

以下為獨立估值師羅馬國際評估有限公司就物業於2021年9月30日的估值出具的報告全文，乃為載入本文件而編製。



香港灣仔軒尼詩道139號

中國海外大廈22樓

電話：(852) 2529 6878 傳真：(852) 2529 6806

電郵：info@romagroup.com

<http://www.romagroup.com>

敬啟者：

關於：中華人民共和國上海浦東新區川大路555及585號之工業項目之估值

吾等按照閣下之指示對上海康耐特光學科技集團股份有限公司（「貴公司」）及／或其子公司（與貴公司合稱為「貴集團」）於中華人民共和國（「中國」）持有之物業進行估值。吾等確認，吾等已進行視察、作出有關查詢，並取得吾等認為必要之進一步資料，就該物業於2021年9月30日（「估值日期」）之市值向閣下提供意見，以供載入貴公司日期為[編纂]的文件之用。

估值基準

吾等對該物業的估值乃吾等認為有關物業的市值，市值按吾等的定義指「經適當市場推廣後，自願買方與自願賣方在知情、審慎和自願的公平交易情況下於估值日就資產或負債進行交易的估計金額」。

市值為一項資產或負債的估計價值，並無考慮買賣（或交易）成本，亦未抵銷任何相關稅項或潛在稅項。

附錄三

物業估值

估值方法

由於物業的樓宇及構築物具有特定用途及獨特性質，故無相關市場銷售憑證可供參考，因此已參考折舊重置成本採納成本法，以評估物業的市值。折舊重置成本的定義為「以現代等價物資產置換一項資產的現行成本，減實際損耗及所有相關形式的陳舊及優化」。吾等已評估物業的構築物及樓宇於估值日期的重置／再生產成本，並調整實際損耗及所有相關形式的陳舊及優化；並已使用於當地具有相似特徵的土地銷售憑證評估物業的土地部分的市值。物業的市值為樓宇及土地部分的價值的總和。物業的折舊重置成本視乎有關業務是否具備足夠的潛在盈利能力。其適用於作為單一權益的整個綜合項目或發展項目，且假設不會拆散交易。除另有列明者外，就本次估值而言，吾等並無考慮任何可能影響物業市值的重建潛力。

業權調查

就中國的物業而言，吾等已獲展示各種業權文件的摘要副本，並已獲貴集團告知尚未生成其他相關文件。此外，由於中國土地註冊制度的性質，吾等無法檢查文件正本以核實所有權或證實是否有並未顯示於交予我們的副本上的任何修訂文件。關於該等中國物業的業權，吾等依賴貴集團提供的資料及其中國法律顧問漢坤律師事務所提供的意見。

吾等亦依賴貴集團所提供的意見，即貴集團擁有可自由轉讓該等物業的有效及可執行業權，在整個未屆滿年期內可自由及不受干預地使用物業，惟須每年支付地租／土地使用費，而所有必須繳付的土地出讓金／應付購買對價已全數繳付。

估值假設

吾等的估值假設業主按物業現況於市場出售，且並無憑藉可影響物業價值的任何遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或類似安排而得益。此外，並無計及有關或影響銷售物業的選擇權或優先購買權，亦無就一次過出售或售予單一買方的物業作出撥備。

資料來源

吾等估值時相當依賴貴集團提供的資料，並已接納就規劃批文或法定通告、地役權、年期、物業識別、佔用情況、地盤／樓面面積、樓齡及所有其他可能影響物業價值的相關事宜提供予吾等的意見。所有文件僅作參考。

吾等並無理由懷疑提供予吾等的資料之真實性及準確性。吾等亦獲悉，所獲提供的資料概無遺漏任何重大事實。吾等認為吾等已獲提供充分資料以達致知情見解，且無理由懷疑有任何重大資料被隱瞞。

估值考慮

吾等已視察若干物業的外部，並在可能情況下視察該等物業的內部。吾等並無為該等物業進行結構測量。然而，於吾等的視察過程中，吾等並無發現任何嚴重缺陷。然而，吾等未能匯報該等物業並無腐朽、蟲蛀或任何其他結構上損壞。吾等亦無對任何樓宇設施進行測試。

吾等並無進行實地測量以核實有關物業的地盤／樓面面積，惟吾等已假設吾等所獲文件所示地盤／樓面面積均屬正確。除另有註明者外，載於估值證書的所有尺寸、量度及面積均以貴集團提供予吾等的文件內的資料為依據，故僅為約數。

吾等的估值並無考慮該等物業的任何抵押、按揭或拖欠款項以及出售時可能引致的任何開支或稅項。除另有指明外，吾等假設該等物業並無任何可能影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

世界衛生組織於2020年3月11日宣佈新型冠狀病毒(COVID-19)爆發為「全球大流行」，且已影響全球金融市場。許多國家已經實了旅行限制。許多領域的市場活動正受影響。於估值日，我們認為就比較而言，我們可給予過往市場證據較輕權重，以提供有價值的意見。確實，對COVID-19的現時回應代表我們面臨著前所未見的情況，並據此作出判斷。

附錄三

物業估值

估值準則

吾等的估值乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及第12項應用指引的規定編製，並符合英國皇家特許測量師學會頒佈之「英國皇家特許測量師學會估值 — 全球標準」及國際評估準則委員會頒佈之國際評估準則。

備註

除另有所指外，吾等的估值中所列示的金額均指人民幣(人民幣)。

隨函附奉吾等的估值證書。

此 致

上海康耐特光學科技集團股份有限公司

中國上海

中國(上海)自由貿易試驗區

臨港新片區

宏祥北路

83弄1-42號

36幢1層

代表

羅馬國際評估有限公司

董事

王飛

BA (Business Admin in Acct/Econ) MSc (Real Est)

