

附錄四

物業估值報告

以下為獨立估值師Colliers Appraisal & Advisory Services (Shanghai) Co., Ltd.就本公司持有的物業於2026年1月31日的估值而編製的函件全文及估值詳情，以供載入本文件。

Colliers Appraisal and Advisory Services (Shanghai) Co., Ltd.

中國

上海市

靜安區

永和路253號



敬啟者：

關於：位於中華人民共和國湖南省株洲市攸縣江橋街道辦事處攸州工業園的工業樓宇及兩宗地塊（「物業」）

指示

根據閣下指示，吾等對湖南明珠礦用化工科技股份有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（統稱為「貴集團」）所持位於中華人民共和國（「中國」）的物業進行估值。吾等確認，吾等已進行視察、作出相關查詢及調查，並取得吾等認為必需的進一步資料，以就物業於2026年1月31日（「估值日期」）的市值向閣下提供吾等的意見，以供載入公開文件。

所選物業賬面值超過貴集團總資產的15%，故需於此[編纂]文件中載入該物業之估值報告。

估值基準

吾等的估值以市值為基準，吾等將市值定義為「經適當市場推廣後，自願買方與自願賣方各自在知情、審慎及不受脅迫的情況下，在公平交易中於估值日交換資產或負債的估計金額」。

市值乃理解為並無考慮買賣（或交易）成本，亦無扣減任何相關稅項或潛在稅項的資產或負債的估計價值。

該估計尤其不包括因任何銷售相關人士給予的特殊代價或優惠，或任何特殊價值因素所致的估計價格升值或貶值。

附錄四

物業估值報告

估值準則

對物業進行估值時，吾等已充分遵守英國皇家特許測量師學會(RICS)最新版本的全球估值專業標準(當中納入國際估值標準委員會(IVSC)的國際估值準則)及香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及第12項應用指引所載的規定。

估值師的資格

該估值由Kin Ming Woo James (James Woo) (RICS註冊號碼：0837243)編製。James為英國皇家特許測量師學會資深會員。彼為Colliers Appraisal and Advisory Services (Shanghai) Co., Ltd. (「Colliers」)估值及諮詢服務執行董事。彼具備進行估值的合適資格，並於中國此規模及性質的物業估值方面擁有逾25年經驗。

吾等乃作為RICS最新發佈的「RICS全球估值標準」中定義的獨立估值師行事，該標準已納入國際估值準則。

估值師及Colliers均不知悉有任何金錢利益或衝突可合理地被視為能夠影響對物業價值作出公正及客觀意見的能力。

估值方法

對貴集團持作業主自用的物業進行估值時，由於該物業樓宇及構築物的性質及其所處特定位置，並無現成可識別的可資比較市場交易。因此在吾等的估值過程中，吾等按其折舊重置成本並採用成本法—折舊重置成本法考慮其價值。

當採用折舊重置成本法時須充分考慮所採用的總資產，必須具備足夠的相關業務盈利潛力(或有關實體使用資產的整體服務潛力)。

折舊重置成本為基於目前土地用途的估計市值，加上物業裝修現時的重置(重建)成本總額，按實際損耗及所有相關形式的折舊及優化作適當扣減。對地塊進行估值時，已參考當地可用的銷售證據。

在市場並無可資比較的銷售案例的情況下，物業折舊重置成本一般可提供最可靠的物業價值指標。

附錄四

物業估值報告

吾等的估值乃假設業主於公開市場按其現況出售物業，而並無受益於遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何有助於提升物業價值的類似安排。此外，吾等的估值並無假設以任何方式強製出售的情況。

資料來源

儘管吾等已盡可能進行獨立查詢，但吾等在很大程度上依賴 貴集團就物業業權提供的資料。吾等亦已接納吾等所獲提供的該等資料為真實及正確，以作估值用途。此包括所有權、地盤及建築面積、規劃審批或法定通知、地役權、年期、佔用、出租、確定物業等事宜及所有其他相關事項。

