

## 附錄三

## 物業估值報告

以下為獨立估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司就 貴集團所持選定物業權益於2025年7月31日的估值而編製的函件及估值證書全文，以供載入本文件。



仲量聯行

仲量聯行企業評估及諮詢有限公司  
香港英皇道979號太古坊一座7樓  
電話：+852 2846 5000 傳真：+852 2169 6001  
牌照號碼：C-030171

敬啟者：

吾等遵照 閣下指示，對廣東金添動漫股份有限公司（「**貴公司**」）及其附屬公司（以下統稱為「**貴集團**」）於中華人民共和國（「**中國**」）所持一項物業權益進行估值，吾等確認曾進行視察、作出有關查詢及查冊，並獲取吾等認為必要的其他資料，以便就該物業權益於2025年7月31日（「**估值日期**」）的市值向 閣下提供吾等的意見。

吾等的估值乃按市值基準進行。市值的定義為「一項資產或負債經適當市場推廣後，自願買家與自願賣家在知情、審慎及不受威逼的情況下於估值日期進行公平交易的估計金額」。

由於該物業的建築物及構築物的性質及其所處的特定位置，不大可能輕易獲得可資比較的相關市場銷售個案。因此，已參考其折舊重置成本以成本法對其進行估值。

折舊重置成本的定義為「以其現代等同資產替代一項資產的目前成本減實際損耗及一切相關形式的陳舊及優化」。此乃根據現有土地用途的估計市值，加上重置（重建）裝修工程的目前成本，再按實際損耗及一切相關形式的陳舊及優化作出扣減。物業權益的折舊重置成本視乎有關業務是否具備足夠的潛在盈利能力而定。於吾等的估值中，其適用於作為單一權益的整個綜合項目或發展項目，且假設該等綜合項目或發展項目不會拆散地交易。

對於物業的土地部分，吾等採用直接比較法對物業權益進行估值，當中假設物業權益按現有狀況即時交吉出售，並參考相關市場上的可資比較銷售交易。

## 附錄三

## 物業估值報告

吾等的估值乃假設賣方於市場出售物業權益，且並無可影響物業權益價值的遞延條款合同、售後租回、合營、管理協議或任何類似安排。

吾等的報告並無就所估值的任何物業權益的任何押記、抵押或欠款，以及就出售時可能產生的任何開支或稅項計提撥備。除另有說明外，吾等假設該物業概不附帶任何可影響其價值的產權負擔、限制及繁重性質的支出。

吾等對物業權益估值時，已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第五章及第12項應用指引、皇家特許測量師學會頒佈的RICS評估—全球標準、香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則及國際估值準則委員會頒佈的國際估值準則所載的所有規定。

吾等頗為依賴 貴集團提供的資料，並接納吾等所獲提供有關年期、規劃審批、法定通告、地役權、佔用詳情、租賃及所有其他相關事宜的意見。

吾等已獲提供有關物業權益的業權文件，包括不動產權證書及其他正式圖則，並已進行相關查詢。在可能情況下，吾等已查閱文件正本，以核實中國物業權益的現有業權以及物業權益可能附帶的任何重大產權負擔或任何租賃修訂。吾等在一定程度上依賴 貴公司中國法律顧問金杜律師事務所就中國物業權益的有效性出具的意見。

吾等並無詳細測量物業以核實有關面積是否真確，惟吾等假設所獲業權文件及正式地盤圖則所載的面積準確無誤。所有文件及合同僅作參考用途，而所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無進行實地測量。

吾等曾視察物業的外貌，並在可行情況下視察其內部，然而，吾等並無進行調查以確定土地狀況及設施是否適合在其上進行任何開發。吾等於編製估值時乃假設該等方面均令人滿意。此外，吾等並無進行結構測量，但在視察過程中並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等並無對任何設施進行測試。

該物業於2025年8月由Devon Yan先生進行視察，彼於中國物業估值方面積逾七年經驗。

氣候變化、可持續發展、韌性及ESG正日益影響投資方法，原因為該等因素可能會影響租金和資本增長的前景以及面臨淘汰風險。不符合市場預期的可持續性特徵的物業，可能隱含更高投資風險，特別是當租戶更加意識到ESG對運營地的影響時，可能會影響空置率及租金水平。該觀點得到皇家特許測量師學會最近發佈的指導說明「商業物業估值及戰略意見中的可持續發展和ESG(第三版)」支持。

