

以下為獨立估值師艾華迪評估諮詢有限公司就本公司的物業權益於二零一八年十一月三十日的估值而編製的函件全文及估值證書，以供載入本文件。



香港灣仔駱克道188號兆安中心23樓

電話：(852) 3702 7338 傳真：(852) 3914 6388

info@avaval.com

www.avaval.com

敬啟者：

緒言

吾等遵照連成科技集團有限公司（「連成」或「貴公司」）的指示，對 貴公司及其附屬公司（統稱「貴集團」）於香港持有的物業權益進行估值。吾等確認吾等已進行視察、作出有關查詢及查冊，並取得吾等認為屬必需的該等其他資料，以向 閣下提供吾等對物業權益於二零一八年十一月三十日（「估值日期」）市值的意見。

估值前提

有關估值乃吾等對市值的意見，所謂市值，根據香港測量師學會的定義，指「資產或負債經適當推銷後，由自願買家與自願賣家各自在知情、審慎及不受脅迫的情況下，於估值日期以公平交易將其易手可取得的估計金額」。

估值基準

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GEM證券上市規則（「GEM上市規則」）第八章、香港測量師學會所刊發香港測量師學會估值準則（二零一七年版）及國際估值準則理事會不時刊發的國際估值準則載列的一切規定。

吾等的估值並無計及因特殊條款或情況(如非典型融資、售後租回安排、任何銷售相關人士給予的特殊代價或優惠，或任何特殊價值因素或買賣成本或任何相關稅項抵銷)所致的估計價格升值或貶值。

估值方法

於評估物業權益時，吾等採取市場法，並參考有關可資比較的市場交易以對物業權益作出估值。該估值法以廣泛接受的市場交易作為最佳指標，並預料可將市場內的相關交易在計及可變因素下推論至類似物業。

業權調查

編製吾等的估值時，吾等已向香港土地管理局進行土地查冊。然而，吾等並無查閱文件正本以核實擁有權，亦無確定是否存在未出現在提交予吾等的文件上的任何修訂。吾等並不知悉有任何業權缺陷、地役權或通行權會對該物業構成影響，除另有註明者外，吾等的估值亦假設概不存在任何上述情況。

實地視察

吾等曾視察受評估物業的外觀，並在可能情況下，視察其內部。該次視察由何泳洪先生(艾華迪評估諮詢有限公司估值師)於二零一八年三月十二日進行。然而，吾等並無受委託進行架構勘測，亦無安排檢查設施。因此，吾等無法呈報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他架構損壞。吾等乃於考慮裝置及設備的一般外觀、表觀標準及使用時間以及公用設施的情況後，就該物業的整體狀況發表意見。因此，必須強調的是，吾等已就樓宇是否遭受損壞或可能存在會影響吾等估值的潛在損壞情況向閣下提供意見。於吾等進行視察時，吾等並無發現任何嚴重損壞。吾等並無測試任何設施。吾等已假設水電及電話等公用設施均齊全且並無遭受任何損壞。

吾等並無安排進行任何調查，以確定該物業於建築時有否使用高鉛水泥、氯化鈣添加劑、粉煤灰或任何其他有害物料。因此，吾等無法呈報該物業是否並不涉及有關風險。就本估值而言，吾等假設該物業於建築時並無使用有害物料。

吾等並無受委託進行詳細實地測量，以證實有關物業的土地或樓宇面積的準確性，惟假設吾等獲提供的面積數據準確無誤。根據吾等對同類物業的估值經驗，吾等認為有關假設屬合理。吾等亦對屋宇署的建築圖則進行面積測量，以進行交叉檢查。

此外，吾等並無進行任何實地調查以確定土地狀況或設施是否適合建於或將建於其上的任何物業發展。吾等亦無就物業權益進行考古、生態或環境調查。吾等的估值乃按此等方面均為滿意的假設以及於建築期間將不會產生任何額外支出或出現延誤編製。倘發現物業或毗連或鄰近土地存在污染、沉降或其他潛在損害，或物業曾經或正用作污染用途，吾等保留權利修訂吾等對價值的意見。

資料來源

除另有註明外，吾等在很大程度上倚賴 貴公司或法律或其他專業顧問就法定通告、規劃批文、分區、地役權、年期、樓宇落成日期、發展計劃、物業識別、佔用詳情、地盤面積、建築面積、有關年期的事宜、租約以及所有其他相關事宜給予吾等之資料。估值證書所載尺寸、量度及面積乃根據吾等獲提供的文件所載資料而作出，故此僅為約數及作參考之用。

吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等提供之資料之真實性及準確性。吾等亦已獲 貴公司確認所提供的資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為吾等已獲提供充足資料以達致知情意見及吾等並無理由懷疑任何重要資料遭隱瞞。

