

以下為獨立物業估值師亞太資產評估及顧問有限公司就其對本集團所持物業截至二零一九年七月三十一日的估值而編製的函件及物業估值報告，以供載入本文件。



亞太資產評估及顧問有限公司
香港德輔道中243-247號德祐大廈5樓
電話：(852) 2357 0059
傳真：(852) 2951 0799

敬啟者：

有關：位於中華人民共和國河北省的各項物業（「該等物業」）

吾等謹遵照達力普控股有限公司（「貴公司」）的指示，對 貴公司及／或其附屬公司（以下統稱「貴集團」）所持位於中華人民共和國（「中國」）的該等物業進行估值。吾等確認已進行實地視察，作出相關查詢並取得吾等認為必需的進一步資料，從而向 閣下提供吾等對該等物業於二零一九年七月三十一日（「估值日期」）的市場價值之意見，以供載入 貴集團刊發的文件。估值結果不應被詮釋為有關公正之意見、有關償債能力之意見或投資建議。吾等之估值報告除擬定用途外不應作其他用途，亦不應由第三方使用。該等第三方應對該等物業自行展開調查及進行獨立評估。

估值基準

吾等對該等物業各自作出的估值乃吾等對其市場價值的意見，而吾等將市場價值界定為「在自願買方與自願賣方達成公平交易，經過適當市場推廣，雙方均具備相關知識，謹慎交易並且沒有受到脅迫的條件下，資產或負債在估值日期預計可交換的金額」。

市場價值乃理解為並無考慮買賣（或交易）成本，亦無扣減任何有關稅項或可能稅項的資產或負債的估計估值。

附錄三

物業估值

吾等獨立於 貴集團，且吾等的估值乃根據香港測量師學會刊發之「香港測量師學會估值準則」及香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及應用指引第12項所載之規定編製。

估值假設

吾等於估值時假設業主於公開市場上出售該等物業，而並無得益於或受累於影響該等物業價值的任何遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協定或任何類似安排。

吾等編製估值報告時並無就該等物業的任何抵押、按揭或欠款或出售時可能產生的任何開支或稅項計提撥備。除另有說明外，吾等假設該等物業並無附帶可影響其價值的產權負擔、限制及繁重支銷。

估值方法

對由 貴集團於中國持作工業營運的第一、二、三及四號物業進行估值時，由於該等物業的樓宇及構築物的性質使然，並無現成可資比較的市場案例，故無法以直接比較法對該等樓宇及構築物進行估值。因此吾等採用折舊重置成本（「折舊重置成本」）法對該等物業進行估值。折舊重置成本法乃基於土地在現行用途的估計市值加上該等樓宇及構築物的當前重置成本，並按實際老化及一切相關形式的老化及優化作出相應折減。折舊重置成本法須視乎有關業務是否具備足夠潛在盈利能力而定。吾等的估值適用於整個綜合體或發展項目作為單一權益，而並無評估綜合體或發展項目的零碎交易。

在對於中國持作自用或用作未來發展的第五及六號物業進行估值時，吾等已透過直接比較法估算物業的價值，當中假設其以目前享有空置管有權的有利狀況出售，並參考相關市場可供比較的銷售證據。

業權及假設

吾等已獲提供有關該等物業的業權文件摘要副本。然而，吾等並未於中國有關政府部門對該等物業進行業權查冊，且吾等亦無檢查文件正本，以核實業權、產權負擔或吾等所獲副本有否任何未顯示之其後修訂。對位於中國的該等物業進行估值時，吾等就該等物業的業權及其他法律事項倚賴 貴集團中國法律顧問競天公誠律師事務所所提供的法律意見。

附錄三

物業估值

資料來源

吾等在相當大程度上倚賴由 貴集團提供的資料，且已接受就如規劃批文或法定通告、地役權、年期、租賃、地盤及建築面積以及所有其他相關事宜給予吾等之意見。吾等並無進行實地量度。估值報告所載的尺寸、量度及面積僅為約數。在核實吾等獲提供的資料及作出有關查詢時，吾等已採取一切合理審慎措施。吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等所提供對吾等的估值屬重要之資料的真實性及準確性。吾等亦已獲 貴集團告知提供予吾等的資料並無遺漏任何重大事實。

