



仲量聯行

仲量聯行有限公司
估值諮詢服務
香港英皇道979號太古坊一座7樓
公司牌照號碼：C-003464

敬啟者：

關於：太興集團控股有限公司的物業估值

指示及估值日

根據太興集團控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）有關評估香港新界沙田黃竹洋街14-18號華生工業大廈75個工作室單位及5個泊車位（「該等物業」）市值的指示，吾等確認吾等已進行視察，並作出有關查詢及取得吾等認為必要的有關進一步資料，以便於貴公司[編纂]文件就註冊成立提供吾等對物業權益於二零一九年四月三十日（「估值日」）的市值的意見。

估值基準

吾等的估值根據香港聯合交易所有限公司證券[編纂]規則第5章及第12項應用指引、香港測量師學會發布的「香港測量師學會物業估值準則(二零一七年)」、國際評估準則委員會發布的「國際評估準則(二零一七年)」及皇家特許測量師學會發布的「皇家特許測量師學會估值—全球準則(二零一七年版)」所載規定編製，惟會遵循當地成文法作出變更。吾等的物業權益估值以國際評估準則委員會所界定以及香港測量師學會及皇家特許測量師學會採用的市值為基準進行，並載列如下：

「在進行適當的市場推廣後，由自願買方及自願賣方於估值日達成資產或負債交易的公平交易估計金額，而雙方在知情、審慎及不受脅迫的情況下進行交易。」

吾等已對該等物業各單位獨立應用市值的定義。本報告所呈列的估值指該等物業的100%權益，而非公司所持其物業權益的持股權。

估值假設

吾等的估值假設業主在市場出售該等物業，而並無因遞延條款合約、售後回租、合資經營、管理協議或任何類似安排得益，以影響該等物業的價值。

吾等的估值並不考慮任何未付土地使用費或出讓金、補償、押記、按揭或該等物業所欠付的款項，以及出售該等物業時可能須承擔的任何開支或稅項。除估值證書附註2另有指明外，吾等假設該等物業的業權擁有人對該等物業具有強制執行權，而該等物業概不附帶可影響其價值的產權負擔、限制及繁重支銷。

估值方法

吾等已按直接比較法評估由 貴集團擁有及估用的該等物業市值。在應用直接比較法時，吾等將該等物業與最近於估值日前後售出的可比較物業相比。已於評估過程中考慮適當調整以反映該等物業與可比較物業的差異。

資料來源

吾等依賴 貴集團提供的資料，並接納就年期、規劃批准、法定通告、地役權、佔用詳情及所有其他相關事宜等事宜向吾等提供的意見。吾等無理由懷疑吾等獲提供的資料的真實性及準確性。吾等亦獲 貴集團告知，所提供的資料並無遺漏重大事實，亦無重要資料遭隱瞞。

估值報告內所載的尺寸、量度及面積均基於吾等獲提供的文件副本內的資料，因此均為約數。

量度

所有量度均根據香港測量師學會頒佈的小冊子「量度作業守則」進行。為符合本地慣例，吾等表示並無依循皇家特許測量師學會於二零一八年五月頒佈的「皇家特許測量師學會物業量度」。除另有說明外，除非吾等明確書面同意，否則吾等不會對該等物業作實地量度或核實向吾等提供的樓面面積，但吾等會參考註冊樓面平面圖。

業權調查

吾等未獲提供該等物業的業權文件副本，但吾等已在土地註冊處進行土地註冊處查冊，以取得業權資料文件。然而，吾等尚未查閱正本，以核實擁有權或確定有否任何可能未載於吾等獲提供的副本內的租約修訂。所有文件及租約僅用作參考用途。

物業視察

吾等已由經理陸皚瑩、高級經理鄭詠嘉及高級董事區建強於二零一八年十一月七日視察該等物業外部，並於可能情況下視察其內部的代表性部分。

吾等並無進行正式地盤及結構測量，因此未能報告該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等並無進行樓宇測量，亦無視察該等物業被覆蓋、遮蔽或不可通達的部分，吾等假設該等部分維修得當，狀況良好。吾等未能對未視察部分的狀況提供意見或建議，而本報告不應被視為對該等部分作出任何隱含聲明或陳述。吾等並無對任何樓宇設施進行測試。

吾等並無獲指示安排進行任何調查，以確定於興建該等物業時或該等物業自建成以來是否使用任何有害或危險物質，因此，吾等無法呈報該等物業於不存在此方面風險。就本次評估而言，吾等已假設有關於調查不會披露存在大量使用任何該等物質。吾等的估值基於此等方面令人信納的假設編製。

廠房及機器

吾等的估值通常包括構成樓宇設施裝置部分的所有廠房及機器。然而，吾等的估值不包括純粹為佔用者的商業加工而可能安裝的加工廠房、機器及設備(連同傢俬及裝飾、租戶的固定裝置及配件)。

