

以下為獨立估值師威格斯資產評估顧問有限公司就2008年12月31日本集團物業權益之估值而編製之函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本文件。

威格斯資產評估顧問有限公司
國際資產評估顧問
香港
九龍
觀塘道398號
嘉域大廈10樓



敬啟者：

吾等謹遵照閣下之指示，對宏霸數碼集團(控股)有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)於中華人民共和國(「中國」)、中國香港特別行政區(「香港」)、澳門、馬來西亞及杜拜所持有之物業權益進行估值。吾等確認曾進行視察、作出相關查詢，並取得吾等認為必要之其他資料，藉以向閣下提呈吾等對有關物業權益於2008年12月31日(「估值日期」)之市值之意見，以供載入文件。

吾等之估值乃吾等對物業權益市值之意見。所謂市值，就吾等所下之定義而言，指「自願買方與自願賣方於適當營銷後基於公平原則交易，在知情、審慎及不受脅迫之情況下於估值日期買賣物業之估計金額」。

於對第一類物業權益(貴集團在馬來西亞所持的物業權益)進行估值時，吾等兼採市場法及折舊重置成本法，分別對該等物業的土地部分以及土地上的建築物及構築物進行評估。因此，兩結果之總和代表該等物業整體市值。吾等對土地部分進行估值時，乃參考有關城市的標準地價及吾等在當地可取得的銷售證據。該等建築物及構築物基於本身性質使然，無法按照市值進行估值，因此乃按照其折舊重置成本進行估值。折舊重置成本法乃根據該地區同類物業之現時建築成本，以評估該物業在全新情況下重造或重置的成本，並根據觀察所得狀況或老化現況(不論出於實際、功能或經濟原因)扣減累計折舊。一般而言，在欠缺可資比較市場銷售個案的情況下，折舊重置成本法為最可靠的物業權益價值指標。

至於 貴集團於馬來西亞、香港、澳門、中國及杜拜租用之第二至第六類物業權益，主要由於禁止轉讓或分租及缺乏重大溢利租金或該等權益屬短期性質，故吾等認為該等權益並無商業價值。

吾等之估值乃假設業主於公開市場將現況下之物業權益求售而並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，以提高該等物業權益之價值。此外，吾等於估值時並無計及任何形式的強制出售情況。

吾等並無就物業權益的所有權向中國及杜拜相關政府機關進行查冊。吾等獲提供有關中國物業權益的所有權文件的若干節錄部分。就香港、澳門及馬來西亞（物業編號1及2）的物業權益而言，吾等曾分別於土地註冊處、物業登記局及所有權註冊處進行查冊。

於對第一、二、四、五及六類物業權益進行估值時，吾等依賴 貴集團之馬來西亞法律顧問Jeff Leong, Poon & Wong Advocates & Solicitors所提供之法律意見（「馬來西亞法律意見」）、 貴集團之澳門法律顧問Goncalves Pereira, Rato, Ling, Vong & Cunha — Advogados所提供之法律意見（「澳門法律意見」）、 貴集團之中國法律顧問環球律師事務所提供之法律意見（「中國法律意見」）及 貴集團之阿聯酋法律顧問Reed Smith Richards Butler LLP所提供之法律意見（「阿聯酋法律意見」）分別進行第一、二、四、五及六類物業權益之估值。

吾等在頗大程度上依賴 貴集團所提供的資料，並接納 貴集團給予吾等有關規劃批文或法定通告、地役權、年期、佔用情況、租賃、地盤及樓面面積，以及物業識別的意見。吾等亦獲 貴集團知會，所提供之資料並無隱瞞或遺漏重大事實。所有文件僅供參考用途。

估值證書所載一切尺寸、量度及面積乃根據 貴集團提供予吾等的文件所載資料而作出，並僅為約數。除物業編號19外，吾等並無進行實地量度。

吾等曾視察該等物業之外部，並在可能情況下，亦曾視察該等物業之內部。然而，吾等並無進行結構測量，亦未檢查木工或遮蓋、隱藏或不可達到之其他建築部分，因此，吾等無法呈報此等物業的任何部分並無損壞。吾等並無對任何設施進行測試。

吾等之估值並無考慮任何押記、按揭或物業權益之欠款或出售時可能產生之何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該等物業權益概不附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及開支。

吾等之估值乃根據香港測量師學會出版的物業估值準則（2005年第一版）所載之規定及香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第5章及第12項應用指引所編製。

除另有說明外，吾等之估值所列款額均為港元。而計算2008年12月31日於馬來西亞擁有之物業價值時所用之匯率為1馬元兌2.25港元。馬元兌港元之匯率自當日至本函件發出日期期間並無重大波動。

隨函附奉吾等之估值概要及估值證書。

此 致

香港
數碼港道100號
數碼港
三座C區9樓
宏霸數碼集團(控股)有限公司
列位董事 台照

代表
威格斯資產評估顧問有限公司
董事總經理
何繼光
註冊專業測量師
MRICS MHKIS MSc(e-com)
謹啟

2009年2月4日

附註：特許測量師何繼光先生MRICS MHKIS MSc(e-com)於香港物業估值方面擁有逾二十年經驗，並擁有逾十三年之中國、澳門及亞太區物業估值經驗。此外，何繼光先生於歐洲租賃物業估值亦擁有逾七年經驗。

估值概要

物業	於2008年		於2008年
	12月31日	貴集團	12月31日
	現況下的市值	應佔權益	貴集團應佔 現況下的市值
第一類 — 貴集團於馬來西亞擁有及佔用的物業權益			
1. 位於No. 24, Jalan Anggerik Mokara 31/47, Seksyen 31, Kota Kemuning, Shah Alam, Selangor Darul Ehsan, Malaysia的綜合廠房	4,860,000馬元 (相當於約 10,935,000 港元)	100%	4,860,000馬元 (相當於約 10,935,000 港元)
2. 位於Lot No. 1, Jalan Teknologi 3/5, Taman Sains Selangor 1, Kota Damansara, Selangor Darul Ehsan, Malaysia的計劃綜合廠房	55,200,000馬元 (相當於約 124,200,000 港元)	100%	55,200,000馬元 (相當於約 124,200,000 港元)
小計：	60,060,000馬元 (相當於約 135,135,000 港元)		60,060,000馬元 (相當於約 135,135,000 港元)

