

附錄三

物業估值報告

Colliers Valuation Italy S.R.L.

Corso Matteotti 10

20121 Milano

Partita IVA 06 180000967



指示、目的及估值日期

吾等提述 閣下指示吾等評估Coree S.R.L.（「客戶」或「公司」，其註冊辦事處位於米蘭聖巴比拉廣場5號(Milan, at Piazza San Babila 5)所持位於意大利羅馬Via della Pineta Sacchetti 502/504(郵編：00168)的物業權益市值(更多詳情載於後續頁面「估值概要」及「估值證書」章節，以下統稱「該物業」或「該等物業」(視情況而定))。本次估值旨在經考慮當前用途，釐定該物業於實際狀況下的市場價值(現狀評估)。經與客戶協定，本次估值並未進行現場勘查，而採用桌面調研方式進行。本報告乃基於客戶提供的資料編製，客戶向我們提供有關該資產的所有相關資料。本報告達成日期為2026年5月31日。

估值標準

Colliers確認，在估值過程中，本報告乃依據《英國皇家特許測量師協會估值－全球標準》所載的估值準則，並符合《國際估值標準》。其進一步指出，本估值亦符合香港測量師學會頒佈的《香港測量師學會估值標準》以及香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章及第12項應用指引的要求。

附錄三

物業估值報告

估值基準

吾等的估值乃基於市值進行。根據《國際估值準則》第104條第30.1款，市值的定義為：「經適當市場推廣後，於估值日期由知情、審慎且不受迫的自願買方與自願賣方，在公平交易中應交換之資產或負債的估計金額。」(《英國皇家特許測量師協會估值 – 全球標準(2025年1月版)》)。市值指於特定日期，在買賣雙方均非被迫買賣且充分知悉該物業的所有重要因素、潛在用途、特性及現行市況的情況下，某項物業可由賣方合理轉讓予買方的公平金額(價格)。因此，資產售價將基於正常銷售條件釐定，正常銷售條件指：

- 賣方確實有意出售該資產，且不存在任何影響其出售意願的經濟／金融情況；
- 考慮到資產類型及市況，有合理的時間來推銷該資產、進行銷售談判及確定相關合約條件；
- 銷售交易條款反映資產所在區域房地產市場的真實情況；
- 購買該資產的報價反映真實市況，任何與市場不符的報價(由於買方的主觀意見，按照對市場經濟並無重大影響的原則行事)均不予考慮。

估值假設

本報告乃根據客戶提供的資料編製，客戶向我們提供有關該資產的所有相關資料。

除另有說明外，假定客戶擁有或將會擁有該資產的合法所有權，且不存在可能影響資產使用的第三方索賠、責任、限制及／或產權負擔及／或未決訴訟。

並未進行環境影響調查，並假定該物業狀況正常，不存在可能對場地佔用、該物業營銷或資產當前／未來價值產生不利影響的考古遺跡、危險或有害物質。

除有關區域出租的開支外，並未就任何銷售／購買開支作出撥備，例如法律、稅務或代理費用。該物業以現有狀態考慮，並無任何抵押負擔，且無任何類型的限制或地役權，惟報告中特別說明的情況除外。

附錄三

物業估值報告

本報告中所述價值並未扣除任何稅款或關稅，或任何法律、代理或其他費用。

面積由客戶提供，且根據客戶指示，並未進行核實。

估值方法

考慮到該項目的類型及特點，吾等認為採用比較法進行估值屬適當。

該決定旨在避免將重點放在估值的操作層面，該層面分析可能的資產表現及現金流入預測。這一選擇的原因在於客戶提供的當前租賃協議與參考市場的慣例不符(例如，合同不包括基於意大利國家統計局指數的年租金指數化)，亦不符合羅馬市中心／周邊地區目前觀察到的租金價值。因此，納入該等條件將導致該物業的市值不可靠，因其被不符合市場標準的合同條款扭曲。因此，比較法被採用為最合適的估值方法。通過參考實際市場證據，比較法確保所估算價值反映當前市場動態，為該物業提供公平客觀的基準。

市場法定義為「透過將相關資產與可取得價格資料之相同或類似資產進行比較來提供價值指標的方法」(《英國皇家特許測量師協會估值－全球標準(2025年1月版)》)。該方法根據當地市場觀察到的平均售價來表達資產價值，同時考慮到個別資產的具體特徵。所採用的價格來自在資產類型、位置及用途方面具有可比性的交易。銷售比較法的應用乃於實現兩個目標後進行：識別同質資產樣本及釐定交易價格。此外，亦須估算升值／貶值因素。採用該方法可根據市場交易推算出每平方米的平均值。

