

评估报告

香港 大坑

大坑道 4, 4A, 4B 及 4C 号

(内地段第 7426 号)

二零一七年十二月二十八日

(档案编号: MV/2017/VPS/0463(F)/CC/SW/ak)

1. 客户指示

吾等兹遵照中洲投资控股(香港)有限公司(“指示方”)的指示,为香港大坑大坑道 4、4A、4B 及 4C 号(内地地段第 7426 号)(“该物业”)进行估值,并提供一份现状下于二零一七年十一月三十日之市场价值评估报告,作为指示方内部参考之用。

根据指示方之特别指示,我司之市场价值评估须包含以下元素:

- (一) 该物业之地段由香港政府早年前以特惠租契条款及价格批与当时的建屋合作社。土地补价须由该等合作社的前度社员支付给政府,以撤销该地段所受限的转让限制。根据特别指示,吾等假设所需的土地补价经已缴足给政府,并撤销转让限制为该物业的估值基准。
- (二) 就评估该物业而言,吾等假设现有建筑物可随即重建、并将按照指示方提供予吾等的住宅发展项目计划作发展及可完满落成的基准进行物业估值。因以上之住宅发展项目计划与该地段现时受制于政府租契条款及两封租契条款修订函件之可容许发展规限为大,该物业拥有人必须再向地政总署提出修改租契发展限制申请及支付相关土地补价及行政费用。根据特别指示,吾等假设所需的申请将获地政总署批准并假设由其他相关政府部门就发展项目计划而发出的一切同意书、批文及许可证可在无繁苛附带条件或延误的情况下获批出。
- (三) 此外,指示方通知吾等,该物业相连的斜坡需要进行全面巩固工程。要达到巩固目的,阁下的建筑师建议加入结构构件以挡护斜坡(“该斜坡挡护工程”);因此,拟建的住宅建筑物会在建议的护土构筑物上兴建。根据特别指示,吾等假设该斜坡挡护工程需要进行,并获政府有关部门批准及建议的护土构筑物及之上的住宅建筑物不需要向地政总署提出修改租契修款申请。

2. 该物业

该物业为包括一块不规则形状的甲类地盘，该地盘面积约为 20,947 平方呎 (1,946.02 平方米)，有约 160 呎 (48.77 米) 批邻大坑道，另包括相连斜坡约 9,257 平方呎 (860.00 平方米)。

目前该地盘上建有两栋六层高的相连大厦，下为共享停车场。该物业亦称为「大坑阁」，由已解散的建屋合作社于 1962 年兴建，目的为当时的本地公务员提供居所。该物业的每栋大厦每层提供两个住宅单位合共二十四伙，在低层地面层为共享停车场，提供十二个有盖私家车停车位。此外，该物业还包括大厦于地面层及天台层的共享平台地方。依据差饷物业估价署提供资料，该大厦之总实用面积约为 29,786 平方呎 (2,767.20 平方米)。

根据吾等于二零一七年十月廿日进行对该物业的外部检视，该两栋大厦由钢筋混凝土建成，外墙涂上油漆，其外观及维修情况保持合理状况，与该大厦之楼龄及使用形式相称。



物业外观

3. 位置

该物业位于香港大坑道西南方，邻近与嘉宁径及益群道交界。该区域及邻近发展主要为住宅用途。大部份物业发展为中至高层住宅大厦并附设停车场及休闲设施。公共交通运输设施如专利巴士及小型巴士均可到达该区。此外，港铁铜锣湾站及天后站分别位处于约五分钟行车距离。



