

以下為獨立估值師中和邦盟評估有限公司就其對位於香港的物業於2017年10月31日之估值而編製的函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本文件內。

BMI APPRAISALS

BMI Appraisals Limited 中和邦盟評估有限公司

33rd Floor, Shui On Centre, Nos. 6-8 Harbour Road, Wanchai, Hong Kong

香港灣仔港灣道6-8號瑞安中心33樓

Tel電話：(852) 2802 2191 Fax傳真：(852) 2802 0863

Email電郵：info@bmintelligence.com Website網址：www.bmi-appraisals.com

敬啟者：

指示

茲提述我們遵照乙德投資控股有限公司（「貴公司」）的指示對 貴公司及／或其附屬公司（以下統稱為「貴集團」）在香港持有的物業進行估值。我們確認我們已進行視察、作出有關查詢及取得我們認為必要的其他資料，以向 閣下提供我們對有關物業於2017年10月31日（「估值日」）市值之意見。

估值基準

我們乃按市值對有關物業進行估值。市值乃指「資產或負債經適當營銷後，由自願買方與自願賣方於知情、審慎及不受脅迫之情況下於估值日進行公平交易所達成之估計金額」。

物業類別

於我們之估值過程中，物業組合分類為以下類別：

第一類 — 貴集團於香港持有作自用之物業

第二類 — 貴集團於香港持有作投資之物業

估值方法

就第一類物業，我們乃按市場基準以比較法進行，假設該等物業以現況交吉出售及參照有關市場上可資比較之銷售證據而作出估值。我們已就該等物業與可資比較物業在位置、面積、時間及其他有關因素方面之差異作出適當調整。

就第二類物業，我們已採用投資法，計入根據現有租約持有物業部分的現時租金以及倘經已或將出租予租戶的復歸租金潛力。

業權調查

我們已於香港土地註冊處進行土地查冊並獲提供業權文件及租賃協議摘錄。我們獲 貴集團告知概無其他相關文件。然而，我們並無查看文件之正本，以核實業權或確定是否存在於我們獲提供之副本內並無顯示之任何修訂。所有文件僅供參考用途。

估值假設

我們之估值乃假設該等物業於市場上出售，且並無附有遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何其他會影響物業價值類似安排之利益。

此外，我們之估值並無考慮任何有關或影響物業銷售之認購權或優先權，且假設並無以任何方式強迫出售之情況。

估值之考慮因素

實地視察乃由鄭俊文先生(皇家特許測量師學會會員)於2017年3月及林澤民先生(香港測量師學會會員)於2017年8月進行。我們曾視察物業之外部，在可能之情況下亦已視察其內部。在視察過程中，我們並無發現任何嚴重損毀。然而，我們並無進行結構檢查。因而我們無法呈報有關該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構性損壞。我們並無對彼等任何服務進行測試。

於估值過程中，我們在頗大程度上依賴 貴集團所提供之資料，並接納我們獲提供有關規劃批准或法定通告、地役權、年期、樓宇竣工日期、佔用詳情、樓面面積、物業識別等事宜及其他有關資料之意見。

我們並無進行詳細實地測量以核實有關該等物業之樓面面積之準確性，惟我們假設送交予我們之文件所示之樓面面積準確無誤。估值證書內所載之量度、計量及面積乃按 貴集團提供予我們之文件所載之資料為基準，因此僅為約數。

