

以下為獨立估值師艾華迪評估諮詢有限公司就本公司所持物業權益於二零二一年八月三十一日之估值而編製之函件全文及估值證書，以供載入本招股章程。



香港灣仔  
駱克道188號兆安中心23樓

電話：(852) 3702 7338      傳真：(852) 3914 6388

info@avaval.com

www.avaval.com

敬啟者

## 緒言

根據貝特集團控股有限公司(「**貴公司**」)之指示，吾等對 貴公司及其附屬公司(此後統稱「**貴集團**」)於中華人民共和國(「**中國**」)所持物業權益進行估值，吾等確認已進行視察、作出有關查詢及查冊，並已取得吾等認為必要之其他資料，以便就物業權益於二零二一年八月三十一日(「**估值日**」)之市值向 閣下提供意見。

## 估值基準

估值乃吾等對市值之意見，市值則界定為「經過適當推銷後，自願買方與自願賣方各自在知情、審慎及不受脅迫之情況下，於估值日達成資產或負債交易之公平交易估計金額」。

吾等之估值已撇除特殊條款或情況而引致的價格高企或縮減，如非常規融資、出售及租回安排、任何出售相關人士授出之特定代價或折讓，或買賣的特定價值或成本的任何方面或抵銷任何相關稅項等。

### 估值準則

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證券上市規則（「上市規則」）第五章及第12項應用指引、英國皇家特許測量師學會（「英國皇家特許測量師學會」）發佈的皇家特許測量師學會估值—二零二零年全球準則及國際評估準則理事會不時發佈的國際評估準則。

### 估值方法

除另有註明外，吾等於估值過程中已按物業的指定用途進行估值，並知悉物業日後將作該用途（下文稱為「**持續用途**」）。

進行物業權益估值時，由於樓宇及物業權益的結構性質使然，市場上並無即時可用的可比銷售項目，吾等已按折舊重置成本基準對一處物業進行估值。折舊重置成本的定義為「物業重置（重建）的現時成本減功能損耗以及廢棄及優化所有相關形式的扣減額」。其基準為土地現時用途的估計市值，加裝修重置（重建）的現時成本，減功能損耗以及廢棄及優化所有相關形式的扣減額。物業權益的折舊重置成本受限於相關業務充足的潛在盈利能力。

### 業權調查

吾等已獲提供有關在中國之物業權益業權文件副本及法律意見。然而，由於中國現有土地註冊系統的性質，吾等無法進行物業業權查冊，亦無法查閱所有文件正本以核實業權及產權負擔或確認是否有所獲提供副本中可能未有出現的任何租約修訂。所有文件及租約僅作參考。於吾等的估值過程中，吾等在中國之物業權益有效性方面相當依賴由 貴公司的中國法律顧問—廣東國暉律師事務所出具的法律意見。

## 實地勘察

吾等已視察經估價物業的外部及(倘可能)可視察的內部。有關視察於二零一九年五月三十一日由Sarah Lee女士(艾華迪評估諮詢有限公司經理)及Gerrard Zhao先生(艾華迪評估諮詢有限公司估值師)進行。然而,吾等並無獲委任進行結構性測量亦無安排視察工作。吾等因此無法申報該等物業是否存在蟲蛀或任何其他結構性損壞。吾等就該等物業之整體條件形成吾等觀點,並計及固定裝置及配件的整體外觀、註明標準及使用年限及公共設施服務存在的可能性。因此,須強調吾等已就是否不存在可能影響吾等估值之損壞或潛在損壞的可能性向閣下提供意見。在吾等之視察過程中,並無發現任何嚴重缺陷。故並無進行任何該等服務的測試工作。吾等已假該等公用設施服務(即電、電話、水等)屬可用及無損壞。

吾等並無安排任何勘察,以釐定於興建該等物業時是否曾使用高鋁水泥混凝土或氯化鈣添加劑或粉煤灰或任何其他有害物質。因此吾等無法申報該等物業於此方面不存在風險。就是次估值而言,吾等已假設於興建該等物業時並無使用有害物質。

吾等並無獲委任進行詳細實地測量以核實有關物業之土地或樓宇面積之準確性,惟假設提供予吾等之面積屬正確。基於吾等於類似物業估值之經驗,吾等認為所作假設屬合理。

此外,吾等並未進行任何實地勘察,以釐定地塊條件或服務是否適合建於或將建於其上之任何物業發展。吾等亦無出於物業利益考慮進行考古、生態或環境調查。吾等編製估值報告時,假設有關方面屬理想且於建築期內無任何額外成本或延誤。倘發現該等物業或其毗鄰物業或附近土地存在污染、地陷或其他隱藏損壞或該等物業已或擬投入受污染用途,吾等保留權利修正吾等之估值意見。

## 資料來源

除另有指明外,吾等在相當程度上倚賴 貴公司或法律或其他專業顧問就有關事項向吾等提供的資料,如樓宇的法定通告、規劃許可、分區、地役權、年期、完成日期、發展建議、物業證明、佔用情況、佔地面積、建築面積、有關年期、租期事宜及所有其

