

以下為獨立估價師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司就其對本公司所持物業於二零一九年三月三十一日所進行估值的函件全文、估值概要及估值證書，乃為載入本文件而編製。



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：

吾等遵照閣下指示，對途屹控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司於日本及中華人民共和國（「中國」）持有的物業進行估值，吾等證實曾進行視察，作出有關查詢、調查及搜集吾等認為必要的其他資料，以向閣下呈述吾等對該等物業權益於二零一九年三月三十一日（「估值日期」）的市值的意見。

吾等之估值基於市場價值進行。吾等界定市場價值為「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」。

吾等已評估部分第一類物業權益，有關權益為由貴公司於日本持作自用的酒店，經考慮過往年度的交易賬目（如可用）以及計及未來收入流，在諮詢指示方後，吾等視其為全面經營及持續經營酒店。就此收入流而言，已採用合適的年度現值貼現率以達到所指市值。

於評估 貴公司於中國持作自用的辦公室第二類及持作投資的辦公室第三類物業權益時，吾等已採用比較法，假設物業權益按現況出售，能即時交吉，並參考有關市場可得之可比較銷售交易後進行。此方法以廣泛接納之市場交易為最佳指標，並預先假定市場上相關交易之憑證可用作推斷類似物業，惟須考慮當中變數。

吾等乃假設賣方在市場出售物業權益而作出估值，並無受惠於可能影響物業權益價值之遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排。

吾等之報告並無考慮任何所估物業權益之任何押記、按揭或所欠付債項，亦無考慮在出售落實時可能產生之任何開支或稅項。除另有說明者外，吾等假設物業概不附帶任何可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

在進行物業權益估值時，吾等遵照香港聯合交易所有限公司頒佈之證券上市規則第5章及第12項應用指引；皇家特許測量師學會出版之《皇家特許測量師學會估值－專業準則》；香港測量師學會出版之《香港測量師學會物業估值準則》；以及國際估值準則委員會出版之《國際估值準則》所載之所有規定。

吾等相當倚賴 貴公司提供的資料，並接納吾等所獲有關年期、規劃批文、法定通告、地役權、佔用、租賃詳情和其他有關事項之建議。

吾等曾獲提供多份有關物業權益的若干業權文件副本，包括與物業權益相關的土地產權文件，並已作出有關查詢。吾等在可能情況下已查閱文件正本，以核實有關國家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約修訂。吾等已審閱及考慮中國法律顧問天冊律師事務所有關中國物業權益有效性所出具的法律意見。

吾等並無詳細測量以核實物業面積是否準確，但已假設吾等所獲產權文件和正式平面圖所示之面積均正確無誤。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。

吾等曾視察物業之外觀，並在可行情況下視察其內部。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均

為良好且建設過程不會產生難以預料之成本及延誤。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。

於二零一八年三月十六日及二零一八年十一月十八日，Hamano Michiyo女士、Ozeki Miguel先生及Johnny Lee先生對日本物業進行了視察。Hamano Michiyo女士為日本註冊房地產估值師，有超過10年日本物業估值經驗。Johnny Lee先生為皇家特許測量師學會的見習會員，有超過10年亞太地區物業估值經驗。於二零一八年三月三十日，Queena Qiao小姐對中國物業進行了視察。Queena Qiao小姐有超過2年中國物業估值經驗。

吾等並無理由懷疑 貴公司提供予吾等之資料之真實性及準確性。吾等亦已徵得 貴公司確認所提供之資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為已獲提供足夠資料，可達致知情意見，亦無理由懷疑有任何重要資料遭隱瞞。

除非另有說明，所有在本報告闡述的貨幣單位均為人民幣(人民幣)。於進行物業權益估值時，吾等已採用100日圓兌人民幣6.052元的匯率進行，有關匯率為與於估值日期當前匯率相若。

下文概述吾等的估值，並隨附有關於估值證書。

此 致

途屹控股有限公司

董事會 台照

代表  
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司  
董事  
陳志康  
MRICS MHKIS RPS (GP)  
謹啟

二零一九年六月十八日

附註：陳志康為特許測量師，於香港物業估值方面擁有26年經驗及於中國物業估值方面擁有25年經驗，並於亞太地區擁有相關經驗。

估值概要

編號	物業	第一類	第二類	第三類	總計
		貴公司在日本 持作自用的 物業權益 於二零一九年 三月 三十一日 現況下的市值 人民幣	貴公司在中國 持作自用的 物業權益 於二零一九年 三月 三十一日 現況下的市值 人民幣	貴公司在中國 持作投資 的物業權益 於二零一九年 三月 三十一日 現況下的市值 人民幣	
1	410-2416 日本靜岡縣伊豆市 修善寺 722	25,840,000	不適用	不適用	25,840,000
2	日本東京都台東區下谷 1 丁目地段 編號 126-1 及 126-4	131,930,000	不適用	不適用	131,930,000
3	中國浙江省杭州市下城區建國北路 第 586 號嘉聯華銘座辦公室單位 第 102、201、202 及 303 號	不適用	20,580,000	20,720,000	41,300,000
	總計：	<u>157,770,000</u>	<u>20,580,000</u>	<u>20,720,000</u>	<u>199,070,000</u>

