

以下為獨立估值師中寧評估有限公司就本集團物業權益於2014年6月30日進行的估值而編製的函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本招股章程。



中寧評估有限公司
香港
德輔道中317-319號
啟德商業大廈
11樓1101A室

敬啟者：

指示

吾等遵照閣下之指示，對衍生集團(國際)控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)持有位於香港及中華人民共和國(「中國」)之物業進行估值。吾等確認曾進行視察、作出相關查詢，並搜集吾等認為屬必要之其他資料，以便向閣下呈述吾等對該等物業權益於2014年6月30日(「估值日期」)之市值之意見，以供載入首次公開發售文件。

估值基準

吾等對各物業權益的估值乃吾等對其市值的意見。所謂市值，就吾等所下定義而言，乃指「資產或負債經適當推銷後，自願買方與自願賣方於雙方均知情、審慎及不受脅迫的情況下於估值日期進行的公平交易所得的估計款額」。

物業分類

於吾等之估值過程中，貴集團之物業組合乃按以下組別分類：

第一類 — 貴集團於香港持有及佔用之物業

第二類 — 貴集團於中國持有之物業

估值方法

於對第一類及第二類之第1號至第4號物業進行估值時，吾等之估值乃基於公開市場基準採用比較法，假設該等物業按現況交吉出售，並參考相關市場之可資比較出售交易個案而得出。

業權調查

吾等已獲貴集團提供業權文件副本，並獲告知概無其他相關文件可予提供。然而，吾等並無翻查文件之正本，以核實業權或確定是否存在任何於吾等獲提供之副本內並無顯示之修訂文件。於吾等之估值過程中，吾等依賴貴公司中國法律顧問中倫律師事務所就物業業權所提供之意見及資料。所有文件僅用作參考用途。

估值假設

吾等之估值乃假設物業在公開市場出售，且並無附有遞延條款合約、售後租回、合營關係、管理協議或任何其他可能影響物業價值之類似安排之利益。

此外，吾等在進行估值時，並無考慮任何有關或影響該等物業出售之任何期權或優先購買權，亦假設並無任何方式之強迫出售情況。

為該等物業估值時，吾等依賴貴集團所提供之意見，即貴集團擁有可自由轉讓該等物業之有效及可執行業權，在整個未屆滿年期內可自由及不受干預地使用物業，惟須每年支付地租／土地使用費，而所有必須繳付之土地出讓金／應付購買代價已全數繳付。

估值之考慮因素

吾等曾視察隨附估值證書所載物業之外部，並在可能情況下亦已視察其內部。在視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損毀。然而，吾等並無進行結構測量，因此吾等無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或其他損壞。吾等亦無對任何設施進行測試。

吾等在頗大程度上依賴 貴集團所提供之資料，並接納所給予之有關規劃批准、法定通告、地役權、年期、佔用詳情、佔地／建築面積、物業鑒別及其他一切相關資料之意見。

吾等並無進行詳細之實地測量以核實有關物業之建築面積是否準確，惟假設送交吾等之文件所示之建築面積準確無誤。估值證書所載之量度、測量及面積乃按 貴集團提供予吾等之文件所載資料為依據，因此僅為約數。

實地視察乃由 Brian Li 先生（英國皇家特許測量師學會及香港測量師學會會員）、Basil Tam 先生（持有屋苑管理（榮譽）理學士學位）及 Anson Ma 先生（持有商業碩士學位）於 2013 年 11 月及 2014 年 4 月進行。

吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等所提供資料之真實性及準確性。吾等亦相信 貴集團證實所提供之資料概無遺漏重大事實。吾等認為，吾等已獲提供充足資料以達致知情意見。

吾等進行估值時並無就物業所附帶之任何押記、按揭或債項或進行銷售時可能產生之任何費用或稅項作出撥備。

除另有訂明外，吾等假設該等物業概無附帶可能影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。吾等之估值乃根據香港測量師學會頒佈之香港測量師學會估值準則（2012 年版）及香港聯合交易所有限公司頒佈之證券上市規則第 5 章及第 12 項應用指引所載之規定而編製。

