

以下為獨立物業估值師中證評估有限公司就本集團在中華人民共和國持有的物業權益於二零二零年十二月三十一日的估值而發出的函件全文、估值概要及估值報告，乃為載入本文件而編製。



香港
灣仔
告士打道151號
資本中心10樓1005室

敬啟者：

吾等遵照閣下對吾等的指示，對智欣集團控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（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、作出相關查詢並取得吾等認為必要的有關進一步資料，藉以向閣下呈報吾等對該等物業權益於二零二零年十二月三十一日（「估值日」）的市場價值的意見，以供載入貴公司於本函件日期刊發的文件。

根據國際評價準則委員會（「國際評價準則委員會」）頒佈的國際評價準則，市場價值定義為「自願買方與自願賣方在基於公平磋商的交易中，於知情、審慎且無強迫的情況下，經適當推銷後而於估值日交換某項資產或負債的估計金額」。

市值乃理解為一項物業於不計及出售或購買（或交易）成本及未抵銷任何相關稅項或潛在稅項的情況下的估計價值。

於對第I類第1及2項的物業權益進行估值時，吾等採用結合市場及折舊重置成本法，分別對該物業的土地部分以及土地上所建的樓宇及構築物進行評估。因此，兩項結果的總和代表該物業的整體市值。吾等對土地部分進行估值時，已經參考廈

附錄四

物業估值報告

門市標準土地價格及當地可資比較銷售個案。由於該等樓宇及構築物的性質使然，無法按照市值進行估值，因此乃按照其折舊重置成本進行估值。折舊重置成本法考慮樓宇及裝修的現有重置(重建)成本減就實際損耗及所有相關形式的陳舊及優化作出的扣減。一般而言，在缺乏以可資比較銷售為基礎的已知市場情況下，折舊重置成本法為最可靠的物業價值指標。

於評估第II類第3項的物業權益時，吾等已採用市場法，並已參考當地可資比較銷售個案。

於評估第II類第4項的物業權益時，吾等已採用收益法，計及物業權益的現時租金水平及租約的續租可能性。於釐定租約的續租可能性時，吾等已採用市場法，參考鄰近同類物業的近期建議出租及出售成交記錄。

吾等的估值乃假設業主於公開市場將現況下的物業權益出售，且並無得益於遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排以提高該等物業權益的價值。此外，吾等的估值並無假設有任何形式的強迫出售情況。

吾等已獲提供有關中國物業的所有權文件的節錄副本。然而，吾等並無就物業權益於中國相關政府機關進行查冊，且並無檢查文件正本以核實所有權、產權負擔或是否存在可能未有出現於提交予吾等的副本的任何其後修訂。在對位於中國的物業權益進行估值時，吾等依賴貴集團的中國法律顧問競天公誠律師事務所提供的法律意見(「中國法律意見」)。

吾等在頗大程度上依賴貴集團所提供的資料，並接納貴集團給予吾等有關規劃批文或法定通告、地役權、年期、佔用情況、租賃、土地及建築面積等事宜，以及識別該等物業及其他相關事宜的意見。吾等並無理由懷疑貴公司向吾等所提供對估值而言屬重大的資料的真實性及準確性。吾等亦獲貴集團告知，吾等獲提供的資料並無遭隱瞞或遺漏任何重大事實，且並無理由懷疑有任何重大資料遭隱瞞。所有文件僅供參考用途。吾等認為，吾等已獲達致知情意見的充足資料。

附錄四

物業估值報告

載於估值報告的所有尺寸、量度及面積均以貴集團提供予吾等的文件所載的資料為依據，故僅為約數。吾等並無進行實地測量。

吾等已視察該等物業的外部，並在可能情況下視察其內部，於視察過程中，吾等並無發現任何嚴重缺陷。然而，儘管吾等於視察過程中並無注意到任何嚴重缺陷，惟吾等並無進行結構測量，亦無檢查構築物中木工或被遮蓋、隱藏或不可到達的其他部分，故吾等無法呈報該等物業的任何有關部分是否並無損壞。吾等並無對任何設施進行測試。

