

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9月30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

茲提述我們遵照閣下的指示，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。我們確認，我們已進行現場視察、作出相關查詢及調查，並獲得我們認為必要的有關其他資料，以就物業權益於2017年9月30日(「估值日期」)的市值向閣下提供我們的意見。

### 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)》並參照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

我們已按市值基準進行估值，市值乃香港測量師學會界定的「資產或負債經適當營銷後，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。

此估值具體而言並不考慮因非典型融資、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有所上升或下跌的估計價格。

## 估值假設

我們的估值乃基於假設賣家於市場出售物業權益時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而作出。

我們的報告中並無就因任何已估物業權益的任何抵押、按揭或債項，或出售時可能產生的任何開支或稅項作出撥備。除另有說明外，我們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，我們假設擁有人擁有於整個土地使用權未屆滿期內自由且不受干擾地使用該等物業的權利。

## 估值方法

### 估值方法

對附有適當業權證明書的一號物業進行估值時，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。我們在估值過程中已按其折舊重置成本考慮其價值。

採用重置成本折舊法時須充分考慮所採用的資產總值，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。

在已知市場並無可資比較的銷售案例的情況下，物業折舊重置成本一般可提供最可靠的物業價值指標。

對二號物業進行估值時，我們採用了市場法，假設有關於物業權益按其現狀出售，並參考有關市場可供比較的出售交易案例。

### 土地年期及業權調查

我們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，我們並無審查正本以核實所有權或核實可能未於送交予我們的副本上顯示的任何修訂。我們在極大程度上倚賴貴集團提供的資料。

我們依賴貴集團的中國法律顧問－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。我們不會就我們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、估值概要及估值證書所披露的所有法律文件僅供參考。我們對本函件、估值概要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

我們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。我們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我們的資料及意見。估值所載的尺寸、量度及面積乃以提供予我們的文件所載的資料為依據，故僅為約數。

我們亦已獲貴集團告知，所提供資料並無遺漏或隱瞞任何重大因素或資料，並認為我們已獲足夠資料以得出合理觀點。我們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我們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

我們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

我們已視察物業外觀，並盡可能視察其內部。然而，我們並無進行結構測量，但在視察時並無發現任何嚴重缺陷。然而，我們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。

我們並無發現影響該等物業有任何不利的地面狀況，亦無進行地面及泥土測量。我們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。我們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。我們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。

我們特此證明，我們概無於物業或本報告所申報估值中擁有現時或預期權益。

隨函附奉估值概要及估值證書。

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

BSc(Hons) MBA FRICS MHKIS RPS(GP) MISCMI MHKSI

謹啟

2017年12月19日

*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20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上市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。

估值概要

貴集團於中國擁有及佔用的物業權益

編號	物業	於2017年9月30日 現狀下的市值 人民幣元	貴集團應佔權益	貴集團
				於2017年9月30日 現狀下應佔的 市值 人民幣元
1	位於中國河北省深州市泰山東路、順發大街、博陵東路及博陵路交匯處的一處工業設施	517,500,000	100%	517,500,000
2	中國 江西省南昌市青雲譜區 江鈴梨園小區 77棟301及401室及車庫	1,700,000	100%	1,700,000
	合計：	<b>519,200,000</b>		<b>519,200,000</b>

## 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9月30日
				現狀下的市值 人民幣元
1	位於中國河北省衡水深州市泰山東路、順發大街、博陵東路及博陵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，該等樓宇及附屬建築物乃於2008年至2017年期間的不同時期完工。</p> <p>該等樓宇的總建築面積約為268,849.90平方米（請參閱下文附註4及5）。</p> <p>該等樓宇包括一棟附屬辦公室、20個車間、5個倉庫、2個食堂、1間宿舍、7個警衛室、4間附屬廠房、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，作生產及附屬辦公室用途。	517,500,000 人民幣五億 一千七百 五十萬元

附註：

1. 於2017年5月25日，張杰雄先生(MHKIS MRICS RPS(GP))對該物業作實地觀察。
2. 該項物業估值乃由張杰雄先生(MHKIS MRICS RPS(GP))及張翹楚先生(MHKIS FRICS RPS(GP) MISC M HKSI)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份不動產權證，河北瑞豐動力缸體有限公司（「河北瑞豐」）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不動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：	<b><u>444,050.82</u></b>