備註

除另有訂明外，有關香港物業之所有款額均以港元（「港元」）為單位，而有關中國物業之所有款額均以人民幣（「人民幣」）為單位，且並無就任何外匯換算作出撥備。

隨函附奉吾等之估值概要及估值證書。

此 致

香港
新界
元朗
宏業西街 11 號
元朗科技中心 12 樓
衍生集團（國際）控股有限公司
列位董事 台照

代表
中寧評估有限公司
聯席董事
李永鏡

BSc. (Est. Man), MRICS, MHKIS, RPS (GP)

謹啟

2014 年 9 月 30 日

附註：李永鏡先生（BSc. (Est. Man.) MRICS, MHKIS, RPS (GP)）為合資格估值師，彼於香港物業估值方面擁有約 30 年經驗，以及於中華人民共和國物業估值方面亦擁有約 15 年經驗。

估值概要

第一類 — 貴集團於香港持有及佔用之物業

編號	物業	於2014年 6月30日 現況下的市值
1.	香港 新界 元朗 洪水橋大街23號 金閣豪園7座地下層A室(包括其毗鄰花園) 及地庫128號停車位	7,410,000 港元
	小計：	<u>7,410,000 港元</u>

第二類 — 貴集團於中國持有之物業

編號	物業	於2014年 6月30日 現況下的市值
2.	中國 深圳 羅湖區 沿河北路1002號 瑞思國際中心 A座3005室	人民幣17,250,000元
3.	中國 深圳 羅湖區 沿河北路1002號 瑞思國際中心 A座3006室	人民幣6,370,000元
	小計：	<u>人民幣23,620,000元</u>

編號	物業	於2014年 6月30日 現況下的市值
4.	中國 深圳 羅湖區 沿河北路1002號 瑞思國際中心 A座3008室	人民幣5,300,000元
		小計： <u>人民幣5,300,000元</u>
		總計： <u><u>人民幣28,920,000元</u></u>

估值證書

第一類 — 貴集團於香港持有及佔用之物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年
				6月30日 現況下的市值 港元
1.	香港 新界 元朗 洪水橋大街23號 金閣豪園7座地下層 A室 (包括其毗鄰花園) 及地庫128號停車位 丈量約份124號地段 4301號2227533份之 11306份	該物業包括一幢6層高住宅樓地下層的一處住宅單位連同一個花園及一個停車位，於1999年前後落成。 該物業的可銷售面積約為80.9平方米，花園面積約為203.1平方米。 該物業乃根據新批租約第4401號從政府處持有，年期為自1998年10月16日起為期50年。	該物業由貴集團佔用，作住宅用途。	7,410,000

附註：

- 該物業的登記業主為衍生行有限公司(以下簡稱「衍生行」)，詳情見於土地註冊處登記的日期為1999年12月30日編號為YL 891973之轉讓契約備忘錄(代價為4,380,000港元)。
- 對物業進行估值時，吾等已參照標的發展項目若干住宅(與該物業有可資比較特點)的最新近銷售證據，當中顯示每平方米的價格單位比率介乎約59,200港元至65,300港元(包括使用停車位空間)。吾等採用的單位比率與上述交易一致。於達致所採納的單位比率的過程中，吾等已就該等銷售交易的單位費率作出適當調整，以反映所具備的花園空間、時間、地點及其他物理特性。

估值證書

第二類 一 貴集團於中國持有之物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年
				6月30日 現況下的市值 人民幣元
2.	中國 深圳 羅湖區 沿河北路1002號 瑞思國際中心 A座3005室	該物業包括一幢34層高寫字樓第30層的一個辦公室單位，該寫字樓於1996年落成。 該物業的建築面積（「建築面積」）約為584.68平方米。 該物業獲授的土地使用權於2044年10月9日屆滿，作商業、辦公及住宅用途。	該物業由 貴集團佔用，作辦公用途。	17,250,000

