

以下為獨立估值師中和邦盟評估有限公司就其對位於中國的物業於二零二三年十二月三十一日所作估值而編製的函件全文、估值概要及估值報告，以供載入本文件。

BMI APPRAISALS

BMI Appraisals Limited 中和邦盟評估有限公司

Suite 01-08, 27th Floor, Shui On Centre, 6-8 Harbour Road, Wanchai, Hong Kong
香港灣仔港灣道6-8號瑞安中心27樓2701-2708室
Tel 電話：(852) 2593 9678 Fax 傳真：(852) 2802 0863
Email 電郵：enquiry@bmintelligence.com Website 網址：www.bmi-appraisals.com

敬啟者：

指示

吾等提述富景中國控股有限公司（「**貴公司**」）向吾等作出的指示，對 **貴公司**及／或其附屬公司（統稱「**貴集團**」）於中華人民共和國（「**中國**」）所持有／租賃的物業進行估值。吾等確認，吾等已進行視察、作出有關查詢，並取得吾等認為必要的有關進一步資料，以就該等物業於二零二三年十二月三十一日（「**估值日**」）的市值向閣下提供意見。

估值基準

吾等對有關物業的估值是基於市值作出。市值由香港測量師學會定義為「資產或負債經適當市場推廣後，由自願買方與自願賣方在雙方均知情、審慎及不受脅迫的情況下於估值日達成公平交易的估計金額」。市值亦理解為資產或負債在不計及買賣（或交易）成本，亦無抵銷任何相關稅項或潛在稅項情況下估計的價值。

附錄四

物業估值報告

物業類別

在吾等的估值過程中，物業組合按以下組別分類：

- 第一類 — 貴集團於中國持作佔用的物業
- 第二類 — 貴集團於中國持作自用／投資的物業
- 第三類 — 貴集團於中國租賃作佔用的物業
- 第四類 — 貴集團於中國持作投資的物業

估值方法

吾等採用折舊重置成本法對第一類、第二類及第四類物業進行估值。折舊重置成本指「作現有用途的土地或相同地區內名義上重置地盤的價值與樓宇及其他地盤工程新重置成本的總和，當中可能會就樓齡、狀況、經濟或功能損耗及環境因素等作出適當扣減；上述所有因素均可能導致現有物業的價值低於新重置現時佔用物業的價值」。使用此基準是由於既有市場並無可比較的同類交易，在欠缺已知二手市場的情況下，此基準通常能夠提供最可靠的資產估值指標。此估值意見須視乎與所採用的資產總值比較該項業務是否具有充足的盈利能力。吾等亦在適當情況下採用投資法，其計及現有租約項下所持物業之現行租金，並就物業之復歸價值作出適當撥備。

於對 貴集團租賃的第三類物業進行估值時，吾等認為該物業並無商業價值，原因為其不能於市場轉讓，或於相關租約及／或租賃協議中載有條款禁止分租及／或出讓，或欠缺市場及大額盈利租金。

業權調查

吾等已獲提供業權文件／租賃協議副本及／或摘錄，並已獲 貴集團告知，概無編製其他相關文件。然而，吾等並無查證原文件正本以核實業權，或證實是否存在任何修訂文件而未呈現於吾等所獲提供的副本中。於進行估值時，吾等倚賴 貴集團之中國法律顧問（「**中國法律顧問**」）北京浩天（濟南）律師事務所就位於中國的物業的業權提供的意見及資料。所有文件僅供參考。

附錄四

物業估值報告

估值假設

吾等的估值乃假設該等物業以其現況在市場出售，且並無附帶任何遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何其他類似安排的利益以致影響該等物業的價值。此外，吾等於估值時並無考慮任何有關或影響該等物業出售的任何選擇權或優先購買權，亦假設並無任何方式之強迫出售情況。

於對該等物業進行估值時，吾等倚賴 貴集團提供之意見， 貴集團於整段批授之尚餘年期內擁有該等物業之有效及可予強制執行之業權，而該等物業可自由轉讓，以及可自由及不受干擾地使用該等物業之權益，惟須悉數支付政府年租／土地使用費及所有所需之地價／應付購買代價。

