

以下為獨立估值師羅馬國際評估有限公司有關物業於2022年10月31日的估值的報告全文，乃為載入本文件而編製。



香港灣仔軒尼詩道139號

中國海外大廈22樓

電話(852) 2529 6878 傳真(852) 2529 6806

電郵info@romagroup.com

<http://www.romagroup.com>

敬啟者：

關於： 位於中華人民共和國安徽省淮北市的各項工業開發項目的估值

我們按照閣下的指示對淮北綠金產業投資股份有限公司（「貴公司」）及／或其子公司（連同貴公司統稱「貴集團」）於中華人民共和國（「中國」）持有的物業進行估值，我們確認，我們已進行視察、作出有關查詢，並取得我們認為必要的其他資料，就該物業於2022年10月31日（「估值日期」）的市值向閣下提供意見，以供載入貴公司日期為2022年9月30日的文件。

### 估值基準

我們對該物業的估值乃我們對有關物業市值的意見，就我們所下定義而言，市值指「經適當市場推廣後，自願買方與自願賣方在知情、審慎和不受脅迫的公平交易情況下於估值日期就資產或負債進行交易的估計金額」。

市值為一項資產或負債的估計價值，並無考慮買賣（或交易）成本，亦未抵銷任何相關稅項或潛在稅項。

## 估值方法

由於該物業的樓宇及構築物用途特殊，並無現成可識別市場可資比較物業。因此，樓宇及結構的估值乃根據其折舊重置成本而非直接比較法進行。折舊重置成本法（「折舊重置成本法」）乃基於土地目前用途的估計市值，加重置已有構築物的現行成本減實際損耗及所有相關形式的陳舊及優化的扣除數計算。實際上，折舊重置成本法可在缺乏可得市場可資比較物業時，作為替代方法用於特定物業的市場估值。在適當的情況下，我們還考慮了來自現有租賃及／或可在現有市場上可達致的物業的淨收入，並就該等租賃的潛在可復歸收入適當撥備，其後按適用資本化比率撥充資本計算市值而達致。

## 業權調查

就於中國的物業，我們獲展示各項業權文件的摘錄副本，並獲 貴集團告知並無編製其他相關文件。此外，由於中國土地登記系統的性質，我們未能檢視文件正本以核實所有權或確定是否存在可能並未顯示於交予我們的副本上的任何修訂文件。我們依賴 貴集團就中國物業的業權提供的資料及 貴集團的中國法律顧問北京德恒律師事務所就此提供的意見。

我們亦依賴 貴集團所提供的意見，即 貴集團擁有可自由轉讓有關物業的有效及可執行業權，在整個未屆滿年期內可自由及不受干預地使用物業，惟須每年支付政府地租／土地使用費，而所有必須繳付的土地出讓金／應付購買對價已全數繳付。

## 估值假設

我們的估值乃假設業主按物業現況於市場出售物業，且並無憑藉可影響有關物業價值之遞延條款合同、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排而得益。此外，概無計及有關或影響物業銷售的任何選擇權或優先購買權，亦無就一次過出售或售予單一買方的物業計提撥備。

## 資料來源

我們進行估值時相當依賴 貴集團提供的資料，並已接納就規劃批文或法定通告、地役權、年期、物業識別、佔用情況、地盤／樓面面積、樓齡及所有其他可能影響物業價值的相關事宜向我們提供的意見。所有文件僅供參考。

我們並無理由懷疑提供予我們的資料的真實性及準確性。我們亦獲悉，所提供的資料概無遺漏任何重大事實。我們認為，我們已獲提供充足資料以達致知情見解，且無理由懷疑有任何重大資料被隱瞞。

## 估值考慮

我們已視察若干物業外部，並在可能情況下視察若干物業內部。我們並無為該等物業進行結構測量。然而，於我們視察過程中，我們並無發現任何嚴重缺陷。但我們未能匯報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構上損壞。我們亦無對任何樓宇設施進行測試。

我們並無進行實地測量以核實有關物業之地盤／樓面面積，惟我們已假設我們所獲文件所示地盤／樓面面積均屬正確。除另有指明者外，載於估值證書的所有尺寸、量度及面積均以 貴集團提供予我們的文件所載資料為依據，故僅為約數。

我們的估值並無考慮物業欠負的任何抵押、按揭或款項，亦無考慮進行出售時可能產生的任何開支或稅項。除非另有說明，我們假設該等物業並無任何可能影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

我們的估值乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章及第12項應用指引所載規定編製，並符合皇家特許測量師學會所頒佈「RICS評估—全球標準」(RICS Valuation – Global Standards)及國際評估準則委員會所頒佈國際評估準則的規定。

備註

除非另有說明，我們的估值中所列示的金額均指人民幣。

隨函附奉我們的估值概要及估值證書。

此致

淮北綠金產業投資股份有限公司

中國安徽省

淮北市

烈山區宋疇鎮

陶博路3號

烈山區雙創服務中心4樓

為及代表

羅馬國際評估有限公司

董事、物業及資產估值部主管

王飛

*BA (Business Admin in Acct/Econ) MSc (Real Est)*

*MRICS Registered Valuer MAusIMM ACIPHE*

[編纂]

