

以下為獨立估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司就其對本集團持有的物業權益於二零二零年八月三十一日所進行估值的函件全文及估值證書，乃為載入本文件而編製。



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，對裕程物流集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)於香港及澳門持有的物業權益進行估值，吾等證實曾進行視察，作出有關查詢及調查，並搜集吾等認為必要的進一步資料，以向閣下呈述吾等對該等物業權益於二零二零年八月三十一日(「估值日期」)的市場價值的意見。

吾等的估值乃基於市場價值進行。市場價值被界定為「在進行適當的市場推廣後，由自願買方及自願賣方就資產或負債於估值日期達成交易的公平交易估計金額，而雙方乃在知情、審慎及不受脅迫的情況下自願進行交易」。

吾等採用直接比較法就物業權益進行估值，即假設物業權益在其現況下可交吉出售，並參考有關市場上可供作比較的銷售交易。

吾等作出的估值乃假設賣方於市場出售物業權益，而並無受惠於遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，以致影響物業權益的價值。

吾等的報告並無考慮任何所估物業權益欠負的任何抵押、按揭或債項，亦無考慮出售成交時可能產生的任何開支或稅項。除另有指明者外，吾等假設物業概無附帶可影響其價值的繁重性產權負擔、限制及支銷。

## 附錄三

## 物業估值

為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8章、皇家特許測量師學會頒佈的《皇家特許測量師學會估值 — 二零一七年全球準則》、香港測量師學會頒佈的《香港測量師學會評估準則》及國際估值準則委員會頒佈的《國際估值準則》所載的所有規定。

吾等於很大程度上依賴 貴集團提供的資料，並接納吾等所獲有關年期、規劃審批、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。

對澳門物業進行估值時，吾等假設業主擁有自由而不受干預的權利，可於整個獲授予有關未屆滿期內使用及轉讓物業。期限屆滿後，可支付定額地價(相當於現行地租的10倍)申請將政府租契續期10年，惟承授人須已(a)遵照政府租契及(b)結清年度地租。批地的年期可延續至二零四九年十二月十九日止。

吾等已於香港土地註冊處及澳門物業登記局進行查冊。然而，吾等並未查閱文件正本以核實所有權或確定任何修訂。吾等相當依賴 貴公司的澳門法律顧問(永晉律師事務所)提供有關澳門物業權益有效性的意見。

吾等並無詳細測量以核實該等物業面積是否準確，但假設吾等所獲產權文件和正式平面圖所示的面積均正確無誤。所有文件和合同僅供參考，而所有尺寸、量度和面積均為約數。吾等並無進行實地測量。

吾等曾視察物業的外觀，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無進行調查，以確定地面狀況和設施是否適合在其上進行開發。吾等估值時假設該等方面的狀況均為良好。此外，吾等並無進行結構測量，但在視察過程中亦無發現任何嚴重缺陷。然而，吾等無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構缺陷，亦無測試任何設施。

於二零一九年六月二十日及二十一日，Esther Li女士對物業進行實地視察。Esther Li女士於香港及澳門物業估值方面擁有約3年經驗。

吾等並無理由懷疑 貴集團提供予吾等的資料的真實性及準確性。吾等亦已徵求並獲 貴公司確認所提供的資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為已獲提供足夠資料，可達致知情的意見，亦無理由懷疑有任何重要資料遭隱瞞。

除非另有說明，本報告闡述之所有貨幣數據的單位均為港元(港元)。吾等的估值所採納的匯率約為1港元兌1.03澳門幣，其約為估值日期的現行匯率。

吾等已獲指示僅根據估值日期的情況提供吾等的估值意見。估值乃基於在估值日期存在的經濟、市場及其他狀況以及截至估值日期吾等所獲提供的資料而作出，而吾等並不承擔任何責任就其後發生的事件更新或以其他方式修訂此等材料。尤其是，其後新型冠狀病毒(COVID-19)爆發已於二零二零年三月十一日被定性為全球大流行，嚴重破壞全球經濟活動。截至報告日期，中國經濟正逐漸復甦，預期疫情對商業活動產生的影響將逐漸減少。吾等亦注意到此特定市場分部的市場活動及市場情緒維持穩定。然而，全球在疫情爆發下的經濟復甦步伐並不明朗，可能對房地產市場產生未來影響，故吾等保持審慎。因此，吾等建議閣下定期檢視此物業的估值。

吾等的估值概述如下及隨附吾等的估值證書。

此致

香港  
九龍  
科學館道14號  
新文華中心B座  
8樓817室  
裕程物流集團有限公司  
董事會 台照

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 RPS (GP)  
謹啟

[日期]

附註：姚贈榮為特許測量師，於香港及中國物業估值方面擁有25年經驗以及亞太地區相關經驗。

估值概述

第一組 — 貴集團於香港持作佔用的物業權益

編號	物業	於估值日期 現況下的 市場價值 港元
1.	香港 九龍 紅磡 鶴翔街1號 維港中心第一座 6樓11號工作室	36,900,000

第二組 — 貴集團於澳門持作佔用的物業權益

編號	物業	於估值日期 現況下的 市場價值 港元
2.	澳門 氹仔 永誠街138號 百達花園(第一座及第二座) 地下J室	6,800,000 (相等於 7,000,000澳門元)
	總計：	<u>43,700,000</u>

