

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，並可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，必須一併細閱本網上預覽資料集首頁上「警告」一節。

附錄四

物業估值

以下為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本集團於2010年2月28日的物業估值編製的函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本文件。



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2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：

我們遵照閣下的指示，對雷士照明控股有限公司（下文稱「貴公司」）及其子公司（下文統稱「貴集團」）所持有的位於中華人民共和國（「中國」）的物業進行估值，我們確認曾進行視察、作出相關查詢，並搜集我們認為必要的其他資料，以向閣下提供我們就該等物業於2010年2月28日（「估值日」）的估值意見。

我們的估值乃我們對各項物業市值之意見。所謂市值，我們定義為「自願買家與自願賣家就某項物業經適當推銷後，經公平磋商及在知情、審慎及不受威逼的情況下於估值日達成物業易手的估計金額」。

市值乃賣方於市場上可合理獲得的最高售價及買方於市場上可合理取得的最優惠價格。此估算價值不包括因特殊條款或情況引致的估值漲價或跌價，如特殊融資、售後租回安排、合營、管理協議、任何與該銷售有關人士所授予的特殊代價或優惠，或任何特殊價值因素。評估物業的市值亦無考慮買賣成本及扣減任何有關稅項。

在對位於中國的物業進行估值過程中，除另有指明外，我們假設該等物業已按象徵式年度土地使用費獲授出於各特定年期內可轉讓的土地使用權，且已全數支付任何應付土地出讓金。除另有指明外，我們亦假設貴集團對各物業擁有適當合法業權，並有權於已獲批的各個未到期的整段年期內，自由及不受約束地使用、佔用或轉讓該等物業。

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，並可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，必須一併細閱本網上預覽資料集首頁上「警告」一節。

附錄四

物業估值

對 貴集團於中國主要持作自用的第一類物業進行估值時，由於樓宇及構建物均已建成，而並無現成可資比較市場案例，故無法以直接比較法對該等物業的樓宇及構建物進行估值。因此，該等物業已按折舊重置成本估值。我們對「折舊重置成本」所下定義為我們所認為有關土地在現行用途的價值，以及重置該等樓宇及構建物的估計成本（包括專業收費及財務費用），並按樓齡、使用狀況及功能退化等因素作出相應折減。在市場並無市場出售案例的情況下，折舊重置成本法一般可提供最可靠物業價值的意見。就已出租的物業部分而言，我們已考慮過該等部分的租金收入。

對 貴集團持有在建的第二類物業進行估值時，我們以該等物業將按 貴集團提供予我們的最新發展計劃進行開發及竣工為基礎，並視其現行成本水平及於估值日的建造情況，採用折舊重置成本法進行估值。我們假設有關於政府當局已就有關發展授予所有同意、批准及許可證，而不附帶任何苛刻條件或遭到不當延遲。

就 貴集團於中國租賃的第三類物業進行估值時，由於租賃的短期性質或禁止轉租或分租物業或缺乏可觀租金回報，故我們認為該等物業並無商業價值。

我們已獲提供與該等物業有關的所有權文件副本。然而，我們並未查閱文件正本，以核實是否存在我們所獲提供文件內並無載述的任何修訂。在估值的過程中，我們在很大程度上依賴 貴集團及其中國法律顧問君合律師事務所提供的與物業有關的法律事宜的資料。我們亦已接納就規劃許可、法定通知、地役權、年期、佔用詳情、發展計劃、建築成本、地盤和建築面積及其他相關事宜而給予我們的意見。估值證書所載的尺寸、量度及面積均根據我們獲提供的文件內所載資料而計算，故僅為約數。我們未曾進行實地量度。我們無理由懷疑 貴集團提供重要估值數據的真實性和準確性。 貴集團亦曾向我們表示，所提供的資料並無遺漏任何重大內容。我們認為，我們已獲提供足夠資料達致知情意見。

我們已視察物業的外貌，並在可能的情況下視察其內部。在視察過程中，我們並無發現任何嚴重損壞。然而，我們並無進行任何結構測量，因此，我們不能呈報該等物業確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。我們並無對任何設施進行測試。

我們的估值並無考慮任何物業被抵押、按揭或欠負債項，亦無考慮在出售成交時可能導致的任何開支或稅項。除另有說明外，我們假設該等物業概無涉及可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