貨幣

除另有註明外，本報告的全部貨幣數字均以港元呈列。

附錄三

估值報告

報告

隨附估值概要及估值證書。

此致

香港
鰂魚涌
海灣街1號
華懋交易廣場13樓
太興集團控股有限公司
董事會 台照

代表
仲量聯行有限公司

高級董事
區建強
BA (Hons), MHKIS, MRICS, RPS (GP), MCIREA
牌照號碼：E-181955
謹啟

[編纂]

附註：

區先生為仲量聯行有限公司估值諮詢服務部門的註冊專業測量師及高級董事，於香港估值及諮詢方面擁有約25年經驗。

估值概要

貴集團於香港擁有及佔用的物業權益

物業	於二零一九年 四月三十日 的市值(總計) (港元)	貴集團 應佔權益	於二零一九年 四月三十日 貴集團 應佔市值 (總計) (港元)
香港 新界 沙田 黃竹洋街14-18號 華生工業大廈 75個單位及5個泊車位	588,700,000元	100%	588,700,000元

估值證書

貴集團擁有及佔用的物業權益

物業	概況、樓齡及年期	佔用詳情	於二零一九年 四月三十日 的市值 (總計)
香港 新界 沙田 黃竹洋街14-18號 華生工業大廈 75個單位及 5個泊車位 (「該等物業」) (見附註1).....	該等物業包括位於一幢18層高工業大廈(即華生工業大廈(「該大廈」)不同樓層的合共75個工作室單位及，於一九八七年竣工)1樓的1個露天私家車泊車位及4個有蓋貨車泊車位。	該等物業於 考 查 日 期 由 貴 集 團 佔 用 作 工 作 室、 貯 存 及 / 或 附 屬 辦 公 室 用 途。	588,700,000 港元 (貴集團應佔 100% 權益： 588,700,000 港元)
沙田市地段第136號 1,725份不可分割 份數中的共計447 份.....	該等物業工作室單位的 總建築面積及可售面積 分別為約143,000平方 呎(13,285平方米)及約 100,100平方呎(9,300平 方米)。		
	該樓宇根據政府發出的新 批地段第11634號持有， 作工業用途，土地租期自 一八九八年七月一日起計 為期99年，並已延期至二 零四七年六月三十日，須 按該地段當時應課差餉租 值的3%繳付年度地租。		

附錄三

估值報告

附註：

1. 該等物業的登記業主概述如下：

該等物業

樓層	單位編號	業主名稱	登記日期	備忘錄編號	
工作室					
2樓	1	盈捷有限公司	二零一六年十月六日	16100601490032	
	2	紅捷有限公司	二零一六年十月六日	16100601490044	
	3	金永業寰宇有限公司	二零一六年十月六日	16100601490050	
	4	滿豐收企業有限公司	二零一六年十月六日	16100601490063	
	7	金永業寰宇有限公司	二零一七年四月二十八日	17042802250103	
	10	金永業寰宇有限公司	二零一零年八月十八日	10081802390088	
	11	金永業寰宇有限公司	二零一零年八月十八日	10081802390088	
	12	金永業寰宇有限公司	二零零七年三月三日	07030301500191	
	3樓	2	盈捷有限公司	二零一六年十月二十八日	16102801500123
		3	紅捷有限公司	二零一六年十月三十一日	16103101110055
		11	金永業寰宇有限公司	二零一零年十月四日	10100402500123
		12	紅捷有限公司	二零一四年十一月十二日	14111201030126
13		盈捷有限公司	二零一四年十一月十二日	14111201030137	
16		金永業寰宇有限公司	二零一二年五月十一日	12051102120125	
17		金永業寰宇有限公司	二零一二年五月十一日	12051102120125	
18		盈捷有限公司	二零一二年五月十一日	12051102120155	
19		盈捷有限公司	二零一二年五月十一日	12051102120155	
4樓		1	盈捷有限公司	二零一八年一月二十三日	18012302430064
	2	金永業寰宇有限公司	二零一八年一月二十三日	18012302430076	
	3	紅捷有限公司	二零一八年一月二十三日	18012302430082	
	4	金永業寰宇有限公司	二零一八年一月二十三日	18012302430097	
	12	金永業寰宇有限公司	二零零七年九月二十一日	07092103280030	
	14	紅捷有限公司	二零一六年六月二十日	16062001630016	
	20	紅捷有限公司	二零一八年一月二十三日	18012302430102	
	6樓	1	金永業寰宇有限公司	二零一七年十月二十五日	17102502020048
2		金永業寰宇有限公司	二零一七年十月三十日	17103001670165	
3		紅捷有限公司	二零一七年十月二十五日	17102502020053	
4		盈捷有限公司	二零一七年十月二十五日	17102502020068	
20		紅捷有限公司	二零一七年十月三十日	17103001670158	
7樓		1	盈捷有限公司	二零一一年九月二十六日	11092602380051
	2	金永業寰宇有限公司	二零一一年九月二十六日	11092602380067	
	3	紅捷有限公司	二零一一年九月二十六日	11092602380075	
	5	紅捷有限公司	二零一五年十二月一日	15120101640040	
	20	太興飲食有限公司	二零一一年九月二十六日	11092602380083	
	8樓	2	金永業寰宇有限公司	二零零九年五月十五日	09051502520168
4		金永業寰宇有限公司	二零零九年十一月九日	09110902480096	
6		金永業寰宇有限公司	二零一七年三月十九日	07031901820070	
7		金永業寰宇有限公司	二零一七年三月十九日	07031901820070	
8		金永業寰宇有限公司	二零零七年六月十三日	07061302810107	
9		金永業寰宇有限公司	二零零七年四月二日	07040200340033	
10		金永業寰宇有限公司	二零零七年八月二十三日	07082302820219	
11樓		1	金永業寰宇有限公司	二零零七年一月三十一日	07013102590284

