

以下為獨立估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司就本集團所持有的物業權益於二零一六年四月三十日進行的估值而編製的函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本招股章程。



仲量聯行

仲量聯行企業評估及諮詢有限公司  
香港皇后大道東1號太古廣場三期6樓  
電話 +852 2846 5000 傳真 +852 2169 6001  
牌照號碼: C-030171

敬啟者：

吾等茲遵照閣下的指示，就星星地產集團(開曼群島)有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)於香港持有的物業權益進行估值。吾等確認，吾等曾進行視察以及作出有關查詢及調查，並取得吾等認為屬必要的進一步資料，以就有關物業權益於二零一六年四月三十日(「估值日期」)的市值向閣下提供意見。

吾等的估值乃基於市場價值進行。吾等界定市場價值為「在進行適當的市場推廣後，由自願買方及自願賣方就資產或負債於估值日期達成公平交易的交易估計金額，而雙方乃各自在知情、審慎及不受脅迫的情況下進行交易」。

吾等已按直接比較法對貴集團持作投資的第一組物業權益、貴集團持作銷售的第二組物業權益、貴集團持作重建的第三組物業權益及貴集團訂約出售的第五組物業權益進行估值，當中假設該等物業權益乃按現有狀況即時交吉出售或受限於現有租約，並參考相關市場可得的可資比較的銷售交易。

於評估現時發展中的第四組物業權益時，吾等已假設其將會根據貴集團向吾等提供的最新發展計劃書發展並完成。於達致吾等的估值意見時，吾等已採納直接比較法，並參考相關市場可得的可資比較銷售憑證，亦計及於估值日期的建築階段相關的累計建築成本及專業費用以及預期就完成發展而將予產生的餘下成本及費用。

吾等進行估值時，乃假設賣方在市場上出售該等物業權益，且並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排而影響該等物業權益的價值。

吾等的報告並無就所估物業權益欠負的任何押記、按揭或款項作出撥備，亦無考慮出售時可能產生的任何開支或稅項。除另有指明外，吾等假設該等物業概無附帶可影響其價值的繁重性質產權負擔、限制及支銷。

對物業權益進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第5章、皇家特許測量師學會頒佈的《皇家特許測量師學會估值—專業準則》、香港測量師學會頒佈的《香港測量師學會估值準則》及國際估值準則委員會頒佈的《國際估值準則》所載的所有規定。

吾等在很大程度上倚賴 貴集團提供的資料，並接納吾等所獲有關年期、規劃審批、法定通告、地役權、佔用詳情、租賃等事宜及其他有關事宜的意見。

於評估 貴集團根據於一九九七年六月三十日前到時的官契於香港持有的物業權益時，吾等已考慮《英國政府及中華人民共和國政府有關香港問題的聯合聲明》附件三《一九八八年新界土地契約（續期）條例》所載的規定，該等契約大部分應已續期至二零四七年六月三十日，毋須補地價，並自續期之日起每年收取屆時應課差餉租值達百分之三之地租。

吾等已在香港土地註冊處進行查冊。然而，吾等並無查閱文件正本以核實所有權或確定任何修訂。

吾等並無進行詳細量度以核實有關物業面積的準確性，惟已假設吾等所獲提供有關業權文件及正式地盤圖則所示的面積均為正確。所有文件及合約僅用作參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無進行實地量度工作。

吾等曾視察該等物業的外部，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無進行調查，以確定地質狀況及設施是否適合在其上進行任何發展工程。吾等於編製估值時乃假設該等方面均為良好，且興建期間概無產生預期之外的成本或延誤。另外，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損毀。然而，吾等未能確定該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等並無對任何設施進行測試。

實地考察乃由葉凱權先生於二零一五年十一月二十八日進行。其後，袁翠余女士於二零一六年三月就該等物業進行重新考察。葉凱權先生擁有10年香港物業估值經驗，而袁翠余女士則為香港測量師學會見習測量師。

吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等所提供資料的真確性及準確性。吾等亦已徵求 貴集團確認所提供的資料概無遺漏任何重大事項。吾等認為已獲提供充分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。

