

以下為獨立估值師及顧問仲量聯行企業評估及諮詢有限公司就其對本集團的物業權益於2014年12月31日的估值而編製的函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本[編纂]。



仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
香港皇后大道東1號太古廣場三期6樓
電話+852 2846 5000 傳真+852 2169 6001
牌照號碼：C-030171

敬啟者：

吾等遵照閣下指示，對蘇創燃氣股份有限公司（「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」）擁有權益的物業進行估值，吾等確認曾進行視察，作出有關查詢、查冊，並已取得吾等認為必要的其他資料，以便就有關物業權益於2014年12月31日（「估值日」）的資本值向閣下提供意見。

吾等乃按照市場價值法進行估值。市場價值的定義為「在進行適當的市場推廣後，由自願買方及自願賣方在知情、審慎及不受脅迫的情況下於估值日達成資產或負債交易的公平交易估計金額」。

我們採用直接比較法評估第一類第7、8項及11至15項物業的物業權益的價值，此乃假設該等物業權益在現況下，並參考有關市場的可資比較交易進行估值。在估值中亦考慮了現存的租約。已考慮可資比較物業與目標物業在位置、規模及其他特點的差異而作出適當調整及分析。

鑒於第一類第1至6、9及10項物業的物業權益的樓宇性質及其所處的特定位置不大可能有可資比較的相關市場成交個案，該等物業權益因而參考其折舊重置成本按成本法進行估值。

折舊重置成本的定義為「以現代等價資產置換資產目前成本，減實際損耗及所有相關形式的陳舊及優化」。此乃根據土地現有用途的估計市值，加上為改善進行重置（重建）的目前成本，再減去實際損耗及所有相關形式的陳舊和優化計算。對地塊進行估值時，參考當地可用的銷售證據。物業權益的折舊重置成本視乎有關業務有否足夠的潛在獲利能力而定。

由於有關租賃屬短期性質，且不得轉讓、分租或無法取得可觀租金收入，故吾等認為 貴集團承租的第二類物業權益並無商業價值。

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

吾等的報告並無考慮所評估物業權益欠負的任何押記、按揭或債項，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，吾等假設該等物業概無附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

對物業權益進行估值時，吾等已遵守[編纂]第5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－專業準則》、香港測量師學會頒佈的《香港測量師學會估值準則》，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。

吾等於很大程度上倚賴 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、租賃及所有其他有關事項的意見。

吾等已獲提供有關物業權益的國有土地使用證、房屋所有權證及正式圖則等各項業權文件副本，並已作出相關查詢。在可能情況下，吾等已查核文件正本，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賃的修訂。吾等在很大程度上依賴 貴公司的中國法律顧問國浩律師（上海）事務所就中國物業權益的有效性提供的意見。

吾等並無進行詳細的實地測量，以核實物業面積的準確性，惟吾等假設所獲的業權文件及正式地盤圖則所載的面積均準確無誤。所有文件和合約均僅供參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無進行實地量度。

吾等曾視察物業的外部，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無進行任何調查，以確定地質狀況及設施等是否適合作任何發展之用。吾等的估值乃假設上述各方面均令人滿意。此外，吾等並無進行結構性測量，惟在視察過程中，並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報有關物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構性損壞。吾等並無對任何設施進行測試。

許雯婷女士於2013年9月對該等物業進行視察，又於2015年1月對物業進行再視察。彼為中國資產評估師，擁有3年中國物業估值經驗。

吾等並無理由懷疑 貴集團提供予吾等的資料的真實性及準確性。吾等已尋求並獲 貴集團確定所提供的資料並無遺漏任何重大事項。吾等認為已獲提供足夠資料，以達致知情意見，且並無理由懷疑任何重大資料遭到隱瞞。

除另有註明外，本報告所載全部金額均以人民幣為單位。

下文概述吾等之估值，並隨附有關估值證書。

此致

中國
江蘇省蘇州市
太倉市
婁江南路116號
郵編：215400

蘇創燃氣股份有限公司
董事會 台照

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

[編纂]