物業	於2008年 12月31日 現況下的市值	貴集團 應佔權益	於2008年 12月31日 貴集團應佔 現況下的市值
第二類 — 貴集團於馬來西亞租用及佔用的物業權益			
3. No. 32A, Jalan Anggerik Doritis 31/163, 40460 Kota Kemuning, Shah Alam, Selangor Darul Ehsan, Malaysia	無商業價值	100%	無
4. No. 13, Jalan Anggerik Aranda 31/21, Seksyen 31, Kota Kemuning, 40460 Shah Alam, Selangor Darul Ehsan, Malaysia	無商業價值	100%	無
5. Unit No. L10-10, 10th Floor, E-Tiara Service Apartment, Persiaran Kemajuan, Subang Jaya, 47500 Selangor Darul Ehsan, Malaysia	無商業價值	100%	無
6. Unit No. A-1-12, SME Technopreneur Center II, Cyberjaya, 2270, Jalan Usahawan 2, 63000 Cyberjaya, Selangor Darul Ehsan, Malaysia	無商業價值	100%	無
7. Unit No. A-2-12A, SME Technopreneur Center II, Cyberjaya, 2260, Jalan Usahawan 1, 63000 Cyberjaya, Selangor Darul Ehsan, Malaysia	無商業價值	100%	無
小計：	無		無

物業	於2008年 12月31日 現況下的市值	貴集團 應佔權益	於2008年 12月31日 貴集團應佔 現況下的市值
第三類 — 貴集團於香港租用及佔用的物業權益			
8. 香港 數碼港道100號 數碼港 三座9樓 901、902及903室	無商業價值	100%	無
9. 香港 數碼港道100號 數碼港 三座6樓 605-610a、610b及611室	無商業價值	100%	無
小計：	無		無
第四類 — 貴集團於澳門租用及佔用的物業權益			
10. 澳門 澳門商業大馬路271號 友邦廣場 B15室	無商業價值	100%	無
11. 澳門 氹仔花園街 海洋花園I地段142號 紅梅苑11樓C室	無商業價值	100%	無
小計：	無		無

物業	於2008年 12月31日 現況下的市值	貴集團 應佔權益	於2008年 12月31日 貴集團應佔 現況下的市值
第五類 — 貴集團於中國租用及佔用的物業權益			
12. 中國 北京市海澱區 丹棱街3號 中國電子大廈 B座12樓01室	無商業價值	100%	無
13. 中國 北京市海澱區 丹棱街3號 中國電子大廈 B座12樓10、11及12室	無商業價值	100%	無
14. 中國 北京市海澱區 丹棱街3號 中國電子大廈 B座12樓15、16及17室	無商業價值	100%	無
15. 中國 北京市海澱區 丹棱街3號 中國電子大廈 B座B3樓B3F20室	無商業價值	100%	無

物業	於2008年	貴集團 應佔權益	於2008年
	12月31日 現況下的市值		12月31日 貴集團應佔 現況下的市值
16. 中國 北京市海澱區 萬柳光大西園 2號樓1928室	無商業價值	100%	無
17. 中國 深圳市福田區 車公廟路 天安數碼城創新科技廣場 B座609室	無商業價值	100%	無
小計：	無		無
第六類 — 貴集團於杜拜租用及佔用的物業權益			
18. Office No. 801, 8th Floor, Building 6E, East Wing “A” Block, Dubai Airport Free Zone, Dubai, United Arab Emirates	無商業價值	100%	無
19. Residential Villa No. 1 Plot No. 3-900 Al Mirdif, Dubai, United Arab Emirates	無商業價值	100%	無
小計：	無		無
總計：	<u>135,135,000 港元</u>		<u>135,135,000 港元</u>

估值證書

第一類 — 貴集團於馬來西亞擁有及佔用的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於2008年 12月31日 現況下的市值
1. 位於 No. 24, Jalan Anggerik Mokara 31/47, Seksyen 31, Kota Kemuning, Shah Alam, Selangor Darul Ehsan, Malaysia的綜合廠房	<p>該物業包括一幅地盤總面積4,171平方米(約44,897平方呎)的土地及於2003年左右落成、建於其上有附屬單層倉庫的三層高辦公室及各幢附屬建築物。</p> <p>建於該地盤上的建築物的總概約樓面面積如下：</p> <p>主要建築物 樓面面積： 3,335.0平方米 約 35,898平方呎</p> <p>附屬建築物 樓面面積： 107.0平方米 約 1,152平方呎</p> <p>建築物主要包括一幢三層高辦公室大樓及在後面的附屬單層倉庫。倉庫的前部為閣樓。其他建築物為一個保安室、一個TNB變電站、一個垃圾房、一個飯堂及一個有蓋停車場。</p> <p>吾等注意到所獲得的入伙紙為兩層高而非三層高辦公室大樓。吾等亦獲客戶知會，增建樓層(二樓)的工程尚未獲得有關政府機關的批准。</p> <p>在進行估值時，吾等僅評估辦公室大樓的兩層。</p> <p>該物業以永久業權形式持有作工業用途。</p>	<p>該物業目前由 貴集團佔用作用儲存、生產及辦公室用途。</p>	<p>4,860,000馬元 (相當於 約10,935,000港元)</p> <p>貴集團 應佔權益 100%</p> <p>於2008年 12月31日 貴集團應佔 現況下的市值</p> <p>4,860,000馬元 (相當於 約10,935,000港元)</p>

