



香港灣仔
灣仔道83號17樓
電話：(852) 2811 1876 傳真：(852) 3007 8501
網址：www.raviagroup.com
電郵：general@raviagroup.com

[●]

董事會

天聚地合(蘇州)科技股份有限公司

中華人民共和國

江蘇省蘇州市

蘇州工業園區

融富街9號

敬啟者：

有關：中華人民共和國(「中國」)江蘇省蘇州市蘇州工業園區融富街9號之物業
估值

吾等遵照天聚地合(蘇州)科技股份有限公司(「貴公司」)之指示，對標題所述貴公司持有位於中國的物業的市值進行評估，並確認已進行視察、作出相關查詢及取得吾等認為必需之進一步資料，以便向閣下提供吾等就[編纂]而言對該物業於2023年12月31日(「估值日期」)之市值之意見。

1. 估值基準

吾等對該物業作出之估值乃吾等對市值之意見，而吾等將市值定義為「經進行適當營銷後，自願買方與自願賣方在雙方均知情、審慎及非強迫情況下於估值日期所達成公平交易中買賣資產或負債之估計金額」。

市值乃理解為並無考慮買賣(或交易)成本，亦無扣減任何相關稅項或潛在稅項的資產或負債之估計價值。

附錄五

物業估值

2. 估值方法

吾等參照相關市場上可得之可資比較銷售交易，假設出售該物業，使用直接比較法對該物業進行估值。

3. 業權調查

吾等獲提供業權文件副本，而貴公司已告知吾等，並無提交進一步相關文件。然而，吾等並無查證文件正本以核實擁有權，亦無確定是否有任何並未載入吾等所獲副本之修訂。於估值過程中，吾等依賴貴公司之中國法律顧問金杜律師事務所就位於中國之物業之業權提供之意見。

4. 估值假設

吾等之估值乃假設該物業以其現況在市場出售，且並無憑藉遞延條款合約、租回、合營公司、管理協議或任何其他將影響該物業價值之類似安排而獲益。

此外，於吾等之估值內，並無計及任何有關或影響該物業出售之任何選擇權或優先購買權，亦假設並無任何方式之強迫出售情況。

在對該物業進行估值時，吾等亦依賴貴公司及貴公司之法律顧問提供之意見，即貴公司擁有可自由轉讓該物業之有效及可強制執行所有權，以及於整個未屆滿年期內可自由及不受干預地使用該物業之權利，惟須每年支付政府地租／土地使用費，而所有必須繳付之土地出讓金／應付購買代價亦已全數繳付。

5. 資料來源

於估值過程中，吾等在很大程度上依賴貴公司所提供之資料，並接納提供予吾等有關規劃批文或法定通告、地役權、年期、物業辨識、佔用詳情、地盤／樓面面積、樓齡及所有其他可影響物業價值有關事宜之意見。所有文件僅用作參考。

吾等並無理由懷疑提供予吾等之資料之真實性及準確性。吾等亦得悉獲提供之資料並無遺漏任何重要事實。吾等認為已獲充分資料以達致知情見解，並無理由懷疑有任何重要資料被隱瞞。

附錄五

物業估值

6. 估值考慮因素

吾等的視察由Annie Li女士於2023年6月進行。吾等已視察若干物業之外部，並在可能情況下視察其內部。吾等並無為該物業進行結構測量。然而，在視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等未能匯報該物業是否並無腐朽、蟲蛀或任何其他結構上之損壞。吾等亦無對任何屋宇設備進行測試。

吾等並無進行實地測量以核實需考慮之物業之地盤／樓面面積，惟吾等假設吾等獲得之文件所示之地盤／樓面面積均屬正確。除另有註明者外，載於估值證書之所有尺寸、量度及面積均以貴公司提供予吾等之文件所載資料為依據，故僅為約數。

吾等之估值並無考慮該物業之任何押記、按揭或拖欠款項以及出售或購買時可能引致之任何開支或稅項。除另有註明者外，吾等假設該物業並無任何可能影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

在對該物業進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章及12項應用指引所載規定及香港測量師學會刊發之《香港測量師學會估值準則（2020年版）》。

7. 備註

除另有指明外，於吾等之估值所列全部貨幣金額均以人民幣（「人民幣」）為單位。

隨函附奉吾等之估值證書。

此致

代表

瑞豐環球評估諮詢有限公司

聯合創始人兼董事

李偉健博士

PhD(BA) MFin BCom(Property)

MHKIS RPS(GP) AAPI CPV CPV(Business)

附註：李偉健博士為註冊專業測量師（產業測量）、香港測量師學會會員及澳洲房地產學會會員。彼於香港、澳門、中國、亞太地區、歐洲國家及美洲國家擁有逾18年估值經驗。

附錄五

物業估值

貴公司在中國持有的自用物業

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2023年 12月31日 現況下市值
中國江蘇省 蘇州市蘇州 工業園區 融富街9號	該物業包括一幢16層高的工業大樓，地下一層設有車庫，包含115個停車位和一個包含停車位的夾層，連同一個三層高的裙樓，地盤面積約10,301.06平方米。 誠如貴公司所告知，該樓宇於2022年左右落成。 該物業的總建築面積（「建築面積」）約為25,461.89平方米。 該物業為租賃物業，已獲授出，期限至2066年3月10日屆滿。	誠如貴公司所告知，(i) 該物業總建築面積為15平方米的部分由其中一家附屬公司眾匯聚合租，租期於2028年6月27日屆滿，年租金為人民幣3,600元（不含水電費）；及(ii)該物業總建築面積為60平方米的部分由其中一家附屬公司天聚人合租，租期於2028年7月4日屆滿，年租金為人民幣20,000元（不含水電費）。 於估值日期，該物業餘下部分由 貴公司佔用。	人民幣 165,000,000元

附註：

1. 根據日期為2023年6月20日的蘇(2023)蘇州工業園區不動產權第0000157號，該物業地盤面積約為10,301.06平方米的土地使用權以及建築面積為25,461.89平方米的房屋所有權，由天聚地合（蘇州）科技股份有限公司持有，作工業（研發）用途，期限至2066年3月10日屆滿。
2. 視察工作由香港測量師學會會員Annie Li女士於2023年6月進行。
3. 吾等已獲提供由貴公司的中國法律顧問金杜律師事務所出具有關該物業的法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
 - a. 貴公司已取得產權證書的土地使用權及房屋所有權獲明確界定；及
 - b. 無抵押、凍結等權利限制，並無產權糾紛。