

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司對本集團於中國的該等物業於二零二一年八月三十一日現況下的市值意見所編製函件、估值概要及估值報告全文，以供載入本文件。



香港  
鰂魚涌  
華蘭路18號  
太古坊  
港島東中心27樓

敬啟者：

### 指示、目的及估值日

吾等根據鴻承環保科技有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（統稱「貴集團」）的指示，對貴集團在中華人民共和國（「中國」）的「該等物業」進行估值，而吾等確認，吾等曾進行視察、作出相關查詢，並已獲得吾等認為必需的進一步資料，以向閣下提供吾等對該等物業於二零二一年八月三十一日（「估值日期」）現況下市值之意見。

### 市值的定義

吾等對該等物業各自的估值乃指其市值，就香港測量師學會（「香港測量師學會」）頒佈的《香港測量師學會估值準則（二零二零年）》而言，市值定義為「資產或負債經適當推銷後，由自願買家及自願賣家在知情、審慎及自願情況下，於估值日進行公平交易所換取的估計款額」。

### 估值基準及假設

吾等的估值並不包括因特殊條款或情況(例如不尋常融資、售後租回安排、由任何與銷售有關的人士給予的特別代價或優惠，或僅對特定業主或買家給予的任何價值因素)所抬高或貶低的估計價格。

在對位於中國的該等物業進行估值時，吾等參考 貴公司的中國法律顧問競天公誠律師事務所(「中國法律顧問」)的法律意見(「中國法律意見」)，以按名義年度土地使用費出讓該等物業於其特定年期的可轉讓土地使用權及已悉數繳付任何應付的溢價為基礎而進行估值。吾等依賴 貴公司就該等物業的業權及該等物業的權益提供的資料和意見及參考中國法律意見(日期為二零二一年[編纂])。吾等對該等物業進行估值時，已按業主對該等物業有可執行的業權，並可於整個已授出而未屆滿年期內，不受干預地自由使用、佔用或轉讓該等物業為基礎而編製估值。

吾等的估值並無考慮有關該等物業所欠負的任何抵押、按揭或欠款，以及出售成交時可能須承擔的任何費用或稅項。除另有說明者外，估值乃假設該等物業概不附帶可影響其價值的產權負擔、限制及繁重支出。

### 估值方法

吾等對 貴集團於中國所持的自用物業進行估值時，並無相關市場數據可透過市場憑據達致該等物業的市值，因此吾等對該等物業進行估值時採用折舊重置成本法，而折舊重置成本法規定對作現有用途的土地之市值進行估值，並估計樓宇及建築物的新重置成本，再就樓齡、狀況及功能過時作出扣除。折舊重置成本法所呈報的市值僅適用於整個物業作為單一權益，並假設該等物業不會拆散交易。

對該等物業進行估值時，吾等已遵照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以及《香港測量師學會估值準則(二零二零年)》。

### 資料來源

吾等進行估值時，在頗大程度上倚賴 貴集團提供的資料，並已接納有關該等物業之規劃審批或法定通告、地役權、年期、物業證明、建設成本、地盤及建築面積等事宜及所有其他相關事項的意見。

## 附錄三

## 物業估值報告

估值報告所列尺寸、量度及面積以提供予吾等的資料為基準，故僅為約數。吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等所提供對估值而言屬重要的資料之真實性及準確性。吾等亦獲 貴集團告知，所提供的資料並無遺漏任何重大事實。

吾等謹指出，提供予吾等的文件主要以中文編製，而其英文翻譯代表吾等對有關內容的理解。因此，吾等建議 貴公司參考有關文件的中文原文並就此等文件的合法性及詮釋諮詢 閣下的法律顧問。

### 業權調查

吾等獲 貴集團提供有關該等物業當前業權的文件副本。然而，吾等無法進行調查以核實該等物業的所有權；吾等並無查閱文件正本以查證交予吾等的副本可能並無顯示的任何修訂。吾等亦無法查證該等物業於中國的業權，因此，吾等參考中國法律顧問在中國法律意見中所提供之意見。

### 實地視察

吾等的青島估值師Hanson Han(十年估值經驗，中國房地產估價師)及Winnie Zhang(三年估值經驗，中國房地產估價師)於二零二零年十一月曾視察該等物業外部，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無進行結構測量，惟在視察過程中並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等並無測試任何設施。此外，吾等並無進行實地考察，以釐定土壤狀況及設施是否適合用作任何未來發展。吾等之估值乃假設上述方面屬滿意且於建築期間並無產生特別費用或延誤而編製。

