

以下為獨立物業估值師戴德梁行就其對本集團於2020年3月31日所持物業權益的估值意見而編製的函件全文、估值概要及估值報告，以供載入本文件。



敬啟者：

### 指示、目的及估值日期

遵照嘉興市燃氣集團股份有限公司\*（「貴公司」）向戴德梁行（「戴德梁行」）發出的對 貴公司及／或其附屬公司（統稱「貴集團」）於中華人民共和國（「中國」）持有的物業權益（詳見隨附的估值報告）進行估值之指示，我們確認我們已就該等物業進行檢查、作出相關查詢及取得我們認為必要的相關其他資料，以為 閣下提供我們對該等物業於2020年3月31日（「估值日期」）之市場價值的意見。

### 估值基準

我們對該等物業的估值乃我們對其市場價值的意見。所謂市場價值，根據香港測量師學會發佈的《香港測量師學會估值準則》（2017版），是指「一項資產或負債經適當市場推廣後，由自願買方及自願賣方公平磋商，在知情、審慎及非強迫的情況下於估值日期進行交易可換取的估計金額」。

我們確認，估值乃根據香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第5章及第12項應用指引以及香港測量師學會發佈的《香港測量師學會估值準則》（2017版）所載的規定進行。

我們對該等物業的估值乃基於整體權益基準進行。

## 估值假設

我們對該等物業的估值不含因特殊條款或情況（例如，非典型融資、售後回租安排、任何人士就銷售授予的特殊對價或折讓或僅適用於特定業主或買家的價值要素）所致的估計價格升跌。

在對物業估值過程中，我們已依賴 貴公司的法律顧問嘉源律師事務所就該等位於中國的物業業權以及 貴集團於該等物業的權益提供的資料及意見。除相關法律意見另有指明者外，我們在評估物業時假設 貴集團對該等物業擁有可強制執行之業權，並有權於所獲授整個未屆滿土地使用期限內自由及不受干擾地使用、佔用、或出讓該等物業，且任何應付之溢價已悉數支付。

就位於中國的物業而言，相關業權狀況以及主要證書、批文及許可的授予情況乃依據 貴公司提供之資料釐定，載於相關估值報告之附註。我們已假設有關於政府機構已就開發方案發出一切同意、批文及許可證，且並無繁重條件或延誤。我們亦已假設，物業的設計及施工符合當地規劃法規規定，已經相關機構批准。

我們進行估值時並無考慮物業的任何抵押、按揭或欠款或出售時可能產生的任何開支或稅項。除另有指明者外，我們假設該等物業並無附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

## 市場不確定性預警

近期爆發的新型冠狀病毒（新型冠狀病毒肺炎）造成了全球金融市場的巨大波動，也給房地產市場帶來不確定性。預計物業估值將對疫情全球大流行的發展及金融市場的變化十分敏感。市場各領域受到的影響程度不同，房地產的營銷及商定銷售的時間將比平常更長。我們並不確定估值可維持的時間長短以及物業價格在短期內是否可能發生劇烈波動。我們的物業估值僅於估價日期有效，估值日期後市場狀況發生的

任何變化及對物業估值的相應影響不被考慮。倘任何一方於進行任何交易時打算參考我們的估值，則須考慮該期間內市場的劇烈波動，且須考慮到自估值日期起物業估值可能會或不會發生變化。

## 估值方法

在對該等物業進行估值時，我們已採取投資法，對源自現有租戶（若有）的租金收入進行資本化，並按適當的資本化比率，就物業各個組成部份的復歸潛力作出適當的撥備。我們亦已與相關市場可獲得的可比銷售證據進行交叉核對。

在使用投資方法時，我們主要參考標的物業的租約以及其他類似用途物業的相關可比較租賃證據，並作出適當的調整（包括但不限於位置、可達性、質素、大小及其他相關因素）。

我們的估值所採用的資本化率基於我們對類似用途物業的收益率分析（在作出適當的調整後）釐定。該等資本化率參照市場對類似用途的可比較物業的預期收益率估計，隱然反映了物業的類型和質素、對未來潛在租金增長的預期、資本增值及相關的風險因素。考慮到所分析的相關使用類型的交易收益率，所採用的資本化率屬合理及符合市場規範。

