

以下為獨立估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司就本集團所租賃該物業於2020年10月31日的估值意見編製之函件全文及估值報告，以供載入本文件。



香港  
太古城英皇道1111號  
太古城中心一期1208室  
第一太平戴維斯  
估值及專業顧問有限公司

電話：(852) 2801 6100  
傳真：(852) 2530 0756

地產代理牌照號碼：C-023750  
savills.com

敬啟者：

關於：中華人民共和國江蘇省常州市武進區廣電西路常州武進湖塘星河COCO City(「該物業」)

### 指示

吾等遵照閣下之指示，對星盛商業管理股份有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)擁有權益的位於中華人民共和國(「中國」)之該物業進行估值，吾等確認已進行視察，作出相關查詢，以及取得吾等認為必要的進一步資料，藉以向閣下提供吾等對該物業於2020年10月31日(「估值日期」)的市場價值之意見，以供載入[編纂]文件。

### 估值基準

吾等對該物業之估值乃吾等對其市場價值之意見，而吾等界定市場價值為「在自願買方與自願賣方達成公平交易，經過適當市場推廣，雙方均具備相關知識，謹慎交易並且沒有受到脅迫的條件下，資產或負債在估值日期預計可交換的金額」。

此外，市場價值理解為資產或負債的價值，當中不計及買賣(或交易)成本且並無抵銷任何相關稅項或潛在稅項。

吾等的估值乃根據香港測量師學會(「香港測量師學會」)頒佈的「香港測量師學會估值準則」(2017年版)編製，該準則包括國際評估準則(「國際評估準則」)以及(倘適用)香港測量師學會或司法權區的相關補充資料。吾等亦已遵照香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第5章及第12項應用指引所載的規定。

### 估值師之身份及資格

是次估值工作乃由劉振權先生負責。劉振權先生為第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司(「第一太平戴維斯」)董事，並為一名於中國物業估值擁有超過27年經驗的香港測量師學會會員。劉振權先生對相關市場擁有充分認識、技能及瞭解，可勝任是次估值工作。

在閣下指示吾等就該物業提供估值服務之前，第一太平戴維斯及劉振權先生未曾於過去12個月對該物業進行估值。

吾等獨立於貴集團。吾等並不知悉第一太平戴維斯或劉振權先生於是次工作中可能出現的任何潛在利益衝突情況。吾等確認，第一太平戴維斯及劉振權先生均可就有關該物業提供客觀及公正之估值。

### 物業分類及估值方法

於為貴集團於中國為投資而租賃的該物業估值時，由於禁止轉讓，吾等並無賦予該物業任何商業價值。

### 業權查核

吾等已獲提供有關該物業的業權文件副本。然而，吾等並無查閱文件正本以證實有關業權，亦無查核是否有任何未載於吾等所獲提供副本的修訂。在吾等的估值過程中，吾等在很大程度上就該物業的業權依賴貴集團所提供的資料及貴集團的中國法律顧問競天公誠律師事務所公佈的法律意見。

### 資料來源

吾等很大程度上依賴 貴集團所提供的資料，並已接納所提供予吾等有關規劃批准、法定通告、地役權、年期、出租、佔用詳情、完工日期、樓面面積及所有其他有關事宜之資料。估值報告所載的尺寸、量度及面積均以吾等獲提供的文件中所載資料為依據，故僅為約數。吾等並無進行實地測量。吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等提供對吾等進行估值屬重大的資料的真實性及準確性。吾等亦獲 貴集團告知，所獲提供的資料並無遺漏任何重要事實。吾等認為，吾等已獲提供足夠資料達致知情意見。

### 估值假設

在為位於中國的該物業估值時，除另有指明者外，吾等假設該物業已取得按年度名義土地使用費獲批特定年期的可轉讓土地使用權，並已悉數支付任何應付土地出让金。

吾等進行估值時並無考慮該物業的任何抵押、按揭或欠款或於進行銷售時可能產生的任何費用或稅項。除另有指明者外，吾等假設該物業並無附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

### 實地視察

吾等曾視察該物業的外部，並在可能情況下視察其內部。王亞晨先生(為高級估價員)於2019年11月14日進行該物業的實地視察。於視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損毀。然而，吾等並無進行結構測量，故無法呈報該物業確無腐朽、蟲蛀及任何其他結構損壞。吾等亦無對任何設施進行測試。

