

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就本集團於中國所持之物業權益於2024年8月31日之價值的意見而編製的函件、估值概要及估值報告，以供載入本文件。



香港
鰂魚湧
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**

我們謹此提述夢金園黃金珠寶集團股份有限公司（「貴公司」）對戴德梁行有限公司（「戴德梁行」）的指示，以對貴公司及／或其附屬公司（統稱「貴集團」）於中華人民共和國（「中國」）擁有權益的物業編製市場估值。我們確認已進行視察、作出相關查詢並取得我們認為必要的有關進一步資料，以便向貴公司提供我們對該物業於2024年8月31日（「估值日期」）的價值的意見。

估值基準

我們對各物業的估值乃指其市值，就香港測量師學會頒佈的《香港測量師學會估值準則》（2020年版）而言，市值定義為「資產或負債經適當推銷後，由自願買家及自願賣家在知情、審慎及自願情況下，於估值日進行公平交易所換取的估計款額」。

我們確認，估值乃按照香港測量師學會頒佈的《香港測量師學會估值準則》（2020年版）進行。

對該物業進行估值時，我們已遵照香港聯合交易所有限公司所頒佈之證券上市規則第5章及第12項應用指引所載的規定。

我們對各物業的估值按整項權益基準進行。

估值假設

我們對該物業的估值並不包括因特殊條款或情況（例如不尋常融資、售後租回安排、由任何與銷售有關的人士給予的特別代價或優惠，或僅對特定業主或買家給予的任何價值因素）所抬高或貶低的估計價格。

在我們對該物業進行估值時，我們倚賴 貴公司法律顧問嘉源律師事務所就該物業業權及 貴公司的中國物業權益所提供資料及意見。除相關法律意見另有所述者外，於對該物業進行估值時，我們已假設 貴集團擁有該物業的強制執行業權，且於整段相關未屆滿之獲批土地使用年期內，有權在自由及不受干擾之情況下，使用、佔用或轉讓該物業，且任何應付地價亦已悉數支付。

根據 貴公司所提供的資料，對於位於中國的該物業，其業權狀況及獲授之主要證書、批文及執照均載於相關估值報告的附註。我們已假設，已就發展項目取得相關政府機關的所有同意、批文及執照，且並無繁苛之條件或延誤。我們亦已假設，該物業的設計及建設符合當地規劃規定並已獲相關機構的批准。

於估值時，我們並無就有關該物業所欠負的任何抵押、按揭或欠款，以及出售成交時可能須承擔的任何費用或稅項作出撥備。除另有說明者外，我們假設該物業概不附帶可影響其價值的產權負擔、限制及繁重支出。

估值方法

於估值第1號物業未開發土地部分時，我們已採納市場比較法並參照相關市場可得的可資比較銷售憑證。

於估值第1號、第2號及第3號物業已開發部分時，我們採用投資法，利用現有租約(如有)所得租金收入，並按適當的資本化率就物業各個組成部分的潛在複歸作出適當撥備。我們亦已使用市場比較法並參照相關市場可得的可資比較銷售憑證進行交叉檢查。涉及同區相同性質及租賃結構的大規模物業交易並不頻繁。另一方面，由於投資物業自租賃安排產生租金收入及該等可資比較租金較易獲得，故我們認為投資法(亦常用於投資用途物業的估值)為評估該等物業價值的最佳方法。

資料來源

於估值過程中，我們在頗大程度上依賴 貴集團及其法律顧問嘉源律師事務所所提供有關該物業業權及 貴集團於該物業所擁有權益的資料。我們已接納 貴集團提供有關規劃批文或法定通告、地役權、年期、土地及樓宇憑證、佔用詳情、租賃詳情、地盤及建築面積、地盤及樓面圖則、樓宇落成日期、 貴集團應佔權益以及所有其他相關事項等事宜的意見。

