

以下為獨立估值師艾華迪評估諮詢有限公司就二零一七年一月三十一日之物業權益之估值而編製，以供載入本文件之函件及估值證書全文。



香港灣仔駱克道188號兆安中心23樓

電話：(852) 3702 7338 傳真：(852) 3914 6388

info@avaval.com

www.avaval.com

敬啟者：

### 指示

根據吾等所接獲有關對運興泰集團控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（下文統稱「貴集團」）所持有的物業權益進行估值的指示，吾等謹此確認曾進行視察、作出相關查詢和查冊，並取得吾等認為必要之其他資料，藉以向閣下提呈吾等對有關物業於二零一七年一月三十一日（「估值日期」）市值之意見。

估價前提有關估值乃吾等對市值的意見，所謂市值，根據香港測量師學會的定義，指「資產或負債經適當推銷後，由自願買家與自願賣家各自在知情、審慎及不受脅迫的情況下，於估值日期以公平交易將其易手可取得的估計金額」。

估值基準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所頒佈證券上市規則（「創業板上市規則」）第8章、香港測量師學會所刊發《香港測量師學會估值準則》（二零一二年版）及國際估值準則理事會不時刊發的《國際估值準則》列載的一切規定。

吾等的估值並無計及因特殊條款或情況(如非典型融資、售後租回安排、任何銷售相關人士給予的特殊代價或優惠，或任何特殊價值因素或買賣成本或任何相關稅項抵銷)所致的估計價格升值或貶值。

### 物業權益分類

於估值過程中，受評估的物業權益首先按 貴集團所持權益類型分類，其後再劃分為以下類別：

- 第一類— 貴集團於香港持有的物業權益；及
- 第二類— 貴集團於香港租賃及佔用的物業權益

### 估值方法

於吾等的估值過程中，除非另有說明，否則吾等已依照物業的擬定用途進行估值，並得悉該等物業將作該等用途(以下稱為「持續用途」)。

為第一類物業進行估值時，吾等假設該等物業按現狀以交吉方式出售，經參考相關市場的可資比較銷售交易，採用市場比較法進行估值。

吾等概無賦予由 貴集團租用的第二類物業任何商業價值，原因在於該物業附有不可轉讓條款或由於缺乏重大溢利租金及屬短期性質。

### 業權調查

編製吾等之估值時，吾等已向香港土地註冊處進行土地查冊。然而，吾等並無查閱文件正本以核實擁有權，亦無確定是否存在未出現在提交予吾等的文件上之任何修訂。吾等並不知悉有任何業權缺陷、地役權或通行權會對該物業構成影響，及吾等的估值假設概不存在任何上述情況(除另有註明者外)。

### 實地視察

吾等曾視察受評估物業的外觀，並在可能情況下，視察其內部。該次視察由區永源先生(董事)及Ivan Mak(高級分析師)於二零一七年一月二十六日展開。然而，吾等並無受委託進行結構勘測，亦無安排調查設備。因此，吾等無法呈報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等乃於考慮裝置及設備的一般外觀、表觀標準及使用時

間以及公用設施的情況後就該物業的整體狀況發表意見。然而，必須強調的是，儘管吾等已就物業是否遭受損壞或可能存在會影響吾等估值的潛在損壞情況向閣下提供意見，於吾等進行視察時，吾等並無發現任何嚴重損壞。吾等並無測試任何樓宇設備。吾等已假設水電及電話等公用設施均齊全且並無遭受任何損壞。

吾等並無安排進行任何調查，以確定該物業於建築時有否使用高鋁水泥、氯化鈣添加劑、粉煤灰或任何其他有害物料。因此，吾等無法呈報該物業是否並不涉及有關風險。就本估值而言，吾等假設該物業於建築時並無使用有害物料。

吾等並無受委託進行仔細實地測量，以證實有關物業之土地或樓宇面積之準確性，惟假設吾等獲提供之面積數據準確無誤。根據吾等對同類物業的估值經驗，吾等認為有關假設屬合理。

此外，吾等並無進行任何實地調查以確定土地狀況或設施是否適合建於或將建於其上之任何物業發展。吾等亦無就物業權益進行考古、生態或環境調查。吾等之估值乃按此等方面均為滿意之假設以及於建築期間將不會產生任何額外支出或出現延誤。倘發現物業或毗連或鄰近土地存在污染、沉降或其他潛在損害，或物業曾經或正用作污染用途，吾等保留權利修訂吾等對價值之意見。

