

以下為獨立估值師艾華迪評估諮詢有限公司就其對本公司之物業權益於2018年3月31日的估值發出的函件、估值概要及估值證書全文，以供載入本文件而編製。



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：

## 指示

我們茲遵照湖北桐林石油天然氣服務有限公司（「湖北桐林」或「貴公司」）指示，對 貴公司及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）於中華人民共和國（「中國」）持有或租賃的物業權益進行估值，我們確認曾進行考察及作出有關查詢及調查，並已取得我們認為必要的進一步資料，以便向 閣下提供我們對該等物業權益於2018年3月31日（「估值日期」）的市場價值的意見。

## 估值前提

有關估值乃我們對物業市值的意見，所謂市值，根據香港測量師學會所下的定義，即「資產或負債經適當的市場推廣後，由自願買方及自願賣方各自在知情、審慎及不受脅迫的情況下，於估值日期以公平交易將其易手可取得的估計金額」。

## 估值基準

對物業權益進行估值時，我們已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈的《證券上市規則》（「《GEM上市規則》」）第八章、香港測量師學會所刊發《香港測量師學會估值準則》（2017年版）及國際估值準則理事會不時刊發的《國際估值準則》載列的一切規定。

我們的估值並無計及因特殊條款或情況（如非典型融資、售後租回安排、任何銷售相關人士給予的特殊代價或優惠，或任何特殊價值因素或買賣成本或任何相關稅項抵銷）所致的估計價格升值或貶值。

## 物業權益的分類

於估值過程中，受評估之物業權益首先按 貴集團於中國所持及所佔權益類型分類，其後再劃分為以下類別：

第一類 — 貴集團於中國持有及佔用之物業權益；及

第二類 — 貴集團於中國租賃及佔用之物業權益。

## 估值方法

對第一類物業權益進行估值時，由於物業權益之建築物及結構性質使然，並無現成的市場銷售比較數據，我們已採納經折舊重置成本法對物業作出估值。折舊重置成本的定義為「物業當前之重置（重建）成本，減去實際損耗及一切相關形式的陳舊及優化」。此乃基於土地現有用途之市場價值的估計，再加上目前改善的重置（重建）成本，減實際損耗及所有相關形式的陳舊及優化。物業權益的折舊重置成本會受到有關業務是否具備足夠的潛在盈利能力所影響。

對 貴集團租賃的第二類物業權益進行估值時，我們並無賦予該等物業權益商業價值，此乃由於該等物業權益附有不可轉讓條款或由於缺乏重大溢利租金及屬短期性質。

## 業權調查

我們已獲 貴公司提供有關物業權益的業權文件摘要副本。於可行情況下，我們已查閱文件正本以核實中國物業權益的現時業權及物業權益可能附帶的任何重大產權負擔或我們所獲提供副本中未有列示的任何修訂。

然而，我們並無查閱文件正本以核實擁有權或確定任何修改。鑒於中國的現行登記制度並不將登記資料供公眾人士查閱，我們並無對中國物業權益的業權及其可能附帶的重大產權負擔進行查證。於我們進行估值時，我們主要依賴 貴公司中國法律顧問一方達律師事務所就中國物業的業權有效性提供的法律意見。

### 實地考察

我們曾考察受評估該物業的外觀，並在可能情況下，考察其內部的可進入部分。該次考察由區永源先生（艾華迪評估諮詢有限公司董事）和何泳洪先生（艾華迪評估諮詢有限公司估值師）自2017年5月22日至2017年5月23日開展。然而，我們並未受委託進行結構勘測，亦無安排進行該等設施的調查。因此，我們無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。我們乃於考慮裝置及設備的一般外觀、表觀標準及使用時間以及公用設施的情況後就該等物業的整體狀況發表意見。因此，必須強調的是，我們已就該等樓宇是否未遭損壞或可能存在影響我們估值的潛在損壞情況向閣下提供意見。於我們進行考察時，我們並無發現任何嚴重損壞。我們並無測試任何該等設施。我們已假設水電及電話等公用設施均齊全並無遭受任何損壞。

