

以下為獨立估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司就其對艾伯科技股份有限公司持有之物業權益於二零一七年九月三十日所進行估值之函件全文及估值證書，乃為載入本文件而編製。



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：

吾等謹遵照閣下指示，就艾伯科技股份有限公司（「貴公司」，前稱中國安控股份有限公司）及其附屬公司（下文統稱為「貴集團」）在中華人民共和國（「中國」）持有之物業權益進行估值。吾等確認曾對物業進行視察、作出有關查詢及調查，並已取得吾等認為屬必要之其他資料，以向閣下提供吾等對該項物業權益於二零一七年九月三十日（「估值日」）之市值之意見。

就本報告而言，吾等將該物業分類為與「物業業務」（指持有（直接或間接）及／或開發用作出租或保留作為投資物業，或購買或開發供日後出售或日後出租或保留作為投資物業）有關之物業權益。

吾等乃按市值基準進行估值。市值乃指「經適當推銷後，由自願買方與自願賣方公平磋商，在知情、審慎及不受脅迫之情況下在估值日進行資產或負債交易之估計金額」。

吾等採用直接比較法就物業權益進行估值，即假設物業權益在其現況下可即時交易出售，並參考有關市場上可供作比較之銷售交易。已考慮可資比較物業與標的物業在位置、面積及其他特點之差異而作出適當調整及分析。

吾等之估值乃假設賣方於市場上出售物業權益，而並無受惠於遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，以致影響物業權益之價值。

吾等之報告並無考慮任何所估物業權益欠負之任何抵押、按揭或債項，亦無考慮出售時可能涉及之任何開支或稅項。除另有指明者外，吾等假設物業概無附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

附錄三 A

物業估值

於對物業權益進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈之證券上市規則第五章及第十二項應用指引、皇家特許測量師學會出版之《皇家特許測量師學會估值—二零一七年環球標準》、香港測量師學會出版之《香港測量師學會物業估值準則》及國際估值準則委員會出版之《國際估值準則》所載之一切規定。

吾等於很大程度上倚賴 貴集團提供之資料，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、租賃及所有其他相關事宜之意見。

吾等已獲出示多項業權文件副本，包括房地產產權證書及有關物業權益之正式圖則，並已作出相關查詢。在可能情況下，吾等已查閱文件正本以核實中國物業權益之現有業權，以及物業權益有否附帶任何繁重產權負擔或任何租賃修訂。吾等在頗大程度上依賴 貴公司之中國法律顧問—海問律師事務所提供有關中國物業權益有效性之意見。

吾等並無進行詳細量度以核實有關物業面積之準確性，惟已假設吾等所獲提供業權文件及正式地盤圖則所示面積均為正確。所有文件及合約僅用作參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無進行實地量度工作。

吾等曾視察物業之外貌，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無調查以確定土地狀況及物業設施是否適合在其上進行任何發展。吾等之估值乃假設該等方面情況令人滿意，且施工過程中將不會引致任何意外成本及延誤。此外，吾等並無進行任何結構測量，惟在視察過程中並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等亦無測試任何設施。

顧毓喆先生及黃媛女士已於二零一七年十月進行實地視察。顧毓喆先生及黃媛女士分別擁有五年及一年中國物業估值經驗。

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。吾等亦已尋求 貴集團確認所提供資料概無遺漏任何重大事項。吾等認為吾等已獲提供足夠資料，可達致知情意見，且吾等並無理由懷疑有任何重大資料遭隱瞞。

敬請 閣下垂注隨附之估值證書。

此 致

艾伯科技股份有限公司
董事會 台照

代表
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司

董事
陳志康
MRICS MHKIS RPS(GP)
謹啟

[日期]

