

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本聯合公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本聯合公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

本聯合公告僅供參考，並不擬及不構成購買或認購或邀請購買或認購要約人或本公司之任何證券的任何要約或其中部分、或於任何司法權區招攬任何表決權或批准，亦不得在與適用法律相抵觸之情況下於任何司法權區出售、發行或轉讓要約人或本公司證券。

本聯合公告不會於或向發佈、刊發或派發本聯合公告即構成違反其有關法律的司法權區發佈、刊發或派發。

YORKEY

**YORKEY OPTICAL
INTERNATIONAL (CAYMAN) LTD.**

精熙國際（開曼）有限公司*

（於開曼群島註冊成立之有限公司）

（股份代號：2788）

**ASIA OPTICAL
INTERNATIONAL LTD.**

（於英屬處女群島註冊成立的有限公司）

聯合公告

**(1) 要約人建議根據開曼群島公司法第86條以協議安排方式將
精熙國際（開曼）有限公司私有化**

及

**(2) 建議撤回上市地位的
進展情況**

要約人之聯席財務顧問



**建泉融資有限公司
VBG Capital Limited**

茲提述 Asia Optical International Ltd. (「**要約人**」) 與精熙國際(開曼)有限公司(「**本公司**」) 日期為二零二一年十月十五日之聯合公告(「**聯合公告**」)，內容有關(其中包括) 要約人建議根據公司法第86條以協議安排方式將本公司私有化。除文義另有所指外，本公告所用詞彙與聯合公告所界定者具有相同涵義。

本公司及要約人謹此向本公司股東及潛在投資者提供建議事項的進展情況。

物業估值報告

誠如本公司截至二零二一年六月三十日止六個月的中期報告(「**二零二一年中期報告**」) 所載本集團截至二零二一年六月三十日止六個月的未經審核綜合財務報表，本集團部分資產包括位於香港的兩項物業及位於中國的一項物業的物業權益(「**物業權益**」)。二零二一年中期報告所述物業權益價值未必反映該等物業權益的現時市值。本公司委任的獨立物業估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司(「**仲量聯行**」) 已根據收購守則規則11編製物業估值報告，以提供物業權益於二零二一年十月三十一日(即計劃文件預計刊發日期前不超過三個月的日期) 的最新估值(「**物業估值報告**」)。物業估值報告全文載於本聯合公告附錄。物業估值報告將轉載於(或如有任何進一步變動，或會更新並重新刊發於) 將寄發予股東的計劃文件中。

經審閱(i)仲量聯行的專責人員於編製物業估值報告方面的資質及經驗、(ii)仲量聯行在為於聯交所上市的其他公司進行其他物業估值方面的往績記錄及(iii)仲量聯行的聘用條款，特別是其與物業權益估值有關的工作範圍，並於查詢(a)仲量聯行為物業估值報告所採用的基礎、方法及假設及(b)仲量聯行與本集團、要約人、要約人一致行動人士或彼等各自的董事之間並無任何過往或現時的關係後，董事會認為仲量聯行有能力獨立進行物業估值及就物業權益提供可靠意見。

根據收購守則規則11.5(c)，仲量聯行已就刊發本聯合公告發出書面同意書，同意按本聯合公告所載的形式及涵義刊載物業估值報告以及提述其名稱及報告，且迄今並無撤回其書面同意書。

本集團未經審核經重估資產淨值

本集團每股未經審核經重估資產淨值(「資產淨值」)乃根據於二零二一年六月三十日的未經審核資產淨值計算，並參考(其中包括)物業估值報告所載物業權益於二零二一年十月三十一日的估值(「估值」)重新評估，載列於下表：

	千美元
載列於二零二一年中期報告內的本集團	
於二零二一年六月三十日的未經審核資產淨值	84,803
調整：	
— 估值產生的重估盈餘(附註1)	17,724
— 歸屬於本集團的物業權益的應佔重估盈餘的遞延稅項(附註2)	(2,976)
— 於二零二一年八月十一日至二零二一年八月二十四日購回 1,554,000股股份動用的現金(附註3)	(101)
本集團未經審核經重估資產淨值	99,450
本集團每股未經審核經重估資產淨值(美元)(附註4)	0.1218
本集團每股未經審核經重估資產淨值(港元)(附註4)	0.94
每股計劃股份註銷價(港元)	0.88
每股計劃股份之註銷價折讓	6.4%

