

以下為獨立估值師中和邦盟評估有限公司就位於香港的物業於二零一七年九月三十日的估值而編製的函件、估值概要及估值證書全文，以供載入本文件。

BMI APPRAISALS

BMI Appraisals Limited 中和邦盟評估有限公司

33rd Floor, Shui On Centre, Nos. 6-8 Harbour Road, Wanchai, Hong Kong

香港灣仔港灣道6-8號瑞安中心33樓

Tel電話：(852) 2802 2191 Fax傳真：(852) 2802 0863

Email電郵：info@bmintelligence.com Website網址：www.bmi-appraisals.com

敬啟者：

緒言

吾等遵照龍皇集團控股有限公司（「貴公司」）的指示，對 貴公司及／或其附屬公司（統稱「貴集團」）所持有位於香港的物業進行估值。吾等確認，吾等已視察、作出相關查詢，並取得吾等認為必要的其他有關資料，以向 閣下提供吾等對物業於二零一七年九月三十日（「估值日期」）的市值之意見。

估值基準

吾等乃按市值對相關物業進行估值。市值的定義為「資產及負債經適當市場推廣後，由自願買方與自願賣方於知情、審慎及不受脅迫的情況下，於估值日期進行公平交易所達成的估計金額」。

估值方法

吾等以比較法按市場基準，並假設在現況下交吉出售及參照相關市場所提供的可資比較銷售個案對物業進行估值。吾等亦作出適當調整，以計及物業與可資比較物業在位置、時間、大小、景觀、外觀及其他相關因素方面的差異。

業權調查

吾等已於香港土地註冊處進行土地查冊。然而，吾等並無查證文件正本以核實擁有權，亦無法確定有否任何修訂並無載入交予吾等的檔副本。所有檔僅供參考用途。

估值假設

吾等的估值乃假設物業在市場出售，並無附帶任何遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何其他類似安排以致影響物業的價值。此外，吾等於估值時並無考慮任何有關或致使達成物業成交的任何選擇權或優先購買權，亦假設並無任何方式的強迫出售情況。

估值考慮因素

地盤經王逸詩女士(房地產理學碩士)於二零一七年三月視察。吾等已視察物業的外貌，並在可能情況下視察物業內部。在吾等巡視過程中，吾等並無發現任何嚴重缺陷。然而，吾等並無進行結構測量。因此，吾等無法呈報物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構性損壞。吾等並無對其任何設施進行測試。

在估值過程中，吾等在很大程度上依賴 貴集團提供的資料，並已接納吾等所獲提供有關規劃批文或法定通告、地役權、年期、佔用詳情、建築面積、物業識別及其他有關資料等事宜的意見。

附錄三

物業估值

吾等並無進行詳細實地測量，以核實物業建築面積的準確性，惟已假設交付予吾等的文件所示建築面積均為準確。估值證書所示的尺寸、量度及面積乃以吾等獲 貴集團所提供檔所載資料作為依據，因此僅為約數。

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，且吾等以 貴集團確認所提供資料並無遺漏任何重大事實為依據。

吾等進行估值時，並無就物業的任何抵押、按揭或欠款或在出售成交時可能產生的任何開支或稅項作出撥備。

除另有說明外，吾等假設物業並無附帶繁重產權負擔、限制及開銷以致影響物業的價值。

吾等的估值乃根據香港測量師學會所頒佈香港測量師學會估值準則(二零一二年版)而編製。

吾等的估值乃根據公認估值程式編製，並遵從香港聯合交易所有限公司創業板證券上市規則。

備註

除另有說明者外，本報告所述所有金額均以港元(港元)計值，且並未就任何外匯換算作出撥備。

茲隨函附奉吾等的估值概要及估值證書。

此 致

香港
九龍觀塘
成業街10號
電訊一代廣場
20樓A室
龍皇集團控股有限公司(「貴公司」)

列位董事 台照

代表
中和邦盟評估有限公司
高級董事
陳詠芬

BSc., MSc., MRICS, MHKIS, RPS (GP)

謹啟

二零一七年十二月二十九日

附註：

陳詠芬女士為香港測量師學會(產業測量)會員，擁有逾25年的香港物業估值經驗。

估值概要

貴集團於香港持有及佔用物業

物業	於二零一七年 九月三十日 現況下的市值
	港元
香港	36,700,000
新界	
上水古洞路33號	
天巒，天巒二期	
莫里茲大道2號洋房	
總計	36,700,000

估值證書

貴集團於香港持有及佔用物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一七年 九月三十日 現況下的市值 港元
香港 新界 上水古洞路33號 天巒，天巒二期 莫里茲大道 2號洋房	該物業包括一個住宅單位及住宅開發內的兩個泊車位，已於二零零九年竣工。 該物業的可銷售總面積約為2,041平方呎(或189.59平方米)，屋頂面積約706平方呎(或65.59平方米)，樓梯間面積約131平方呎(或12.17平方米)、花園面積約1,374平方呎(127.65平方米)及兩個泊車位約393平方呎(36.51平方米)。	該物業當前由業主佔用。	36,700,000
丈量約份95號地段 2242號餘段及增批 部分1,486,670份均 等且不可分割份數 中之4,469份	該物業乃根據20225號新批約持有，自二零零六年六月二十九日起計，為期50年。		

附錄三

物業估值

附註：

- (1) 根據日期為二零一二年三月十五日的備忘錄編號12041900310037，該物業的登記業主為全豐收有限公司（貴公司擁有之全資附屬公司），代價為34,362,900港元。
- (2) 根據日期為二零零九年十二月三十日的備忘錄編號10011801030416，該物業須受限於佔用許可證編號NT 73/2009 (OP)。
- (3) 根據日期為二零一一年十二月一日的備忘錄編號11121500590024，該物業須受限於公契及管理協議連同圖則。
- (4) 根據日期為二零一二年三月十五日的備忘錄編號12041102360527，該物業須受限於以恒生銀行有限公司為受益人的按揭。
- (5) 根據日期為二零一二年八月二十七日的備忘錄編號12090500780041，該物業須受限於以恒生銀行有限公司為受益人的第二按揭。
- (6) 該物業位於香港新界上水古洞的低密度住宅區。