

以下為獨立估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司就本集團所持有物業權益於二零一九年十二月三十一日的估值而發出的函件全文、估值概要及估值證書，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，對稀美資源控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）於中華人民共和國（「中國」）持有的物業權益進行估值，吾等確認，吾等曾進行視察、作出有關查詢及調查，並取得吾等認為屬必要的其他資料，以向閣下提供吾等對該等物業權益於二零一九年十二月三十一日（「估值日」）的市值的意見。

吾等的估值根據市值基準進行。吾等將市值界定為「經適當市場推廣後及在自願買方與自願賣方知情、審慎及不受脅迫的情況下，各方進行公平交易時於估值日買賣資產或負債的估計金額」。

由於物業的樓宇及建築物的性質以及其所處特定位置，不大可能隨時有可資比較市場銷售個案，故該等物業權益已經參考其折舊重置成本按成本法進行估值。

折舊重置成本的定義為「以其當前等價資產重置一項資產的當前成本，減去有關外在損耗及所有相關形式的陳舊及優化的扣減」。此乃根據現有土地用途的估計市值，另加有關改造的當前重置（重建）成本，減去有關外在損耗及所有相關形式的陳舊及優化的扣減計算。在達致地塊的估值時，已參考當地可獲得的銷售證據。物業權益的折舊重置成本視乎有關業務有否足夠的潛在獲利能力而定。於吾等的估值中，其作為一項獨特利益適用於整個綜合體或發展項目，且假設並無有關該綜合體或發展項目的零碎交易。

吾等已將第二類物業賦予無商業價值，且尚未取得該物業的土地使用權證，故該物業的業權不歸屬於貴集團。

附錄四

物業估值報告

吾等進行估值時，假設賣方在市場上出售該等物業權益，而並無憑藉任何遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，藉以影響該等物業權益的價值而獲益。

吾等的報告並無考慮有關任何所估物業權益的任何抵押、按揭或欠款，亦無考慮於進行出售時可能產生的任何開支或稅項。除另有列明者外，吾等假設該等物業概無附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

於對物業權益進行估值時，吾等已遵照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、皇家特許測量師學會出版的皇家特許測量師學會估值—全球準則、香港測量師學會出版的香港測量師學會物業估值準則以及國際估值準則委員會出版的國際估值準則所載的所有規定。

吾等相當倚賴 貴集團提供的資料，並接納吾等所獲有關年期、規劃許可、法定通告、地役權、佔用詳情、租賃及其他一切有關事項的建議。

吾等已獲提供多份有關中國物業權益的業權文件副本，包括國有土地使用權證、房地產所有權證及其他官方圖則，並已作出有關查詢。吾等已於可能情況下查閱文件正本，以核實中國物業權益的現有業權，及該等物業權益可能附帶的任何重大產權負擔或任何租賃修訂。吾等相當倚賴 貴公司中國法律顧問金杜律師事務所就中國物業權益有效性所提供的意見。

吾等並無進行詳細測量以核實有關物業面積的正確性，但已假設吾等所獲提供業權文件及正式平面圖則所示面積均屬正確。所有文件及合約僅供參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無進行實地測量。

該等物業於二零一九年七月由Eric Lu先生進行視察。Eric Lu先生於中國物業估值方面積逾3年經驗。吾等已視察物業的外觀，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無進行調查，以確定其地面狀況及設施是否適合在其上進行發展項目。吾等編製估值報告時，已假設該等方面狀況屬理想。此外，吾等並無進行架構測量，但於視察過程中並無發現任何嚴重缺陷。然而，吾等無法呈報該等物業是否無腐朽、蟲蛀或任何其他架構缺陷。吾等亦無對任何設施進行測試。

吾等並無理由懷疑 貴集團提供予吾等的資料的真實性及準確性。吾等亦已尋求 貴集團確認所提供的資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為已獲提供足夠資料，以達致知情意見，亦無理由懷疑有任何重要資料遭隱瞞。

除另有說明者外，本報告呈列的所有貨幣單位均為人民幣(人民幣)。

下文概述吾等的估值及下文隨附估值證書以供閣下垂注。

此致

稀美資源控股有限公司
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 RPS (GP)
謹啟

[編纂]

附註：姚贈榮為特許測量師，於香港及中國物業估值方面有26年經驗，亦於亞太地區擁有相關經驗。

附錄四

物業估值報告

估值概要

第一組一 貴集團於中國持有及佔用的物業權益

| 編號 | 物業 | 於二零一九年 十二月三十一日 現況下的市值 人民幣元 |
|----|---|-------------------------------------|
| 1. | 位於 中國 廣東省 清遠市 英德市 橋頭鎮 紅橋村的 致遠新材料工業廠房A區 | 59,539,000 |
| | 小計： | <u>59,539,000</u> |

