

以下為獨立評估師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司就 貴集團所持有選定物業權益於2023年11月30日的估值而編製的函件及估值證書全文，以供載入本文件。



仲量聯行

仲量聯行企業評估及諮詢有限公司  
香港英皇道979號  
太古坊一座7樓  
電話+852 2846 5000 傳真+852 2169 6001  
牌照號碼：C-030171

敬啟者：

吾等遵照 閣下指示，對卡游有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱為「貴集團」）於中華人民共和國（「中國」）持有的選定物業權益進行估值。吾等確認，吾等已視察相關物業、作出相關查詢及調查，並取得吾等認為屬必需的其他資料，以向 閣下提供吾等對物業權益於2023年11月30日（「估值日期」）市值的意見。

選定物業權益分類為「非物業業務」，其賬面值高於 貴集團總資產的15%。因此，該選定物業權益的估值報告須載入本文件。

吾等的估值乃按市值基準進行。市值之定義為「資產或負債經適當市場推廣後，自願買方及自願賣方在知情、審慎及不受脅迫的情況下於估值日期按公平原則進行交易的估計金額」。

吾等已採取比較法對物業權益進行估值，當中假設物業權益按現有狀況實時交吉出售，並參考市場可得的可資比較的銷售交易。此方法以大眾接受的市場交易作為最佳指針，並預先假定市場上有關交易證據可用以推斷同類物業的情況（可就可變因素予以調整）。

吾等並無賦予物業權益的7號樓任何商業價值，該建築物的業權於最後實際可行日期尚未歸屬於 貴集團。

吾等進行估值時，假設賣方在市場上出售物業權益，而並無附帶任何足以影響物業權益價值的遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排。

吾等的報告並無考慮有關任何所估物業權益的任何抵押、按揭或欠款，亦無考慮於進行出售時可能產生的任何開支或稅項。除另有所述者外，吾等假設物業概無附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

在進行物業權益估值時，吾等遵照香港聯合交易所有限公司頒布的證券上市規則第五章及第12項應用指引、皇家特許測量師學會出版的《皇家特許測量師學會估值－全球準則》、香港測量師學會出版的《香港測量師學會物業估值準則》以及國際估值準則委員會頒布的《國際估值準則》的全部規定。

吾等在頗大程度上倚賴 貴集團提供的資料，並接納吾等所獲有關保有權、規劃批文、法定通告、地役權、佔用詳情、分租及其他一切有關事項的意見。

吾等已獲提供業權文件（包括不動產權證）副本，並已進行相關查詢。在可能情況下，吾等已查閱文件正本，以核實中國物業的現有業權以及物業可能附帶的任何重大產權負擔或任何租賃修訂。吾等已考慮 貴公司中國法律顧問－競天公誠律師事務所就中國物業有效性所提供的意見。

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業權文件及正式地盤圖則所示面積均為正確。所有文件及合約僅供參考，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，吾等並無進行實地考察，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。吾等於進行估值時假設該等方面均為良好。此外，吾等並無進行結構測量，在視察過程中並無發現任何嚴重缺陷。然而，吾等未能呈報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等亦無測試任何有關設施。

於2023年11月，許楚逸女士及Henson Zhang先生對該等物業進行視察。他們為英國皇家特許測量師學會會員，或在中國物業估值方面擁有2年以上經驗。

吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等所提供資料的真實性及準確性。吾等亦已尋求 貴集團確認，所提供的資料概無遺漏任何重大因素。吾等認為，吾等已獲提供足夠數據以達致知情意見，且無理由懷疑任何重大資料遭隱瞞。

本報告所列有關物業的所有貨幣金額均以人民幣(人民幣)計值。

隨函附奉吾等的估值證書，敬請 閣下垂注。

此 致

Sertus Incorporations  
(Cayman) Limited辦事處  
Sertus Chambers  
Governors Square, Suite #5-204  
23 Lime Tree Bay Avenue  
P.O. Box 2547, Grand Cayman  
KY1-1104, Cayman Islands  
卡游有限公司  
董事會 台照

