

以下為獨立專業物業估值師第一太平戴維斯(澳門)有限公司就其對該等物業於二零一八年六月三十日的估值而編製的函件及估值報告全文，以供載入本文件。



第一太平戴維斯(澳門)有限公司
電話：(853) 2878 0623
傳真：(853) 2878 1805

澳門
友誼大馬路555號
澳門置地廣場13樓
1309-1310室
savills.com.mo

敬啟者：

關於：澳門新口岸上海街91-A-125號，北京街112-A-136號怡德商業中心10樓A室至F室（「該等物業」）的估值

吾等獲奧邦建築集團有限公司（「貴公司」）委聘就該等物業編製估值報告，吾等確認，吾等已對該等物業進行視察、作出相關查詢並於澳門物業登記局進行業權查冊，以及取得吾等認為向閣下提供該等物業於二零一八年六月三十日（「估值日期」）的市值意見而言屬必要的進一步資料，以供載入就貴公司或其控股公司的股份在香港聯合交易所有限公司[編纂]（「建議[編纂]」）而刊發的[編纂]文件。吾等了解吾等的估值可能被引述及／或用於遵守貴公司的披露責任。

估值基準

吾等的估值乃吾等對該等物業市值的意見，市值按吾等的定義為「資產或負債經適當營銷後由自願買方與自願賣方在各自知情、審慎及不受脅迫行事的情況下，於估值日期達成公平交易的估計金額」。

市值被理解為所估計的資產或負債並無考慮買賣（或交易）成本，亦無抵銷任何相關稅項或潛在稅項的價值。

吾等的估值乃根據香港測量師學會（「香港測量師學會」）頒佈的「香港測量師學會估值準則」（2017年版本）編製，該準則包括國際評估準則（「國際估值準則」）以及（倘適用）香港測量師學會或司法管轄區的相關補充資料。

估值師的身份及資格

是次估值工作乃由廖沛霖先生負責。廖沛霖先生為第一太平戴維斯(澳門)有限公司(「第一太平戴維斯(澳門)」)董事總經理，並為一名於香港及澳門物業估值具備逾21年經驗的香港測量師學會會員，對相關市場擁有充份認識、技能及了解，可勝任是次估值工作。

在閣下指示吾等就該等物業提供估值服務之前，第一太平戴維斯(澳門)及廖沛霖先生於過去兩年曾就該等物業作出估值，以供載入一份籌備[編纂]文件之用。

吾等獨立於指示方及該等物業的登記持有人。吾等並不知悉第一太平戴維斯(澳門)及廖沛霖先生於是次工作中可能出現的任何潛在利益衝突情況。吾等確認，第一太平戴維斯(澳門)及廖沛霖先生均可就有關該等物業提供客觀及公正的估值。

估值方法

除非另有說明，所有物業權益均以比較法假設每項物業均可以其目前狀況及條件出售而進行估值。我們已依據實際出售及／或發售可資比較物業所變現的價格進行比較。類似面積、特性及地點等的可資比較物業會互相進行比較分析，並審慎衡量每項物業各自的優點及缺點，以達致公平價值比較。根據吾等的協定委聘條款，吾等毋需就估值提供理由或其他支持文件。

業權調查

吾等曾於澳門物業登記局進行業權查冊。然而，吾等並無查閱文件正本以證實所有權或確定是否存在吾等所獲副本上並無顯示之任何地契修訂。吾等不會就吾等對該等資料所作任何詮釋承擔責任，因吾等認為此屬閣下法律顧問之責任範圍。

估值考量及假設

於進行估值時，吾等在很大程度上依賴貴公司所提供的資料(如有)，並已接納就有關規劃批准或法定通告、地役權、土地年期、租賃、佔用、該等物業的管有、樓面面積及所有其他相關事項所給予吾等的意見(如有)。估值報告所載尺寸、量度及面積乃根據吾等所獲提供的文件及租約(如有)中載列的資料，因此僅屬約數。除另有說明外，吾等並無進行實地測量。

吾等的估值乃假設該等物業乃按現況於公開市場出售，當中並無因可影響該等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得益。此外，並無計及有關或影響該等物業銷售的任何選擇權或優先購買權，亦無就售予單一買方及／或作為物業組合中其中一項物業的該等物業作出撥備。

吾等已視察該等物業的外部及(於可行情況下)內部各部份。吾等的視察由梁競熙先生(英國皇家城市規劃學會會員、估價經理)於二零一八年六月二十九日進行。吾等在進行估值時，吾等乃假設該等物業的內部已備有及維持於符合其樓齡及用途的合理狀況，且該等物業並無任何未經授權的結構物／加建或結構改建。此外，吾等並無對物業進行結構測量，但吾等在視察過程中並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等未能就該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞作出報告。吾等亦無對任何樓宇設施進行測試。