第二組一 貴集團於中國訂約收購的物業權益

| 編號 | 物業 | 於二零一九年 十二月三十一日 現況下的市值 人民幣元 |
|----|---|-------------------------------------|
| 2. | 位於 中國 廣東省 清遠市 英德市 橋頭鎮 紅橋村的 致遠新材料工業廠房B區 | 無商業價值 |
| | 小計： | <u>零</u> |
| | 總計： | <u><u>59,539,000</u></u> |

附錄四

物業估值報告

估值證書

第一組一 貴集團於中國持有及佔用的物業權益

| 編號 | 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 於二零一九年十二月三十一日現況下的市值 人民幣元 |
|----|---|--|--|-----------------------------|
| 1. | 位於 中國 廣東省 清遠市 英德市 橋頭鎮 紅橋村的 致遠新材料 工業廠房A區 | <p>該物業包括10幅總佔地面積約91,402.27平方米的土地，而建於其上的16幢樓宇及部分回收廠房（「綜合回收廠房II」）於二零零六年至二零一八年期間分多個階段竣工。</p> <p>物業樓宇的總建築面積約為26,996.35平方米。</p> <p>該等樓宇主要包括一座寫字樓、一間員工食堂、一座液氮大樓、兩座倉庫、兩座宿舍、兩座回收廠房（包括部分綜合回收廠房II）以及八座維修及生產廠房。</p> <p>該物業已獲授的土地使用權為期50年，將於二零五五年五月十二日、二零六六年七月十七日、二零六七年九月五日、二零六七年十一月六日、二零六八年十二月二十四日及二零六九年十月四日屆滿，作工業用途。</p> | 於估值日，該物業由貴集團佔用，作生產、員工宿舍、食堂、循環使用設施、存儲及輔助用途。 | 59,539,000 |

附註：

- 根據2份國有土地使用權證—英德國用(2014)第1257號、英德國用(2015)第1561號及8份房地產所有權證—粵(2017)英德市不動產權第0028974號、第0028975號、第0028979號、第0023125號及第0023136號以及粵(2018)英德市不動產權第0033608號、第0036594號及第0036622號，該物業總佔地面積約91,402.27平方米的土地使用權已授予廣東致遠新材料有限公司（「致遠新材料」，貴公司的間接全資附屬公司），為期50年，將於二零五五年五月十二日、二零六六年七月十七日、二零六七年九月五日、二零六七年十一月六日、二零六八年十二月二十四日及二零六九年十月四日屆滿，作工業用途。

附錄四

物業估值報告

2. 根據13份房地產所有權證，該物業13幢總建築面積約20,381.35平方米的樓宇由致遠新材料擁有。有關詳情載列如下：

| 編號 | 證件編號 | 建築面積 (平方米) | 用途 |
|------|-------------------------|------------------|----|
| (1) | 粵(2016)英德市不動產權第0009441號 | 4,224.00 | 工業 |
| (2) | 粵(2016)英德市不動產權第0009439號 | 1,230.35 | 宿舍 |
| (3) | 粵(2016)英德市不動產權第0009432號 | 2,566.80 | 工業 |
| (4) | 粵(2016)英德市不動產權第0009437號 | 676.40 | 工業 |
| (5) | 粵(2017)英德市不動產權第0026826號 | 540.00 | 工業 |
| (6) | 粵(2017)英德市不動產權第0026852號 | 918.00 | 工業 |
| (7) | 粵(2017)英德市不動產權第0028841號 | 3,181.20 | 工業 |
| (8) | 粵(2018)英德市不動產權第0005363號 | 351.00 | 工業 |
| (9) | 粵(2018)英德市不動產權第0005364號 | 528.00 | 工業 |
| (10) | 粵(2018)英德市不動產權第0005365號 | 2,012.65 | 宿舍 |
| (11) | 粵(2018)英德市不動產權第0005366號 | 432.00 | 工業 |
| (12) | 粵(2018)英德市不動產權第0033481號 | 1,562.95 | 工業 |
| (13) | 粵(2018)英德市不動產權第0033477號 | 2,158.00 | 工業 |
| | 總計 | <u>20,381.35</u> | |

