

## 附錄三

## 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所持物業權益於2022年9月30日的估值編製的函件及估值證書全文，以供納入本文件。



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

牌照號碼：C-030171

傳真+852 2169 6001

敬啟者：

吾等遵照閣下指示，對宁波力勤資源科技股份有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）於印度尼西亞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2022年9月30日（「估值日期」）的市值的意見。

吾等的估值根據市值基準進行。市值的定義為「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期買賣資產或負債的估計金額」。

由於該物業的建築物及構築物的性質及其所處的特定位置，不大可能輕易獲得可資比較的相關市場銷售個案。因此，已參考其折舊重置成本以成本法對其進行估值。

折舊重置成本的定義為「以其現代等同資產替代一項資產的目前成本減實際損耗及一切相關形式的陳舊及優化」。此乃根據現有土地用途的估計市值，加上重置（重建）裝修工程的目前成本，再按實際損耗及一切相關形式的陳舊及優化作出扣減。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，其適用於作為單一權益的整個綜合項目或發展項目，且假設該等綜合項目或發展項目不會拆散地交易。

## 附錄三

## 物業估值報告

吾等的報告並無考慮對所估值的物業權益的任何抵押、按揭或欠款，或進行銷售時可能產生的任何開支或稅項。除另有註明外，吾等假設物業概無附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

對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頒佈的皇家特許測量師學會估值—全球準則、香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則以及國際估值準則委員會頒佈的國際估值準則所載的所有規定。

吾等在頗大程度上倚賴 貴集團提供的資料，並接納吾等獲提供有關年期、規劃批文、法定通告、地役權、佔用詳情、分租及其他一切有關事項的意見。

吾等已獲提供各種有關物業權益的業權文件，包括林區使用合作協議及建築許可證，並已進行相關查詢。在可能情況下，吾等已查閱文件正本，以核實印度尼西亞物業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 貴公司的印度尼西亞法律顧問—Imran Muntaz & Co.就印度尼西亞物業權益的有效性提供的意見。

吾等並無進行詳細量度以核實有關物業面積的準確性，惟已假設吾等所獲提供業權文件及正式地盤圖則所示面積均為正確。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工作。

除另有指明外，本報告載述的所有貨幣數字均以美元為單位。吾等估值中採用的匯率為於估值日期的1美元=14,843印度尼西亞盾。

吾等曾視察物業的外部，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無進行調查，以確定地質狀況及設施是否適合在其上進行任何開發工程。吾等於編製估值時乃假設該等方面均令人滿意。此外，吾等並無進行結構測量，惟於視察過程中並無發現任何嚴重損毀。然而，吾等未能就物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞出具報告。吾等並無對任何服務進行任何測試。

實地視察乃由Andi Saladin先生及Agus Prianto先生於2022年4月20日至23日進行。Andi Saladin先生為印度尼西亞共和國財政部的註冊估價師及印度尼西亞估價師協會(MAPPI)的認

## 附錄三

## 物業估值報告

證會員，在印度尼西亞各種物業的估價方面擁有超過26年的經驗。Agus Prianto先生為印度尼西亞共和國財政部的註冊估價師及印度尼西亞估價師協會(MAPPI)的認證會員，在印度尼西亞各種物業的估價方面擁有超過13年的經驗。

吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等提供的資料的真實性及準確性。吾等亦已向 貴公司尋求所提供資料並無遺漏任何重大因素的確認。吾等認為，吾等已獲提供足夠資料以達致知情意見，且吾等並無理由懷疑有任何重大資料遭隱瞞。

吾等接獲指示僅會就估值日期的價值提供意見。估值是基於估值日期當時的經濟、市場及其他狀況和吾等所得資料，吾等並無責任就其後的事件更新或更改估值內容。特別指明，自2020年3月11日宣佈新型冠狀病毒(COVID-19)成為全球大流行後，全球經濟活動受到嚴重干擾。

截至報告日期，印度尼西亞經濟正在逐步復甦，預料對業務活動的中斷影響將會穩步減退。吾等亦留意到該等特定市場的活動及市場氣氛一直穩定。然而，由於疫情期間全球經濟復甦步伐並不確定，對房地產市場或會有進一步影響，因此吾等仍然審慎，建議閣下經常檢討對該等物業的估值。

下文隨附吾等的估值證書，以供閣下垂注。

此致

中國浙江省寧波市  
鄞州區光華路299弄  
研發園C10幢10-11樓  
宁波力勤资源科技股份有限公司  
董事會 台照

為及代表  
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司  
高級董事  
陳志康  
MRICS MHKIS RPS (GP)  
謹啟

2022年[編纂]

