

以下為獨立估值師漢華評值有限公司就本集團持有的房地產權益於二零一八年八月三十一日的估值而發出的函件全文、估值概要及估值證書，乃為載入本文件而編製。

**GREATER CHINA APPRAISAL LIMITED**  
漢華評值有限公司

香港灣仔  
港灣道6-8號  
瑞安中心  
27樓2703室

敬啟者：

關於：多項位於中華人民共和國（「中國」）貴州省盤縣紅果鎮的房地產權益的估值

茲遵照久泰邦達能源控股有限公司（「貴公司」）給予吾等的指示，對標題所述中國房地產權益（詳情載於隨附的估值證書）進行估值。吾等確認曾進行視察，作出相關查詢，並取得吾等認為必要的其他資料，以向閣下提供吾等對該等房地產權益於二零一八年八月三十一日（稱為「估值日」）的市值的意見。

本函件為吾等的估值報告的一部分，解釋估值基準及方法，並澄清吾等所作的假設、房地產業權調查及限制條件。

## I. 估值基準

估值乃吾等對市值的意見。就吾等的定義而言，市值乃指「資產或負債經適當推銷後，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，於估值日進行公平交易所換取的估計金額」。

市值理解為一項資產或負債的估計價值，當中並無計及買賣（或交易）成本，亦未抵銷任何相關稅項或潛在稅項。

## II. 估值方法

就房地產1號而言，吾等透過比較法對其進行估值，即比較可資比較物業的已變現價格或市價。吾等會分析面積、特性及地點相若的可資比較物業，並審慎權衡房地產權益各自的優劣。其後，吾等會對可資比較物業的價格作出調整，以就相關因素考慮該等物業與房地產權益的已識別差異。

就房地產2號及3號而言，由於樓宇性質及建築結構，市場上並無易於識別的可資比較對象。吾等已採用成本法按房地產折舊重置成本對其進行估值。

折舊重置成本定義為「目前以最新等值資產置換有關資產的成本(扣減實際損耗及所有相關形式的陳舊及優化)。」折舊重置成本乃基於土地現時用途的估計市值，加上物業裝修的目前重置成本，再減去實際損耗及所有相關形式的陳舊和優化計算。所報告的市值僅適用於整個綜合建築物或發展項目作為單一權益，且假設該綜合建築物或發展項目不會進行分拆交易。房地產權益的折舊重置成本視乎有關業務有否足夠的潛在盈利能力而定。

## III. 假設

吾等的估值乃假設業主將有關房地產權益按其現況於公開市場出售，並無憑藉任何遞延條款合約、售後租回、合資、管理協議或任何可增加房地產權益價值的類似安排而獲益。

由於房地產根據長期土地使用權持有，故吾等假設房地產權益的擁有人在有關土地使用權的整段未屆滿期間，擁有自由及不受干預地使用或轉讓房地產權益的權利。在吾等的估值中，吾等已假設房地產權益可於公開市場自由地出售及轉讓予第三方，而毋須向有關政府機關繳付任何額外款項。

所有適用的分區及使用的規例及限制已獲遵守，惟估值報告所指出、界定及考慮的不合規事項除外。

吾等未有獲指令進行或作出任何環境影響研究。吾等假設適用的國家、省份及地方環境法規及法律已獲全面遵守，惟報告所指出、界定及考慮者除外。就

報告所涵蓋的任何用途而言，吾等亦假設已經或能夠從任何地方、省份或國家政府或私人實體或組織獲得或重續一切必要的牌照、同意或其他法律或行政授權。

有關房地產的其他特別假設(如有)已於估值證書的註腳中列明。

#### IV. 業權調查

吾等已獲提供房地產的法律文件副本。然而，基於中國現行登記制度，吾等並無對房地產的法定業權或所附任何負債進行調查。

吾等進行估值時，乃依賴 貴公司的中國法律顧問—通商律師事務所就房地產法定業權所提供的法律意見。本報告內披露的所有法律文件僅供參考，吾等對任何有關本報告所載房地產法定業權的法律事宜概不承擔責任。