3. 就該物業餘下樓宇總建築面積約6,615.00平方米的一座循環使用廠房、一座倉庫、一座液氮大樓及部分綜合循環使用廠房II而言，尚未取得該等建築的房地產所有權證。
4. 對該物業進行估值時，吾等並無對附註3所述尚未取得任何房地產所有權證的該等樓宇賦予任何商業價值。然而，為作參考，吾等認為，該等樓宇(不包括土地)於估值日的折舊重置成本為人民幣6,282,000元。
5. 根據致遠新材料與中國銀行清遠分行訂立的抵押合約第GDY47703012017009號，物業(英德國用(2014)第1257號及英德國用(2015)第1561號)的兩個地塊及建於其上的樓宇(粵(2016)英德市不動產權第0009432號、第0009437號、第0009439號及第0009441號以及粵(2018)英德市不動產權第0005365號、第0005366號、第0005364號及第0005363號)已抵押予中國銀行清遠分行。
6. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問就該物業權益提供法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- 致遠新材料以獲授方式合法擁有該物業的土地使用權並已獲得相關國有土地使用權證及房地產所有權證。致遠新材料根據中國相關法律及法規有權合法佔有、使用、轉讓、租賃、抵押或就業務營運使用該物業的土地使用權；
 - 致遠新材料合法取得附註2所述樓宇的房地產所有權證及擁有該等樓宇的所有權。致遠新材料根據中國相關法律及法規有權合法使用該等物業的土地使用權；
 - 於法律意見發出日期，除附註5所述地塊及樓宇外，該物業的土地使用權不受抵押及查封的任何限制，且就使用該物業不存在違法情況、障礙及風險；

附錄四

物業估值報告

- d. 根據英德住房和城鄉建設局（「有關當局」）所發出日期為二零一九年六月二十一日以及英德橋頭鎮規劃建設部（「有關部門」）所發出日期為二零一九年五月二十九日的兩份證書，致遠新材料於該等證券發出日期並未遭受有關當局及有關部門任何行政處罰，而有關當局及有關部門將協助致遠新材料就取得所有權證完成相關程序，並未拆除附註3所述的樓宇。根據英德市房地產登記中心所發出日期為二零一九年七月十六日的另一份確認函件，致遠新材料已就附註3所述樓宇申請房地產所有權證登記。致遠新材料於取得該等房地產所有權證上並無任何重大法律障礙，估計不遲於二零二零年十二月取得有關房地產所有權證；及
- e. 致遠新材料於使用附註3所述該等樓宇方面並無現有爭議及潛在糾紛，且於取得房地產所有權證上亦無重大法律障礙。致遠新材料於完成登記物業權利後，將擁有該等樓宇的全部法律權利。

附錄四

物業估值報告

估值證書

第二組一 貴集團於中國訂約收購的物業權益

| 編號 | 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 於二零一九年十二月三十一日現況下的市值 人民幣元 無商業價值 |
|----|---------------------------------|---|-------------------------------|--------------------------------------|
| 2. | 位於中國廣東省清遠市英德市橋頭鎮紅橋村的致遠新材料工業廠房B區 | 該物業包括佔地面積約21,863平方米的土地，而建於其上的其餘部分綜合回收廠房II於二零一零年竣工。 物業樓宇的建築面積約為1,000平方米，主要作存儲用途。 將訂約授出該物業的土地使用權。 | 於估值日，部分物業已竣工並佔用作存儲用途，而其餘部分為空地 | |

附註：

- 根據橋頭鎮政府與橋頭遠前村民組織訂立的土地收購協議，以及橋頭鎮政府與廣東致遠新材料有限公司（「致遠新材料」，貴公司的間接全資附屬公司）訂立日期為二零一一年六月的補充土地收購協議，多幅總佔地面積約167畝（即約111,333.89平方米）的土地（包括該物業的土地）由致遠新材料訂約收購。
- 根據英德市國土資源局所發出日期為二零一六年三月八日的英國土資利用函(2016)第24號的函件，第一組及第二組物業的地塊總佔地面積約為169.96畝（即約113,306.67平方米）。
- 根據 貴公司提供的資料，英德市自然資源局釐定第二組地塊的佔地面積約為21,863平方米。
- 吾等並未獲提供任何國有土地使用權證或物業房地產所有權證。
- 由於 貴集團於估值日尚未獲得該物業的國有土地使用權證及房地產所有權證，故吾等並無賦予該物業任何商業價值。然而，為作參考，吾等認為，假設 貴集團已悉數支付收購土地費用且已獲得有關所有權證，該物業土地使用權的市值為人民幣4,428,000元，而該樓宇（不包括土地）的折舊重置成本則為人民幣439,000元。

附錄四

物業估值報告

6. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關(其中包括)該物業權益的法律意見如下：
- a. 根據英德市自然資源局(「自然資源局」)所發出日期為二零一九年六月十二日的權證，致遠新材料自其於二零零六年五月九日成立起並無與自然資源局產生爭議或糾紛。相關政府當局就樓宇的存在而懲罰 貴集團的風險甚微，且將不會對 貴集團的生產及營運造成重大不利影響；及
 - b. 致遠新材料於使用上述樓宇方面並無現有爭議或潛在糾紛，且於取得房地產所有權證上亦無重大法律障礙。致遠新材料於完成登記物業權利後，將完全擁有該樓宇的法律權利。