

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就本集團在中國的該等物業於2022年12月31日現況下之市值提供意見而編製之函件、估值概要及估值報告全文，以供載入本上市文件。



香港
鰂魚涌
華蘭路18號
太古坊
港島東中心27樓

敬啟者：

指示、目的及估值日期

吾等遵照閣下之指示，就嘉創房地產控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（統稱「貴集團」）在中華人民共和國（「中國」）的「該等物業」進行估值，吾等確認已進行視察、作出相關查詢並取得吾等認為必要之進一步資料，以向閣下提供吾等就該等物業於2022年12月31日（「估值日期」）現況下市值之意見。

市值之定義

吾等對各項該等物業之估值乃指其市值，而根據香港測量師學會（「香港測量師學會」）頒佈之香港測量師學會估值標準（二零二零年版），市值之定義為「一項資產或負債經過適當營銷後，自願買方及自願賣方均在知情、審慎及不受脅迫情況下於估值日期進行公平交易的估計金額」。

估值基準及假設

吾等之估值並無考慮因特別條款或情況而抬高或貶低之估價，如非一般之融資、銷售及售後租回安排、與銷售有關之任何人士給予之特殊代價或優惠，或僅特定擁有人或買方可用之任何價值元素。

對位於中國之該等物業進行估值時，吾等參考 貴公司中國法律顧問方達律師事務所日期為2023年3月3日之中國法律意見，以按象徵式年度土地使用費獲授該等物業於相關特定年期之可轉讓土地使用權且任何應付出讓金已悉數支付為基準編製估值。吾等依賴 貴公司及中國法律意見所提供有關該等物業業權及該等物業權益之資料及意見。在對該等物業進行估值時，吾等乃以擁有人對該等物業擁有可強制執行之業權且於整個已授出而未屆滿年期內有權自由及不受干擾地使用、佔用或轉讓該等物業為基準編製估值。

吾等之估值並無就該等物業之任何押記、抵押或欠款及出售時可能產生之任何開支或稅項計提撥備。除另有指明外，估值乃基於該等物業並無可影響其價值之繁重產權負擔、限制及費用。

估值方法

對組別一 貴集團於中國持作發展的物業進行估值時，吾等乃按其將會按照 貴集團向吾等提供之最新發展方案發展及竣工基準對其進行估值。吾等進行估值時假設已經就發展方案自相關政府機關取得所有同意、批文及執照，且並無附帶任何繁苛條件或延誤；吾等亦已假設有關於發展項目的設計及建設符合當地規劃及其他相關法規，並已獲相關機關批准。於達致估值時，吾等已採用市場比較法，參考有關市場的可資比較銷售交易。

對組別二 貴集團於中國持作出售之該等物業進行估值時，吾等採用市場比較法，假設該等物業按現況出售，當中參照有關市場的可資比較銷售憑據，並就(包括但不限於)地點、交通是否便捷、規模及其他相關因素作出適當調整。該方法符合市場做法。

對組別三 貴集團於中國持作投資的物業進行估值時，並無相關市場數據可透過市場憑據達致物業之市值，吾等對物業估值時採用折舊重置成本法，折舊重置成本法要求採用市場比較法評估土地作現有用途之市值，當中參照有關市場的可資比較銷售憑據，並就(包括但不限於)地點、交通是否便捷、規模及其他相關因素作出適當調整；及估計樓宇及建築物新重置成本，再就樓齡、狀況及功能過時作出扣除。以折舊重置成本法得出的市值僅適用於整個物業作為單一權益，並無假設物業之零碎交易。

吾等所選的可資比較銷售屬詳盡。

於達致主要假設時，已考慮該等物業與可資比較物業之間多個方面(包括但不限於時間、地點及物理特徵)的差異而作出適當調整及分析。調整的一般基準為倘該等物業優於可資比較物業，則向上作出調整。相反，倘該等物業遜於或次於可資比較物業，則向下作出調整。

對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證券上市規則第5章及第12項應用指引以及香港測量師學會估值標準(二零二零年版)所載規定。

資料來源

於估值過程中，吾等在很大程度上依賴 貴集團提供之資料，亦接納就規劃批文或法定通告、地役權、年期、該等物業之證明、佔用詳情、租賃詳情、預售代價、發展計劃、建造成本、地盤及樓面面積等事宜以及所有其他相關事宜所提供之意見。

本估值報告所載尺寸、量度及面積均依據吾等所獲提供之資料，故僅為約數。吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等所提供對估值而言屬重要之資料之真實性及準確性。 貴集團亦向吾等表示，所提供資料並無遺漏任何重大事實。

吾等謹此指出，吾等獲提供之文件副本主要以中文編製，有關英文譯本代表吾等對內容之理解。因此，吾等建議 貴公司參閱有關文件之中文正本，並就該等文件之合法性及詮釋諮詢法律顧問。

業權調查

吾等已獲 貴集團提供有關該等物業目前業權的文件副本。然而，吾等未能進行查冊以核實該等物業的擁有權；吾等並無查閱文件正本以核實是否存在所獲副本未有反映的任何修訂。吾等亦未能確認位於中國的該等物業之業權，故此吾等依賴中國法律顧問及 貴集團提供的意見。

實地視察

吾等深圳辦事處的估值師趙新(具有2年估值經驗)於2022年7月曾視察該等物業外部，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無進行結構測量，惟吾等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確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等亦無對任何設施進行測試。此外，吾等並無進行實地調查，以確定土壤情況及設施等是否適合任何未來發展。吾等的估值乃假設此等方面符合要求及在建築期間不會產生超出預期的額外開支或延誤。

