

以下為獨立物業估值師中誠達資產評值顧問有限公司為載入本[編纂]而就本集團持有之物業權益於二零一五年十二月三十一日進行估值而發出的函件、估值概要及估值證書全文。



**Asset Appraisal Limited**  
中誠達資產評值顧問有限公司

Rm 901 9/F On Hong Commercial Building  
No. 145 Hennessy Road Wanchai HK  
香港灣仔軒尼詩道145號安康商業大廈9字樓901室  
Tel: (852) 2529 9448

敬啟者：

關於：位於香港的物業權益估值

吾等遵照宏安地產有限公司(Wang On Properties Limited)（「貴公司」）的指示，對貴公司及其附屬公司（統稱「貴集團」）持有位於香港的物業權益（「該等物業」）進行估值，吾等謹此確認已對該等物業進行視察、作出有關查詢，並蒐集吾等認為必要之進一步資料，以便向閣下提供吾等對該等物業於二零一五年十二月三十一日（「估值日期」）之估值之意見。

### 估值基準

吾等對該等物業的估值代表市值。吾等對市值之定義為「在進行適當市場推廣後，自願買方及自願賣方就一項資產或負債在知情、審慎及非強逼情況下於估值日期進行公平交易而應交換之估計金額」。

### 業權

吾等已在合適的土地註冊處就該等物業進行查冊。然而，吾等並未核實該等物業的擁有權，亦未核實是否存在任何並無記錄於吾等所獲提供之副本中之修訂。所有文件僅用作參考。

## 估值方法

就物業於估值日期之分類而言，第一類物業為持作投資物業。第二類物業為待出售物業。第三類物業為發展中物業。第四類物業為持作未來開發物業。第五類物業為 貴集團所租用物業。

在對第一類物業(即 貴集團持作投資物業)進行估值時，吾等採用以資本化現有租約產生的租金收入(如有)為基準的投資法，並就物業復歸收入的潛力作出適當撥備或(倘適用)採用直接比較法，其中參考可於相關市場可得的可資比較銷售證據(可於主體物業與可資比較物業之間進行適當調整)。

在對第二類物業(即 貴集團待出售之物業)進行估值時，吾等採用直接比較法，比較乃按可資比較物業的套現價格或市價作出，包括分析面積、特點及位置相若的可資比較物業，並審慎衡量各項物業所有相關優劣，以得出估值。

在對第三類物業(即 貴集團發展中物業)進行估值時，吾等之估值基準為該等物業將各自按 貴集團提供之最新開發方案開發及完工。吾等假設已獲得有關政府部門開發方案之所有同意、批准及許可而無嚴苛條件或延誤。吾等亦假設開發項目之設計及建設符合當地的規劃條例及已獲得有關部門批准。於得出吾等之估值時，吾等採用直接比較法，參考市場現有可資比較銷售證據，並計及已動用建築成本以及完成該等開發項目將動用之成本。該開發項目落成價值為吾等對其總值之意見(假設其於估值日期落成)。

在對第四類物業(即 貴集團持有作未來開發之物業)進行估值時，吾等採用直接比較法，通過參考有關市場現有之可資比較土地銷售交易，假設該等物業各自按其現況出售。

鑒於第五類物業之短期及不可轉讓性質，吾等認為該等物業並無商業價值。

## 假設

吾等之估值乃假設業主在市場上出售該等物業而且並無受惠於遞延條款合約、售後租回安排、合營企業、管理協議或任何足以影響該等物業的價值之任何類似安排。

除另有說明外，吾等亦已假設該等物業的業主有權向任何人士出售、按揭、抵押或以其他方式處置該等物業，而毋須支付任何額外地價或大額費用予政府機關。

吾等於估值時作出的其他特別假設(如有)將載於本函件隨附的估值證書附註內。

### 限制條件

吾等之報告並無就接受估值之該等物業任何押記、按揭或欠款或任何開支或稅款而作出任何撥備。除另有說明者外，吾等已假設該等物業並無附帶任何可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等在頗大程度上依賴 貴集團所提供之資料，並接納 貴集團就有關年期、規劃許可、法定通告、地役權、佔用詳情、出租情況及所有其他相關事宜而向吾等提供之意見。

吾等並無進行詳細地盤丈量以核實該等物業之樓面面積之準確性，但已假設交予吾等之法律文件所載之樓面面積正確無誤。所有文件及合約僅作參考用途，而所有尺寸、量度及面積皆為約數。

物業已由劉詩泳及其同事於二零一五年十月二十五日至二零一五年十二月十四日進行視察。吾等已視察該等物業之外貌，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無進行結構測量。於視察過程中，吾等並無發現任何嚴重缺陷。吾等無法匯報該等建築物及構築物是否概無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等亦無測試任何建築物服務及設施。

吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等提供的資料的真實性及準確性。吾等亦已獲 貴集團確認，獲提供的資料並無遺漏任何重大事項。吾等認為，吾等已獲提供足夠資料以達致知情的意見，且吾等並無理由懷疑有任何重大資料遭隱瞞。

為該等物業進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司所頒佈的證券上市規則第五章及應用指引第12項以及香港測量師學會所頒佈的香港測量師學會物業估值準則(二零一二年版)的所有規定。

除另有說明者外，本報告所呈列所有貨幣金額均以港元列示。隨函附奉吾等之估值概要及估值證書。

此 致

九龍  
九龍灣  
宏光道9號  
位元堂藥業大廈5B室  
宏安地產有限公司  
**(Wang On Properties Limited)**  
董事會 台照

代表  
中誠達資產評估顧問有限公司

董事  
劉詩詠  
*MHKIS AAPI RPS(GP)*  
謹啟

[●]

