

以下為獨立估值師及顧問仲量聯行企業評估及諮詢有限公司就本集團所持若干物業權益於2025年10月31日的估值而編製的函件全文及估值證書，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：

吾等遵照閣下的指示，就上海富友支付服務股份有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱為「貴集團」）所持於中華人民共和國（「中國」）擁有權益的若干物業進行估值，吾等確認，吾等已進行視察、作出有關查詢及調查，並取得吾等認為必要的進一步資料，以就物業權益於2025年10月31日（「估值日期」）的市值向閣下提供意見。

投資物業權益構成物業活動的一部分，其中物業的賬面值佔貴集團資產總值的1%或以上，因此，本文件須載列若干物業權益的估值報告。

吾等的估值乃基於市值進行。市值乃界定為「某項資產或負債經適當市場推廣後，自願買賣雙方在知情、審慎及不受脅迫的情況下於估值日期進行公平交易的估計金額」。

## 附錄三

## 物業估值

吾等已按收益法對 貴集團持作投資的物業權益進行估值，當中計及該等物業自現有租賃產生及/或於現有市場可實現的租金收入，並已適當考慮租約之復歸收入潛力，再將該租金收入按適當資本化比率撥充資本以釐定市值。吾等亦已酌情參考相關市場上可了解到的可比銷售交易。

吾等的估值乃假設賣方在並無受惠於會影響物業權益價值的遞延條款合約、租賃回購、合營企業、管理協議或任何類似安排的情況下，在市場出售物業權益。

吾等的報告並無考慮任何所估物業權益的任何押記、按揭或欠付債項，亦無考慮在進行銷售時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明者外，吾等假設物業概不附帶任何會影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

對物業權益進行估值時，吾等已遵守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頒佈的《皇家特許測量師學會估值－專業準則》、香港測量師學會頒佈的《香港測量師學會估值準則》及國際評估準則理事會頒佈的《國際評估準則》所載的所有規定。

吾等在很大程度上依賴 貴集團所提供的資料，並接納吾等所獲有關年期、規劃批文、法定通告、地役權、佔用詳情、租賃及所有其他相關事宜的意見。

吾等已獲提供多份業權文件的副本，包括房地產權證及有關物業權益的正式圖則，並已作出相關查詢。吾等已於可能情況下查閱文件正本，以核實中國物業權益的現有業權，以及物業權益可能附帶的任何重大產權負擔或任何租賃修訂。吾等在較大程度上倚賴 貴公司中國法律顧問國浩律師(上海)事務所就中國物業權益的有效性所發表的意見。

吾等並無進行詳盡量度，以核實物業面積的準確性，惟已假設所獲業權文件及正式地盤圖則所示面積為正確無誤。所有文件及合約僅供參考，且所有尺寸、量度及面積皆為約數。吾等並無進行實地量度工作。

由已取得資產評估學士學位並於中國房地產行業擁有9年估值經驗的Queenia Qiao女士及於中國房地產行業擁有5年估值經驗的Cassie Hu女士於2024年4月進行實地視察。然而，吾等並無作出調查，以確定地質狀況及設施是否適宜在其上進行任何發展工程。吾等的估值乃基於上述方面均屬令人信納的假設而編製。此外，吾等並無進行結構測量，但在視察時並無發現任何嚴重缺陷。然而，吾等無法呈報有關物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構性損壞，亦無對任何設施進行測試。

## 附錄三

## 物業估值

氣候變化、可持續發展、抗逆力及ESG因素正日益影響投資策略，因其可能影響租金及資本增值前景，並加劇資產淘汰風險。不符合市場預期的可持續發展特徵的物業可能面臨更高投資風險，尤其在租戶對ESG因素影響運營工作空間日益重視之情況下，此等因素可能影響空置率及租金水平。此觀點獲皇家特許測量師學會近期發佈之《商業物業估值及策略建議中的可持續發展與ESG因素(第二版)》指引所支持。

儘管部分可持續發展及ESG舉措被視為主觀且無形，其未必總能以量化證據體現。根據吾等的研究及本地市場認知，就與標的物業性質相似之資產而言，目前尚未有直接且具體的證據顯示ESG因素已反映於實際投資行為及/或定價考量中，惟須承認ESG標準確已逐漸成為眾多投資委託書的組成部分。然而，能源效益等更具實質性的優勢，確能於營運成本中實現。吾等未就此開展全面資產及市場調研。儘管目前未有直接且具體之證據表明市場正因ESG因素調整定價，吾等將持續監測市場動向及情緒變化。

吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等提供的資料的真實性及準確性。吾等亦已獲 貴公司確認，所提供資料並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明智意見，且吾等並無理由懷疑有任何重大資料遭隱瞞。