估值考慮因素

喻鳳琳女士(持有臨沂大學學士學位)已於二零二零年四月進行實地視察。吾等已視察該等物業的外部，並視察該等物業的內部(倘可能)。吾等在視察過程中並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等並無進行結構測量。因此，吾等未能報告該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損毀。吾等亦無對任何設施進行測試。

在吾等的估值過程中，吾等在很大程度上倚賴 貴集團提供的資料，並已接納吾等所獲提供有關規劃批文或法定通告、地役權、年期、樓宇竣工日期、佔用詳情、地盤／建築面積、物業識別資料及其他相關資料的意見。

吾等並無進行詳細實地測量以核實該等物業的地盤／建築面積的正確性，惟假設交付予吾等的文件所示的地盤／建築面積均為正確。估值報告所列尺寸、計量及面積以 貴集團向吾等提供的文件所載資料為基準，故僅為約數。

吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等提供的資料的真實性及準確性，且吾等倚賴 閣下就所提供資料並無遺漏任何重大事實的確認。吾等認為，吾等已獲提供充足資料，足以使吾等達致知情意見。

吾等於估值時並無就該等物業的任何抵押、按揭或欠款，或出售時可能產生的任何開支或稅項計提撥備。

除非另有說明，吾等假設該等物業概無附帶可能影響其價值的繁重產權負擔、限制及開銷。

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

附錄四

物業估值報告

吾等的估值乃根據香港測量師學會刊發的香港測量師學會估值準則(二零二零年版)、皇家特許測量師學會(「皇家特許測量師學會」)出版的皇家特許測量師學會估值 — 全球準則及國際估值準則委員會刊發的國際估值準則編製。

吾等的估值是根據公認估值程序編製，並符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及第12項應用指引所載之規定。

備註

除非另有說明，本函件所列全部金額均以人民幣計值，且並未就任何外匯匯兌作出撥備。

隨函附奉估值概要及估值報告。

此 致

中華人民共和國
山東省
青島萊西市
日莊鎮南埠村南
環湖北路南
富景中國控股有限公司
列位董事 台照

代表

中和邦盟評估有限公司

高級董事

陳詠芬

BSc., MSc., MRICS, MHKIS, RPS(GP)

謹啟

[編纂]

附註： 陳詠芬女士為香港測量師學會(產業測量)會員，在香港物業估值方面擁有逾30年經驗，及在中國物業估值方面擁有逾24年經驗。

附錄四**物業估值報告**

估值概要

於二零二三年
十二月三十一日
現況下的市值
人民幣元

編號 物業

第一類 — 貴集團於中國持作估用的物業

- | | | |
|----|---------------------------------------|-------|
| 1. | 位於中國山東省
青島萊西市日莊鎮南埠村之
一塊土地及若干構築物 | 無商業價值 |
|----|---------------------------------------|-------|

小計： 零

第二類 — 貴集團於中國持作自用／投資的物業

- | | | |
|----|--|------------|
| 2. | 位於中國山東省
青島萊西市日莊鎮南埠村之
一塊土地、一幢房屋及若干構築物 | 97,300,000 |
|----|--|------------|

小計： 97,300,000

附錄四

物業估值報告

編號	物業	於二零二三年 十二月三十一日 現況下的市值 人民幣元
第三類 — 貴集團於中國租賃作估用的物業		
3.	位於中國山東省 青島萊西市日莊鎮南埠村之 一塊土地、若干房屋及構築物	無商業價值
	小計：	<u>零</u>
第四類 — 貴集團於中國持作投資的物業		
4.	位於中國山東省 青島萊西市 店埠鎮東莊頭村之 一塊土地及八幢房屋	23,700,000
	小計：	<u>23,700,000</u>
	總計：	<u><u>121,000,000</u></u>

