

下文為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就其對豬八戒股份有限公司於2023年9月30日之若干物業權益價值的意見所編製以供載入本文件的函件、估值概要及估值報告全文。



香港
鰂魚涌
華蘭路18號
太古坊
港島東中心
27樓

敬啟者：

關於：組合估值

指示、目的及估值日期

我們按照豬八戒股份有限公司（「貴公司」）的指示對 貴公司或其附屬公司（以下統稱「貴集團」）於中華人民共和國（「中國」）持有的物業（詳述於隨附的估值報告）進行估值。我們確認我們已進行視察、作出相關查詢並取得我們認為屬必要的有關資料，以便向 閣下提供我們對該等物業於2023年9月30日的市值的意見。

估值基準

我們對各項物業的估值指其市值，即根據香港測量師學會（「香港測量師學會」）頒佈的香港測量師學會估值準則（2020年版）定義為「一項資產或負債經過適當推銷後，自願買方及自願賣方均在知情、審慎且並無受脅迫的情況下於估值日期進行公平交易的估計金額」。

我們確認根據香港測量師學會所頒佈之香港測量師學會估值準則（2020年版）進行估值。

對該等物業進行估值時，我們已遵守香港聯合交易所有限公司所刊發的證券上市規則第五章及應用指引第12號。

我們對該等物業的估值均按整項權益基準進行。

估值假設

我們對各物業的估值並不包括因特殊條款或情況（例如非典型融資、售後租回安排、任何涉及買賣人士提出的特殊代價或優惠或任何僅供特定擁有人或買方可用的價值因素）而被抬高或貶低的估計價格。

我們進行估值時，我們已考慮 貴公司的法律顧問競天公誠律師事務所提供有關 貴公司於中國的物業業權及物業權益的資料及意見。除有關法律意見另有說明外，對物業進行估值，我們亦假設 貴公司擁有各物業的可強制執行業權，並可於各獲批尚未屆滿的土地使用年期整段期間內自由及不受干預地有權使用、佔用或出讓該等物業且已悉數支付任何應付出讓金為基準編製估值。

就位於中國的物業而言，根據 貴公司所提供的資料而呈列的業權狀況以及主要證書、批文及許可的批授情況乃載於估值報告的附註。除非另有所指，我們假設發展項目已獲得有關政府機關的所有同意、批准及許可，並無繁重條件或延遲。我們亦假設該等物業的設計及建設符合當地規劃條例，且已獲相關部門批准。

我們於估值中並無考慮任何有關物業的抵押、按揭或欠款，或出售成交時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明外，我們假設該等物業概不附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

估值方法

進行物業（ 貴集團於中國持作投資的已竣工物業）估值時，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。

使用投資方法時，我們主要參考類似用途類型的物業的其他相關可比租賃證據，並進行適當調整，包括但不限於坐落、通達性、樓齡、品質、維護標準、面積、時間及其他相關因素。

我們進行估值時採用之資本化率乃基於經適當調整後分析用途相若物業的收益率而計算所得。有關資本化率乃參考市場對用途相若的可資比較物業的一般預期收益率而估計所得，其隱含反映出物業的類型及質素、預期潛在未來租金增長、資本增值及相關風險因素。於計及相關用途的交易經分析後所得的收益率後，所採納的資本化率屬合理，並符合市場正常情況。

我們亦使用市場比較法假設在其各自現有狀態下出售物業，參考相關市場上可比較的銷售個案，並作出合適調整，包括但不限於坐落、通達性、面積及其他相關因素。此方法與市場慣例相符。

進行估值時，我們已考慮可比案例與該物業於各類因素之差異並進行相應修正，各類因素包括但不限於交易時間、坐落及環境、交通及通達性、面積、建築規劃限制等。若可比案例該項因素與該物業接近，則不進行修正。然而，若可比案例優於該物業，則進行向下修正以調整至該物業較低之單價；反之，若可比案例劣於該物業，則進行向上修正。