物业位置

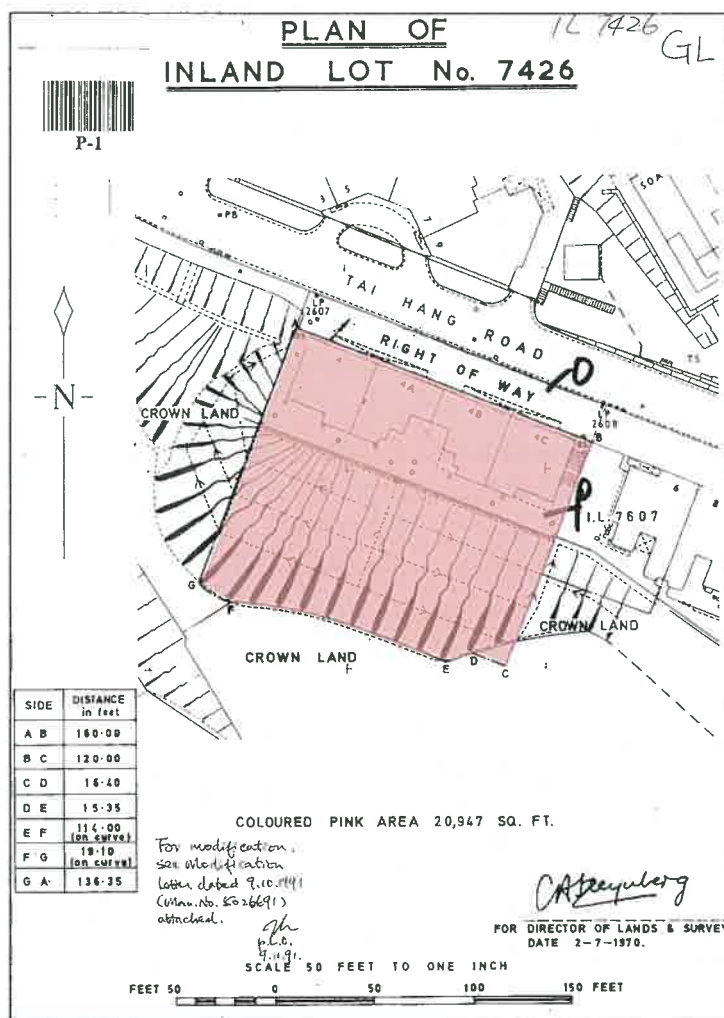
4. 土地注册数据

4.1 地段及地契期限

该物业于市区土地注册处登记为内地段第 7426 号之全段。该地段为根据政府租契所持有，年期由一九五八年九月廿二日开始，年期为七十五年。现时每年应付地租为港币九百六十二元。