除非另有說明，本報告載述的所有貨幣數字均以港元為單位。

吾等的估值概述於下文，並隨函附奉估值證書。

此致

星星地產集團(開曼群島)有限公司  
香港金鐘夏慤道18號  
海富中心1座  
6樓602B室  
董事會 台照

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

二零一六年六月三十日

---

附註：姚贈榮為特許測量師，擁有22年香港及中國物業估值經驗，以及亞太地區的相關經驗。

## 估值概要

## 第一組—貴集團於香港持作投資的物業權益

編號	物業	於二零一六年 四月三十日在 現況下的市值 港元
1.	新界元朗 宏業南街22號	473,000,000
2.	新界荃灣 青山公路—葵涌段313號 「天際中心」 地下HGV01、HGV02、HGV03、HGV04、HGV05及HGV06號重型貨車車位及 MP01及MP02號電單車車位以及1樓LGV01、LGV02、LGV03、LGV04及 LGV05號輕型貨車車位及PC-01、PC-02、PC-03、PC-04、PC-05、PC-06及 PC-07號車位	28,680,000
小計：		<u><u>501,680,000</u></u>

## 第二組—貴集團於香港持作銷售的物業權益

編號	物業	於二零一六年 四月三十日在 現況下的市值 港元
3.	新界荃灣 青山公路—葵涌段313號 「天際中心」 6樓03室、12樓06室、23樓06室、25樓06室、25樓08室及28樓07室	25,970,000
小計：		<u><u>25,970,000</u></u>

## 第三組—貴集團於香港持作重建的物業權益

編號	物業	於二零一六年 四月三十日在 現況下的市值 港元
4.	新界荃灣 柴灣角街11至15號	193,000,000
小計：		<u><u>193,000,000</u></u>

## 第四組—貴集團於香港持有的發展中物業權益

編號	物業	於二零一六年 四月三十日在 現況下的市值 港元
5.	新界荃灣 「星星中心」	599,480,000
小計：		<b><u>599,480,000</u></b>

## 第五組—貴集團於香港的已訂約出售物業權益

編號	物業	於二零一六年 四月三十日在 現況下的市值 港元
6.	新界荃灣 青山公路—葵涌段313號 「天際中心」 2樓LGV06、LGV07、LGV08、LGV09及LGV10號輕型貨車車位及PC-08、 PC-09、PC-10、PC-11及PC-12號車位	13,200,000
小計：		<b><u>13,200,000</u></b>
總計：		<b><u>1,333,330,000</u></b>

## 估值證書

## 第一組一貴集團於香港持作投資的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一六年 四月三十日在 現況下的市值 港元
1.	新界 元朗 宏業南街22號  元朗市 地段第374號	<p>該物業包括整幢於一九八八年竣工的10層高工業大廈。地下及1樓至8樓為工場單位，而12個車位則位於停車場樓層（位於地下至1樓之間）。</p> <p>該物業的建築面積為約8,649.21平方米（或93,100平方呎）或實用面積為約6,997.68平方米（或75,323平方呎）。附屬天台面積為約835.10平方米（或8,989平方呎）。</p> <p><b>樓層</b></p> <p>地下 1樓至8樓</p> <p>實用面積</p> <p>1,042.27平方米 （或11,219平方呎） 5,955.41平方米 （或64,104平方呎）</p> <p>該目標地塊乃根據新批地條件編號3186持有，自一八九八年七月一日起計，為期99年（減最後3日），法定續期至二零四七年六月三十日，毋須補地價，惟須每年繳納地租，相等於該地段當時應課差餉租值3%。</p>	<p>於估值日期，該物業的1樓及6樓工場單位（實用面積為約1,488.85平方米（或16,026平方呎））屬空置，而餘下單位及車位則出租予獨立第三方用作工業、貯存及泊車用途，於二零一六年十月二十七日至二零一九年十月二日屆滿（除第L5號車位的租約屬月租，並無固定終止日期）每月租金總額為736,195.60港元（包括管理費、地租及差餉）。</p>	473,000,000

## 附註：

- 該物業位於宏業南街的東北側，鄰近擴業街交界。地區特徵為中層工業大廈及住宅發展地盤。
- 該物業註冊擁有人為 貴公司間接全資附屬公司綠尤投資有限公司，詳情見日期為二零一五年七月七日註冊摘要編號15072902430169的轉讓契約，代價為430,000,000港元。
- 根據日期為二零一五年十二月十一日的元朗分區計劃大綱圖第S/YL/22號，該物業的地盤劃分為「其他指定用途（商貿）」。
- 根據政府契約，目標地塊應僅用作工業或倉庫用途或該等兩種用途，不包括當時或其後可能根據公眾衛生及市政條例或修訂該法令或替代其的任何法令宣稱為厭惡性行業的任何行業。

