

以下為華坊就我們所擁有的物業的估值而編製的物業估值報告全文，以供載入本文件。



華坊諮詢評估有限公司
CHFT ADVISORY AND APPRAISAL LTD.
香港中環雲咸街 77 號 8 樓
8/F, 77 Wyndham Street,
Central, Hong Kong
電話 Main +852 2301 4080
傳真 Fax +852 2301 4988

敬啟者：

關於：九龍長沙灣永康街 63 號 Global Gateway Tower 19 樓 1 室的估值

根據吾等收到有關常滿控股有限公司（「貴公司」）持有的上述物業權益的指示，吾等確認吾等曾進行視察，作出相關查詢，並取得吾等認為必需的進一步資料，以便向閣下提供吾等對該物業權益於二零一七年十一月三十日（「估值日期」）資本價值的意見，僅供有關貴公司[編纂]的公開通函用途。

估值基準

吾等的估值乃按市值基準進行。市值被界定為「進行適當市場推廣後，自願買方與自願賣方基於公平原則，在知情、審慎及不受脅迫的情況下於估值日期買賣資產或負債的估計價值。」

此估值已遵守香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則、皇家特許測量師學會頒佈的RICS評估—全球標準 2017 及國際評估準則委員會頒佈的國際評估準則。吾等亦已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章所載的一切規定。

估值假設

吾等進行估值時，已假設業主將該物業於公開市場出售，而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，以影響該物業權益的價值而獲益或造成負擔。

吾等進行估值時，並無考慮該等物業權益欠負的任何押記、抵押或款項，亦無考慮在出售成交時可能產生的任何開支或稅項。除另有指明外，吾等假設該等物業權益概無涉及任何可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

估值方法

吾等採用比較法對物業權益估值。比較法包括基於可資比較物業的變現價格進行比較。選取大小、特徵及地點類似的可資比較物業，然後分析並審慎衡量每項物業所有有關優缺點，以達致資本價值的公平比較。

業權調查

吾等已於香港土地註冊處進行查冊。然而，吾等並無查冊文件正本以核實業權或查核是否存在任何吾等所獲文件並無顯示的修訂。所有文件僅作參考之用。吾等概不對法律性質的事宜承擔責任，亦不就物業的業權發表任何意見。吾等假設業權為良好及可出售。

限制條件

該物業的視察由 Leo Wong 先生於二零一八年一月進行。負責視察的員工於香港房地產業擁有約五年工作經驗。吾等曾視察物業的外部及若干公共部分。吾等並無視察該物業中有被覆蓋、遮蔽或不可通達的部分，並假設該等部分的狀況良好。吾等已採用發展商的手冊所載的樓面面積，但並無進行任何實地測量，以核實面積的準確性。所有文件及合約均僅供參考之用，而所有尺寸、量度及面積均為約數。

於視察過程中，吾等並無發現任何嚴重缺陷。然而，吾等並無進行任何結構測量或測試樓宇設施。因此，吾等無法匯報該等物業是否概無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等並無進行實地考察以確定土地狀況及公共設施等方面是否適合任何再發展。吾等並無就該等物業或任何鄰近土地的過去或現時用途進行調查，以確定該等物業有否因此等用途或位置而產生或可能產生污染問題，因而假設該等情況並不存在。

吾等在頗大程度上依賴吾等從 貴公司及相關政府部門取得之資料及意見，有關資料及意見涉及規劃批准、法定通告、地役權、年期、出租情況等事項及所有其他相關事項。

負責估值師能夠提供客觀公正的估值，並有能力承擔估值工作。於本報告中，吾等有關於該物業估值之結果或結論僅可作陳述用途及僅於估值日期有效，且僅供 貴公司使用。吾等或其人員一概毋須因本報告而向法院或任何政府機構提供證供或出席聆訊，且估值師並不對任何其他人士承擔責任。

