

以下為接獲獨立估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司就本集團物業權益於2018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[編纂]。



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  
Company Licence No.: C-030171

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  
公司牌照號碼：C-030171

2018年10月[•]

敬啟者：

謹遵照閣下指示對中國旭陽集團有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）於中華人民共和國（「中國」）及香港擁有權益之物業進行估值吾等確認曾視察該等物業，作出有關查詢，並蒐集吾等認為必需之其他資料，以便向閣下呈述吾等對有關物業權益於2018年9月30日（「估值日」）的市場價值意見。

吾等之估值乃基於市場價值進行。市場價值被界定為為「在進行適當的市場推廣後，由自願買方及自願賣方就資產或負債於估值日期達成交易的公平交易估計金額而雙方乃在知情、審慎及不受脅迫的情況下自願進行交易」。

吾等採用比較法，假設物業權益於其現況下出售且即時交吉，及參考有關市場上可資比較的銷售交易，對第一類第5至10項及第二類第12項物業權益進行估值。已考慮可資比較物業與目標物業在位置、面積及其他特點的差異而作出適當調整及分析。

基於第一類第1至4項及第11項物業樓宇及構築物之性質以及物業所在特定地點，不大可能有現時可得之相關市場可比較銷售，故該物業權益按折舊重置成本法估值。

折舊重置成本之定義為「以現代之等價資產置換資產之目前成本，減實際損耗及所有相關形式之陳舊及優化」。其乃根據土地現行用途之估計市值，加上裝修之目前重置成本，減實際損耗及所有相關形式之陳舊及優化計算。於釐定土地的價值時，吾等已參考當地所得之銷售憑證。物業權益之折舊重置成本視乎有關業務有否足夠之潛在盈利能力而定。於吾等之估值中，其應用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。

於估值日期，第一類第2項及第11項部分仍在建造中，對該等部分進行估值時，吾等假定其將根據 貴集團向吾等提供的最新發展計劃進行開發及完成。達至吾等之估值意見時，吾等已考慮於估值日期與建造階段有關的建築成本及專業費用。

吾等之估值乃假設賣方於市場上出售該等物業權益，而並無附帶任何足以影響該等物業權益價值之遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排之利益。

吾等之報告並無考慮所估物業權益之任何抵押、按揭或債項，以及出售成交時可能產生之任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該等物業概無附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

對物業權益進行估值時，我們已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第五章及第12項應用指引、皇家特許測量師學會出版的《皇家特許測量師學會估值—2017年全球準則》、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公佈的《國際估值準則》的所有規定。

吾等頗大程度上倚賴 貴集團所提供之資料，並接納 貴集團向吾等提供有關年期、圖則審批、法定公告、地役權、佔用詳情、租賃情況及一切其他有關事宜之意見

吾等已收到各種業權文件之副本，包括國有土地使用權證、房屋所有權證、房地產權證以及與物業權益有關的官方計劃，並已作出相關查詢。在可能的情況下，我們已審閱原件以核實在

中國的物業權益之現有所有權，以及可能附加於物業權益或任何租賃修訂的任何重大業權負擔。吾等很大程度上依賴 貴公司中國法律顧問競天公誠就中國物業權益的提供的有效意見。

吾等並無理由懷疑 貴集團提供予吾等之資料之真實性及準確性。吾等亦已自 貴集團取得確認，所提供資料並無重大遺漏。吾等認為，吾等已獲提供充足資料以達至知情之意見，且並無理由懷疑有任何重大資料遭隱瞞。

吾等並無進行詳細丈量以核實有關物業之面積之準確性，但已假設交予吾等之業權文件及正式地盤圖則所載之面積正確無誤。所有業權文件及合約僅作參考用途，而所有尺寸、量度及面積皆為約數。吾等並無進行實地丈量。

吾等曾視察有關物業之外部，在可能情況下亦已視察其內部。然而，吾等並無進行調查，以確定地面狀況及設施是否適宜作任何發展。吾等乃基於有關方面均令人滿意及施工時並無意外成本和延誤之假設進行估值。再者，吾等並無進行結構調查，惟於吾等視察期間，吾等並無發現任何嚴重損毀。然而，吾等無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等亦無對任何設施進行測試。

於2018年7月16日至2018年7月19日期間，由擁有15年經驗的Larry Li、擁有17年中國物業估值經驗的William Chan及1年經驗的Shawn Yang對該等物業進行視察。