附註：姚贈榮先生為特許測量師，擁有21年香港及中國物業估值經驗，亦於亞太區擁有相關經驗。

估值概要

第一類 — 貴集團在中國持有的物業權益

編號	物業	於2014年 12月31日 現況下的資本值 人民幣	貴集團 應佔權益	貴集團應佔於 2014年12月31日 的資本值 人民幣
1.	位於中國江蘇省昆山市周市鎮 黃浦江北路238號的一幅土地及 一幢樓宇	2,860,000	100%	2,860,000
2.	位於中國江蘇省太倉市瀏河鎮 滬浮璜公路東面的一幅土地及 5幢樓宇	3,360,000	100%	3,360,000
3.	位於中國江蘇省太倉市城廂鎮 開發區明星村 18組的 一幅土地及一幢樓宇	17,334,000	100%	17,334,000
4.	位於中國江蘇省太倉市 太倉港港口開發區滬浮璜公路 東面及浮宅路南面的 一幅土地及一幢樓宇	2,546,000	100%	2,546,000

附錄四

物業估值

編號	物業	於2014年 12月31日 現況下的資本值 人民幣	貴集團 應佔權益	貴集團應佔於 2014年12月31日 的資本值 人民幣
5.	位於中國江蘇省太倉市瀏河鎮 瀏南村36組的 一幅土地及一幢樓宇	17,892,000	100%	17,892,000
6.	位於中國江蘇省太倉市璜涇鎮 新聯村21組 的一幅土地及一幢樓宇	5,937,000	100%	5,937,000
7.	位於中國江蘇省太倉市城廂鎮 上海花園二期第15幢202及 203室及第12幢1703室	2,841,000	100%	2,841,000
8.	位於中國江蘇省太倉市 婁東街鄭和中路305號的 能源大廈主樓	199,853,000	100%	199,853,000
9.	位於中國江蘇省蘇州市 吳中經濟開發區 東環南路1628號的 一幅土地及一幢樓宇	2,240,000	100%	2,240,000

附錄四

物業估值

編號	物業	於2014年 12月31日 現況下的資本值 人民幣	貴集團 應佔權益	貴集團應佔於 2014年12月31日 的資本值 人民幣
10.	位於中國江蘇省太倉市鄭和路南面及婁江路東面的能源大廈的輔助綜合樓宇	15,056,000	100%	15,056,000
11.	位於中國江蘇省太倉市城廂鎮果園一村的一幅土地	161,000	100%	161,000
12.	位於中國江蘇省太倉市城廂鎮花園二村的一幅土地	146,000	100%	146,000
13.	位於中國江蘇省太倉市太倉港港口開發區滬浮璜公路東面、華蘇路北面的一幅土地	394,000	100%	394,000
14.	位於中國江蘇省太倉市沙溪鎮鎮東路東面、印溪路北面的一幅土地	3,193,000	100%	3,193,000

附錄四

物業估值

編號	物業	於2014年 12月31日 現況下的資本值 人民幣	貴集團 應佔權益	貴集團應佔於 2014年12月31日 的資本值 人民幣
15.	位於中國江蘇省太倉市 大連西路北面、東亭路 東面的一幅土地	2,547,000	100%	2,547,000
小計：		276,360,000		276,360,000

第二類－貴集團在中國租賃及佔用的物業權益

編號	物業	於2014年 12月31日 現況下的資本值 人民幣	於2014年 12月31日 現況下的資本值 人民幣
16.	位於中國江蘇省蘇州市 高新技術產業開發區 鴻禧路148號的一幢樓宇 第1至4層的部份		無商業價值
小計：		_____	零
總計：		<u>276,360,000</u>	<u>276,360,000</u>

估值證書

第一類 — 貴集團在中國持有的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年 12月31日 現況下的資本值 人民幣
1.	位於中國江蘇省昆山市周市鎮黃浦江北路238號的一幅土地及一幢樓宇	該項物業包括一幅地盤面積約7,349.2平方米的土地以及其上所蓋於2010年落成的一幢樓高2層的綜合樓宇。 該樓宇的整體樓面面積約為509.88平方米。 該物業的土地使用權出讓年限至2055年2月11日屆滿，作工業用途。	於估值日，該物業由貴集團佔用作輔助辦公室及客戶服務用途。	2,860,000 貴集團應佔 100%權益： 人民幣 2,860,000元