附註：

1. 重估盈餘乃按本集團於二零二一年十月三十一日的應佔物業權益市場估值23,190,000美元(根據物業估值報告所載本集團於二零二一年十月三十一日應佔物業權益的獨立物業估值計算)與本集團於二零二一年六月三十日應佔物業權益的未經審核賬面價值5,466,000美元之間的差額計算。
2. 指歸屬於本集團的位於中國的物業權益適用累進稅率的土地增值稅的估計遞延稅項，以及歸屬於本集團的位於中國的物業權益的市值之間的暫時差額的估計遞延稅項，以及用於計算土地增值稅的應課稅利潤淨額的相應稅基。由於直接出售位於香港的物業權益不會產生潛在稅務責任，因此並無就本集團應佔香港的物業權益計提遞延稅項撥備。
3. 指於二零二一年八月十一日至二零二一年八月二十四日期間購回1,554,000股股份所動用的現金金額101,000美元。
4. 根據於本聯合公告日期已發行的816,346,000股股份及1.00美元兌7.75港元的匯率計算。

董事會謹此提醒本公司股東及潛在投資者，(i)上述本集團每股未經審核經重估資產淨值乃根據二零二一年中期報告(未經本公司核數師審核)所載本集團於二零二一年六月三十日的未經審核資產淨值計算，及(ii)如有任何進一步變動，物業估值報告或會更新並重新刊發於將寄發予股東的計劃文件中。

要約人與本公司將根據上市規則及收購守則(視情況而定)於適當時候就建議事項、該計劃及寄發計劃文件相關的情況及進展進一步刊發公告。

警示：

本公司股東及潛在投資者務請注意，建議事項須待條件達成或獲豁免(如適用)後方可實行，因此建議事項未必會實行，而該計劃亦未必會生效。因此，本公司股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。倘任何人士對應採取之行動有任何疑問，應諮詢其股票經紀、銀行經理、律師或其他專業顧問。

承董事會命
Asia Optical International Ltd.
董事
淺野雄三

承董事會命
精熙國際(開曼)有限公司
執行董事兼行政總裁
栗原俊彥

香港，二零二一年十二月十五日

於本聯合公告日期，要約人董事為賴以仁先生、淺野雄三先生，亞洲光學董事為賴以仁先生、吳淑品女士、林泰朗先生、林宇亮先生、呂惠民先生、鐘登科先生及詹乾隆先生。

要約人董事及亞洲光學董事就本聯合公告所載資料(與本集團有關者除外)的準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，據彼等所深知，本聯合公告所表述的意見(由董事以董事身份表述者除外)乃經周詳審慎考慮後方始發表，且本聯合公告並無遺漏任何其他事實，致使本聯合公告內任何陳述有所誤導。

於本聯合公告日期，董事會包括兩名執行董事賴以仁先生及栗原俊彥先生；一名非執行董事吳淑品女士；及四名獨立非執行董事林孟宗先生、劉偉立先生、林益民先生及李浩民先生。

董事就本聯合公告所載資料(與要約人及要約人一致行動人士有關者除外)的準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，據彼等所深知，本聯合公告所表述的意見(由要約人以要約人董事身份表述者除外)乃經周詳審慎考慮後方始發表，且本聯合公告並無遺漏任何其他事實，致使本聯合公告內任何陳述有所誤導。

* 僅供識別

附錄－物業估值報告



仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
香港英皇道979號太古坊一座7樓
電話+852 2846 5000 傳真+852 2169 6001
牌照號碼：C-030171

敬啟者：

吾等遵照閣下的指示，對精熙國際(開曼)有限公司(「**貴公司**」)及其附屬公司(以下統稱「**貴集團**」)於香港及中華人民共和國(「**中國**」，僅就本文件而言，不包括香港、澳門及台灣)持有的物業權益作出估值。吾等確認，吾等已進行視察，作出有關查詢及查冊，並取得吾等認為必需的進一步資料，以就物業權益於二零二一年十月三十一日(「**估值日期**」)的市值向閣下提供意見，以供披露之用。

吾等的估值按市值基準進行。市值的定義為「經適當營銷後，在自願買方與自願賣方知情、審慎及不受脅迫的情況下，各方於估值日期在公平交易中買賣資產或負債的估計金額」。

鑒於中國A部的第1項物業已竣工樓宇乃為滿足貴公司的特定生產需求而建設，市場上概無任何可資比較的相關銷售個案，故物業權益乃參考其折舊重置成本按成本法估值。

折舊重置成本的定義為「以其現代等價資產重置一項資產的當前成本，減去實際損耗的扣減及所有相關形式的陳舊及優化」。此乃根據現有土地用途的估計市值，另加有關改造的當前重置（重訂）成本，減去實際損耗的扣減及所有相關形式的陳舊及優化計算。在達致地塊的估值時，已參考當地可獲得的銷售憑證。物業權益的折舊重置成本視乎有關業務是否有足夠的潛在盈利能力而定。吾等於估值時，以其作為一項獨特權益應用於整個綜合體或發展項目，且假設並無有關該綜合體或發展項目的零碎交易。

