

以下為獨立估值師高力國際物業顧問(香港)有限公司就 貴集團於2020年10月31日所持物業權益的估值發出的函件、估值概要及估值證書全文，以供載入本文件。本附錄內所界定詞彙僅適用於本附錄。

高力國際物業顧問(香港)有限公司
估值及諮詢服務
公司執照編號：C-006052

香港
灣仔港灣道18號
中環廣場5701室



敬啟者：

指示、目的及估值日期

茲提述吾等遵照 閣下的指示，對久久王食品国际有限公司(「貴公司」)及／或其附屬公司以及其聯營公司(下文統稱「貴集團」)於位於中華人民共和國(「中國」)就[編纂]的物業權益的市值進行評估，該等物業詳情載於下文「估值概要」及「估值證書」一節，下文稱為「該等物業」。吾等確認，吾等已進行現場視察、並作出相關查詢及查冊，並獲得吾等認為必要的進一步資料，以便向 閣下提供吾等對 貴集團所持物業權益於2020年10月31日(「估值日期」)的市值(定義見下文)的意見。

估值準則

估值乃根據香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則；皇家特許測量師學會頒佈皇家特許測量師學會估值—全球準則(包含國際估值標準委員會之國際估值準則)；及香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及應用指引第12項所載之規定編製。

估值基準

吾等已按市值基準進行估值。所謂市值，乃界定的「資產或負債經適當市場推廣後，由自願買家與自願賣家於知情、審慎及不受威逼的情況下，於估值日進行公平交易的估計金額」。

完全與佔用人工業或商業生產過程有關而已安裝之廠房、機器及設備連同傢俬及裝飾未計入吾等的估計內。

估值假設

吾等的估值乃假設賣家於市場出售物業權益，且並無遞延條款合約、售後租回、合營安排、管理協議或任何類似安排等利益影響物業權益的價值。

吾等的報告估值並無考慮物業權益價值的任何抵押、按揭或欠債，或出售時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設物業並無可影響其價值的繁重產權負擔、限制及開支。

由於物業權益乃按長期土地使用權持有，故吾等假設擁有人有權於整個土地使用權期未屆滿期內自由且不干擾地使用該物業。

估值方法

就物業第一類而言，其由 貴集團於中國擁有及佔用，並具備適當業權證書，乃由於該物業樓宇及構築物的性質及其所處特定位置，並無現成可資比較的市場交易案例。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(或受有關實體使用資產的整體潛力所限)。

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。

就物業第二類而言，其目前為 貴集團就未來發展所持的明確地點。我們已使用透過比較該物業與可獲得價格資料之相同或相似資產而提供價值指標的市場法。經分析該等自願買方及賣方符合公平交易的銷售，比較該等銷售價格，評估所涉及資產價值時，已就面積、地點、時間、設施及其他相關因素作出調整。若存在可靠的同類性質資產的銷售數據，此方法為常用之資產估值方法。

資料來源

吾等在相當程度上倚賴 貴集團及中國法律顧問(i)Fieldfisher Beijing Law Firm及(ii)錦天城律師事務所(統稱「中國法律顧問」)就位於中國的該物業權益業權所提供之資料。吾等亦已接納就該物業識別、佔用詳情、批准、法定通告、地役權、土地年期、面積、宗地圖及所有其他相關事項給予吾等之意見。估值所載之尺寸、量度及面積乃以提供予吾等之文件所載之資料為依據，故僅為約數。

吾等亦已獲 貴集團告知所提供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見解。吾等認為編製估值時所用的假設乃屬合理，且並無理由懷疑 貴集團向吾等所提供對估值而言屬重大的資料之真實性及準確性。

提供予吾等的文件副本大多以漢字編制，音譯或翻譯成英文指吾等對內容的理解及詮釋。文件的合法性及詮釋應參考文件的原始中文版。

土地權益與業權調查

吾等已獲得物業權益業權有關的文件副本。然而，吾等並未仔細審查初始文件以核實所有權或核實任何修訂，而遞交予吾等的副本並不體現該等修訂。吾等於很大程度上依賴 貴集團所提供的資料。