附註：

1. 根據國有土地使用證 — 昆國用(2005)第12005107171號，貴公司的間接全資附屬公司太倉市天然氣有限公司（「太倉天然氣」）獲出讓該項物業的土地使用權，年限至2055年2月11日屆滿，作工業用途。
2. 根據昆山市住房及城鄉建設局發出的房屋所有權證 — 昆房權證周市字第271031508號，該項總樓面面積約509.88平方米的樓宇為太倉天然氣所有。
3. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該項物業權益之法律意見，其中載有以下各項：
 - a. 太倉天然氣依法擁有該項物業的土地使用權及房屋所有權，有權轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該項物業；及
 - b. 該項物業不涉及任何第三方產權負擔。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年 12月31日 現況下的資本值 人民幣
2.	位於中國江蘇省太倉市 瀏河鎮滬浮璜公路 東面的一幅土地及 5幢樓宇	該項物業包括一幅地盤面積 約2,777.8平方米的土地以及 其所蓋於2011年落成的 5幢辦公及輔助樓宇。 該5幢樓宇的整體總樓面 面積約為1,042.1平方米。 該物業的土地使用權出讓 年限至2047年11月18日 屆滿，作商業用途。	於估值日，除部份 物業由 貴集團 佔用作輔助辦公室 用途外，物業餘下 部份空置。	3,360,000 貴集團應佔 100%權益： 人民幣 3,360,000元

附註：

1. 根據國有土地使用證－太國用(2008)第024014027號， 貴公司的間接全資附屬公司太倉市天然氣有限公司（「太倉天然氣」）獲出讓該項物業的土地使用權，年限至2047年11月18日屆滿，作商業用途。
2. 根據太倉市住房和城鄉建設局發出的5份房屋所有權證－太房權證瀏河字第0300018918、0300018919、0300018920、0300018921及0300018922號，整體總樓面面積約1,042.1平方米的5幢樓宇為太倉天然氣所有。
3. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該項物業權益之法律意見，其中載有以下各項：
 - a. 太倉天然氣依法擁有該項物業的土地使用權及房屋所有權，有權轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該項物業；及
 - b. 該項物業不涉及任何第三方產權負擔。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年 12月31日 現況下的資本值 人民幣
3.	位於中國江蘇省太倉市城廂鎮開發區明星村18組的一幅土地及一幢樓宇	該項物業包括一幅地盤面積約44,427.8平方米的土地以及其上所蓋於2005年落成的一幢樓高3層的辦公及輔助樓宇。 該樓宇的總樓面面積約為1,393.5平方米。 該物業的土地使用權出讓年限至2056年10月10日屆滿，作公共配套設施用途。	於估值日，除部份物業由貴集團佔用作輔助辦公室用途外，物業餘下部份空置。	17,334,000 貴集團應佔 100%權益： 人民幣 17,334,000元

附註：

1. 根據國有土地使用證－太國用(2010)第002001752號，貴公司的間接全資附屬公司太倉市天然氣有限公司（「太倉天然氣」）獲出讓該項物業的土地使用權，年限至2056年10月10日屆滿，作公共配套設施用途。
2. 根據太倉市住房及城鄉建設局發出的房屋所有權證－太房權證城廂字第00045652號，該項總樓面面積約1,393.5平方米的樓宇為太倉天然氣所有。
3. 吾等已獲貴公司中國法律顧問提供有關該項物業權益之法律意見，其中載有以下各項：
 - a. 太倉天然氣依法擁有該項物業的土地使用權及房屋所有權，有權轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該項物業；及
 - b. 該項物業不涉及任何第三方產權負擔。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年 12月31日 現況下的資本值 人民幣
4.	位於中國江蘇省太倉市太倉港港口開發區滬浮璜公路東面及浮宅路南面的一幅土地及一幢樓宇	該項物業包括一幅地盤面積約2,925平方米的地塊以及其上所蓋於2011年落成的一幢樓高3層的辦公室及輔助樓宇。 該樓宇的總樓面面積約為1,222.97平方米。 該物業的土地使用權出讓年限至2058年6月1日屆滿，作公共配套設施用途。	於估值日，除部份物業由貴集團佔用作輔助辦公室用途外，物業餘下部份空置。	2,546,000 貴集團應佔 100%權益： 人民幣 2,546,000元