### 資料來源

除另有註明者外，吾等在很大程度上倚賴貴公司或法律或其他專業顧問就法定通告、規劃批文、分區、地役權、年期、樓宇落成日期、發展計劃、物業識別、佔用詳情、地盤面積、建築面積、有關年期的事宜、租約以及所有其他相關事宜給予吾等之資料。估值證書所載的尺寸、量度及面積乃根據吾等獲提供的文件所載資料而作出，故此僅為約數及作參考之用。吾等並無核查原圖則、發展商樓書及類似文件以作核證。

吾等並無理由懷疑貴公司向吾等提供之資料之真實性及準確性。吾等亦已獲貴公司確認所提供的資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為吾等已獲提供充足資料以達致知情意見及吾等並無理由懷疑任何重要資料遭到隱瞞。

## 估值假設

就按長期土地使用權持有之物業而言，吾等假設物業權益之可轉讓土地使用權已按象徵式土地使用費出讓，及任何應付之土地出讓金亦已全數繳清。除另有註明者外，吾等亦已假設物業之相關業權持有人擁有物業權益之可強制執行業權，並可於獲批之土地使用年期屆滿前不受干預地自由佔用、使用、出售、租賃、押記、按揭或以其他方式處置物業，而毋須進一步尋求政府批准及向政府支付額外土地出讓金。除報告另有說明外，吾等亦假設有關於物業已交吉。

此外，吾等已假設物業的設計及構造會／將會符合當地規劃規定及要求，以及已／將獲相關機構正式審查及批准。

持續用途乃假設該物業將用於指定設計及建造的目的，或用於現時所適合的目的。持續用途物業的估值並不代表該物業在公開市場上逐部份出售可實現的金額。

概無接獲命令進行或編製環境影響研究。吾等假設已完全符合適用國家、省級及當地環境法規及法律。此外，就報告所涵蓋的任何用途而言，吾等亦假設已經或可以從任何地方、省級或國家政府或私營實體或組織獲得或重續所有必要的執照、同意書或其他法律或行政權力。

除估值報告已指明、界定及考慮之違規情況外，吾等亦假設所有適用之分區及使用規定及限制已得到遵守。此外，吾等假設土地使用及物業裝修均位於所述物業的範圍內，且無任何侵用或侵佔現象，惟報告另有指明者則除外。

吾等之報告並無考慮任何估物業權益之任何押記、按揭或欠款或進行買賣時可能產生之任何費用或稅項。除另有註明外，吾等假設物業概無附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等已進一步假設物業於估值日期並無轉移或牽涉任何具爭議性或不具爭議性之爭議事項。吾等亦假設該物業於吾等視察當日至估值日期間並無任何重大變動。

貨幣

除另有註明外，所有款額均以港元列值。隨函附奉吾等的估值概要及估值證書。

此 致

香港  
新界葵涌  
梨木道88號  
達利中心8樓803室  
運興泰集團控股有限公司

董事會 台照

代表  
艾華迪評估諮詢有限公司  
註冊專業測量師(產業測量)  
董事  
區永源  
*MHKIS(GP) AAPI MSc(RE)*  
謹啟

[ 編纂 ]

附註：區永源先生持有香港大學房地產理學碩士學位。彼亦為香港測量師學會會員(產業測量)及澳洲物業協會會員。此外，彼為測量師註冊管理局之註冊專業測量師(產業測量)。彼於香港、中國、美國、加拿大、東亞及東南亞(包括新加坡、日本及韓國)物業估值方面擁有超過10年經驗。

附錄三

物業估值

估值概要

第一類 — 貴集團於香港持有的物業權益

編號	物業	於二零一七年 一月三十一日 現況下的市值 (港元)
1.	新界葵涌梨木道88號 達利中心8樓803室	20,500,000
2.	新界葵涌梨木道88號 達利中心8樓808室	13,250,000
3.	新界葵涌梨木道88號 達利中心11樓1103室	20,200,000
4.	新界葵涌梨木道88號 達利中心11樓1105室	13,060,000
小計：		<u><u>67,010,000</u></u>