我們並無安排進行任何調查，以確定該等物業於建築時有否使用高鋁水泥、氯化鈣添加劑、粉煤灰或任何其他有害物料。因此，我們無法呈報該等物業是否並不涉及有關風險。就本估值而言，我們假設該等物業於建築時並無使用有害物料。

我們並未受委託進行詳細的實地測量，以證實有關物業的土地面積或樓宇面積的準確性，惟假設我們獲提供的面積數據準確無誤。根據我們對同類物業的估值經驗，我們認為有關假設屬合理。

此外，我們並無進行任何實地調查以確定土地狀況或設施是否適合建築或將建於其上的任何物業發展。我們亦無就物業權益進行考古、生態或環境調查。我們的估值乃假設此等方面均為滿意以及於建築期間將不會產生任何額外支出或出現延誤。倘發現該等物業或毗連或鄰近土地存在污染、沉降或其他潛在損害，或該等物業曾經或正用作污染用途，我們保留權利修訂我們對價值的意見。

## 資料來源

除另有註明者外，我們在很大程度上依賴 貴公司或 貴公司的法律或其他專業顧問就法定通告、規劃批文、分區、地役權、年期、樓宇落成日期、發展計劃、物業識別、佔用詳情、佔地面積、建築面積等事宜、有關年期、租約等事宜以及所有其他相關事宜給予我們的資料。估值證書所載的尺寸、量度及面積乃根據提供予我們的文件所載資料而作出，故此僅為約數及作參考之用。我們並無核查原圖則、發展商樓書及類似文件以作核證。

我們並無理由懷疑 貴公司向我們提供的資料的真實性及準確性。我們亦已獲 貴公司確認所提供資料並無遺漏任何重大因素。我們認為我們已獲提供充足資料以達致知情意見，及我們並無理由懷疑任何重要資料遭到隱瞞。

## 估值假設

按長期土地使用權持有的該等物業而言，我們假設物業權益的可轉讓土地使用權已按象徵性土地使用費出讓，及任何應付的地價已全數繳清。除另有註明者外，我們已假設該等物業的相關業權持有人擁有物業權益的可強制執行業權，並可於獲批的土地使用年期屆滿前不受干預地自由佔用、使用、出售、租賃、抵押、按揭或以其他方式處置該等物業，而無須進一步尋求政府批准及向政府支付額外地價。除本報告另有說明外，我們亦假設該等物業已交吉。

此外，我們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。

持續用途乃假設該等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。持續使用中該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。

概無接獲命令進行環境影響研究，亦未編製環境影響研究。我們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，我們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、界定及考慮的違規情況外，我們亦假設所有適用的分區及土地使用規定及限制已得到遵守。此外，我們假設土地使用及物業裝修均於物業所指範圍內進行，且無任何侵用或侵佔現象，惟本報告另有指明者除外。

我們的報告並無考慮任何估物業權益的任何抵押、按揭或欠款或進行買賣時可能產生的任何費用或稅項。除另有註明外，我們假設物業概無附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

我們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的糾紛。我們亦假設該等物業於我們考察當日至估值日期並無任何重大變動。

### 限制條件

本報告內容乃摘錄及翻譯自有關中文文件者，用字如有歧義，概以原文件為準。

### 貨幣

除非另有說明，否則所有金額均以人民幣計值。我們的估值乃於下文概述，並隨函附估值證書。

此致

中國  
湖北省  
荊州市  
經濟開發區  
東方大道  
荊州母站

**TL Natural Gas Holdings Limited**

董事會 台照

為及代表  
艾華迪評估諮詢有限公司  
註冊專業測量師 (產業測量)  
董事  
區永源  
MHKIS(GP) AAPI MSc(RE)  
謹啟

### [編纂]

附註：區永源先生持有香港大學房地產理學碩士學位。其亦為香港測量師學會會員（產業測量）及澳洲物業協會會員。此外，其為測量師註冊管理局的註冊專業測量師（產業測量）。其於香港、中國、美國、加拿大、東亞及東南亞（包括新加坡、日本及韓國）的物業估值方面擁有逾10年經驗。