附註：

1. 根據國有土地使用證－太國用(2010)第008005989號，貴公司的間接全資附屬公司太倉市天然氣有限公司（「太倉天然氣」）獲出讓該項物業的土地使用權，年限至2058年6月1日屆滿，作公共配套設施用途。
2. 根據太倉市住房及城鄉建設局發出的房屋所有權證－太房權證浮橋字第0600009995號，該項總樓面面積約1,222.97平方米的樓宇為太倉天然氣所有。
3. 吾等已獲貴公司中國法律顧問提供有關該項物業權益之法律意見，其中載有以下各項：
 - a. 太倉天然氣依法擁有該項物業的土地使用權及房屋所有權，有權轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該項物業；及
 - b. 該項物業不涉及任何第三方產權負擔。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年 12月31日 現況下的資本值 人民幣
5.	位於中國江蘇省太倉市 瀏河鎮瀏南村36組的 一幅土地及一幢樓宇	該項物業包括一幅地盤面積 約11,561.6平方米的地塊 以及其上所蓋於2011年 落成的一幢樓高3層的 綜合樓宇。 該樓宇的總樓面面積 約為361.24平方米。 該物業的土地使用權出讓 年限至2050年6月27日屆滿， 作商業用途。	於估值日， 該物業 由 貴集團佔用 作輔助辦公室及 客戶服務用途。	17,892,000 貴集團應佔 100%權益： 人民幣 17,892,000元

附註：

1. 根據國有土地使用證－太國用(2010)第024009490號，貴公司的間接全資附屬公司太倉市天然氣有限公司（「太倉天然氣」）獲出讓該項物業的土地使用權，年限至2050年6月27日屆滿，作商業用途。
2. 根據太倉市住房及城鄉建設局發出的房屋所有權證－太房權證瀏河字第0300018917號，該項總樓面面積約361.24平方米的樓宇為太倉天然氣所有。
3. 根據太倉天然氣與中石油東部管道有限公司（「中石油東部管道」）所訂立日期為2014年12月26日的資產轉讓協議，該項物業佔地約9,530.8平方米的部份土地已訂約以代價人民幣14,343,900元轉讓予中石油東部管道。同時，根據日期為2014年12月30日的資產轉讓及移交函件，中石油東部管道可實際佔用、收取利益及出售該物業，而所有相關權利自2014年12月30日起已歸屬於中石油東部管道。由於該部份土地的轉讓尚未合法完成，該部份土地包括在估值範圍中。
4. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該項物業權益之法律意見，其中載有以下各項：
 - a. 太倉天然氣依法擁有該項物業的土地使用權及房屋所有權，有權轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該項物業；
 - b. 於完成更改物業產權登記的相關程序前，附註3所述物業部份土地的相關權利、責任及風險將不會對太倉天然氣造成重大不利影響；及
 - c. 附註3所述物業部份土地的轉讓將於相關所有權登記手續完成後依法完成。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年 12月31日 現況下的資本值 人民幣
6.	位於中國江蘇省太倉市璜涇鎮新聯村21組的一幅土地及一幢樓宇	該項物業包括一幅地盤面積約5,220平方米的地塊以及其上所蓋於2013年落成的一幢樓高3層的綜合樓宇。 該樓宇的總樓面面積約為421.59平方米。 該物業的土地使用權出讓年限至2051年11月29日屆滿，作商業用途。	於估值日，該物業由貴集團佔用作輔助辦公室及客戶服務用途。	5,937,000 貴集團應佔100%權益： 人民幣5,937,000元

附註：

1. 根據國有土地使用證－太國用(2012)第010005721號，貴公司的間接全資附屬公司太倉市天然氣有限公司（「太倉天然氣」）獲出讓該項物業的土地使用權，年限至2051年11月29日屆滿，作商業用途。
2. 根據太倉市住房及城鄉建設局發出的房屋所有權證－太房權證璜涇字第0500003147號，該項總樓面面積約421.59平方米的樓宇為太倉天然氣所有。
3. 吾等已獲貴公司中國法律顧問提供有關該項物業權益之法律意見，其中載有以下各項：
 - a. 太倉天然氣依法擁有該項物業的土地使用權及房屋所有權，有權轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該項物業；及
 - b. 該項物業不涉及任何第三方產權負擔。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年 12月31日 現況下的資本值 人民幣
7.	位於中國江蘇省太倉市城廂鎮上海花園二期第15幢202及203室及第12幢1703室	該項物業包括一幢樓高27層的住宅樓宇第2層的2個單位及一幢樓高18層的住宅樓宇第17層的一個單位，兩幢樓宇均於2013年落成。 該3個單位的整體總樓面面積約為353.77平方米。 該物業的土地使用權出讓年限至2073年12月6日屆滿，作住宅用途。	於估值日，該物業由貴集團佔用作住宅用途。	2,841,000 貴集團應佔 100%權益： 人民幣 2,841,000元

