

附 錄 七

物 業 估 值 報 告

以下為獨立物業估值師亞太評估諮詢有限公司就本公司選定物業權益於2025年9月30日的估值編製的函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本文件。



亞太評估諮詢有限公司

香港

灣仔

駱克道300號

僑阜商業大廈

12樓A座

敬啟者：

估值指示、目的及日期

吾等遵照 閣下指示，對安徽金岩高嶺土新材料股份有限公司（「貴公司」）於中華人民共和國（「中國」）持有的選定物業權益進行估值。吾等確認已進行視察、作出相關查詢及調查，並取得吾等認為屬必要的其他資料，以就物業權益於2025年9月30日（「估值日期」）的市值向 閣下提供吾等的意見。

選定物業權益構成 貴公司非物業活動的一部分，其賬面值佔 貴公司總資產的15%或以上，因此物業權益的估值報告須加載本文件。

附錄七

物業估值報告

估值基準

吾等的估值基於市值進行。市值的定義為「資產或負債經適當市場推廣後，自願買方及自願賣方在知情、審慎及不受協迫的情況下於估值日期按公平原則進行交易的估計金額」。

估值方法

基於物業的樓宇及構築物的性質及其所處的特定位置，不大可能輕易獲得可資比較的相關市場銷售個案，因此物業的樓宇及構築物採用折舊重置成本法估值。

折舊重置成本的定義為「以最新等值資產置換有關資產的目前成本（扣減實際損耗及所有相關形式的陳舊及優化）」。此乃基於土地現時用途的估計市值，加上物業裝修的目前重置成本，再減去實際損耗及所有相關形式的陳舊和優化計算。於釐定土地價值時，吾等已參考當地所得的銷售憑證。物業權益的折舊重置成本視乎有關業務是否具備足夠的潛在盈利能力而定。吾等的估值中，上述成本法適用於作為單一權益的整個建築群或開發項目，並假設該等建築群或開發項目不會拆散交易。

估值假設

吾等估值時假設賣方在市場上出售物業權益，並無涉及任何可影響物業權益價值的遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排的利益。

吾等的報告並無考慮估值的物業權益的任何質押、按揭或債項，亦無考慮於出售成交時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設有關物業概無附帶可能影響其價值的繁重產權負擔、限制及開支。

估值準則

對物業權益進行估值時，吾等遵照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出版的《皇家特許測量師學會估值－專業準則》、香港測量師學會出版的《香港測量師學會物業估值準則》以及國際估值準則委員會頒佈的《國際估值準則》所載的所有規定。

附錄七

物業估值報告

數據源

吾等在很大程度上倚賴 貴公司提供的資料，並接納吾等獲提供有關年期、規劃批文、法定通告、地役權、佔用詳情、分租及其他一切有關事項的意見。

吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等提供數據的真實性及準確性。吾等亦尋求並獲 貴公司確認，所提供的數據並無遺漏任何重大事項。吾等認為已獲提供足夠數據，以達致知情的意見，且並無理由懷疑任何重大資料遭到隱瞞。

文件及業權調查

吾等已取得有關物業權益的各類業權文件副本，包括不動產權證及其他官方許可證，並已作出相關查詢。吾等在可能的情況下查閱文件正本，以核實中國物業權益的現有業權以及物業權益可能附帶的任何重大產權負擔或任何租約修訂。吾等在很大程度上倚賴 貴公司中國法律顧問安徽天禾律師事務所就中國物業權益的有效性所發表的意見。

面積測量及觀察

吾等並無對有關物業進行詳細測量以核實有關物業面積的真確性，惟已假設所獲業權文件和正式地盤圖則所示面積正確無誤。所有文件及合同僅供參考，且所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無進行實地測量。

吾等曾視察物業外觀，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無作出調查，以確定地質狀況及設施是否適宜在其上進行任何開發工程。吾等估值時假設該等狀況良好且施工時並無意外成本及延誤。此外，吾等並無進行結構測量，惟於視察過程並無發現任何嚴重缺陷。然而，吾等未能就有關物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構性損壞出具報告。吾等並無對任何設施進行測試。

實地視察乃由David Cheng先生於2024年10月進行，David Cheng先生為皇家特許測量師學會會員，在中國物業估價方面擁有超過20年的經驗，而Eric Wu先生在中國物業估價方面擁有4年的經驗。