5. 根據土地查冊記錄，該物業受限於(其中包括)以下產權負擔：
  - a. 合格完成證明書，詳情見日期為一九八八年十二月十三日之註冊摘要編號YL386802。
  - b. 修訂書，詳情見日期為一九八九年二月二日之註冊摘要編號YL394517。
  - c. 向香港上海滙豐銀行有限公司作出以就一般銀行融資抵押所有款項的按揭，詳情見日期為二零一五年七月七日之註冊摘要編號15072902430179。
  
6. 吾等的估值已按下列基準及分析作出：
  - a. 於吾等估值時，吾等已識別及分析區內與目標物業特點相近的不同相關銷售憑證，如物業的樓宇狀況、性質及用途。該等選定可資比較物業位於元朗東頭工業區並毗鄰目標物業，曾於二零一四年、二零一五年及二零一六年進行交易。該等選定可資比較物業為於一九八三年至一九九一年落成的中高層樓宇內的工業單位，而目標物業則於一九八八年落成。按實用面積計算，該等可資比較物業的樓上工業單位單價介乎每平方呎5,191至6,124港元、地下工業單位單價介乎每平方呎7,658至12,458港元及每個車位介乎730,000至1,500,000港元。已考慮可資比較物業與目標物業在位置、面積及其他特點的差異而作出適當調整及分析，得出按實用面積計算，目標物業的假設平均單價為樓上工業單位每平方呎5,482港元、地下工業單位每平方呎9,500港元及平均每個車位1,250,000港元；及
  - b. 該物業的單價在合理範圍內與該等可資比較物業的單位價一致。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一六年 四月三十日在 現況下的市值 港元
2.	<p>新界荃灣 青山公路一葵涌段313號 「天際中心」 地下HGV01、HGV02、 HGV03、HGV04、HGV05 及HGV06號重型貨車車位 及MP01及MP02號電單車 車位以及1樓LGV01、 LGV02、LGV03、LGV04 及LGV05號輕型貨車車位 及PC-01、PC-02、PC- 03、PC-04、PC-05、PC- 06及PC-07號車位</p> <p>丈量約份第445約地段第 693號E段的142/11488份</p>	<p>該物業包括一幢於二零一四年 竣工的26層高工業大廈地下的6 個重型貨車車位、2個電單車車 位、1樓的5個輕型貨車車位及 7個私家車車位。</p> <p>該目標地塊乃根據新批地條件 編號TW3554持有作非厭惡性工 業，自一八九八年七月一日起 計，為期75年，並可續期24年 (減最後3日)，法定續期至二零 四七年六月三十日，毋須補地 價，惟須每年繳納地租，相等 於該地段當時應課差餉租值的 3%。</p>	<p>於估值日期，除位於地面已清 空的第MP01及MP02號電單車 停車位外，該物業按月授權予 不同獨立第三方用作車位，每 月特許費總額為65,200港元(包 括管理費、地租及差餉)。</p>	28,680,000

## 附註：

1. 該目標樓宇位於青山公路一葵涌段的西北側，鄰近業成街交界。地區特徵為中至高層工業大廈。
2. 該物業註冊擁有人為 貴公司間接全資附屬公司利鑽有限公司，詳情見日期為二零一四年十二月三日註冊摘要編號15010501950040的轉讓契約(其中包括其他物業)，代價為6,503,042.75港元(註：「天際中心」的所有車位)。
3. 根據日期為二零一四年六月十三日的葵涌分區計劃大綱圖第S/KC/28號，該物業的地盤劃分為「工業」。
4. 根據土地查冊記錄，該物業受限於(其中包括)以下產權負擔：
  - a. 估用許可證(許可證編號：NT64/2014(OP))，詳情見日期為二零一四年八月二十五日之註冊摘要編號14090202220019。
  - b. 大廈公契及管理協議，詳情見日期為二零一四年九月十五日之註冊摘要編號14092902120036。
  - c. 向上海商業銀行有限公司作出之所有資金按揭，詳情見日期為二零一五年二月十一日之註冊摘要編號15030602150168。



