

附錄三

物業估值報告

以下為獨立估值師國際評估有限公司就本集團物業權益於二零一七年十二月三十一日之估值所編製之函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本文件。



香港
尖沙咀麼地道六十三號
好時中心
12樓1213室
電話：(852) 2348 1777
電郵：team@ivl.hk

敬啟者：

緒言

吾等已遵照閣下之指示，就倩碧控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（下文統稱「貴集團」）於香港擁有權益之多項物業作出估值，吾等確認吾等已就物業進行檢查、作出相關查詢及取得吾等認為必要的有關其他資料，以為閣下提供吾等對物業權益於二零一七年十二月三十一日（下文稱為「估值日期」）之市值的意見。

本函件為吾等估值之一部分，解釋估值之基準及方法、闡明本估值中的假設、估值考慮因素、業權調查及限制條件。

附錄三

物業估值報告

估值之基準

吾等對物業權益之估值乃指市值，所謂市值，就吾等所下定義而言，乃指「資產或負債經自願買方與自願賣方適當推銷後，雙方在知情、審慎及不受脅迫的情況下於估值日期在公平交易中易手的估計金額」。

物業權益分類

物業權益分類如下：

- 第一類 — 貴集團於香港持有及佔用之物業權益
- 第二類 — 貴集團於香港持作投資之物業權益

估值方法

吾等已對物業之物業權益按市場基準進行估值，且根據可資比較物業實際售價之已變現價格進行比較時採用直接比較法。為達致公平比較價值，吾等已分析面積、性質及位置相若之可資比較物業，並審慎權衡各項物業之一切有關優劣。

估值考慮因素

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頒佈之創業板證券[編纂]規則第8章以及香港測量師學會出版之香港測量師學會物業估值準則所載之一切規定。

估值假設

吾等進行估值時乃假設賣方於物業現況下在公開市場上出售物業權益，並無憑藉可能影響物業權益價值之任何遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排而得益。

進行估值時，吾等已假設除另有指明外，物業權益之可轉讓土地使用權已按指定年期以象徵式年度土地使用費授出，而任何應付之土地出讓金亦已悉數繳付。吾等亦已假設物業業主擁有物業之可執行業權，並可於相關獲批年期屆滿前之整段期間內，不受干預自由使用、佔用或轉讓物業。

附錄三

物業估值報告

吾等之估值並無計及估值之物業權益之任何未支付或額外土地出讓金、押記、按揭或欠款，亦無計及出售時可能招致之任何開支或稅項。除另有指明外，吾等假設物業權益不附帶任何可能影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

物業權益之其他特殊假設（如有）載於本文隨附之估值證書附註內。

業權調查

吾等已在若干情況下獲出示有關物業權益之多份業權文件及其他文件副本，並已作出相關查詢。吾等亦就位於香港之物業權益於土地註冊處進行查冊，並已作出有關查詢。吾等並未查閱文件正本，以核實物業權益之當前業權及物業權益可能附有之任何重大產權負擔或任何租約修訂。

貴集團提供之所有法律文件僅供參考。本估值證書並不對物業權益之法定業權承擔任何責任。

限制條件

吾等已視察物業之外貌，並於可能情況下，視察其內部，惟吾等並無進行結構測量。吾等在視察過程中並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。此外，吾等亦無測試任何樓宇設備。所有尺寸、量度及面積僅為約數。吾等並無進行詳細實地測量以核實物業佔地面積及建築面積，吾等已假設交予吾等之文件副本上所載之面積均屬準確無誤。

註冊專業測量師吳國輝先生於二零一八年一月五日對物業進行了實地視察。

吾等在很大程度上依賴 貴集團提供之資料，並已接納就有關事宜獲提供之意見，尤其是（但不限於）有關銷售記錄、年期、規劃批文、法定通告、地役權、佔用詳情、地盤及建築面積及一切其他與鑑定物業權益相關之事宜。

附錄三

物業估值報告

吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等所提供資料之真實性及準確性。吾等亦已獲 貴集團告知，所提供之資料並無遺漏任何重大因素。吾等認為已獲提供足夠資料以達致知情見解，且無理由懷疑任何重要資料遭隱瞞。

