

以下為獨立估值師羅馬國際評估有限公司就其於二零一八年二月二十日就該等物業進行的估值而編撰的報告全文，以供載入本文件。



香港灣仔軒尼詩道139號
中國海外大廈22樓
電話(852) 2529 6878 傳真(852) 2529 6806
電郵info@romagroup.com
<http://www.romagroup.com>

敬啟者：

關於：中華人民共和國及香港兩地若干物業的估值

吾等已按照閣下的指示，對全達電器集團(控股)有限公司(「貴公司」)及／或其附屬公司(與貴公司合稱為「貴集團」)於香港及中華人民共和國(「中國」)持有的物業進行估值。吾等確認，吾等已進行視察、作出相關查詢及取得吾等認為必要的有關額外資料，以向閣下發表吾等對該等物業於二零一八年二月二十日的市值的意見，以供載入貴公司日期為二零一八年四月二十七日的文件。

1. 估值基準

吾等對有關物業作出的估值反映吾等對該等物業市值的意見。所謂市值，就吾等所下的定義而言，乃指「自願買家與自願賣家應當基於公平交易原則，並已各自在知情、審慎及不受脅迫的情況下，於估值日期就某項經過適當推銷的資產或負債進行交易的估計金額」。

市值乃理解為資產或負債的估計價值，當中並無計及買賣(或交易)成本，且並無抵銷任何相關稅項或潛在稅項。

2. 估值方法

就位於中國的物業而言，基於該物業內大部分樓宇及建築物被限制作特定用途，故現時並無已知的市場可資比較項目。因此，有關樓宇及建築物乃按其折舊重置成本為基準，而非使用直接比較法進行估值。折舊重置成本法（「折舊重置成本」）乃以土地在現時用途下的估計市值為基準，加上現有建築物的當前重置成本，再減去實際損耗以及一切相關形式的陳舊及優化。在實踐上，由於欠缺市場可資比較項目，故折舊重置成本法僅可用於代替特定用途物業的市值。吾等的估值並不一定相當於在處置物業時可變現的金額，而折舊重置成本須視乎有關業務是否具有充足盈利能力而定。

就位於香港的物業而言，由於 貴集團租用的物業租約屬短期性質，或由於該物業缺乏可觀的租金利潤而被禁止轉讓或分租或作其他用途，故吾等並無為有關物業權益賦予商業價值。

3. 業權調查

就位於香港的物業而言，吾等已在土地註冊處進行土地查冊。然而，吾等並無細閱所有文件正本，以核實所有權或確定是否存在可能並無出現於吾等所獲文件副本中的任何租賃修訂。吾等概不就吾等對有關資料所作的任何詮釋承擔責任，因為對有關資料作出詮釋較符合 閣下法律顧問的責任範圍。

就位於中國的物業而言，吾等已獲提供有關中國物業的業權文件摘要副本。然而，吾等並無檢查文件正本，以確定是否存在並無出現於吾等所獲文件副本中的任何修訂。就中國物業的業權而言，吾等在很大程度上倚賴 貴集團及 貴集團的中國法律顧問北京李偉斌（深圳）律師事務所提供的資料。所有文件僅供參考之用。

在對物業進行估值時，吾等倚賴 貴集團的中國法律顧問提供的意見，認為 貴集團於整個未屆滿年期內對可自由轉移的物業擁有有效及強制性業權，及可自由及不受干預地使用該等物業，惟須每年支付政府地租／土地使用費及已繳清所有必須繳付的土地出讓金／應付購買代價。

4. 估值假設

吾等的估值乃假設業主按物業現況於市場上出售物業，及不會因任何可影響物業價值的遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排而獲得利益。

此外，並無計及任何有關或影響物業出售的選擇權或優先購買權，亦無就將以一批過出售或售予單一買家的物業作出撥備。

5. 資料來源

於吾等的估值過程中，吾等在很大程度上倚賴 貴集團所提供的資料，並接納提供予吾等有關規劃批文或法定通告、地役權、年期、物業的識別、佔用詳情、地盤／建築面積、樓齡以及所有其他可影響物業價值的有關事項的意見。所有文件僅供參考之用。

