

本網上預覽資料集為草擬本。本網上預覽資料集所載資料並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四

## 物業估值

以下是獨立物業估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司就其於2009年9月30日就本集團的物業權益進行的估值所出具的函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本網上預覽資料集。



第一太平戴維斯估值及  
專業顧問有限公司

香港中環  
交易廣場第二座23樓

電話：(852) 2801 6100  
傳真：(852) 2530 0756

地產代理牌照號碼：C-023750  
savills.com

敬啟者：

吾等按照閣下指示對摩比發展有限公司(以下稱「貴公司」)及其子公司(以下統稱「貴集團」)於中華人民共和國(「中國」)所擁有的物業進行估值。吾等確認曾進行視察、作出相關查詢，並取得吾等認為必需的其他資料，以便向閣下提供吾等就該等物業於2009年9月30日(「估值日期」)的價值意見，以供載入首次公開發售文件。

吾等對各物業的估值乃吾等對其市值的意見。所謂市值，就吾等所下定義而言，乃指「物業於估值日經適當推銷後，由自願買方及自願賣方公平磋商，在知情及自願的情況下審慎交易的估計金額」。

市值是賣方於市場上合理獲得的最佳售價及買方於市場上合理獲得的最有利價格。此估值具體而言並不考慮因非典型融資、售後租回安排、與銷售有關的人士所授予的特殊報酬或折讓，或任何特殊價值因素等特別條款或情況而有所增減的估計價格。物業市值的估計並無考慮買賣成本，亦無扣減任何相關稅項。

## 附錄四

## 物業估值

第一類物業權益由 貴集團於中國持有及佔用。由於第一類物業的樓宇及構築物為特定用途而建造，市場現時並無可識別的可資比較項目，因此該等樓宇及構築物不能按直接比較法進行估值，故根據折舊重置成本對該等物業進行估值。就此而言，吾等對「折舊重置成本」所下的定義，是吾等認為有關土地的現用途價值和吾等對有關樓宇及構築物的全新重置成本(包括專業費用及財務開支)的估計，並就樓齡、物業狀況和功能過時作出調減。一般而言，在欠缺具可比較銷售個案的已知市場的情況下，折舊重置成本法是最可靠的物業價值指標。

就 貴集團於中國租用及佔用的第二類物業權益而言，由於該等物業禁止轉讓或分租或欠缺可觀租金溢利，故吾等並無賦予其任何商業價值。

吾等已獲提供相關中國物業的房屋所有權證、國有土地使用權證及有關規劃批文等業權文件摘錄的副本。然而，吾等並無查閱文件正本，以核實擁有權或核實任何可能並無載於吾等所獲副本的修訂。吾等在頗大程度上依賴 貴集團及其中國法律顧問中倫律師事務所就該等物業的業權及其他法律事宜提供的資料。吾等亦採納 貴集團就規劃批文或法定通告、地役權、年期、擁有權、落成日期、佔用詳情、地盤及樓面面積及所有其他相關事宜所提供的意見。估值證書所列的尺寸、量度及面積乃根據吾等所獲提供的文件所載資料得出，故僅為約數。吾等未有進行任何實地測量。吾等並無理由懷疑 貴集團提供予吾等的資料(有關資料對吾等的估值而言意義重大)的真實性及準確性。吾等亦已獲 貴集團知會，所提供資料並無遺漏任何重大事實。

吾等曾視察該等物業的外貌，並於可能的情況下，視察該等物業的內部。於視察過程中，吾等並無發現任何嚴重瑕疵。然而，吾等並無進行任何結構測量，故無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構性瑕疵。吾等亦無進行任何設施測試。

吾等的估值並無考慮任何物業的任何費用、按揭或所欠債項，以及出售成交時可能涉及的任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設全部物業概無任何可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

在對該等物業進行估值時，吾等已遵守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項應用指引以及香港測量師學會刊發的物業估值準則(2005年1月第一版)所載的全部規定。

