

以下為獨立專業測量師利駿行測量師有限公司就其對本集團持有的物業權益於2019年6月30日之估值而發出之估值報告，乃為載入本[編纂]而編製。



謹請讀者垂注，以下報告乃根據香港測量師學會（「香港測量師學會」）頒佈之2017年香港測量師學會估值準則（「香港測量師學會準則」）所訂報告指引而編製。該等準則授權估值師作出假設，而有關假設可能會經（例如讀者之法定代表人）進一步調查後證實為不準確。任何例外情況已於下文清楚列明。下文所加標題僅為方便參考之用，並無規範或引伸有關標題所指段落之文字。中英文詞彙之翻譯僅供讀者識別之用，於本報告內並不具法律地位或涵義。任何人士不應對本報告內容斷章取義，吾等概不就該等斷章取義之行為承擔任何責任。謹此強調下文呈列之調查結果及結論，乃以吾等於最後實際可行日期所知文件及事實為基礎。倘獲提供額外文件及事實，吾等保留權利修訂本報告及其結論。

香港
德輔道中287-291號
長達大廈
17樓

敬啟者：

謹遵照超智能控股有限公司之現有管理層（下文稱為「指示方」）向吾等作出之指示，以對現時由超智能控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（連同 貴公司統稱為「貴集團」）於香港持有之指定房地產（在本報告中與「物業」一詞相同）進行估值，吾等確認吾等已進行視察、作出查詢，並且取得吾等認為必要之有關進一步資料，以支持吾等對該等物業於2019年6月30日（下文稱為「估值日期」）之估值結果及意見結論。吾等之工作成果乃供 貴公司內部管理參考之用。吾等獲悉，於股份由聯交所GEM成功[編纂]主板[編纂]後，本報告將於 貴公司的公開文件中披露，以供 貴公司股東參考。本估值報告包括函件部分、估值概要部分及連同估值部分的物業詳情。

吾等明白指示方會將吾等之工作成果（不論呈報方式）加入作為其業務盡職審查之部份，且吾等並未受聘作出特定之買賣推薦建議或就任何融資安排發表意見。吾等亦知悉，利用吾等之工作成果並不會取代指示方在達致有關所估值之物業之商業決定前應進行之其他盡職審查。吾等之工作僅為提供獨立估值讓指示方作出知情決定。

估值及假設基準

於本委聘內，吾等已按市值基準提供有關物業價值之意見。

「市值」一詞乃由香港測量師學會準則界定，指「資產或負債經過適當推銷後，由自願買方與自願賣方公平磋商，在知情、審慎及自願之情況下於估值日期進行交易之估計金額」。

估值方法

於按絕對業權基準計算物業的市值時，一般採納三種方法，即銷售比較法（亦稱市場法）、成本法及收入法。

於對該等持作自用的物業（第9號物業除外）進行估值時，吾等已採納銷售比較法，並假設物業於估值日期處於交吉狀況。此法考慮類似或替代物業的成交、供應或放盤詳情及相關市場數據而計算理性投資者就擁有相若用途及絕對業權的同類物業所須支付的價值。

於對在估值日期受租約限制的第9號物業進行估值時，吾等已採納收入法之投資法（或由於復歸權益及回報率乃由市場衍生，故有時稱為市場法其中一項方法），根據租賃協議之應收租金及物業權益之復歸收入潛力計算。吾等對該等物業之價值的意見受租賃協議之規限。此估值法採用之相關假設為投資者就有關物業所付金額，不會多於其就另一項收入流金額、時期及確定性均屬可比較的物業所須支付之金額。

可能影響呈報估值之事項

吾等之估值並無考慮所估物業之任何押記、抵押、未付地價或所欠款項，亦無考慮影響銷售各項該等物業而可能產生之任何開支或稅項。除另有指明外，吾等假設該等物業概無涉及所有可影響其價值之一切繁重產權負擔、限制及支銷。