除另有說明外，本報告所載所有金額均以人民幣列值。

吾等之估值概述如下，並隨函附奉估值證明書。

此致

中華人民共和國  
北京市  
豐台區總部基地  
南四環西路188號  
5區4棟  
郵編：100070

代表  
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司

董事  
陳志康  
MRICS MHKIS RPS (GP)  
謹啟

附註：陳志康為特許測量師，於中國物業估值方面擁有25年經驗

估值概要

第一類－貴集團於中國持有及佔用的物業權益

編號	物業	於估值日期 現況下之市值 人民幣
1.	中國 河北省 邢台市 晏家屯鎮 城界村 之綜合工業樓宇	1,219,940,000
2.	中國 河北省 定州市 西城區 定曲路北 之綜合工業樓宇	1,845,150,000
3.	中國 河北省 定州市 西城區 定曲路 之綜合工業樓宇	220,420,000
4.	中國 河北省 唐山市 樂亭縣 臨港工業聚集區 姜各莊鎮 西海村 之產業園區	846,670,000

### 附錄三

### 物業估值

編號	物業	於估值日期 現況下之市值 人民幣
5.	中國 北京市 豐台區 豐葆路 富錦嘉園 之12個住宅單位	72,680,000
6.	中國 北京市 豐台區 西四環中路 青塔東里25棟15樓1-1508室 之住宅單位	6,120,000
7.	中國 北京市 豐台區 西四環南路188號 五區總部基地 之兩座寫字樓	126,240,000
8.	中國 河北省 石家莊市 橋西區 裕華西路9號 御園27樓C-1-2703及C-2-2701 之住宅單位	5,220,000
9.	中國 河北省 石家莊市 橋西區 禮讓街 聯邦名都 2至4樓及14樓205、305、405及1405室 之住宅單位	9,440,000

### 附錄三

### 物業估值

編號	物業	於估值日期 現況下之市值 人民幣
10.	中國 河北省 石家莊市 橋西區 裕華西路15號 萬像天成商務樓20樓 2-2001室至2-2004室	14,880,000
11.	中國 河北省 滄州市 渤海新區 南疏港路以北及莊北經三路以東 之產業園區	1,103,600,000
		小計： <u>5,470,362,000</u>
<b>第二類 – 貴集團於中國持作未來發展的物業權益</b>		
12.	中國 河北省 邢台縣 晏家屯鎮 石相大街以北和永安路以西 之一幅土地	42,280,000
		小計： <u>42,280,000</u>
		總計： <u><u>5,512,640,000</u></u>

估值證書

第一類－貴集團於中國持有及佔用的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下之市值 人民幣
1.	中國 河北省 邢台市 晏家屯鎮 城界村 之綜合工業樓宇	<p>該物業包括16塊土地，總地盤面積約1,433,476.31平方米。土地上建有52幢樓宇及多項輔助建築物，於2007至2011年間分階段落成。</p> <p>該等樓宇的總建築面積約49,523.72平方米。</p> <p>該等樓宇主要包括辦公樓、員工宿舍、工業樓宇、倉庫及輔助建築物。該等構築物主要包括道路、邊界牆、閘門、煙囪及橫樑。</p> <p>該物業獲授予土地使用權作工業用途，屆滿日期介乎2056年9月25日至2063年4月6日。</p>	該物業現由 貴集團佔用作生產及配套用途。	1,219,940,000

附註：

1. 根據16份國有土地使用權證－邢縣國用(2006)第027至031號、邢縣國用(2009)第034至036號、邢縣國用(2009)第059至060號、邢縣國用(2012)第018號、邢縣國用(2013)第063、065及066號、邢縣國用(2015)第00073至00074號，總地盤面積約1,433,476.31平方米的16幅土地之土地使用權授予，邢台旭陽煤化工有限公司(「邢台旭陽煤化工」，為 貴公司之全資附屬公司)以作工業用途，屆滿期限介乎2056年9月25日至2063年4月6日。
2. 根據13份房屋所有權證－邢台縣房權證003字第G200712210001至G200712210004、G200906080002、G200906080003、G200910210001、G200910210002、G20110516001至G20110516003、G201109300001和G201109300002，44座總樓面面積約42,351.72平方米之樓宇乃由邢台旭陽煤化工所擁有。

3. 根據於2013年6月1日訂立的租賃協議，總地盤面積約66,667平方米的一幅土地租賃予邢台旭陽化工有限公司（「邢台旭陽化工」，為 貴公司之全資附屬公司），租賃期限為30年，合約將於2043年屆滿，每年租金為人民幣1,800,000元。

據 貴公司所告知，建於該土地上的總樓面面積約7,172平方米的8座樓宇，乃邢台旭陽化工所有。吾等尚未收到該等8座樓宇之任何業權證明。

4. 根據8份由中國銀行邢台分行、中國工商銀行邢台橋東支行、中航國際租賃有限公司、中國光大銀行唐山分行、華夏銀行有限公司石家莊市新華路支行、民生銀行石家莊分行、中國建設銀行邢台住房城建支行以及邢台旭陽煤化工訂立的按揭協議，總地盤面積約1,148,429.31平方米的14幅土地以及總樓面面積約41,674.44平方米的38座樓宇涉及10項按揭，貸款總額約為人民幣1,927,668,000元，屆滿期限介乎2019年2月25日至2021年10月15日。

