

以下為獨立估值師中誠達資產評估顧問有限公司就本集團所持有物業權益於二零一五年六月三十日的估值而編製的函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本[編纂]。



Asset Appraisal Limited
中誠達資產評估顧問有限公司

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：

有關：香港新界葵涌和宜合道131號恆利中心多個單位的估值

根據應力工程有限公司（「貴公司」）有關對 貴公司或其附屬公司（統稱為「貴集團」）所持位於香港的物業權益（「該等物業」）進行估值的指示，吾等確認，吾等已視察該等物業、作出有關查詢及取得吾等認為必要的其他資料，以向 閣下提供吾等對該等物業於二零一五年六月三十日（「估值日期」）的市值的意見。

估值基準

吾等對該等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進行該等物業的業權查冊。然而，吾等並未核實該等物業的所有權及是否存在可影響該等所有權的任何產權負擔。

附錄三

物業估值

估值方法

吾等採用比較法進行估值，根據可資比較物業的變現價格或市價作出比較。大小、特徵及位置相若的可資比較物業乃經分析及審慎權衡物業各自的全部利弊，以公平比較資本值。

假設

吾等的估值假設 貴集團於市場出售其於該等物業的權益，而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，以影響該等物業權益之價值。

由於 貴集團根據租賃權益持有該等物業，吾等假設 貴集團在有關租賃權益之整段相關未屆滿年期內有權自由及無間斷地使用該等物業。

吾等估值的其他特別假設(如有)將於隨附估值證書的附註加以說明。

限制條件

吾等之報告並無就所估值之該等物業之任何押記、按揭或欠款作出撥備，亦無考慮任何開支或稅項。除另有註明外，吾等假設該等物業並無附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支出。

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、規劃許可、法定通告、地役權、佔用詳情、出租情況等事宜及所有其他相關事宜的意見。

吾等並未進行詳細實地測量以核實該等物業樓面面積的準確性，惟假設吾等所獲提供的法律文件顯示的樓面面積為正確無誤。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。

吾等的僱員楊俊昊先生已於二零一五年六月十六日視察該等物業。吾等已視察該等物業的外部，並在可行情況下視察其內部。然而，吾等並無就該等物業進行結構測量，惟於視察過程中，並無發現任何明顯損壞。然而，吾等無法匯報所視察樓宇及構築物是否並無任何腐朽、蟲蛀或結構損壞。吾等亦無測試任何樓宇裝備及設施。

吾等並無理由懷疑 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因素。吾等認為已獲提供足夠資料達致知情觀點，且並無理由懷疑其中隱瞞任何重大資料。

附 錄 三

物 業 估 值

對該等物業進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈的聯交所創業板證券上市規則第8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。

除非另有指明，本報告內所指的所有金額均為港元。

隨函附奉吾等之估值概要及估值證書。

此 致

新界
葵涌
和宜合道131號
恆利中心4樓
應力工程有限公司
董事會 台照

代表
中誠達資產評估顧問有限公司

董事
劉詩詠
MHKIS AAPI RPS(GP)
謹啟

二零一五年[●]月[●]日

劉詩詠為香港測量師學會會員、澳洲物業學會會員及註冊專業測量師（產業測量）。彼名列香港測量師學會有關上市事宜的註冊成立或引薦以及有關收購與合併的通函與估值所進行估值工作的物業估值師名冊、香港商業價值評估公會的註冊商業估值師，在香港、澳門及中國擁有逾10年的物業估值經驗。

附錄三

物業估值

估值概要

物業	於二零一五年 六月三十日 現況下的市值 港元	貴公司於 二零一五年 六月三十日 應佔的權益 %	貴公司於 二零一五年 六月三十日 應佔的物業 權益價值 港元
貴公司將出售的物業權益			
1. 新界 葵涌 和宜合道131號 恆利中心 3樓B室	3,000,000	100 %	3,000,000
2. 新界 葵涌 和宜合道131號 恆利中心 3樓C室	6,400,000	100 %	6,400,000
3. 新界 葵涌 和宜合道131號 恆利中心 4樓A室與天台單位A及 4樓B室與天台單位B	9,500,000	100 %	9,500,000
4. 新界 葵涌 和宜合道131號 恆利中心 7樓B室	4,300,000	100 %	4,300,000
	總計：		<u><u>23,200,000</u></u>

附錄三

物業估值

估值證書

貴集團持有自用的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 六月三十日 現況下的市值 港元
1. 新界葵涌和宜合道131號恒利中心3樓B室 D.D.444地段312號的120/9993份	該物業包括一幢約於一九九二年落成的26層工業大廈3樓的一個工業單位。 該物業的建築面積及實用面積分別約為1,050平方呎及678平方呎。 該物業乃根據第4288號批地書持有，自一八九八年七月一日起計，為期99年，法定延長至二零四七年六月三十日，惟須每年繳納地租，相等於不時的可出租價值的百分之三。	該物業由 貴集團佔用作辦公室用途。	3,000,000