附註：

1. 根據3份國有土地使用證－太國用(2013)第522020324號、522020325號及522020326號，貴公司的間接全資附屬公司太倉市天然氣有限公司（「太倉天然氣」）獲出讓該項物業的土地使用權，年限至2073年12月6日屆滿，作住宅用途。
2. 根據太倉市住房及城鄉建設局發出的3份房屋所有權證－太房權證太倉字第0100164009、0100164014及0100164018號，該項物業整體總樓面面積約353.77平方米為太倉天然氣所有。
3. 於吾等進行的估值中，吾等已鑒別及分析於附近地區與目標物業特色相近的多個相關銷售證據。該等可資比較物業的單位價格介乎人民幣7,700元／平方米至人民幣9,000元／平方米。經考慮可資比較物業與目標物業在位置、規模及其他特點的差異而作出適當調整及分析，並得出目標物業的假設單位價格為人民幣8,030元／平方米。
4. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該項物業權益之法律意見，其中載有以下各項：
 - a. 太倉天然氣擁有該項物業的土地使用權及房屋所有權，有權轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該項物業；及
 - b. 該項物業不涉及任何第三方產權負擔。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年 12月31日 現況下的資本值 人民幣
8.	位於中國江蘇省太倉市 婁東街鄭和中路 305號的能源大廈主樓	該項物業包括一幅地盤面積 約3,020.20平方米的土地 以及其上所蓋於2014年 落成的一幢樓高21層的 辦公大樓。 該樓宇的總樓面面積約為 25,754.22平方米。 該物業的土地使用權出讓 年限為期40年至2051年 7月29日屆滿，作商業用途。	於估值日， 除部份物業出租 予一名相關方作 辦公室用途外 (見附註4)，該項 物業由 貴集團佔 用作辦公室用途。	199,853,000 貴集團應佔 100%權益： 人民幣 199,853,000元

附註：

- 根據國有土地使用證一太國用(2011)第022008536號，貴公司的間接全資附屬公司太倉市天然氣有限公司(「太倉天然氣」)獲出讓該項物業的土地使用權，年限至2051年7月29日屆滿，作商業用途。
- 根據太倉市住房及城鄉建設局發出的22份房屋所有權證一太房權證太倉字第0100169448、0100169452、0100169455、0100169456、0100169458、0100169470、0100169471、0100169472、0100169477、0100169480、0100169481、0100169482、0100169486、0100169487、0100169490、0100169491、0100169493、0100169496、0100169500、0100169503、0100169504及0100169506號，總樓面面積約25,754.22平方米的物業為太倉天然氣所有。
- 根據日期為2014年1月10日的最高抵押合同，該項物業一幅地盤面積約3,020.2平方米的土地及其上進行的建築工程(現指樓高21層的辦公大樓)已抵押予中國銀行太倉支行(「該行」)，作為擔保該行與太倉天然氣訂立最高金額為人民幣220,000,000元的貸款合同項下主要責任的抵押，擔保期自2014年1月2日開始至2020年1月2日屆滿。
- 根據太倉天然氣與蘇州市蘇創集團有限公司(「蘇創集團」)訂立日期分別為2013年10月20日及2014年9月13日的租賃協議及補充協議，出租面積約為795平方米的部份第5層物業已以人民幣346,500元的年租(不包括管理費及稅項)出租予蘇創集團，租期自2013年10月21日開始至2016年10月20日屆滿，為期3年。
- 於吾等進行的估值中，吾等已鑒別及分析於附近地區與目標物業特色相近的多個相關銷售證據。該等可資比較物業的單位價格介乎人民幣7,500元/平方米至人民幣8,500元/平方米。經考慮可資比較物業與目標物業在位置、規模及其他特點的差異而作出適當調整及分析，並得出目標物業的假設單位價格為人民幣7,760元/平方米。
- 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該項物業權益之法律意見，其中載有以下各項：
 - 太倉天然氣依法擁有該項物業的土地使用權及房屋所有權，有權轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該項物業；及
 - 除附註3所述抵押外，該項物業不受任何其他第三方權益所限。
- 由於該項物業為 貴集團持有的主要資產，吾等認為該項物業為重大物業。

