

以下為獨立物業估值師亞太資產評估及顧問有限公司就本集團所持有的該物業於2022年7月31日進行的估值編製的物業估值報告全文，以供收錄於本文件。



亞太資產評估及顧問有限公司

香港德輔道中243至247號德祐大廈5樓

電話：(852) 2357 0059

傳真：(852) 2951 0799

敬啟者：

回覆：位於中華人民共和國山東省濰坊市高密市昌安大道西側的多幢樓宇(「該物業」)的估值

我們遵照交运燃气有限公司(「貴公司」)的指示對貴公司及其附屬公司(以下簡稱「貴集團」)位於中華人民共和國(「中國」)的該物業進行估值，我們確認曾作出相關查詢並取得我們認為必要的有關進一步資料，以便向閣下提供我們就該物業於2022年7月31日(「估值日期」)市值的意見，以供載入貴公司發出的本文件。

估值基準

我們對該物業的估值乃指我們對其市值的意見，我們界定其為「某項資產或負債於估值日期經適當市場推銷後，自願買賣雙方在知情、審慎及並無強迫的情況下進行公平交易的估計金額」。

市值被理解為在不考慮買賣(或交易)成本且未抵銷任何相關稅項或潛在稅項的情況下所估計的資產或負債價值。

我們確認，所進行估值乃根據香港聯合交易所有限公司頒佈的香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及第12項應用指引以及香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則(2020年版)所載規定進行。

估值假設

我們的估值乃假設業主於公開市場出售該物業，而並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，以影響該物業的價值而獲益或造成負擔。

我們的估值報告並無考慮該物業的任何抵押、按揭或欠款，亦無考慮出售時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明外，我們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。我們亦已假設就延長該物業租期應付的任何土地出讓金已悉數結清。

估值方式

對貴公司持作投資的該物業進行估值時，我們採用直接比較法，假設該物業按現況交吉出售，並參考有關市場上可資比較的銷售憑證。

業權及假設

我們已獲提供有關該物業的業權文件摘錄副本。然而，我們並無就該物業於中國相關政府機關進行業權查冊，亦無檢查業權文件正本，以核實所有權、產權負擔或是否存在我們所獲副本並無顯示的任何其後修訂。在對位於中國的該物業進行估值時，我們依賴貴公司中國法律顧問競天公誠律師事務所就該物業的業權及其他法律事宜所提供的法律意見。

資料來源

我們在相當大的程度上依賴貴公司所提供的資料，並接納就規劃批文或法定通告、地役權、年期、地盤面積及所有其他相關事宜向我們提供的意見。我們並無進行實地量度。估值報告所載的尺寸、量度及面積僅為約數。於檢查我們獲提供的資料及作出相關查詢時，我們已採取一切合理審慎措施。我們並無理由懷疑貴公司向我們提供對我們的估值而言屬重要的資料的真實性及準確性。我們亦獲貴公司告知，提供予我們的資料並無遺漏任何重大事實。

實地視察

Huang Yan Jun 女士(房地產管理理學士)已於2021年8月對該物業進行實地視察。我們已視察該物業，惟並無進行詳細測量以核實有關該物業面積的準確性，惟已假設我們所獲提供業權文件所示面積均屬正確。於視察過程中，我們並無發現任何嚴重損壞。然而，我們並無進行結構測量，亦無測試任何設施。因此，我們無法呈報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。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。

貨幣

除另有指明者外，我們估值內所示的所有貨幣金額均以人民幣列值。

我們隨函附上估值報告。

此 致

交運燃氣有限公司
香港灣仔
皇后大道東183號
合和中心46樓

興證國際融資有限公司
香港上環
德輔道中199號
無限極廣場32樓

(「獨家保薦人」、[編纂]、[編纂]、[編纂]，為其本身及代表[編纂]及[編纂]中介人)

代表
亞太資產評估及顧問有限公司
董事
彭健輝
MHKIS, MRICS, RPS(GP)
謹啟

[編纂]

附註： 彭健輝先生為香港註冊專業測量師(產業測量組)，於香港及中國物業估值方面擁有逾25年經驗。

估值報告

物業	概況及年期	佔用詳情	於2022年7月31日 現況的市值
位於中國山東省 濰坊市高密市 密水街道西石庵路 2268號的多幢樓宇	該物業包括建於總地盤面積約44,860.70平方米的三幅土地上的多幢樓宇。 該物業包括6幢單層至3層高商業樓宇，總建築面積約為18,379.70平方米。該物業於2000年代落成。 該物業已獲授土地使用權，分別於2027年4月4日、2027年4月6日及2027年4月14日屆滿，作工業用途。	於估值日期，該物業被佔用為零售／批發商店。	人民幣77,300,000元 請參閱附註(3)

1. 根據三份房地產權證一魯(2017)高密市不動產權第0001008、0001009及0001010號，該物業三幅土地(地盤面積分別為17,223.60平方米、17,391.50平方米及10,245.60平方米)的土地使用權已分別授予高密市交運天然氣有限公司(「交運天然氣」)，土地使用權期限分別於2027年4月4日、2027年4月6日及2027年4月14日屆滿，作工業用途。
2. 根據三份房屋所有權證一魯濰房權證高密市字第0002120、0008680及0008681號，該物業總建築面積為18,379.70平方米的樓宇的房屋所有權由交運天然氣持有，作商業用途。
3. 該物業的市值乃根據相關市場上可獲得的可資比較銷售證據以市場法評估，我們亦已採納收益法來核對我們的估值結果。

根據附註1所述的房地產權證，該物業的土地使用權將於2027年4月屆滿。根據高密市自然資源和規劃局發出的證明，該物業作為商業用途的土地使用權年期可延長40年，但須補地價，金額為於2027年4月工業用地與商業用地標準地價差額的20%。

估值根據假設土地使用權年期將由現有作為商業用途的土地使用權年期屆滿日期起進一步重續40年。

根據交運天然氣提供的資料及上述證明，估計補地價乃根據於2027年4月工業用地與商業用地標準地價差額的20%，並已就土地容積率及條件(土地的位置及形狀等)進行調整，並已貼現至估值日期。於估值日期的估計補地價金額列示如下。

估值日期	估計地價 (人民幣元)	扣除地價後的市值 (人民幣元)
2022年7月31日	7,200,000	70,100,000

4. 我們已獲貴公司中國法律顧問提供有關該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
- i. 交運天然氣為該物業的合法擁有人，並已合法取得該物業的土地使用權，有權於出讓土地使用期限內根據該土地的合法用途合法使用、佔用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式處置該土地；
 - ii. 交運天然氣已取得該物業樓宇的房屋所有權，並有權合法使用、佔用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式處置該物業的樓宇；及
 - iii. 該物業已抵押予山東高密農村商業銀行股份有限公司。