除另有指明外，於本報告內列示的所有金額均以人民幣為單位。

隨附吾等的估值證書。

此 致

中國  
上海  
中國(上海)自由貿易試驗區  
金藏路351號  
6號房三層

上海富友支付服務股份有限公司

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，以及亞太地區相關經驗。

估值證書

貴集團於中國持有的若干投資物業權益

物業	描述及期限	估用詳情	於2025年 10月31日 現況下的市值 人民幣元
富友科技園部分， 位於中國上海市 浦東新區 金藏路351號	<p>富友科技園（「該項目」）位於浦東新區金藏路351號。該項目位於浦東新區中部工業區金橋鎮，南鄰國家級高新技術開發區張江高科技園區。</p> <p>該項目包括三幢四層高工業樓宇，總建築面積約32,006.38平方米，位於一幅地盤面積約55,873.00平方米的地塊上。該項目於1998年竣工。</p> <p>該物業由該項目的各個部分構成，總建築面積約6,285.21平方米。詳情載於附註3。</p> <p>該物業的土地使用權已獲授作工業用途，年期於2049年12月16日屆滿。</p>	於估值日，該物業已出租予三方作辦公室及倉儲用途。（見附註4、5及6）	97,400,000

## 附錄三

## 物業估值

附註：

1. 貴公司的全資附屬公司上海富友支付服務股份有限公司(「富友支付」)已與 貴公司的控股股東上海富友金融服務集團股份有限公司(「富友集團」)訂立三份日期為2020年12月31日的物業買賣合同，以對價人民幣601,050,000元購買該項目(包括該物業)。
2. 根據房地產權證一滬(2020)浦字不動產權第147212號，一幅地盤面積約55,873.00平方米的地塊(包括該物業的土地使用權)已獲授予富友支付作工業用途，年期於2049年12月16日屆滿，且總建築面積約32,006.38平方米的樓宇(包括該物業)由富友支付擁有。
3. 根據 貴集團提供的資料，該物業的用途及總建築面積詳情載列如下：

樓號	樓層	用途	總建築面積 (平方米)
2號樓	1層	辦公室	2,390.23
	2層	辦公室及倉庫	180.00
6號樓	2層	辦公室	1,797.49
	4層	辦公室	1,797.49
4號樓	1層	辦公室	120.00
總計：			<b>6,285.21</b>

4. 根據租賃協議，該物業總建築面積約5,985.21平方米的2號樓1層及4號樓2層及4層已出租予富友集團作辦公室用途，租賃期自2024年1月1日起至2026年12月31日止屆滿，月租總額為人民幣728,200.6元，不包括管理費及水電費。
5. 根據租賃協議，該物業2號樓2層總建築面積約180.00平方米的部分已出租予一名獨立第三方作辦公室及倉庫用途，租期自2023年12月1日起至2025年11月30日止屆滿，月租為人民幣19,983.75元，包括管理費及水電費。
6. 根據租賃協議，該物業4號樓1層總建築面積約120.00平方米的部分已出租予一名獨立第三方作辦公室用途，租期自2025年1月1日起至2025年12月31日止屆滿，月租為人民幣14,400元，不包括管理費及水電費。
7. 吾等的估值乃按以下基準及分析作出：
  - a. 吾等已考慮現有租賃協議中的實際租金，並與位於標的物業配套辦公樓類似區域的類似發展項目進行比較，以計算市場租金，並考慮佔用面積的現有租約屆滿後的復歸租金收入；
  - b. 該等可資比較配套辦公室單位的單位租金介乎每日每平方米人民幣3.2元至人民幣4.2元；及
  - c. 根據吾等對該物業周邊商業園區市場的研究，於估值日，穩定市場收益率介乎5%至6.5%。考慮到該物業的地段、風險及特點，吾等已就該物業應用6.0%的市場收益率作為估值的資本化比率。

8. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，其中包括以下各項：
- a. 貴公司依法持有中國境內物業的國有土地使用權及建築物所有權。 貴公司有權佔用及使用該物業；
  - b. 根據日期為2021年4月21日的房地產抵押合同，該項目(包括該物業)已抵押予中國建設銀行徐匯支行(「該銀行」)，作為對2021年4月21日與該銀行訂立的貸款合同中義務的擔保；
  - c. 除上述附註8(b)所述的抵押外，該物業不存在其他任何權利或限制；
  - d. 根據上海市人民政府的相關法律法規，為支持產業發展和科研創新，鼓勵產業用地混合使用，相關建築物可靈活用作辦公。根據 貴公司發出的確認書及承諾，該物業用作辦公用途符合有關法規，且並無任何不合法或不合規情況；及
  - e. 根據 貴公司提供的資料及相關聲明，該物業處在被劃為公共綠地的地塊，由於土地使用規劃的調整，物業所有權可能會被當地政府部門收購。