

以下為獨立估值師及顧問仲量聯行企業評估及諮詢有限公司就本公司及其附屬公司持有的選定物業權益於2023年9月30日的估值而編製的函件及估值證書，以供載入本[編纂]。



Jones Lang LaSalle Corporate Appraisal and Advisory Limited
7/F, One Taikoo Place,
979 King's Road, 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
鰂魚涌英皇道979號太古坊一座7樓
電話 +852 2846 5000 傳真 +852 2169 6001
公司牌照號碼：C-030171

敬啟者：

茲遵照閣下指示對河南金源氫化化工股份有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（下文統稱「貴集團」）於中華人民共和國（「中國」）的選定物業進行估值，我們確認，我們曾進行視察以及作出有關查詢及調查，並取得我們認為屬必要的有關進一步資料，以就有關物業權益於2023年9月30日（「估值日期」）的市值向閣下提供意見。

該等物業權益構成貴集團非物業業務的一部分且其賬面值均佔貴集團資產總值的15%或以上，因此該等物業權益的估值報告須載入本[編纂]文件。

我們的估值乃基於市值進行。市值指「一項資產或負債於估值日期經適當推銷後，由自願買方及自願賣方經公平磋商，在雙方知情、審慎及無強迫的情況下進行交易的估計金額」。

鑒於物業的建築物及構築物的性質及其所處特定位置，不大可能輕易獲得可資比較的相關市場銷售個案，故物業權益乃經參考折舊重置成本後使用成本法進行估值。

折舊重置成本指「以現代等價資產重置一項資產的現行成本減去實際損耗扣減及所有相關形式的陳舊及優化」。其乃根據土地現時用途的估計市值，加上改造的目前重置（重建）成本，減實際損耗扣減及所有相關形式的陳舊及優化計算。我們在計算土地部分的價值時已參考當地可取得的銷售憑證。物業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。在我們的估值中，其適用於作為單一權益的整個綜合建築物或發展項目，且假設整個綜合建築物或發展項目並無進行零散交易。

我們的估值乃假設賣方於市場出售物業權益，而並無憑藉遞延條款合約、售後返租、合營公司、管理協議或任何類似安排來影響物業權益的價值。

我們的報告並無就所估值任何物業權益欠負的任何押記、按揭或款項作出撥備，亦無考慮在進行出售時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明外，假設該等物業概無涉及可能影響其價值的繁重產權負擔、限制及支出。

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頒佈的《皇家特許測量師學會估值－全球準則》、香港測量師學會頒佈的《香港測量師學會估值準則》及國際估值準則委員會頒佈的《國際估值準則》所載的所有規定。

我們在很大程度上依賴 貴集團提供的資料，並接納我們所獲有關年期、規劃批文、法定通告、地役權、使用情況、租賃等事宜及所有其他相關事宜的意見。

我們已獲提供多份業權文件副本，包括與物業權益相關的國有土地使用證、房屋所有權證和其他正式圖則，並已作出有關查詢。我們已在可能的情況下審閱文件正本，以核實中國物業權益的現有業權，以及任何可能附帶於物業權益或任何租約修訂本的重大產權負擔。我們在很大程度上依賴 貴公司中國法律顧問上海磐明律師事務所就中國物業權益的有效性所提供的意見。

我們並無進行詳細測量以核實物業面積的準確性，但已假設我們所獲業權文件及正式地盤圖則所示的面積均屬正確無誤。所有文件及合約僅供參考，且所有尺寸、測量及面積均為約數。我們並無進行實地測量工作。

喬丹女士（彼已取得資產評估學士學位並於中國房地產行業擁有7年估值經驗）及Cassie Hu女士（彼於中國房地產行業擁有3年估值經驗）已於2023年8月進行地盤視察。然而，我們並無進行調查，以確定土地狀況及設施是否適合在其上進行任何開發。我們於編製估值時乃假設該等方面均令人滿意，且於施工期間不會產生預期之外的成本及延誤。此外，我們並無進行結構測量，惟於視察過程中並無發現任何嚴重損壞。然而，我們無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構性損壞。我們並無對任何設施進行測試。

我們並無理由懷疑 貴集團向我們提供的資料的真實性及準確性。我們亦已向 貴公司尋求確認，所提供資料概無遺漏任何重大因素。我們認為，我們已獲提供足夠資料以達致知情意見，且並無理由懷疑有任何重大資料遭隱瞞。

除另有說明外，本報告載述的所有貨幣數字均以人民幣為單位。

我們的估值概要載於下文，隨函附奉估值證書。

此致

香港
鰂魚涌
華蘭路18號
太古坊
港島東中心17樓
河南金源氫化化工股份有限公司
董事會 台照

為及代表
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
高級董事
姚贈榮
MRICS MHKIS RPS (GP)
謹啟