劉詩詠為香港測量師學會會員、澳洲物業學會會員及註冊專業測量師(產業測量)，名列香港測量師學會有關上市事宜的註冊成立或引薦以及有關收購與合併的通函與估值所進行估值工作的物業估值師名冊、香港商業價值評估公會的註冊商業估值師，擁有逾10年香港、澳門及中國物業估值經驗。

附錄三

物業估值

物業	於二零一五年 十二月三十一日 現況下的市值	於二零一五年 十二月三十一日 貴集團應佔權益 百分比	於二零一五年 十二月三十一日 貴集團應佔物業 權益價值
<b>第一類—貴集團持作投資物業</b>			
1. 香港 筲箕灣道106-108號 地下B號舖	30,400,000 港元	100%	30,400,000 港元
2. 香港 石排灣道40號 金山電腦大廈8樓	16,800,000 港元	100%	16,800,000 港元
3. 香港 利園山道61、63、65、67、71及73號， 波斯富街108、110、112、116、118及 120號 寶榮大廈 地下AB舖	241,000,000 港元	100%	241,000,000 港元
4. 九龍 彌敦道732號 寬成樓地下連閣樓	91,600,000 港元	100%	91,600,000 港元
5. 九龍 馬頭圍道111號 地下A、B及C舖	23,300,000 港元	100%	23,300,000 港元
6. 九龍 彌敦道726號 「彌敦道726號」 地下1及2號舖	140,000,000 港元	100%	140,000,000 港元
7. 新界 沙田大圍道55-65號， 積輝街14-18號 金禧花園 地下6號舖	35,400,000 港元	100%	35,400,000 港元

附錄三

物業估值

物業	於二零一五年 十二月三十一日 現況下的市值	於二零一五年 十二月三十一日 貴集團應佔權益 百分比	於二零一五年 十二月三十一日 貴集團應佔物業 權益價值
8. 新界 大埔 安慈路3號 翡翠廣場 1樓3號舖	20,000,000 港元	100%	20,000,000 港元
<b>第二類一貴集團待出售物業</b>			
9. 九龍 彌敦道726號 「彌敦道726號」 廣告牌A、B、C、D、E、F、G、H、I、 J、K、L、M、N、O、P及Q	4,800,000 港元	100%	4,800,000 港元
10. 九龍 彌敦道726號 「彌敦道726號」 8樓商業單位	43,000,000 港元	100%	43,000,000 港元
11. 九龍 彌敦道726號 「彌敦道726號」 21樓商舖	43,500,000 港元	100%	43,500,000 港元
12. 新界 沙田 橫壆街2-16號 沙田中心 平台1樓 137個停車位	142,000,000 港元	100%	142,000,000 港元
13. 新界 荃灣 怡樂街1-9號及2-12號，怡康街1-7號 及2-12號 海濱花園 海濱廣場商舖連地庫 1及2層之停車位	823,000,000 港元	100%	823,000,000 港元

附錄三

物業估值

物業	於二零一五年 十二月三十一日 現況下的市值	於二零一五年 十二月三十一日 貴集團應佔權益 百分比	於二零一五年 十二月三十一日 貴集團應佔物業 權益價值
<b>第三類—發展中物業</b>			
14. 九龍 彌敦道575及575A號	430,000,000 港元	100%	430,000,000 港元
15. 新界 沙田 馬鞍山 恒光街 沙田市地段第598號	500,000,000 港元	60%	300,000,000 港元
16. 新界 沙田 馬鞍山 馬錦街 沙田市地段第599號	805,000,000 港元	60%	483,000,000 港元
17. 新界 沙田 大圍 大埔公路 沙田市地段第587號	790,000,000 港元	100%	790,000,000 港元

附錄三

物業估值

物業	於二零一五年	於二零一五年	於二零一五年
	十二月三十一日	十二月三十一日	十二月三十一日
	現況下的市值	貴集團應佔權益百分比	貴集團應佔物業權益價值
<b>第四類 — 貴集團持作未來發展物業</b>			
18. 九龍 油塘 四山街 13及15號	370,000,000 港元	100%	370,000,000 港元
<b>第五類 — 貴集團租賃之物業</b>			
19. 香港 九龍 九龍灣 宏光道9號 位元堂藥業大廈 5樓5B部分	無商業價值		無商業價值
	總計： <u><u>4,549,800,000 港元</u></u>		<u><u>4,027,800,000 港元</u></u>



第一類一貴集團持作投資物業

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年十二月三十一日現況下之市值
1. 香港 筲箕灣道106-108號 地下B號舖	該物業為一幢六層高唐樓之一個地下商舖單位，約於一九七六年落成。	誠如 貴公司所告知，該物業現有租約為期三年，至二零一六年八月六日	30,400,000 港元
筲箕灣內地段第472 號餘段之份數107份 之20份。	該物業之實用面積約為791平方呎，另加約36平方呎之天井。  該物業根據一份政府官契持有，由一九二一年一月三十一日開始，為期75年，可續契75年。	屆滿，月租為122,000 港元(不包括差餉及管理費)。	

附註：

- 該物業之登記業主為光暉投資有限公司(貴公司之全資附屬公司)，見日期為二零零五年五月三十一日之註冊摘要編號05062801090104。
- 該物業已在土地註冊處登記以下產權負擔：
  - 該物業日期為一九七六年九月二十四日之大廈公契已註冊，註冊摘要編號為UB1307248。
  - 該物業已向中國光大銀行股份有限公司香港分行作出法定押記/按揭抵押，以擔保全數金額，見日期為二零一三年八月二十日之註冊摘要編號13090901510185。
  - 該物業須向中國光大銀行股份有限公司香港分行轉讓租金，見日期為二零一三年八月二十日之註冊摘要編號13090901510195。
- 根據日期為二零一五年四月十七日之筲箕灣分區計劃大綱圖第S/H9/18號，該物業被劃為「住宅(甲類2)」地帶。
- 根據豐展設計及營造有限公司編製之建築測量報告(稱為「**建築測量報告**」)，若干未獲批准建築工程概述如下：
  - 外牆附加的空調支架(<600毫米)；
  - 店面擴建<300毫米；
  - 清除地下廣告標識<2.5米；及
  - 蓋板門擴建<600毫米。