5. 吾等獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，內容(其中包括)如下：

- a. 邢台旭陽煤化工合法有效地擁有附註1及2所述的土地及樓宇之土地使用權以及房屋所有權；
- b. 邢台旭陽煤化工有權根據該等土地的法定用途佔用及使用該等土地(附註3所述的物業之租賃部分除外)；
- c. 邢台旭陽煤化工有權佔用、使用、出租、轉讓及按揭該等物業(附註4所述的物業之按揭部分及附註3所述的物業之租賃部分除外)；
- d. 該物業的一部分涉及附註4所述按揭；邢台旭陽煤焦化仍有權佔用及使用附註4所述物業的抵押部分；
- e. 取得所有相關申請文件後，邢台旭陽化工取得附註3所述8幢樓宇的業權證書將不會有重大法律障礙；以及
- f. 除附註4所述按揭外，該等物業不受其他查封、按揭和其他限制措施的約束。

6. 對該物業估值時，吾等依賴上述法律意見及並無賦予該附註3所述該等物業中未有取得合適業權證書之8座樓宇任何商業價值。然而，為便於參考，假設已取得所有合適之業權證及該物業可自由轉讓，吾等認為該物業(不包括土地部分)於估值日期之折舊重置成本將為人民幣148,398,000元。

7. 該物業構成 貴集團收益的重要部份，吾等認為該物業為 貴集團持有的重大物業：

重大物業的詳情

- (a) 該物業位置綜述 : 該物業位於晏家屯鎮旭陽大道兩旁，距離邢台市商業中心大約12公里，步行約兩分鐘可到達巴士站。



- (b) 該物業的產權負擔、留置權、抵押及按揭之詳情 : 該物業的一部分涉及8項按揭(見附註4)。
- (c) 環境問題 : 無
- (d) 調查、通告、待決訴訟、違法或業權限制之詳情 : 8幢樓宇並無獲得權證(見附註3)。
- (e) 建設、翻新、修繕或發展該物業的未來計劃 : 據 貴公司告知，未來12個月並無計劃進行新的大型發展方案。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下之市值 人民幣
2.	中國 河北省 定州市 西城區 定曲路北 之綜合工業樓宇	<p>該物業包括14塊土地，總地盤面積約2,096,966.33平方米，其上建有194幢樓宇及多項輔助建築物，於2004年至2017年期間不同階段落成。</p> <p>該等樓宇的總建築面積約152,042.64平方米。</p> <p>該等樓宇主要包括辦公樓、酒店、倉庫及輔助建築物。該等構築物主要包括道路、邊界牆、閘門、煙囪及橫樑。</p> <p>該物業也包括31幢工業樓宇及在建多項構築物（「在建工程」），預計2018年12月落成。工程落成後，在建工程樓宇的總建築面積約17,012.37平方米。</p> <p>在建工程之總建築成本預計為人民幣214,108,000元，其中人民幣203,823,000元於估值日期已支付。</p> <p>該物業獲授予土地使用權作工業、辦公、儲藏、運輸、酒會及餐飲用途，屆滿日期介乎2049年11月22日至2064年12月18日。</p>	該物業目前由 貴集團佔用作生產、辦公及輔助用途（除酒店已租出），在建工程目前仍在建設中。	1,845,150,000

附註：

1. 根據14份於2004年3月19日至2014年10月17日間訂立的國有土地使用權出讓合同，總地盤面積約2,096,996.33平方米的14幅土地的土地使用權簽約授予河北旭陽焦化有限公司（「河北旭陽焦化」，為 貴公司之全資附屬公司），以用作工業、辦公室及運輸用途。
2. 根據14份國有土地使用權證（定國用(2004)字第093、094及342號、定國用(2006)字第051及057號、定國用(2009)字第032及043號，以及定國用(2009)字第048及061號、定國用(2012)第050號、定國用(2015)第013號、定國用(2014)第048號，及(2018)定州市不動產第0013843及0013844號，總地盤面積約2,096,966.33平方米的14幅土地之土地使用權授予河北旭陽焦化以分別用作工業、辦公室、儲藏、運輸、酒店及餐飲用途，屆滿期限介乎2049年10月22日止2064年12月18日。
3. 根據10份房屋所有權證（文件編號：定洲市房權證西城區字第0512292號至第0512297號、第0513483號及第0513479號及(2018)定洲市不動產權第0013843號及第0013844號），186幢房屋及各種建築物及設備（總建築面積約為176,867.90平方米由河北旭陽焦化擁有（包括135,223.81平方米的186幢樓宇、35,418.20平方米的建築物及6,225.89平方米的設備）
4. 就總建築面積約16,818.83平方米的其餘8幢房屋而言，我們並無獲授予任何業權證。
5. 根據2份租賃協議，該物業的兩間酒店總建築面積約5,024.71平方米，其各租賃予兩個獨立方，分別於2020年6月30日及2019年6月30日屆滿。目前的年租金總額為人民幣90,000元。
6. 根據建築工程規劃許可證（文件編號：丁建字第130682201700002號），1在建工程31幢房屋（總建築面積約17,012.37平方米）已獲批施工。
7. 根據有關河北旭陽焦化的建築工程開工許可證（文件編號：第130692201702070201號，經有關地方當局批准，已開始建造31個房屋的建築工程，總建築面積約17,012.37平方米。
8. 根據河北定州農村信用合作社、中國工商銀行定州行，華夏銀行石家莊行，華夏銀行滄州行，中信銀行定州行和河北旭陽焦化的8份抵押合約，10幅地塊（總佔地面積1,487,079.33平方米）及186幢房屋及各種建築物及設備（總建築面積約176,867.90平方米）涉及8項抵押貸款，總額約為人民幣710,990,000元，有效期為2019年1月11日至2023年7月11日。
9. 吾等獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，內容（其中包括）如下：
  - a. 河北旭陽焦化合法有效地擁有附註1和2所述的土地使用權和房屋所有權；
  - b. 河北旭陽焦化有權根據其合法用途佔用和使用地塊；
  - c. 該物業的一部分涉及附註8所述按揭；河北旭陽焦化有權佔用、使用、租賃、轉讓和抵押物業，惟附註8所述物業的抵押部分和附註5中所述物業的租賃部分除外；