吾等已採用比較法，假設按其現況（視乎租期而定）出售有關物業權益，並參考有關市場可得的可資比較銷售交易對香港B部的第2及3項物業之物業權益進行估值。

吾等進行估值時，假設賣方在市場上出售該等物業權益，而並無附帶任何足以影響物業權益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。

吾等的報告並無考慮有關任何所估物業權益的任何抵押、按揭或欠款，亦無考慮於進行出售時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明者外，吾等假設該等物業概無附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

對物業權益進行估值時，吾等已遵照香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第五章及第12項應用指引、證券及期貨事務監察委員會頒佈的公司收購、合併及股份回購守則規則11、皇家特許測量師學會出版的《皇家特許測量師學會估值－全球準則》、香港測量師學會出版的《香港測量師學會物業估值準則》以及國際估值準則委員會出版的《國際估值準則》所載的所有規定。

吾等相當倚賴 貴集團提供的資料，並採納 貴公司所提供的有關期限、規劃許可、法定通告、地役權、佔用詳情、租賃及一切其他有關事項的建議。

吾等已獲提供業權文件副本，包括國有土地使用權證、不動產權證及有關中國物業權益的其他正式圖則，並已作出有關查詢。吾等已於可能情況下查閱文件正本，以核實中國物業的現有業權，及物業可能附帶的任何重大產權負擔或任何租賃修訂。吾等相當倚賴 貴集團中國法律顧問競天公誠律師事務所就中國物業的有效性所提供的意見。

就香港物業而言，吾等已獲提供物業的租賃資料，且吾等已自土地註冊處、屋宇署及相關政府部門獲得相關資料並作出相關查詢。

吾等並無進行詳細測量以核實有關物業面積的正確性，惟已假設吾等所獲提供的業權文件及正式平面圖所示面積均屬正確。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。吾等並無進行實地量度。

吾等已視察物業的外觀，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無進行調查，以確定其地質狀況及設施是否適合在其上進行任何發展項目。吾等編製估值時，假設該等方面令人滿意。此外，吾等並無進行結構測量，惟於視察過程中並無發現任何嚴重缺陷。然而，吾等無法呈報該等物業是否無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等並無對任何設施進行測試。

該等物業於二零二一年十月由Samuel Feng先生、Cheryl Mak女士及Albert Mak先生進行視察。Samuel Feng先生在中國物業估值方面擁有逾3年經驗，並持有墨爾本大學工程管理碩士學位。Cheryl Mak女士為皇家特許測量師學會的見習測量師，於香港及中國物業估值方面擁有逾1年經驗。Albert Mak先生在香港及中國物業估值方面擁有1年經驗，並持有雷丁大學不動產碩士學位。

吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等所提供資料的真實性及準確性。吾等亦已尋求 貴集團確認所提供的資料並無遺漏任何重大事項。吾等認為已獲提供足夠資料，以達致知情意見，且無理由懷疑有任何重要資料遭隱瞞。

除另有說明者外，本報告內有關所有物業的所有貨幣數字均以美元呈列。

吾等按指示僅基於估值日期的情況提供吾等的估值意見。估值意見乃基於估值日期存在的經濟、市場及其他狀況以及截至估值日期吾等獲得的資料。特別是，新型冠狀病毒(COVID-19)疫情自於二零二零年三月十一日宣佈為全球大流行以來，已導致全球經濟活動受到嚴重干擾。截至報告日期，中國經濟已復甦，大部分商業活動已恢復正常。吾等亦注意到該等特定市場分部的市場活動及市場信心保持穩定。然而，由於疫情下全球經濟復甦步伐存在不確定因素，且日後可能對房地產市場產生影響，吾等保持謹慎態度。故此，吾等建議 閣下經常評估該等物業的估值。

倘本報告指明的物業將予出售，則會產生潛在稅項負債。稅項負債主要包括下列各項：

關於中國物業：增值稅（就於二零一六年四月三十日或之前購買的物業而言，為5%）、土地增值稅（增值金額的30%至60%）、所得稅（於扣除進行銷售的潛在稅費後資本收益的25%）及印花稅（代價的0.05%）。

關於香港物業：按收益（倘為資本屬性的收益，則為零）16.5%計算的利得稅及根據代價按最高4.25%的累進稅率（按第二級稅率）計算的印花稅（由買方及賣方共同及個別負責）。

據 貴公司告知，其無意出售該等物業，因為該等物業主要佔用作生產或租賃用途。因此，產生有關稅項負債的可能性甚微。

下文隨附估值概要及估值證書以供 閣下垂注。

此致

香港
新界
沙田
穗禾路1號
豐利工業中心A座
6樓1-2室
精熙國際（開曼）有限公司
董事會 台照

為及代表
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
高級董事
姚贈榮
MRICS MHKIS RPS (GP)
謹啟

