

American Appraisal China Limited
13/F, On Hing Building
1 On Hing Terrace, Central, Hong Kong
美國評值有限公司
香港中環安慶街1號安慶大廈13樓
Tel +852 2511 5200 / Fax +852 2511 9626

Leading / Thinking / Performing



敬啟者：

吾等遵照粵豐環保電力有限公司(以下稱為「貴公司」)指示，對 貴公司及其附屬公司(統稱為「貴集團」)位於中華人民共和國(「中國」)廣東省東莞市橫瀝鎮西環路的物業(「該物業」)權益進行估值，吾等確認，以便就有關物業權益於二零一四年九月三十日(「估值日」)的市場價值向 閣下提供意見，吾等已對該物業權益進行視察及作出相關查詢並已取得吾等認為必要的其他資料。

本函件屬吾等發出估值報告之一部分，其中闡述估值基準及方法，並釐清就物業權益所有權的假設及限制條件。

估值基準

吾等的估值為吾等對市場價值的意見。所謂市場價值，按香港測量師學會頒佈之香港測量師學會估值準則所下定義而言，乃指「在進行適當市場推廣後，自願買方與自願賣方雙方按公平原則並在知情、審慎及非強逼的情況下於估值日進行交易的資產或負債之估算款額」。

市場價值乃資產及負債之估計價值，並無計及買賣(或交易)成本，且無抵銷任何相關稅項或潛在稅項。

此估算價值尤其不會考慮因任何與該銷售有關人士所授予之特殊代價或優惠，或任何特殊價值因素而有所增減之估價。

估值方法

成本法

成本法開始於釐定土地價值，土地價值按直接比較法估值，其中比較乃基於可資比較地塊的實際銷售之已變現價格或市價資料而作出。吾等會對可資比較地塊之面積、特徵及位置進行分析及對各土地使用權權益之所有相關優勢及劣勢仔細權衡，以達致對土地價值的公平比較。

土地價值一經釐定，則會估計改善工程的重建或重置成本，猶如改善工程為全新。估算會就應計折舊之所有成分(包括物質損耗、功能過時及／或外在淘汰)作出進一步調整。

折舊重置成本乃根據物業之重建或重置成本減物質損耗之折舊及功能過時與經濟／外在淘汰狀況(如有及可量度)釐定價值。

重置新成本之定義為以一個採用最新技術及材料一次性興建，並將與現有單位有相同生產力及用途之新式單位取代物業，在材料、工資、已製成設備、承包商開支與利潤及費用方面之估計所需金額按現時市價計算，惟並不計及超時工作、工資花紅或材料或設備之溢價。

物質損耗乃指因經營時及接觸到某些物質之磨損而產生之減值。

功能過時狀況乃指在資產狀況方面如設計、材料或工序改變以致生產力不足、生產力過剩、缺乏效用或超出經營成本等所造成之減值。

經濟／外在淘汰狀況指由資產本身以外之負面影響如整體經濟狀況、可用融資或物業用途不協調而引致之無法補救損失。

成本法一般為與可行業務有關或在經濟上有實質需要之土地改良、特別樓宇、特別結構及特別機械與設備提供有用之價值指標。

業權調查

吾等已獲提供有關物業權益業權的文件副本。然而，吾等並無仔細檢查文件正本，以核實擁有權或核實是否存在任何修訂而並無出現於交予吾等之文件上。吾等在頗大程度上依賴 貴集團所提供之資料。

吾等亦在頗大程度上依賴 貴集團有關中國法律的法律顧問廣東信達律師事務所業主對相關物業權益業權的合法性而發出之中國法律意見。

本函件及估值證書所披露之所有法律文件僅供參考。吾等概不就本函件及估值證書所載物業權益的法定業權之任何法律事項承擔任何責任。

假設

吾等之估值乃假設業主以現況於市場出售物業權益，而且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，以影響物業權益之價值而獲益。

吾等進行估值時，並無計入所估物業所負之任何押記、按揭或所欠款項或出售時可能產生之任何開支或稅項。除非另有說明，否則所有物業權益均無附帶可能影響其價值之繁重產權負擔、限制及支出。

吾等已假設物業權益的業主擁有在其各自土地使用權的整個未屆滿期間使用、租賃或按揭物業權益的自由且不受干擾的權利。吾等亦假設物業權益可自由出售及轉讓。

吾等對物業權益估值乃假定物業權益是根據提供予吾等的開發計劃或建築圖則進行開發。吾等假設有關政府當局已經就已建成或將予興建之樓宇及構築物授出一切同意書、批文及許可證。另外，除非另有指明，否則吾等亦假設於地塊上興建之所有樓宇及構築物均由業主持有或獲准由業主佔用。