- d. 河北旭陽焦化仍有權佔用和使用附註8所述物業的抵押部分；
  - e. 河北旭陽焦化已取得附註6及7所述物業的在建工程所有必要的建築許可證；及
  - f. 河北旭陽焦化於在建工程所有相關完工程序後，對在建工程申請房屋所有權證書並無重大法律障礙；及
  - g. 除附註8所述按揭外，該物業不受其他查封、抵押及其他有限措施的限制。
10. 對該物業估值時，吾等依賴上述法律意見及並無賦予該物業任何商業價值。然而，為便於參考，假設已取得所有合適之業權證及該物業可自由轉讓，吾等認為該物業(不包括土地部分)於估值日期之折舊重置成本將為人民幣36,846,000元。
11. 該物業構成 貴集團收益的重要部份，吾等認為該物業為 貴集團持有的重大物業：

重大物業的詳情：

- (a) 該物業位置綜述 : 該物業位於定州市唐河循環經濟產業園區定曲路兩旁，距離定州商業中心大約5公里，及距離定州地鐵站大約2.5公里路程，該物業附近地區並無巴士站。
- (b) 該物業的產權負擔、留置權、抵押及按揭之詳情 : 該物業的一部分涉及8項按揭(見附註8)。
- (c) 環境問題 : 無
- (d) 調查、通告、待決訴訟、違法或業權限制之詳情 : 8幢樓宇並無獲得權證(見附註4)。
- (e) 建設、翻新、修繕或發展該物業的未來計劃 : 誠如河北旭陽焦化告知，該在建工程預期於2018年12月完工，及開發廠房所需之資本開支約人民幣10,285,000元。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下之市值 人民幣
3.	中國 河北省 定州市 西城區 定曲路北 之綜合工業樓宇	<p>該物業包括2塊土地，總地盤面積為265,260平方米，其上建有30幢樓宇，於2007年至2017年分陌段落成。</p> <p>該樓宇的總建築面積約20,531.11平為米。</p> <p>該樓宇主要包括互業樓宇及輔助建築物。該構築物主要包括冷藏、發射塔、水池、道路及邊界牆。</p> <p>該物業獲授予土地使用權作工業用途，於2056年12月11日屆滿。</p>	該物業目前由 貴集團佔用作生產及輔助用途。	220,420,000

附註：

1. 根據2份於國有土地使用權合約(文件編號：定國用(2007)第048號及第049號，2幅土地(總佔地面積約265,260平方米)的土地使用權授予定州天鷲新能源有限公司(「定州天鷲新能源」，為 貴公司之全資附屬公司)，到期日為2056年12月11日，以用作工業用途。
2. 根據4份房屋所有權證(文件編號：定州市房權證西城區字第0512280號至第0512282號及第0513478號)，30幢房屋(總建築面積約為20,531.11平方米由定州天鷲新能源擁有)。
3. 根據華夏銀行石家莊分行與定州天鷲新能源訂立的按揭合約，該物業須按貸款抵押，總金額為人民幣85,000,000元，有效期至2019年11月14日。
4. 吾等獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，內容(其中包括)如下：
  - a. 定州天鷲新能源合法有效地擁有附註1和2中所述的土地使用權及房屋所有權；

- b. 該物業涉及附註3所述按揭；定州天鷲新能源仍然有權佔用和使用物業；及
  - c. 除附註3所述的抵押外，該物業不受其他查封、抵押及其他有限措施的限制。
5. 該物業構成 貴集團收益的重要部份，吾等認為該物業為 貴集團持有的重大物業：