#### V. 限制條件

吾等曾視察房地產的外觀，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無進行結構測量，因此無法呈報房地產是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構缺陷。此外，吾等並無測試任何設施。

吾等並無進行核實有關房地產面積準確性的詳細實地量度，惟吾等假設獲提供的相關文件所示面積為正確。根據吾等對類似房地產的估值經驗，吾等認為所作假設皆為合理。所有文件及合約僅供參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。

吾等並無進行實地[編纂]，以確定地面狀況或設施是否合適作任何房地產發展。吾等的估值乃假設該等方面均令人滿意，以及於建設期內不會產生任何龐大開支或重大延誤。

經審閱全部相關文件後，吾等於極大程度上依賴 貴公司所提供的資料，並接納 貴公司就房地產的規劃批文、法定通告、地役權、年期、佔有情況、發展計劃、建築成本、地盤及樓面面積等事宜及識別房地產而向吾等提供的意見。吾等並無理由懷疑 貴公司所提供資料的真實性及準確性。吾等亦獲 貴公司告知，所提供的資料並無遺漏重大因素。吾等認為已獲提供足夠資料以達致知情見解，亦無理由懷疑有任何重大資料遭隱瞞。

吾等的估值並無考慮所估值房地產的任何押記、按揭或欠款，亦無考慮出售時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明者外，吾等假設房地產權益概無附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

由於房地產位於中國相對落後的市場，因此上述假設通常以不完整的市場憑證為基礎。房地產的價值可能存在一定範圍，視乎所作出的假設而定。雖然吾等已作出專業判斷以達致有關估值，惟務請報告讀者仔細考慮估值報告所披露的假設的性質，並應審慎地詮釋估值報告。

## VI. 估值意見

吾等就房地產市值的意見載於隨附的估值概要及估值證書內。

## VII. 備註

吾等的估值乃根據公認估值程序而編製，並符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章及應用指引第12項所載的規定。

於評估房地產權益時，吾等已遵守香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則(二零一七年版)所載的規定。

房地產1號實地視察乃於二零一七年六月由廖偉斌(MRICS, MHKIS)及李玉喬(MRICS)進行。房地產1號至3號的實地考察乃於二零一八年三月由造價工程師範傳朋進行。房地產維持合理狀況，與其樓齡及用途吻合，並已配置正常樓宇設施。

除另有說明外，本文所有貨幣金額均以人民幣(稱為「人民幣»)計值。

隨函附奉估值概要及估值證書。

本估值報告乃根據吾等的一般服務條件發出。

此 致

香港中環  
花園道三號  
中國工商銀行大廈  
36樓3610室  
久泰邦達能源控股有限公司  
董事會 台照

代表  
漢華評值有限公司  
董事  
文瑞輝先生  
註冊專業測量師(產業測量組)  
FRICS, FHKIS, MCIREA  
謹啟

二零一八年[編纂]

附註：文瑞輝先生為特許測量師，在中國、香港、新加坡、越南、菲律賓及亞太地區等多個國家及地區擁有逾31年的估值經驗。

### 估值概要

編號	房地產物業	於二零一八年 八月三十一日 現狀下的市值 (人民幣)
<b>第一類—於中國持作業主佔用及投資的房地產物業權益</b>		
1.	一幢位於中國貴州省盤縣紅果鎮蛾螂鋪休閒廣場旁1-1號的商業大廈	52,620,000
<b>第二類—於中國持作業主佔用的房地產物業權益</b>		
2.	一幅位於中國貴州省盤縣紅果鎮挪灣村的地塊及建於其上的多幢樓宇、構建物及礦道	2,230,000
3.	一幅位於中國貴州省盤縣紅果鎮苞谷山村的地塊及建於其上的多幢樓宇、構建物及礦道	7,520,000
	合計：	<u>62,370,000</u>

