

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就物業於2022年6月30日的市值的意見所編製的函件、估值概要及估值報告全文，以供載入本文件。



香港
鰂魚涌
華蘭路18號
太古坊
港島東中心27樓

敬啟者：

關於：於中華人民共和國的組合估值

指示、目的及估值日

吾等遵照蘇新美好生活服務股份有限公司（前稱蘇州新港物業管理公司）（「貴公司」）的指示對 貴公司或其附屬公司（「貴集團」）於中華人民共和國（「中國」）所持的該等物業編製市場估值，吾等確認曾進行視察、作出相關查詢並取得吾等認為必要的其他資料，以便向 閣下提供吾等就該等物業於2022年6月30日（「估值日」）現況下的市值的意見。

市值的定義

吾等對各項物業的估值乃指其市值，根據香港測量師學會（「香港測量師學會」）刊發的香港測量師學會估值準則（2020年版），市值的定義為「某項資產或負債於估值日經適當市場推銷後，自願買賣雙方在知情、審慎及並無強迫的情況下進行公平交易的估計金額」。

估值基準及假設

吾等的估值並無考慮特別條款或情況（如非典型融資、售後租回安排、銷售相關人士給予的特殊代價或優惠或僅限特定擁有人或買方適用的任何價值因素）所引致的估價升跌。

於對位於中國的該等物業進行估值時，吾等參考法律顧問北京市通商律師事務所的中國法律意見，已按年度名義土地使用費出讓該等物業於其相關特定年期的可轉讓土地使用權且已悉數支付任何應付出讓金為基準編製估值。吾等依賴 貴公司提供有關該等物業業權及該等物業權益的資料及建議，以及 貴公司的法律顧問就此所提供日期為2022年[●]日的中國法律意見。為該等物業估值時，吾等乃以業主可強制行使該等物業的業權及有權在整個已授出而未屆滿年期內自由且不受干擾地使用、佔用或轉讓該等物業為基準編製估值。

吾等的估值並無就該等物業的任何押記、質押或欠款及出售時可能產生的任何開支或稅項計提撥備。除另有指明者外，該等物業的估值乃基於並無附帶可能影響其價值的任何繁重產權負擔、限制及費用。

估值方法

於對第一類的第1、2項及第三類的第11項的物業進行估值時，吾等已採納折舊重置成本法（適合並無適當市場憑據的專有物業）。

折舊重置成本法

於並無相關市場數據可透過市場憑據達至該等物業的市值的情況下，吾等對該等物業進行估值時採用折舊重置成本法，而折舊重置成本法規定對作現有用途的土地的市值進行估值，並估計樓宇及建築物的新重置成本，再就年限、狀況及功能過時作出扣除。折舊重置成本法所呈報的市值僅適用於整個物業作為單一權益，假設並無該等物業的零碎交易。

於對第一類的第3及4項物業進行估值時，吾等已採納市場比較法。市場比較法適合對具有合適市場憑證的物業進行估值。

附錄三

物業估值報告

於對第二類物業進行估值時，吾等已採納收益資本化法，並以市場比較法進行交叉檢查。收益資本化法對於持作投資的物業的估值而言屬適當；或倘適用，經參考相關市場可得相若銷售憑證採納市場比較法。

收益資本化法

收益資本化法透過將各項物業內所有可出租單位的現有租金收入於合約租約尚餘年期內予以資本化，而空置單位則假設按估值日當日的市值租金出租按市場基準估計物業的價值。於現有租約屆滿時，每個單位將被假設按其於估值日當日的市值租金出租，並根據該物業的土地使用權的尚餘年期予以資本化。各項物業的市值相等於已租部份租期內租金的資本化價值、就已租部份作出適當遞延的復歸市場租金資本化價值及空置部份的資本化價值的總和。

市場比較法

於透過市場比較法對物業進行估值時，吾等已參照相關市場中可得的具類似特徵的物業的可比銷售證據。

中國物業的折舊重置成本法採納的主要假設：

用途	市場單位價值
	人民幣／平方米
工業用地	人民幣487元至 人民幣578元

中國物業的收益資本化法採納的主要假設：

用途	市場單位租金	收益率
	人民幣／平方米／月	
辦公室	人民幣85元至人民幣131元	6%
商業	人民幣101元至人民幣135元	6%
工業／公用設施	人民幣30元至人民幣58元	7%

中國物業的市場比較法採納的主要假設：

用途	市場單位價值
	人民幣／平方米
辦公室	人民幣8,483元至 人民幣22,400元
商業	人民幣13,244元至 人民幣22,074元

資料來源

於吾等估值過程中，吾等相當依賴 貴集團及其法律顧問所提供的有關該等物業業權及 貴集團於該等物業的權益的資料。吾等已接納 貴集團就規劃批文或法定通告、地役權、租期、土地及樓宇的憑證、佔用詳情、租約詳情、樓宇竣工日期、 貴集團應佔權益、地盤及建築面積及所有其他相關事項提供的意見。

尺寸、量度及面積均以 貴集團向吾等所提供的文件副本或其他資料為基準，故此僅為約數。吾等並無進行實地測量。吾等並無理由懷疑 貴集團所提供對估值而言屬重要的資料是否真實準確。吾等亦獲告知，吾等獲提供的資料並無遺漏任何重大事實。

吾等謹此指出，向吾等提供的文件副本主要以中文編製，有關英譯本為吾等對內容的理解。因此，吾等建議 貴公司參考文件的中文原文，並就有關該等文件的合法性及詮釋諮詢 閣下的法律顧問。

業權調查

吾等已獲 貴集團提供有關該等物業當前業權的文件副本。然而，吾等未經調查以核實該等物業的所有權，亦並無檢查文件正本以確定有否可能未於吾等獲提供副本上顯示的任何修訂。吾等亦未能確定於中國的該等物業業權，因此，吾等依賴中國法律顧問及 貴集團提供的意見。