5. 吾等的估值已按下列基準及分析作出：
- a. 於吾等估值時，吾等已識別及分析區內與目標物業特點相近的不同相關銷售憑證。該等選定可資比較物業為位於葵涌的工業大廈低層的車位，曾於二零一五年至二零一六年之間進行交易。該等可資比較物業的私家車車位單價介乎1,100,000至1,280,000港元，重型貨車車位單價介乎1,560,000至2,200,000港元。已考慮可資比較物業與目標物業在位置、面積及其他特點的差異而作出適當調整及分析，並得出目標物業車位的假設單價為每個私家車車位1,200,000港元、每個電單車車位60,000港元、每個輕型貨車車位1,440,000港元及每個重型貨車車位2,160,000港元；及
  - b. 該物業的單價在合理範圍內與該等可資比較物業的單位價一致。

## 估值證書

## 第二組一貴集團於香港持作銷售的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一六年 四月三十日在 現況下的市值 港元
3.	新界荃灣 青山公路一葵涌段313號 「天際中心」 6樓03室、12樓06室、23 樓06室、25樓06室、25樓 08室及28樓07室  丈量約份第445約地段第 693號E段的359/11488份	該物業包括一幢於二零一四年 竣工的26層高工業大廈的6個工 場單位。  該物業的總建築面積為約 474.92平方米(或5,112平方呎) 或總實用面積為約358.32平方 米(或3,857平方呎)。  該目標地塊乃根據新批地條件 編號TW3554持有作非厭惡性工 業用途，自一八九八年七月一 日起計，為期75年，並可重續 24年(減最後3日)，法定重續至 二零四七年六月三十日，毋須 補地價，惟須每年繳納地租， 相等於該地段當時可出租價值 的3%。	於估值日期，該物業為空置。	25,970,000

## 附註：

- 該目標樓宇位於青山公路一葵涌段的西北側，鄰近業成街交界。地區特徵為中至高層工業大廈。
- 該物業註冊擁有人為 貴公司間接全資附屬公司富享控股有限公司，詳情見日期為二零一一年二月十五日註冊摘要編號11031401980034的轉讓契約(其中包括其他物業)，代價為56,500,000港元(註：丈量約份第445約地段第693號E段)。
- 根據日期為二零一四年六月十三日的葵涌分區計劃大綱圖第S/KC/28號，該物業的地盤劃分為「工業」。
- 根據土地查冊記錄，該物業受限於(其中包括)以下產權負擔：
  - 佔用許可證(許可證編號：NT64/2014(OP))，詳情見日期為二零一四年八月二十五日之註冊摘要編號14090202220019。
  - 大廈公契及管理協議，詳情見日期為二零一四年九月十五日之註冊摘要編號14092902120036。
- 吾等的估值已按下列基準及分析作出：
  - 於吾等估值時，吾等已識別及分析於區內與目標物業特點相近的不同相關銷售憑證。該等選定可資比較物業為位於目標樓宇及葵涌其他新落成樓宇內具有相近面積及性質的工業單位，曾於二零一五年及二零一六年進行交易。按實用面積計算，該等可資比較物業的單價介乎每平方米6,185至7,419港元。已考慮可資比較物業與目標物業在位置、面積及其他特點的差異而作出適當調整及分析，並得出按實用面積計算，目標物業的假設平均單價為每平方米6,733港元；及
  - 該物業的單位價在合理範圍內與該等可資比較物業的單位價一致。

## 估值證書

## 第三組一貴集團於香港持作重建的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一六年 四月三十日在 現況下的市值 港元						
4.	新界 荃灣 柴灣角街11至15號  丈量約份第355約地段 第303號A段	<p>該物業包括整幢於一九六二年竣工的3層高工業大廈。</p> <p>該物業的建築面積為約3,807.00平方米(或40,979平方呎)或實用面積為約3,332.40平方米(或35,870平方呎)。附屬天台面積為約1,115.00平方米(或12,002平方呎)。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>樓層</th> <th>實用面積</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>地下</td> <td>1,022.30平方米 (或11,004平方呎)</td> </tr> <tr> <td>1樓至2樓</td> <td>2,310.10平方米 (或24,866平方呎)</td> </tr> </tbody> </table> <p>該目標地塊乃根據新批地條件編號3666持有作工業用途，自一八九八年七月一日起計，為期75年，並可續期24年(減最後3日)，法定續期至二零四七年六月三十日，毋須補地價，惟須每年繳納地租，相等於該地段當時應課差餉租值的3%。</p>	樓層	實用面積	地下	1,022.30平方米 (或11,004平方呎)	1樓至2樓	2,310.10平方米 (或24,866平方呎)	於估值日期，除1樓為空置外，該物業出租予不同獨立第三方用作工場及附屬辦公室，將於二零一六年屆滿，每月租金總額為202,000港元(包括管理費、地租及差餉)。	193,000,000
樓層	實用面積									
地下	1,022.30平方米 (或11,004平方呎)									
1樓至2樓	2,310.10平方米 (或24,866平方呎)									