土地年期及業權調查

基於客戶向「*Fondazione Policlinico Universitario Agostino Gemelli IRCCS*」提供的現有租賃協議，據推斷，該物業的完整所有權由COREE S.R.L.持有，其註冊辦事處位於米蘭聖巴比拉廣場5號(Milan, at Piazza San Babila 5)。謹請留意吾等並未獲提供收購契據。除另有指明外，假設客戶擁有或將擁有合法所有權且並無可能影響資產使用的第三方索償、責任、限制及／或產權負擔及／或待決訴訟。

提供予吾等的文件大多以意大利語起草，內容已由吾等翻譯為英文，並納入物業估值報告的編製中。文件的合法性與解釋應參考其原始版本。

附錄三

物業估值報告

資料來源

本報告乃根據客戶提供的資料編製，客戶提供有關該資產的所有相關資料。客戶提供的資料已被接受並視為有效，且未經主管機關進行技術及／或法律審查。

特別是，本物業估值報告中所用以及客戶提供的資料涉及該物業的識別與描述、租賃狀況(日期為2021年5月4日的現有租賃協議)、地籍識別碼、地籍圖及外觀。

倘該資料被證明不正確或不完整，該物業估值可能會變動，因此吾等保留必要時修改結論的權利。

現場勘查

經與客戶協定，本次估值並未進行現場勘查，而採用桌面調研方式進行。

貨幣

除另有說明外，本報告中所有貨幣數據均以歐元(€)計。

其他披露

Colliers與客戶作為獨立當事人，彼此尊重對方的界限。吾等謹此確認，Colliers Valuation Italy Srl及估值師對所報告的該物業或價值既無現有或未來的財務利益，且吾等並非客戶的關聯公司，亦無與客戶有可能被合理視為影響對該物業估值作出客觀公正意見的業務關係。吾等獲授權擔任估值師，並具備評估同類物業所需的專業知識與經驗。估值乃基於公平公正基礎編製。

隨附吾等的估值概要及估值證書，連同本函件，共同構成吾等的估值報告。

此 致

科廊有限公司
香港
上環禧利街27號富輝商業中心18樓2-3室
董事會 台照

為及代表
Colliers Valuation Italy S.r.l.

Arch. Giuseppe Bonomi
MRICS – 會籍編號：0820116
行政總裁 – 估值流程主管
謹啟

附註：Arch. Giuseppe Bonomi為Colliers Valuation Italy S.r.l.的行政總裁。彼為皇家特許測量師學會會員及擁有Order of Architects of Milan and Province的註冊專業建築師。彼合資格進行估值且擁有逾40年物業估值經驗。彼於Colliers Italy任職逾10年且擔任行政總裁3年。

2026年5月31日

附錄三

物業估值報告

估值概要

組別1 – COREE S.R.L.擁有及「Fondazione Policlinico Universitario Agostino Gemelli IRCCS」佔用的物業

編號	物業	於2026年	貴集團應佔權益	於2026年
		5月31日 現況下之市值		5月31日 貴集團應佔 現況下之市值
1	位於意大利羅馬 Via della Pineta Sacchetti 502/504 (郵編：00168)的獨棟辦公樓 「Casa Mater Ecclesiae」。	8,080,000.00歐元	100%	8,080,000.00歐元

附錄三

物業估值報告

估值證書

組別1 – COREE S.R.L.擁有及「Fondazione Policlinico Universitario Agostino Gemelli IRCCS」佔用的物業

			於 2026年5月31日 現況下之市值																																	
編號	物業	概況及年期	佔用詳情																																	
1	位於意大利羅馬 Via della Pineta Sacchetti 502/504 (郵編：00168)的 獨棟辦公樓「 <i>Casa Mater Ecclesiae</i> 」。	該物業佔地面積8,527平方米，包括一幢單獨的樓宇，建有一層地庫及地面三層，主要用作辦公室，同時有極小一部分保留作宗教用途。外部區域完全佈置為私人景觀場地，並擁有兩間變壓器室。 該物業於1972年建成，於2021年至2022年間進行了重大翻修。 該物業總建築面積為12,112.00平方米。面積明細如下所列： <table><tr><th>部分</th><th>建築面積</th></tr><tr><td>辦公室</td><td>1,659.78平方米</td></tr><tr><td>廚房／休息區</td><td>247.27平方米</td></tr><tr><td>洗手間</td><td>198.24平方米</td></tr><tr><td>連廊</td><td>822.25平方米</td></tr><tr><td>有頂停車場</td><td>456.97平方米</td></tr><tr><td>技術室</td><td>98.12平方米</td></tr><tr><td>倉庫</td><td>126.06平方米</td></tr><tr><td>教室</td><td>138.55平方米</td></tr><tr><td>更衣室</td><td>29.03平方米</td></tr><tr><td>檔案室</td><td>90.73平方米</td></tr><tr><td>休息區</td><td>119.30平方米</td></tr><tr><td>平台</td><td>660.01平方米</td></tr><tr><td>露台</td><td>259.00平方米</td></tr><tr><td>外部區域</td><td>7,206.69平方米</td></tr><tr><td>總計</td><td>12,112.00平方米</td></tr></table>	部分	建築面積	辦公室	1,659.78平方米	廚房／休息區	247.27平方米	洗手間	198.24平方米	連廊	822.25平方米	有頂停車場	456.97平方米	技術室	98.12平方米	倉庫	126.06平方米	教室	138.55平方米	更衣室	29.03平方米	檔案室	90.73平方米	休息區	119.30平方米	平台	660.01平方米	露台	259.00平方米	外部區域	7,206.69平方米	總計	12,112.00平方米	該物業按標準6+6年租賃協議，全部租予單一租戶「<i>Fondazione Policlinico Universitario Agostino Gemelli IRCCS</i>」，作辦公用途。	8,080,000.00歐元 (八百零八萬歐元整)
部分	建築面積																																			
辦公室	1,659.78平方米																																			
廚房／休息區	247.27平方米																																			
洗手間	198.24平方米																																			
連廊	822.25平方米																																			
有頂停車場	456.97平方米																																			
技術室	98.12平方米																																			
倉庫	126.06平方米																																			
教室	138.55平方米																																			
更衣室	29.03平方米																																			
檔案室	90.73平方米																																			
休息區	119.30平方米																																			
平台	660.01平方米																																			
露台	259.00平方米																																			
外部區域	7,206.69平方米																																			
總計	12,112.00平方米																																			