估值概要

第一類 — 貴集團於中國持有及佔用之物業權益

編號	物業	於2018年		貴集團
		3月31日	現況下之市值	應佔權益
		人民幣元	人民幣元	應佔市值
				人民幣元
1.	中國湖北省荊州市 荊州經濟技術開發區 東方大道東	11,014,000		100%
	小計：	<b>11,014,000</b>		<b>100%</b>
				<b>11,014,000</b>

第二類 — 貴集團於中國租賃及佔用之物業權益

編號	物業	於2018年		貴集團
		3月31日	現況下之市值	應佔權益
		人民幣元	人民幣元	應佔市值
				人民幣元
2.	中國湖北省荊州市 沙洪路站北	無商業價值		100%
3.	中國湖北省荊州市 十號路站東	無商業價值		100%
4.	中國湖北省荊州市 南環路站東	無商業價值		100%
5.	中國湖北省荊州市沙市 區江津東路荊鵬軟件園五樓	無商業價值		100%
	小計：	無商業價值		<b>100%</b>
	合計：	<b>11,014,000</b>		<b>100%</b>
				<b>11,014,000</b>

估值證書

第一類 — 貴集團於中國持有及佔用之物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	貴公司 於2018年 3月31日 應佔市值 人民幣元
1.	中國湖北省荊州市 荊州經濟技術開發區 東方大道東	<p>該物業包括一幅總佔地面積約為13,384.28平方米之土地，以及其上建有多幢2012年至2016年期間完工的樓宇及其上所建的附屬構築物。</p> <p>根據房屋所有權證，該等樓宇擁有總建築面積約970.83平方米及主要包括1幢加油站、1幢服務站、1幢壓縮機室及1幢配電室（請參閱附註2）。</p> <p>其他樓宇包括總建築面積約為597.38平方米的宿舍、辦公室及倉庫（請參閱附註4）。</p> <p>附屬構築物主要包括遮篷、圍牆、水槽及道路。</p> <p>該物業位於荊州經濟技術開發區內，相距荊州火車站約18公里車程。</p> <p>該物業獲授為期約50年的土地使用權由2008年12月4日開始至2058年11月20日屆滿，用作工業用途。</p>	貴集團佔用該物業用作加氣站用途。	11,014,000  (貴公司應佔 100%權益： 11,014,000)

附註：

1. 根據日期為2008年12月4日國有土地使用權證一荊州國用(2008)第10610068號，佔地面積約13,384.28平方米的一幅土地的土地使用權已被授予湖北桐林石油天然氣服務有限公司，為期約50年，用作工業用途。

## 附錄三

## 物業估值

2. 根據日期為2013年11月22日的兩份房屋所有權證，總建築面積約970.83平方米的一處物業已歸屬於湖北桐林石油天然氣服務有限公司，用作加油站及壓縮機室用途。詳情載列如下：

編號	房屋所有權證號	樓宇幢數	總建築面積 (平方米)
1	荊州房權證玉字第201303410號	第一幢及第二幢	508.7
2	荊州房權證玉字第201303411號	第三幢及第四幢	462.13
		合計：	<b>970.83</b>

3. 我們已獲 貴公司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）以下各項：
- a. 貴公司已依法獲得該物業的土地使用權及房屋所有權；
  - b. 土地及樓宇的用途應與國有土地使用權證及房屋所有權證中所載的指定用途一致；
  - c. 該物業的土地使用權及房屋所有權並無被查封、抵押及存在其他產權負擔限制；
  - d. 貴公司有權按照國有土地使用權證及房屋所有權證所載條款合法佔有、使用、租賃、轉讓、抵押及出售該物業；及
  - e. 由於未辦妥施工申請程序，附註4所述物業並未獲得房屋所有權證。然而，有關政府部門已知悉並同意 貴公司對該物業進行施工，且不會對 貴公司施加任何罰款或其他行政處罰。
4. 在進行估值時，我們未賦予總建築面積為597.38平方米的物業商業價值，原因如附註3e所述，該物業未獲得有效的產權證書。為便於參考，我們的意見是，假設該物業已取得有效的產權證書且可在市場上自由轉讓，該物業於估值日期的估算價值為人民幣646,000元。
5. 主要證書／許可證的概要列示如下：
- a. 國有土地使用權證 是
  - b. 房屋所有權證 部分
6. 在我們進行估值時，我們已參考於目標及鄰近發展的可資比較土地的若干交易價格參考資料。我們已採納單位利率範圍介乎每平方米人民幣200元至人民幣250元。我們假設單位利率與上述價格參考資料一致。該等價格參考資料的單位利率已作適當調整，以反映於達致主要假設的因素（包括但不限於時間、地點及規模）。
7. 經 貴公司確認，概無重大環境及規劃問題。