實地視察

該等物業的實地視察由朱蔭邨先生(測量學榮譽學士)於二零一九年一月進行。吾等已視察該等物業的外貌，以及在可能情況下視察其內部。吾等並無視察該等物業被覆蓋、未暴露或無法進入的部分，並假設該等部分乃處於合理狀態。吾等並無進行詳細測量以核實該等物業面積正確與否，然而，吾等假設提交予吾等的業權文件所顯示面積為正確。所有文件及合約僅作參考用途，而所有尺寸、量度及面積均為約數。

於吾等的視察過程中，吾等並無發現任何嚴重瑕疵。然而，吾等並無進行結構測量，故吾等無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或有任何其他結構缺陷。吾等亦無對任何設施進行測試。

責任範圍

本估值報告乃基於一項理解而發出：閣下已將其於截至估值日期所知悉有關該等物業的一切事宜告知吾等，因該等事宜有可能對吾等的估值報告產生影響。吾等並無責任就吾等評估完成日期後發生的事件及出現的情況更新本估值報告，然而，於有需要時吾等樂意討論進一步的指示。

管理層確定事實

本估值報告的草擬本及吾等的計算已送呈 貴集團。 貴集團已審閱及口頭向吾等確認，本估值報告所列事實及計算於所有重大方面均屬準確，及 貴集團並不知悉有關吾等的委聘的任何重大事項尚未載入。

貨幣

除另有指明者外，於吾等的估值所列全部金額均以人民幣為單位。

隨函附奉吾等的估值概要及估值報告。

此 致

Cricket Square
Hutchins Drive
PO Box 2681
Grand Cayman KY1-1111
Cayman Islands
達力普控股有限公司
列位董事 台照

為及代表
亞太資產評估及顧問有限公司
董事
王良堅
MHKIS, MCIREA, RPS (GP)
謹啟

[編纂]

附註： 王良堅先生為產業測量組的註冊專業測量師，擁有逾18年香港及中國物業估值經驗。

附錄三

物業估值

估值概要

編號	物業	於二零一九年 七月三十一日 現況下的市值	貴集團 應佔權益	貴集團於 二零一九年 七月三十一日 應佔市值
第一組 — 貴集團於中國持作工業營運或自用的物業				
1.	位於 中國 河北省 滄州市 新華區 津德路 的一座工業綜合體	人民幣83,270,000元	99%	人民幣82,437,300元
2.	位於 中國 河北省 滄州市 新華區 工農路 的一座工業綜合體	人民幣83,870,000元	99%	人民幣83,031,300元
3.	位於 中國 河北省 滄州市 高新區 永濟路以北 的一座工業綜合體	人民幣196,830,000元	99%	人民幣194,861,700元
4.	位於 中國 河北省 滄州市 渤海新區 南疏港路以北 的一座工業綜合體	人民幣557,700,000元	99%	人民幣552,123,000元
5.	中國 河北省 滄州市 北京路南側 市民服務中心東側 管業大廈 1601至1604室			無商業價值
小計：		<u>人民幣921,670,000元</u>		<u>人民幣912,453,300元</u>

本文件版本為草擬本，其所載資料不完整及可作更改。閱讀本文件時，必須一併細閱本申請版本首頁「警告」一節。

附錄三

物業估值

編號	物業	於二零一九年 七月三十一日 現況下的市值	貴集團 應佔權益	貴集團於 二零一九年 七月三十一日 應佔市值
第二組 — 貴集團於中國持作未來發展的物業				
6.	位於 中國 河北省 滄州市 渤海新區 南疏港路以北 的多幅地塊	人民幣89,800,000元	99%	人民幣88,902,000元
	小計：	<u>人民幣89,800,000元</u>		<u>人民幣88,902,000元</u>
	總計：	<u>人民幣1,011,470,000元</u>		<u>人民幣1,001,355,300元</u>

