

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就其對本集團物業於二零一六年八月三十一日的價值的意見編製的函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本招股章程。



香港
中環
康樂廣場1號
怡和大厦16樓

敬啟者：

估值指示、目的及日期

根據盟科控股有限公司（「貴公司」）就吾等對 貴公司及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）於中華人民共和國（「中國」）及香港的物業（詳述於隨附估值證書）所持權益進行估值作出的指示，吾等確認已視察有關物業、作出有關查詢並取得吾等認為必要的進一步資料，以向 閣下提供吾等對該等物業於二零一六年八月三十一日的價值的意見。

估值基準

吾等對各項物業的估值指其市值，根據香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則（二零一二年版）的定義，市值指「資產或負債經適當推銷後，由自願買方與自願賣方於雙方知情、審慎及不受脅迫的情況下於估值日進行公平交易的估計款項」。

估值基準及假設

吾等對物業進行估值時，已遵照香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第五章及第12項應用指引以及香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則（二零一二年版）的規定。

吾等的估值不包括因特別條款或情況(如特殊融資、售後租回安排、由任何與銷售有關的人士授出的特殊代價或優惠或任何特別價值因素)所引致的任何估計價格上升或下跌。

在對中國物業進行估值時，吾等假設，除另有說明外，按象徵式土地使用年費獲批特定年期的物業的可轉讓土地使用權且已悉數繳清任何應付土地出讓金。吾等倚賴 貴集團及 貴公司的法律顧問北京市競天公誠律師事務所提供的有關物業業權及 貴集團於物業所持權益的資料及建議。在對物業進行估值時，吾等假設 貴集團於各獲批年期屆滿前的整段期間擁有物業的合法業權，並可不受干預地自由使用、佔用或轉讓物業。

就位於中國的物業而言，根據 貴集團提供的資料，有關業權狀況及主要證書、批文及許可證的批授情況載於估值證書附註中。

在吾等的估值中，並無就有關物業涉及的任何質押、抵押或款項或出售時可能產生的任何開支或稅項作出撥備。除另有說明外，吾等假設該等物業概不涉及可能影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

估值方法

在對第一類物業進行估值時，由於物業特定的性質及鄰近地區並無特性相同的物業銷售交易，吾等乃採用折舊重置成本(「折舊重置成本」)法。折舊重置成本法基於土地現時用途的估計市值，加上改善工程的目前重置成本，再減去實際損耗及所有相關形式的陳舊及優化撥備。對於土地部分，吾等參考相關市場上可獲得的可資比較土地銷售憑證。折舊重置成本法受有關實體使用資產的整體潛力所規限。

使用折舊重置成本法達致的市值適用於作為單一權益的整個綜合建築物或發展項目，且假設整個綜合建築物或發展項目不會拆散交易。

貴集團租用的第二類物業被認為並無商業價值，主要是由於該等物業禁止轉讓及分租及缺乏可觀的租金溢利。

資料來源

貴集團已向吾等提供有關中國物業業權的文件副本。然而，吾等並無檢查文件正本以確定吾等獲提供的副本上可能未顯示的任何修訂。

吾等估值時相當依賴 貴集團及 貴公司的法律顧問提供的有關物業業權及 貴集團於物業所持權益的資料。就中國的物業而言，吾等接納 貴集團有關規劃批文或法定通知、地役權、年期、土地及樓宇憑證、樓宇落成日期、停車場數目、佔用詳情、地盤及建築面積、 貴集團應佔權益及所有其他相關事宜的意見。

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 貴集團向吾等提供對估值屬重要的資料的真實性及準確性。 吾等亦獲 貴集團告知，所提供資料並無遺漏任何重大事實。

業權調查

吾等已獲提供有關位於中國的物業業權的文件副本，但並無就物業進行調查。吾等並無查閱文件正本，以核實所有權或確定吾等獲提供的副本上可能未顯示的任何修訂。吾等亦無法確定中國物業的業權，因此，吾等依賴 貴集團及 貴公司的法律顧問就 貴集團於中國物業的權益提供的意見。

實地視察

我們已視察物業的外部，並於可能情況下視察其內部。然而，吾等並無進行結構測量，惟於視察過程中並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報有關物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構性缺陷。吾等並無測試任何設施。此外，吾等並無進行實地視察，以確定地質狀況及設施等是否適用於任何未來開發。吾等估值時假設該等方面狀況良好，建設期間不會產生重大費用或延誤。

