

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9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

香港中環德輔道中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／或其附屬公司（以下統稱為「貴集團」）於中華人民共和國（「中國」）持有的物業進行估值，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 閣下提供吾等對該等物業於2016年9月30日（「估值日」）的市場價值的意見，以供載入公開發售文件。

估值基準

吾等對各項物業的估值乃吾等對其市場價值的意見。就吾等所下定義而言，市場價值指「資產或負債經適當營銷後，由自願買方與自願賣方按公平原則磋商之交易，在知情、審慎及不受脅迫情況下於估值日進行交易之估計金額」。

市場價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潛在稅項的資產或負債的估值。

吾等獨立於 貴集團，而於估值時乃遵從香港測量師學會頒佈的《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的創業板證券上市規則第8章所載的規定。

估值假設

吾等於估值時假設業主於市場上出售物業，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，以達致價值的公平比較。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。於對第1項物業進行估值時，吾等亦已考慮其以折舊重置成本法計算的市場價值，以檢查由上述直接比較法得出的估值結果的合理性。

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進行業權調查，而吾等並無查閱文件正本以核實業權及產權負擔或確定任何未載於吾等所獲副本的後續修訂。就位於中國的物業進行吾等的估值時，吾等依賴 貴集團的中國法律顧問北京大成律師事務所就物業業權及其他法律事項提供的法律意見。

資料來源

吾等在相當大的程度上依賴由 貴集團提供的資料，尤其是但不限於規劃批文和法定通告、地役權、年期、佔用詳情、地盤及建築面積以及其他相關事項。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楊一先生（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。

責任範圍

本估值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估值報告產生影響。吾等並無責任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估值報告，然而，於有需要時吾等樂意討論進一步的指示。

管理層確定事實

本估值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，本估值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，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概要及估值證書。

此致

中華人民共和國

江蘇省

海門

鷗江南路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

香港測量師學會會員，中國房地產估價師，註冊專業測量師（產業測量）

董事

2016年12月29日

附註：王良堅先生為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 – 貴集團於中國持有及佔用的物業

編號	物業	於2016年9月30日 的現況下市場價值	貴集團應佔權益	於2016年 9月30日 貴集團應 佔市場價值
1.	位於中國 江蘇省 海門 鷗江南路66號 的工業綜合體	人民幣 17,100,000元	100%	人民幣 17,100,000元

第二組 – 貴集團於中國將予出售的物業

編號	物業	於2016年9月30日 的現況下市場價值	貴集團應佔權益	於2016年 9月30日 貴集團應 佔市場價值
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 1,600,000元	100%	人民幣 1,600,000元
總計：		人民幣 18,700,000元		人民幣 18,700,000元

估值證書

第一組 – 貴集團於中國持有及佔用的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2016年9月30日的現況下市場價值										
1.	位於中國 江蘇省 海門 鷗江南路66號的 工業綜合體	該物業包括一幅地盤面積約 20,000.00平方米的土地，在其上 興建了一幢工業綜合體。該工業 綜合體於2008年至2013年分階段 落成。	該物業被 貴集團 佔用作工業用途。	人民幣 17,100,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣17,100,000元)										
		該物業位於海門鷗江南路以東及 珠海路以南。近鄰為工業區，以 不同樓齡及高度的工業樓宇為 主。												
		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。用途及概約建築面積詳情 如下：												
			<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約 建築面積 平方米</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>工業大樓</td> <td style="text-align: right;">8,702.88</td> </tr> <tr> <td>辦公室及宿舍</td> <td style="text-align: right;">3,937.81</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td style="text-align: right;"><u>35.06</u></td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td style="text-align: right;"><u><u>12,675.75</u></u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約 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>	總計：	<u><u>12,675.75</u></u>	
用途	概約 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>													
總計：	<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：

- 根據不動產權證一蘇(2016)海門市不動產權第0001156號，該物業之地盤面積為20,000.00平方米的土地使用權以及總建築面積為12,675.75平方米之多幢樓宇已授予南通美固複合材料有限公司(「南通美固」，貴公司的間接全資附屬公司)，年期至2056年8月31日屆滿，作工業用途。
- 根據抵押合同編號JK052916000686，該物業受一項以江蘇銀行股份有限公司海門支行為受益人以人民幣12,000,000元為限的按揭所規限。

3. 吾等已獲 貴集團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) 南通美固為該物業的合法擁有人，並有權於上述土地使用期內佔用及使用該物業。南通美固有權在取得承按揭人的同意後轉讓、出租、再按揭或以其他合法方式處置該物業；
 - (ii) 第4號工業樓在不具任何建築工程施工許可證下建成。根據海門市住房和城鄉建設局於2016年9月21日發出的證明函，建築工程擅自施工的罰款為人民幣11,400元，且有關罰款已經支付；
 - (iii) 南通美固在未完成物業驗收程序的情況下佔用第4號工業樓。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9月21日發出的證明函，其並無就上述非法佔用而處罰南通美固；
 - (iv) 直至出具法律意見日期，由於南通美固已為第4號工業樓取得施工許可證及房地產權證並完成物業驗收程序，被勒令停止生產或拆除大樓的風險甚低；及
 - (v) 除上述情況外，該物業並無受任何銷售、轉讓、按揭、第三方權利或任何類別的限制所規限。
4. 吾等的估值已按下列基準及分析作出：
- (i) 於吾等估值時，吾等已識別及分析區內與該物業特點相近的不同相關可比物業。該等可比物業的單價介乎人民幣1,300元／平方米至人民幣1,600元／平方米（以建築面積為基礎）。已作出適當調整及分析，從而反映可比物業與該物業在位置、尺寸及其他因素的差異，我們就該物業採用的單價約為人民幣1,350元／平方米（以建築面積為基礎）；及
 - (ii) 該物業所採用的單價與該等可比物業的價格水平一致。

估值證書

第二組 – 貴集團於中國將予出售的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2016年9月30日的現況下市場價值
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住宅單位。興順花園於2002年落成。</p> <p>該物業位於成都金牛區星輝東路以南及府青路以西。近鄰為住宅區，以不同樓齡及高度的住宅樓宇為主。</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>	該物業目前空置。	人民幣 1,600,000元 (貴集團應佔 100%權益：人民幣 1,600,000元)

附註：

- 根據房屋所有權證—成房權證監證字第4697651號，該物業（建築面積為229.18平方米）的房屋所有權已歸南通美固所有，作住宅用途。
- 吾等已獲 貴集團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：
 - 南通美固為該物業的合法擁有人，並有權佔用、使用、出租、轉讓或以其他合法方式處置該物業；及
 - 該物業並無受任何銷售、轉讓、按揭、第三方權利或任何類別的限制所規限。
- 吾等的估值已按下列基準及分析作出：
 - 於吾等估值時，吾等已識別及分析區內與該物業特點相近的不同相關可比物業。該等可比物業的單價介乎人民幣6,600元／平方米至人民幣8,800元／平方米（以建築面積為基礎）。已作出適當調整及分析，從而反映可比物業與該物業在位置、尺寸、樓層及其他因素的差異，我們就該物業採用的單價約為人民幣7,000元／平方米（以建築面積為基礎）；及
 - 該物業所採用的單價與該等可比物業的價格水平一致。