

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持有的物業權益於2017年3月31日的估值所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字樓901室
Tel : (852) 2529 9448

敬啟者：

回覆：新界荃灣白田壩街36至44號信義工業大廈8樓A室部分估值。

按照大洋控股有限公司（「貴公司」）對 貴公司及其附屬公司（統稱「貴集團」）持有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、作出相關查詢並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2017年3月31日（「估值日期」）的市值的意見。

估值基準

吾等對該物業的估值代表其市值。吾等對市值的定義為「自願買方與自願賣方經適當市場推廣後，雙方在知情、審慎及不受脅迫的情況下於估值日期以公平交易方式就資產或負債進行交易的估計金額」。

業權

吾等已於土地註冊處取得該物業的土地註冊詳情。然而，吾等並無核實該物業的擁有權及是否存在將可能會影響其擁有權的任何產權負擔。

估值方法

吾等使用比較法對該物業進行估值，該方法乃根據可資比較物業的價格詳情作出比較。面積、特徵及位置相若的可資比較物業已經分析並審慎挑選每項可資比較物業，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，藉以影響該物業的價值。

由於該物業由業主以長期政府租約方式持有，吾等已假設業主有免費及不間斷權利於政府租約整段不屆滿租期內使用該物業。

吾等的估值中其他特別假設(如有)將於隨附估值證書的附註列明。

限制條件

吾等的報告並無就該物業的押記、按揭或欠款作出撥備，亦無就任何開支或稅項作出撥備。吾等已按該物業並無繁重的產權負擔、限制及支銷而可能影響其價值之基準進行估值。

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

所有文件及合約僅供參考，所有尺寸、量度及面積均為約數。

Yang Jun Hao於2017年4月7日對該物業進行視察，其為英國皇家特許測量師學會見習會員及吾等的僱員。於實地視察時，吾等已確保該物業以下事宜：

- 該物業所在地區的一般環境及發展狀況；
- 該物業的現有用途；
- 該物業的佔用情況；
- 該物業的提供的設施；
- 該物業內存在任何違規用途；

- 該物業的維修及維護狀況；及
- 該物業存在任何清拆令及收回令。

然而，吾等並無進行結構測量。吾等在視察過程中並無發現任何明顯缺陷。然而，吾等無法匯報該物業是否概無腐朽、蟲蛀或任何結構缺陷。吾等亦無測試任何樓宇服務及設備。

吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等提供資料的真實性及準確性。吾等亦已獲 貴集團確認，所獲提供資料並無遺漏任何重大事項。吾等認為，吾等已獲提供足夠資料以達至知情意見，且吾等並無理由懷疑有任何重大資料遭隱瞞。

為該物業進行估值時，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)載列的所有規定。

本報告所述所有貨幣款項為港元。

隨函附奉吾等的估值證書。

此 致

大洋控股有限公司
香港荃灣
白田壩街36至44號
信義工業大廈
5樓B室
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

2017年●月●日

劉詩詠為香港測量師學會會員、澳洲物業學會會員、註冊專業測量師(產業測量)，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

貴集團持作自用的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於2017年3月31日 現況下的市值 港元
新界荃灣白田壩街36至44號信義工業大廈8樓A室部分。	該物業包括一幢24層高的鋼筋混凝土工業大樓內8樓的一個工作室，約1982年落成。	誠如 貴公司所確認，該物業由業主佔用。	13,800,000
荃灣地段第46號餘下部分平等及不分的438份之16份的16份之10份以及B段。	該物業的總樓面面積及可供出售面積分別約為5,627平方呎及4,410平方呎。 該物業根據賣地條件UB5208號持有，由1898年7月1日起計為期75年，可再續期24年，已法定延長至2047年6月30日，須不時繳付相等於應課差餉租值3%的政府年租金。		

附註：

1. 該物業的登記業主為大津物產(香港)有限公司，根據日期為2008年9月18日的08100801120027號備忘錄登記。
2. 發展項目的公契根據日期為1986年10月24日的UB3220737號備忘錄登記。
3. 該物業須受限於一項以南洋商業銀行有限公司為受益人的按揭，該按揭根據日期為2008年9月18日的08100801120039號備忘錄登記。
4. 該物業屬日期為2016年5月13日編號為S/TW/32的荃灣分區計劃大綱的「其他指定用途(商貿)」地帶。