主要估值參數假設

我們在進行估值時採用的主要參數是：

資本化率：

- (i) 商業服務：5.0%
- (ii) 停車用房：4.5%

市場單位月租：

- (i) 商業服務：每平方米人民幣60至80元（按建築面積（「**建築面積**」）計算）
- (ii) 停車用房：每個車位人民幣300至350元

資料來源

進行估值時，我們在相當程度上倚賴 貴公司所提供有關中國物業的資料，並接納就規劃許可或法定通告、地役權、年期、土地樓宇證明、樓宇落成日期、單位數目、佔用詳情、地塊及建築物面積、地塊及平面圖、車位數目、 貴集團應佔權益及所有其他相關事宜提供的意見。

業權調查

貴公司已向我們提供與該物業有關的文件摘錄。然而，我們並未檢查原始文件以確定可能不會出現在交給我們的副本上的任何修改。我們亦無法確定中國物業的業權，因此我們依賴 貴公司或 貴公司的法律顧問就 貴公司於中國物業的權益提供的意見。

估值報告所載尺寸、量度及面積均以我們所獲提供資料為基準，故僅為約數。概無進行實地測量。我們並無理由懷疑 貴公司向我們所提供對估值而言屬重大的資料是否真實準確。我們亦獲 貴公司告知，所提供資料並無遺漏任何重大事實。

我們謹此指出，我們獲提供之文件副本主要以中文編撰，而其英文譯本為我們對有關內容之理解。因此，我們建議 閣下參考有關文件之中文原文並就此等文件之合法性及詮釋諮詢自身之法律顧問。

實地勘察

胡瑜(助理經理，9年經驗)及Jack Wang(董事，16年經驗)已於2023年7月勘察物業的外部，並在可能的情況下勘察其內部。我們在勘察過程中並無發現任何嚴重損壞。然而，我們並無進行結構測量，故無法呈報該等物業確無腐朽、蟲蛀及任何其他結構損壞。我們亦無對任何其他設施進行測試。

除另有說明外，我們並無進行實地測量以核實該物業的佔地及建築面積，我們乃假設遞交予我們的文件所載佔地及建築面積均屬正確。

貨幣

除另有指明外，我們的估值中所列款額均為中國法定貨幣人民幣(「人民幣」)。

確認獨立身份

我們謹此確認戴德梁行有限公司及本文件的簽署人並無任何與對有關物業進行適當估值存在衝突或可能合理被視為對我們提供不偏不倚意見之能力造成影響的金錢利益或其他利益。我們確認，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。

隨函附奉估值概要及估值報告，以供閣下審閱。

此致

中國
重慶
渝北區
龍興鎮
兩江大道618號
豬八戒股份有限公司

列位董事 台照

代表
戴德梁行有限公司
大中華區估價及顧問服務部
高級董事
林淑敏
MRICS, MHKIS, RPS (GP)
謹啟

2023年[●]

附註： 林淑敏女士為英國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全國市場知識、技能及理解。

估值概要

物業	於2023年 9月30日 現況下的市 值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益 (%)	貴集團應佔 於2023年 9月30日 現況下 的市值 (人民幣元)
貴集團於中國持作投資的已竣工物業			
1. 中華人民共和國 重慶市渝北區 觀月北路191號 及201號 橋達•慢生活街區	43,000,000	100	43,000,000
2. 中華人民共和國 重慶市渝北區 空港大道701號 及園港路6號 橋達•茂宸廣場	89,000,000	100	89,000,000
總計	<u>132,000,000</u>		<u>132,000,000</u>