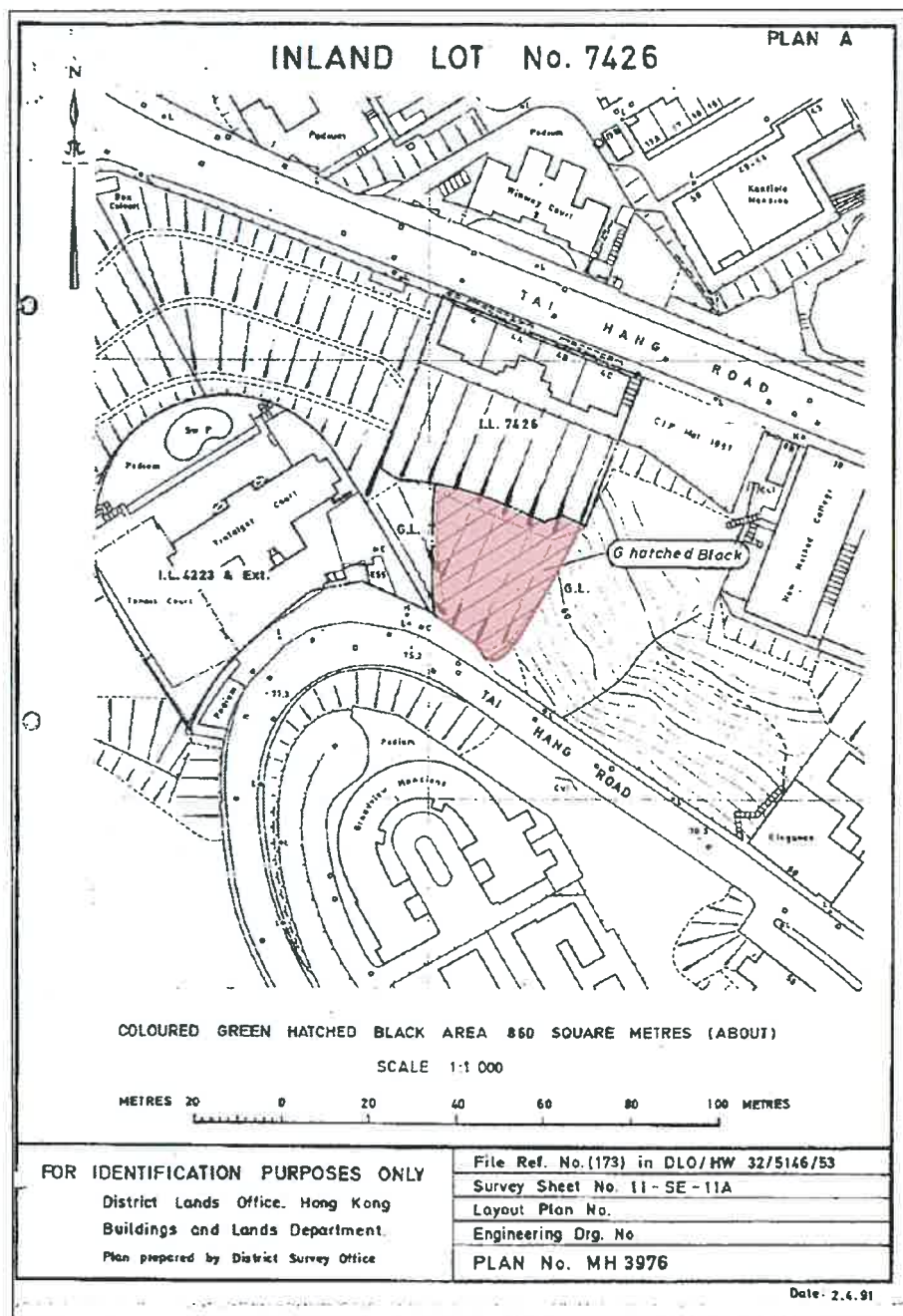
4.2 地段面积

根据以上政府租契内容。该地段之面积为 20,947 平方呎 (1,946.20 平方米)。



该地段

另包括相连斜坡约 9,257 平方呎 (860.00 平方米)。



相连斜坡地段

4.3 物业发展规限

该地段之发展及用途受制于政府租契条款及两封租契条款修订函件。总括而言，现时主要发展规限如下：

- (一) 用途 : 私人住宅用途。
- (二) 最大总建筑面积 : 2,928.656 平方米(约 31,524 平方呎)。
- (三) 其他条件 : 该地段以特惠租契条款批出，受土地补价及转让限制所规限。

详情请参阅附录之英文版本。

4.4 物业权属

该物业之注册拥有人为「时骏有限公司」 “CENTURY SHINER LIMITED”。

