

附錄三

物業估值報告

以下為獨立估價師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司就其對本集團物業權益於二零一七年九月三十日所進行估值之函件全文及估值證書，乃為載入本文件而編製。



仲量聯行

仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
香港皇后大道東1號太古廣場三期6樓
電話 +852 2846 5000 傳真 +852 2169 6001
牌照號碼: C-030171

敬啟者：

吾等遵照閣下指示，對晉安實業有限公司（「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，吾等證實曾進行視察，作出有關查詢、調查及搜集吾等認為必要的其他資料，以向閣下呈述吾等對該等物業權益於二零一七年九月三十日（「估值日期」）的市場價值的意見。

吾等之估值乃基於市場價值進行。市場價值被界定為「在進行適當的市場推廣後，由自願買方及自願賣方就資產或負債於估值日期達成交易的公平交易估計金額，而雙方乃在知情、審慎及不受脅迫的情況下自願進行交易」。

除第29項物業外，吾等採用直接比較法評估物業權益，即假設物業權益在其現況下可即時交吉出售，並參考有關市場上可供作比較的銷售交易。

就第29項物業而言，吾等在估值中採用收入法對物業權益進行估值，當中計及於現有市場中可取得的物業租金收入，將該租金收入按適當的資本化比率資本化來釐定市場價值。

附錄三

物業估值報告

吾等作出之估值乃假設賣方於市場出售物業權益，而並無受惠於遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，以致影響物業權益之價值。

吾等之報告並無考慮任何所估物業權益欠負之任何抵押、按揭或債項，亦無考慮出售成交時可能產生之任何開支或稅項。除另有指明者外，吾等假設物業概無附帶可影響其價值之繁重性產權負擔、限制及支銷。

為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證券上市規則第五章及第12項應用指引、皇家特許測量師學會頒佈之《皇家特許測量師學會估值—二零一七年全球準則》、香港測量師學會頒佈之《香港測量師學會評估準則》及國際估值準則委員會頒佈之《國際估值準則》所載之一切規定。

吾等於很大程度上倚賴 貴集團提供之資料，並接納吾等所獲有關年期、規劃審批、法定通告、地役權、佔用詳情、租賃及所有其他相關事宜之意見。

對 貴集團根據於一九九七年六月三十日前屆滿之政府租契在香港持有的物業權益進行估值時，吾等已考慮《英國政府與中華人民共和國政府就香港問題的聯合聲明》附件三及《一九八八年新界土地契約（續期）條例》所載規定，該等政府租契可在毋須補地價之情況下續期至二零四七年六月三十日，惟由續期日起計每年須繳付按應課差餉租值之百分之三的地租。

吾等已於香港土地註冊處進行查冊。然而，吾等並未查閱文件正本以核實所有權或確定任何修訂。

吾等並無詳細測量以核實物業面積是否準確，但已假設吾等所獲業權文件及正式地盤圖則所示的面積均正確無誤。所有文件和合同僅供參考，而所有尺寸、量度和面積均為約數。吾等並無進行實地測量。

吾等曾視察物業的外觀，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無進行調查，以確定地面狀況及設施是否適合在其上進行開發。吾等編製估值時乃假設該等方面的狀況均為良好且於建設過程中將不會產生意外成本及延遲。此外，吾等並無進行結構測量，但在吾等視察過程中並無發現任何嚴重缺陷。然而，吾等未能呈報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構缺陷，亦無測試任何設施。

附 錄 三

物 業 估 值 報 告

於二零一七年四月三日，馬普華先生及袁翠余女士進行了實地視察。馬普華先生為特許測量師，擁有6年香港物業估值經驗。袁翠余女士為香港測量師學會見習測量師。

吾等並無理由懷疑 貴集團提供予吾等的資料的真實性及準確性。吾等亦已徵求 貴集團確認所提供的資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為已獲提供足夠資料，可達致知情的意見，亦無理由懷疑有任何重要資料遭隱瞞。

除非另有說明，所有在本報告闡述的貨幣數字均為港元。

吾等的估值概述於下文並隨附估值證書。

此致

晉安實業有限公司
香港灣仔
告士打道56號
東亞銀行港灣中心17樓
董事會 台照

代表
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
董事
姚贈榮
MRICS MHKIS RPS (GP)
謹啟

二零一七年[●]

附註：姚贈榮為特許測量師，擁有23年香港及中國物業估值經驗以及亞太地區相關經驗。

附錄三

物業估值報告

估值概要

本集團在香港持有的物業權益

編號	物業	於二零一七年 九月三十日 現況下的市值 港元
1.	香港 中環 德輔道中19號 環球大廈 24樓辦公室A單位及洗手間	404,000,000
2.	香港 灣仔 告士打道56號 東亞銀行港灣中心 16樓	188,800,000
3.	香港 灣仔 告士打道56號 東亞銀行港灣中心 17樓及位於2樓的18、19及20號泊車位	197,200,000
4.	香港 灣仔 莊士敦道194-204號 灣仔商業中心 7樓辦公室A	9,260,000
5.	香港 灣仔 莊士敦道194-204號 灣仔商業中心 7樓辦公室B	13,190,000
6.	香港 灣仔 莊士敦道194-204號 灣仔商業中心 7樓辦公室C	9,950,000

附 錄 三

物 業 估 值 報 告

編號	物業	於二零一七年 九月三十日 現況下的市值 港元
7.	香港 灣仔 莊士敦道 194-204 號 灣仔商業中心 8樓辦公室 A	9,290,000
8.	香港 灣仔 莊士敦道 194-204 號 灣仔商業中心 8樓辦公室 B	13,230,000
9.	香港 灣仔 莊士敦道 194-204 號 灣仔商業中心 8樓辦公室 C	9,990,000
10.	香港 灣仔 莊士敦道 194-204 號 灣仔商業中心 9樓辦公室 A	9,340,000
11.	香港 灣仔 莊士敦道 194-204 號 灣仔商業中心 9樓辦公室 B	13,310,000
12.	香港 灣仔 莊士敦道 194-204 號 灣仔商業中心 9樓辦公室 C	10,050,000
13.	香港 灣仔 莊士敦道 194-204 號 灣仔商業中心 16樓辦公室 A	9,660,000

附 錄 三

物 業 估 值 報 告

編號	物業	於二零一七年 九月三十日 現況下的市值 港元
14.	香港 灣仔 莊士敦道 194-204 號 灣仔商業中心 16 樓辦公室 B	13,760,000
15.	香港 灣仔 莊士敦道 194-204 號 灣仔商業中心 16 樓辦公室 C	10,380,000
16.	香港 灣仔 莊士敦道 194-204 號 灣仔商業中心 17 樓辦公室 A	9,710,000
17.	香港 灣仔 莊士敦道 194-204 號 灣仔商業中心 17 樓辦公室 B	13,840,000
18.	香港 灣仔 莊士敦道 194-204 號 灣仔商業中心 17 樓辦公室 C	10,450,000
19.	香港 灣仔 莊士敦道 194-204 號 灣仔商業中心 18 樓辦公室 A	9,800,000
20.	香港 灣仔 莊士敦道 194-204 號 灣仔商業中心 18 樓辦公室 B	13,900,000

附錄三

物業估值報告

編號	物業	於二零一七年 九月三十日 現況下的市值 港元
21.	香港 灣仔 莊士敦道 194-204 號 灣仔商業中心 18 樓辦公室 C	10,500,000
22.	九龍 九龍城 城南道 63 號、63A 號、65 號、67 號、69 號及 71 號城南大樓 地下 4 號商舖(城南道 67 號)及 5 號商舖(城南道 69 號) 一樓 1 室(城南道 63 號前座部分)、 2 室、3 室、4 室、5 室、6 室、7 室及 8 室 二樓 3 室(城南道 67 號前座部分)及 4 室(城南道 69 號前座部分)	67,500,000
23.	香港 北角 春秧街 128 號 港逸軒 地下 A 單位連後院	25,900,000
24.	香港 北角 春秧街 128 號 港逸軒 地下 B 單位連後院	28,100,000
25.	香港 北角 春秧街 128 號 港逸軒 地下 C 單位	8,000,000
26.	香港 北角 春秧街 128 號 港逸軒 地下 D 單位	8,400,000

附錄三

物業估值報告

編號	物業	於二零一七年 九月三十日 現況下的市值 港元
27.	香港 北角 春秧街128號 港逸軒 地下E單位連後院	29,900,000
28.	香港 北角 春秧街128號 港逸軒 地下F單位連後院	26,200,000
29.	香港 北角 春秧街128號 港逸軒 廣告位	200,000
30.	香港 灣仔 莊士敦道194-204號 灣仔商業中心 地下C商舖	102,800,000
31.	香港 灣仔 莊士敦道194-204號 灣仔商業中心 地庫、4樓後平台屋頂、屋頂及上層屋頂	89,600,000 Excellent Generation Limited 應佔權益： 29,867,000
32.	香港 灣仔 莊士敦道194-204號 灣仔商業中心 2樓舖位	89,600,000
33.	九龍旺角 砵蘭街139號 台山汶村商務中心大廈地下 (包括天井及洗手間)及閣樓(包括簷篷)	40,000,000

附 錄 三

物 業 估 值 報 告

編號	物業	於二零一七年 九月三十日 現況下的市值 港元
34.	香港 灣仔 駱克道 146 及 148 號及柯布連道 2A 號 地下 C 商舖 3 部分	23,100,000
35.	九龍 觀塘 馬蹄徑 3 號 麗裕大廈 地下 A 商舖	21,900,000
36.	香港 柴灣 安業街 3 號 新藝工業大廈 2樓C單位、3樓A、B、C、D、E、F及G單位、地下V2、V4 及V18號泊車位	128,000,000
總計：		<u>1,678,810,000</u>
		貴集團
		應佔權益：
		1,619,077,000

附錄三

物業估值報告

估值證書

編號	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
1.	香港 中環 德輔道中19號 環球大廈 24樓辦公室 A單位及洗手間 內地段 第8432號 2,003／123,000 份之 621／1,000份	該物業包括位於一座於一九八零年竣工的29樓(加一個地庫)商業樓宇第24樓的一間辦公單位及洗手間。 該物業有實用面積約8,065平方呎(或749.26平方米)。 該物業根據批地條件第UB11187號持有，自一九七八年四月十五日開始為期75年，並可續新75年，惟須就該地段每年支付政府租金1,000港元。	於估值日期，該物業租予多名獨立第三方作辦公用途。(請參閱附註5)	404,000,000

附註：

- 該標的樓宇位於德輔道中與畢打街交叉路口東北面。此地區以高層商業樓宇為特點。
- 該物業的登記擁有人是 貴公司全資附屬公司愉田發展有限公司，參見日期為二零零五年六月三十日的註冊摘要第05071902070027號。
- 根據日期為二零一六年十一月十一日的中區分區計劃大綱圖第S/H4/16號，該物業地盤獲分區為「商業」。
- 根據土地查冊記錄，該物業受(其中包括)下列產權負擔規限：
 - 單務契約，參見日期為一九七八年五月二十六日的註冊摘要第UB1528329號；
 - 補充單務契約，參見日期為一九八一年四月二十五日的註冊摘要第UB2078669號；
 - 公契，參見日期為一九八一年四月二十四日的註冊摘要第UB2078671號；
 - 合格證明書，參見日期為一九八零年十一月二十五日的註冊摘要第UB2733826號；
 - 公契分契，參見日期為二零零二年六月二十四日的註冊摘要第UB8737544號；
 - 單務契約，參見日期為二零一五年五月七日的註冊摘要第15051302290016號；及
 - 公契分契，參見日期為二零一五年五月七日的註冊摘要第15060102060143號。

附錄三

物業估值報告

5. 於估值日期，該物業受下列租賃規限：

- a. 以高祿集團有限公司為受益人的租賃協議(參見日期為二零一五年六月一日的註冊摘要第15061600380169號)，自二零一五年七月三日開始至二零一八年七月二日屆滿為期3年，每月租金為232,470港元，不包括政府租金、差餉、管理費及其他開支。(關於：1B單位)；
- b. 以金煌(亞太區)有限公司(新租戶)為受益人的更替契據(參見日期為二零一六年三月十五日的註冊摘要第16042201010248號)，自二零一五年七月三日開始至二零一八年七月二日屆滿為期3年，每月租金為232,470港元，不包括政府租金、差餉、管理費及其他開支(關於：1B單位)；
- c. 以 So Kwok Mong Trading As Marlin Trading Co. 為受益人的租賃協議(參見日期為二零一七年一月二十四日的註冊摘要第17020201530285號)，自二零一七年三月十五日開始至二零一九年三月十四日屆滿為期2年，每月租金為76,510港元，不包括政府租金、差餉、管理費及其他開支(關於：2406單位)；
- d. 以格林國際集團有限公司為受益人的租賃協議(參見日期為二零一七年一月十九日的註冊摘要第17020201530329號)，自二零一七年二月十五日開始至二零二零年二月十四日屆滿為期3年，每月租金為256,270港元，不包括政府租金、差餉、管理費及其他開支(關於：2407單位)；
- e. 以友福國際有限公司為受益人的租賃協議(參見日期為二零一七年一月十九日的註冊摘要第17020201530297號)，自二零一七年二月十五日開始至二零二零年二月十四日屆滿為期3年，每月租金為150,500港元，不包括政府租金、差餉、管理費及其他開支(關於：1A單位)；及
- f. 以中晟資本(香港)有限公司為受益人的租賃協議，自二零一七年四月二十日開始至二零二零年四月十九日屆滿為期三年，每月租金為154,400港元，不包括政府租金、差餉、管理費及其他開支(關於：1C單位)。

6. 吾等的估值乃按以下基準及分析作出：

- a. 於吾等的估值中，吾等已識別及分析於具有與標的物業相若特點的地點的多個相關銷售憑證。該等選定的可資比較物業位於中環區商業地段，於二零一六年至二零一七年間成交，是該標的樓宇及一九八七年至一九九一年間落成的其他甲級寫字樓的辦公單位，該物業則於一九八零年落成。該等可資比較物業單價範圍按實用面積計算介乎41,000港元／平方呎至52,000港元／平方呎。按實用面積釐定該物業假定單價為50,117港元／平方呎時，已考慮就可資比較物業與標的物業於地點、規模及其他特點的差異作出適當調整及分析；及
- b. 該物業的單價在合理範圍內符合該等可資比較物業的單價。

附錄三

物業估值報告

估值證書

編號	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
2.	香港 灣仔 告士打道56號 東亞銀行 港灣中心16樓 內地段第2818 號餘段、內地 段第2818號D 段餘段、內地 段第2817號F 段及內地段第 2817號M段餘 段624,908/ 19,581,678	該物業包括位於一座於一九九零年 竣工的31樓商業樓宇第16樓的整 層辦公室。 該物業有實用面積約6,327平方呎 (或587.79平方米)。 該物業根據政府租契持有，自 一九二九年五月二十五日(就內地 段第2818號而言)及一九二九年 三月二十六日(就內地段2817號而 言)開始為期99年，並可續新99 年，惟須就該等地段每年支付政府 租金302港元。	於估值日期，該 物業租予2名獨 立第三方作辦公 用途。(請參閱 附註5)。	188,800,000

附註：

1. 該標的樓宇位於告士打道南面，東鄰與盧押道的交叉路口。該位置建有高層商業樓宇。
2. 該物業的登記擁有人是 貴公司全資附屬公司Power Net Properties Limited，參見日期分別為二零一六年十一月二十八日及二零一七年二月九日的註冊摘要第16120201670054號及第17062601700049號。
3. 根據日期為二零一二年八月三日的灣仔分區計劃大綱圖第S/H5/27號，該物業地盤獲分區為「商業」。
4. 根據土地查冊記錄，該物業受(其中包括)下列產權負擔規限：
 - a. 佔用許可證第H111/90號，參見日期為一九九零年十月三十一日的註冊摘要第UB4676952號；
 - b. 以第一太平戴維斯物業管理有限公司為受益人的公契及管理協議，參見日期為一九九一年一月三日的註冊摘要第UB4699812號及第UB4942689號；及
 - c. 第一太平銀行有限公司樓宇名稱變更備忘錄，參見日期為二零零二年三月十五日的註冊摘要第UB8646782號。