吾等並無展開調查以確定地質狀況或設施是否適合在其上建設任何物業發展項目。吾等的估值乃假設該等方面令人滿意，且於施工期間將不會產生任何非經常性開支或延誤。另外，吾等假設土地的使用及裝修將位於業主所持有或准許將由業主佔用土地的邊界範圍內。此外，除估值報告內所說明者外，吾等假設概無出現佔用或侵佔的情況。

吾等的估值並無考慮該等物業權益的任何押記、按揭或欠款，亦無考慮出售時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該等物業權益並無附帶足以影響其價值的繁重產權負擔、限制及支出。

對物業權益進行估值時，我們的估值已根據皇家特許測量師學會（「皇家特許測量師學會」）頒佈的皇家特許測量師學會估值—全球準則及國際評價準則委員會頒佈的國際評價準則以及香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章及第12項應用指引所載規定編製。

除另有說明外，所有貨幣金額以人民幣（「人民幣」）列值。於估值日就評估物業權益所使用的匯率為1港元兌人民幣0.8418元。於該日與本函件日期之間，人民幣兌港元的匯率並無出現重大波動。

附錄四

物業估值報告

隨函附奉吾等的估值報告。

此 致

香港
銅鑼灣
告士打道255號
信和廣場
3樓2室
智欣集團控股有限公司
列位董事 台照

代表
中證評估有限公司

房地產部
聯席董事
林永健
MRICS、皇家特許測量師學會註冊估值師、*CFA*、*FRM*
謹啟

[編纂]

附註：林永健先生為皇家特許測量師學會會員、皇家特許測量師學會註冊估值師、特許金融分析師及金融風險經理，自二零零九年以來一直於金融行業工作。彼於房地產、商業股權、無形資產及各種目的衍生產品的估值方面經驗豐富。

附錄四

物業估值報告

估值概要

物業	於二零二零年 十二月三十一日 現況下的市值	貴集團 應佔權益	於二零二零年 十二月三十一日 貴集團應佔現況下的市值
第I類—貴集團位於中國持作自住用途的物業權益			
1. 位於中國 福建省廈門市 集美區灌口鎮 灌口大道55號的 部分土地及多座樓宇 (相鄰第4項物業)	人民幣16,500,000元 (相當於約19,600,000港元)	100%	人民幣16,500,000元 (相當於約19,600,000港元)
2. 位於中國福建省 廈門市集美區 後山頭路77號的 土地及樓宇	人民幣68,000,000元 (相當於約80,800,000港元)	100%	人民幣68,000,000元 (相當於約80,800,000港元)
小計	人民幣84,500,000元 (相當於約100,400,000港元)		人民幣84,500,000元 (相當於約100,400,000港元)
第II類—貴集團位於中國持作投資用途的物業權益			
3. 中國福建省 漳州市龍海市 漳州台商投資區角美鎮 錦江大道2號萬達廣場 5棟D120室	人民幣3,000,000元 (相當於約3,600,000港元)	100%	人民幣3,000,000元 (相當於約3,600,000港元)
4. 位於中國 福建省廈門市 集美區灌口鎮 灌口大道55號的 地塊及一座樓宇部分 (相鄰第1項物業)	人民幣15,100,000元 (相當於約17,900,000港元)	100%	人民幣15,100,000元 (相當於約17,900,000港元)
小計	人民幣18,100,000元 (相當於約21,500,000港元)		人民幣18,100,000元 (相當於約21,500,000港元)
總計	人民幣102,600,000元 (相當於約121,900,000港元)		人民幣102,600,000元 (相當於約121,900,000港元)

附錄四

物業估值報告

估值報告

第I類一貴集團位於中國持作自住用途的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二零年 十二月三十一日 現況下的市值
1. 位於中國 福建省 廈門市 集美區 灌口大道55號的 部分土地及多座樓宇 (相鄰第4項物業)	該物業包括一幅土地 連同建於其上並於 二零零零年代至 二零一零年代期間 落成的7棟單層至5層 高樓宇。 該物業土地面積約為 17,625.06平方米，而 總建築面積則約為 5,347.11平方米。 該物業的土地使用權 乃獲授作工業用途， 年期於二零四四年九 月二十二日屆滿。	於估值日期，該物業 由貴集團佔用作工業 及附屬設施用途。	人民幣16,500,000元 (相當於約19,600,000 港元) 貴集團應佔權益 100% 於二零二零年 十二月三十一日 貴集團應佔現況下 的市值 人民幣16,500,000元 (相當於約19,600,000 港元)