除另有指明外，吾等並無進行實地測量以核實該等物業之地盤及樓面面積，吾等已假設向吾等提交之文件副本所載面積均屬正確。

貨幣

除另有指明者外，吾等估值報告所示之所有貨幣金額均以中國官方貨幣人民幣(「人民幣」)列值。

市場不確定性波動

最近爆發的2019冠狀病毒病給全球金融市場帶來極大的波動，並給物業市場帶來不確定性。預計物業價值將對疫情發展及金融市場變動非常敏感。對市場不同領域的影響程度不同，而物業營銷及議價出售時間將較平常為長。難以確定估值會持續多長時間，物業價格或會於短時間內出現快速及重大波動。吾等對該等物業的估值僅於估值日期有效，並且無法顧及估值日期後市場狀況的任何其後變動以及其對物業價值的影響。倘任何一方擬在訂立任何交易時參考吾等的估值，請謹記在此期間市場波動劇烈，並且自估值日期起物業價值可能會亦可能不會出現變動。

其他披露

吾等謹此確認戴德梁行有限公司及進行估值之估值師並無任何金錢利益或其他利益，以致於可能與該等物業進行適當估值存在衝突，或可能合理被視為對吾等提供不偏不倚意見的能力造成影響。吾等確認，吾等為香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5.08條所述的獨立合資格估值師。

吾等隨函附奉估值概要及估值報告。

此 致

香港
尖沙咀柯士甸路7-9號
煥利商業大廈7樓80室
嘉創房地產控股有限公司

列位董事 台照

代表
戴德梁行有限公司
董事
曾俊叡
註冊專業測量師(產業測量組)
MSc, MHKIS
謹啟

2023年3月3日

附註：曾俊叡先生為註冊專業測量師，擁有逾30年中國物業估值經驗。

估值概要

組別一— 貴集團於中國持作發展的物業

組別二— 貴集團於中國持作出售的物業

組別三— 貴集團於中國持作投資的物業

物業	組別一於	組別二於	組別三於	於
	2022年12月31日	2022年12月31日	2022年12月31日	2022年12月31日
	現況下之市值	現況下之市值	現況下之市值	現況下之總市值
	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元
1. 中國廣東省東莞市鳳崗鎮油甘埔大龍工業區嘉輝路47號-1嘉輝豪庭四期	不適用	798,400,000	不適用	798,400,000
2. 中國廣東省東莞市鳳崗鎮油甘埔大龍工業區嘉輝路47號-1嘉輝豪庭五期	不適用	1,580,800,000	不適用	1,580,800,000
3. 中國廣東省惠州市博羅縣長寧鎮東平村金三角開發區內地段羅浮公館	不適用	240,700,000	不適用	240,700,000
4. 中國廣東省東莞市鳳崗鎮油甘埔大龍工業區嘉輝豪庭三期	不適用	66,750,000	不適用	66,750,000
5. 中國廣東省東莞市鳳崗鎮龍平公路官井頭段嘉輝豪庭一期雲輝閣25樓C號、日輝閣25樓B號、彩輝閣16樓A號	不適用	8,910,000	不適用	8,910,000
6. 中國廣東省東莞市鳳崗鎮雁田鎮田南路工業園	不適用	不適用	77,790,000	77,790,000
7. 中國廣東省佛山市高明區荷城街道富龍大橋以北、荷富路以西之土地	155,260,000	不適用	不適用	155,260,000
總計：	155,260,000	2,695,560,000	77,790,000	2,928,610,000

估值報告

組別二 — 貴集團於中國持作出售的物業

物業	概況及年期	估用詳情	於2022年12月31日 現況下之市值
1. 中國廣東省東莞市鳳崗鎮油甘埔大龍工業區嘉輝路47號-1嘉輝豪庭四期	嘉輝豪庭四期為住宅發展項目，將建於2幅商業住宅用地上，總地盤面積為26,849.80平方米，共有4棟住宅樓、2棟商業樓及1個地庫停車場，已於2021年5月竣工。 根據 貴集團提供的開發方案，嘉輝豪庭四期的發展如下：	於估值日期，該物業處於空置狀態。	人民幣 798,400,000 元(人民幣 七億九千八百 四十萬元)
	用途	總樓面面積 (平方米)	請參考下一頁附 註1估值範圍。
	4棟住宅樓	50,125.25	
	2棟商業樓	2,626.95	
	地面其他配套設施	2,044.05	
	地庫408個車位及地庫其他配套設施	23,741.22	
	合計：	78,537.47	

嘉輝豪庭四期位於油甘埔大龍工業區嘉輝路47號-1，該區域主要為住宅區。鄰近開發項目主要包括嘉輝豪庭1-3期、龍城雅郡及陶然郡等住宅物業。

據 貴公司告知，嘉輝豪庭四期規劃為商業、住宅及停車用途，概無涉及任何環境問題及訴訟爭議，亦無改變其用途的任何計劃。

該物業的土地使用權已獲授，商用的土地使用權於2055年12月29日到期，住宅用土地使用權亦於2085年12月29日到期。

附註：

(1) 根據 貴公司的資料，部分住宅單位已出售並移交買家。我們就嘉輝豪庭四期的估值範圍如下：

嘉輝豪庭四期樓宇	當前 狀況	(不納入估 值)已售並 (估值範圍)						
		總樓面 面積	不可出售 總樓面 面積	可出售 總樓面 面積	交樓的 總樓面 面積	已預售 總樓面 面積	未售 總樓面 面積	剩餘可出售 總樓面 面積
		(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)
		a=b+c	b	c=d+e+f	d	e	f	g=e+f
4棟住宅樓	竣工	50,125.25	—	50,125.25	27,857.81	3,506.38	18,761.06	22,267.44
2棟商業樓	竣工	2,626.95	—	2,626.95	—	—	2,626.95	2,626.95
地面其他配套設施	竣工	2,044.05	2,044.05	—	—	—	—	—
地庫408個車位及地庫其他 配套設施	竣工	23,741.22	18,639.47	5,101.75	—	—	5,101.75	5,101.75
				(地庫408個 車位)			(地庫408個 車位)	(地庫408個 車位)
合計		78,537.47	20,683.52	57,853.95	27,857.81	3,506.38	26,489.76	29,996.14

