

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就本集團於2023年9月30日所持有的物業估值而發出的函件及估值報告全文，乃為載入本文件而編製。除另有界定外，本附錄所用詞彙與本文件所載列者具有相同含義。



香港  
鰂魚涌  
華蘭路18號  
太古坊  
港島東中心  
27樓

敬啟者：

### 指示、目的及估值日期

吾等按照閣下的指示對安徽海螺材料科技股份有限公司（「貴公司」）及其子公司（以下統稱為「貴集團」）於其中擁有權益的位於中華人民共和國（「中國」）的物業（「該物業」）進行估值（詳述於估值報告），吾等確認曾視察該物業、作出相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該物業於2023年9月30日（「估值日期」）的價值的意見。

### 市值定義

吾等對該物業的估值指其市值，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），市值定義為「一項資產或負債於估值日期經適當市場推銷後，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

吾等確認吾等的估值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項應用指引所載之規定及香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則(2020年版)。

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對價或優惠或特定擁有人或買方可得之任何價值因素)所引致的估價升跌。

在吾等對中國物業的估值過程中，吾等假定(除另行說明者外)該物業於有關期限的可轉讓土地使用權已按名義年度土地使用費授出及任何應付地價已悉數繳付。吾等倚賴 貴集團及其法律顧問北京國楓律師事務所就該物業的業權及 貴集團於該物業的權益所提供的資料及意見。在對該物業進行估值時，吾等已假設 貴集團對該物業擁有可強制執行的業權並可於獲授的各土地使用期限屆滿前的整段期間內，不受干預地自由使用、佔用或轉讓該物業。

就位於中國的物業而言，根據 貴集團所提供的資料，業權狀況及授出的主要證書、批文及執照載於有關估值報告的附註內。

吾等的估值並無考慮物業所欠負的任何抵押、按揭或欠款，以及出售成交時可能須承擔的任何費用或稅項。除另有說明外，吾等假定該物業概無附帶可影響其價值的產權負擔、限制及繁重支出。

## 估值方法

吾等採用折舊重置成本(「折舊重置成本」)法評估該物業的市值，是由於該物業的性質特殊，而並無現成的可資比較銷售。

折舊重置成本法要求對現時用途土地的市值估值，並估計樓宇及構築物的新重置成本，其後從中扣減樓齡、狀況及功能過時的撥備。一般而言，在缺乏可資比較銷售的已知市場的情況下，折舊重置成本法為可靠的物業價值指標。吾等達致土地市值意見時，經參考土地所在地的可資比較土地銷售證據並使用市場比較法對該物業進行估值。折舊重置成本法視乎有關業務有無充足的潛在盈利能力而定。

## 資料來源

吾等已獲 貴集團提供有關該物業業權的文件摘要。然而，吾等並無查閱文件正本以核證提交吾等的副本並無出現任何修訂。

於估值過程中，吾等在頗大程度上依賴 貴集團就中國物業向吾等提供的資料，並已接納 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、樓宇竣工日期、停車位數目、佔用詳情、地盤及樓面面積、總建築成本及於估值日期已投入的建築成本、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。

估值報告所載的尺寸、量度及面積乃根據吾等獲提供的資料而釐定，故僅為約數。吾等並無理由懷疑 貴集團提供予吾等對估值屬重要的資料的真確性及準確性。 貴集團亦已向吾等表示，所提供的資料並無遺漏任何重大事實。

## 業權調查

吾等已獲提供有關中國物業業權的文件摘要，惟吾等並無就物業查冊。吾等並無查閱文件正本以核實擁有權或核證提交吾等的副本並無出現任何修訂。吾等亦未能確定該物業於中國的業權，故吾等依賴 貴集團及其法律顧問就 貴集團於該物業的權益所給予的意見。

## 實地視察

吾等的估值師Mirro Zhou女士(擁有房地產財務及管理學士學位資歷及7年物業估值經驗的經理)於2023年11月視察該物業的外部，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無進行結構測量，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、蟲蛀或任何其他結構損毀。吾等並無對任何服務進行測試。除另有說明外，吾等並無進行實地測量，以核實該物業的地盤及樓面面積，並假設提交吾等的文件所示的面積均屬正確。

## 附錄四

## 物業估值

### 貨幣

除另有說明外，吾等估值所載所有金額均以中國法定貨幣人民幣（「人民幣」）列示。

隨函附上估值報告。

此 致

中華人民共和國  
安徽省  
蕪湖市  
弋江區  
九華路1005號  
海螺國際會議中心609室  
安徽海螺材料科技股份有限公司  
列位董事 台照

為及代表  
戴德梁行有限公司  
估價及顧問服務部  
高級董事  
林淑敏  
MHKIS, MRICS, RPS (GP)  
謹啟

2023年[•]

附註： 林淑敏女士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（產業測量）。林女士於大中華區及多個海外國家的專業物業估值及諮詢服務方面擁有超過30年經驗。林女士具備充足的勝任估值工作所需的現時市場知識、技巧及理解。