估值報告

貴集團於中國持作投資的已竣工物業

物業	描述及租期	佔用詳情	於2023年9月30日 現況下的市值												
1. 中華人民共和國 重慶市渝北區 觀月北路191號 及201號 橋達·慢生活街區	<p>該物業由建於一幅佔地面積為25,234平方米(「平方米」)的土地上的四層高商業大樓組成及於2017年竣工。</p> <p>該物業位於重慶市渝北區中心，臨近觀月路地鐵站。附近的開發項目主要屬零售及住宅性質。可乘坐地鐵及公交線路抵達該物業。</p> <p>該物業的建築面積為6,178.93平方米(包含56個停車用房)。詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>地上</td> <td></td> </tr> <tr> <td> 商業服務</td> <td>3,787.25</td> </tr> <tr> <td>地下</td> <td></td> </tr> <tr> <td> 停車用房</td> <td>2,391.68</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>6,178.93</td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業已獲授的土地使用權可作商業及停車用途，於2053年12月31日屆滿。</p>	用途	建築面積 (平方米)	地上		商業服務	3,787.25	地下		停車用房	2,391.68	總計	6,178.93	<p>於估值日期，該物業建築面積為3,019.17平方米的部分已出租予兩名租戶，租期於2030年11月4日至2031年7月31日屆滿。每月租金總額約人民幣70,900元(不含增值稅(「增值稅」))。</p> <p>該物業餘下部分空置。</p>	<p>人民幣43,000,000元 (人民幣肆仟叁佰萬元整)</p> <p>(貴集團應佔100%權益： 人民幣43,000,000元)</p>
用途	建築面積 (平方米)														
地上															
商業服務	3,787.25														
地下															
停車用房	2,391.68														
總計	6,178.93														

附註：

- (1) 根據多份不動產權證書，該物業佔地面積為25,234.01平方米的土地使用權及該物業建築面積為6,178.93平方米的房屋所有權歸屬於重慶花果山企業管理有限公司，土地使用年期於2053年12月31日屆滿，作商業及停車用途。多份證書的詳情概述如下：

證號	坐落	用途	建築面積 (平方米)
渝(2021)兩江新區不動產權第000780507號 . . .	渝北區觀月北路201號附3號	商業服務	67.11
渝(2021)兩江新區不動產權第000780563號 . . .	渝北區觀月北路201號附4號	商業服務	64.86
渝(2021)兩江新區不動產權第000780621號 . . .	渝北區觀月北路201號附5號	商業服務	77.44
渝(2021)兩江新區不動產權第000780681號 . . .	渝北區觀月北路201號附7號	商業服務	57.7
渝(2021)兩江新區不動產權第000780783號 . . .	渝北區觀月北路201號附8號	商業服務	55.77
渝(2021)兩江新區不動產權第000780884號 . . .	渝北區觀月北路201號附9號	商業服務	53.83
渝(2021)兩江新區不動產權第000781128號 . . .	渝北區觀月北路201號附10號	商業服務	71.26
渝(2021)兩江新區不動產權第000781418號 . . .	渝北區觀月北路201號附11號	商業服務	88.68