第二類 — 貴集團於香港租賃及佔用的物業權益

編號	物業	於二零一七年 一月三十一日 現況下的市值 (港元)
5.	新界葵涌梨木道88號 達利中心10樓1002室	無商業價值
小計：		<u><u>無商業價值</u></u>
總計：		<u><u>67,010,000</u></u>

## 估值證書

### 第一類 — 貴集團於香港持有的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一七年 一月三十一日 現況下的市值 港元
1.	新界葵涌梨木道88號 達利中心8樓803室  丈量約份第450約地 段第937號944862份之 5249份	<p>該物業包括一間於一九九二 年左右落成的25層高的工廠 大廈8樓的工作室。</p> <p>該物業的總樓面面積約為 7,275平方呎(即675.86平 方米)，而實用面積約為5,511 平方呎(即511.98平方米)。</p> <p>該物業乃根據第4185號新批 地書持有，由一八九八年七 月一日起計為期99年。</p> <p>一九八八年根據新界土地契 約(續期)條例(第150章)，租 約已延長至二零四七年六月 三十日，政府租金為該物業 當時的年度差餉租值的3%。</p>	該物業由貴集團佔 用作工作室、倉庫及 附屬辦公室用途。	20,500,000

#### 附註：

1. 該物業的註冊擁有人為 貴公司間接全資附屬公司運興泰集團有限公司，透過日期為二零一五年八月二十一日註冊摘要編號15091501740024註冊，代價為18,200,000港元。
2. 向上海商業銀行有限公司作出按揭，透過日期為二零一五年八月二十一日註冊摘要編號15091501740031註冊。
3. 該物業位於葵涌分區計劃大綱編號S/KC/28的「其他指定用途(商業)」的區域內。
4. 在吾等的估值過程中，吾等已參考與該物業相若的某些工用物業的交易記錄。吾等已採用介乎每平方呎實用面積3,650港元至3,750港元的呎價。吾等所假設的呎價與上述交易記錄一致。達致主要假設時，已對該等交易記錄的呎價作出適當調整，以反映時間、樓層及面積等因素。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一七年 一月三十一日 現況下的市值 港元
2.	新界葵涌梨木道88號 達利中心8樓808室  丈量約份第450約地 段第937號944862份之 3644份	<p>該物業包括一間於一九九二 年左右落成的25層高的工廠 大廈8樓的工作室。</p> <p>該物業的總樓面面積約為 4,703平方呎(即436.92平方 米)，而實用面積約為3,563平 方呎(即331.01平方米)。</p> <p>該物業乃根據第4185號新批 地書持有，由一八九八年七 月一日起計為期99年。</p> <p>一九八八年根據新界土地契 約(續期)條例(第150章)，租 約已延長至二零四七年六月 三十日，政府租金為該物業 當時的年度差餉租值的3%。</p>	該物業由 貴集團佔 用作工作室及倉庫用 途。	13,250,000

附註：

1. 該物業的註冊擁有人為 貴公司間接全資附屬公司運興泰集團有限公司，透過日期為二零一五年八月二十一日註冊摘要編號15091501740051註冊，代價為11,800,000港元。
2. 向上海商業銀行有限公司作出按揭，透過日期為二零一五年八月二十一日註冊摘要編號15091501740065註冊。
3. 該物業位於葵涌分區計劃大綱編號S/KC/28的「其他指定用途(商業)」的區域內。
4. 在吾等的估值過程中，吾等已參考與該物業相若的某些工用物業的交易記錄。吾等已採用介乎每平方呎實用面積3,650港元至3,750港元的呎價。吾等所假設的呎價與上述交易記錄一致。達致主要假設時，已對該等交易記錄的呎價作出適當調整，以反映時間、樓層及面積等因素。



估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一七年 一月三十一日 現況下的市值 港元
3.	新界葵涌梨木道88號 達利中心11樓1103室  丈量約份第450約地 段第937號944862份之 5108份	<p>該物業包括一間於一九九二 年左右落成的25層高的工廠 大廈11樓的工作室。</p> <p>該物業的總樓面面積約為 7,275平方呎(即675.86平方 米)，而實用面積約為5,511平 方呎(即511.98平方米)。</p> <p>該物業乃根據第4185號新批 地書持有，由一八九八年七 月一日起計為期99年。</p> <p>一九八八年根據新界土地契 約(續期)條例(第150章)，租 約已延長至二零四七年六月 三十日，政府租金為該物業 當時的年度差餉租值的3%。</p>	該物業由口貴集團佔 用作工作室、倉庫及 附屬辦公室用途。	20,200,000