他相關事項。估值證書所載的規模、測量及區域乃基於向吾等提供的文件所載資料而作出，因此均為概數，僅作參考之用。吾等並未查詢原始規劃、開發商說明書及對其核實的可能性。

吾等概無理由質疑 貴公司向吾等提供有關資料的真確性。吾等亦向 貴公司尋求確認，概無遺漏所提供資料的任何重大因素。吾等認為吾等已獲提供充足資料以達致知情意見且吾等概無理由懷疑保留任何重要資料的可能性。

### 估值假設

就按長期土地使用權持有之物業而言，吾等假設物業權益之可轉讓土地使用權已按象徵式土地使用費出讓，及任何應付之土地出讓金亦已全數繳清。除另有註明者外，吾等已假設物業之相關業權持有人擁有物業權益之可強制執行業權，並可於獲批之土地使用年期屆滿前不受干預地自由佔用、使用、出售、租賃、押記、按揭或以其他方式處置物業，而毋須進一步尋求政府批准及向政府支付額外土地出讓金。除報告另有說明外，吾等亦假設有關物業已交吉。

此外，吾等已假設物業的設計及構造會／將會符合當地規劃規定及要求，以及已／將獲相關機構正式審查及批准。

持續用途乃假設物業將用於指定設計及建造的目的，或用於現時所適合的目的。持續用途物業的估值並不代表該物業在公開市場上逐部分出售可實現的金額。

概無接獲命令進行或編製環境影響研究。吾等假設已完全符合適用國家、省級及當地環境法規及法律。此外，就報告所涵蓋的任何用途而言，吾等亦假設已經或可以從任何地方、省級或國家政府或私營實體或組織獲得或重續所有必要的執照、同意書或其他法律或行政權力。

除估值報告已指明、界定及考慮之違規情況外，吾等亦假設所有適用之分區及使用規定及限制已得到遵守。此外，吾等假設土地使用及物業裝修均位於所述物業的範圍內，且無任何侵用或侵佔現象，惟報告另有指明者則除外。

吾等之報告並無考慮任何估物業權益之任何押記、按揭或欠款或進行買賣時可能產生之任何費用或稅項。除另有註明外，吾等假設物業概無附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等已進一步假設物業於估值日期並無轉移或牽涉任何具爭議性或不具爭議性之爭議事項。吾等亦假設物業於吾等視察當日至估值日期間並無任何重大變動。

### 限制條件

本報告內容乃摘錄及翻譯自有關中文文件，用字如有歧義，概以原文件為準。

### 貨幣

除另有註明外，所有款額均以人民幣列值。吾等的估值概述如下及隨附吾等的估值證書。

此 致

中國浙江省德清縣  
德清經濟開發區  
光明街378號  
貝特集團控股有限公司  
董事會 台照

為及代表  
艾華迪評估諮詢有限公司  
皇家特許測量師學會註冊估值師  
董事總經理  
彭頌邦  
MRICS CFA FCPA FCPA Australia  
謹啟

二零二一年十月三十日

附註：彭頌邦先生為皇家特許測量師學會會員及皇家特許測量師學會註冊估值師。彼於香港、中國及亞太地區的物業估值方面擁有超過10年經驗。

## 估值證書

## 貴集團在中國持有及估用的物業權益

物業	描述及年期	估用詳情	貴公司 於二零二一年 八月三十一日 應佔市值 人民幣元
位於中國浙江省湖州市光明街阜溪街道378號的工業物業	<p>該物業包括總佔地面積約55,621.47平方米的兩幅地塊，連同其上於二零一零年至二零一九年建成的若干樓宇及建築。</p> <p>該物業總樓面面積約為58,441.03平方米，主要包括廠房、倉庫及宿舍。</p> <p>該物業位於德清縣光明街南，距德清站約9公里車程及距杭州蕭山國際機場約70公里車程。</p> <p>該物業土地使用權被授予作工業用途的期限至二零五九年十月十四日及二零五九年五月六日。</p>	於估值日期，該物業由貴集團用作工業用途。	98,432,000 (全部權益歸貴公司所有： 98,432,000)

## 附註：

- 根據日期為二零一八年七月十六日的浙(2018)德清縣不動產權第0012570號不動產權證，總佔地面積約15,654.84平方米的物業土地使用權及總樓面面積約12,785.60平方米的樓宇已授予貴公司作工業用途，期限至二零五九年十月十四日。
- 根據日期為二零一九年八月八日的浙(2019)德清縣不動產權第0014222號不動產權證，總佔地面積約39,966.63平方米的物業土地使用權及總樓面面積約45,655.43平方米的樓宇已授予貴公司作工業用途，期限至二零五九年五月六日。
- 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，包括(其中包括)以下各項：
  - 貴公司已合法取得物業的房地產所有權證，有權合法佔用、使用及自有關樓宇獲益；及
  - 附註1及2所述的土地及樓宇已作抵押。
- 於估值中，吾等已參考與目標物業位置相若的若干可資比較土地的交易價格參考。吾等採用的單位售價範圍為每平方米人民幣350元至人民幣450元。吾等所假設的單位售價與上述價格參考一致。於達致關鍵假設時，吾等已對該等價格參考的單位售價作出適當調整，以反映包括(但不限於)時間、位置及規模等因素。