

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就其對魯商生活服務股份有限公司於2022年4月30日所持有的物業權益的估值意見而發出的函件及估值報告全文，乃為載入本文件而編製。



香港
鰂魚涌
華蘭路18號
港島東中心27樓

[編纂]

敬啟者：

指示、目的
及估值日期

吾等提述魯商生活服務股份有限公司（「貴公司」）指示戴德梁行有限公司（「戴德梁行」）就 貴公司及／或其附屬公司（統稱「貴集團」）於中華人民共和國（「中國」）擁有權益的物業編製市場估值。吾等確認，吾等曾進行視察，並已作出相關查詢及獲得吾等認為必需的進一步資料，以向 貴公司提供吾等對該物業於2022年4月30日（「估值日期」）的估值意見。

估值基準

吾等對該物業的估值乃指其市值，就香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則（2020年）而言，市值定義為「資產或負債經適當推銷後，由自願買家及自願賣家在知情、審慎及自願情況下，於估值日期進行公平交易所換取的估計款額」。

吾等確認，估值乃按照香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則（2020年）進行。

於對該物業進行估值時，吾等已遵照香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章及第12項應用指引所載的規定。

吾等對該物業的估值按整項權益基準進行。

估值假設

吾等對該物業的估值並不包括因特殊條款或情況（例如不尋常融資、售後租回安排、由任何與銷售有關的人士給予的特別代價或優惠，或僅特定業主或買家可獲悉的任何價值因素）所抬高或貶低的估計價格。

於對該物業進行估值時，吾等已假設在支付象徵式年度土地使用費後，已獲授該物業於其各自特定年期內的可轉讓土地使用權，而任何土地出讓金亦已悉數支付。吾等依賴 貴公司所提供有關該物業業權及該物業權益的意見。

於對該物業進行估值時，吾等已假設該物業的業主擁有該物業的可強制執行業權，及可在自由及不受干擾的情況下於整段未屆滿獲授年期內使用、佔用或轉讓該物業。

吾等已假設均已向有關政府機構取得有關發展項目的所有同意、批准及許可，且並無附帶任何繁重條件或延誤。吾等亦已假設，發展項目的設計及建築工程均已遵照當地的規劃及其他相關法規，並已獲得有關機構批准。

吾等的估值並無考慮該物業所附帶的任何抵押、按揭或欠款，以及出售成交時可能產生的任何費用或稅項。除另有說明者外，吾等假設該物業概不附帶可影響其價值的產權負擔、限制或繁重支出。

估值方法

於對該中國物業進行估值時，吾等已使用市場比較法，通過參考相關市場可得的可資比較出售交易，假設以其現有狀態及空置待交狀態出售該物業。鑒於該物業為停車位，可資比較銷售交易頻繁且有關該等銷售的資料可隨時獲得。因此，我們已採用符合市場慣例的市場比較法。

資料來源

於估值過程中，吾等在頗大程度上依賴 貴集團及其法律顧問通商律師事務所提供的有關該物業業權及 貴集團於該物業所擁有權益的資料。吾等已接納 貴集團就規劃批文或法定通告、地役權、年期、土地及樓宇憑證、佔用詳情、用地及樓面面積、用地及樓面圖則、樓宇竣工日期、停車位數目、 貴集團應佔權益以及所有其他相關事項等事宜提供的意見。

尺寸、量度及面積均根據 貴公司提供予吾等的文件副本及其他資料計算，故僅屬約數。吾等並無進行實地測量。吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等提供的對估值屬重要的資料的真實性及準確性。吾等亦已獲告知，所提供資料並無遺漏任何重大事實。

業權調查

吾等已獲提供有關該物業的業權文件副本，惟未進行任何土地業權查冊。此外，吾等並無查閱文件正本以核實擁有權或核證吾等獲提供的副本可能並無載列的任何修訂。吾等亦未能確定該物業於中國的業權，故吾等依賴 貴公司就其於該物業的權益所給予的意見。

於吾等的估值過程中，吾等在很大程度上依賴 貴集團及其法律顧問通商律師事務所就該物業在中國的業權提供的資料。

實地視察

吾等青島辦公室的Hermione Hao女士（經理）已於2022年6月6日視察該物業的外部，並於可行情況下視察其內部。然而，吾等並無進行任何結構測量，惟吾等於視察過程中，並無發現任何嚴重損毀。然而，吾等無法報告該物業確無腐朽、蟲蛀及任何其他結構損毀。吾等並無對任何設施進行測試。吾等編製該估值時已假設此等方面令人信納。