尺寸、量度及面積均以 貴公司提供予我們的文件副本或其他資料為基準，故僅屬約數。我們並無進行實地測量。我們並無理由懷疑 貴公司所提供對估值屬重要的資料的真實性及準確性。我們亦已獲告知，所提供資料並無遺漏任何重大事實。

業權調查

我們已獲提供有關該物業的業權文件副本，惟未進行任何土地業權查冊。此外，我們並無查閱文件正本以核實擁有權或核證我們獲提供的副本可能並無載列的任何修訂。我們亦未能確定該物業於中國的業權，故我們依賴 貴公司就其於該物業的權益所給予的意見。

附錄三

物業估值報告

實地視察

我們天津辦事處的Ada Wang女士(助理經理)和北京辦事處的Eric Liu先生(董事)於2024年6月至9月期間視察該等物業的外部及(盡可能)內部。然而，我們並無就確定該等物業的地質狀況及設施等是否適合作任何發展進行實地調查。我們編撰估值報告時乃假設該等狀況均符合要求，且於建築期間不會出現預料外非經常性開支或延誤。我們並未進行結構測量，惟在視察過程中未有發現任何嚴重損壞。然而，我們無法呈報物業確無腐朽、蟲蛀或其他結構瑕疵。我們概無測試任何設施。我們之估值乃基於該等方面均屬可信納的假設而編製。

除另有說明外，我們並無進行詳細實地量度以核實該物業的地盤及建築面積，我們已假設我們所獲文件所示面積均屬正確。

確認獨立性

我們謹此確認戴德梁行及簽署人並無任何可能與該物業進行適當估值存在衝突的金錢利益或其他利益，或可能合理被視為對我們提供不偏不倚意見的能力造成影響。

我們亦確認，我們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。

報告的擬定用途及使用者

出具本估值報告乃僅供 貴公司用以收錄於其[編纂]。

貨幣

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

敬請垂注我們隨附的估值概要及估值報告。

此 致

中國
天津市
濱海高新區
華苑產業區
梓苑路15號
夢金園黃金珠寶集團股份有限公司
列位董事 台照

代表
戴德梁行有限公司

林淑敏

大中華區估價及顧問服務部

高級董事

理學碩士、香港測量師學會會員、英國皇家特許測量師
謹啟

2024年11月[●]日

附註：林淑敏為皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員及註冊專業測量師(產業測量)。林女士於大中華區及多個海外國家的專業物業估值及顧問服務方面擁有逾30年經驗。林女士擁有充足的勝任估值工作所需的現有國內市場知識、技能及理解。

估值概要

於2024年8月31日
現況下之市值
(人民幣元)

物業

貴集團於中國持作投資的物業

1.	中國天津市 濱海高新區華苑產業區 榕苑路12號A區	55,000,000
2.	中國天津市 濱海高新區 華苑產業區 梓苑路15號 南樓5層至9層、 北樓3層至9層及 樓盤3層平台	53,000,000
3.	中國北京市 西城區 新街口北大街59號 6001-6002室	11,000,000
		<hr/>
	總計：	<u><u>119,000,000</u></u>

估值報告

貴集團於中國持作投資的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於2024年8月31日 現況下之市值
1. 中國天津市 濱海高新區 華苑產業區 榕苑路12號A區	該物業包括蓋於 一幅地盤的一幢2層 倉庫建築，面積為 20,652.8平方米。	於估值日期，該物 業空置。	人民幣 55,000,000元 (人民幣五十五 百萬元)
	既有倉庫建築總建築 面積7,555.42平方 米。		
	該物業已獲授土地使 用權，自2017年5月 27日至2067年5月26 日為期50年，作工 業／非住宅用途。		

