

附錄四

物業估值

以下為獨立估值師艾華迪評估諮詢有限公司就其對本公司於2024年8月31日所持物業權益的估值而編製的函件全文及估值證書，以供載入本文件。



香港灣仔告士打道108號光大中心24樓2401-06室

電話：+852 3702 7338

傳真：+852 3914 6388

info@avaval.com

www.avaval.com

敬啟者：

指示

根據江蘇國富氫能技術裝備股份有限公司（「貴公司」）的指示，我們對貴公司持有位於中華人民共和國（「中國」）的物業權益（「物業」）進行估值。我們確認已進行視察，及作出相關查詢及查冊，並取得我們認為必要的進一步資料，以向閣下提供我們對物業於2024年8月31日（「估值日期」）的市值的意見。

估值基準及估值標準

我們的估值乃按市值基準進行，而英國皇家特許測量師學會將市值基準定義為「資產或負債經適當推銷後，由自願買家與自願賣家各自在知情、審慎及不受脅迫的情況下，於估值日期以公平交易將其易手可取得的估計金額」。

附錄四

物業估值

對物業進行估值時，我們已遵守香港聯合交易所有限公司發佈的證券上市規則（「上市規則」）第5章及應用指引第12項、英國皇家特許測量師學會（「英國皇家特許測量師學會」）刊發皇家特許測量師學會估值－2022年全球準則及國際估值準則理事會不時刊發的國際估值準則所載的所有規定。

估值假設

我們對物業的估值不包括因特殊條款或情況（例如非典型融資、售後回租安排、與銷售有關的任何人士授出的特殊代價或優惠，或任何特殊價值因素或買賣成本或任何相關稅項抵銷）導致的估計價格升值或貶值。

我們的報告並無考慮任何估值的物業的任何抵押、按揭或欠款或進行銷售可能產生的任何開支或稅項。除非另有說明，否則假設物業並無可能影響其價值的繁重產權負擔、限制及支出。

於我們對中國物業進行估值的過程中，我們依賴貴公司及其法律顧問上海禮豐律師事務所（「中國法律顧問」）就物業業權提供的意見。

對物業進行估值時，我們依賴中國法律顧問就物業提供的一份日期為2024年11月7日的法律意見（「中國法律意見」）。除另有說明外，貴公司已合法取得物業的土地使用權。

概無接獲指令進行或作出環境影響研究。假設已完全遵守適用國家、省級及地方環境法規及法律。

估值方法

對物業進行估值時，由於標的物業的樓宇及結構的性質使然，並無現成的可資比較市場銷售資料。我們已按折舊重置成本基準對物業權益進行估值。折舊重置成本定義為「以現時等值資產重置一項資產的現時成本減去就實際損耗及所有陳舊及優化相關形式作出的扣減」。其根據土地現有用途的估計市值，加上樓宇包括裝修在內的當前重置（重建）成本，減去就實際損耗及所有相關形式的陳舊及優化而作出的扣減計算。

附錄四

物業估值

業權調查

我們已獲提供有關中國物業業權的文件副本。在可能情況下，我們已檢查文件正本，以核實中國物業的現有業權及物業或任何租賃修訂可能附帶的任何重大產權負擔。所有文件僅用作參考，所有尺寸、量度及面積均為近似值。於估值過程中，我們相當依賴中國法律顧問就中國物業的業權有效性出具的中國法律意見。

實地調查

我們已視察標的物業的外部，並在可能情況下視察其內部。實地視察由Turman Cheung（高級分析師）於2024年3月6日進行。彼於中國物業估值方面擁有逾3年經驗。

在我們的視察過程中，我們並無發現任何嚴重缺陷。然而，我們並無進行實地調查以確定土地狀況及設施是否適合於其上進行任何開發，亦無進行結構測量以確定物業是否並無腐朽、蟲蛀或任何其他結構性缺陷。此外，並無對任何公用設施進行測試。我們的估值是基於該等方面實為滿意的假設而編製。我們進一步假設該地區並無可能影響任何未來發展的嚴重污染或毒害。

