

附錄六

物業估值報告

以下為獨立物業估值師滙鋒評估有限公司就其對該物業的物業權益於2025年4月30日市值的意見所編製函件全文及物業估值報告，以供載入本文件。



香港灣仔
告士打道 151 號
資本中心 7 樓 702 室

www.peakval.com

電話 (852) 2187 2238

傳真 (852) 2187 2239

敬啟者：

有關：位於中華人民共和國福建省廈門市同安區同輝南路88號的工業綜合廠房的物業權益

吾等遵照容大合眾(廈門)科技集團股份公司(「貴公司」，連同其附屬公司統稱「貴集團」)的指示，對位於中華人民共和國(「中國」)的該物業的物業權益進行評估，吾等確認曾進行視察、作出有關查詢，並取得吾等認為必要的其他資料，以便向閣下提供吾等對該物業於2025年4月30日(「評估基準日」)的估值意見，作公開文件用途。

本函件(構成吾等估值報告之一部分)識別所估值的物業、解釋吾等估值的基準及方法，並列出吾等於估值過程中作出的假設及業權調查以及限制條件。

附錄六

物業估值報告

吾等的估值乃吾等對市值的意見，所謂市值定義為「資產或負債經適當推銷後，由自願買方與自願賣方在知情、審慎及不受脅逼的情況下，於評估基準日進行公平交易的估計金額」。

據 貴集團就中國法律的法律顧問天衡聯合律師事務所（「**中國法律顧問**」）所編製有關該物業的法律意見，該物業正被法院查封，亦受《國有建設用地使用權出讓合同》的限制所規限，因此該物業的轉讓存在法律障礙。因此，鑑於正被法院查封以及可轉讓性受到限制，吾等認為該物業於評估基準日並無商業價值。有關法律障礙的詳情，請參閱下文物業估值報告附註(iii)(k)及(iv)(c)(d)(e)。

吾等的估值並無考慮該物業所欠負的任何抵押、按揭或債項，以及在進行出售時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該物業概無附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等已獲 貴集團提供有關位於中國的物業業權的文件副本。吾等並無查閱文件正本，以核實所有權及確定是否存在吾等獲提供的副本中並無顯示的任何修訂。於吾等的估值過程中，吾等依賴 貴集團就該物業的業權所提供的意見及中國法律顧問就該物業的業權所編製的法律意見。

本公司董事龔仲禮先生已於2025年1月視察該物業，彼擁有逾20年視察香港及中國物業的經驗。吾等曾視察該物業的外部，並於可能情況下視察其內部。視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損毀。然而，吾等並無進行結構測量，故無法呈報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他損壞。吾等並無對任何設施進行測試。

吾等並無進行實地量度，以核實該物業的地盤及建築面積乃屬正確，惟假設呈交予吾等的文件及建築平面圖所示之地盤及建築面積乃屬正確。隨附物業估值報告所載的尺寸、量度及面積乃基於吾等獲提供的文件所載資料，故僅為約數。

吾等在頗大程度上依賴 貴集團及中國法律顧問所提供有關該物業業權的資料，並已接納有關規劃批文、法定通告、地役權、年期、佔用詳情、租賃協議、地盤及樓面面積以及有關該物業的所有其他相關資料等事宜的意見。

附錄六

物業估值報告

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。吾等亦已獲 貴集團告知，所提供資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為已獲提供足夠資料達致知情見解，而且吾等並無理由懷疑有任何重大資料遭隱瞞。 貴公司管理層已審閱及確認事實內容，並同意本報告的假設及限制條件。

對該物業進行評估時，吾等已遵守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、香港測量師學會(「香港測量師學會」)頒佈的香港測量師學會估值準則(2024年)、英國皇家特許測量師學會(「英國皇家特許測量師學會」)出版的英國皇家特許測量師學會估值準則(全球版)(自2025年1月31日起生效)以及國際估值準則委員會頒佈的國際估值準則(自2025年1月31日起生效)(如適用)所載的所有規定，以及公認估值程序及慣例。