附錄四

物業估值

重大物業詳情

- a) 該項物業的位置綜述 : 該項物業位於鄭和路以南及婁江路以東。
該項物業地塊形狀不規則，鄰近多幢辦公大樓及工業大廈。

該項物業位於太倉市東南部，鄰近太倉市人民政府，該區域附近有通往上海的G15高速公路。
- b) 該項物業的產權負擔、留置權、抵押及按揭詳情 : 一幅土地（根據國有土地使用證－太國用(2011)第022008536號）及其上所蓋樓高21層的辦公大樓（房屋所有權證－太房權證太倉字第0100169448、0100169452、0100169455、0100169456、0100169458、0100169470、0100169471、0100169472、0100169477、0100169480、0100169481、0100169482、0100169486、0100169487、0100169490、0100169491、0100169493、0100169496、0100169500、0100169503、0100169504及0100169506號）抵押予中國銀行太倉支行，作為最高金額為人民幣220,000,000元的銀行貸款的抵押，擔保期自2014年1月2日開始至2020年1月2日屆滿。
- c) 環境問題 : 並無進行任何環境影響評估。
- d) 調查、通告、待決訴訟、違法或業權限制詳情 : 無。
- e) 建設、翻新、修繕或發展該項物業的未來計劃及估計相關成本 : 無。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年 12月31日 現況下的資本值 人民幣
9.	位於中國江蘇省 蘇州市吳中經濟開發區 東環南路1628號的 一幅土地及一幢樓宇	該項物業包括一幅地盤面積 約4,666.7平方米的土地 以及其上所蓋於2012年 落成的一幢單層辦公及 輔助建築物。 該樓宇的總樓面面積約為 391.61平方米。 該物業的土地使用權出讓 年限至2048年8月2日屆滿， 作商業用途。	於估值日， 該物業空置。	2,240,000 貴集團應佔 100%權益： 人民幣 2,240,000元

附註：

1. 根據國有土地使用證－吳國用(2013)第0607825號，貴公司的間接全資附屬公司蘇州中宇能源發展有限公司（「蘇州中宇」）獲出讓該項物業的土地使用權，年限至2048年8月2日屆滿，作商業用途。
2. 根據蘇州市住房和城鄉建設局發出的5份房屋所有權證－蘇房權證吳中字第00295345、00295348、00295349、00295350及00295351號，整體總樓面面積約1,714.90平方米的5幢樓宇（包括該項物業的樓宇）為蘇州中宇所有。據蘇州中宇告知，整體總樓面面積約1,323.29平方米的4幢樓宇已經清拆。
3. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該項物業權益之法律意見，其中載有以下各項：
 - a. 蘇州中宇依法擁有該項物業餘下未拆除樓宇的土地使用權及房屋所有權，有權轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該項物業；及
 - b. 該項物業不涉及任何第三方產權負擔。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年 12月31日 現況下的資本值 人民幣
10.	位於中國江蘇省太倉市鄭和路南面及婁江路東面的能源大廈的輔助綜合樓宇	該項物業包括一幅地盤面積約11,808.4平方米的土地以及其上所蓋於2014年落成的5幢樓高2至5層的綜合大樓。 該樓宇的整體總樓面面積約為12,870平方米。 該物業的土地使用權出讓年限至2054年4月13日屆滿，作綜合用途。	於估值日，該物業空置。	15,056,000 貴集團應佔 100%權益： 人民幣 15,056,000元