附錄三

物業估值

估值報告

第一組 — 貴集團於中國持作工業營運或自用的物業

編號	物業	描述及年期	估用詳情	於二零一九年
				七月三十一日現況下的市值
1.	位於 中國 河北省 沧州市 新華區 津德路 的一座工業綜合體	<p>該物業位於沧州市新華區。本地段屬於工業區，區內的發展項目包括不同樓齡及高度的工業樓宇。</p> <p>根據 貴集團提供的資料，該物業由兩幅總佔地面積111,711.50平方米的土地組成，其上建有多座於一九八二年至二零零七年間落成的樓宇。</p> <p>該物業的樓宇由七棟大廈組成，包括多所車間及其他配套建築，總建築面積約32,418.95平方米。</p> <p>該物業的土地使用權已獲分配作鐵路用途，並獲准用作倉庫，期限將於二零五三年九月十八日屆滿。</p>	於估值日期，該物業用作工業用途。	<p>人民幣83,270,000元</p> <p>(貴集團應佔99%權益： 人民幣82,437,300元)</p> <p>(參閱附註4)</p>

附註：

1. 根據以下國有土地使用權證，總佔地面積約111,711.50平方米的該物業的土地使用權已授予及分配予達力普石油專用管有限公司(「達力普專用管」)，該公司乃根據中國法律成立的有限責任公司及為 貴公司間接擁有99%的附屬公司。證書詳情如下：

證書編號	出具日期	屆滿日期	用途	佔地面積 (平方米)
滄新國用(2006)第711號	二零零六年七月十二日	二零五三年九月十八日	倉庫	110,440.20
滄新國用(2006)第715號	二零零六年七月十二日	不適用	鐵路	1,271.30
			總計：	<u>111,711.50</u>

本文件版本為草擬本，其所載資料不完整及可作更改。閱讀本文件時，必須一併細閱本申請版本首頁「警告」一節。

附錄三

物業估值

2. 根據下列房屋所有權證，該物業的樓宇的房屋所有權歸屬於達力普專用管。證書詳情如下：

證書編號	出具日期	用途	建築面積 (平方米)
房權證滄市字第2001911號	二零零九年一月四日	辦公室	2,025.00
房權證滄字第2005496號	二零一一年六月二十二日	工業及倉庫	280.19
房權證滄市字第2002377號	二零零六年四月二十八日	車間	5,527.89
房權證滄字第2005500號	二零一一年六月二十二日	工業及倉庫	21,037.54
房權證滄字第2005493號	二零一一年六月二十二日	工業及倉庫	1,802.23
房權證滄字第2005498號	二零一一年六月二十二日	工業及倉庫	477.36
房權證滄字第2005497號	二零一一年六月二十二日	工業及倉庫	1,268.74
總計：			<u>32,418.95</u>

3. 吾等獲提供由 貴集團中國法律顧問出具有關物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：

- i. 達力普專用管有權按照該等土地使用權的條款佔用、使用、從中獲益、處置(包括但不限於轉讓、租賃或質押)或以其他合法方式出售該等土地使用權(即滄新國用(2006)第711號)；
- ii. 該物業的土地使用權(即滄新國用(2006)第711號)已被質押。達力普專用管仍有權佔用或使用已質押的土地使用權；
- iii. 除上述質押外，該等土地使用權(即滄新國用(2006)第711號)不受任何扣押、質押及其他種類的限制或第三方權利所規限；
- iv. 達力普專用管有權佔用及使用該等土地使用權(即滄新國用(2006)第715號)；
- v. 達力普專用管為上述房屋所有權證列明的樓宇的合法擁有人，並有權佔用、使用、從中獲益、處置(包括但不限於轉讓、租賃或質押)或以其他合法方式出售上述房屋所有權證列明的樓宇；
- vi. 該物業的樓宇已被質押。達力普專用管仍有權佔用或使用已質押的樓宇；及
- vii. 除上述質押外，上述房屋所有權證列明的樓宇不受任何扣押、質押及其他種類的限制或第三方權利所規限。