實地視察

吾等於上海辦公室的估值師孫可（在中國擁有15年估值經驗）已於2020年11月視察該等物業的外部，並在可能情況下視察其內部。然而，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，吾等無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構缺陷。吾等並無對任何設施進行測試。此外，吾等並無進行實地調查，以確定土壤條件和服務等是否適合未來發展。吾等的估值基於這些方面令人滿意且在施工期間不會產生特別費用或延誤的假設。

除另有指明者外，吾等並無進行詳細實地測量以核實該等物業的地盤及建築面積，而吾等乃假設交予吾等的文件所載面積均屬正確。

貨幣

除另有指明者外，吾等估值報告所示的所有貨幣金額均以中國官方貨幣人民幣（「人民幣」）列示。

其他披露

吾等謹此確認吾等及簽署人並無任何金錢利益或與妥善進行該等物業的估值存在衝突，或可能合理被視為對其提供不偏不倚意見的能力造成影響的其他利益。

於對該等物業進行估值時，吾等已遵守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及香港測量師學會估值準則（2020年版）。

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條所提述的獨立合資格估值師。

報告的擬定用途及使用者

出具本估值報告乃僅供 貴公司用以收錄於本文件。

隨函附奉估值概要及估值報告。

此致

中國
江蘇省
蘇州市
高新區
獅山路28號
蘇州高新國際商務廣場30樓
3001室
蘇新美好生活服務股份有限公司
董事會 台照

代表
戴德梁行有限公司
曾俊叡
註冊專業測量師(產業測量組)
註冊中國房地產估價師
MSc、MHKIS
估價及顧問服務部
董事
謹啟

[編纂]

附註：曾俊叡為香港測量師學會會員，註冊專業測量師(產業測量組)。曾先生在中國專業物業估值及顧問服務方面擁有逾29年經驗。曾先生具備充足的勝任估值工作所需的現有國內市場知識、技能及理解。

估值概要

物業	於2022年	貴集團 應佔權益	於2022年
	6月30日 現況下的市值 (人民幣元)		6月30日 貴集團應佔 現況下的市值 (人民幣元)
第一類 – 貴集團於中國持作自用的物業			
1. 中國江蘇省蘇州市高新區 金山路金山垃圾集運中心 (不包括4至6層)	83,000,000	100%	83,000,000
2. 中國江蘇省蘇州市高新區 230省道東，規劃道路北 科技城城市垃圾集運中心	153,000,000	100%	153,000,000

估值概要

物業	於2022年	貴集團 應佔權益	於2022年
	6月30日 現況下的市值 (人民幣元)		6月30日 貴集團應佔 現況下的市值 (人民幣元)
3. 中國江蘇省蘇州市高新區 獅山路28號蘇州高新國際 商務廣場3001、3002、3003、 3004、3005室	39,260,000	100%	39,260,000
4. 中國江蘇省蘇州市高新區 濱河路1156號金獅大廈 303-2、104、307室	8,000,000	100%	8,000,000
小計：	283,260,000		283,260,000

估值概要

物業	於2022年	貴集團 應佔權益	於2022年
	6月30日 現況下的市值 (人民幣元)		6月30日 貴集團應佔 現況下的市值 (人民幣元)
第二類 – 貴集團於中國持作投資的物業			
5. 中國江蘇省蘇州市高新區 濱河路1156號金獅大廈 91個單位	79,000,000	100%	79,000,000
6. 中國江蘇省蘇州市高新區 何山路365號1至11幢	227,000,000	100%	227,000,000
7. 中國江蘇省蘇州市高新區 新苑二路新升新苑商業房14號	1,580,000	100%	1,580,000

估值概要

物業	於2022年	貴集團 應佔權益	於2022年
	6月30日 現況下的市值		6月30日 貴集團應佔 現況下的市值
	(人民幣元)	(%)	(人民幣元)
8. 中國江蘇省蘇州市高新區 竹園路99號馨泰花苑42幢 商舖C及M	520,000	100%	520,000
9. 中國江蘇省蘇州市高新區 淮海街4號商業房2A、2B、 2C、2E、2F、2G、3A、3B、 3C、3D、3E、DY室	28,910,000	100%	28,910,000

估值概要

物業	於2022年	貴集團 應佔權益	於2022年
	6月30日 現況下的市值		6月30日 貴集團應佔 現況下的市值
	(人民幣元)	(%)	(人民幣元)
10. 中國江蘇省蘇州市高新區 金山路金山垃圾集運中心 4至6層	12,600,000	100%	12,600,000
小計：	349,610,000		349,610,000

估值概要

物業	於2022年	貴集團 應佔權益	於2022年
	6月30日 現況下的市值		6月30日 貴集團應佔 現況下的市值
	(人民幣元)	(%)	(人民幣元)
第三類 – 貴集團於中國持作開發的物業			
11. 中國江蘇省蘇州市高新區 石陽路綠化地東，規劃綠地南 環山路城市垃圾集運中心	99,000,000	100%	99,000,000
小計：	99,000,000		99,000,000
總計：	731,870,000		731,870,000

估值報告

第一類 – 貴集團於中國持作自用的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於2022年6月30日 現況下的市值
1. 中國江蘇省蘇州市高新區金山路金山垃圾集運中心（不包括4至6層）	<p>金山垃圾集運中心為一棟建於總地盤面積為7,337.10平方米的地塊上的6層高公共設施大樓（帶地下室），於2019年竣工。</p> <p>該物業包括金山垃圾集運中心（不包括4至6層），總建築面積為8,500.35平方米。</p> <p>該物業位於高新區中心區域金山路北。附近建築以住宅為主。</p> <p>該物業計劃用作公共設施用途；不存在環境問題及訴訟糾紛；無翻修或變更該物業用途的計劃。</p> <p>該物業獲授的土地使用權年期將於2068年1月24日到期，作為公共設施用途。</p>	於估值日，該物業由貴集團經營作為垃圾集運中心。	人民幣83,000,000元 (人民幣捌仟叁佰萬元整) (貴集團應佔全部權益：人民幣83,000,000元 (人民幣捌仟叁佰萬元整))

