

以下為獨立估值師艾升評值諮詢有限公司為載入本招股章程而就本集團物業權益於二零一四年七月三十一日之估值所編製之函件及估值證書全文。



香港  
德輔道中161-167號  
香港貿易中心2102室  
電話：3679-3890  
傳真：3579-0884

敬啟者：

### 緒言

吾等已遵照閣下之指示，就冠輝保安控股有限公司（「**貴公司**」）及其附屬公司（下文統稱「**貴集團**」）於香港擁有權益之多項物業作出估值，吾等確認吾等已就物業進行視察，作出相關查詢及取得吾等認為必要的有關其他資料，以為閣下提供吾等對物業權益於二零一四年七月三十一日（下文稱為「**估值日期**」）之市值的意見。

本函件為吾等估值報告之一部分，解釋估值之基準及方法、闡明估值中的假設、估值考慮因素、業權調查及限制條件。

### 估值之基準

吾等對物業權益的估值乃指市值。所謂市值，就吾等所下的定義而言，乃指「經過適當市場推廣後及在各方知情、審慎及非受脅迫的情況下，由自願買方與自願賣方於估值日期公平買賣資產或負債所涉及的估計金額」。

## 物業權益分類

物業權益分類如下：

第一組—由 貴集團持有及佔用的香港物業權益

第二組—由 貴集團租用之香港物業權益

## 估值方法

吾等乃按市場基準對 貴集團於第一組所持有及佔用之香港物業權益進行估值，並採用直接比較法對可比較物業之實際銷售變現價格進行比較。吾等就面積、質素及地點相似之可比較物業，分析及仔細衡量各項物業之所有個別優點及缺點，以對其價值進行公平比較。

由於第二組物業不可轉租及分租或缺乏租金利潤，故我們並無賦予該等物業權益任何商業價值。

## 估值考慮因素

對物業權益進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈之創業板證券上市規則第8章，以及香港測量師學會頒佈之香港測量師學會物業估值準則(二零一二年版)所載之一切規定。

## 估值假設

吾等之估值乃假設賣方於現況下在公開市場上出售有關物業權益而無憑藉任何遞延條款合約、售後租回、合資營運、管理協議或任何類似安排得益，以影響有關物業權益之價值。

惟另有說明者除外，吾等假設該物業之興建、佔用及使用完全遵守及並無違反所有法例。吾等亦假設已取得使用該物業所需之一切所需牌照、許可證、證書及授權(吾等估值之依據)。

吾等假設該物業之業主在有關土地出讓之整段未屆滿年期內，可自由及不受約束地使用及出售該物業。

物業權益之其他特殊假設(如有)載於隨附本文之估值證書附註內。

### 業權調查

吾等已於土地註冊處就位於香港之該物業進行查冊。

吾等已獲提供有關該物業的多份業權文件的摘要。然而，吾等並未核實物業的業權，以核實未有載於我們所獲提供副本上的任何修訂。所有文件僅供參考。

### 限制條件

吾等已視察物業之外觀，並於可能情況下，視察其內部，惟吾等並無進行結構測量。吾等在視察過程中並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等亦無測試任何樓宇設備。所有尺寸、量度及面積僅為約數。吾等並無進行詳細實地測量以核實物業佔地面積及建築面積，吾等已假設交予吾等之文件副本上所載之面積均屬準確無誤。

特許測量師蔡東權先生(副理學士(產業測量))於二零一四年七月二十九日對物業進行了實地視察。

吾等並未進行任何土壤調查以確定土壤狀況及設施等是否適合用於未來發展。吾等在編製估值時假設有關於方面令人滿意且建築期間不會出現意外開支或推遲。吾等之評估沒有考慮在過去使用過程中可能已發生土地污染問題(如有)。

吾等在很大程度上依賴 貴集團提供之資料，並已接納就有關事宜獲提供之意見，尤其是(但不限於)有關銷售記錄、年期、規劃批文、法定通告、地役權、佔用詳情、地盤及建築面積及一切其他與鑑定物業權益相關之事宜。

吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等所提供資料之真實性及準確性。吾等亦已獲 貴集團告知，所提供之資料並無遺漏任何重大因素。吾等認為已獲提供足夠資料以達致知情見解，且無理由懷疑任何重要資料遭隱瞞。

吾等之報告並無計及任何物業權益之任何未支付押記、按揭或欠款，亦無計及出售時可能招致之任何開支或稅項。吾等假設物業權益不附帶任何可能影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等僅為編製本報告之目的向作為本報告收件人之客戶就本估值報告承擔責任。吾等將不會向任何其他人士或就任何其他目的承擔任何責任。

本報告僅用於本文所指定之目的，閣下或第三方將本報告作為任何其他目的或為任何其他目的而依賴本報告均為無效。未經吾等書面同意，不得於閣下編製及／或派發予第三方之任何文件中引述吾等之名稱或報告之全部或部分內容。