附註：

1. 根據於2008年6月25日從莎亞南市雪蘭莪所有權註冊處(Selangor Registry of Title)取得的所有權文件副本，該物業的地盤面積為4,171平方米(約44,897平方呎)，以永久業權形式持有作工業用途。該物業的登記擁有人為UCH Technology Sdn. Bhd.。
2. UCH Technology Sdn. Bhd.為 貴公司的間接全資附屬公司。
3. 馬來西亞法律意見列明(其中包括)下列各項：
 - (i) UCH Technology Sdn. Bhd.為該物業的合法擁有人。
 - (ii) 該物業曾七次被Bumiputra-Commerce Bank Berhad押記，列明如下：
 - a. 土地押記編號2803/2000，日期為2000年1月27日。
 - b. 土地押記編號19978/2000，日期為2000年4月21日。
 - c. 土地押記編號35554/2000，日期為2000年6月29日。
 - d. 土地押記編號1425/2001，日期為2001年1月12日。
 - e. 土地押記編號19034/2003，日期為2003年4月4日。
 - f. 土地押記編號62758/2004，日期為2004年9月15日。
 - g. 土地押記編號34533/2005，日期為2005年5月26日。

物業	概況及年期	佔用詳情	於2008年 12月31日 現況下的市值
2. 位於Lot No. 1, Jalan Teknologi 3/5, Taman Sains Selangor 1, Kota Damansara, Selangor Darul Ehsan, Malaysia的計劃綜合廠房	<p>該物業包括一幅地盤總面積約為13,581平方米(約146,186平方呎)的土地,計劃發展成為一幢三層高廠房連辦公室大樓及多幢附屬建築物。該等建築物的計劃竣工日期為2009年1月。</p> <p>該等建築物落成後的總建築面積將約為18,958.52平方米(約204,070平方呎),其中主要建築物及附屬建築物的樓面面積分別為18,623.67平方米(約200,465平方呎)及334.85平方米(約3,604平方呎)。</p> <p>該等建築物落成後將主要包括一幢三層高廠房連辦公室大樓、一個保安室、一個垃圾房及一個泵房。</p> <p>該物業以租賃形式持有作工業用途,租約為期99年,於2106年10月18日屆滿。</p>	該等建築物目前正在 施工中。	<p>55,200,000馬元</p> <p>(相當於約 124,200,000港元)</p> <p>貴集團 應佔權益</p> <p>100%</p> <p>於2008年 12月31日 貴集團應佔 現況下的市值</p> <p>55,200,000馬元</p> <p>(相當於約 124,200,000港元)</p>

附註：

1. 根據ELP Juruukur Bahan Sdn. Bhd.(即總承建商)之聲明(即日期為2009年1月7日之中期聲明編號16),有關建築物大約完成70%。
2. 根據於2008年6月25日從莎亞南市雪蘭莪所有權註冊處(Selangor Registry of Title)取得的所有權文件副本,該物業的地盤面積為13,581平方米(約146,186平方呎),以租賃形式持有作工業用途,租約為期99年,於2106年10月18日屆滿。該物業的登記擁有人為Perbadanan Kemajuan Negeri Selangor。然而,根據日期為2007年6月21日之買賣協議,Perbadanan Kemajuan Negeri Selangor(賣方)已向RCG Land Sdn. Bhd.(買方)出售有關土地。
3. 根據於2008年6月25日從莎亞南市雪蘭莪所有權註冊處(Selangor Registry of Title)取得的所有權文件副本,該項所有權並無附帶產權負擔。
4. RCG Land Sdn. Bhd.為 貴公司的間接全資附屬公司。
5. 馬來西亞法律意見列明(其中包括)下列各項：
 - (i) 雖然Perbadanan Kemajuan Negeri Selangor(「PKNS」)與RCG Land Sdn. Bhd.(「RCG Land」)於2007年6月21日就Lot HSD 241021簽訂買賣協議(「買賣協議」),但於2008年7月24日進行之土地查冊顯示擁有權仍屬PKNS所有。該物業的個別業權已於2007年10月19日發出,RCG集團在馬來西亞

亞的律師Hisham Yoong — K.C. Lim先生於2008年9月4日從PKNS收取正式簽署的轉讓備忘錄(表格14A)。在其後支付印花稅後，律師會將所有相關文件交予相關土地辦事處進行登記，而以RCG Land名義發出所有權文件最多可能需時六個月。此乃於馬來西亞轉讓土地擁有權的正常程序。

- (ii) 土地所有權訂有權益限制，一般應用於所有租賃土地。有關權益限制規定(其中包括)任何轉讓需經由國家機關批准後方可生效。馬來西亞法律顧問並不預期獲得有關同意有任何法律障礙。由於權益限制隨土地執行，故獲取國家機關同意的責任歸於賣方PKNS。

此外，根據買賣協議，倘須經由外國投資委員會批准，則須取得其批准。馬來西亞法律顧問並不預期雙方獲得有關批准有任何法律障礙。

馬來西亞法律顧問並不預期RCG Land在轉讓或獲得有關馬來西亞政府機關發出法定所有權有任何法律障礙。

第二類 — 貴集團於馬來西亞租用及佔用的物業權益

			於2008年 12月31日 現況下的市值
物業	概況	佔用詳情	
3. No. 32A, Jalan Anggerik Doritis 31/163, 40460 Kota Kemuning, Shah Alam, Selangor Darul Ehsan, Malaysia	<p>該物業包括位於莎亞南市Kota Kemuning的一幅中間住宅用地及一幢雙層排屋。</p> <p>該物業的土地面積約為153.0平方米(約1,647平方呎)。</p> <p>排屋的建築面積約為161平方米(約1,733平方呎)。</p>	<p>該物業由Wong Choy Pheng出租予Towards Soft Technology Sdn. Bhd.，由2007年6月1日起至2009年5月31日止為期兩(2)年，月租800馬元(不包括水電費)。租戶可選擇於不少於租約屆滿前兩(2)個月，以書面形式要求續約一(1)年。</p> <p>該物業目前由 貴集團佔用作員工宿舍。</p>	無商業價值