附錄三

物業估值

證號	坐落	用途	建築面積 (平方米)
渝(2021)兩江新區不動產權第000781457號 . . .	渝北區觀月北路201號附12號	商業服務	91.48
渝(2021)兩江新區不動產權第000781493號 . . .	渝北區觀月北路201號附13號	商業服務	89.76
渝(2021)兩江新區不動產權第000781765號 . . .	渝北區觀月北路201號附14號	商業服務	87.62
渝(2021)兩江新區不動產權第000781770號 . . .	渝北區觀月北路201號附15號	商業服務	85.49
渝(2021)兩江新區不動產權第000781777號 . . .	渝北區觀月北路201號附16號	商業服務	42.47
渝(2021)兩江新區不動產權第000781786號 . . .	渝北區觀月北路201號附17號	商業服務	154.04
渝(2021)兩江新區不動產權第000781789號 . . .	渝北區觀月北路201號附18號	商業服務	38.91
渝(2021)兩江新區不動產權第000781796號 . . .	渝北區觀月北路201號附19號	商業服務	31.98
渝(2021)兩江新區不動產權第000781803號 . . .	渝北區觀月北路201號附20號2-1	商業服務	176.01
渝(2021)兩江新區不動產權第000781810號 . . .	渝北區觀月北路201號附20號2-2	商業服務	183.50
渝(2021)兩江新區不動產權第000781821號 . . .	渝北區觀月北路201號附20號2-3	商業服務	177.32
渝(2021)兩江新區不動產權第000781825號 . . .	渝北區觀月北路201號附20號2-4	商業服務	166.52
渝(2021)兩江新區不動產權第000779145號 . . .	渝北區觀月北路201號附20號2-5	商業服務	389.34
渝(2021)兩江新區不動產權第000779252號 . . .	渝北區觀月北路201號附20號3-1	商業服務	189.19
渝(2021)兩江新區不動產權第000779288號 . . .	渝北區觀月北路201號附20號3-2	商業服務	173.42
渝(2021)兩江新區不動產權第000779320號 . . .	渝北區觀月北路201號附20號3-3	商業服務	405.47
渝(2021)兩江新區不動產權第000779356號 . . .	渝北區觀月北路201號附20號4-1	商業服務	189.19
渝(2021)兩江新區不動產權第000779388號 . . .	渝北區觀月北路201號附20號4-2	商業服務	173.42
渝(2021)兩江新區不動產權第000779437號 . . .	渝北區觀月北路201號附20號4-3	商業服務	405.47
渝(2021)兩江新區不動產權第000944546號等 . .	渝北區觀月北路191號負1號 負3-186至負3-195	停車用房	427.24
渝(2021)兩江新區不動產權第000945645號等 . .	渝北區觀月北路191號負1號 負3-244至負3-289	停車用房	1,964.44
		總計	<u>6,178.93</u>

(2) 根據重慶花果山企業管理有限公司與重慶銀行簽訂的抵押合同(編號：2022重銀營業部抵字第0305號)，該物業涉及抵押並於2022年8月29日辦理抵押登記(登記證號：渝(2022)渝北區不動產證明第000936341號)。

(3) 根據營業執照第915000003316637302號，重慶花果山企業管理有限公司於2015年3月9日成立為有限公司，註冊資本為人民幣290,000,000元，有效經營期限為無固定期限。

(4) 我們已獲 貴公司法律顧問提供其發出的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- (a) 重慶花果山企業管理有限公司已合法取得該物業的不動產權；及
- (b) 該物業涉及抵押。

(5) 根據 貴公司提供的83份重慶市商品房買賣合同，已於2021年6月購買27套商業用房，代價總額為人民幣59,036,177元及於2021年7月購買56個停車用房，代價總額為人民幣4,334,400元。

(6) 根據 貴公司提供的資料，業權狀況及主要批文及牌照的批授情況如下：

重慶市商品房買賣合同	有
不動產權證書	有
營業執照	有

估值報告

物業	概況及年期	佔用詳情	於2023年9月30日的現況下的市值												
2. 中華人民共和國 重慶市 渝北區 空港大道701號 及園港路6號 橋達·茂宸廣場	<p>該物業由建於一幅地盤面積為54,232平方米的土地上的四層高商業大樓組成及於2020年竣工。</p> <p>該物業位於重慶市渝北區中心，臨近觀月路地鐵站。附近的開發項目主要屬商業及住宅性質。可乘坐地鐵及公交線路抵達該物業。</p> <p>該物業的建築面積為8,839.74平方米(包含121個停車用房)。詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>地上</td> <td></td> </tr> <tr> <td> 商業服務</td> <td>5,489.01</td> </tr> <tr> <td>地下</td> <td></td> </tr> <tr> <td> 停車用房</td> <td>3,350.73</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>8,839.74</td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業已獲授的土地使用權可作商業用途及停車場，於2057年4月27日屆滿。</p>	用途	建築面積 (平方米)	地上		商業服務	5,489.01	地下		停車用房	3,350.73	總計	8,839.74	<p>於估值日期，該物業的零售單位出租予18名租戶，租期為2024年6月17日至2034年4月30日屆滿。每月租金總額約人民幣247,800元(不含增值稅)。</p> <p>所有停車用房空置。</p>	<p>人民幣89,000,000元 (人民幣捌仟玖佰萬元整)</p> <p>(貴集團應佔100%權益： 人民幣89,000,000元)</p>
用途	建築面積 (平方米)														
地上															
商業服務	5,489.01														
地下															
停車用房	3,350.73														
總計	8,839.74														