4. 於估值過程中，吾等認為該等不得在市場轉讓的土地使用權(即滄新國用(2006)第715號)並無商業價值。

附錄三

物業估值

估值報告

第一組 — 貴集團於中國持作工業營運或自用的物業

編號	物業	描述及年期	估用詳情	於二零一九年
				七月三十一日現況下的市值
2.	位於 中國 河北省 沧州市 新華區 工農路 的一座工業綜合體	<p>該物業位於沧州市新華區。本地段屬於工業區，區內的發展項目包括不同樓齡及高度的工業樓宇。</p> <p>根據 貴集團提供的資料，該物業由三幅總佔地面積78,938.30平方米的土地組成，其上建有多座於一九八三年至二零零八年間落成的樓宇。</p> <p>該物業的樓宇由九棟大廈組成，包括多所車間及其他配套建築，總建築面積約35,148.44平方米。</p> <p>該物業的土地使用權已獲授出，三段並存年期將分別於二零五年九月十八日及二零五四年二月二十三日屆滿，作工業用途。</p>	於估值日期，該物業用作工業用途。	<p>人民幣83,870,000元</p> <p>(貴集團應佔99%權益：人民幣83,031,300元)</p>

附註：

- 根據以下國有土地使用權證，總佔地面積約78,938.30平方米的該物業的土地使用權已授予達力普石油專用管有限公司(「達力普專用管」)，該公司乃根據中國法律成立的有限責任公司及為 貴公司間接擁有99%的附屬公司。證書詳情如下：

證書編號	出具日期	屆滿日期	用途	佔地面積 (平方米)
滄新國用(2006)第714號	二零零六年七月十二日	二零五四年二月二十三日	工業	13,880.50
滄新國用(2006)第712號	二零零六年七月十二日	二零五三年九月十八日	工業	12,271.90
滄新國用(2006)第713號	二零零六年七月十二日	二零五三年九月十八日	工業	52,785.90
			總計：	<u><u>78,938.30</u></u>

附錄三

物業估值

2. 根據下列房屋所有權證，該物業的樓宇的房屋所有權歸屬於達力普專用管。證書詳情如下：

證書編號	出具日期	用途	建築面積 (平方米)
房權證滄字第2001921號	二零一零年四月二日	工業及倉庫	1,054.78
房權證滄字第2004784號	二零一零年四月二日	工業及倉庫	560.06
房權證滄字第2004785號	二零一零年四月二日	工業及倉庫	558.60
房權證滄字第2001920號	二零一零年四月二日	工業及倉庫	1,182.13
房權證滄市字第2002246號	二零零九年一月四日	工業及倉庫	20,842.90
房權證滄字第2005499號	二零一一年六月二十二日	工業及倉庫	2,081.20
房權證滄字第00016992號	二零一三年三月二十五日	工業	547.15
房權證滄市字第2003453號	二零零八年一月十四日	辦公室	7,743.82
房權證滄字第2005494號	二零一一年六月二十二日	工業及倉庫	577.80
總計：			<u>35,148.44</u>

3. 據 貴集團告知，總佔地面積約66,666.40平方米的兩塊土地及總建築面積約27,404.62平方米的八棟樓宇將由政府收回。詳情請見附註(4)(i)。

4. 吾等獲提供由 貴集團中國法律出具有關物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：

- i. 政府將根據產業搬遷計劃收回物業的兩塊土地(滄新國用(2006)第713號及滄新國用(2006)第714號)及八棟樓宇(房權證滄字第00016992、2001920、2001921、2004784、2005494及2005499號及房權證滄市字第2002246號)，及相關所有權證書已於二零一九年八月二十八日退還政府。於二零一九年八月二十八日前，達力普專用管有權佔用、使用、從中獲益、處置(包括但不限於轉讓、租賃或質押)或以其他合法方式出售前述物業的土地及樓宇。達力普專用管將與有關當局就收回程序及補償訂立協議，且於完成收回程序前，達力普專用管可佔用及使用前述物業的土地及樓宇。
- ii. 達力普專用管有權按照該等未收回土地的土地使用權的條款佔用、使用、從中獲益、處置(包括但不限於轉讓、租賃或質押)或以其他合法方式出售該等土地使用權；
- iii. 該物業未收回土地的土地使用權已被質押。達力普專用管仍有權佔用或使用已質押的土地使用權。除上述質押外，該等土地使用權不受任何扣押、質押及其他種類的限制或第三方權利所規限；及
- iv. 達力普專用管為樓宇(房權證滄市字第2003453號)的合法擁有人，並有權佔用、使用、從中獲益、處置(包括但不限於轉讓、租賃或質押)或以其他合法方式出售樓宇。樓宇已被質押。達力普專用管仍有權佔用或使用樓宇。

