

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就其對本集團於2025年9月30日所持有的香港物業權益的估值意見而發出的函件及估值報告全文，乃為載入本文件而編製。



香港
鰂魚涌
華蘭路18號
太古坊
港島東中心
27樓

指示、目的及估值日期

吾等提述環球園藝有限公司（「貴公司」）指示戴德梁行有限公司（「戴德梁行」）就 貴公司及／或其附屬公司（統稱「貴集團」）於香港擁有權益的物業編製市場估值。吾等確認，吾等曾進行視察，並已作出相關查詢及獲得吾等認為必需的進一步資料，以向 貴公司提供吾等對物業於2025年9月30日（「估計日期」）的估值意見。

估值基準

吾等對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（2024年版）》而言，市值定義為「一項資產或負債經適當市場推銷後，於估值日期由自願買方與自願賣方在知情、審慎及非強迫的情況下按公平原則進行交易的估計金額」。

吾等確認，估值乃按照《香港測量師學會估值準則》、《RICS評估 — 全球標準》及《國際評估準則》進行。

附錄三

物業估值報告

在對物業進行估值時，吾等已遵照《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》第五章及第12項應用指引所載的規定。

吾等對物業的估值按整項權益基準進行。

估值假設

吾等對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、由任何與銷售有關的人士給予的特殊代價或優惠，或僅特定業主或買家可獲悉的任何價值因素)所抬高或貶低的估計價格。

吾等的估值並無就物業所附帶的任何抵押、按揭或欠款，或出售成交時可能產生的任何費用或稅項作出撥備。除另有說明者外，吾等假設物業概不附帶可影響其價值的重大產權負擔、限制及支出。

估值方法

在對物業進行估值時，吾等採用投資法，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。吾等亦已交叉檢查相關市場可得的可比銷售憑證。涉及相同的性質及租賃結構的同區類似規模物業交易並不常見。另一方面，由於投資物業部份就租賃安排而產生租金收入及有關租金案例數據較易於取得，故吾等認為投資法(亦常用於為投資目的進行物業估值)為評估此物業價值的最佳方法。

資料來源

吾等已接納 貴集團就有關事宜(如地役權、佔有期、土地及樓宇的憑證、佔用詳情、佔地及樓面面積、 貴集團應佔租賃協議權益以及所有其他相關事項)提供的意見。

概無進行實地測量。吾等並無理由懷疑 貴公司提供對估值屬重要的資料的真實性及準確性。吾等亦獲告知，吾等獲提供的資料並無遺漏任何重大事實。

實地視察

吾等香港辦公室的Dickson Wong先生(英國皇家特許測量師學會會員)已於2025年10月28日視察物業的外部及盡可能視察其內部。然而，吾等並無進行結構測量，惟視察過程中並無發現任何嚴重損毀。此外，吾等並無進行實地調查，確定土壤狀況及設施等是否適合任何未來發展。吾等的估值乃基於此等方面令人滿意及在建設期間不會產生額外開支或延誤之假設而編製。然而，吾等無法呈報該等物業確無腐朽、蟲蛀及其他結構損毀。吾等並無對任何設施進行測試。吾等編製該估值時乃假設上述方面均令人滿意。

除另有說明外，吾等並無進行詳細實地測量以核證該等物業的佔地及樓面面積，而吾等假設所獲提供的文檔載列的面積均屬準確。

獨立性確認

吾等謹此確認，戴德梁行及簽署人並無任何金錢或其他利益而可能對該物業進行適當估值構成衝突，或可能合理被視為對吾等給予不偏不倚意見的能力造成影響。

吾等亦確認，吾等為《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》第5.08條所述之獨立合資格估值師。

本估值報告僅供 貴公司用於納入其文件。

附錄三

物業估值報告

貨幣

除另有說明者外，吾等的估值報告中載列的所有金額均以香港法定貨幣港元（「港元」）列示。

附奉吾等的估值報告，供閣下垂注。

此致

香港
新界
石門
安心街11號
華順廣場512-514室
環球園藝有限公司

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

英國皇家特許測量師學會會員、

香港測量師學會會員、註冊專業測量師（產業測量組）

謹啟

2025年11月3日

附註： 林淑敏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（產業測量組）。林女士於大中華地區及多個海外國家專業物業估值及顧問服務方面擁有超過30年經驗。林女士具備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。

估值報告

貴集團於香港持有作投資的物業

物業	概況及租期	估用詳情	於2025年9月30日 現況下的市值
香港閣麟街37號祥興商業大廈6樓	該物業包括一幢11層高商業大樓6樓的商業樓層。	於估值日期，物業受租約所規限，租期將於2027年5月7日屆滿，月租總額為35,000港元，不包括大廈管理費。	9,000,000港元 (玖百萬港元)
內地段第105號B段3分段之餘下部分	該物業的建築面積及實用面積分別為1,037		
內地段第105號B段4分段之餘下部分	平方呎(96.33平方米)及871平方呎(80.96平方米)。		
內地段第105號B段5分段A段之餘下部分	該物業由政府根據政府租契持有，由1844		
內地段第105號B段5分段之餘下部分	年1月22日起，為期999年。標的地段部分的現行地租總額為每年8港元。		

附註：

- (1) 物業的登記擁有人為Mega Bloom Holdings Limited。
- (2) 物業受日期為1977年5月31日註冊摘要第UB1390801號的公契所規限。