附註： 陳志康為特許測量師，彼擁有24年香港及中國物業估值經驗，並具備亞太區之相關經驗。

估值證書

貴集團在中國持作投資之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一七年 九月三十日 現況下之市值 人民幣元																				
中國 廣東省 深圳市 福田區 上步南路1002號 國企大廈永輝樓 之8個公寓式辦公室單 位	<p>該物業包括位於一幢於一九九五年落成之30層高辦公室大樓8樓之8個公寓式辦公室單位。</p> <p>該物業位於福田區上步南路。該物業標的區域公共交通便利，距離深圳市民中心20分鐘車程及距離深圳國際機場一小時車程。該物業位於設有完善公共設施之成熟住宅區。該物業毗鄰一號線地鐵站。</p> <p>該物業總樓面面積約732.76平方米。詳情載列如下：</p>	於估值日，該物業的若干部分出租予多位第三方作辦公室用途，而餘下部分空置。	19,270,000 貴集團應佔 100%權益： 人民幣 19,270,000元																				
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>單位號碼</th> <th>樓面面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>8A</td><td>83.55</td></tr> <tr><td>8B</td><td>99.64</td></tr> <tr><td>8C</td><td>99.64</td></tr> <tr><td>8D</td><td>83.55</td></tr> <tr><td>8E</td><td>83.55</td></tr> <tr><td>8F</td><td>99.64</td></tr> <tr><td>8G</td><td>99.64</td></tr> <tr><td>8H</td><td>83.55</td></tr> <tr><td>總計：</td><td><u>732.76</u></td></tr> </tbody> </table>	單位號碼	樓面面積 (平方米)	8A	83.55	8B	99.64	8C	99.64	8D	83.55	8E	83.55	8F	99.64	8G	99.64	8H	83.55	總計：	<u>732.76</u>		
單位號碼	樓面面積 (平方米)																						
8A	83.55																						
8B	99.64																						
8C	99.64																						
8D	83.55																						
8E	83.55																						
8F	99.64																						
8G	99.64																						
8H	83.55																						
總計：	<u>732.76</u>																						
	<p>該物業獲授之土地使用權於二零四二年十一月七日期滿，為期50年，作商業、住宅及公寓式辦公用途。</p>																						

附錄三 A

物業估值

附註：

1. 根據8份深圳二手樓宇買賣合約，國企大廈永輝樓之8個公寓式辦公室單位(總樓面面積約732.76平方米)已由艾伯資訊(深圳)有限公司(「艾伯深圳」，為 貴公司之全資附屬公司)購買，總成本為人民幣6,201,348元。
2. 根據8份房地產產權證書(「房地產產權證書」)，總樓面面積約732.76平方米之物業由艾伯深圳擁有。艾伯深圳獲授之該物業相關土地使用權於二零四二年十一月七日期到期，為期50年，作商業、住宅及公寓式辦公室用途。詳情載列如下：

號碼	房地產產權證書號碼	單位號碼	樓面面積 (平方米)	用途
(1)	深房地字第3000697873號	8A	83.55	公寓式辦公室
(2)	深房地字第3000697863號	8B	99.64	公寓式辦公室
(3)	深房地字第3000697865號	8C	99.64	公寓式辦公室
(4)	深房地字第3000697866號	8D	83.55	公寓式辦公室
(5)	深房地字第3000697867號	8E	83.55	公寓式辦公室
(6)	深房地字第3000697870號	8F	99.64	公寓式辦公室
(7)	深房地字第3000697871號	8G	99.64	公寓式辦公室
(8)	深房地字第3000697872號	8H	83.55	公寓式辦公室
總計：			732.76	

3. 於估值日，該物業之可租用總面積約649.21平方米已租予多位租戶，屆滿日期介於二零一七年十一月二十三日至二零一八年八月三十一日之間。於最新估值日之每月租金總額約為人民幣44,100元，惟不包括管理費、水費及電費。
4. 根據最高額抵押合同—寶銀(2015)年(業務二部)高抵字第20151009001號，該物業已以寶生村鎮銀行為受益人作出按揭。
5. 吾等已獲 貴公司之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)以下內容：
 - a. 貴集團有權佔用及使用該物業；
 - b. 於按揭期間，除非得到按揭人之書面協議所批准，貴集團不可將已按揭物業給予、轉讓、租賃、轉按揭、撤銷或以其他方式處置；及
 - c. 有關該物業租賃之租賃協議為具法律約束力及有效，且承租人於租賃期內有權使用該物業。
6. 吾等已參考相同地區內公寓式辦公室樓宇之多項近期售價。吾等選擇該等可比較物業之原因為其特徵與該物業相若。公寓式辦公室樓宇價格介乎每平方米人民幣27,300元至人民幣28,000元。吾等所假設之單位價格與經適當調整後有關可比較項目之銷售價格一致。吾等已對該等銷售價格之單位價格作出適當調整，以反映於樓齡、位置、規模、條件及其他因素之差異。於對該物業進行估值時，吾等採納之假設單位價格介乎每平方米人民幣25,500元至人民幣27,200元。