我們編製估值報告時，已遵守香港測量師學會頒佈的香港物業估值準則（2005年第一版）所載的規定。

除另有說明外，所有金額均以人民幣（「人民幣」）列值。

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，並可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，必須一併細閱本網上預覽資料集首頁上「警告」一節。

附錄四

物業估值

隨函附奉我們的估值概要及估值證書。

此致

中華人民共和國
廣東省
惠州市
汝湖鎮
雷士工業園區
雷士照明控股有限公司
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

2010年[●]月[●]日

附註：陳超國先生為合資格估值師，擁有香港物業估值約25年經驗及中國物業估值約20年經驗。

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，並可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，必須一併細閱本網上預覽資料集首頁上「警告」一節。

附錄四

物業估值

估值概要

於 2010 年 2 月 28 日
現況下的資本價值
(人民幣元)

編號 物業

第一類 — 貴集團於中國主要持作自用的物業

1.	中國 廣東省 惠州市 惠城區 汝湖鎮 東亞村和下圍村的一處工業園	223,900,000
2.	中國 浙江省 江山市 經濟開發區 浙麻路的一處工業大樓	6,300,000
3.	中國 浙江省 江山市 通達路 201 號的一處工業園	34,600,000
4.	中國 浙江省 江山市 通達路 203 號的一處工業園	22,600,000
5.	中國 浙江省 江山市 經濟開發區 浙麻路 1 號的一處工業園	16,300,000
6.	中國 福建省 漳州市 漳浦鎮 綏安工業區 黃倉工業園的一處工業園	24,300,000

小計：

328,000,000

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，並可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，必須一併細閱本網上預覽資料集首頁上「警告」一節。

附錄四

物業估值

估值概要

編號	物業	於2010年2月28日 現況下的資本價值 (人民幣元)
第二類 — 貴集團於中國持有的在建物業		
7.	中國 浙江省 江山市 經三路的一處工業園	36,700,000
	小計：	36,700,000
第三類 — 貴集團於中國租賃的物業		
8.	中國 上海市 青浦區 練塘鎮 章練塘路628弄 的多處工業大樓	無商業價值
9.	中國 福建省 漳州市 漳浦鎮 綏安工業區 黃倉工業園的一處工業園	無商業價值
10.	中國 上海市 閔行區 聯航路1188號 研發中心 10號樓2樓A單元	無商業價值
11.	中國 上海市 閔行區 聯航路1188號 研發中心 10號樓2樓E單元	無商業價值
12.	中國 上海市 閔行區 聯航路1118號 研發中心 10號樓地下室C單元	無商業價值

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，並可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，必須一併細閱本網上預覽資料集首頁上「警告」一節。

附錄四

物業估值

估值概要

編號	物業	於2010年2月28日 現況下的資本價值 (人民幣元)
13.	中國 北京市 大興區 黃村鎮 天河北路5號 中鐵吉盛物流大廈 一樓特定部分	無商業價值
14.	中國 廣東省 廣州市 天河區 黃埔大道西路100號 富力盈泰廣場 B座12樓1206室	無商業價值
15.	中國 重慶市 萬州區 萬州工業園 天子園的一處工業園	無商業價值
		小計： 零
		總計： 364,700,000

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，並可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，必須一併細閱本網上預覽資料集首頁上「警告」一節。

附錄四

物業估值

估值證書

第一類－貴集團於中國主要持作自用的物業

編號	物業	概況及年限	估用詳情	於2010年2月28日 現況下的資本價值
1.	中國 廣東省 惠州市 惠城區 汝湖鎮 東亞村和下圍村 的一處工業園	該物業包括一處工業園，建於三塊總佔地面積約為189,950.00平方米(2,044,622平方呎)的地塊上。 該工業園包括各種車間、辦公樓和附屬設施，總建築面積約為135,667.22平方米(1,460,322平方呎)。於2004年至2008年間竣工。 該物業獲授予的土地使用權於2049年5月18日屆滿，作工業用途。	於估值日，該物業的一部分涉及多項租約，而餘下部分被貴集團估用作生產用途。	人民幣223,900,000元 (詳情請參閱附註4)