## 附註：

1. 該物業位於柴灣角街的東北側，鄰近半山街交界。地區特徵為低至高層工業大廈。
2. 該物業註冊擁有人為本公司間接全資附屬公司虹彩控股有限公司，詳情見日期為二零一四年十一月七日註冊摘要編號14112402120165的轉讓契約，代價為173,000,000港元。
3. 根據日期為二零一六年五月十三日的荃灣分區計劃大綱圖第S/TW/32號，該物業的地盤劃分為「其他指定用途(商貿)」。

4. 根據土地查冊記錄，該物業受限於(其中包括)以下產權負擔：
  - a. 屋宇署根據建築物條例第24C(1)條發出的第WNZ/U25-23/0001/08號通知，詳情見日期為二零零九年七月八日有關樓宇地下面向慶豐印染廠有限公司位於天井的一個搭建物及位於天台之2個搭建物之註冊摘要編號11071900990322。
  - b. 向香港上海滙豐銀行有限公司作出以就一般銀行融資抵押所有款項的按揭，詳情見日期為二零一四年十一月七日之註冊摘要編號14112402120176。
  - c. 日期為二零一六年五月六日註冊摘要編號16060300670084之解除(等待註冊)。
  - d. 向香港滙豐銀行有限公司作出之租金轉讓，詳情見日期為二零一四年十一月七日之註冊摘要編號14112402120188。
  - e. 日期為二零一六年五月六日註冊摘要編號16060300670096之解除(等待註冊)。
  - f. 向上海商業銀行有限公司作出之所有資金按揭，詳情見日期為二零一六年五月六日之註冊摘要編號16060300670105(等待註冊)。
  - g. 向上海商業銀行有限公司作出之租金及銷售所得款項轉讓，詳情見日期為二零一六年五月六日之註冊摘要編號16060300670114(等待註冊)。
5. 吾等的估值乃根據已批准的建築圖則的佈局進行。此外，吾等於估值時並無計及遵守附註4(a)所述的上述通告的修復費用。
6. 據 貴集團告知，該物業將重建為一幢20層高辦公室大廈，總建築面積為14,397.307平方米(或154,973平方呎)。契約修訂的申請已遞交予地政總署。
7. 吾等的估值已按下列基準及分析作出：
  - a. 於吾等估值時，吾等已識別及分析區內與目標物業特點相近的不同相關銷售憑證，如物業的性質及用途。該等選定可資比較物業位於荃灣的工業區並毗鄰目標物業，曾於二零一五年及二零一六年進行交易。該等選定可資比較物業為於一九八四年至一九九五年落成的中至高層樓宇內具有較佳樓宇狀況及設施的工業單位，而目標物業則為於一九六二年落成的低層工業大廈。按實用面積計算，該等可資比較物業的樓上工業單位單價介乎每平方呎3,338至5,054港元及地下工業單位單價介乎每平方呎10,370至13,208港元。已考慮可資比較物業與目標物業在位置、面積及其他特點的差異而作出適當調整及分析，並得出按實用面積計算，目標物業的假設平均單價為地下工業單位每平方呎10,100港元，而樓上工業單位平均每平方呎3,292港元；及
  - b. 該物業的單位價在合理範圍內與該等可資比較物業的單位價一致。

