

以下為獨立物業估值師羅馬國際評估有限公司就本集團於2019年2月28日所持有之物業權益作出估值而編製之函件、估值概要及估值證書全文，以供載入本通函。



香港灣仔軒尼詩道139號  
中國海外大廈22樓  
電話(852) 2529 6878  
傳真(852) 2529 6806  
電郵：info@romagroup.com  
http://www.romagroup.com

保寶龍科技控股有限公司

香港

上環

文咸西街59-67號

金日集團中心20樓G室

敬啟者：

關於：中華人民共和國若干物業的物業估值

根據閣下指示評估保寶龍科技控股有限公司（「貴公司」）及／或其附屬公司（與貴公司統稱為「貴集團」）於中華人民共和國（「中國」）所持物業的價值，吾等確認，吾等已開展視察、作出有關查詢及取得吾等認為對為閣下提供吾等對物業於2019年2月28日（「估值日期」）市場價值之意見屬必要之其他資料，以供載入貴公司日期為[●]之上市文件。

## 1. 估值基準

吾等的估值乃吾等對物業權益市值的意見。所謂市值，就吾等所下的定義而言，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知情、審慎及不受脅迫的情況下於估值日以公平交易方式就物業進行交易的估計金額」。

市值為一項資產或負債的估計價值，並無考慮買賣（或交易）成本，亦未抵銷任何相關稅項或潛在稅項。

## 2. 物業類別

吾等估值時，將 貴集團所持物業分為以下類別：

- 第一類— 貴集團於中國持作自用之物業；及
- 第二類— 貴集團於中國持作發展之物業。

## 3. 估值方法

就 貴集團於中國持作自用之第一類物業權益而言，由於該等物業的樓宇及構築物的特定用途，並無現成可識別市場可資比較案例。因此該等樓宇及構築物已按其折舊重置成本基準而非按直接比較法進行估值。折舊重置成本法（「折舊重置成本」）乃基於土地現時用途的估計市值，加上有關現有構築物的目前重置成本，再減去實際損耗及一切相關形式的陳舊及優化。在實踐中，由於缺少市場可資比較案例，折舊重置成本法可用於替代特定物業的市場價值。吾等的估值並不一定代表通過處置物業可能實現的金額，且折舊重置成本受限於有關業務是否具備足夠的盈利能力。

就 貴集團於中國持作發展之第二類物業權益而言，吾等已基於物業將根據我們獲提供的最新開發計劃進行開發之基準按直接比較法對物業進行估值。吾等已假設已於並無繁重條件或限制之情況下自相關政府主管部門取得建議的一切所需批准，並計及完成發展所需的發展成本。

## 4. 業權調查

就於中國的物業而言，吾等已獲展示各種業權文件的摘要副本，並已獲 貴集團告知尚未生成其他相關文件。此外，由於中國土地註冊制度的性質，吾等無法審查文件正本以核實所有權或證實是否有並未顯示於交予我們的副本上的任何修訂文件。因此，於估值過程中，吾等依賴 貴集團及其中國法律顧問—華商律師事務所就該等中國物業的業權提供的意見及資料。所有文件僅供參考。

吾等亦依賴 貴集團所提供的意見，即 貴集團擁有可自由轉讓該等物業的有效及可執行業權，在整個未屆滿年期內可自由及不受干預地使用物業，惟須每年支付地租／土地使用費，而所有必須繳付的土地出讓金／應付購買對價已全數繳付。

## 5. 估值假設

吾等的估值乃假設業主按物業現況於市場出售，且並無憑藉可影響物業價值的任何遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排而得益。此外，並無計及有關或影響銷售物業的選擇權或優先購買權，亦無就一次過出售或售予單一買方的物業作出撥備。

## 6. 資料來源

吾等估值時相當依賴 貴集團提供的資料，並已接納就規劃批文或法定通告、地役權、年期、物業識別、佔用情況、工地／樓面面積、樓齡及所有其他可能影響物業價值的相關事宜向吾等提供之意見。所有文件僅供參考。

吾等並無理由懷疑提供予吾等的資料之真實性及準確性。吾等亦獲悉，所提供的資料概無遺漏任何重大事實。吾等認為吾等已獲提供充分資料以達致知情見解，且無理由懷疑有任何重大資料被隱瞞。

## 7. 估值考慮

吾等已視察若干物業的外部，並在可能情況下視察該等物業的內部。吾等並無為該等物業進行結構測量。然而，於吾等視察過程中，吾等並無發現任何嚴重缺陷。然而，吾等未能匯報該等物業並無腐朽、蟲蛀或任何其他結構上損壞。吾等亦無對任何樓宇設施進行測試。