二零二一年十二月十五日

附註：姚贈榮為特許測量師，擁有27年香港及中國物業估值經驗及亞太區相關物業估值經驗。

估值概要

A 部： 貴集團於中國持有的物業

序號	物業	於估值日期 現況下的市值 美元	貴集團 應佔權益	於估值日期 貴集團 應佔市值 美元
1.	位於中國 廣東省 東莞市 長安鎮 德政中路北側的 工業園區	12,600,000 (相等於人民幣 80,500,000元)	100%	12,600,000 (相等於人民幣 80,500,000元)
	小計：	<u>12,600,000</u>	<u>-</u>	<u>12,600,000</u>

附註： 吾等於估值中所採納的匯率為1美元兌人民幣6.3907元及1美元兌7.7784港元，有關匯率為於估值日期中國銀行公佈的中間匯率。

B 部： 貴集團於香港持有的物業

序號	物業	於估值日期 現況下的市值 美元	貴集團 應佔權益	於估值日期 貴集團 應佔市值 美元
2.	香港 新界 沙田 穗禾路1號 豐利工業中心 A座6樓的1、2、3及 4號車間及廁所以及 2樓的C17及 L2號停車位	3,480,000 (相等於 27,100,000 港元)	100%	3,480,000 (相等於 27,100,000 港元)
3.	香港 九龍 長沙灣道889號 華創中心 26樓1至9號單位及 26樓連天台	7,110,000 (相等於 55,300,000 港元)	100%	7,110,000 (相等於 55,300,000 港元)
	小計：	<u>10,590,000</u>	—	<u>10,590,000</u>
	總計：	<u>23,190,000</u>	—	<u>23,190,000</u>

附註： 吾等於估值中所採納的匯率為1美元兌人民幣6.3907元及1美元兌7.7784港元，有關匯率為於估值日期中國銀行公佈的中間匯率。

估值證書

A 部： 貴集團於中國持有的物業

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二一年 十月三十一日 現況下的市值 美元										
1.	位於中國廣東省東莞市長安鎮德政中路北側的工業園區	<p>該物業包括一幅佔地面積約16,647.20平方米的地塊，以及其上於一九九六年至一九九八年間落成的兩間廠房、一棟宿舍樓及一間食堂。</p> <p>該等樓宇的總建築面積約為40,138.29平方米。詳情載列如下：</p> <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">用途</th> <th style="text-align: center;">建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">廠房</td> <td style="text-align: right;">28,350.77</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">宿舍</td> <td style="text-align: right;">9,591.42</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">食堂</td> <td style="text-align: right;"><u>2,196.10</u></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">總計：</td> <td style="text-align: right;"><u>40,138.29</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業已獲授的土地使用權年期為50年，於二零五四年十二月三十一日屆滿，作工業用途。</p>	用途	建築面積 (平方米)	廠房	28,350.77	宿舍	9,591.42	食堂	<u>2,196.10</u>	總計：	<u>40,138.29</u>	<p>於估值日期，該物業部分已租予一名關連人士作經營用途，而該物業之餘下部分乃由貴集團佔用作生產、宿舍及配套用途。</p>	<p>12,600,000</p> <p>(相等於人民幣80,500,000元)</p>
用途	建築面積 (平方米)													
廠房	28,350.77													
宿舍	9,591.42													
食堂	<u>2,196.10</u>													
總計：	<u>40,138.29</u>													

附註：

- 根據國有土地使用權證－東府國用地第特165號，一幅佔地面積約16,647.20平方米的地塊的土地使用權已授予東莞精熙光機有限公司（「東莞精熙」，貴公司的間接全資附屬公司），為期50年，於二零五四年十二月三十一日屆滿，作工業用途。
- 根據4份房地產權證－粵房地證字第C1995871至C1995873及C3742886號，總建築面積約40,138.29平方米的該物業之四棟建築由東莞精熙擁有。

3. 於估值日期，根據一份租賃協議，該物業可出租面積約4,419平方米的部分已租予東莞廣通事務機有限公司（貴公司的主要股東Ability Enterprise BVI的聯營公司，因此根據上市規則為貴公司的關連人士），為期3年，自二零一九年一月一日起至二零二一年十二月三十一日止。於估值日期的年租為人民幣1,860,000元（不包括管理費、水費及電費）。根據另一份租賃協議，該部分物業將租予東莞廣通事務機有限公司，為期另3年，自二零二二年一月一日起至二零二四年十二月三十一日止，年租為人民幣1,860,000元（不包括管理費、水費及電費）。
4. 吾等已獲 貴集團中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
 - a. 東莞精熙已繳付上述地塊之地價，為該物業標的地塊之使用者，並受到中國法律確認及保護；
 - b. 遵照國有土地使用權證規定的地塊用途及土地使用權條款，東莞精熙有權根據中國法律法規及相關土地使用權出讓合同，佔用、使用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式合法處置該物業的土地使用權而並無任何產權負擔；
 - c. 遵照房地產權證規定的規劃用途，東莞精熙有權根據中國法律法規及相關土地使用權出讓合同，佔用、使用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式合法處置該物業的房屋所有權；
 - d. 該物業的實際建築用途與其規定的規劃用途一致；及
 - e. 該物業的土地使用權及房屋所有權不受任何抵押或其他權利規限。