附錄三

物業估值報告

5. 於估值日期，該物業受下列租賃規限：
 - a. 以 Portline International Limited 為受益人的租賃協議(參見日期為二零一六年十一月二十八日的註冊摘要第 16120201670063 號)，自二零一六年十一月二十九日開始至二零一九年十一月二十八日屆滿為期 3 年，每月租金為 195,000 港元，附有進一步續新 3 年的選擇權，不包括政府租金、差餉、管理費及其他開支(關於：16 樓 16A 號辦公室)；及
 - b. 以昌利(控股)有限公司為受益人的租賃協議，自二零一六年一月十六日開始至二零一九年一月十五日屆滿為期 3 年，每月租金為 190,560 港元，不包括政府租金、差餉、管理費及其他開支(關於：16 樓 16B 號辦公室)。
6. 吾等的估值乃按以下基準及分析作出：
 - a. 於吾等的估值中，吾等已識別及分析於具有與標的物業相若特點的地點的多個相關銷售憑證。該等選定的可資比較物業位於灣仔商業區及鄰近該物業，於二零一六年至二零一七年間成交，是該標的樓宇及一九七七年至一九八七年間落成類似質素的其他寫字樓的辦公單位，該物業則於一九九零年落成。該等可資比較物業單價範圍按實用面積計算介乎 26,000 港元／平方呎至 31,000 港元／平方呎。按實用面積釐定該物業假定單價為 29,836 港元／平方呎時，已考慮就可資比較物業與標的物業於地點、規模及其他特點的差異作出適當調整及分析；及
 - b. 該物業的單價在合理範圍內符合該等可資比較物業的單價。

附錄三

物業估值報告

估值證書

編號	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
3.	香港 灣仔 告士打道56號 東亞銀行 港灣中心 17樓及位於 2樓的18、19 及20號泊車位 內地段第2818 號餘段、內地段 第2818號D段 餘段、內地段 第2817號F段及 內地段第2817 號M段餘段之 725,672/ 19,581,678份	該物業包括位於一座於一九九零年 竣工的31樓商業樓宇第17樓的整 層辦公室及第2樓的3個泊車位。 該物業有實用面積約6,327平方呎 (或587.79平方米)。 該物業根據政府租契持有，自 一九二九年五月二十五日(就內地 段第2818號而言)及一九二九年 三月二十六日(就內地段2817號而 言)開始為期99年，並可續新99 年，惟須就該等地段每年支付部分 政府租金302港元。	於估值日期，該 物業其中部分出 租作辦公室用 途。(請參閱附 註5)。 該物業餘下部分 由貴公司佔用 作辦公室用途。	197,200,000

附註：

1. 該標的樓宇位於告士打道南面，東鄰與盧押道的交叉路口。該位置建有高層商業樓宇。
2. 該物業的登記擁有人是 貴公司全資附屬公司浩茂發展有限公司，參見日期為二零一一年六月三十日的註冊摘要第11072900820016號。
3. 根據日期為二零一二年八月三日的灣仔分區計劃大綱圖第S/H5/27號，該物業地盤獲分區為「商業」。
4. 根據土地查冊記錄，該物業受(其中包括)下列產權負擔規限：
 - a. 佔用許可證第H111/90號，參見日期為一九九零年十月三十一日的註冊摘要第UB4676952號；

附 錄 三

物 業 估 值 報 告

- b. 以第一太平戴維斯物業管理有限公司為受益人的公契及管理協議，參見日期為一九九一年一月三日的註冊摘要第UB4699812號及第UB4942689號；及
 - c. 第一太平銀行有限公司樓宇名稱變更備忘錄，參見日期為二零零二年三月十五日的註冊摘要第UB8646782號。
5. 於估值日期，該物業須受下列租賃規限：
- a. 據 貴公司表示，自二零一五年四月一日起，該物業可出租面積為5,849平方呎的部分乃出租予 貴集團的控股股東Thing On Group的附屬公司Thing On Capital Limited，每月租金為350,000港元，不包括地租、差餉、管理費及其他開支；及
 - b. 據 貴公司表示，該物業可出租面積為5,849平方呎的部分乃出租予 貴集團的控股股東Thing On Group的附屬公司Thing On Capital Limited，為期2.5年，自二零一七年七月一日起至二零一九年十二月三十一日止，每月租金為400,000港元，不包括地租、差餉、管理費、公冊事業收費及其他開支。
6. 吾等的估值乃按以下基準及分析作出：
- a. 於吾等的估值中，吾等已識別及分析於具有與標的物業相若特點的地點的多個相關銷售憑證。該等選定的可資比較物業位於灣仔商業區及鄰近該物業，於二零一六年至二零一七年間成交，是該標的樓宇及一九七七年至一九八七年間落成同類質素的其他寫字樓的辦公單位及停車位，該物業則於一九九零年落成。該等可資比較物業單價範圍按實用面積計算介乎26,000港元／平方呎至31,000港元／平方呎，停車場每個泊車位介乎2,300,000港元至2,800,000港元。按實用面積釐定該物業辦公室的假定單價為29,986港元／平方呎以及停車場泊車位假定單價2,500,000港元時，已考慮就可資比較物業與標的物業於地點、規模及其他特點的差異作出適當調整及分析；及
 - b. 該物業的單價在合理範圍內符合該等可資比較物業的單價。

附錄三

物業估值報告

估值證書

編號	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
4.	香港 灣仔 莊士敦道 194-204 號 灣仔商業中心 7樓辦公室 A	該物業包括位於一座於一九八四年竣工的22樓(加一個地庫)商業樓宇的第7樓的一間辦公單位。 該物業有實用面積約730平方呎(或67.82平方米)。	於估值日期，該物業租予多名獨立第三方作辦公用途。(請參閱附註6。)	9,260,000
	海旁地段第108號1分段B段餘段、3分段餘段、4分段餘段、5分段餘段及A段餘段之4/291份	該物業根據政府租契持有，自一八五九年十月十一日開始為期999年，惟須就該地段每年支付部分政府租金80港元。		
	附註：			
	- 該標的發展項目位於莊士敦道南面(與灣仔道的交叉路口)。該位置建有高層商業樓宇。 - 該物業的登記擁有人是 貴公司全資附屬公司Excellent Generation Limited，參見日期為二零一六年十二月三十日的註冊摘要第17011001330012號。 - 根據日期為二零一二年八月三日的灣仔分區計劃大綱圖第S/H5/27號，該物業地盤獲分區為「其他指定用途(綜合用途)」。 - 根據土地查冊記錄，該物業受(其中包括)下列產權負擔規限： - 佔用許可證第H44/84號，參見日期為一九八四年四月二十八日的註冊摘要第UB2576343號； - 公契及批地契約，參見日期為一九八四年六月一日的註冊摘要第UB2594872號； - 建築事務監督根據建築物條例第28(3)條發出命令第DR00320/HK/05號，參見日期為二零零五年十二月二十二日的註冊摘要第06022100710572號(關於：僅限於公用部分)；			

附錄三

物業估值報告

- d. 建築事務監督根據建築物條例第28(3)條發出命令第DR00323/HK/05號，參見日期為二零零五年十二月二十三日的註冊摘要第06022100710585號(關於：僅限於公用部分)；及
 - e. 有關命令第DR00323/HK/05號的完工通知信函，參見日期為二零一一年三月九日的註冊摘要第15082000700202號。
5. 於吾等的估值中，吾等已假設吾等已遵守上述命令以令建築事務監督滿意及並無撥備任何補救費用(倘有)。
6. 於估值日期，該物業須受下列租賃規限：
- a. 以League Castle Company為受益人的租賃協議，自二零一五年十月二十日開始至二零一七年十月十九日屆滿為期2年，每月租金為15,624港元，不包括差餉、政府租金、管理費及其他開支(關於：7樓1單位)；及
 - b. 以標緻音樂事務有限公司為受益人的租賃協議，自二零一五年十一月十六日開始至二零一七年十一月十五日屆滿為期2年，每月租金為8,302.5港元，不包括差餉、政府租金、管理費及其他開支(關於：7樓1A單位)。
7. 吾等的估值乃按以下基準及分析作出：
- a. 於吾等的估值中，吾等已識別及分析於具有與標的物業相若特點的地點的多個相關銷售憑證。該等選定的可資比較物業位於灣仔住宅及商業區及鄰近該物業，於二零一七年成交，是一九七五年至一九九五年間落成的乙級寫字樓的辦公單位，該物業則於一九八四年落成。該等可資比較物業單價範圍按實用面積計算介乎12,000港元／平方呎至16,000港元／平方呎。按實用面積釐定該物業假定單價為12,670港元／平方呎時，已考慮就可資比較物業與標的物業於地點、規模及其他特點的差異作出適當調整及分析；及
 - b. 該物業的單價在合理範圍內符合該等可資比較物業的單價。

附錄三

物業估值報告

估值證書

編號	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
5.	香港 灣仔 莊士敦道 194-204 號 灣仔商業中心 7樓辦公室 B	該物業包括位於一座於一九八四年 竣工的 22 樓(加一個地庫)商業樓宇 第 7 樓的一間辦公單位。 該物業有實用面積約 1,040 平方呎 (或 96.62 平方米)。	於估值日期，該 物業租予多名獨 立第三方作辦公 用途。(請參閱 附註 6。)	13,190,000
	海旁地段第 108 號 1 分 段 B 段 餘段、3 分段餘 段、4 分 段 餘 段、5 分段餘段 及 A 段 餘 段 之 4/291 份	該物業根據政府租契持有，自 一八五九年十月十一日開始為期 999 年，惟須就該地段每年支付部 分政府租金 80 港元。		

附註：

1. 該標的發展項目位於莊士敦道南面(與灣仔道的交叉路口)。該位置建有高層商業樓宇。
2. 該物業的登記擁有人是 貴公司全資附屬公司 Excellent Generation Limited，參見日期為二零一六年十二月三十日的註冊摘要第 17011001330012 號。
3. 根據日期為二零一二年八月三日的灣仔分區計劃大綱圖第 S/H5/27 號，該物業地盤獲分區為「其他指定用途(綜合用途)」。
4. 根據土地查冊記錄，該物業受(其中包括)下列產權負擔規限：
 - a. 佔用許可證第 H44/84 號，參見日期為一九八四年四月二十八日的註冊摘要第 UB2576343 號；
 - b. 公契及批地契約，參見日期為一九八四年六月一日的註冊摘要第 UB2594872 號；
 - c. 建築事務監督根據建築物條例第 28(3)條發出命令第 DR00320/HK/05 號，參見日期為二零零五年十二月二十二日的註冊摘要第 06022100710572 號(關於：僅限於公用部分)；

附錄三

物業估值報告

- d. 建築事務監督根據建築物條例第28(3)條發出命令第DR00323/HK/05號，參見日期為二零零五年十二月二十三日的註冊摘要第06022100710585號(關於：僅限於公用部分)；及
 - e. 有關命令第DR00323/HK/05號的完工通知信函，參見日期為二零一一年三月九日的註冊摘要第15082000700202號。
5. 於吾等的估值中，吾等已假設吾等已遵守上述命令以令建築事務監督滿意及並無撥備任何補救費用(倘有)。
6. 於估值日期，該物業須受下列租賃規限：
- a. 以資源中心有限公司為受益人的租賃協議，自二零一六年十月二日開始至二零一八年十月一日屆滿為期3年，每月租金為20,835港元，不包括差餉、政府租金、管理費及其他開支(關於：7樓2單位)；及
 - b. 以Smartup Learning Centre為受益人的租賃協議，自二零一六年四月十二日開始至二零一八年四月十一日屆滿為期2年，每月租金為13,342.5港元，不包括差餉、政府租金、管理費及其他開支(關於：7樓2A單位)。
7. 吾等的估值乃按以下基準及分析作出：
- a. 於吾等的估值中，吾等已識別及分析於具有與標的物業相若特點的地點的多個相關銷售憑證。該等選定的可資比較物業位於灣仔住宅及商業區及鄰近該物業，於二零一七年成交，是一九七五年至一九九五年間落成的乙級寫字樓的辦公單位，該物業則於一九八四年落成。該等可資比較物業單價範圍按實用面積計算介乎12,000港元／平方呎至16,000港元／平方呎。按實用面積釐定該物業假定單價為12,670港元／平方呎時，已考慮就可資比較物業與標的物業於地點、規模及其他特點的差異作出適當調整及分析；及
 - b. 該物業的單價在合理範圍內符合該等可資比較物業的單價。

附錄三

物業估值報告

估值證書

編號	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
6.	香港 灣仔 莊士敦道 194-204 號 灣仔商業中心 7樓辦公室 C	該物業包括位於一座於一九八四年 竣工的 22 樓(加一個地庫)商業樓宇 第 7 樓的一間辦公單位。 該物業有實用面積約 785 平方呎(或 72.93 平方米)。	於估值日期，該 物業空置。	9,950,000
	海旁地段第 108 號 1 分 段 B 段 餘段、3 分 段 餘 段、4 分 段 餘 段、5 分 段 餘 段 及 A 段 餘 段 之 4/291 份	該物業根據政府租契持有，自 一八五九年十月十一日開始為期 999 年，惟須就該地段每年支付部 分政府租金 80 港元。		

附註：

1. 該標的發展項目位於莊士敦道南面(與灣仔道的交叉路口)。該位置建有高層商業樓宇。
2. 該物業的登記擁有人是 貴公司全資附屬公司 Excellent Generation Limited，參見日期為二零一六年十二月三十日的註冊摘要第 17011001330012 號。
3. 根據日期為二零一二年八月三日的灣仔分區計劃大綱圖第 S/H5/27 號，該物業地盤獲分區為「其他指定用途(綜合用途)」。
4. 根據土地查冊記錄，該物業受(其中包括)下列產權負擔規限：
 - a. 佔用許可證第 H44/84 號，參見日期為一九八四年四月二十八日的註冊摘要第 UB2576343 號；
 - b. 公契及批地契約，參見日期為一九八四年六月一日的註冊摘要第 UB2594872 號；
 - c. 建築事務監督根據建築物條例第 28(3)條發出命令第 DR00320/HK/05 號，參見日期為二零零五年十二月二十二日的註冊摘要第 06022100710572 號(關於：僅限於公用部分)；

附 錄 三

物 業 估 值 報 告

- d. 建築事務監督根據建築物條例第28(3)條發出命令第DR00323/HK/05號，參見日期為二零零五年十二月二十三日的註冊摘要第06022100710585號(關於：僅限於公用部分)；及
 - e. 有關命令第DR00323/HK/05號的完工通知信函，參見日期為二零一一年三月九日的註冊摘要第15082000700202號。
5. 於吾等的估值中，吾等已假設吾等已遵守上述命令以令建築事務監督滿意及並無撥備任何補救費用(倘有)。
6. 吾等的估值乃按以下基準及分析作出：
- a. 於吾等的估值中，吾等已識別及分析於具有與標的物業相若特點的地點的多個相關銷售憑證。該等選定的可資比較物業位於灣仔住宅及商業區及鄰近該物業，於二零一七年成交，是一九七五年至一九九五年間落成的乙級寫字樓的辦公單位，該物業則於一九八四年落成。該等可資比較物業單價範圍按實用面積計算介乎12,000港元／平方呎至16,000港元／平方呎。按實用面積釐定該物業假定單價為12,670港元／平方呎時，已考慮就可資比較物業與標的物業於地點、規模及其他特點的差異作出適當調整及分析；及
 - b. 該物業的單價在合理範圍內符合該等可資比較物業的單價。

附錄三

物業估值報告

估值證書

編號	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
7.	香港 灣仔 莊士敦道 194-204 號 灣仔商業中心 8 樓辦公室 A	該物業包括位於一座於一九八四年竣工的 22 樓(加一個地庫)商業樓宇第 8 樓的一間辦公單位。 該物業有實用面積約 730 平方呎(或 67.82 平方米)。	於估值日期，該物業租予多名獨立第三方作辦公用途。(請參閱附註 6。)	9,290,000
	海旁地段第 108 號 1 分 段 B 段 餘段、3 分 段 餘段、4 分 段 餘段、5 分 段 餘段及 A 段 餘段 之 4/291 份	該物業根據政府租契持有，自一八五九年十月十一日開始為期 999 年，惟須就該地段每年支付部分政府租金 80 港元。		