除另有說明外，全部金額均以人民幣(「人民幣」)列示。

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  
廣東省  
深圳  
南山區  
科技園  
朗山一路7號  
摩比發展有限公司  
列位董事 台照

代表  
第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司  
董事總經理  
陳超國  
MSc FRICS FHKIS MCI Arb RPS(GP)  
謹啟

2009年[日期]

附註：陳超國，特許產業測量師，MSc, FRICS, FHKIS, MCI Arb, RPS(GP)，為合資格估值師，擁有約25年香港物業估值經驗，並具接近20年中國物業估值經驗。

估值概要

物業

於2009年  
9月30日  
現況下的資本值  
人民幣

第一類－ 貴集團於中國持有及佔用的物業權益

- |              |                |
|--------------|----------------|
| 1. 中國        | 無商業價值          |
| 廣東省          |                |
| 深圳市          |                |
| 南山區          |                |
| 科技園          |                |
| 朗山一路7號       |                |
| 摩比大廈         |                |
| 2. 中國        | 人民幣12,400,000元 |
| 江西省          |                |
| 吉安市          |                |
| 吉州區          |                |
| 吉州工業園        |                |
| 的綜合工業園區      |                |
| 3. 中國        | 人民幣28,400,000元 |
| 陝西省          |                |
| 西安市          |                |
| 新型工業園        |                |
| 碩士路6號的綜合工業園區 |                |
| 小計：          | 人民幣40,800,000元 |

第二類－ 貴集團於中國租用及佔用的物業權益

- |         |       |
|---------|-------|
| 4. 中國   | 無商業價值 |
| 廣東省     |       |
| 深圳市     |       |
| 南山區     |       |
| 沙河西路    |       |
| 西麗茶光工業區 |       |
| 15號廠房   |       |
| 5. 中國   | 無商業價值 |
| 廣東省     |       |
| 深圳市     |       |
| 南山區     |       |
| 沙河西路    |       |
| 西麗茶光工業區 |       |
| 7棟2至4樓  |       |

本網上預覽資料集為草擬本。本網上預覽資料集所載資料並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四

## 物業估值

物業	於2009年 9月30日 現況下的資本值 人民幣
6. 中國 廣東省 深圳市南山區 茶光工業區 7棟14個單位	無商業價值
7. 中國 廣東省 深圳市南山區 松坪山工業區 科苑北路 得利園 B棟81個單位	無商業價值
8. 中國 廣東省 深圳市南山區 麗水路桃源平山民企工業園 2棟17個單位	無商業價值
9. 中國 廣東省 深圳市南山區 麗水路桃源平山民企工業園 3棟1及2樓	無商業價值
10. 中國 廣東省 深圳市南山區 西麗鎮文光村 7棟50個單位	無商業價值

本網上預覽資料集為草擬本。本網上預覽資料集所載資料並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四

## 物業估值

物業	於2009年 9月30日 現況下的資本值 人民幣
11. 中國 廣東省 深圳市寶安區 新安街道 留仙二路 潤恒電子廠區 1棟70個單位	無商業價值
12. 中國 廣東省 深圳市寶安區 新安街道 留仙二路 潤恒電子廠區 2及3棟	無商業價值
13. 中國 江西省 吉安市 中興產業園 1棟	無商業價值
14. 中國 江西省 吉安市 吉州工業園 5及7棟	無商業價值
小計：	零
總計：	人民幣40,800,000元

估值證書

第一類－ 貴集團於中國持有及佔用的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用情況	於2009年 9月30日 現況下的資本值
1.	中國 廣東省 深圳市 南山區 科技園 朗山一路7號 摩比大廈	<p>該物業包括一幢建於一幅地盤面積約為5,833.46平方米(62,791平方呎)的土地上的8層高工業大樓(加1層地庫)。該大樓於2007年竣工。</p> <p>該物業的總建築面積約為16,411.98平方米(176,659平方呎)。</p> <p>該物業獲授為期50年的土地使用權，由2000年6月20日起至2050年6月19日屆滿，作工業用途。</p>	該物業由 貴集團佔用作生產用途。	無商業價值 (附註4)