吾等僅向作為本估值收件人之客戶及僅為編製本估值之目的就本估值承擔責任。吾等將不會向任何其他人士或就任何其他目的承擔任何責任。

本估值僅用於本文所指定之目的，閣下或第三方將本估值作為任何其他目的或為任何其他目的而依賴本估值均為無效。未經吾等書面同意，不得於閣下編製及／或派發予第三方之任何文件中引述吾等之名稱或估值之全部或部分內容。

匯率

除另有指明外，本估值所載之所有貨幣均以港元為單位。

隨函附奉吾等之估值概要及估值證書。

此 致

香港新界
葵涌大連排道21-33號
宏達工業中心8樓13室
倩碧控股有限公司
董事會 台照

代表
國際評估有限公司
總經理－房地產
吳國輝
香港測量師學會會員
註冊專業測量師(產業測量)
謹啟

日期：二零一八年二月六日

吳國輝先生為註冊專業測量師，擁有逾10年香港特別行政區、澳門特別行政區及中國內地物業估值經驗。吳先生為香港測量師學會專業會員。

附錄三

物業估值報告

估值概要

物業	於二零一七年 十二月三十一日 現況下之市值 港元
第一類－貴集團於香港持有及佔用之物業權益	
1 新界葵涌 大連排道21-33號 宏達工業中心 8樓第13號工廠單位	25,100,000
2 新界葵涌 大連排道21-33號 宏達工業中心 8樓第19號工廠單位	23,600,000
	<hr/>
	小計： <hr/> 48,700,000
第二類－貴集團於香港持作投資之物業權益	
3 新界葵涌 大連排道21-33號 宏達工業中心 1樓第P26號私家車車位	1,300,000
	<hr/>
	總計： <hr/> <u>50,000,000</u>

估值證書

第一類－貴集團於香港持有及佔用之物業權益

			於二零一七年 十二月三十一日 現況下之市值
物業	概況及年期	佔用詳情	
1 新界葵涌 大連排道21-33號 宏達工業中心 8樓第13號工廠單位	該物業包括一幢於 一九八八年落成之18層高 工業樓宇8樓之一個工廠單 位。	該物業目前由 貴集團佔 用，作食品加工、儲藏及附 屬辦公室用途。	25,100,000港元 (二千五百一十萬 港元)
丈量約份第445號 地段第696號之餘段 11816 份中之65份	該物業之總實用面積約為 6,125平方呎。	該物業位於新界葵涌區大 連排道與葵秀路交接處。 毗鄰區域內主要是工業及 住宅開發項目。	
	該物業乃根據新批租約 第TW3821號持有，年期 自一八九八年七月一日起 計，為期99年。該年期已依 法續期至二零四七年六月 三十日。該物業應付之政 府地租為該物業當時每年 應課稅差餉租值之3%。		

附錄三

物業估值報告

附註：

- (1) 該物業之登記擁有人為 貴公司之全資附屬公司駿源發展(香港)有限公司，參見日期為二零一五年四月十三日的轉讓(註冊摘要編號15042700990063)，代價為23,448,000港元。
- (2) 該物業受如下產權負擔約束：
 - (i) 以港基物業管理有限公司(「管理人」)為受益人之有關余段之公契及管理協議(詳情見日期為一九八八年三月八日之註冊摘要編號第TW498185號)；及
 - (ii) 以香港上海滙豐銀行有限公司為受益人之按揭(詳情見日期為二零一五年四月十三日之註冊摘要編號第15042700990078號)。
- (3) 根據日期為二零一四年六月十三日的葵涌分區計劃大綱草圖編號S/KC/28，該物業被指定為「其他指定用途(商貿)」。
- (4) 我們已收集及考慮該地區與該物業特徵類似之多項可資比較銷售證據，並注意到工廠單位之單位交易價格按實用面積基準計算介乎每平方呎3,740港元至4,650港元之間。得出物業價值所採用之單位比率乃符合所收集之可資比較數據。