2023年12月12日

附註：姚贈榮為特許測量師，於香港及中國物業估值方面擁有29年經驗，並於亞太地區擁有相關經驗。

估值概要

貴集團於中國持有及佔用的物業權益

| 序號 | 物業 | 於2023年9月30日 現況下的市值 人民幣元 |
|----|---|-------------------------------|
| 1. | 位於中國河南省濟源市金馬大道東側及龍興欽業西側的一幅土地、九棟建築物及各項構築物 | 24,000,000 |
| 2. | 位於中國河南省濟源市桑榆河西側及規劃金江南路北側的三幅土地、14棟建築物、各項構築物及各項在建工業建築 | 100,790,000 |
| 3. | 位於中國河南省濟源市規劃梨虎路南側及西環路西側的兩幅土地、六棟建築物及各項構築物 | 66,070,000 |
| | 總計： | <u><u>190,860,000</u></u> |

估值證書

貴集團於中國持有及佔用的物業權益

| 序號 | 物業 | 概況及年期 | 佔用情況 | 於2023年9月30日 現況下的市值 人民幣元 |
|----|--|---|--------------------------|-------------------------------|
| 1. | 位於中國河南省濟南市金馬大道東側及龍興鈇業西側的一幅土地、九棟建築物及各項構築物 | <p>該物業包括一幅佔地面積約60,852.00平方米的土地，以及建於其上於2007年至2020年間分階段竣工的九棟建築物及多項配套構築物。</p> <p>該等建築物主要包括一棟辦公樓、七棟工業建築及一個倉庫，總建築面積約為3,346.93平方米。</p> <p>該等構築物主要包括道路、圍牆、污水坑及棚屋。</p> <p>該物業的土地使用權已授出用作工業用途，期限於2067年2月16日屆滿。</p> | 於估值日期，該物業已被用作生產、辦公及配套用途。 | 24,000,000 |

附註：

- 根據兩份不動產權證書－豫(2017)濟南市不動產權第0000651號及豫(2023)濟南市不動產權第0015118號，一幅佔地面積約60,852.00平方米的土地的土地使用權已被授予濟南市金寧能源實業有限公司（「金寧能源」，貴公司擁有51%權益的附屬公司）用作工業用途，期限於2067年2月16日屆滿，九棟總建築面積約3,346.93平方米的建築物由金寧能源擁有。
- 我們已獲 貴公司中國法律顧問就物業權益提供的法律意見，當中載有（其中包括）下列各項：
 - 金寧能源為該物業的國有土地使用權合法使用人。金寧能源有權在相關不動產權證規定的使用期限內佔用、使用、受益於、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權；及
 - 金寧能源合法擁有該物業的房屋所有權。金寧能源有權在相關不動產權證規定的使用期限內佔用、使用、受益於、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業的房屋所有權。

估值證書

| 序號 | 物業 | 概況及年期 | 佔用情況 | 於2023年9月30日 現況下的市值 人民幣元 |
|----|---|--|---|-------------------------------|
| 2. | 位於中國河南省濟源市桑榆河西側及規劃金江南路北側的三幅土地、14棟建築物、各項構築物及各項在建工業建築 | <p>該物業包括三幅總佔地面積約208,057.49平方米的土 地，以及建於其上於2013年 至2023年9月間分階段竣工 的14棟建築物及多項配套構 築物。</p> <p>該等建築物主要包括兩個倉 庫、兩間水泵房、兩間控制 室、一棟壓縮機房、兩間警 衛室及五棟工業建築，總建 築面積約為8,044.24平方米。</p> <p>該等構築物主要包括管道、 道路、圍牆及棚屋。</p> <p>除上述已落成建築物外，於 估值日期仍有多項在建工業 建築（「在建工程」）。在建工 程計劃於2023年12月竣工。 竣工後，在建工程的總建築 面積將約為931.69平方米。</p> <p>該物業的土地使用權已授出 用作工業用途，期限於2061 年3月9日、2069年2月19日 及2071年1月20日屆滿。</p> | 於估值日期，該物業 竣工部分已被用作生 產、辦公及配套用 途，而該物業的剩餘 部分正在建設中。 | 100,790,000 |

附註：

1. 根據日期為2020年12月30日的國有土地使用權出讓合同－第4108812020801570號，一幅佔地面積約104,043.49平方米的土地的土地使用權約定授予濟源市金源化工有限公司（現稱河南金源氫化工股份有限公司，「貴公司」）用作工業用途，有效期為自土地交付日期起計50年。地價為人民幣31,993,345.5元。
2. 根據三份不動產權證書－豫(2018)濟源市不動產權第0006449號、豫(2023)濟源市不動產權第0015122號及豫(2023)濟源市不動產權第0016131號，兩幅總佔地面積約168,854.49平方米的土地的土地使用權已授予 貴公司用作工業用途，期限於2061年3月9日及2071年1月20日屆滿，總建築面積約7,926.18平方米的13棟建築物及總建築面積約6,022.81平方米的兩棟構築物（包括一間棚屋及一個平台）由 貴公司擁有。