附註：

- (1) 根據一份房地產權證－深房地字第4000189497號，地盤面積約為5,833.46平方米的該物業的土地使用權已授予摩比天線技術(深圳)有限公司(「摩比深圳」)，年期自2000年6月20日起為期50年，並於2050年6月19日屆滿，作工業用途。
- (2) 根據一份房地產權證－深房地字第4000338515號，建築面積約為16,411.98平方米的該物業的房屋所有權由摩比深圳持有。
- (3) 吾等已獲 貴集團法律顧問就物業業權提供的法律意見，當中載列(其中包括)以下資料：
  - i. 該物業由摩比深圳合法持有，摩比深圳有權使用或佔用該物業，並於取得相關政府部門同意後有權按揭該物業；
  - ii. 該物業禁止轉讓及租賃；
  - iii. 該物業的地價已悉數繳付；及
  - iv. 該物業免受任何按揭及第三方產權負擔所限。
- (4) 由於該物業業權不允許轉讓，故吾等並無賦予該物業任何商業價值。然而，按照 貴集團的指示及作參考之用，吾等認為，假設該物業可於市場上自由轉讓及已自政府機構取得一切相關批准並已悉數支付所有額外土地出讓金及其他相關費用下，該物業於估值日期的資本值將為人民幣98,500,000元。

## 附錄四

## 物業估值

編號	物業	概況及年期	佔用情況	於2009年 9月30日 現況下的資本值
2.	中國 江西省 吉安市 吉州區 吉州工業園 的綜合 工業園區	<p>該物業包括一個建於一幅地盤面積約為41,140.00平方米(442,831平方呎)的土地上的綜合工業園區。</p> <p>該綜合工業園區包括一幢5層高宿舍及一幢2層高餐廳(部分建於上述土地上)，於2009年落成。</p> <p>該物業的總建築面積約為8,943.60平方米(96,269平方呎)。</p> <p>該物業獲授年期於2056年7月25日屆滿的土地使用權，作工業用途。</p>	該物業由 貴集團佔用作生產用途。	人民幣 12,400,000元 (附註5)

### 附註：

- (1) 根據一份國有土地使用權證—吉州國用(2006)第1-901號，地盤面積約為41,140.00平方米的該物業的土地使用權已授予摩比通訊技術(吉安)有限公司(「摩比吉安」)，年期於2056年7月25日屆滿，作工業用途。
- (2) 根據一份房屋所有權證—吉房權證吉州字第00130180號，該物業之5層高宿舍部分(建築面積約5,811.86平方米)的房屋所有權由摩比吉安持有。
- (3) 根據房屋所有權證—吉房權證吉州字第00130179號，該物業之2層高餐廳部分(建築面積約3,131.74平方米)的房屋所有權由摩比吉安及深圳市中興維先通設備有限公司(「深圳維先通」)持有。
- (4) 吾等已獲 貴集團法律顧問就物業業權提供的法律意見，當中載列(其中包括)以下資料：
  - i. 該物業總建築面積約5,811.86平方米的一部分由摩比吉安合法持有。摩比吉安有權轉讓、抵押、出租或處置該部分物業；
  - ii. 該物業的其餘部分(總建築面積約3,131.74平方米)由摩比吉安及深圳維先通(聯名擁有人)合法持有。摩比吉安在徵得深圳維先通同意後有權轉讓、抵押、出租或處置該部分物業；
  - iii. 該物業的地價已悉數繳付；及
  - iv. 除上述事項外，該物業免受任何其他按揭及第三方產權負擔所限。
- (5) 在估值過程中，吾等已假設 貴集團有權轉讓、抵押、出租或處置該物業全部或其中任何部分。