附註：

1. 根據以下國有土地使用證，總佔地面積約189,950.00平方米的該物業的土地使用權已經授予惠州雷士光電科技有限公司（「惠州雷士」，為貴公司的全資子公司）。上述證書的詳情載列如下：

證書編號	簽發日期	佔地面積 (平方米)	用途	屆滿日期
惠府國用(2007)第13021120012號	2007年8月13日	99,236.20	廠房	2049年5月18日
惠府國用(2009)第13021120055號	2009年12月3日	29,628.10	廠房	2049年5月18日
惠府國用(2009)第13021120056號	2009年12月3日	61,085.70	廠房	2049年5月18日

2. 根據以下房屋所有權證，總建築面積為127,816.92平方米的該物業的房屋所有權權利被授予惠州雷士。上述證書的詳情載列如下：

證書編號	簽發日期	建築面積 (平方米)	用途
粵房地證字第C5334160號	2007年2月7日	5,756.25	住宅和食堂
粵房地證字第C5334161號	2007年2月7日	5,756.25	住宅和食堂
粵房地證字第C5334162號	2007年2月7日	5,973.71	辦公
粵房地證字第C5334163號	2007年2月7日	10,492.50	廠房
粵房地證字第C5334164號	2007年2月7日	5,756.25	住宅和食堂
粵房地證字第C5334165號	2007年2月7日	10,492.50	廠房
粵房地證字第C5334166號	2007年2月7日	10,492.50	廠房
粵房地證字第C5334167號	2007年2月7日	10,492.50	廠房
粵房地權證惠州字第0026341號	2009年12月1日	7,207.98	車間
粵房地權證惠州字第0026342號	2009年12月1日	7,207.62	車間

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，並可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，必須一併細閱本網上預覽資料集首頁上「警告」一節。

附錄四

物業估值

證書編號	簽發日期	建築面積 (平方米)	用途
粵房地權證惠州字第 0026343 號	2009 年 12 月 1 日	7,207.98	車間
粵房地權證惠州字第 0026344 號	2009 年 12 月 1 日	3,861.23	活動室和客房
粵房地權證惠州字第 0026345 號	2009 年 12 月 1 日	7,207.62	車間
粵房地權證惠州字第 0026346 號	2009 年 12 月 1 日	7,795.72	車間和辦公
粵房地權證惠州字第 0026347 號	2009 年 12 月 1 日	2,905.52	車間和辦公
粵房地權證惠州字第 0026348 號	2009 年 12 月 1 日	6,195.16	宿舍
粵房地權證惠州字第 0026349 號	2009 年 12 月 1 日	13,015.63	宿舍

據 貴集團所告知，目前仍有建築面積約為 7,850.30 平方米的一棟樓宇未獲得房屋所有權證。

3. 我們已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權所出具的法律意見，其中載有以下資料：

土地使用權：

- i. 惠州雷士已取得國有土地使用證，為該等土地使用權的合法擁有者。惠州雷士有權在該等土地使用權有效期內根據中國法律和國有土地使用證載明的使用方式佔用、租賃、轉讓、抵押或通過任何其他合法途徑處置該等土地使用權，但前提條件是惠州雷士已遵守有關抵押協議條款；

房屋所有權：

- ii. 惠州雷士為房屋所有權證中載列的樓宇的合法擁有者，並有權在該等房屋所有權有效期內根據中國法律和房屋所有權證載明的使用方式佔用、租賃、轉讓、抵押或通過任何其他合法途徑處置該等樓宇，但前提條件是惠州雷士已遵守有關抵押和租賃協議條款；
- iii. 就未獲得國有土地使用證及房屋所有權證的樓宇而言，相關行政當局可責令惠州雷士在指定的時限內糾正有關行為、拆除樓宇或繳納罰款。根據惠州雷士的確認，此等樓宇目前用作儲藏用途，對其生產和經營影響極為有限。即使惠州雷士被禁止使用此等樓宇，其生產和經營也不會受到任何重大影響；

租賃協議：

- iv. 惠州雷士有權出租該物業，且租賃協議的內容符合中國法律法規；
- v. 若干租賃協議已獲註冊且符合中國有關租賃登記的法律；
- vi. 惠州雷士正在為剩餘的租賃協議辦理登記，登記完成後，該等租賃協議將符合中國有關租賃登記的法律；