## 資料來源

我們在很大程度上依賴 貴公司提供的資料，並已接受 貴公司就規劃批文、法定通告、地役權、年期、土地及樓宇識別、樓宇竣工日期、佔用詳情、租賃詳情、佔地及建築面積、佔地及面積規劃、停車車位數、 貴集團應佔權益及所有其他有關事宜向我們提供之意見。

估值報告所載尺寸、量度及面積均以 貴公司向我們提供之文件副本或其他資料為依據，故僅為約數。我們並無進行實地測量。我們並無理由懷疑 貴集團向我們提供對估值屬重大的資料的真實性及準確性。我們亦獲 貴集團告知，提供的資料並無遺漏任何重大事實。

我們謹此指出，向我們提供的有關位於中國的物業的文件副本主要以中文撰寫，直譯為英文代表我們對該等內容的理解。因此，建議閣下參考該等文件的原始中文版本，並就該等文件的合法性及解釋諮詢閣下的法律顧問。

### 業權調查

我們已獲提供有關位於中國的該等物業之業權文件副本。然而，我們並無檢查文件正本，以確定是否存在任何遞交給我們之副本中並無出現之修訂。我們亦無法確定位於中國的該等物業的業權，因此已依賴貴公司提供的有關貴公司於該等中國物業的權益的意見。

### 實地視察

金晶（助理經理，7年經驗）及方繼元（估值師，2年經驗）已於2019年8月檢查該等物業的外部，並在可能的情況下視察其內部。我們在視察過程中並無發現任何嚴重損壞。然而，我們並無進行結構測量，故無法呈報該等物業確無腐朽、蟲蛀及任何其他結構損壞。我們亦無對任何其他設施進行測試。

除另行指明者外，我們亦無進行實地測量，以核證該等物業佔地及樓面面積。我們已假設遞交給我們的文件中載列的面積屬準確。

### 貨幣

除另有指明者外，我們的估值中所示的所有貨幣金額均以中國官方貨幣人民幣（「人民幣」）列示。

## 其他披露

我們特此確認，戴德梁行及進行估值的估值師並無任何可能與對該等物業進行正確估值造成衝突或可能會被視為能夠影響我們提供中肯意見的能力的金錢或其他利益。我們確認，我們是香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5.08條界定的獨立合資格估值師。

隨函附奉估值概要及估值報告，以供閣下審閱。

此致

中華人民共和國  
浙江省嘉興市  
經濟技術開發區  
華隆廣場  
3號樓5樓  
嘉興市燃氣集團股份有限公司  
列位董事 台照

為及代表  
**戴德梁行**  
大中華區估值及顧問服務  
董事  
**林淑敏**  
皇家特許測量師學會會員、  
香港測量師學會會員、  
註冊專業測量師(產業測量)  
謹啟

## [編纂]

附註：林淑敏女士為註冊專業測量師，在中國、香港及亞洲其他國家的物業估值方面擁有逾25年經驗。  
林女士擁有足夠的市場知識、技能及見解，能夠勝任估值工作。

估值概要

貴集團於中國持作投資的已竣工物業

物業	於2020年	貴集團 應佔權益 (%)	於2020年
	3月31日 現況下的 市場價值 (人民幣元)		3月31日 現況下貴集團 應佔的市場價值 (人民幣元)
1. 中國 浙江省嘉興市 南湖區禾興南路 梅灣商務中心 4101及4102棟	45,800,000	100	45,800,000
2. 中國 浙江省嘉興市 南湖區由拳路和南湖大道交界 華隆廣場 1棟及2棟部份	198,000,000	100	198,000,000
總計	<u>243,800,000</u>		<u>243,800,000</u>

估值報告

貴集團於中國持作投資的已竣工物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於2020年 3月31日 現況下的市場價值
1. 中國 浙江省嘉興市 南湖區禾興南路 梅灣商務中心 4101及4102棟	<p>該物業由兩棟3層商業建築組成，總佔地面積及總建築面積（「總建築面積」）分別為2,294.8平方米和5,736平方米。</p> <p>兩棟商業建築已打通，間隔牆已拆除。該物業於2005年左右竣工。</p> <p>該物業位於梅灣商務中心。附近的開發項目主要為商用。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，於2043年5月31日到期（作商業用途）。</p>	<p>截至估值日期，該物業已出租，租約到期日為2032年2月28日，每月產生租金總額約為人民幣200,000元（增值稅及管理費除外），租金每3年上調5%。</p>	<p>人民幣 45,800,000元</p> <p>（人民幣 肆仟伍佰捌拾萬元）</p> <p>（貴集團應佔 100%的權益： 人民幣 45,800,000元）</p>