誠如建築測量報告所示，部分未獲批准建築工程之翻新工程(見上文附註a及c所述)可於7天左右竣工，總成本120,000 港元。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年十二月三十一日現況下之市值
2. 香港 石排灣道40號 金山電腦大廈8樓	該物業為一幢十七層工業大廈八樓整層之工業用空間，約於一九八一年落成。	誠如 貴公司所告知，於估值日期，該物業為空置。	16,800,000 港元
香港仔內地段第395號之份數42份之2份。	該物業之實用面積約為2,956平方呎。		
	該物業根據賣地條件編號11161持有，由一九七八年一月十七日開始，為期75年，可續契75年。		

### 附註：

1. 該物業之登記業主為有邦有限公司(貴公司之全資附屬公司)，見日期為二零零九年十月八日之註冊摘要編號09110402090020。
2. 該物業已在土地註冊處登記以下產權負擔：
  - a. 該物業日期為一九八八年十二月二十三日之大廈公契已註冊，註冊摘要編號為UB3959222。
3. 根據日期為二零一四年三月三十一日之香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱圖第S/H15/29號，該物業被劃為「住宅(戊類)」地帶。
4. 根據豐展設計及營造有限公司就物業編製之建築測量報告，若干未獲批准建築工程概述如下：
  - a. 大門的不附帶耐火時效玻璃門及捲閘；
  - b. 外牆附加的空調支架(<600毫米)；
  - c. 外牆附加的空調支架(<600毫米)；
  - d. 輕型遮陽蓬<500毫米；及
  - e. 出口捲閘。

誠如建築測量報告所示，上述未獲批准建築工程之翻新工程可於16天左右竣工，總成本168,000港元。

## 估值證書

於二零一五年  
十二月三十一日  
現況下之市值

物業	概況及年期	佔用詳情	現況下之市值
3. 香港 利園山道61、63、 65、67、71及73號， 波斯富街108、110、 112、116、118及120 號 寶榮大廈 地下AB舖  內地段第29號Z段之 份數197份之2份其 中份數1643份之 1187份。	該物業為一幢十四層工業之 地下商舖單位，約於一九六七 年落成。  該物業之實用面積約為1,204 平方呎。  該物業根據一份政府官契持 有，由一八六零年六月二十五 日開始，為期982年。	誠如 貴公司告知， 該物業現有租約為 期三年，至二零 一八年二月十五日 屆滿，月租為 900,000港元(不包括 差餉及管理費)，附 有選擇權可按當時 公開市場租值再重 續3年。	241,000,000港元

### 附註：

1. 該物業之登記業主為東華投資有限公司(貴公司之全資附屬公司)，見日期為二零一五年二月十六日之註冊摘要編號15030602650144，代價為210,000,000港元。
2. 該物業已在土地註冊處登記以下產權負擔：
  - a. 該物業日期為一九六七年三月二十九日之大廈公契已註冊，註冊摘要編號為UB579272。
  - b. 該物業日期為二零一五年二月十六日之大廈分公契已註冊，註冊摘要編號為15030602650150。
  - c. 該物業已向香港上海滙豐銀行有限公司作出按揭抵押，見日期為二零一五年二月十六日之註冊摘要編號15030602650161。
  - d. 該物業須向香港上海滙豐銀行有限公司轉讓租金，見日期為二零一五年二月十六日之註冊摘要編號15030602650171。
3. 根據日期為二零一零年九月十七日之銅鑼灣分區計劃大綱圖第S/H6/15號，該物業被劃為「商業(甲類)」地帶。
4. 根據豐展設計及營造有限公司就物業編製之建築測量報告，若干未獲批准建築工程概述如下：
  - a. 清除地下廣告標識>2.5米；
  - b. 外牆附加的空調支架(<600毫米)。

誠如建築測量報告所示，上述未獲批准建築工程之翻新工程可於3天左右竣工，總成本73,000港元。

## 估值證書

於二零一五年  
十二月三十一日  
現況下之市值

物業	概況及年期	佔用詳情	現況下之市值
4. 九龍彌敦道732號寬成樓地下連閣樓	該物業為一幢12層高綜合樓宇之一個地下商舖連閣樓，約於一九七五年落成。	誠如 貴公司所告知，該物業現有租約為期三年，至二零一八年三月二日	91,600,000 港元
九龍內地段第2284號餘段之份數30份之8份。	該物業之實用面積約為1,399平方呎，另加天井約31平方呎及閣樓約1,096平方呎。  該物業根據一份政府官契持有，由一九二八年八月二十日開始，為期75年，可再續契75年。	屆滿，月租金合共為200,000 港元(不包括差餉、地租及管理費)，附有選擇權可按當時公開市場租值再重續2年。	

### 附註：

- 該物業之登記業主為安興投資有限公司(貴公司之全資附屬公司)，見日期為二零一零年八月二十五日之註冊摘要編號10090902370109。
- 該物業已在土地註冊處登記以下產權負擔：
  - 該物業日期為一九七六年一月十二日之大廈公契已註冊，註冊摘要編號為UB1239471。
  - 該物業已就全數金額向香港上海滙豐銀行有限公司作出按揭抵押，見日期為二零一零年十月十八日之註冊摘要編號10102601730025。
  - 該物業須向香港上海滙豐銀行有限公司轉讓租金，見日期為二零一零年十月十八日之註冊摘要編號10102601730034。
  - 該物業須遵守建築事務監督根據建築物條例第30C(3)條所頒發第UMW/MW121203-007/0001號命令，見日期為二零一四年十一月七日之註冊摘要編號15081201400032。
- 根據日期為二零一三年五月三十一日之旺角分區計劃大綱圖第S/K3/30號，該物業被劃為「商業」地帶。
- 根據屋宇署有關遵守強制驗窗計劃而發出日期為二零一五年十月十六日之通知(通知編號：UMW/MW121203-007/0001)，該通知已獲遵守。
- 根據豐展設計及營造有限公司就物業編製之建築測量報告，若干未獲批准建築工程概述如下：
  - 外牆附加的空調支架(<600毫米)；
  - 玻璃店面。