## 估值證書

## 第四組一貴集團於香港持有的發展中物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一六年 四月三十日在 現況下的市值 港元						
5.	新界 荃灣 「星星中心」  丈量約份第445約地段 第693號B段的餘段	<p>該物業包括一塊地盤面積約929.03平方米(或10,000平方呎)的地塊及一幢於估值日期正在其上興建的19層高工業大廈，名為「星星中心」。</p> <p>該發展項目將於二零一六年第四季竣工。根據已批准的建築圖則，於完成後，發展項目的總建築面積為約8,822.691平方米(或94,967平方呎)。根據發展商的最新售樓說明書，發展項目竣工後的總實用面積為約6,467.11平方米(或69,612平方呎)。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>樓層</th> <th>實用面積</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>地下</td> <td>129.97平方米 (或1,399平方呎)</td> </tr> <tr> <td>1樓至21樓 (並無4樓、13樓及 14樓)</td> <td>6,337.14平方米 (或68,213平方呎)</td> </tr> </tbody> </table> <p>車位設施將位於地下及1樓，包括3個重型貨車車位、7個輕型貨車車位、8個私家車車位及1個電單車車位。</p> <p>總建築成本估計為約3.11億港元，當中約2.15億港元已於估值日期支付。</p> <p>該目標地塊乃根據新批地條件編號TW3554持有作非厭惡性工業，自一八九八年七月一日起計，為期75年，並可續期24年(減最後3日)，法定續期至二零四七年六月三十日，毋須補地價，惟須每年繳納地租，相等於該地段當時應課差餉租值的3%。</p>	樓層	實用面積	地下	129.97平方米 (或1,399平方呎)	1樓至21樓 (並無4樓、13樓及 14樓)	6,337.14平方米 (或68,213平方呎)	於估值日期，該物業仍在興建中。	599,480,000
樓層	實用面積									
地下	129.97平方米 (或1,399平方呎)									
1樓至21樓 (並無4樓、13樓及 14樓)	6,337.14平方米 (或68,213平方呎)									

附註：

1. 該物業位於業成街18號，位處業成街的西南側。地區特徵為低至高層工業大廈。
2. 該物業註冊擁有人為本公司間接全資附屬公司鋒騰有限公司，詳情見日期為二零一三年六月二十八日註冊摘要編號13072300700048的轉讓契約，代價為162,800,000港元（註：丈量約份第445約地段第693號B段的餘段）。
3. 根據日期為二零一四年六月十三日的葵涌分區計劃大綱圖第S/KC/28號，該物業的地盤劃分為「工業」。
4. 根據土地查冊記錄，該物業受限於（其中包括）以下產權負擔：
  - a. 向上海商業銀行有限公司作出就所有資金的債務，詳情見日期為二零一三年六月二十八日的註冊摘要編號13072300700051（註：丈量約份第445約地段第693號B段的餘段）。
  - b. 向上海商業銀行有限公司作出的租金及銷售所得款項的轉讓，詳情見日期為二零一三年六月二十八日的註冊摘要編號13072300700066（註：丈量約份第445約地段第693號B段的餘段）。
  - c. 傅逸麟的聲明，詳情見日期為二零一五年九月十八日的註冊摘要編號15091802350018。
  - d. 傅逸麟的補充聲明，詳情見日期為二零一五年十月十二日的註冊摘要編號15101400940036。
  - e. 傅逸麟的第二份補充聲明，詳情見日期為二零一六年三月三十一日的註冊摘要編號16040601620070。
5. 據 貴集團所告知，該物業的註冊擁有人已就一手銷售該物業多個未落成單位與不同買方訂立多份買賣協議，總建築面積為約8,467.27平方米（或91,142平方呎）。該等單位的買賣尚未完成，因此包括於吾等的估值中。於達致吾等對該物業市值的意見時，吾等已計及該等單位的訂約價格。
6. 吾等的估值已按下列基準及分析作出：
  - a. 於吾等估值時，吾等已假設該物業將根據 貴集團所提供的已核准建築圖則及發展商最新售樓說明書以類似新落成工業大廈相稱的良好標準落成。
  - b. 假設物業根據上述發展計劃於估值日期竣工及可於市場上自由轉讓，該物業的市值將為769,430,000港元。於估值過程中，茲比較區內相近工業發展項目的銷售憑證。該等選定可資比較物業為位於目標樓宇以及荃灣及葵涌的其他新落成樓宇內具有相近面積及性質的工場單位，曾於二零一五年及二零一六年進行交易。按實用面積計算，該等可資比較物業的樓上工業單位單價介乎每平方呎7,348至15,405港元、地下工業單位單價介乎每平方呎16,648至19,442港元。合適調整已就可資比較項目與目標物業之間的位置、面積、時間及其他特點差異而作出。

