

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就本集團物業權益價值於2017年4月30日的估值發出的函件全文及估值證書，乃為載於本[編纂]文件而編製。



香港
中環
康樂廣場1號
怡和大厦
16樓

敬啟者：

指示、目的及估值日期

吾等遵照閣下的指示，對靖洋集團控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（連同貴公司統稱「貴集團」）在台灣所持物業權益進行估值（詳情載於估值證書）。吾等確認曾視察物業，作出相關查詢並搜集吾等認為必要的進一步資料，以向閣下呈述吾等對物業於2017年4月30日（「估值日」）的價值的意見。

市值的定義

吾等對物業的估值為其市值。市值的定義乃根據香港測量師學會估值準則（2012年版）按國際估值準則委員會（「國際估值準則委員會」）所發佈的國際估值準則所採納的定義。「市值」的定義為「自願買方與自願賣方各自在知情、審慎而自願的情況下作出適當推銷後，於估值日透過公平交易將資產或債務轉手的估計金額」。

估值基準及假設

在對物業進行估值時，吾等遵守香港聯合交易所有限公司創業板證券上市規則第8章及香港測量師學會發佈的香港測量師學會估值準則（2012年版）。

吾等的估值排除因特殊條款或情況(例如不尋常融資、售後租回安排、與買賣有關的任何人士授予的特殊代價或優惠，或任何特殊價值的元素)引致升跌的任何估計價格。

吾等的估值乃假設持有人在公開市場出售物業，而並無獲得遞延期限合同、回租、合營、管理協議或其他類似安排等會影響物業價值的利益。對於位於台灣的物業，其業權狀況及獲授的主要批文及許可證均參考 貴集團所提供的資料(載於估值證書的附註)。

吾等的估值並無考慮該等物業所欠付的任何抵押、按揭或欠款，以及出售成交時可能須承擔的任何費用或稅項。除另有指明外，假設物業並無涉及任何可影響其價值的繁重負擔、限制及支銷。

估值方法

在對 貴集團於台灣持有及佔用的物業進行估值時，吾等已採用折舊重置成本法，該方法指以土地作現有用途的市值進行估值，加上樓宇及建築物的估計新重置成本，減去樓齡、狀況及功能過時的撥備。折舊重置成本法所報告的市值僅適用於以整項物業作為單一權益，且假設物業不會進行分拆交易。市值視乎整體使用物業的業務有否足夠的潛在盈利能力而定。

資料來源

吾等估值時，相當依賴 貴集團就台灣物業向吾等所提供的資料，並接納 貴集團所提供有關規劃批文或法定通告、地役權、年期、土地及樓宇的憑證、樓宇竣工日期、停車位數目、佔用詳情、租賃詳情、地盤及建築面積、 貴集團應佔權益以及所有其他相關事項的意見。

估值證書所載尺寸、量度及面積均按吾等獲提供的資料而定，故此僅為約數。吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等所提供對估值重要的資料是否真實準確。 貴集團亦向吾等表示，所提供資料並無遺漏任何重大事實。

業權調查

吾等已獲提供有關台灣物業業權的文件摘錄，並已向土地註冊處進行查冊。然而，吾等並無查閱文件正本以核實所有權或確定任何修訂。所有文件僅作參考之用，故所有尺寸、量度及面積僅為約數。

實地視察

戴德梁行估值師April Hu女士已於2017年5月19日視察該物業的外部，並在可能的情況下視察其內部。April Hu女士為執業房地產估值師，並在台灣擁有約19年物業估值經驗。吾等並無進行結構測量，惟在視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損毀。然而，吾等無法呈報物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞，亦無測試任何設施。除另有指明外，吾等無法進行實地測量，以核實該物業的地盤及建築面積，而吾等已假設吾等所獲文件顯示的面積均屬正確。

貨幣

除另有說明外，吾等估值的所有金額均以台灣法定貨幣新台幣(「新台幣」)列值。

吾等隨函附上估值證書。

此 致

靖洋集團控股有限公司
[編纂]辦事處
Cricket Square, Hutchins Drive, PO Box 2681
Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands
列位董事 台照

代表
戴德梁行有限公司
估值及諮詢服務(大中華區)
地區董事
陳家輝
註冊專業測量師(產業測量組)
註冊中國房地產估值師
MSc., MRICS, MHKIS
謹啟

[編纂]

附註：陳家輝先生為註冊專業測量師，於香港、台灣及中國內地物業估值方面擁有逾29年經驗。

估值證書

貴集團於台灣持有及佔用的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於2017年 4月30日 現況下的市值
台灣新竹縣竹 北市保泰三路 80號一座工業 廠房	該物業於2012年竣工，由一幢工業綜合大樓組成及發展在一幅工業用地之上，總用地面積約為2,813.68平方米(約851.14坪)。 該物業包括幾幢1至3層高設有地庫的樓宇，總建築面積約為6,354.52平方米(約1,922.24坪)，詳情如下：	該物業由 貴集團 佔用作生產之用。	新台幣 325,500,000元 (貴集團應佔 100% 權益： 新台幣 325,500,000元)
		概約建築 面積 (平方米)	
	樓層 用途		
	1 車間及潔淨室	1,236.88	
	2 車間及潔淨室	1,380.42	
	3 辦公室及倉庫	1,138.72	
	地庫 停車場(43個汽車 泊車位及18個 電單車泊車位)	1,745.42	
	1至天台 配套設施	853.08	
	總計	6,354.52	
	該物業以永久業權方式持有。該物業的用地乃劃作B類工業區，最大地盤覆蓋率達60%及容積率為2.1。		

附註：

- 根據經審批業權副本，於2016年3月8日從新竹縣竹北地政事務所獲得標的土地的契約文件(竹北謄字第003119號)及圖表、總用地面積為2,813.68平方米(約851.14坪)的標的土地(地段第1021號，東華段)的所有權及總建築面積約為6,354.52平方米(約1,922.24坪)的標的建築物的所有權，均以永久業權方式歸屬於台灣靖洋科技股份有限公司。
- 在台灣，量度樓面面積的單位被稱為坪。坪與平方米的單位換算率為1平方米等於0.3025坪。