其他產權負擔：

- vii. 附註 1 及 2 中所述的土地使用權及房屋所有權（粵房地證字第 C5334160 至 C5334167 號）受限於以深圳發展銀行（坪山支行）為受益人的抵押，對價金額為人民幣 200,000,000 元；
- viii. 上述抵押已辦理登記且該抵押合法有效；及
- ix. 除上述抵押和租賃外，該物業不附帶任何擔保、抵押、被查封、第三方權益或其他產權負擔。

4. 在估值的過程中，由於 貴集團尚未獲得該物業的任何有效的房屋所有權證，故我們認為建築面積約為 7,850.30 平方米的該棟樓宇並無商業價值。為參考目的，我們估計該建築的折舊後重置總成本約為人民幣 6,700,000 元。

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，並可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，必須一併細閱本網上預覽資料集首頁上「警告」一節。

附錄四

物業估值

編號	物業	概況及年限	估用詳情	於2010年2月28日 現況下的資本價值
2.	中國 浙江省 江山市 經濟開發區 浙麻路的一處 工業大樓	該物業包括一處工業大樓及附屬設施，建於一塊佔地面積約為14,407.00平方米（155,077平方呎）的地塊上。於2007年至2008年間竣工。 該物業總建築面積約為4,425.00平方米（47,631平方呎）。 該物業獲授予的土地使用權於2056年9月15日屆滿，作工業用途。	於估值日，該物業被貴集團估用作生產用途。	人民幣6,300,000元

附註：

1. 根據於2007年9月16日簽發的國有土地使用證—江經國用(2007)第13-086號，佔地面積約14,407.00平方米的該物業的土地使用權已經授予江山菲普斯照明有限公司（「江山菲普斯」，為貴公司的全資子公司），於2056年9月15日屆滿，作工業用途。
2. 根據於2008年6月10日簽發的竣工驗收備案表—32410020080610106號，建築面積約4,425.00平方米的該物業的樓宇建造已獲認證竣工。
3. 我們已獲提供由貴集團中國法律顧問就該物業的業權所出具的法律意見，其中載有以下資料：

土地使用權：

- i. 江山菲普斯已取得國有土地使用證，為該等土地使用權的合法擁有者。江山菲普斯有權在該等土地使用權有效期內根據中國法律和國有土地使用證載明的使用方式佔用、租賃、轉讓、抵押或通過任何其他合法途徑處置該等土地使用權；

房屋所有權：

- ii. 江山菲普斯已就當前物業的施工獲取所有必要許可和批准；及

其他產權負擔：

- iii. 該物業不附帶任何擔保、抵押、被查封、第三方權益或其他產權負擔。

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，並可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，必須一併細閱本網上預覽資料集首頁上「警告」一節。

附錄四

物業估值

編號	物業	概況及租賃詳情	估用詳情	於 2010 年 2 月 28 日 現況下的資本價值
3.	中國 浙江省 江山市 通達路 201 號的 一處工業園	<p>該物業包括一處工業園，建於兩塊總佔地面積約為 42,043.00 平方米（452,551 平方呎）的地塊上。</p> <p>該工業園包括各種車間、辦公樓和附屬設施，總建築面積約為 34,693.86 平方米（373,445 平方呎）。於 2003 年至 2007 年間竣工。</p> <p>該物業獲授予的土地使用權分別於 2051 年 10 月 1 日和 2056 年 5 月 24 日屆滿，作工業用途。</p>	於估值日，該物業的一部分涉及多項租約，而餘下部分被 貴集團佔用作生產用途。	人民幣 34,600,000 元

附註：

- 根據以下國有土地使用證，總佔地面積約 42,043.00 平方米的該物業的土地使用權已經授予浙江江山三友電子有限公司（「三友」，為 貴公司的全資子公司）。上述證書的詳情如下：

證書編號	簽發日期	佔地面積 (平方米)	用途	屆滿日期
江山國用(2005)第 1-21283 號	2005 年 5 月 30 日	36,119.00	廠房	2051 年 10 月 1 日
江經國用(2006)第 13-065 號	2006 年 7 月 12 日	5,924.00	廠房	2056 年 5 月 24 日