附 錄 七

物 業 估 值 報 告

貨 幣

本報告所列貨幣數值均以人民幣為單位。

隨函附奉吾等的估值概要及估值證書，以供閣下垂注。

此致

中國
安徽省
淮北市
杜集區
朔里鎮北50米
安徽金岩高嶺土新材料股份有限公司
董事會 台照

代表
亞太評估諮詢有限公司
執行董事
David G. D. Cheng
MRICS
謹啟

2025年[•]

附註：David G. D. Cheng為特許測量師，於大中華地區、亞太地區、美國及加拿大資產估值方面擁有超過20年經驗。

附 錄 七

物 業 估 值 報 告

估值概要

貴公司於中國持有及佔用的物業權益

編號	物業	於估值日期 現況下的市值
		人民幣元
1.	位於中國安徽省淮北市杜集區龍言路26號的1幅地塊、4幢樓宇及多個構築物	22,469,000
2.	位於中國安徽省淮北市杜集區朔北路的3幅地塊、54幢樓宇及多個構築物	246,936,000
3.	位於中國安徽省淮北市杜集區朔里鎮坡里村的2幅地塊、7幢樓宇及多個構築物	8,867,000
	總計：	278,272,000

附錄七

物業估值報告

估值證書

貴公司於中國持有及佔用的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
1.	位於中國安徽省 淮北市杜集區 龍言路26號的 1幅地塊、 4幢樓宇及 多個構築物	該物業包括1幅佔地面積約38,548.00平方 米的地塊及建於其上於2014年至2019 年分期竣工的4幢樓宇及多個附屬構築 物。 4幢樓宇的總建築面積約為9,995.20平方 米，包括2個車間及2棟工業樓宇。 構築物主要包括道路及圍牆。 該物業的土地使用權為實物出資，年期 於2066年7月25日屆滿，作工業用途。	該物業目前由 貴 公司佔用作生產及 配套用途。	22,469,000

附註：

- 根據4份不動產權證 — 皖(2022)淮北市不動產權第0014330、0014336、0014338及0014344號，佔地面積約38,548.00平方米的一幅地塊的土地使用權為實物出資，年期於2066年7月25日屆滿，作工業用途，而4幢總建築面積約9,995.20平方米的樓宇由 貴公司擁有。詳情載列如下：

編號	證書編號	用途	建築面積 (平方米)
1	第0014330號	洗床車間	3,182.40
2	第0014336號	粉廠溫室	1,947.00
3	第0014338號	精鑄砂車間	4,655.55
4	第0014344號	空氣壓縮機房	210.25
總計			9,995.20

- 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，當中載有(其中包括)以下資料：
 - 貴公司依法取得產權證並合法擁有。不動產權屬清晰，無財產糾紛或潛在糾紛，且不受質押、扣押、凍結等權屬限制。 貴公司有權以任何其他合法方式轉讓、出租、抵押或處置該物業。

附 錄 七

物 業 估 值 報 告

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
2.	位於中國安徽省 淮北市杜集區 朔北路的3幅 地塊、54幢樓宇及 多個構築物	該物業包括3幅總佔地面積約426,056.84 平方米的地塊及建於其上於1969年至 2024年分期竣工的54幢樓宇及多個附屬 構築物。 54幢樓宇的總建築面積約為72,509.37平 方米，主要包括寫字樓、車間、工業樓 宇及配套樓宇。 構築物主要包括道路、水池、排水溝、 運輸隧道、煤倉及圍牆。 該物業的土地使用權為實物出資，年期 於2056年1月16日屆滿，作工業用途。	該物業目前由 貴 公司佔用作生產及 配套用途。	246,936,000

附註：

1. 根據54份不動產權證，總佔地面積約426,056.84平方米的3幅地塊的土地使用權為實物出資，年期於2056年1月16日屆滿，作工業用途，及54幢總建築面積約72,803.72平方米的樓宇由 貴公司擁有。詳情載列如下：

編號	證書編號	用途	建築面積 (平方米)
1	第0019331號	主車間	803.72
2	第0019328號	倉庫2#	1,306.65
3	第0019329號	倉庫3#	229.17
4	第0019322號	倉庫8#	207.16
5	第0019321號	生產破碎車間	1,310.21
6	第0019330號	倉庫6#	120.47
7	第0019325號	設備倉庫	1,203.30
8	第0019324號	供應倉2#	680.00
9	第0019323號	供應倉5#	63.54
10	第0019320號	倉庫1#	259.49
11	第0010853號	干磨車間	1,122.65
12	第0010846號	分選車間	904.92
13	第0010858號	供應倉1#	1,645.98
14	第0010869號	鍛燒車間	1,279.17
15	第0010857號	回轉窯主控制室	821.89
16	第0019327號	供應倉7#	162.19
17	第0019326號	綜合辦公大樓	590.75
18	第0010875號	地磅房	15.01

