

以下為獨立估值師艾華迪評估諮詢有限公司就其對本公司持有的物業權益於2025年9月30日所作估值而編製的函件、估值概要及估值證書全文，以供載入本文件。



香港灣仔告士打道108號光大中心24樓2401-06室

電話：+852 3702 7338      傳真      : +852 3914 6388

[info@avaval.com](mailto:info@avaval.com)

[www.avaval.com](http://www.avaval.com)

敬啟者：

### 指示

我們按照龍豐集團控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱為「貴集團」）的指示，就 貴公司於香港持有的物業權益（「物業」）進行估值，我們確認，我們已進行視察，作出有關查詢及調查，並取得我們認為必要的有關其他資料，以向 閣下提供我們對物業於2025年9月30日（「估值日期」）的市值的意見。

### 估值基準及估值標準

我們的估值乃按市值基準進行，根據皇家特許測量師學會的定義，市值為「經適當市場推廣後，由自願買方與自願賣方在知情、審慎及不受脅迫的情況下，於估值日期以公平交易方式就資產或負債進行交易的估計金額」。

於物業估值中，我們已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈的《證券上市規則》（「《上市規則》」）第五章、皇家特許測量師學會（「RICS」）頒佈的RICS估值 — 2024年環球準則以及國際評估準則理事會不時頒佈的國際評估準則的所有規定。

### 物業權益分類

於我們進行估值時，所估物業已首先根據 貴公司所持權益種類作出分類，其後再以下列組別作出分類：

第一類 — 貴公司於香港持作投資的物業權益

第二類 — 貴公司於香港持作自用的物業權益

### 估值假設

我們對物業的估值並無考慮特別條款或情況（如非典型融資、售後租回安排、銷售相關人士給予的特殊對價或優惠，或買賣的特定價值或成本的任何方面或抵銷任何相關稅項等）所引致的估價升跌。

我們的報告並無考慮任何物業的任何質押、按揭或欠款，亦無考慮於出售成交時可能產生的任何開支或稅項。除另有列明者外，我們假設物業概無涉及重大性質且可影響其價值的產權負擔、限制及支銷。

概無接獲命令進行或進行環境影響研究。我們假設已全面遵守適用的國家、省級及地方環境法規及法例。

### 估值方法

我們採用市場法對物業的住宅部分進行估值，而市場法一般涉及比較位於標的物業鄰近地區的類似物業的近期市場證據。在對該等銷售與標的物業進行比較時，我們會考慮進行調整以反映各方面的差異，包括市況、面積、位置、時間、樓齡、質素及任何其他相關因素。該方法在有可靠市場證據的情況下常用於對物業進行估值。

我們採用收入法對物業的零售部分進行估值。收入法計及物業的年期價值及復歸價值，前者通過資本化現有租期的租金收入計算，後者通過資本化土地使用權期限截止前物業的當前市場租金收入計算。於釐定復歸價值時所採用的當前市場租金乃基於與標的物業特性相似的當地可比租金的調查結果。於釐定資本化率或市場收益率參數

時，已參考當地與標的物業特性相似的物業的當前售價及租金收入。收入法是通過考慮現有租金水平及當前市場狀況來估算物業價值，並不具體涉及對未來利潤的預測。

### 權屬調查

我們並無獲提供關於香港的物業所有權的文件副本。我們已於2025年10月2日向香港土地註冊處進行查冊。然而，我們未有仔細審查文件正本，以核實所有權及產權負擔，或確認土地查冊可能有或可能未有顯示的任何改動。所有文件乃僅供參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。

### 實地視察

我們已視察標的物業的外部，並在可能情況下視察其內部。實地視察由高級分析師Samuel Lau及高級分析師Josh Chow於2025年10月10日進行。彼等於香港物業估值方面擁有逾4年經驗。

在視察過程中，我們並無發現任何嚴重瑕疵。然而，我們並無進行任何實地調查以確定土地狀況及設施是否適合建於其上的任何發展項目，亦無進行結構測量以確定標的物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構瑕疵。此外，我們亦無對任何公用設施進行測試。我們的估值假設上述各方面均為滿意而編製。我們已進一步假設該地區並無可能影響任何未來發展的嚴重污染或毒害。

### 資料來源

除另有註明外，我們在很大程度上倚賴 貴集團或其他專業顧問就法定通告、規劃批文、分區、地役權、年期、樓宇落成日期、發展計劃、物業識別、佔用詳情、地盤面積、建築面積、有關年期、租約等事宜以及所有其他相關事宜向我們提供的資料。

我們並無理由懷疑 貴集團向我們提供的資料的真實性及準確性。我們亦已獲 貴集團確認所提供的資料並無遺漏任何重大事實。我們認為我們已獲提供充足資料以達致知情意見，且我們並無理由懷疑任何重要資料遭到隱瞞。