誠如建築測量報告所示，上述未獲批准建築工程之小型工程記錄已由租戶提供。

## 估值證書

於二零一五年  
十二月三十一日  
現況下之市值

物業	概況及年期	佔用詳情	現況下之市值
5. 九龍 馬頭圍道111號 地下A、B及C舖	該物業為一幢八層高唐樓之 三個地下商舖單位，約於 一九五七年落成。	誠如 貴公司所告 知，該物業現有租 約為期三年，至二 零一七年十月十五	23,300,000 港元
九龍海旁地段第52 號B段第3分段A段 餘段之份數8份之1	該物業之實用面積共約332平 方呎。	日屆滿，月租為 60,000 港元(不包括 差餉及管理費)。	
份其中份數20份之8 份。	該物業根據一份政府官契持 有，由一八九九年九月二十五 日開始，為期75年，可再續契 75年。		

### 附註：

1. 該物業之登記業主為利樂投資有限公司(貴公司之全資附屬公司)，見日期為二零一一年六月十三日之註冊摘要編號11062801950072。
2. 該物業已在土地註冊處登記以下產權負擔：
  - a. 該物業日期為一九五七年十一月十三日之大廈公契已註冊，註冊摘要編號為UB267985。
  - b. 該物業日期為一九九二年六月三日之大廈分公契已註冊，註冊摘要編號為UB5353087。
  - c. 該物業須遵守建築事務監督根據建築物條例第S.24(1)條發出取代命令CBZ/S1/027965/03/K，見日期為二零零八年十月二十九日之註冊摘要編號08120400560110。
  - d. 該物業已就全數金額向星展銀行(香港)有限公司作出按揭抵押，見日期為二零一一年六月十三日之註冊摘要編號11062801950087。
  - e. 該物業須向星展銀行(香港)有限公司轉讓租金，見日期為二零一一年六月十三日之註冊摘要編號11062801950097。
3. 根據日期為二零一零年十月十五日之紅磡分區計劃大綱圖第S/K9/24號，該物業被劃為「住宅(甲類)」地帶。
4. 根據豐展設計及營造有限公司就物業編製之建築測量報告，若干未獲批准建築工程概述如下：
  - a. 蓋板門擴建<600毫米；
  - b. 店面擴建>300毫米；
  - c. 清除地下廣告標識<2.5米；
  - d. 店面擴建<300毫米；
  - e. 排氣管道>600毫米；
  - f. 消防安全建築物條例指引。

誠如建築測量報告所示，部分未獲批准建築工程之翻新工程(見上文附註c及e所述)將由租戶處理。有關翻新工程已於二零一六年二月竣工。

### 估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一五年十二月三十一日現況下之市值
6. 九龍彌敦道726號「彌敦道726號」地下1及2號舖。  九龍內地段第2132號餘段以及A段餘段之份數2739份之170份	該物業為位於約二零一四年建成之一幢22層商業大廈地下之兩個舖位。  該物業之總實用面積約為1,857平方呎。  該物業根據政府租契持有，為期75年，並自一九二八年八月二十日起另計75年之重續。	據 貴公司告知，該物業之租約為期4年，至二零一八年十一月二十日屆滿，月租為415,000港元或總銷售額之10% (以較高者為準) (不包括差餉及管理費)，附有選擇權可再重續2年。	140,000,000港元

附註：

1. 該物業之登記業主為迅強有限公司(貴公司之全資附屬公司)，見日期為二零一零年十一月三十日之註冊摘要編號10122301290026。
2. 該物業已在土地註冊處登記以下產權負擔：
  - a. 該物業日期為二零一四年二月十三日之估用許可證KN5/2014(OP)號已註冊，註冊摘要編號為14022002060018。
  - b. 該物業日期為二零一四年三月三日之公契及管理協議連同圖已註冊，註冊摘要編號為14031701390035。
  - c. 該物業已向香港上海滙豐銀行有限公司作出按揭抵押，見日期為二零一四年八月二十八日之註冊摘要編號14090401720067。
  - d. 該物業須向香港上海滙豐銀行有限公司轉讓租金，見日期為二零一四年八月二十八日之註冊摘要編號14090401720077。
3. 根據日期為二零一三年五月三十一日之旺角分區計劃大綱圖第S/K3/30號，該物業被劃為「商業」地帶。

## 估值證書

於二零一五年  
十二月三十一日  
現況下之市值

物業	概況及年期	佔用詳情	現況下之市值
7. 新界 沙田 大圍道55-65號 積輝街14-18號 金禧花園 地下6號舖  沙田市地段第199號 之份數12000份之15 份。	該物業為一座兩層高商業樓宇(金禧花園)之一個地下商舖單位，約於一九八五年落成。  該物業之建築面積及實用面積分別約為674平方呎及512平方呎。  該物業根據新批租約第11871號持有，由一八九八年七月一日開始，為期99年(減去期內最後3天)。其已根據法定規例續期至二零四七年六月三十日，條件為每年按應課差餉租值之3%繳納地租。	誠如 貴公司所告知，該物業租約為期三年，至二零一七年十月一日屆滿，月租為149,500港元(不包括差餉及管理費)。	35,400,000港元