其他配套設施指配套用途設施，如樓梯、升降機槽、走廊、管理處、機房、樓頂及地庫停車場循環道路等。

- (2) 根據東莞市人民政府頒發日期為2016年3月16日的土地使用權證(2016)39及40號，該物業(總地盤面積為26,849.80平方米)的土地使用權已歸屬於 貴公司的全資附屬公司東莞嘉創房地產開發有限公司(「東莞嘉創」)，商業用途的土地使用期限於2055年12月29日到期，而住宅用途的土地使用期限亦於2085年12月29日到期。
- (3) 根據東莞市國土資源局日期為2015年12月29日的土地出讓合同(2015)17及18號，該物業(總地盤面積為26,849.80平方米)的土地使用權已以地價總額人民幣22,553,832元授予東莞嘉創，其中商業用途的土地使用權期限為40年，住宅用途的土地使用權期限為70年。
- (4) 根據東莞市自然資源局頒發的多份不動產權證，該物業部分的488個住宅單位(總樓面面積為50,125.25平方米)及該物業部分的40個商業單位(整體樓面總面積為2,626.95平方米)的所有權已歸屬於東莞嘉創。
- (5) 根據東莞市住房和城鄉建設局頒發8份建設工程規劃許可證及8份建設工程施工許可證，整體樓面總面積為79,319.25平方米的嘉輝豪庭四期之建築工程符合城市規劃要求並已獲准。
- (6) 根據東莞市住房和城鄉建設局頒發的3份商品房預售許可，嘉輝豪庭四期部分(整體樓面總面積為31,440.17平方米)已獲准預售。

根據東莞市住房和城鄉建設局頒發的3份商品房銷售許可證，嘉輝豪庭四期部分(整體樓面總面積為21,359,36平方米)已獲准銷售。

- (7) 根據8份竣工證明，嘉輝豪庭第四期有8棟樓宇(整體樓面總面積為79,319.25平方米)分別於2021年完成竣工驗收。
- (8) 根據8份測量報告，2021年及2022年分別對嘉輝豪庭四期的6棟建築進行檢測，整體樓面總面積為78,537.37平方米，可銷售整體樓面總面積為57,853.95平方米。
- (9) 根據日期為2019年9月29日的營業執照91441900077874275D號，東莞嘉創已成立為有限公司，註冊資本為60,000,000美元。
- (10) 根據中國法律意見：
- (i) 東莞嘉創乃依照中國法律成立並有效存續的外商投資有限責任公司，具有獨立的企業法人資格；
- (ii) 東莞嘉創乃本項目的開發公司。其乃依據中國法律依法成立並有效存續的房地產開發企業。其依法具有房地產開發企業資格，有權依法開發經營本項目；
- (iii) 本項目的土地出讓合同內容合法有效，對合約各方均具法律約束力；
- (iv) 本項目已繳納土地使用權的土地出讓金，東莞嘉創已依法取得本項目土地使用權證；
- (v) 東莞嘉創已獲得開發該項目所需的許可證、批文及證書；經核查，未發現任何許可證、批文及證書被吊銷、變更、廢止或撤銷。東莞嘉創合法擁有該項目的開發權；及
- (vi) 部分項目已抵押予恒生銀行，且抵押已登記。
- (11) 根據 貴集團提供的資料及中國法律顧問的意見，業權狀況、主要批覆及牌照頒發情況如下：

土地使用權證	有
土地出讓合同	有
不動產權證	有(住宅及商業單位)
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建設工程施工許可證	有
竣工證明	有
預售許可	有(部分)
商品房銷售許可證	有(部分)
測量報告	有
營業執照	有

- (12) 對在中國持有之該物業進行估值時，吾等採用市場比較法。吾等並已參考該物業及鄰近開發項目的若干可資比較銷售。此等可資比較物業的單價範圍約為每平方米人民幣31,000元至人民幣35,000元(住宅單位)，每平方米人民幣37,000元至人民幣40,000元(商業單位)，每個停車位約為人民幣110,000元至人民幣125,000元。

吾等所選的可資比較銷售屬詳盡。

於達致主要假設時，已考慮該物業與可資比較物業之間多個方面(包括但不限於時間、地點及物理特徵)的差異而作出適當調整及分析。調整的一般基準為倘該物業優於可資比較物業，則向上作出調整。相反，倘該物業遜於或次於可資比較物業，則向下作出調整。

- (13) 誠如 貴集團所告知，於估值日期，該物業的多個住宅單位整體樓面總面積為3,506.38平方米已預售，總代價為人民幣96,306,000元。吾等已計入該等部分並在吾等的估值中計及其代價。

估值報告

組別二 — 貴集團於中國持作出售的物業

物業	概況及年期	估用詳情	於2022年12月31日 現況下之市值
2. 中國廣東省東莞市鳳崗鎮油甘埔大龍工業區嘉輝路47號-1嘉輝豪庭五期	嘉輝豪庭五期為住宅發展項目，將建於一幅商業住宅用地上，總地盤面積為35,013.97平方米，共有8棟住宅樓及1個地庫停車場，已於2021年11月竣工。	於估值日期，該物業處於空置狀態。	人民幣 1,580,800,000元 (人民幣 十五億八千零 八十萬元)
	根據 貴集團提供的開發方案，嘉輝豪庭五期的發展如下：		
	用途	總樓面面積 (平方米)	請參考下一頁附 註1估值範圍。
	8棟住宅樓	69,269.82	
	地面其他配套設施	2,015.57	
	地庫820個車位及地庫其他配套設施	30,727.22	
	總計：	<u>102,012.61</u>	