吾等依賴 貴集團中國法律顧問就中國物業權益業權提供的意見。吾等就此類信息的任何詮釋，吾等概不承擔任何責任，而其詮釋則更適用於法律顧問的範圍。

本函件所披露的所有法律文件、估值概要及估值證書僅供參考。有關本函件所載物業權益的法定業權、估值概要及估值證書，吾等概不承擔任何責任。

視察及調查

Stella Ho(高力國際物業顧問(香港)有限公司之高級董事)已於2019年1月視察該等物業的外部，並在可行情況下，亦視察其內部，且進行獨立調查以進行此估值(如必要)。吾等並無進行結構調查或環境調查，惟於視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報該等物業確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構的損壞，亦無對任何服務及設施進行測試，故未能呈報目前狀況。

吾等並不知悉任何對該物業造成不利影響的地面條件，亦未對地面及土壤進行調查。吾等並無進行實地調查，以確定現有地面狀況及設施等，以及其是否適合未來的

發展。吾等編撰估值時，乃假設該等狀況均符合要求，且於開發期間並不會因任何未來發展而產生額外開支或延誤。吾等進一步假設當地並無對未來發展造成影響的任何重大污染或污染物，且該物業亦不存在任何環境問題或危害。

吾等並未採取實地測量以核實有關物業的實地面積及樓宇或構築物面積的正確性。吾等假設文件所示的實地面積乃屬正確。

吾等確認，有關調查在並無受到任何第三方以任何方式影響的情況下進行。

貨幣

本報告所載的所有金額均以人民幣（「人民幣」）計值。

其他披露

吾等僅此確認，高力國際物業顧問（香港）有限公司及估值師於該等物業或所呈報之價值概無任何現有或潛在的金錢利益，且吾等與 貴集團並非屬相連法團或與 貴集團存在關係或會被合理視為能夠對物業價值提供公正客觀意見的能力造成影響。

吾等獲授權作為執業估值師，並擁有評估類似物業的必要專業知識及經驗。估值乃按公平公正的基準編製。

茲隨附吾等之估值值及估值證書概要，連同本函件構成吾等之估值報告。

此 致

中國
福建省晉江市
羅山街道許坑
平安東路398號
久久王食品国际有限公司
董事會 台照

為及代表
高力國際物業顧問(香港)有限公司
Stella Ho
中國註冊房地產估價師
BSSc (Hons) MSc MRICS MHKIS RPS (GP) MCIREA
高級董事
估值及諮詢服務
謹啟

●
附註：Stella Ho為皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員、香港特別行政區測量師註冊條例(第417章)下的註冊專業測量師(產業測量)、中國房地產估價師與房地產經紀人學會會員以及中國註冊房地產估價師。彼合資格進行估值，並於香港及中國擁有逾20年此規模及性質物業的估值經驗。

附錄四

物業估值報告

估值概要

| 編號 | 物業 | 於2020年 | 貴集團 | 貴集團應佔 |
|-------------------------------|--|----------------------------|-------------|----------------------------|
| | | 10月31日 | | 10月31日 |
| | | 現況下之市值 | 應佔權益 | 現況下之市值 |
| 第一類 — 貴集團於中國擁有及佔用之物業 | | | | |
| 1 | 位於中國福建省晉江市羅山街 道許坑平安東路398號的工業 綜合樓 | 人民幣 <u>194,600,000元</u> | <u>100%</u> | 人民幣 <u>194,600,000元</u> |
| 第二類 — 貴集團就未來發展於中國擁有之物業 | | | | |
| 2 | 位於中國福建省晉江市集成電 路工業園的地塊 | 人民幣 <u>14,700,000元</u> | <u>100%</u> | 人民幣 <u>14,700,000元</u> |