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一九年三月三十一日現況下的市值 人民幣
1.	410-2416日本靜岡縣伊豆市修善寺722地段編號755-1、755-7、759-15及35,686/100,000份配額及土地地段編號722、739、753、3654-1、3655-1	<p>該物業由總地盤面積約6,177.03平方米的8幅土地組成，而其上建有建築面積約7,536.71平方米的一幢大樓及附屬構建物，於一九九四年及一九九五年竣工。</p> <p>有關大樓及附屬構建物主要包括酒店、機房及宿舍。</p> <p>酒店包括一幢9層高大樓，提供46間客房，設有溫泉設施及餐廳。</p> <p>該物業乃根據永久業權權益持有。</p>	於估值日期，該物業現由修善寺滝亭K.K.以「Shuzen-ji Hot Springs Hotel Takitei」商號名稱作酒店經營	25,840,000

附註：

1. 根據於法務局的登記，總地盤面積約6,076.02平方米的土地地段編號722、739、753、3654-1、3655-1以及總地盤面積約101.01平方米的土地地段編號755-1、755-7、759-15的35,686/100,000份配額的登記擁有人為修善寺滝亭K.K.，其為 貴公司的全資附屬公司。
2. 根據日期為二零零八年三月十七日的樓宇所有權證書第0801005944302號，建築面積約7,379.25平方米的大樓的登記擁有人為修善寺滝亭K.K.。

3. 該物業的詳情：

- a) 該物業位置的一般概述 : 該物業位於修善寺溫泉度假區，距離伊豆箱根鐵道修善寺火車站約2公里。目標地點距離御幸橋巴士站2分鐘步程或距離由修善寺火車站為起點8分鐘車程。
- 該地點形狀屬不規則及四周發展主要為商店及酒店。物業位置被劃為第二類住宅區。
- b) 該物業產權、留置權、抵押權、按揭詳情 : 無
- c) 調查、通知、未決訴訟、違反法律或所有權缺失詳情 : 無
- d) 該物業的未來建設、整修、改善或開發計劃以及估計相關成本 : 無

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一九年三月三十一日現況下的市值 人民幣
2.	日本東京都台東區下谷1丁目地段編號126-1及126-4	<p>該物業包括2幅總地盤面積約329.58平方米的土地，建於該土地的一幢建築面積約2,408.36平方米的大樓於二零一八年九月竣工。</p> <p>該酒店為11層高及設有1個地庫的大樓，提供88間客房，備有餐廳、零售及停車空間。</p> <p>該物業乃根據永久業權權益持有。</p>	於估值日期，該物業由修善寺滝亭K.K.以「Hotel Comfact」商號名稱作酒店營運。	131,930,000

附註：

1. 根據 貴公司向吾等提供日期為一九九零年十一月二十二日的兩份不動產登記證書(土地)第0105000047323號及第0105000047326號的副本，地段編號126-1及126-4及總地盤面積約329.58平方米的2幅土地已於二零一六年十一月二十五日轉讓予修善寺滝亭K.K.，其為 貴公司的全資附屬公司。
2. 根據TzBC Co.,Ltd.與修善寺滝亭K.K.簽訂日期為二零一六年九月六日的物業買賣協議第33號的副本，地段編號126-1及126-4及總地盤面積約329.58平方米的2幅土地的購買價為670,000,000日圓。
3. 根據 貴公司向吾等提供日期為二零一七年九月十二日的建築施工許可證書第CBL17000106號，該物業獲准開發為建築面積約2,424.66平方米的大樓。
4. 根據日期為二零一八年九月十四日的樓宇所有權證書第0105001180402號，建築面積約2,408.36平方米的大樓的登記擁有人為修善寺滝亭K.K.。
5. 據 貴公司所告知，日期為二零一七年二月九日以靜岡銀行有關貸款金額為700,000,000日圓之貸款協議乃以總地盤面積約329.58平方米之物業土地作抵押。