4.5 产权负担

根据土地注册处之资料，该物业受制于以下产权负担：

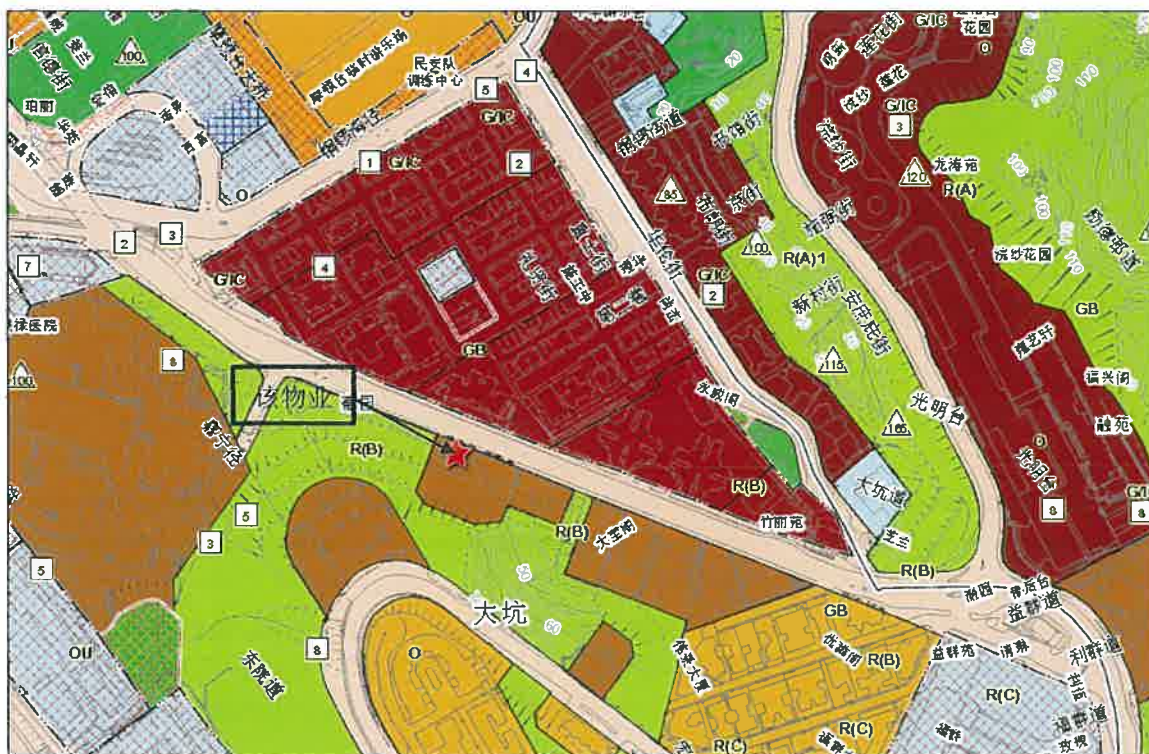
- (一) 租契条款修订书，详情见日期为一九九一年十月九日之注册摘要编号UB5026691。
- (二) 委任“Tam Wai-Choi”为清盘人的委任清盘人书（有关：内地段第7426号）详情见日期为二零一一年一月二十八日之注册摘要编号11062300840023。
- (三) 香港特别行政区政府港岛东区地政总处租契条款修订书，详情见日期为二零一一年六月二十日之注册摘要编号11062300840036。
- (四) 大厦公契，详情见日期为二零一一年七月二十日之注册摘要编号11080501140254。
- (五) 向永隆银行有限公司作出之按揭，详情见日期为二零一七年二月二十二日之注册摘要编号17030202210052。