估值證書

第一類 — 貴集團於中國擁有及佔用之物業

| 編號 | 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 於2020年10月31日 現況下之市值 | | | | | | | | | | |
|----------|--------------------------------|--|------|------------------------|----|-----------|----|----------|----------|------------------|----|-------------------------|--------------------------------------|---|
| 1 | 位於中國福建省晉江市羅山街道許坑平安東路398號的工業綜合樓 | <p>該物業包括一塊面積117,588.83平方米的土地(包含一幢五個樓層的配套辦公室、一幢五個樓層的宿舍、一幢三個樓層的宿舍、兩幢單層的車間、一幢三個樓層的車間及三幢單層的倉庫。</p> <p>工廠、五個樓層的宿舍及配套辦公室已於2009年左右全部完成建設，而三個樓層的宿舍則於2010年左右完成。一個倉庫於2012年左右完成建設，而其他兩個倉庫則於2018年左右完成。</p> <p>該物業的總建築面積(「總建築面積」)合共為60,791.61平方米(請參閱下文附註3)。區域明細表所示如下：</p> <table><thead><tr><th>分區</th><th>總建築面積 (平方米)</th></tr></thead><tbody><tr><td>車間</td><td>34,465.35</td></tr><tr><td>倉庫</td><td>9,746.49</td></tr><tr><td>配套辦公室及宿舍</td><td><u>16,579.77</u></td></tr><tr><td>總計</td><td><u><u>60,791.61</u></u></td></tr></tbody></table> <p>福建久久王食品工業有限公司(「福建久久王」)獲授該物業的土地使用權，於2056年1月20日屆滿，作為工業用地／工業用房。</p> | 分區 | 總建築面積 (平方米) | 車間 | 34,465.35 | 倉庫 | 9,746.49 | 配套辦公室及宿舍 | <u>16,579.77</u> | 總計 | <u><u>60,791.61</u></u> | <p>該物業目前由 貴集團佔用(用作生產設施、倉庫及員工宿舍)。</p> | 人民幣 194,600,000元 (人民幣壹億玖仟肆佰陸拾萬元整) |
| 分區 | 總建築面積 (平方米) | | | | | | | | | | | | | |
| 車間 | 34,465.35 | | | | | | | | | | | | | |
| 倉庫 | 9,746.49 | | | | | | | | | | | | | |
| 配套辦公室及宿舍 | <u>16,579.77</u> | | | | | | | | | | | | | |
| 總計 | <u><u>60,791.61</u></u> | | | | | | | | | | | | | |

附錄四

物業估值報告

附註：

1. 註冊專業測量師(產業測量)、MRICS MHKIS MCIREA、中國註冊房地產估價師Stella Ho曾於2019年1月21日至23日對有關物業進行視察。
2. 註冊專業測量師(產業測量)、MRICS MHKIS MCIREA、中國註冊房地產估價師Stella Ho編製有關物業估值。
3. 根據晉江市自然資源局於2019年3月1日發出的《房地產權證第0008091號》，該地塊的土地面積為117,588.83平方米及該建築物的總建築面積為60,791.61平方米，終止日期為2056年1月20日，作為工業及工業樓宇用途。總建築面積為60,791.61平方米的物業的房屋所有權合法歸屬於福建久久王。
4. 福建久久王自2018年10月25日起為 貴公司的間接全資附屬公司。
5. 該物業的一般描述及市場資料概述如下：

地點： 該物業位於中國福建省晉江市羅山街道許坑平安東路398號。

交通： 泉州晉江國際機場及晉江火車站分別距離該物業約6.1公里及16公里。

周邊地區的性質： 該物業為主要的工業區域。
6. 中國法律顧問向我們提供有關該物業的法律意見(其中包括)以下信息：
 - (a) 福建久久王為該物業及樓宇的唯一合法擁有人，並有權佔有、使用、出租、轉讓、抵押以及根據中國有關法律法規、房地產權證的登記詳情以及相關抵押協議的條款透過其他法律手段處置該物業及樓宇。並無出現違法違規行為且有關部門亦未施行行政處罰；
 - (b) 該物業以興業銀行股份有限公司晉江支行為受益人按揭抵押，期間自2012年12月5日至2022年12月5日。
7. 上述中國實體、企業或機構中文名稱的英文翻譯僅供識別。該等中國實體、企業或機構的中文名稱與其英文翻譯如有歧義，概以中文名稱為準。

