

## 附錄三

## 物業估值報告

以下為獨立估值師艾升評值諮詢有限公司就本集團持有的物業權益進行估值而編製的函件全文及估值證書，以供載入本文件。



香港  
德輔道中161-167號  
香港貿易中心2102室  
www.ascent-partners.com  
電話：(852) 3679 3890  
傳真：(852) 3579 0884

敬啟者：

### 指示

吾等遵照指示，對萬斯國際集團有限公司（「**貴公司**」）及其附屬公司（以下統稱「**貴集團**」）於香港持有的物業權益進行估值，吾等確認曾視察物業、作出有關查詢及搜集吾等認為必要的其他資料，以向 貴方呈述吾等對物業權益於二零一七年七月三十一日（「**估值日期**」）的市場價值意見，以供載入 貴公司日期為[●]之文件。

本函件構成估值報告的一部分，解釋估值基準及方法，並闡明吾等所作的假設、估值考慮、業權調查及估值的限制條件。

### 估值基準

吾等對物業權益的估值根據市場價值的定義為「在進行適當的推廣後，由自願買方及自願賣方就資產或負債於估值日期達成公平交易之估計金額，而雙方乃在知情、審慎及不受威迫的情況下自願進行交易」。

市場價值理解為在不考慮買賣（或交易）成本且未經抵銷任何關聯稅項或潛在稅項的情況下估計資產或負債的價值。

## 附錄三

## 物業估值報告

### 估值方法

吾等已按市場基準對 貴集團於香港持有作自用之物業權益進行估值，亦運用直接比較法按照可資比較物業實際售價作對比。大小、特點及地點相近的可資比較物業經過分析，並仔細權衡各個物業的所有相關優劣，以公平比較其價值。

### 業權調查

吾等已就位於香港的物業查閱土地註冊處上的土地記錄。某些情況下，吾等獲得物業相關的文件摘錄。然而，吾等並未核實物業擁有權或核實任何並無於吾等獲提供的副本上載列的修訂。所有文件僅用作參考。

### 估值假設

吾等進行估值時乃假設賣家按現況於公開市場出售物業權益，並無憑藉可能影響物業權益價值之遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排而得益。

除非另有指明，吾等假設物業已在完全遵守所有法律亦毫無違法的情況下建築、佔有並佔用。吾等進一步假設，任何報告所依據的物業用途已經取得所有規定的牌照、許可證、證書及授權。

吾等假設，物業業主於土地批約整個未屆滿租期內有自由且不受干預的使用和出售物業的權利。

物業權益其他特別假設(如有)載於隨附本函之估值證書附註內。

### 資料來源

吾等在相當程度上倚賴 貴集團提供的資料，並已接納給予吾等就尤其是惟不限於出售記錄、年期、規劃批文、法定通告、地役權、佔用詳情、土地及樓面面積及物業權益鑑定所有其他相關事宜之意見。

吾等並無理由懷疑 貴集團給予吾等之資料真實性及準確性。吾等亦獲 貴集團告知，所提供之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達致知情見解，而且吾等並無理由懷疑有任何重大資料隱瞞。

---

## 附錄三

## 物業估值報告

---

### 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上市規則第八章及香港測量師學會頒佈之香港測量師學會估值準則(2012年版)所載之所有規定。

### 限制條件

吾等已視察物業外部，並在可能的情況下，視察其內部，惟未有作結構測量。視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損毀。然而，吾等未能呈報物業確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。另外，未有對任何屋宇設備作測試。所有尺寸、量度及面積僅為近似值。吾等並未能進行詳細實地量度以核實物業土地及樓面面積，而吾等假設給予吾等之文件副本上所呈之面積正確。

吾等並未進行任何土壤調查以確定土壤條件及設備等是否適合任何未來發展。吾等編製估值，乃假設有關於方面令人信納並且建築期間內並無產生意外開支或造成延誤。吾等並無考慮過去用途可能已導致土地受污染(如有)。

吾等之估值並無考慮物業權益之任何抵押、按揭或所欠負之債項，亦無考慮完成出售時可能產生之任何開支或稅項。吾等假設物業並無附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及開支。

吾等僅向本估值報告收件者並僅為編製本估值報告而言就本估值報告承擔責任。吾等概不對任何其他人士或就任何其他目的而承擔責任。

---

## 附錄三

## 物業估值報告

---

### 備註

除非另有註明，所有本報告所列之貨幣均以港元為單位。

隨函附奉吾等之估值證書。

此致

九龍  
長沙灣道883號  
億利工業中心  
2樓212-215室

萬斯國際集團有限公司  
董事會 台照

代表  
艾升評值諮詢有限公司  
主管  
楊英偉

*MFin BSc(Hons) Land Adm. MHKIS MCIREA RPS(GP)*  
謹啟

日期：[●]

楊英偉先生為註冊專業測量師(產業測量組)及香港測量師學會專業會員，於香港及中國內地擁有超過10年物業估值經驗。楊先生亦名列香港測量師學會所發出可進行物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之物業估值師名單。

## 附錄三

## 物業估值報告

### 估值證書

#### 於香港持有作自用之物業權益

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一七年 七月三十一日 現況下之市場價值
九龍長沙灣道883號億利工業中心2樓12-13號廠房	該物業由兩個相鄰工廠單位組成，位於15層高(包括地庫及天台)工業大廈的二樓，該大廈落成於一九八六年。	該物業目前由 貴集團估用作產品開發、陳列室及附屬辦公室。	21,400,000港元 (二千一百四十萬港元)
新九龍內地段第5944號3414份不可分割等份中之32份	該物業總實用面積約為2,970平方呎。  新九龍內地段第5944號根據賣地條件UB11707號持有，自一八九八年七月一日起為期九十九年。  該地段應付之地租為每年應課差餉租值之百分之三。		

#### 附註：

- (1) 該物業之登記業主為萬斯國際集團有限公司，詳情請參閱日期為二零一零年五月三十一日之註冊摘要編號10063002750156。
- (2) 該物業受以下產權負擔所規限：
  - (i) 估用許可證(編號NK26/86)，詳見日期為一九八六年五月九日之註冊摘要編號UB3054344；
  - (ii) 大廈公契，詳見日期為一九八六年五月二十八日之註冊摘要編號UB3070579；及
  - (iii) 以中國銀行(香港)有限公司為受益人之按揭，詳見日期為二零一零年五月三十一日之註冊摘要編號10063002750164。
- (3) 根據日期為二零一六年十二月十六日之長沙灣分區計劃大綱核准圖編號S/K5/37，該物業被劃分為「其他指定用途」。
- (4) 視察由裘蔚女士(建築及房地產理學碩士)於二零一七年七月三十一日進行。

---

## 附錄三

## 物業估值報告

---

- (5) 於估值日期，貴集團確認以下事項：
- (i) 並無有關或影響該物業之期權或優先購買權；
  - (ii) 並無環境問題，如違反環境條例；
  - (iii) 該物業並無受限於任何通知、未解決訴訟、違法或業權欠妥之處；
  - (iv) 並無翻新或改進物業之計劃；及
  - (v) 並無出售該物業或更改該物業用途之計劃。