於估值時，吾等假設該等物業可在市場買賣而無任何法律障礙（特別是來自監管機關）。倘非如此，則會對所呈報估值構成重大影響。敬請讀者就此等問題自行進行法律盡職審查。吾等對此概不負責或承擔責任。

業權之確立

進行估值時，吾等已就該等物業於香港土地註冊處進行查冊，且吾等已獲提供該等物業之租賃協議副本。然而，吾等沒有檢查文件正本，以核實擁有權或交予吾等之副本是否有任何修訂。吾等並非專業法律人士，及吾等無法確定業權及呈報該等物業已登記之任何產權負擔（如有）。吾等概不負責或承擔責任。

於吾等之報告中，吾等假設該等物業之登記擁有人在整段已獲授之未屆滿年期內，有權自由及不受干擾地在不受任何產權負擔規限下，佔用、轉讓、按揭或出租其相關物業權益（就此而言，即絕對業權），且並無任何法律障礙（特別是來自規管機關）影響登記擁有人維持該等物業之合法業權。倘情況並非如此，則將重大影響吾等於本報告之估值發現及結論。謹請讀者就該等問題自行作法律上之盡職審查。吾等概不負責或承擔責任。

物業視察及調查

吾等已對該等物業及其內部（在可能情況下）進行視察。該等物業乃由吾等的見習測量師 Krystal Tian 女士於2019年8月15日進行視察。於視察時，吾等並無視察該等物業中被覆蓋、未暴露或無法進入之部份，並假設該等部份處於合理狀況。吾等無法就該等物業之狀況發表意見或建議，而吾等之工作成果亦不應被視為有關該等物業狀況之任何隱含聲明或陳述。吾等並無進行建築物測量、結構性測量、視察或檢驗，惟在視察過程中，吾等並無發現所視察之物業有任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構性損壞。吾等假設該等物業獲提供所有慣常的主要服務，包括供水、供電、電話及排水系統。吾等並無對任何服務（如有）進行測試，亦未有發現被覆蓋、未暴露或無法進入之設施。

吾等之估值乃假設並無對該等物業作出任何未經許可之改動、擴建或增建，而估值報告不應用作為該等物業之樓宇測量。倘指示方或在該等物業中擁有權益之任何人士擬確定該等物業達到滿意之狀況，應自行尋求測量師作出詳細視察及報告。

吾等並無進行實地量度，以核實物業之建築面積是否正確，惟假設吾等獲提供文件及正式平面圖中所示建築面積乃屬正確無誤。所有尺寸、量度及面積均為約數。

吾等受聘進行之工作並不包括進行土地測量以核實該等物業之法定邊界及確實位置。吾等重申，吾等並非從事土地測量專業，因此，吾等未能核實或確定 貴公司人員就該等物業之法定邊界及位置作出之聲明是否正確。吾等概不就此承擔任何責任。

資料來源及其核實

在估值過程中，吾等獲提供有關該等物業之文件副本，而該等副本已被用作參考且未有向有關部門及／或機構作進一步核實。吾等之估值程序並無要求吾等進行任何查冊或查閱文件正本以核實擁有權或核實吾等獲提供文件中可能未出現之任何修訂。吾等重申，吾等並非法律專業人士，因此，吾等並無資格就指示方所提供的文件之合法性及效力提供意見及評論。

吾等僅依賴指示方或 貴公司委任人員所提供之資料，且接納吾等所獲提供有關以下事宜之意見：規劃批文或法定通知、地役權、年期、佔用情況、出租、租金、地盤及建築面積以及所有其他有關事宜。

吾等進行估值時採納由其他專業人士、提供數據之外界人士及／或指示方或 貴公司委任人員或提供之工作成果，當中彼等所採納以達致彼等之意見之假設及重要事項亦適用於吾等之估值。吾等進行之程序毋須如核數師般檢查所有憑證後方達致意見。吾等並無進行審核，吾等不會於吾等之估值中發表任何審核意見。