估值證書

第一類－貴集團於香港持有及佔用之物業權益

			於二零一七年 十二月三十一日 現況下之市值
物業	概況及年期	佔用詳情	
2 新界葵涌 大連排道21-33號 宏達工業中心 8樓第19號工廠單位	該物業包括一幢於 一九八八年落成之18層高 工業樓宇8樓之一個工廠單 位。	該物業目前由 貴集團佔 用，作食品加工、儲藏及附 屬辦公室用途。	23,600,000港元 (二千三百六十萬 港元)
丈量約份第445號 地段第696號之餘段 11816 份中之60份	該物業之總實用面積約為 5,748平方呎。	該物業位於新界葵涌區大 連排道與葵秀路交接處。 毗鄰區域內主要是工業及 住宅開發項目。	
	該物業乃根據新批租約 第TW3821號持有，年期 自一八九八年七月一日起 計，為期99年。該年期已依 法續期至二零四七年六月 三十日。該物業應付之政 府地租為該物業當時每年 應課稅差餉租值之3%。		

附錄三

物業估值報告

附註：

- (1) 該物業之登記擁有人為 貴公司之全資附屬公司寶欣集團有限公司，參見日期為二零一二年八月十六日的轉讓（註冊摘要編號12082700930106），代價為12,950,000港元。
- (2) 該物業受如下產權負擔約束：
 - (i) 以港基物業管理有限公司（「管理人」）為受益人之有關余段之公契及管理協議（詳情見日期為一九八八年三月八日之註冊摘要編號第TW498185號）；
 - (ii) 以香港上海滙豐銀行有限公司為受益人之按揭（詳情見日期為二零一二年八月十六日之註冊摘要編號第12082700930119號）；及
 - (iii) 以香港上海滙豐銀行有限公司為受益人之契據修訂書及加按（詳情見日期為二零一二年十二月二十一日之註冊摘要編號第13010401110028號）。
- (3) 根據日期為二零一四年六月十三日的葵涌分區計劃大綱草圖編號S/KC/28，該物業被指定為「其他指定用途（商貿）」。
- (4) 我們已收集及考慮該地區與該物業特徵類似之多項可資比較銷售證據，並注意到工廠單位之單位交易價格按實用面積基準計算介乎每平方呎3,740港元至4,650港元之間。得出物業價值所採用之單位比率乃符合所收集之可資比較數據。

附錄三

物業估值報告

估值證書

第二類 – 貴集團於香港持作投資之物業權益

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一七年十二月三十一日現況下之市值
3 新界葵涌 大連排道21-33號 宏達工業中心 1樓第P26號 私家車車位	該物業包括位於一幢於一九八八年落成之18層高工業樓宇一樓之一個車位。	該物業目前租予一名獨立第三方，租期由二零一七年五月一日起至二零一八年四月三十日屆滿，月租為3,500港元（包括差餉、政府地租及管理費），作停車場用途。	1,300,000港元 (一百三十萬港元)
丈量約份第445號 地段第696號之餘段 11816份中之2份	該物業位於新界葵涌區大連排道與葵秀路交接處。毗鄰區域內主要是工業及住宅開發項目。	該物業乃根據新批租約第TW3821號持有，年期自一八九八年七月一日起計，為期99年。該年期已依法續期至二零四七年六月三十日。該物業應付之政府地租為該物業當時每年應課稅差餉租值之3%。	

附註：

- (1) 該物業之登記擁有人為寶欣集團有限公司，參見日期為二零一六年五月六日的轉讓（註冊摘要編號16051800730033），代價為1,280,000港元。
- (2) 該物業受如下產權負擔約束：

以港基物業管理有限公司（「管理人」）為受益人之有關余段之公契及管理協議（詳情見日期為一九八八年三月八日之註冊摘要編號第TW498185號）；
- (3) 根據日期為二零一四年六月十三日的葵涌分區計劃大綱草圖編號S/KC/28，該物業被指定為「其他指定用途（商貿）」。
- (4) 我們已收集及考慮該地區與該物業特徵類似之多項可資比較銷售證據，並注意到車位之單位交易價格介乎每個車位1,000,000港元至每個車位1,400,000港元之間。得出物業價值所採用之單位比率乃符合所收集之可資比較數據。