

本文件為草擬本，所載資料並不完整，並可能會作出修訂，閱覽資料時須一併細閱本文件封面「警告」一節。

附錄三

物業估值

以下為獨立估值師今麒麟行評估諮詢有限公司就其對本集團所持有之物業權益於2024年1月31日之估值而編製之函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本文件。



今麒麟行評估諮詢有限公司
香港軒尼詩道253至261號
依時商業大廈1502-G16室

敬啟者：

指示、目的及估值日期

吾等根據天津建設發展集團股份公司(簡稱「貴公司」)之指示，對 貴公司及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)於中華人民共和國(「中國」)持有之物業權益進行估值，吾等確認曾進行視察、作出有關查詢及查冊，並獲得吾等認為必要之其他資料，以便向 閣下提供吾等對物業權益於2024年1月31日(「估值日期」)之市值之意見(「報告」)。

估值基準

於達致吾等對市值之意見時，吾等遵照皇家特許測量師學會(「皇家特許測量師學會」)頒佈的「皇家特許測量師學會估值 — 全球準則」，並參考國際評估準則委員會所頒佈的「國際估值準則」。根據上述準則，市值之定義為：

「經進行適當市場推廣後，自願買方與自願賣方在雙方均知情、審慎及非強迫情況下於估值日期所達成公平交易中買賣資產或負債之估計金額」。

對物業進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及第12項應用指引所載之規定。

附錄三

物業估值

估值方法

吾等已按直接比較法對物業權益進行估值，當中假設物業權益乃按現有狀況即時交吉出售，並參考相關市場可得的可資比較出售交易。

資料來源

除另有註明者外，吾等在很大程度上倚賴 貴公司或其法律顧問競天公誠律師事務所（「中國法律顧問」）或其他專業顧問就法定通告、規劃批文、分區、地役權、年期、樓宇落成日期、發展計劃、物業識別、佔用詳情、地盤面積、建築面積等事宜、有關年期、租約等事宜以及所有其他相關事宜給予吾等之資料。估值證書所載的尺寸、量度及面積乃根據吾等取得的文件所載資料而作出，故僅為約數及作參考之用。吾等並無核查原圖則、發展商樓書及類似文件以作核證。

吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等提供之資料之真實性及準確性。吾等亦已獲 貴公司確認所提供的資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為吾等已獲提供充足資料以達致知情意見及吾等並無理由懷疑任何重要資料遭到隱瞞。

業權調查

吾等獲提供有關該等物業的業權文件副本但並無進行任何土地業權查冊。此外，吾等並無查閱文件正本，以核實所有權或確定是否有任何修訂並未載於吾等獲提供的副本。吾等亦無法確定位於中國物業的業權，故吾等依賴 貴公司就其於該等物業的權益所提供的意見。

吾等進行估值時，很大程度上依賴 貴公司及其法律顧問提供有關在中國的物業業權的資料。

實地視察

我們的估值師Nancy Yang女士（擁有超過9年的相關經驗）於2023年6月8日已視察該等物業的外部，並在可能情況下視察該等物業的內部。然而，吾等並無進行結構測量，惟於視察過程中並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報該等物業確無腐壞、蟲蛀或其他結構性損壞。吾等亦無就任何設施進行測試。吾等假設電力、電話、水等公用事業服務可用且無缺陷。吾等編製估值時乃假設該等方面均符合條件。吾等並無安排進行任何調查，以釐定該

等物業於建造時有否使用高鋁水泥混凝土、氯化鈣添加劑、粉煤灰或任何其他有害物料。因此，吾等無法呈報該等物業不存在有關風險。就本估值而言，吾等假設該等物業於建造時並無使用有害物料。

除非另有指明，否則吾等無法進行詳細實地量度以核實物業的地盤及建築面積，惟假設吾等獲提供文件列示的面積乃屬正確。

估值假設

吾等之估值乃假設賣方於市場出售物業權益時，並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似可能影響物業權益價值之安排獲利而作出。