附註：

1. 根據太倉市國土資源局與 貴公司的間接全資附屬公司太倉市天然氣有限公司（「太倉天然氣」）所訂立日期為2004年4月14日的國有土地使用權出讓合同，地盤面積約11,808.4平方米的土地的土地使用權已訂約出讓予太倉天然氣，為期50年，作綜合用途。土地出讓金為人民幣2,700,000元。
2. 根據國有土地使用證—太國用(2004)第501000133號，太倉天然氣獲出讓該項物業的土地使用權，年限自2004年7月1日開始至2054年4月13日屆滿，作綜合用途。
3. 根據建築工程施工許可證編號320522200508030101，有關地方機關准許太倉天然氣展開該項物業的建築工程。
4. 對該項物業估值時，吾等認為該項尚未獲得房屋所有權證的物業樓宇並無任何商業價值。吾等僅就獲土地業權證的地塊賦予其商業價值。
5. 根據太倉天然氣與蘇州市蘇創集團有限公司（「蘇創集團」）所訂立日期為2014年7月18日的資產轉讓協議，該項物業已訂約以總代價人民幣34,074,200元轉讓予蘇創集團。同時，根據日期為2014年7月18日的資產轉讓及移交函件，蘇創集團可實際佔用、收取利益及出售該物業，而所有相關權利自2014年7月18日起已歸屬於蘇創集團。由於該物業的轉讓尚未合法完成，該物業包括在估值範圍中。
6. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該項物業權益之法律意見，其中載有以下各項：
 - a. 於完成更改物業產權登記的相關程序前，物業的相關權利、責任及風險將不會對太倉天然氣造成重大不利影響；及
 - b. 物業的轉讓將於相關所有權登記手續完成後合法完成。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年 12月31日 現況下的資本值 人民幣
11.	位於中國江蘇省 太倉市城廂鎮果園 一村的一幅土地	該項物業包括一幅地盤面積 約148.8平方米的土地。 該物業的土地使用權出讓年 限至2067年12月4日屆滿， 作住宅用途。	於估值日， 該項物業蓋有 一座荒廢建築物。	161,000 貴集團應佔 100%權益： 人民幣 161,000元

附註：

1. 根據國有土地使用證－太國用(2004)第522000002號，貴公司的間接全資附屬公司太倉市天然氣有限公司（「太倉天然氣」）獲出讓該項物業的土地使用權，年限至2067年12月4日屆滿，作住宅用途。
2. 於吾等進行的估值中，吾等已鑒別及分析於附近地區與目標物業特色相近的多個相關銷售證據。該等可資比較物業的土地價格介乎人民幣1,000元／平方米至人民幣1,800元／平方米。經考慮可資比較物業與目標物業在位置、規模及其他特點的差異而作出適當調整及分析，並得出目標物業的假設單位價格為人民幣1,080元／平方米。
3. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該項物業權益之法律意見，其中載有以下各項：
 - a. 太倉天然氣擁有該項物業的土地使用權，有權轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該項物業；及
 - b. 該項物業不涉及任何第三方產權負擔。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年 12月31日 現況下的資本值 人民幣
12.	位於中國江蘇省 太倉市城廂鎮花園二村 的一幅土地	該項物業包括一幅地盤面積 約136.8平方米的土地。 該物業的土地使用權出讓 年限至2063年9月19日屆滿， 作住宅用途。	於估值日， 該項物業蓋有 一座荒廢建築物。	146,000 貴集團應佔 100%權益： 人民幣 146,000元

附註：

1. 根據國有土地使用證－太國用(2004)第522000003號，貴公司的間接全資附屬公司太倉市天然氣有限公司（「太倉天然氣」）獲出讓該項物業的土地使用權，年限至2063年9月19日屆滿，作住宅用途。
2. 於吾等進行的估值中，吾等已鑒別及分析於附近地區與目標物業特色相近的多個相關銷售證據。該等可資比較物業的土地價格介乎人民幣1,000元／平方米至人民幣1,800元／平方米。經考慮可資比較物業與目標物業在位置、規模及其他特點的差異而作出適當調整及分析，並得出目標物業的假設單位價格為人民幣1,070元／平方米。
3. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該項物業權益之法律意見，其中載有以下各項：
 - a. 太倉天然氣擁有該項物業的土地使用權，有權轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該項物業；及
 - b. 該項物業不涉及任何第三方產權負擔。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年 12月31日 現況下的資本值 人民幣
13.	位於中國江蘇省 太倉市 太倉港港口開發區 滬浮璜公路東面、 華蘇路北面的 一幅土地	該項物業包括一幅地盤面積 約1,075.4平方米的土地。 該物業的土地使用權出讓 年限至2058年6月1日屆滿， 作公共配套設施用途。	於估值日， 該物業空置。	394,000 貴集團應佔 100%權益： 人民幣 394,000元

