

以下為獨立估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司就本集團於2016年10月31日所持物業權益的估值而編製的函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本文件。



仲量聯行

仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
香港皇后大道東1號太古廣場三座6樓
電話+852 2846 5000 傳真+852 2169 6001
牌照號碼：C-030171

敬啟者：

吾等遵照閣下指示，對智昇集團控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）於中華人民共和國（「中國」）持有的物業權益進行估值，吾等確認已進行視察、作出有關查詢及調查並取得吾等認為必要的其他資料，以向閣下提供吾等對該等物業權益於2016年10月31日（「估值日期」）的市值意見。

吾等的估值乃按市值基準進行。市值定義為「資產或負債經適當的市場營銷後，由自願買方與自願賣方於雙方均在知情、審慎及不受脅迫的情況下於估值日期進行公平交易的估計金額」。

鑑於物業樓宇的性質及其所處的特定位置，不大可能有可資比較的相關市場成交個案。因此，第一類物業權益已參考其折舊重置成本以成本法進行估值。

折舊重置成本定義為「以現代等價物資產替換一項資產所花費的現時成本減去實際損耗以及各種相關形式的陳舊及優化」。此乃根據土地現有用途對市值作出估計，加上為改善進行重置（重建）的現有成本，再按實際損耗以及各種相關形式的陳舊及優化作出扣減計算。計算土地部分的價值時已參考當地的銷售憑證。物業權益的折舊重置成本視乎有關業務是否具備足夠的潛在盈利能力而定。在吾等的估值中，它適用於作為單一權益的整個綜合建築或發展項目，且假設該綜合建築或發展項目不會分拆以進行交易。

吾等並無賦予貴集團租用的第二類物業權益任何商業價值，乃由於該物業僅屬短期租賃性質或不得轉讓或分租，亦或缺乏可觀租金利潤。

吾等的估值乃假設賣方在市場出售物業權益時，並無受惠於可能影響該等物業權益的價值的遞延條款合約、售後租回、合營、管理協議或任何類似安排。

吾等的報告並無考慮所估值的物業權益所欠負的任何抵押、按揭或債項，以及在出售過程中可能產生的任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該等物業概不附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等對物業權益進行估值時，已遵照香港聯合交易所有限公司創業板證券上市規則第8章、皇家特許測量師學會出版的皇家特許測量師學會估值專業準則、香港測量師學會出版的香港測量師學會估值準則以及國際估值準則委員會出版的國際估值準則的所有規定。

吾等於很大程度上倚賴 貴集團提供的資料，並接納吾等所獲有關年期、規劃審批、法定通告、地役權、佔用詳情、租賃及所有其他有關事項的意見。

吾等已獲提供有關該等物業權益的國有土地使用證、房屋所有權證及正式圖則等各項業權文件副本，並已進行相關查詢。在可能情況下，吾等已查核文件正本，以核實中國物業權益的現有業權以及物業權益可能附帶的任何重大產權負擔或任何租賃修訂。吾等在很大程度上依賴 貴公司的中國法律顧問—廣東信達律師事務所就中國物業權益的有效性提供的意見。

吾等並無進行詳細的測量，以核實物業面積的準確性，惟吾等假設所獲的業權文件及正式地盤圖則所示的面積均準確無誤。所有文件和合約均僅供參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無進行實地量度。

吾等已視察物業的外部，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無進行調查以確定地面狀況及設施等是否適合在其上作任何發展用途。吾等的估值乃假設該等方面均令人滿意，且在施工過程中將不會產生意外的成本及延誤。此外，吾等並無進行結構性測量，惟在視察過程中並無發現任何嚴重缺陷。然而，吾等無法呈報有關物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構性缺陷。吾等並無測試任何設施。

實地視察於2015年12月由在中國物業估值方面擁有逾三年經驗的Amy Wang女士進行。

吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等提供的資料的真實性和準確性。吾等亦已尋求 貴集團確認，所提供的資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為已獲提供足夠資料，以達致知情意見，且並無理由懷疑任何重大資料遭到隱瞞。

除另有說明外，本報告所載的全部金額均以人民幣(「人民幣」)為單位。

下文概述吾等的估值，並隨附有關於估值證書。

此 致

智昇集團控股有限公司
董事會 台照

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

[編纂]

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22年經驗，並擁有亞太區相關經驗。

估值概要

第一類 — 貴集團在中國擁有及佔用的物業權益

編號	物業	於2016年 10月31日 現況下的市值 人民幣	貴集團 應佔權益	於2016年 10月31日 貴集團 應佔市值 人民幣
1.	四川省 成都市 溫江區 天府鎮 新華大道808號 一幅土地、7幢樓宇及多項構築物	64,460,000	100%	64,460,000
		小計：		
		<u>64,460,000</u>		<u>64,460,000</u>

