

以下為獨立估值師艾升評值諮詢有限公司就本集團持有的物業權益進行估值而編製的函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本文件。



香港德輔道中161-167號
香港貿易中心2102室
www.ascent-partners.com
電話：(852) 3679 3890
傳真：(852) 3579 0884

敬啟者：

指示

吾等遵照閣下指示，就聯旺集團控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）於香港持有權益的多個物業進行估值。吾等確認，吾等已進行物業考察並作出相關查詢，亦取得吾等認為必要的相關資料，以向閣下提供吾等就[●]年[●]月[●]日貴公司刊發招股章程對有關物業權益於二零一五年十月三十一日（「估值日期」）的市場價值的意見。

本函件構成估值報告的一部份，解釋估值基準及方法，並闡明吾等所作的假設、估值考慮、業權調查及估值的限制條件。

估值基準

吾等對物業權益的估值根據市場價值的定義為「在進行適當的推廣後，由自願買方及自願賣方就資產或負債於估值日期達成公平交易之估計金額，而雙方乃在知情、審慎及不受威迫的情況下自願進行交易」。

市場價值理解為資產或負債之估值，而不考慮買賣（或交易）成本且並無抵銷任何相關或潛在稅項。

估值方法

吾等乃對第一類物業權益（即 貴集團於香港持有及佔用之物業）及第二類物業權益（即 貴集團於香港為投資而持有之物業）按市場基準進行估值，並採用直接比較法對實際銷售變現價格進行比較。吾等會就各項物業之所有個別優點及缺點，分析及仔細衡量面積、質素及地點等因素，以對其價值進行公平比較。

業權調查

吾等已於土地註冊處就位於香港之物業進行土地查冊。吾等在某些情況已獲提供有關該等物業的文件摘要。然而，吾等並未核實該等物業的業權，以核實未有載於吾等所獲提供副本上的任何修訂。所有文件僅供參考。

估值假設

吾等之估值乃假設賣方於物業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、合資經營、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。

除另有指明外，吾等假設該等物業之興建、佔用及使用完全遵守及並無違反所有法例。吾等亦進一步假設 貴集團已取得使用該等物業（本報告之依據）所需之一切所需牌照、許可證、證書及授權。

吾等假設該等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等物業。

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。

資料來源

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。

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八章，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。

限制條件

吾等已視察物業之外貌，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。

吾等並無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。吾等之評估並無考慮在過去使用過程中可能已出現土地污染問題（如有）。

吾等的估值並無考慮任何物業權益的任何抵押、按揭或欠款或於進行銷售時可能產生的任何開支或稅項。吾等假設物業概無附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等僅向作為本報告收件人之客戶及僅為編製本報告之目的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。

備註

除另有指明外，本報告所載之所有貨幣均以港元為單位。

隨函附奉吾等就物業權益之估值概要及估值證書。

此 致

香港
新界沙田
安耀街3號
匯達大廈北翼
15樓5室
聯旺集團控股有限公司
台照

代表
艾升評值諮詢有限公司
主管
楊英偉
MFin BSc(Hons) Land Adm. MHKIS
MCIREA RPS(GP)
謹啟

[編纂]

楊英偉先生為註冊專業測量師(產業測量組)及香港測量師學會專業會員，在香港特別行政區及中國內地物業估值方面擁有逾10年經驗。楊先生亦名列香港測量師學會所發出可進行物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之物業估值師名單。

估值概要

物業	於二零一五年 十月三十一日 現況下之市值	貴集團應 佔權益	貴集團於二 零一五年十月 三十一日應佔 價值
第一類－貴集團於香港持有及佔用的物業權益			
1 香港新界沙田安心街19號 匯賢中心13樓16室	4,360,000 港元	100%	4,360,000 港元
	<hr/>		<hr/>
小計：	4,360,000 港元		4,360,000 港元
	<hr/>		<hr/>
第二類－貴集團於香港為投資而持有的物業權益			
2 新界沙田大圍美田路1號 名城1期5座北翼5樓C座	12,700,000 港元	100%	12,700,000 港元
	<hr/>		<hr/>
小計：	12,700,000 港元		12,700,000 港元
	<hr/>		<hr/>
總計：	17,060,000 港元		17,060,000 港元
	<hr/>		<hr/>