資料來源

除非另有說明，否則我們在很大程度上依賴貴公司或中國法律顧問或其他專業顧問就法定通告、規劃批文、分區、地役權、年期、樓宇落成日期、開發方案、物業識別、佔用詳情、地盤面積、樓面面積、年期、租約等事宜以及所有其他相關事宜而向我們提供的資料。

我們並無理由懷疑貴公司向我們提供的資料的真實性及準確性。我們亦已尋求貴公司確認所提供資料並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，而我們並無理由懷疑有任何重大資料被隱瞞。

我們並無進行詳細量度以核實物業的面積是否準確，但已假設我們獲提供的業權文件及官方地盤圖則所示面積均為正確。所有文件及合同僅用作參考，所有尺寸、量度及面積均為近似值。並無進行現場測量。

附錄四

物業估值

條件限制

本報告內容摘自並翻譯自所提供的相關中文文件，如出現措辭不一致的，以原文為準。

貨幣

除非另有說明，否則本報告所有金額均以人民幣列值。

下文隨附我們的估值證書。

此致

江蘇國富氫能技術裝備股份有限公司
中國江蘇省
蘇州市張家港市
國泰北路236號
董事會 台照

代表
艾華迪評估諮詢有限公司
執行合夥人
彭頌邦
MRICS CFA FCPA FCPA Australia
皇家特許測量師學會註冊估值師
謹啟

[編纂]

附註：彭頌邦先生為皇家特許測量師學會(RICS)會員及皇家特許測量師學會註冊估值師。彭先生於香港、中國、美國及東南亞的物業估值方面擁有超過10年經驗。

附錄四

物業估值

估值證書

貴公司於中國持作自用的物業權益

物業	描述及年期	佔用詳情	於2024年8月31日 現有狀態下的市值 人民幣
中國江蘇省蘇州市 張家港市楊舍鎮福 新路1268號	該物業包括三幢4至6層高的工業 樓宇，總建築面積約為105,057.86 平方米。 於估值日期，該物業持作自用。 誠如貴公司所告知，該物業已於 2023年落成。 該物業位於蘇州市張家港市楊舍鎮 福新路與國泰北路交匯處，距離張 家港北鐵路站約22.2公里，距離無 錫碩放機場約54.9公里。 該物業已獲批土地使用權，於2072 年2月13日屆滿，用作工業用途。	於估值日期，該物業由 貴公司佔用。	338,670,000元 (全部權益歸 貴公司所有： 338,670,000元)

附註：

- 根據張家港市自然資源和規劃局發出的不動產權證書－蘇(2023)張家港市不動產權第8299302號，總地盤面積約為77,464.69平方米(用作工業用途)期限於2072年2月13日屆滿的該物業的土地使用權以及總建築面積約105,057.86平方米(用作工業用途)的該物業房屋所有權已歸屬於貴公司。
- 我們已獲提供中國法律意見，當中載有(其中包括)以下內容：
 - 根據不動產權證書的條款，貴公司已合法並有效地取得該物業的土地使用權及房屋所有權；
 - 該物業的土地使用權已質押予中國建設銀行股份有限公司張家港支行、上海浦東發展銀行張家港支行、江蘇銀行張家港支行及江蘇張家港農村商業銀行股份有限公司；
 - 該物業不受任何其他產權負擔所影響；及
 - 貴公司有權自由佔用或使用該物業，但於質押有效期內須受就該物業的轉讓、抵押、租賃或處置作出限制或禁止的規例及合同條款所約束。

附錄四

物業估值

3. 我們的估值是按以下基準及分析作出：

我們對土地使用權進行估值時，已考慮及分析鄰近5項可資比較土地銷售。就工業用途而言，該等土地銷售的調整後地盤價值介乎每平方米人民幣410元至人民幣530元。就位置、時間及面積等方面作出適當調整後，估值中採用的單位價格與相關可資比較土地銷售的單位價格一致。

關於樓宇部分，樓宇的當前重置成本乃通過釐定與所估值樓宇具有相同服務能力的現代替代樓宇的建設成本進行評估。根據我們對當地建築成本的研究，工業樓宇調整後的重置成本介乎每平方米人民幣2,300元至每平方米人民幣3,000元。估值中採用的重置成本與我們的研究結果一致。