附註：

1. 根據Wong Choy Pheng(「甲方」)與Towards Soft Technology Sdn. Bhd.(「乙方」)於2007年6月1日訂立之租賃協議，該物業由甲方出租予乙方作住宅用途，由2007年6月1日起至2009年5月31日止為期兩(2)年，月租800馬元(不包括水電費用)。租戶可選擇於不少於租約屆滿前兩(2)個月，以書面形式要求續約一(1)年。
2. Towards Soft Technology Sdn. Bhd.為 貴公司的間接全資附屬公司。
3. 馬來西亞法律意見列明(其中包括)下列各項：
 - (i) 租賃協議毋須於土地辦事處登記。

於2008年

12月31日

現況下的市值

物業	概況	佔用詳情	現況下的市值
4. No. 13, Jalan Anggerik Aranda 31/21, Seksyen 31, Kota Kemuning, 40460 Shah Alam, Selangor Darul Ehsan, Malaysia	<p>該物業包括一幅旁邊附有額外土地的住宅用地及一幢雙層排屋。排屋後的地下擴建為一個擴建廚房。</p> <p>排屋已配備全屋裝修。</p> <p>排屋的建築面積約為148.6平方米(約1,600平方呎)。</p>	<p>該物業由Lee San Ming出租予Towards Soft Technology Sdn. Bhd.，由2007年1月1日起至2007年12月31日止為期一(1)年，月租1,300馬元(不包括所有水電費及所有其他供應予該物業之公共設施費用)。原來租約屆滿後，可選擇續約一(1)年，租金由雙方協訂。據貴集團知會，現時的租約期乃按月計算。</p> <p>該物業目前由貴集團佔用作員工宿舍。</p>	無商業價值

附註：

1. 根據Lee San Ming(「甲方」)與Towards Soft Technology Sdn. Bhd.(「乙方」)於2007年1月1日訂立之租賃協議，該物業由甲方出租予乙方作住宅用途，由2007年1月1日至起2007年12月31日止為期一(1)年，月租1,300馬元(不包括所有水電費及所有其他供應予該物業之公共設施費用)。原來租約屆滿後，可選擇續約一(1)年，租金由雙方協訂。
2. Towards Soft Technology Sdn. Bhd.為貴公司的間接全資附屬公司。
3. 馬來西亞法律意見列明(其中包括)下列各項：
 - (i) 租賃協議已經屆滿，除非該租賃協議獲續約，否則該協議對雙方不再有法律約束力。倘業主要求租戶遷離物業，則須發出搬遷通知以通知租戶。馬來西亞法律顧問獲貴集團知會，業主並不反對該物業目前的佔用情況，而租金亦繼續按時繳付。這表示租約被視為可隨意願處理的租約。貴集團已知會馬來西亞法律顧問，該租賃協議將不會續期。
 - (ii) 倘選擇繼續佔用該物業，貴集團宜為該租賃協議續期。

於2008年

12月31日

現況下的市值

物業	概況	佔用詳情	現況下的市值
5. Unit No. L10-10, 10th Floor, E-Tiara Service Apartment, Persiaran Kemajuan, Subang Jaya, 47500 Selangor Darul Ehsan, Malaysia	<p>該物業為一中間兩房服務式公寓。該物業位於梳邦再也市內一幢二十一層高、設有地庫的服務式公寓大樓十樓，已配備全屋裝修。</p> <p>E-Tiara服務式公寓備有多功能住宅設施。</p> <p>該物業的建築面積約為64.3平方米(約692平方呎)。</p>	<p>該物業由Liew Sui Ting出租予UCH Technology Sdn. Bhd.，由2007年5月1日起至2008年4月30日止為期一(1)年，月租2,000馬元(不包括水電費)。原來租約屆滿後，可選擇續約一(1)年，租金及條件由雙方協訂。據貴集團知會，現時的租約期乃按月計算。</p> <p>該物業目前由貴集團佔用作員工宿舍。</p>	無商業價值

附註：

1. 根據Liew Sui Ting(「甲方」)與UCH Technology Sdn. Bhd.(「乙方」)於2007年5月1日訂立之租賃協議，該物業由甲方出租予乙方作住宅用途，由2007年5月1日起至2008年4月30日止為期一(1)年，月租2,000馬元(不包括水電費)。原來租約屆滿後，可選擇續約一(1)年，租金及條件由雙方協訂。
2. UCH Technology Sdn. Bhd.為貴公司的間接全資附屬公司。
3. 馬來西亞法律意見列明(其中包括)下列各項：
 - (i) 租賃協議已經屆滿，除非該租賃協議獲續約，否則該協議對雙方不再有法律效力。倘業主要求租戶遷離物業，則須發出搬遷通知以通知租戶。馬來西亞法律顧問獲貴集團知會，業主並不反對該物業目前的佔用情況，而租金亦繼續按時繳付。這表示租約被視為可隨意願處理的租約。貴集團已知會馬來西亞法律顧問，該租賃協議將不會續期。
 - (ii) 倘選擇繼續佔用該物業，貴集團宜為該租賃協議續期。

			於2008年 12月31日 現況下的市值
物業	概況	佔用詳情	
6. Unit No. A-1-12, SME Technopreneur Center II, Cyberjaya, 2270, Jalan Usahawan 2, 63000 Cyberjaya, Selangor Darul Ehsan, Malaysia	該物業為一中間辦公室單位，位於賽柏再也電子城(Cyberjaya)一幢設有地庫的四層高商業大廈一樓。 該物業的建築面積約為75.1平方米(約808平方呎)。	該物業由Cyberview Sdn. Bhd.出租予Virtual Storage Center Sdn. Bhd.，由2008年6月1日起計為期兩(2)年，月租2,020馬元(包括服務費，但不包括電力、電話、傳真及其他公共設施費用)。原來租約屆滿後，可選擇續約兩(2)年，租金按普遍市場租金釐定。 該物業目前佔用作辦公室。	無商業價值