附註：

1. 該物業的註冊擁有人為晨邦工程有限公司，契約備忘錄編號為TW857326，日期為一九九二年八月十四日。
2. 標的發展的公契及管理協議的註冊契約備忘錄編號為T853141，日期為一九九二年八月十五日。
3. 該物業已根據一項按揭抵押予恒生銀行有限公司，以取得一般銀行融資，註冊契約備忘錄編號為TW1615104，日期為二零零四年十一月二十九日。
4. 該物業所在地點為葵涌分區計劃大綱圖（編號S/KC/28）所劃定的「其他指定用途（商貿）」地帶。
5. 根據第4288號批地書，地段應用於一般工業及／或貨倉用途。該物業目前用作辦公室用途。誠如 貴集團告知，其現正申請於工業大廈內作辦公室用途的豁免。現有用途乃未經授權，且可能受限於相關機關的執法行動。吾等的估值乃假設豁免可於合理期間內以極小的額外地價或其他費用取得而作出。

附錄三

物業估值

估值證書

貴集團持有自用的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 六月三十日 現況下的市值 港元
2. 新界葵涌和宜合道131號恒利中心3樓C室 D.D.444地段312號 的243/9993份	該物業包括一幢約於一九九二年落成的26層工業大廈3樓的一個工業單位。 該物業的建築面積約為2,235平方呎。 該物業乃根據第4288號批地書持有，自一八九八年七月一日起計，為期99年，法定延長至二零四七年六月三十日，惟須每年繳納地租，相等於不時的可出租價值的百分之三。	該物業由 貴集團佔用作辦公室用途。	6,400,000

附註：

1. 該物業的註冊擁有人為應力工程有限公司，契約備忘錄編號為09072702010034，日期為二零零九年六月三十日。
2. 標的發展的公契及管理協議的註冊契約備忘錄編號為T853141，日期為一九九二年八月十五日。
3. 該物業已根據一項按揭抵押予恒生銀行有限公司，以抵押有關一般銀行融資的所有款項，註冊契約備忘錄編號為09091400580030，日期為二零零九年九月八日。
4. 該物業所在地點為葵涌分區計劃大綱圖（編號S/KC/28）所劃定的「其他指定用途（商貿）」地帶。
5. 根據第4288號批地書，地段應用於一般工業及／或貨倉用途。該物業目前用作辦公室用途。誠如 貴集團告知，其現正申請於工業大廈內作辦公室用途的豁免。現有用途乃未經授權，且可能受限於相關機關的執法行動。吾等的估值乃假設豁免可於合理期間內以極小的額外地價或其他費用取得而作出。

附錄三

物業估值

估值證書

貴集團持有自用的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 六月三十日 現況下的市值 港元
3. 新界葵涌和宜合道131號恒利中心4樓A室與天台單位A及4樓B室與天台單位B	該物業包括一幢約於一九九二年落成的26層工業大廈4樓的兩個工業單位及其天台。 該物業的建築面積及天台面積分別約為3,000平方呎及1,437平方呎。	該物業由 貴集團佔用作辦公室用途。	9,500,000
D.D.444地段312號的395/9993份	該物業乃根據第4288號批地書持有，自一八九八年七月一日起計，為期99年，法定延長至二零四七年六月三十日，惟須每年繳納地租，相等於不時的可出租價值的百分之三。		

附註：

1. 該物業的註冊擁有人為應力工程有限公司，契約備忘錄編號分別為TW1009675及TW1015346，日期分別為一九九五年六月十五日及一九九五年七月十五日。
2. 標的發展的公契及管理協議的註冊契約備忘錄編號為T853141，日期為一九九二年八月十五日。
3. 該物業已根據一項按揭抵押予恒生銀行有限公司，以取得一般銀行融資，註冊契約備忘錄編號為TW1615105，日期為二零零四年十一月二十九日。
4. 該物業所在地點為葵涌分區計劃大綱圖（編號S/KC/28）所劃定的「其他指定用途（商貿）」地帶。
5. 根據第4288號批地書，地段應用於一般工業及／或貨倉用途。該物業目前用作辦公室用途。誠如 貴集團告知，其現正申請於工業大廈內作辦公室用途的豁免。現有用途乃未經授權，且可能受限於相關機關的執法行動。吾等的估值乃假設豁免可於合理期間內以極小的額外地價或其他費用取得而作出。

附錄三

物業估值

估值證書

貴集團持有自用的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 六月三十日 現況下的市值 港元
4. 新界葵涌和宜合道131號恒利中心7樓B室 D.D.444地段312號 的174/9993份	該物業包括一幢約於一九九二年落成的26層工業大廈7樓的一個工業單位。 該物業的建築面積約為1,550平方呎。 該物業乃根據第4288號批地書持有，自一八九八年七月一日起計，為期99年，法定延長至二零四七年六月三十日，惟須每年繳納地租，相等於不時的可出租價值的百分之三。	該物業由 貴集團佔用作辦公室用途。	4,300,000

附註：

1. 該物業的註冊擁有人為彪域有限公司，契約備忘錄編號為10020500880047，日期為二零一零年一月八日。
2. 標的發展的公契及管理協議的註冊契約備忘錄編號為T853141，日期為一九九二年八月十五日。
3. 該物業已根據一項按揭將一切款項(PT.)抵押予恒生銀行有限公司，註冊契約備忘錄編號為15020600300094，日期為二零一五年一月三十日。
4. 該物業所在地點為葵涌分區計劃大綱圖(編號S/KC/28)所劃定的「其他指定用途(商貿)」地帶。
5. 根據第4288號批地書，地段應用於一般工業及／或貨倉用途。該物業目前用作辦公室用途。誠如 貴集團告知，其現正申請於工業大廈內作辦公室用途的豁免。現有用途乃未經授權，且可能受限於相關機關的執法行動。吾等的估值乃假設豁免可於合理期間內以極小的額外地價或其他費用取得而作出。