持續用途乃假設該等物業將用於指定設計及建造的目的，或用於現時所適合的目的。處於持續用途中的物業估值並不代表該物業於公開市場上按部分出售可能變現的金額。

除報告已指明、界定及考慮的違規情況外，吾等亦假設已遵守所有適用的分區土地規劃及使用規定及限制。此外，除報告註明者外，吾等假設土地使用及物業裝修均處於所述物業範圍內，且概無任何侵用或侵佔。

吾等的報告中並無就任何所估物業權益之任何押記、按揭或欠款或進行出售時可能產生之任何開支或稅項計提撥備。除另有說明者外，吾等假設該等物業概無附帶任何繁重產權負擔、限制及開銷以致影響其價值。

吾等已進一步假設物業於估值日期並無轉讓或牽涉任何具爭議性或不具爭議性的糾紛。吾等亦假設該等物業於吾等視察當日至估值日期期間並無任何重大變動。

本文件為草擬本，所載資料並不完整，並可能會作出修訂，閱覽資料時須一併細閱本文件封面「警告」一節。

附錄三

物業估值

貨幣

除另有註明外，吾等的報告所述之所有貨幣金額以中國官方貨幣人民幣（「人民幣」）列值。下文載列吾等之估值概要，且隨函附奉估值證書。

此 致

天津建设发展集团股份有限公司

中國天津市

濱海經濟技術開發區

中關村科技園企業總部基地B1區(原融匯商務園3區)13號樓507室

董事會 台照

代表

今麒聯行評估諮詢有限公司

Richard Zhang

董事總經理

ASA MRICS CPV

謹啟

2024年4月15日

附註： Richard Zhang先生為一名特許測量師，在中國內地、香港及亞太地區擁有29年的物業估值經驗。

附錄三

物業估值

估值概要

簡稱：

第一類： 貴集團於中國持有及自用的物業

第二類： 貴集團於中國持作投資的物業

第三類： 貴集團於中國持作出售的物業

編號	物業	於估值日期	於估值日期	於估值日期	貴集團應佔 權益	於估值日期
		在現況下的 市值 人民幣元 第一類	在現況下的 市值 人民幣元 第二類	在現況下的 市值 人民幣元 第三類		在現況下的 總市值 人民幣元
1	位於中國 天津市 濱海新區 經濟技術開發區 洞庭路 112號的 一幅土地及一幢工業大廈	45,361,000	8,547,000	—	100%	53,908,000
2	一個商業單位 中國 天津市 濱海新區 中心商務區 安陽道 碧水莊園小區 26及27號樓 1078室	—	—	4,238,000	100%	4,238,000
3	一個商業單位 中國 天津市 濱海新區 中心商務區 安陽道 碧水莊園小區 26及27號樓 202室	—	—	4,540,000	100%	4,540,000
	總計	<u>45,361,000</u>	<u>8,547,000</u>	<u>8,778,000</u>		<u>62,686,000</u>

附錄三

物業估值

估值證書

第1號物業	描述及年期	估用詳情	於估值日期在現況下的市價 人民幣元
位於中國天津市濱海新區經濟技術開發區洞庭路112號的一幅土地及一幢工業大廈	<p>該物業包括一幅地盤面積約10,380.2平方米的土地及其上興建的一幢工業大廈，總建築面積約為12,595.44平方米。於1991年前後竣工。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，期限為50年，於2041年9月20日到期，用作工業用途。</p> <p>該物業位於天津市經濟技術開發區洞庭路，距塘沽站約7公里，距濱海國際機場43公里。毗鄰區域為工業區，部分為低層建築，散佈在該地區的主干道上。</p> <p>該物業由 貴公司全資附屬公司中建科(天津)有限公司(「天津中建科」)擁有，總建築面積約為12,595.44平方米，已出租予 貴公司，自2020年9月1日起至2040年8月31日止為期20年，用作工業用途。於估值日期，月租約為人民幣268,177.91元，但不包含水費、電費、煤氣費及通訊費。</p>	<p>於估值日期，該物業的部分(總建築面積約為1,997.00平方米)已轉租予多名第三方，最遲於2040年8月31日到期，用作辦公室用途，而該物業的其餘部分(總建築面積約為10,598.44平方米)由 貴集團佔用，作辦公室用途。</p>	53,908,000
	<p>該物業的部分(總建築面積約為1,997.00平方米)已轉租予多名獨立第三方，自2020年9月1日起至2040年8月31日止為期20年，用作辦公室用途。於估值日期，年度總租金合共約為人民幣834,304.68元，包括管理費，但不包含水費、電費、煤氣費及通訊費。</p>		