吾等並無理由懷疑吾等獲提供資料的真實性及準確性。吾等亦獲悉所獲提供的資料並無遺漏任何重要事實。吾等認為吾等已獲提供充分的資料以達致知情見解，亦無理由懷疑有任何重要資料被隱瞞。

6. 估值考慮因素

吾等並無進行實地測量以核實物業的地盤／建築面積，惟吾等已假設吾等所獲文件中顯示的地盤／建築面積均屬正確。除另有指明者外，載於估值證書的所有尺寸、量度及面積均以 貴集團提供予吾等的文件所載資料為依據，故均為約數。

吾等的估值並無就任何物業抵押、按揭或所欠款項以及出售時可能引致的任何開支或稅項作出撥備。除另有指明者外，吾等假設物業並無負有任何可影響其價值的產權負擔、限制及支出。

在對物業進行估值時，吾等已遵照香港測量師學會出版的香港測量師學會評估準則（2017版本）以及香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章和應用指引第12項。

7. 備註

除另有指明者外，於吾等的估值中顯示的貨幣金額均以人民幣（「人民幣」）及港元（「港元」）為單位。

隨本報告附奉吾等的估值概要及估值證書。

此致

全達電器集團（控股）有限公司

香港柴灣

永泰道70號

柴灣工業城2期

4樓1室

代表

羅馬國際評估有限公司

董事

陳美斯

BSc (Hons) MHKIS MRICS

RPS (GP) MCIREA

謹啓

二零一八年四月二十七日

附註：陳美斯女士為註冊專業測量師（產業測量）、香港測量師學會、英國皇家特許測量師學會及中國房地產估價師與房地產經紀人學會會員。彼於香港、澳門、中國、新加坡、英國、台灣、日本、澳洲及其他海外國家擁有超過八年房地產行業以及物業及資產估值經驗。

估值概要

第一類—貴集團持作業主自用的中國物業

編號	物業	於二零一八年 二月二十日 現況下的市值
1.	中國廣東省 東莞市望牛墩鎮 望東村之一座 工業廠房	人民幣16,500,000元
總計：		<u>人民幣16,500,000元</u>

第二類—貴集團持作業主自用的香港物業

編號	物業	於二零一八年 二月二十日 現況下的市值
2.	香港 永泰道70號 柴灣工業城2期 4樓5室	6,100,000港元
總計：		<u>6,100,000港元</u>

估值證書

第一類—貴集團持作業主自用的中國物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年 二月二十日 現況下的市值
1.	中國 廣東省東莞市 望牛墩鎮 望東村之一座 工業廠房	物業包括一幅地盤面積約為8,747.60平方米(或約94,159.17平方呎)的土地及建於其上的各棟樓宇和附屬建築物，其已於二零零一年左右竣工。 物業總建築面積(「總樓面面積」)約為19,052.31平方米(或約205,079.06平方呎)。 物業已獲授土地使用權作工業用途，年期至二零五五年十一月九日屆滿。	貴集團佔用物業作工業及附屬宿舍用途。	人民幣16,500,000元