附註：

- (1) 根據蘇州市自然資源和規劃局於2021年12月10日頒發的房地產權證第(2021)5040576號，該物業（包括總地盤面積為7,337.10平方米及總建築面積為9,875.35平方米的地塊）的土地使用權已授予貴公司全資附屬公司蘇州新港市政綠化服務有限公司（「新港市政綠化」），土地使用權年期將於2068年1月24日到期，作為公共設施用途。

誠如貴公司所告知，該物業為上述公共設施大樓的一部份，總建築面積為8,500.35平方米。

- (2) 根據日期為2019年5月30日的營業執照第913205055725967941號，新港市政綠化於2011年4月13日成立，註冊資本為人民幣12,000,000元。

(3) 根據中國法律意見：

(i) 新港市政綠化已獲得房地產權證；

(ii) 根據相關中國法律法規，新港市政綠化有權獨立擁有、使用、饋贈、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該等土地使用權；及

(iii) 所有權證正在辦理中。

(4) 根據 貴集團提供的資料，業權狀況以及主要批文及許可證授出情況如下：

房地產權證	有
營業執照	有

估值報告

物業	概況及年期	佔用詳情	於2022年6月30日
			現況下的市值
2. 中國江蘇省蘇州市高新區230省道東，規劃道路北科技城城市垃圾集運中心	<p>該物業(科技城城市垃圾集運中心)包括一棟建於總地盤面積為10,012.80平方米的地塊上的綜合公共設施大樓，於2021年竣工。</p> <p>該物業包括一個垃圾集運中心，總建築面積為13,410.93平方米。</p> <p>該物業位於高新區230省道東，規劃道路北。附近建築以住宅為主。</p> <p>該物業計劃用作公共設施用途；不存在環境問題及訴訟糾紛；無翻修或變更該物業用途的計劃。</p> <p>該物業獲授的土地使用權年期將於2068年5月2日到期，作為公共設施用途。</p>	<p>於估值日，該物業由 貴集團經營作為垃圾集運中心。</p>	<p>人民幣 153,000,000元 (人民幣 壹億伍仟叁佰萬元整)</p> <p>(貴集團應佔全部 權益：人民幣 153,000,000元 (人民幣 壹億伍仟叁佰萬元整))</p>

附註：

- (1) 根據蘇州市國土資源局於2018年6月19日頒發的房地產權證第(2018)5096718號，該物業(包括總地盤面積為10,012.80平方米的地塊)的土地使用權已授予 貴公司全資附屬公司蘇州新港市政綠化服務有限公司(「新港市政綠化」)，土地使用權年期將於2068年5月2日到期，作為公共設施用途。
- (2) 根據蘇州市行政審批局於2018年7月5日頒發的建設工程規劃許可證第320505201800091號，該公共設施大樓(總建築面積約13,410.93平方米)的建設工程乃遵守城市規劃規定並已獲允許開發。
- (3) 根據高新區住房和建設局於2018年8月31日頒發的建設工程施工許可證第320505201808310201號，該公共設施大樓(總建築面積約13,410.93平方米)的建設工程乃遵守工程施工要求及已獲相關機構批准。
- (4) 根據日期為2019年5月30日的營業執照第913205055725967941號，新港市政綠化於2011年4月13日成立，註冊資本為人民幣12,000,000元。

(5) 根據中國法律意見：

- (i) 新港市政綠化已獲得房地產權證(土地)；及
- (ii) 根據相關中國法律法規，新港市政綠化有權獨立擁有、使用、饋贈、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該等土地使用權及房屋所有權。

(6) 根據 貴集團提供的資料，業權狀況以及主要批文及許可證授出情況如下：

房地產權證	有(土地)
建設工程規劃許可證	有
建設工程施工許可證	有
營業執照	有

估值報告

於2022年6月30日

物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的市值
3. 中國江蘇省蘇州市高新區獅山路28號蘇州高新國際商務廣場3001、3002、3003、3004、3005室	蘇州高新國際商務廣場為一棟45層高辦公大樓，於2012年竣工。 該物業包括蘇州高新國際商務廣場5個單位，總建築面積約為1,753.08平方米。 該物業位於高新區人才大廈西，獅山路北，金獅大廈東。附近建築以商業及辦公物業為主。 該物業計劃用作辦公室用途；不存在環境問題及訴訟糾紛；無翻修或變更該物業用途的計劃。 該物業獲授的土地使用權年期將於2047年4月24日到期，作為商務金融用途。	於估值日，該物業由 貴集團自用作辦公室用途。	人民幣 39,260,000元 (人民幣 叁仟玖佰貳拾陸萬元整) (貴集團應佔全部 權益：人民幣 39,260,000元 (人民幣 叁仟玖佰貳拾陸萬元整))

附註：

- (1) 根據蘇州市自然資源和規劃局頒發的5份房地產權證，該物業（總應佔地盤面積為85.63平方米及總建築面積為1,753.08平方米）的土地使用權已歸屬於蘇新美好生活服務股份有限公司（「貴公司」），土地使用權年期將於2047年4月24日到期，作為商務金融用途，詳情如下：