除另有說明外，吾等並無進行實地量度以核實該等物業的地盤及建築面積，但已假設吾等所獲文件副本所示面積均屬正確。

### 貨幣

除另有指明者外，於吾等之估值中，所有貨幣金額均以中國法定貨幣人民幣列示。

### 市場波動

近期新冠病毒(COVID-19)疫情令全球金融市場高度波動並為物業市場帶來不確定性。預期物業價值將對疫情發展及金融市場變動非常敏感。疫情對不同行業市場的影響程度不同以及物業的市場營銷及談判銷售時間將較正常情況長。有關估值可能持續的時長及物業價格在短期內可能快速及大幅波動等存在不確定性。吾等對該等物業的估值僅於估值日期有效，而估值日期後市場狀況的任何變動及對物業價值產生的影響並未計及在內。倘於本期間內任何一方擬於訂立任何交易時對吾等的估值作出提述，其須牢記市場的高波動性，以及物業價值或會於估值日期後變動。

### 其他披露

吾等謹此確認，戴德梁行有限公司及進行估值之估值師均不存在會與該等物業的合理估值有衝突、或可合理地被視為能夠影響吾等發表公正意見能力的任何金錢或其他利益。吾等確認，吾等為香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5.08條所指之獨立合資格估值師。

隨函附奉估值概要及估值報告。

此 致

香港  
中環  
遮打道18號  
歷山大廈27樓  
鴻承環保科技有限公司  
董事會 台照

為及代表  
戴德梁行有限公司  
董事  
曾俊叡  
註冊專業測量師(產業測量組)  
註冊中國房地產估價師  
MSc, MHKIS  
謹啟

二零二一年[編纂]

附註： 曾俊叡先生為註冊專業測量師，於中國物業估值方面擁有逾28年經驗。

## 附錄三

## 物業估值報告

### 估值概要

物業	於二零二一年 八月三十一日 現況下之市值 人民幣	貴集團應佔 之權益 %	貴集團應佔於 二零二一年 八月三十一日 現況下之市值 人民幣
<b>貴集團於中國持作自用之物業</b>			
1. 位於中國山東省煙臺市萊州市沙河鎮 大東莊村村北掖鹽路北的工業發展項目	286,200,000	100%	286,200,000
2. 位於中國山東省煙臺市萊州市 金城鎮原家中聯路以北地號 370683009-021-3003的工業發展項目	23,300,000	100%	23,300,000
<b>總計：</b>	<b><u>309,500,000</u></b>		<b><u>309,500,000</u></b>

估值報告

貴集團於中國持作自用之物業

物業	描述及年期	估用詳情	於二零二一年 八月三十一日 現況下之市值
1. 位於中國山東省煙臺市萊州市沙河鎮大東莊村村北掖鹽路北的工業發展項目	<p>該物業包括一座建於五塊工業用地上的工業綜合大樓，總地盤面積為195,231.46平方米。該等樓宇於二零一八年至二零二零年間落成。</p> <p>該物業的總建築面積為143,607.05平方米。有關樓宇的詳情，請參閱附註(1)。</p> <p>該物業位於煙臺市沙河鎮大東莊村村北掖鹽路北。鄰近的發展項目主要為工業發展。該物業為工業用途，並無環境事宜及訴訟紛爭。</p> <p>該物業的土地使用權已獲授出於二零六四年十二月二十三日到期的年期，用作工業用途。</p>	<p>於估值日期，總建築面積為74,499.80平方米的兩個單層倉庫受限於兩份租賃，最新之屆滿日為二零三八年十二月，總年租為人民幣8,000,000元；該物業的餘下部分自用作工業用途。</p>	<p>人民幣286,200,000元(人民幣貳億捌仟陸佰貳拾萬圓整)</p> <p>(貴集團應佔100%權益：人民幣286,200,000元)</p>

## 附錄三

## 物業估值報告

附註：

- (1) 根據七張房地產權證，該物業的土地使用權及房屋所有權乃授予 貴公司的間接全資附屬公司山東鴻承礦業(集團)有限公司(「鴻承礦業」)：

證書編號	土地用途	屆滿日期	地盤面積 (平方米)	樓宇層數	樓宇用途	建築面積 (平方米)
魯(2020)萊州市不動產權第 0015075號	工業	二零六四年 十二月二十三日	41,268.19	1	倉庫	33,089.09
魯(2020)萊州市不動產權第 0015076號	工業	二零六四年 十二月二十三日	50,407.16	1	倉庫	41,410.71
魯(2020)萊州市不動產權第 0015077號	工業	二零六四年 十二月二十三日	14,069.18	1	其他*	159.33
魯(2021)萊州市不動產權第 0004404號	工業	二零六四年 十二月二十三日		2	辦公室*	1,063.71
魯(2021)萊州市不動產權第 0004403號	工業	二零六四年 十二月二十三日		2	宿舍*	1,301.67
魯(2021)萊州市不動產權第 0015078號	工業	二零六四年 十二月二十三日	17,730.64	1	倉庫	12,524.25
魯(2021)萊州市不動產權第 0015081號	工業	二零六四年 十二月二十三日	71,756.29	1	工業/倉庫	31,074.89
			<b>總計：</b>			<b>143,607.05</b>
			<b>195,231.46</b>			<b>22,983.40</b>

