可比較之銷售交易。

3. 業權調查

就位於香港的該物業而言，吾等已在土地註冊處進行土地查冊。然而，吾等無法細察所有文件正本以核實擁有權或確定會否有任何可能並無列於交予吾等的副本的租賃修訂。

4. 估值假設

吾等的估值乃假設業主以其現況於市場出售該物業，而並無憑藉可影響該物業權益價值的任何遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排而得益。此外，並無計及就有關或影響銷售物業的選擇權或優先購買權，亦無就一次過出售或售予單一買家的該物業作出撥備。

5. 資料來源

於吾等的估值過程中，吾等甚為倚賴 貴集團所提供的資料，並已接納就規劃批文或法定通告、地役權、年期、物業識別、佔用情況、樓面面積、樓齡及所有其他有關可影響該物業價值的事宜向吾等提供的意見。所有文件僅供參考之用。

吾等並無理由懷疑提供予吾等的資料的真實性及準確性。吾等亦獲悉，所提供的資料概無遺漏任何重大事實。吾等認為吾等已獲提供充分資料以達致知情見解，且無理由懷疑有任何重大資料遭到隱瞞。

6. 估值考慮

吾等已視察若干物業的外部，並在可能情況視察該物業的內部。吾等並無為該物業進行結構測量。然而，於吾等的估值過程中，吾等並無發現任何嚴重缺陷。然而，吾等未能匯報該物業是否並無腐朽、蟲蛀或任何其他結構上損壞。吾等亦無對任何樓宇設施進行測試。

吾等並無進行實地測量以核實有關物業的樓面面積，惟吾等已假設向屋宇署取得的建築圖則中所示樓面面積均屬正確。除另有註明者外，載於估值證書的所有尺寸、量度及面積均以向屋宇署取得的建築圖則內的資料為依據，故僅為約數。

吾等的估值並無考慮該物業的任何抵押、按揭或拖欠款項以及出售時可能引致的任何開支或稅項。除另有指明外，吾等假設該物業並無任何可能影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等的估值乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章以及香港公司收購及合併守則所載的規定編製，並符合香港測量師學會頒佈的香港測量師學會評估準則(二零一二年版)。

就遵守公司收購及合併守則規則11.3以及按 貴集團所告知，除適用印花稅(相當於代價的8.5%)外，於香港出售該物業所產生的潛在收益屬資本性質以及毋須納稅。

7. 備註

除另有指明外，吾等的估值中所列示的金額均指港元。

隨函附奉吾等的估值證書。

此致

香港
中環
花園道1號
中銀大廈28樓
南華金融控股有限公司
董事會 台照

代表
羅馬國際評估有限公司

董事
李偉健博士
BCom(Property) MFin PhD(BA)
MHKIS RPS(GP) AAPI CPV CPV(Business)
謹啓

二零一六年六月十四日

附註： 李偉健博士是註冊專業測量師(產業測量)，並為香港測量師學會會員及澳洲房地產學會會員。彼於香港、澳門、中國、亞太地區及歐洲國家擁有超過十二年的估值經驗。

估值證書

貴集團在香港持有作投資的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一六年 五月三十一日 現況的市值
香港 金鐘道89號 力寶中心 第1座26樓	該物業包括一幢於商業平台上興建的45層高辦公大樓26樓的辦公室樓層全層，該大樓約於一九八七年落成。	貴集團表示，該物業的2601、2602、2603B及2605室訂有不同的租約，最遲租期於二零一七年三月	399,700,000港元
內地段 第8615號 102,750份 均等且不可 分割份數中 之1,365份	根據向屋宇署取得的建築圖則，該物業的總樓面面積約為14,686.1平方呎（或約1,364.372平方米）。	七日屆滿，總月租約為766,130港元，不包括管理費、地租及公用事業支出。	
	該物業根據賣地條款第UB11720號持有，年期自一九八四年二月十五日起為期七十五年，可續期七十五年。	該物業的2603A室於估值日期為空置。	
	整個地段每年應繳的地租為1,000港元。		

附註：

1. 該物業的登記業主為百鴻運貿易有限公司(請參閱日期為一九九六年六月十日的註冊備忘錄第6668439號)。
2. 該物業受限於以下重要產權負擔：
 - a. 公契(請參閱日期為一九八八年八月三十一日的註冊備忘錄第UB3824584號)；
 - b. 以南洋商業銀行為受益人的按揭(請參閱日期為二零零三年三月十七日的備忘錄第UB8906954號)；
 - c. 以南洋商業銀行為受益人的租金轉讓書(請參閱日期為二零零三年三月十七日的備忘錄第UB8906955號)；及
 - d. 與上海電氣香港有限公司訂立有關2602室之租賃協議(連圖則)，月租為178,500.00港元(請參閱日期為二零一五年三月六日的備忘錄第15040801440024號)(備註：租期由二零一五年三月八日起計為期兩年，並可選擇按當時的市值租金續租多兩年)。
3. 該物業座落於中環分區計劃大綱圖第S/H4/15號中的「商業」區域。
4. 吾等之視察由擁有逾三年物業估值經驗的張芷茵女士(B.Sc.)於二零一六年六月進行。
5. 貴集團表示，百鴻運貿易有限公司由 貴公司實際全資擁有。