

以下為獨立估值師泓亮諮詢及評估有限公司就本集團所持物業活動的物業權益估值所編製的函件、估值概要及估值證書全文，以供載入本文件。本附錄所界定的詞彙僅適用於本附錄。

泓亮諮詢及評估有限公司

香港

德輔道中308號

富衛金融中心

16樓1602-4室



敬啟者：

### 指示及估值日期

我們遵照閣下指示，評估慧居科技股份有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱為「貴集團」）所持有位於中華人民共和國（「中國」）的物業活動的物業權益市值，以作公開披露用途。我們確認已進行視察及作出有關查詢及查冊，並已取得我們認為必要的進一步資料，以便就物業權益於2023年3月31日（「估值日期」）的市值向閣下提供意見。

### 估值準則

估值乃根據香港測量師學會所頒佈並於2020年12月31日生效的香港測量師學會估值準則（2020年），並參考國際評估準則理事會所頒佈並於2022年1月31日生效的國際評估準則；以及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而編製。

## 估值基準

我們的估值乃按市值基準作出。市值被定義為「在進行適當市場推銷後，由自願買賣雙方各自在知情、審慎及不受脅迫的情況下，於估值日期達成資產或負債交易的公平交易估計金額」。

## 估值假設

我們的估值乃假設賣方於市場出售物業權益時，並無憑藉遞延條款合同、售後回租、合資經營、管理協議或可能影響物業權益價值的任何類似安排獲利而作出。

概無就物業權益所作的任何抵押、按揭或所欠付的款項，以及出售時可能產生的任何開支或稅項計提撥備。除另有註明外，物業權益乃假定並無附帶可能影響其價值的繁重產權負擔、限制及支出。

由於物業權益乃透過長期土地使用權持有，故我們已假設擁有人於土地使用權未屆滿的期限內有權自由且不受干擾地使用物業權益。

## 估值方法

在評估物業權益時，我們採用市場法及收入資本化法。

市場法乃公認為對大部分形式的物業進行估值最被接受的估值方法。此方法涉及分析近期類似物業的市場憑證，以便與所估物業作比較。每項可資比較物業乃按其單位價格作出分析；每項可資比較物業的特質其後與所估物業作比較，倘有任何差異，單位價格將予調整，以達致對所估物業而言屬恰當的單位價格。就此因應多重因素（例如時間、地區、樓齡、樓宇質素等）對單位價格作出百分比調整。

收入資本化法為針對收益性物業（如辦公室、商舖及商場）而普遍採納的估值方法。其考慮現有租約的現時租金收入及基於市場水平的潛在復歸租金收入，按全部租出基準將租金收入資本化，估計物業的資本價值。

## 土地年期及業權調查

我們已獲提供有關物業權益的業權文件副本。然而，我們並無查核文件正本以核實所有權，或核實呈交予我們的副本中可能未有列出的任何修訂。我們在很大程度上依賴 貴集團所提供的資料。

我們依賴 貴集團的中國法律顧問上海市通力律師事務所就中國物業權益的業權所提供的意見。由於法律顧問於其領域內所賦予的詮釋更為恰當，我們不會就任何賦予有關資料的詮釋承擔責任。

本函件所披露的所有法律文件、估值概要及估值證書僅供參考。我們不會就與本函件、估值概要及估值證書所載物業權益的合法業權有關的任何法律事項承擔責任。

## 資料來源

我們在很大程度上依賴 貴集團及法律顧問就中國物業權益的業權所提供的資料。我們亦已接納就物業憑證、佔用詳情、面積及所有其他相關事項給予我們的意見。估值所載的尺寸、量度及面積乃以提供予我們的文件所載的資料為依據，故僅為約數。

我們亦已獲 貴集團告知，所提供資料並無遺漏或隱瞞任何重大因素或資料，並認為我們已獲提供足夠資料以達致知情意見。我們相信編製估值時所用的假設乃屬合理，且並無理由懷疑 貴集團向我們所提供對估值而言屬重大的資料的真實性及準確性。

## 視察及調查

我們曾視察物業的外部及內部。儘管於視察時並非所有區域均可進內視察，我們仍已盡力視察物業的所有區域。調查乃於必要時作出。我們所作出的調查為獨立進行且並無以任何方式受到任何第三方所影響。

我們並無測試物業的任何服務，故未能報告其現況。我們並無對物業進行任何結構性測量，故未能就結構狀況作出評論。我們並無進行任何實地調查以確定地面狀況作任何未來發展的合適性。我們編製估值時乃假設該等方面均符合要求，且無須特殊開支或延誤。