附註：

- (1) 根據多份不動產權證書，該物業佔地面積為54,232平方米的土地使用權及該物業建築面積為8,839.74平方米的房屋所有權歸屬於重慶花果山企業管理有限公司，為期40年，於2057年4月27日屆滿，作商業及停車用途。多份證書的詳情概述如下：

證號	坐落	用途	建築面積 (平方米)
渝(2021)渝北區不動產權第000898734號	渝北區空港大道701號附2號	商業服務	21.97
渝(2021)渝北區不動產權第000898730號	渝北區空港大道701號附3號	商業服務	33.92
渝(2021)渝北區不動產權第000898727號	渝北區空港大道701號附6號	商業服務	71.79
渝(2021)渝北區不動產權第000898527號	渝北區空港大道701號附7號	商業服務	37.81
渝(2021)渝北區不動產權第000898474號等	渝北區空港大道701號附9-21號	商業服務	859.05
渝(2021)渝北區不動產權第000897082號	渝北區空港大道701號附24號	商業服務	58.02
渝(2021)渝北區不動產權第000897035號	渝北區空港大道701號附25號	商業服務	90.43

附錄三

物業估值

證號	坐落	用途	建築面積 (平方米)
渝(2021)渝北區不動產權第000896979號等 . . .	渝北區空港大道701號附29-39號	商業服務	707.12
渝(2021)渝北區不動產權第000899842號等 . . .	渝北區空港大道701號附1號2-1 至2-22	商業服務	1,696.30
渝(2021)渝北區不動產權第000899098號等 . . .	渝北區空港大道701號附1號3-1 至3-23	商業服務	1,523.76
渝(2021)渝北區不動產權第000898736號	渝北區空港大道701號附1號4-1	商業服務	388.84
渝(2021)渝北區不動產權第000967072號等 . . .	渝北區園港路6號負1號負2-814至851	停車用房	1,026.61
渝(2021)渝北區不動產權第000969546號等 . . .	渝北區園港路6號負1號負2-914至920	停車用房	195.02
渝(2021)渝北區不動產權第000948227號等 . . .	渝北區園港路6號負1號負2-922至934	停車用房	364.12
渝(2021)渝北區不動產權第000948952號等 . . .	渝北區園港路6號負1號負3-023至033	停車用房	308.70
渝(2021)渝北區不動產權第000949483號等 . . .	渝北區園港路6號負1號負3-035至045	停車用房	305.16
渝(2021)渝北區不動產權第000949914號等 . . .	渝北區園港路6號負1號負3-061至101	停車用房	1,151.12
		總計	<u>8,839.74</u>

(2) 根據重慶花果山企業管理有限公司與重慶銀行簽訂的抵押合同（編號：2022重銀營業部抵字第0305號），該物業涉及抵押並於2022年8月26日辦理抵押登記（登記證號：渝(2022)渝北區不動產證明第000936583號）。

(3) 根據營業執照第915000003316637302號，重慶花果山企業管理有限公司於2015年3月9日成立為有限公司，註冊資本為人民幣290,000,000元，有效經營期限為無固定期限。

(4) 我們已獲 貴公司法律顧問提供其發出的法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：

- (a) 重慶花果山企業管理有限公司已合法取得該物業的不動產權；及
- (b) 該物業涉及抵押。

(5) 根據 貴公司提供的197份重慶市商品房買賣合同，已於2021年6月購買76套商業用房，代價總額為人民幣88,551,803元及於2021年7月購買121個停車用房，代價總額為人民幣9,365,400元。

(6) 根據 貴公司提供的資料，業權狀況及主要批文及牌照的批授情況如下：

重慶市商品房買賣合同	有
不動產權證書	有
營業執照	有