責任限制

吾等並無理由懷疑吾等所獲 貴公司提供的資料的真實及準確性。吾等亦曾請 貴公司確認吾等所獲提供的資料並無遺漏任何重要因素。吾等認為吾等已獲提供足夠資料以達致知情見解，而吾等無理由懷疑有任何重要資料被隱瞞。

吾等於本報告內對該物業的調查結果或估值結論僅就上述目的及於估值日期有效，且僅供客戶使用。吾等或其人員一概毋須因本報告而向法院或任何政府機構提供證供或出席聆訊，且估值師並不對任何其他人士承擔責任。

吾等就損失或損害賠償承擔之法律責任，僅限於按照所有其他顧問及專家(如獲委任)被視為已就其服務向 貴公司提供約定承諾，以及經考慮彼等須就有關損失或損害賠償承擔之責任程度，被視為應向 貴公司支付所分擔之適當金額，在相同基準下經計及吾等就有關損失或損害賠償應負之責任而合理應付之數額。

吾等就上述法律行動或法律程序所產生任何損失或損害賠償承擔之法律責任，不論前述條文為何，在任何情況下僅以不超過吾等就本委聘協定之費用金額之十(10)倍。無論如何，吾等不會就任何相應、特殊、偶然或懲罰性損失、損害賠償或開支(包括但不限於溢利損失、機會成本等)承擔法律責任，即使已被告知其有可能出現亦然。為免生疑問，吾等承擔之責任不應超過根據前述條文計算之金額及本條款所規定之金額(以較低者為準)。

貴公司須就吾等基於因委聘而獲得之資料於任何時間以任何方式被追討、支付或產生任何申索、法律責任、費用及開支(包括但不限於律師費及吾等之人員所投入之時間)，向吾等及吾等之人員作出彌償，並使吾等免受上述損害，惟倘任何有關損失、開支、損害賠償或法律責任最終被確定為因吾等於進行工作時之嚴重疏忽、不當行為、蓄意失責或欺詐而引致則除外。此項條文於是次委聘終止(不論任何原因)後仍然有效。

隨函附奉吾等之估值證書。

此致

常滿控股有限公司

香港

九龍長沙灣

瓊林街111號

擎天廣場15樓A室

董事會 台照

代表

華坊諮詢評估有限公司

高級董事

梁沛泓 MRICS, MHKIS, RPS(GP)

謹啟

日期：[編纂]

附件

附註：梁先生為皇家特許測量師學會會員及香港測量師學會會員。彼在香港擁有逾20年之估值經驗。

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一七年十一月三十日的市值
九龍長沙灣永康街63號Global Gateway Tower 19樓1室	該物業包括一幢二零一五年落成的29層現代工業大樓內一個高層單位。 該單位的實用面積約為981平方呎（或建築面積1,430平方呎）。 該物業根據政府租契持有，自一八九八年七月一日起計年期同樣為75年，並已續期24年。此類租契已由新界土地契約（續期）條例延期至二零四七年六月三十日。 每年政府地租相等於該物業應課差餉租值的3%。	據悉，該物業租期為2年，至二零一九年十月五日止，每月租金為32,890港元，包括地租、差餉及管理費。	14,000,000 港元 (壹仟肆佰萬港元)

附註：

- a) 該物業的登記擁有人為常滿建設工程有限公司，詳見按日期為二零一五年十一月二十日的備忘錄第15121700510010號註冊的一項轉讓。當時的代價為10,055,160港元。
- b) 根據土地註冊處記錄，該物業受限於下列產權負擔。
 - i) 按日期為二零一五年十月三十日的備忘錄第15111302210195號註冊的以恒益物業管理為受益人的大廈公契及管理協議；及
 - ii) 按日期為二零一六年一月二十八日的備忘錄第16020300780025號註冊的以恒生銀行有限公司為受益人的抵押。
- c) 該物業位於長沙灣核准分區計劃大綱圖第S/K5/37號劃作「其他指定用途」的地帶內。