附註：

- 根據廈門市國土資源與房產管理局集美分局(甲方)與廈門智欣建材集團有限公司(「智欣建材」，乙方)所訂立日期為二零零八年一月九日的國有土地使用權出讓合同(文件編號：(2008)廈國土房集合字001號)，該物業連同第4項物業總土地面積約36,411.743平方米的土地使用權已由甲方授予乙方作工業用途，年期於二零四四年九月二十二日屆滿，代價為人民幣9,216,722元。
- 根據7份廈門市土地房屋權證(文件編號：廈國土房證第01186521、01186527、01186531、01186535、01186539、01186540及01186575號)，該物業連同第4項物業土地面積約36,411.69平方米的土地使用權已授予智欣建材作工業用途。此外，該物業總建築面積約5,347.11平方米的樓宇乃歸屬於智欣建材。

附錄四

物業估值報告

3. 根據日期為二零一九年一月三十日的最高額抵押合同(文件編號：興銀廈湖濱業額抵字2019003號)，該物業連同第2及第4項物業須以興業銀行股份有限公司廈門分行為受益人作抵押。
4. 該物業經本公司的陳嘉華先生(MRICS、MHKIS、RPS(GP)、MCIREA MHIREA、皇家特許測量師學會註冊估值師)於二零一九年五月二十七日進行視察。該物業的外部及內部狀況尚可。
5. 根據貴集團所提供的資料，智欣建材為貴公司全資附屬公司。
6. 該物業位於灌口鎮灌口大道，當地樓宇均為低層村屋及工業大廈。前往廈門國際機場需時約30分鐘車程。可乘的士及巴士到達該物業。
7. 於估值日，當地工業地塊的平均單位價格介乎每平方米人民幣500元至每平方米人民幣650元。
8. 吾等獲提供貴集團中國法律顧問競天公誠律師事務所就該物業編製的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - (a) 智欣建材為物業業主，有權佔用、使用、收益、轉讓、租賃及抵押該物業；
 - (b) 該物業連同第2及第4項物業須以興業銀行股份有限公司廈門分行為受益人作抵押，該物業的轉讓須待承押人同意後方可作實；及
 - (c) 已獲取以下法律文件：
 - (i) 土地房屋權證 是

附錄四

物業估值報告

估值報告

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二零年十二月三十一日現況下的市值
2. 位於中國福建省廈門市集美區後山頭路77號的土地及樓宇	<p>該物業包括一幅土地連同建於其上並於約二零一六年落成的5棟單層至5層高樓宇及構築物。</p> <p>該物業土地面積約為52,221.82平方米，而總建築面積則約為23,630.03平方米。</p> <p>該物業的土地使用權乃獲授作工業及倉庫用途，年期於二零六二年十一月十三日屆滿。</p>	於估值日，該物業由貴集團佔用作工業及附屬設施用途。	<p>人民幣68,000,000元 (相當於約80,800,000港元)</p> <p>貴集團應佔權益</p> <p>100%</p> <p>於二零二零年十二月三十一日 貴集團應佔現況下的市值</p> <p>人民幣68,000,000元 (相當於約80,800,000港元)</p>