附錄四

物業估值報告

估值報告

第一類 — 貴集團於中國持作估用的物業

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零二三年 十二月三十一日 現況下的市值 人民幣元
1.	位於中國山東省 青島萊西市日莊鎮 南埠村之一塊土地及 若干構築物	該物業包括一塊土地，佔地面積約128,334平方米，附帶於二零一七年至二零一八年期間不同階段建於其上已完工的若干構築物。 該物業的土地使用權已獲分配用於農業相關用途、農業觀光旅遊用途及電子商務用途。	該物業連同第2號(不包括租賃部分)及第3號物業作為一個整體，由貴集團佔有作農業用途。	無商業價值 (零)

附註：

- 該物業位於萊西市日莊鎮南埠村，距離青島市中心車程約2小時。
- 根據萊西市日莊鎮人民政府(「日莊政府」)與青島富景農業開發有限公司(「富景農業」，前稱青島富景農業生態開發有限公司)於二零零六年六月十七日訂立之土地預約協議，雙方協定富景農業可按每畝人民幣26,000元之單位價格(包括建於其上的配套構築物的補償、青苗補償、土地出讓金及土地出讓程序的任何其他費用)於佔地面積約為250畝(最終面積待國土資源局測量)的萊西市日莊鎮境內收購一幅地塊，為期50年，作生態及農業發展用途，前者將負責於二零零六年十二月底或之前為富景農業申請國有農用地使用證。
- 根據萊西市人民政府(「萊西政府」)於二零一三年五月二十二日頒佈的國有土地使用權證(編號：西國用(2013)第0041號)，該物業的佔地面積約為181,792平方米，其土地使用權已分配予青島昌陽投資開發有限公司(「昌陽」，一間由萊西政府下屬部門全資擁有的公司)。
- 根據萊西市國土資源局於二零一五年八月七日發出之用地情況說明，當局確認富景農業一直將該物業用於生態及農業發展，土地用途維持不變並符合相關規劃規定。

附錄四

物業估值報告

5. 根據萊西政府辦公室（「辦公室」）於二零二零年三月五日發佈的《關於做好產芝水庫部分國有土地管理的通知》（「通知」），辦公室同意日莊政府負責昌陽所持有的該物業獲分配地塊（位於產芝水庫，佔地面積約192.5畝）的日常管理。
6. 根據日莊政府與富景農業於二零二零年三月二十三日訂立的補充協議，前者明確富景農業已根據附註2所載日期為二零零六年六月十七日之土地預約協議實際使用及佔用該物業地塊（佔地面積約192.5畝），並進一步確認概無違反任何相關法律法規；富景農業可於上述土地預約協議期限內（即二零零六年至二零五六年）有條件使用及佔用該物業地塊，作蔬菜種植、作物種植、銷售、蔬菜及作物研究以及農業休閒旅遊、電子商務等用途；富景農業可透過分租等方式合理使用該地塊；及富景農業已根據土地租賃協議結清全部費用，因此，富景農業無需就該地塊支付任何其他費用。
7. 根據昌陽於二零二零年十二月十一日發出的確認函，昌陽再次確認並同意富景農業有權於二零一三年五月二十二日（即附註3所述的國有土地使用證日期）至二零二零年三月五日（即附註5所述的通知日期）期間使用及佔用該物業獲分配地塊；昌陽不可撤銷地同意富景農業的土地用途以及附註5所述《關於做好產芝水庫部分國有土地管理的通知》（即通知）及附註6所述富景農業與日莊政府簽訂的補充協議所規定的安排。
8. 根據萊西市自然資源局（「該局」）於二零二一年三月二十二日發出的確認函，已確認富景農業可於附註2所述土地預約協議及附註6所述補充協議規定的期間內將獲分配地塊用於農業用途；於二零零六年至二零一八年期間，富景農業已按土地預約協議所協定分期向日莊鎮政府（「日莊鎮政府」）全額支付相關費用，且並無違約；於取得日莊鎮政府的授權及昌陽並無提出異議後，富景農業有權繼續使用獲分配地塊，且無需支付其他費用。富景農業被要求停止使用獲分配地塊的可能性極低，但倘發生該情況，該局、日莊鎮政府及昌陽將就富景農業蒙受的任何損失提供合理補償；該局將嚴格執行按照附註5所述通知訂明的有關獲分配地塊的所有安排，且其不會就上述土地預約協議及補充協議所協定的條款及條件提出任何異議。富景農業對該物業地塊的使用並非非法行為及／或違反任何規定。
9. 評估該物業時，由於劃撥土地的性質，吾等並無賦予該地塊連同建於其上的若干構築物任何商業價值。然而，為作參考，吾等認為，假設已獲得所有相關業權證書且相關構築物可在市場上自由轉讓，則該等構築物（不包括土地）於估值日之折舊重置成本合計約為人民幣30,000,000元。