估值假設

吾等已假設物業之相關業權持有人擁有物業權益之可強制執行業權，並可於獲批之土地使用年期屆滿前不受干預地自由佔用、使用、出售、租賃、押記、按揭或以其他方式處置物業，而毋須進一步尋求香港政府批准及向政府支付額外土地出讓金。除報告另有說明外，吾等假設有關於物業已交吉。

此外，吾等已假設物業之設計及構造現時／將符合當地規劃規定及要求，以及已／將獲相關機構正式審查及批准。

持續用途乃假設該物業將用於指定設計及建造的用途，或用於現時所適合用途。持續使用物業的估值並不代表該物業在公開市場上分割出售可變現的金額。

概無接獲命令進行或編製環境影響研究。吾等假設已完全符合適用國家、省級及當地環境法規及法律。此外，就報告涵蓋的任何用途而言，吾等亦假設已經或可以從任何地方、省級或國家政府或私營實體或組織獲得或重續所有必需執照、同意書或其他法律或行政權力。

附錄三

物業估值報告

除估值報告已指明、界定及考慮之違規情況外，吾等亦假設所有適用分區及使用規定及限制已得到遵守。此外，吾等假設土地使用及物業裝修均位於所述物業的範圍內，且無任何侵用或侵佔情況，惟報告另有指明者則除外。

吾等之報告並無考慮任何估物業權益之任何押記、按揭或欠款或進行買賣時可能產生之任何費用或稅項。除另有註明外，吾等假設物業概無附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等已進一步假設物業於估值日期並無轉移或牽涉任何具爭議性或不具爭議性之糾紛。吾等亦假設該物業於吾等視察當日至估值日期間並無任何重大變動。

貨幣

除另有註明外，所有款額均以港元(港元)列值。隨函附奉估值證書。

此致

連成科技集團有限公司

香港

灣仔港灣道6-8號

瑞安中心

30樓3004-8室

董事會 台照

代表

艾華迪評估諮詢有限公司

註冊專業測量師(產業測量)

董事

區永源

MHKIS(GP) AAPI MSc(RE)

謹啟

二零一九年 [●]

附註：區永源先生持有香港大學房地產理學碩士學位。彼亦為香港測量師學會會員(產業測量)及澳洲物業協會會員。此外，彼為測量師註冊管理局之註冊專業測量師(產業測量)。彼於香港、中國、美國、加拿大、東亞及東南亞(包括新加坡、日本及韓國)物業估值方面擁有超過10年經驗。

估值證書

貴集團於香港持有及佔用的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年十一月三十日 貴公司應佔市值 港元
香港鴻圖道83號 東瀛遊廣場17樓E室	該物業包括一幢於二零零七年落成的29層高辦公大樓17樓的一個辦公室單位。	於估值日期該物業空置。	35,920,000
觀塘內地段第234號 餘段的341/32000份	該物業的總可售面積約為2,355平方呎。 該物業根據政府租約持有，租期自一九六零年七月一日起為期21年，可續期16年。		(貴公司 應佔100% 權益： 35,920,000)

附註：

1. 該物業的登記擁有人為 貴集團全資附屬公司Win Investment(HK) Limited，乃透過日期為二零一八年一月三十一日的契約備忘錄18022302280217號登記，代價為31,372,000港元。
2. 該物業受佔用許可證規限，見日期為二零零七年五月十日的契約備忘錄07051701580012號。
3. 該物業受公契規限，見日期為二零零七年九月三日的契約備忘錄07091802030474號。
4. 向中國建設銀行(亞洲)股份有限公司作出的按揭已登記，見日期為二零一八年一月三十一日的契約備忘錄18022302280225號。
5. 該物業位於觀塘(南)分區計劃大綱圖編號S/K14S/22的「其他指定用途(商業)」的區域內。
6. 於估值過程中，吾等已參考與該物業可資比較(基於類似地點及類似用途)的若干辦公室的交易記錄。吾等已就可售面積採用每平方呎15,251港元的單價。吾等所假設的單價與上述交易記錄一致。於達致主要假設時，吾等已對該等交易記錄的單價作出適當調整，以反映(包括但不限於)時間、樓層及面積等因素。
7. 吾等對該物業進行估值時考慮的可資比較市場交易名單載列如下：

序號	地址	文據日期	可售面積 (平方呎)	價格 (港元)	可售面積 單價 (港元/ 平方呎)
1	香港觀塘鴻圖道83號 東瀛遊廣場28樓C室	二零一七年 一月二十七日	1,323	15,695,000	11,863
2	香港觀塘鴻圖道83號 東瀛遊廣場20樓B室	二零一六年 十一月十二日	1,270	15,000,000	11,811