

以下為獨立估值師高力國際物業顧問(香港)有限公司就本集團的物業權益於〔2017年6月30日〕的估值而編製的函件全文及估值證書，以供載入本文件。



高力國際物業顧問(香港)有限公司
估值及諮詢服務
公司牌照號碼：C-006052

電話 852 2822 0527
傳真 852 2107 6051
電郵 vincent.cheung@colliers.com



香港
灣仔港灣道18號
中環廣場5701室

敬啟者：

指示、目的及估值日期

茲提述吾等遵照閣下的指示，對瑞豐動力集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(連同貴公司，以下統稱「貴集團」)於中華人民共和國(「中國」)持有的物業權益的市值進行評估。吾等確認，吾等已進行現場視察、作出相關查詢及調查，並獲得吾等認為必要的有關其他資料，以就物業權益於〔2017年6月30日〕(「估值日期」)的市值向閣下提供吾等的意見。

估值準則

估值乃根據香港測量師學會頒佈的《香港測量師學會評估準則(2012年版)》、國際評估準則理事會頒佈的《國際評估準則》及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》所載規定進行。

估值基準

吾等已按市值基準進行估值。市值乃香港測量師學會界定的「資產或負債經適當市場推廣後，自願買家與自願賣家在知情、審慎及不受威逼的情況下於估值日期按公

平原則進行交易的估計金額」。市值指在不考慮買賣（或交易）成本且不扣除任何相關稅項或潛在稅項的情況下所估計的資產或負債價值。

此估值並不考慮因如非典型融資、售後租回安排、由任何與該銷售有關人士所授予的特殊報酬或折讓、或任何特殊價值因素等特別條款或情況而帶來的增值或減值。

估值假設

吾等估值時假設賣家於市場出售物業權益，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。

吾等的估值並無考慮已估物業權益的任何抵押、按揭或債項，亦無考慮出售時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設有關於物業並無附帶可能影響其價值的繁重產權負擔、限制及開支。

由於物業按長期土地使用權持有，吾等假設擁有人有權於整個土地使用權未屆滿期內自由且不受干擾地使用該物業。

估值方法

對 貴集團於中國持有且附有適當業權證明書的物業權益進行估值時，由於已建成樓宇及構築物的性質，並無現成可資比較的市場交易案例。在吾等估值過程中，吾等按其折舊重置成本考慮其價值。

當採用折舊重置成本法時須充分考慮所採用的總資產，必須具備足夠的潛在業務盈利能力（或受有關實體使用資產的整體潛在能力所限）。

折舊重置成本乃基於土地現時用途的估計市值，加上物業裝修的現時重置（重建）成本總額，再減去實際損耗及所有相關形式的折舊及優化計算。

在市場並無可資比較的銷售案例的情況下，物業折舊重置成本法一般可提供最可靠的物業價值指標。

土地年期及業權調查

吾等已獲提供有關該物業權益業權的文件副本，並在可能的情況下作出有關查詢。然而，吾等並無審查正本以核實業權或核實送交予吾等的副本上可能未有顯示的任何修訂。吾等在極大程度上倚賴 貴集團提供的資料。

吾等依賴 貴集團中國法律顧問－競天公誠律師事務所就中國物業權益的業權有關的中國法律提供的法律意見。吾等不會就吾等對該等資料的任何詮釋承擔任何責任，因其乃屬法律顧問的責任範圍。

本函件及估值證書所披露的所有法律文件僅供參考。吾等對本函件及估值證書所載涉及該物業權益法定業權的任何法律事宜概不負責。

資料來源

吾等於極大程度上倚賴 貴集團及中國法律顧問就該等中國物業權益的業權所提供的資料。吾等亦已接納就物業識別、佔用詳情、法定通告、地役權、年期、面積、地盤圖則及所有其他相關事項詳情給予吾等的資料及意見。估值所載的尺寸、量度及面積乃以提供予吾等的文件所載的資料為依據，故僅為約數。

吾等亦已獲 貴集團告知，所提供資料並無遺漏或隱瞞任何重大因素或資料，並認為吾等已獲提供足夠資料以達致知情的意見。吾等認為編製估值時所用的假設乃屬合理，且並無理由懷疑 貴集團向吾等所提供對估值而言屬重大的資料的真實性及準確性。