附註：

- (1) 根據房地產權證第1000037號，該物業之房產權(總建築面積為7,555.42平方米)已歸屬於夢金園黃金珠寶集團股份有限公司作工業／非住宅用途，自2017年5月27日至2067年5月26日為期50年。
- (2) 根據土地使用權出讓合同第TJ10252016005號，該物業的土地使用權已訂約授予夢金園黃金珠寶集團有限公司。詳情概述如下：
 - (a) 地盤面積 : 20,652.7 平方米
 - (b) 用途 : 工業
 - (c) 土地使用年期 : 50年，作工業用途
 - (d) 容積率 : ≥ 0.6 及 ≤ 1.5 (不含建築面積7,555.42平方米的倉庫建築)
- (3) 對該物業的未開發土地部分進行估值時，我們採用市場比較法，關鍵輸入數據為樓面地價人民幣1,070元／平方米。對該物業的既有倉庫建築進行估值時，我們採用投資法，關鍵輸入數據為資本化率7%。
- (4) 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業業權出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - (a) 夢金園黃金珠寶集團股份有限公司為該物業的合法所有者；
 - (b) 該物業涉及一項抵押；
 - (c) 夢金園黃金珠寶集團股份有限公司有權佔有、使用該物業，經抵押權人批准有權轉讓該物業；及
 - (d) 夢金園黃金珠寶集團股份有限公司已遵守土地使用權出讓合同中有關建築契諾的要求。

估值報告

貴集團於中國持作投資的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於2024年8月31日 現況下之市值
2 中國天津市 濱海高新區 華苑產業區 梓苑路15號 南樓5層至 9層、北樓3層 至9層及樓盤 3層平台	<p>該物業包括一幢10層樓盤的若干研發辦公樓層，於2015年落成。</p> <p>該物業總建築面積8,236平方米。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，應於2050年3月9日屆滿，為期50年，作工業／非住宅用途。</p>	<p>於估值日期，總建築面積3,500平方米的部分物業受限於多項租賃，最後一項於2026年8月31日屆滿，每月總租金約人民幣197,000元（不含增值稅及樓宇管理費）。</p> <p>該物業的餘下部分空置。</p>	人民幣 53,000,000元 (人民幣五十三 百萬元)

附註：

- (1) 根據房地產權證第1001534號，該物業之房產權（總建築面積為8,236平方米）已歸屬於夢金園黃金珠寶集團股份有限公司作工業／非住宅用途，應於2050年3月9日屆滿，為期50年。
- (2) 對該物業進行估值時，我們採用投資法，關鍵輸入數據為資本化率6.25%。
- (3) 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業業權出具的法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
 - (a) 夢金園黃金珠寶集團股份有限公司為該物業的合法所有者；
 - (b) 該物業涉及一項抵押；及
 - (c) 夢金園黃金珠寶集團股份有限公司有權佔有、使用該物業，經抵押權人批准有權轉讓該物業。

估值報告

貴集團於中國持有作投資的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於2024年8月31日
			現況下之市值
3 中國北京市 西城區 新街口北大街 59號 6001-6002室	該物業包括一幢6層 建築的兩個辦公單 元，於2011年落 成。 該物業總建築面積 507.19平方米。 該物業已獲授土地 使用權，自2004年8 月27日至2054年8月 26日為期50年，作 辦公用途。	於估值日期，該物 業受限於一項租 賃，租期於2025年8 月31日屆滿，每月 總租金人民幣70,000 元(不含增值稅及樓 宇管理費)。	人民幣 11,000,000元 (人民幣十一 百萬元)

附註：

- (1) 根據房地產權證第057101號及057103號，該物業之房產權(總建築面積為507.19平方米)已歸屬於北京誠信夢金園珠寶首飾有限公司作辦公用途，自2004年8月27日至2054年8月26日為期50年。
- (2) 對該物業進行估值時，我們採用投資法，關鍵輸入數據為資本化率6%。
- (3) 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業業權出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - (a) 北京誠信夢金園珠寶首飾有限公司為該物業的合法所有者；及
 - (b) 北京誠信夢金園珠寶首飾有限公司有權佔用、使用及出售該物業。