附註：

1. 根據Cyberview Sdn. Bhd. (「甲方」) 與Virtual Storage Center Sdn. Bhd. (「乙方」) 於2008年8月28日訂立之租賃協議，該物業由甲方出租予乙方作辦公室用途，由2008年6月1日起計為期兩(2)年，月租2,020馬元(包括服務費，但不包括電力、電話、傳真及其他公共設施費用)。原來租約屆滿後，可選擇續約兩(2)年，租金按普遍市場租金釐定。
2. Virtual Storage Center Sdn. Bhd. 為 貴公司的間接全資附屬公司。
3. 馬來西亞法律意見列明(其中包括)下列各項：
 - (i) 租賃協議毋須於土地辦事處登記。

			於2008年 12月31日 現況下的市值
物業	概況	佔用詳情	
7. Unit No. A-2-12A, SME Technopreneur Center II, Cyberjaya, 2260, Jalan Usahawan 1, 63000 Cyberjaya, Selangor Darul Ehsan, Malaysia	該物業為一中間辦公室單位，位於賽柏再也電子城(Cyberjaya)一幢四層高的商業大廈二樓。 該物業的建築面積約為64.9平方米(約699平方呎)。	該物業由Cyberview Sdn. Bhd. 出租予Towards Soft Technology Sdn. Bhd.，由2008年3月1日起計為期兩(2)年，月租1,747.50馬元(包括服務費，但不包括電力、電話、傳真及其他公共設施費用)。原來租約屆滿後，可選擇續約兩(2)年，租金按普遍市場租金釐定。 該物業目前空置。	無商業價值

附註：

1. 根據Cyberview Sdn. Bhd. (「甲方」) 與Towards Soft Technology Sdn. Bhd. (「乙方」) 於2008年3月16日訂立之租賃協議，該物業由甲方出租予乙方作辦公室用途，由2008年3月1日起計為期兩(2)年，月租1,747.5馬元(包括服務費，但不包括電力、電話、傳真及其他公共設施費用)。原來租約屆滿後，可選擇續約兩(2)年，租金按普遍市場租金釐定。
2. Towards Soft Technology Sdn. Bhd. 為 貴公司的間接全資附屬公司。
3. 馬來西亞法律意見列明(其中包括)下列各項：
 - (i) 租賃協議毋須於土地辦事處登記。

第三類 — 貴集團於香港租用及佔用的物業權益

物業	概況	佔用詳情	於2008年
			12月31日 現況下的市值
8. 香港 數碼港道100號 數碼港 三座9樓 901、902及903室	該物業包括三個辦公室單位，位於一幢於2002年左右落成的十層高商業大廈（數碼港三座C區）九樓。 該物業的可出租樓面面積約為1,272.0平方米（約13,692平方呎）。	該物業由香港數碼港管理有限公司出租予宏霸數碼有限公司，由2008年10月1日起至2010年5月31日止為期一年八個月，月租328,557.6港元（不包括差餉及管理費）。 該物業目前由貴集團佔用作辦公室及陳列室用途。	無商業價值

附註：

1. 根據土地註冊處的記錄，該物業目前的登記擁有人為香港數碼港發展控股有限公司。
2. 根據由齊伯禮律師行禮德律師行聯營行提供日期為2009年2月4日之租賃報告，該物業由登記擁有人（香港數碼港發展控股有限公司）分租予出租人（香港數碼港管理有限公司）。
3. 宏霸數碼有限公司為貴公司的間接全資附屬公司。

			於2008年 12月31日 現況下的市值
物業	概況	佔用詳情	
9. 香港 數碼港道100號 數碼港 三座6樓 605-610a、610b及611室	該物業包括八個辦公室單位，位於一幢於2002年左右落成的八層高商業大廈（數碼港三座B區）六樓。 該物業的可出租樓面面積約為2,529平方米（約27,222平方呎）。	該物業由香港數碼港管理有限公司出租予宏霸數碼有限公司。 605-610a室的租約由2007年6月1日起計為期三年，而610b及611室的租約由2007年9月1日起至2010年5月31日止屆滿。兩者原來租約屆滿後，皆可選擇由當日起續約三年，租金相等於出租人與承租人協訂之市場租金。605-610a室的月租為407,367.6港元，而610b及611室的月租為82,752.6港元（兩者皆不包括差餉及管理費）。 該物業目前由 貴集團佔用作辦公室及儲存用途。	無商業價值

附註：

1. 根據土地註冊處的記錄，該物業目前的登記擁有人為香港數碼港發展控股有限公司。
2. 根據由齊伯禮律師行禮德律師行聯營行提供日期為2009年2月4日之租賃報告，該物業由登記擁有人（香港數碼港發展控股有限公司）分租予出租人（香港數碼港管理有限公司）。
3. 宏霸數碼有限公司為 貴公司的間接全資附屬公司。

第四類 — 貴集團於澳門租用及佔用的物業權益

物業	概況	佔用詳情	於2008年
			12月31日 現況下的市值
10. 澳門 澳門商業大馬路271號 友邦廣場 B15室	該物業包括一個辦公室單位，位於一幢於2001年落成、設有三層地庫的二十二層高商業大廈十五樓。 該物業的可售面積約為186.39平方米（約2,006平方呎）。	該物業由MS Turbo (Macau) Lda出租予宏霸數碼（澳門離岸商業服務）有限公司，由2007年10月20日起計為期三年。原來租約屆滿後，可選擇續約兩年。現時月租為21,664港元（不包括服務及管理費）。 該物業由 貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值