嘉輝豪庭五期位於油甘埔大龍工業區嘉輝路47號-1，該區域主要為住宅區。鄰近開發項目主要包括嘉輝豪庭1-3期、龍城雅郡及陶然郡等住宅物業。

據 貴公司告知，嘉輝豪庭五期規劃為商業、住宅及停車用途，概無涉及任何環境問題及訴訟爭議，亦無改變其用途的任何計劃。

該物業的土地使用權已獲授，商用的土地使用權於2055年12月29日到期，住宅用土地使用權亦於2085年12月29日到期。

附註：

(1) 根據 貴公司的資料，部分住宅單位已出售並移交買家。我們就嘉輝豪庭五期的估值範圍如下：

嘉輝豪庭五期樓宇	當前 狀況	總樓面 面積 (平方米) a=b+c	不可出售 總樓面 面積 (平方米) b	可出售 總樓面 面積 (平方米) c=d+e+f	(不納入 估值)已售 並交樓的	已預售 總樓面 面積 (平方米) e	未售 總樓面 面積 (平方米) f	(估值範圍) 剩餘可出售
					總樓面 面積 (平方米) d			總樓面 面積 (平方米) g=e+f
8棟住宅樓	竣工	69,269.82	—	69,269.82	19,115.41	5,208.06	44,946.35	50,154.41
地面其他配套設施	竣工	2,015.57	2,015.57	—	—	—	—	—
地庫820個車位及地庫其他 配套設施	竣工	30,727.22	20,739.89	9,987.33 (地庫820個 車位)	—	—	9,987.33 (地庫820個 車位)	9,987.33 (地庫820個 車位)
合計		<u>102,012.61</u>	<u>22,755.46</u>	<u>79,257.15</u>	<u>19,115.41</u>	<u>5,208.06</u>	<u>54,933.68</u>	<u>60,141.74</u>

其他配套設施指配套用途設施，如樓梯、升降機槽、走廊、管理處、機房、樓頂及地庫停車場循環道路等。

- (2) 根據東莞市人民政府頒發日期為2016年3月16日的土地使用權證(2016)38號，該物業(地盤面積為35,013.97平方米)的土地使用權已歸屬於 貴公司的全資附屬公司東莞嘉創房地產開發有限公司(「東莞嘉創」)，商業用途的土地使用期限於2055年12月29日到期，而住宅用途的土地使用期限亦於2085年12月29日到期。
- (3) 根據東莞市國土資源局日期為2015年12月29日的土地出讓合同(2015)16號，該物業(地盤面積為35,013.97平方米)的土地使用權已以地價總額人民幣29,411,735元授予東莞嘉創，其中商業用途的土地使用權期限為40年，住宅用途的土地使用權期限為70年。
- (4) 根據東莞市自然資源局頒發的508份不動產權證，該物業部分的508個住宅單位的所有權，整體樓面總面積為67,385.97平方米，已經歸屬於東莞嘉創。
- (5) 根據東莞市住房和城鄉建設局頒發9份建設工程規劃許可證及9份建設工程施工許可證，整體樓面總面積為102,967.77平方米的嘉輝豪庭五期之建設工程符合城市規劃要求並已獲准。
- (6) 根據東莞市住房和城鄉建設局頒發的8份商品房預售許可，嘉輝豪庭五期已部分(整體樓面總面積為69,287.61平方米)獲准預售。

- (7) 根據9份竣工證明，嘉輝豪庭五期有9棟樓宇(整體樓面總面積為102,967.77平方米)分別於2021年及2022年完成竣工驗收。
- (8) 根據9份測量報告，2021年及2022年分別對嘉輝豪庭五期的8棟樓進行檢測，整體樓面總面積為102,012.61平方米，可銷售整體樓面總面積為79,257.15平方米。
- (9) 根據日期為2019年9月29日的營業執照91441900077874275D號，東莞嘉創已成立為有限公司，註冊資本為60,000,000美元。
- (10) 根據中國法律意見：
- (i) 東莞嘉創乃依照中國法律成立並有效存續的外商投資有限責任公司，具有獨立的企業法人資格；
 - (ii) 東莞嘉創乃本項目的開發公司。其乃依據中國法律依法成立並有效存續的房地產開發企業。其依法具有房地產開發企業資格，有權依法開發經營本項目；
 - (iii) 本項目的土地出讓合同內容合法有效，對合約各方均具法律約束力；
 - (iv) 本項目已繳納土地使用權的土地出讓金，東莞嘉創已依法取得本項目土地使用權證；
 - (v) 東莞嘉創已獲得開發該項目所需的許可證、批文及證書；經核查，未發現任何許可證、批文及證書被吊銷、變更、廢止或撤銷。東莞嘉創合法擁有該項目的開發權；及
 - (vi) 部分項目已抵押於恒生銀行，且抵押已登記。
- (11) 根據 貴集團提供的資料及中國法律顧問的意見，業權狀況、主要批覆及牌照頒發情況如下：
- | | |
|-----------|-------------|
| 土地使用權證 | 有 |
| 土地出讓合同 | 有 |
| 不動產權證 | 有(508個住宅單位) |
| 建設用地規劃許可證 | 有 |
| 建設工程規劃許可證 | 有 |
| 建設工程施工許可證 | 有 |
| 竣工證明 | 有 |
| 預售許可 | 有(部分) |
| 測量報告 | 有 |
| 營業執照 | 有 |
- (12) 對在中國持有之該物業進行估值時，吾等採用市場比較法，並已參考該物業及鄰近開發項目的若干可資比較銷售。此等可資比較物業的單價範圍約為每平方米人民幣31,000元至人民幣35,000元(住宅單位)，每個停車位約為人民幣100,000元至人民幣125,000元。

