

附 錄 四

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本集團持有的物業權益於二零二零年十月三十一日的估值而編製的函件全文、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：

吾等根據閣下的指示，對環球新材国际控股有限公司（「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」）所持的物業權益進行估值，吾等確認已進行視察，作出有關查詢及查冊，並已取得吾等認為必要的其他資料，以便就物業權益於二零二零年十月三十一日（「估值日期」）的市值向閣下提供意見。

吾等的估值基於市場價值進行。市場價值界定為「在進行適當的市場推廣後，由自願買方及自願賣方就資產或負債於估值日期達成交易的公平交易估計金額，而雙方乃在知情、審慎及不受脅迫的情況下自願進行交易」。

由於組別一第1項物業已落成建築物及構築物的性質，並無可資比較的市場銷售資料，故該等物業權益已參照其折舊重置成本以成本法估值。

折舊重置成本的定義為「以現代等價資產置換資產的目前成本，減實際損耗及所有相關形式的陳舊及優化」。其乃根據土地現行用途的估計市值，加上裝修的目前重置（再生產）成本，減實際損耗及所有相關形式的陳舊及優化計算。於釐定土地部分的價值時，吾等已參考當地所得的銷售憑證。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，其應用整個綜合建築物或發展項目作為單一權益，而並無假設進行綜合建築物或發展項目的零碎交易。

附 錄 四

物 業 估 值 報 告

於對組別一第1項物業的部分在建工程進行估值時，吾等假設該等工程將根據吾等獲 貴集團提供的最新發展建議進行發展及竣工。於達致吾等的估值意見時，吾等已考慮於估值日期與建設階段有關的建築成本及專業費用。

吾等以比較法對 貴集團持作未來發展的組別二物業權益進行估值，假設該物業權益按其現有狀況即時交吉出售，並參考市場上可取得的可資比較銷售交易。此方法以廣泛接納的市場交易為最佳指標，並預先假定該市場上的相關交易可伸延至推斷同類物業的價值，惟須受多種因素的限制。

吾等進行估值時，乃假設賣方在市場中出售物業權益，且並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排而影響該等物業權益的價值。

吾等的報告並無考慮任何有關所估值的物業權益的任何抵押、按揭或所欠款項，亦無考慮於出售成交時可能產生的任何開支或稅項。除另有註明外，吾等假設該物業概無涉及任何可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等對物業權益進行估值時，已遵照香港聯合交易所有限公司所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出版的皇家特許測量師學會估值－全球估價標準；香港測量師學會出版的香港測量師學會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一切規定。

吾等在頗大程度上依賴 貴集團提供的資料，並已接納吾等獲提供有關年期、規劃審批、法定通告、地役權、佔用詳情、出租以及所有其他相關事宜的意見。

吾等已獲出示有關該等物業權益的業權文件(包括國有土地使用權證、房屋所有權證、房地產權證及其他正式圖則)的副本及作出相關查詢。在可能情況下，吾等亦曾查核文件正本以核實該等於中國的物業權益的現有業權，以及確定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條款。吾等在頗大程度上依賴 貴公司中國法律顧問－錦天城律師事務所福州分所就中國物業權益的有效性所提供的意見。

吾等並無進行詳盡量度，以核實物業面積的準確性，但已假設吾等所獲業權文件及正式地盤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。吾等並無進行實地量度。

附 錄 四

物 業 估 值 報 告

吾等曾視察物業外部，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土地狀況及設施是否適合任何開發。吾等在編製估值時乃假設該等方面均符合要求且於施工過程中不會產生任何意外成本及延誤。此外，吾等亦無進行任何結構測量，惟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。吾等亦無測試任何設施。

於二零二零年九月，由顧毓喆先生及楊博雅女士對該等物業進行視察。彼等於中國物業估值方面擁有逾4至8年的經驗。

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。吾等亦已尋求並獲 貴集團確認，所提供的資料概無遺漏任何重大因素。吾等認為吾等已獲提供充分資料以達致知情意見，且並無理由懷疑有任何重大資料遭到隱瞞。