附錄四

物業估值報告

10. 中國法律顧問的意見包括(其中包括)根據萊西政府給予的授權、該局及昌陽發出的確認函，已確認富景農業有權根據土地預約協議及補充協議使用及佔用該物業地塊；該物業地塊可用於及佔用作農業用途；富景農業使用該地塊並無改變有關地塊的土地用途並符合相關規劃規定；並無有關富景農業使用該物業地塊之任何不合法行為及／或違反任何規例；及倘富景農業按照與日莊政府訂立之土地預約協議之條款繼續將該地塊用於農業發展用途，則萊西市土地管理部門收回該地塊的可能性相對較低。
11. 富景農業為 貴公司之間接全資附屬公司。

附錄四

物業估值報告

估值報告

第二類 — 貴集團於中國持作自用／投資的物業

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零二三年 十二月三十一日 現況下的市值 人民幣元
2.	位於中國山東省 青島萊西市日莊鎮 南埠村之一塊土地、 一幢房屋及若干構築物	<p>該物業包括一塊土地(宗地編號：105-005-0177)，佔地面積約214,804平方米，附帶於二零一二年至二零一九年期間不同階段建於其上已完工的一幢房屋及若干構築物。</p> <p>據告知，該物業作農業用途的配套樓宇總建築面積約為82平方米。</p> <p>該物業的土地使用權已授出作農業用途，將於二零五八年六月二十七日屆滿。</p>	<p>該物業的部分地塊佔地面積約為100畝，其出租予一名獨立第三方用於苗木種植，租期於二零一九年四月一日開始並於二零二四年三月三十一日屆滿，每年租金為人民幣240,000元。</p> <p>地塊的剩餘部分連同第1號及第3號物業(作為一個整體)由貴集團佔有作農業用途。</p>	97,300,000 (僅玖千柒百叁拾萬)

附註：

- 該物業位於萊西市日莊鎮南埠村，距離青島市中心車程約2小時。
- 根據一名獨立第三方與青島富景農業開發有限公司(「富景農業」)訂立之日期為二零一零年十二月十五日的國有土地使用權及集體土地租賃權轉讓合同以及日期為二零一零年十二月二十六日之補充協議，該物業的國有地塊及種植土地約262.5畝以及魚塘約60畝連同建於其上的配套設施已透過訂約轉讓予富景農業，總代價為人民幣25,044,665元。
- 根據萊西市人民政府於二零一五年六月十八日頒佈的國有土地使用權證(編號：西國用(2015)第0122號)，該物業的佔地面積約為214,804平方米，其土地使用權已授予富景農業作農業用途，將於二零五八年六月二十七日屆滿。