附註：

1. 根據國有土地使用證－太國用(2010)第005005988號，貴公司的間接全資附屬公司太倉市天然氣有限公司（「太倉天然氣」）獲出讓該項物業的土地使用權，年限至2058年6月1日屆滿，作公共配套設施用途。
2. 於吾等進行的估值中，吾等已鑒別及分析於附近地區與目標物業特色相近的多個相關銷售證據。該等可資比較物業的土地價格介乎人民幣300元／平方米至人民幣400元／平方米。經考慮可資比較物業與目標物業在位置、規模及其他特點的差異而作出適當調整及分析，並得出目標物業的假設單位價格為人民幣366元／平方米。
3. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該項物業權益之法律意見，其中載有以下各項：
 - a. 太倉天然氣擁有該項物業的土地使用權，有權轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該項物業；及
 - b. 該項物業不涉及任何第三方產權負擔。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年 12月31日 現況下的資本值 人民幣
14.	位於中國江蘇省 太倉市沙溪鎮 鎮東路東面、 印溪路北面的 一幅土地	該項物業包括一幅地盤面積 約3,747.6平方米的土地。 該物業的土地使用權出讓 年限至2049年7月29日屆滿， 作商業用途。	於估值日， 該物業空置。	3,193,000 貴集團應佔 100%權益： 人民幣 3,193,000元

附註：

1. 根據國有土地使用證—太國用(2011)第023012538號，貴公司的間接全資附屬公司太倉市天然氣有限公司（「太倉天然氣」）獲出讓該項物業的土地使用權，年限至2049年7月29日屆滿，作商業用途。
2. 於吾等進行的估值中，吾等已鑒別及分析於附近地區與目標物業特色相近的多個相關銷售證據。該等可資比較物業的土地價格介乎人民幣800元／平方米至人民幣1,200元／平方米。經考慮可資比較物業與目標物業在位置、規模及其他特點的差異而作出適當調整及分析，並得出目標物業的假設單位價格為人民幣852元／平方米。
3. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該項物業權益之法律意見，其中載有以下各項：
 - a. 太倉天然氣擁有該項物業的土地使用權，有權轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該項物業；及
 - b. 該項物業不涉及任何第三方產權負擔。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年 12月31日 現況下的資本值 人民幣
15.	位於中國江蘇省太倉市大連西路北面、東亭路東面的一幅土地	該項物業包括一幅地盤面積約9,948.7平方米的土地。 該物業的土地使用權 出讓年限至2062年 8月29日屆滿，作工業用途。	於估值日， 該物業空置。	2,547,000 貴集團應佔 100%權益： 人民幣 2,547,000元

附註：

1. 根據國有土地使用證－太國用(2014)第002017770號，貴公司的間接全資附屬公司太倉市天然氣有限公司（「太倉天然氣」）獲出讓該項物業的土地使用權，年限至2062年8月29日屆滿，作工業用途。
2. 於吾等進行的估值中，吾等已鑒別及分析於附近地區與目標物業特色相近的多個相關銷售證據。該等可資比較物業的土地價格介乎人民幣252元／平方米至人民幣257元／平方米。經考慮可資比較物業與目標物業在位置、規模及其他特點的差異而作出適當調整及分析，並得出目標物業的假設單位價格為人民幣256元／平方米。
3. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該項物業權益之法律意見，其中載有以下各項：
 - a. 太倉天然氣擁有該項物業的土地使用權，有權轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該項物業；及
 - b. 該項物業不涉及任何第三方產權負擔。

估值證書

第二類 – 貴集團在中國租賃及佔用的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年 12月31日 現況下的資本值 人民幣
16.	位於中國江蘇省蘇州市 高新技術產業開發區 鴻禧路148號的一幢樓宇 第1至4層的部份	該項物業於2010年落成的一幢樓高6層的辦公大樓第1至4層的部份。 該項物業的總可出租面積約為185.2平方米。 該項物業由一名獨立第三方出租予蘇州中宇能源發展有限公司，租期自2012年4月1日開始至2016年6月30日止，租金包括物業稅合共為人民幣770,400元。	於估值日，該物業由貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值

附註：

- 根據租賃協議，蘇州滄墅關經濟開發區資產經營總公司（「出租人」，為獨立第三方）將該項物業出租予貴公司間接全資附屬公司蘇州中宇能源發展有限公司（「蘇州中宇」），租期自2012年4月1日開始至2016年6月30日止，租金包括物業稅合共為人民幣770,400元。
- 吾等已獲貴公司中國法律顧問提供有關該項物業權益之法律意見，其中載有以下各項：
 - 出租人擁有人該項物業的房屋所有權，並有權出租該項物業；
 - 租賃協議對雙方具有法律效力。於租約期內，蘇州中宇有權根據租賃協議佔用及使用該項物業；及
 - 租賃協議未經登記並不影響租賃協議的有效性。