

下文乃獨立估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司就本集團所持選定物業權益於2018年2月28日的估值而編製的函件全文及估值證書，以供載入本文件。



仲量聯行

Jones Lang LaSalle Corporate Appraisal and Advisory Limited
6/F Three Pacific Place 1 Queen's Road East Hong Kong
tel +852 2846 5000 fax +852 2169 6001
Licence No.: C-030171

敬啟者：

根據閣下對天津天保能源股份有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（下文統稱「貴集團」）在中華人民共和國（「中國」）所持選定物業權益進行估值的指示，吾等確認已進行視察、作出相關查詢及查冊，並已取得吾等認為必要的進一步資料，以便就物業權益於2018年2月28日（「估值日」）的市場價值向閣下提供意見。

所選定物業權益構成本集團總資產賬面值15%或以上的非物業業務的一部分，因此這物業權益的估值報告須納入本文件。

吾等按市值進行估值。市值指「在進行適當市場推廣後，由自願買家與自願賣家各自在知情、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」。

鑑於物業的建築物及構築物性質及其所在地詳情，不大可能有市場可資比較的相關銷售。因此，有關物業權益乃以成本法並參照其折舊重置成本進行估值。

折舊重置成本定義為「以現代等價物資產替換一項資產所花費的現行成本減去實際損耗以及各種相關形式的陳舊及優化」。此乃根據土地現有用途對公平值作出估計，加上為改善物業進行重置（重建）的現行成本，再按實際損耗以及各種相關形式的陳舊及優化作出扣減計算。吾等已參考該地段的銷售記錄，以釐訂該部分土地的價值。物業權益的折舊重置成本視乎有關業務是否具備足夠的潛在盈利能力而定。於吾等的估值中，其應用於整個綜合建築物或發展項目作為單一權益，而並無假設進行綜合大樓或發展項目的零碎交易。

吾等的估值乃假設賣家在市場出售物業權益時，並無受惠於會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。

吾等的報告並無考慮所估值的任何物業權益欠付的任何押記、抵押或款項及因進行出售而可能產生的任何開支或稅項。除另有說明者外，吾等假設該物業概無附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等對物業權益進行估值時，已遵照香港聯合交易所有限公司頒布的證券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出版的英國皇家特許測量師學會估值－2017年環球標準、香港測量師學會出版的香港測量師學會估值準則及國際估值準則委員會出版的國際估值準則的所有規定。

吾等在很大程度上倚賴 貴集團所提供的資料，並接納就年期、規劃批文、法定通告、地役權、佔用詳情、出租及一切其他相關事項向吾等提供的意見。

吾等已獲提供有關物業權益包括不動產權證及其他官方計劃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修訂。吾等在很大程度上倚賴 貴公司的中國法律顧問天元律師事務所及北京市通商律師事務所就中國物業權益的有效性提供的意見。

吾等並無進行詳細量度，以核實物業面積的準確性，惟吾等已假設所獲得的業權文件及正式地盤圖則所示的面積均為準確無誤。所有文件及合約均僅供參考，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用途。吾等的估值乃假設上述各方面均令人滿意而編製。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。

喻偉先生和詹聯俊先生於2017年3月就物業進行視察，喻偉先生在中國估值方面擁有逾9年經驗，並為皇家特許測量師學會成員及中國註冊房地產評估師。而詹聯俊先生則在中國物業估值方面擁有逾4年經驗，並擁有與房地產估值相關課題的學術背景。

吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等提供的資料的真實性及準確性。吾等亦已尋求並獲 貴公司及賣方確認，所提供的資料並無遺漏任何重大事項。吾等認為吾等已獲提供足夠資料，以達至知情意見，且並無理由懷疑任何重大資料遭到隱瞞。

除非另有所指，本報告所有金額均以人民幣列示。

隨函附奉吾等的估值證書供 閣下垂注。

此致

中國
天津市
天津港保稅區
海濱八路35號
天津天保能源股份有限公司
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

[●]

附註：姚贈榮為特許測量師，於香港及中國物業估值方面擁有24年經驗，並擁有亞太區相關經驗。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年												
			2月28日 現況下的市值 人民幣												
位於中國 天津市 濱海新區 保稅區 海濱九路40號的 一幅土地、 14幢工業樓宇及 多個構築物	該物業包括一幅地盤面積約32,119.70平方 米的土地以及建於其上的14幢樓宇及多個構 築物，已於2012年落成。 該等樓宇的總建築面積約為20,632.40平方 米，而其用途及各建築面積的詳情載列如 下：	於估值日期，該物業 由 貴公司佔用作生 產及配套用途。	125,000,000												
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>項目數量</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>生產</td> <td>12</td> <td>20,578.55</td> </tr> <tr> <td>配套</td> <td>2</td> <td>53.85</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>14</td> <td>20,632.40</td> </tr> </tbody> </table>	用途	項目數量	建築面積 (平方米)	生產	12	20,578.55	配套	2	53.85	總計	14	20,632.40		
用途	項目數量	建築面積 (平方米)													
生產	12	20,578.55													
配套	2	53.85													
總計	14	20,632.40													
	<p>該等構築物主要包括廠區道路、圍牆及園林設施。</p> <p>該物業的土地使用權已獲授出作公共設施用途或非住宅用途，到期日為2065年4月28日。</p>														

附註：

1. 根據不動產權證一津(2015)保稅區不動產權第1048926號，該物業總建築面積約20,632.40平方米的14幢樓宇由天津天保電力有限公司（「天津天保電力」）擁有。該物業地盤面積約32,119.70平方米的相關土地使用權已授予天津天保電力作公共設施用途或非住宅用途，到期日為2065年4月28日。
2. 根據天津市自由貿易試驗區市場和質量監督管理局於2017年2月28日發出的《獲准註冊變更通知》，天津天保電力已獲批准將註冊名稱改為天津天保能源股份有限公司。

3. 該物業為 貴集團帶來大部分收入，我們認為該物業為 貴集團持有的主要物業：

主要物業的詳情

- (a) 該物業的一般概況及地點 : 該物業位於天津市濱海新區海濱九路南面與東方大道北面。該物業的目標面積以公共交通接駁。其距離於家堡高鐵站少於15分鐘車程。該物業的所在地為一個工業區，設有部分大型工廠綜合大樓。
- (b) 該物業附帶產權負擔、留置權、抵押、按揭的詳情 : 該物業不受任何按揭或抵押所規限。
- (c) 環保問題 : 根據中國法律意見，天津港保稅區環境保護局並無天保能源的生產運營因不遵守相關環保法律及法規而受到行政處罰的記錄。概無發生環境污染事件。
- (d) 調查、通知、待決訴訟、違法或所有權缺陷的詳情 : 無
- (e) 建設、翻新、改進或發展該物業的未來計劃 : 誠如 貴集團所告知，自本文件日期起未來12個月內並無新的重大發展計劃。

4. 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，其中包括下列各項：

- a. 貴公司合法有效擁有附註1所述該物業的土地使用權及該等樓宇的所有權，並有權於土地使用權期內佔用、使用、出租或以其他方式出售地塊及該等樓宇；及
- b. 該物業的土地使用權及建築所有權不受按揭或其他權利產生的任何限制所規限。