

以下為自獨立物業估值師亞太資產評估及顧問有限公司接獲之物業估值報告全文，內容有關其對本集團持有之該物業截至[2024年4月30日]之估值，乃編製以供載入本文件。



亞太資產評估及顧問有限公司

香港德輔道中243-247號德祐大廈5樓

電話：(852) 2357 0059

傳真：(852) 2951 0799

敬啟者：

**有關：中華人民共和國陝西省西安未央區鳳城九路
白樺林居38幢20101單元(「該物業」)的估值**

吾等遵照西安經發物業股份有限公司(「貴公司」)之指示，對 貴公司及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)所持有的位於中華人民共和國(「中國」)之該物業進行估值，吾等確認已作出相關查詢及取得吾等認為必需之有關進一步資料，以便向 閣下提供吾等對該物業截至[2024年4月30日](「估值日期」)之市值之意見，以供載入 貴公司刊發之文件。

估值基準

吾等對該物業作出之估值乃吾等對其市值之意見，而吾等將其市值定義為「在自願買方與自願賣方達成公平交易，經進行適當市場推廣後，雙方均在知情、審慎及非強迫情況下，資產或負債於估值日期預計可交換之金額」。

市值乃理解為並無考慮買賣(或交易)成本，亦無扣減任何相關稅項或潛在稅項的資產或負債之估計價值。

吾等乃獨立於 貴公司，且吾等的估值乃根據香港測量師學會頒佈之「香港測量師學會估值準則2020年版」以及香港聯合交易所有限公司頒佈之證券上市規則第5章及第12項應用指引所載之規定所編製。

估值假設

吾等於作出估值時已假設業主於並無會影響該物業價值之遞延租期合同、租回、合營公司、管理協議或任何類似安排之利益或負擔之情況下在公開市場出售該物業。

吾等之估值報告並無就該物業之任何抵押、按揭或欠款，或出售時可能產生之任何開支或稅項計提撥備。除另有說明外，吾等假設該物業並無附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

估值方法

在對 貴集團於中國持作投資的該物業進行估值時，吾等已參考可於相關市場得到的可資比較銷售憑證，並於適當時按 貴公司呈交予吾等之租約所示該物業資本化租金收入評估該物業。

業權及假設

吾等已獲提供有關該物業之業權文件副本或摘要。然而，吾等並無於中國有關政府部門查詢該物業之業權，亦無檢查文件正本以核實擁有權、產權負擔或是否存在吾等所獲副本未有顯示之任何其後修訂。於對位於中國的該物業進行估值時，吾等依賴 貴公司中國法律顧問北京國楓律師事務所對該物業業權及其他法律事宜提供的法律意見。

資料來源

吾等極為倚賴由 貴公司所提供的資料，且已接納就有關事宜（如規劃批文或法定通告、地役權、年期、地盤及樓面面積及所有其他相關事宜）所給予吾等之意見。吾等並無進行實地測量。估值報告所載之尺寸、量度及面積僅為約數。吾等在檢查提供予吾等的資料及作出相關查詢時已採取一切合理審慎措施。吾等並無理由懷疑 貴公司提供予吾等的資料之真實及準確性，而該等資料之真實及準確性對吾等之估值至關重要。吾等亦已獲 貴公司告知，提供予吾等的資料並無遺漏任何重大事實。

實地視察

該物業的實地視察已由Kathy Lau女士(工商管理學士(榮譽))於2023年7月進行。吾等已視察該物業之外部及(如可能)內部。吾等未有視察該物業被遮蓋、未暴露或無法進入之部分，並假設該等部分乃處於合理狀態。吾等並無進行詳細測量以核實該物業面積是否正確。然而，吾等假設提交予吾等之業權文件上所顯示之面積屬正確。所有文件及合同僅作參考用途，而所有尺寸、量度及面積均為約數。

於視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等並無進行任何結構測量，因此無法呈報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等亦無對任何設施進行測試。

貨幣

除另有指明外，於吾等之估值所列全部貨幣金額均以人民幣為單位。

隨函附奉吾等之估值報告。

此 致

中華人民共和國
陝西省西安
未央區
鳳城二路51號
白樺林金融創新中心
西安經發物業股份有限公司 台照

為及代表
亞太資產評估及顧問有限公司
董事
彭健輝
MHKIS, MRICS, RPS (GP)

[編纂]

附註：彭健輝先生為產業測量組之註冊專業測量師，於香港及中國擁有逾26年物業估值經驗。

估值報告

物業	概況及年期	佔用詳情	截至2024年4月30日 現況下之市值
中國 陝西省 西安 未央區 鳳城九路 白樺林居 38幢 20101單元	<p>白樺林居（「該發展項目」）為建於兩幅土地上的住宅發展項目，總佔地面積約為306,343.40平方米。</p> <p>該發展項目位於未央區文景路西側及鳳城九路南側。周圍為一住宅區，以不同屋齡及高度的住宅建築為主。</p> <p>該物業為該發展項目內的一所幼兒園，總建築面積約為3,078.59平方米。其建於一幅地盤面積約9,511.40平方米的土地上，並於2007年前後竣工。</p> <p>該物業的土地使用權已同時獲授兩個年期，用作行政及辦公用途的土地使用權將於2050年3月21日屆滿，而用作住宅用途的土地使用權將於2074年7月屆滿。</p>	<p>根據 貴公司提供的資料，該物業的租約將於2024年8月31日屆滿，年租金為人民幣550,000元。</p>	人民幣11,000,000元

附註：

1. 根據兩份日期均為2011年11月14日的國有土地使用權證－西經國用（2011出）第030號及第032號，該發展項目總佔地面積約為306,343.40平方米的土地使用權已授予西安經發地產有限公司（「西安經發」），用作行政及辦公用途的土地使用權將於2050年3月21日屆滿，而用作住宅用途的土地使用權將於2074年7月屆滿。
2. 根據日期為2023年7月6日的不動產權證－陝(2023)西安市不動產權第0343149號，該物業總建築面積約為3,078.59平方米的房屋所有權已授予 貴公司，用作教育用途。
3. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問就該物業發出的法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：
 - i. 貴公司已合法取得該物業的權益並有權租賃該物業；
 - ii. 貴公司所簽訂的租約乃合法、有效且具法律約束力；及
 - iii. 該物業概無任何按揭、凍結或任何其他形式的產權負擔。