吾等所選的可資比較銷售屬詳盡。

於達致主要假設時，已考慮該物業與可資比較物業之間多個方面(包括但不限於時間、地點及物理特徵)的差異而作出適當調整及分析。調整的一般基準為倘該物業優於可資比較物業，則向上作出調整。相反，倘該物業遜於或次於可資比較物業，則向下作出調整。

- (13) 誠如 貴集團所告知，於估值日期，該物業的多個住宅單位總樓面面積為5,208.66平方米已預售，總代價為人民幣147,665,000元。吾等已計入該等部分並在吾等的估值中計及其代價。

估值報告

組別二 — 貴集團於中國持作出售的物業

物業	概況及年期	估用詳情	於2022年12月31日 現況下之市值
3. 中國廣東省惠州市博羅縣長寧鎮東平村金三角開發區內地段羅浮公館	羅浮公館為住宅發展項目，在一塊住宅用地上建有一棟住宅/商業大樓及一個停車場地庫，總地盤面積4,798.00平方米，於2022年8月竣工。 根據 貴集團提供的開發計劃，羅浮公館規劃如下：	於估值日期，該物業空置。	人民幣 240,700,000元 (人民幣 二億四千 零七十萬元)
	用途	總樓面面積 (平方米)	請參考下一頁附註1估值範圍。
	1棟住宅樓	30,322.65	
	L1-L2商業樓	3,971.58	
	地面其他配套設施	2,368.61	
	地庫74個車位及地庫其他配套設施	8,358.45	
	合計：	45,021.29	

羅浮公館位於惠州市博羅縣沿福路以西，廣汕路以南。周邊的開發項目主要包括政府樓宇，如長寧縣政府，以及住宅樓宇。

據 貴公司告知，該物業規劃為商業、住宅及停車用途，概無涉及環境問題及訴訟爭議，亦無改變其用途的任何計劃。

該物業的土地使用權已獲授，商用土地使用權於2057年3月15日到期，住宅土地使用權於2087年3月15日到期。

附註：

(1) 根據 貴公司的資料，部分住宅單位已出售並移交買家。我們就羅浮公館的估值範圍如下：

羅浮公館樓宇	當前狀況	不可出售總		(不納入估 值)已售並		(估值範圍)		
		總樓面 面積	樓面 面積	可出售 總樓面 面積	交樓的 總樓面 面積	已預售 總樓面 面積	未售 總樓面 面積	剩餘 可出售 總樓面 面積
		(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)
		a=b+c	b	c=d+e+f	d	e	f	g=e+f
1棟住宅樓	竣工	30,322.65	—	30,322.65	2,206.36	577.82	27,538.47	28,116.29
L1-L2商業樓	竣工	3,971.58	—	3,971.58	—	—	3,971.58	3,971.58
地面其他配套設施	竣工	2,368.61	2,368.61	—	—	—	—	—
地庫74個車位及地庫其他 配套設施	竣工	8,358.45	5,298.42	3,060.03 (地庫74個 車位)	—	—	3,060.03 (地庫74個 車位)	3,060.03 (地庫74個 車位)
合計		45,021.29	7,667.03	37,354.26	2,206.36	577.82	34,570.08	35,147.90

其他配套設施指配套用途設施，如樓梯、升降機槽、走廊、管理處、機房、樓頂及地庫停車場循環道路等。

- (2) 根據日期為2017年6月22日的不動產權證(2017)0000417號，該物業(總地盤面積4,798平方米)之土地使用權已歸屬於博羅縣嘉盈利房地產開發有限公司(「博羅縣嘉盈利」)，商業用途的土地使用年限於2057年3月15日到期，而住宅用途的土地使用年限於2087年3月15日到期。
- (3) 根據日期為2017年3月3日的土地出讓合同441322-2017-000033號，該物業(地盤面積為4,798平方米)的土地使用權已以地價總額人民幣18,550,000元授予博羅縣嘉盈利，其中商業用途的土地使用權期限為40年，住宅用途的土地使用權期限為70年。
- (4) 根據日期為2018年9月3日之建設工程規劃許可證4413222018-1159號，該物業(整體樓面總面積45,657.10平方米)之建設工程符合城市規劃規定並已獲批准。
- (5) 根據日期為2018年10月12日之建設工程施工許可證441322201810120000號，羅浮公館(整體樓面總面積45,657.10平方米)之建設工程符合施工規定並已獲批准。
- (6) 根據日期為2020年7月3日之商品房預售許可(2020)050號，該物業(總樓面面積30,338.70平方米)獲准預售。
- (7) 根據2份測量報告，整體樓面總面積45,021.29平方米的物業已於2022年檢查。
- (8) 根據日期為2019年1月4日之營業執照91441322MA4W5K7D6號，博羅縣嘉盈利已成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣100,000,000元。

- (9) 根據中國法律意見：
- (i) 博羅縣嘉盈利乃依照中國法律成立並有效存續的外商投資有限責任公司，具有獨立的企業法人資格；
 - (ii) 博羅縣嘉盈利乃本項目的開發公司。其乃依據中國法律依法成立並有效存續的房地產開發企業。其依法具有房地產開發企業資格，有權依法開發經營本項目；
 - (iii) 本項目的土地出讓合同內容合法有效，對合約各方均具法律約束力；
 - (iv) 本項目已繳納土地使用權的土地出讓金，博羅縣嘉盈利已依法取得本項目土地使用權證；
 - (v) 博羅縣嘉盈利房地產開發有限公司已獲得開發該項目所需的許可證、批文及證書；經核查，未發現任何許可證、批文及證書被吊銷、變更、廢止或撤銷。博羅縣嘉盈利合法擁有該項目的開發權；及
 - (vi) 項目的土地使用權尚未設置抵押、查封或其他第三方權利，以致可能實質性影響博羅縣嘉盈利擁有或處置此等土地使用權的盈利能力。
- (10) 根據 貴集團所提供之資料及中國法律顧問之意見，業權狀況、主要批覆及牌照頒發情況如下：