估值證書

B 部： 貴集團於香港持有的物業

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二一年 十月三十一日 現況下的市值 美元
2.	香港 新界 沙田 穗禾路1號 豐利工業中心 A座6樓的1、 2、3及4號車 間及廁所以及 二樓的C17及 L2號停車位 沙田市地段第 112號5,050份 之60份	<p>該物業包括一幢於一九九零年落成的工業大廈6樓的4個工業單位及2樓的一個小車停車位及一個貨車停車位。</p> <p>該工業單位的可售面積約為5,334平方呎。</p> <p>該物業乃根據新批地契約第ST11435號持有。</p> <p>年期自一八九八年七月一日起計，全部為期99年，並已法定續期至二零四七年六月三十日，無地價，但須每年繳付該物業當時應課差餉租值3%的地租。</p>	<p>於估值日期，該物業的工業單位部分由貴集團佔用作工業用途，而該物業的工業單位餘下部分以及小車停車位及貨車停車位則空置。</p>	3,480,000 (相等於 27,100,000 港元)

附註：

- 於估值日期，根據土地註冊處記錄，該物業之登記擁有人為 貴公司全資附屬公司 Yorkey Optical Technology Limited (日期為二零零五年七月三十一日之註冊摘要編號 05083001950025)。
- 根據吾等的土地查冊記錄，該物業受以下重大產權負擔規限：

產權負擔概要

文據日期	註冊摘要編號	文據	產權負擔性質 (關鍵契諾限制，如有)
一九九零年 六月二日	ST530219	停車位發展藍圖修訂書及經核證副本 關於：沙田市地段第112號	停車位發展藍圖 (展示沙田市地段第112號每個停車位的佈局及位置)
一九八四年 十一月二十日	ST530220	編號為NT 161/84之佔用許可證 關於：沙田市地段第112號	佔用許可證 (保證樓宇的竣工日期及建築事務監督批准的樓宇各層的用途)
一九八四年 十二月十九日	ST530221	合約完成證明書 關於：沙田市地段第112號	合約完成證明書 (保證遵守地政總署新批地契約第11435號的條件)
一九九零年 七月三十日	ST538301	編號為NT 100/90之佔用許可證 關於：沙田市地段第112號 (豐利工業中心)	佔用許可證(保證樓宇的竣工日期及建築事務監督批准的樓宇各層的用途)
一九九零年 七月三十一日	ST540233	公契及管理協議 關於：沙田市地段第112號 (豐利工業中心)	公契及管理協議 (主要契諾限制與規定及規範樓宇共同擁有人之間的權利及義務(例如物業使用及確定公共區域等)有關。)
一九九一年 十二月十三日	ST628664	分公契 關於：所有該等位於沙田市地段第112號的5,050等份未分割土地之1,102份(沙田市地段第112號豐利工業中心A座4至12樓及15樓、16樓)	分公契 (主要契諾限制與規定及規範分公契文件所訂明樓宇若干單位的共同擁有人之間的權利及義務(例如物業使用及確定公共區域等)有關)

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圖(圖則編號S/ST/34)，該物業的位置被規劃為「工業」用途。

4. 吾等的估值乃按以下基準及分析作出：

該物業位於火炭區的一個工業區內，該地區的發展項目主要為工業建築及若干新建住宅項目。火炭地鐵站距離該物業約10分鐘的步行路程。於估值過程中，吾等已識別及分析各種可比較相關銷售。

工業單位的可比較銷售的選擇標準為該等標的開發物業（即豐利工業中心）內作工業用途的二零二一年內的交易。吾等已考慮可比較物業與標的物業在規模（一般而言，規模較小的工業單位的單價可能比規模相對較大的工業單位要高。因此，可售面積較小的可比較物業被視為「優於該物業」，反之亦然。）、時間（指可比較物業交易日與估值日之間物業價格的變動）、樓層及其他特點的差異而作出適當調整及分析。調整的一般基準為，倘可比較物業優於該物業，則進行向下調整。反之，倘可比較物業不及或不如該物業理想，則進行向上調整。可比較物業及調整的詳情載於下文，而可比較物業的列表於吾等執行時根據上述甄選標準實屬詳盡。