我們並無進行任何實地測量以核實物業的面積是否正確，但已假設文件所示或從平面圖推測的面積乃正確無誤。所有文件及平面圖僅作參考，故所有尺寸、量度及面積均為約數。

## 貨幣

除另有註明外，本報告載述的所有貨幣金額均以人民幣（「人民幣」）為單位。

隨函附奉估值概要及估值證書。

此致

慧居科技股份有限公司

中國

江蘇省江陰市

利港街道

雙良路15號

2樓202室

董事會 台照

為及代表

泓亮諮詢及評估有限公司

董事總經理

張翹楚

*BSc(Hons) MBA FRICS MHKIS RPS(GP)*  
*MCIREA MHKSI MISC MHIRES FHKIoD*

皇家特許測量師學會註冊估值師

中國註冊房地產估價師及經紀人

謹啟

2023年6月28日

附註：張翹楚為皇家特許測量師學會資深會員、香港測量師學會會員、根據香港測量師註冊條例（第417章）註冊專業測量師（產業測量）、中國房地產估價師與房地產經紀人學會會員、香港證券及投資學會會員、商場管理學會會員、香港地產行政師學會理事、香港董事學會會員、皇家特許測量師學會註冊估值師及中國註冊房地產估價師及經紀人。彼具備合適資格進行估值工作，並在標的地區此種規模和性質的固定及無形資產估值方面擁有超過25年經驗。

估值概要

貴集團於中國持作投資的物業權益

序號	物業	於2023年	貴集團 應佔權益	於2023年
		3月31日 的市值		3月31日 貴集團 應佔市值
1	位於中國山西省太原市小店區北張村以南、晉陽街以北、體育路以西及杭蕭區以東的澳林中環廣場A座4至7層（亦稱為山投綜合物業）	無商業價值	51%	無商業價值
2	位於中國山西省太原市小店區太原綜合改革示範區唐槐園區塢城南路168號的一個生產車間及一幢研發大樓的一部分	人民幣 191,650,000元	51%	人民幣 97,741,500元
總計：		人民幣 <u>191,650,000元</u>		人民幣 <u>97,741,500元</u>

估值證書

貴集團於中國持作投資的物業權益

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2023年 3月31日的市值
1	位於中國山西省 太原市小店區 北張村以南、 晉陽街以北、體育路 以西及杭蕭區以東的 澳林中環廣場A座 4至7層（亦稱為山投 綜合物業）	該物業包括一幢20層辦公樓的四個 辦公樓層及兩層地庫（即澳林中環 廣場A座）。其於2012年前後竣工。  根據 貴集團提供的資料，該物業 的總建築面積（「建築面積」）約為 4,405.86平方米（「平方米」）。該物 業的建築面積明細列示如下：	根據 貴集團提供的資 料，該物業總建築面積約 3,291.25平方米的部分根 據多項不同年期的租約出 租，而最遲的租約於2024 年9月14日到期，總月租約 為人民幣270,426元（不包 括管理費及其他支出）， 其餘部分空置。	無商業價值  貴集團應佔 51%權益：  無商業價值
		部分	建築面積 (平方米)	
		4層	1,082.64	
		5層	1,114.61	
		6層及7層	2,208.61	
			<u>4,405.86</u>	
		該物業的土地使用權已出讓，於 2050年7月6日到期，作商業及金融 用途。		

附註：

- 該物業由王曉玥（房地產碩士）於2023年1月20日視察。
- 估值及本證書由張翹楚（BSc (Hons) MBA FRICS MHKIS RPS (GP) MCIREA MHKSI MISC MHIREA FHKIoD皇家特許測量師學會註冊估值師、中國註冊房地產估價師及經紀人）及張杰雄（BSc (Hons) MRICS MHKIS RPS (GP) MHIREA MCIREA皇家特許測量師學會註冊估值師、中國註冊房地產估價師）編製。
- 根據太原市人民政府發出的日期為2010年10月12日的並政地國用(2010)第00272號國有土地證，標的用地（土地面積為15,044.20平方米）的土地使用權已出讓予山西澳林百和房地產開發有限公司，於2050年7月6日到期，作商業及金融用途。
- 根據太原高新技術產業開發區城鄉規劃局發出的日期為2011年6月20日的並規高新許字[2011]第0004號建設用地規劃許可證，標的用地的建議土地用途已獲批准。

## 附錄四

## 物業估值報告

5. 根據高新技術產業開發區城鄉規劃局發出的日期為2011年10月17日的並規高新建字[2011]第0061號建設工程規劃許可證，標的樓宇的建議發展已獲批准。
6. 根據高新技術產業開發區城鄉規劃局發出的日期為2012年1月18日的並高新建施字[2011]第253號建築工程施工許可證，標的樓宇的施工已獲批准。
7. 根據山西龍泰投資集團有限公司與太原市再生能源供熱有限公司訂立的日期為2014年3月19日的買賣協議(SXSL-QT-027)，該物業以人民幣66,616,603.20元的對價出售予太原市再生能源供熱有限公司。
8. 該物業的整體概況及市場資料概述如下：