### 附註：

1. 該物業之登記業主為朗寶有限公司(貴公司之全資附屬公司)，見日期為二零零五年三月一日之註冊摘要編號05031801360116。
2. 該物業已在土地註冊處登記以下產權負擔：
  - a. 該物業日期為一九八五年七月二十二日之大廈公契已註冊，註冊摘要編號為ST292000。
  - b. 該物業已向恒生銀行有限公司作出按揭抵押及須向該銀行轉讓租金，以擔保全數金額，見日期為二零一三年九月二十五日之註冊摘要編號13100201480059及13100201480061。
3. 根據日期為二零一五年十二月十一日之沙田分區計劃大綱圖第S/ST/32號，該物業被劃為「住宅(甲類)」地帶。
4. 根據豐展設計及營造有限公司就物業編製之建築測量報告，若干未獲批准建築工程概述如下：
  - a. 外牆附加的空調支架(<600毫米)；
  - b. 店面擴建<300毫米；
  - c. 清除地下廣告標識<2.5米；
  - d. 蓋板門擴建<600毫米；
  - e. 可伸縮遮陽傘>500毫米，高度為距離地面2.5米以上。

誠如建築測量報告所示，部分未獲批准建築工程之翻新工程(見上文附註a、c及e所述)可於7天左右竣工，建築成本為118,000港元。餘下部分將由租戶移除。

## 估值證書

於二零一五年  
十二月三十一日  
現況下之市值

物業	概況及年期	佔用詳情	現況下之市值
8. 新界 大埔 安慈路3號 翡翠廣場 1樓3號舖	該物業為一座兩層高商業樓宇之一個1樓商舖單位，約於一九八六年落成。  該物業之實用面積約為712平方呎。  該物業根據新批租約第TP11899號持有，由一八九八年七月一日開始，為期99年(減去期內最後3天)。其已根據法定規例續期至二零四七年六月三十日，條件為每年按應課差餉租值之3%繳納地租。	誠如 貴公司所告知，該物業租約為期兩年，至二零一六年八月十九日屆滿，月租金共為110,000港元(不包括差餉、地租及管理費)。	20,000,000港元

### 附註：

1. 該物業之登記業主為宏圖電機工程有限公司(貴公司之全資附屬公司)，見日期為二零一零年一月二十日之註冊摘要編號10020202490067。
2. 該物業已在土地註冊處登記以下產權負擔：
  - a. 該物業日期為一九八六年二月二十四日之大廈公契已註冊，註冊摘要編號為TP242036。
  - b. 該物業日期為一九八六年四月十日之大廈分公契已註冊，註冊摘要編號為TP247033。
  - c. 該物業已就全數金額向中信銀行(國際)有限公司作出法定押記/按揭抵押，見日期為二零一零年六月十八日之註冊摘要編號10062202200190。
  - d. 該物業須向中信銀行(國際)有限公司轉讓租金，見日期為二零一零年六月十八日之註冊摘要編號10062202200202。
3. 根據日期為二零一五年九月十八日之大埔分區計劃大綱圖第S/TP/26號，該物業被劃為「住宅(甲類)4」地帶。
4. 根據豐展設計及營造有限公司就物業編製之建築測量報告，若干未獲批准建築工程概述如下：
  - a. 清除地下廣告標識<2.5米。

誠如建築測量報告所示，上述未獲批准建築工程之翻新工程可於3天左右竣工，建築成本為43,000港元。



第二類一 貴集團待出售物業

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 十二月三十一日 現況下之市值
9. 九龍 彌敦道726號 「彌敦道726號」 廣告牌A、B、C、 D、E、F、G、H、 I、J、K、L、M、 N、O、P及Q  九龍內地段第2132 號及餘段及A段餘 段份數2739份之17 份	該物業為位於一座約二零一四 年落成22層高的商廈外牆的 17個廣告牌。  該物業之總面積約為772平方 呎。  該物業根據政府官契持有，由 一九二八年八月二十日起計 為期75年，並可續契75年。	該物業的廣告牌K 的許可證已於二零 一六年一月十二日 到期，現正磋商延 期／重續。  誠如 貴公司所告 知，該物業的餘下 部分為空置或擁有 人佔用。	4,800,000港元

附註：

1. 該物業之登記業主為迅強有限公司(貴公司之全資附屬公司)，透過二零一零年十一月三十日登記，註冊摘要號碼為10122301290026之契約擁有(有關KIL 2132 S.A. R.P.及KIL 2132 R.P.)。
2. 該物業已在土地註冊處登記以下產權負擔：
  - a. 佔用許可證KN5/2014(OP)號已登記，見日期為二零一四年二月十三日之註冊摘要編號14022002060018。
  - b. 該發展項目之日期為二零一四年三月三日之大廈公契及管理協議連圖則已註冊，註冊摘要編號為14031701390035。
3. 根據日期為二零一三年五月三十一日之旺角分區計劃大綱圖第S/K3/30號，該物業被劃為「商業」地帶。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年十二月三十一日現況下之市值
10. 九龍彌敦道726號「彌敦道726號」8樓商業單位	該物業為位於一座約二零一四年落成22層高的商業大廈的8樓的一間商舖。	誠如 貴公司所告知，該物業於估值日期為空置。	43,000,000 港元
九龍內地段第2132號餘段以及A段餘段份數2739份之130份	該物業之建築面積及實用面積分別約為2,200平方呎及1,360平方呎。 該物業根據政府官契持有，由一九二八年八月二十日開始，為期75年及可再續契75年。		

