

附錄三

物業估值

以下為獨立估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司就其對本集團物業權益於2021年8月31日所進行估值之函件全文及估值證書，乃為載入本文件而編製。



仲量聯行

仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
香港皇后大道1號太古廣場三期6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，對環龍控股有限公司（「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，吾等證實曾進行視察，作出有關查詢、調查及搜集吾等認為必要的其他資料，以向閣下呈述吾等對該等物業權益於2021年8月31日（「估值日期」）的市場價值的意見。

吾等之估值乃基於市場價值進行。市場價值被界定為「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換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」。

鑑於物業之建築物及構築物性質及其所處之特定位置，不大可能有可資比較之相關市場成交案例，因此，物業權益已參考其折舊重置成本採用成本法進行估值。

附錄三

物業估值

折舊重置成本的定義為「重置資產的現時成本，以其目前等值資產扣減實際損耗及所有相關形式的陳舊及優化」。折舊重置成本乃根據按土地現有用途估算的市值，加改善工程的現時重置成本，減實際損耗及所有相關形式的陳舊及優化的扣減而計算。於計算土地部分的價值時，已參考所在地的銷售證據。物業權益的折舊重置成本受到有關業務是否具備足夠的潛在盈利能力所限。吾等估值時，折舊重置成本應用於整個綜合大樓或發展項目以作單一權益，並假設該綜合大樓或發展項目並無零星交易。

吾等作出之估值乃假設賣方於市場出售物業權益，而並無受惠於遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，以致影響物業權益之價值。

吾等之報告並無考慮任何所估物業權益欠負之任何抵押、按揭或債項，亦無考慮出售成交時可能產生之任何開支或稅項。除另有指明者外，吾等假設物業概無附帶可影響其價值之繁重性產權負擔、限制及支銷。

為物業權益進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈之證券上市規則第五章及第十二項應用指引、皇家特許測量師學會頒佈之《皇家特許測量師學會估值全球準則》、香港測量師學會頒佈之《香港測量師學會評估準則》及國際估值準則委員會頒佈之《國際估值準則》所載之一切規定。

吾等於很大程度上倚賴 貴集團提供之資料，並接納吾等所獲有關年期、規劃審批、法定通告、地役權及所有其他相關事宜之意見。

吾等已獲提供各種產權文件，包括國有土地使用權出讓合同、建設用地規劃許可證、房地產權證、建設工程規劃許可證、建設工程開工許可證以及有關物業權益的其他官方圖則，並已進行相關查詢。在可能情況下，吾等已查閱文件正本，以核實中國物業

附錄三

物業估值

權益的現有業權以及物業權益可能附帶的任何重大產權負擔或任何租賃修訂。吾等在很大程度上依賴 貴公司的中國法律顧問——大成律師事務所就中國物業權益的有效性提供的意見。

吾等並無詳細測量以核實物業面積是否準確，但已假設吾等所獲業權文件及正式地盤圖則所示的面積均正確無誤。所有文件和合同僅供參考，而所有尺寸、量度和面積均為約數。吾等並無進行實地測量。

吾等曾視察物業的外觀，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無進行調查，以確定地面狀況及設施是否適合在其上進行開發。吾等編製估值時乃假設該等方面的狀況均為良好，並保證在施工過程中不會發生意外的成本及延誤。此外，吾等並無進行結構測量，但在吾等視察過程中並無發現任何嚴重缺陷。然而，吾等未能呈報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構缺陷，亦無測試任何設施。

Cyndi Huang女士於2021年6月對該物業進行視察，彼為特許測量師及中國房地產估價師，於中國物業估價方面擁有9年經驗。

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。吾等亦已徵求 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，可達致知情的意見，亦無理由懷疑有任何重要資料遭隱瞞。

除非另有說明，所有在本報告闡述的貨幣數字均為人民幣。

吾等遵照指示僅提供吾等於估值日期之估值意見。吾等之估值意見乃基於估值日期存在之經濟、市場及其他情況以及截至該日吾等可得資料而提供，且吾等並無責任就自該日起期間所發生事件而更新或以其他方式修改該等材料。特別是，自2020年3月11日宣佈新型冠狀病毒疫情爆發(COVID-19)為全球大流行後，已對全球經濟活動造成極

附錄三

物業估值

大干擾。截至報告日期，中國的經濟已經復蘇，大多數商業活動已經恢復正常。吾等亦注意到，該特定市場領域之市場活動及市場氣氛保持穩定。然而，由於疫情爆發期間全球經濟復甦步伐不明朗，可能會對未來房地產市場造成影響，故吾等仍持審慎態度。因此，吾等建議閣下經常複查該物業之估值。

謹請閣下留意隨附之估值證書。

此致

環龍控股有限公司
香港
灣仔皇后大道東248號
太新金融中心40樓
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