附錄四

物業估值報告

4. 根據萊西市自然資源局（「該局」）於二零二三年十二月十一日發出之證明，該局確認富景農業已根據相關土地管理法、行政規則及規例以及若干規範性文件的規定合法獲得該物業地塊的國有土地使用權證。自其註冊成立以來，富景農業一直遵守有關土地管理及城鎮規劃的相關中國法律、行政規則及規例以及若干規範性文件的規定使用該物業地塊，概無因違反該等相關法律、規則及規例以及規範性文件的規定而產生的處罰，亦無與該局發生爭議及糾紛。
5. 根據富景農業與一名獨立第三方於二零一九年三月二十日訂立的日莊基地土地租賃合同（「租賃合同」），佔地面積約為100畝的該物業的部分地塊出租予該獨立第三方，租期自二零一九年四月一日起至二零二四年三月三十一日屆滿，每年租金為人民幣240,000元，用於苗木種植。
6. 根據富景農業與青島農村商業銀行股份有限公司萊西支行均於二零二一年三月三十一日訂立之抵押合同及流動資金借款合同，前者已將該物業的土地使用權抵押予後者，作為貸款金額人民幣10,000,000元之擔保，年期自二零二一年三月三十一日起至二零二二年三月二十日屆滿，而後雙方訂立日期為二零二二年三月三十日的借款展期協議，以貸款金額人民幣10,000,000元將不動產土地使用權進行按揭。

上述合同及協議屆滿後，雙方訂立日期為二零二三年二月十四日的流動資金借款合同，以貸款金額人民幣10,000,000元將不動產土地使用權進行按揭。
7. 就該物業的樓宇而言，吾等並無獲提供任何業權證書。
8. 中國法律顧問的意見包括（其中包括）以下各項：
 - a. 該物業的土地使用權乃合法及唯一歸屬於富景農業，且富景農業有權根據附註3中國有土地使用證所述之租期及土地用途佔用、使用、租賃、轉讓、抵押及處置該物業的土地使用權；
 - b. 富景農業於該物業上搭建的若干作農業用途的生產設施及若干作倉儲、管理及住宿用途的配套設施歸類為設施農業（「設施農業」），該等設施農業已按照相關土地管理規定進行備案。該等設施農業屬於農業內部結構調整，不屬於非農業結構及其性質符合該物業的農用土地用途，故富景農業毋須申請任何業權證書。富景農業有權根據相關中國法律法規合法佔用、使用、租賃、轉讓、抵押及處置該等設施農業；

附錄四

物業估值報告

- c. 附註5所述的租賃合同屬合法有效及對訂約各方均有約束力。按照相關規例的規定，租賃合同須於相關政府部門登記。然而，有關合同並未進行登記。但未登記不會影響租賃合同的效力。此乃由於租賃合同乃於二零一九年生效，這於二零二零年簽訂抵押合同之前發生。因此該抵押不會影響租賃合同的效力。根據租賃合同，富景農業不能再將該物業的一部分出租。租賃合同符合相關法律、法規及商業慣例。概無違約跡象，亦無構成違約或解除合約的可能性；及
 - d. 除上文所詳述的抵押及有關限制及租賃情況外，該物業的土地使用權並無任何其他重大產權負擔或第三方權益；該物業的土地使用權亦無業權不完整或任何重大法律糾紛。
9. 富景農業為 貴公司之間接全資附屬公司。

附錄四

物業估值報告

估值報告

第三類 — 貴集團於中國租賃作估用的物業

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零二三年 十二月三十一日 現況下的市值 人民幣元
3.	位於中國山東省 青島萊西市日莊鎮 南埠村之一塊土地、 若干房屋及構築物	該物業包括一塊土地，佔地面積約34,467平方米，附帶於二零一二年至二零一八年期間不同階段建於其上已完工的五幢房屋及若干構築物。 據告知，該物業作農業用途的配套樓宇總建築面積約為1,171平方米。 該物業為集體所有的農業租賃用地。	該物業連同第1號及第2號物業(不包括租賃部分，作為一個整體)由 貴集團佔有作農業用途。	無商業價值 (零)

附註：

1. 該物業位於萊西市日莊鎮南埠村，距離青島市中心車程約2小時。
2. 根據一名獨立第三方與青島富景農業開發有限公司(「富景農業」)於二零一零年十二月十五日訂立之國有土地使用權及集體土地租賃權轉讓合同，該物業佔地面積約51.7畝的集體所有地塊已透過訂約租賃予富景農業，租期為50年，租金總額為人民幣2,000,000元。
3. 根據日莊鎮人民政府(「日莊政府」)與富景農業於二零一零年十二月二十七日訂立之土地租賃合同，前者將佔地面積約51.7畝的該物業租賃予後者，作蔬菜種植用途。
4. 根據南埠村民委員會(「村委會」)於二零一五年八月十八日發出的《關於確認承包經營土地流轉的證明》，已確認村委會同意日莊政府將該物業地塊租賃予富景農業。
5. 就建於該物業上的樓宇而言，吾等並無獲提供任何業權證書。