MRICS Registered Valuer MAusIMM ACIPHE

謹啟

[編纂]

附註：王飛先生為特許測量師、註冊估值師、澳洲採礦與冶金學會會員及英國特許水務學會會員，擁有22年香港物業估值、交易諮詢及項目諮詢經驗及14年中國物業估值經驗，以及於亞太地區、澳洲及大洋洲 — 巴布亞新畿內亞、法國、德國、波蘭、英國、美國、阿布扎比(阿拉伯聯合酋長國)及約旦的相關經驗。

附錄三

物業估值

估值證書

貴集團於中國持作投資及自用之物業

物業	概況及年期	估用詳情	於2021年 9月30日 現況下的市值
中國 上海市 浦東新區 川大路555及585號 之工業項目	該物業包括一幅地盤總面積約為30,477.00平方米的土地，以及其上所建於2005年至2011年期間落成的15幢工業大廈，總建築面積(「總建築面積」)約為45,510.38平方米。 該物業已獲授土地使用權，作工業用途的年期於2053年10月30日屆滿。	據貴集團表示，該物業部分須受各項租約規限。詳情請參閱附註2至4。 該物業其餘部分由貴集團估用。	人民幣155,300,000元

附註：

- 根據上海市不動產登記局於2018年6月2日出具之房地產權證滬(2018)浦字不動產權第075243號，地盤面積約30,477平方米及樓宇面積約45,510.38平方米之物業之土地使用權已授予上海康耐特光學有限公司(「上海康耐特」)，作工業用途的年期於2053年10月30日屆滿。樓宇面積詳情如下：

樓宇	層數	總建築面積 (平方米)
川大路555及585號一幢	1	75.90
川大路555及585號二幢	4	2,033.36
川大路555及585號三幢	2	927.85
川大路555及585號四幢	3	8,753.77
川大路555及585號五幢	1	112.52
川大路555及585號六幢	3	2,949.16
川大路555及585號七幢	1	127.30
川大路555及585號八幢	1	52.35
川大路555及585號九幢	3	4,305.15
川大路555及585號十幢	3	4,305.15
川大路555及585號十一幢	4	5,089.99
川大路555及585號十二幢	5	6,368.74
川大路555及585號十三幢	1	89.62
川大路555及585號十四幢	1	31.97
川大路555及585號十五幢	6	10,287.55
總計		45,510.38

附錄三

物業估值

2. 根據上海康耐特(作為出租人)與上海林梧實業有限公司(貴公司前稱,「上海林梧」)(作為承租人)訂立的租賃協議第2019租001號,該物業總建築面積約為22,102.39平方米的二、九、十、十一及十二幢已出租,租期為2019年1月1日至2025年5月31日,每月租金為人民幣160,000元。

3. 根據上海林梧(作為出租人)與美迪西普亞醫藥科技(上海)有限公司(作為承租人)訂立的租賃協議第2019租002號,該物業總建築面積約為8,610.30平方米的九及十幢已出租。詳情如下:

物業	租期	每日租金 (人民幣元/平方米)
九幢2樓及3樓及十幢	2019年1月1日至2019年12月31日	1.229
	2020年1月1日至2020年5月31日	1.280
	2020年6月1日至2021年5月31日	1.344
	2021年6月1日至2022年3月15日	1.412
九幢1樓	2019年1月1日至2019年5月31日	1.280
	2019年6月1日至2020年5月31日	1.331
	2020年6月1日至2021年5月31日	1.398
	2021年6月1日至2022年3月15日	1.467
九幢及十幢	2022年3月16日至2022年12月31日	1.621
	2023年1月1日至2023年12月31日	1.702
	2024年1月1日至2024年12月31日	1.787
	2025年1月1日至2025年5月31日	1.876

4. 根據上海林梧(作為出租人)與美迪西普亞醫藥科技(上海)有限公司(作為承租人)訂立的租賃協議第2019租003號,總建築面積約為11,458.73平方米的十一及十二幢已出租。詳情如下:

物業	租期	每日租金 (人民幣元/平方米)
十一幢及十二幢5樓	2019年1月1日至2019年12月31日	1.280
	2020年1月1日至2020年5月31日	1.331
	2020年6月1日至2020年12月31日	1.344
	2021年1月1日至2021年12月31日	1.412
	2022年1月1日至2022年3月15日	1.482
十二幢1樓至4樓	2019年1月1日至2019年3月9日	1.229
	2019年3月10日至2020年5月31日	1.280
	2020年6月1日至2021年5月31日	1.344
	2021年6月1日至2022年3月15日	1.412
十一幢及十二幢	2022年3月16日至2022年12月31日	1.621
	2023年1月1日至2023年12月31日	1.702
	2024年1月1日至2024年12月31日	1.787
	2025年1月1日至2025年5月31日	1.876

5. 根據日期為2019年8月15日的抵押合同第31310194080057號,該物業已抵押予上海農村商業銀行股份有限公司,作為擔保金額為人民幣262,000,000元的合同項下主債務的抵押品,抵押期由2019年8月15日至2026年8月14日。

6. 實地視察由擁有約2年中國物業估值經驗的周俊傑先生(MSc(Real Estate & Hospitality Asset))於2021年3月進行。

附錄三

物業估值

7. 吾等已獲貴集團之中國法律顧問出具之有關該物業業權之法律意見，包括(其中包括)以下資料：
- a. 上海康耐特已取得該物業的國有土地使用權及房屋所有權，且擁有該物業的合法業權；
 - b. 除上述抵押外，該物業現時並無受抵押或任何其他重大產權負擔所規限；及
 - c. 在轉讓、出售、租賃、再抵押或以其他方式處置有關土地使用權及房屋所有權時，上海康耐特須事先獲承押人同意書。