## 估值證書

### 第一類－於中國持作業主佔用及投資的房地產物業權益

編號	房地產物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年八月三十一日現況下的市值 人民幣
1.	一幢位於中國貴州省盤縣紅果鎮蛾螂鋪休閒廣場旁1-1號的商業大廈	<p>該房地產物業包括一幢八層高(外加一層地下室)的商業大廈，地下層設有停車位。該大廈於二零一二年或前後落成。</p> <p>根據貴公司所提供的資料，該房地產物業的總建築面積約為15,557.45平方米。</p> <p>該房地產物業的土地使用權乃持作其他商業或業務服務用途，期限直至二零四九年九月二日為止。</p>	根據獲提供的資料，該房地產物業部分受一份租賃協議及一份補充協議(見下文附註(ii))規管。該房地產物業餘下部分由貴集團佔用，作辦公和附屬配套用途。	52,620,000

#### 附註：

(i) 根據盤州市國土資源局所發出日期為二零一七年九月八日的兩份不動產權證(黔(2017)盤州市不動產權第0002591及0002592號)，該房地產物業佔地面積為2,405平方米，總建築面積為15,557.45平方米，位於盤縣紅果鎮蛾螂鋪休閒廣場旁1-1號-1至8層，由貴州久泰邦達能源開發有限公司(「久泰邦達」)擁有，年期由二零零九年九月三日至二零四九年九月二日止，用作其他商業或業務服務用途。

(ii) 根據日期為二零一八年一月一日的租賃協議(「租賃協議」)，該房地產物業建築面積約7,182.68平方米的部分租期由二零一八年一月一日至二零二零年十二月三十一日，而於有關租期內，久泰邦達將房地產物業的該部分租予貴公司關連人士貴州邦達能源開發有限公司，每年租金為人民幣861,921.6元，用作辦公用途。

根據日期為二零一八年三月一日的租賃協議補充協議，每年租金修訂為人民幣1,200,000元。

(iii) 吾等已獲貴公司的中國法律顧問提供有關該房地產物業權益的法律意見，概述如下：

1. 根據盤州市國土資源局發出日期為二零一七年九月八日的兩份不動產權證(黔(2017)盤州市不動產權證第0002591及0002592號)，久泰邦達合法持有上述佔地面積為2,405平方米及總建築面積為15,557.45平方米位於盤縣紅果鎮蛾螂鋪休閒廣場旁1-1號-1至8層的產權證，年期由二零零九年九月三日至二零四九年九月二日止，用作其他商業或業務服務用途。

2. 久泰邦達有權佔有及使用該房地產物業的地塊及樓宇。

第二類－於中國持作業主佔用的房地產物業權益

編號	房地產物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年 八月三十一日 現狀下的市值 人民幣
2.	一幅位於中國貴州省盤縣紅果鎮挪灣村的土地及建於其上的多幢樓宇、構建物及礦道	<p>該房地產物業包括一幅佔地面積約16,586.7平方米的地塊及24幢樓宇。該等樓宇約於二零零六年至二零一八年間落成。</p> <p>該等樓宇有1至7層高，總建築面積約17,705.67平方米。</p> <p>該房地產物業亦包括圍牆、礦道、工場等多項構建物。</p> <p>該房地產物業佔地面積約9,516.7平方米的地塊部分乃根據國有土地使用權證持有，期限直至二零六四年八月十三日為止，用作工業用途。</p>	經視察，該房地產物業目前由貴集團佔用作工場及附屬配套用途。	2,230,000

