

附 錄 三

物業估值報告

以下為獨立估值師瑋鉑顧問有限公司就本集團所持投資物業於2025年7月31日之物業權益估值所編製之函件全文及估值證書，以供載入本文件。



瑋鉑顧問有限公司
香港
尖東麼地道63號
好時中心9樓917室

敬啟者：

關於：香港新界葵涌打磚坪街49-53號華基工業大廈1座29樓M室的估值

吾等按照金葉國際集團有限公司（「貴公司」，連同其附屬公司統稱「貴集團」）的指示，對 貴集團所持位於香港的所述物業權益（「該物業」）進行估值，吾等確認已作出相關查詢並取得吾等認為必要的有關進一步資料，以向 閣下提供吾等就有關物業權益於2025年7月31日（「估值日期」）現況下的市值作出的意見。

本函件構成吾等估值報告的一部分，以識別所估值的物業權益、闡釋吾等估值的基準及方法，並列出吾等於估值過程中作出的假設及業權調查以及限制條件。

附錄三

物業估值報告

1. 估值目的

本報告僅供 貴公司董事及管理層(統稱「**管理層**」)作參考之用及載入 貴公司文件而編製。

瑋鉞顧問有限公司(「**瑋鉞**」)概不就本報告的內容或就此產生的任何責任向管理層以外的任何人士承擔責任。倘其他人士選擇以任何方式依賴本報告的內容，則彼等須自行承擔所有風險。

2. 估值基準及前提

吾等的估值乃吾等對市值的意見，就吾等所下的定義而言，市值乃指「資產或負債經適當市場推廣後，由自願買方與自願賣方在雙方均知情、審慎及不受脅迫的情況下於估值日達成公平交易的估計金額」。

市值乃理解為一項物業在不計及出售或購買(或交易)成本及未抵銷任何相關稅項或潛在稅項的情況下的估計價值。

對該物業進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司(「**香港聯交所**」)頒佈的GEM證券上市規則第8章、國際估值準則委員會頒佈的《國際估值準則》及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》所載的所有規定。

3. 資料來源

對該物業進行估值時，吾等依賴由管理層所提供的意見、文件、資料及材料。有關重要文件及資料包括但不限於土地登記冊、租賃協議、年期及其他相關事宜。

4. 估值方法

對 貴集團所持作投資的該物業進行估值時，吾等已採用直接比較法，假設物業權益按現狀直接交吉出售，並參考可資比較銷售憑證或相關市場上可獲得之相同或類似資產的詢價。市場法透過比較資產與相同或可比(即類似)資產的價格資料提供價值指標。市場法乃透過比較可獲得價格資料的相同或可資比較(即類似)資產提供價值指標。

附錄三

物業估值報告

5. 業權調查

吾等已就相關物業權益的業權在土地註冊處對該物業進行土地查冊。然而，吾等並無查閱及檢查文件正本以核實擁有權或確定是否存在任何可能未載於吾等所獲提供副本的修訂。吾等毋須就法律事宜本身負上任何責任，亦無調查所估物業的業權及任何負債。

6. 實地視察

受僱於吾等的黃英珉先生已於2025年5月對該物業進行實地視察，彼在香港、澳門、中國及亞太地區的物業估值方面擁有逾3年相關經驗。吾等並無進行結構調查，亦不大可能檢查木構件及其他被覆蓋、未暴露或無法進入的結構的部分。因此，吾等無法報告該等物業權益是否並無腐爛、蟲害或任何其他缺陷。吾等並無對任何樓宇設施進行測試。

7. 估值假設

- 吾等進行估值時乃假設擁有人於公開市場上以其現有狀態出售物業權益，並無藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排以影響物業權益的價值。吾等的估值假設概無任何形式的強迫銷售情況；及
- 吾等的估值並無就物業權益的任何押記、按揭或欠款或在出售成交時可能產生的任何開支或稅項計提撥備。除另有指明外，吾等假設物業權益並無附帶任何可影響其價值的繁重產權負擔、限制及開支。

8. 限制條件

吾等在很大程度上依賴 貴公司提供的資料，並已接納 貴公司就有關規劃批文、法定通知、地役權、年期、佔用情況、出租情況、佔地、樓面面積、房間、設施、身份證明及涉及物業權益的所有其他相關材料等事宜的意見。