重大物業的詳情：

- (a) 該物業位置綜述 : 該物業位於唐河循環經濟產業園區定曲路北兩旁，距離定州商業中心大約5公里，及距離定州地鐵站大約2.5公里路程，該物業附近地區並無巴士站。
- (b) 該物業的產權負擔、留置權、抵押及按揭之詳情 : 該物業涉及一項按揭(見附註3)。
- (c) 環境問題 : 無
- (d) 調查、通告、待決訴訟、違法或業權限制之詳情 : 無
- (e) 建設、翻新、修繕或發展該物業的未來計劃 : 誠如 貴公司告知，未來12個月並無計劃進行新的大型發展方案。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下之市值 人民幣
4.	位於中國 河北省 唐山市 樂亭縣臨港 工業區 姜各莊鎮 西海村 的工業園區	<p>該物業包括11塊土地，總地盤面積約2,670,667.36平方米，其上建有65幢樓宇及多項構築物，並於2009年至2018年分階段落成。</p> <p>該等物業樓宇的總建築面積約為43,574.41平方米。</p> <p>該樓宇主要包括辦工樓、工業樓、倉庫及輔助建築物。該等構築物主要包括道路、邊界牆、閘門、煙囪及橫樑。</p> <p>該物業獲授予土地使用權作工業用途，屆滿日期介乎2057年9月17日至2060年2月29日。</p>	該物業目前由 貴集團佔用作生產及輔助用途。	846,670,000

附註：

1. 根據7份國有土地使用證(文件編號：樂國用(2010)第0328號、唐樂亭國用(2015)第00188號至第00192號、唐樂亭國用(2015)第00194號、及(2018)樂亭縣不動產第0001624號至第0001626號及第0002499號)，唐山旭陽化工有限公司(「唐山旭陽化工」，為 貴公司全資附屬公司)已獲授11幅地塊，總佔地面積2,670,667.36平方米，有效期為2057年9月17日至2060年2月29日，作工業用途。
2. 根據15份房屋所有權證及房地產權證(文件編號：樂房全鄭成剛子第201100365-01號至第201100365-15號、樂亭縣不動產第0002499號)，59間房屋由唐山旭陽化工擁有，總建築面積約38,258.47平方米。
3. 就其餘6幢總建築面積約為5,315.94平方米的樓宇而言，吾等並無獲得任何業權證書。誠如 貴公司所告知，彼等已獲得6幢樓宇的建築工程規劃許可證及建築工程施工許可證。

4. 根據恆豐銀行北京分行，中國工商銀行邢台橋東分行，平安銀行石家莊分行及唐山旭陽化工訂立的按揭合約，7幅地塊(總佔地面積2,349,872.36平方米)及59幢房屋(總建築面積約38,258.47平方米)涉及3筆抵押貸款，總金額約人民幣616,924,000元，有效期由2018年9月30日至2021年2月9日。
5. 吾等獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，內容(其中包括)如下：
  - a. 唐山旭陽化工合法有效地擁有附註1和2所述的地塊及房屋的土地使用權及房屋所有權；
  - b. 唐山旭陽化工有權根據合法用途佔用和使用地塊；
  - c. 該物業的一部分涉及附註4所述按揭；唐山日順化工有權擁有、使用、出租、轉讓及抵押物業(惟物業的抵押部分除外)；
  - d. 唐山日順化工仍有權佔用和使用附註4所述物業的抵押部分；
  - e. 唐山日順化工已就附註3所述的6幢樓宇獲得所有必要的施工許可證；及
  - f. 除附註4所述按揭外，該物業不受其他查封、抵押和其他限制措施所約束。
6. 物業估值方面，我們依賴上述法律意見，並無將商業價值歸因於附註3所述的6幢房屋尚未獲得適當的業權證書。然而，為供參考，吾等認為，假設已取得所有相關業權證書且可自由轉讓，房屋(不包括土地元素)於估值日期的折舊重置成本將為人民幣24,900,000元。



7. 該物業構成 貴集團收益的重要部份，吾等認為該物業為 貴集團持有的重大物業：

重大物業的詳情：

- (a) 該物業位置綜述 : 該物業位於臨港工業區，距離樂亭縣大約30公里及距離京唐港約17公里，該物業附近地區並無巴士站。
- (b) 該物業的產權負擔、留置權、抵押及按揭之詳情 : 該物業的一部分涉及3項按揭(見附註4)。
- (c) 環境問題 : 無
- (d) 調查、通告、待決訴訟、違法或業權限制之詳情 : 6幢物業樓宇均未獲得權證(見附註3)。
- (e) 建設、翻新、修繕或發展該物業的未來計劃 : 誠如 貴公司告知，未來12個月並無計劃進行新的大型發展方案。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下之市值 人民幣
5.	位於中國 北京 豐台區 豐寶路 富錦家園 的12個 住宅單位	該物業包括富錦家園第4座第 14號樓第6層2-601及2-602單位 以及第1座14號樓第1至5層的 4-101、4-102、4-201、4-202、 4-301、4-304、4-401、4-402、 4-501及4-502單元，其為於2005 年至2008年間分階段完成的住宅 項目。  該物業總建築面積約1,399.59平 方米。	該物業目前由 貴集 團佔用作住宅用途。	72,680,000