不動產權證	有(土地)
土地出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建設工程施工許可證	有
預售許可	有(部分)
測量報告	有
營業執照	有

- (11) 於估值在中國持有之該物業時，吾等採用市場比較法，並已參考該物業及鄰近開發項目的可資比較銷售。此等可資比較物業的單價範圍大約為每平方米人民幣16,000元至人民幣18,000元(商業單位)、每平方米人民幣7,100元至人民幣7,800元(住宅單位)及每個停車位約為人民幣75,000元至人民幣92,000元。

吾等所選的可資比較銷售屬詳盡。

於達致主要假設時，已考慮該物業與可資比較物業之間多個方面(包括但不限於時間、地點及物理特徵)的差異而作出適當調整及分析。調整的一般基準為倘該物業優於可資比較物業，則向上作出調整。相反，倘該物業遜於或次於可資比較物業，則向下作出調整。

- (12) 誠如 貴集團所告知，於估值日期，該物業的多項住宅單位(整體樓面總面積577.82平方米)已預售，總代價人民幣3,906,000元。吾等已計入該等部分並在吾等估值中計及其代價。

估值報告

組別二 — 貴集團於中國持作出售的物業

物業	概況及年期	估用詳情	於2022年12月31日 現況下之市值
4. 中國廣東省東莞市鳳崗鎮油甘埔大龍工業區嘉輝豪庭三期	嘉輝豪庭三期為住宅發展項目，將建於一幅商業住宅用地上，總地盤面積為32,799.80平方米。該物業發展項目已竣工，有17個未售住宅單位。 該物業包括於2018年竣工的嘉輝豪庭三期的17個住宅單位。	於估值日期，該物業的未售出單位為空置，該物業的剩餘部分由多個第三方擁有。	人民幣 66,750,000 元(人民幣 六千六百七十五 萬元)

總樓面面積
(平方米)

已預售的6個住宅單位	634.04
未售的11個住宅單位	1,782.75
組別一及二總計：	<u>2,416.79</u>

該物業位於東莞市鳳崗鎮油甘埔大龍工業區。鄰近開發項目主要包括嘉輝豪庭1-2期、龍城雅郡、陶然郡等住宅物業。

據 貴公司所告知，該物業作為住宅用途，概無涉及環境問題及訴訟爭議，該物業亦無改變其用途的任何計劃。

該物業的土地使用權已獲授，住宅用土地使用權於2084年12月23日到期。

附註：

- (1) 根據 貴公司的資料，部分住宅單位已出售並移交買家。吾等就嘉輝豪庭三期的估值範圍如下：

嘉輝豪庭三期的 單位	當前狀況	(不納入估 值)已售並				已預售總 樓面面積	(估值範 圍)剩餘	
		不可出售 總樓面 面積	可出售 總樓面 面積	交樓的 總樓面 面積	未售 總樓面 面積		可出售 總樓面 面積	
		(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)
		a=b+c	b	c=d+e+f	d	e	f	g=e+f
嘉輝豪庭三期的 單位	已竣工	3,684.54 (26個單位)	—	3,684.54 (26個單位)	1,267.75 (9個單位)	634.04 (6個單位)	1,782.75 (11個單位)	2,416.79 (17個單位)

整體樓面總面積3,684.54平方米指於東莞市嘉訊通電腦產品有限公司(「東莞市嘉訊通」)收購完成後嘉輝豪庭三期26個未售單位的整體樓面總面積。緊接東莞市嘉訊通公司分拆於2021年11月26日進行前，可出售總樓面面積及剩餘單位數目分別為3,684.54平方米及26個單位。於東莞市嘉訊通公司分拆後，該26個未售單位的權益轉讓予 貴集團。

- (2) 根據東莞市人民政府頒發日期為2015年11月12日的土地使用權證，該幅土地(地盤面積32,799.80平方米)的土地使用權已歸屬於東莞市嘉訊通，作住宅用途的土地使用期限於2084年12月23日到期。
- (3) 根據東莞市住房和城鄉建設局頒發日期為2019年7月25日的17份不動產權證，該物業(整體樓面總面積2,416.79平方米)的所有權已歸屬於東莞市嘉訊通，作住宅用途。
- (4) 誠如 貴公司所告知，於估值日期，該物業6個住宅單位(整體樓面總面積634.04平方米)已預售，總代價約人民幣14,059,000元。吾等已計入該等部分並在吾等估值中計及其代價。
- (5) 根據日期為2022年3月3日的營業執照第91441900725081215D號，東莞市嘉訊通已成立為有限公司，註冊資本為人民幣50,000,000元。
- (6) 根據中國法律意見：
- (i) 東莞市嘉訊通已取得不動產權證，並合法擁有11個未售住宅單位的所有權；
- (ii) 11個未售住宅單位的所有權不存在扣押、按揭或其他形式的權利限制；及
- (iii) 東莞市嘉訊通有權依法持有、使用、出租、轉讓、抵押或以其他方式處置該11個未售住宅單位。

(7) 根據 貴集團所提供之資料及中國法律顧問之意見，業權狀況、主要批覆及牌照頒發情況如下：

土地使用權證	有
不動產權證(住宅單位)	有
營業執照	有

(8) 於估值在中國持有之物業時，吾等採用市場比較法，並已參考該物業及鄰近開發項目的若干可資比較銷售。此等可資比較物業的單價範圍約為每平方米人民幣25,000元至人民幣32,000元(住宅單位)。