吾等的估值報告並無考慮該等物業結欠的任何押記、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。除另有說明者外，吾等已假設該等物業並無附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及開銷。吾等對該等物業進行估值時乃假設各項物業可自由地於市場上出售，而毋須支付額外土地金。

各項物業的實用面積乃按照澳門物業登記局刊發的業權查冊(Informação por Escrita do Registo Predial)。隨附估值報告中所載的實用面積僅作估值用途，因此不能用作日後進行的任何物業交易的基準。

在對位於澳門的物業權益進行估值時，吾等假設物業權益的擁有人擁有於所授的整段未屆滿期限內自由及不受干擾地使用及轉讓物業的權利。於各期限屆滿後，政府租賃可於支付固定金額土地金後申請續期10年，惟受讓人須(a)遵守政府租賃的契約條款及(b)悉數支付每年政府地租。授予年期可續期至二零四九年十二月十九日。

各項物業權益的其他特別假設(如有)已載於相關物業權益的估值報告中的詮釋。

吾等的估值乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章的規定編製。

備註

除另有說明者外，所有金額均以港元（「港元」）列值。本報告採用之匯率為估值日期適用之匯率1港元兌澳門幣1.03元。

隨附吾等的價值概要及估值報告。

此致

奧邦建築集團有限公司

列位董事 台照

代表

第一太平戴維斯(澳門)有限公司

估價及專業顧問部

董事總經理

廖沛霖

BSc (Hons), MRICS, MHKIS, RPS(GP), MCIREA

謹啟

[編纂]

附註：廖沛霖先生為註冊專業測量師(產業測量)，是英國皇家特許測量師學會及香港測量師學會會員，於評估澳門、香港及中國大陸物業價值方面累積逾21年經驗。

附件

附錄三

物業估值

估值概要

編號	物業	於二零一八年 六月三十日 現況下的市值 (港元)	控股公司 應佔權益 (%)	於二零一八年 六月三十日 控股公司應佔 之市值 (港元)
貴集團於澳門持有作自用用途的物業權益				
1.	澳門新口岸上海街93-A-125號， 北京街112-A-136號怡德商業中心10樓A10 (物業編號22459- A10)	8,020,000元	100%	8,020,000元
2.	澳門新口岸上海街93-A-125號， 北京街112-A-136號怡德商業中心10樓B10 (物業編號22459- B10)	8,720,000元	100%	8,720,000元
3.	澳門新口岸上海街93-A-125號， 北京街112-A-136號怡德商業中心10樓C10 (物業編號22459- C10)	5,900,000元	100%	5,900,000元
4.	澳門新口岸上海街93-A-125號， 北京街112-A-136號怡德商業中心10樓D10 (物業編號22459- D10)	5,900,000元	100%	5,900,000元
5.	澳門新口岸上海街93-A-125號， 北京街112-A-136號怡德商業中心10樓E10 (物業編號22459- E10)	8,720,000元	100%	8,720,000元
6.	澳門新口岸上海街93-A-125號， 北京街112-A-136號怡德商業中心10樓F10 (物業編號22459- F10)	8,020,000元	100%	8,020,000元
	總額：	45,280,000元		45,280,000元

估值報告

編號	物業	描述及年期	估用詳情	於二零一八年 六月三十日 現況下之市值
1.	澳門 新口岸上海街 93-A-125號， 北京街 112-A-136號 怡德商業中心 10樓A室 (物業編號 22459- A10)	該物業包括位於怡德商業中心10樓的一個辦公室單位，怡德商業中心於一九九二年左右落成。 該物業的註冊實用面積約68.70平方米(739平方呎)。 該物業根據政府租賃批地持有，由二零一五年十二月二十六日起為期10年。該物業於二零一七年的地租為澳門幣516元。	該物業供業主估用作辦公室用途。	8,020,000港元 (八百零二萬港元)

附註：

1. 該物業的註冊業主為新方盛建築工程一人有限公司。
2. 根據吾等近期進行的業權查冊，該物業受意定抵押所限，日期為二零一六年十二月二十九日備忘錄編號為213335C，抵押權人為中國工商銀行(澳門)股份有限公司。