估值證書

第一類－貴集團於香港持有及佔用的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年十月三十一日現況下之市值
1 香港新界沙田安心街19號匯貿中心13樓16室	該物業由位於一幢在一九九四年落成之18層(不設4樓及14樓)工業大廈內13樓的一個工業單位組成。	該物業目前由貴集團佔用作倉儲用途。	4,360,000 港元 (四百三十六萬港元)
沙田市地段第389號3100份平等及不可分割等份中之9份	按建築圖則所顯示和按比例計算，該物業的實用面積約為660平方呎。		貴集團應佔 100% 權益： 4,360,000 港元
	該地段根據新批地段第12370號持有，年期由一九九一年九月十八日至二零四七年六月三十日。		
	就沙田市地段第389號應付之地租為當年應課差餉租值之3%。		

附註：

- (1) 該物業之登記業主為 Luen Hing Construction & Eng. Limited，詳情請參閱日期為二零零七年六月五日之備忘編號 07062801080207。
- (2) 該物業受以下產權負擔所規限：
 - (i) 佔用許可證(編號 NT 84/94)，詳見日期為一九九四年七月十三日之註冊摘要編號 ST772958；
 - (ii) 大廈公契及管理協議，詳見日期為一九九四年十月十日之註冊摘要編號 ST783403；及
 - (iii) 以中國銀行(香港)有限公司為受益人之按揭，詳見日期為二零一三年三月二十八日之註冊摘要編號 13041901280310。
- (3) 根據日期為二零一五年四月十七日之沙田分區計劃大綱草圖編號 S/ST/31，該物業被劃分為「其他指定用途(商貿)」用途。
- (4) 楊英偉先生已於二零一五年九月為該物業進行視察。

估值證書

第二類－貴集團於香港持作投資用途之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年十月三十一日現況下之市值
2 香港新界沙田大圍美田路1號名城第1期第5座5樓北翼C室	該物業由位於一幢二零一零年落成搭建於一個2層停車場平台上之43層(不設1樓、4樓、13樓、14樓、23樓、24樓、34樓及44樓)住宅大廈內5樓的一個住宅單位組成。	該物業目前為空置。	12,700,000 港元
沙田市地段第529號362719份平等及不可分割等份中之89份	該物業的實用面積約1,040平方呎，及一個面積約50平方呎的窗台		(一千二百七十萬港元)
	該地段根據新批租約第20227號持有，租賃期自二零零四年十二月二十一日起計，為期50年。		貴集團應佔 100% 權益： 12,700,000 港元
	沙田市地段第529號應付之地租為當年應課差餉租值之3%。		

附註：

- (1) 該物業之登記業主為合峰建築工程有限公司，詳情請參閱日期為二零一一年二月二十一日之備忘編號11031702800094。
- (2) 該物業受以下產權負擔所規限：
 - (i) 佔用許可證(編號PR 2/2010(OP))，詳見日期為二零一一年二月三日之註冊摘要編號10022302860077；
 - (ii) 大廈公契及管理協議，詳見日期為二零一一年一月十四日之註冊摘要編號11012701540020；及
 - (iii) 以東亞銀行有限公司為受益人之法定押記／按揭，詳見日期為二零一一年二月二十一日之註冊摘要編號11031702800107。
- (3) 根據合峰建築工程有限公司(「賣方」)及羅軍(「買方」)於二零一五年九月六日訂立之臨時買賣協議以及於二零一五年九月十八日訂立之買賣協議，該物業以代價12,700,000港元出售，而該交易將於二零一五年十一月三十日前完成。
- (4) 根據日期為二零一五年四月十七日之沙田分區計劃大綱草圖編號S/ST/31，該物業被劃分為「其他指定用途(鐵路車廠綜合發展區)」用途。
- (5) 楊英偉先生已於二零一五年九月為該物業進行視察。