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

2024年

附註：姚贈榮為特許測量師，擁有30年香港及中國物業估值經驗及於亞太區擁有相關經驗。

估值證書

貴集團於中國持有的選定物業權益

物業	描述及年期	佔用詳情	於2023年
			11月30日的 現況市值  人民幣元
位於中國上海市靜安區七浦路626號、650號、680號及698號及海寧路1069號、1117號及1139號的上海新梅太古城大悅商務中心2至7號樓，連同一層地庫	<p>該物業位於海寧路南側及七浦路北側。該地區設有完善的公共交通服務。周邊環境為辦公區，設有零售門店及文化娛樂設施。</p> <p>該物業於2022年落成，包括六幢3層商業樓宇及一層地庫。</p> <p>該物業的總建築面積（「建築面積」）約為20,173.71平方米。該物業的總建築面積詳情載於附註2。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，用作辦公用途的年期於2063年9月29日屆滿；及用作商業用途的年期於2053年9月29日屆滿。</p>	於估值日期，該物業為空置。	1,004,000,000 (參照附註4)

附註：

1. 根據上海新蘭房地產開發有限公司與浙江卡游動漫有限公司（「浙江卡游」，貴公司的全資附屬公司）所訂立日期為2022年3月19日的7份上海商品房屋預售合約。該物業由浙江卡游以總對價人民幣1,141,643,110.00元訂約購買。誠如 貴集團所告知，截至估值日期，所有對價均已付清。

## 附錄四

## 物業估值報告

2. 根據上海市自然資源確權登記局發出日期為2024年1月12日的6份不動產權利證書－滬（2024）靜字不動產權第000675號、000676號、000677號、000680號、000918號及000919號，2號至6號樓以及總建築面積約17,867.18平方米的物業的地庫的建築擁有權由浙江卡游擁有，相關土地使用權已授予浙江卡游，用作辦公用途的年期於2063年9月29日屆滿及用作商業用途的年期於2053年9月29日屆滿。

3. 根據 貴集團提供的資料，該物業的建築面積詳情載列如下：

建築	用途	建築面積 (平方米)
2號樓	商業用途	477.62
3號樓	商業用途	1,376.57
4號樓	商業用途	1,959.87
5號樓	商業用途	3,903.23
6號樓	商業用途	2,076.3
7號樓	商業用途	2,306.53
地庫	商業用途	8,073.59
總計：		<b>20,173.71</b>

4. 於最後實際可行日期， 貴集團尚未取得物業7號樓的業權證書，且該建築物的法定業權尚未歸屬於 貴集團，因此，吾等並無賦予該建築物的商業價值。誠如 貴集團所告知， 貴集團將於2024年第一季取得7號樓的房地產權證。供參考用途，吾等認為7號樓於2023年11月30日的市值將為人民幣178,000,000元，而物業的總價值為人民幣1,182,000,000元，此乃假設 貴集團已取得相關業權證書，且 貴集團有權自由轉讓、租賃、按揭或以其他方式出售該物業。

5. 吾等已根據以下基準及分析進行估值：

進行物業估值時，吾等已識別並分析多項與該物業具有類似特徵的物業所在地的相關銷售案例。該等可資比較物業的地上單價介乎每平方米人民幣75,000元至人民幣90,000元。計算該物業的假設單價時，已就可資比較物業與物業在位置、面積及其他特徵方面的差異進行適當調整及分析。

6. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問就物業權益提供的法律意見，其中包括以下內容：

- a. 貴集團已合法取得部分附註2所述物業的土地使用權及建築擁有權。物業的有關部分不受任何抵押、查封或授權限制。
- b. 有關附註4所述的物業7號樓，根據 貴公司提供的上海商品房屋預售合約（合約編號：202200056020），合約已妥為簽署。據 貴公司確認， 貴公司目前正在就該建築的所有權處理登記程序。