附註：王飛先生為特許測量師、註冊估值師、澳大利西亞礦業與冶金學會會員及英國特許水務學會會員，擁有23年香港物業的估值、交易諮詢及項目顧問經驗及15年中國物業估值經驗，以及於亞太地區、澳大利亞、大洋洲－巴布亞新畿內亞、法國、德國、波蘭、英國、加拿大、美國、阿布扎比（阿拉伯聯合酋長國）及約旦的相關經驗。

## 估值概要

序號	物業	於2022年 10月31日 現況下的市值
貴集團於中國持作業主佔用的物業		
1.	中國安徽省淮北市烈山區宋疇鎮太山村新園村之工業項目	人民幣 110,160,000元
2.	中國安徽省淮北市渠溝鎮瓦房村東流路西之工業項目	人民幣 64,990,000元
	總計：	人民幣 175,150,000元

## 估值證書

## 貴集團於中國持作業主佔用的物業

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2022年 10月31日 現況下的市值
1.	中國 安徽省淮北市 烈山區宋疇鎮 太山村新園村之 工業項目	該物業包括一幅總地盤面積約為207,281.30平方米的土地，連同其上於2017年竣工的9棟工業大廈。  物業的總建築面積（「建築面積」）約為4,547.94平方米。  物業獲授的土地使用權年期於2069年3月26日屆滿，作工業用途。	該物業由 貴集團佔用。	人民幣 110,160,000元

## 附註：

- 根據淮北市自然資源和規劃局於2019年5月22日發出的土地使用權證（皖(2019)淮北市不動產權第0009546號），該物業的土地使用權地盤面積約為207,281.30平方米，其已授予 貴集團全資子公司淮北通鳴礦業有限公司（「通鳴礦業」）作工業用途，有效期至2069年3月26日。
- 根據淮北市自然資源和規劃局所簽發日期為2021年6月28日的9份不動產權證，該物業的房屋所有權總建築面積約4,547.94平方米，其已授予通鳴礦業作工業用途。詳情如下：

不動產權證	建築面積 (平方米)
皖(2021)淮北市不動產權第0068180號	2132.36
皖(2021)淮北市不動產權第0068164號	366.08
皖(2021)淮北市不動產權第0068264號	1,207.80
皖(2021)淮北市不動產權第0068119號	274.65
皖(2021)淮北市不動產權第0068149號	28.70
皖(2021)淮北市不動產權第0068150號	64.20
皖(2021)淮北市不動產權第0068175號	338.39
皖(2021)淮北市不動產權第0068151號	42.64
皖(2021)淮北市不動產權第0068142號	93.12
<b>總計：</b>	<b>4,547.94</b>

- 現場視察由侯奇瑾女士（理學碩士）執行，其於2021年6月約有8年中國物業估值經驗。
- 我們已獲 貴集團的中國法律顧問就該物業的業權發出法律意見，當中包括（但不限於）下列資料：
  - 通鳴礦業已取得該物業的國有土地使用權和房屋所有權，並對該物業擁有適當的合法業權；
  - 通鳴礦業已支付人民幣31,221,552元，用於土地收購補償及審批費等，其為國有建設用地使用權出讓合同的額外費用；及
  - 該物業不受按揭或任何其他重大產權負擔所規限。

## 估值證書

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2022年 10月31日 現況下的市值	
2.	中國 安徽省淮北市 渠溝鎮瓦房村 東流路西之 工業項目	該物業包括一幅總地盤面積約為 52,594.89平方米的土地，連同其上於 2018年竣工的9棟工業大廈。  物業的總建築面積（「建築面積」）約為 34,858.33平方米。  物業獲授的土地使用權年期於2069年3 月21日屆滿，作工業用途。	該物業由 貴集 團佔用。	人民幣	64,990,000元

## 附註：

- 根據淮北市自然資源和規劃局於2019年5月20日發出的土地使用權證（皖(2019)淮北市不動產權第0009326號），該物業的土地使用權地盤面積約為52,594.89平方米，其已授予 貴集團全資子公司淮北連通市政工程有限公司（「連通市政」）作工業用途，有效期至2069年3月21日。
- 根據淮北市自然資源和規劃局所簽發日期為2021年6月18日的9份不動產權證，該物業的房屋所有權總建築面積約34,858.33平方米，其已授予連通市政作工業用途。詳情如下：

不動產權證	建築面積 (平方米)
皖(2021)淮北市不動產權第0065862號	2,138.09
皖(2021)淮北市不動產權第0065883號	5,345.52
皖(2021)淮北市不動產權第0065916號	23,542.40
皖(2021)淮北市不動產權第0065924號	705.96
皖(2021)淮北市不動產權第0065925號	2,798.19
皖(2021)淮北市不動產權第0065901號	61.52
皖(2021)淮北市不動產權第0065902號	185.99
皖(2021)淮北市不動產權第0065922號	37.48
皖(2021)淮北市不動產權第0065911號	43.18
總計：	34,858.33

- 現場視察由侯奇瑾女士（理學碩士）執行，其於2021年6月約有8年中國物業估值經驗。
- 我們已獲 貴集團的中國法律顧問就該物業的業權發出法律意見，當中包括（但不限於）下列資料：
  - 連通市政已取得該物業的國有土地使用權和房屋所有權，並對該物業擁有適當的合法業權；及
  - 該物業不受按揭或任何其他重大產權負擔所規限。