### 匯率

除另有指明外，本報告所載之所有貨幣均以港元為單位。

隨函附奉吾等有關物業權益之估值證書。

此 致

香港  
中環  
康樂廣場1號  
怡和大廈  
20樓2001-2006室  
冠輝保安控股有限公司  
董事會 台照

代表  
艾升評值諮詢有限公司  
主管  
楊英偉  
MFin BSc(Hons) Land Adm.  
香港測量師學會會員  
中國房地產估價師  
香港註冊專業測量師(產業組)  
謹啟

[編纂]

楊英偉先生為香港註冊專業測量師(產業組)及香港測量師學會專業會員，擁有逾10年香港特別行政區及中國內地物業估值經驗。

附錄三

物業估值

估值概要

物業	於二零一四年 七月三十一日 現況下的市值 港元	貴集團 所佔權益 (%)	於二零一四年 七月三十一日 貴集團應佔價值 港元
<b>第一組 – 由 貴集團持有及佔用的香港物業權益</b>			
1 新界葵涌葵秀路 11-15號蘇濤工商中 心18樓A、B、C及D 工作室	12,400,000	100	12,400,000
小計：	12,400,000		12,400,000
<b>第二組 – 由 貴集團租用之香港物業權益</b>			
2 新界葵涌葵秀路 11-15號蘇濤工商中 心首層第P1及P3號停車位	無商業價值		無商業價值
小計：	無		無
總計：	12,400,000		12,400,000

估值證書

貴集團持有及佔用的香港物業權益

物業	概況及年期	佔用情況	於二零一四年七月三十一日現況下的市值
1 新界葵涌葵秀路11-15號蘇濤工商中心18樓A、B、C及D工作室 葵涌市地段第92號1163份中之35份相等及不分割份數	物業包括於一九九零年落成的二十三層工業大廈第18樓全層。  按建築計劃所示及建築圖則，總建築面積及實用面積分別約為4,132平方呎及3,420平方呎。  物業根據新批土地條件第4561號持有，年期自一八九八年七月一日起為期九十九年及法定重續至二零四七年六月三十日。應付物業地租相當於該物業當時之應課差餉租值之3%。	物業由 貴集團佔用作辦公室、倉庫、招聘中心及車間用途。	12,400,000 港元 (壹仟貳佰肆拾萬港元)  貴集團應佔全部權益： 12,400,000 港元

附註：

- (1) 物業的登記業主為冠輝警衛有限公司(貴集團之全資附屬公司)(根據日期為二零一二年四月二十三日之註冊摘要，編號為12050401680081)。
- (2) 物業受以下產權負擔所規限：
  - (i) 佔用許可證號NT22/90(根據日期為一九九零年三月九日之註冊摘要，編號為TW655238)；
  - (ii) 公契(根據日期為一九九零年三月三十一日之註冊摘要，編號為TW660789)；及
  - (iii) 一份以星展銀行(香港)有限公司為受益人的按揭契約(根據日期為二零一二年四月二十三日之註冊摘要，編號為12050401680090)。
- (3) 根據 貴公司， 貴集團持有物業全部應佔權益。
- (4) 進行物業估值時，吾等已參考與該物業特徵相若的若干工業開發項目的若干交易價參考資料。該等交易價單位價格參考資料中工業開發項目的價格約為3,168港元至4,000港元。吾等假設的單位價格與所述叫價參考資料一致。於達致主要假設的過程中，所述交易價參考資料的單位價格已作適當調整，以反映(包括但不限於)時間、地點、面積、樓層差異及質素等因素。

估值證書

第二組 – 由 貴集團租用之香港物業權益

物業	概況及租賃詳情	於二零一四年 七月三十一日 現況下的市值
2 新界葵涌葵秀路 11-15號蘇濤 工商中心首層 第P1及P3號 停車位	<p>該物業包括於一九九零年竣工的二十三層工業大廈首層的兩個停車位，由 貴集團佔用作停車位用途。</p> <p>該物業現時出租予 貴集團，自二零一四年一月一日至二零一四年十二月三十一日(包括首尾兩日)為期一年，總月租5,600港元(不包括水電費)。</p>	無商業價值

附註：

- (1) 根據由蕭艷玲代表的鴻裕國際發展有限公司(業主)與冠輝警衛有限公司(租戶)簽訂的租賃協議，新界葵涌葵秀路11-15號蘇濤工商中心首層第P1停車位以月租2,800港元(不包括水電費)租予後者，為期一年，由二零一四年一月一日至二零一四年十二月三十一日止。
- (2) 根據由蕭艷玲代表的鴻裕國際發展有限公司(業主)與冠輝警衛有限公司(租戶)簽訂的租賃協議，新界葵涌葵秀路11-15號蘇濤工商中心首層第P3停車位以月租2,800港元(不包括水電費)租予後者，為期一年，由二零一四年一月一日至二零一四年十二月三十一日止。