附錄四

物業估值報告

第二類一貴集團就未來發展於中國擁有之物業

| 編號 | 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 於2020年10月31日 | |
|----|----------------------|---|---|--------------|-------------------------------|
| | | | | | 現況下之市值 |
| 2 | 位於中國福建省晉江市集成電路工業園的地塊 | 該物業包括一塊面積為19,967平方米地塊。 福建久久王獲授該物業的土地使用權，終止日期為2067年1月16日，作工業用途。 | 該物業目前空置。 截至視察日期，該場地的清理工程已開始動工，惟重大建築工程尚未進行。 | 人民幣 | 14,700,000元 (人民幣壹仟肆佰柒拾萬元整) |

附註：

1. 註冊專業測量師(產業測量)、MRICS MHKIS MCIREA、中國註冊房地產估價師Stella Ho曾於2019年1月21日至23日之間對有關物業進行視察。
2. 註冊專業測量師(產業測量)、MRICS MHKIS MCIREA、中國註冊房地產估價師Stella Ho編製有關物業估值。
3. 根據福建省晉江市國土資源局與福建久久王訂立日期為2017年12月15日的國有土地使用權出讓合同(35058220171215G109)(「合同」)，該物業建築面積最高不得超過59,901平方米，且有待合約修訂，該物業的建築工程須於2020年6月28日之前動工，並於2022年6月28日之前完工。
4. 根據福建省晉江市國有土地資源局於2018年1月26日發出的《房地產權證第0004595號》，福建久久王食品工業有限公司獲授土地面積為19,967平方米的物業的土地使用權，終止日期為2067年1月16日，作為工業用途。
5. 福建久久王自2018年10月25日起為 貴公司的間接全資附屬公司。
6. 該物業的一般描述及市場資料概述如下：

地址： 該物業位於中國福建省晉江市集成電路工業園。

交通： 泉州晉江國際機場及晉江火車站分別距離該物業約6.1公里及16公里。

周邊地區的性質： 該物業為主要的工業區域。
7. 中國法律顧問向我們提供有關該物業的法律意見(其中包括)以下信息：
 - (a) 由於土地附近的羅山街道的道路規劃問題，該物業的建築工程尚未根據合同開始。因此，福建久久王並不對延誤負責且晉江市自然資源局(前稱福建省晉江市國土資源局)知悉此事。於2020年4月28日，晉江市自然資源局與福建久久王訂立補充合約，建設期限要求得以修訂。因此，晉江市自然資源局不大可能要求福建久久王對違反合同的行為負責或對其處以罰款。於2020年6月15日，該物業基建工程(包括地盤平整)已動工。根據《工程施工合同》、《工程施工合同補充協定》及於2020年10月30日訂立的《工程施工合同補充協定》，基建工程於2020年6月15日動工，計劃於2021年3月31日前完成；

- (b) 福建久久王為該物業的唯一合法擁有人，並有權佔有、使用、出租、轉讓、抵押以及根據中國相關法律法規、房地產權證的登記詳情以及相關抵押協議的條款透過其他法律手段處置該物業及樓宇。並無出現違法違規行為且有關部門亦未施行行政處罰；及
 - (c) 該物業以興業銀行股份有限公司晉江支行為受益人按揭抵押，期間自2018年1月31日至2023年1月31日。
8. 上述中國實體、企業或機構中文名稱的英文翻譯僅供識別。該等中國實體、企業或機構的中文名稱與其英文翻譯如有歧義，概以中文名稱為準。