2021年11月[•]日

附註：姚贈榮為特許測量師，擁有27年香港及中國物業估值經驗以及亞太地區相關經驗。

附錄三

物業估值

估值證書

於2021年8月31日

現況下的市場價值

物業	概況及年期	佔用詳情	人民幣元
位於中國四川省成都市溫江區成都海峽兩岸科技產業開發園新華大道二段519號的成都生產基地	成都生產基地位於成都海峽兩岸科技產業開發園。開發園為成都重要的現代輕工業基地。新華大道為當地的主幹道之一，沿途有許多工廠群。該物業位於新華大道南側。 該物業包括一塊佔地面積約為38,390.91平方米的土地及4棟已建成的建築物及於該處土地上興建的多棟附屬構築物（「已建成部分」）。 該物業於2009年建成的4棟已建成建築物為廠房一、員工宿舍、員工食堂及配電房。該等建築物的總建築面積合共約為15,891.85平方米。 該等構築物主要包括淋浴房、單車棚、籃球場、圍牆及道路。 該物業亦包括總建築面積約5,039.00平方米的廠房三，而拆除工程（包括拆除廠房三的外牆西立面及房頂）於估值日期已完成。 除已建成部分外及廠房三，該物業亦包括兩棟建築物（廠房及配電房，總建築面積約為18,721.40平方米）及在建構築物（消防泵房）（統稱廠房二，「在建工程」）。誠如 貴集團所告知，在建工程計劃於2021年下半年建成。誠如 貴集團所告知，在建工程的開發成本（不包括土地成本）估計約為人民幣39,690,000元，直至估值日期已產生其中的約人民幣29,710,000元。 該物業的土地使用權已獲授予，期限為20年，於2038年5月22日到期，用於工業用途。	於估值日期，該物業的部分被 貴集團用作生產及附屬用途，廠房二正在建設中，而廠房三則為空置。於估值日期，成都生產基地的門衛室（無業權證，於相關按揭合約中提及）已被拆除，而拆除工程（包括拆除廠房三的外牆西立面及房頂）已完成。	62,700,000 (請參閱附註6)

附錄三

物業估值

附註：

1. 根據日期為2018年4月17日的《國有土地使用權出讓合同—510115-2018-C-008》，一塊佔地面積約為38,390.91平方米的地塊的土地使用權將訂約出讓予四川環龍技術織物有限公司（「四川環龍」，本公司間接非全資附屬公司），期限為20年，作工業用途。地價為人民幣6,524,539元。
2. 根據《建設用地規劃許可證—地字第510115201820160號》，四川環龍已獲准對該塊佔地面積約為38,390.91平方米的土地進行規劃。
3. 根據《建設工程規劃許可證—建字第510115202030201號》，總建築面積合共約為29,464.16平方米的建築物（該物業的部分）已獲准進行建設。
4. 根據以四川環龍為受益人的《建設工程開工許可證—510115202007090401號》，有關當地部門已批准開始建設總建築面積合共約為18,721.40平方米的該物業的部分。
5. 根據《房地產權證—川(2020)溫江區不動產權第0075516號》，四川環龍擁有4棟建築物，總建築面積合共約為15,891.85平方米。該等建築物的相關土地使用權（分攤佔地面積合共約為11,600.72平方米）已授予四川環龍。
6. 對該物業進行估值時，吾等並無對總建築面積約為5,039.00平方米且未取得相關業權證的廠房三賦予商業價值。然而，為供參考，吾等認為該建築物（不包括土地）於估值日期的折舊重置成本為人民幣4,480,000元。
7. 根據兩份《最高額抵押合同—ZD7301202000000137及ZD7301202000000138號》，成都生產基地的地塊、4棟建成築物、廠房三及門衛室（於估值日期已被拆除）受兩份以上海浦東發展銀行有限公司成都分行為受益人的按揭所規限，作為抵押品為總金額為人民幣49,150,000元的債務提供擔保，擔保期限為2021年1月4日至2024年1月4日。
8. 吾等已獲得 貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，其中包括以下內容：
 - a. 四川環龍為該物業土地使用權的合法擁有人，並合法擁有上述土地使用權的所有權。該土地的實際用途與房地產權證所訂明的用途一致。四川環龍有權於土地使用權年期內合法佔用及使用該土地。在承按人同意下，四川環龍可轉讓、再按揭或以任何其他合法方式處置土地使用權；
 - b. 四川環龍已於在建工程建造前取得必要的行政許可；

附錄三

物業估值

- c. 就上述房地產權證所列的建築物及構築物而言，存在以下情況：i) 四川環龍於取得建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建築工程開工許可證前已開始施工；ii) 四川環龍於竣工後在法定時限內尚未完成消防備案程序，iii) 四川環龍於建設工程竣工驗收前已開始使用該等建築物及構築物。上述情況對四川環龍的存在、經營及生產造成重大不利影響的可能性相對較小；及
- d. 除上述按揭外，四川環龍並無出售、轉讓、按揭或設定其他第三方權益或對已取得房地產權證的土地及建築物使用權的限制。土地及建築物並無被查封、凍結、強制徵用或根據其他法律程序而對其用途造成重大不利影響。