

以下為獨立估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司就瑞昌國際控股有限公司持有的經選定物業權益於二零二四年四月三十日的估值而編製的函件全文及估值證書，以供載入本文件。



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 傳真+852 2169 6001
公司牌照號碼：C-030171

敬啟者：

茲遵照閣下指示對瑞昌國際控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(下文統稱「貴集團」)於中華人民共和國(「中國」)持有的經選定物業權益進行估值，吾等確認，吾等曾進行視察以及作出有關查詢及調查，並取得吾等認為屬必要的有關進一步資料，以就有關物業權益於二零二四年四月三十日(「估值日期」)的市值向閣下提供意見。

經選定物業權益乃物業業務的一部分，該物業的賬面值佔貴集團總資產的1%或以上，因此該物業權益的估值報告必須載入本文件。

吾等的估值乃按市值基準進行。市值指「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公平交易的估計交易金額，且雙方乃各自在知情、審慎及不受脅迫的情況下進行交易」。

在對該物業進行估值時，吾等採用收入法對該物業的三棟建築物進行估值，當中考慮了來自其現有租約及／或在現行市場上可實現的物業租金收入，並適當考慮了租約的複歸收入潛力，再按適當的資本化率進行資本化以釐定市值。

吾等亦採用直接比較法對該物業的其餘2塊土地進行估值，當中假設該等物業權益乃按現有狀況出售，能即時交吉，並參考市場可得的可資比較的銷售交易。此估值方法以大眾接受的市場交易作為最佳指標，亦預先假定市場上相關交易證據可用以推斷同類物業的交易價格(可因各種因素予以調整)。

吾等進行估值時，乃假設賣方在市場上出售該等物業權益，且並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資企業、管理協議或任何類似安排而影響該等物業權益的價值並因此得益。

吾等的報告並無考慮所估值任何物業權益欠付的任何押記、按揭或款項，亦無考慮出售時可能產生的任何開支或稅項。除另有指明外，吾等假設物業概無附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及開支。

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五章及第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《香港測量師學會物業估值準則》及國際評估準則理事會頒佈的《國際評估準則》所載的所有規定。

吾等在很大程度上依賴 貴集團提供的資料，並接納吾等所獲有關年期、規劃審批、法定通告、地役權、佔用詳情、租賃等事宜及所有其他有關事宜的意見。

貴集團已向吾等出示多份產權文件，包括不動產權證及其他有關物業權益的正式圖則，而吾等已就此作出相關查詢。吾等已在可能情況下審閱文件正本，以查證中國物業權益的現有產權，以及任何可能附帶於物業權益的重要產權負擔或任何租約修訂本。吾等相當依賴 貴公司的中國法律顧問—嘉源律師事務所就中國物業權益的有效性所給予的意見。

吾等並無進行詳細測量以核實有關物業面積的準確性，惟已假設吾等所獲提供有關產權文件及正式地盤圖則所示的面積均為正確。所有文件及合約僅用作參考，而所有尺寸、測量及面積均為約數。吾等並無進行實地測量工作。

實地視察於二零二四年六月十九日由喬丹女士進行，彼在中國房地產行業有8年估值經驗。然而，吾等並無進行調查，以確定土地狀況及設施是否適合在其上進行任何開發。吾等進行估值時假設該等方面均為良好。此外，吾等並無進行結構測量，但在視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。概無對任何設施進行測試。

吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等所提供的資料的真實性及準確性。吾等亦已尋求並獲 貴集團確認所提供的資料概無遺漏任何重大因素。吾等認為已獲提供充分資料以達致知情意見，且並無理由懷疑有任何重大資料遭隱瞞。

除另有指明外，本報告載述的所有貨幣數字均以人民幣為單位。

以下隨附吾等的估值證書供 閣下參閱。

此 致

瑞昌國際控股有限公司
董事會 台照
中國
上海市
徐匯區
欽州北路1001號
2樓201室

為及代表
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
資深董事
姚贈榮
MRICS MHKIS RPS (GP)
謹啟