5. 使用状况

该物业现时为空置。

6. 城市规划

根据于二零一零年九月十七日宪报公告之铜锣湾分区计划大纲图编号为S/H6/15，该物业之规划用途为「住宅(乙类)」。



铜锣湾分区计划大纲图

此地带的规划意向，主要是作中等密度的住宅发展；服务住宅区一带地方的商业用途，如向城市规划委员会提出申请，或会获得批准。

在指定为「住宅(乙类)」的土地范围内，任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及/或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及/或重建计划的最高地积比率超过五倍，以及最高建筑物高度超过三十层(连开敞式停车间在内)，或超过现有建筑物的地积比率和高度，两者中以数目较大者为淮。

为施行上文而计算最高地积比率时，任何纯粹建造为或拟用作停车位、上落客货车位、机房、管理员办事处和管理员宿舍，或设置供住用建筑物或建筑物的住用部分的全部拥有人或占用人使用的康乐设施的楼面空间，若是发展或重建计划的附属和直接有关用途和设施，可免计算在内。

城市规划委员会如接获根据《城市规划条例》第 16 条提出的申请，可按个别发展或重建计划的情况，考虑略为放宽上文所述的地积比率及建筑物高度限制。

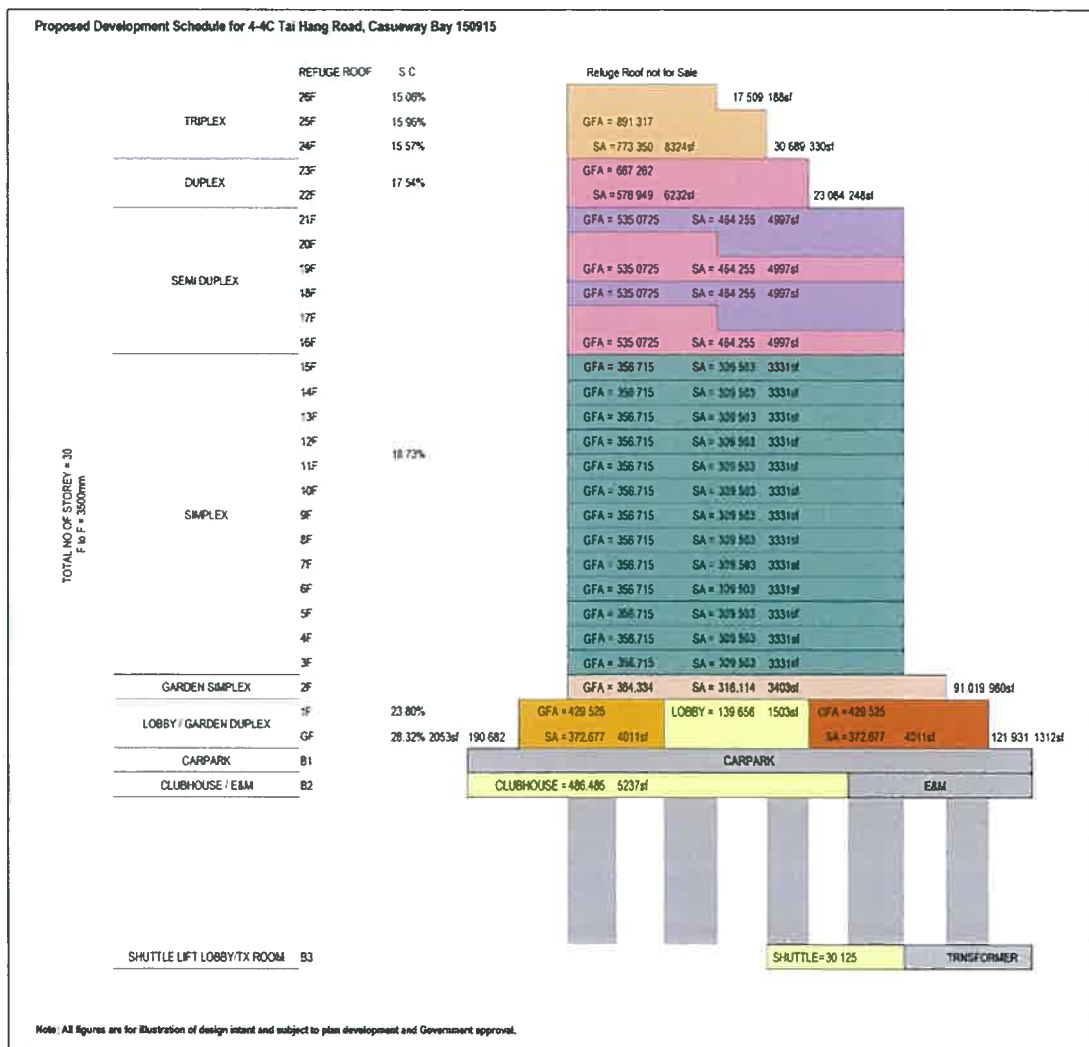
S-H6/15 住宅(乙类)	S-H6/15 住宅(乙类)续																																																								
<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="300 922 550 974">第一栏 经常准许的用途</th> <th data-bbox="555 922 865 974">第二栏 唯在向城市规划委员会申请，可能在有限带条件或无带条件下获准的用途</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>分座住宅</td> <td>养护站</td> </tr> <tr> <td>政府用途(只限报章中心、感政局)</td> <td>食肆</td> </tr> <tr> <td>屋宇</td> <td>教育机构</td> </tr> <tr> <td>图书馆</td> <td>政府环装教单站</td> </tr> <tr> <td>住家机构</td> <td>政府用途(未另有列明者)</td> </tr> <tr> <td>学校(只限于特别设计的独立校舍)</td> <td>医院</td> </tr> <tr> <td>私人发展计划的公用设施装置</td> <td>酒店</td> </tr> <tr> <td></td> <td>机构用途(未另有列明者)</td> </tr> <tr> <td></td> <td>街市</td> </tr> <tr> <td></td> <td>香港铁路通风塔及/或高路路面的 其他构筑物(入口除外)</td> </tr> <tr> <td></td> <td>场外投注站</td> </tr> <tr> <td></td> <td>办公室</td> </tr> <tr> <td></td> <td>加油站</td> </tr> <tr> <td></td> <td>娱乐场所</td> </tr> <tr> <td></td> <td>康体文娱场所</td> </tr> <tr> <td></td> <td>私人会所</td> </tr> <tr> <td></td> <td>政府会所</td> </tr> <tr> <td></td> <td>公园设施</td> </tr> <tr> <td></td> <td>公共车辆总站或车站</td> </tr> <tr> <td></td> <td>工业专业设施装置</td> </tr> <tr> <td></td> <td>公众停车场(货柜车除外)</td> </tr> <tr> <td></td> <td>环境环保物料回收中心</td> </tr> <tr> <td></td> <td>宗教机构</td> </tr> <tr> <td></td> <td>学校(未另有列明者)</td> </tr> <tr> <td></td> <td>商店及服务行业</td> </tr> <tr> <td></td> <td>社会福利设施</td> </tr> <tr> <td></td> <td>训练中心</td> </tr> </tbody> </table> <p>规划意向</p> <p>此地带的规划意向，主要是作中等密度的住宅发展；服务住宅区一带地方的商业用途，如向城市规划委员会提出申请，一般会获批准。</p> <p>(请往下页)</p>	第一栏 经常准许的用途	第二栏 唯在向城市规划委员会申请，可能在有限带条件或无带条件下获准的用途	分座住宅	养护站	政府用途(只限报章中心、感政局)	食肆	屋宇	教育机构	图书馆	政府环装教单站	住家机构	政府用途(未另有列明者)	学校(只限于特别设计的独立校舍)	医院	私人发展计划的公用设施装置	酒店		机构用途(未另有列明者)		街市		香港铁路通风塔及/或高路路面的 其他构筑物(入口除外)		场外投注站		办公室		加油站		娱乐场所		康体文娱场所		私人会所		政府会所		公园设施		公共车辆总站或车站		工业专业设施装置		公众停车场(货柜车除外)		环境环保物料回收中心		宗教机构		学校(未另有列明者)		商店及服务行业		社会福利设施		训练中心	<p>备注</p> <p>(1) 在指定为「住宅(乙类)」的土地范围内，任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及/或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及/或重建计划的最高地积比率超过 5 倍，以及最高建筑物高度超过 30 层(连开敞式停车间在内)，或超过现有建筑物的地积比率和高度，两者中以数目较大者为准。