本文件為草擬本，所載資料並不完整，並可能會作出修訂，閱覽資料時須一併細閱本文件封面「警告」一節。

附錄三

物業估值

附註：

1. 根據不動產權證書 — 津(2020)開發區不動產權第1001377號，一幢總建築面積約12,595.44平方米的工業大廈由天津中建科擁有。地盤面積約10,380.2平方米的該物業的相關土地使用權已授予天津中建科，期限為50年，到期日為2041年9月20日，用作工業用途。
2. 根據建築租賃協議(「租賃協議A」)，該物業由天津中建科擁有，總建築面積約為12,595.44平方米，已出租予 貴公司，自2020年9月1日起至2040年8月31日止為期20年，用作工業用途。於估值日期，月租約為人民幣268,177.91元，但不包含水費、電費、煤氣費及通訊費。
3. 根據天津經濟技術開發區規劃和人力資源局於2023年6月19日頒發的證書，(1)天津中建科位於開發區洞庭路112號的物業(不動產權證書：津(2020)開發區不動產權第1001377號)登記在天津經濟技術開發區規劃和人力資源局管轄範圍內；(2)自2020年1月1日至發證之日，天津經濟技術開發區規劃和人力資源局無對天津中建科實施土地和規劃相關行政處罰的記錄；及(3)工業用地，兼容使用是當前城市更新政策支持的發展方向。
4. 根據天津濱海新區住房和建設委員會於2023年6月20日出具的證明，(1) 貴公司是濱海新區的一家企業，及天津中建科是 貴公司的全資附屬公司；及(2)截至發證日期， 貴公司及其附屬公司天津中建科未因違反建設和房屋管理法律法規受到委員會的行政處罰。
5. 根據 貴公司實際控制人王文彬及竇恩艷日期為2023年6月29日的書面承諾，倘 貴公司及其附屬公司或其他承租人因房屋規劃用途為工業用房而被主管部門責令改正或提出其他要求，進而不能繼續使用該工業大廈作為辦公場所， 貴公司實際控制人王文彬及竇恩艷同意全額賠償 貴公司或其附屬公司的一切經濟損失。倘 貴公司或其附屬公司因將該處所用作辦公場所而被主管部門罰款， 貴公司的實際控制人王文彬及竇恩艷同意全額賠償 貴公司或其附屬公司。
6. 根據天津市公共信用中心於2024年2月1日出具的《天津市法人和非法人組織公共信用信息報告》(信用報告編號：202402010841271706748087)，天津中建科經核查於2023年1月1日至2024年1月2日期間並無違反規劃及自然資源、住房及城鄉建設等法律及法規的記錄。
7. 截至最後可行日期，雖然該物業計劃用作工業用途，但工業大廈實際由我們的全資附屬公司天津中建科使用，並出租予 貴集團以及若干租戶用作辦公用途。據中國法律顧問告知，該物業的實際用途與其計劃用途不符，根據《商品房屋租賃管理辦法》的有關規定，違反適用規定改變房屋使用性質的物業不得出租。違

附錄三

物業估值

反上述規定出租房屋的，建設(房地產)行政主管部門可敦促違反者限期改正，對沒有違法所得的，可處以人民幣5,000元以下罰款；對有違法所得的，可以處以違法所得三倍以上五倍以下，但不超過人民幣30,000元的罰款。