除非估值證書內已列明、界定及認為違規，否則吾等假設已遵守所有適用分區制、土地使用法規及其他限制。此外，除非估值證書另有說明，否則吾等假設該土地使用及改善工程並無超過所述的物業權益範圍，且概不存在佔用或侵佔之情況。

該物業的其他特殊假設及資格(如有)已在估值證書的附註中列明。

限制條件

吾等在頗大程度上依賴 貴集團所提供之資料，並已接納 貴集團在法定通知、地役權、年期、佔用、建設成本、地盤面積及樓面面積及所有其他有關事項上給予吾等之資料。估值證書所載尺寸及面積乃根據吾等所獲文件所載資料計算並僅為約數。

吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等提供之資料之真實性及準確性。 貴集團亦已向吾等表示，其所提供之資料並無遺漏任何重要事實。吾等認為已獲得足夠資料，以達致知情意見。

本行之吳妙慧(附註2)曾於二零一四年五月十六日視察隨附估值證書所載之物業，然而，吾等並無進行結構測量，因此，無法呈報有關物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等並無對任何樓宇設施進行測試。

吾等並無進行就地調查，以釐定地面狀況及設施是否合適用於開發擬開發項目，吾等亦無進行考古、生態及環境調查。吾等的估值乃假設該等方面均令人信納且於施工期間不會導致額外開支或延誤。

備註

在對物業權益估值時，吾等已遵守[編纂]第34(2)及(3)段、[編纂]第5章及應用指引第12項以及香港測量師學會頒佈之香港測量師學會估值準則(二零一二年版)所載之一切規定。

吾等謹此證明，吾等於所報告的物業權益或價值當中概無擁有現時或潛在權益。本估值報告乃受吾等之假設及限制條件規限而發出。

除非另有說明，否則本報告所載之所有貨幣金額均以人民幣列值。

隨函附奉吾等編製之估值證書。

此致

香港
西九龍
柯士甸道西1號
環球貿易廣場17樓1701B室
粵豐環保電力有限公司
董事會 台照

代表
美國評值有限公司
副總裁
陳勁翔

MRICS, MHKIS, RPS (GP), MCIREA, CFA
謹啟

[編纂]

附註：

1. 陳勁翔先生為特許測量師及註冊專業測量師，擁有逾18年的香港及中國物業估值經驗。陳先生獲接納加入香港測量師學會就註冊成立之公司進行估值或就[編纂]之[編纂]估值提供參考之物業估值師認可名單內。
2. 吳妙慧為美國評值有限公司房地產估值組助理估值師及擁有逾兩年的香港及中國物業估值經驗。彼畢業於香港城市大學，取得測量學榮譽理學士學位。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一四年 九月三十日 現況下之資本值 (人民幣)								
中國 廣東省 東莞市 橫瀝鎮 西環路之廠房	<p>該物業包括兩幅地塊及建於其上之辦公室、車間、水泵房等，於二零零五年至二零一一年期間竣工。</p> <p>按 貴公司所提供之資料，總地盤面積約116,026.64平方米及總建築面積約40,076.89平方米。總建築面積的明細載列如下：</p> <table><thead><tr><th></th><th>建築面積 (平方米) 概約</th></tr></thead><tbody><tr><td>一期</td><td>11,316.49</td></tr><tr><td>二期</td><td>28,760.40</td></tr><tr><td>總計</td><td><u>40,076.89</u></td></tr></tbody></table> <p>該物業的土地使用權已獲授50年期限，作工業用途，年期將於二零五七年六月二十九日及二零六四年一月二十日屆滿。</p>		建築面積 (平方米) 概約	一期	11,316.49	二期	28,760.40	總計	<u>40,076.89</u>	該物業由 貴集團佔用作工業用途。	163,410,000
	建築面積 (平方米) 概約										
一期	11,316.49										
二期	28,760.40										
總計	<u>40,076.89</u>										

附註：

1. 根據東莞市人民政府分別於二零一一年八月十九日及二零一四年三月十三日發出的國有土地使用證，東府國用(2011)第特192號和東府國用(2014)第特54號，該物業地盤面積分別為93,731.64平方米及22,295平方米的土地使用權由東莞市科偉環保電力有限公司(「科偉」)持有作工業用途，年期將分別於二零五七年六月二十九日及二零六四年一月二十日屆滿。