我們並無進行詳細量度以核實有關物業面積的準確性，惟假設提供予我們的權屬文件及官方地盤規劃所示的面積屬正確。所有文件及合約乃僅供參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。我們並無進行實地量度。

### 條件限制

本報告內容(英文版)摘錄及翻譯自有關中文文件者，倘用語有歧義，概以原文件為準。

### 貨幣

除另有註明外，本報告所述的所有貨幣金額以港元列值。

下文載列我們的估值概要，且隨函附奉估值證書。

此 致

香港  
新界粉嶺  
業暢街23號  
龍豐集團中心5樓  
龍豐集團控股有限公司  
董事會 台照

代表  
艾華迪評估諮詢有限公司  
首席合夥人  
彭頌邦  
MRICS CFA FCPA FCPA (澳洲)  
RICS註冊估值師  
謹啟

2025年●月●日

附註：彭頌邦先生為皇家特許測量師學會(RICS)會員及RICS註冊估值師。彼於香港、中國、美國、東亞及東南亞等地的物業估值方面擁有逾15年經驗。

附錄三

估值報告

估值概要

簡稱

第一類： 貴公司於香港持作投資的物業權益

第二類： 貴公司於香港持作自用的物業權益

「—」或不適用： 不適用或不詳

編號	物業	於2025年	於2025年	貴公司 應佔權益	於2025年
		9月30日 現況下的市值 港元 第一類	9月30日 現況下的市值 港元 第二類		9月30日 貴公司 應佔市值 港元
1.	香港新界上水符興街41A-41B號及新發街15-19號地下及閣樓、1樓連平台及2樓連天台	114,020,000	不適用	100%	114,020,000
2.	香港新界上水符興街49號及新豐路87號地下及閣樓	37,380,000	27,700,000	100%	65,080,000
	總計：	<u>151,400,000</u>	<u>27,700,000</u>		<u>179,100,000</u>

附錄三

估值報告

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2025年9月30日 現況下的市值 港元
1.	香港新界上水 符興街41A-41B 號及新發街 15-19號地下及 閣樓、1樓連平 台及2樓連天台  地段編號： 丈量約份第91 約地段第3874 號  地段份數： —	該物業包含地下十個零售單位，以及1樓 及2樓兩個住宅單位，實用面積總計約為 6,075.75平方呎，其中部分單位附設相連的 配套設施。  根據核准建築圖則測量，面積詳情列示如 下：	該物業的部分的 實用面積約為 5,534.64平方呎， 包含六個零售單 位及兩個住宅單 位，於估值日期已 出租予六名租戶 作零售或住宅用 途。該物業的其餘 部分處於空置。	114,020,000  (貴公司 應佔100%權益： 114,020,000)
		單位	實用面積 (平方呎)	相連的 配套設施 面積 (平方呎)
		地下1號及 2號單位	1,069.94	2,060.37 (閣樓)
		地下3A號單位	293.90	—
		地下3B號單位	48.34	—
		地下3C號單位	101.38	—
		地下4號單位	135.79	—
		地下5A號單位	124.25	—
		地下5B號單位	142.17	—
		地下6A號單位	188.21	—
		地下6B號單位	86.48	—
		地下7號單位	59.19	—
		1樓	1,913.05	588.59 (平台)
		2樓	1,913.05	1,597.96 (天台)
			<u>6,075.75</u>	<u>4,246.92</u>

於估值日期，該物業持作投資。

根據估用許可證編號N.T.180/72，該物業已  
於1972年11月竣工。

該物業位於香港北區上水符興街與新發街交界，距離上水港鐵站約0.3公里，距離羅湖口岸羅湖管制站約4.0公里。周邊地區主要為低層住宅樓宇，並設有零售商舖。

該物業根據第10386號批地書持有，自1898年7月1日起計租期為99年。根據《新界土地契約(續期)條例》第6條，租期已延長至2047年6月30日。每年應繳納的政府地租相等於當時應課差餉租值的3%。

附註：

1. 於估值日期，該物業的註冊擁有人為Kidbrooke Group Limited，貴公司間接持有該公司100%股權。
2. 根據《粉嶺／上水分區計劃大綱核准圖編號S/FSS/28》，該物業規劃作「商業／住宅用途」。
3. 根據六份租賃協議，六個零售單位及兩個住宅單位(實用面積約5,534.64平方呎)已分別租予多名獨立第三方，每月租金總額為333,465港元，租期各異，屆滿日期介乎2026年1月17日至2027年9月30日。
4. 該物業受下列產權負擔或登記事項所限：
  - a. 日期為1972年11月20日的佔用許可證編號N.T.180/72；
  - b. 日期為1986年1月4日的高等法院訴訟編號A7714/1985的判決書蓋印副本，註冊摘要編號N221096；
  - c. 根據《建築物條例》(第123章)第30B(3)條發出日期為2016年6月2日的政府通知第「UMB/SOD101/1501-013/0001」號，註冊摘要編號16122002240235；及
  - d. 就擔保全部款項向恒生銀行有限公司簽訂日期為2018年7月18日的按揭，註冊摘要編號18073102380307。
5. 估值乃按以下基準及分析作出：