於本報告日期，吾等無法識別對該等物業之任何不利消息，而這可能影響本報告中所呈報之估值。因此，吾等無法就其對該等物業之影響（如有）作出報告及發表意見。然而，倘若有關消息其後被證實於估值日期確實存在，則吾等保留調整本報告所呈報估值之權利。

吾等不會就指示方或 貴公司委任人員或並無向吾等提供之資料承擔任何責任。此外，吾等已徵求及獲得指示方或 貴公司委任人員確認，彼等所提供之資料中並無遺漏任何重大因素。吾等之分析及估值乃按 貴集團及指示方就可能影響有關估值之重大及隱藏事實向吾等作出全面披露之基準編製。

就吾等所深知，估值報告載列之所有數據均屬真實準確。儘管已收集自可靠來源，惟吾等概不就制定估值報告時所採用並認定由其他人士編撰之任何數據、意見或估計之準確性作出任何保證或承擔任何責任。

吾等並無理由懷疑指示方或 貴公司委任人員向吾等所提供資料之真確性及準確性。吾等認為，吾等已經獲提供足夠資料以達致知情意見，且並無理由懷疑有任何重大資料遭隱瞞。

除另有說明者外，所有貨幣金額均以港元（「港元」）為單位。

估值意見

根據上述資料及假設，吾等認為，於估值日期， 貴集團就內部管理參考而言持有的物業（假設並無任何產權負擔的現況下）的市值乃為**壹億玖仟貳佰陸拾叁萬港元整（192,630,000港元）**。

規限條件

吾等於估值報告內有關該等物業之估值意見僅就上述目的於估值日期有效，且僅供指示方或貴集團使用。吾等概不就市況變動承擔任何責任，亦不就修訂連同估值部分的物業詳情以反映本報告日期後發生的事件或狀況承擔任何義務。

本估值報告已根據香港測量師學會準則及香港聯交所主板證券上市規則第五章所載之報告指引編製。就估值而言，有關之估值乃由吾等以合資格外聘估值師身份進行。

除非事先作出特定安排，否則吾等或任何簽署本委聘或與本委聘有關之任何人士毋須基於本委聘於法庭上或其他法律程序中作進一步諮詢、作證或出庭。

吾等就根據本報告提供服務承擔的最大責任（不論行動形式屬約定、疏忽或其他形式）僅限於就吾等引致責任的服務或工作部分而支付予吾等的費用。無論如何，吾等不會就任何相應、特殊、偶然或懲罰性損失、損害或開支（包括但不限於溢利虧損、機會成本等）承擔責任，即使已獲告知可能存在上述情況下。

指示方及貴公司須作出彌償保證，倘吾等基於就吾等的工作成果提供的資料於某一時間及以任何方式被提起、支付或產生任何申索、責任、費用及開支（包括但不限於吾等所涉人員的律師費及時間），則使吾等及吾等的人員免受損害，惟最終斷定因吾等委聘團隊於工作時嚴重疏忽而引致的任何損失、開支、損害賠償或責任除外。此條文即使於是次委聘工作因任何理由而終止後亦繼續有效。

在未取得吾等書面批准前，本估值報告全部或任何部份或其任何引述，概不得以所示之形式及內容納入任何出版文件、通函或聲明，或以任何形式出版。

聲明

吾等將保留本報告副本連同編製報告之數據，該等數據及文件將遵照香港法例由吾等獲提供本報告期起保存6年，隨後將會銷毀。吾等認為此等記錄屬機密資料，未經發出指示方授權及事先與吾等作出安排，吾等不准許任何人士取閱有關記錄，惟執法機關或法院頒令者則另作別論。此外，吾等將會於吾等客戶清單中加上貴公司之資料，以供未來參考之用。

吾等謹此證明，是項服務之費用並不會因吾等之估值結論而更改，而吾等於物業、貴公司或所呈報之估值中概無擁有任何重大利益。

此 致

香港
九龍
觀塘
海濱道133號
萬兆豐中心
12樓A及B室
超智能控股有限公司
董事會台照

代表
利駿行測量師有限公司

執行董事
吳紅梅 *B.Sc. M.Sc. RPS (GP)*

參與估值師：
Krystal Tian Qi *B.Sc. M.Sc.*
謹啟

2019年[•]