附註：

- (1) 根據日期為2017年6月28日的2份房地產權證（編號為(2017)0035760及(2017)0035889），佔地面積及總建築面積分別為2,294.8平方米和5,736平方米的物業房地產權已歸於嘉興市燃氣集團股份有限公司\*名下，土地使用年限為40年，於2043年5月31日到期（作商業用途）。
- (2) 我們已獲提供由貴集團的中國法律顧問出具的法律意見書，該法律意見書載有（其中包括）以下資訊：
  - (i) 嘉興市燃氣集團股份有限公司已依法獲得該物業的土地使用權及房屋所有權，佔用、使用、處置該等土地使用權及房屋所有權及從中獲得收益；
  - (ii) 該物業的所有地價已支付及結算；及
  - (iii) 該物業已抵押。
- (3) 根據向我們提供的資料，業權狀況及主要批文及許可的授予情況如下所示：

房地產權證

有

(4) 我們的主要估值假設為：

平均市場月租金 (每平方米)	資本化率
人民幣70元	5.25%

在進行估值時，我們已參考位於相同及鄰近地區的其他類似物業的租約。

我們已收集及分析相關細分市場的回報率，相關資料顯示，商用物業的收益率約為5%至6%。

我們假設的上述市場租金與相關可比較數字（經適當調整）一致。考慮到所分析的收益率，所採用的資本化率屬合理。



估值報告

物業	概況及年期			佔用詳情	於2020年
					3月31日
					現況下的市場價值
2. 中國 浙江省嘉興市 南湖區由拳路和 南湖大道交界 華隆廣場 1棟及2棟部份	該物業由華隆廣場一棟及二棟共82個單元組成，詳情如下所示：			截至估值日期，該物業總建築面積為29,987平方米的	人民幣
	部份	用途	建築面積 (平方米)	部份已向多個租戶出租，最後到期日為2030年12月31日，每月產生租金總額約為人民幣545,000元（增值稅及管理費除外）。	198,000,000元  (人民幣 壹億玖仟捌佰萬元)
	1棟	辦公室	8,813		( 貴集團應佔
	2棟	酒店	25,798		100%的權益：
	合計		34,611		人民幣 198,000,000元)
	辦公室單元位於華隆廣場1棟的15至18層，酒店部份分位於華隆廣場2棟的2至5層及11至18層。			餘下部份空置。	
	該物業於2015年左右竣工。該物業位於南湖大道。周邊地區的開發項目主要為寫字樓。				
	該物業已獲授土地使用權，於2050年11月19日到期（作商業用途）。				

附註：

- (1) 根據82份房地產權證，總建築面積為34,611.32平方米的物業房地產權已歸於嘉興市燃氣集團股份有限公司\*名下，於2050年11月19日到期（作商業用途）。
- (2) 我們已獲提供由 貴集團的中國法律顧問出具的法律意見書，該法律意見書載有（其中包括）以下資訊：
  - (i) 嘉興市燃氣集團股份有限公司已依法獲得該物業的土地使用權及房屋所有權，佔用、使用、處置該等土地使用權及房屋所有權及從中獲得收益；
  - (ii) 該物業的所有地價已支付及結算；及
  - (iii) 部份該物業已抵押。
- (3) 根據向我們提供的資料，業權狀況及主要批文及許可的授予情況如下所示：

房地產權證

有

(4) 我們的主要估值假設為：

平均市場月租金 (每平方米)	資本化率
-------------------	------

人民幣31元	4%
--------	----

在進行估值時，我們已參考標的物業以及位於相同及鄰近地區的其他類似物業的租約。

我們已收集及分析相關細分市場的回報率，相關資料顯示，商用物業的收益率約為4%至5%。

我們假設的上述市場租金與相關可比較數字（經適當調整）一致。考慮到所分析的收益率，所採用的資本化率屬合理。

(5) 根據82份買賣協議，該物業於2015年以合共約人民幣219,000,000元的代價收購。