

以下為獨立物業估值師亞太資產評估及顧問有限公司就本集團所持物業於2016年4月30日的估值而編製，以供載入本文件的函件、估值概要及估值證書全文。



亞太資產評估及顧問有限公司
香港德輔道中267至275號龍記大廈17樓07至08室
電話：(852) 2357 0059
傳真：(852) 2951 0799

敬啟者：

吾等謹遵照美固科技控股集團有限公司（「貴公司」）的指示，對 貴公司及其附屬公司（以下統稱為「貴集團」）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需的進一步資料，以向 閣下提供吾等對有關物業權益於2016年〔4月30日〕（「估值日」）的市值的意見。

估值基準

吾等的估值乃吾等對市值的意見。根據《香港測量師學會（「香港測量師學會」）估值準則》的定義，市值指「經過適當推銷後，自願買家及自願賣家在雙方知情、審慎及自願的情況下於估值日期就資產或負債達成公平易手交易的估計金額」。

市值乃理解為並無考慮買賣（或交易）成本，亦無扣減任何有關稅項或可能稅項的資產或負債的估值。

吾等於估值時乃遵從香港測量師學會（「香港測量師學會」）頒佈的《香港測量師學會估值準則（2012年版）》。吾等亦已遵從香港聯合交易所有限公司頒佈的創業板證券上市規則第8章所載的一切規定。

估值假設

吾等於估值時假設業主於公開市場上出售物業，而並無得益於或受累於影響該等物業價值的任何遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協定或任何類似安排。

吾等進行估值時並無就物業權益的任何抵押、按揭或欠款或出售時可能產生的任何開支或稅項計提撥備。除另有說明外，吾等假設物業並無附帶可影響其價值的產權負擔、限制、繁重支銷及公開資料。

估值方法

吾等採用直接比較法對物業進行估值，並假設物業均可按現況即時交吉出售，並參考相關市場上的可資比較銷售交易及詢價。直接比較法（亦稱為市場法）乃透過將進行估值的物業與其他可資比較物業進行直接比較而得出估值。吾等會分析面積、特性及地點相若的可資比較物業，並審慎衡量每項物業各自的所有優點及缺點，以達致資本值的公平比較。於比較物業時，實際狀況、地點及經濟特性乃分析的重要條件。

業權及假設

吾等已獲提供有關物業業權文件摘要的副本。然而，吾等並無於中國相關政府部門就物業權益進行業權調查，而吾等並無查閱文件正本以核實業權、產權負擔或任何未載於吾等所獲副本的後續修訂。就位於中國的物業權益進行吾等的估值時，吾等依賴 貴公司的中國法律顧問北京大成律師事務所提供的法律意見（「中國法律意見」）。

資料來源

吾等在相當程度上依賴由 貴集團提供的資料，尤其是但不限於規劃批文、法定通告、地役權、地盤及建築面積。吾等並無進行實地考察。估值證書所載的尺寸、量度及面積僅為約數。吾等已採取一切合理審慎措施，包括核查提供予吾等的資料及作出相關查詢。吾等並無理由懷疑 貴集團提供予吾等的資料的真實性及準確性，而該等資料的真實性及準確性對吾等的估值至關重要。吾等亦已獲 貴集團告知提供予吾等的資料並無遺漏任何重大事實。

實地視察

物業的實地視察由李均泉先生及Yang Yi先生（分別擁有約10年及1年物業估值經驗）於2016年4月及5月進行。吾等已視察物業的外貌，以及在可能情況下視察其內部。吾等並無視察物業被覆蓋、未暴露或無法進入的部分，並假設該等部分乃處於合理狀況。吾等並無進行詳細測量以核實物業面積的正確性，然而，吾等假設提交予吾等的業權文件及正式工地平面圖所顯示的面積為正確。所有文件及合約僅作參考用途，而所有尺寸、量度及面積均為約數。

於吾等的視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等並無進行結構測量，故吾等無法呈報物業是否確無腐朽、蟲蛀或有任何其他結構損壞。吾等亦無對任何設施進行測試。吾等亦無進行實地調查以判斷地面情況或設施是否適合進行任何物業開發。吾等並無進行結構測量，故無法視察木工及構築物被覆蓋、未暴露或無法進入的其他部分，因此無法呈報物業是否確無腐朽、蟲蛀或有任何結構損壞。吾等並無對樓宇設施進行測試。

吾等進行估值時並無就物業權益的任何抵押、按揭或欠款或出售時可能產生的任何開支或稅項計提撥備。除另有說明外，吾等假設物業權益並無附帶可影響其價值的產權負擔、限制及繁重支銷。

責任範圍

本報告乃基於一項理解出具：閣下於截至估值日所知悉有關物業的一切事宜已告知吾等，因該等事宜有可能對吾等的報告產生影響。吾等並無責任於估值日後就吾等評估完成日期後所發生的事件及出現的情況更新本報告，然而，於有需要時吾等樂意討論進一步的指示。