	標的物業	可比較物業1	可比較物業2	可比較物業3	可比較物業4	可比較物業5	可比較物業6
地址	沙田穗禾路1號 豐利工業中心A座6樓1、2、3及4單位	沙田穗禾路1號 豐利工業中心4樓4A單位	沙田穗禾路1號 豐利工業中心2樓9單位	沙田穗禾路1號 豐利工業中心C座4樓18單位	沙田穗禾路1號 豐利工業中心15樓4單位	沙田穗禾路1號 豐利工業中心6樓10單位	沙田穗禾路1號 豐利工業中心6樓9單位
竣工年份	一九九零年	一九九零年	一九九零年	一九九零年	一九九零年	一九九零年	一九九零年
用途	工業	工業	工業	工業	工業	工業	工業
可售面積約數 (平方呎)	5,334	1,040	1,398	2,726	1,392	1,840	1,498
文據性質		買賣協議(「ASP」)	ASP	ASP	ASP	ASP	ASP
文據日期		二零二一年 八月五日	二零二一年 六月二十一日	二零二一年 六月二十一日	二零二一年 三月十八日	二零二一年 三月八日	二零二一年 一月二十九日
代價(港元)		4,388,000	7,200,000	12,750,000	6,000,000	8,230,000	6,699,000
可售面積單價 (港元/平方呎)		4,219	5,150	4,677	4,310	4,473	4,472
規模		優於該物業	優於該物業	優於該物業	優於該物業	優於該物業	優於該物業
樓層		優於該物業	優於該物業	優於該物業	不及該物業	與該物業相若	與該物業相若
時間		與該物業相若	不及該物業	不及該物業	不及該物業	不及該物業	不及該物業
總調整		-6.7%	-6.6%	-3.9%	2.3%	-1.6%	3%
經調整可售面積 單價(港元/ 平方呎)		3,936	4,810	4,495	4,409	4,401	4,606

該等可比較單價經調整後範圍按可售面積基準計約為每平方呎3,936港元至4,810港元。於估值過程中，吾等已採用可售面積的平均單價每平方呎4,443港元，得出工業單元的市價為23,700,000港元（約整至十萬）。

私人停車位的可比較銷售的選擇標準為該等與火炭區內的標的物業的位置相若的工業樓內作私人停車位用途的二零二一年內的交易。吾等已考慮可比較物業與標的物業在樓齡（如果可比較物業與標的物業的竣工年份相同，則歸類為「與該物業相若」，如果可比較物業的樓齡比標的物業長，則歸類為「不及該物業」，反之亦然。）、位置、時間（指可比較物業交易日與估值日之間物業價格的變動）、樓層及其他特點的差異而作出適當調整及分析。調整的一般基準為，倘可比較物業優於該物業，則進行向下調整。反之，倘可比較物業不及或不如該物業理想，則進行向上調整。可比較物業及調整的詳情載於下文。可比較物業的列表於吾等執行時根據上述甄選標準實屬詳盡。

	標的物業	可比較物業1	可比較物業2	可比較物業3	可比較物業4	可比較物業5
地址	沙田穗禾路1號 豐利工業中心2 樓C17號停車位	沙田山尾街19-25號 宇宙工業中心1 樓C14單位	沙田黃竹洋街15-21 號華聯工業中心 1樓40單位	沙田坳背灣街30-32 號華懋華耀工業 中心3樓43單位	沙田山尾街43-47號 環球工業中心1 樓C9單位	沙田坳背灣街49號 協力工業大廈1 樓P7單位
竣工年份	一九九零年	一九八一年	一九八三年	一九八八年	一九八八年	一九八六年
用途	停車位	停車位	停車位	停車位	停車位	停車位
文據性質		臨時ASP	ASP	ASP	ASP	ASP
文據日期		二零二一年 五月三十一日	二零二一年 二月五日	二零二一年 五月十八日	二零二一年 七月八日	二零二一年 五月五日
代價(港元)		1,620,000	1,380,000	1,400,000	1,500,000	1,600,000
樓齡		不及該物業	不及該物業	不及該物業	不及該物業	不及該物業
樓層		優於該物業	優於該物業	不及該物業	優於該物業	優於該物業
時間		不及該物業	不及該物業	不及該物業	不及該物業	不及該物業
位置		與該物業相若	與該物業相若	與該物業相若	與該物業相若	與該物業相若
總調整		3.3%	5.5%	2.5%	0.5%	2%
經調整單價(港元)		1,673,460	1,455,900	1,435,000	1,507,500	1,632,000

該等可比較交易價格經調整後範圍約為每個停車位1,435,000港元至1,673,460港元。於估值過程中，吾等已採用C17號停車位的平均價格1,500,000港元（約整至十萬）。