8. 根據第二份建築租賃協議(「租賃協議B」)，部分物業(總建築面積約1,997.00平方米)已出租予各獨立第三方，自2020年9月1日起至2040年8月31日止為期20年，用作辦公用途。於估值日期，年度租金總額合計約為人民幣834,304.68元，但不包含水費、電費、煤氣費及通訊費。年度管理費總額合計約為人民幣623,505.32元。
9. 吾等已識別及分析當地各類相關的工業建築，該等建築與標的物業特點相近(如性質、用途、使用年期及可及性)。所選定可比物業位於相近地區，於2024年1月進行交易。該等可比物業的單價範圍按總建築面積計約為每平方米人民幣4,000元至人民幣4,590元。吾等已考慮可比物業與標的物業在位置、規模、時間及其他特點的差異而作出適當調整及分析，得出的假設單價按總建築面積計約為每平方米人民幣4,280元。
10. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下事項：
 - a. 天津中建科合法有效持有房地產所有權證書所指定的土地使用權，並可依法佔用、使用或以其他方式處置屬於天津中建科的有關土地使用權，且屬於天津中建科的有關土地使用權並無附帶抵押、擔保或其他第三方權利；
 - b. 天津中建科合法有效擁有房地產所有權證書項下之建築所有權，並有權依法佔用、使用、出租、轉讓、抵押或以其他方式處置該建築，且該建築並無附帶抵押、擔保或其他第三方權利；
 - c. 天津經濟技術開發區規劃和自然資源局以及天津市濱海新區住房和建設委員會是該物業規劃及房屋管理的主管部門，有權頒發上述證書(上文附註3及4)；
 - d. 貴公司與天津中建科簽訂的租賃協議A及 貴公司與獨立第三方簽訂的租賃協議B對合約訂約方具有法律約束力，且該等租賃合法有效；
 - e. 根據天津市發展和改革委員會於2023年7月21日發佈的通知《天津市關於推行市場主體以公共信用報告代替無違法違規證明的實施方案》，天津市本地註冊市場主體或可出具公共信用報告(無違法違規證明專用版)證明其在天津市行政區域內是否有違法違規紀錄。倘行政機關要求市場主體出具無違法違規證明，市場主體或可選擇以公共信用報告(無違法違規證明專用版)代替原有相關證明；
 - f. 根據相關證書(上文附註3及4)、信用報告及 貴公司實際控制人王文彬及竇恩艷的書面承諾， 貴公司及其附屬公司因租賃協議A內物業規劃用途為工業用途及不能繼續使用該物業作為辦公用途，就此被處以罰款而遭受重大不利影響的風險相對較低；及

本文件為草擬本，所載資料並不完整，並可能會作出修訂，閱覽資料時須一併細閱本文件封面「警告」一節。

附錄三

物業估值

- g. 根據相關證書(上文附註3及4)、信用報告及 貴公司實際控制人王文彬及竇恩艷的書面承諾， 貴公司及其附屬公司因租賃協議B內物業規劃用途為工業用途或就此被處以罰款而遭受重大不利影響的風險相對較低。
11. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分類為以下類別，吾等認為各類別於估值日期在現況下的市值載列如下：

類別	於估值日期在現況下的 市值 人民幣元
第一類： 貴集團於中國持有及自用的物業	<u>45,361,000</u>
第二類： 貴集團於中國持作投資的物業	<u>8,547,000</u>
總計	<u><u>53,908,000</u></u>

附錄三

物業估值

估值證書

第2號物業	描述及年期	估用詳情	於估值日期在現況下的市值 人民幣元
一個商業單位 中國 天津市 濱海新區 中心商務區 安陽道 碧水莊園小區 26及27號樓 1078室	<p>該物業包括26及27號樓1層的一個商業單位，建築面積約為200.49平方米，位於2015年前後竣工的24層住宅建築內。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，期限為40年，到期日為2044年8月30日，用作商業用途。</p> <p>該物業位於天津市中心商務區安陽道，距濱海站約4公里，距濱海國際機場50公里。毗鄰區域為中心商務區，部分高層商業及住宅建築散佈在該地區的主干道上。</p>	於估值日期，該物業目前處於空置狀態。	4,238,000