吾等所選的可資比較銷售屬詳盡。

於達致主要假設時，已考慮該物業與可資比較物業之間多個方面(包括但不限於時間、地點及物理特徵)的差異而作出適當調整及分析。調整的一般基準為倘該物業優於可資比較物業，則向上作出調整。相反，倘該物業遜於或次於可資比較物業，則向下作出調整。

估值報告

組別二 — 貴集團於中國持作出售的物業

物業	概況及年期	估用詳情	於2022年12月31日 現況下之市值
5. 中國廣東省東莞市鳳崗鎮龍平公路官井頭段嘉輝豪庭一期雲輝閣25樓C號、日輝閣25樓B號、彩輝閣16樓A號	<p>嘉輝豪庭為分期開發的住宅發展項目。該物業包括嘉輝豪庭一期3個於2004年竣工的住宅單位。</p> <p>該物業整體樓面總面積為456.93平方米。</p> <p>該物業坐落於東莞鳳崗鎮嘉輝豪庭一期。鄰近發展項目主要包括如嘉輝豪庭1-2期、龍城雅郡及陶然郡等住宅物業。</p> <p>據 貴公司告知，該物業作住宅用途；概無涉及環境問題及訴訟糾紛，亦無改變該物業用途之計劃。</p> <p>該物業的土地使用權已獲授，商業住宅的土地使用權於2062年10月14日到期。</p>	於估值日期，該物業為空置。	人民幣8,910,000元(人民幣八百九十一萬元)

附註：

- (1) 根據東莞市人民政府頒發日期為2005年12月31日之3份不動產權證，該物業已獲授土地使用權，土地使用年期於2062年10月14日到期，作商業住宅用途；該物業(整體樓面總面積為456.93平方米)的房屋所有權歸廣興電腦金屬配件有限公司所有，作住宅用途。
- (2) 根據營業執照07596157-000-12-19-0號，廣興電腦金屬配件有限公司已於香港成立為有限公司。
- (3) 根據中國法律意見：
 - (i) 廣興電腦金屬配件有限公司已取得3份不動產權證，並合法擁有3個住宅單位的擁有權；
 - (ii) 3個住宅單位的擁有權並無遭到扣押、按揭或其他形式的權利限制；及
 - (iii) 廣興電腦金屬配件有限公司有權依法佔用、使用、租賃、轉讓、按揭或以其他方式處置3個住宅單位。
- (4) 根據 貴集團所提供之資料及中國法律顧問之意見，業權狀況、主要批覆及牌照頒發情況如下：

不動產權證	有
營業執照	有

- (5) 對在中國持有的該物業進行評估時，吾等採用市場比較法。吾等參考該等物業及附近發展項目之可資比較銷售。該等可資比較物業的單價範圍約為每平方米人民幣20,000元至人民幣20,600元(住宅單位)。

吾等所選的可資比較銷售屬詳盡。

於達致主要假設時，已考慮該物業與可資比較物業之間多個方面(包括但不限於時間、地點及物理特徵)的差異而作出適當調整及分析。調整的一般基準為倘該物業優於可資比較物業，則向上作出調整。相反，倘該物業遜於或次於可資比較物業，則向下作出調整。

估值報告

組別三 — 貴集團於中國持作投資的物業

物業	概況及年期	估用詳情	於2022年12月31日 現況下之市值
6. 中國廣東省東莞市鳳崗鎮雁田鎮田南路工業園	<p>該物業包括一個工業園內的9間工廠、3個倉庫、1所培訓中心、1間發電機房及1間保安崗亭，建於2幅工業土地之上，總地盤面積為23,862平方米。該等樓宇分別於1987年至1992年期間竣工。</p> <p>該物業整體樓面總面積為55,262.26平方米。</p> <p>該物業坐落於東莞鳳崗鎮鎮田南路以西。鄰近發展項目主要包括豐田花園、翠湖新苑及翠湖豪庭等住宅物業。</p> <p>據 貴公司告知，該物業作工業用途，概無涉及任何環境問題及訴訟糾紛。 貴公司計劃將該物業由工業用途改作住宅用途，惟尚未就土地用途變更取得相關政府批文。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，使用權期限為1996年10月15日至2046年10月，作工業廠房及配套設施用途。</p>	<p>於估值日期，該物業部分(整體樓面總面積為1,867平方米)須受將於2023年3月31日到期的關連方租約規限。該物業部分(整體樓面總面積為3,913平方米)須受將於2023年3月31日到期的4份第三方租約規限。該物業的其餘部分多為空置。</p>	<p>人民幣 77,790,000元 (人民幣 七千七百七十九萬元)</p>

附註：

- (1) 根據東莞市人民政府頒發日期為1996年10月29日之2份土地使用權證，該物業(總地盤面積為23,862平方米)之土地使用權已授予 貴公司之全資附屬公司雁田嘉輝塑膠五金廠有限公司(「嘉輝塑膠」)，土地使用期限為1996年10月15日至2046年10月，作工業廠房及配套設施用途。
- (2) 根據東莞市人民政府頒發日期為1996年10月29日之15份不動產權證，該等物業(整體樓面總面積為55,262.26平方米)的房屋所有權歸嘉輝塑膠所有。
- (3) 根據營業執照11988978-000-09-19-6號，嘉輝塑膠已於香港成立為有限公司。
- (4) 根據中國法律意見：
 - (i) 嘉輝塑膠已取得相關的不動產權證，合法擁有土地使用權及物業的擁有權；
 - (ii) 上述土地使用權及房屋所有權並無遭到查封、按揭或其他權利的其他限制；及
 - (iii) 嘉輝塑膠可以其他合法方式合法佔用、使用、租賃、轉讓、按揭或處置有關土地使用權及樓宇。
- (5) 根據 貴集團所提供之資料及中國法律顧問之意見，業權狀況、主要批覆及牌照頒發情況如下：