附註：

1. 根據MS Turbo (Macau) Lda（「甲方」）與宏霸數碼（澳門離岸商業服務）有限公司（「乙方」）於2007年9月18日訂立之租賃協議，該物業由甲方出租予乙方作辦公室用途，由2007年10月20日起計為期三年。原來租約屆滿後，可選擇續約兩年。現時月租為21,664港元（不包括服務及管理費）。
2. 宏霸數碼（澳門離岸商業服務）有限公司為 貴公司的間接全資附屬公司。
3. 澳門法律意見列明（其中包括）下列各項：
 - (i) 該物業之出租人有權出租該物業予承租人。
 - (ii) 租賃協議為合法、有效及對租賃協議雙方具有約束力。
 - (iii) 租賃協議毋須於澳門土地及物業登記局登記。
 - (iv) 宏霸數碼（澳門離岸商業服務）有限公司有權於租賃協議年期內享用該物業。
 - (v) 該物業目前的用途符合租賃協議的許可用途。
 - (vi) 該物業按揭予澳門商業銀行，藉以擔保銀行融通最高達55,000,000.00港元加5,500,000.00港元開支。出租人已得到承按揭人之同意。

			於2008年 12月31日 現況下的市值
物業	概況	佔用詳情	
11. 澳門氹仔花園街 海洋花園I地段142號 紅梅苑11樓C室	<p>該物業包括一個住宅單位，位於一幢於1998年落成的二十四層高住宅大廈十一樓。</p> <p>該物業的可售面積約為116.58平方米（約1,255平方呎）。</p>	<p>該物業由梁栢鈞出租予宏霸數碼（澳門離岸商業服務）有限公司，由2007年10月1日起至2009年9月30日止為期兩年，月租9,000港元（包括管理費）。</p> <p>該物業目前由 貴集團佔用作住宅用途。</p>	無商業價值

附註：

1. 根據梁栢鈞（「甲方」）與宏霸數碼（澳門離岸商業服務）有限公司（「乙方」）於2007年9月19日訂立之租賃協議，該物業由甲方出租予乙方作住宅用途，由2007年10月1日起至2009年9月30日止為期兩年，月租9,000港元（包括管理費）。
2. 宏霸數碼（澳門離岸商業服務）有限公司為 貴公司的間接全資附屬公司。
3. 澳門法律意見列明（其中包括）下列各項：
 - (i) 該物業之出租人有權出租該物業予承租人。
 - (ii) 租賃協議為合法、有效及對協議雙方具有約束力。
 - (iii) 租賃協議毋須於澳門土地及物業登記局登記。
 - (iv) 宏霸數碼（澳門離岸商業服務）有限公司有權於租賃協議年期內享用該物業。
 - (v) 該物業目前的用途符合租賃協議許可的用途。
 - (vi) 該物業按揭予大西洋銀行，藉以擔保銀行融通最高達2,300,000.00港元加230,000.00港元開支。

第五類 — 貴集團於中國租用及佔用的物業權益

物業	概況	佔用詳情	於2008年
			12月31日 現況下的市值
12. 中國 北京市海澱區 丹棱街3號 中國電子大廈 B座12樓01室	該物業包括一個辦公室單位，位於一幢於2004年落成、其中四層為地庫的二十一層高商業大廈十二樓。 該物業的建築面積約為225.9平方米（約2,432平方呎）。	該物業由北京滙福偉業房地產開發有限公司出租予宏霸數碼科技（北京）有限公司，年期由2007年4月1日起至2009年9月30日止，月租人民幣29,615.49元（不包括水電費、管理費及其他開支）。 該物業由 貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值

附註：

1. 根據北京滙福偉業房地產開發有限公司（「甲方」）與宏霸數碼科技（北京）有限公司（「乙方」）於2007年3月2日訂立之租賃協議，該物業由甲方出租予乙方作辦公室用途，年期由2007年4月1日起至2009年9月30日止，月租人民幣29,615.49元（不包括水電費、管理費及其他開支）。
2. 宏霸數碼科技（北京）有限公司為 貴公司的間接全資附屬公司。
3. 中國法律意見列明（其中包括）下列各項：
 - (i) 出租人已取得房屋所有權證。
 - (ii) 租賃協議為合法及有效，出租人有權出租該物業予宏霸數碼科技（北京）有限公司。
 - (iii) 租賃協議簽署後，該物業受一項按揭所規限。根據中國法律意見，該按揭並不影響租賃協議的有效性，承租人可於租賃協議年期內享用該物業。
 - (iv) 根據中國法律意見，該物業目前的用途與房屋所有權證及租賃協議項下許可的用途並無抵觸。

物業	概況	佔用詳情	於2008年
			12月31日 現況下的市值
13. 中國 北京市海澱區 丹稜街3號 中國電子大廈 B座12樓10、11及12室	該物業包括三個辦公室單位，位於一幢於2004年落成、其中四層為地庫的二十一層高商業大廈十二樓。 該物業的總建築面積約為498.87平方米（約5,370平方呎）。	該物業由北京中物理理想房地產開發有限公司出租予宏霸數碼集團（控股）有限公司，由2006年10月1日起至2009年9月30日止為期三(3)年，月租人民幣65,401.86元（不包括水電費、管理費及其他開支）。 該物業由 貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值

附註：

1. 根據北京中物理理想房地產開發有限公司（「甲方」）與宏霸數碼集團（控股）有限公司（「乙方」）於2006年7月28日訂立之租賃協議，該物業由甲方出租予乙方作辦公室用途，由2006年10月1日起至2009年9月30日止為期三(3)年，月租人民幣65,401.86元（不包括水電費、管理費及其他開支）。
2. 中國法律意見列明（其中包括）下列各項：
 - (i) 根據中國法律意見，中國電子大廈B座已由北京中物理理想房地產開發有限公司出售予北京滙福偉業房地產開發有限公司。北京滙福偉業房地產開發有限公司繼續受租賃協議所約束。
 - (ii) 租賃協議為合法及有效。
 - (iii) 租賃協議簽署後，該物業受一項按揭所規限。根據中國法律意見，該按揭並不影響租賃協議的有效性，承租人可於租賃協議年內享用該物業。
 - (iv) 根據中國法律意見，該物業目前的用途與房屋所有權證及租賃協議項下許可的用途並無抵觸。