吾等並無進行實地測量以核實有關物業的工地／樓面面積，惟吾等已假設吾等所獲文件所示工地／樓面面積均屬正確。除另有指明者外，載於估值證書的所有尺寸、量度及面積均以 貴集團提供予吾等的文件內的資料為依據，故僅為約數。

吾等的估值並無考慮該等物業的任何抵押、按揭或拖欠款項以及出售時可能引致的任何開支或稅項。除另有指明外，吾等假設該等物業並無任何可能影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等的估值乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及第12項應用指引的規定編製，並符合香港測量師學會頒佈的香港測量師學會評估準則(2017年版)所載之規定。

## 8. 備註

根據吾等的標準慣例，吾等須聲明，本報告僅可供收取方使用，及概不就其內容的全部或任何部分對第三方承擔任何責任，而本報告之全部或任何部分概不得載入任何已刊發文件或聲明或以任何方式刊發，除非其格式及內容已獲吾等事先書面批准。

除另有所指外，吾等的估值中所列示的金額均指人民幣(人民幣)。

隨函附奉吾等的估值概要及估值證書。

此致

為及代表

羅馬國際評估有限公司

董事

**Nancy Chan**

*BSc (Hons) MHKIS MRICS*

*RPS(GP) MCIREA*

謹啟

2019年[●]

附註： Nancy Chan女士為註冊專業測量師(產業測量)，並為香港測量師學會會員及皇家特許測量師學會會員及中國房地產估價師與房地產經紀人學會會員。彼於香港、澳門、中國、新加坡、台灣、英國、澳洲、日本及其他海外國家擁有逾九年房地產行業以及物業與資產估值經驗。

估值概要

第一類－ 貴集團於中國持作自用之物業

編號	物業	於2019年 2月28日 現況下的市值
1.	中國廣東省廣州市 從化區鰲頭鎮 聚豐北路628號之 一個工廠區	人民幣92,700,000元
2.	中國廣東省廣州市 從化區經濟技術開發區 太源路11-12號之 一個工廠區	人民幣41,300,000元
		<hr/>
小計：		<u>人民幣134,000,000元</u>

第二類－ 貴集團於中國持作發展之物業

編號	物業	於2019年 2月28日 現況下的市值
3.	中國廣東省廣州市 從化區鰲頭鎮 西湖村之 一塊工業土地	人民幣40,000,000元
		<hr/>
小計：		<u>人民幣40,000,000元</u>
總計：		<u>人民幣174,000,000元</u>

估值證書

第一類－ 貴集團於中國持作自用之物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年 2月28日 現況下的市值
1.	中國廣東省廣州市從化區鰲頭鎮聚豐北路628號之一個工廠區	<p>該物業包括一塊佔地面積約為66,047.00平方米(或約710,929.91平方呎)的土地，土地上建有用作工業用途的多幢樓宇及構築物，據貴集團所告知，主要於2009年完成。</p> <p>該物業的樓面總面積(「樓面總面積」)約為26,816.95平方米(或約288,657.65平方呎)。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，年期為50年，於2058年12月3日屆滿，作工業用途。</p>	<p>據貴集團所告知，樓面總面積約為1,500平方米(或約16,146.00平方呎)的物業部分受集團內部租約所限，月租金為人民幣18,000元(不包括支出及開支)，租期自2016年12月19日開始及於2019年12月18日屆滿，為期3年。</p> <p>該物業剩餘部分的建築面積約為25,316.95平方米(或約272,511.65平方呎)，受集團內部租約限制，月租金為人民幣482,000元，租期自2019年1月1日開始及於2019年12月31日屆滿，為期一年。</p>	人民幣 92,700,000元

附註：

1. 根據不動產權證書、粵(2018)廣州市不動產權第09225724號，佔地面積約為66,047.00平方米及樓面總面積約為26,816.95平方米的物業由廣州深田沃業貿易有限公司(「廣州深田」)佔用作工業用途。