實地量度

吾等並無進行詳細實地量度以核實有關物業佔地面積的真確性，而是假設所獲文件及圖則所示的面積均屬正確。所有文件僅用作參考，且所有尺寸、量度及面積均為約數。

實地視察

吾等已視察物業外觀，並在可能的情況下視察其內部。然而，吾等並無進行結構測量，但在視察中並無發現任何嚴重缺陷。然而，吾等無法呈報物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞，亦無對任何設施進行測試。

吾等並無發現影響該物業的任何不利的地面狀況，亦無進行地面及泥土測量。吾等並無進行實地調查以釐定地面狀況及公用設施等是否適合作任何未來發展。吾等編製估值時乃假設該等情況符合要求且於發展期間不會產生特別開支或延誤。吾等進一步假設該區並無可能影響任何未來發展的嚴重污染或毒害。

貨幣

除另有說明外，本報告所列的所有貨幣數值均以人民幣計值。

吾等特此證明，吾等概無於物業或本報告所申報估值中擁有現時或預期權益。

隨函附奉估值證書。

此致

Cricket Square, Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman KY1-1111
Cayman Islands
瑞豐動力集團有限公司
董事會 台照

為及代表
高力國際物業顧問(香港)有限公司

亞洲估價與諮詢服務

副董事總經理

張翹楚

註冊專業產業測量師(GP)

BSc(Hons) MBA FRICS MHKIS

謹啟

〔日期〕

附註：張翹楚先生持有工商管理碩士學位，彼為註冊專業產業測量師，於房地產行業及資產估值界擁有逾19年經驗。彼於香港、澳門、台灣、南韓、中國內地、越南、柬埔寨及其他海外國家資產估值方面擁有豐富經驗。張先生為皇家特許測量師學會資深會員及香港測量師學會會員。張先生名列「就註冊成立的公司進行估值或就[編纂]事宜及有關收購及合併的通函提供參考的物業估值師名單」內，並為香港商業價值評估公會的註冊商業估值師。

估值證書

貴集團於中國擁有及佔用的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2017年6月30日
				現狀下的市值 人民幣元
1	位於中國河北省衡水市深州市博陵路順發大街、泰山東路與博陵東路交匯處的一處工業設施	<p>該物業包括17幅地塊，總佔地面積為444,050.82平方米，建有47棟樓宇及各類輔助建築物，該等樓宇及附屬建築物乃於2007年至2016年期間的不同時期完工。</p> <p>該等樓宇的總建築面積約為268,694.84平方米（請參閱下文附註4及5）。</p> <p>該等樓宇包括一間附屬辦公室、20個車間、5個倉庫、2個食堂、1個宿舍，7個警衛室、4個附屬廠房、1個浴室及6棟公租房。</p> <p>該場地所獲授土地使用權的年期各不相同（請參閱下文附註3）。</p>	目前，該物業由貴集團佔用作生產及輔助辦公用途。	519,300,000 〔人民幣五億一千九百三十萬元〕

附註：

1. 於2017年5月25日，Kit Cheung (MHKIS、MRICS及RPS(GP)) 對該物業進行了檢查工作。
2. 該項物業估值乃由Kit Cheung先生 (MHKIS、MRICS及RPS(GP)) 及張翹楚先生 (MHKIS、FRICS及RPS(GP)) 編製。
3. 根據深州市人民政府頒發的14份國有土地使用權證及3份房地產權證，河北瑞豐動力缸體有限公司獲授該場地總佔地面積約444,050.82平方米的土地使用權。