物業	概況	佔用詳情	於2008年
			12月31日 現況下的市值
14. 中國 北京市海澱區 丹稜街3號 中國電子大廈 B座12樓15、16及17室	該物業包括三個辦公室單位，位於一幢於2004年落成、其中四層為地庫的二十一層高商業大廈十二樓。 該物業的總建築面積約為861.86平方米（約9,277平方呎）。	該物業由北京中物理理想房地產開發有限公司出租予RCG China Holdings Limited，由2006年10月1日起至2009年9月30日止為期三(3)年，月租人民幣112,989.85元（不包括水電費、管理費及其他開支）。 該物業由 貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值

附註：

1. 根據北京中物理理想房地產開發有限公司（「甲方」）與RCG China Holdings Limited（「乙方」）於2006年7月28日訂立之租賃協議，該物業由甲方出租予乙方作辦公室用途，由2006年10月1日起至2009年9月30日止為期三(3)年，月租人民幣112,989.85元（不包括水電費、管理費及其他開支）。
2. RCG China Holdings Limited為 貴公司的間接全資附屬公司。
3. 中國法律意見列明（其中包括）下列各項：
 - (i) 根據中國法律意見，中國電子大廈B座已由北京中物理理想房地產開發有限公司出售予北京滙福偉業房地產開發有限公司。北京滙福偉業房地產開發有限公司繼續受該租賃協議所約束。
 - (ii) 租賃協議為合法及有效。
 - (iii) 租賃協議簽署後，該物業受一項按揭所規限。根據中國法律意見，該按揭並不影響租賃協議的有效性，承租人可於租賃協議年內享用該物業。
 - (iv) 根據中國法律意見，該物業目前的用途與房屋所有權證及租賃協議項下許可的用途並無抵觸。

物業	概況	佔用詳情	於2008年 12月31日 現況下的市值
15. 中國 北京市海澱區 丹棱街3號 中國電子大廈 B座B3樓B3F20室	該物業包括一間儲物室，位於一幢於2004年落成、其中四層為地庫的二十一層高商業大廈地庫三樓。 該物業的建築面積約為53.18平方米（約572平方呎）。	該物業由北京滙福偉業房地產開發有限公司出租予宏霸數碼科技(北京)有限公司，年期由2008年5月1日起至2009年9月30日止，月租人民幣2,871.72元（不包括水電費、管理費及其他開支）。 該物業由 貴集團佔用作倉庫用途。	無商業價值

附註：

1. 根據北京滙福偉業房地產開發有限公司（「甲方」）與宏霸數碼科技(北京)有限公司（「乙方」）於2008年4月28日訂立之租賃協議，該物業由甲方出租予乙方作倉庫用途，年期由2008年5月1日起至2009年9月30日止，月租人民幣2,871.72元（不包括水電費、管理費及其他開支）。
2. 宏霸數碼科技(北京)有限公司為 貴公司的間接全資附屬公司。
3. 中國法律意見列明（其中包括）下列各項：
 - (i) 出租人已取得房屋所有權證。
 - (ii) 租賃協議屬合法及有效，出租人有權出租該物業予宏霸數碼科技(北京)有限公司。
 - (iii) 根據中國法律意見，簽署租賃協議時，該物業並不受任何按揭所規限。因此，承租人可於租賃協議年期內享用該物業。
 - (iv) 根據中國法律意見，該物業目前的用途與房屋所有權證及租賃協議項下許可的用途並無抵觸。

物業	概況	佔用詳情	於2008年
			12月31日 現況下的市值
16. 中國 北京市海澱區 萬柳光大西園 2號樓1928室	該物業包括一個住宅單位，位於一幢於2005年落成、設有一層地庫的十六層高住宅大廈十六樓。 該物業的建築面積約為99.44平方米（約1,070平方呎）。	該物業由賈雲霞出租予宏霸數碼科技（北京）有限公司，年期由2008年4月8日起至2009年4月7日止，半年租金人民幣38,232元（不包括電力、網絡、煤氣及電話費用）。 該物業由 貴集團佔用作員工宿舍用途。	無商業價值

附註：

1. 根據賈雲霞（「甲方」）與宏霸數碼科技（北京）有限公司（「乙方」）於2008年4月2日訂立之租賃協議，該物業由甲方出租予乙方作員工宿舍用途，年期由2008年4月8日起至2009年4月7日止，半年租金人民幣38,232元（不包括電力、網絡、煤氣及電話費用）。
2. 宏霸數碼科技（北京）有限公司為 貴公司的間接全資附屬公司。
3. 中國法律意見列明（其中包括）下列各項：
 - (i) 出租人已取得房屋所有權證。
 - (ii) 租賃協議為合法及有效，出租人有權出租該物業予宏霸數碼科技（北京）有限公司。
 - (iii) 根據中國法律意見，該物業並不受任何按揭所規限。
 - (iv) 根據中國法律意見，該物業目前的用途與房屋所有權證及租賃協議項下許可的用途並無抵觸。

			於2008年 12月31日 現況下的市值
物業	概況	佔用詳情	
17. 中國 深圳市福田區 車公廟路 天安數碼城創新科技 廣場 B座609室	該物業包括一個廠房單位，位於一幢於2002年落成的十九層高工業大廈六樓。 該物業的建築面積約為335.9平方米（約3,616平方呎）。	該物業由施小華及聶章平出租予宏霸數碼（深圳）有限公司，年期由2007年3月26日起至2009年3月25日止，2007年3月26日起至2008年3月25日止的月租為人民幣38,161.6元，2008年3月26日起至2009年3月25日止的月租為人民幣41,903.5元（不包括水電費及管理費）。 該物業由 貴集團佔用作配套辦公室用途。	無商業價值