就是次估值而言，滙鋒評估有限公司尚未採納輪換政策，取而代之，吾等的估值將定期由香港測量師學會及／或英國皇家特許測量師學會(倘適用)的另一名成員審閱。

根據英國皇家特許測量師學會估值準則(全球版)(自2025年1月31日起生效)，吾等亦須提醒 閣下注意，英國皇家特許測量師學會可能就此項估值是否符合有關準則進行調查。

上一年度 貴集團應付費用總額相對於滙鋒評估有限公司費用收入總額的比例極低。

除另有說明者外，本報告呈列之所有貨幣金額均以人民幣列示。

吾等謹此確認，吾等與 貴集團、該物業或本報告所呈報之估值概無重大關連或參與，且吾等能夠提供客觀及公正的估值。

附錄六

物業估值報告

隨函附奉吾等的物業估值報告。

此 致

容大合眾(廈門)科技集團股份公司
中華人民共和國
福建省廈門市
同安區
同輝南路88號
容大科技園

董事會 台照

代表
滙鋒評估有限公司

董事
龔仲禮

MRICS、*MHKIS*、*R.P.S.(GP)*、
英國皇家特許測量師學會註冊估值師、*MCIREA*
謹啟

董事
李振松

CFA、*CPA*、*MRICS*、
英國皇家特許測量師學會註冊估值師
謹啟

2025年[編纂]

附註：

- (1) 龔仲禮先生為英國皇家特許測量師學會註冊估值師及註冊專業測量師(產業測量)，於香港及中國物業估值方面擁有逾20年經驗。
- (2) 李振松先生為CFA特許資格持有人、香港會計師公會會員、英國皇家特許測量師學會會員及英國皇家特許測量師學會註冊估值師，並於香港及中國物業估值方面擁有逾10年經驗。

附錄六

物業估值報告

物業估值報告

於2025年

4月30日

現況下的市值

物業	概況及年期	佔用詳情	
位於中國福建省廈門市同安區同輝南路88號之工業綜合廠房	該物業包括座落於不規則地塊（地段編號T2019G07-G）之上的工業綜合廠房，登記地盤面積約18,801.24平方米。其於廈門市同安區內，由赤坪路、同輝南路及集隆路環繞。 該工業綜合廠房的建築物含五幢1至12層高（包括1層地庫）的樓宇，用作保安室、廠房及綜合樓，總建築面積約57,917.62平方米（包括地庫面積），全部於2022年前後落成。有關建築面積的明細詳見下文附註(ii)。 該物業已獲授土地使用權，其將於2069年12月31日屆滿，指定作工業用途。	誠如 貴集團所告知，無商業價值於評估基準日，該物業2號樓房第2層一部分以及（見下文附註(iv)及(v)）3號樓房全幢－其建築面積合共約23,642.45平方米－受多份租約規限，並貢獻每月租金總額人民幣440,107元（連稅項及管理費），最後一份租約將於2028年10月31日屆滿。 該物業其餘部分為空置或業主自用。	

附註：

- (i) 根據廈門市自然資源和規劃局（「**規劃局**」）發出日期為2020年3月26日的不動產權證閩(2020)廈門市不動產權第0012595號，該物業的土地使用權已授予容大合眾（廈門）科技集團股份公司（「**容大（廈門）**」），涉及註冊地盤面積約為18,801.24平方米，將於2069年12月31日屆滿，作工業用途。（備註：若土地使用權將予轉讓、抵押或出租，其必須按照國有建設用地使用權出讓合同第35021220191231CG053號所載的相關條件執行。）（見下文附註(iii)(k)）

附錄六

物業估值報告

- (ii) 根據規劃局發出日期均為2022年4月24日的5份不動產權證，該物業的總建築面積約57,917.62平方米（包括地庫面積）的房屋所有權歸屬於容大（廈門），而該物業（登記地盤面積約18,801.24平方米）已獲授土地使用權，將於2069年12月31日屆滿，指定作工業用途。（備註：若土地使用權將予轉讓、抵押或出租，其必須按照國有建設用地使用權出讓合同第35021220191231CG053號所載的相關條件執行。）（見下文附註(iii)(k)）該等證書的詳情概述如下：