吳紅梅測量師為註冊專業測量師，自1994年起在香港、澳門及中國內地進行房地產估值。彼為香港測量師學會資深會員及香港測量師學會所出版有關上市事宜之註冊成立或引薦以及有關收購與合併之通函及估值所進行估值工作之物業估值師名冊內之估值師。

估值概要

貴集團於香港持有並按市值基準估值之物業。

		於2019年6月30日 現況下之估值金額	貴集團應佔權益	於2019年6月30日 貴集團應佔 現況下之估值金額
1.	九龍 觀塘 海濱道133號 萬兆豐中心 12樓A室	55,830,000港元	100%	55,830,000港元
2.	九龍 觀塘 海濱道133號 萬兆豐中心 12樓B室	31,380,000港元	100%	31,380,000港元
3.	九龍 觀塘 海濱道133號 萬兆豐中心 12樓K室	22,350,000港元	100%	22,350,000港元
4.	九龍 觀塘 海濱道133號 萬兆豐中心 12樓L室	21,710,000港元	100%	21,710,000港元
5.	九龍 觀塘 海濱道133號 萬兆豐中心 2樓P52號之停車位	2,330,000港元	100%	2,330,000港元
6.	九龍 觀塘 海濱道133號 萬兆豐中心 2樓P53號之停車位	2,330,000港元	100%	2,330,000港元

附錄三

物業估值報告

		於2019年6月30日 現況下之估值金額	貴集團應佔權益	於2019年6月30日 貴集團應佔 現況下之估值金額
7.	九龍 觀塘 海濱道133號 萬兆豐中心 2樓P54號之停車位	2,330,000港元	100%	2,330,000港元
8.	九龍 觀塘 海濱道133號 萬兆豐中心 2樓P85號之停車位	2,330,000港元	100%	2,330,000港元
9.	九龍 觀塘 海濱道133號 萬兆豐中心 2樓P27號之停車位	2,330,000港元	100%	2,330,000港元
10.	九龍 九龍灣 啟興路2號 太平洋貿易中心 5樓32-40號之單位及39-40號之平台	46,610,000港元	100%	46,610,000港元
11.	九龍 九龍灣 啟興道2號 太平洋貿易中心 地庫L22號之停車位	3,100,000港元	100%	3,100,000港元
			總計：	<u>192,630,000港元</u>

物業詳情及估值

貴集團於香港持有並按市值基準估價之物業。

	物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年6月30日 現況下之估值金額
1.	九龍 觀塘 海濱道133號 萬兆豐中心 12樓A室	該物業包括一幢25層辦公大樓的一個辦公室單位，包括一個3層高停車場及商舖裙樓。 該大樓於2011年落成。	誠如 貴公司之委任人員告知，於估值日期，該物業由 貴集團佔用作辦公室用途。	55,830,000港元 (100% 權益)
	觀塘內地段756號 (「該地段」)70,000份中之372份及餘下部分	該物業的總樓面面積約為345.78平方米(3,722平方呎)及實用面積約為242.10平方米(2,606平方呎)。 該地段根據第20086號交換條件持有，自2009年10月14日起計為期50年。 該物業現時每年應付之政府租金相等於該物業當時應課差餉值的3%。		

附註：

1. 根據日期為2011年7月18日之樓契含圖則，該物業的登記擁有人為萬景昇有限公司，並於2011年8月8日在土地註冊處登記（註冊摘要編號：11080802130056）。
2. 該物業於2014年9月25日以香港上海滙豐銀行有限公司為受益人就有關一般銀行融資（部分）的全數金額作出按揭，並於2014年10月22日在土地註冊處登記（註冊摘要編號：14102202510048）。