</p> <p>(2) 在指定为「住宅(乙类)1」的土地范围内，任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及/或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及/或重建计划的最高建筑物高度超过 30 层(连开敞式停车间在内)，或超过现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准。</p> <p>(3) 为施行上文第(1)段而计算最高地积比率时，任何纯粹建造为或拟用作停车位、上落客货车位、机房、管理员办事处和管理员宿舍，或设置供住用建筑物或建筑物的住用部分的全部拥有人或占用人使用的康乐设施的楼面空间，若是发展或重建计划的附属和直接有关用途和设施，可免计算在内。</p> <p>(4) 城市规划委员会如接获根据《城市规划条例》第 16 条提出的申请，可按个别发展或重建计划的情况，考虑略为放宽上文第(1)及(2)段所述的地积比率及建筑物高度限制。</p>
第一栏 经常准许的用途	第二栏 唯在向城市规划委员会申请，可能在有限带条件或无带条件下获准的用途																																																								
分座住宅	养护站																																																								
政府用途(只限报章中心、感政局)	食肆																																																								
屋宇	教育机构																																																								
图书馆	政府环装教单站																																																								
住家机构	政府用途(未另有列明者)																																																								
学校(只限于特别设计的独立校舍)	医院																																																								
私人发展计划的公用设施装置	酒店																																																								
	机构用途(未另有列明者)																																																								
	街市																																																								
	香港铁路通风塔及/或高路路面的 其他构筑物(入口除外)																																																								
	场外投注站																																																								
	办公室																																																								
	加油站																																																								
	娱乐场所																																																								
	康体文娱场所																																																								
	私人会所																																																								
	政府会所																																																								
	公园设施																																																								
	公共车辆总站或车站																																																								
	工业专业设施装置																																																								
	公众停车场(货柜车除外)																																																								
	环境环保物料回收中心																																																								
	宗教机构																																																								
	学校(未另有列明者)																																																								
	商店及服务行业																																																								
	社会福利设施																																																								
	训练中心																																																								