附錄七

物業估值報告

編號	證書編號	用途	建築面積 (平方米)
19	第0010870號	絞車房	35.44
20	第0010855號	市場部銷售辦事處	71.16
21	第0019303號	變電站	382.04
22	第0019306號	空氣壓縮機房	557.10
23	第0010860號	副井井架室	365.86
24	第0019309號	礦燈室	797.48
25	第0019308號	礦區辦公大樓	3,210.21
26	第0019311號	採掘辦公樓	2,488.58
27	第0019305號	機電辦公樓	666.16
28	第0019317號	機電倉庫	1,280.17
29	第0019332號	綜採設備庫	1,239.29
30	第0021902號	供應部倉庫	326.46
31	第0021901號	供應部倉庫	1,331.71
32	第0019304號	綜採設備庫	1,205.66
33	第0010832號	主井絞車房	429.08
34	第0019307號	副井絞車房	335.96
35	第0019312號	鍋爐房	1,816.43
36	第0019310號	福利綜合大樓	1,842.30
37	第0019314號	礦區食堂加工區	567.86
38	第0019315號	礦區新食堂	1,204.60
39	第0019319號	礦井挖掘澡堂	3,901.29
40	第0019318號	礦客澡堂	788.27
41	第0019313號	礦區賓館	2,389.61
42	第0019316號	賓館餐廳	198.88
43	第0006602號	包裝與儲存車間	10,788.26
44	第0006617號	制砂車間、幹磨及制粉車間	2,775.77
45	第0006604號	泵房	305.60
46	第0006610號	中控室和配電室	1,336.50
47	第0006607號	空氣壓縮機房	306.56
48	第0006612號	細碎乾燥車間	1,763.83
49	第0006628號	大型物料均質倉	1,336.50
50	第0006613號	粗碎車間及小物料均質倉	3,556.87
51	第0006630號	高端合成陶瓷纖維廠	2,499.72
52	第0006932號	原材料棚	1,080.00
53	第0006935號	原材料倉庫	5,126.54
54	第0006933號	35KV變電站	1,475.35
總計			72,509.37

2. 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，當中載有（其中包括）以下資料：
- a. 貴公司依法取得產權證並合法擁有。不動產權屬清晰，無財產糾紛或潛在糾紛，且不受質押、扣押、凍結等權屬限制。 貴公司有權以任何其他合法方式轉讓、出租、抵押或處置該物業。

附錄七

物業估值報告

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值
				人民幣元
3.	位於中國安徽省 淮北市杜集區 朔里鎮坡里村的 2幅地塊、7幢 樓宇及多個 構築物	該物業包括2幅總佔地面積 約30,789.31平方米的地塊 及建於其上於1971年至 2013年分期竣工的7幢 樓宇及多個附屬構築物。 7幢樓宇的總建築面積約為 1,025.02平方米，主要 包括工業樓宇及配套 樓宇。 構築物主要包括道路、井、 排水溝及圍牆。 該物業的土地使用權為實物 出資，年期於2056年1月 16日屆滿，作工業用途。	該物業目前由 貴公司 佔用作生產及配套用途。	[8,867,000]

附註：

- 根據7份不動產權證－皖(2022)淮北市不動產權第0021893、0021894、0021895、0021896、0021897、0021898及0021899號，總佔地面積約30,789.31平方米的2幅地塊的土地使用權為實物出資，年期於2056年1月16日屆滿，作工業用途，及7幢總建築面積約1,025.02平方米的樓宇由 貴公司擁有。詳情載列如下：

編號	證書編號	用途	建築面積 (平方米)
1	第0021893號	通風機房	77.90
2	第0021894號	注漿房	22.07
3	第0021895號	變電站	136.41
4	第0021896號	排風機室	216.82
5	第0021897號	泵房	22.33
6	第0021898號	壓縮機房	281.96
7	第0021899號	值班室	267.53
	總計		1,025.02

- 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，當中載有(其中包括)以下資料：
 - 貴公司依法取得產權證並合法擁有。不動產權屬清晰，無財產糾紛或潛在糾紛，且不受質押、扣押、凍結等權屬限制。 貴公司有權以任何其他合法方式轉讓、出租、抵押或處置該物業。