除另有說明外，吾等未能進行詳細實地丈量，以核實物業的地盤及建築面積，而吾等已假設吾等獲提供的文件所示面積均正確無誤。

貨幣

除另有說明外，吾等的估值之內的所有貨幣金額均以中國官方貨幣人民幣（「人民幣」）（就位於中國的物業權益而言）及港元（「港元」）（就位於香港的物業權益而言）呈列。

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
湖北省
宜昌市
宜昌高新區
汕頭路15號
盟科控股有限公司
列位董事 台照

代表
戴德梁行有限公司
陳家輝
註冊專業測量師（產業測量組）
註冊中國房地產估價師
MSc, MHKIS
大中華區估價及顧問服務區域董事
謹啟

二零一六年十一月十五日

附註：陳家輝先生為註冊專業測量師，彼於中國及香港物業估值方面擁有逾29年經驗。

估值概要

物業	於二零一六年 八月三十一日 現況下的市值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益 (%)	貴集團應佔 於二零一六年 八月三十一日 現況下的市值 (人民幣元)
第一類－ 貴集團於中國持作自用的竣工物業			
1. 中國 湖北省 宜昌 宜昌高新區 汕頭路15號	61,400,000	100	61,400,000
第一類小計：			<u>61,400,000</u>
第二類－ 貴集團於香港租賃的物業權益			
2. 香港 銅鑼灣 渣甸坊28號 京華中心第二座 17樓A室	無商業價值	100	無商業價值
第二類小計：			<u>無商業價值</u>
第一及二類總計：			<u><u>61,400,000</u></u>

估值證書

第一類－ 貴集團於中國持作自用的竣工物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一六年 八月三十一日 現況下的市值																												
1. 中國 湖北省 宜昌 宜昌高新區 汕頭路15號	<p>該物業包括多棟建於總地盤面積為39,073.62平方米的兩幅地塊上的樓宇。</p> <p>該物業的總建築面積為22,517.32平方米，於二零零七年及二零一二年落成。</p> <p>該物業位於宜昌高新區。附近的發展項目主要包括工業及住宅物業。該物業設有公共汽車路線。</p> <p>該物業的建築面積詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>已竣工</td> <td></td> </tr> <tr> <td>紙加工車間</td> <td>8,688.07</td> </tr> <tr> <td>綜合樓</td> <td>1,299.83</td> </tr> <tr> <td>員工宿舍</td> <td>8,947.68</td> </tr> <tr> <td>辦公樓、實驗室、 會議室及車間</td> <td>2,310.25</td> </tr> <tr> <td>小計</td> <td>21,245.83</td> </tr> <tr> <td>業權有瑕疵的物業</td> <td></td> </tr> <tr> <td>餐廳及配套設施</td> <td>1,023.08</td> </tr> <tr> <td>工具房</td> <td>129.31</td> </tr> <tr> <td>洗衣房</td> <td>75.75</td> </tr> <tr> <td>警衛室</td> <td>43.35</td> </tr> <tr> <td>小計</td> <td>1,271.49</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>22,517.32</td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業獲授的土地使用權年期於二零五四年一月十七日屆滿，作工業用途。</p>	用途	建築面積 (平方米)	已竣工		紙加工車間	8,688.07	綜合樓	1,299.83	員工宿舍	8,947.68	辦公樓、實驗室、 會議室及車間	2,310.25	小計	21,245.83	業權有瑕疵的物業		餐廳及配套設施	1,023.08	工具房	129.31	洗衣房	75.75	警衛室	43.35	小計	1,271.49	總計	22,517.32	<p>於估值日期，該物業由 貴集團佔用作工業用途。</p> <p>部分員工宿舍（合共120間房（約4,770平方米））受一份租約所規限，每月總租金人民幣81,725元，租賃期由二零一六年一月一日起且無固定期限。</p>	<p>人民幣 61,400,000元 (貴集團應 佔100%權益： 人民幣 61,400,000元)</p>
用途	建築面積 (平方米)																														
已竣工																															
紙加工車間	8,688.07																														
綜合樓	1,299.83																														
員工宿舍	8,947.68																														
辦公樓、實驗室、 會議室及車間	2,310.25																														
小計	21,245.83																														
業權有瑕疵的物業																															
餐廳及配套設施	1,023.08																														
工具房	129.31																														
洗衣房	75.75																														
警衛室	43.35																														
小計	1,271.49																														
總計	22,517.32																														