第二類 — 貴集團在中國租用及佔用的物業權益

編號	物業	於2016年 10月31日 現況下的市值 人民幣	貴集團 應佔權益	於2016年 10月31日 貴集團 應佔市值 人民幣
2.	中國 四川省 成都市 高新區 天府鎮 天仁路222號 3樓 301號單位	無商業價值	—	無商業價值
3.	中國 重慶市 江北區 寸灘港安一路26號 一間倉庫	無商業價值	—	無商業價值

附錄三

估值報告

編號	物業	於2016年 10月31日 現況下的市值 人民幣	貴集團 應佔權益	於2016年 10月31日 貴集團應 佔市值 人民幣
4.	中國 重慶市 渝中區 大溪溝街2號 華信大廈1及2層	無商業價值	—	無商業價值
		小計： <u>零</u>		<u>零</u>
		總計： <u>64,460,000</u>		<u>64,460,000</u>

估值證書

第一類 — 貴集團在中國擁有及佔用的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2016年 10月31日 現況下的市值 人民幣																		
1.	中國 四川省 成都市 溫江區 天府鎮 新華大道808號 一幅土地、 7幢樓宇及 多項構築物	<p>該物業包括地盤面積約49,881.39平方米的一幅土地、建於其上於2009年落成的7幢樓宇及多項構築物。</p> <p>該物業位於成都市溫江區學府路西側、新華大道北側、蓉台大道東側及科興路南側。該物業的主體區域公共交通網絡完善，距溫江區人民政府僅15分鐘車程。該物業位於擁有若干大型工廠綜合體的工業區內。</p> <p>該等樓宇的總建築面積約33,218.98平方米，其用途及各自建築面積詳情載列如下：</p>	該物業目前由貴集團佔用作生產、辦公及配套用途。	64,460,000 貴集團應佔 100% 權益：人民幣 64,460,000元																		
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>項目數量</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>生產</td> <td>3</td> <td>20,566.07</td> </tr> <tr> <td>辦公</td> <td>1</td> <td>7,846.04</td> </tr> <tr> <td>食堂及員工宿舍</td> <td>1</td> <td>4,720.65</td> </tr> <tr> <td>配套</td> <td>2</td> <td>86.22</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>7</td> <td>33,218.98</td> </tr> </tbody> </table>	用途	項目數量	建築面積 (平方米)	生產	3	20,566.07	辦公	1	7,846.04	食堂及員工宿舍	1	4,720.65	配套	2	86.22	總計	7	33,218.98		
用途	項目數量	建築面積 (平方米)																				
生產	3	20,566.07																				
辦公	1	7,846.04																				
食堂及員工宿舍	1	4,720.65																				
配套	2	86.22																				
總計	7	33,218.98																				
		構築物主要包括圍牆、道路及景觀設施。																				
		該物業已獲授於2061年1月22日屆滿的土地使用權，作工業用途。																				

附註：

- 根據國有土地使用權證—溫國用(2011)第12943號，四川青田家俱實業有限公司(「四川青田」，貴公司全資附屬公司)已獲成都市溫江區國土資源局授予地盤面積約49,881.39平方米的一幅物業土地的土地使用權，於2061年1月22日屆滿，作工業用途。

附錄三

估值報告

2. 根據成都市溫江區房產管理局頒發日期為2015年11月20日的7項房屋所有權證(「房屋所有權證」)，總建築面積約33,218.98平方米的7幢物業樓宇由四川青田所有。詳情載列如下：

編號	房屋所有權證編號	幢數	建築面積 (平方米)	樓宇用途
(1)	溫房權證監證字第0521333號	1幢	66.87	配套
(2)	溫房權證監證字第0521334號	2幢	7,846.04	辦公
(3)	溫房權證監證字第0521335號	3幢	4,720.65	食堂及員工宿舍
(4)	溫房權證監證字第0521336號	4幢	3,962.88	生產
(5)	溫房權證監證字第0521337號	5幢	8,025.47	生產
(6)	溫房權證監證字第0521338號	6幢	8,577.72	生產
(7)	溫房權證監證字第0521339號	7幢	<u>19.35</u>	配套
總計：			<u>33,218.98</u>	

3. 根據兩份最高額抵押合同—2014 Xin Yin Rong Jin Zui Di字第432066-2號及2016 Xin Yin Rong Jin Zui Di字第632014號，該物業的土地使用權及房屋所有權已抵押予中信銀行成都分行。

4. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問就有關物業權益提供的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
- 四川青田合法擁有該物業的土地使用權並為該物業土地使用權的唯一使用者。土地受限於按揭合同。該按揭合同符合相關法律法規且具備法律效力；及
 - 四川青田為物業的該樓宇的唯一使用者並有權根據相關中國法律法規佔用、使用、租賃、轉讓、按揭或以其他方式處置物業的樓宇。樓宇的一部分受限於按揭合同。該按揭合同符合相關法律法規且具備法律效力。