## 附錄四

## 物業估值

編號 物業	概況及年期	佔用情況	於2009年
			9月30日 現況下的資本值
3. 中國 陝西省 西安 新型工業園 碩士路6號的 綜合工業園區	<p>該物業包括一個建於一幅地盤面積約為27,955.30平方米(300,911平方呎)的土地上的綜合工業園區。</p> <p>該綜合工業大樓包括於2004年竣工的一幢2層高工業大樓、一幢3層高工業大樓、一幢4層高研究中心、一個水泵房及一個鍋爐房。</p> <p>該物業的總建築面積約為10,829.31平方米(116,567平方呎)。</p> <p>該物業獲授年期於2058年3月12日屆滿的土地使用權，作工業用途。</p>	該物業由 貴集團佔用作生產用途。	人民幣 28,400,000元

### 附註：

- (1) 根據一份國有土地使用權證—西高科技國用(2009)第37527號，地盤面積約為27,955.30平方米的該物業的土地使用權已授予摩比科技(西安)有限公司(「摩比西安」)，年期於2058年3月12日屆滿，作工業用途。
- (2) 根據房屋所有權證—西安市房權證高新區字第1025098019-7-1號，總建築面積約10,829.31平方米的該物業的房屋所有權由摩比西安持有。
- (3) 吾等已獲 貴集團法律顧問就物業業權提供的法律意見，當中載列(其中包括)以下資料：
  - i. 該物業由摩比西安合法持有，摩比西安有權轉讓、按揭、出租或處置該物業；
  - ii. 該物業的地價已悉數繳付；及
  - iii. 該物業免受任何按揭及第三方產權負擔所限。



本網上預覽資料集為草擬本。本網上預覽資料集所載資料並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四

## 物業估值

### 第二類－ 貴集團於中國租用及佔用的物業權益

編號	物業	概況及租賃明細	佔用情況	於2009年
				9月30日 現況下的資本值
4.	中國 廣東省 深圳市 南山區 沙河西路 西麗茶光 工業區 15號廠房	該物業包括一幢總建築面積約11,160.00平方米(120,126平方呎)的5層高工廠大樓，於1997年落成。  該物業由 貴集團向獨立第三方租用，由2006年12月1日起至2009年11月30日屆滿，為期3年，月租為人民幣161,820元。	該物業由 貴集團佔用作生產用途。	無商業價值

#### 附註：

1. 根據獨立第三方深圳市寶大洲實業發展有限公司(「出租方」)與摩比天線技術(深圳)有限公司(「摩比深圳」)於2007年3月30日訂立的租賃協議，建築面積約為11,160.00平方米的該物業已租予摩比深圳，期限自2006年12月1日起為期3年，並於2009年11月30日屆滿，月租為人民幣161,820元。
2. 吾等已獲 貴集團法律顧問就物業業權提供的法律意見，當中載列(其中包括)以下資料：
  - i. 出租方並未向吾等提供該物業的房屋所有權證或相關業權文件以供核實；
  - ii. 出租方並未向吾等提供該物業的建設工程規劃許可證以供核實，租賃協議可能無效，且摩比深圳於租賃協議項下的權力根據中國法律可能不受認可及保護；及
  - iii. 租賃協議已登記在冊。

## 附錄四

## 物業估值

編號	物業	概況及租賃明細	佔用情況	於2009年
				9月30日 現況下的資本值
5.	中國 廣東省 深圳市 南山區 沙河西路 西麗茶光 工業區 7棟2至4樓	<p>該物業包括一幢7層高住宅大樓的2至4樓全層，總建築面積約672.00平方米(7,233平方呎)，於1997年落成。</p> <p>該物業由 貴集團向獨立第三方租用，由2006年12月1日起至2009年11月30日屆滿，為期3年，月租約為人民幣19,740元(不包括管理費)。</p>	該物業由 貴集團佔用作住宅用途。	無商業價值