附錄三

物業估值

估值報告

第一組 — 貴集團於中國持作工業營運或自用的物業

編號	物業	描述及年期	估用詳情	於二零一九年 七月三十一日現況下的市值
3.	位於 中國 河北省 沧州市 高新區 永濟路以北 的一座工業綜合體	<p>該物業位於沧州市高新區永濟路以北。本地段屬於工業區，區內的發展項目包括不同樓齡及高度的工業樓宇。</p> <p>根據 貴集團提供的資料，該物業由三幅總佔地面積171,272.17平方米的土地組成，其上建有多座於二零一四年至二零一八年間落成的樓宇。</p> <p>該物業的樓宇由20棟大廈組成，包括多所車間及其他配套建築，總建築面積約71,093.76平方米。</p> <p>該物業的土地使用權已獲授出，三段並存年期將於二零五五年二月二十二日屆滿，作工業用途。</p>	於估值日期，該物業用作工業用途。	<p>人民幣196,830,000元</p> <p>(貴集團應佔99%權益：人民幣194,861,700元)</p>

附註：

- 根據以下國有土地使用權證，總佔地面積約171,272.17平方米的該物業的土地使用權已授予達力普石油專用管有限公司(「達力普專用管」)，該公司乃根據中國法律成立的有限責任公司及為 貴公司間接擁有99%的附屬公司。證書詳情如下：

證書編號	出具日期	屆滿日期	用途	佔地面積 (平方米)
滄高國用(2014)第017號	二零一四年九月二日	二零五五年二月二十二日	工業	57,102.76
滄高國用(2014)第018號	二零一四年九月二日	二零五五年二月二十二日	工業	50,661.41
冀(2017)沧州市(高新區) 不動產權第0000009號	二零一七年五月二十九日	二零五五年二月二十二日	工業	63,508.00
			總計：	<u><u>171,272.17</u></u>

附錄三

物業估值

2. 根據下列房屋所有權證，該物業的樓宇的房屋所有權已授予達力普專用管。證書詳情如下：

證書編號	出具日期	用途	建築面積 (平方米)
滄房權證獻字第56813號	二零一四年八月七日	非住宅(其他)	168.60
滄房權證獻字第56821號	二零一四年八月七日	非住宅(鍋爐房)	243.39
滄房權證獻字第56820號	二零一四年八月七日	非住宅(其他)	165.56
滄房權證獻字第56822號	二零一四年八月七日	非住宅(其他)	57.43
滄房權證獻字第56815號	二零一四年八月七日	非住宅(車間)	38,805.76
滄房權證獻字第56810號	二零一四年八月七日	非住宅(其他)	51.39
滄房權證獻字第56809號	二零一四年八月七日	非住宅(其他)	218.27
滄房權證獻字第56824號	二零一四年八月七日	非住宅(配電室)	98.26
滄房權證獻字第56816號	二零一四年八月七日	非住宅(車間)	1,620.05
滄房權證獻字第56819號	二零一四年八月七日	非住宅(變電站)	1,943.87
滄房權證獻字第56818號	二零一四年八月七日	非住宅(其他)	69.70
滄房權證獻字第56814號	二零一四年八月七日	非住宅(其他)	49.60
滄房權證獻字第56825號	二零一四年八月七日	非住宅(配電室)	51.84
滄房權證獻字第56812號	二零一四年八月七日	非住宅(其他)	219.47
滄房權證獻字第56817號	二零一四年八月七日	非住宅(倉庫)	704.00
滄房權證獻字第56811號	二零一四年八月七日	非住宅(辦公室)	7,329.82
滄房權證獻字第56823號	二零一四年八月七日	非住宅(配電室)	271.93
滄房權證獻字第56807號	二零一四年八月七日	非住宅(辦公室)	4,350.34
滄房權證獻字第56808號	二零一四年八月七日	非住宅(其他)	1,975.71
滄房權證獻字第59659號	二零一五年九月九日	非住宅(車間)	12,698.77
總計：			<u>71,093.76</u>