附註：

1. 該標的發展項目位於莊士敦道南面(與灣仔道的交叉路口)。該位置建有高層商業樓宇。
2. 該物業的登記擁有人是 貴公司全資附屬公司 Excellent Generation Limited，參見日期為二零一六年十二月三十日的註冊摘要第 17011001330012 號。
3. 根據日期為二零一二年八月三日的灣仔分區計劃大綱圖第 S/H5/27 號，該物業地盤獲分區為「其他指定用途(綜合用途)」。
4. 根據土地查冊記錄，該物業受(其中包括)下列產權負擔規限：
 - a. 佔用許可證第 H44/84 號，參見日期為一九八四年四月二十八日的註冊摘要第 UB2576343 號；
 - b. 公契及批地契約，參見日期為一九八四年六月一日的註冊摘要第 UB2594872 號；
 - c. 建築事務監督根據建築物條例第 28(3)條發出命令第 DR00320/HK/05 號，參見日期為二零零五年十二月二十二日的註冊摘要第 06022100710572 號(關於：僅限於公用部分)；

附錄三

物業估值報告

- d. 建築事務監督根據建築物條例第28(3)條發出命令第DR00323/HK/05號，參見日期為二零零五年十二月二十三日的註冊摘要第06022100710585號(關於：僅限於公用部分)；及
 - e. 有關命令第DR00323/HK/05號的完工通知信函，參見日期為二零一一年三月九日的註冊摘要第15082000700202號。
5. 於吾等的估值中，吾等已假設吾等已遵守上述命令以令建築事務監督滿意及並無撥備任何補救費用(倘有)。
6. 於估值日期，該物業須受下列租賃規限：
- a. 以Dahlzhen International Limited為受益人的租賃協議，自二零一七年一月一日開始至二零一八年十二月三十一日屆滿為期2年，每月租金為15,624港元，不包括差餉、政府租金、管理費及其他開支(關於：8樓1單位)；及
 - b. 以TOPWAWY Engineering Limited為受益人的租賃協議，自二零一七年九月十六日開始至二零二零年九月十五日屆滿為期三年，每月租金為8,500港元，不包括差餉、政府租金、管理費及其他開支(關於：8樓1A單位)。
7. 吾等的估值乃按以下基準及分析作出：
- a. 於吾等的估值中，吾等已識別及分析於具有與標的物業相若特點的地點的多個相關銷售憑證。該等選定的可資比較物業位於灣仔住宅及商業區及鄰近該物業，於二零一七年成交，是一九七五年至一九九五年間落成的乙級寫字樓的辦公單位，該物業則於一九八四年落成。該等可資比較物業單價範圍按實用面積計算介乎12,000港元／平方呎至16,000港元／平方呎。按實用面積釐定該物業假定單價為12,734港元／平方呎時，已考慮就可資比較物業與標的物業於地點、規模及其他特點的差異作出適當調整及分析；及
 - b. 該物業的單價在合理範圍內符合該等可資比較物業的單價。

附錄三

物業估值報告

估值證書

編號	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
8.	香港 灣仔 莊士敦道 194-204 號 灣仔商業中心 8 樓辦公室 B	該物業包括位於一座於一九八四年竣工的 22 樓(加一個地庫)商業樓宇第 8 樓的一間辦公單位。 該物業有實用面積約 1,040 平方呎(或 96.62 平方米)。	於估值日期，該物業租予多名獨立第三方作辦公用途。(請參閱附註 6。)	13,230,000
	海旁地段第 108 號 1 分 段 B 段餘段、3 分 段餘段、4 分 段餘段、5 分 段餘段及 A 段餘段之 4/291 份	該物業根據政府租契持有，自一八五九年十月十一日開始為期 999 年，惟須就該地段每年支付部分政府租金 80 港元。		

附註：

1. 該標的發展項目位於莊士敦道南面(與灣仔道的交叉路口)。該位置建有高層商業樓宇。
2. 該物業的登記擁有人是 貴公司全資附屬公司 Excellent Generation Limited，參見日期為二零一六年十二月三十日的註冊摘要第 17011001330012 號。
3. 根據日期為二零一二年八月三日的灣仔分區計劃大綱圖第 S/H5/27 號，該物業地盤獲分區為「其他指定用途(綜合用途)」。
4. 根據土地查冊記錄，該物業受(其中包括)下列產權負擔規限：
 - a. 佔用許可證第 H44/84 號，參見日期為一九八四年四月二十八日的註冊摘要第 UB2576343 號；
 - b. 公契及批地契約，參見日期為一九八四年六月一日的註冊摘要第 UB2594872 號；
 - c. 建築事務監督根據建築物條例第 28(3)條發出命令第 DR00320/HK/05 號，參見日期為二零零五年十二月二十二日的註冊摘要第 06022100710572 號(關於：僅限於公用部分)；

附錄三

物業估值報告

- d. 建築事務監督根據建築物條例第28(3)條發出命令第DR00323/HK/05號，參見日期為二零零五年十二月二十三日的註冊摘要第06022100710585號(關於：僅限於公用部分)；及
 - e. 有關命令第DR00323/HK/05號的完工通知信函，參見日期為二零一一年三月九日的註冊摘要第15082000700202號。
5. 於吾等的估值中，吾等已假設吾等已遵守上述命令以令建築事務監督滿意及並無撥備任何補救費用(倘有)。
6. 於估值日期，該物業須受下列租賃規限：
- a. 以學峯教育有限公司為受益人的租賃協議，自二零一五年十一月二十六日開始至二零一七年十一月二十五日屆滿為期2年，每月租金為21,252港元，不包括差餉、政府租金、管理費及其他開支(關於：8樓2單位)；及
 - b. 以俊慧智能發展中心有限公司為受益人的租賃協議，自二零一六年四月十七日開始至二零一八年四月十六日屆滿為期2年，每月租金為13,046港元，不包括差餉、政府租金、管理費及其他開支(關於：8樓2A單位)。
7. 吾等的估值乃按以下基準及分析作出：
- a. 於吾等的估值中，吾等已識別及分析於具有與標的物業相若特點的地點的多個相關銷售憑證。該等選定的可資比較物業位於灣仔住宅及商業區及鄰近該物業，於二零一七年成交，是一九七五年至一九九五年間落成的乙級寫字樓的辦公單位，該物業則於一九八四年落成。該等可資比較物業單價範圍按實用面積計算介乎12,000港元／平方呎至16,000港元／平方呎。按實用面積釐定該物業假定單價為12,734港元／平方呎時，已考慮就可資比較物業與標的物業於地點、規模及其他特點的差異作出適當調整及分析；及
 - b. 該物業的單價在合理範圍內符合該等可資比較物業的單價。

附錄三

物業估值報告

估值證書

編號	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
9.	香港 灣仔 莊士敦道 194-204 號 灣仔商業中心 8 樓辦公室 C	該物業包括位於一座於一九八四年竣工的 22 樓(加一個地庫)商業樓宇第 8 樓的一間辦公單位。 該物業有實用面積約 785 平方呎(或 72.93 平方米)。	於估值日期，該物業租予一名獨立第三方作辦公用途。(請參閱附註 6。)	9,990,000
	海旁地段第 108 號 1 分 段 B 段餘段、3 分 段餘段、4 分 段餘段、5 分 段餘段及 A 段餘段之 4/291 份	該物業根據政府租契持有，自一八五九年十月十一日開始為期 999 年，惟須就該地段每年支付部分政府租金 80 港元。		

附註：

1. 該標的發展項目位於莊士敦道南面(與灣仔道的交叉路口)。該位置建有高層商業樓宇。
2. 該物業的登記擁有人是 貴公司全資附屬公司 Excellent Generation Limited，參見日期為二零一六年十二月三十日的註冊摘要第 17011001330012 號。
3. 根據日期為二零一二年八月三日的灣仔分區計劃大綱圖第 S/H5/27 號，該物業地盤獲分區為「其他指定用途(綜合用途)」。
4. 根據土地查冊記錄，該物業受(其中包括)下列產權負擔規限：
 - a. 佔用許可證第 H44/84 號，參見日期為一九八四年四月二十八日的註冊摘要第 UB2576343 號；
 - b. 公契及批地契約，參見日期為一九八四年六月一日的註冊摘要第 UB2594872 號；
 - c. 建築事務監督根據建築物條例第 28(3)條發出命令第 DR00320/HK/05 號，參見日期為二零零五年十二月二十二日的註冊摘要第 06022100710572 號(關於：僅限於公用部分)；

附 錄 三

物 業 估 值 報 告

- d. 建築事務監督根據建築物條例第28(3)條發出命令第DR00323/HK/05號，參見日期為二零零五年十二月二十三日的註冊摘要第06022100710585號(關於：僅限於公用部分)；及
 - e. 有關命令第DR00323/HK/05號的完工通知信函，參見日期為二零一一年三月九日的註冊摘要第15082000700202號。
5. 於吾等的估值中，吾等已假設吾等已遵守上述命令以令建築事務監督滿意及並無撥備任何補救費用(倘有)。
6. 於估值日期，該物業須受下列租賃規限：
- a. 以康甫(香港)有限公司為受益人的租賃協議，自二零一六年二月八日開始至二零一八年二月七日屆滿為期2年，每月租金為26,424港元，不包括差餉、政府租金、管理費及其他開支(關於：8樓3單位)。
7. 吾等的估值乃按以下基準及分析作出：
- a. 於吾等的估值中，吾等已識別及分析於具有與標的物業相若特點的地點的多個相關銷售憑證。該等選定的可資比較物業位於灣仔住宅及商業區及鄰近該物業，於二零一七年成交，是一九七五年至一九九五年間落成的乙級寫字樓的辦公單位，該物業則於一九八四年落成。該等可資比較物業單價範圍按實用面積計算介乎12,000港元／平方呎至16,000港元／平方呎。按實用面積釐定該物業假定單價為12,734港元／平方呎時，已考慮就可資比較物業與標的物業於地點、規模及其他特點的差異作出適當調整及分析；及
 - b. 該物業的單價在合理範圍內符合該等可資比較物業的單價。

附錄三

物業估值報告

估值證書

編號	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
10.	香港 灣仔 莊士敦道 194-204 號 灣仔商業中心 9 樓辦公室 A	該物業包括位於一座於一九八四年竣工的 22 樓(加一個地庫)商業樓宇第 9 樓的一間辦公單位。 該物業有實用面積約 730 平方呎(或 67.82 平方米)。	於估值日期，該物業租予一名獨立第三方作商舖及辦公用途。 (請參閱附註 6。)	9,340,000
	海旁地段第 108 號 1 分 段 B 段 餘段、3 分 段 餘段、4 分 段 餘段、5 分 段 餘段及 A 段 餘段 之 4/291 份	該物業根據政府租契持有，自一八五九年十月十一日開始為期 999 年，惟須就該地段每年支付部分政府租金 80 港元。		

附註：

1. 該標的發展項目位於莊士敦道南面(與灣仔道的交叉路口)。該位置建有高層商業樓宇。
2. 該物業的登記擁有人是 貴公司全資附屬公司 Excellent Generation Limited，參見日期為二零一六年十二月三十日的註冊摘要第 17011001330012 號。
3. 根據日期為二零一二年八月三日的灣仔分區計劃大綱圖第 S/H5/27 號，該物業地盤獲分區為「其他指定用途(綜合用途)」。
4. 根據土地查冊記錄，該物業受(其中包括)下列產權負擔規限：
 - a. 佔用許可證第 H44/84 號，參見日期為一九八四年四月二十八日的註冊摘要第 UB2576343 號；
 - b. 公契及批地契約，參見日期為一九八四年六月一日的註冊摘要第 UB2594872 號；
 - c. 建築事務監督根據建築物條例第 28(3)條發出命令第 DR00320/HK/05 號，參見日期為二零零五年十二月二十二日的註冊摘要第 06022100710572 號(關於：僅限於公用部分)；

附 錄 三

物 業 估 值 報 告

- d. 建築事務監督根據建築物條例第28(3)條發出命令第DR00323/HK/05號，參見日期為二零零五年十二月二十三日的註冊摘要第06022100710585號(關於：僅限於公用部分)；及
 - e. 有關命令第DR00323/HK/05號的完工通知信函，參見日期為二零一一年三月九日的註冊摘要第15082000700202號。
5. 於吾等的估值中，吾等已假設吾等已遵守上述命令以令建築事務監督滿意及並無撥備任何補救費用(倘有)。
6. 於估值日期，該物業須受下列租賃規限：
- a. 以浚意設計有限公司為受益人的租賃協議，自二零一六年二月一日開始至二零一八年一月三十一日屆滿為期2年，每月租金為52,685港元，不包括差餉、政府租金、管理費及其他開支(關於：9樓1及2單位)。
7. 吾等的估值乃按以下基準及分析作出：
- a. 於吾等的估值中，吾等已識別及分析於具有與標的物業相若特點的地點的多個相關銷售憑證。該等選定的可資比較物業位於灣仔住宅及商業區及鄰近該物業，於二零一七年成交，是一九七五年至一九九五年間落成的乙級寫字樓的辦公單位，該物業則於一九八四年落成。該等可資比較物業單價範圍按實用面積計算介乎12,000港元／平方呎至16,000港元／平方呎。按實用面積釐定該物業假定單價為12,798港元／平方呎時，已考慮就可資比較物業與標的物業於地點、規模及其他特點的差異作出適當調整及分析；及
 - b. 該物業的單價在合理範圍內符合該等可資比較物業的單價。

附錄三

物業估值報告

估值證書

編號	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
11.	香港 灣仔 莊士敦道 194-204 號 灣仔商業中心 9 樓辦公室 B	該物業包括位於一座於一九八四年 竣工的 22 樓(加一個地庫)商業樓宇 第 9 樓的一間辦公單位。 該物業有實用面積約 1,040 平方呎 (或 96.62 平方米)。	於估值日期，該 物業租予一名獨 立第三方作商舖 及辦公用途。 (請參閱附註 6。)	13,310,000

海旁地段第 108 號 1 分 段 B 段 餘段、3 分 段 餘段、4 分 段 餘段、5 分 段 餘段及 A 段 餘段 之 4/291 份

該物業根據政府租契持有，自一八五九年十月十一日開始為期 999 年，惟須就該地段每年支付部分政府租金 80 港元。

附註：

1. 該標的發展項目位於莊士敦道南面(與灣仔道的交叉路口)。該位置建有高層商業樓宇。
2. 該物業的登記擁有人是 貴公司全資附屬公司 Excellent Generation Limited，參見日期為二零一六年十二月三十日的註冊摘要第 17011001330012 號。
3. 根據日期為二零一二年八月三日的灣仔分區計劃大綱圖第 S/H5/27 號，該物業地盤獲分區為「其他指定用途(綜合用途)」。
4. 根據土地查冊記錄，該物業受(其中包括)下列產權負擔規限：
 - a. 佔用許可證第 H44/84 號，參見日期為一九八四年四月二十八日的註冊摘要第 UB2576343 號；
 - b. 公契及批地契約，參見日期為一九八四年六月一日的註冊摘要第 UB2594872 號；
 - c. 建築事務監督根據建築物條例第 28(3)條發出命令第 DR00320/HK/05 號，參見日期為二零零五年十二月二十二日的註冊摘要第 06022100710572 號(關於：僅限於公用部分)；