附註：

1. 根據一項不動產權證書 — 津(2023)濱海新區中心商務區不動產權第0516678號，一項建築面積約200.49平方米的物業由 貴公司擁有。
2. 該物業的相關土地使用權已授予 貴公司，期限為40年，到期日為2044年8月30日，用作商業用途。
3. 根據天津市濱海新區人民法院於2018年9月29日作出的執行裁定書 — (2018)津0116執恢20067號，建築面積約200.49平方米的物業已估價予天津山盛源建設有限公司(貴公司的前身)作為人民幣5,690,500元的債務。
4. 就位於第一層的物業而言，吾等已識別及分析當地各類相關的商業單位，該等建築與標的物業特點相近(如性質、用途、使用年期及可及性)。所選定可比物業位於相近地區，於2023年12月至2024年1月期間進行交易。該等可比物業的單價範圍按總建築面積計約為每平方米人民幣20,700元至人民幣22,500元。吾等已考慮可比物業與標的物業在位置、規模、時間及其他特點的差異而作出適當調整及分析，得出的假設單價按總建築面積計約為每平方米人民幣21,140元。

本文件為草擬本，所載資料並不完整，並可能會作出修訂，閱覽資料時須一併細閱本文件封面「警告」一節。

附錄三

物業估值

5. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下事項：
 - a. 貴公司合法有效持有房地產所有權證書項下所指定的屬於 貴公司的土地使用權，並有權依法佔用、使用或以其他方式處置屬於 貴公司的土地使用權，且屬於 貴公司的土地使用權並無附帶抵押、擔保或其他第三方權利；及
 - b. 貴公司合法有效擁有房地產所有權證書項下之建築所有權，並有權依法佔用、使用、出租、轉讓、抵押或以其他方式處置該建築，且該建築並無附帶抵押、擔保或其他第三方權利。
6. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分類為「第三類 — 貴集團於中國持作出售的物業」類別。

附錄三

物業估值

估值證書

第3號物業	描述及年期	估用詳情	於估值日期在現況下的市值 人民幣元
一個商業單位 中國 天津市 濱海新區 中心商務區 安陽道 碧水莊園小區 26及27號樓 202室	<p>該物業包括26及27號樓2層的一個商業單位，建築面積約為268.50平方米，位於2015年前後竣工的24層住宅建築內。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，期限為40年，到期日為2044年8月30日，用作商業用途。</p> <p>該物業位於天津市中心商務區安陽道，距濱海站約4公里，距濱海國際機場50公里。毗鄰區域為中心商務區，部分高層商業及住宅建築散佈在該地區的主干道上。</p>	於估值日期，該物業目前處於空置狀態。	4,540,000

附註：

1. 根據一項不動產權證書 — 津(2023)濱海新區中心商務區不動產權第0520146號，一項建築面積約268.50平方米的物業由 貴公司擁有。
2. 該物業的相關土地使用權已授予 貴公司，期限為40年，到期日為2044年8月30日，用作商業用途。
3. 根據天津市濱海新區人民法院於2018年9月29日作出的執行裁定書 — (2018)津0116執恢20067號，建築面積約268.50平方米的物業已估價予天津山盛源建設有限公司(貴公司的前身)作為人民幣4,949,500元的債務。
4. 就位於第二層的物業而言，吾等已識別及分析第2號物業附註4所述的第一個商業單位，其與標的物業特點相近(如性質、用途、使用年期及可及性)。吾等已考慮第2號物業與標的物業在樓層、面積及其他特點的差異而作出適當調整及分析，得出的假設單價按總建築面積計約為每平方米人民幣16,910元。

本文件為草擬本，所載資料並不完整，並可能會作出修訂，閱覽資料時須一併細閱本文件封面「警告」一節。

附錄三

物業估值

5. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下事項：
 - a. 貴公司合法有效持有房地產所有權證書項下所指定的屬於 貴公司的土地使用權，並有權依法佔用、使用或以其他方式處置屬於 貴公司的土地使用權，且屬於 貴公司的土地使用權並無附帶抵押、擔保或其他第三方權利；及
 - b. 貴公司合法有效擁有房地產所有權證書項下之建築所有權，並有權依法佔用、使用、出租、轉讓、抵押或以其他方式處置該建築，且該建築並無附帶抵押、擔保或其他第三方權利。
6. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分類為「第三類 — 貴集團於中國持作出售的物業」類別。