### 附註：

- 該物業之登記業主為迅強有限公司(貴公司之全資附屬公司)，透過二零一零年十一月三十日登記，註冊摘要編號為10122301290026(有關KIL 2132 S.A. R.P.及KIL 2132 R.P.)之契約擁有。
- 該物業已在土地註冊處登記以下產權負擔：
  - 該發展項目之佔用許可證KN5/2014(OP)號已登記，見日期為二零一四年二月十三日之註冊摘要編號14022002060018。
  - 該發展項目日期為二零一四年三月三日之大廈公契及管理協議連同圖則已註冊，註冊摘要編號為14031701390035。
  - 支持中永集團有限公司及迅強有限公司之蓋印副本傳訊令狀(有關：區域法院民事訴訟2015年第5488號)已登記，見日期為二零一五年十二月五日之註冊摘要編號15120800070016。
  - 支持安志實業有限公司、迅強有限公司及中永集團有限公司之蓋印副本傳訊令狀(有關：民事訴訟2015年第5308號)有待登記，見日期為二零一五年一月二十四日之註冊摘要編號15112601790015。
- 根據日期為二零一三年五月三十一日之旺角分區計劃大綱圖第S/K3/30號，該物業被劃為「商業」地帶。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年十二月三十一日現況下之市值
11. 九龍彌敦道726號「彌敦道726號」21樓商舖	該物業為位於一座約二零一四年落成22層高的商業大廈的21樓的一間商舖。	誠如 貴公司所告知，該物業於估值日期為空置。	43,500,000 港元
九龍內地段第2132號餘段以及A段餘段份數2739份之130份	該物業之建築面積及實用面積分別約為2,200平方呎及1,360平方呎。	該物業根據政府官契持有，由一九二八年八月二十日開始，為期75年及可再續契75年。	

### 附註：

- 該物業之登記業主為迅強有限公司(貴公司之全資附屬公司)，透過二零一零年十一月三十日登記，註冊摘要編號為10122301290026(有關KIL 2132 S.A. R.P.及KIL 2132 R.P.)之契約擁有。
- 該物業已在土地註冊處登記以下產權負擔：
  - 該發展項目之佔用許可證KN5/2014(OP)號已登記，見日期為二零一四年二月十三日之註冊摘要編號14022002060018。
  - 該發展項目日期為二零一四年三月三日之大廈公契及管理協議連同圖則已註冊，註冊摘要編號為14031701390035。
  - 迅強有限公司(作為賣方)與兩名獨立第三方(作為買方，聯合租戶)於二零一五年九月二十九日訂立一份買賣協議連圖則(詳見註冊摘要編號15101201760124)，根據其條款及條件，該物業將按代價43,500,000港元出售。買賣該物業已於二零一六年二月十五日完成。
- 根據日期為二零一三年五月三十一日之旺角分區計劃大綱圖第S/K3/30號，該物業被劃為「商業」地帶。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年十二月三十一日現況下之市值
12. 新界 沙田 橫壘街2-16號沙田 中心平台1樓137個 停車位  沙田市地段第16號 份數65000份之548 份	沙田中心為一個由8幢樓高27層的住宅樓宇組成的屋苑，屋苑之下為三層停車場及商場，約於一九八一年落成。  該物業為沙田中心平台1樓之137個停車位。  該物業根據新批租約第11171號持有，由一八九八年七月一日開始，為期99年(減去期內最後3天)，其已根據法定規例續期至二零四七年六月三十日，條件為每年按應課差餉租值之3%繳納地租。	該物業已空置。	142,000,000港元

### 附註：

1. 該物業之登記業主為希祿發展有限公司，透過一九九一年五月二十二日登記，註冊摘要編號為ST584955。
2. 該物業已在土地註冊處登記以下產權負擔：
  - a. 該物業之佔用許可證見日期為一九八一年十二月三十日之註冊摘要編號ST205212。
  - b. 該物業日期為一九八二年一月二十日之大廈公契及管理協議見註冊摘要編號為ST206719。
  - c. 該物業已按代價96,800,000港元向萬臨投資有限公司(貴公司之全資附屬公司)訂立買賣協議，見日期為二零一五年八月十四日之註冊摘要編號15091101720057。
3. 根據日期為二零一五年十二月十一日之沙田分區計劃大綱圖第S/ST/32號，該物業被劃為「商業/住宅」地帶。
4. 於二零一五年十二月三十一日，貴公司持有沙田中心137個停車位。於最後實際可行日期，貴公司已出售48個停車位，總代價為53,270,000港元，而餘下89個停車位於二零一五年十二月三十一日之總值為88,730,000港元。

估值證書

於二零一五年  
十二月三十一日  
現況下之市值

物業	概況及年期	佔用詳情	現況下之市值
13. 新界 荃灣 怡樂街1-9號及2-12 號，怡康街1-7號及 2-12號海濱花園 海濱廣場商業單位 及第1及2層地庫停 車位(附註1)	該物業為一幢九層高商場連 兩層地庫，名為「海濱廣場」， 於一九九零年落成。  該物業(不包括停車位)總建築 面積約242,689平方呎(22,546.57 平方米)。  該物業根據新批租約第 TW6577號持有，由一八九八 年七月一日開始，為期99年(減 去期內最後3天)，其已根據法 定規例續期至二零四七年六 月三十日。該物業目前應付地 租相等於該物業現時每年之 應課差餉租值之3%。	該物業的天台部分 持有三項牌照，為 期兩年，於二零 一五年十二月 三十一日至二零 一七年三月十九日 期間屆滿，每月牌 照費合共122,620港 元，而停車位部分 已按月出租。  誠如 貴公司告知， 該物業餘下部分為 空置。	823,000,000港元