附錄三

物業估值報告

吾等並無理由懷疑 貴公司提供予吾等的資料的真實性及準確性。吾等亦獲 貴公司告知，所提供資料並無遺漏重大事實。所有文件僅供參考。吾等認為，吾等已獲提供足夠資料以達致知情意見，且吾等並無理由懷疑任何重大資料已遭隱瞞。

吾等並無進行詳細測量以核實有關物業權益面積的正確性，惟已假設吾等所獲提供文件及平面圖則所示面積均屬正確。隨附估值報告所載的尺寸、測量及面積以吾等獲提供的文件所載資料為依據，僅供參考之用，因此僅為約數。此外，除非估值報告另有說明，吾等已假設概無出現佔用或侵佔的情況。

概無接獲命令進行或編製環境影響研究。除估值報告另有說明、界定及考慮者外，吾等假設已完全符合適用國家、省級及地方環境法規及法律。

9. 備註

貴公司已審閱並同意吾等的估值報告及確認吾等估值報告的實質內容。

除另有說明者外，吾等的估值報告所有呈列金額均以港幣（「港幣」）計值。

吾等謹此確認，吾等於該物業、貴集團或本報告所呈報的價值中並無現時或潛在權益。

隨函附奉吾等的估值報告。

此 致

香港
葵涌
藍田街18號
創新科技中心23樓
金葉國際集團有限公司
董事會 台照

代表
瑋鉅顧問有限公司

創始合夥人
雲昇騰，CFA, FRM, MRICS
謹啟

[日期]

雲昇騰先生為特許金融分析師、認可金融風險管理師及皇家特許測量師學會會員。雲先生自2008年起一直於專業估值領域工作。彼擅長為企業諮詢、併購及公開上市而進行物業、金融工具、無形資產及業務估值，且具有豐富經驗。彼於香港、澳門、中國及海外之物業估值方面擁有逾8年經驗。

附錄三

物業估值報告

估值證書

			於2025年7月31日現
物業	概況及年期	佔用詳情	況下之市值
香港新界葵涌打磚坪街 49-53號華基工業大廈 1座29樓M室	該物業由一個工場單位組成，其位於一幢約於1982年落成的32層高工業大廈的29樓。	該物業於估值日期受租約所規限。	港幣3,900,000元
葵涌市地段第302號A部分4386份之5份			
	物業的總樓面面積約2,100平方呎。		
	該物業根據新批地條件第TW5356號持有，年期由1898年7月1日起計為期99年，並已根據法例延期至2047年6月30日。該物業須每年繳付港幣555元的政府租金。		

附註：

- 1) 該物業的登記擁有人為金葉國際(香港)有限公司(「**金葉香港**」)，其為 貴公司的附屬公司，見日期為2016年7月20日的註冊摘要編號16072900770372。
- 2) 根據2025年9月之土地查冊記錄，該物業受限於(其中包括)下列產權負擔：
 - a. 通知書，見日期為1978年7月21日之註冊摘要編號TW162664(備註：葵涌市地段第302號)；
 - b. 合格證書，見日期為1979年9月19日之註冊摘要編號TW181930；及
 - c. 公契，見日期為1982年7月20日之註冊摘要編號TW252835。
- 3) 該物業受入伙紙編號NT 110/82所規限。
- 4) 根據日期為2023年10月3日之葵涌分區計劃大綱核准圖編號S/KC/32，該物業位於被劃作「其他指定用途」的區域內。

附錄三

物業估值報告

- 5) 根據金葉香港與一品點心有限公司(「承租人」)訂立日期為2021年7月29日的租賃協議，該物業由金葉香港出租予承租人作工業用途，由2021年11月1日至2025年10月31日起為期4年，月租為港幣20,000元，不包括地租、差餉、管理費。
- 6) 吾等已參考區內相關可資比較的銷售交易，而該等可資比較交易的單位價格介乎每平方呎約港幣1,300元至每平方呎約港幣2,532元。吾等於達致估值意見時，已考慮對單位價格作出適當調整，以反映包括面積、樓齡、樓層及時間等因素。在吾等的估值過程中，吾等採用的平均費率為每平方呎約港幣1,860元，該價格與可資比較交易的範圍一致，因此被視為公平合理。