附註：

1. 根據施小華及聶章平（「甲方」）與宏霸數碼（深圳）有限公司（「乙方」）於2007年3月15日訂立之租賃協議，該物業由甲方出租予乙方作工業用途，年期由2007年3月26日起至2009年3月25日止，現時月租人民幣41,903.5元（不包括水電費及管理費）。
2. 宏霸數碼（深圳）有限公司為 貴公司的間接全資附屬公司。
3. 中國法律意見列明（其中包括）下列各項：
 - (i) 出租人已取得房地產權證（文件編號：深房地字第3000133294號）。
 - (ii) 租賃協議為合法及有效，出租人有權出租該物業予宏霸數碼（深圳）有限公司。
 - (iii) 租賃協議簽署後，該物業受一項按揭所規限。根據中國法律意見，該按揭並不影響租賃協議的有效性，承租人可於租賃協議年內享用該物業。
 - (iv) 根據中國法律意見，該物業目前的用途與房屋所有權證及租賃協議項下許可的用途並無抵觸。

第六類 — 貴集團於杜拜租用及佔用的物業權益

物業	概況	佔用詳情	於2008年
			12月31日 現況下的市值
18. Office No. 801, 8th Floor, Building 6E, East Wing "A" Block, Dubai Airport Free Zone, Dubai, United Arab Emirates	該物業包括一個辦公室單位，位於一幢於2007年左右落成、設有兩層地庫的九層高商業大廈八樓。 該物業的可出租樓面面積約為317.1平方米(約3,413平方呎)。	該物業由杜拜政府Dubai Airport Free Zone Authority出租予RCG (M.E.) FZCO，由2007年8月19日起計為期兩(2)年，年租634,200阿聯酋迪拉姆(不包括稅項、費用及有關物業或其佔用者支付或應付的其他開支以及所有電訊及服務費用)。於初步兩年租賃期屆滿後，租賃期將會自動續延兩年。 該物業由 貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值

附註：

1. 根據杜拜政府Dubai Airport Free Zone Authority(「甲方」)與RCG (M.E.) FZCO(「乙方」)於2007年12月16日訂立之租賃協議，該物業由甲方出租予乙方作辦公室用途，由2007年8月19日起計為期兩(2)年，年租634,200阿聯酋迪拉姆(不包括稅項、費用及有關物業或其佔用者支付或應付的其他開支以及所有電訊及服務費用)。於初步兩年租賃期屆滿後，租賃期將會自動續延兩年。
2. RCG (M.E.) FZCO為 貴公司的間接全資附屬公司。
3. 阿聯酋法律意見列明(其中包括)下列各項：
 - (i) 據阿聯酋法律顧問指出，阿聯酋並無可供公眾使用的土地所有權查冊，而彼等已向杜拜土地部門查詢，並獲口頭知會指杜拜政府Dubai Airport Free Zone Authority(「DAFZA」)擁有杜拜機場保稅區內的土地。
 - (ii) 租約已由甲方及Chew Tean先生簽訂，並已獲得甲方之蓋章。根據吾等從甲方獲得的資料，阿聯酋法律顧問認為租約乃合法及有效。
 - (iii) 阿聯酋法律顧問已向DAFZA查詢，阿聯酋法律顧問於2009年2月1日查閱DAFZA存置的承租人檔案時，該物業並無任何按揭記錄。阿聯酋法律顧問獲DAFZA知會，有關DAFZA就其於杜拜機場保稅區的土地有否作出任何按揭的資料並不供公眾查閱。據阿聯酋法律顧問指出，並不可能向杜拜土地部門查詢該物業有否作出任何按揭。

			於2008年 12月31日 現況下的市值
物業	概況	佔用詳情	
19. Residential Villa No. 1, Plot No. 3-900 Al Mirdif, Dubai, United Arab Emirates	<p>該物業包括一間兩層高的獨立屋及一間傭人房，於1990年代落成。</p> <p>該物業的總建築面積約為408.3平方米，其中獨立屋及傭人房的建築面積分別約為390.2平方米（約4,200平方呎）及18.1平方米（約195平方呎）。</p>	<p>該物業由Mohammed Ahmed Al Shafee先生出租予RCG (M.E.) FZCO，由2008年9月15日起至2009年9月14日止為期一(1)年，年租250,000阿聯酋迪拉姆（不包括政府就租約徵收的所有稅項及水電費）。</p> <p>該物業由 貴集團佔用作員工宿舍用途。</p>	無商業價值

附註：

1. 根據Mohammed Ahmed Al Shafee先生（「甲方」）與RCG (M.E.) FZCO（「乙方」）於2008年8月15日訂立之租賃協議，該物業由甲方出租予乙方作住宅用途，由2008年9月15日起至2009年9月14日止為期一(1)年，年租250,000阿聯酋迪拉姆（不包括政府就租約徵收的所有稅項及水電費）。
2. RCG (M.E.) FZCO為 貴公司的間接全資附屬公司。
3. 阿聯酋法律意見列明（其中包括）下列各項：
 - (i) 阿聯酋法律顧問已向Real Estate Regulatory Agency查詢，並獲口頭知會指出租人為該物業的登記擁有人。
 - (ii) 租約已由RCG (M.E.) FZCO代表及業主簽訂，並已獲得杜拜Real Estate Regulatory Agency之蓋章。根據此資料，阿聯酋法律顧問認為租約乃合法及有效。
 - (iii) 阿聯酋法律顧問已向Real Estate Regulatory Agency查詢，並獲口頭知會指該物業並不受任何按揭或類似產權負擔所規限。