編號	證書編號	房間號	用途	應佔地盤面積 (平方米)	建築面積 (平方米)
1	(2020)5008528	3001	辦公室	11.04	225.97
2	(2020)5008579	3002	辦公室	20.43	418.25
3	(2020)5008577	3003	辦公室	16.86	345.28
4	(2020)5008576	3004	辦公室	16.87	345.30
5	(2020)5008572	3005	辦公室	20.43	418.28
總計：				85.63	1,753.08

- (2) 根據日期為2021年4月3日的營業執照第91320505251617013D號，貴公司於1994年4月12日成立，註冊資本為人民幣75,000,000元。

(3) 根據中國法律意見：

(i) 貴公司已獲得房地產權證；及

(ii) 根據相關中國法律法規，貴公司有權獨立擁有、使用、饋贈、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該等土地使用權及房屋所有權。

(4) 根據貴集團提供的資料，業權狀況以及主要批文及許可證授出情況如下：

房地產權證	有
營業執照	有

估值報告

物業	概況及年期	佔用詳情	於2022年6月30日 現況下的市值
4. 中國江蘇省蘇州市 高新區濱河路1156 號金獅大廈303-2、 104、307室	<p>金獅大廈為一棟26層高辦公大樓，於1997年竣工。</p> <p>該物業包括金獅大廈3個單位，總建築面積約為927.89平方米。</p> <p>該物業位於高新區運河街南，蘇州高新國際商務廣場西，獅山路北，濱河路東。附近建築以商業及辦公物業為主。</p> <p>該物業計劃用作辦公室用途；不存在環境問題及訴訟糾紛；無翻修或變更該物業用途的計劃。</p> <p>該物業獲授的土地使用權年期將於2042年10月27日到期，作為其他商業服務／辦公室用途。</p>	<p>於估值日，該物業由貴集團自用作辦公室用途。</p>	<p>人民幣 8,000,000元 (人民幣 捌佰萬元整)</p> <p>(貴集團應佔全部 權益：人民幣 8,000,000元 (人民幣捌佰萬元整))</p>

附註：

- (1) 根據蘇州市國土資源局高新區(虎丘)分局頒發的3份國有土地使用權證，該物業(包括總應佔地盤面積為419.90平方米的地塊)的土地使用權已歸屬於貴公司全資附屬公司蘇州金獅大廈發展管理有限公司(「蘇州金獅」)，土地使用權年期將於2042年10月27日到期，作為其他商業服務用途，詳情如下：

編號	證書編號	房間號	應佔地盤面積 (平方米)
1	(2013)011093	303-2	151.1
2	(2008)005965	104	70.5
3	(2013)011095	307	198.3
			419.90

附錄三

物業估值報告

- (2) 根據蘇州高新區房產管理局頒發的3份房屋所有權證，該物業（總建築面積為927.89平方米）的房屋所有權已歸屬於蘇州金獅，作為非住宅用途，詳情如下：

編號	證書編號	房間號	建築面積 (平方米)
1	00200496	303-2	333.91
2	00229748	104	155.73
3	00200629	307	438.25
			927.89

- (3) 根據日期為2020年7月2日的營業執照第9132050560819590X1號，蘇州金獅於1992年10月28日成立，註冊資本為人民幣104,271,300元，營運期由1992年10月28日至2032年10月27日。

- (4) 根據中國法律意見：

- (i) 蘇州金獅已獲得國有土地使用權證及房屋所有權證；及
- (ii) 根據相關中國法律法規，蘇州金獅有權獨立擁有、使用、饋贈、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該等土地使用權及房屋所有權。

- (5) 根據 貴集團提供的資料，業權狀況以及主要批文及許可證授出情況如下：

國有土地使用權證	有
房屋所有權證	有
營業執照	有

估值報告

第二類 — 貴集團於中國持作投資的物業

			於2022年6月30日
物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的市值
5. 中國江蘇省蘇州市 高新區濱河路1156 號金獅大廈91個單 位	<p>金獅大廈為一棟26層高辦公大樓，於1997年竣工。</p> <p>該物業包括金獅大廈91個單位，總建築面積約為8,835.17平方米。</p> <p>該物業位於高新區運河街南，蘇州高新國際商務廣場西，獅山路北，濱河路東。附近建築以商業及辦公物業為主。</p> <p>該物業計劃用作辦公室用途；不存在環境問題及訴訟糾紛；無翻修或變更該物業用途的計劃。</p> <p>該物業獲授的土地使用權年期將於2042年10月27日到期，作為其他商業服務／辦公室用途。</p>	<p>於估值日，該物業（總建築面積約為8,835.17平方米）的一部份訂有多份租約，月租總額約為人民幣179,000元（不包括管理費）。該物業餘下部份空置。</p>	<p>人民幣 79,000,000元 (人民幣 柒仟玖佰萬元整)</p> <p>(貴集團應佔全部 權益：人民幣 79,000,000元 (人民幣 柒仟玖佰萬元整))</p>

附註：

- (1) 根據蘇州市國土資源局高新區（虎丘）分局於2010年9月30日頒發的74份國有土地使用權證，該物業（包括總應佔地盤面積為3,259.7平方米的地塊）的土地使用權已歸屬於貴公司全資附屬公司蘇州金獅大廈發展管理有限公司（「蘇州金獅」），土地使用權年期將於2042年10月27日到期，作為其他商業服務用途，詳情如下：

編號	證書編號	房間號	應佔地盤面積 (平方米)
1	(2010)029946	101	205.6
2	(2013)011096	302-2	176.1
3	(2013)011094	304	87.2
4	(2013)011082	305-2	50.3
5	(2013)011083	305-3	23.7
6	(2013)011084	305-4	9.0
7	(2013)011099	305-5	17.3
8	(2013)011086	305-6	39.0
9	(2013)011087	305-7	25.0