估值證書

第二類 — 貴集團於中國租賃及佔用之物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	貴公司 於2018年 3月31日 應佔市值 人民幣元
2.	中國湖北省 荊州市 沙洪路站北	該物業包括一幅總佔地 面積約為2,500平方米 之土地。  該物業位於沙市區內， 相距荊州火車站約18公 里車程。  該物業由獨立第三方出 租予 貴集團，租約自 2016年1月1日開始至 2026年1月1日屆滿，用 作加氣站用途。	貴集團佔用該物 業用作加氣站用 途。	無商業價值  (貴公司應佔 100%權益： 無商業價值)

附註：

1. 根據日期為2015年12月31日的租賃協議，荊州市公共交通總公司綜合服務部（獨立第三方）將總佔地面積約2,500平方米的該物業連同編號三及編號四物業出租予 貴集團，用作加氣站用途，租約自2016年1月1日開始至2026年1月1日屆滿，現時總年租約為人民幣2,000,000元，其中該物業應佔的年租約為人民幣400,000元。年租前五年保持不變，從第六年起每年上漲5%。
2. 根據日期為2017年1月20日的原有租賃協議之補充協議，該物業連同編號三及編號四物業的總年租已調整為人民幣1,650,000元，租金前兩年保持不變，從第三年起根據價格水平、租賃市場及油氣採購情形與出租人進一步商議決定。

3. 我們已獲 貴公司中國法律顧問提供有關物業權益之法律意見，其載有（其中包括）以下各項：
  - a. 租賃協議屬合法有效且對出租人及承租人均具有約束力；
  - b. 根據租賃協議， 貴公司在租期內有權擁有及使用該物業；及
  - c. 建於該物業上的樓宇並未辦妥施工申請程序。然而，有關政府部門已知悉並同意出租人對該等樓宇進行施工，且不會對出租人及 貴公司施加任何罰款或其他行政處罰。
4. 經 貴公司確認，概無重大環境及規劃問題。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	貴公司 於2018年 3月31日 應佔市值 人民幣元
3.	中國湖北省 荊州市 十號路站東	該物業包括一幅總佔地 面積約為2,500平方米 之土地。  該物業位於沙市區內， 相距荊州火車站約9公 里車程。  該物業由獨立第三方租 賃予 貴集團，租約自 2016年1月1日開始至 2026年1月1日屆滿，用 作加氣站用途。	貴集團佔用該物 業用作加氣站用 途。	無商業價值  (貴公司應佔 100%權益： 無商業價值)

附註：

1. 根據日期為2015年12月31日的租賃協議，荊州市公共交通總公司綜合服務部（獨立第三方）將總佔地面積約2,500平方米的該物業連同編號二及編號四物業出租予 貴集團，用作加氣站用途，租約自2016年1月1日開始至2026年1月1日屆滿，現時總年租約為人民幣2,000,000元，其中該物業應佔的年租約為人民幣950,000元。年租前五年保持不變，從第六年起每年上漲5%。
2. 根據日期為2017年1月20日的原有租賃協議之補充協議，該物業連同編號二及編號四物業的總年租已調整為人民幣1,650,000元。年租前兩年保持不變，從第三年起根據價格水平、租賃市場及油氣採購情形與出租人進一步商議決定。