附註：

1. 該物業指於土地註冊處登記為荃灣市地段第303號餘段的整幅或整個土地以及其上之院宅、搭建物及樓宇(現稱為「海濱花園」)(「發展項目」)，其中第430,000份相等不分割部分之19,520整份，連同持有、使用、佔用及享用：第一，現稱為「海濱廣場」發展項目的獨立商業樓宇的商業單位；第二，「海濱廣場」發展項目的第二層地庫的第1號停車位；及第三，「海濱廣場」發展項目的所有停車位(不包括第二層地庫第1號停車位)之獨有權利及特權。
2. 該物業之登記業主為華域投資有限公司(貴公司之全資附屬公司)，見日期為二零一三年七月二日之註冊摘要編號13072402130119。
3. 該物業已在土地註冊處登記以下產權負擔：
  - a. 日期為一九八八年八月三十日之大廈公契，註冊摘要編號為TW530360；
  - b. 日期為一九八八年八月三十日之管理協議，註冊摘要編號為TW530362；
  - c. 日期為一九九零年八月二十四日之佔用許可證編號NT108/90，註冊摘要編號為TW691377；
  - d. 日期為一九九三年五月四日之合約完成證明書，註冊摘要編號為TW887572；
  - e. 日期為一九九三年九月二十九日之大廈分公契，註冊摘要編號為TW924125；
  - f. 日期為二零零零年二月二十三日之短期豁免書，註冊摘要編號TW1334395(備註：有關地下、1樓、2樓及3樓部分)(有關：海濱廣場商業單位)；及
  - g. 向香港上海滙豐銀行有限公司作出按揭抵押並向該銀行轉讓租金，見日期同為二零一三年七月二日之註冊摘要編號13072402130120及13072402130136。

4. 根據日期為二零一四年一月十七日之荃灣分區計劃大綱草圖第S/TW/31號，該物業被劃為「商業區(1)」地帶。
5. 由(其中包括)East Run Investments Limited(為賣方)及一名獨立第三方(為買方)於二零一五年十二月一日訂立一份協議，據此(其中包括)：Level Success Limited(華域投資有限公司全部已發行股本之合法及實益擁有人)之全部已發行股本，將按代價823,000,000港元及根據該協議所載之條款及條件出售，交易已於二零一六年二月十五日完成。

第三類 — 發展中物業

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 十二月三十一日 現況下之市值
14. 九龍彌敦道575及 575A號  九龍內地段第9425 及9443號。	該物業為兩幅土地，總地盤面積約2,130平方呎(197.88平方米)。  根據 貴公司所提供之建築工程時間表，該物業計劃將發展成為一幢19層商廈，總建築面積約25,465平方呎。  該物業根據重批條件第9020及9024號持有，由一八八七年十二月二十五日開始，為期150年。	於估值日期，該物業為在建中。	430,000,000港元

附註：

1. 該物業之登記業主為永宜投資有限公司(貴公司之全資附屬公司)，透過二零一三年三月十一日登記，註冊摘要編號為13032601740035之契約擁有。
2. 該物業已在土地註冊處登記以下產權負擔：
  - a. 該物業已向香港上海滙豐銀行有限公司作出按揭抵押，見日期為二零一三年三月二十二日之註冊摘要編號13041902790078。
3. 該物業附有重批條件第9020及9024號，當中訂明(其中包括)：

「該地段不得作工業用途，其上不可設立工廠。」
4. 根據日期為二零一四年五月十六日之油麻地分區計劃大綱圖第S/K2/22號，該物業被劃為「商業」地帶。
5. 根據計劃之發展條件如下：
  - i. 總建築面積 約25,465平方呎
  - ii. 地積比率 11.955
  - iii. 高度上限 據油麻地分區計劃大綱圖第S/K2/22號規定，高度不超過香港主水平基準以上100米。
  - iv. 地盤類別 甲類
6. 根據 貴公司提供之資料，於估值日期，已用於該物業之建築成本及完成該物業之進一步建築成本分別為約10,700,000港元及110,000,000港元。倘該物業全面落成，其於估值日期之市值為734,000,000港元。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年十二月三十一日現況下之市值
15. 新界沙田馬鞍山恒光街沙田市地段第598號	該物業為一幅土地，地盤面積約33,368平方呎(3,100平方米)。	於估值日期，該物業為在建中。	500,000,000港元
沙田市地段第598號	該物業計劃將發展成為一幢總建築面積約115,088.01平方呎的住宅樓宇。		
	該物業根據新批租約第21890號持有，由二零一四年九月十一日開始，為期50年。		

### 附註：

1. 該物業之登記業主為龍勝投資有限公司(貴公司持有60%之附屬公司)。
2. 該物業已在土地註冊處登記以下產權負擔：
  - a. 該物業須向恒生銀行有限公司作出樓宇按揭及權益作抵押，見日期為二零一五年三月三十日之註冊摘要編號15041702150123。
3. 根據日期為二零一五年三月二十七日之馬鞍山分區計劃大綱圖第S/MOS/21號，該物業被劃為「住宅(乙類)3」地帶。
4. 於吾等之估值過程中，吾等採納以下發展條件進行估值：
  - i. 總建築面積 約115,088.01平方呎
  - ii. 地積比率 3.45
  - iii. 高度上限 據銷售條件規定，高度不超過香港主水平基準以上60米。
  - iv. 地盤類別 乙類
5. 根據 貴公司提供之資料，於估值日期，已用於該物業之建築成本及完成該物業之進一步建築成本分別為約35,200,000港元及519,600,000港元。倘該物業全面落成，其於估值日期之市值為1,244,000,000港元。



## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 十二月三十一日 現況下之市值
16. 新界沙田馬鞍山馬錦街沙田市地段第599號	該物業為一幅土地，地盤面積約33,272平方呎(3,091平方米)。	於估值日期，該物業為在建中。	805,000,000港元
沙田市地段第599號	該物業計劃將發展成為一幢總建築面積約200,209.66平方呎的住宅樓宇。		
	該物業根據新批租約第21863號持有，由二零一四年七月二十五日開始，為期50年。		