6. 該物業的詳情：

- a) 該物業位置的一般概述 : 該物業位於東京上野附近。目標地點距離入谷站(東京地下鐵日比谷線)4分鐘步程、鶯谷車站(東日本旅客鐵道)7分鐘步程、上野車站(東日本旅客鐵道)10分鐘步程及京成上野車站(京成Skyliner及京成本線)15分鐘步程。
- 該地點形狀屬不規則及四周發展主要為中高級公寓及辦公大樓。物業位置被劃為商業區。
- b) 該物業產權、留置權、抵押權、按揭詳情 : 無
- c) 調查、通知、未決訴訟、違反法律或所有權缺失詳情 : 無
- d) 該物業的未來建設、整修、改善或開發計劃以及估計相關成本 : 無



估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一九年三月三十一日現況下的市值 人民幣
3.	中國浙江省杭州市下城區建國北路第586號嘉聯華銘座辦公室單位第102、201、202及303號	<p>該物業由位於一幢於二零零八年竣工、26層高加2層地庫的商業／辦公大樓1樓、2樓及3樓的4個辦公室單位及多個停車位組成。</p> <p>辦公室單位有建築面積約1,772.9平方米。</p> <p>該物業的土地使用權已獲批准作綜合(辦公室)／非住宅用途，直到二零四七年九月四日屆滿。</p>	<p>建築面積約893.84平方米的該物業的一部分受2份租約所限。有關詳情請參閱附註2。</p> <p>於估值日期，該物業餘下部分現正由貴公司經營作辦公室之用。</p>	41,300,000

附註：

- 根據貴公司向吾等提供的4份房屋所有權證—Zhe (2018) Hang Zhou Shi Bu Dong Chan Quan Di第0017875號、第0017876號、第0017874號及第0017877號的副本，建築面積約1,772.9平方米的4個辦公室單位由Tu Yi Group Holding Limited (現稱途屹控股有限公司)擁有。
- 根據兩份租賃協議，建築面積約893.84平方米的該物業辦公室單位201及102部分單位已按目前總年度租金人民幣710,000元分不同年期出租予兩方作零售及辦公室之用，屆滿日分別為二零二零年一月一日及二零二零年四月三十日。
- 截至二零一九年三月三十一日，不同類別物業權益之間的名義價值分配如下：

第二類 (人民幣)	第三類 (人民幣)	總計 (人民幣)
20,580,000	20,720,000	41,300,000

- 吾等的估值乃按以下基準及分析作出：
  - 於吾等的估值中，吾等已識別及分析當地多項與目標物業有類似特徵的相關銷售證據。該等可比較對象的上層單位價格以建築面積計介乎每平方米人民幣20,000元至每平方米人民幣23,340元，而可比較對象的低層單位價格以建築面積計介乎每平方米人民幣31,090元至每平方米人民幣34,780元。可比較對象與目標物業之間的位置、規模及其他特徵的差異已考慮適當調整及分析；及
  - 該物業的單位比率符合該等可比較物業的單位比率，屬於合理範圍之內。

5. 估值本物業時，我們認為並無取得任何適當所有權證書的停車位並無商業價值。然而，為供參考，我們認為於估值日期，該等停車位的市值為人民幣1,265,000元，假設已取得所有相關的所有權證書及該等單位可自由轉讓。

## 附錄三

## 物業估值

6. 該物業產權的現有已登記金融證券如下：

- a. 根據以杭州銀行（餘杭分行）為受益人的一份按揭協議第021C1102019000451號（與自二零一九年四月十一日至二零二二年四月十日的最高貸款金額人民幣12,000,000元有關），其已獲總建築面積約為447.23平方米的第102號辦公室單位抵押。
- b. 根據以杭州聯合銀行為受益人的一份按揭協議第8011320190005261號（與自二零一九年四月九日至二零二四年四月八日的最高貸款金額人民幣7,220,000元有關），其已獲總建築面積約為290.32平方米的第303號辦公室單位抵押。
- c. 根據以杭州銀行（餘杭分行）為受益人的一份按揭協議第021C1102018000662號（與自二零一八年四月九日至二零二一年四月八日的最高貸款金額人民幣26,310,000元有關），其已獲總建築面積約為1,035.35平方米的第201號及第202號辦公室單位抵押。

7. 根據一份拍賣書及2份房地產轉讓協議，第102、201及202號辦公室單位的收購成本及日期如下：

單位編號	面積(平方米)	收購日期	收購成本(人民幣)
102	447.23	二零一三年五月八日	10,957,135
201	446.61	二零一四年八月十三日	9,113,350
202	588.74	二零一五年五月八日	13,540,000

8. 吾等獲 貴公司的中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：

- a. 貴公司已取得該物業的房屋所有權證及有權合法使用、轉讓、租賃、按揭或以其他方式出售該物業的所有權權益。
- b. 該物業的一部分受附註2所述的租約所限。
- c. 該物業受附註6所述的金融證券所限。