3. 我們已獲 貴公司中國法律顧問提供有關物業權益之法律意見，其載有（其中包括）以下各項：
  - a. 租賃協議屬合法有效且對出租人及承租人均具有約束力；
  - b. 根據租賃協議， 貴公司在租期內有權擁有及使用該物業；
  - c. 建於該物業上的樓宇並未辦妥施工申請程序。然而，有關政府部門已知悉並同意出租人對該等樓宇進行施工，且不會對出租人及 貴公司施加任何罰款或其他行政處罰；
  - d. 出租人尚未就租賃劃撥土地辦理相關審批程序。然而，有關政府部門已知悉並同意出租人將劃撥土地出租予 貴公司，同時確認對該土地的租賃及使用均屬合法及有效；及
  - e. 出租人已確保 貴公司於租期內擁有獨立完整的租賃權利，並承諾補償 貴公司因任何場地問題而招致的損失。
4. 經 貴公司確認，概無重大環境及規劃問題。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	貴公司 於2018年 3月31日 應佔市值 人民幣元
4.	中國湖北省 荊州市 南環路站東	該物業包括一幅總佔地 面積約為2,500平方米 之土地。  該物業位於荊州區內， 相距荊州火車站約8公 里車程。  該物業由獨立第三方租 賃予 貴集團，租約自 2016年1月1日開始至 2026年1月1日屆滿，用 作加氣站用途。	貴集團佔用該物 業用作加氣站用 途。	無商業價值  (貴公司應佔 100%權益： 無商業價值)

附註：

1. 根據日期為2015年12月31日的租賃協議，荊州市公共交通總公司綜合服務部（獨立第三方）將總佔地面積約2,500平方米的該物業及編號二及編號三物業出租予 貴集團，用作加氣站用途，租約自2016年1月1日開始至2026年1月1日屆滿，現時總年租約為人民幣2,000,000元，其中該物業應佔的年租約為人民幣650,000元。年租前五年保持不變，從第六年起每年上漲5%。
2. 根據日期為2017年1月20日的原有租賃協議之補充協議，該物業連同編號二及編號三物業的總年租已調整為人民幣1,650,000元，租金前兩年保持不變，從第三年起根據價格水平、租賃市場及油氣採購情形與出租人進一步商議決定。

3. 我們已獲 貴公司中國法律顧問提供有關物業權益之法律意見，其載有（其中包括）以下各項：
  - a. 租賃協議屬合法有效且對出租人及承租人均具有約束力；
  - b. 根據租賃協議， 貴公司在租期內有權擁有及使用該物業；
  - c. 建於該物業上的樓宇並未辦妥施工申請程序。然而，有關政府部門已知悉並同意出租人對該等樓宇進行施工，且不會對出租人及 貴公司施加任何罰款或其他行政處罰；
  - d. 出租人尚未就租賃劃撥土地辦理相關審批程序。然而，有關政府部門已知悉並同意出租人將劃撥土地出租予 貴公司，同時確認對該土地的租賃及使用均屬合法及有效；及
  - e. 出租人已確保 貴公司於租期內擁有獨立完整的租賃權利，並承諾補償 貴公司因任何場地問題而招致的損失。
4. 經 貴公司確認，概無重大環境及規劃問題。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	貴公司 於2018年 3月31日 應佔市值 人民幣元
5.	中國湖北省 荊州市沙市區 江津東路 荊鵬軟件園五樓	該物業位於一幢12層寫字樓的第5層整層，其總建築面積約為200平方米，於2012年左右竣工。	貴集團佔用該物業用作辦公用途。	無商業價值  (貴公司應佔 100%權益： 無商業價值)
		該物業位於沙市區內，相距荊州火車站約12公里車程。		
		該物業由獨立第三方出租予貴集團，租約自2017年2月1日開始至2020年1月31日屆滿，用作辦公用途。		

附註：

1. 根據日期為2017年1月24日的租賃協議，湖北荊鵬軟件集團有限公司（獨立第三方）將總建築面積約200平方米的該物業出租予貴集團，用作辦公用途，租約自2017年2月1日開始至2020年1月31日屆滿，總年租約為人民幣60,000元（包括管理費）。
2. 我們已獲貴公司中國法律顧問提供有關物業權益之法律意見，其載有（其中包括）以下：
  - a. 租賃協議屬合法有效且對出租人及承租人均具有約束力；及
  - b. 根據租賃協議，貴公司在租期內有權擁有及使用該物業。
3. 經貴公司確認，概無重大環境及規劃問題。