附錄三

物業估值報告

編號	證書編號	房間號	應佔地盤面積 (平方米)
10	(2011)017049	305-8	51.0
11	(2013)011088	305-9	7.7
12	(2011)017050	305-10	41.4
13	(2013)011089	305-11	35.5
14	(2013)011091	305-12	155.1
15	(2013)011092	305-13	48.2
16	(2013)011090	305-14	22.3
17	(2013)011079	305-15	25.6
18	(2013)011080	305-16	46.9
19	(2013)011100	305-17	22.3
20	(2011)017048	305-18	22.3
21	(2013)011098	305-19	41.5
22	(2013)011081	305-20	66.0
23	(2013)011097	305-21	33.1
24	(2008)005973	306-1	249.8
25	(2008)005977	306-2	269.8
26	(2008)005976	306-3	17.7
27	(2008)005978	5A	29.7
28	(2008)005986	5C	29.7
29	(2008)005984	5D1	29.7
30	(2008)005985	5D2	29.7
31	(2008)005983	5E1	29.7
32	(2008)005987	5E2	29.7
33	(2008)005988	5E3	29.7
34	(2008)005989	5F	44.6
35	(2008)005990	5F1	29.7
36	(2008)005939	5G	29.7
37	(2008)005938	5H	29.7
38	(2008)005940	5I	29.7
39	(2008)005951	5J	29.7
40	(2008)005941	6A	29.7
41	(2008)005952	6B	29.7
42	(2008)005942	6C	29.7
43	(2008)005943	6D1	29.7
44	(2008)005944	6D2	29.7
45	(2008)005945	6E1	29.7
46	(2008)005946	6E2	29.7
47	(2008)005947	6E3	29.7
48	(2008)005948	6F	44.6
49	(2008)005949	6F1	29.7
50	(2008)010535	6G	29.7
51	(2008)010536	6H	29.7
52	(2008)010533	6I	29.7
53	(2008)010534	6J	29.7
54	(2008)005950	7A	29.7
55	(2008)005954	7B	29.7
56	(2008)005953	7C	29.7
57	(2008)005958	7D1	29.7
58	(2008)005957	7D2	29.7
59	(2008)005956	7E1	29.7
60	(2008)005955	7E2	29.7
61	(2008)005966	7E3	29.7
62	(2008)005982	7F	44.6
63	(2008)005981	7F1	29.7
64	(2008)010537	7G	29.7

附錄三

物業估值報告

編號	證書編號	房間號	應佔地盤面積 (平方米)
65	(2008)010538	7H	29.7
66	(2008)010532	7I	29.7
67	(2008)010531	7J	29.7
68	(2008)005980	9A	29.7
69	(2008)005979	9B	29.7
70	(2008)005974	9G	29.7
71	(2008)005968	11E3	29.7
72	(2008)005959	13E1	29.7
73	(2008)005960	13E2	29.7
74	(2008)005967	13E3	29.7
			3,259.7

- (2) 根據蘇州高新區房產管理局頒發的74份房屋所有權證，該物業(總建築面積為7,207.34平方米)的房屋所有權已歸屬於蘇州金獅，作為非住宅用途，詳情如下：

編號	證書編號	房間號	建築面積 (平方米)
1	00229747	101	454.34
2	00200519	302-2	389.16
3	00200497	304	192.78
4	00174381	305-8	112.69
5	00174377	305-10	91.56
6	00174380	305-18	49.38
7	00200562	305-3	52.32
8	00200562	305-4	19.82
9	00200562	305-5	38.23
10	00200562	305-6	86.12
11	00200562	305-7	55.34
12	00200562	305-9	16.93
13	00200562	305-11	78.55
14	00200562	305-12	342.81
15	00200562	305-13	106.50
16	00200562	305-14	49.38
17	00200562	305-15	56.60
18	00200562	305-16	103.62
19	00200562	305-17	49.38
20	00200562	305-19	91.70
21	00200562	305-2	111.16
22	00200562	305-20	145.83
23	00200562	305-21	73.22
24	00033122	306-1	552.15
25	00033122	306-2	596.34
26	00033122	306-3	39.07
27	00033131	5A	65.70
28	00033131	5C	65.70
29	00033131	5D1	65.70
30	00033131	5D2	65.70
31	00033131	5E1	65.70
32	00033131	5E2	65.70
33	00033131	5E3	65.70
34	00033131	5F	98.62

附錄三

物業估值報告

編號	證書編號	房間號	建築面積 (平方米)
35	00033131	5F1	65.70
36	00033131	5G	65.70
37	00033131	5H	65.70
38	00033131	5I	65.70
39	00033131	5J	65.70
40	00033133	6A	65.70
41	00033133	6B	65.70
42	00033133	6C	65.70
43	00033133	6D1	65.70
44	00033133	6D2	65.70
45	00033133	6E1	65.70
46	00033133	6E2	65.70
47	00033133	6E3	65.70
48	00033133	6F	98.62
49	00033133	6F1	65.70
50	00033133	6G	65.70
51	00033133	6H	65.70
52	00033133	6I	65.70
53	00033133	6J	65.70
54	00033125	7A	65.70
55	00033125	7B	65.70
56	00033125	7C	65.70
57	00033125	7D1	65.70
58	00033125	7D2	65.70
59	00033125	7E1	65.70
60	00033125	7E2	65.70
61	00033125	7E3	65.70
62	00033125	7F	98.62
63	00033125	7F1	65.70
64	00033125	7G	65.70
65	00033125	7H	65.70
66	00033125	7I	65.70
67	00033125	7J	65.70
68	00229751	9A	65.70
69	00229753	9B	65.70
70	00229643	9G	65.70
71	00239771	11E3	65.70
72	00051193	13E1	65.70
73	00051193	13E2	65.70
74	00051193	13E3	65.70