二零二四年六月二十八日

附註：姚贈榮為特許測量師，擁有30年香港及中國物業估值經驗以及亞太地區的相關經驗。

估值證書

貴集團在中國為投資而持有的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二四年 四月三十日 現況下的市值 人民幣																							
位於中國 河南省 洛陽市 澗西區 金鑫路1號的 3棟建築物及2塊土地	<p>洛陽瑞昌環境工程有限公司工業複合體(「該項目」)位於澗西區金鑫路1號。該地區位於洛陽市西部工業區，該地區的基建正在進一步完善。</p> <p>該項目總佔地面積約為100,060.70平方米(包括該物業的土地使用權)，已發展成工業開發項目。構成該項目一部分的該物業包括一棟兩層工廈(第3座)、兩棟單層工廈(第7及8座)，已於二零一五年六月及二零一六年四月完工。除上述3棟建築物外，該物業亦包括2塊閒置空地(即項目所處地塊的部分)。於估值日期，該物業由貴集團持有作投資用途。</p> <p>該物業的3棟建築物的總建築面積合共約為1,202.50平方米。該物業的2塊閒置空地(土地1及土地2)的佔地面積合共約為16,970.49平方米。詳情載列如下：</p>	於估值日期，該物業部分租賃予獨立第三方，用作工業、辦公室及停車位用途，該物業其餘部分為閒置空地。	15,790,000																							
	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">物業</th> <th colspan="2">佔地 面積／分攤</th> </tr> <tr> <th>佔地面積 (平方米)</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第3座</td> <td>541.57</td> <td>794.56</td> </tr> <tr> <td>第7座</td> <td>109.14</td> <td>109.14</td> </tr> <tr> <td>第8座</td> <td>298.80</td> <td>298.80</td> </tr> <tr> <td>土地1</td> <td>150.00</td> <td>不適用</td> </tr> <tr> <td>土地2</td> <td>16,820.49</td> <td>不適用</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td></td> <td>1,202.50</td> </tr> </tbody> </table>	物業	佔地 面積／分攤		佔地面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	第3座	541.57	794.56	第7座	109.14	109.14	第8座	298.80	298.80	土地1	150.00	不適用	土地2	16,820.49	不適用	總計：		1,202.50		
物業	佔地 面積／分攤																									
	佔地面積 (平方米)	建築面積 (平方米)																								
第3座	541.57	794.56																								
第7座	109.14	109.14																								
第8座	298.80	298.80																								
土地1	150.00	不適用																								
土地2	16,820.49	不適用																								
總計：		1,202.50																								
	<p>該物業的土地使用權已授出，作工業用途，於二零六三年一月五日及二零六三年八月十一日屆滿。</p>																									

附註：

1. 根據三份不動產權證—豫(2020)洛陽市不動產權第00024066、00024067及00024073號，兩塊總佔地面積約為100,060.70平方米的土地的土地使用權(包括該物業的土地使用權)已授予洛陽瑞昌環境工程有限公司(「洛陽瑞昌」，貴公司的全資附屬公司)，於二零六三年一月五日及二零六三年八月十一日屆滿，作工業用途。洛陽瑞昌擁有該物業的3棟建築物，總建築面積約為1,202.50平方米。
2. 根據洛陽瑞昌與獨立第三方訂立的租賃協議，該物業所分攤的佔地面積合共約為17,920.00平方米，總建築面積約為1,202.50平方米，已出租作工業用途，到期日為二零二五年四月十四日。於估值日期，每月應收租金總額為人民幣60,000元，不包括管理費、水費及電費。
3. 吾等的估值乃在以下基礎及分析上進行：
 - a. 對於該3棟建築物及該物業相應的土地使用權，在進行吾等的估值時：
 - (i) 吾等已考慮現有租賃協議的實際租金，以及將標的物業與位於澗西區的類似發展項目進行比較，以計算市場租金，藉以考慮有關大樓於現有租約到期後的復歸租金收入；
 - (ii) 該等可資比較的工業單位的單位租金介乎每天每平方米人民幣0.90元至人民幣1.50元；及
 - (iii) 根據吾等對該物業週邊地區的工業園市場的研究，於估值日期，穩定的市場收益率介乎6.0%至7.0%。考慮到該物業的位置、風險及特點，吾等對該物業採用6.5%的市場收益率作為估值的資本化率。
 - b. 對於該物業的閒置空地(「地塊」)，吾等已確定並分析當地的各種相關銷售證據，有關證據具有與標的土地類似的特徵，如地塊的性質、用途、大小、佈局及交通。經選定可資比較銷售土地位於標的土地附近，用途與標的土地相同，條件和設施與標的土地相似。該等用作工業用途的可資比較銷售土地的單價介乎每平方米人民幣574.5元至人民幣598.0元。對可資比較銷售土地與地塊之間在時間、地點和物理特徵等各方面的差異進行適當的調整及分析，以得出假設的單位價格。對物理特性(如大小和佈局等)以及位置(如交通便利性)進行調整的一般依據是，倘可資比較土地較地塊好，則向下調整。反之，倘可資比較土地較地塊差或不理想，則向上調整。有關時間調整，考慮的是交易日與估值日之間的市況。
4. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，其載有(其中包括)以下項目：
 - a. 根據按揭合同—(2023)信豫銀最抵字第2300107號及日期為二零二三年七月十九日的補充協議，位於洛陽市澗西區金鑫路1號的7棟建築物(即1座、2座、3座、5座、6座、7座及8座)的土地使用權及土地上該等建築物(總建築面積約為9,407.27平方米)的所有權(包括土地使用權及物業所有權)設有按揭，以中信銀行洛陽分行為受益人作抵押，以獲得最高金額為人民幣68,000,000元的銀行融資，抵押期限為二零二三年七月十日至二零二六年七月十日；
 - b. 誠如附註1所提述，洛陽瑞昌已合法取得地塊及樓宇的不動產權證，而該等證明為合法有效；及
 - c. 洛陽瑞昌已完成附註2所述租賃協議相應的租賃註冊備案，租賃關係合法有效，對租賃協議雙方均具有約束力。