### 附註：

1. 根據獨立第三方深圳市寶大洲實業發展有限公司(「出租方」)與摩比天線技術(深圳)有限公司(「摩比深圳」)於2006年12月1日訂立的租賃協議，該物業已租予摩比深圳，期限自2006年12月1日起為期3年，並於2009年11月30日屆滿，月租為人民幣19,740元(不包括管理費)。
2. 吾等已獲 貴集團法律顧問就物業業權提供的法律意見，當中載列(其中包括)以下資料：
  - i. 出租方並未向吾等提供該物業的房屋所有權證及業權文件以供核實，出租方可能無權向摩比深圳出租該物業；
  - ii. 出租方並未向吾等提供該物業的建設工程規劃許可證以供核實，租賃協議可能無效，且摩比深圳於租賃協議項下的權力根據中國法律可能不受認可及保護；及
  - iii. 租賃協議並未登記在冊。根據中國法律，倘屬摩比深圳的失誤導致租賃協議並未登記在冊，則摩比深圳可能會被罰繳付租金總額10%的罰款。

本網上預覽資料集為草擬本。本網上預覽資料集所載資料並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四

## 物業估值

編號	物業	概況及租賃明細	佔用情況	於2009年
				9月30日 現況下的資本值
6.	中國 廣東省 深圳市 南山區 茶光工業區 7棟14個單位	<p>該物業包括一幢7層高住宅大樓5樓中總建築面積約224.00平方米(2,411平方呎)的14個住宅單位，於1997年落成。</p> <p>該物業由 貴集團向獨立第三方租用，由2009年3月1日起至2009年11月30日屆滿，月租約為人民幣8,000元(不包括管理費)。</p>	該物業由 貴集團佔用作住宅用途。	無商業價值

### 附註：

1. 根據獨立第三方深圳市寶大洲實業發展有限公司(「出租方」)與摩比天線技術(深圳)有限公司(「摩比深圳」)於2009年2月23日訂立的租賃協議，該物業已租予摩比深圳，期限自2009年3月1日起至2009年11月30日屆滿，月租為人民幣8,000元(不包括管理費)。
2. 吾等已獲 貴集團法律顧問就物業業權提供的法律意見，當中載列(其中包括)以下資料：
  - i. 出租方並未向吾等提供該物業的房屋所有權證及相關業權文件以供核實，出租方可能無權向摩比深圳出租該物業；
  - ii. 出租方並未向吾等提供該物業的建設工程規劃許可證以供核實，租賃協議可能無效，且摩比深圳於租賃協議項下的權力根據中國法律可能不受認可及保護；及
  - iii. 租賃協議並未登記在冊。根據中國法律，倘屬摩比深圳的失誤導致租賃協議並未登記在冊，則摩比深圳可能會被罰繳付租金總額10%的罰款。

本網上預覽資料集為草擬本。本網上預覽資料集所載資料並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四

## 物業估值

			於2009年 9月30日	
編號	物業	概況及租賃明細	佔用情況	現況下的資本值
7.	中國 廣東省 深圳市 南山區 松坪山工業區 科苑北路 得利園 B棟81個單位	該物業包括一幢4層高住宅大樓 2至4樓中總建築面積約1,620.00 平方米(17,438平方呎)的81個 住宅單位，於2003年落成。  該物業由 貴集團向獨立第三 方租用，由2008年3月10日起至 2010年3月31日屆滿，為期2 年，月租約為人民幣60,750元 (不包括管理費)。	該物業由 貴集團佔 用作住宅用途。	無商業價值