附註：

1. 該物業的註冊擁有人為 貴公司間接全資附屬公司運興泰集團有限公司，透過日期為二零一五年八月二十一日註冊摘要編號15091501740081註冊，代價為18,200,000港元。
2. 向上海商業銀行有限公司作出按揭，透過日期為二零一五年八月二十一日註冊摘要編號15091501740097註冊。
3. 該物業位於葵涌分區計劃大綱編號S/KC/28的「其他指定用途(商業)」的區域內。
4. 在吾等的估值過程中，吾等已參考與該物業相若的某些工用物業的交易記錄。吾等已採用介乎每平方呎實用面積3,650港元至3,750港元的呎價。吾等所假設的呎價與上述交易記錄一致。達致主要假設時，已對該等交易記錄的呎價作出適當調整，以反映時間、樓層及面積等因素。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一七年 一月三十一日 現況下的市值 港元
4.	新界葵涌梨木道88號 達利中心11樓1105室  丈量約份第450約地 段第937號944862份之 3546份	<p>該物業包括一間於一九九二 年左右落成的25層高的工廠 大廈11樓的工作室。</p> <p>該物業的總樓面面積約為 4,703平方呎(即436.92平方 米)，而實用面積約為3,563平 方呎(即331.01平方米)。</p> <p>該物業乃根據第4185號新批 地書持有，由一八九八年七 月一日起計為期99年。</p> <p>一九八八年根據新界土地契 約(續期)條例(第150章)，租 約已延長至二零四七年六月 三十日，政府租金為該物業 當時的年度差餉租值的3%。</p>	該物業由 貴集團佔 用作工作室、倉庫及 附屬辦公室用途。	13,060,000

附註：

1. 該物業的註冊擁有人為 貴公司間接全資附屬公司運興泰集團有限公司，透過日期為二零一五年九月十五日註冊摘要編號15100200340053註冊，代價為13,168,000港元。
2. 向上海商業銀行有限公司作出按揭，透過日期為二零一五年九月十五日註冊摘要編號15100200340060註冊。
3. 根據租賃協議，該物業 貴公司間接非全資附屬公司星運食品有限公司，租期由二零一七年一月一日起至二零一九年十二月三十一日，月租61,000港元，包括管理費、政府租金及差餉。
4. 該物業位於葵涌分區計劃大綱編號S/KC/28的「其他指定用途(商業)」的區域內。
5. 在吾等的估值過程中，吾等已參考與該物業相若的某些工用物業的交易記錄。吾等已採用介乎每平方呎實用面積3,650港元至3,750港元的呎價。吾等所假設的呎價與上述交易記錄一致。達致主要假設時，已對該等交易記錄的呎價作出適當調整，以反映時間、樓層及面積等因素。

## 估值證書

### 第二類 — 貴集團於香港租賃及佔用的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一七年 一月三十一日 現況下的市值 港元
5.	新界葵涌梨木道88號 達利中心10樓1002室  丈量約份第450約地 段第937號944862份之 5144份	該物業包括一間於一九九二 年左右落成的25層高的工廠 大廈10樓的工作室。  該物業的總樓面面積約為 7,275平方呎(即675.86平方 米)，而實用面積約為5,511平 方呎(即511.98平方米)。  該物業出租予 貴集團，租 期由二零一五年十月一日起 二零一八年九月三十日止， 月租為50,000港元(不包括管 理費、地租及差餉)。	該物業由 貴集團佔 用作倉庫用途。	概無任何商業 價值

#### 附註：

1. 該物業的註冊擁有人為 貴公司的關連人士Iao IP Property Investment Company Limited，透過日期為二零一五年九月三十日註冊摘要編號15101900330044註冊，代價為19,980,000港元。
2. 根據租賃協議，該物業出租予 貴公司間接全資附屬公司運興泰有限公司，租期由二零一五年十月一日起至二零一八年九月三十日，月租為港元50,000，不包括管理費、政府租金及差餉。