附註：

- 根據東莞市人民政府於二零一一年七月六日發出的國有土地使用權證東府國用(2006)第特450號，地盤面積為8,747.60平方米的物業的土地使用權已授予東莞全達機電設備有限公司(「東莞全達」)。
- 根據東莞市城鄉規劃局於二零一七年四月二十一日發出的建設工程規劃許可證建字第2017-05-1047號，一幢總建築面積約為5,186.40平方米的6層高工業大廈的規劃許可證已授予東莞全達。
- 根據東莞市城鄉規劃局於二零一七年四月二十一日發出的建設工程規劃許可證建字第2017-05-1048號，一幢總建築面積約為13,898.12平方米的3層高工業大廈的規劃許可證已授予東莞全達。
- 根據東莞市城鄉規劃局於二零一七年四月十九日發出的建設用地規劃許可證地字第2017-05-0002號，總地盤面積約為8,747.60平方米及總建築面積約為19,084.52平方米的規劃許可證已授予東莞全達。
- 根據東莞市國土資源局於二零一七年八月十五日頒發的房地產權證粵(2017)東莞不動產權第0169807號，該物業乃由東莞全達合法持有，其總建築面積為5,128.92平方米，作工業用途。
- 根據東莞市國土資源局於二零一七年七月二十一日頒發的房地產權證粵(2017)東莞不動產權第0143442號，該物業乃由東莞全達合法持有，其總建築面積為13,923.39平方米，作工業用途。
- 吾等於二零一七年五月委派侯奇瑾女士(M.Sc)進行視察。
- 吾等已獲得 貴集團的中國法律顧問就物業業權出具的中國法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：
 - 東莞全達已取得土地的使用權及法定所有權。該土地並無附有任何按揭、任何第三方權利限制或任何其他潛在物業權利糾紛。東莞全達依法享有相應土地權利；及
 - 有關的房屋所有權證現正進行補發申請，並須受兩項行政處罰決定書所規限，分別為東莞市住房和城鄉建設局於二零一七年五月三日發出的行政處罰決定書東建罰(補)字[2017]第004號及東莞市城市綜合管理局於二零一七年六月十三日發出的行政處罰決定書東綜管處字[2017]第22-0011號，罰款總額為人民幣629,789.30元。東莞全達已分別於二零一七年五月五日及二零一七年六月十四日結清所有罰款。該等房地產權證分別於二零一七年八月十五日及二零一七年七月二十一日獲得。詳情請見附註5及6。
 - 東莞市望牛墩鎮房產管理局已於二零一七年七月十一日接納物業所有權首次登記申請，並發出2張房地產登記驗收證書第082017071100028號及第082017071100029號。
 - 東莞全達已於二零一七年七月十一日取得房地產登記驗收證書，該等物業權的登記處理時間為接納登記日期直至二零一七年八月二十二日。根據東莞市住房和城鄉建設局的網站顯示，有關登記已獲接納，現正準備有關書面文件。因此，東莞全達在取得房屋所有權證及物業法定所有權方面並無任何重大法律障礙。

估值證書

第二類—貴集團持作業主自用的香港物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年 二月二十日 現況下的市值
2.	香港 永泰道70號 柴灣工業城 2期4樓5室 柴灣內地段 第131號 5,067份之18份	物業包括於一九八九年左右落成的22層高工業大廈內第4層的一個單位。 按已註冊的轉讓契約圖則量度，物業實用面積約為101.03平方米（或約1,087.49平方呎）。 物業根據賣地條件第UB11937號持有，年期由一九八七年三月二十三日開始至二零四七年六月三十日屆滿，並按地段當其時的應課差餉租值3%繳付經修訂年度政府地稅。	貴集團佔用物業作倉庫用途。	6,100,000港元

附註：

- 物業註冊業主為全達電器金屬製品有限公司，其註冊摘要編號為10112202740077，註冊日期為二零一零年十月二十九日。
- 物業受下列重大產權負擔所規限：
 - 授予四方地產投資有限公司的佔用許可證（許可證編號H101/89），其註冊摘要編號為UB4167971，註冊日期為一九八九年八月七日；
 - 公契及管理協議，其註冊摘要編號為UB4190529，註冊日期為一九八九年九月一日；
 - 以中國銀行（香港）有限公司為受益人的按揭，其用以保障一般銀行融資的所有款項，註冊摘要編號為11020102860046，註冊日期為二零一一年一月二十日；及
 - 以中國銀行（香港）有限公司為受益人的第二法定押記，其用以保障一般銀行融資的所有款項，註冊摘要編號為11020102860053，註冊日期為二零一一年一月二十日。
- 吾等於二零一七年四月委派侯奇瑾女士(M.Sc)進行視察。