### 附註：

1. 根據獨立第三方深圳市潤利達投資開發有限公司松坪山分公司(「出租方」)與摩比天線技術(深圳)有限公司(「摩比深圳」)於2008年3月8日訂立的租賃協議，該物業已租予摩比深圳，期限自2008年3月10日起為期2年，並於2010年3月31日屆滿，月租為人民幣60,750元(不包括管理費)。
2. 吾等已獲 貴集團法律顧問就物業業權提供的法律意見，當中載列(其中包括)以下資料：
  - i. 出租方並未向吾等提供該物業的房屋所有權證及相關業權文件以供核實，出租方可能無權向摩比深圳出租該物業；
  - ii. 出租方並未向吾等提供該物業的建設工程規劃許可證以供核實，租賃協議可能無效，且摩比深圳於租賃協議項下的權力根據中國法律可能不受認可及保護；及
  - iii. 租賃協議並未登記在冊。根據中國法律，倘屬摩比深圳的失誤導致租賃協議並未登記在冊，則摩比深圳可能會被罰繳付租金總額10%的罰款。

## 附錄四

## 物業估值

編號	物業	概況及租賃明細	佔用情況	於2009年
				9月30日 現況下的資本值
8.	中國 廣東省 深圳市 南山區 麗水路 桃源平山 民企工業園 2棟17個單位	該物業包括一幢7層高宿舍的1、2及4樓中總建築面積約340.00平方米(3,660平方呎)的17個住宅單位，於1998年落成。  該物業由 貴集團向獨立第三方租用，由2009年3月1日起至2011年4月30日屆滿，為期2年，月租約為人民幣11,900元(不包括管理費)。	該物業由 貴集團佔用作住宅用途。	無商業價值

附註：

1. 根據獨立第三方深圳市平山實業股份有限公司(「出租方」)與摩比天線技術(深圳)有限公司(「摩比深圳」)於2009年3月25日訂立的租賃協議，該物業已租予摩比深圳，期限自2009年3月1日起為期2年，並於2011年4月30日屆滿，月租為人民幣11,900元(不包括管理費)。
2. 吾等已獲 貴集團法律顧問就物業業權提供的法律意見，當中載列(其中包括)以下資料：
  - i. 出租方並未向吾等提供該物業的房屋所有權證及相關業權文件以供核實，出租方可能無權向摩比深圳出租該物業；
  - ii. 出租方並未向吾等提供該物業的建設工程規劃許可證以供核實，租賃協議可能無效，且摩比深圳於租賃協議項下的權力根據中國法律可能不受認可及保護；及
  - iii. 租賃協議並未登記在冊。根據中國法律，倘屬摩比深圳的失誤導致租賃協議並未登記在冊，則摩比深圳可能會被罰繳付租金總額10%的罰款。

本網上預覽資料集為草擬本。本網上預覽資料集所載資料並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四

## 物業估值

編號	物業	概況及租賃明細	佔用情況	於2009年
				9月30日 現況下的資本值
9.	中國 廣東省 深圳市 南山區 麗水路桃源 平山民企 工業園 3棟1及2樓	<p>該物業包括一幢6層高工廠大樓的1及2樓，總建築面積約3,810.00平方米（41,011平方呎），於1998年落成。</p> <p>該物業由 貴集團向獨立第三方租用，租期為2008年7月10日起至2011年4月30日屆滿，月租約為人民幣102,870元。</p>	該物業由 貴集團佔用作生產用途。	無商業價值

### 附註：

1. 根據獨立第三方深圳市平山實業股份有限公司（「出租方」）與摩比天線技術（深圳）有限公司（「摩比深圳」）於2008年7月15日訂立的租賃協議，建築面積約為3,810.00平方米的該物業已租予摩比深圳，期限自2008年7月10日起至2011年4月30日屆滿，月租為人民幣102,870元。
2. 吾等已獲 貴集團法律顧問就物業業權提供的法律意見，當中載列（其中包括）以下資料：
  - i. 出租方並未向吾等提供該物業的房屋所有權證或相關業權文件以供核實；
  - ii. 出租方並未向吾等提供該物業的建設工程規劃許可證以供核實，租賃協議可能無效，且摩比深圳於租賃協議項下的權力根據中國法律可能不受認可及保護；及
  - iii. 租賃協議已登記在冊。