附註：

- (i) 根據盤縣國土資源局發出日期為二零一六年十一月三十日的一份不動產權證(黔(2016)盤縣不動產權第0000716號)，位於挪灣村的該房地產物業佔地面積為9,516.7平方米，土地使用權乃授予貴州久泰邦達能源開發有限公司盤縣紅果鎮紅果煤礦(「紅果煤礦分公司」)，年期由二零一四年八月十三日至二零六四年八月十三日止，用作工業用途。
- (ii) 根據盤州市住房和城鄉建設局發出日期為二零一四年十二月一日的建設用地規劃許可證(地字第520000201305600號)，該房地產物業總佔地面積約9,516.70平方米的建設規劃已獲批准。
- (iii) 據貴集團告知，尚未取得總建築面積約17,705.67平方米的樓宇的房屋所有權證，而部分樓宇建於若干臨時使用地塊上。下表載列建於相關地塊上的樓宇：

附錄三

物業估值報告

樓宇	座數	層數	建築面積 (平方米)	下方土地 的不動產 權證	土地 使用權 性質	佔地面積 (平方米)
員工洗浴樓	1	2	1,723.54	黔(2016)盤 縣不動產權 第0000716號	出讓	9,516.70
辦公樓、診所、 工廠、宿舍、 水泵房、 電氣房	8	1至7	9,788.69	尚未取得	國有土地	7,070.00
辦公室、食堂、車 間、倉庫、工廠、 電氣房等	15	1至3	6,193.44	尚未取得	臨時使用 集體土地	18,517.00

(iv) 於吾等進行估值的過程中，吾等並無為尚未取得房屋所有權證的樓宇及構建物賦予任何商業價值。然而，吾等認為該等樓宇及構建物於估值日的折舊重置成本總額為人民幣188,140,000元，僅供參考。

(v) 於吾等進行估值的過程中，吾等並無為該房地產物業尚未取得國有土地使用權證總佔地面積約7,070平方米的地塊餘下部分賦予任何商業價值。我們的估值不包括臨時使用地塊。

(vi) 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問提供有關該房地產物業權益的法律意見，概述如下：

1. 紅果煤礦分公司合法擁有不動產權證(黔(2016)盤縣不動產權第0000716號)。
2. 截至法律意見日期，紅果煤礦分公司佔用紅果鎮挪灣村及月亮山廣場鄰近面積1,771平方米的國有土地，而貴州久泰邦達能源開發有限公司松山洗煤廠(「松山洗煤廠分公司」)佔用面積為5,299平方米的國有土地。
3. 根據盤州市城鄉規劃局發出日期為二零一八年七月十二日的確認書，就未取得建設用地規劃許可證(「許可證」)而言，該部門不會對久泰邦達施加任何處罰。久泰邦達可繼續使用相關國有土地。該部門將會向久泰邦達發出許可證，而久泰邦達在取得許可證方面不會有任何法律障礙。