附錄三

物業估值報告

	物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年6月30日 現況下之估值金額
2.	九龍 觀塘 海濱道133號 萬兆豐中心 12樓B室 觀塘內地段756號 （「該地段」）70,000份中 之206份及餘下部分	<p>該物業包括一幢25層辦公大樓（包括一個3層高停車場及商舖裙樓）的一個辦公室單位。</p> <p>該大樓於2011年落成。</p> <p>該物業的總樓面面積約為191.19平方米（2,058平方呎）及實用面積約為133.885平方米（1,441平方呎）。</p> <p>該地段根據第20086號交換條件持有，自2009年10月14日起計為期50年。</p> <p>該物業現時每年應付之政府租金相等於該物業當時應課差餉值的3%。</p>	誠如 貴公司之委任人員告知，於估值日期，該物業由 貴集團佔用作辦公室用途。	31,380,000港元 (100% 權益)

附註：

1. 根據日期為2011年7月18日之樓契含圖則，該物業的登記擁有人為新中國商業顧問有限公司，並於2011年8月8日在土地註冊處登記（註冊摘要編號：11080802130076）。
2. 該物業於2014年9月25日以香港上海滙豐銀行有限公司為受益人就有關一般銀行融資（部分）的全數金額作出按揭，並於2014年10月22日在土地註冊處登記（註冊摘要編號：14102202510078）。

附錄三

物業估值報告

	物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年6月30日 現況下之估值金額
3.	九龍 觀塘 海濱道133號 萬兆豐中心 12樓K室 觀塘內地段756號 （「該地段」）70,000份中 之218份及餘下部分	<p>該物業包括一幢25層辦公大樓（包括一個3層高停車場及商舖裙樓）的一個辦公室單位。</p> <p>該大樓於2011年落成。</p> <p>該物業的總樓面面積約為202.53平方米（2,180平方呎）及實用面積約為138.70平方米（1,493平方呎）。</p> <p>該地段根據第20086號交換條件持有，自2009年10月14日起計為期50年。</p> <p>該物業現時每年應付之政府租金相等於該物業當時應課差餉值的3%。</p>	誠如 貴公司之委任人員告知，於估值日期，該物業由 貴集團佔用做辦公用途。	22,350,000港元 (100% 權益)

附註：

1. 根據日期為2011年7月18日之樓契含圖則，該物業的登記擁有人為億寧有限公司，並於2011年8月8日在土地註冊處登記（註冊摘要編號：11080802130115）。
2. 該物業於2014年9月25日以香港上海滙豐銀行有限公司為受益人就有關一般銀行融資（部分）的全數金額作出按揭，並於2014年10月22日在土地註冊處登記（註冊摘要編號：14102202510132）。

附錄三

物業估值報告

	物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年6月30日 現況下之估值金額
4.	九龍 觀塘 海濱道133號 萬兆豐中心 12樓L室 觀塘內地段756號 （「該地段」）70,000份中 之212份及餘下部分	<p>該物業包括一幢25層辦公大樓（包括一個3層高停車場及商舖裙樓）的一個辦公室單位。</p> <p>該大樓於2011年落成。</p> <p>該物業的總樓面面積約為196.77平方米（2,118平方呎）及實用面積約為134.80平方米（1,451平方呎）。</p> <p>該地段根據第20086號交換條件持有，自2009年10月14日起計為期50年。</p> <p>該物業現時每年應付之政府租金相等於該物業當時應課差餉值的3%。</p>	誠如 貴公司之委任人員告知，於估值日期，該物業由 貴集團佔用作辦公室用途。	21,710,000港元 (100% 權益)

附註：

1. 根據日期為2011年7月18日之樓契含圖則，該物業的登記擁有人為萬景昇有限公司，並於2011年8月8日在土地註冊處登記（註冊摘要編號：11080802130098）。
2. 該物業於2014年9月25日以香港上海滙豐銀行有限公司為受益人就有關一般銀行融資（部分）的全數金額作出按揭，並於2014年10月22日在土地註冊處登記（註冊摘要編號：14102202510048）。