3. 吾等獲提供由 貴集團中國法律出具有關物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：

- i. 達力普專用管有權按照該等土地使用權的條款佔用、使用、從中獲益、處置(包括但不限於轉讓、租賃或質押)或以其他合法方式出售該等土地使用權；
- ii. 該物業的土地使用權已被質押。達力普專用管仍有權佔用或使用已質押的土地使用權；
- iii. 除上述質押外，該等土地使用權不受任何扣押、質押及其他種類的限制或第三方權利所規限；
- iv. 達力普專用管為上述房屋所有權證列明的樓宇的合法擁有人，並有權佔用、使用、從中獲益、處置(包括但不限於轉讓、租賃或質押)或以其他合法方式出售上述房屋所有權證列明的樓宇；
- v. 該物業的樓宇已被質押。達力普專用管仍有權佔用或使用已質押的樓宇；及
- vi. 除上述質押外，上述房屋所有權證列明的樓宇不受任何扣押、質押及其他種類的限制或第三方權利所規限。

附錄三

物業估值

估值報告

第一組 — 貴集團於中國持作工業營運或自用的物業

編號	物業	描述及年期	估用詳情	於二零一九年 七月三十一日現況下的市值
4.	位於 中國 河北省 沧州市 渤海新區 南疏港路以北 的一座工業綜合體	<p>該物業位於沧州市渤海新區南疏港路以北。本地段屬於工業區，區內的發展項目包括不同樓齡及高度的工業樓宇。</p> <p>根據 貴集團提供的資料，該物業由三幅土地的多個部份組成，總佔地面積為530,925.00平方米(三幅土地的總佔地面積為994,886.91平方米)，其上建有多座於二零一零年至二零一九年間落成的樓宇。</p> <p>該物業的樓宇由23棟大廈組成，包括多所車間和其他配套建築，總建築面積約為250,536.21平方米。</p> <p>該物業的土地使用權已獲授出，期限將分別於二零五九年九月十三日、二零六零年七月二十七日及二零六八年四月十五日屆滿，作工業用途。</p>	於估值日期，該物業用作工業用途。	<p>人民幣557,700,000元</p> <p>(貴集團應佔99%權益：人民幣552,123,000元)</p>

附註：

- 根據以下國有土地使用權證，總佔地面積約994,886.91平方米的該物業的土地使用權已授予達力普石油專用管有限公司(「達力普專用管」)，該公司乃根據中國法律成立的有限責任公司及為 貴公司的間接擁有99%的附屬公司。證書詳情如下：

證書編號	出具日期	屆滿日期	用途	佔地面積 (平方米)
冀(2018)滄州渤海新區不動產權第0002042號	二零一八年五月四日	二零六八年四月十五日	工業	202,708.31
滄渤(國用)2011第463號	二零一一年十一月十一日	二零六零年七月二十七日	工業	301,840.67
滄渤(國用)2011第1132號	二零一一年十一月三十日	二零五九年九月十三日	工業	<u>490,337.93</u>
			總計：	<u><u>994,886.91</u></u>

誠如 貴集團告知，該物業由總佔地面積約530,925.00平方米的地塊部分組成。

附錄三

物業估值

2. 根據下列房屋所有權證，該物業的樓宇的房屋所有權已授予達力普專用管。證書詳情如下：

證書編號	出具日期	用途	建築面積 (平方米)
冀(2018)滄州市不動產權第0044735號	二零一八年十二月二十九日	工業	101,104.99
冀(2019)滄州市不動產權第0004277號	二零一九年二月二十日	工業	5,534.70
冀(2019)滄州市不動產權第0004278號	二零一九年二月二十日	工業	1,638.40
冀(2019)滄州市不動產權第0004279號	二零一九年二月二十日	工業	5,954.12
冀(2019)滄州市不動產權第0004280號	二零一九年二月二十日	工業	7,743.28
冀(2019)滄州市不動產權第0004282號	二零一九年二月二十日	工業	4,418.04
冀(2019)滄州市不動產權第0004283號	二零一九年二月二十日	工業	6,630.16
冀(2019)滄州市不動產權第0028574號	二零一九年八月二十六日	工業	100,707.62
冀(2019)滄州市不動產權第0028575號	二零一九年八月二十六日	工業	4,353.61
冀(2019)滄州市不動產權第0028576號	二零一九年八月二十六日	工業	624.23
冀(2019)滄州市不動產權第0028577號	二零一九年八月二十六日	工業	1,248.03
冀(2019)滄州市不動產權第0028578號	二零一九年八月二十六日	工業	10,579.03
總計：			<u>250,536.21</u>

