

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其對於2022年3月31日物業的估值意見而編製的函件全文及估值報告，以供載入本文件。



第一太平戴維斯估值及  
專業顧問有限公司  
香港太古城  
英皇道1111號  
12樓1208室

電話：(852) 2801 6100

傳真：(852) 2530 0756

地產代理牌照：C-023750

savills.com

敬啟者：

關於：中華人民共和國上海市閔行區紹虹路218號及申濱南路1226及1256號諾亞財富中心（「該物業」）

### 指示

吾等遵照諾亞控股私人財富資產管理有限公司（「貴公司」）指示，對 貴公司及其附屬公司（下文統稱「貴集團」）於中華人民共和國（「中國」）擁有權益的該物業進行估值。吾等確認已進行視察、作出有關查詢，並取得吾等認為必要的有關其他資料，以便向 閣下提供吾等對物業於2022年3月31日（「估值日期」）的價值的意見，以供載入[編纂]文件。

### 估值基準

吾等對該物業的估值乃吾等對其市值的意見，按吾等定義，市值意指「資產或負債經適當市場推廣後，自願買方與自願賣方均在知情、審慎及不受脅迫的情況下於估值日期以公平交易中易手的估計金額」。

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」（2020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證券上市規則第五章及第12項應用指引所載的規定。

### 估值師的身份及資格

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29年經驗的香港測量師學會（產業測量組）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先生未曾於過去12個月對該物業進行估值。然而，廣州第一太平戴維斯房地產與土地評估有限公司上海分公司（第一太平戴維斯集團旗下公司）於上述期間參與該物業的估值以供內部參考。

吾等獨立於貴集團。吾等並不知悉第一太平戴維斯或劉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先生均可就該物業提供客觀及公正之估值。

### 估值方法

於對貴集團於中國持作擁有人佔用的該物業進行估值時，吾等已採納收入資本化法，據此，合約租賃的租金收入就未到期的租賃年期予以資本化。吾等亦已計及資本化租約到期後的複歸市場租金。

吾等亦已考慮直接比較法作交叉核對之用。就此而言，吾等已參考市場上可資比較物業的銷售情況。

### 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，吾等已獲貴公司中國法律顧問中倫律師事務所就該物業在中國的業權所發出的法律意見副本。

### 資料來源

在吾等的估值過程中，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或法定通告、地役權、年期、佔用詳情、地盤及樓面面積、完工日期、租賃協議及所有其他有關事宜之建議。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的溢價。除另有說明外，吾等亦假設該物業擁有人擁有該物業的良好合法業權，並於獲授的整個未屆滿期限內自由及不受干擾地佔用、使用、轉讓或租賃該物業。

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。吾等上海市辦公室的李春鋒先生(MRICS, CIREA)於2022年2月23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

諾亞控股私人財富資產管理有限公司  
香港銅鑼灣  
勿地臣街1號時代廣場  
2座34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  
董事  
劉振權  
MRICS MHKIS RPS(GP)  
謹啟

### [編纂]

附註：劉振權先生為專業測量師，擁有逾29年中國物業估值經驗。

估值報告

貴集團於中國持作擁有人佔用的該物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於2022年 3月31日 現況下的市值												
中國 上海市 閔行區 紹虹路218號及 申濱南路1226及1256號 諾亞財富中心	<p>諾亞財富中心(「開發項目」)為一個商業開發項目，座落於一幅土地之上，佔地面積約為15,700.25平方米，於2017年竣工。</p> <p>開發項目位於上海市閔行區蘇虹路東南、申濱南路東北、紹虹路西北及申武路西南。該地點正被開發為一個地區商務中心，稱為虹橋商務區。附近開發項目主要包括寫字樓及商舖。其距虹橋火車站步行約5分鐘，距上海虹橋國際機場步行約10分鐘。</p> <p>該物業包括四幢寫字樓，連同一個購物中心、一個地下停車場及配套設施，總建築面積約為72,211.42平方米。其用途及概約建築面積詳情列示如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>寫字樓</td> <td>49,461.49</td> </tr> <tr> <td>購物中心</td> <td>13,652.07</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>8,052.50 (100個停車位)</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>1,045.36</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b>72,211.42</b></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業土地使用權同時獲授兩個年期，作商業和文化娛樂用途於2051年8月24日屆滿，作辦公及展覽用途於2061年8月24日屆滿。</p>	用途	概約建築面積 (平方米)	寫字樓	49,461.49	購物中心	13,652.07	停車場	8,052.50 (100個停車位)	配套設施	1,045.36	<b>總計：</b>	<b>72,211.42</b>	<p>於估值日期，該物業中總建築面積約24,739.26平方米的部分附有若干租約，租期最遲於2024年8月31日到期，月租金總額約為人民幣4,500,000元。</p> <p>該物業其餘部分為空置或由貴集團佔用。</p>	<p>人民幣2,510,000,000元 (人民幣 貳拾伍億壹仟萬元)</p> <p>(貴集團應佔100%權益： 人民幣2,510,000,000元 (人民幣 貳拾伍億壹仟萬元))</p>
用途	概約建築面積 (平方米)														
寫字樓	49,461.49														
購物中心	13,652.07														
停車場	8,052.50 (100個停車位)														
配套設施	1,045.36														
<b>總計：</b>	<b>72,211.42</b>														

附註：

1. 根據兩份不動產權證書—滬(2021)閔字不動產權第061683號及第061684號，該物業總建築面積約72,211.42平方米的房屋所有權連同佔地面積約15,700.25平方米的相應土地使用權歸屬於上海諾虹置業有限公司(「上海諾虹」，貴公司的全資附屬公司)，同時獲授兩個年期，作商業和文化娛樂用途於2051年8月24日屆滿，作辦公及展覽用途於2061年8月24日屆滿。
2. 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問就該物業業權出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
  - i. 上海諾虹已合法取得該物業的不動產權，並有權根據中國法律佔有、使用、獲利及處置該物業；及
  - ii. 該物業並無附帶任何按揭、查封或凍結。
3. 於吾等對該物業進行估值時，吾等已參考類似開發項目中與該物業具有相似特點的多個市場可資比較物業。該等可資比較物業的單位租金介乎商業單位每月每平方米人民幣210元至人民幣300元(1樓)，辦公單位每月每平方米人民幣200元至人民幣240元及停車位每月每個車位人民幣1,000元至人民幣1,100元。於達致主要假設時已對該等可資比較物業的單位租金作出適當調整以反映有關因素，包括但不限於時間、地點、面積、樓齡及建築質量。