除非另有說明，本報告中所列的一切貨幣數字均以人民幣為單位。

吾等按指示僅就估值日期而言提供吾等的估值意見。吾等的估值意見以估值日期出現的經濟狀況、市況及其他情況，以及截至估值日期吾等獲提供的資料為依據，且吾等並無責任因應自此發生的事件更新或以其他方式修改該等資料。尤其是，自二零二零年三月十一日宣佈全球大流行以來新型冠狀病毒(COVID-19)的爆發已對世界各地的經濟活動造成了許多干擾。截至報告日期，中國經濟正逐漸恢復，預計對商業活動的干擾將逐漸減少。吾等亦留意到該特定市場領域的市場活動及市場氣氛仍保持穩定。然而，由於疫情期間的全球經濟復甦步伐的不確定性，此情況未來可能會對房地產市場帶來衝擊，故我們持謹慎態度。因此，我們建議 閣下經常檢討該等物業的估值。

附 錄 四

物 業 估 值 報 告

吾等的估值概要載於下文，隨函附奉估值證書，請 閣下垂注。

此致

香港

皇合大道東 183 號

合和中心 54 樓

环球新材国际控股有限公司

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，擁有 26 年香港及中國物業估值乃至亞太區的相關經驗。

附 錄 四

物 業 估 值 報 告

估 值 概 要

組別—— 貴集團於中國持有及佔用的物業

編號	物業	於估值日期	貴集團	於估值日期
		現況下的市值	應佔權益	貴集團
		人民幣元		應佔市值
				人民幣元
1.	中國	257,300,000	97.1756%	250,033,000
	廣西壯族自治區			
	柳州市			
	鹿寨縣			
	飛鹿大道380號			
	珠光產業園			
	小計：	257,300,000	—	250,033,000

附 錄 四

物 業 估 值 報 告

組別二－ 貴集團於中國持作未來發展的物業

編號	物業	於估值日期	貴集團	於估值日期
		現況下的市值	應佔權益	貴集團
		人民幣元		應佔市值
				人民幣元
2.	位於中國 廣西壯族自治區 柳州市 鹿寨縣 新柳大道(獨嶺段)西北面 的五幅土地	151,100,000	97.1756%	146,832,000
3.	位於中國 廣西壯族自治區 柳州市 鹿寨縣 國道 G322 東南面 與姑娘山西南面的一幅土地	35,300,000	58.3442%	20,596,000
	小計：	186,400,000	—	167,428,000
	總計：	443,700,000	—	417,461,000

附 錄 四

物 業 估 值 報 告

估 值 證 書

組別一 — 貴集團於中國持有及佔用的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二零年 十月三十一日 現況下的市值 人民幣元
1.	中國 廣西壯族自治區 柳州市 鹿寨縣 飛鹿大道380號 珠光產業園	該物業位於柳州市國道G322與飛鹿大道交界處南側。公共交通工具可達，距鹿寨火車站及鹿寨公共汽車總站15分鐘車程、距柳州白蓮機場50分鐘車程及距柳州火車站75分鐘車程。該物業所在地為傳統工業區，公共設施齊全。	於估值日期，A部分由廣西七色珠光持有及佔用，用作生產、員工宿舍、食堂、倉儲及輔助用途，而B部分則正在興建中。	257,300,000
		該物業包括地盤面積約99,688.20平方米的一幅土地，建有10幢建築物及各種構築物，其已於二零一四年至二零一五年分階段完工（「A部分」）。		
		A部分的總建築面積約為56,445.63平方米，主要包括八家廠房、一幢工業辦公大樓、一幢宿舍及九項構築物。A部分的構築物主要包括大閘、圍牆、道路及配套設施。		
		於估值日期，除A部分外，該物業亦包括4幢建築物，其建於A部分的土地上（「B部分」）。		
		B部分將發展成兩家廠房、一個活動中心及一幢工業辦公大樓，規劃總建築面積約為11,126.60平方米，其計劃於二零二零年十二月完工。		
		獲 貴集團告知，直至估值日期，B部分的建築成本估計約為人民幣48,000,000元，其中約人民幣32,800,000元已支付。		
		該物業的分類、用途及總建築面積詳情載於附註5。		
		已獲授該物業的土地使用權，年期將於二零六一年十二月二十日屆滿，用作工業用途。		