4. 根據盤州市國土資源局發出日期為二零一八年七月十二日的確認書，久泰邦達為總佔地面積7,070平方米國有土地的合法擁有人，並可繼續根據現時用途使用該土地。該部門將向久泰邦達發出國有土地使用權證，而久泰邦達在取得該使用權證方面不會有任何法律障礙。
5. 根據盤州市不動產登記中心發出日期為二零一八年七月十二日的確認書，完成轉讓該土地的國有土地使用權後，登記中心將登記土地使用權並發出不動產權證。
6. 盤州市城鄉規劃局、盤州市國土資源局及盤州市不動產登記中心為主管機關，可確認紅果煤礦分公司及松山洗煤廠分公司的土地使用權是否符合相關法律及法規。因此，紅果煤礦分公司有權佔有及使用面積為1,771平方米的國有土地，而松山洗煤廠分公司則有權佔有及使用面積為5,299平方米的國有土地。
7. 截至法律意見日期，紅果煤礦分公司及松山洗煤廠分公司亦佔用總建築面積約為17,705.67平方米的多幢樓宇、臨時建築物及構建物。
8. 根據盤州市城鄉規劃局及盤州市住房和城鄉建設局發出日期為二零一八年七月十二日、二零一八年七月十六日、二零一八年十一月十五日及二零一八年十一月十六日的確認書，就未取得建築工程施工規劃許可證（「許可證」）及不動產權登記證（「產權證」），有關部門不會對久泰邦達施加任何處罰。久泰邦達可繼續使用相關物業。有關部門將會向久泰邦達發出許可證，而久泰邦達在取得許可證及產權證方面不會有任何法律障礙。
9. 根據盤州市不動產登記中心發出日期為二零一八年七月十二日的確認書，該中心將向久泰邦達發出不動產權證，而久泰邦達在取得該等權證方面不會有任何法律障礙。
10. 盤州市城鄉規劃局、盤州市住房和城鄉建設局及盤州市不動產登記中心為主管機關，可確認紅果煤礦分公司及松山洗煤廠分公司的樓宇建築及其用途是否符合相關法律及法規。紅果煤礦分公司及松山洗煤廠分公司有權佔有及使用該等樓宇。
11. 截至法律意見日期，紅果煤礦分公司已臨時佔用總佔地面積18,517平方米的集體土地。根據盤州市國土資源局發出日期為二零一八年七月十二日的確認書，臨時土地使用權正進行批核。根據該局日期為二零一八年十一月二日的批覆，久泰邦達獲批准使用臨時土地直至二零二零年十一月為止。盤州市國土資源局為可確認有關土地使用是否符合相關法律及法規的權力機關。紅果煤礦分公司有權佔用並使用該集體土地。

附錄三

物業估值報告

編號	房地產物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年 八月三十一日 現狀下的市值 人民幣
3.	一幅位於中國貴州省盤縣紅果鎮苞谷山村的地塊及建於其上的多幢樓宇、構建物及礦道	<p>該房地產物業包括一幅佔地面積約42,723平方米的地塊及26幢樓宇。該等樓宇約於二零零八年至二零一八年間落成。</p> <p>該等樓宇有1至6層高，總建築面積約15,581.14平方米。</p> <p>該房地產物業亦包括區內道路、棚屋、排水管、礦道等多項構建物。</p> <p>該房地產物業佔地面積約31,323平方米的部分地塊乃根據國有土地使用權證持有，期限直至二零六四年八月十一日為止，用作工業用途。</p>	經視察，該房地產物業目前由貴集團佔用，作工場及附屬配套用途。	7,520,000

附註：

- (i) 根據盤縣國土資源局發出日期為二零一六年十一月三十日的一份不動產權證(黔(2016)盤縣不動產權第0000717號)，位於挪灣村的該房地產物業佔地面積為31,323平方米，部分的土地使用權已授予貴州久泰邦達能源開發有限公司盤縣紅果鎮苞谷山煤礦(「苞谷山煤礦分公司」)，年期由二零一四年八月十一日至二零六四年八月十一日止，用作工業用途。

附錄三

物業估值報告

- (ii) 據 貴集團告知，尚未取得總建築面積約15,581.14平方米的樓宇的房屋所有權證，而部分樓宇建於若干臨時使用地塊上。下表載列建於相關地塊上的樓宇：

樓宇	座數	層數	建築面積 (平方米)	下方土地 的不動產 權證	土地 使用權 性質	佔地面積 (平方米)
辦公室、食堂、車 間、存煤倉庫	8	1至6	10,955.02	尚未取得	國有土地	11,400.00
宿舍、保安房、電氣 房、水泵房、倉 庫、浴室等	18	1至3	4,626.12	尚未取得	臨時使用集 體土地	17,428.00