附錄三

物業估值報告

4. 根據深圳市房地產管理局頒發的30份房屋所有權證及8份不動產權證，總建築面積為268,849.90平方米的47棟樓宇的房屋所有權歸河北瑞豐所有。

房屋所有權證及不動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	深圳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	深圳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
			倉庫	6,102.70	1層
3	深圳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	深圳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	深圳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	深圳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	深圳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	深圳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	深圳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	深圳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	深圳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	深圳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	深圳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	2層
21	深房權證(2016)字 第19728-32-5號	2016年1月13日	浴室	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
27	深州市房權證深房證字 第28123-37-26號	2017年9月30日	配套設施 倉庫	170.20 65.88	1層 1層
28	深州市房權證深房證字 第28121-37-24號	2017年9月30日	配套設施	45.20	1層
29	深州市房權證深房證字 第28119-37-22號	2017年9月30日	配套設施	78.78	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
30	深州市房權證深房證字 第28122-37-25號	2017年9月30日	消防室	182.45	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
RTC3	冀(2017)深州市不動產權 第0000799號	2017年7月21日	車間	16,355.80	1層
RTC4	冀(2017)深州市不動產權 第0000800號	2017年7月21日	公租房	5,270.40	1層
RTC5	冀(2017)深州市不動產權 第0000801號	2017年7月21日	公租房	5,544.77	6層
RTC6	冀(2017)深州市不動產權 第0000802號	2017年7月21日	公租房	4,774.38	6層
RTC7	冀(2017)深州市不動產權 第0000803號	2017年7月21日	公租房	4,465.80	6層
RTC8	冀(2017)深州市不動產權 第0000804號	2017年7月21日	公租房	5,318.88	6層
			合計：	<b><u>268,849.90</u></b>	

5. 物業位置的總體說明概述如下：

- 位置： 該物業位於中國河北省衡水深州市泰山東路、順發大街與博陵東路、博陵路交匯處
- 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。

6. 我們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) 河北瑞豐已合法取得於附註3所列國有土地使用權證及不動產權證第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不動產權證第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不動產權證第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30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、15-30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」）所訂立日期為2017年8月25日的共有所有權及管理協議，雙方均確認並協定該等六棟公租房（「公共住房」）由河北瑞豐及經濟適用住房管理中心分別持有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不動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（如轉讓或抵押）於不動產權證RTC3-8項下持有的土地或樓宇。

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9月30日
				現狀下的市值 人民幣元
2	中國江西省南昌市青雲譜區江鈴梨園小區77棟301及401室及車庫	該物業包括2個住宅單位及1個車庫，總建築面積為209.31平方米，位於1995年前後建成的江鈴梨園小區的一棟住宅內。  標的場地獲授的土地使用權自2000年12月2日起計為期70年，作住宅用地。	該物業現佔用作住宅用途。	1,700,000 人民幣 一百七十萬元

附註：

1. 該物業於2017年11月7日由徐珊女士進行考察。
2. 該物業的估值由張杰雄先生(MHKIS MRICS RPS(GP))在張翹楚先生(MHKIS FRICS RPS(GP) MISC M HKSI)的監督下編製。
3. 根據中華人民共和國國土資源部簽發的不動產權證，分攤佔地面積為653.22平方米的物業已獲授70年的土地使用權，作住宅用地，屆滿日期為2070年12月1日。總建築面積為209.31平方米的物業的房屋所有權證已授予河北瑞豐。

不動產權證的詳情列示如下：

證書編號	簽發日期	土地使用權		樓層數量	總建築面積 (平方米)
		屆滿日期	許可用途		
贛(2017)南昌市 不動產權 第0108574號	2017年6月1日	2070年12月1日	住宅	2層	209.31

4. 該物業的概況及市場資料概述如下：

位置： 該物業位於中國江西省南昌市青雲譜區江鈴梨園小區江鈴活動中心鄰近的一棟住宅內。

交通： 該物業距離南昌昌北國際機場及南昌火車站分別約38公里及6.7公里。

周邊地區的性質： 標的區域為南昌市一個主要的住宅區。該區域內設有多個住宅開發項目及公共設施（如體育中心及醫院）。

5. 我們已獲貴集團的中國法律顧問就貴集團物業權益的合法性提供法律意見，其中載有以下內容：

河北瑞豐根據不動產權證贛(2017)南昌市不動產權第0108574號合法有效擁有房屋所有權。河北瑞豐為該物業的唯一法定擁有人。