土地用途表

7. 住宅发展项目计划

依据提供我司的资料，该物业将被重建发展为一栋二十七层楼高的住宅大厦，下设三层地库。发展项目之主要出入口将设于地面层，邻接大坑道，旁为「大宝阁」。

该大厦之地面层至二十六楼，将提供十四伙单层式，七伙双层式及一伙三层式，合共二十二伙住宅单位。另外，三层地库将规划为停车场提供三十四个私家车车位，两个访客车位及一个上落客货车位和住客会所等设施。发展项目将提供总住宅建筑面积约 104,726 平方呎 (9,729.329 平方米) 及总实用面积约 89,280 平方呎 (8,294.326 平方米)。此外，部份住宅单位附有其他附属地方。



住宅发展项目计划概念设计图

8. 估值基准

吾等对该物业进行估值时是以该物业之市场价值的意见，所谓市场价值，就吾等所下的定义而言，是指「在进行适当市场推广后，自愿买方及自愿卖方经公平磋商，在知情、审慎及非强迫之情况下于估值日期进行一项资产或负债的估计金额」。

市场价值应理解成毋需考虑买卖（或交易）成本并毋需抵销相关税项或潜在税项的资产或负债估计金额。

吾等之估值，乃遵照香港测量师学会颁布之《香港测量师学会估值准则（二零一二年版）》所载之规定而编制。

吾等曾视察该物业的外部。虽然吾等并无进行结构测量，但在视察过程中亦未发现任何严重损坏。然而，吾等无法呈报该物业否确无腐朽、虫蛀或任何其它结构损害。吾等亦无测试任何设施。另外，吾等并无进行任何土壤调查、以确定土壤情况及设施是否适合任何未来发展。吾等的估值乃假设此等方面符合要求及在建筑期间不会有超出预期的额外开支或延误。

9. 特别假设

该物业之地段由香港政府早年前以特惠租契条款及价格批与当时的建屋合作社。土地补价须由该等合作社的前度社员支付给政府，以撤销该地段所受限的转让限制。根据特别指示，吾等假设所需的土地补价经已缴足给政府，并撤销转让限制为该物业的估值基准。

就评估该物业而言，吾等假设现有建筑物可随即重建、并将按照指示方提供予吾等的住宅发展项目计划作发展及可完满落成的基准进行物业估值。因以上之住宅发展项目计划与该地段现时受制于政府租契条款及两封租契条款修订函件之可容许发展规限为大，该物业拥有人必须再向地政总署提出修改租契发展限制申请及支付相关土地补价及行政费用。根据特别指示，吾等假设所需的申请将获地政总署批准并假设由其他相关政府部门就发展项目而发出的一切同意书、批文及许可证可在无繁苛附带条件或延误的情况下获批出。

此外，指示方通知吾等，该物业相连的斜坡需要进行全面巩固工程。要达到巩固目的，阁下的建筑师建议加入结构构件以挡护斜坡（“该斜坡挡护工程”）；因此，拟建的住宅建筑物会在建议的护土构筑物上兴建。根据特别指示，吾等假设该斜坡挡护工程需要进行，并获政府有关部门批准及建议的护土构筑物及之上的住宅建筑物不需要向地政总署提出修改租契修款申请。

10. 估值方法

在评估该物业之价值时，吾等采用剩余法对其进行评估。吾等评估时，已根据该物业将按指示方向吾等提供之最新初步发展项目计划作发展。吾等假设该发展项目已获得有关政府机关之所有同意书、批文及执照。采用剩余法时，该物业的总体发展价值是在假设该物业将根据提供于吾等之发展计划或规定可发展建成之基础上，采用市场比较法确立的。未动用的开发成本总额，包括修改租契发展限制条款申请所支付相关土地补价预算，重建及建筑成本，专业费用，其他相关开支及开发商利润，均予以估计，并从已确立的总体发展价值中扣除，及各自调整至估值日的价值，以达致假设该物业现状下的土地价值。

11. 评估基准日

评估基准日为二零一七年十一月三十日。

12. 估值

吾等认为该物业于二零一七年十一月三十日根据以上估值基准及特别假设，在现时状况下之市场价值为港币玖亿元整 (HK\$900, 000, 000)。

13. 限制条款

吾等独立于委托人及该物业之注册拥有人，并将独立及公平地进行是次估值。

吾等并无授予提供该物业的相关业权档，惟吾等已在香港土地注册处进行查册。然而，吾等并无查阅档正本以核实所有权或确定任何修订。然而，吾等不会就吾等对该等数据的任何诠释承担任何责任，该责任属 阁下法律顾问之责任范围内。

吾等在估值过程中很大程度上倚赖指示方提供的资料，并接纳吾等所获有关住宅物业重建计划、规划审批或法定通告、地役权、年期、占用详情、租赁、土地与楼面面积及其他有关事宜的意见。估值证书所列的尺寸、量度及面积乃基于指示方所提供的数据，故仅为约数。