吾等亦獲 貴公司告知，所提供的資料並無遺漏或隱瞞任何重大因素或資料，並認為吾等已獲提供足夠資料以達致知情意見。吾等相信，編製估值所用假設屬合理，並無理由懷疑 貴公司向吾等提供對估值屬重大的資料的真實性及準確性。

業權文件

吾等已獲提供有關物業的業權文件的副本或摘要，並已在可能情況下作出相關查詢。由於中國土地登記制度的性質，吾等並無審查原始文件以核實物業的現有業權或物業可能附帶的任何重大產權負擔或任何租賃修訂。吾等已假設已取得物業的全部及適當擁有權，且已悉數結清所有應付土地溢價或土地使用權費用。

吾等已獲提供 貴公司法律顧問北京市通商律師事務所就物業業權編製的法律意見。吾等概不對該等資料的任何詮釋承擔責任，該等資料由法律顧問處理更為合適。

本函件披露的所有法律文件及估值詳情僅供參考。對於本函件所載物業法定業權的任何法律事宜及估值詳情，概不承擔任何責任。

假設及聲明

吾等於估值中並無考慮有關物業的任何押記、按揭或欠款或出售可能產生的任何開支或稅項。除非另有說明，否則假設物業並無可能影響其價值的繁重產權負擔、限制及支出。

附錄四

物業估值報告

吾等進行估值時已假設：

- 上文「資料來源」一節所載由 貴公司及其法律顧問所提供的有關物業業權的資料屬真實及準確；
- 物業並無任何污染及環境問題或危害；及
- 吾等假設物業處於良好的維修、管理及維護狀態，適合其指定用途，於日後將繼續按此標準予以管理及維護。

環境、社會及管治考慮因素

當吾等的意見乃基於國際估值準則(IVS)時，吾等已考慮i)吾等視察物業時(如開展)容易發現的重大環境、社會及管治(ESG)因素及ii)吾等認為對吾等的意見有重大影響的因素。此乃國際估值準則的要求。於吾等的意見中，吾等已竭力分析是否有任何重大環境、社會及管治因素影響評估價值。務請知悉，吾等為物業估值師，並不具備任何專業知識進行環境審計或就物業相關任何實體在社會責任或企業管治方面的合規情況進行任何審計。此類評估已超出吾等意見的範圍及目的。鑒於吾等觀察為極其一般的性質，閣下應就該等事宜尋求具體意見。

實地測量

吾等並無進行實地測量，以驗證有關物業地盤面積的正確性，但假設提供給吾等的文件及規劃圖中顯示的面積在所有方面均屬真實及正確。所有文件及合同均僅用作參考，所有的尺寸、測量值和面積均為近似值。

實地視察

James Woo及Cheryl Xu(高級經理)已於2026年3月4日視察物業。

吾等已視察物業的外部，並於可能的情況下視察物業內部。吾等於視察過程中並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等並未進行結構勘察，亦無視察木質架構或其他被遮蓋、未暴露或無法進入的架構部分，因此，吾等無法呈報物業的上述任何部分不存在缺陷，惟吾等於視察過程中並無發現任何嚴重缺陷。並無就任何服務設施進行檢測。

茲此告知，吾等並無就地面狀況及服務設施是否適合未來發展進行調查。吾等之估值乃基於該等方面均令人滿意的假設編製。

附 錄 四

物 業 估 值 報 告

貨 幣

除另有指明外，本報告所述全部貨幣金額均以人民幣列示。

特此證明，吾等在該物業或所報告的價值中不存在當前或潛在利益。

隨函附奉估值詳情。

此 致

湖南明珠礦用化工科技股份有限公司

董事會 台照

為及代表

Colliers Appraisal and Advisory Services (Shanghai) Co., Ltd.