附 錄 三

物 業 估 值 報 告

- d. 建築事務監督根據建築物條例第28(3)條發出命令第DR00323/HK/05號，參見日期為二零零五年十二月二十三日的註冊摘要第06022100710585號(關於：僅限於公用部分)；及
 - e. 有關命令第DR00323/HK/05號的完工通知信函，參見日期為二零一一年三月九日的註冊摘要第15082000700202號。
5. 於吾等的估值中，吾等已假設吾等已遵守上述命令以令建築事務監督滿意及並無撥備任何補救費用(倘有)。
6. 於估值日期，該物業須受下列租賃規限：
- a. 以浚意設計有限公司為受益人的租賃協議，自二零一六年二月一日開始至二零一八年一月三十一日屆滿為期2年，每月租金為52,685港元，不包括差餉、政府租金、管理費及其他開支(關於：9樓1及2單位)。
7. 吾等的估值乃按以下基準及分析作出：
- a. 於吾等的估值中，吾等已識別及分析於具有與標的物業相若特點的地點的多個相關銷售憑證。該等選定的可資比較物業位於灣仔住宅及商業區及鄰近該物業，於二零一七年成交，是一九七五年至一九九五年間落成的乙級寫字樓的辦公單位，該物業則於一九八四年落成。該等可資比較物業單價範圍按實用面積計算介乎12,000港元／平方呎至16,000港元／平方呎。按實用面積釐定該物業假定單價為12,798港元／平方呎時，已考慮就可資比較物業與標的物業於地點、規模及其他特點的差異作出適當調整及分析；及
 - b. 該物業的單價在合理範圍內符合該等可資比較物業的單價。

附錄三

物業估值報告

估值證書

編號	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
12.	香港 灣仔 莊士敦道 194-204 號 灣仔商業中心 9 樓辦公室 C	該物業包括位於一座於一九八四年竣工的 22 樓(加一個地庫)商業樓宇第 9 樓的一間辦公單位。 該物業有實用面積約 785 平方呎(或 72.93 平方米)。	於估值日期，該物業租予一名獨立第三方作商舖及辦公用途。 (請參閱附註 6。)	10,050,000
	海旁地段第 108 號 1 分 段 B 段 餘段、3 分 段 餘段、4 分 段 餘段、5 分 段 餘段及 A 段 餘段 之 4/291 份	該物業根據政府租契持有，自一八五九年十月十一日開始為期 999 年，惟須就該地段每年支付部分政府租金 80 港元。		

附註：

1. 該標的發展項目位於莊士敦道南面(與灣仔道的交叉路口)。該位置建有高層商業樓宇。
2. 該物業的登記擁有人是 貴公司全資附屬公司 Excellent Generation Limited，參見日期為二零一六年十二月三十日的註冊摘要第 17011001330012 號。
3. 根據日期為二零一二年八月三日的灣仔分區計劃大綱圖第 S/H5/27 號，該物業地盤獲分區為「其他指定用途(綜合用途)」。
4. 根據土地查冊記錄，該物業受(其中包括)下列產權負擔規限：
 - a. 佔用許可證第 H44/84 號，參見日期為一九八四年四月二十八日的註冊摘要第 UB2576343 號；
 - b. 公契及批地契約，參見日期為一九八四年六月一日的註冊摘要第 UB2594872 號；
 - c. 建築事務監督根據建築物條例第 28(3)條發出命令第 DR00320/HK/05 號，參見日期為二零零五年十二月二十二日的註冊摘要第 06022100710572 號(關於：僅限於公用部分)；

附錄三

物業估值報告

- d. 建築事務監督根據建築物條例第28(3)條發出命令第DR00323/HK/05號，參見日期為二零零五年十二月二十三日的註冊摘要第06022100710585號(關於：僅限於公用部分)；及
 - e. 有關命令第DR00323/HK/05號的完工通知信函，參見日期為二零一一年三月九日的註冊摘要第15082000700202號。
5. 於吾等的估值中，吾等已假設吾等已遵守上述命令以令建築事務監督滿意及並無撥備任何補救費用(倘有)。
6. 於估值日期，該物業須受下列租賃規限：
- a. 以Landmark Worldwide HK Limited為受益人的租賃協議，自二零一七年五月七日開始至二零一九年五月六日屆滿為期2年，每月租金為27,525港元，不包括差餉、政府租金、管理費及其他開支(關於：9樓3單元)。
7. 吾等的估值乃按以下基準及分析作出：
- a. 於吾等的估值中，吾等已識別及分析於具有與標的物業相若特點的地點的多個相關銷售憑證。該等選定的可資比較物業位於灣仔住宅及商業區及鄰近該物業，於二零一七年成交，是一九七五年至一九九五年間落成的乙級寫字樓的辦公單位，該物業則於一九八四年落成。該等可資比較物業單價範圍按實用面積計算介乎12,000港元／平方呎至16,000港元／平方呎。按實用面積釐定該物業假定單價為12,798港元／平方呎時，已考慮就可資比較物業與標的物業於地點、規模及其他特點的差異作出適當調整及分析；及
 - b. 該物業的單價在合理範圍內符合該等可資比較物業的單價。

附錄三

物業估值報告

估值證書

編號	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
13.	香港 灣仔 莊士敦道 194-204 號 灣仔商業中心 16樓辦公室 A	該物業包括位於一座於一九八四年竣工的 22 樓(加一個地庫)商業樓宇第 16 樓的一間辦公單位。 該物業有實用面積約 730 平方呎(或 67.82 平方米)。	於估值日期，該物業租予一名獨立第三方作商舖及辦公用途。 (請參閱附註 6。)	9,660,000
	海旁地段第 108 號 1 分 段 B 段 餘段、3 分 段 餘段、4 分 段 餘段、5 分 段 餘段及 A 段 餘段 之 4/291 份	該物業根據政府租契持有，自一八五九年十月十一日開始為期 999 年，惟須就該地段每年支付部分政府租金 80 港元。		

附註：

1. 該標的發展項目位於莊士敦道南面(與灣仔道的交叉路口)。該位置建有高層商業樓宇。
2. 該物業的登記擁有人是 貴公司全資附屬公司 Excellent Generation Limited，參見日期為二零一六年十二月三十日的註冊摘要第 17011001330012 號。
3. 根據日期為二零一二年八月三日的灣仔分區計劃大綱圖第 S/H5/27 號，該物業地盤獲分區為「其他指定用途(綜合用途)」。
4. 根據土地查冊記錄，該物業受(其中包括)下列產權負擔規限：
 - a. 佔用許可證第 H44/84 號，參見日期為一九八四年四月二十八日的註冊摘要第 UB2576343 號；
 - b. 公契及批地契約，參見日期為一九八四年六月一日的註冊摘要第 UB2594872 號；
 - c. 建築事務監督根據建築物條例第 28(3)條發出命令第 DR00320/HK/05 號，參見日期為二零零五年十二月二十二日的註冊摘要第 06022100710572 號(關於：僅限於公用部分)；

附 錄 三

物 業 估 值 報 告

- d. 建築事務監督根據建築物條例第28(3)條發出命令第DR00323/HK/05號，參見日期為二零零五年十二月二十三日的註冊摘要第06022100710585號(關於：僅限於公用部分)；及
 - e. 有關命令第DR00323/HK/05號的完工通知信函，參見日期為二零一一年三月九日的註冊摘要第15082000700202號。
5. 於吾等的估值中，吾等已假設吾等已遵守上述命令以令建築事務監督滿意及並無撥備任何補救費用(倘有)。
6. 於估值日期，該物業須受下列租賃規限：
- a. 以光虹有限公司為受益人的租賃協議，自二零一五年十一月十五日開始至二零一七年十一月十四日屆滿為期2年，每月租金為21,668.5港元，不包括差餉、政府租金、管理費及其他開支(關於16樓1單位)。
7. 吾等的估值乃按以下基準及分析作出：
- a. 於吾等的估值中，吾等已識別及分析於具有與標的物業相若特點的地點的多個相關銷售憑證。該等選定的可資比較物業位於灣仔住宅及商業區及鄰近該物業，於二零一七年成交，是一九七五年至一九九五年間落成的乙級寫字樓的辦公單位，該物業則於一九八四年落成。該等可資比較物業單價範圍按實用面積計算介乎12,000港元／平方呎至16,000港元／平方呎。按實用面積釐定該物業假定單價為13,246港元／平方呎時，已考慮就可資比較物業與標的物業於地點、規模及其他特點的差異作出適當調整及分析；及
 - b. 該物業的單價在合理範圍內符合該等可資比較物業的單價。

附錄三

物業估值報告

估值證書

編號	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
14.	香港 灣仔 莊士敦道 194-20號 灣仔商業中心 16樓辦公室B	該物業包括位於一座於一九八四年竣工的22樓(加一個地庫)商業樓宇的第16樓的一間辦公單位。 該物業有實用面積約1,040平方呎(或96.62平方米)。	於估值日期，該物業出租予一名獨立第三方，作商舖及辦公用途。(請參閱附註6。)	13,760,000
	海旁地段 第108號1分段 B段餘段、 3分段餘段、 4分段餘段、 5分段餘段及 A段餘段 之4/291份	該物業根據政府租契持有，由一八五九年十月十一日開始為期999年，惟須就該地段每年支付部分政府租金80港元。		

附註：

1. 該標的發展項目位於莊士敦道南側(與灣仔道的交叉路口)。該位置建有高層商業樓宇。
2. 該物業的登記擁有人為 貴公司全資附屬公司 Excellent Generation Limited，參見日期為二零一六年十二月三十日的註冊摘要第17011001330012號。
3. 根據日期為二零一二年八月三日的灣仔分區計劃大綱圖第S/H5/27號，該物業地盤獲分區為「其他指定用途(綜合用途)」。
4. 根據土地查冊記錄，該物業受(其中包括)下列產權負擔所規限：
 - a. 佔用許可證第H44/84號，參見日期為一九八四年四月二十八日的註冊摘要第UB2576343號；
 - b. 公契及批地契約，參見日期為一九八四年六月一日的註冊摘要第UB2594872號；
 - c. 建築事務監督根據建築物條例第28(3)條發出的命令第DR00320/HK/05號，參見日期為二零零五年十二月二十二日的註冊摘要第06022100710572號(關於：僅限於公用部分)；

附 錄 三

物 業 估 值 報 告

- d. 建築事務監督根據建築物條例第28(3)條發出的命令第DR00323/HK/05號，參見日期為二零零五年十二月二十三日的註冊摘要第06022100710585號(關於：僅限於公用部分)；及
 - e. 有關命令第DR00323/HK/05號的完工通知信函，參見日期為二零一一年三月九日的註冊摘要第15082000700202號。
5. 於吾等的估值中，吾等已假設吾等已遵守上述命令以令建築事務監督滿意及並無撥備任何補救費用(倘有)。
6. 於估值日期，該物業須受下列租賃規限：
- a. 以時至燈飾有限公司為受益人的租賃協議，自二零一五年十一月十四日開始至二零一七年十一月十三日屆滿為期2年，每月租金為31,016.5港元(不包括差餉、政府租金、管理費及其他開支)(關於：16樓2單位)。
7. 吾等的估值乃按以下基準及分析作出：
- a. 於吾等的估值中，吾等已識別及分析於具有與標的物業相若特點的地點的多個相關銷售憑證。該等選定的可資比較物業位於灣仔住宅及商業區及鄰近該物業，於二零一七年成交，是一九七五年至一九九五年間落成的乙級寫字樓的辦公單位，該物業則於一九八四年落成。該等可資比較物業單價範圍按實用面積計算介乎12,000港元／平方呎至16,000港元／平方呎。按實用面積釐定該物業假定單價為13,246港元／平方呎時，已考慮就可資比較物業與標的物業於地點、規模及其他特點的差異作出適當調整及分析；及
 - b. 該物業的單價在合理範圍內符合該等可資比較物業的單價。

附錄三

物業估值報告

估值證書

編號	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
15.	香港 灣仔 莊士敦道 194-204 號 灣仔商業中心 16 樓辦公室 C	該物業包括位於一座於一九八四年竣工的 22 樓(加一個地庫)商業樓宇第 16 樓的一間辦公單位。 該物業有實用面積約 785 平方呎(或 72.93 平方米)。	於估值日期，該物業出租予一名獨立第三方，作商舖及辦公用途。(請參閱附註 6。)	10,380,000

海旁地段
第 108 號 1 分段
B 段餘段、
3 分段餘段、
4 分段餘段、
5 分段餘段及
A 段餘段
之 4/291 份

該物業根據政府租契持有，由一八五九年十月十一日開始為期 999 年，惟須就該地段每年支付部分政府租金 80 港元。

附註：

1. 該標的發展項目位於莊士敦道南側(與灣仔道的交叉路口)。該位置建有高層商業樓宇。
2. 該物業的登記擁有人為 貴公司全資附屬公司 Excellent Generation Limited，參見日期為二零一六年十二月三十日的註冊摘要第 17011001330012 號。
3. 根據日期為二零一二年八月三日的灣仔分區計劃大綱圖第 S/H5/27 號，該物業地盤獲分區為「其他指定用途(綜合用途)」。
4. 根據土地查冊記錄，該物業受(其中包括)下列產權負擔所規限：
 - a. 佔用許可證第 H44/84 號，參見日期為一九八四年四月二十八日的註冊摘要第 UB2576343 號；
 - b. 公契及批地契約，參見日期為一九八四年六月一日的註冊摘要第 UB2594872 號；
 - c. 建築事務監督根據建築物條例第 28(3) 條發出的命令第 DR00320/HK/05 號，參見日期為二零零五年十二月二十二日的註冊摘要第 06022100710572 號(關於：僅限於公用部分)；

附錄三

物業估值報告

- d. 建築事務監督根據建築物條例第28(3)條發出的命令第DR00323/HK/05號，參見日期為二零零五年十二月二十三日的註冊摘要第06022100710585號(關於：僅限於公用部分)；及
 - e. 有關命令第DR00323/HK/05號的完工通知信函，參見日期為二零一一年三月九日的註冊摘要第15082000700202號。
5. 於吾等的估值中，吾等已假設吾等已遵守上述命令以令建築事務監督滿意及並無撥備任何補救費用(倘有)。
6. 於估值日期，該物業須受下列租賃規限：
- a. 以光虹有限公司為受益人的租賃協議，自二零一五年十一月十五日開始至二零一七年十一月十四日屆滿為期2年，每月租金為22,570.5港元(不包括差餉、政府租金、管理費及其他開支)(關於16樓3單位)。
7. 吾等的估值乃按以下基準及分析作出：
- a. 於吾等的估值中，吾等已識別及分析於具有與標的物業相若特點的地點的多個相關銷售憑證。該等選定的可資比較物業位於灣仔住宅及商業區及鄰近該物業，於二零一七年成交，是一九七五年至一九九五年間落成的乙級寫字樓的辦公單位，該物業則於一九八四年落成。該等可資比較物業單價範圍按實用面積計算介乎12,000港元／平方呎至16,000港元／平方呎。按實用面積釐定該物業假定單價為13,246港元／平方呎時，已考慮就可資比較物業與標的物業於地點、規模及其他特點的差異作出適當調整及分析；及
 - b. 該物業的單價在合理範圍內符合該等可資比較物業的單價。

附錄三

物業估值報告

估值證書

編號	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
16.	香港 灣仔 莊士敦道 194-204 號灣仔 商業中心 17 樓辦公室 A	該物業包括位於一座於一九八四年竣工的 22 樓(加一個地庫)商業樓宇第 17 樓的一間辦公單位。 該物業有實用面積約 730 平方呎(或 67.82 平方米)。	於估值日期，該物業出租予一名獨立第三方，作商舖及辦公用途。(請參閱附註 6。)	9,710,000
	海旁地段 第 108 號 1 分段 B 段餘段、 3 分段餘段、 4 分段餘段、 5 分段餘段及 A 段餘段 之 4/291 份	該物業根據政府租契持有，由一八五九年十月十一日開始為期 999 年，惟須就該地段每年支付部分政府租金 80 港元。		

附註：

1. 該標的發展項目位於莊士敦道南側(與灣仔道的交叉路口)。該位置建有高層商業樓宇。
2. 該物業的登記擁有人為 貴公司全資附屬公司 Excellent Generation Limited，參見日期為二零一六年十二月三十日的註冊摘要第 17011001330012 號。
3. 根據日期為二零一二年八月三日的灣仔分區計劃大綱圖第 S/H5/27 號，該物業地盤獲分區為「其他指定用途(綜合用途)」。
4. 根據土地查冊記錄，該物業受(其中包括)下列產權負擔所規限：
 - a. 佔用許可證第 H44/84 號，參見日期為一九八四年四月二十八日的註冊摘要第 UB2576343 號；
 - b. 公契及批地契約，參見日期為一九八四年六月一日的註冊摘要第 UB2594872 號；
 - c. 建築事務監督根據建築物條例第 28(3)條發出的命令第 DR00320/HK/05 號，參見日期為二零零五年十二月二十二日的註冊摘要第 06022100710572 號(關於：僅限於公用部分)；