\* 該等樓宇位於同一地盤，地盤面積為14,069.18平方米。

- (2) 根據日期為二零二零年八月二十五日的第91370683573935532W號經營許可證，鴻承礦業乃成立為有限公司，註冊資本為人民幣10,000,000元。
- (3) 根據中國法律意見：
- (i) 鴻承礦業為該物業的註冊擁有人，其有權於土地使用權規定期內及根據相關中國法律擁有、使用、租賃、轉讓或依法處置該物業；及
- (ii) 房地產權證魯(2020)萊州市不動產權第0015081號及魯(2020)萊州市不動產權第0015076號下的土地使用權及樓宇已抵押作銀行按揭；倘鴻承礦業轉讓、租賃、再按揭或處置前述已抵押土地使用權及樓宇，其須取得承按人的同意。

本文件為草擬本。其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

---

## 附錄三

## 物業估值報告

---

(4) 根據 貴集團提供的資料及參考中國法律意見，業權及主要批文和許可證批授的狀況：

房地產權證  
經營許可證

有(土地及樓宇)  
有



估值報告

貴集團於中國持作自用之物業

物業	描述及年期	佔用詳情	於二零二一年 八月三十一日 現況下之市值
2. 位於中國山東省煙臺市萊州市金城鎮原家村中聯路以北地號370683009-021-3003的工業發展項目	<p>該物業包括建於一塊工業地塊的工業綜合體，地盤總面積為33,451.52平方米。該等樓宇於二零一六年完工。</p> <p>該物業的總建築面積為15,407.44平方米。樓宇詳情請參閱附註(2)。</p> <p>該物業位於煙臺市金城鎮原家村以北。鄰近的發展項目主要為工業發展。該物業為工業用途，並無環境事宜及訴訟紛爭。</p> <p>該物業的土地使用權已獲授出於二零五九年十一月二十五日到期的年期，用作工業用途。</p>	於估值日期，該物業自用作工業用途。	人民幣23,300,000元 (人民幣貳仟叁佰叁拾萬圓整)  (貴集團應佔100%權益：人民幣23,300,000元)

## 附錄三

## 物業估值報告

附註：

- (1) 根據國有土地使用權證，該物業(由總地盤面積33,451.52平方米組成)的土地使用權乃授予 貴公司的間接全資附屬公司萊州市鴻鉞礦業環保開發有限公司(「鴻鉞環保」)：

證書編號	地段編號	用途	屆滿日期	地盤面積 (平方米)
萊州國用(2014)第1170號	370683009-021-3003	工業	二零五九年 十一月二十五日	33,451.52

- (2) 根據四份房地產權證，該物業(由總建築面積15,407.44平方米組成)的房屋所有權乃歸屬予鴻鉞環保：

證書編號	樓宇層數	樓宇用途	建築面積 (平方米)
萊房權證金城鎮字第091035號	1	工業	1,390.50
萊房權證金城鎮字第091039號	1	工業	8,585.68
萊房權證金城鎮字第091040號	1	倉庫	2,588.36
萊房權證金城鎮字第091968號	4	辦公室	2,842.90
總計：			<u>15,407.44</u>

- (3) 根據日期為二零二零年十一月四日的第913706830924502786號經營許可證，鴻鉞環保乃成立為有限公司，註冊資本為人民幣20,000,000元。

- (4) 根據中國法律意見：

- (i) 鴻鉞環保為該物業的註冊擁有人，其有權於土地使用權規定期限內及根據相關中國法律擁有、使用、租賃、轉讓或依法處置該物業；
- (ii) 該物業已抵押作銀行按揭；倘鴻鉞環保轉讓、租賃、再按揭或處置前述已抵押土地使用權及樓宇，其須取得承按人的同意；及
- (iii) 鴻鉞環保有四項總建築面積為1,985.69平方米的物業，位於其自有土地上，惟並無房地產所有權證。該四項物業不是鴻鉞環保的生產及營業場地及辦公場地。該四項物業面臨被相關主管機關勒令在規定期限內拆除的風險。據 貴公司確認，鴻鉞環保尚未被相關政府機關勒令於規定期限內修正或拆除該等物業，亦無遭遇實體物件沒收或罰款。倘相關政府機關命令在時限內修正或拆除，鴻鉞環保將根據相關政府機關的要求在規定時限內完成拆除及修正。

吾等進行估值時，並無於附註4(iii)計入該四項沒有房地產所有權證的物業。

本文件為草擬本。其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

---

## 附錄三

## 物業估值報告

---

(5) 根據 貴集團提供的資料及參考中國法律意見，業權及主要批文和許可證批授的狀況：

國有土地使用權證	有
房地產權證	有
經營許可證	有