

附錄四

物業估值報告

以下為獨立評估師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司就本集團所持有選定物業權益於2025年1月31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2025年1月31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 貴集團資產總值的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比銷售交易。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）。

附 錄 四

物 業 估 值 報 告

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值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佈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佈的《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。

附錄四

物業估值報告

於2024年12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3年以上經驗。

氣候變化、可持續性、復原力和ESG等因素日益影響投資方法，因為它們可能會影響租金和資本增長的前景以及對過時的敏感度。不符合市場預期的可持續發展特徵的物業可能意味著更高的投資風險，尤其是當租戶越來越意識到ESG對營運空間的影響時，這可能會影響空置率和租金水平。英國皇家特許測量師學會在其近期發佈的指引附註《商業物業估值和戰略建議中的可持續性和ESG (第二版)》中支持這一觀點。

當一些可持續發展及ESG措施被視為主觀及無形時，它們並不總是能用可量化的證據予以證明。根據吾等的研究及對當地市場的了解，儘管ESG標準獲認可為越來越多投資授權的一部分，目前尚無任何直接及確實證據表明ESG反映在與標的物業類似性質的資產的特定投資行為及／或定價考慮因素中。然而，能源效率等更多實質性收益可在營運成本中實現。吾等並未就此進行全面資產及市場調查。儘管目前並無直接及確實證據顯示市場正在就ESG作出定價調整，但吾等將繼續監察市場走勢及情緒。

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，吾等已獲提供足夠資料以達致知情意見，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 R.P.S.(GP)
謹啟

2025年

附註：姚贈榮為特許測量師，擁有31年香港及中國物業估值經驗及於亞太區擁有相關經驗。

附錄四

物業估值報告

估值證書

貴集團於中國持有的選定物業權益

物業	描述及年限	佔用詳情	於2025年 1月31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	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。 該物業於2022年落成，包括六幢3層商業建築及一層地庫。 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。 該物業已獲授土地使用權，用作辦公用途的年限於2063年9月29日屆滿；及用作商業用途的年限於2053年9月29日屆滿。	於估值日期，該物業被用作辦公室、展覽及附屬用途。	1,259,000,000

附註：

- 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，直至估值日期，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的7份不動產權利證書－發出日期為2024年1月12日的滬(2024)靜字不動產權第000675號、000676號、000677號、000680號、000918號及000919號；及發出日期為2024年1月23日的滬(2024)靜字不動產權第001329號，2號至7號樓以及總建築面積約20,173.71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，用作辦公用途的年限於2063年9月29日屆滿及用作商業用途的年限於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：		20,173.71

4. 吾等已根據以下基準及分析進行估值：

進行物業估值時，考慮到該物業的年份、位置、面積、用途、建築質量及裝修程度，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。該等可比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，已就可比物業與物業在位置、面積、裝修程度及其他特徵方面的差異進行適當調整及分析。

5. 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：

貴集團已合法取得該物業的土地使用權及建築擁有權。該物業不受任何抵押、查封或授權限制。