附錄三

物業估值報告

上述國有土地使用權證及房地產權證的詳情載列如下：

項目 編號	證書編號	頒發日期	土地使用權 到期日期	用途	佔地面積 (平方米)
1	深國用(2011)第Dong Qu 006號	2011年2月25日	2060年9月25日	工業	11,056.16
2	深國用(2014)第Dong Qu 005號	2014年8月4日	2063年12月31日	工業	29,712.00
3	深國用(2007)第Dong Qu 027A號	2008年1月4日	2057年6月14日	工業	25,062.00
4	深國用(2007)第Dong Qu 027B1號	2008年7月28日	2057年6月14日	工業	17,849.00
5	深國用(2007)第Dong Qu 027B2號	2008年7月28日	2057年6月14日	工業	19,625.00
6	深國用(2011)第Dong Qu 005A號	2011年2月28日	2060年9月25日	工業	30,296.64
7	深國用(2011)第Dong Qu 005B號	2011年2月28日	2060年9月25日	工業	26,756.50
8	深國用(2012)第Dong Qu 015A號	2012年11月27日	2062年9月6日	工業	12,836.59
9	深國用(2012)第Dong Qu 015B號	2012年11月27日	2062年9月6日	工業	35,948.75
10	深國用(2012)第Dong Qu 015C號	2012年11月27日	2062年9月6日	工業	10,301.33
11	深國用(2014)第Dong Qu 004A號	2015年1月23日	2063年12月31日	工業	17,622.61
12	深國用(2014)第Dong Qu 004B號	2015年1月23日	2063年12月31日	工業	27,095.21
13	深國用(2014)第Dong Qu 004C號	2015年1月23日	2063年12月31日	工業	26,909.12
14	深國用(2014)第Dong Qu 004D號	2015年1月23日	2063年12月31日	工業	10,550.80
15	冀(2017)深州市不動產權第0000588號	2017年5月28日	2066年6月29日	工業	36,372.11
16	冀(2017)深州市不動產權 第0000799號、第0000800號、 第0000801號、第0000802號、 第0000803號、第0000804號	2017年7月21日	2083年12月31日	城市住宅	25,711.50
17	冀(2017)深州市不動產權第0000587號	2017年5月31日	2066年6月29日	工業	80,345.50
				合計：	<u>444,050.82</u>

附錄三

物業估值報告

4. 根據深州市住房及房地產管理局頒發的26份房屋所有權證及8份房地產權證，總建築面積為268,307.39平方米的42棟樓宇的房屋所有權歸河北瑞豐動力缸體有限公司所有。

房屋所有權證及房地產權證的詳情載列如下：

項目 編號	證書編號	頒發日期	樓宇	總建築 面積 (平方米)	層數
1	深州市房權證深房證字 第13778-37-5號	2011年9月16日	車間	4,372.64	1層
2	深州市房權證深房證字 第28109-37-12號	2017年6月12日	車間	8,094.24	1層
			車間	6,102.70	1層
3	深州市房權證深房證字 第28110-37-13號	2017年7月7日	車間	2,241.30	1層
4	深州市房權證深房證字 第28111-37-14號	2017年7月7日	車間	2,241.30	1層
			車間	2,313.60	1層
			倉庫	476.80	1層
5	深州市房權證深房證字 第11806-37-2號	2009年3月9日	宿舍	4,012.00	5層
			配套辦公室	4,053.00	5層
			餐廳	1,238.60	1層
6	深州市房權證深房證字 第28108-37-11號	2017年6月12日	車間	3,447.00	1層
7	深州市房權證深房證字 第28112-37-15號	2017年7月7日	警衛室	105.03	1層
			警衛室	105.03	1層
8	深州市房權證深房證字 第11908-37-1號	2009年5月19日	車間	10,361.34	1層
9	深州市房權證深房證字 第10392-37-3號	2008年7月30日	車間	13,067.32	1層
10	深州市房權證深房證字 第13318-37-4號	2014年3月15日	車間	19,286.03	1層
11	深州市房權證深房證字 第13779-37-6號	2011年9月16日	車間	15,534.33	2層
12	深州市房權證深房證字 第28115-37-18號	2017年7月11日	警衛室	105.03	1層
13	深州市房權證深房證字 第18041-37-7號	2013年12月30日	車間	6,557.23	1層

附錄三

物業估值報告

項目 編號	證書編號	頒發日期	樓宇	總建築	
				面積 (平方米)	層數
14	深州市房權證深房證字 第18042-37-8號	2013年12月30日	車間	15,935.09	1層
15	深州市房權證深房證字 第28110-32-7號	2017年6月12日	倉庫	5,270.40	1層
16	深房權證(2016)字 第19725-32-2號	2016年1月13日	倉庫	4,617.36	1層
17	深房權證(2016)字 第19724-32-1號	2016年1月13日	車間	3,581.60	1層
18	深房權證(2016)字 第19726-32-3號	2016年1月13日	車間	17,841.57	1層
19	深房權證(2016)字 第19727-32-4號	2016年1月13日	車間	17,513.95	1層
20	深房權證(2016)字 第19729-32-6號	2016年1月13日	餐廳	2,302.65	1層
21	深房權證(2016)字 第19728-32-5號	2016年1月13日	衛生間	1,087.81	1層
22	深州市房權證深房證字 第28118-37-21號	2017年7月11日	警衛室	105.03	1層
23	深州市房權證深房證字 第28117-37-20號	2017年7月11日	警衛室	105.03	1層
24	深州市房權證深房證字 第28114-37-17號	2017年7月11日	警衛室	105.03	1層
25	深州市房權證深房證字 第28116-37-19號	2017年7月11日	警衛室	105.03	1層
26	深州市房權證深房證字 第28113-37-16號	2017年7月7日	車間	1,812.00	1層
RTC1	冀(2017)深州市不動產權 第0000587號	2017年5月31日	車間	36,346.24	1層
RTC2	冀(2017)深州市不動產權 第0000588號	2017年5月28日	車間	5,270.40	1層
			車間	16,355.80	1層
RTC3	冀(2017)深州市不動產權 第0000799號	2017年7月21日	車間	5,270.40	1層
			公租房	5,544.77	6層
RTC4	冀(2017)深州市不動產權 第0000800號	2017年7月21日	公租房	4,774.38	6層