附註：

1. 根據深圳市房地產權登記中心所頒發日期為2013年11月5日的深圳市房地產權証—深房地字第2000598205號，衍生行貿易(深圳)有限公司(「衍生行(深圳)」)持有建築面積約584.68平方米的該物業的房屋所有權並獲授予該物業的土地使用權，於2044年10月9日屆滿，作商業、辦公及住宅用途。
2. 衍生行(深圳)為 貴公司的全資附屬公司。
3. 中國法律顧問的意見包含(其中包括)以下各項：
 - a. 衍生行(深圳)已合法取得該物業的土地使用權及房屋所有權；及
 - b. 衍生行(深圳)有權於上述土地使用權的剩餘年期內使用、出租、抵押、轉讓或以其他方式處置該物業。
4. 對物業進行估值時，吾等已參照標的發展項目內可資比較單位的若干叫價參考資料，當中每平方米介乎人民幣29,000元至人民幣30,000元。吾等採用的單位費率與上述叫價參考資料一致。於達致所採納的單位費率的過程中，吾等已就該等叫價參考資料的單位費率作出適當調整，以反映時間、地點及其他物理特性等因素。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年
				6月30日 現況下的市值
				人民幣元
3.	中國 深圳 羅湖區 沿河北路1002號 瑞思國際中心 A座3006室	該物業包括一幢34層高寫字樓第30層的一個辦公室單位，該寫字樓於1996年落成。 該物業的建築面積（「建築面積」）約為216平方米。 該物業獲授的土地使用權於2044年10月9日屆滿，作商業、辦公及住宅用途。	該物業由 貴集團佔用，作辦公用途。	6,370,000

附註：

1. 根據深圳市房地產權登記中心所頒發日期為2013年11月5日的深圳市房地產權証一深房地字第2000598207號，衍生行（深圳）持有建築面積約216平方米的該物業的房屋所有權並獲授予該物業的土地使用權，於2044年10月9日屆滿，作商業、辦公及住宅用途。
2. 衍生行（深圳）為 貴公司的全資附屬公司。
3. 中國法律顧問的意見包含（其中包括）以下各項：
 - a. 衍生行（深圳）已合法取得該物業的土地使用權及房屋所有權；及
 - b. 衍生行（深圳）有權於上述土地使用權的剩餘年期內使用、出租、抵押、轉讓或以其他方式處置該物業。
4. 對物業進行估值時，吾等已參照標的發展項目內可資比較單位的若干叫價參考資料，當中每平方米介乎人民幣29,000元至人民幣30,000元。吾等採用的單位費率與上述叫價參考資料一致。於達致所採納的單位費率的過程中，吾等已就該等叫價參考資料的單位費率作出適當調整，以反映時間、地點及其他物理特性等因素。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年
				6月30日 現況下的市值
				人民幣元
4.	中國 深圳 羅湖區 沿河北路1002號 瑞思國際中心 A座3008室	<p>該物業包括一幢34層高寫字樓第30層的一個辦公室單位，該寫字樓於1996年落成。</p> <p>該物業的建築面積（「建築面積」）約為179.74平方米。</p> <p>該物業獲授的土地使用權於2044年10月9日屆滿，作商業、辦公及住宅用途。</p>	該物業受衍生行（深圳）（作為業主）與黃寶全（作為租戶）於2013年12月13日簽訂的租賃協議所規限。該物業出租予黃寶全，租期由2013年12月16日起至2016年12月15日屆滿，為期三年，月租為人民幣19,771元（不包括水電費及管理費）。	5,300,000

附註：

1. 根據深圳市房地產權登記中心所頒發日期為2013年11月5日的深圳市房地產權証一深房地字第2000598206號，衍生行（深圳）持有建築面積約179.74平方米的該物業的房屋所有權並獲授予該物業的土地使用權，於2044年10月9日屆滿，作商業、辦公及住宅用途。
2. 衍生行（深圳）為 貴公司的全資附屬公司。
3. 中國法律顧問的意見包含（其中包括）以下各項：
 - a. 衍生行（深圳）已合法取得該物業的土地使用權及房屋所有權；及
 - b. 衍生行（深圳）有權於上述土地使用權的剩餘年期內使用、出租、抵押、轉讓或以其他方式處置該物業。
4. 據 貴公司告知，當現有租約於2016年屆滿後，該物業未來將用作 貴公司的辦公室。
5. 對物業進行估值時，我們已參照標的發展項目內可資比較單位的若干叫價參考資料，當中每平方米介乎人民幣29,000元至人民幣30,000元。我們採用的單位費率與上述叫價參考資料一致。於達致所採納的單位費率的過程中，我們已就該等叫價參考資料的單位費率作出適當調整，以反映時間、地點及其他物理特性等因素。