貨車停車位的可比較銷售的選擇標準為該等與火炭區內的標的物業的位置相若的工業樓宇內作貨車停車位用途的二零二一年內的交易。吾等已考慮可比較物業與標的物業在樓齡（如果可比較物業與標的物業的竣工年份相同，則歸類為「與該物業相若」，如果可比較物業的樓齡比標的物業長，則歸類為「不及該物業」，反之亦然。）、「位置、時間（指可比較物業交易日與估值日之間物業價格的變動）、樓層及其他特點的差異而作出適當調整及分析。調整的一般基準為，倘可比較物業優於該物業，則進行向下調整。反之，倘可比較物業不及或不如該物業理想，則進行向上調整。可比較物業及調整的詳情載於下文。可比較物業的列表於吾等執行時根據上述甄選標準實屬詳盡。

	標的物業	可比較物業1	可比較物業2	可比較物業3
地址	沙田穗禾路1號豐利工業中心2樓L2號停車位	沙田山尾街19-25號宇宙工業中心1樓L16單位	沙田坳背灣街30-32號華懋華耀工業中心3樓25單位	沙田山尾街43-47號環球工業中心1樓L9單位
竣工年份	一九九零年	一九八一年	一九八八年	一九八八年
用途	貨車停車位	貨車停車位	貨車停車位	貨車停車位
文據性質		臨時ASP	ASP	ASP
文據日期		二零二一年五月三十一日	二零二一年二月十日	二零二一年七月八日
代價(港元)		1,980,000	1,800,000	1,800,000
樓齡		不及該物業	不及該物業	不及該物業
樓層		優於該物業	不及該物業	優於該物業
時間		不及該物業	不及該物業	不及該物業
位置		與該物業相若	與該物業相若	與該物業相若
總調整		3.3%	5.2%	0.5%
經調整單價(港元)		2,045,340	1,893,600	1,809,000

該等可比較交易價格經調整後範圍約為每個貨車停車位1,809,000港元至2,045,340港元。於估值過程中，吾等已採用L2號停車位的平均價格1,900,000港元（約整至十萬）。

估值證書

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二一年 十月三十一日 現況下的市值 美元
3.	香港 九龍 長沙灣道889號 華創中心 26樓1至9號單位 連天台 新九龍內地段 第5540號1758份 之93份	該物業包括一幢於一九九五年落成的工業大廈26樓的9個工業單位連天台。 工業單位的總可售面積約為6,048平方呎及天台面積約為5,837平方呎。 該物業乃根據售樓條件第10547號持有，年期自一八九八年七月一日起計，為期99年，並法定續期至二零四七年六月三十日，無地價，但須就該地段每年繳付1,000港元地租。	於估值日期，該物業已租予 Billionsea Investment Ltd.。該物業26樓的單位已佔用作倉儲及辦公用途，而該物業的天台則佔用作開放式屋頂，惟其上建有一個鋁質結構除外。	7,110,000 (相等於 55,300,000港元)

附註：

- 於估值日期，根據土地註冊處記錄，該物業之登記擁有人為 貴公司全資附屬公司 Yorkey Optical Technology Limited (日期為二零一六年九月三十日之註冊摘要編號 16102801280023)。

2. 根據吾等的土地查冊記錄，該物業受以下重大產權負擔規限：

產權負擔概要

文據日期	註冊摘要編號	文據	產權負擔性質 (關鍵契諾限制，如有)
一九九四年 十月十四日	UB6133810	修訂書 關於：新九龍內地段第5540號 (九龍長順街16號)	修訂書(對地段第5540號的 售樓條件第10547號條款的 修改，例如提供車位之最低 要求及該地段的最大建築面 積等)
一九九五年 十二月六日	UB6465735	編號為NK45/95之佔用許可證 關於：新九龍內地段第5540號 (長沙灣道889號華創中心)	佔用許可證(保證樓宇的竣 工日期及建築事務監督批准 的樓宇各層的用途)
一九九五年 十二月十六日	UB6499279	公契及管理協議 關於：新九龍內地段第5540號 (長沙灣道889號華創中心)	公契及管理協議(主要契諾 限制與規定及規範樓宇共同 擁有人之間的權利及義務 (例如物業使用及確定公共 區域等)有關。)