本文件為草擬本，所載資料並不完整並可作出更改。本文件必須與本文件首頁「警告」一節一併閱讀。

附錄三

物業估值

2. 根據東莞市房產管理局分別於二零一三年十一月二十二日、二零一三年十二月三十一日及二零一四年六月四日發出的房地產權證，該物業的12項房屋所有權由科偉持作非住宅用途。該等房地產權證的主要詳情如下：

房屋名稱	房地產權證編號	建築面積 (平方米) 概約
一期		
1. 辦公樓	粵房地權證莞字第2900588669號	1,679.99
2. 綜合樓	粵房地權證莞字第2900588670號	2,160.40
3. 主工房汽機部分	粵房地權證莞字第2900588671號	5,717.63
4. 綜合水泵房	粵房地權證莞字第2900604570號	903.65
5. 壓縮空氣站	粵房地權證莞字第2900588678號	392.00
6. 機修及材料庫	粵房地權證莞字第2900588648號	462.82
	小計	11,316.49
二期		
7. 主廠房	粵房地權證莞字第2900657054號	22,186.00
8. 汽機間	粵房地權證莞字第2900604571號	3,262.46
9. 主控樓	粵房地權證莞字第2900604572號	1,426.53
10. 滲漏液處理車間	粵房地權證莞字第2900604576號	777.29
11. 滲漏液收集池	粵房地權證莞字第2900604574號	464.00
12. 檢修車間	粵房地權證莞字第2900604573號	644.12
	小計	28,760.40
	總計	40,076.89

3. 根據東莞農村商業銀行股份有限公司橫瀝支行（「貸款人」）與科偉（「借款人」）訂立於二零一四年六月十八日的最高額借款合同（合同編號：HT2014071100000001），貸款人向借款人提供的最高額貸款不超過人民幣300,000,000元，自二零一四年六月十八日開始至二零二二年六月十七日屆滿。
4. 根據東莞農村商業銀行股份有限公司橫瀝支行（「債權人」）與科偉（「保證人」）訂立於二零一四年六月十八日的最高額保證擔保合同（合同編號：DB2014071600000111），最高債權本金不超過人民幣300,000,000元，自二零一四年六月十八日開始至二零二二年六月十七日屆滿。
5. 根據東莞市房產管理局於二零一四年七月二十四日更新的他項權利證書，粵房地他項權證莞字第2900304791號，地盤面積93,731.64平方米的土地使用權及其上所建11幢總建築面積17,890.89平方米的房屋，包括上文附註(2)的1-6及8-12項已抵押予東莞農村商業銀行股份有限公司橫瀝支行。

6. 根據東莞市房產管理局於二零一四年五月二十九日及二零一四年六月六日發出的房屋租賃登記備案證明及科偉（「出租人」）與東莞市科維環保電力有限公司（「科維」）（「承租人」）於二零一四年五月二十七日及二零一四年六月五日訂立的東莞市非住宅房屋租賃合同，二期物業的6幢總建築面積28,760.40平方米的房屋由出租人出租予承租人，租期由二零一四年六月一日及二零一四年六月十日起至二零三三年四月三十日止，作生產用途，總年租為人民幣400,000元，不包括水電費及其他開支。房屋租賃登記備案證明及租賃合同的主要詳情如下：

房屋名稱	房屋租賃登記備案證明編號	建築面積 (平方米) 概約	年租 (人民幣)
1. 主廠房	東房租登2900000834號	22,186.00	311,900
2. 汽機間	東房租登2900000825號	3,262.46	44,000
3. 主控樓	東房租登2900000823號	1,426.53	19,000
4. 滲漏液處理車間	東房租登2900000824號	777.29	10,000
5. 滲漏液收集池	東房租登2900000827號	464.00	6,300
6. 檢修車間	東房租登2900000826號	644.12	8,800
	總計	28,760.40	400,000

7. 科偉為 貴公司的間接全資附屬公司。
8. 科維為 貴公司的間接全資附屬公司。
9. 中國法律意見提到 (其中包括)：
- (i) 科偉已合法取得該物業的土地使用權及房屋所有權。
- (ii) 科偉有權佔用、使用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式處置該物業。倘科偉處置租賃或抵押物業時，須遵守租賃協議或抵押合同的相關約定。
- (iii) 除上文附註(5)所述的抵押外，該物業並無涉及其他訴訟、行政處罰、查封、變賣或糾紛。
- (iv) 上文附註(6)所述租賃合同有效及具法律約束力。於租期內，科維可按照租賃合同的約定使用租賃物業而並無法律障礙。