附錄三

估值報告

該等物業

樓層	單位編號	業主名稱	登記日期	備忘錄編號	
12樓	3	紅捷有限公司	二零一七年一月十三日	17011301060214	
	11	金永業寰宇有限公司	二零一三年五月二十七日	13052702010119	
	12	金永業寰宇有限公司	二零一七年四月十四日	07041401340129	
	13	金永業寰宇有限公司	二零零七年一月四日	07010402680119	
	17	金永業寰宇有限公司	二零一四年六月十三日	14061300880108	
	18	盈捷有限公司	二零一四年六月十三日	14061300880090	
	19	紅捷有限公司	二零一四年六月十三日	14061300880115	
	20	金永業寰宇有限公司	二零零七年十二月五日	07120502900103	
	13樓	10	紅捷有限公司	二零一八年七月三十日	18073002160179
		11	盈捷有限公司	二零一七年十月二十日	17102002200135
		17	金永業寰宇有限公司	二零一三年八月二十一日	13082101760194
	14樓	5	盈捷有限公司	二零一二年十二月六日	12120601640182
		6	金永業寰宇有限公司	二零一二年十二月六日	12120601640208
		10	紅捷有限公司	二零一二年一月十七日	12011701450046
		11	金永業寰宇有限公司	二零一二年一月十七日	12011701450066
		12	盈捷有限公司	二零一二年一月十七日	12011701450035
		13	滿豐收企業有限公司	二零一二年一月十七日	12011701450056
		14	紅捷有限公司	二零一一年八月八日	11080801390043
		16	金永業寰宇有限公司	二零一二年三月一日	12030101280092
		17	盈捷有限公司	二零一二年九月十七日	12091700970127
18		金永業寰宇有限公司	二零一二年九月十七日	12091700970134	
20		紅捷有限公司	二零一五年五月二十九日	15052902020071	
16樓		2	紅捷有限公司	二零一七年一月六日	17010601610174
	6	紅捷有限公司	二零一七年七月十九日	17071902050086	
	7	金永業寰宇有限公司	二零一七年七月二十七日	17072701270080	
	9	金永業寰宇有限公司	二零一七年一月六日	17010601610182	
	10	盈捷有限公司	二零一七年一月六日	17010601610190	
	13	盈捷有限公司	二零一四年三月三十一日	14033101600138	
	14	紅捷有限公司	二零一四年四月二日	14040201290057	
	15	金永業寰宇有限公司	二零一四年三月三十一日	14033101600094	
	17樓	13	紅捷有限公司	二零一六年三月二十九日	16032901620106
15		紅捷有限公司	二零一五年十月七日	15100701500114	
18		紅捷有限公司	二零一五年七月二十七日	15072702260083	
泊車位					
1樓	21	金永業寰宇有限公司	二零一零年十一月三十日	10113002820359	
	22	金永業寰宇有限公司	二零一零年十一月三十日	10113002820359	
	23	金永業寰宇有限公司	二零一零年十二月二十日	10122002420303	
	24	金永業寰宇有限公司	二零一零年十二月二十日	10122002420303	
	42	金永業寰宇有限公司	二零一二年一月十七日	12011701450024	

2. 根據於二零一八年十一月一日進行的土地註冊處查冊，該等物業有以下產權負擔：

- i) 日期為一九八七年十二月十四日的合約完成證明書，請參閱註冊摘要編號：ST403757。
- ii) 日期為一九八七年十二月十六日的管理協議，請參閱註冊摘要編號：ST405675。
- iii) 日期為一九八七年十二月十六日的大廈公契，請參閱註冊摘要編號：ST411463(前註冊摘要編號：ST405674)。

- iv) 日期介乎二零一七年一月十九日至二零一八年七月二十四日的各項建築令，請參閱不同的註冊摘要。據 貴公司告知，其於待獲取建築事務監督批文期間已完成必要的修葺工程。
 - v) 日期介乎二零一六年七月十八日至二零一八年七月三十一日的各項按揭，請參閱多份註冊摘要。
3. 根據日期為二零一八年五月二十九日的沙田分區計劃大綱核准圖(圖則編號：S/ST/34)，該等物業於估值日被規劃作「工業」用途。
4. 該等物業的經評估市值為該等物業各個別單位的市值總和。