估值證書

第一組 — 貴集團於香港持作佔用的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的 市場價值 港元
1.	香港 九龍 紅磡 鶴翔街1號 維港中心第一座 6樓11號工作室  九龍海旁地段第113號F分段及 H分段的第89/13, 205份	該物業包括於一九八九年落成的一幢14層高工業大樓6樓的一個工場單位(連同1層地庫)。  該物業的可銷售面積約為5,426平方呎(或504.09平方米)。  該物業按交換條件第11128號持有，年期自一九七二年九月十五日起計為期75年。	於估值日期，該物業由貴集團佔用作貯存倉及配套辦公室用途。	36,900,000

附註：

1. 該目標樓宇位於紅磡道東邊，大環道東交界處的南邊。所在地具有不同年代的中高層工業大廈。
2. 該物業之註冊擁有人為本公司全資附屬公司蓄能有限公司，詳情見日期二零一零年五月二十日的註冊摘要編號10060202300381。
3. 根據日期為二零一七年十一月十日刊憲的紅磡分區計劃大綱圖編號S/K9/26，該物業的地盤被分區為「其他指定用途(商貿)」。
4. 根據土地查冊記錄，該物業受限於(其中包括)以下產權負擔：
  - a. 日期為一九八二年十一月四日的註冊摘要編號UB2396801的修訂書(備註：KML 113)；
  - b. 日期為一九八六年十月七日的註冊摘要編號UB3182599的修訂書；
  - c. 日期為一九八九年十二月二十一日的註冊摘要編號UB4294842的入伙紙編號NK47/89；
  - d. 日期為一九九零年二月二十三日的大廈公契協議(註冊摘要UB4358624)；及
  - e. 日期為二零一五年六月十日有關擔保一般銀行融資的所有金額的三方法定押記/按揭，以中信銀行(國際)有限公司為受益人(註冊摘要編號15062400150026)。
5. 吾等的估值已按下列基準及分析作出：
  - a. 於吾等的估值中，吾等已識別及分析區內與目標物業特點及物業用途相近的不同相關銷售憑證。此等獲挑選的可資比較物業位於紅磡的高層工業大廈的一般工業單位，而交易於二零一九年至二零二零年進行。按可銷售面積計算，此等可資比較物業單位單價介乎每平方呎6,357港元至7,276港元。已考慮可資比較物業與目標物業所在位置、面積及其他特點的差異而作出適當調整及分析，得出按可銷售面積計算，目標物業的假設單價為每平方呎6,801港元；及
  - b. 該物業的單價在合理範圍內與該等可資比較物業的單位價一致。

估值證書

第二組 — 貴集團於澳門持作佔用的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的 市場價值 港元
2.	澳門 氹仔 永誠街 138 號 百達花園(第一座及第二座) 地下 J 室	該物業包括於一九九三年落成 22 層高的綜合大廈內地下閣樓的商場內的閣樓商舖(連同 1 層地庫)。  該物業的可銷售總面積約為 480 平方呎(或 44.59 平方米)(包括約 170 平方呎(或 15.79 平方米)的閣樓面積)。  該物業根據租賃批地(租賃權)持有，年期自二零一六年三月二十二日起計為期 10 年。	於估值日期， 該物業為空置。	6,800,000  (相等於 7,000,000 澳門元)

附註：

1. 該目標物業位於氹仔永誠街的東南邊及廣東大馬路的西北邊，鄰近布拉格街的交界處。所在地具有不同年代的高層住宅及綜合大廈，以及低層的工業大廈及空置地盤。
2. 該物業的註冊擁有人為本公司全資附屬公司 United Air Cargo & Express Limited，註冊摘要編號 93814 G 及申請日期及編號 11/10/2004 — 215。
3. 根據土地查冊記錄，該物業受限於(其中包括)以下產權負擔：
  - a. 以中國建設銀行有限公司澳門分行為受益人的意定抵押(按揭)，註冊摘要編號 190083 C 及申請日期及編號 22/05/2015 — 69。
4. 吾等獲本公司澳門法律顧問就該物業權益提供法律意見，其中包括以下各項：
  - a. 該物業之所有權屬有效；
  - b. 該大廈(連同該物業)按租賃批地之修正(租賃權)持有，年期自一九九一年三月二十二日起計為期 25 年；
  - c. 該大廈的租賃期可按擁有人申請及經協定的狀況重續，年期直至二零四九年十二月十九日；及
  - d. 該大廈的租賃期自二零一六年三月二十二日起計重續，為期 10 年。

5. 吾等的估值已按下列基準及分析作出：
  - a. 於吾等的估值中，吾等已識別及分析區內與目標物業特點及物業用途相近的不同相關銷售憑證。此等獲挑選的可資比較物業位於澳門地下的一般商舖單位，而交易於二零二零年進行。按可銷售面積計算，此等可資比較物業單位單價介乎每平方呎 16,781 港元至 26,713 港元。已考慮可資比較物業與目標物業所在位置、面積及其他特點的差異而作出適當調整及分析，得出按可銷售面積計算，目標物業的假設單價為每平方呎 14,167 港元；及
  - b. 該物業的單價在合理範圍內與該等可資比較物業的單位價一致。