### 附註：

- 該物業之登記業主為高和投資有限公司(貴公司持有60%之附屬公司)。
- 該物業須就所有款項向香港上海滙豐銀行有限公司作出樓宇按揭，見日期為二零一四年十一月二十一日之註冊摘要編號14120402360400。
- 根據日期為二零一五年三月二十七日之馬鞍山分區計劃大綱圖第S/MOS/21號，該物業被劃為「住宅(乙類)4」地帶。
- 於吾等之估值過程中，吾等採納以下發展條件進行估值：
  - 總建築面積 約200,209.66平方呎
  - 地積比率 6.02
  - 高度上限 據銷售條件規定，高度不超過香港主水平基準以上90米。
  - 地盤類別 乙類
- 根據貴公司提供之資料，於估值日期，已用於該物業之建築成本及完成該物業之進一步建築成本分別為約39,600,000港元及852,700,000港元。倘該物業全面落成，其於估值日期之市值為2,059,000,000港元。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年十二月三十一日現況下之市值
17. 新界沙田大圍大埔公路沙田市地段第587號沙田市地段第587號	該物業為一幅地盤面積約70,504平方呎(6,550平方米)的土地。 該物業計劃將發展為總建築面積約147,918.88平方呎的住宅樓宇。 該物業根據新批租約第22040號持有，由二零一五年二月三日起，為期五十年。	於估值日期，該物業為在建中。	790,000,000港元

### 附註：

- 該物業之登記業主為永聖有限公司(貴公司之全資附屬公司)。
- 該物業已在土地註冊處登記以下產權負擔：
  - 該物業已向香港上海滙豐銀行有限公司作出樓宇按揭及權益抵押，見日期為二零一五年二月三日之註冊摘要編號15030202150173。
- 根據日期為二零一五年十二月十一日之沙田分區計劃大綱圖第S/ST/32號，該物業被劃為「住宅(乙類)」地帶。
- 於吾等的估值過程中，吾等乃採用以下開發條件進行估值：
  - 總建築面積 約147,918.88平方呎
  - 地積比率 2.10
  - 高度上限 出售條件規定之高度不超過香港主水平基準以上85米
  - 地盤類別 甲類
- 根據 貴公司提供之資料，於估值日期，已用於該物業之建築成本及完成該物業之進一步建築成本分別為約3,100,000港元及672,600,000港元。倘該物業全面落成，其於估值日期之市值為1,875,000,000港元。

第四類一貴集團持作未來發展物業

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年十二月三十一日現況下之市值
18. 九龍油塘四山街13及15號	該物業為兩幅土地，總地盤面積約41,080平方呎(3,816.40平方米)。	於估值日期，該物業為一片空地。	370,000,000港元 (參閱附註6)
油塘內地段第23及24號。	根據 貴公司提供的發展方案，該物業計劃將發展為總建築面積約271,615.50平方呎的住宅樓宇。		
	該物業根據賣地條件第10800號及第10806號持有，為期99年(減去期內最後3天)。其已根據法定規例續期至二零四七年六月三十日，條件為每年按應課差餉租值之3%繳納地租。		

附註：

1. 該物業之登記業主為同明有限公司(貴公司之全資附屬公司)，透過二零一零年三月二十三日登記，註冊摘要編號為10042101890076之契約擁有。
2. 該物業已在土地註冊處登記以下產權負擔：
  - a. 地段第23號之物業須向香港上海滙豐銀行有限公司作出按揭抵押並轉讓租金，見日期同為二零零九年十月八日之註冊摘要編號09110401180071及09110401180082。
  - b. 地段第24號之物業須向香港上海滙豐銀行有限公司作出按揭抵押並轉讓租金，見日期同為二零一零年三月二十九日之註冊摘要編號10042101890089及10042101890098。
3. 根據日期為二零一五年十一月六日之茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱圖第S/K15/23號，該物業被劃為「住宅(戊類)」地帶。
4. 根據最新已審批計劃之發展條件如下：
  - i. 總建築面積 約271,615.50平方呎
  - ii. 地積比率 6.61  
特別補貼地積比率 0.614(透過擴闊道路)  
住用 5.61  
非住用 1.0
  - iii. 高度上限 據茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱圖第S/K15/22號規定，高度不超過香港主水平基準以上140米。
  - iv. 地盤類別 丙類

5. 該物業市值是根據契約修訂程序(包括支付補地價)已經完成之基準達致。
6. 於估值日期，正在辦理契約修訂程序及尚未結付補地價款項，金額仍在磋商之中。

附錄三

物業估值

第五類一 貴集團租賃之物業

估值證書

於二零一五年  
十二月三十一日  
現況下之市值

物業	概況及年期	佔用詳情	現況下之市值
19. 香港 九龍 九龍灣 宏光道9號 位元堂藥業大廈 5樓5B部分	該物業為約在一九八五年建成的一座七層高工業大廈5樓的工作間部分。  該物業的實用面積約為6,635平方呎。	該物業由 貴集團佔用作為辦公室。	無商業價值
新九龍內地段第 5864號	該物業由 貴集團租用，租期於二零一七年三月二十六日屆滿，作辦公室用途，每月租金為85,550港元，不包括管理費及其他支出。		

附註：

1. 該物業之登記業主為港深有限公司，見日期為二零一一年八月二十二日之註冊摘要編號11082602400466。
2. 位元堂藥業控股有限公司(作為業主)及宏安服務有限公司(作為租戶)於二零一五年十二月二十一日訂立租賃協議，租戶向業主租賃該物業，租期於二零一七年三月二十六日屆滿，每月租金為85,550港元(不包括管理費、差餉、地租、空調費用及其他支出)。
3. 根據日期為二零一四年四月十一日之牛頭角及九龍灣分區計劃大綱圖第S/K13/28號，該物業被劃為「其他特定用途(商業)」地帶。