附註：

1. 根據12份房屋所有權證(文件編號：X景房權證峰第120475號、第120477號、第120494號、第120495號、第120531號、第120532號、第120538號、第120539號、第120542號、第120591號、第120598號及120681號)，北京旭陽宏業化工有限公司(「北京旭陽宏業」，為 貴公司全資附屬公司)擁有12個單位，總建築面積1,399.59平方米。
2. 根據尤里銀行北京望京分行和北京旭陽宏業訂立的按揭合約，該物業涉及一筆抵押貸款，總金額人民幣50,000,000元，到期日為2020年12月30日。
3. 吾等已識別並分析當地與物業特點相近物業的各項相關銷售證據。該等可資比較物業的辦公室單位的單價介乎每平方米人民幣54,500元至人民幣58,000元。計算該物業的假設單價人民幣51,944元時，已考慮就可比較物業與該物業在地段、規模及其他特徵上的差異作出適當調整及分析。
4. 吾等獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，內容(其中包括)如下：
  - a. 北京旭陽宏業已合法取得該物業的房屋所有權證；
  - b. 該物業涉及附註2所述按揭；北京日昇宏業仍有權佔用和使用該物業；及
  - c. 該物業不受其他查封，抵押及其他限制措施的限制，惟附註3所述的抵押除外。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下之市值 人民幣
6.	中國 北京 豐台區 西四環中路 青塔東里25號樓 15層住宅單元 1-1508	該物業包括位於22層住宅樓15層的住宅單元，該住宅於2004年竣工。  該物業的建築面積約119.46平方米。	該物業目前由 貴集團佔用作住宅用途。	6,120,000

附註：

1. 根據房屋所有權證(文件編號：全房權證峰字第120549號)，北京旭陽宏業擁有一個單位，總建築面積119.46平方米。
2. 吾等已識別並分析當地與物業特點相近物業的各項相關銷售證據。該等可資比較物業的辦公室單位的單價介乎每平方米人民幣50,000元至人民幣55,000元。計算該物業的假設單價人民幣51,198元時，已考慮就可比較物業與該物業在地段、規模及其他特徵上的差異作出適當調整及分析。
3. 吾等獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，內容(其中包括)如下：
  - a. 北京旭陽宏業已合法取得物業的房屋所有權證，並擁有佔用和使用建築物的合法權利；
  - b. 北京旭陽宏業有權佔用、使用、出租、轉讓及抵押物業；及
  - c. 該物業不受查封、抵押和其他限制措施所限。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下之市值 人民幣
7.	位於中國 北京 豐台區 南四環西路188號 高級商業園5區 的2幢寫字樓	該物業包括一幢高層的房屋及八幢寫字樓，總建築面積約3,813.9平方米。其分別於2004年和2010年完成。  該物業獲授予土地使用權作工業用途，於2053年7月26日屆滿。	該物業目前由 貴集團佔用作辦公室用途。	126,240,000

附註：

1. 根據2份國有土地使用證(文件編號：京石房社偉國用(2009)第8006591號及京峰國用(2010)第0800099號)，2幅地塊(總佔地面積約2,350.29平方米)土地使用權已授予北京旭陽宏業化工有限公司(「北京旭陽宏業」)，為 貴公司全資附屬公司)，於2053年7月26日屆滿，作工業用途。
2. 根據2份房屋所有權證(文件編號：X京房權證峰字第120603號及第199337號)，2間房屋由北京旭陽宏業擁有，總建築面積約3,813.9平方米。
3. 根據大連銀行北京分行和北京旭陽宏業訂立的按揭合約，該物業涉及一筆抵押貸款，總金額人民幣166,670,000元，到期日為2019年1月24日。
4. 吾等已識別並分析當地與物業特點相近物業的各項相關銷售證據。該等可資比較物業的辦公室單位的單價介乎每平方米人民幣33,500元至人民幣36,000元。計算該物業的假設單價人民幣33,100元時，已考慮就可比較物業與該物業在地段、規模及其他特徵上的差異作出適當調整及分析。
5. 吾等獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，內容(其中包括)如下：
  - a. 北京旭陽宏業合法有效地擁有附註1和2中提及的地塊和建築物的土地使用權和房屋所有權；
  - b. 該物業涉及附註3所述按揭；北京旭陽宏業仍有權佔用和使用該物業；及
  - c. 該物業不受其他查封、抵押及其他限制措施的限制，惟附註3所述的抵押除外。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下之市值 人民幣
8.	中國 河北省 石家莊市 橋溪區 裕華西路9號 豫園27層 住宅單位 C-1-2703和 C-2-2701	該物業包括2幢於27層的樓高28層住宅單位，其於2006年完成。  該物業的總建築面積約449.42平方米。	該物業目前由 貴集團佔用作住宅用途。	5,220,000