附註：

- 根據廈門市國土資源與房產管理局集美分局(甲方)與廈門唐松機器人科技有限公司(後稱廈門智欣建工科技有限公司(「智欣建工科技」)，乙方)所訂立日期為二零一二年十一月十三日的國有土地使用權出讓合同(文件編號：35021120121113CG07)，該物業土地面積約52,221.818平方米的土地使用權由甲方授予乙方作工業及倉庫用途，年期於二零一二年十一月十三日起為期50年，至二零六二年十一月十三日屆滿，代價為人民幣17,546,531元。
- 根據5份不動產權證(文件編號：閩(2018)廈門市不動產權第0102683、0102687、0102685、0102691及0102686號)，該物業總建築面積約23,630.03平方米的樓宇乃歸屬於智欣建工科技。
- 根據日期為二零一九年一月三十日的最高額抵押合同(文件編號：興銀廈湖濱業額抵字2019003號)，該物業連同第1及第4項物業須以興業銀行股份有限公司廈門分行為受益人作抵押。
- 該物業經本公司的陳嘉華先生(MRICS、MHKIS、RPS(GP)、MCIREA MHIREA、皇家特許測量師學會註冊估值師)於二零一九年五月二十七日進行視察。該物業的外部及內部狀況尚可。
- 根據貴集團所提供的資料，智欣建工科技為貴公司全資附屬公司。

附錄四

物業估值報告

6. 該物業位於後山頭路，當地樓宇均為低層村屋及工業大廈。前往廈門國際機場需時約30分鐘車程。可乘的士及巴士到達該物業。
7. 於估值日，當地工業地塊的平均單位價格介乎每平方米人民幣500元至每平方米人民幣650元。
8. 吾等獲提供貴集團中國法律顧問競天公誠律師事務所就該物業編製的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - (a) 智欣建工科技為物業業主，有權佔用、使用、收益、轉讓、租賃及抵押該物業；
 - (b) 該物業連同第1及第4項物業須以興業銀行股份有限公司廈門分行為受益人作抵押，該物業的轉讓須待承押人同意後方可作實；及
 - (c) 已獲取以下法律文件：
 - (i) 不動產權證 是

附錄四

物業估值報告

估值報告

第II類 一 貴集團位於中國持作投資用途的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二零年 十二月三十一日 現況下的市值
3. 中國福建省 漳州市 龍海市 漳州台商投資區 角美鎮 錦江大道2號 萬達廣場5棟 D120室	該物業包括位於一棟 約於二零一零年代落 成的18層高綜合樓宇1 樓及2樓的一個複式商 舖單位。 該物業的建築面積約 為154.42平方米。 該物業的土地使用權 乃獲授作批發及零售 用途，年期於二零五 三年十一月八日屆 滿。	該物業於估值日為空 置。	人民幣3,000,000元 (相當於約3,600,000 港元) 貴集團應佔權益 100% 於二零二零年 十二月三十一日 貴集團 應佔現況下的市值 人民幣3,000,000元 (相當於約3,600,000 港元)

附註：

1. 根據漳州台商投資區萬達廣場投資有限公司(「賣方」)與智欣建材(「買方」)所訂立日期為二零一九年五月二十三日之商品房買賣協議(文件編號：350683010001032019002206)，建築面積約為154.42平方米的物業所有權由賣方轉讓予買方，代價為人民幣2,947,269元。
2. 根據不動產權證(文件編號：閩(2019)漳州台商投資不動產權第0009133號)，智欣建材獲授予該物業的土地使用權作批發及零售用途。此外，該物業總建築面積約為154.42平方米的樓宇歸屬於智欣建材。
3. 該物業經本公司的黃驛軒先生(MSc)於二零二零年一月三日進行視察。該物業的外部及內部狀況合理。
4. 根據貴集團所提供的資料，智欣建材為貴公司全資附屬公司。
5. 該物業位於錦江大道與角美鎮角江路交界，當地樓宇均為低層村屋及中高層住宅樓宇。前往廈門市國際機場需時約40分鐘車程。可乘的士及巴士到達該物業。
6. 於估值日，當地1樓商舖單位的平均單位價格介乎每平方米人民幣15,000元至每平方米人民幣25,000元。

附錄四

物業估值報告

7. 吾等獲提供貴集團中國法律顧問競天公誠律師事務所就該物業編製的法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
- (a) 智欣建材為物業業主，有權佔用、使用、收益、轉讓、租賃及抵押該物業；
 - (b) 已獲取以下法律文件：
 - (i) 不動產權證 是

