

以下為獨立估值師漢華評值有限公司就本集團的房地產權益於2017年9月30日的估值而編製之函件全文及估值證書，以供載入本文件。

**GREATER CHINA APPRAISAL LIMITED**  
漢華評值有限公司

香港灣仔港灣道6-8號  
瑞安中心27樓2703室

敬啟者：

吾等茲遵照龍昇集團控股有限公司（「貴公司」）之指示對 貴公司及／或其附屬公司（統稱「貴集團」）所持香港的房地產進行估值，吾等確認曾進行視察，已作出相關查詢，並取得吾等認為必需之有關進一步資料，以便向 閣下提供吾等對該房地產權益於2017年9月30日（稱為「估值日」）之市值之意見。

本函件為吾等估值報告之一部分，解釋估值基準及估值方法，並闡明吾等所作之假設、房地產之業權調查及限制條件。

**I. 估值基準**

房地產權益估值乃吾等對市值之意見。所謂市值，就吾等所下定義而言，乃指「一項資產或負債於估值日經適當推銷後，由自願買方及自願賣方經公平磋商，在雙方知情、審慎及無強迫之情況下進行交易之估計金額」。

市值理解為估算資產或負債價值，當中不計及買賣（或交易）成本且並無抵銷任何相關稅項或潛在稅項。

## II. 估值方法

吾等對房地產權益進行估值時採用投資法，即在現有租約的期限剩餘的應收租金，以適當的資本化率資本化，並適當考慮到期後的復歸權益。

## III. 假設

吾等進行估值時，乃假設業主按現況於公開市場出售其房地產權益，且並無憑藉任何遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排而影響該房地產權益之價值。

由於該房地產按長期政府地契持有，吾等假設房地產之業主可於整個相關政府地契未屆滿年期內自由及不受干擾地使用、轉讓或租賃房地產。於吾等進行估值時，吾等假設房地產可於公開市場自由出售、轉讓及出租予第三方，而毋須向相關政府部門支付任何額外款項。

除估值報告所聲明、界定及考慮屬不符規定之情況外，已遵守所有適用之區域劃分及使用規例與限制。

房地產之其他特殊假設(如有)載列於估值證書之附註部分。

## IV. 業權調查

吾等已就房地產權益向香港土地註冊處作出查詢。然而，吾等並無查閱文件正本以核實所有權，或確定有否任何修訂並未顯示於吾等所獲副本上。

本報告所披露之所有法律文件(如有)僅供參考，吾等對於本報告所載有關該房地產權益之法定業權之任何法律事宜概不負責。

## V. 限制條件

吾等已視察房地產之外部。然而，吾等並無進行任何結構測量，因此，吾等未能匯報房地產是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等並無測試任何設施。

吾等並無進行詳細之實地測量，以核實相關房地產之面積是否準確，惟已假設吾等所獲提供之相關文件所示面積屬準確。基於吾等對類似房地產估值之經驗，吾等認為所作假設均屬合理。所有文件及合約僅供參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。

經檢查所有相關文件後，吾等在很大程度上倚賴 貴公司所提供資料，亦接納 貴公司向吾等提供有關(如相關)規劃批文、法定公告、地役權、年期、佔用情況、分租、租約與建築面積以及該房地產之鑑定等事宜之意見。吾等並無理由懷疑 貴公司提供予吾等之資料之真實性及準確性。吾等亦獲 貴公司告知，所提供之資料並無遺漏任何重大因素。吾等認為吾等已獲提供充足資料以令吾等達致知情意見，而吾等並無理由懷疑有任何重要資料被隱瞞。

吾等之估值並無就所估值房地產之任何抵押、按揭或所欠負款項，或出售成交時可能涉及之任何開支或稅項作出撥備。除另有說明外，吾等假設該房地產權益並無附帶任何可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

## VI. 估值意見

吾等對該房地產權益之市值意見載於隨附之估值證書。

## VII. 備註

吾等根據普遍採納之估值程序進行估值，並符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及應用指引第12項之規定。

吾等對房地產權益進行估值時，已遵照由香港測量師學會頒佈之香港測量師學會估值準則(2012年版本)所載規定。

於2017年2月馮慧怡(BSc)對房地產進行外部視察。根據 貴公司提供的資料，該房地產保持與其年期及用途相稱之合理狀況，並配備正常樓宇設施。

除另有所指外，本文貨幣金額以港元（「港元」）列值。

隨函附奉估值證書。

本估值報告乃根據吾等之一般服務條件發出。

此致

香港  
新界  
沙田安群街1號  
京瑞廣場2期12樓K室  
龍昇集團控股有限公司  
董事會 台照

代表  
漢華評值有限公司  
董事  
文瑞輝先生  
註冊專業測量師(產業測量組)  
*FRICS, FHKIS, MCIREA*  
謹啟

2017年[•]

附註：文瑞輝先生為特許測量師，在中國、香港、新加坡、越南、菲律賓等國及亞太地區擁有逾29年估值經驗。

估值證書

貴集團於香港持作投資的房地產

房地產	概況及年期	估用詳情	於2017年9月30日 現況下的市值
香港九龍 大角咀 福全街8號 福駿閣 11樓	標的樓宇福駿閣為單棟住宅大樓，於1996年左右落成。樓宇包括19層，每層一個公寓，以及配有一部電梯及兩道樓梯。	房地產須受租賃協議規限，自2017年7月9日至2019年7月9日為期2年。租金為每月12,000港元，包括政府地租、差餉及管理費。	4,260,000港元 (肆佰貳拾陸萬 港元)
九龍內地段9883號 133份之5份	房地產包括位於11樓的一個住宅公寓。房地產的實用面積約為340平方呎(31.59平方米)。  房地產根據政府地契持有，自1899年1月1日起為期150年，該地塊的政府地租為每年82港元。		

附註：

- (i) 房地產的登記擁有人為杰記工程有限公司，參見日期為1996年12月4日的備忘錄編號UB6871830。
- (ii) 房地產受限於香港上海滙豐銀行有限公司的按揭(以所有款項為限)，參見日期為1996年12月4日的備忘錄編號UB6871831。
- (iii) 在估值過程中，由於貴公司未能安排內部視察，吾等無法告知房地產的現有內部狀況。吾等已假設房地產的內部保持與其年期及用途相稱的合理維護及維修狀況。