3. 根據五份建設工程規劃許可證 — 建字第130901201800049號、建字第130901201800090號、建字第130901201800091號、建字第130901201800092號及建字第130901201800093號，總佔地面積約221,659.23平方米的該物業已獲准建設規劃建築工程。

4. 根據日期為二零一八年七月二十日及二零一九年二月三日的四份建築工程施工許可證 — 第130905201807200101號、第130905201902030101號、第130905201902030201號及第130905201902030301號，總佔地面積約221,404.40平方米的該物業已獲准開始規劃建築工程。

5. 總建築面積117,512.52平方米的十一棟物業大樓新近竣工，而於估值日期前正在申請相關房屋所有權證。該等大樓的相關規劃批文及許可已經取得並載於上文附註(3)及(4)。由於已取得相關房屋所有權證(請參閱附註(2))，所以吾等已就該十一棟大樓提供市值。

6. 吾等獲提供由 貴集團中國法律顧問出具有關物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：

- i. 達力普專用管有權按照該等土地使用權的條款佔用、使用、從中獲益、處置(包括但不限於轉讓、租賃或質押)或以其他合法方式出售該等土地使用權；

附錄三

物業估值

- ii. 該物業的土地使用權已被質押。達力普專用管仍有權佔用或使用已質押的土地使用權；
- iii. 除上述質押外，該等土地使用權不受任何扣押、質押及其他種類的限制或第三方權利所規限；
- iv. 達力普專用管為上述房屋所有權證列明的樓宇的合法擁有人，並有權佔用、使用、從中獲益、處置(包括但不限於轉讓、租賃或質押)或以其他合法方式出售上述房屋所有權證列明的樓宇；
- v. 該物業房屋所有權證冀(2018)滄州市不動產權第0044735號、冀(2019)滄州市不動產權第0004278號、冀(2019)滄州市不動產權第0004279號及冀(2019)滄州市不動產權第0004280號的樓宇已被質押。達力普專用管仍有權佔用或使用已質押的樓宇；
- vi. 除上述質押外，上述房屋所有權證列明的樓宇不受任何扣押、質押及其他種類的限制或第三方權利所規限；
- vii. 有總建築面值31,918.70平方米的多個樓宇，在建築工程開展前，未取得建築工程施工許可證及於建築物投入使用前，尚未申請任何竣工驗收程序，根據滄州渤海新區城市管理局出具的確認函，達力普專用管將不會蒙受任何懲罰；及
- viii. 滄州市渤海新區城市管理局有權發出該確認函，因此，達力普專用管受罰的風險屬低。

附錄三

物業估值

估值報告

第一組 — 貴集團於中國持作工業營運或自用的物業

編號	物業	描述及年期	估用詳情	於二零一九年七月三十一日現況下的市值
5.	中國 河北省 滄州市 北京路南側 市民服務中心東側 管業大廈 1601至1604室	管業大廈(「該樓宇」)位於滄州市北京路南側及市民服務中心東側。本地段屬於新開發地區，區內的發展項目包括不同樓齡及高度的商業及住宅樓宇。 根據 貴集團提供的資料，該物業由四個總建築面積約1,700.00平方米的辦公室單位組成。該樓宇於二零一五年落成。 該物業的土地使用權已獲授出，期限將於二零一五年九月八日屆滿，作商業融資用途。	於估值日期，該物業用作辦公室用途。	無商業價值 (參閱附註5)