本網上預覽資料集為草擬本。本網上預覽資料集所載資料並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四

## 物業估值

編號	物業	概況及租賃明細	佔用情況	於2009年
				9月30日 現況下的資本值
10.	中國 廣東省 深圳市 南山區 西麗鎮文光村 7棟50個單位	<p>該物業包括一幢7層高宿舍中總建築面積約900.00平方米(9,688平方呎)的50住宅個單位，於1997年落成。</p> <p>該物業由 貴集團向獨立第三方租用，由2009年9月1日起至2010年8月31日屆滿，為期1年，月租約為人民幣32,500元。</p>	該物業由 貴集團佔用作宿舍用途。	無商業價值

### 附註：

1. 根據獨立第三方劉紹華(「出租方」)與摩比天線技術(深圳)有限公司(「摩比深圳」)於2009年9月28日訂立的租賃協議，該物業已租予摩比深圳，期限自2009年9月1日起為期1年，並於2010年8月31日屆滿，月租為人民幣32,500元。
2. 吾等已獲 貴集團法律顧問就物業業權提供的法律意見，當中載列(其中包括)以下資料：
  - i. 出租方並未向吾等提供該物業的房屋所有權證及相關業權文件以供核實，出租方可能無權向摩比深圳出租該物業；
  - ii. 出租方並未向吾等提供該物業的建設工程規劃許可證以供核實，租賃協議可能無效，且摩比深圳於租賃協議項下的權力根據中國法律可能不受認可及保護；及
  - iii. 租賃協議並未登記在冊。根據中國法律，倘屬摩比深圳的失誤導致租賃協議並未登記在冊，則摩比深圳可能會被罰繳付租金總額10%的罰款。

## 附錄四

## 物業估值

編號 物業	概況及租賃明細	佔用情況	於2009年
			9月30日 現況下的資本值
11. 中國 廣東省 深圳市寶安區 新安街道 留仙二路 潤恒電子廠區 1棟70個單位	<p>該物業包括一幢5層高住宅大樓中總建築面積約2,940.00平方米(31,646平方呎)的70個單位，於2009年落成。</p> <p>該物業由 貴集團向獨立第三方租用，由2009年9月25日起為期5年，免租期由2009年9月25日起至2009年11月24日止。首3年及餘下2年的月租總額分別為人民幣73,500元及人民幣84,490元。</p>	該物業由 貴集團佔用作宿舍用途。	無商業價值

### 附註：

1. 根據獨立第三方深圳潤恒房地產開發集團有限公司(「出租方」)與摩比天線技術(深圳)有限公司(「摩比深圳」)於2009年9月11日訂立的租賃協議，建築面積約為2,940.00平方米的該物業已租予摩比深圳，由2009年9月25日起為期5年，免租期由2009年9月25日起至2009年11月24日止。首3年及餘下2年的月租總額分別為人民幣73,500元及人民幣84,490元。
2. 吾等已獲 貴集團法律顧問就物業業權提供的法律意見，當中載列(其中包括)以下資料：
  - i. 出租方已獲得該物業的國有土地使用權證及建設工程規劃許可證，並正在獲得該物業的房地產權證。出租方有權出租該物業予摩比深圳；
  - ii. 租賃協議根據中國法律屬合法、有效並對雙方具有約束力；及
  - iii. 租賃協議已登記在冊。



## 附錄四

## 物業估值

編號	物業	概況及租賃明細	佔用情況	於2009年
				9月30日 現況下的資本值
12.	中國 廣東省 深圳市寶安區 新安街道 留仙二路 潤恒電子廠區 2及3棟	該物業包括兩幢總建築面積約23,900.00平方米(257,260平方呎)的5層高工廠大樓，於2009年落成。  該物業由 貴集團向獨立第三方租用，由2009年9月25日起為期5年，免租期由2009年9月25日起至2009年11月24日止。首3年及餘下2年的月租總額分別為人民幣422,150元及人民幣509,070元。	該物業由 貴集團佔用作生產用途。	無商業價值