附錄四

物業估值報告

6. 評估該物業時，由於該物業不能於市場轉讓，或於相關租賃合同及／或租賃協議中載有條款禁止分租及／或出讓，或欠缺大額市場盈利租金，吾等並無賦予該物業連同建於其上的樓宇及構築物任何商業價值。然而，為作參考，吾等認為，假設已獲得所有相關業權證書且相關樓宇及構築物可於市場上自由轉讓，則該等樓宇及構築物(不包括土地)於估值日之折舊重置成本合計約為人民幣12,700,000元。
7. 中國法律顧問的意見包括(其中包括)以下各項：
 - a. 附註3所述的土地租賃合同屬合法有效及對訂約各方均有約束力，及富景農業已償還該合同項下的租金總額；有關城鎮規劃准許該物業地塊作農業用途；富景農業並未將該物業的農業土地用途更改作其他非農業發展用途；富景農業對該租賃物業的使用符合相關規定及法規；概無任何法律風險；及
 - b. 中華人民共和國民法典規定，租賃期限不得超過20年，而超過有關20年的期間將無效。然而，富景農業可於該20年期間內依法有效租賃及使用該物業，且具有優先權可於有關20年期間屆滿後重續租賃以繼續使用該物業。因此，概無對富景農業的正常營運及生產的任何不利影響。該土地租賃合同符合相關法律、法規及商業慣例。概無違約跡象，亦無構成違約或解除合約的可能性。
8. 富景農業為 貴公司之間接全資附屬公司。

附錄四

物業估值報告

估值報告

第四類 — 貴集團於中國就投資所持有的物業

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零二三年 十二月三十一日 現況下的市值 人民幣元
4.	中國山東省 青島萊西市 店埠鎮東莊頭村之 一塊土地及八幢房屋	<p>該物業包括一幅佔地面積約為25,679平方米的地塊(宗地編號：108-003-0050)，附帶大約於二零一一年建於其上已完工的八幢樓宇。</p> <p>該物業的樓宇總建築面積(「建築面積」)約為12,283.67平方米。</p> <p>該物業的土地使用權已授出作工業及冷庫用途，將於二零四五年十月十四日屆滿。</p>	<p>該物業出租予一名獨立第三方作冷庫及相關用途，租期於二零二二年九月一日開始並於二零二四年八月三十一日屆滿。</p>	23,700,000 (僅貳千叁百柒拾萬)

附註：

- 該物業位於萊西市店埠鎮東莊頭村，距離青島市中心車程約1.5小時。
- 根據萊西市國土資源局於二零二二年九月九日頒佈的不動產權證(編號：魯(2022)萊西市不動產權第0006589號)，該物業佔地面積約25,679平方米的土地使用權以及該物業8幢樓宇的總建築面積約12,283.67平方米的房屋所有權已合法歸屬於青島富景農業開發股份有限公司(「富景農業」)，期限於二零四五年十月十四日屆滿，作工業及冷庫用途。
- 根據富景農業與一名獨立第三方訂立的日期為二零一四年八月二十日的青島富景農業開發有限公司店埠冷庫租賃使用協議(「租賃協議」)，該物業租用給該獨立第三方，租期自二零一四年九月一日起至二零一五年八月三十一日屆滿，每年租金為人民幣200,000元，作冷庫及相關用途。於二零一五年八月二十六日，雙方簽訂補充協議，以將租期延長至二零一七年八月三十一日。於二零一七年八月二十一日，雙方簽訂進一步補充協議，以將租期延長至二零二零年八月三十一日及修訂每年租金為人民幣400,000元。於二零二零年八月十六日，萊西市住房和城鄉建設局頒佈萊西市房屋租賃登記備案證明(編號：西房租字第2020004號)。

