

本文件為草擬本，其所載資料並不完整及可作修改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

## 附錄三

## 物業估值

以下為獨立物業估值師中誠達資產評值顧問有限公司就本集團所持有物業權益於二零一四年七月三十一日的估值而編製的函件全文及估值證書，以供載入本文件。



# Asset Appraisal Limited

## 中誠達資產評值顧問有限公司

Rm 901 9/F On Hong Commercial Building  
No.145 Hennessy Road Wanchai HK  
香港灣仔軒尼詩道145號安康商業大廈9樓901室  
Tel: (852) 2529 9448 Fax: (852) 3521 9591

敬啟者：

關於：香港九龍通州西街1059-1061號新光工業大廈7樓A、B及C室及盥洗室的估值

根據KSL Enterprises Limited（「貴公司」）有關對 貴公司及其附屬公司（統稱為「貴集團」）所持位於香港的物業權益（「該物業」）進行估值的指示，吾等確認，吾等已視察該物業、作出有關查詢及取得吾等認為必要的其他資料，以向 閣下提供吾等對該物業於二零一四年七月三十一日（「估值日期」）的市值的意見。

### 估值基準

吾等對該物業的估值乃指市值，市值按吾等的定義為「資產或負債經適當推銷後，由自願買方及自願賣方在知情、審慎及不受脅迫的情況下，於估值日期達成公平交易的估計金額」。

### 業權

吾等已在土地註冊處取得該物業的土地註冊詳情。然而，吾等並未核實該物業的所有權及是否存在可影響其所有權的任何產權負擔。

## 估值方法

該物業乃採用比較法進行估值，即根據可資比較物業的價格資料作出比較。大小、特徵及位置相若的可資比較物業乃經分析並審慎選擇每項可資比較物業，以公平比較資本值。

## 假設

吾等的估值乃假設業主於市場出售該物業，並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，藉以影響其價值。

由於該物業是由業主以長期政府租約的方式持有，吾等假設業主於有關政府租約的整段尚餘租期內有權自由而不受干擾地使用該物業。

吾等估值的其他特別假設(如有)將於隨附的估值證書的附註加以說明。

## 限制條件

吾等的報告並無考慮該物業的任何押記、按揭或欠款，亦無考慮任何開支或稅項。吾等進行估值時乃假設該物業並無繁重產權負擔、限制及支銷而可能影響其價值。

吾等很大程度上依賴 貴集團提供的資料，亦接納吾等所獲提供有關年期、法定通告、地役權、佔用詳情及所有其他相關事宜的意見。

所有文件及合約僅供參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。

該物業乃於二零一四年八月二十一日由謝偉良(香港測量師學會及英國皇家特許測量師學會會員)進行視察。於視察期間，吾等確定以下各項有關該物業的事宜：

- 該物業所在範圍的一般環境及發展情況；
- 該物業現有用途；
- 該物業佔用情況；
- 該物業提供的設施；

本文件為草擬本，其所載資料並不完整及可作修改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

## 附錄三

## 物業估值

- 該物業內是否存在任何不相符使用情況；
- 該物業的維修保養狀況；及
- 是否存在附加於該物業的任何封閉令及收回令。

然而，吾等並無對該物業進行結構測量，惟於視察過程中，並無發現任何明顯損壞。然而，吾等無法匯報該物業是否並無任何腐朽、蟲蛀或任何結構損壞。吾等亦無測試任何樓宇設施及設備。

吾等無理由懷疑 貴集團向吾等提供的資料是否真實準確。吾等亦已獲 貴集團確認所提供的資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為已獲提供足夠資料以達致知情觀點，且無理由懷疑其中隱瞞任何重大資料。

對該物業進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈的創業板證券上市規則第八章及香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則(2012年版)的所有規定。

本報告中所有貨幣金額均指港元(港元)。

隨函附奉吾等的估值證書。

此致

香港九龍通州西街1059-1061號

新光工業大廈7樓

KSL Enterprises Limited

董事會 台照

代表

中誠達資產評估顧問有限公司

董事

謝偉良

*MFin BSc MRICS MHKIS RPS (GP)*

謹啟

二零一四年[●]月[●]日

謝偉良為英國皇家特許測量師學會及香港測量師學會會員，亦為註冊專業測量師(產業測量)及中國合資格房地產估值師。彼名列香港測量師學會所發出進行產業估值以供載入上市詳情及通函或供參考以及就併購進行估值的物業估值師名單，並為香港商業價值評估公會的註冊商業估值師，在香港、澳門及中國物業估值方面擁有逾10年經驗。

估值證書

貴集團持有作自用的該物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於[二零一四年七月三十一日] 現況下市值 港元
九龍通州西街1059-1061號新光工業大廈7樓A、B及C室	該物業包括約於一九八一年落成的一幢13層高鋼筋混凝土工業大廈7樓全部3個單位。	該物業現由貴集團以商號名稱「KSL」佔用。	[16,300,000]
新九龍內地段第2806號餘段的21/309份	該物業總樓面面積為4,662平方呎或左右。  該物業根據換地條件第4117號持有為期75年，並由一八九八年七月一日起可再續期24年，現時地租為每年10,800港元。		

附註：

1. 該物業的登記業主為[本公司全資附屬公司]李啟信工程顧問有限公司，請參閱日期為二零一二年五月三十一日的註冊摘要第12061401790058號。該物業由業主以代價12,800,000港元購入。
2. 該物業已按予中國建設銀行(亞洲)股份有限公司，請參閱日期為二零一二年五月三十一日的註冊摘要第12061401790061號。於估值日期，按揭未償還本金為5,667,544.61港元。
3. 根據長沙灣分區計劃大綱圖編號S/K5/35，該物業位於現劃為其他指定用途「其他指定用途(B)」的地帶，建築物上限高度為海拔130米。