3. 根據日期為二零一六年十二月十六日的長沙灣分區計劃大綱圖(圖則編號S/K5/37)，該物業的位置被規劃為「其他指定」用途。

4. 於估值日期，根據所提供的租賃資料，該物業已租予Billionsea Investment Ltd. (獨立第三方)，為期5年，自二零一六年十一月一日起至二零二一年十月三十一日止，月租為154,945港元。根據一份於二零二一年十月二十五日簽訂的租賃協議，該物業將租予Billionsea Investment Ltd.，為期另5年，自二零二一年十一月一日起至二零二六年十月三十一日止，作工業用途，月租為147,198港元(包括管理費、差餉及地租)。
5. 於二零二一年十月十九日吾等進行視察時，該物業的連天台已建有一個鋁質結構，及該物業的工業單位部分被佔用作辦公用途。於估值過程中，吾等僅根據其原先指定用途及佈局對該物業進行估值，並未慮及將該物業轉變為原先指定用途及佈局的任何恢復成本。
6. 吾等的估值乃按以下基準及分析作出：

該物業位於長沙灣區的一個工業區內，該地區的發展項目主要為工業建築及若干辦公室發展項目。荔枝角地鐵站距離該物業約兩分鐘的步行路程。於估值過程中，吾等已識別及分析各種相關可比較銷售。

該等可比較銷售的選擇標準為該等與長沙灣區內的標的物業的位置相若的作工業用途的二零二一年內的物業交易。吾等已考慮可比較物業與標的物業在樓齡(如果可比較物業與標的物業的竣工年份相同，則歸類為「與該物業相若」，如果可比較物業的樓齡比標的物業長，則歸類為「不及該物業」，反之亦然。)、位置、規模(一般而言，規模較小的工業單位的單價可能比規模相對較大的工業單位要高。因此，可售面積較小的可比較物業被視為「優於該物業」，反之亦然。)、時間(指可比較物業交易日與估值日之間物業價格的變動)、樓層及其他特點的差異而作出適當調整及分析。調整的一般基準為，倘可比較物業優於該物業，則進行向下調整。反之，倘可比較物業不及或不如該物業理想，則進行向上調整。可比較物業及調整的詳情載於下文，而可比較物業的列表於吾等執行時根據上述甄選標準實屬詳盡。

標的物業	可比較物業1	可比較物業2	可比較物業3	可比較物業4	可比較物業5	可比較物業6	可比較物業7	
地址	華創中心26樓 1-9單位連天台	長順街20號時 豐中心9樓6 單位	長沙灣道889號 華創中心22 樓3及4單位	長沙灣道889號 華創中心8樓	長沙灣道912- 914號時信 中心2樓4單位	長順街20號時 豐中心13樓5 單位	青山道485號九 龍廣場16樓9 單位	長順街20號時 豐中心6樓9 單位
竣工年份	一九九五年	一九九四年	一九九五年	一九九五年	一九九四年	一九九四年	一九九一年	一九九四年
用途	工業	工業	工業	工業	工業	工業	工業	工業
可售面積約數 (平方呎)	6,048	974	1,471	6,021	825	974	708	615
天台面積(平方呎) (近似值)	5,837	-	-	-	-	-	-	-
實際可售面積 (可售面積+ 假設10%的 天台面積 (平方呎))	6,632	974	1,471	6,021	825	974	708	615
文據性質	ASP	ASP	初步ASP	ASP	ASP	ASP	ASP	臨時ASP
文據日期	二零二一年 四月二十九日	二零二一年 五月六日	二零二一年 六月一日	二零二一年 五月十日	二零二一年 五月十三日	二零二一年 六月二十二日	二零二一年 六月三十日	

標的物業	可比較物業1	可比較物業2	可比較物業3	可比較物業4	可比較物業5	可比較物業6	可比較物業7
代價 (港元)	8,440,000	13,800,000	50,800,000	9,280,000	8,051,200	6,980,000	5,500,000
實際可售面積單價 (港元/平方呎)	8,665	9,381	8,437	11,248	8,266	9,859	8,943
樓齡	不及該物業	與該物業相若	與該物業相若	不及該物業	不及該物業	不及該物業	不及該物業
規模	優於該物業	優於該物業	與該物業相若	優於該物業	優於該物業	優於該物業	優於該物業
樓層	優於該物業	優於該物業	優於該物業	優於該物業	優於該物業	優於該物業	優於該物業
時間	不及該物業	不及該物業	不及該物業	不及該物業	不及該物業	不及該物業	不及該物業
位置	與該物業相若	與該物業相若	與該物業相若	與該物業相若	與該物業相若	與該物業相若	與該物業相若
總調整	-9%	-6.8%	-6.3%	-13.9%	-10.3%	-8.7%	-13.5%
經調整實際可售 面積單價 (港元/平方呎)	7,885	8,743	7,905	9,685	7,415	9,001	7,736

該等可比較物業單價經調整後範圍按實際可售面積計約為每平方呎7,415港元至9,685港元。於估值過程中，吾等已按實際可售面積基準採用平均單價每平方呎8,339港元，得出標的物業的市價為55,300,000港元（約整至十萬）。