附錄四

物業估值報告

於上述租期屆滿後，雙方訂立日期為二零二零年九月一日之新租賃協議，租期自二零二零年九月一日起至二零二三年十二月三十一日屆滿，每年租金為人民幣400,000元。於二零二零年十一月二日，萊西市住房和城鄉建設局頒佈萊西市房屋租賃登記備案證明(編號：西房租字第2020239號)。

於上述租期屆滿後，雙方訂立日期為二零二二年九月一日之新租賃協議(「新租賃協議」)，租期自二零二二年九月一日起至二零二四年八月三十一日屆滿，每年租金為人民幣400,000元。

4. 根據富景農業與中國銀行股份有限公司萊西支行(「中銀支行」)訂立之日期為二零一九年九月十七日之最高額抵押合同(「抵押合同」)，富景農業已將該物業的土地使用權及房屋所有權抵押予中銀支行，作為富景農業與中銀支行之間的貸款、貿易融資、銀行承兌票據、擔保函、資本業務及任何其他授信業務合同以及其相關修訂及補充的擔保，年期自二零一九年九月十七日起至二零二二年九月十六日屆滿，有抵押債務最高額為人民幣10,000,000元。於上述抵押期間，未經受押人(即中銀支行)同意，抵押人(即富景農業)不得全部或部分轉讓、租賃、借出、實物投資、改變、建設或以任何其他方式處置全部或部分已抵押物業。

於上述抵押合同屆滿前，雙方訂立日期為二零二二年九月十四日的流動資金借款合同及新的最高額抵押合同(「新抵押合同」)，以將抵押期限由二零二二年九月十三日延後至二零二五年九月十三日，抵押債務最高金額為人民幣10,000,000元。

雙方進一步分別訂立日期為二零二三年十二月十二日及二零二四年一月三十一日的授信額度協議及授信額度補充協議，於上述流動資金借款合同屆滿後，借款期限延長至二零二四年六月六日，擔保條款及條件相同。同時新增耿琦為擔保人，為借款提供最高抵押擔保。

5. 根據萊西市自然資源局(「該局」)於二零二三年十二月十一日發出之證明，該局確認富景農業已根據相關土地管理法、行政規則及規例以及若干規範性文件的規定合法獲得該物業的不動產權證。自其註冊成立以來，富景農業一直遵守有關土地管理及城鎮規劃的相關中國法律、行政規則及規例以及若干規範性文件的規定使用該物業，概無因違反該等相關法律、規則及規例以及規範性文件的規定而產生的處罰，亦無與該局發生爭議及糾紛。
6. 根據本集團提供的多份合約副本，已進行多項裝修及改善工程，主要包括冷庫樓宇的保溫系統、自來水供應系統及腳手架工程以及附屬辦公樓的防水工程，總合約金額為人民幣12,221,389.74元，已於估值日或之前結算。吾等的估值已考慮截至估值日期已產生的該等成本。
7. 中國法律顧問的意見包括(其中包括)以下各項：
 - a. 該物業的土地使用權及房屋所有權乃合法及唯一歸屬於富景農業，且富景農業有權根據附註2中不動產權證所述之租期佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業；

附錄四

物業估值報告

- b. 附註3所述的所有租賃合同／協議及補充協議均屬合法有效及對訂約各方均有約束力，且已於相關政府部門登記。上述租賃關係乃於二零一四年生效，這於二零一九年簽署抵押合同很久之前發生，因此該抵押不會影響新租賃協議的效力。根據新租賃協議，富景農業不能再將該物業出租。新租賃協議符合相關法律、法規及商業慣例。概無違約跡象，亦無構成違約或解除合約的可能性；及
 - c. 除上文所詳述的抵押以及有關限制及租賃情況外，該物業的土地使用權及房屋所有權並無任何其他重大產權負擔或第三方權益；該物業的土地使用權及房屋所有權亦無業權不完整或任何重大法律糾紛。
8. 富景農業為 貴公司之間接全資附屬公司。