附註：

1. 根據滄州建投管業大廈有限公司與達力普石油專用管有限公司(「達力普專用管」)(根據中國法律成立的有限公司，並為 貴公司間接擁有99%的附屬公司)訂立的買賣協議，該物業由達力普專用管以代價人民幣11,050,000元購買。
2. 根據買賣協議的補充協議(日期為二零一八年十二月二十五日)，該物業由達力普專用管收購，且達力普專用管有權佔有、使用、租賃或以其他合法方式處置該物業。
3. 誠如 貴集團告知，達力普專用管正就該物業申請房屋所有權證。
4. 吾等獲提供由 貴集團中國法律顧問出具有關物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
 - i. 上述買賣協議及補充協議具法律效力及對各方具約束力。上述協議下的權利獲中國法律認可及保障；及
 - ii. 根據前述買賣協議及補充協議，達力普專用管有權佔用、使用、租賃及以其他合法方式處置該物業。
5. 於估值過程中，吾等認為該物業(並無任何不動產權證)並無商業價值。為作參考之用，假設於估值日期已取得房屋所有權證，該物業的市值約為人民幣12,500,000元(貴集團應佔99%權益：人民幣12,375,000元)。

附錄三

物業估值

估值報告

第二組 — 貴集團於中國持作未來發展的物業

編號	物業	描述及年期	估用詳情	於二零一九年 七月三十一日現況下的市值
6.	中國 河北省 沧州市 渤海新區 南疏港路以北 的多幅地塊	<p>該物業位於沧州市渤海新區南疏港路以北。本地段屬於工業區，區內的發展項目包括不同樓齡及高度的工業樓宇。</p> <p>根據 貴集團提供的資料，該物業由三幅土地的部分組成，總佔地面積為463,961.91平方米（三幅土地的總佔地面積為994,886.91平方米）。</p> <p>該物業的土地使用權已獲授出，期限將分別於二零一九年九月十三日、二零二零年七月二十七日及二零二八年四月十五日屆滿，作工業用途。</p>	於估值日期，該物業空置。	<p>人民幣89,800,000元</p> <p>(貴集團應佔99%權益： 人民幣88,902,000元)</p>

附註：

1. 根據以下國有土地使用權證，總佔地面積約994,886.91平方米的該物業的土地使用權已授予達力普石油專用管有限公司（「達力普專用管」），該公司乃根據中國法律成立的有限責任公司及為 貴公司的間接擁有99%的附屬公司。證書詳情如下：

證書編號	出具日期	屆滿日期	用途	佔地面積 (平方米)
冀(2018)滄州渤海新區 不動產權第0002042號	二零一八年五月四日	二零二八年四月十五日	工業	202,708.31
滄渤(國用)2011第463號	二零一一年十一月十一日	二零二零年七月二十七日	工業	301,840.67
滄渤(國用)2011第1132號	二零一一年十一月三十日	二零一九年九月十三日	工業	<u>490,337.93</u>
			總計：	<u><u>994,886.91</u></u>

誠如 貴集團告知，該物業由總佔地面積約463,961.91平方米的地塊部分组成。

2. 吾等獲提供由 貴集團中國法律顧問出具有關物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
- 達力普專用管有權按照該等土地使用權的條款佔用、使用、從中獲益、處置(包括但不限於轉讓、租賃或質押)或以其他合法方式出售該等土地使用權；
 - 該物業的土地使用權已被質押。達力普專用管仍有權佔用或使用已質押的土地使用權；及

本文件版本為草擬本，其所載資料不完整及可作更改。閱讀本文件時，必須一併細閱本申請版本首頁「警告」一節。

附錄三

物業估值

- iii. 除上述質押外，該等土地使用權不受任何扣押、質押及其他種類的限制或第三方權利所規限。
3. 於估值過程中，吾等採納每平方米約人民幣193元作為吾等就該物業估值的單位價值。

吾等對該物業進行估值時，已參考鄰近地區與該物業具類似特徵的若干地塊的交易記錄。該等地塊的單位交易價格介乎每平方米約人民幣177元至每平方米約人民幣190元。吾等已對該等地塊的單位交易價格作出適當調整，以反映包括但不限於達致主要假設的時間、地點、質量及尺寸等因素。

* 僅供說明