7,207.34

附錄三

物業估值報告

- (3) 根據蘇州市自然資源和規劃局頒發的17份房地產權證，該物業（總應佔地盤面積為736.7平方米及總建築面積為1,627.83平方米）的土地使用權已歸屬於蘇州金獅，土地使用權年期將於2042年10月27日到期，作為辦公室用途，詳情如下：

編號	證書編號	房間號	用途	應佔地盤面積 (平方米)	建築面積 (平方米)
1	(2020)5015688	8A	辦公室	29.7	65.70
2	(2020)5015742	8B	辦公室	29.7	65.70
3	(2020)5015745	8C	辦公室	29.7	65.70
4	(2020)5015771	8D1	辦公室	29.8	65.70
5	(2020)5015775	8D2	辦公室	29.8	65.70
6	(2020)5015776	8E1	辦公室	29.7	65.70
7	(2020)5015777	8E2	辦公室	29.7	65.70
8	(2020)5015784	8E3	辦公室	29.7	65.70
9	(2020)5015751	8F	辦公室	44.6	98.62
10	(2020)5015763	8F1	辦公室	29.7	65.70
11	(2020)5015752	8G	辦公室	29.7	65.70
12	(2020)5015760	8H	辦公室	29.7	65.70
13	(2020)5015761	8I	辦公室	29.7	65.70
14	(2020)5015762	8J	辦公室	29.7	65.70
15	(2016)5003248	21C	辦公室	97.2	214.83
16	(2016)5003255	22C	辦公室	97.2	214.83
17	(2016)5003442	22D	辦公室	111.1	245.45
總計：				736.7	1,627.83

- (4) 根據日期為2020年7月2日的營業執照第9132050560819590X1號，蘇州金獅於1992年10月28日成立，註冊資本為人民幣104,271,300元，營運期由1992年10月28日至2032年10月27日。

- (5) 根據中國法律意見：

- (i) 蘇州金獅已獲得國有土地使用權證及房屋所有權證；及
- (ii) 根據相關中國法律法規，蘇州金獅有權獨立擁有、使用、饋贈、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該等土地使用權及房屋所有權。

- (6) 根據 貴集團提供的資料，業權狀況以及主要批文及許可證授出情況如下：

國有土地使用權證	有
房屋所有權證	有
房地產權證	有
營業執照	有

- (7) 根據中國法律意見，13F1室已於2004年簽訂買賣合約，並悉數收到合約價款。然而，購家隨後失去聯繫，13F1室直到現在還沒有交付。我們的估值中並未計入13F1室。

估值報告

物業	概況及年期	佔用詳情	於2022年6月30日 現況下的市值
6. 中國江蘇省蘇州市 高新區何山路365號 1至11幢金獅公寓	<p>何山路365號為一項工業發展項目，包括11棟建於總地盤面積為54,811.60平方米的工業用地上的大樓，於2005年竣工。</p> <p>該物業包括於何山路365號的11棟大樓，總建築面積為78,058.72平方米。</p> <p>該物業位於高新區何山路南側。附近建築以工業物業為主。</p> <p>該物業計劃用作配套公建用途；不存在環境問題及訴訟糾紛；無翻修或變更該物業用途的計劃。</p> <p>該物業獲授的土地使用權年期將於2056年12月30日到期，作為工業用途。</p>	<p>於估值日，該物業（總建築面積約為78,058.72平方米）的一部份訂有多份租約，月租總額約為人民幣1,590,000元（不包括管理費）。該物業餘下部份空置。</p>	<p>人民幣227,000,000元 (人民幣 貳億貳仟柒百萬元整)</p> <p>(貴集團應佔全部 權益：人民幣 227,000,000元 (人民幣 貳億貳仟柒百萬元整))</p>

附註：

- (1) 根據蘇州市國土資源局頒發的房地產權證第(2017)5078750號，該物業（包括總地盤面積為54,811.60平方米及總建築面積為78,058.72平方米的地塊）的土地使用權已歸屬於 貴公司全資附屬公司蘇州金獅大廈發展管理有限公司（「蘇州金獅」），土地使用權年期將於2056年12月30日到期，作為工業用途。該大樓用作打工樓，詳情如下：

樓牌號	建築面積 (平方米)
1	7,114.14
2	7,114.14
3	7,114.14
4	7,114.14
5	7,114.14
6	7,114.14
7	7,114.14
8	7,114.14
9	7,114.14
10	7,114.14
11	6,917.32
	78,058.72

(2) 根據日期為2020年7月2日的營業執照第9132050560819590X1號，蘇州金獅於1992年10月28日成立，註冊資本為人民幣104,271,300元，營運期由1992年10月28日至2032年10月27日。

(3) 根據中國法律意見：

(i) 蘇州金獅已獲得房地產權證；及

(ii) 根據相關中國法律法規，蘇州金獅有權獨立擁有、使用、饋贈、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該等土地使用權及房屋所有權。

(4) 根據 貴集團提供的資料，業權狀況以及主要批文及許可證授出情況如下：

房地產權證	有
營業執照	有

估值報告

物業	概況及年期	佔用詳情	於2022年6月30日 現況下的市值
7. 中國江蘇省蘇州市 高新區新苑二路 新升新苑商業房14 號	<p>新升新苑為一棟2層高商業大樓，於1996年竣工。</p> <p>該物業包括新升新苑2層商業單位，總建築面積為104.43平方米。</p> <p>該物業位於高新區中心區域珠江路以東、玉山路以南。附近建築以住宅物業為主。</p> <p>該物業計劃用作商業用途；不存在環境問題及訴訟糾紛；無翻修或變更該物業用途的計劃。</p> <p>該物業的土地使用權持作商業用途，並無特定年期。</p>	<p>於估值日，該物業（總建築面積為104.43平方米）訂有一份租約，月租總額約為人民幣10,861元（不包括管理費及增值稅）。</p>	<p>人民幣1,580,000元 (人民幣壹佰伍拾捌萬元整)</p> <p>(貴集團應佔全部權益：人民幣1,580,000元 (人民幣壹佰伍拾捌萬元整))</p>