附錄三

物業估值報告

	物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年6月30日 現況下之估值金額
5.	九龍 觀塘 海濱道133號 萬兆豐中心 2樓P52號之停車位	該物業包括一幢25層辦公大樓（包括一個3層高停車場及商舖裙樓）的一個停車位。 該大樓於2011年落成。	誠如 貴公司之委任人員告知，於估值日期，該物業由 貴集團佔用作停車場用途。	2,330,000港元 (100% 權益)
	觀塘內地段756號 （「該地段」）70,000份中之4份及餘下部分	該地段根據第20086號交換條件持有，自2009年10月14日起計為期50年。 該物業現時每年應付之政府租金相等於該物業當時應課差餉值的3%。		

附註：

1. 根據日期為2011年7月18日之樓契含圖則，該物業的登記擁有人為萬景昇有限公司，並於2011年8月8日在土地註冊處登記（註冊摘要編號：11080802130010）。
2. 該物業於2014年9月25日以香港上海滙豐銀行有限公司為受益人就有關一般銀行融資（部分）的全數金額作出按揭，並於2014年10月22日在土地註冊處登記（註冊摘要編號：14102202510048）。

附錄三

物業估值報告

	物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年6月30日 現況下之估值金額
6.	九龍 觀塘 海濱道133號 萬兆豐中心 2樓P53號之停車位	該物業包括一幢25層辦公大樓（包括一個3層高停車場及商舖裙樓）的一個停車位。 該大樓於2011年落成。	誠如 貴公司之委任人員告知，於估值日期，該物業由 貴集團佔用作停車場用途。	2,330,000港元 (100% 權益)
	觀塘內地段756號 （「該地段」）70,000份中之4份及餘下部分	該地段根據第20086號交換條件持有，自2009年10月14日起計為期50年。 該物業現時每年應付之政府租金相等於該物業當時應課差餉值的3%。		

附註：

1. 根據日期為2011年7月18日之樓契含圖則，該物業的登記擁有人為萬景昇有限公司，並於2011年8月8日在土地註冊處登記（註冊摘要編號：11080802130023）。
2. 該物業於2014年9月25日以香港上海滙豐銀行有限公司為受益人就有關一般銀行融資（部分）的全數金額作出按揭，並於2014年10月22日在土地註冊處登記（註冊摘要編號：14102202510048）。

附錄三

物業估值報告

	物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年6月30日 現況下之估值金額
7.	九龍 觀塘 海濱道133號 萬兆豐中心 2樓P54號之停車位	該物業包括一幢25層辦公大樓（包括一個3層高停車場及商舖裙樓）的一個停車位。 該大樓於2011年落成。	誠如 貴公司之委任人員告知，於估值日期，該物業由 貴集團佔用作停車場用途。	2,330,000港元 (100% 權益)
	觀塘內地段756號 （「該地段」）70,000份中之4份及餘下部分	該地段根據第20086號交換條件持有，自2009年10月14日起計為期50年。 該物業現時每年應付之政府租金相等於該物業當時應課差餉值的3%。		

附註：

1. 根據日期為2011年7月18日之樓契含圖則，該物業的登記擁有人為新中國商業顧問有限公司，並於2011年8月8日在土地註冊處登記（註冊摘要編號：11080802130032）。
2. 該物業於2014年9月25日以香港上海滙豐銀行有限公司為受益人就有關一般銀行融資（部分）的全數金額作出按揭，並於2014年10月22日在土地註冊處登記（註冊摘要編號：14102202510078）。

附錄三

物業估值報告

	物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年6月30日 現況下之估值金額
8.	九龍 觀塘 海濱道133號 萬兆豐中心 2樓P85號之停車位	該物業包括一幢25層辦公大樓（包括一個3層高停車場及商舖裙樓）的一個停車位。 該大樓於2011年落成。	誠如 貴公司之委任人員告知，於估值日期，該物業由 貴集團佔用作停車場用途。	2,330,000港元 (100% 權益)
	觀塘內地段756號 （「該地段」）70,000份中之4份及餘下部分	該地段根據第20086號交換條件持有，自2009年10月14日起計為期50年。 該物業現時每年應付之政府租金相等於該物業當時應課差餉值的3%。		