位置	:	該物業位於中國山西省太原市小店區北張村以南、晉陽街以北、體育路以西及杭蕭區以東。
交通	:	該物業距太原武宿國際機場、太原南站及太原地鐵2號線晉陽街站分別約9.6公里、4.6公里及0.8公里。
周邊地區性質	:	該標的區域為小店區一個以商業為主的區域。
9. 據 貴集團告知，該物業尚未取得正式的房屋所有權業權證書。於估值過程中，我們並無為該物業賦予任何商業價值。該物業於估值日期的參考價值（假設已取得正式的房屋所有權業權證書且可自由轉讓）約為人民幣73,100,000元。
10. 我們已從上海市通力律師事務所獲得一份關於該物業的法律意見，當中包括以下內容：
  - (a) 該物業的不動產權並無重大爭議及糾紛，且太原市再生能源供熱有限公司可使用及自願處理該物業；及
  - (b) 於開發商已取得整個開發項目正式的房屋所有權業權證書時，太原市再生能源供熱有限公司在取得該物業正式的房屋所有權業權證書方面並無重大法律障礙。

估值證書

貴集團於中國持作投資的物業權益

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2023年 3月31日的市值								
2	位於中國山西省 太原市小店區 太原綜合改革 示範區唐槐園區 塢城南路168號的 一個生產車間及 一幢研發大樓的 一部分	<p>該物業包括一幅土地面積約20,877.73平方米的地塊、一幢12層(不含地庫)研發大樓的1層、6層、8層、9層、10層的一部分及3層、5層及11層整層及一幢6層(不含地庫)生產車間。其於2016年前後竣工。</p> <p>根據貴集團提供的資料，該物業的總建築面積約為34,367.74平方米。該物業的建築面積明細列示如下：</p> <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>研發大樓</td> <td>9,295.96</td> </tr> <tr> <td>生產車間</td> <td>25,071.78</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">34,367.74</td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業的土地使用權已出讓，於2060年9月8日到期，作工業用途。</p>	用途	建築面積 (平方米)	研發大樓	9,295.96	生產車間	25,071.78		34,367.74	<p>根據貴集團提供的資料，該物業總建築面積約26,548.83平方米的部分根據多項不同年期的租約出租，而最遲的租約於2031年4月15日到期，總月租約為人民幣954,234元(不包括管理費及其他支出)，其餘部分空置。</p>	<p>人民幣 191,650,000元 (人民幣 壹億玖仟壹佰 陸拾伍萬圓)</p> <p>貴集團應佔 51%權益：</p> <p>人民幣 97,741,500元 (人民幣玖仟 柒佰柒拾肆萬 壹仟伍佰圓)</p>
用途	建築面積 (平方米)											
研發大樓	9,295.96											
生產車間	25,071.78											
	34,367.74											

附註：

1. 該物業由王曉玥(房地產碩士)於2023年1月20日視察。
2. 估值及本證書由張翹楚(BSc(Hons) MBA FRICS MHKIS RPS(GP) MCIREA MHKSI MISCM MHIREA FHKIoD皇家特許測量師學會註冊估值師、中國註冊房地產估價師及經紀人)及張杰雄(BSc(Hons) MRICS MHKIS RPS(GP) MHIREA MCIREA皇家特許測量師學會註冊估值師、中國註冊房地產估價師)編製。
3. 根據太原市規劃和自然資源局發出的日期為2020年12月4日的晉(2020)太原市不動產權第0158294號不動產權證書，該物業(土地面積為20,877.73平方米)的土地使用權及該物業研發大樓1層至12層整層(總建築面積為19,178.56平方米)的房屋所有權均已出讓予太原市再生能源供熱有限公司，於2060年9月8日到期，作工業用途。



## 附錄四

## 物業估值報告

4. 根據太原市規劃和自然資源局發出的日期為2020年12月4日的晉(2020)太原市不動產權第0158290號不動產權證書，該物業（土地面積為20,877.73平方米）的土地使用權及該物業生產車間1層至6層整層（建築面積為25,071.78平方米）的房屋所有權均已出讓予太原市再生能源供熱有限公司，於2060年9月8日到期，作工業用途。

5. 該物業的整體概況及市場資料概述如下：

位置：該物業位於中國山西省太原市小店區太原綜合改革示範區唐槐園區塢城南路168號。

交通：該物業距太原武宿國際機場、太原南站及太原地鐵2號線電子西街站分別約6.0公里、9.0公里及2.8公里。

周邊地區性質：該標的區域屬小店區太原綜合改革示範區新開發城區。該物業周邊林立各種新建工業、商業及高新技術研發的開發項目。

6. 我們已從上海市通力律師事務所獲得一份關於該物業的法律意見，當中包括以下內容：

太原市再生能源供熱有限公司已依法取得該物業的國有土地使用權及房屋所有權，為該物業所在整個開發項目的國有土地使用權及房屋所有權的合法持有人。