附註：

- (1) 根據蘇州市人民政府頒發的國有土地使用權證第(2000)2919號，該物業（包括總應佔地盤面積50.12平方米）的土地使用權已歸屬於蘇新美好生活服務股份有限公司（「貴公司」），作為商業用途，並無特定年期。
- (2) 根據蘇州市房產管理局於2000年12月19日頒發的房屋所有權證第00005714號，該物業（包括總建築面積104.43平方米）的房屋所有權已歸屬於貴公司，作為非住宅用途。
- (3) 根據日期為2020年7月9日的營業執照第91320505251617013D號，貴公司於1994年4月12日成立，註冊資本為人民幣75,000,000元。
- (4) 根據中國法律意見：
 - (i) 貴公司已獲得國有土地使用權證及房屋所有權證；及
 - (ii) 根據相關中國法律法規，貴公司有權獨立擁有、使用、饋贈、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該等土地使用權及房屋所有權。
- (5) 根據貴集團提供的資料，業權狀況以及主要批文及許可證授出情況如下：

國有土地使用權證	有
房屋所有權證	有
營業執照	有

估值報告

物業	概況及年期	佔用詳情	於2022年6月30日 現況下的市值
8. 中國江蘇省蘇州市 高新區竹園路99號 馨泰花苑42幢 商舖C及M	<p>馨泰花苑為一棟6層高住宅樓，於1996年竣工。</p> <p>該物業包括兩個位於馨泰花苑42幢一樓的商業單位，總建築面積為23.57平方米。</p> <p>該物業位於高新區中心區域長江路以東，獅山實驗小學以南。附近建築以住宅物業為主。</p> <p>該物業計劃用作商業用途；不存在環境問題及訴訟糾紛；無翻修或變更該物業用途的計劃。</p> <p>該物業的土地使用權授出的期限將於2064年10月19日到期，作城鎮混合住宅用途。</p>	<p>於估值日，該物業（總建築面積為23.57平方米）訂有2份租約，月租總額約為人民幣2,486元（不包括管理費及增值稅）。該物業餘下部份空置。</p>	<p>人民幣520,000元 (人民幣 伍拾貳萬元整)</p> <p>(貴集團應佔全部 權益： 人民幣520,000元 (人民幣 伍拾貳萬元整))</p>

附註：

- (1) 根據蘇州市自然資源和規劃局於2021年3月11日頒發的2份房地產權證，該物業（總應佔地盤面積為5.15平方米及總建築面積為23.57平方米）的土地使用權已歸屬於蘇新美好生活服務股份有限公司（「貴公司」），年期將於2064年10月19日到期，作城鎮混合住宅用途，詳情如下：

編號	證書編號	房間號	用途	應佔地盤面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)
1	(2021)5008953	C	城鎮混合住宅	2.36	10.80
2	(2020)5008952	M	城鎮混合住宅	2.79	12.77
總計：				5.15	23.57

- (2) 根據日期為2020年7月9日的營業執照第91320505251617013D號，貴公司於1994年4月12日成立，註冊資本為人民幣75,000,000元。

(3) 根據中國法律意見：

(i) 貴公司已獲得房地產權證；及

(ii) 根據相關中國法律法規，貴公司有權獨立擁有、使用、饋贈、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該等土地使用權及房屋所有權。

(4) 根據貴集團提供的資料，業權狀況以及主要批文及許可證授出情況如下：

房地產權證	有
營業執照	有

估值報告

物業	概況及年期	估用詳情	於2022年6月30日 現況下的市值
9. 中國江蘇省蘇州市 高新區淮海街4號 商業房2A、2B、 2C、2E、2F、2G、 3A、3B、3C、3D、 3E、DY室	淮海街4號為商業開發項目，於 2020年竣工。 該物業包括位於淮海街4號的 12個商業單元，總建築面積為 1,987.41平方米。 該物業位於高新區中心區域淮 海街以西，獅山路以南。附近 建築以商業物業為主。 該物業計劃用作商業用途；不 存在環境問題及訴訟糾紛；無 翻修或變更該物業用途的計劃。 該物業獲授的土地使用權年期 將於2033年4月19日到期，作為 商業用途。	於估值日，該物 業（總建築面積為 1,958.46平方米） 訂有多份租約，月 租總額約為人民幣 194,556元（不包括 管理費及增值稅）。	人民幣28,910,000元 （人民幣 貳仟捌佰玖拾壹萬元整） （貴集團應佔全部 權益：人民幣 28,910,000元 （人民幣 貳仟捌佰玖拾壹萬元整））

附註：

- (1) 根據蘇州市自然資源和規劃局頒發的12份房地產權證，該物業（總應佔地盤面積為691.54平方米及總建築面積為1,987.41平方米）的土地使用權及房屋所有權已歸屬於蘇新美好生活服務股份有限公司（「貴公司」），作為商業用途，詳情如下：

證書編號	淮海街4號房間號	應佔地盤面積 (平方米)	建築面積 (平方米)
(2020)5008819	2A室	70.77	203.38
(2020)5008826	2B室	49.52	142.31
(2020)5008827	2C室	84.51	242.88
(2020)5008830	2E室	35.38	101.69
(2020)5008820	2F室	35.38	101.69
(2020)5008822	2G室	91.41	262.69
(2020)5008823	3A室	68.98	198.23
(2020)5008825	3B室	44.55	128.03
(2020)5008973	3C室	68.09	195.67
(2020)5008971	3D室	61.25	176.04
(2020)5008833	3E室	71.63	205.85
(2020)5008831	DY室	10.07	28.95
	總計：	691.54	1,987.41