附註：

- (1) 根據兩份國有土地使用證，該物業的土地使用權已歸屬至湖北盟科紙業有限公司，詳情如下：

地盤編號	頒發日期	用途	土地使用 年期的屆滿日期	地盤面積 (平方米)
420502013009GB00086	二零一六年 九月八日	工業	二零五四年 一月十七日	20,799.85
420502013009GB00087	二零一五年 四月十七日	工業	二零五四年 一月十七日	18,273.77
總計：				39,073.62

- (2) 根據四份房屋所有權證，總建築面積為21,245.83平方米的房屋所有權已歸屬至湖北盟科紙業有限公司。

證書編號	頒發日期	樓層數	建築面積 (平方米)	用途
0030474	二零一六年八月十八日	1	8,688.07	紙加工車間
0030470	二零一六年八月十八日	1	1,299.83	綜合樓
0394137	二零一三年十二月十九日	6	8,947.68	宿舍
0027981	二零一六年九月八日	3	2,310.25	辦公樓、實驗室、 會議室及車間
總計：			21,245.83	

- (3) 根據 貴集團提供的建築平面圖，總建築面積為1,271.49平方米的建設工程已歸屬至湖北盟科紙業有限公司。

樓層數	建築面積 (平方米)	用途
1	1,023.08	餐廳及配套設施
1	129.31	工具房
1	75.75	洗衣房
1	43.35	警衛室
總計：	1,271.49	

據 貴公司所告知，上述樓宇正申請取得房屋所有權證，並預期最早於二零一六年第四季取得。

- (4) 根據日期為二零一二年六月十四日的建設用地規劃許可證地字第宜市規用地(2012)035號，於作工業用途土地上總地盤面積為20,799.89平方米的建設項目符合城市規劃要求並已獲得批准。
- (5) 根據日期為二零一二年十月十六日的建設工程規劃許可證建字第宜市規建永(2012)430號，總規劃建築面積為1,860.6平方米的建設工程符合城市規劃要求並已獲得批准。

- (6) 根據日期為二零一二年十二月五日的建築工程施工許可證宜開建施(2012)41號，總規劃建築面積為1,860.6平方米的建設工程符合工程施工要求並已獲得批准。
- (7) 根據日期為二零一六年六月二十二日的建設工程竣工驗收備案證2016-015號，總建築面積為2,369.72平方米的開發項目部分已落成。
- (8) 根據營業牌照(編號914205007739287082)，湖北盟科紙業有限公司乃有限公司，註冊資本為人民幣24,000,000元，經營期限為二零零五年六月十三日至二零三五年六月十二日。
- (9) 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問提供有關該物業的法律意見，當中包括(其中包括)以下資料：
- (i) 湖北盟科紙業有限公司合法擁有該物業的土地使用權，且在土地使用權年期內，湖北盟科紙業有限公司有權依法佔有、使用、出租、轉讓、抵押或以其他方式出售該物業的土地使用權；
 - (ii) 湖北盟科紙業有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，且除業權有瑕疵的物業外，已就該物業的工程取得政府的有關證書及批文；
 - (iii) 湖北盟科紙業有限公司有權租賃、轉讓、抵押及出售擁有權力證書的物業的土地使用權及房屋所有權；及
 - (iv) 該物業已設置抵押。
- (10) 根據 貴公司提供的資料，業權狀況以及主要批文及牌照的批授情況如下：
- | | |
|-------------------|-------|
| 國有土地使用證 | 有 |
| 房屋所有權證 | 有(部分) |
| 建設用地規劃許可證 | 有(部分) |
| 建設工程規劃許可證 | 有(部分) |
| 建築工程施工許可證 | 有(部分) |
| 建設工程竣工驗收備案證 | 有(部分) |
| 營業牌照 | 有 |
- (11) 我們武漢辦事處的估值師Jenny Yang於二零一六年一月七日視察該物業。

估值證書

第二類－ 貴集團於香港租賃的物業權益

物業	概況及租約詳情	於二零一六年 八月三十一日 現況下的市值
2. 香港 銅鑼灣 渣甸坊28號 京華中心第二座 17樓A室	<p>該物業包括於一九九七年竣工的一棟26層的商業樓宇的第17樓的辦公單位。</p> <p>該物業的建築面積為779平方呎(73.37平方米)。</p> <p>該物業所在地的公共交通完善，區內融合各個不同年代的寫字樓、商業及綜合發展項目。</p> <p>該物業已租予 貴集團，年期由二零一六年二月十六日至二零一八年二月十五日，月租金19,475港元，不包括管理費、差餉及清潔服務費。</p>	無商業價值

附註： 我們的香港辦事處估值師Shirley Kwong於二零一六年十一月七日視察該物業。