我們並無理由懷疑 貴集團提供予我們之資料之真實性及準確性，且我們相信閣下確認所提供之資料並無遺漏重大事實。我們認為，我們已獲提供足夠資料以達至知情意見。

我們進行估值時並無就該等物業所欠負之任何抵押、按揭或債項或進行銷售時可能產生之任何開支或稅項計提撥備。

除另有所指外，我們假設該等物業概無附帶可影響其價值之繁重產權負擔、規限及支銷。

我們之估值乃根據香港測量師學會刊發之香港測量師學會估值準則(2012年版)而編製。

我們之估值乃根據公認估值程序並遵照香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章所載規定編製。

備註

除另有所指外，本估值所列之所有金額均以港元為單位，且並無就任何外匯轉換計提撥備。

隨函附奉我們之估值概要及估值證書。

此 致

香港鰂魚涌
英皇道1065號
東達中心
8樓806室
乙德投資控股有限公司
列位董事 台照

代表
中和邦盟評估有限公司
高級董事

陳詠芬
BSc. , MSc. , MRICS, MHKIS, RPS(GP)
謹啟

2017年12月29日

附註： 陳詠芬女士為香港測量師學會(產業測量)會員，於香港物業估值擁有逾25年經驗。

估值概要

編號物業	於2017年 10月31日 現況下之 市值 港元	貴集團 應佔權益	貴集團 於2017年 10月31日 應佔價值 港元
第一類 — 貴集團於香港持有作自用之物業			
1. 香港柴灣利眾街40號富誠工業大廈 11樓B4室	11,500,000	100%	11,500,000
	小計： 11,500,000		11,500,000
第二類 — 貴集團於香港持有作投資之物業			
2. 香港鰂魚涌英皇道1065號東達中心 8樓5室	21,200,000	100%	21,200,000
	小計： 21,200,000		21,200,000
	總計： 32,700,000		32,700,000

估值證書

第一類 — 貴集團於香港持有作自用之物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2017年 10月31日 現況下之市值 港元
1.	香港柴灣利眾街40號 富誠工業大廈11樓B4室 柴灣內地段第78及79號之 2000份不可分割等 份中之10份	該物業包括於1978年 或前後的25層工業大 廈11樓的一個工業單 位。 該物業的銷售面積約 2,655平方呎。 該物業根據賣地章程 第10668及10680號，年 期75年，分別自1974年 6月28日及1974年7月 26日起續期75年。	於估值日期，該物 業由貴集團佔用 作倉儲之用。	11,500,000 貴集團應佔 100%權益： 11,500,000港元

附註：

1. 該物業的註冊業主為貴公司全資附屬公司鈞泰工程有限公司，見於2005年2月15日訂立編號為05030700100091之契約備忘錄。
2. 該物業須受下列重大產權負擔之規限：
 - a. 日期為1978年12月4日的公契連圖則，見契約備忘錄編號UB1624261；及
 - b. 日期為2012年3月30日以中國銀行(香港)有限公司為受益人的按揭，見契約備忘錄編號12041600510116。
3. 該物業位於日期為2017年9月15日在憲報刊登的柴灣分區計劃大綱核准圖編號S/H20/23內的「其他特定用途(業務)」分區。

估值證書

第二類 — 貴集團於香港持有作投資之物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2017年 10月31日 現況下之市值 港元
2.	香港鰂魚涌英皇道1065號 東達中心8樓5室 以下地段之2,808份不可分割等 份中之14份：	該物業包括於1984年 或前後的24層工業大 廈8樓的一個工業單 位。 該物業的樓面面積約 2,636平方呎。 該物業根據兩份政府 租契持有，年期為999 年，分別自1900年4月 18日及1882年2月2日 起。	於估值日期，已就 該物業訂立一份租 約，租期為兩年，自 2016年5月1日開始， 月租為54,000港元(包 括差餉、管理費及 地租)。	21,200,000 貴集團應佔 100%權益： 21,200,000港元
(1)	鰂魚涌海旁地段第2號E分 段第1小分段及其延伸部分			
(2)	鰂魚涌內地段第15號C分段 第1小分段			

附註：

1. 該物業的註冊業主為 貴公司全資附屬公司鈞泰工程有限公司(參閱日期為2017年8月4日的註冊摘要編號17081500840025)，代價為20,429,000港元。
2. 該物業已向香港上海滙豐銀行有限公司作出按揭(參閱日期為2017年8月4日的註冊摘要編號17081500840032)。
3. 該物業位於日期為2010年9月17日在憲報刊登的經批准鰂魚涌分區計劃大綱草圖編號S/H21/28內的「商業」分區內。