估值證書

第二類 — 貴集團在中國租用及佔用的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2016年 10月31日 現況下的市值 人民幣
2.	中國 四川省 成都市 高新區 天府鎮 天仁路222號 3樓 301號單位	<p>該物業包括於2005年落成的6層高辦公大樓第3層的一間辦公室。</p> <p>該物業的可租賃面積約為1,456.64平方米。</p> <p>根據兩份樓宇租賃合同，該物業由獨立第三方出租予貴公司的全資附屬公司四川青田家俱實業有限公司(「四川青田」)，作辦公用途。</p>	該物業目前由貴集團佔用作辦公用途。	無商業價值

附註：

1. 根據一份日期為2012年5月8日的樓宇租賃合同，獨立第三方(「出租人1」)已將可租賃面積約277.21平方米的部分物業出租予貴公司的全資附屬公司四川青田家俱實業有限公司(「四川青田」)，由2012年8月10日起至2020年8月31日屆滿，為期8年，第一年的年租金為人民幣133,060.8元。月租金每年將上漲人民幣5元/平方米。第六年至第八年，租金將根據當時的市場租金予以調整。該租金不包括水電費、管理費及停車費。
2. 根據一份日期為2015年8月9日的樓宇租賃合同，獨立第三方(「出租人2」)已將可租賃面積約1,179.43平方米的餘下部分物業出租予貴公司的全資附屬公司四川青田家俱實業有限公司(「四川青田」)，由2015年8月10日起至2020年6月31日屆滿，為期5年，第一年的年租金為人民幣396,288元，第二年為人民幣424,494元。第三年至第五年，租金將根據當時的市場租金予以調整。該租金不包括水電費、管理費及停車費。
3. 吾等已獲貴公司的中國法律顧問就有關樓宇租賃合同的法律有效性提供的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
 - a. 根據房屋所有權證丘地號權1176966號及丘地號權1177001號，各出租人持有該物業的房屋所有權並為該物業擁有人。各出租人有權出租並授權他人出租該物業。四川青田與各出租人訂立的樓宇租賃協議屬合法有效；及
 - b. 四川青田與各出租人訂立的樓宇租賃協議並未根據相關中國法規正式登記。可能存在各出租人或遭相關中國管理部門行政處罰的風險。然而，雖未能登記，樓宇租賃協議之有效性將不會受到影響。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2016年 10月31日 現況下的市值 人民幣
3.	中國 重慶市 江北區 寸灘港安一路26號 一間倉庫	該物業包括於2008年落成的一間單層倉庫。 該物業的可租賃面積約為1,200平方米。 根據一份樓宇租賃協議，該物業由獨立第三方出租予 貴公司的全資附屬公司四川青田家俱實業有限公司重慶分公司（「四川青田重慶分公司」），作倉儲用途。	該物業目前由 貴集團佔用作倉儲用途。	無商業價值

附註：

1. 根據一份日期為2016年9月15日的樓宇租賃協議，獨立第三方（「出租人」）已將可租賃面積約1,200平方米的倉庫出租予四川青田重慶分公司，由2016年9月15日起至2017年9月14日屆滿，為期1年，年租金為人民幣316,800元。
2. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問就有關樓宇租賃協議的法律有效性提供的法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：
 - a. 根據房地產產權證書—103房地證2007字第19062號，出租人持有該物業的擁有權，為該物業的唯一擁有人並有權出租該物業。四川青田重慶分公司與出租人訂立的樓宇租賃協議屬合法有效；及
 - b. 四川青田重慶分公司與出租人訂立的樓宇租賃協議已根據相關中國法律法規正式登記並符合相關中國法律法規。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2016年 10月31日 現況下的市值 人民幣
4.	中國 重慶市 渝中區 大溪溝街2號 華信大廈1及2層	該物業包括於2000年落成的一座22層高辦公大樓1及2層全層。 該物業的可租賃面積合共約為1,599.95平方米。 根據一份樓宇租賃合同，該物業由獨立第三方出租予貴公司的全資附屬公司四川青田家俱實業有限公司重慶分公司（「四川青田重慶分公司」），作辦公用途。	該物業目前由貴集團佔用作辦公用途。	無商業價值

附註：

1. 根據一份日期為2014年4月1日的樓宇租賃合同，獨立第三方（「出租人」）已將1及2層可租賃面積合共約1,599.95平方米的多間辦公室出租予四川青田重慶分公司，由2014年4月1日起至2018年3月31日屆滿，為期4年，第一年至第二年的年租金為人民幣729,576元，第三年至第四年為人民幣767,976元。該租金不包括水電費及管理費。
2. 吾等已獲貴公司的中國法律顧問就有關樓宇租賃合同的法律有效性提供的法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：
 - a. 根據房地產產權證書一房權證101字第068881號，出租人持有該物業的擁有權，為該物業的唯一擁有人並有權出租該物業。四川青田重慶分公司與出租人訂立的樓宇租賃協議屬合法有效；及
 - b. 四川青田重慶分公司與出租人訂立的樓宇租賃協議已根據相關中國法律法規正式登記並符合相關中國法律法規。