附錄三

物業估值報告

- d. 建築事務監督根據建築物條例第28(3)條發出的命令第DR00323/HK/05號，參見日期為二零零五年十二月二十三日的註冊摘要第06022100710585號(關於：僅限於公用部分)；及
 - e. 有關命令第DR00323/HK/05號的完工通知信函，參見日期為二零一一年三月九日的註冊摘要第15082000700202號。
5. 於吾等的估值中，吾等已假設吾等已遵守上述命令以令建築事務監督滿意及並無撥備任何補救費用(倘有)。
6. 於估值日期，該物業須受下列租賃規限：
- a. 以 Village Holdings Limited 為受益人的租賃協議，自二零一五年十月十五日開始至二零一七年十月十四日屆滿為期2年，每月租金為23,254港元(不包括差餉、政府租金、管理費及其他開支)(關於：17樓1單位)。
7. 吾等的估值乃按以下基準及分析作出：
- a. 於吾等的估值中，吾等已識別及分析於具有與標的物業相若特點的地點的多個相關銷售憑證。該等選定的可資比較物業位於灣仔住宅及商業區及鄰近該物業，於二零一七年成交，是一九七五年至一九九五年間落成的乙級寫字樓的辦公單位，該物業則於一九八四年落成。該等可資比較物業單價範圍按實用面積計算介乎12,000港元／平方呎至16,000港元／平方呎。按實用面積釐定該物業假定單價為13,310港元／平方呎時，已考慮就可資比較物業與標的物業於地點、規模及其他特點的差異作出適當調整及分析；及
 - b. 該物業的單價在合理範圍內符合該等可資比較物業的單價。

附錄三

物業估值報告

估值證書

編號	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
17.	香港 灣仔 莊士敦道 194-204 號灣仔 商業中心 17 樓 辦公室 B	該物業包括位於一座於一九八四年 竣工的 22 樓(加一個地庫)商業樓宇 第 17 樓的一間辦公單位。 該物業有實用面積約 1,040 平方呎 (或 96.62 平方米)。	於估值日期，該 物業出租予一名 獨立第三方，作 商舖及辦公用 途。(請參閱附 註 6。)	13,840,000

海旁地段
第 108 號 1 分段
B 段餘段、
3 分段餘段、
4 分段餘段、
5 分段餘段
及 A 段餘段
之 4/291 份

該物業根據政府租契持有，由
一八五九年十月十一日起開始為期
999 年，惟須就該地段每年支付部
分政府租金 80 港元。

附註：

1. 該標的發展項目位於莊士敦道南側(與灣仔道的交叉路口)。該位置建有高層商業樓宇。
2. 該物業的登記擁有人為 貴公司全資附屬公司 Excellent Generation Limited，參見日期為二零一六年十二月三十日的註冊摘要第 17011001330012 號。
3. 根據日期為二零一二年八月三日的灣仔分區計劃大綱圖第 S/H5/27 號，該物業地盤獲分區為「其他指定用途(綜合用途)」。
4. 根據土地查冊記錄，該物業受(其中包括)下列產權負擔所規限：
 - a. 佔用許可證第 H44/84 號，參見日期為一九八四年四月二十八日的註冊摘要第 UB2576343 號；
 - b. 公契及批地契約，參見日期為一九八四年六月一日的註冊摘要第 UB2594872 號；

附 錄 三

物 業 估 值 報 告

- c. 建築事務監督根據建築物條例第28(3)條發出的命令第DR00320/HK/05號，參見日期為二零零五年十二月二十二日的註冊摘要第06022100710572號(關於：僅限於公用部分)；
 - d. 建築事務監督根據建築物條例第28(3)條發出的命令第DR00323/HK/05號，參見日期為二零零五年十二月二十三日的註冊摘要第06022100710585號(關於：僅限於公用部分)；及
 - e. 有關命令第DR00323/HK/05號的完工通知信函，參見日期為二零一一年三月九日的註冊摘要第15082000700202號。
5. 於吾等的估值中，吾等已假設吾等已遵守上述命令以令建築事務監督滿意及並無撥備任何補救費用(倘有)。
6. 於估值日期，該物業須受下列租賃規限：
- a. 以科研資訊系統有限公司為受益人的租賃協議，自二零一六年一月十五日開始至二零一八年一月十四日屆滿為期2年，每月租金為31,773港元(不包括差餉、政府租金、管理費及其他開支)(關於：17樓2單位)。
7. 吾等的估值乃按以下基準及分析作出：
- a. 於吾等的估值中，吾等已識別及分析於具有與標的物業相若特點的地點的多個相關銷售憑證。該等選定的可資比較物業位於灣仔住宅及商業區及鄰近該物業，於二零一七年成交，是一九七五年至一九九五年間落成的乙級寫字樓的辦公單位，該物業則於一九八四年落成。該等可資比較物業單價範圍按實用面積計算介乎12,000港元／平方呎至16,000港元／平方呎。按實用面積釐定該物業假定單價為13,310港元／平方呎時，已考慮就可資比較物業與標的物業於地點、規模及其他特點的差異作出適當調整及分析；及
 - b. 該物業的單價在合理範圍內符合該等可資比較物業的單價。

附錄三

物業估值報告

估值證書

編號	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
18.	香港 灣仔 莊士敦道 194-204 號 灣仔商業中心 17 樓辦公室 C	該物業包括位於一座於一九八四年竣工的 22 樓(加一個地庫)商業樓宇第 17 樓的一間辦公單位。 該物業有實用面積約 785 平方呎(或 72.93 平方米)。	於估值日期，該物業處於閒置狀態。	10,450,000
	海旁地段 第 108 號 1 分段 B 段餘段、 3 分段餘段、 4 分段餘段、 5 分段餘段及 A 段餘段 之 4/291 份	該物業根據政府租契持有，由一八五九年十月十一日開始為期 999 年，惟須就該地段每年支付部分政府租金 80 港元。		

附註：

1. 該標的發展項目位於莊士敦道南側(與灣仔道的交叉路口)。該位置建有高層商業樓宇。
2. 該物業的登記擁有人為 貴公司全資附屬公司 Excellent Generation Limited，參見日期為二零一六年十二月三十日的註冊摘要第 17011001330012 號。
3. 根據日期為二零一二年八月三日的灣仔分區計劃大綱圖第 S/H5/27 號，該物業地盤獲分區為「其他指定用途(綜合用途)」。
4. 根據土地查冊記錄，該物業受(其中包括)下列產權負擔所規限：
 - a. 佔用許可證第 H44/84 號，參見日期為一九八四年四月二十八日的註冊摘要第 UB2576343 號；
 - b. 公契及批地契約，參見日期為一九八四年六月一日的註冊摘要第 UB2594872 號；

附錄三

物業估值報告

- c. 建築事務監督根據建築物條例第28(3)條發出的命令第DR00320/HK/05號，參見日期為二零零五年十二月二十二日的註冊摘要第06022100710572號(關於：僅限於公用部分)；
 - d. 建築事務監督根據建築物條例第28(3)條發出的命令第DR00323/HK/05號，參見日期為二零零五年十二月二十三日的註冊摘要第06022100710585號(關於：僅限於公用部分)；及
 - e. 有關命令第DR00323/HK/05號的完工通知信函，參見日期為二零一一年三月九日的註冊摘要第15082000700202號。
5. 於吾等的估值中，吾等已假設吾等已遵守上述命令以令建築事務監督滿意及並無撥備任何補救費用(倘有)。
6. 吾等的估值乃按以下基準及分析作出：
- a. 於吾等的估值中，吾等已識別及分析於具有與標的物業相若特點的地點的多個相關銷售憑證。該等選定的可資比較物業位於灣仔住宅及商業區及鄰近該物業，於二零一七年成交，是一九七五年至一九九五年間落成的乙級寫字樓的辦公單位，該物業則於一九八四年落成。該等可資比較物業單價範圍按實用面積計算介乎12,000港元／平方呎至16,000港元／平方呎。按實用面積釐定該物業假定單價為13,310港元／平方呎時，已考慮就可資比較物業與標的物業於地點、規模及其他特點的差異作出適當調整及分析；及
 - b. 該物業的單價在合理範圍內符合該等可資比較物業的單價。

附錄三

物業估值報告

估值證書

編號	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
19.	香港 灣仔 莊士敦道 194-204 號 灣仔商業中心 18 樓辦公室 A	該物業包括位於一座於一九八四年竣工的 22 樓(加一個地庫)商業樓宇第 18 樓的一間辦公單位。 該物業有實用面積約 730 平方呎(或 67.82 平方米)。	於估值日期，該物業出租予一名獨立第三方，作商舖及辦公用途。(請參閱附註 6。)	9,800,000

海旁地段
第 108 號 1 分段
B 段餘段、
3 分段餘段、
4 分段餘段、
5 分段餘段
及 A 段餘段
之 4/291 份

該物業根據政府租契持有，由一八五九年十月十一日開始為期 999 年，惟須就該地段每年支付部分政府租金 80 港元。

附註：

1. 該標的發展項目位於莊士敦道南側(與灣仔道的交叉路口)。該位置建有高層商業樓宇。
2. 該物業的登記擁有人為 貴公司全資附屬公司 Excellent Generation Limited，參見日期為二零一六年十二月三十日的註冊摘要第 17011001330012 號。
3. 根據日期為二零一二年八月三日的灣仔分區計劃大綱圖第 S/H5/27 號，該物業地盤獲分區為「其他指定用途(綜合用途)」。
4. 根據土地查冊記錄，該物業受(其中包括)下列產權負擔所規限：
 - a. 佔用許可證第 H44/84 號，參見日期為一九八四年四月二十八日的註冊摘要第 UB2576343 號；
 - b. 公契及批地契約，參見日期為一九八四年六月一日的註冊摘要第 UB2594872 號；

附 錄 三

物 業 估 值 報 告

- c. 建築事務監督根據建築物條例第28(3)條發出的命令第DR00320/HK/05號，參見日期為二零零五年十二月二十二日的註冊摘要第06022100710572號(關於：僅限於公用部分)；
 - d. 建築事務監督根據建築物條例第28(3)條發出的命令第DR00323/HK/05號，參見日期為二零零五年十二月二十三日的註冊摘要第06022100710585號(關於：僅限於公用部分)；及
 - e. 有關命令第DR00323/HK/05號的完工通知信函，參見日期為二零一一年三月九日的註冊摘要第15082000700202號。
5. 於吾等的估值中，吾等已假設吾等已遵守上述命令以令建築事務監督滿意及並無撥備任何補救費用(倘有)。
6. 於估值日期，該物業須受下列租賃規限：
- a. 以聯訊電業工程有限公司為受益人的租賃協議，自二零一五年十月四日開始至二零一七年十月三日屆滿為期2年，每月租金為22,725.5港元(不包括差餉、政府租金、管理費及其他開支)(關於：18樓1單位)。
7. 吾等的估值乃按以下基準及分析作出：
- a. 於吾等的估值中，吾等已識別及分析於具有與標的物業相若特點的地點的多個相關銷售憑證。該等選定的可資比較物業位於灣仔住宅及商業區及鄰近該物業，於二零一七年成交，是一九七五年至一九九五年間落成的乙級寫字樓的辦公單位，該物業則於一九八四年落成。該等可資比較物業單價範圍按實用面積計算介乎12,000港元／平方呎至16,000港元／平方呎。按實用面積釐定該物業假定單價為13,374港元／平方呎時，已考慮就可資比較物業與標的物業於地點、規模及其他特點的差異作出適當調整及分析；及
 - b. 該物業的單價在合理範圍內符合該等可資比較物業的單價。

附錄三

物業估值報告

估值證書

編號	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
20.	香港 灣仔 莊士敦道 194-204 號 灣仔商業中心 18樓辦公室 B 海旁地段第 108 號 1 分 段 B 段 餘 段、3 分段餘段、 4 分段餘段、5 分 段餘段及 A 段餘 段之 4/291 份	該物業包括位於一座於一九八四年 竣工的 22 樓(加一個地庫)商業樓宇 第 18 樓的一間辦公單位。 該物業有實用面積約 1,040 平方呎 (或 96.62 平方米)。 該物業根據政府租契持有，由 一八五九年十月十一日開始為期 999 年，惟須就該地段每年支付部 分政府租金 80 港元。	於估值日期，該 物業出租予一名 獨立第三方，作 商舖及辦公用 途。(請參閱附 註 6。)	13,900,000

附註：

1. 該標的發展項目位於莊士敦道南側(與灣仔道的交叉路口)。該位置建有高層商業樓宇。
2. 該物業的登記擁有人為 貴公司全資附屬公司 Excellent Generation Limited，參見日期為二零一六年十二月三十日的註冊摘要第 17011001330012 號。
3. 根據日期為二零一二年八月三日的灣仔分區計劃大綱圖第 S/H5/27 號，該物業地盤獲分區為「其他指定用途(綜合用途)」。
4. 根據土地查冊記錄，該物業受(其中包括)下列產權負擔所規限：
 - a. 佔用許可證第 H44/84 號，參見日期為一九八四年四月二十八日的註冊摘要第 UB2576343 號；
 - b. 公契及批地契約，參見日期為一九八四年六月一日的註冊摘要第 UB2594872 號；
 - c. 建築事務監督根據建築物條例第 28(3)條發出的命令第 DR00320/HK/05 號，參見日期為二零零五年十二月二十二日的註冊摘要第 06022100710572 號(關於：僅限於公用部分)；

附 錄 三

物 業 估 值 報 告

- d. 建築事務監督根據建築物條例第28(3)條發出的命令第DR00323/HK/05號，參見日期為二零零五年十二月二十三日的註冊摘要第06022100710585號(關於：僅限於公用部分)；及
 - e. 有關命令第DR00323/HK/05號的完工通知信函，參見日期為二零一一年三月九日的註冊摘要第15082000700202號。
5. 於吾等的估值中，吾等已假設吾等已遵守上述命令以令建築事務監督滿意及並無撥備任何補救費用(倘有)。
6. 於估值日期，該物業須受下列租賃規限：
- a. 以 Velocity Solutions Limited 為受益人的租賃協議，自二零一五年十一月一日開始至二零一七年十月三十一日屆滿為期2年，每月租金為33,286港元(不包括差餉、政府租金、管理費及其他開支)(關於：18樓2單位)。
7. 吾等的估值乃按以下基準及分析作出：
- a. 於吾等的估值中，吾等已識別及分析於具有與標的物業相若特點的地點的多個相關銷售憑證。該等選定的可資比較物業位於灣仔住宅及商業區及鄰近該物業，於二零一七年成交，是一九七五年至一九九五年間落成的乙級寫字樓的辦公單位，該物業則於一九八四年落成。該等可資比較物業單價範圍按實用面積計算介乎12,000港元／平方呎至16,000港元／平方呎。按實用面積釐定該物業假定單價為13,374港元／平方呎時，已考慮就可資比較物業與標的物業於地點、規模及其他特點的差異作出適當調整及分析；及
 - b. 該物業的單價在合理範圍內符合該等可資比較物業的單價。

附錄三

物業估值報告

估值證書

編號	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
21.	香港 灣仔 莊士敦道 194-204 號 灣仔商業中心 18 樓辦公室 C	該物業包括位於一座於一九八四年竣工的 22 樓(加一個地庫)商業樓宇第 18 樓的一間辦公單位。 該物業有實用面積約 785 平方呎(或 72.93 平方米)。	於估值日期，該物業出租予一名獨立第三方，作商舖及辦公用途。(請參閱附註 6。)	10,500,000
	海旁地段 第 108 號 1 分段 B 段餘段、 3 分段餘段、 4 分段餘段、 5 分段餘段 及 A 段餘段 之 4/291 份	該物業根據政府租契持有，由一八五九年十月十一日開始為期 999 年，惟須就該地段每年支付部分政府租金 80 港元。		