管理層確定因素

本報告的草稿及吾等的計算已送呈 貴集團管理層。彼等已審閱及口頭向吾等確認，本報告所列的事實及計算於所有重大方面均屬準確，及就彼等所知，並無有關吾等的委聘的任何重大事項尚未載入。

貨幣及匯率

除另有指明外，於吾等的估值所列的全部金額均以人民幣（「人民幣」）為單位。

隨函附奉吾等的估值證書。

此致

中華人民共和國

江蘇省

南通

海門

鷗江路66號

美固科技控股集團有限公司

列位董事 台照

代表

亞太資產評估及顧問有限公司

王良堅

MHKIS, MCIREA，註冊專業測量師（產業測量）

董事

2016年〔●〕

附註：王良堅先生為香港測量師學會產業測量的註冊專業測量師，於亞太地區（包括香港、台灣及中國等）擁有逾16年物業估值經驗。

估值概要

第一組 – 貴集團持有及佔用的物業權益

編號	物業	於2016年4月30日 的現況下市值
1.	位於中國 江蘇省 南通 海門 鷗江路66號的工業綜合大樓	人民幣 [17,100,000]元

第二組 – 貴集團將予出售的物業權益

編號	物業	於2016年4月30日 的現況下市值
2.	中國 四川省 成都金牛區 星輝東路2號 興順花園 14層05室	人民幣 [1,500,000]元

總計： 人民幣
[18,600,000]元

估值證書

第一組 – 貴集團持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4月30日的現況下市值
1.	位於中國 江蘇省 南通 海門 鷗江路66號的 工業綜合大樓	該物業包括一幅地盤面積約 20,000平方米的土地，在其上興 建了一幢工業綜合大樓。該工業 綜合大樓於2008年至2013年分階 段落成。該物業位於海門工業區 鷗江路以東及珠海路以南。	該物業被佔用作工 業樓。	人民幣 [17,100,000]元
		該物業包括七幢1至3層高的大 樓，總建築面積約為12,675.75平 方米。面積詳情如下：		
			建築面積 平方米	
		工業大樓	8,702.88	
		辦公室及宿舍	3,937.81	
		配套設施	<u>35.06</u>	
			<u><u>12,675.75</u></u>	
		該物業獲授予土地使用權，年期 至2056年8月31日屆滿，作工業 用途。		

附註：

- 根據房地產權證 – Su (2016) Hai Men Shi Bu Dong Chan Quan Di 0001156，該物業（地盤面積為20,000平方米及總建築面積為12,675.75平方米）的土地使用權已授予南通美固複合材料有限公司（「南通美固」），年期至2056年8月31日屆滿，作工業用途。
- 根據合同編號JK05915000465，該物業受一項以江蘇銀行股份有限公司海門分行為受益人的按揭所規限。

3. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問提供就該物業的業權所編製的法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：
- (i) 南通美固合法擁有該物業並有權佔用及使用該物業。南通美固有權在取得承按揭人的書面通知前出租、轉讓、再按揭或以其他合法方式處置該物業；
 - (ii) 南通美固在不具任何建設工程施工許可證下建成建築面積為1,355.71平方米的工業大樓第4號。根據海門市住房和城鄉建設局於2016年2月18日發出的證書，有關建築工程擅自施工的罰款為人民幣11,400元。處罰已經完成；
 - (iii) 南通美固在未完成竣工驗收手續的情況下佔用工業大樓第4號。潛在罰款介乎人民幣22,800元至人民幣45,600元。根據海門市住房和城鄉建設局於2016年2月18日發出的證書，其並無就於未完成竣工驗收手續的情況下佔用工業大樓第4號而處罰南通美固；及
 - (iv) 南通美固已完成竣工驗收手續並取得工業大樓第4號的房地產權證。被勒令停止生產或拆除工業大樓第4號的風險甚低。

估值證書

第二組 – 貴集團將予出售的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2016年4月30日的現況下市值
2.	中國 四川省 成都 金牛區 星輝東路2號 興順花園 14層05室	<p>該物業包括一棟名為興順花園的18層高住宅大樓的一個單位。興順花園於2002年落成。該物業位於成都一環路內星輝東路以南及府青路以西。</p> <p>該物業的建築面積約為229.18平方米。</p> <p>該物業獲授予土地使用權，年期至2069年3月15日屆滿，作住宅用途。</p>	該物業由擁有人佔用。	人民幣 [1,500,000]元

附註：

1. 根據日期為2016年1月14日的房屋所有權證 – 成房權證監證字第4697651號，該物業（建築面積為229.18平方米）的房屋所有權已授予南通美固，作住宅用途。
2. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問提供就該物業的業權所編製的法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：
 - (i) 南通美固合法擁有該物業並有權佔用、使用、出租、轉讓、再按揭或以其他合法方式處置該物業；及
 - (ii) 該物業不附帶任何產權負擔。