### 貨幣

除另有指明者外，全部貨幣金額均以人民幣(「人民幣」)列示。

隨函附奉估值報告。

此 致

星盛商業管理股份有限公司

中國  
廣東省  
深圳市龍崗區  
雅寶路1號  
星河World  
A棟32樓  
列位董事 台照

代表  
第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司  
劉振權  
MRICS MHKIS RPS(GP)  
董事  
謹啟

### [編纂]

附註： 劉振權先生為專業測量師，擁有逾27年中國物業估值經驗。

估值報告

貴集團於中國為投資而租賃的物業

物業	概況及年期詳情	佔用詳情	截至2020年 10月31日 現況下的 市場價值										
中國江蘇省常州市 武進區廣電西路 常州武進湖塘 星河COCO City	<p>該物業(名為常州武進湖塘星河COCO City)為一間4層高的購物商場，豎立於一塊佔地面積12,275.20平方米的地塊上。該物業為星河城市花園(「該開發項目」)的一部分，該項目為於2016年落成的大型住宅開發項目。</p> <p>該開發項目位於常州市武進區。附近的開發項目以不同樓齡及高度的高層住宅及商業開發項目為主。由開發項目到常州市中心大約需要20分鐘的車程。</p> <p>根據貴集團提供的資料，該物業的總建築面積約為43,632.35平方米。該物業的建築面積詳情如下：</p>	<p>該物業由貴公司間接全資附屬公司常州市星河商業管理有限公司(「常州星河商管」)租賃，租期於2036年3月31日終止，每月租金為每平方米人民幣10元，每年增長3%。</p> <p>截至估值日期，該物業的可出租總建築面積約為22,722.99平方米的部分已由常州星河商管分租予不同租戶。2020年1月至10月的總租金收入約為人民幣10,900,000元。</p>	並無商業價值  (參閱附註3)										
	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="568 1451 603 1480">樓層</th> <th data-bbox="799 1420 863 1514">概約 建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="568 1552 603 1581">一樓</td> <td data-bbox="794 1552 863 1581">10,810.55</td> </tr> <tr> <td data-bbox="568 1585 603 1615">二樓</td> <td data-bbox="794 1585 863 1615">11,229.50</td> </tr> <tr> <td data-bbox="568 1619 603 1648">三樓</td> <td data-bbox="794 1619 863 1648">11,377.09</td> </tr> <tr> <td data-bbox="568 1653 603 1682">四樓</td> <td data-bbox="794 1653 863 1682">10,215.21</td> </tr> </tbody> </table>	樓層	概約 建築面積 (平方米)	一樓	10,810.55	二樓	11,229.50	三樓	11,377.09	四樓	10,215.21		
樓層	概約 建築面積 (平方米)												
一樓	10,810.55												
二樓	11,229.50												
三樓	11,377.09												
四樓	10,215.21												
	<p>總計：<u><u>43,632.35</u></u></p>												

附註：

1. 根據四項房地產權證—蘇(2019)常州市不動產權第2019497號、2019510號、2019511號及2019513號，總建築面積為43,632.35平方米之該物業之房屋擁有權屬於常州星晟寶商務信息諮詢有限公司(「常州星晟寶」)，使用年期為至2050年8月31日屆滿，作商業／批發及零售用途。
2. 吾等已獲提供 貴集團之中國法律顧問就該物業業權發出之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

就常州星晟寶與常州星河商管訂立的租賃協議而言：

- i. 常州星晟寶已獲得出租該物業的合法權利，並且對租賃協議雙方均為合法、有效且具有法律約束力；
- ii. 根據 貴公司提供的資料，該物業的租賃協議已根據商品房屋租賃管理辦法的相關規定進行登記；

就常州星河商管與其他租戶訂立的租賃協議：

- iii. 常州星河商管已從業主獲得出租該物業的授權，整租協議為合法、有效且對租賃協議的雙方均具有法律約束力；及
  - iv. 根據商品房屋租賃管理辦法，鑒於尚未登記租賃協議，有關房屋管理部門可能會要求當事人雙方在規定期限內糾正違規行為。否則，雙方將面臨人民幣1,000元至10,000元的罰款。根據常州市住房和城鄉建設局之確認，由於租賃物業下的每個整租單位均未取得任何房地產權證，租賃登記於此情況下並不適用。據 貴集團告知，由於業主尚未取得該物業每個租賃單位的個別房地產權證，常州星河商管可能須就每項未登記的租賃物業繳付最高人民幣10,000元的費用。根據《最高人民法院關於審理城鎮房屋租賃合同糾紛案件具體應用法律若干問題的解釋》，租賃協議在該情況下的有效性不受影響。
3. 於估值過程期間，由於禁止轉讓，吾等未對該物業分配任何商業價值。