佔地面積為31,323平方米的土地(黔(2016)盤縣不動產權第0000717號)上並無建有任何樓宇。

- (iii) 於吾等進行估值的過程中，吾等並無為尚未取得房屋所有權證的樓宇及構建物賦予任何商業價值。然而，吾等認為該等樓宇及構建物於估值日的折舊重置成本總額為人民幣145,620,000元，僅供參考。
- (iv) 於吾等進行估值的過程中，吾等並無為該房地產物業尚未取得國有土地使用權證總佔地面積約11,400平方米的地塊餘下部分賦予任何商業價值。我們的估值不包括臨時使用地塊。
- (v) 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問提供有關該房地產物業權益的法律意見，概述如下：
1. 苞谷山煤礦分公司合法擁有不動產權證(黔(2016)盤縣不動產權第0000717號)。
  2. 截至法律意見日期，苞谷山煤礦分公司亦佔用盤縣紅果鎮挪灣村一幅面積為5,689平方米的國有土地，而松山洗煤廠分公司則佔用一幅面積為5,711平方米的國有土地。
  3. 根據盤州市城鄉規劃局發出日期為二零一八年七月十二日的確認書，就未取得建設用地規劃許可證(「許可證」)而言，該部門不會對久泰邦達施加任何處罰。久泰邦達可繼續使用相關國有土地。該部門將會向久泰邦達發出許可證，而久泰邦達在取得許可證方面不會有任何法律障礙。
  4. 根據盤州市國土資源局發出日期為二零一八年七月十二日的確認書，久泰邦達為總佔地面積為11,400平方米國有土地的合法擁有人，並可繼續按現時用途使用該土地。該部門將向久泰邦達發出國有土地使用權證，而久泰邦達在取得該使用權證方面不會有任何法律障礙。

5. 根據盤州市不動產登記中心發出日期為二零一八年七月十二日的確認書，完成轉讓該地塊的國有土地使用權後，該中心將登記土地使用權並發出不動產權證。
6. 盤州市城鄉規劃局、盤州市國土資源局及盤州市不動產登記中心為主管機關，可確認苞谷山煤礦分公司及松山洗煤廠分公司的土地使用權是否遵守相關法律及法規。因此，苞谷山煤礦分公司有權佔有及使用佔地面積為5,689平方米的國有土地，而松山洗煤廠分公司則有權佔有及使用佔地面積為5,711平方米的國有土地。
7. 截至法律意見日期，苞谷山煤礦分公司及松山洗煤廠分公司亦佔用總建築面積約為15,581.14平方米的多幢樓宇、臨時建築物及構建物。
8. 根據盤州市城鄉規劃局及盤州市住房和城鄉建設局發出日期為二零一八年七月十二日、二零一八年十一月十五日及二零一八年十一月十六日的確認書，就未取得建築工程施工規劃許可證（「許可證」）及不動產權登記證（「產權證」）而言，有關部門不會對久泰邦達施加任何處罰。久泰邦達可繼續使用相關物業。有關部門將會向久泰邦達發出許可證，而久泰邦達在取得許可證及產權證方面不會有任何法律障礙。
9. 根據盤州市不動產登記中心所發出日期為二零一八年七月十二日的確認書，該中心將向久泰邦達發出不動產權證，而久泰邦達在取得該等權證方面不會有任何法律障礙。
10. 盤州市城鄉規劃局、盤州市住房和城鄉建設局及盤州市不動產登記中心為主管機關，可確認苞谷山煤礦分公司及松山洗煤廠分公司的樓宇建築及其用途是否符合相關法律及法規。苞谷山煤礦分公司及松山洗煤廠分公司有權佔有及使用該等樓宇。
11. 截至法律意見日期，苞谷山煤礦分公司已臨時佔用總佔地面積17,428平方米的集體土地。根據盤州市國土資源局發出日期為二零一八年七月十二日的確認書，臨時土地使用權正進行批核。根據該局日期為二零一八年十一月二日的批覆，久泰邦達獲批准使用臨時土地直至二零二零年十一月為止。盤州市國土資源局為可確認有關土地使用是否符合相關法律及法規的權力機關。苞谷山煤礦分公司有權佔用並使用該集體土地。