



评估报告

新界 沙田

火炭 坳背湾街 1-11 号

(沙田市地段第 576 号)

2017 年 12 月 28 日

(档案编号: PS/2010/VPS/0482/R641/CC/AS/AK/mn)

1. 客户指示

吾等兹遵照中洲投资控股(香港)有限公司("中洲")的指示，为新界沙田火炭坳背湾街 1-11 号(沙田市地段第 576 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。

2. 该物业

该物业为一块梯形的甲类地盘，地盘面积约为 20,038 平方米 (215,689 平方呎)。

3. 位置

该物业座落于新界火炭坳背湾街之西南面，邻近新界东铁火炭站并紧接住宅区和工业区。该物业之西北面已为发展成熟之工业区，不同年份落成之多层及高层工业楼宇分布于该工业区。该物业之东南面及东北面为三项住宅项目，包括御龙山，银禧花园及骏景园。

该地区交通便利，除了东铁外，亦可利用行走于乐景街及坳背湾街之公共巴士，公共小巴及的士。



位置图
(仅供识别)

4. 土地注册数据/资料

4.1. 地段及地契期限

该物业为沙田市地段第 576 号。该物业的土地面积约为 20,038 平方米。根据新批租约第 22528 号的换地条款，沙田市地段第 576 号乃向政府租借持有，年期由 2017 年 9 月 4 日开始,为期 50 年。现时每年应付地租为该年的应课差饷租值的百分之三。

4.2. 地段面积

根据以上的换地条款。该地段之面积约为 20,947 平方呎 (约 1,946.20 平方米)。

4.3. 物业发展规限

根据以上的换地条款，该地段之发展限制列表如下：

- | | |
|--------------|--|
| 用途 | : 非工业 (不包括仓库，酒店及加油站) 用途 |
| 建筑规约 (落成期限) | : 2024 年 9 月 30 日 |
| 最小建筑面积 (平方米) | : 50,583 平方米 (私人住宅 46,340 平方米及非工业 4,243 平方米) |
| 最高建筑面积 (平方米) | : 84,306 平方米 (私人住宅 77,234 平方米及非工业 7,072 平方米) |
| 最高楼宇高度 | : 香港主水平基准之上 163.45 米 |
| 其他条件 | : <ul style="list-style-type: none">• 建造绿色区域及绿色加黑点区域• 平整及交回于粉红底间蓝色斜线范围内之小学地盘• 提交园景发展大纲图• 设计及规划条款• 提供公共设施 - 公共交通总站• 建造公共小巴交汇处保留地区• 提供一所幼儿园• 提供行人接驳、行人路及公共交通接驳点予公众• 按特定比率提供停车位 |