附註：

1. 根據2份房屋所有權證(文件編號：石房權證喜字第450000553號及第450000554號)，2個單位(總建築面積約449.42平方米)由北京旭陽宏業化工有限公司(「北京旭陽宏業」)，為 貴公司全資附屬公司)擁有。
2. 吾等已識別並分析當地與物業特點相近物業的各項相關銷售證據。該等可資比較物業的辦公室單位的單價介乎每平方米人民幣11,000元至人民幣12,500元。計算該物業的假設單價人民幣11,600元時，已考慮就可比較物業與該物業在地段、規模及其他特徵上的差異作出適當調整及分析。
3. 吾等獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，內容(其中包括)如下：
  - a. 北京旭陽宏業已合法取得該物業的房屋所有權證；
  - b. 北京旭陽宏業有權佔用、使用、租賃、轉讓及抵押物業；及
  - c. 該物業不受查封、抵押和其他限制措施所限。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下之市值 人民幣
9.	中國 河北省 石家莊市 僑溪區 禮讓路36號 聯邦名都 C座2至4層及 14層住宅205、 305、405及 1405單位	該物業包括4幢住宅單位，分別 位於第2層至第4層及一幢第32層 的住宅單位，其於2009年完成。  該物業的總建築面積約491.59平 方米。	該物業目前由 貴集 團佔用作住宅用途。	9,440,000

附註：

1. 根據4份房屋所有權證(文件編號：石房權證喜字第450000619號至第450000622號)，4個單位(總建築面積約491.59平方米)由北京旭陽宏業化工有限公司(「北京旭陽宏業」)，為 貴公司全資附屬公司)擁有。
2. 吾等已識別並分析當地與物業特點相近物業的各項相關銷售證據。該等可資比較物業的住宅單位的單價介乎每平方米人民幣17,300元至人民幣20,800元。計算該物業的假設單價人民幣19,200元時，已考慮就可比較物業與該物業在地段、規模及其他特徵上的差異作出適當調整及分析。
3. 吾等獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，內容(其中包括)如下：
  - a. 北京旭陽宏業已合法取得該物業的房屋所有權證；
  - b. 北京旭陽宏業有權佔用、使用，租賃，轉讓和抵押物業；及
  - c. 該物業不受查封、抵押和其他限制措施所限。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下之市值 人民幣
10.	中國 河北省 石家莊市 僑溪區 裕華西路15號 萬象天成廣場 20樓2-2001至 2-2004的辦公室	該物業包括位於第20層樓高25層的寫字樓的4個單位，其於2008年完成。  該物業的總建築面積約1,282.56平方米。	該物業目前由 貴集團佔用作辦公室用途。	14,880,000

附註：

1. 根據4份房屋所有權證(文件編號：石房權證喜字第450001289、450001291號至第450001293號)，4個單位(總建築面積約1,282.56平方米)由北京旭陽宏業化工有限公司(「北京旭陽宏業」)，為 貴公司全資附屬公司)擁有。
2. 吾等已識別並分析當地與物業特點相近物業的各項相關銷售證據。該等可資比較物業的辦公室單位的單價介乎每平方米人民幣11,000元至人民幣12,500元。計算該物業的假設單價人民幣11,600元時，已考慮就可比較物業與該物業在地段、規模及其他特徵上的差異作出適當調整及分析。
3. 根據租賃協議，部分寫字樓單位2-2001部分(總建築面積約376.59平方米租賃予河北旭陽工程設計有限公司，於2018年12月31日屆滿。目前的年租金為人民幣274,911元。
4. 吾等獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，內容(其中包括)如下：
  - a. 北京旭陽宏業已合法地獲得該物業的房屋所有權證；
  - b. 北京旭陽宏業有權佔有、使用、出租、轉讓及抵押該物業(惟附註3所述物業已出租部分除外)；及
  - c. 該物業不受查封、抵押和其他限制措施所限。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下之市值 人民幣
11.	位於中國 河北省 滄州市 渤海新區 南舒港路北及 莊北京三路東 的工業園	<p>該物業包括2執土地，總地盤面積約2,190,264.81平方米，及其止建有35幢樓宇及多項輔助建築物，於2015年至2017年期間落成。</p> <p>該等樓宇的總建築面積約52,761.07平方米。</p> <p>該等樓宇主要包括辦公樓宇、工業樓宇、倉庫及輔助建築物。該等構築物主要包括邊界牆、水井、道路、棚、水池及溝漕。</p> <p>該物業也包括在建2幢樓宇（「在建工程」），預計於2018年12月完工。在完工後，在建工程樓宇的總建築面積約21,431.4平方米。</p> <p>在建工程的總建造成本預計約人民幣94,600,000元，其中人民幣55,000,000於估值日期已結清。</p> <p>該物業獲授予土地使用權作工業用途，於2061年5月16日屆滿。</p>	該物業目前由 貴集團佔用作生產及輔助用途（除在建工程仍在建設）。	1,103,600,000