在對該物業的住宅部分進行估值的過程中，我們已參考位於標的物業附近地區，且性質、用途、面積及交通便利程度與標的物業相若的可比物業。按實用面積計算，該等可比物業住宅單位的經調整單位價格介乎每平方呎3,950港元至4,250港元。估值所採用的單位價格，經就樓層、時間及面積等因素作出適當調整後，與相關可比物業的單位價格相符。

在對該物業的零售部分進行估值的過程中，我們已參考區內多個與標的物業有類似特性(如性質、用途、面積及交通暢達程度)的相關租賃憑證。按實用面積計算，地下零售單位的可比較物業的經調整單位租金介乎每月每平方呎76港元至132港元。我們假設市場收益率為零售單位3.60%，此與物業類別的現行市場回報率相符。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2025年9月30日 現況下的市值 港元
2.	香港新界上水符興街49號及新豐路87號地下及閣樓	該物業包含地下五個零售單位，實用面積總計約為1,373.31平方呎，其中部分單位附設相連的配套設施。	該投資物業的部分的實用面積約為229.76平方呎，包含兩個零售單位，於估值日期已出租予兩名租戶作零售用途。該投資物業的其餘部分處於空置。	65,080,000  (貴公司應佔100%權益： 65,080,000)
	地段編號： 丈量約份第91約地段第3855號	根據核准建築圖則測量，面積詳情列示如下：	相連的 配套設施 面積	
	地段份數： 4/12	單位	實用面積 (平方呎)	相連的 配套設施 面積 (平方呎)
		符興街49號地下	755.17	—
		新豐路87號地下 A單位	101.69	—
		新豐路87號地下 B單位	128.07	—
		新豐路87號地下 C單位	137.01	—
		新豐路87號地下 D及E單位	251.37	1,353.13 (閣樓)
			<u>1,373.31</u>	<u>1,353.13</u>
		該物業的部分(總實用面積約755.17平方呎)由貴集團持有及估用(「自用物業」)。餘下部分持作投資(「投資物業」)。		
		根據估用許可證編號N.T.47/68，該物業已於1968年7月竣工。		

## 附錄三

## 估值報告

該物業位於香港北區上水新豐路與符興街交界，距離上水港鐵站約0.2公里，距離羅湖口岸羅湖管制站約4.0公里。周邊地區主要為低層住宅樓宇，並設有零售商舖。

該物業根據第N9711號批地書持有，自1898年7月1日起計租期為99年。根據《新界土地契約(續期)條例》第6條，租期已延長至2047年6月30日。每年應繳納的政府地租相等於當時應課差餉租值的3%。

### 附註：

1. 於估值日期，該物業的註冊擁有人為豐駿集團有限公司，貴公司間接持有該公司100%股權。
2. 根據《粉嶺／上水分區計劃大綱核准圖編號S/FSS/28》，該物業規劃作「商業／住宅用途」。
3. 根據兩份租賃協議，兩個零售單位(實用面積約229.76平方呎)已分別租予多名獨立第三方，每月租金總額為117,250港元，租期各異，屆滿日期介乎2026年4月30日至2026年6月14日。
4. 該物業受下列產權負擔或登記事項所限：
  - a. 日期為1968年7月9日的佔用許可證編號N.T.47/68；
  - b. 日期為1968年10月2日的公契協議，註冊摘要編號N162403；
  - c. 根據《建築物條例》第30B(3)條發出日期為2013年11月29日的政府通知第「UMB/MB061203-004/0001」號，註冊摘要編號15060300730027；
  - d. 就擔保全部款項向恒生銀行有限公司簽訂日期為2020年1月22日的按揭，註冊摘要編號20020402230024；及
  - e. 就擔保全部款項向恒生銀行有限公司簽訂日期為2020年1月22日的第二按揭，註冊摘要編號20021101360012。
5. 估值乃按以下基準及分析作出：

在對該物業進行估值的過程中，我們已參考區內多個與標的物業有類似特性(如性質、用途、面積及交通暢達程度)的相關租賃憑證。按實用面積計算，地下零售單位的可比較物業的經調整單位租金介乎每月每平方呎76港元至132港元。我們假設市場收益率為零售單位3.60%，此與物業類別的現行市場回報率相符。

## 附錄三

## 估值報告

6. 就本報告而言，該物業按持有目的分為以下類別，我們認為每類物業於估值日期現況下的市值如下：

類別	於估值日期 現況下的市值 (港元)
第一類 — 貴公司於香港持作投資的物業權益	27,700,000
第二類 — 貴公司於香港持作自用的物業權益	<u>37,380,000</u>
總計：	<u><u>65,080,000</u></u>