附 錄 四

物 業 估 值 報 告

附註：

1. 根據兩份國有土地使用權證－路國用(2014)第07-2110號及07-2111號，地盤面積約為99,688.20平方米的一幅土地的土地使用權已授予廣西七色珠光材料股份有限公司(「廣西七色珠光」，為 貴公司擁有97.1756%權益的附屬公司)，年期將於二零六一年十二月二十日屆滿，用作工業用途。
2. 根據19份房屋所有權證－桂房權證鹿寨字第D0067816號至D0067822號、第D0072518號至D0072526號及第D0073288號至D0073290號，八間廠房、一幢工業辦公大樓、一幢宿舍及九幢構築物，總建築面積約為56,445.63平方米由廣西七色珠光擁有。
3. 根據廣西七色珠光獲授的兩份建設工程規劃許可證－建字第452223201200016號及450223201500028號，已獲批准興建三家廠房、一個活動中心、兩幢工業辦公大樓及一幢宿舍(包括該物業的B部分)，總建築面積約為32,564.51平方米。
4. 根據廣西七色珠光獲授的兩份建築工程施工許可證－第405223201208240701號及450223201601190201號，有關地方當局已批准開始興建該物業的B部分，總建築面積約為11,126.60平方米。
5. 根據 貴集團提供的資料，該物業的總建築面積／規劃總建築面積載列如下：

物業	用途	(規劃) 總建築面積 (平方米)
A 部分	廠房	39,582.32
	工業辦公大樓	8,712.34
	宿舍	6,935.46
	構築物	1,215.51
	小計：	56,445.63
B 部分	廠房	1,936.09
	活動中心	2,953.31
	工業辦公大樓	6,237.20
	小計：	11,126.60
	總計：	67,572.23

6. 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. 廣西七色珠光已就該物業的土地申請及取得有效的國有土地使用權證。廣西七色珠光擁有有關土地的合法有效使用權，而有關土地受中國法律保護。廣西七色珠光有權依法轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置有關土地的土地使用權；
 - b. 廣西七色珠光合法擁有該物業的A部分；及
 - c. 廣西七色珠光已就該物業的B部分合法取得必要規劃許可證、開始許可證及環境批准。

附錄四

物業估值報告

估值證書

組別二 – 貴集團於中國持作未來發展的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二零年 十月三十一日 現況下的市值 人民幣元
2.	位於中國廣西 壯族自治區 柳州市鹿寨縣 新柳大道(獨嶺段) 西北面的五幅土地	該物業位於柳州市新柳大道(獨嶺段)西北面。公共交通工具可達，距鹿寨火車站及鹿寨公共汽車總站20分鐘車程、距柳州白蓮機場45分鐘車程及距柳州火車站60分鐘車程。該物業所在地為傳統工業區，公共設施齊全。 該物業包括總地盤面積約148,713.70平方米的五幅土地，計劃發展為新工業廠房。於估值日期，該物業建設尚未動工。 已獲授該物業的一幅土地使用權，年期將於二零六九年八月三十一日屆滿，用作工業用途。已獲授該物業的另外四幅土地使用權，年期將於二零七零年八月三十日屆滿，用作工業用途。	於估值日期，該物業為裸地。	151,100,000