附註：

1. 根據2份國有土地使用證（文件編號：滄渤國用(2011)第088號及第089號），2幅地塊（總佔地面積約2,190,264.81平方米）土地使用權已授予滄州旭陽化工有限公司（「滄州旭陽化工」），為 貴公司擁有89.92%權益之附屬公司），於2061年5月16日屆滿，作工業用途。



2. 根據一份房屋所有權證及3份房地產權證(文件編號：黃鋼房權證Q字第011207號及滄州渤海新區不動產權(2018)第0002282號至第0002284號)，35個單位由滄州旭陽化工擁有，總建築面積約52,761.07平方米。
3. 根據有關滄州旭陽化工的2份建設工程規劃許可證(文件編號：簡字第130901201400033號及130901201700079號)，該物業的建築物總建築面積約為59,396.95平方米(包括在建工程的2幢房屋，總建築面積約為21,431.4平方米)。
4. 根據有關滄州旭陽化工的3份建築工程施工許可證(文件編號：第30905X14022號、第130905X14023號及第130905201708010101號)，經獲有關地方當局批准，建築工程展開，總建築面積約46,650.41平方米(包括在建工程的2幢房屋，總建築面積約21,431.4平方米)。
5. 根據2份滄州銀行集團和滄州旭陽化工訂立的按揭合約，該物業涉及2筆抵押貸款，總金額人民幣575,155,000元，到期日為2020年3月3日。
6. 吾等獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，內容(其中包括)如下：
  - a. 滄州旭陽化工合法有效地擁有附註1和2所述的土地使用權和房屋所有權；
  - b. 該物業涉及附註5所述按揭；滄州旭陽化工仍然有權佔用和使用物業；
  - c. 滄州旭陽化工已獲得該物業在建工程的所有施工許可證；及
  - d. 該物業不受其他查封、抵押和其他限制措施所限，惟附註5所述的抵押除外。
7. 該物業構成 貴集團收益的重要部份，吾等認為該物業為 貴集團持有的重大物業：

重大物業之詳情

- (a) 該物業位置綜述 : 該物業位於設備製造園區南舒港路北及莊北京三路東。其距離滄州市中心大約100公里、距離滄化港25公里、距離港口火車站11公里。
- (b) 該物業的產權負債、留置權、抵押及按揭之詳情 : 該物業的一部分涉及2項按揭(見附註5)。
- (c) 環境問題 : 無
- (d) 調查、通告、待決訴訟、違法或業務限制之詳情 : 所有物業樓宇均已獲得合適的業權證書(見附註2)。
- (e) 建設、翻新、修繕或該物業發展的未來計劃 : 誠如滄州旭陽化工告知，在建工程預計於2018年12月落成，開發廠房所需的資本開支約人民幣39,600,000元。

估值證書

第二類－貴集團於中國持作未來發展之物業權益

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期 現況下之市值 人民幣
12.	位於中國 河北省 邢台縣 延家屯鎮 石鄉街以北、 永安街以西 一幅地塊	該物業包括1塊土地，地盤面積約93,333平方米用作工業用途。  該物業獲授予土地使用權作工業用途，於2065年11月22日屆滿。	該物業現時空置，有待發展。	42,280,000

附註：

1. 根據於2015年12月23日訂立的國家土地使用權出讓合約，一幅地塊(總佔地面積約93,333平方米)土地使用權已按合約授予邢台旭陽化工有限公司(「**邢台旭陽化工**」)，為 貴公司全資附屬公司)，作工業用途。該物業的計劃總建築面積為14,078平方米，地積比率不高於1.5。
2. 根據(2016)邢台縣不動產權(文件編號：第0000168號)一幅約93,333平方米之土塊的房地產證，已授予邢台旭陽化工作土地用途，並於2065年11月22日屆滿。
3. 根據恒豐銀行股份有限公司與邢台旭陽訂立之抵押合同，該物業已抵押貸款合共人民幣300,000,000元，於2019年11月7日屆滿。
4. 吾等已識別並分析當地與物業特點相近物業的各項相關銷售證據。該等可資比較物業的辦公室單位的單價介乎每平方米人民幣450元至人民幣465元。計算該物業的假設單價人民幣453元時，已考慮就可比較物業與該物業在地段、規模及其他特徵上的差異作出適當調整及分析。
5. 吾等獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，內容(其中包括)如下：
  - a. 邢台旭陽化工已合法有效地擁有該物業地塊之土地使用權；
  - b. 該物業涉及附註3所述按揭；邢台旭陽化工仍有權佔有及使用該物業；及
  - c. 該物業不受其他查封、抵押和其他限制措施所限，惟附註3所述的抵押除外，