## 附錄三

## 物業估值報告

儘管部分可持續發展及ESG舉措被視為主觀及無形，並不總能以可量化證據展示。根據吾等的研究及對當地市場的了解，尚未有任何直接及有形證據顯示ESG已反映於與標的物業性質相若的資產的特定投資行為及／或定價考量中，儘管吾等承認ESG標準正在成為越來越多投資授權的一部分。然而，更多有形裨益(如能源效率)可以在運營成本中實現。吾等尚未就此進行全面的資產及市場調查。儘管目前並無直接有形證據表明市場正為ESG調整定價，但吾等將持續關注市場走勢及市場情緒。

吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等提供的資料的真實性及準確性。吾等已向 貴集團尋求確認，所提供的資料並無遺漏任何重要因素。吾等認為已獲提供足夠資料以達致知情見解，且無理由懷疑有瞞報任何重要資料。

除另有說明外，本報告所述的所有金額均以人民幣計值。

下文隨附吾等的估值證書，以供 閣下垂注。

此 致

廣東金添動漫股份有限公司

中國

廣東省東莞市

南城街道袁屋邊社區

宏二路1號

蜂匯廣場

1棟3樓

董事會 台照

代表

仲量聯行企業評估及諮詢有限公司

高級董事

姚贈榮

MRICS MHKIS R.P.S. (GP)

謹啟

[•]

附註：姚贈榮為特許測量師，於香港及中國物業估值方面擁有31年經驗，並擁有亞太區相關經驗。

估值證書

貴集團於中國持作自用的物業權益

物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
位於中國廣東省東莞市望牛墩鎮科技四路1號的金添實業生產基地 .....	<p>該物業位於科技四路1號，距望牛墩地鐵站車程約20分鐘。地處發展成熟的工業區，基礎設施完善先進。</p> <p>該物業由一副佔地面積約27,880.20平方米的土地及其上矗立的一棟工業樓、兩棟宿舍樓及五棟配套樓宇組成，總樓面面積約為69,704.94平方米，於2020年竣工。</p> <p>該物業的分類、用途及樓面面積詳情載於附註2。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，年期至2067年9月21日屆滿，作工業用途。</p>	於估值日期，該物業由貴集團自用，用於生產、辦公室、宿舍及配套用途。	155,000,000

附註：

- 根據八份不動產權證—粵(2021)東莞不動產權第0236202號、粵(2021)東莞不動產權第0213686號、粵(2021)東莞不動產權第0213623號、粵(2021)東莞不動產權第0213710號、粵(2021)東莞不動產權第0215619號、粵(2021)東莞不動產權第0215536號、粵(2021)東莞不動產權第0213715號及粵(2021)東莞不動產權第0215459號，總樓面面積約69,704.94平方米的該物業由東莞金添實業投資有限公司(「金添實業」)持有及該物業佔地面積約27,880.2平方米的土地使用權已批予金添實業，年期至2067年9月21日屆滿，作工業用途。
- 根據貴集團提供的資料，該物業的總樓面面積如下：

用途	總樓面面積 (平方米)	停車位數目
工業 .....	56,233.48	不適用
宿舍(附帶一層地下停車場) .....	12,953.91	43
配套 .....	517.55	不適用
<b>總計 .....</b>	<b>69,704.94</b>	<b>43</b>

## 附錄三

## 物業估值報告

3. 吾等乃根據以下基準及分析進行估值：

在進行估值時，吾等已確定並分析當地的各種相關銷售證據，有關證據具有與標的土地類似的特徵，如該物業的性質、用途、面積、佈局及交通。經選定可資比較銷售土地位於該物業附近，用途與該物業相同，條件和設施與該物業的地塊相似。該等用作工業用途的可資比較銷售土地的單價介乎每平方米人民幣980元至人民幣1,050元。吾等對可資比較銷售土地與該物業的地塊之間在時間、地點和物理特徵等各方面的差異進行適當的調整及分析，以得出假設的單位價格。對物理特徵（如面積和佈局等）以及位置（如交通便利性）進行調整的一般依據是，倘可資比較土地較該物業好，則向下調整。反之，倘可資比較土地較該物業差或不理想，則向上調整。

4. 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）以下各項：

- a. 該物業存在抵押情況；及
- b. 金添實業合法持有該物業的土地使用權及房屋所有權。