附錄四

物業估值報告

估值報告

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二零年 十二月三十一日 現況下的市值
4. 位於中國 福建省 廈門市集美區 灌口大道55號的 部分地塊 (相鄰第1項物業)	該物業包括一幅土地 連同建於其上並於 二零零零年代落成之 一棟6層辦公室／實驗 室綜合樓宇。 該物業總土地面積約 為18,786.63平方米， 而總建築面積則約為 2,721.72平方米。 該物業的土地使用權 乃獲授作工業用途， 年期於二零四四年 九月二十二日屆滿。	該物業於估值日出租 予一名獨立第三方。	人民幣15,100,000元 (相當於約17,900,000 港元) 貴集團應佔權益 100% 於二零二零年 十二月三十一日 貴集團應佔現況下 的市值 人民幣15,100,000元 (相當於約17,900,000 港元)

附註：

1. 根據廈門市國土資源與房產管理局集美分局(甲方)與智欣建材(乙方)所訂立日期為二零零八年一月九日的國有土地使用權出讓合同(文件編號：(2008)廈國土房集合字001號)，該物業連同第1項物業土地面積約36,411.743平方米的土地使用權已由甲方授予乙方作工業用途，年期於二零四四年九月二十二日屆滿，代價為人民幣9,216,722元。
2. 根據廈門市土地房屋權證(文件編號：廈國土房證第01186528號)，該物業連同第1項物業土地面積約36,411.69平方米的土地使用權已授予智欣建材作工業用途。此外，該物業總建築面積合共約2,721.72平方米的樓宇乃歸屬於智欣建材。

附錄四

物業估值報告

3. 根據智欣建材與中鐵二十四局集團有限公司廈門市軌道1號線管片廠(「租戶」)所訂立的土地租賃協議及其補充協議，該物業已出租予租戶，為期6年，由二零一七年一月一日起至二零二二年十二月三十一日屆滿，年租(不包括稅項、管理費及其他營運支出)各有不同。詳情如下：

租期	年租 (人民幣元) (不包括稅項、管理費及 其他營運支出)
二零一七年一月一日至二零一七年十二月三十一日	1,699,528
二零一八年一月一日至二零一八年十二月三十一日	1,594,632
二零一九年一月一日至二零一九年十二月三十一日	1,661,335
二零二零年一月一日至二零二二年十二月三十一日	1,827,469

4. 據貴公司所確認，租戶為一名獨立第三方，與貴集團的任何董事或彼等各自的任何聯繫人概無關連且獨立於彼等。
5. 除附註2所述樓宇外，多座建築物及構建物建於物業上。根據貴公司所提供的資料，該等建築物及構建物由租戶所興建，故此該等建築物及構建物不包括在吾等的估值範圍內。
6. 根據日期為二零一九年一月三十日的最高額抵押合同(文件編號：興銀廈湖濱業額抵字2019003號)，該物業連同第1及第2項物業須以興業銀行股份有限公司廈門分行為受益人作抵押。
7. 該物業經本公司的陳嘉華先生(MRICS、MHKIS、RPS(GP)、MCIREA MHIREA、皇家特許測量師學會註冊估值師)於二零一九年五月二十七日進行視察，該物業的外部及內部狀況尚可。
8. 根據貴集團所提供的資料，智欣建材為貴公司全資附屬公司。
9. 該物業位於灌口鎮灌口大道，當地樓宇均為低層村屋及工業大廈。前往廈門國際機場需時約30分鐘車程。可乘的士及巴士到達該物業。
10. 於估值日，當地工業地塊的年平均單位租金介乎每平方米人民幣25元至每平方米人民幣50元，而於估值日，當地工業車間的年平均單位租金介乎每平方米人民幣150元至每平方米人民幣200元。
11. 吾等獲提供貴集團中國法律顧問競天公誠律師事務所就該物業編製的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (a) 智欣建材為物業業主，有權佔用、使用、收益、轉讓、租賃及抵押該物業；
- (b) 該物業連同第1及第2項物業須以興業銀行股份有限公司廈門分行為受益人作抵押，該物業的轉讓須待承押人同意後方可作實；
- (c) 附註3所述的租賃協議具有法律約束力；及
- (d) 已獲取以下法律文件：
- (i) 土地房屋權證

是