附註：

1. 該標的發展項目位於莊士敦道南側(與灣仔道的交叉路口)。該位置建有高層商業樓宇。
2. 該物業的登記擁有人為 貴公司全資附屬公司 Excellent Generation Limited，參見日期為二零一六年十二月三十日的註冊摘要第 17011001330012 號。
3. 根據日期為二零一二年八月三日的灣仔分區計劃大綱圖第 S/H5/27 號，該物業地盤獲分區為「其他指定用途(綜合用途)」。
4. 根據土地查冊記錄，該物業受(其中包括)下列產權負擔所規限：
 - a. 佔用許可證第 H44/84 號，參見日期為一九八四年四月二十八日的註冊摘要第 UB2576343 號；
 - b. 公契及批地契約，參見日期為一九八四年六月一日的註冊摘要第 UB2594872 號；
 - c. 建築事務監督根據建築物條例第 28(3)條發出的命令第 DR00320/HK/05 號，參見日期為二零零五年十二月二十二日的註冊摘要第 06022100710572 號(關於：僅限於公用部分)；

附錄三

物業估值報告

- d. 建築事務監督根據建築物條例第28(3)條發出的命令第DR00323/HK/05號，參見日期為二零零五年十二月二十三日的註冊摘要第06022100710585號(關於：僅限於公用部分)；及
 - e. 有關命令第DR00323/HK/05號的完工通知信函，參見日期為二零一一年三月九日的註冊摘要第15082000700202號。
5. 於吾等的估值中，吾等已假設吾等已遵守上述命令以令建築事務監督滿意及並無撥備任何補救費用(倘有)。
6. 於估值日期，該物業須受下列租賃規限：
- a. 以聯訊電業工程有限公司為受益人的租賃協議，自二零一六年三月十六日開始至二零一八年三月十五日屆滿為期2年，每月租金為23,671.5港元(不包括差餉、政府租金、管理費及其他開支)(關於：18樓3單位)。
7. 吾等的估值乃按以下基準及分析作出：
- a. 於吾等的估值中，吾等已識別及分析於具有與標的物業相若特點的地點的多個相關銷售憑證。該等選定的可資比較物業位於灣仔區住宅及商業地段及鄰近該物業，於二零一七年成交，是一九七五年至一九九五年間落成的乙級寫字樓的辦公單位，該物業則於一九八四年落成。該等可資比較物業單價範圍按實用面積計算介乎12,000港元／平方呎至16,000港元／平方呎。按實用面積釐定該物業假定單價為13,374港元／平方呎時，已考慮就可資比較物業與標的物業於地點、規模及其他特點的差異作出適當調整及分析；及
 - b. 該物業的單價在合理範圍內符合該等可資比較物業的單價。

附錄三

物業估值報告

估值證書

				於二零一七年 九月三十日 現況下的市值										
編號	物業	概況及年期	佔用詳情	港元										
22.	九龍 九龍城 城南道63號、 63A號、65號、 67號、69號及 71號城南大樓 地下4號商舖 (城南道67號)及 5號商舖 (城南道69號) 一樓1室(城南 道63號前座 部分)、2室、 3室、4室、 5室、6室、7室 及8室二樓3室 (城南道67號前 座部分)及4室 (城南道69號 前座部分) 新九龍內地段第 1933、2156、 2157、2158及 2159號 餘 段 之 12/79份	該物業包括位於一座於一九六六年竣工的10層高出租住宅地下的2個商舖單位、第1樓的8個商舖單位及第2樓的2個住宅單位。 該物業有實用面積約5,985平方呎(或556.02平方米)加庭院面積約157平方呎(或14.59平方米)及平台面積約200平方呎(或18.58平方米)。 <table><thead><tr><th>樓層</th><th>實用面積 (平方呎)</th></tr></thead><tbody><tr><td>地下</td><td>1,580</td></tr><tr><td>第1樓</td><td>3,602</td></tr><tr><td>第2樓</td><td>803</td></tr><tr><td>總計</td><td><u><u>5,985</u></u></td></tr></tbody></table> 該物業根據政府租契持有，自一八九八年七月一日開始為期75年，並可續期24年，此後可依法延長至二零四七年七月三十日止，並無任何溢價，惟須每年按該等地段當時的應課差餉租值的3%支付政府租金。	樓層	實用面積 (平方呎)	地下	1,580	第1樓	3,602	第2樓	803	總計	<u><u>5,985</u></u>	於估值日期，該物業出租予一名獨立第三方並持作老年中心。(請參閱附註5)。	67,500,000
樓層	實用面積 (平方呎)													
地下	1,580													
第1樓	3,602													
第2樓	803													
總計	<u><u>5,985</u></u>													
附註：														
1. 該標的樓宇位於城南道西側，北側靠近與賈炳達道的交叉路口。該位置建有中層出租住宅。														
2. 該物業的登記擁有人為 貴公司全資附屬公司愉田發展有限公司，參見日期為一九九四年三月十日的註冊摘要第UB5977799號。														
3. 根據日期為二零一六年四月十五日的馬頭角分區計劃大綱圖第S/K10/22號，該物業地盤獲分區為「住宅(A類)2」。														
4. 根據土地查冊記錄，該物業受(其中包括)下列產權負擔所規限：														
a. 公契，參見日期為一九六六年八月五日的註冊摘要第UB544123號。														

附 錄 三

物 業 估 值 報 告

5. 於估值日期，該物業須受下列租賃規限：
 - a. 以思恩護老院為受益人的租賃協議，自二零一六年四月二十日開始至二零一八年四月十九日屆滿為期2年，每月租金為120,000港元(不包括差餉、管理費及所有開支)。
6. 吾等的估值乃按以下基準及分析作出：
 - a. 於吾等的估值中，吾等已識別及分析於具有與標的物業相若特點的地點的多個相關銷售憑證。該等選定的可資比較物業位於九龍城住宅區及鄰近該物業，於一九六五年落成。位於地下的可資比較物業於二零一六年及二零一七年成交，是一九五五年至一九八三年間落成的綜合用途樓宇地下的一般零售單位，位於一樓的可資比較物業於二零一五年、二零一六年及二零一七年成交，是一九七九年至一九九四年間落成的綜合用途樓宇一樓的一般零售單位。高樓層的可資比較物業於二零一六年及二零一七年成交，是一九六三年至一九六八年間落成的一般住宅單位。該等可資比較物業單價範圍按實用面積計算介乎18,000港元／平方呎至27,000港元／平方呎(就地下而言)及7,000港元／平方呎至9,000港元／平方呎(就高樓層而言)。按實用面積釐定該物業地下單位的假定單價為22,722港元／平方呎及高樓層單位的假定平均單價為7,174港元／平方呎時，已考慮就可資比較物業與標的物業於地點、規模及其他特點的差異作出適當調整及分析；及
 - b. 該物業的單價在合理範圍內符合該等可資比較物業的單價。

附錄三

物業估值報告

估值證書

編號	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
23.	香港 北角 春秧街128號 港逸軒 地下A單位 連後院 內地段 第6715、 6716、6717 及6718號之 715/43,500份	該物業包括位於一座於二零零三年竣工的25樓綜合樓宇的地下的一間商舖。 該物業有實用面積約548平方呎(或50.91平方米)加庭院面積約78平方呎(或7.25平方米)。 該物業根據政府租契持有，自一九二一年九月五日開始為期75年，並可續期75年，惟須每年支付政府租金10,440港元。	於估值日期，該物業出租予一名獨立第三方作零售用途。(請參閱附註5。)	25,900,000

附註：

1. 該標的樓宇位於春秧街南側，靠近與糖水路交叉路口。該位置建有多座高層商業樓宇及住宅樓宇。
2. 該物業的登記擁有人為 貴公司全資附屬公司標尚有限公司，參見日期為二零一二年九月三日的註冊摘要第12092601940014號。
3. 根據日期為二零一七年八月二十五日的北角分區計劃大綱圖第S/H8/26號，該物業地盤獲分區為「商業／住宅」。
4. 根據土地查冊記錄，該物業受(其中包括)下列產權負擔規限：
 - a. 佔用許可證第HK2/2003號，參見日期為二零零三年一月九日的註冊摘要第UB8879386號；
 - b. 不反對通知書，參見日期為二零零三年四月一日的註冊摘要第UB8914721號(參考：來自香港特區政府港島東分區地政專員(Government of the HKSAR by the District Lands Officer/Hong Kong East))；
 - c. 包括管理協議的公契，參見日期為二零零三年四月十五日的註冊摘要第UB8922210號；及
 - d. 不反對通知書，參見日期為二零零六年六月二十一日的註冊摘要第06062900860089號(參考：來自香港特別行政區政府總部總產業測量師)。

附 錄 三

物 業 估 值 報 告

5. 於估值日期，該物業受下列租賃規限：
 - a. 以標記食品廠有限公司為受益人的租賃協議，自二零一七年一月十五日開始至二零一九年一月十四日屆滿為期2年，每月租金為47,000港元，包括差餉但不包括政府租金、管理費及其他開支。
6. 吾等的估值乃按以下基準及分析作出：
 - a. 於吾等的估值中，吾等已識別及分析與標的物業具有相若特點的地點的多個相關銷售憑證。該等選定的可資比較物業位於北角住宅區及鄰近該物業，於二零一六年及二零一七年成交，是一九五八年至一九七五年間落成的住宅樓宇地下低層的一般零售單位，該物業則於二零零三年落成。該等可資比較物業的單價範圍按實用面積計算介乎43,000港元／平方呎至47,000港元／平方呎。按實用面積釐定該物業的假定單價為47,263港元／平方呎時，已考慮就可資比較物業與標的物業於地點、規模及其他特點的差異作出適當調整及分析；及
 - b. 該物業的單價在合理範圍內符合該等可資比較物業的單價。

附錄三

物業估值報告

估值證書

編號	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
24.	香港 北角 春秧街128號 港逸軒 地下B單位 連後院 內地段 第6715、6716、 6717及6718號 之821/43,500份	該物業包括位於一座於二零零三年竣工的25樓綜合樓宇的地下的一間商舖。 該物業有實用面積約622平方呎(或57.79平方米)加庭院面積約53平方呎(或4.92平方米)。 該物業根據政府租契持有，自一九二一年九月五日開始為期75年，並可續期75年，惟須每年支付政府租金13,320港元。	於估值日期，該物業出租予一名獨立第三方作零售用途。(請參閱附註5。)	28,100,000

附註：

- 該標的樓宇位於春秧街南側，靠近與糖水路交叉路口。該位置建有多座高層商業樓宇及住宅樓宇。
- 該物業的登記擁有人為 貴公司全資附屬公司標尚有限公司，參見日期為二零一二年九月三日的註冊摘要第12092601940014號。
- 根據日期為二零一七年八月二十五日的北角分區計劃大綱圖第S/H8/26號，該物業地盤獲分區為「商業／住宅」。
- 根據土地查冊記錄，該物業受(其中包括)下列產權負擔規限：
 - 佔用許可證第HK2/2003號，參見日期為二零零三年一月九日的註冊摘要第UB8879386號；
 - 不反對通知書，參見日期為二零零三年四月一日的註冊摘要第UB8914721號(參考：來自香港特區政府港島東分區地政專員(Government of the HKSAR by the District Lands Officer/Hong Kong East))；
 - 包括管理協議的公契，參見日期為二零零三年四月十五日的註冊摘要第UB8922210號；及
 - 不反對通知書，參見日期為二零零六年六月二十一日的註冊摘要第06062900860089號(參考：來自香港特別行政區政府總部總產業測量師)。

附 錄 三

物 業 估 值 報 告

5. 於估值日期，該物業受下列租賃規限：
 - a. 以復興貿易發展有限公司為受益人的租賃協議，自二零一七年三月十七日開始至二零二零年三月十六日屆滿為期3年，每月租金為51,000港元，包括差餉但不包括政府租金、管理費及其他開支。
6. 吾等的估值乃按以下基準及分析作出：
 - a. 於吾等的估值中，吾等已識別及分析與標的物業具有相若特點的地點的多個相關銷售憑證。該等選定的可資比較物業位於北角住宅區及鄰近該物業，於二零一六年及二零一七年成交，是一九五八年至一九七五年間落成的住宅樓宇地下低層的一般零售單位，該物業則於二零零三年落成。該等可資比較物業的單價範圍按實用面積計算介乎43,000港元／平方呎至47,000港元／平方呎。按實用面積釐定該物業的假定單價為45,177港元／平方呎時，已考慮就可資比較物業與標的物業於地點、規模及其他特點的差異作出適當調整及分析；及
 - b. 該物業的單價在合理範圍內符合該等可資比較物業的單價。

附錄三

物業估值報告

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一七年 九月三十日 現況下的市價 港元
25.	香港 北角 春秧街128號 港逸軒 地下C單位 內地段第6715、 6716、6717 及6718號 之201/43,500份	該物業包括位於一座於二零零三年竣工的25樓綜合樓宇的地下的一間商舖。 該物業有實用面積約147平方呎(或13.66平方米)。 該物業根據政府租契持有，自一九二一年九月五日開始為期75年，並可續期75年，惟須每年支付政府租金4,464港元。	於估值日期，該物業出租予一名獨立第三方作零售用途。(請參閱附註5。)	8,000,000

附註：

1. 該標的樓宇位於春秧街南側，靠近與糖水路交叉路口。該位置建有多座高層商業樓宇及住宅樓宇。
2. 該物業的登記擁有人為 貴公司全資附屬公司標尚有限公司，參見日期為二零一二年九月三日的註冊摘要第12092601940014號。
3. 根據日期為二零一七年八月二十五日的北角分區計劃大綱圖第S/H8/26號，該物業地盤獲分區為「商業／住宅」。
4. 根據土地查冊記錄，該物業受(其中包括)下列產權負擔規限：
 - a. 佔用許可證第HK2/2003號，參見日期為二零零三年一月九日的註冊摘要第UB8879386號；
 - b. 不反對通知書，參見日期為二零零三年四月一日的註冊摘要第UB8914721號(參考：來自香港特區政府港島東分區地政專員(Government of the HKSAR by the District Lands Officer/Hong Kong East))；
 - c. 包括管理協議的公契，參見日期為二零零三年四月十五日的註冊摘要第UB8922210號；及
 - d. 不反對通知書，參見日期為二零零六年六月二十一日的註冊摘要第06062900860089號(參考：來自香港特別行政區政府總部總產業測量師)。
5. 於估值日期，該物業受下列租賃規限：
 - a. 以Chong Shuk Hing為受益人的租賃協議，自二零一六年一月十六日開始至二零一九年一月十五日屆滿為期3年，每月租金為25,000港元，包括政府租金但不包括差餉、管理費及其他開支。

6. 吾等的估值乃按以下基準及分析作出：
- a. 於吾等的估值中，吾等已識別及分析與標的物業具有相若特點的地點的多個相關銷售憑證。該等選定的可資比較物業位於北角住宅區及鄰近該物業，於二零一六年及二零一七年成交，是一九五八年至一九七五年間落成的住宅樓宇地下低層的一般零售單位，該物業則於二零零三年落成。該等可資比較物業的單價範圍按實用面積計算介乎43,000港元／平方呎至47,000港元／平方呎。按實用面積釐定該物業的假定單價為54,422港元／平方呎時，已考慮就可資比較物業與標的物業於地點、規模及其他特點的差異作出適當調整及分析；及
 - b. 該物業的單價在合理範圍內符合該等可資比較物業的單價。