土地使用權證	有
不動產權證	有
營業執照	有

- (6) 對在中國持有之該物業進行估值時，並無相關市場數據可透過市場憑據達致該物業之市值，吾等對該物業估值時採用折舊重置成本法。折舊重置成本法規定採用市場比較法評估土地作現有用途之市值，當中參照有關市場的可資比較銷售憑據。吾等參考鄰近發展項目部分可資比較的銷售情況。

吾等選擇的可資比較銷售屬詳盡。

在達致關鍵假設時，會考慮該物業與可資比較物業在多個方面(包括但不限於時間、地點及物理特徵)的差異而作出適當調整及分析。調整的一般基礎為倘若該物業優於可資比較物業，則會向上作出調整。反之，倘若該物業遜於或次於可資比較物業，則會向下調整。

估值報告

組別一 — 貴集團於中國持作發展的物業

物業	概況及年期	估用詳情	於2022年12月31日 現況下之市值
7. 中國廣東省佛山市高明區荷城街道富龍大橋以北、荷富路以西之土地	該物業包括一幅主要為住宅之用地，總地盤面積約34,447.69平方米。 根據 貴集團提供的開發計劃，該物業規劃如下：	於估值日期，該物業為空置土地，有待開發。	人民幣 155,260,000 元(人民幣 一億五千五百 二十六萬元)
	用途	總樓面面積 (平方米)	(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 155,260,000元)
	住宅	90,751.54	
	商業	2,578.99	
	停車場	32,718.00	
	其他配套設施	5,423.00	
	合計：	131,471.53	

該物業位於佛山市高明區荷城街道富龍大橋以北、荷富路以西，是計劃中的珠三角國際機場連同區內預期興建的其他大型交通基礎設施的所在地。鄰近的發展項目主要包括工業園及未開發土地。

據 貴公司告知，該物業規劃為商業、住宅及停車用途，概無涉及任何環境問題及訴訟爭議，亦無改變其用途的任何計劃。

佛山市自然資源局已同意授出該物業的住宅用土地使用權，為期70年，兼容零售商業、批發市場、餐飲、酒店和商業及金融用途，為期40年。

附註：

(1) 根據 貴公司資料，我們對該物業的估值範圍如下：

樓宇	當前狀況	總樓面面積 (平方米)	(估值範圍)		
			不可出售 總樓面面積 (平方米)	可出售 總樓面面積 (平方米)	可出售 總樓面面積 (平方米)
		a=b+c	b	c	d=c
住宅.....	空置土地	90,751.54	—	90,751.54	90,751.54
商業.....	空置土地	2,578.99	—	2,578.99	2,578.99
地庫861個車位.....	空置土地	32,718.00	—	32,718.00	32,718.00
其他配套設施.....	空置土地	5,423.00	5,423.00	—	—
合計.....		<u>131,471.53</u>	<u>5,423.00</u>	<u>126,048.53</u>	<u>126,048.53</u>

(2) 根據與佛山市自然資源局訂立日期為2022年4月1日的出讓國有土地使用權合同440608-2022-000033號，佛山市自然資源局已同意授出該物業的土地使用權予 貴公司之全資附屬公司佛山嘉荷房地產開發有限公司(「佛山嘉荷」)。

地段編號：	44060800401141
地盤面積：	34,447.69平方米
土地出讓金：	人民幣155,260,000元
付款年期：	50%於2022年4月25日前 — 人民幣77,630,000元 50%於2023年3月27日前 — 人民幣77,630,000元
土地使用權年期：	住宅用土地使用權，為期70年，兼容零售商業、批發市場、 餐飲、酒店和商業及金融用途，為期40年
繪圖比例：	2.8
總樓面面積總繪圖比例：	96,453.53平方米
土地移交日期：	2022年6月25日前
建築契約：	於2023年6月25日前展開工程 於2026年6月25日前完成工程

(3) 根據日期為2022年3月11日的營業執照9140608MA7JT1RN8C號，佛山嘉荷已成立為有限公司，註冊資本人民幣100,000,000元。

(4) 根據中國法律意見：

- (i) 佛山嘉荷是根據中國法律成立並有效存續的外商投資有限責任公司，具有獨立的企業法人資格；
- (ii) 佛山嘉荷為本項目的發展公司。該公司是根據中國法律依法設立並有效存續的房地產發展企業。其依法具有房地產發展企業資格，有權依法開發經營本項目；
- (iii) 本項目的國有土地使用權出讓合同的內容合法有效，對合約各方法律約束力；及

(iv) 本項目土地使用權的50%土地出讓金已繳納。根據國有土地使用權出讓合同，佛山嘉荷僅可於支付所有土地出讓金後，方可申請不動產權證。

(5) 根據 貴集團提供的資料及中國法律顧問的意見，業權狀況、主要批覆及牌照頒發情況如下：

不動產權證	沒有
國有土地使用權出讓合同	有
營業執照	有

(6) 對在中國持作發展的該物業進行估值時，吾等已採納市場比較法。我們參考了鄰近土地的若干可資比較土地的銷售。就計算樓面地價而言，這些可資比較土地的單位價格由每平方米人民幣18,000元至人民幣27,500元不等。

吾等選擇的可資比較銷售屬詳盡。

在達致關鍵假設時，會考慮該物業與可資比較土地在多個方面(包括但不限於時間、地點及物理特徵)的差異作出適當調整及分析。調整的一般基礎為倘若該物業優於可資比較物業，則會向上作出調整。反之，倘若該物業遜於可資比較土地或較不理想，則會向下作出調整。