附註：陳志康為特許測量師，於香港物業估值方面有28年經驗及於亞太地區物業估值方面有26年經驗。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2022年 9月30日現況下 的市值 美元
位於印度尼西亞北馬魯古省南哈馬黑拉副區Obi區Kawasi村的工業物業	物業包括物業的已竣工部分及在建部分。物業的已竣工部分包括27棟總建築面積約170,891.14平方米的建築物，以及於2019年至2022年間分階段竣工的各類附屬建築物及構築物。  建築物主要包括生產設施、倉庫、辦公室及員工宿舍。  構築物主要包括道路、圍牆、棚屋及煙囪。  於估值日期，部分物業正在建設中，計劃於2022年11月至2023年7月期間竣工及營運。竣工後，總建築面積將約為145,427平方米。據 貴集團告知，該物業在建工程（「CIP」）的建設成本估計約為177,498,000美元，其中截至估值日期已產生約114,976,000美元。  物業位於奧比島區。奧比島是印度尼西亞北馬魯古省的一組島嶼。  物業所在地區為工業區，擁有一些大型工廠綜合體。  物業的土地使用權已租予本集團，期限直至IPPKH牌照屆滿且只要PT Halmahera Persada Lygend（「HPL」）擁有的經營牌照仍然有效。（請參閱下文附註2及3）	於估值日期，本集團佔用物業作生產、倉庫、辦公室、員工宿舍及輔助用途。	無商業價值（請參閱下文附註）

## 附錄三

## 物業估值報告

附註：

1. HPL為 貴公司擁有54.9%的附屬公司。
2. 根據PT Trimegah Bangun Persada (「TBP」)與HPL所訂立日期為2020年8月11日的第9號林區使用合作協議的譯文副本，IPPKH-1區域內約+562.53公頃的部分林區被贈予HPL使用，其期限自2020年8月11日起，該合作協議的有效期限將遵循IPPKH 1的牌照期限(基於印度尼西亞共和國環境與林業部長第SK.8/Menlhk/Setjen/PLA.0/1/2020號法令，面積為1,600.98公頃)及其延期(如TBP延期)。
3. 根據日期為2022年2月14日的法律意見，按照TBP與HPL所訂立日期為2020年8月11日的第9號林區借用契據合作協議(「該協議」)，主要條款摘錄如下：
  - a. 協議範圍：本協議的目的是規範TBP及HPL在TBP的IPPKH區域聯合使用林區，詳情如下：
    - 林業部第SK.8/Menlhk/Setjen/PLA.0/1/2020號法令，內容有關延長位於北馬魯古省南哈馬黑拉區的可轉化生產林區的DMP鎳礦開採活動及配套設施的林區借用許可證，面積為1,600.98公頃(一千六百點九八公頃)(「IPPKH-1」)；
  - b. 協議期限：本協議自本協議簽訂之日起生效，直至IPPKH牌照屆滿且只要HPL擁有的經營牌照仍然有效；
  - c. 協議對象：IPPKH-1區域的部分林區，面積為+562.53公頃(五百六十二點五三公頃)；
  - d. HPL的權利：佔用、管理及使用IPPKH-1區域開展活動，包括但不限於加工設施(冶煉廠)及配套設施的建設以及其他相關活動；
  - e. HPL的義務：
    - 根據適用法律及法規的規定，按照使用的林區的大小，按比例就使用林區支付PNBP(「非稅務國家收入付款」)；
    - 與TBP共同按比例履行IPPKH規定的義務，包括履行環境影響分析(「AMDAL」)文件以及TBP的環境管理計劃及環境監測計劃(「RKL-RPL」)中規定的環境管理及保護義務。
  - f. 適用法律：印度尼西亞共和國法律；
4. 由於建築物及構築物所處土地的借用土地性質，我們認為該物業並無商業價值。

## 附錄三

## 物業估值報告

5. 根據南哈爾馬黑拉政府簽發的10份建築許可證（「IMB」），HPL取得建造新建築的許可證，詳情如下。

序號	證書號碼	簽發日期	用途	建築功能	地點
1.	1111/IMB/IX/2019	2019年9月11日	建造樓宇	選礦廠區 大樓	Desa Kawasi, Sub-District, District South Halmahera
2.	1112/IMB/IX/2019	2019年9月11日	建造樓宇	HPAL冶煉廠區 大樓	Desa Kawasi, Sub-District, District South Halmahera
3.	1113/IMB/IX/2019	2019年9月11日	輔助樓	選礦廠區 大樓	Desa Kawasi, Sub-District, District South Halmahera
4.	1114/IMB/IX/2019	2019年9月11日	建造樓宇	碼頭區建築	Desa Kawasi, Sub-District, District South Halmahera
5.	1115/IMB/IX/2019	2019年9月11日	建造樓宇	區域燃煤發電廠 大樓	Desa Kawasi, Sub-District, District South Halmahera
6.	1116/IMB/IX/2019	2019年9月11日	建造樓宇	食堂	Desa Kawasi, Sub-District, District South Halmahera
7.	1117/IMB/IX/2019	2019年9月11日	建造樓宇	酸廠大樓	Desa Kawasi, Sub-District, District South Halmahera
8.	68/IMB/IX/2020	2020年9月25日	建造樓宇	殘渣過濾區 大樓	Desa Kawasi, Sub-District, District South Halmahera
9.	69/IMB/IX/2020	2020年9月25日	建造樓宇	水泵房 大樓	Desa Kawasi, Sub-District, District South Halmahera
10.	129/IMB/X/2021	2021年10月13日	建造樓宇	電信塔樓	Desa Kawasi, Sub-District, District South Halmahera