(2) 根據日期為2021年4月3日的營業執照第91320505251617013D號，貴公司於1994年4月12日成立，註冊資本為人民幣75,000,000元。

(3) 根據中國法律意見：

(i) 貴公司已獲得房地產權證；及

(ii) 根據相關中國法律法規，貴公司有權獨立擁有、使用、饋贈、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該等土地使用權及房屋所有權。

(4) 根據貴集團提供的資料，業權狀況以及主要批文及許可證授出情況如下：

房地產權證	有
營業執照	有

估值報告

物業	概況及年期	佔用詳情	於2022年6月30日 現況下的市值
10. 中國江蘇省蘇州市 高新區金山路 金山垃圾集運中心4 至6層	金山垃圾集運中心為一棟6層高 公共設施大樓(附設地庫)，建 於總地盤面積為7,337.10平方米 的地塊上，於2019年竣工。 該物業包括金山垃圾集運中心 4至6層，總建築面積為1,375平 方米。 該物業位於高新區中心區域金 山路北。附近建築以住宅物業 為主。 該物業計劃用作公共設施用 途；不存在環境問題及訴訟糾 紛；無翻修或變更該物業用途 的計劃。 該物業獲授的土地使用權年期 將於2068年1月24日到期，作為 公共設施用途。	於估值日，該物業 (總建築面積約為 1,375平方米)已按 一份租約出租，月 租總額約為人民幣 68,750元(不包括 管理費及增值稅)。	人民幣12,600,000元 (人民幣 壹仟貳佰陸拾萬元整) (貴集團應佔全部 權益：人民幣 12,600,000元 (人民幣 壹仟貳佰陸拾萬元整))

附註：

- (1) 根據蘇州市自然資源和規劃局於2021年12月10日頒發的房地產權證第(2021)5040576號，該物業(包括總地盤面積為7,337.10平方米及總建築面積為9,875.35平方米的地塊)的土地使用權已歸屬於貴公司全資附屬公司蘇州新港市政綠化服務有限公司(「新港市政綠化」)，土地使用權年期將於2068年1月24日到期，作為公共設施用途。

誠如 貴公司所告知，該物業為上述公共設施大樓的一部份，總建築面積為1,375平方米。

- (2) 根據日期為2019年5月30日的營業執照第913205055725967941號，新港市政綠化於2011年4月13日成立，註冊資本為人民幣12,000,000元，營運期自2011年4月13日起。

- (3) 根據中國法律意見：

- (i) 新港市政綠化已取得房地產權證；
- (ii) 根據相關中國法律法規，新港市政綠化有權獨立擁有、使用、饋贈、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該等土地使用權；及
- (iii) 所有權證正在辦理中。

(4) 根據 貴集團提供的資料，業權狀況以及主要批文及許可證授出情況如下：

房地產權證	有
營業執照	有

估值報告

第三類 – 貴集團於中國持作開發的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於2022年6月30日 現狀下的市值
11. 中國江蘇省蘇州市高新區石陽路綠化地東，規劃綠地南環山路城市垃圾集運中心	<p>該物業環山路城市垃圾集運中心，包括一棟在建的綜合公共設施大樓，建於總地盤面積為6,609.90平方米的地塊上。該物業計劃於2022年竣工。</p> <p>該物業包括總建築面積為6,910.56平方米的垃圾集運中心。</p> <p>該物業位於高新區石陽路綠化地東，規劃綠地南。附近建築以住宅物業為主。</p> <p>該物業計劃用作公共設施用途；不存在環境問題及訴訟糾紛；無變更該物業用途的計劃。</p> <p>該物業獲授的土地使用權的年期於2070年3月15日屆滿，作為公共設施用途。</p>	於估值日，該物業為在建中。	<p>人民幣99,000,000元 (人民幣玖仟玖佰萬元整)</p> <p>(貴集團應佔全部權益：人民幣99,000,000元 (人民幣玖仟玖佰萬元整))</p>

附註：

- (1) 根據蘇州市國土資源局於2020年4月23日頒發的房地產權證第(2020)5008710號，該物業(包括總地盤面積為6,609.90平方米的地塊)的土地使用權已歸屬於貴公司全資附屬公司蘇州新港市政綠化服務有限公司，土地使用權年期將於2070年3月15日到期，作為公共設施用途。
- (2) 根據蘇州市行政審批局於2020年5月21日頒發的建設工程規劃許可證第320505202040001號，該公共設施建築(總建築面積約6,910.56平方米)的建設工程乃遵守城市規劃規定並已獲允許開發。
- (3) 根據蘇州市高新區住房和建設局於2020年6月22日頒發的建設工程施工許可證第320505202006220201號，該公共設施建築(總建築面積約6,910.56平方米)的建設工程乃遵守工程施工要求及已獲相關機構批准。
- (4) 根據提供的在建樓宇成本資料，已支出成本為人民幣94,658,000元。於估值過程中，我們已計及上述成本。

(5) 根據日期為2019年5月30日的營業執照第913205055725967941號，新港市政綠化於2011年4月13日成立，註冊資本為人民幣12,000,000元，營運期自2011年4月13日起。

(6) 根據中國法律意見：

(i) 新港市政綠化已取得房地產權證(土地)；

(ii) 根據相關中國法律法規，新港市政綠化有權獨立擁有、使用、饋贈、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該等土地使用權；及

(iii) 已取得此階段必要的施工許可文件。

(7) 根據 貴集團提供的資料，業權狀況以及主要批文及許可證授出情況如下：

房地產權證	有(土地)
建設工程規劃許可證	有
建設工程施工許可證	有
營業執照	有