附錄三

物業估值報告

項目 編號	證書編號	頒發日期	樓宇	總建築 面積 (平方米)	層數
RTC5	冀(2017)深州市不動產權 第0000801號	2017年7月21日	公租房	4,465.80	6層
RTC6	冀(2017)深州市不動產權 第0000802號	2017年7月21日	公租房	5,318.88	6層
RTC7	冀(2017)深州市不動產權 第0000803號	2017年7月21日	公租房	5,318.88	6層
RTC8	冀(2017)深州市不動產權 第0000804號	2017年7月21日	公租房	5,544.77	6層
合計：				<u>268,307.39</u>	

5. 據 貴集團告知，總建築面積約為387.45平方米的五處附屬設施尚未獲授房屋所有權證。在進行估值時，吾等並未賦予該等附屬設施任何商業價值。

該等樓宇的詳情載列如下：

樓宇	總建築面積 (平方米)	層數
存儲	66.32	1層
附屬設施	154.06	1層
附屬設施	45.12	1層
附屬設施	78.05	1層
附屬設施	43.90	1層
合計：	<u>387.45</u>	

6. 物業地點的總體說明概述如下：

地點： 該物業位於中國河北省衡水深州市博陵路泰山東路、順發大街與博陵東路交叉口

交通： 目標地址距石家莊正定國際機場約110公里、距深州火車站約3公里。G1811高速公路出口距該物業約3公里。

周邊地區環境： 該區域為深州市的主要工業區，有各種工業廠房。

7. 吾等已獲 貴集團中國法律顧問競天公誠律師事務所提供有關 貴集團物業所有權的法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：

- (a) 瑞豐動力集團有限公司（「河北瑞豐」）已合法取得於附註3所列國有土地使用權證及房地產權證第1-17號項下持有的土地使用權。

根據土地使用權條款，河北瑞豐有權佔用、使用、收取利息、處理（包括但不限於轉讓、租賃、抵押）或以其他合法方式處置於附註3所列國有土地使用權證及房地產權證第[2]、[10-16]號項下持有的土地使用權。

就於附註3所列國有土地使用權證及房地產權證第[1]、[3、4]、[5-9]、[17]號項下持有的土地使用權（可予抵押）而言，河北瑞豐有權佔用及使用有關土地使用權。

- (b) 河北瑞豐合法有效擁有於附註4所列房屋所有權證／不動產權證第[1]至[26]號及[RTC1]至[RTC2]項下持有的房屋所有權。河北瑞豐為該等建築物的唯一合法擁有人。

河北瑞豐有權佔用、使用、租賃、抵押、轉讓及處理於附註4所列房屋所有權證／不動產權證第[2-4]、[6-7]、[12]、[15-26]號及[RTC2]項下擁有的建築物。

就於附註4所列房屋所有權證／不動產權證第[1]、[5]、[8-11]、[13]、[14]及[RTC1]號項下擁有的建築物（可予抵押）而言，河北瑞豐有權佔用及使用有關建築物。

- (c) 根據河北瑞豐與深州市廉租住房和經濟適用住房管理中心（「經濟適用住房管理中心」）於2017年8月25日訂立的所有權及管理協議，雙方均確認及同意該6棟公租房（「公共住房」）分別由河北瑞豐及經濟適用住房管理中心共同持有49.53%及50.47%的權益。

根據該協議，河北瑞豐及經濟適用住房管理中心應根據上述比例，將河北瑞豐單獨擁有的房地產權證的業權改為由經濟適用住房管理中心及河北瑞豐共同擁有。

除根據該協議所提述的標準費率出租公租房外，訂約方在未達成一致協議的情況下不能處理該等土地或樓宇，如轉讓或抵押。