吾等并无理由怀疑指示方向吾等所提供数据的真实性及准确性。吾等亦得到指示方的确认，指示方所提供的数据概无遗漏任何重大事项。

在 2010 年 11 月 20 日或之后才取得的住宅物业，并在一定时间内转售，除了需缴付目前的从价印花税外，并须缴纳额外印花税。买卖双方须共同及个别负上缴纳额外印花税的责任。除另有说明，吾等之估值假设由卖方负责缴付额外印花税。尽管如此， 阁下应继续调研该等额外印花税的潜在责任，及在日后交易时对该等物业市值可构成的影响。

吾等的估值并无考虑该物业的任何抵押、按揭或任何有关物业所欠债项、或出售成交时可能涉及的任何有关开支或税项。除另有指明外，吾等假设该物业并无任何附带可影响其价值的繁重产权负担、限制及支销。

按照吾等的标准常规，吾等声明此估值证书仅对给予呈此估值证书的一方使用，及不承担对第三者因依赖本估值证书全部或任何部份内容的任何责任。

未经吾等书面许可其形式及内容，此估值证书的全部或任何部分均不能在现在，或将来任何时间刊载于任何档、通函或声明内作任何参考或引用。

此致

代表

第一太平戴维斯估值及专业顾问有限公司



陈超国
物业发展及投资学硕士
英国皇家特许测量师学会资深会员
香港测量师学会资深会员
英国仲裁学会会员
香港政府注册专业产业测量师
董事总经理



黄畅杰
特许产业测量师
香港大学测量学系荣誉学士
英国皇家特许测量师学会会员
香港测量师学会专业会员
香港政府注册专业产业测量师
董事

附注：（一） 陈超国先生为专业测量师，拥有超过 33 年香港物业估值经验。
（二） 黄畅杰先生为专业测量师，拥有超过 24 年香港物业估值经验。

二零一七年十二月二十八日

附件

香港大坑大坑道 4, 4A, 4B 及 4C 号
内地段第 7426 号



根据重建基础上之估值

估值日期 : 2017年11月30日

地段资料 : 1,946.02 平方米 = 20,947 平方呎
 城市规划用途地带 : 住宅(乙类)
 地盘类别 : 甲类
 最大地积比率 : 5

拟发展项目计划

用途 : 住宅
 发展模式 : 一座27层住宅大厦建于3层地库停车场上，共有22个住宅单位及34个停车位。
 总建筑面积 (指示方提供) : 9,729,329 平方米 = 104,726 平方呎
 总实用面积 (指示方提供) : 8,294,326 平方米 = 89,280 平方呎
 实用率 : 85.25%

剩余法明细

总发展价值					
住宅	9,729 平方米 (建筑面积)	x	\$500,000 每平方米 (实用面积)	x	85.25% 实用率
推广成本	3.0%				
停车位	34 个	x	\$1,800,000 每个		
现值	6,000 年 ^(3,4)	@	4.00% ⁽²⁾		
					\$4,147,163,000
					\$4,022,748,110
					\$61,200,000
					\$4,083,948,110
					0.7903
					\$3,227,544,191

扣减成本

(1) 折扣成本	2,883 平方米 (建筑面积) ⁽¹⁾	x	\$2,500 每平方米 (建筑面积)		
专业费用@	6%				\$7,207,358
利润@	15%				1.06
现值	0.250 年 ^(3,4)	@	4.00% ⁽²⁾		
					\$8,785,769
					0.9902
					\$8,699,668

(2) 建筑成本

住宅及停车位的总建筑成本	9,729 平方米 (建筑面积)	x	\$75,500 每平方米 (建筑面积)		
专业费用@	6%				\$734,564,340
利润@	15%				1.06
现值	4,500 年 ^(3,4)	@	4.00% ⁽²⁾		
					\$895,433,930
					0.8382
					\$750,552,720

(3) 土地补价预算

利润@	15%				\$1,400,000,000
现值	3,000 年 ⁽⁴⁾	@	4.00% ⁽²⁾		
					\$1,610,000,000
					0.8890
					\$1,431,290,000
					\$1,037,001,803
					1.15
					\$901,740,698

发展商利润@

土地价值					\$900,000,000
总楼面地价					\$92,504 每平方米
或					\$8,594 每平方呎

注:
 (1) 建筑面积参考自拟建地盘上楼宇的图则
 (2) 假设利率为 4%
 (3) 假设发展时间为 3.00 年另加上拆卸工程时间为 0.50 年
 (4) 假设土地补价协商时间为 3.00 年(与 0.50 年拆卸工程时间重叠)