附註：

- 根據日期為二零一九年七月一日的國有土地使用權出讓合同一鹿資源規劃處字(2019)第6號，地盤面積約38,199.90平方米的一幅土地的土地使用權已訂約擬授予廣西七色珠光，自土地交付日期起，為期50年，用作工業用途。總地價為人民幣9,400,000元。
- 根據日期均為二零二零年七月二十日的四幅國有土地使用權出讓合同一鹿資源規劃處字(2020)第23至26號，總地盤面積約110,513.80平方米的四幅土地的土地使用權已訂約擬授予廣西七色珠光，自土地交付日期起，為期50年，用作工業用途。總地價為人民幣27,960,000元。
- 根據建築用地規劃許可證一地字地第5450223202000133號，規劃4幅總地盤面積約146,107平方米的土地的許可已授予廣西七色珠光。
- 根據房地產權證一桂(2019)鹿寨縣不動產權第0005669號，地盤面積約38,199.90平方米的一幅土地的土地使用權已授予廣西七色珠光，年期將於二零六九年八月三十一日屆滿，用作工業用途。
- 根據四張房地產權證一桂(2020)鹿寨縣不動產權第0005916號至第0005918號及第0006472號，總地盤面積約110,513.80平方米的四幅土地的土地使用權已授予廣西七色珠光，年期將於二零七零年八月三十日屆滿，用作工業用途。

附 錄 四

物 業 估 值 報 告

6. 根據7份受益人為廣西七色珠光的建築工程規劃許可一建字第450223202000167至450223202000173號，總地盤面積約142,172.30平方米的物業已獲批准建築。
7. 於進行估值時，吾等已參考當地具有與該物業類似特徵的土地的銷售價格。按工業用途計算，該等可資比較地盤的地價介乎每平方米人民幣250元至人民幣270元。吾等已考慮可資比較物業與該物業在位置、大小及其他特徵方面的差異並進行適當的調整及分析，從而得出假定的單價。
8. 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. 廣西七色珠光已就該物業的土地申請及取得有效的國有土地使用權證。廣西七色珠光擁有有關土地的合法有效使用權，而有關土地受中國法律保護。廣西七色珠光有權依法轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置有關土地的土地使用權。

附錄四

物業估值報告

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二零年 十月三十一日 現況下的市值 人民幣元
3.	位於中國廣西 壯族自治區 柳州市 鹿寨縣國道 G322 東南面與 姑娘山西南面 的一幅土地	該物業位於柳州市國道 G322 東南面與姑娘山西南面，公共交通工具可達，距鹿寨火車站及鹿寨公共汽車總站 15 分鐘車程、距柳州白蓮機場 50 分鐘車程及距柳州火車站 75 分鐘車程。該物業所在地為傳統工業區，公共設施齊全。 該物業包括地盤面積約 42,467.20 平方米的一幅土地，計劃發展為新工業廠房。於估值日期，該物業建設尚未動工。 已獲授該物業的土地使用權，年期將於二零七零年四月二十六日屆滿，用作工業用途。	於估值日期，該物業為裸地。	35,300,000

附註：

- 根據日期為二零一九年十月二十五日的國有土地使用權出讓合同—鹿資源規劃處字(2019)第 15 號，地盤面積約 42,467.20 平方米的一幅土地的土地使用權已訂約擬授予鹿寨七色珠光雲母材料有限公司（「鹿寨七色珠光」，為 貴公司擁有 58.3442% 權益的附屬公司），自土地交付日期起，為期 50 年，用作工業用途。總地價為人民幣 10,400,000 元。
- 根據房地產權證—桂(2020)鹿寨縣不動產權第 0001559 號，地盤面積約 42,467.20 平方米的一幅土地的土地使用權已授予鹿寨七色珠光，年期將於二零七零年八月二十六日屆滿，用作工業用途。
- 於進行估值時，吾等已參考當地具有與該物業類似特徵的土地的銷售價格。按工業用途計算，該等可資比較地盤的地價介乎每平方米人民幣 250 元至人民幣 270 元。吾等已考慮可資比較物業與該物業在位置、大小及其他特徵方面的差異並進行適當的調整及分析，從而得出假定的單價。
- 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：
 - 鹿寨七色珠光已就該物業的土地申請及取得有效的國有土地使用權證。鹿寨七色珠光擁有有關土地的合法有效使用權，而有關土地受中國法律保護。鹿寨七色珠光有權依法轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置有關土地的土地使用權。