## 附錄四

## 物業估值

### 估值報告

| 物業   | 概況及年期  | 估用詳情 | 於2023年9月30日<br>現況下的市值 |        |          |     |           |            |                         |                               |  |
|--|--|------|-----------------------|--------|----------|-----|-----------|------------|-------------------------|-------------------------------|--|
| 中國<br>浙江省<br>寧波市<br>鎮海區澥浦鎮<br>寧波石化經濟技術開發區<br>明海北路2588號<br>廠房 | <p>該物業於2022年竣工，是一個在一幅樓面面積約108,097.00平方米的土地上開發而成的工業綜合體。</p> <p>該物業包括多個一至五層樓宇，建築面積如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>區域</th> <th>建築面積<br/>(平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>入口及辦公區</td> <td>6,625.84</td> </tr> <tr> <td>生產區</td> <td>31,739.42</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b><u>38,365.26</u></b></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業的直屬地區是寧波市的一個城區，由工業開發項目主導，附設商業設施。</p> <p>該物業乃按土地使用權持有，於2069年12月11日到期，用作工業用途。</p> | 區域   | 建築面積<br>(平方米)         | 入口及辦公區 | 6,625.84 | 生產區 | 31,739.42 | <b>總計：</b> | <b><u>38,365.26</u></b> | <p>截至估值日期，該物業由貴集團佔用，用作廠房。</p> | <p>人民幣<br/>346,100,000元<br/>(人民幣叁億肆仟陸佰壹拾萬元整)<br/><br/>(貴集團應佔<br/>100%權益：<br/>人民幣<br/>346,100,000元)</p> |
| 區域   | 建築面積<br>(平方米)  |      |                       |        |          |     |           |            |                         |                               |  |
| 入口及辦公區   | 6,625.84   |      |                       |        |          |     |           |            |                         |                               |  |
| 生產區  | 31,739.42  |      |                       |        |          |     |           |            |                         |                               |  |
| <b>總計：</b>   | <b><u>38,365.26</u></b>  |      |                       |        |          |     |           |            |                         |                               |  |

#### 附註：

- 根據寧波市自然資源和規劃局於2020年1月14日頒發的不動產權證書第(2020) 0000968號，樓面面積108,097.00平方米的該物業不動產權已歸屬於寧波海螺新材料科技有限公司，於2069年12月11日到期，用於工業用途。
- 根據寧波市自然資源和規劃局與寧波海螺新材料科技有限公司於2019年12月12日簽訂的編號為3302112019A21025的國有土地使用權出讓合同，寧波海螺新材料科技有限公司已獲授予該物業的土地使用權，詳情如下：

|        |   |                    |
|--------|---|--------------------|
| 編號     | ： | 3302112019A21025   |
| 地點     | ： | 寧波石化經濟技術開發區明海路躍進塘路 |
| 樓面面積   | ： | 108,097.00平方米      |
| 用途     | ： | 工業                 |
| 土地使用年限 | ： | 50年，用作工業用途         |
| 容積率    | ： | 0.6至1.5            |
- 根據日期為2019年12月13日的建設用地規劃許可證第330211201900052號，該樓面面積為108,097.00平方米的建設用地符合城市規劃要求，並已獲批准。

## 附錄四

## 物業估值

- (4) 根據兩份建設工程規劃許可證，改總規劃建築面積為40,766.98平方米的建設工程符合城市規劃要求，並已獲批准，詳情如下：

| 證書編號            | 頒發日期       | 區域     | 建築面積<br>(平方米)    |
|-----------------|------------|--------|------------------|
| 330211202000032 | 2020年3月24日 | 入口及辦公區 | 6,673.32         |
| 330211202000132 | 2020年9月1日  | 生產區    | 34,093.66        |
| <b>總計：</b>      |            |        | <b>40,766.98</b> |

- (5) 根據日期為2020年12月11日編號為建設工程施工許可證第440804201908130101號，該總規劃建築面積為65,031.43平方米的建設工程符合施工規定，並已獲批准，詳情如下：

| 證書編號               | 頒發日期        | 區域     | 建築面積<br>(平方米)    |
|--------------------|-------------|--------|------------------|
| 330211202004160101 | 2020年4月16日  | 入口及辦公區 | 6,673.32         |
| 330211202010300101 | 2020年10月30日 | 生產區    | 34,089.82        |
| <b>總計：</b>         |             |        | <b>40,763.14</b> |

- (6) 根據兩份調查報告，該總規劃建築面積為38,365.26平方米的建設工程符合城市規劃要求，並已獲批准，詳情如下：

| 編號             | 頒發日期       | 區域     | 建築面積<br>(平方米)    |
|----------------|------------|--------|------------------|
| (2023) 0205030 | 2023年4月11日 | 入口及辦公區 | 6,625.84         |
| (2023) 0205029 | 2023年4月10日 | 生產區    | 31,739.42        |
| <b>總計：</b>     |            |        | <b>38,365.26</b> |

- (7) 根據日期為2022年8月24日的營業執照，寧波海螺新材料科技有限公司於2019年7月15日成立為有限公司，註冊資本為人民幣180,000,000元。

- (8) 吾等已獲提供由 貴集團的中國法律顧問北京國楓編製有關該物業的法律意見書，當中包括以下資料：

- (a) 根據中國法律，該物業的國有土地使用權證屬合法、有效及可強制執行；
- (b) 該物業的不動產權已歸屬於寧波海螺新材料科技有限公司；
- (c) 寧波海螺新材料科技有限公司為該物業的唯一合法土地使用人，並已就該物業的建設自政府獲得相關證書及批准；及
- (d) 寧波海螺新材料科技有限公司有權自由佔有、使用、租賃、轉讓、抵押及處置該物業的土地使用權及房屋所有權。

## 附錄四

## 物業估值

(9) 根據吾等獲提供的資料，所有權狀況以及主要批文及許可證授批情況如下：

|             |   |
|-------------|---|
| 不動產權證書      | 有 |
| 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| 建設用地規劃許可證   | 有 |
| 建設工程規劃許可證   | 有 |
| 建設工程施工許可證   | 有 |
| 調查報告        | 有 |
| 營業執照        | 有 |