附註：

1. 根據日期為2011年7月18日之樓契含圖則，該物業的登記擁有人為億寧有限公司，並於2011年8月8日在土地註冊處登記（註冊摘要編號：11080802130044）。
2. 該物業於2014年9月25日以香港上海滙豐銀行有限公司為受益人就有關一般銀行融資（部分）的全數金額作出按揭，並於2014年10月22日在土地註冊處登記（註冊摘要編號：14102202510132）。

附錄三

物業估值報告

	物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年6月30日 現況下之估值金額
9.	九龍 觀塘 海濱道133號 萬兆豐中心 2樓P27號之停車位	該物業包括一幢25層辦公大樓（包括一個3層高停車場及商舖裙樓）的一個停車位。 該大樓於2011年落成。	誠如 貴公司之委任人員告知，於估值日期，該物業閒置。	2,330,000港元 (100% 權益)
	觀塘內地段756號 （「該地段」）70,000份中之4份及餘下部分	該地段根據第20086號交換條件持有，自2009年10月14日起計為期50年。 該物業現時每年應付之政府租金相等於該物業當時應課差餉值的3%。		

附註：

1. 根據日期為2016年5月31日之樓契，該物業的登記擁有人為億寧有限公司，並於2016年6月14日在土地註冊處登記（註冊摘要編號：16061400700041）。

附錄三

物業估值報告

	物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年6月30日 現況下之估值金額
10.	九龍 九龍灣 啟興路2號 太平洋貿易中心 5樓32-40號之單位及 39-40號之平台 新九龍內地段6036號 （「該地段」）12,041份中 之137份	該物業包括一幢16層（包括地 庫層）工業大廈的9個工業單 位及其2個相關平台，地庫層 設有停車場。 該大樓於1990年落成。 該地段根據第11936號銷售條 件持有，租期由1987年3月23 日直至2047年6月30日。 該物業現時每年應付之政府 租金相等於該物業當時應課 差餉值的3%。	誠如 貴公司之委任人員 告知，於估值日期，該物業 由 貴集團佔用作辦公室及 倉庫用途。	46,610,000港元 （100% 權益）

附註：

1. 根據日期為2015年7月24日之樓契，該物業的登記擁有人為宏祥有限公司，並於2015年8月11日在土地註冊處登記（註冊摘要編號：15081100790048）。
2. 該物業於2015年7月24日以香港上海滙豐銀行有限公司為受益人就全數金額（部分）作出按揭，並於2015年8月11日在土地註冊處登記（註冊摘要編號：15081100790057）。

附錄三

物業估值報告

	物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年6月30日 現況下之估值金額
11.	九龍 九龍灣 啟興道2號 太平洋貿易中心 地庫L22號之停車位	該物業包括一幢16層（包括地庫層）工業大廈的一個停車位，地庫層設有停車場。 該大樓於1990年落成。	誠如 貴公司之委任人員告知，於估值日期，該物業由 貴集團佔用作停車場用途。	3,100,000港元 (100% 權益)
	新九龍內地段6036號 （「該地段」）12,041份中之3份	該地段根據第11936號銷售條件持有，租期由1987年3月23日直至2047年6月30日。 該物業現時每年應付之政府租金相等於該物業當時應課差餉值的3%。		

附註：

1. 根據日期為2015年7月24日之樓契，該物業的登記擁有人為宏祥有限公司，並於2015年8月11日在土地註冊處登記（註冊摘要編號：15081100790061）。
2. 該物業於2015年7月24日以香港上海滙豐銀行有限公司為受益人就全數金額（部分）作出按揭，並於2015年8月11日在土地註冊處登記（註冊摘要編號：15081100790057）。