基於客戶提供的現有租賃協議，該物業全部所有權由COREE S.R.L.(註冊辦事處位於米蘭聖巴比拉廣場5號(Milan, at Piazza San Babila 5))持有，除另有指明外，假設該物業為永久業權，並無租金或任何其他支出，且產權中不存在可能影響其價值的異常、繁重或限制性契約。

附錄三

物業估值報告

附註：

1. 經與客戶協定，本次估值並未進行現場勘查，而採用桌面調研方式進行。
2. 該物業估值由以下人士編製：
 - Arch. Giuseppe Bonomi MRICS –會籍編號：0820116(行政總裁 – 估值流程主管)
 - Arch. Alessandro Gravinese MRICS –會籍編號：6209704(估值主管 – 國際客戶)
 - Arch. Filomena Gallo(估值師)
3. 基於客戶提供的資料，該物業的全部所有權由COREE S.R.L.持有。
4. 基於客戶提供的6+6年租賃協議(日期為2021年5月4日)，該物業可租賃面積為2,557.3平方米，全部租予單一租戶[Fondazione Policlinico Universitario Agostino Gemelli IRCCS]，首個屆滿日期為2028年1月31日，第二個屆滿日期為2034年1月31日。基於客戶提供的資料，該物業的全部所有權由COREE S.R.L.持有，包括佔地面積8,527平方米及建築面積12,112平方米。
5. 根據羅馬市的[Piano Regolatore Generale – PRG](總監管規劃)，該物業遵守市規劃文書指定的土地用途。
此外，基於客戶提供的資料，該物業已按照下述樓宇許可證建成及翻新：

許可證編號	日期	部分
樓宇許可證1224號	1972年8月10日	整棟樓宇
Sanatoria樓宇許可證678號	1993年12月10日	二樓及地庫建築面積的大部分
建築活動開工認證通知(Certified Notice of Commencement of Building Activity)(SCIA)	2021年8月10日	整棟樓宇(翻新工程，包括安裝新系統、重新佈局內部空間、翻新及將用途改為服務，特別是私人辦公室)。

6. 該物業的整體概況及市場資料概述如下：

位置：	該物業位於意大利羅馬Via della Pineta Sacchetti 502/504 (郵編：00168)。
交通：	該物業距離羅馬特米尼火車站(Roma Termini Station)約11公里，距離羅馬蒂泊蒂娜火車站(Roma Tiburtina Station)約14公里，距離菲烏米奇諾(Fiumicino)國際機場及錢皮諾(Ciampino)國際機場分別約30公里及36公里。
周邊地區性質：	該區域的特點是穩定的住宅結構、本地商業活動、戰略服務及重要的公共機構。
7. 吾等並無獲提供有關該物業的法律意見。
8. 經考慮項目的類型及特色，吾等認為使用比較法估值屬恰當。於吾等對該物業的估值過程中，吾等已考慮並分析附近或該城市類似半中心及周邊地區的可比銷售辦公物業。採納該等可比物業是因為其就物理及位置屬性而言與該物業相關。可比銷售辦公物業的單價介乎每平方米1,950歐元至2,500歐元。估值採用的單價按位置、樓齡、規模及質量等適當調整後，與有關可比物業的單價一致。該物業所採用的單價為每平方米2,100歐元(就該物業整體而言)。