附錄三

物業估值報告

3. 根據不動產權證書－豫(2023)濟源市不動產權第0015119號，一幅佔地面積約39,203.00平方米的的土地的土地使用權已授予 貴公司用作工業用途，期限於2069年2月19日屆滿，一棟總建築面積約118.06平方米的建築物由 貴公司擁有。
4. 根據土地租賃協議，佔地面積約1,600.00平方米的物業的部分土地於2023年8月1日至2026年8月1日出租予河南金馬中東能源有限公司(「金馬中東」)用作工業用途，於估值日期的年租金為人民幣40,000元(含增值稅)。
5. 據 貴公司告知，於估值日期，該物業的在建工程已取得投資項目備案證明，但尚未取得建築工程竣工驗收證書，因此該部分物業確定為在建工程。於估值日期，該物業仍在建設中的在建工程總建設成本估計約為人民幣1,250,000元，其中人民幣875,000元截至估值日期已支付。
6. 該物業的在建工程(猶如於估值日期已根據上述開發方案竣工且能夠於市場上自由轉讓)的重置成本(不包括土地)將為人民幣1,250,000元。
7. 我們已獲 貴公司中國法律顧問就物業權益提供的法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
 - a. 貴公司為該物業的國有土地使用權合法使用人。 貴公司有權在相關不動產權證規定的使用期限內佔用、使用、受益於並在取得承押人同意後轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權；
 - b. 貴公司合法擁有附註2及3所述部分物業的房屋所有權。 貴公司有權在相關不動產權證規定的使用期限內佔用、使用、受益於並在取得承押人同意後轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該部分物業的房屋所有權；
 - c. 就總規劃建築面積約931.69平方米的該物業在建工程而言， 貴公司正在申請辦理建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證，根據濟源市規劃局及濟源市住建局簽發日期為2023年8月的證明，由於 貴公司已申請辦理上述許可證，謹此確認不會對 貴公司作出追溯處理(包括限時拆除、沒收財物及罰款等行政處罰)；及
 - d. 根據固定資產貸款合同，該物業須以中原銀行濟源分行為受益人進行抵押，以為貸款合同項下貸款金額人民幣225,000,000元的責任提供擔保，期限為2022年9月5日至2027年8月31日。

估值證書

| 序號 | 物業 | 概況及年期 | 佔用情況 | 於2023年9月30日 現況下的市值 人民幣元 |
|----|--|--|--------------------------|-------------------------------|
| 3. | 位於中國河南省濟源市規劃梨虎路南側及西環路西側的兩幅土地、六棟建築物及各項構築物 | <p>該物業包括兩幅總佔地面積約79,435.00平方米的土地，以及建於其上於2018年竣工的六棟建築物及多項配套構築物。</p> <p>該等建築物主要包括六棟工業大廈，總建築面積約為5,613.47平方米。</p> <p>該等構築物主要包括道路、圍牆及大門。</p> <p>該物業的土地使用權已授出用作工業用途，期限於2061年3月9日及2067年3月6日屆滿。</p> | 於估值日期，該物業已被用作辦公、生產及配套用途。 | 66,070,000 |

附註：

1. 根據兩份不動產權證書－豫(2023)濟源市不動產權第0014971號及第0014972號，兩幅總佔地面積約79,435.00平方米的土地的土地使用權已授予河南金瑞能源有限公司(「金瑞能源」，貴公司擁有81%權益的附屬公司)用作工業用途，期限於2061年3月9日及2067年3月6日屆滿，六棟總建築面積約為5,613.47平方米的建築物由金瑞能源擁有。
2. 我們已獲 貴公司中國法律顧問就物業權益提供的法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
 - a. 金瑞能源為該物業的國有土地使用權合法使用人。金瑞能源有權在相關不動產權證規定的使用期限內佔用、使用、受益於並在取得承押人同意後轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權；
 - b. 金瑞能源合法擁有該物業的房屋所有權。金瑞能源有權在相關不動產權證規定的使用期限內佔用、使用、受益於並在取得承押人同意後轉讓、租賃、抵押或處置該物業的土地使用權；及
 - c. 根據最高額抵押合同，該物業須以中國工商銀行股份有限公司濟源分行為受益人進行抵押，以為抵押合同項下最高剩餘貸款金額人民幣60,000,000元的責任提供擔保，期限為2022年6月15日至2025年6月30日。