附錄三

物業估值報告

估值證書

編號	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
26.	香港 北角 春秧街128號 港逸軒 地下D單位 內地段第 6715、6716、 6717及6718號 之199/43,500份	該物業包括位於一幢二零零三年落成之25層高綜合樓宇的地下的一間商舖。 該物業的總實用面積約153平方呎（或14.21平方米）。 該物業根據政府租契持有，自一九二一年九月五日開始為期75年，並可續期75年，惟須每年支付政府租金4,428港元。	於估值日期，該物業租予一名獨立第三方作零售用途。（請參閱附註5。）	8,400,000
附註：				
1. 該標的樓宇位於春秧街南面，靠近與糖水路交叉口。該位置建有多幢高層商業樓宇及住宅樓宇。				
2. 該物業的登記擁有人為 貴公司全資附屬公司標尚有限公司，參見日期為二零一二年九月三日的註冊摘要第12092601940014號。				
3. 根據日期為二零一七年八月二十五日的北角分區計劃大綱圖第S/H8/26號，該物業地盤獲分區為「商業／住宅」。				
4. 根據土地查冊記錄，該物業受(其中包括)下列產權負擔規限：				
a. 佔用許可證第HK2/2003號，參見日期為二零零三年一月九日的註冊摘要第UB8879386號；				
b. 不反對通知書，參見日期為二零零三年四月一日的註冊摘要第UB8914721號(參考：來自香港特區政府港島東分區地政專員)；				
c. 包括管理協議的公契，參見日期為二零零三年四月十五日的註冊摘要第UB8922210號；及				
d. 不反對通知書，參見日期為二零零六年六月二十一日的註冊摘要第06062900860089號(參考：來自香港特別行政區政府總部總產業測量師)。				
5. 於估值日期，該物業受下列租賃規限：				
a. 以Yuen Wai Cheung為受益人的租賃協議，自二零一六年十二月十日開始至二零一九年十二月九日屆滿為期3年，每月租金為25,000港元，包括差餉但不包括政府租金、管理費及其他開支。				

附 錄 三

物 業 估 值 報 告

6. 吾等的估值乃按以下基準及分析作出：
- a. 於吾等的估值中，吾等已識別及分析與標的物業具有相若特點的地點的多個相關銷售憑證。該等選定的可資比較物業位於北角住宅區及鄰近該物業，於二零一六年及二零一七年成交，是一九五八年至一九七五年間落成的住宅樓宇地下低層的一般零售單位，該物業則於二零零三年落成。該等可資比較物業的單價範圍按實用面積計算介乎43,000港元／平方呎至47,000港元／平方呎。按實用面積釐定該物業的假定單價為54,902港元／平方呎時，已考慮就可資比較物業與標的物業於地點、規模及其他特點的差異作出適當調整及分析；及
 - b. 該物業的單價在合理範圍內符合該等可資比較物業的單價。

附錄三

物業估值報告

估值證書

編號	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
27.	香港 北角 春秧街128號 港逸軒 地下E單位 連後院 內地段第 6715、6716、 6717及6718號 之909/43,500份	該物業包括位於一幢二零零三年落成之25層高綜合樓宇的地下的一間商舖。 該物業的總實用面積約684平方呎(或63.55平方米)，加庭院面積約62平方呎(或5.76平方米)。 該物業根據政府租契持有，自一九二一年九月五日開始為期75年，並可續期75年，惟須每年支付政府租金22,320港元。	於估值日期，該物業租予一名獨立第三方作零售用途。(請參閱附註5。)	29,900,000

附註：

- 該標的樓宇位於春秧街南面，靠近與糖水路交叉口。該位置建有多幢高層商業樓宇及住宅樓宇。
- 該物業的登記擁有人為 貴公司全資附屬公司標尚有限公司，參見日期為二零一二年九月三日的註冊摘要第12092601940014號。
- 根據日期為二零一七年八月二十五日的北角分區計劃大綱圖第S/H8/26號，該物業地盤獲分區為「商業／住宅」。
- 根據土地查冊記錄，該物業受(其中包括)下列產權負擔規限：
 - 佔用許可證第HK2/2003號，參見日期為二零零三年一月九日的註冊摘要第UB8879386號；
 - 不反對通知書，參見日期為二零零三年四月一日的註冊摘要第UB8914721號(參考：來自香港特區政府港島東分區地政專員)；
 - 包括管理協議的公契，參見日期為二零零三年四月十五日的註冊摘要第UB8922210號；及
 - 不反對通知書，參見日期為二零零六年六月二十一日的註冊摘要第06062900860089號(參考：來自香港特別行政區政府總部總產業測量師)。
- 於估值日期，該物業受下列租賃規限：
 - 以Leung Sing Wai為受益人的租賃協議，自二零一五年十一月九日開始至二零一八年十一月八日屆滿為期3年，每月租金為100,000港元，包括政府租金但不包括差餉、管理費及其他開支(包括物業28)。

6. 吾等的估值乃按以下基準及分析作出：
- a. 於吾等的估值中，吾等已識別及分析與標的物業具有相若特點的地點的多個相關銷售憑證。該等選定的可資比較物業位於北角住宅區及鄰近該物業，於二零一六年及二零一七年成交，是一九五八年至一九七五年間落成的住宅樓宇地下低層的一般零售單位，該物業則於二零零三年落成。該等可資比較物業的單價範圍按實用面積計算介乎43,000港元／平方呎至47,713港元／平方呎。按實用面積釐定該物業的假定單價為43,713港元／平方呎時，已考慮就可資比較物業與標的物業於地點、規模及其他特點的差異作出適當調整及分析；及
 - b. 該物業的單價在合理範圍內符合該等可資比較物業的單價。

附錄三

物業估值報告

估值證書

編號	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
28.	香港 北角 春秧街128號 港逸軒 地下F單位 連後院 內地段第 6715、6716、 6717及6718號 之724/43,500份	該物業包括位於一幢二零零三年落成之25層高綜合樓宇的地下的一間商舖。 該物業的總實用面積約554平方呎(或51.47平方米)，加庭院面積約73平方呎(或6.78平方米)。 該物業根據政府租契持有，自一九二一年九月五日開始為期75年，並可續期75年，惟須每年支付政府租金22,320港元。	據指示方告知， 於估值日期，該 物業租予一名獨 立第三方作零售 用途。(請參閱 附註5。)	26,200,000

附註：

1. 該標的樓宇位於春秧街南面，靠近與糖水路交叉口。該位置建有多幢高層商業樓宇及住宅樓宇。
2. 該物業的登記擁有人為 貴公司全資附屬公司標尚有限公司，參見日期為二零一二年九月三日的註冊摘要第12092601940014號。
3. 根據日期為二零一七年八月二十五日的北角分區計劃大綱圖第S/H8/26號，該物業地盤獲分區為「商業／住宅」。
4. 根據土地查冊記錄，該物業受(其中包括)下列產權負擔規限：
 - a. 佔用許可證第HK2/2003號，參見日期為二零零三年一月九日的註冊摘要第UB8879386號；
 - b. 不反對通知書，參見日期為二零零三年四月一日的註冊摘要第UB8914721號(參考：來自香港特區政府港島東分區地政專員)；
 - c. 包括管理協議的公契，參見日期為二零零三年四月十五日的註冊摘要第UB8922210號；及
 - d. 不反對通知書，參見日期為二零零六年六月二十一日的註冊摘要第06062900860089號(參考：來自香港特別行政區政府總部總產業測量師)。

附 錄 三

物 業 估 值 報 告

5. 於估值日期，該物業受下列租賃規限：
 - a. 以 Leung Sing Wai 為受益人的租賃協議，自二零一五年十一月九日開始至二零一八年十一月八日屆滿為期3年，每月租金為100,000港元，包括政府租金但不包括差餉、管理費及其他開支(包括物業27)。
6. 吾等的估值乃按以下基準及分析作出：
 - a. 於吾等的估值中，吾等已識別及分析與標的物業具有相若特點的地點的多個相關銷售憑證。該等選定的可資比較物業位於北角住宅區及鄰近該物業，於二零一六年及二零一七年成交，是一九五八年至一九七五年間落成的住宅樓宇地下低層的一般零售單位，該物業則於二零零三年落成。該等可資比較物業的單價範圍按實用面積計算介乎43,000港元／平方呎至47,000港元／平方呎。按實用面積釐定該物業的假定單價為47,292港元／平方呎時，已考慮就可資比較物業與標的物業於地點、規模及其他特點的差異作出適當調整及分析；及
 - b. 該物業的單價在合理範圍內符合該等可資比較物業的單價。

附 錄 三

物 業 估 值 報 告

估值證書

編號	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
29.	香港 北角 春秧街128號 港逸軒 廣告位	該物業包括一幢二零零三年落成之 25層高綜合樓宇的廣告位。 該物業的總表面積約298平方呎(或 27.68平方米)。	於估值日期，該 物業空置。	200,000
	內地段第 6715、6716、 6717及6718號 之10/43,500份	該物業根據政府租契持有，自 一九二一年九月五日開始為期75 年，並可續期75年，惟須每年支付 政府租金90港元。		
	附註：			
	- 該標的樓宇位於春秧街南面，靠近與糖水路交叉口。該位置建有多幢高層商業樓宇及住宅樓宇。 - 該物業的登記擁有人為 貴公司全資附屬公司標尚有限公司，參見日期為二零一二年九月三日的註冊摘要第12092601940014號。 - 根據日期為二零一七年八月二十五日的北角分區計劃大綱圖第S/H8/26號，該物業地盤獲分區為「商業／住宅」。 - 根據土地查冊記錄，該物業受(其中包括)下列產權負擔規限： - 佔用許可證第HK2/2003號，參見日期為二零零三年一月九日的註冊摘要第UB8879386號； - 不反對通知書，參見日期為二零零三年四月一日的註冊摘要第UB8914721號(參考：來自香港特區政府港島東分區地政專員)； - 包括管理協議的公契，參見日期為二零零三年四月十五日的註冊摘要第UB8922210號；及 - 不反對通知書，參見日期為二零零六年六月二十一日的註冊摘要第06062900860089號(參考：來自香港特別行政區政府總部總產業測量師)。			

5. 吾等的估值乃按以下基準及分析作出：
- a. 於吾等的估值中，吾等已識別及分析與標的物業具有相若特點的地點的多個相關銷售憑證。該等選定的可資比較物業位於北角住宅區及鄰近該物業，於二零一六年及二零一七年租出，是綜合用途樓宇的廣告招牌。該等可資比較物業的每月牌照費介乎550港元至3,500港元。釐定該物業的每月假定牌照費為1,780港元時，已考慮就可資比較物業與標的物業於地點、規模及其他特點的差異作出適當調整及分析。吾等參考同類物業的市場收益率(8%至10%不等)，假設市場收益率為10%；及
 - b. 該物業的牌照費在合理範圍內符合該等可資比較物業的牌照費。

附錄三

物業估值報告

估值證書

編號	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
30.	香港 灣仔 莊士敦道 194-204 號 灣仔商業中心 地下 C 商舖	該物業包括位於一幢一九八四年落成之 22 層(加一層地庫)高商業樓宇的地下的一間商舖。 該物業的實用面積約 1,520 平方呎(或 141.21 平方米)。	於估值日期，該物業租予一名獨立第三方作商舖用途。(請參閱附註 6。)	102,800,000

海旁地段第 108 號 1 分 段 B 段餘段、3 分段餘段、4 分 段 餘段、5 分段餘段及 A 段 餘 段 之 6/291 份

該物業根據政府租契持有，自一八五九年十月十一日開始為期 999 年，惟須就該地段每年支付部分政府租金 80 港元。

附註：

1. 該標的發展項目位於莊士敦道與灣仔道交叉口南面。該位置建有多幢高層商業樓宇。
2. 該物業的註冊擁有人為 貴公司全資附屬公司 Excellent Generation Limited，參見日期為二零一六年十二月三十日的註冊摘要第 17011001330012 號。
3. 根據日期為二零一二年八月三日的灣仔分區計劃大綱圖第 S/H5/27 號，該物業地盤獲分區為「其他指定用途(綜合用途)」。
4. 根據土地查冊記錄，該物業受(其中包括)以下產權負擔規限：
 - a. 佔用許可證第 H44/84 號，參見日期為一九八四年四月二十八日的註冊摘要第 UB2576343 號；
 - b. 大廈公契及批地契約，參見日期為一九八四年六月一日的註冊摘要第 UB2594872 號；

附錄三

物業估值報告

- c. 建築事務監督根據建築物條例第28(3)條發出命令第DR00320/HK/05號，參見日期為二零零五年十二月二十二日的註冊摘要第06022100710572號(關於：僅限於公用部分)；
 - d. 建築事務監督根據建築物條例第28(3)條發出的命令第DR00323/HK/05號，參見日期為二零零五年十二月二十三日的註冊摘要第06022100710585號(關於：僅限於公用部分)；及
 - e. 有關命令第DR00323/HK/05號的完工通知信函，參見日期為二零一一年三月九日的註冊摘要第15082000700202號。
5. 於吾等的估值中，吾等已假設上述命令已獲遵守並令建築事務監督信納且不允許任何補救費用(倘有)。
6. 於估值日期，該物業須受下列租賃規限：
- a. 以明雅投資有限公司為受益人的租賃協議，自二零一六年十一月一日開始至二零一九年十月三十一日屆滿為期3年，每月租金為138,000港元，不包括差餉、政府租金、管理費及其他開支。
7. 吾等的估值乃按以下基準及分析作出：
- a. 於吾等的估值中，吾等已識別及分析與標的物業具有相若特點的地點的多個相關銷售憑證。該等選定的可資比較物業位於灣仔住宅及商業區及鄰近該物業，於二零一六年及二零一七年成交，是一九六七年至一九八零年間落成的綜合及商業樓宇地下的一般零售單位，該物業則於一九八四年落成。該等可資比較物業單價範圍按實用面積計算介乎50,000港元／平方呎至90,000港元／平方呎。按實用面積釐定該物業假定單價為67,648港元／平方呎時，已考慮就可資比較物業與標的物業於地點、規模及其他特點的差異作出適當調整及分析；及
 - b. 該物業的單價在合理範圍內符合該等可資比較物業的單價。

附錄三

物業估值報告

估值證書

編號	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
31.	香港 灣仔 莊士敦道 194-204 號 灣仔商業中心 地庫、4 樓後 平台、屋頂及 上層屋頂 海旁地段第 108 號 1 分段 B 段 餘段、3 分段餘 段、4 分段餘 段、5 分段餘段 及 A 段餘段之 21/291 份	該物業包括位於一幢一九八四年落成之 22 層(加一層地庫)高商業樓宇的地庫 1/3 份(包括地下主要入口通往地庫的前梯及地下通往地庫的兩個後梯)、4 樓後平台、屋頂及上層屋頂。 該物業的實用面積合共約 4,840 平方呎(或 449.65 平方米)。 該物業根據政府租契持有，自一八五九年十月十一日開始為期 999 年，惟須就該地段每年支付部分政府租金 80 港元。	於估值日期，該物業租予多名獨立第三方作商舖及辦公室用途。(請參閱附註 6)	89,600,000 Excellent Generation Limited 應佔權益： 29,867,000

附註：

1. 該標的發展項目位於莊士敦道與灣仔道交叉口南面。該位置建有多幢高層商業樓宇。
2. 該物業的註冊擁有人為本公司全資附屬公司 Excellent Generation Limited (共享權益人，1/3 份)；三元置業有限公司(共享權益人，1/3 份)；及安隆置業有限公司(共享權益人，1/3 份)，參見日期為二零一六年十二月三十日的註冊摘要第 17011001330012 號。
3. 根據日期為二零一二年八月三日的灣仔分區計劃大綱圖第 S/H5/27 號，該物業地盤獲分區為「其他指定用途(綜合用途)」。
4. 根據土地查冊記錄，該物業受(其中包括)以下產權負擔規限：
 - a. 佔用許可證第 H44/84 號，參見日期為一九八四年四月二十八日的註冊摘要第 UB2576343 號；