估值報告

編號	物業	描述及年期	估用詳情	於二零一八年 六月三十日 現況下之市值
2.	澳門 新口岸上海街 93-A-125號， 北京街 112-A-136號 怡德商業中心 10樓B室 (物業編號 22459- B10)	該物業包括位於怡德商業中心10樓的一個辦公室單位，怡德商業中心於一九九二年左右落成。 該物業的註冊實用面積約74.80平方米(805平方呎)。 該物業根據政府租賃批地持有，由二零一五年十二月二十六日起為期10年。該物業於二零一七年的地租為澳門幣561元。	該物業供業主估用作辦公室用途。	8,720,000港元 (八百七十二萬港元)

附註：

1. 該物業的註冊業主為新方盛建築工程一人有限公司。
2. 根據吾等近期進行的業權查冊，該物業受意定抵押所限，日期為二零一六年十二月二十九日備忘錄編號為213335C，抵押權人為中國工商銀行(澳門)股份有限公司。

估值報告

編號	物業	描述及年期	估用詳情	於二零一八年 六月三十日 現況下之市值
3.	澳門 新口岸上海街 93-A-125號， 北京街 112-A-136號 怡德商業中心 10樓C室 (物業編號 22459- C10)	該物業包括位於怡德商業中心10樓的一個辦公室單位，怡德商業中心於一九九二年左右落成。 該物業的註冊實用面積約51.90平方米(559平方呎)。 該物業根據政府租賃批地持有，由二零一五年十二月二十六日起為期10年。該物業於二零一七年的地租為澳門幣390元。	該物業供業主估用作辦公室用途。	5,900,000港元 (五百九十萬港元)

附註：

1. 該物業的註冊業主為新方盛建築工程一人有限公司。
2. 根據吾等近期進行的業權查冊，該物業受意定抵押所限，日期為二零一六年十二月二十九日備忘錄編號為213335C，抵押權人為中國工商銀行(澳門)股份有限公司。

估值報告

編號	物業	描述及年期	估用詳情	於二零一八年 六月三十日 現況下之市值
4.	澳門 新口岸上海街 93-A-125號， 北京街 112-A-136號 怡德商業中心 10樓D室 (物業編號 22459- D10)	該物業包括位於怡德商業中心10樓的一個辦公室單位，怡德商業中心於一九九二年左右落成。 該物業的註冊實用面積約51.90平方米(559平方呎)。 該物業根據政府租賃批地持有，由二零一五年十二月二十六日起為期10年。該物業於二零一七年的地租為澳門幣390元。	該物業供業主估用作辦公室用途。	5,900,000港元 (五百九十萬港元)

附註：

1. 該物業的註冊業主為新方盛建築工程一人有限公司。
2. 根據吾等近期進行的業權查冊，該物業受意定抵押所限，日期為二零一六年十二月二十九日備忘錄編號為213335C，抵押權人為中國工商銀行(澳門)股份有限公司。

估值報告

編號	物業	描述及年期	估用詳情	於二零一八年 六月三十日 現況下之市值
5.	澳門 新口岸上海街 93-A-125號， 北京街 112-A-136號 怡德商業中心 10樓E室 (物業編號 22459- E10)	該物業包括位於怡德商業中心10樓的一個辦公室單位，怡德商業中心於一九九二年左右落成。 該物業的註冊實用面積約74.80平方米(805平方呎)。 該物業根據政府租賃批地持有，由二零一五年十二月二十六日起為期10年。該物業於二零一七年的地租為澳門幣561元。	該物業供業主估用作辦公室用途。	8,720,000港元 (八百七十二萬港元)

附註：

1. 該物業的註冊業主為新方盛建築工程一人有限公司。
2. 根據吾等近期進行的業權查冊，該物業受意定抵押所限，日期為二零一六年十二月二十九日備忘錄編號為213335C，抵押權人為中國工商銀行(澳門)股份有限公司。

估值報告

編號	物業	描述及年期	估用詳情	於二零一八年 六月三十日 現況下之市值
6.	澳門 新口岸上海街 93-A-125號， 北京街 112-A-136號 怡德商業中心 10樓F室 (物業編號 22459- F10)	該物業包括位於怡德商業中心10樓的一個辦公室單位，怡德商業中心於一九九二年左右落成。 該物業的註冊實用面積約68.70平方米(739平方呎)。 該物業根據政府租賃批地持有，由二零一五年十二月二十六日起為期10年。該物業於二零一七年的地租為澳門幣516元。	該物業供業主估用作辦公室用途。	8,020,000港元 (八百零二萬港元)

附註：

1. 該物業的註冊業主為新方盛建築工程一人有限公司。
2. 根據吾等近期進行的業權查冊，該物業受意定抵押所限，日期為二零一六年十二月二十九日備忘錄編號為213335C，抵押權人為中國工商銀行(澳門)股份有限公司。