胡建明

FRICS AICFC

執行董事

估值及諮詢服務|中國

RICS會員編號：0837243

謹啟

[編纂]

附註：胡建明先生為註冊及獨立估值師，擁有超過二十五年的房地產行業和資產評估行業從業經驗。其估值經驗涵蓋中國。胡先生為英國皇家特許測量師學會資深會員。

附錄四

物業估值報告

估值詳情

物業	說明及年期	佔用詳情	於2026年1月31日 現況下之市值
中國湖南省株洲市攸縣江橋街道辦事處攸州工業園湖南明珠選礦藥劑股份有限公司廠房及兩宗土地	該物業為建於兩宗土地上的工業廠房，總佔地面積約78,494.64平方米。該物業於2013年至2020年期間竣工。	於估值日期，該物業由業主自用。	人民幣 [58,400,000]元 (人民幣 [伍仟捌佰 肆拾萬元]整))
	該物業位於株洲市攸縣攸州工業園內。		
	該區域屬工業性質，交通網絡便捷。		
	該物業包含多棟工業樓宇，核准總建築面積合共16,949.22平方米。建築面積470.45平方米的乙基黃原酸鹽車間已拆除。樓宇及結構物詳情載於下文附註iv。據告知，該等樓宇由業主自用。		
	根據所提供的不動產權證書，該物業的土地使用權期限於2062年6月5日及2071年11月10日屆滿，用作工業用途。		

附註：

i) 根據日期為2026年3月18日的Ming Zhu Si Zi (2026)第21號公司名稱變更公告，「湖南明珠選礦藥劑股份有限公司」(「湖南明珠選礦藥劑」)已正式更名為「湖南明珠礦用化工科技股份有限公司」(「湖南明珠礦用化工科技」)，自2026年3月16日起生效。

ii) 根據攸縣市場監督管理局核發的營業執照，湖南明珠礦用化工科技的基本情況如下：

企業名稱：	湖南明珠礦用化工科技股份有限公司
統一社會信用代碼：	91430223550732118R
企業類型：	股份有限公司(非上市、自然人投資或控股)
法定代表人：	刁華麗
註冊資本：	人民幣50,000,000元

附錄四

物業估值報告

成立日期：	2010年3月4日
地址：	攸縣攸州工業園
經營範圍：	許可項目：危險化學品生產；危險化學品經營(對於依法須經批准的項目，經相關主管部門批准後方可開展經營活動，具體經營範圍以相關部門批准文件或許可證明為準) 一般項目：機械及電力設備銷售；專用化學品銷售(不含危險化學品)；專用化學品製造(不含危險化學品)；非金屬礦及製品銷售；金屬礦石銷售(依法須經批准的項目除外，憑營業執照依法自主開展經營活動)

- iii) 根據日期為2012年7月10日的國有土地使用權證攸國用(2012)第A045號，該物業之土地使用權佔地面積約68,138.7平方米，已劃撥予湖南明珠選礦藥劑作工業用途，使用期於2062年6月5日屆滿。
- iv) 根據不動產權證書湘(2021)攸縣不動產權第0036414號，該物業之土地使用權佔地面積約10,355.94平方米，已劃撥予湖南明珠選礦藥劑作工業用途，使用期於2071年11月10日屆滿。
- v) 根據25份不動產權證書，總建築面積16,949.22平方米的房屋所有權已劃撥予湖南明珠選礦藥劑作工業用途，土地使用期於2062年6月5日屆滿。詳情如下：

編號	地址	樓宇用途	總建築面積 (平方米)	佔地面積 (平方米)	土地用途
湘(2021)攸縣不動產權第0005557號	攸縣江橋街道攸州工業園	工業	1,121.16	68,138.7	工業
湘(2021)攸縣不動產權第0005558號	攸縣江橋街道攸州工業園	工業	1,205.78		
攸房權證城關鎮字第714002679號	攸縣江橋街道攸州工業園辦公樓	辦公	2,018.55		
攸房權證城關鎮字第714002681號	攸縣江橋街道攸州工業園1號倉庫	車間	653.05		
攸房權證城關鎮字第714002680號	攸縣江橋街道攸州工業園2號倉庫	車間	653.05		
攸房權證城關鎮字第714002683號	攸縣江橋街道攸州工業園附屬樓	車間	1,103.04		
攸房權證城關鎮字第714002688號	攸縣江橋街道攸州工業園宿舍	宿舍	1,763.19		