附錄三

物業估值報告

- b. 大廈公契及批地契約，參見日期為一九八四年六月一日的註冊摘要第UB2594872號；
 - c. 建築事務監督根據建築物條例第28(3)條發出命令第DR00320/HK/05號，參見日期為二零零五年十二月二十二日的註冊摘要第06022100710572號(關於：僅限於公用部分)；
 - d. 建築事務監督根據建築物條例第28(3)條發出的命令第DR00323/HK/05號，參見日期為二零零五年十二月二十三日的註冊摘要第06022100710585號(關於：僅限於公用部分)；及
 - e. 有關命令第DR00323/HK/05號的完工通知信函，參見日期為二零一一年三月九日的註冊摘要第15082000700202號。
5. 於吾等的估值中，吾等已假設上述命令已獲遵守並令建築事務監督信納且不允許任何補救費用(倘有)。
6. 於估值日期，該物業須受下列租賃規限：
- a. 以牛奶有限公司為受益人的租賃協議，自二零一七年七月一日開始至二零二零年六月三十日屆滿為期3年，每月租金為252,000港元，不包括差餉、政府租金、管理費及其他開支。
7. 就地庫、4樓後平台、屋頂及上層屋頂而言，共享權益人(1/3份)Excellent Generation Limited於估值日期的應佔權益為29,867,000港元。
8. 吾等的估值乃按以下基準及分析作出：
- a. 於吾等的估值中，吾等已識別及分析與標的物業具有相若特點的地點的多個相關銷售憑證。該等選定的可資比較物業位於灣仔住宅及商業區及鄰近該物業，於二零一六年及二零一七年成交，是一九六六年至一九八五年間落成的綜合及商業樓宇地下低層、一樓及二樓的一般零售單位，該物業則於一九八四年落成。該等可資比較物業單價範圍按實用面積計算介乎15,000港元／平方呎至30,000港元／平方呎。按實用面積釐定該物業假定單價為18,506港元／平方呎時，已考慮就可資比較物業與標的物業於地點、規模及其他特點的差異作出適當調整及分析；及
 - b. 該物業的單價在合理範圍內符合該等可資比較物業的單價。

附錄三

物業估值報告

估值證書

編號	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
32.	香港 灣仔 莊士敦道 194-204 號 灣仔商業中心 2 樓商舖	該物業包括位於一幢一九八四年落成之 22 層(加一層地庫)高商業樓宇的 2 樓的一間商舖。 該物業的實用面積約 4,600 平方呎(或 427.35 平方米)。	於估值日期，該物業租予一名獨立第三方作商舖用途。(請參閱附註 6。)	89,600,000
	海旁地段 第 108 號 1 分段 B 段餘段、 3 分段餘段、 4 分段餘段、 5 分段餘段及 A 段餘段 之 12/291 份	該物業根據政府租契持有，自一八五九年十月十一日開始為期 999 年，惟須就該地段每年支付部分政府租金 80 港元。		

附註：

1. 該標的發展項目位於莊士敦道與灣仔道交叉口南面。該位置建有多幢高層商業樓宇。
2. 該物業的註冊擁有人為 貴公司全資附屬公司 Excellent Generation Limited，參見日期為二零一六年十二月三十日的註冊摘要第 17011001330012 號。
3. 根據日期為二零一二年八月三日的灣仔分區計劃大綱圖第 S/H5/27 號，該物業地盤獲分區為「其他指定用途(綜合用途)」。
4. 根據土地查冊記錄，該物業受(其中包括)以下產權負擔規限：
 - a. 佔用許可證第 H44/84 號，參見日期為一九八四年四月二十八日的註冊摘要第 UB2576343 號；
 - b. 大廈公契及批地契約，參見日期為一九八四年六月一日的註冊摘要第 UB2594872 號；

附錄三

物業估值報告

- c. 建築事務監督根據建築物條例第28(3)條發出命令第DR00320/HK/05號，參見日期為二零零五年十二月二十二日的註冊摘要第06022100710572號(關於：僅限於公用部分)；
 - d. 建築事務監督根據建築物條例第28(3)條發出的命令第DR00323/HK/05號，參見日期為二零零五年十二月二十三日的註冊摘要第06022100710585號(關於：僅限於公用部分)；及
 - e. 有關命令第DR00323/HK/05號的完工通知信函，參見日期為二零一一年三月九日的註冊摘要第15082000700202號。
5. 於吾等的估值中，吾等已假設上述命令已獲遵守並令建築事務監督信納且不允許任何補救費用(倘有)。
6. 於估值日期，該物業須受下列租賃規限：
- a. 以轟炸機•運動有限公司為受益人的租賃協議，自二零一七年八月一日開始至二零二零年七月三十一日屆滿為期3年，每月租金為165,000港元，不包括差餉、政府租金、管理費及其他開支。
7. 吾等的估值乃按以下基準及分析作出：
- a. 於吾等的估值中，吾等已識別及分析與標的物業具有相若特點的地點的多個相關銷售憑證。該等選定的可資比較物業位於灣仔住宅及商業區及鄰近該物業，於二零一六年及二零一七年成交，是一九六六年至一九八五年間落成的綜合及商業樓宇地下低層、一樓及二樓的一般零售單位，該物業則於一九八四年落成。該等可資比較物業單價範圍按實用面積計算介乎15,000港元／平方呎至30,000港元／平方呎。按實用面積釐定該物業假定單價為19,480港元／平方呎時，已考慮就可資比較物業與標的物業於地點、規模及其他特點的差異作出適當調整及分析；及
 - b. 該物業的單價在合理範圍內符合該等可資比較物業的單價。

附錄三

物業估值報告

估值證書

編號	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
33.	九龍旺角 砵蘭街139號 台山汶村商務中 心大廈地下 (包括天井及 洗手間)及閣樓 (包括簷篷) 九龍內地段 第9400號 之7/18份	該物業包括位於一幢一九七六年落成之6層高出租住宅的地下的一間商舖連同閣樓。 該物業的實用面積約734平方呎(或68.19平方米)，加閣樓面積約372平方呎(或34.56平方米)及庭院面積約254平方呎(或23.60平方米)。 該物業根據賣地條件第10194號持有，自一九六二年十二月二十五日開始為期75年，惟須就該地段每年支付政府租金70港元。	於估值日期，該物業空置。	40,000,000

附註：

1. 該標的樓宇位於砵蘭街西面，向南靠近與登打士街交叉口。該位置建有多幢中層出租住宅及高層商業樓宇。
2. 該物業的註冊擁有人為 貴公司全資附屬公司 Super Express Properties Limited，參見日期分別為二零一五年十一月四日及二零一七年四月一日的註冊摘要第15111301590034號及第17061600900024號。
3. 根據日期為二零一三年五月三十一日的旺角分區計劃大綱圖第S/K3/30號，該物業地盤獲分區為「住宅(甲類)」。
4. 根據土地查冊記錄，該物業受(其中包括)以下產權負擔規限：
 - a. 有關禁止物業作居住用途的函件，參見日期為一九七三年十一月十四日的註冊摘要第UB1037074號(關於：違反經批准建築圖則)；
 - b. 公契，參見日期為一九七六年九月十七日的註冊摘要第UB1313332號；
 - c. 更改大廈名稱備忘錄，參見日期為二零一五年十月九日的註冊摘要第15101502300070號；及
 - d. 以 Super Express Properties Limited 為受益人的更改名稱證明書經核證副本，參見日期為二零一六年四月一日的註冊摘要第16071301520021號(關於：待註冊)。

附 錄 三

物 業 估 值 報 告

5. 吾等的估值乃按以下基準及分析作出：
- a. 於吾等的估值中，吾等已識別及分析與標的物業具有相若特點的地點的多個相關銷售憑證。該等選定的可資比較物業位於旺角住宅區及鄰近該物業，於二零一六年及二零一七年成交，是一九六四年至一九九九二年間落成的綜合用途樓宇地下的一般零售單位，該物業則於一九七六年落成。該等可資比較物業單價範圍按實用面積計算介乎40,000港元／平方呎至60,000港元／平方呎。按實用面積釐定該物業假定單價為54,496港元／平方呎時，已考慮就可資比較物業與標的物業於地點、規模及其他特點的差異作出適當調整及分析；及
 - b. 該物業的單價在合理範圍內符合該等可資比較物業的單價。

附錄三

物業估值報告

估值證書

編號	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
34.	香港 灣仔 駱克道146 及148號及 柯布連道2A號 地下C商舖 3部分 內地段第2797 號G段及餘段 3/45份之4/10份	該物業包括位於一幢一九六五年落成之11層(加閣樓層)高綜合樓宇的地下的一間商舖。 該物業的實用面積約215平方呎(或19.97平方米)。 該物業根據政府租契持有，自一九二九年五月二十五日開始為期99年，並可續期99年，惟須就該地段每年支付部分政府租金102港元。	於估值日期，該物業租予一名獨立第三方作零售用途。(請參閱附註5。)	23,100,000

附註：

1. 該標的樓宇位於駱克道與柯布連道交叉口南面。該位置建有多幢中層綜合樓宇及高層商業樓宇。
2. 該物業的登記擁有人為 貴公司全資附屬公司 Fancy Terrace Limited，參見日期為二零一四年九月三十日的註冊摘要第14102801430111號，代價為17,000,000港元。
3. 根據日期為二零一二年八月三日的灣仔分區計劃大綱圖第S/H5/27號，該物業地盤獲分區為「商業」。
4. 根據土地查冊記錄，該物業受(其中包括)下列產權負擔規限：
 - a. 保證契約，參見日期為一九六五年二月十一日的註冊摘要第UB477868號；及
 - b. 單務契約，參見日期為一九九零年四月十一日的註冊摘要第UB4390765號。
5. 於估值日期，該物業受下列租賃規限：
 - a. 以Pantry Essentais Limited為受益人的租賃協議自二零一七年二月十日開始至二零一九年二月九日屆滿為期2年，每月租金為55,000港元，不包括政府租金、差餉、管理費及其他開支。

附 錄 三

物 業 估 值 報 告

6. 吾等的估值乃按以下基準及分析作出：
 - a. 於吾等的估值中，吾等已識別及分析與標的物業具有相若特點的地點的多個相關銷售憑證。該等選定的可資比較物業位於灣仔住宅及商業區及鄰近該物業，於二零一六年及二零一七年成交，是一九六七年至一九八七年間落成的綜合用途樓宇地下的一般零售單位，該物業則於一九六五年落成。該等可資比較物業單價範圍按實用面積計算介乎82,000港元／平方呎至106,000港元／平方呎。按實用面積釐定該物業假定單價為107,478港元／平方呎時，已考慮就可資比較物業與標的物業於地點、規模及其他特點的差異作出適當調整及分析；及
 - b. 該物業的單價在合理範圍內符合該等可資比較物業的單價。

附錄三

物業估值報告

估值證書

編號	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
35.	九龍 觀塘 馬蹄徑3號 麗裕大廈 地下A商舖 觀塘內地段第 88號之56/5,760 份	該物業包括位於一幢一九九零年落成之29層高綜合樓宇的地下的一間商舖。 該物業的實用面積約505平方呎(或46.92平方米)。 該物業根據政府租契持有，自一九五九年七月一日開始為期21年，並可續期17年，此後可依法延長至二零四七年七月三十日止，並無任何溢價，惟須按該地段當時的應課差餉租值的3%支付政府租金。	於估值日期，該物業租予一名獨立第三方作零售用途。(請參閱附註5。)	21,900,000

附註：

1. 該標的樓宇位於馬蹄徑與牛頭角道交叉口。該位置建有多幢高層綜合樓宇。
2. 該物業的登記擁有人為 貴公司全資附屬公司 Asset Partners Group Limited，參見日期為二零一三年四月二十二日的註冊摘要第13050602370026號，代價為17,800,000港元。
3. 根據日期為二零一五年八月二十一日的觀塘(南部)分區計劃大綱圖第S/K14S/20號，該物業地盤獲分區為「住宅(甲類)」。
4. 根據土地查冊記錄，該物業受(其中包括)下列產權負擔規限：
 - a. 租賃變更契據，參見日期為一九八八年二月二十九日的註冊摘要第UB3640716號；
 - b. 修訂書，參見日期為一九九零年一月二十日的註冊摘要第UB4313772號；及
 - c. 公契及管理協議，參見日期為一九九零年七月七日的註冊摘要第UB4496720號。
5. 於估值日期，該物業受下列租賃規限：
 - a. 以 Yu Jinkun 為受益人的租賃協議，參見日期為二零一五年三月二十日的註冊摘要第15041602400075號，年期為5年，自二零一五年三月二十日至二零一八年三月十九日期間每月租金為50,000港元，自二零一八年三月二十日至二零二零年三月十九日期間每月租金為55,000港元。所有租金均不包括政府租金、差餉、管理費及其他開支。

6. 吾等的估值乃按以下基準及分析作出：
- a. 於吾等的估值中，吾等已識別及分析與標的物業具有相若特點的地點的多個相關銷售憑證。該等選定的可資比較物業位於牛頭角住宅及商業區及鄰近該物業，位於聯安街、宜安街及海濱道，於二零一五年、二零一六年及二零一七年成交，是一九六一年至二零一一年間落成的住宅及商業樓宇地下的一般零售單位，該物業則於一九九零年落成。該等可資比較物業單價範圍按實用面積計算介乎31,000港元／平方呎至44,000港元／平方呎。按實用面積釐定該物業假定單價為43,380港元／平方呎時，已考慮就可資比較物業與標的物業於地點、規模及其他特點的差異作出適當調整及分析；及
 - b. 該物業的單價在合理範圍內符合該等可資比較物業的單價。

附錄三

物業估值報告

估值證書

				於二零一七年 九月三十日 現況下的市值 港元	
編號	物業	概況及年期	佔用詳情		
36.	香港 柴灣 安業街3號 新藝工業大廈 2樓C單位、 3樓A、B、C、 D、E、F及 G單位、地下 V2、V4及V18 號泊車位	該物業包括一幢一九七七年落成之 14層高工業樓宇2樓的一間工業單 位、3樓的7間工業單位及地下的3 個泊車位。 該物業的總實用面積約34,980平方 呎(或3,249.72平方米)。	據 貴 公 司 告 知， 於 估 值 日 期， 該 物 業 租 予 一 名 獨 立 第 三 方 作 工 業 及 泊 車 用 途。(請 參 閱 附 註5。)	128,000,000	
		樓層	實用面積 (平方呎)		
	柴灣內地段	2樓	3,380		
	第30號B段	3樓	31,600		
	之253/2,450份	總計	34,980		
		該物業根據換地條件第8730號持 有，自一九六三年一月一日開始為 期75年，並可續期75年，惟須就 該地段每年支付政府租金718港元。			

附註：

1. 該標的樓宇位於安業街南面，靠近與新業街交叉口。該位置建有多幢中高層工業樓宇。
2. 該物業的登記擁有人為 貴公司全資附屬公司 Wealth Range Limited，參見日期為二零一三年十一月二十九日的註冊摘要第13122400460270號。
3. 根據日期為二零一七年九月十五日的柴灣分區計劃大綱圖第S/H20/23號，該物業地盤獲分區為「其他指定用途(商貿)」。
4. 根據土地查冊記錄，該物業受(其中包括)下列產權負擔規限：
 - a. 公契，參見日期為一九七八年一月三日的註冊摘要第UB1477186號；及
 - b. 管理協議，參見日期為一九七八年一月三日的註冊摘要第UB1477187號。
5. 於估值日期，該物業受下列租賃規限：
 - a. 以新科製藥有限公司為受益人的租賃協議，自二零一六年十一月二十九日開始至二零一七年七月二十八日屆滿為期8個月，每月租金為400,000港元，不包括差餉、政府租金、管理費及其他開支。據 貴公司告知，該物業目前按相同租金按月租予同一租戶。

附 錄 三

物 業 估 值 報 告

6. 吾等的估值乃按以下基準及分析作出：
- a. 於吾等的估值中，吾等已識別及分析與標的物業具有相若特點的地點的多個相關銷售憑證。該等選定的可資比較物業位於柴灣工業區，於二零一七年成交，位於該物業範圍內，是一幢於一九七七年落成的中層樓宇。該等可資比較物業(工業單位)及停車場泊車位的單價範圍按實用面積計算介乎3,500港元／平方呎至3,900港元／平方呎及1,300,000港元至2,000,000港元。按實用面積釐定二樓的有關工場單位、三樓工場單位及停車場泊車位的假定單價分別為3,910港元／平方呎、3,480港元／平方呎及1,500,000港元時，已考慮就可資比較物業與標的物業於地點、規模及其他特點的差異作出適當調整及分析；及
 - b. 該物業的單價在合理範圍內符合該等可資比較物業的單價。