附註：

1. 根據獨立第三方深圳潤恒房地產開發集團有限公司(「出租方」)與摩比天線技術(深圳)有限公司(「摩比深圳」)於2009年9月11日訂立的租賃協議，建築面積約為23,900.00平方米的該物業已租予摩比深圳，由2009年9月25日起為期5年，免租期由2009年9月25日起至2009年11月24日止。首3年及餘下2年的月租總額分別為人民幣422,150元及人民幣509,070元。
2. 吾等已獲 貴集團法律顧問就物業業權提供的法律意見，當中載列(其中包括)以下資料：
  - i. 出租方已獲得該物業的國有土地使用權證及建設工程規劃許可證，並正在獲得該物業的房地產權證。出租方有權出租該物業予摩比深圳；
  - ii. 租賃協議根據中國法律屬合法、有效並對雙方具有約束力；及
  - iii. 租賃協議已登記在冊。

## 附錄四

## 物業估值

編號	物業	概況及租賃明細	佔用情況	於2009年 9月30日 現況下的資本值
13.	中國 江西省 吉安市 中興產業園 1棟	<p>該物業包括一幢建築面積約12,111.70平方米(130,370平方呎)的2層高工業大樓，於2008年落成。</p> <p>該物業由 貴集團向獨立第三方租用，由2009年3月1日起至2011年2月28日屆滿，為期2年，月租首年為人民幣72,670.20元，第二年為人民幣78,726.05元。</p>	該物業由 貴集團佔用作生產用途。	無商業價值

### 附註：

1. 根據獨立第三方吉安中興維先通設備有限公司(「出租方」)與摩比通訊技術(吉安)有限公司(「摩比吉安」)於2009年2月27日訂立的租賃協議，建築面積約為12,111.70平方米的該物業已租予摩比吉安，由2009年3月1日起至2010年2月28日屆滿，為期2年，月租首年為人民幣72,670.20元，第二年為人民幣78,726.05元。
2. 吾等已獲 貴集團法律顧問就物業業權提供的法律意見，當中載列(其中包括)以下資料：
  - i. 深圳市中興維先通設備有限公司(「擁有人」)已獲得該物業的房屋所有權證。出租方已獲擁有人授權並有權出租該物業予摩比吉安；
  - ii. 租賃協議根據中國法律屬合法、有效並對雙方具有約束力；及
  - iii. 租賃協議已登記在冊。

本網上預覽資料集為草擬本。本網上預覽資料集所載資料並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四

## 物業估值

編號	物業	概況及租賃明細	佔用情況	於2009年
				9月30日 現況下的資本值
14.	中國 江西省 吉安市 吉州工業園 5至7棟	<p>該物業包括三幢總建築面積約5,294.30平方米(56,988平方呎)的單層工業大樓，於2005年落成。</p> <p>該物業由 貴集團向獨立第三方租用，由2009年5月1日起至2010年4月30日屆滿，為期1年，月租約為人民幣31,756.80元。</p>	該物業由 貴集團佔用作生產用途。	無商業價值

### 附註：

1. 根據獨立第三方江西省比力奇車業有限公司(「出租方」)與摩比通訊技術(吉安)有限公司(「摩比吉安」)於2009年4月20日訂立的租賃協議，總建築面積約為5,294.30平方米的該物業已租予摩比吉安，由2009年5月1日起至2010年4月30日屆滿，為期1年，月租為人民幣31,765.80元。
2. 吾等已獲 貴集團法律顧問就物業業權提供的法律意見，當中載列(其中包括)以下資料：
  - i. 出租方已獲得該物業的房屋所有權證並有權出租該物業予摩比吉安；
  - ii. 租賃協議根據中國法律屬合法、有效並對雙方具有約束力；及
  - iii. 租賃協議已登記在冊。