## 估值證書

## 第五組一貴集團於香港的已訂約出售物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一六年 四月三十日在 現況下的市值 港元
6.	新界荃灣 青山公路一葵涌段313號 「天際中心」 2樓LGV06、LGV07、 LGV08、LGV09及LGV10 號輕型貨車車位及PC-08、 PC-09、PC-10、PC-11及 PC-12號 車位  丈量約份第445約地段第 693號E段的60/11488份	該物業包括一幢於二零一四年 竣工的26層高工業大廈2樓的5 個輕型貨車車位及5個私家車車 位。  該目標地塊乃根據新批地條件 編號TW3554持有作非厭惡性工 業用途，自一八九八年七月一 日起計，為期75年，並可續期 24年(減最後3日)，法定續期至 二零四七年六月三十日，毋須 補地價，惟須每年繳納地租， 相等於該地段當時應課差餉租 值的3%。	於估值日期，該物業授權予不 同相關買賣協議的買方用作車 位，每月特許費總額為42,000 港元(包括管理費、地租及差 餉)。	13,200,000

## 附註：

1. 該目標物業位於青山公路一葵涌段的西北側，鄰近業成街交界。地區特徵為中至高層工業大廈。
2. 該物業註冊擁有人為本公司間接全資附屬公司利鑽有限公司，詳情見日期為二零一四年十二月三日註冊摘要編號15010501950040的轉讓契約(其中包括其他物業)，代價為6,503,042.75港元(註：「天際中心」的所有車位)。
3. 根據日期為二零一四年六月十三日的葵涌分區計劃大綱圖第S/KC/28號，該物業的地盤劃分為「工業」。
4. 根據土地查冊記錄，該物業受限於(其中包括)以下產權負擔：
  - a. 佔用許可證(許可證編號：NT64/2014(OP))，詳情見日期為二零一四年八月二十五日之註冊摘要編號14090202220019。
  - b. 大廈公契及管理協議，詳情見日期為二零一四年九月十五日之註冊摘要編號14092902120036。
  - c. 向上海商業銀行有限公司作出之所有資金按揭，詳情見日期為二零一五年二月十一日之註冊摘要編號15030602150168。

d. 臨時買賣協議的詳情如下：

車位編號	文據日期	註冊摘要編號	向以下人士作出	代價 (港元)
2樓PC-08	二零一五年 十二月二十六日	16012000510039	Bessie Limited	1,100,000
2樓PC-09	二零一五年 十二月二十八日	16012000510014	Tuscan Gold Limited	1,100,000
2樓PC-10	二零一五年 十二月二十九日	16012100420060	Jasper Holdings Limited	1,100,000
2樓PC-11及LGV10	二零一五年 十二月二十五日	16012100420055	Lucca Holdings Limited	2,400,000
2樓PC-12	二零一五年 十二月三十日	16012000510022	Jordan & Joshua Limited	1,100,000
2樓LGV 06及 LGV 07	二零一五年 十二月二十三日	16011900960242	Vintage Holdings Limited	2,600,000
2樓LGV 08及 LGV 09	二零一五年 十二月二十四日	16011900960250	Shiraz Limited	2,600,000

e. 買賣協議的詳情如下：

車位編號	文據日期	註冊摘要編號	向下列人士作出	代價 (港元)
2樓PC-08	二零一六年 二月二十六日	16031400690030	Bessie Limited	1,100,000
2樓PC-09	二零一六年 二月二十六日	16031400690062	Tuscan Gold Limited	1,100,000
2樓PC-10	二零一六年 二月二十六日	16031601010075	Jasper Holdings Limited	1,100,000
2樓PC-11及LGV10	二零一六年 二月二十六日	16031601010061	Lucca Holdings Limited	2,400,000
2樓PC-12	二零一六年 二月二十六日	16031400690047	Jordan & Joshua Limited	1,100,000
2樓LGV 06及 LGV 07	二零一六年 二月二十六日	16031400690024	Vintage Holdings Limited	2,600,000
2樓LGV 08及 LGV 09	二零一六年 二月二十六日	16031400690051	Shiraz Limited	2,600,000

5. 吾等的估值已按下列基準及分析作出：

- a. 於吾等估值時，吾等已識別及分析區內與目標物業特點相近的不同相關銷售憑證。該等選定可資比較物業為位於葵涌的工業大廈的低層車位，曾於二零一五年及二零一六年進行交易。該等可資比較物業的私家車車位單價介乎每個車位1,100,000至1,280,000港元。已考慮可資比較物業與目標物業在位置、面積及其他特點的差異而作出適當調整及分析，並得出目標物業車位的假設單價為每個私家車車位1,200,000港元及每個輕型貨車車位1,440,000港元；及
- b. 該物業的單位價在合理範圍內與該等可資比較物業的單位價一致。