上述沙田市地段第 576 号的换地条款副本在附件一。

4.4. 物业权属

该物业注册拥有人为中洲(火炭)有限公司 (Centralcon (Fo Tan) Company Limited)。

4.5. 产权负担

根据土地查册记录，该物业受限于以下产权负担：

向恒生银行有限公司作出之债权证及按揭，详见日期为 2017 年 9 月 4 日之注册摘要编号 17091402290070。

该物业的土地查册纪录副本在附件二。

5. 使用状况

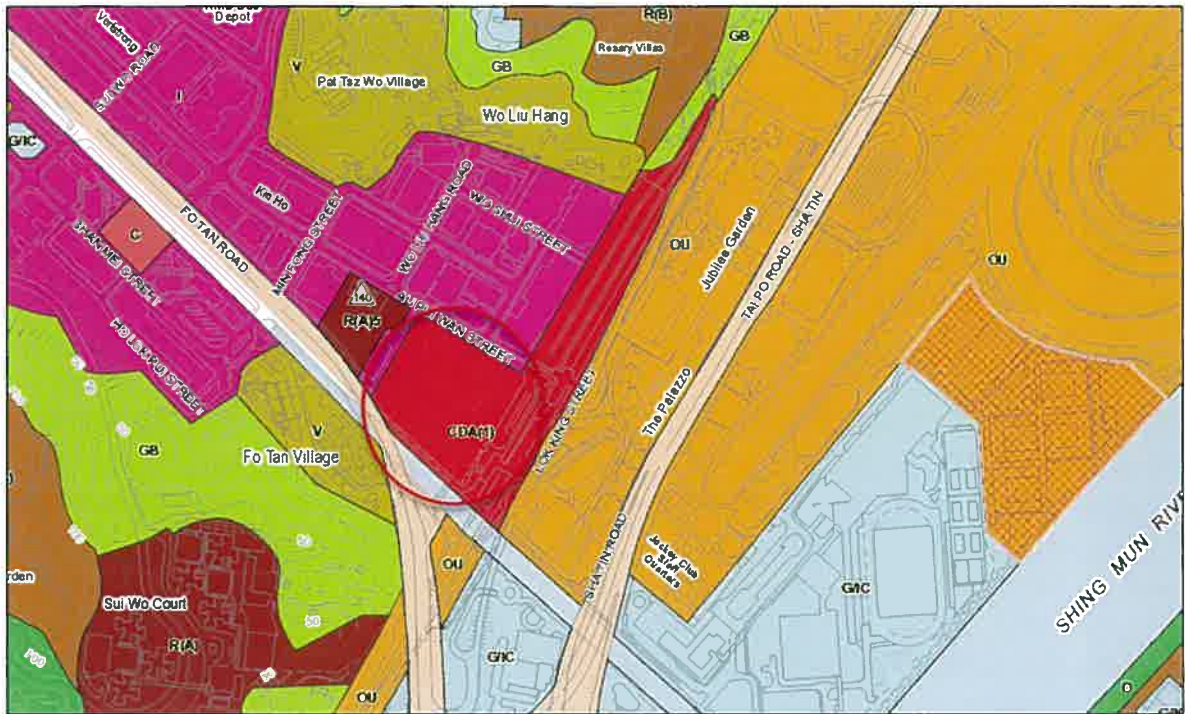
根据吾等的实地考察，原建于该物业上的建筑物已被拆除，有关这发展计划之地基工程已开展。



地盘现况

6. 城市规划

该物业座落于自 2017 年 1 月 13 日宪报公告沙田分区计划大纲核准图编号为 S/ST/33 之综合发展区(1)范围内。



分区计划大纲核准图
(仅供识别)

根据于 2013 年 3 月 11 日由认可人士提交并已核准之总纲发展蓝图，地盘 S1 (亦即该物业) 的主要拟发展参数列表如下：

拟定之建筑面积	:	总建筑面积	:	约 84,306.03 平方米
		住宅	:	约 77,233.65 平方米
		非住宅	:	约 7,072.38 平方米
住宅单位数量	:	914 个		
平均住宅单位面积	:	84.5 平方米		
住宅楼层之总数	:	建于 4 至 6 楼层基座平台上之 35 至 42 住宅楼层		
楼宇高度	:	香港主水平基准以上 138.25 - 163.45 米		
政府设施	:	1 公共交通交汇处, 1 所幼儿园, 1 所小学 (地面上独立式建设)		

上述总纲发展蓝图及城市规划委员会和规划署之有关信件副本在附件三。

7. 假设发展计划

该假设发展计划为四座 35 至 42 住宅楼层的住宅大厦建于 5 层基座平台之上。该基座平台用途包括商业、停车场及政府设施。

8. 估值基準

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、虫蛀或任何其他结构损害。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。

吾等假设该物业现状可随即重建，并将按照地契条款、城市规划大纲图及建筑物条例有关的发展限制进行物业估值。吾等并假设由有关政府机构就发展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售出。

9. 估值方法

在评估该物业之价值时，该物业处于空置状态，故吾等采用了剩余法对其进行评估。

剩余法

吾等评估时，假设该发展方案已获得有关政府机关之所有同意书、批文及许可证。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，采用市场比较法及收益法确立的。未动用的开发成本总额，包括建筑成本，专业费，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，並各自调整至估值日的价值，以达致假设该物业在现状下的土地价值。

此外，吾等的估值已考虑由指示方提供该物业发展于估值日已支销的开发成本。

剩余法的明细(英文版本)在附件四。

10. 评估基准日

评估基准日为二零一七年十一月三十日。

11. 估值

吾等认为该物业于二零一七年十一月三十日在现时状况下之市场价值为港币陆拾壹亿伍仟万元整(HK\$6,150,000,000)。

12. 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文件，惟吾等已在香港土地注册处进行查册。然而，吾等并无查阅文件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资料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资料，故仅为约数。

吾等并无理由怀疑指示方向吾等所提供资料的真实性及准确性。吾等亦得到指示方的确认，指示方所提供的资料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。

