

以下為獨立物業估值師中誠達資產評值顧問有限公司就其對 貴集團所持物業權益於2016年12月31日進行的估值而發出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：對新界粉嶺安樂門街21號豐貿廣場3樓44及45室進行的估值。

我們遵照明樑控股集團有限公司（「貴公司」）的指示，對 貴公司附屬公司（以下統稱為「貴集團」）於香港所持物業權益（「物業」）進行估值，我們確認，我們已對該物業進行視察、作出有關查詢並取得我們認為必要的其他資料，以向 閣下提供我們對該物業於**2016年12月31日**（「估值日」）的市值的意見。

### 估值基準

我們對物業的估值乃指市值。就我們所下的定義而言，市值乃指「資產或負債在進行適當市場推廣後，由自願買方與自願賣方在知情、審慎及不受脅迫的情況下，於估值日達成公平交易的估計金額」。

### 所有權

我們已於土地註冊處取得物業的土地註冊資料。然而，我們尚未核實該物業的所有權及是否存在會影響其所有權的任何產權負擔。

## 估值方法

物業乃按比較法進行估值，基於可資比較物業的價格資料進行比較。我們已對具有類似大小、特點及位置的可資比較物業進行分析，並已仔細挑選各項可資比較物業，以得出資本價值的公允比較。

## 假設

估值乃假設擁有人於市場上出售物業，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，以影響物業價值。

由於擁有人憑藉長期政府租賃持有物業，我們已假設擁有人於整個政府租賃的未屆滿期間享有自由及不間斷使用物業的權利。

估值的其他特別假設（如有）將於本函所附估值證書腳註闡明。

## 限制條件

報告並無考慮物業的任何押記、按揭或欠款，亦無考慮任何開支或稅項。我們基於物業概無附帶可能影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷進行估值。

我們在很大程度上倚賴 貴集團所提供的資料，並接納 貴集團向我們提供有關年期、法定通告、地役權、佔用詳情及所有其他相關事宜的意見。

所有文件及合約均僅作參考用途，而所有尺寸、量度及面積均為約數。

該物業已於2016年12月19日由Yang Jun Hao（皇家特許測量師學會見習會員及我們的僱員）視察。於實地視察期間，我們已確定以下有關該物業的事宜：

- 該物業所在地區的一般環境及發展情況；
- 該物業的現時用途；
- 該物業的佔用情況；
- 該物業所提供的設施；

- 該物業內是否存在任何不合規的使用情況；
- 該物業的維修及保養狀況；及
- 該物業有否任何封閉令及收回令。

然而，我們並無對其作出結構測量。於視察過程中，我們並未發現任何明顯缺陷。然而，我們無法匯報該物業是否不存在腐朽、蛀蟲或任何結構缺陷。我們並未對任何樓宇服務及設備進行測試。

我們並無理由懷疑 貴集團向我們提供的資料的真實性及準確性。我們亦獲 貴集團確認，所提供的資料並無遺漏任何重大因素。我們認為，我們已獲提供足夠資料以達至知情意見，且我們並無理由懷疑任何重大資料遭隱瞞。

對該物業進行估值時，我們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)所載的所有規定。

本報告所載的所有金額均以港元為單位。

隨函附奉我們的估值概要及估值證書。

此致

九龍尖沙咀  
漆咸道南11-15號  
余仁生中心  
8樓

明樑控股集團有限公司  
董事會  
台照

代表  
中誠達資產評估顧問有限公司  
董事  
**Sandra Lau**  
*MHKIS AAPI RPS(GP)*  
謹啟

2017年〔●〕

*Sandra Lau*為香港測量師學會及澳洲物業協會會員以及普通註冊專業測量師。彼名列香港測量師學會所發出進行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。

附錄三

物業估值報告

物業	於2016年 12月31日 現況下的市值	於2016年 12月31日 貴集團應佔 權益 %	於2016年 12月31日 貴集團應佔 物業權益價值
<b>貴集團持作出售用途的物業</b>			
1. 新界 粉嶺 安樂門街21號 豐貿廣場 3樓44室	3,310,000港元	100%	3,310,000港元
2. 新界 粉嶺 安樂門街21號 豐貿廣場 3樓45室	3,380,000港元	95.33%	3,222,154港元
合計：	<b><u>6,690,000港元</u></b>		<b><u>6,532,154港元</u></b>

估值證書

貴集團持作出售用途的物業

物業	概況及年限	佔用詳情	於2016年 12月31日 現況下的市值 港元
新界 粉嶺 安樂門街21號 豐貿廣場 3樓44室	該物業包括一幢約於 1994年完工的6層鋼筋 混泥土工業廠房三樓的 一個車間。	據 貴集團告知，該 物業於估值日期處於 閒置中。	3,310,000
粉嶺上水市地段 第12號3,000份均等 且不可分割 份數中的10份。	該物業的總建築面積 及實用面積分別約為 1,004及712平方英尺。  該物業乃根據新批地 第12492號持有，有效 期為1991年9月11日至 2047年6月30日。		

附註：

1. 該物業的註冊擁有人為怡豐建業有限公司， 貴公司的一家全資附屬公司， 備忘錄編號為13011101040054， 於2012年12月21日登記。
2. 開發中物業的合格證明書於1994年5月16日登記， 備忘錄編號為N314357。
3. 開發中物業的佔用許可證編號(NT28/94)於1994年3月7日登記， 備忘錄編號為N314358。
4. 開發中物業的公契及管理協議於1994年10月15日登記， 備忘錄編號為N321838。
5. 根據日期為2016年1月29日且編號為S/FSS/21的粉嶺／上水分區計劃大綱圖， 該物業歸屬「工業」地帶。

估值證書

物業	概況及年限	佔用詳情	於2016年
			12月31日 現況下的市值 港元
新界 粉嶺 安樂門街21號 豐貿廣場 3樓45室	該物業包括一幢約於 1994年完工的6層鋼筋 混泥土工業廠房三樓的 一個車間。	據 貴集團告知，該 物業於估值日期處於 閒置中。	3,380,000
粉嶺上水市地段 第12號3,000份均等 且不可分割 份數中的10份。	該物業的總建築面積 及實用面積分別約為 1,027及727平方英尺。  該物業乃根據新批地 第12492號持有，有效 期為1991年9月11日至 2047年6月30日。		

附註：

1. 該物業的註冊擁有人為明樑機械材料有限公司， 貴公司擁有95.33%權益的一家附屬公司，備忘錄編號為12122801050035，於2012年12月12日登記。
2. 開發中物業的合格證明書於1994年5月16日登記，備忘錄編號為N314357。
3. 開發中物業的佔用許可證編號(NT28/94)於1994年3月7日登記，備忘錄編號為N314358。
4. 開發中物業的公契及管理協議於1994年10月15日登記，備忘錄編號為N321838。
5. 根據日期為2016年1月29日且編號為S/FSS/21的粉嶺／上水分區計劃大綱圖，該物業歸屬「工業」地帶。