附錄四

物業估值報告

編號	地址	樓宇用途	總建築面積 (平方米)	佔地面積 (平方米)	土地用途
攸房權證城關鎮字 第714002685號	攸縣江橋街道攸州 工業園化工樓	車間	1,185.04		
攸房權證城關鎮字 第714002682號	攸縣江橋街道攸州 工業園乙基黃原 酸鹽車間	車間	470.45		
攸房權證城關鎮字 第1000000701號	攸縣江橋街道攸州 工業園2號變電站	其他	113.82		
攸房權證城關鎮字 第1000000699號	攸縣江橋街道攸州 工業園酒精罐區	其他	40.03		
攸房權證城關鎮字 第1000000703號	攸縣江橋街道攸州 工業園地磅房	其他	101.34		
攸房權證城關鎮字 第1000000620號	攸縣江橋街道攸州 工業園	／	165.68		
攸房權證城關鎮字 第1000000697號	攸縣江橋街道攸州 工業園高壓配 電房	其他	100.16		
攸房權證城關鎮字 第1000000624號	攸縣江橋街道攸州 工業園	／	289.18		
攸房權證城關鎮字 第1000000621號	攸縣江橋街道攸州 工業園	／	819.80		
攸房權證城關鎮字 第1000000626號	攸縣江橋街道攸州 工業園	／	1,205.40		
攸房權證城關鎮字 第1000000625號	攸縣江橋街道攸州 工業園	／	1,205.40		
攸房權證城關鎮字 第1000000623號	攸縣江橋街道攸州 工業園	／	552.30		
攸房權證城關鎮字 第1000000704號	攸縣江橋街道攸州 門衛室	其他	43.80		
攸房權證城關鎮字 第1000000622號	攸縣江橋街道攸州 工業園	／	569.82		
攸房權證城關鎮字 第1000000700號	攸縣江橋街道攸州 工業園食堂	其他	902.94		

附錄四

物業估值報告

編號	地址	樓宇用途	總建築面積 (平方米)	佔地面積 (平方米)	土地用途
攸房權證城關鎮字 第1000000705號	攸縣江橋街道攸州 工業園五硫化 二磷車間	其他	265.33		
攸房權證城關鎮字 第1000000702號	攸縣江橋街道攸州 工業園消防泵房	其他	26.46		
攸房權證城關鎮字 第1000000698號	攸縣江橋街道攸州 工業園倉庫	其他	374.45		
合計			16,949.22	68,138.7	

vi) 該物業的概況及市場資料概述如下：

位置	該物業位於攸州工業園內。
交通	該物業距離衡陽東站及株洲南站分別約82公里及133公里。
周邊地區環境	該區域主要為工業區，有株洲安特新材料科技有限公司、華升化工有限責任公司、湖南澳維膜科技有限公司等大型化工廠。

vii) 吾等獲提供有關該物業的業權狀況及主要批文及牌照的文書副本如下：

文件／批文	可用性
不動產權證書—土地	是
不動產權證書—樓宇	是
營業執照	是

viii) 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問北京市通商律師事務所就該物業編製的法律意見，包括(其中包括)以下數據：

- a. 貴公司合法擁有上述國有土地使用權及房屋所有權，其權益受中國法律保護；
- b. 該物業的土地使用權及部分房屋所有權已設定抵押；
- c. 除上述附註viii) b.所披露的抵押外，該物業未設立任何其他抵押、查封或第三方權利；及
- d. 貴公司可按相關所有權證書所載用途使用該物業，該物業不存在任何所有權爭議。