2. 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況如下：

房地產權證 有

3. 吾等的視察由侯奇瑾女士於2018年5月進行。

4. 吾等已獲 貴集團中國法律顧問就該物業業權提供的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- a. 貴集團依法取得該物業的土地使用權及房屋所有權，並有權在上述土地使用權的剩餘期限內佔有、使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業；
- b. 所有地價及其他相關費用已全部結清；及
- c. 該物業已抵押予中國工商銀行。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年 2月28日 現況下的市值
2.	中國廣東省廣州市從化區經濟技術開發區太源路11-12號之一個工廠區	該物業包括三塊總佔地面積約為18,631.60平方米(或約200,540.54平方呎)的土地，土地上建有用作工業用途的多幢樓宇及構築物，據貴集團所告知，於1995年至2005年期間完成。  該物業的樓面總面積約為13,653.33平方米(或約146,964.44平方呎)。  該物業已獲授土地使用權，各期限分別於2052年1月17日、2055年1月31日及2063年11月9日屆滿，作工業用途。	該物業由貴集團佔用作工業用途。	人民幣 41,300,000元

附註：

1. 根據三份國有土地使用權證，總佔地面積約為18,631.60平方米的該物業的土地使用權已授予廣州保賜利化工有限公司(「保賜利化工」)作工業用途。其詳情如下：

國有土地使用權證	佔地面積 (平方米)
從府國用(2005)第00082號	1,975.00
從府(開)國用(2005)第15號	15,040.31
從府(開)國用(2005)第16號	1,616.29
總計：	<u>18,631.60</u>

2. 根據七份房地產權證，該物業樓面總面積為13,653.33平方米的多幢樓宇由保賜利化工合法持作工業用途。其詳情如下：—

房屋所有權證	樓面總面積 (平方米)
粵房地證字第C2611121號	4,431.67
粵房地證字第C2611122號	2,201.87
粵房地證字第C2611123號	114.33
粵房地證字第C3390290號	905.31
粵房地證字第C3390291號	503.15
粵房地證字第C3390292號	577.31
粵房地證字第C2611124號	4,919.69
總計：	<u>13,653.33</u>

3. 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況如下：

國有土地使用權證	有
房地產權證	有

4. 吾等的視察由侯奇瑾女士於2018年5月進行。

5. 吾等已獲 貴集團中國法律顧問就該物業業權提供的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- a. 貴集團依法取得該物業的土地使用權及房屋所有權，並有權在上述土地使用權的剩餘期限內佔有、使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業；
- b. 所有地價及其他相關費用已全部結清；及
- c. 作為該物業的一部分，粵房地證字第C2611124號項下持有的倉庫建築面積約為4,919.69平方米，被抵押予盤谷銀行(中國)有限公司(深圳分行)

估值證書

第二類一 貴集團於中國持作發展之物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年 2月28日 現況下的市值
3.	中國廣東省廣州市從化區鰲頭鎮西湖村之一塊工業土地	<p>該物業包括一塊佔地面積為63,623.00平方米(或約684,837.97平方呎)的土地。</p> <p>據 貴集團所告知，提議開發4個工廠區，樓面總面積約為15,525.54平方米(或約167,116.91平方呎)且預計將於施工開始約兩年後完成。</p> <p>根據2010年5月31日頒發的國有土地使用證，授予該物業用作工業用途的土地使用權期限於2060年4月14日屆滿。</p>	該物業於估值日期處於空置狀態。	人民幣 40,000,000元

附註：

1. 根據從化市人民政府於2010年5月31日頒發的國有土地使用證(從國用(2010)第00098號)，該物業佔地面積為63,623.00平方米，其土地使用權已授予廣州歐亞氣霧劑與日化用品製造有限公司用作工業用途，期限於2060年4月14日屆滿。
2. 根據廣州市國土資源和規劃委員會於2016年10月11日頒發的建築工程規劃許可證(建字第穗國土規劃建證(2016)390號)，樓面總面積約為15,525.54平方米的4個工廠區的規劃批准已授予廣州歐亞氣霧劑與日化用品製造有限公司。
3. 根據日期為2017年6月8日的不動產登記證(粵(2017)廣州市不動產證明第09204944號)，該物業受一項以中國工商銀行有限公司廣州從化支行為受益人的登記抵押所規限，該抵押作為款項人民幣43,263,600元的擔保。
4. 據 貴集團所告知，該物業於估值日期有關土地平整及研究的已產生成本約為人民幣3,840,000元，而提議開發的預計建築成本約為人民幣45,000,000元。
5. 根據我們獲提供的資料，有關業權以及主要批文及許可的狀況如下：

國有土地使用權證	有
建築工程規劃許可證	有
6. 吾等的視察由侯奇瑾女士於2018年5月進行。

7. 吾等已獲 貴集團法律顧問就該物業業權提供的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- a. 貴集團依法取得該物業的土地使用權及房屋所有權，並有權在上述土地使用權的剩餘期限內佔有、使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業；及
  - b. 所有地價及其他相關費用已全部結清；及
  - c. 該物業已抵押予中國工商銀行。