除另有說明者外，吾等並無進行詳細的實地測量，以核實該物業的地盤及樓面面積，惟吾等假設吾等獲提供的文件所示的面積均屬正確。

獨立性確認

吾等謹此確認，戴德梁行及下文簽署者並無擁有可能與該物業的適當估值構成衝突或可能合理被視為能夠影響吾等給予不偏不倚意見能力的金錢或其他利益。

吾等亦確認，吾等為香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5.08條所述之獨立合資格估值師。

市場波動

新型冠狀病毒(COVID-19)疫情的爆發給全球金融市場帶來了巨大的波動，並為物業市場帶來了不確定性。預期物業價值將對疫情發展及金融市場變動非常敏感。對市場不同領域的影響程度不同，物業的營銷及磋商銷售時間將較正常時間長。無法確定估值可維持的時間及物業價格可能於短期內迅速大幅波動。吾等對該物業之估值僅於估值日期有效，而任何其後市況變動以及於估值日期後對物業價值之影響均不可計算在內。倘任何訂約方於訂立任何交易時有意參考吾等之估值，彼必須留意該期間之巨大市場波動，且物業價值自估值日期起可能未必會變動。

本報告的擬定用途及用戶

本估值報告僅供 貴公司用於納入其[編纂]文件。

貨幣

除另有說明者外，吾等的估值報告中載列的所有金額均以中國法定貨幣人民幣（「人民幣」）列示。

茲隨附吾等的估值報告。

此致

中國
山東省
濟南市
歷下區
經十路9777號
魯商國奧城2號樓202室
魯商生活服務股份有限公司
列位董事 台照

代表
戴德梁行有限公司
大中華區估值及諮詢服務部
高級董事
林淑敏
MRICS, MHKIS, RPS(GP)
謹啟

附註：林淑敏為皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員及註冊專業測量師（產業組）。林女士於大中華地區及多個海外國家專業物業估值及諮詢服務方面擁有超過25年經驗。林女士具備充足的全國市場知識，以及可適當地進行估值的技巧及理解。

估值報告

貴集團於中國持有的物業

物業	概況及租期	佔用詳情	於2022年4月30日 現況下之市值
中國 山東省 濟南市 市中區 順河東街66號 銀座晶都國際廣場 地下車庫	該物業包括一個於2008年竣工的住宅開發項目的59個地下一層停車位及335個地下二層民防停車位。 該物業位於濟南市中心。鄰近的開發項目主要為住宅及辦公室性質。根據貴集團提供的資料，該物業作停車場用途。 該物業的土地使用權年期的屆滿日期為2054年8月22日，作住宅用途。	於估值日期，該物業為空置。	人民幣7,100,000元 (人民幣柒佰壹拾萬圓)

附註：

- 根據貴集團中國法律顧問編製的中國法律意見書，魯商生活服務股份有限公司並無不受限制地出讓或轉讓該等335個地下二層民防停車位的房地產產權。在戰爭期間，中國的民防停車位免費供公眾使用。由於貴集團對該部分物業並無不受限制的權利，故吾等並未賦予民防停車位商業價值。供貴集團管理層參考之用，倘已取得無產權負擔的相關適當及不受限制的產權文件並且已悉數結清土地出讓金，則該等停車位的市值將為人民幣35,800,000元（人民幣叁仟伍佰捌拾萬圓）。
- 根據59份房產證，該物業59個地下一層停車位的房地產產權已歸屬魯商生活服務股份有限公司。
- 吾等已獲得由貴集團中國法律顧問編製的關於該物業的法律意見，其中包括以下資料：
 - 對於已取得房產證的59個地下一層停車位，根據中國法律，魯商生活服務股份有限公司有權佔有、使用、轉讓、出租、抵押或處置該部分物業；及
 - 對於335個地下二層民防停車位，魯商生活服務股份有限公司無權出讓或轉讓該部分物業的房地產產權。然而，根據中國法律，魯商生活服務股份有限公司可以使用停車位，並有權享有該等停車位產生的收入。
- 在對該物業進行估值時，吾等已假設擁有房地產產權的停車場每個停車位為人民幣120,000元。
- 在對該物業進行估值時，吾等已參考多個於相同區域停車位的近期銷售價格。挑選該等可資比較物業的原因在於其擁有該物業可資比較之特性。停車位價格介乎每個停車位約人民幣95,000元至人民幣120,000元。吾等假設之單位價格與經適當調整後之相關可資比較物業一致。於達致主要假設時，該等銷售交易的單位價格已作適當調整，以反映（包括但不限於）樓齡及地點等因素。