證書編號	樓房	層數	概約建築面積 (平方米)
閩(2022)廈門市不動產權第0031751號	保安室	1	19.50
閩(2022)廈門市不動產權第0031761號	保安室	1	8.43
閩(2022)廈門市不動產權第0031769號	廠房(2號樓房)	8	22,534.31
閩(2022)廈門市不動產權第0031776號	廠房(3號樓房)	8	22,524.45
閩(2022)廈門市不動產權第0031807號	綜合樓	12(包括1層地庫)	12,830.93
總計：			<u>57,917.62</u>

- (iii) 根據規劃局與容大（廈門）於2019年12月31日訂立的國有建設用地使用權出讓合同第35021220191231CG053號（「出讓合同」），規劃局同意向容大（廈門）授予該物業的土地使用權。該合同訂明的主要條件概述如下：

- (a) 地段編號 : T2019G07-G
- (b) 地盤面積 : 18,801.221平方米
- (c) 地點 : 同安區工業集中區集隆路與同輝南路交匯處東北側
- (d) 土地用途 : 工業用途
- (e) 土地使用年期 : 50年
- (f) 土地出讓對價 : 人民幣8,050,000元
- (g) 地積比率 : 不少於45,100平方米及不超過56,400平方米
- (h) 覆蓋率 : 不少於40%
- (i) 綠化比率 : 不多於20%

附錄六

物業估值報告

- (j) 建築施工期 : 建築工程須於2020年9月30日前動工及於2022年9月30日前竣工
- (k) 限制 : 根據出讓合同第23條，待取得不動產權證後，容大(廈門)須作為一個整體持有該物業，並且不得轉讓或分拆該物業作抵押用途。倘若容大(廈門)因管理不善而無法持續經營、或因抵押整個物業、清盤或遷出該物業而須轉讓國有土地使用權，或倘若容大(廈門)無法完成未盡用土地的整改，該物業將由廈門市同安區人民政府回購。該物業的土地使用權回購價將根據土地使用權的原出讓價及剩餘年期確定。該物業的樓房回購價須按折舊重置成本法釐定。
- (iv) 吾等已獲中國法律顧問提供有關該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下由中文翻譯的資料。如有任何歧義，概以中文版本為準：
- (a) 該物業的國有土地使用權及房屋所有權由容大(廈門)合法持有。容大(廈門)有權按照該物業的指定合法用途使用該物業；
- (b) 該物業已抵押予中國農業銀行廈門金融中心支行及興業銀行廈門分行，並受限於扣押相關限制；
- (c) 容大(廈門)轉讓被查封的財產、施加產權負擔或任何其他行為，均不得針對強制執行申請人行使。倘若容大(廈門)未經授權擅自處置被查封、扣押或凍結的財產，法院保留判令責任方限期收回財產或者承擔相應賠償責任的權利；
- (d) 涉及財產的保全措施是在司法程序前或司法程序中為確保資產安全而採取的補救措施，並不會預先影響案件的最終結果。即使啟動司法程序，也會牽涉冗長的訴訟過程。根據實際司法經驗，法院可能需要至少12個月的時間才能作出可執行的判決。
- (e) 除上述限制／約束外，容大(廈門)轉讓該物業亦受限於出讓合同第23條訂明的相關限制。
- (v) 根據中國法律顧問編製的法律意見，於評估基準日，該物業正被法院查封，亦受限於出讓合同訂明的限制，該物業的轉讓因而存在法律障礙。故此，鑑於該物業正被法院查封以及可轉讓性受到限制，吾等認為該物業於評估基準日並無商業價值。

吾等亦已獲 貴集團指示，根據特別假設—即假設該物業並無被法院查封以及於評估基準日將由廈門市同安區人民政府回購—對該物業進行評估。該物業的土地使用權回購價應根據土地使用權的原出讓價及剩餘年期釐定，而該物業的樓房回購價應按出讓合同所規定以折舊重置成本法(「**折舊重置成本法**」)評估。折舊重置成本法是基於以全新狀況重置或置換被評估樓宇的成本估算(依據當地類似樓宇的現行建築成本)，並按所觀察的狀況或存在的陳舊情況(無論源於物理、功能或經濟成因)為憑據計提應計折舊。根據所運用的估值法及所採納的特別假設，吾等認為該物業於評估基準日的回購價為人民幣143,880,000元。