- 根據以下房屋所有權證，總建築面積為 34,693.86 平方米的該物業的房屋所有權權利被授予三友。上述證書的詳情載列如下：

證書編號	簽發日期	建築面積 (平方米)	用途
江房權證須股字第 01167 號	2004 年 1 月 8 日	897.30	工業
江房權證須股字第 01168 號	2004 年 1 月 8 日	208.78	工業
江房權證須股字第 01405 號	2004 年 7 月 21 日	2,614.69	工業
江房權證須股字第 01406 號	2004 年 7 月 21 日	3,551.55	工業
江房權證虎股字第 02191 號	2007 年 8 月 28 日	13,846.51	工業
江房權證虎股字第 02192 號	2007 年 8 月 28 日	13,575.03	工業

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，並可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，必須一併細閱本網上預覽資料集首頁上「警告」一節。

附錄四

物業估值

3. 我們已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權所出具的法律意見，其中載有以下資料：

土地使用權：

- i. 三友已取得國有土地使用證，為該等土地使用權的合法擁有者。三友有權在該等土地使用權有效期內根據中國法律和國有土地使用證載明的使用方式佔用、租賃、轉讓、抵押或通過任何其他合法途徑處置該等土地使用權，但前提條件是三友已遵守有關租賃協議條款；

房屋所有權：

- ii. 三友為房屋所有權證中載列的樓宇的合法擁有者，並有權在該等房屋所有權有效期內根據中國法律和房屋所有權證載明的使用方式佔用、租賃、轉讓、抵押或通過任何其他合法途徑處置該等樓宇，但前提條件是三友已遵守有關租賃協議條款；

租賃協議：

- iii. 三友有權出租該物業，且租賃協議的內容符合中國法律法規；
- iv. 租賃協議已獲註冊且符合中國有關租賃登記的法律；及

其他產權負擔：

- v. 除上述租賃協議外，該物業不附帶任何擔保、抵押、被查封、第三方權益或其他產權負擔。

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，並可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，必須一併細閱本網上預覽資料集首頁上「警告」一節。

附錄四

物業估值

編號	物業	概況及租賃詳情	估用詳情	於2010年2月28日 現況下的資本價值
4.	中國 浙江省 江山市 通達路203號的 一處工業園	<p>該物業包括一處工業園，建於一塊佔地面積約為43,985.00平方米（473,455平方呎）的地塊上。</p> <p>該工業園包括各種車間、辦公樓和附屬設施，總建築面積約為21,577.11平方米（232,256平方呎）。於1998年至2006年間竣工。</p> <p>該物業獲授予的土地使用權於2051年10月1日屆滿，作工業用途。</p>	於估值日，該物業的一部分涉及多項租約，而餘下部分被貴集團佔用作生產用途。	人民幣22,600,000元

附註：

- 根據於2005年5月30日簽發的國有土地使用證—江山國用(2005)第1-21281號，佔地面積約43,985.00平方米的該物業的土地使用權已經授予浙江江山三友電子有限公司（「三友」，為貴公司的全資子公司），於2051年10月1日屆滿，作工業用途。
- 根據以下房屋所有權證，總建築面積為21,577.11平方米的該物業的房屋所有權權利被授予三友。上述證書的詳情載列如下：

證書編號	簽發日期	建築面積 (平方米)	用途
江房權證須股字第01156號	2004年1月8日	1,346.94	工業
江房權證須股字第01157號	2004年1月8日	1,346.94	工業
江房權證須股字第01158號	2004年1月8日	1,346.94	工業
江房權證須股字第01159號	2004年1月8日	1,345.93	工業
江房權證須股字第01160號	2004年1月8日	1,346.94	工業
江房權證須股字第01161號	2004年1月8日	1,225.32	工業
江房權證須股字第01162號	2004年1月8日	1,346.94	工業
江房權證須股字第01163號	2004年1月8日	1,346.94	工業
江房權證須股字第01164號	2004年1月8日	1,346.94	工業
江房權證須股字第01165號	2004年1月8日	1,346.94	工業
江房權證須股字第01169號	2004年1月8日	84.94	工業
江房權證須股字第01170號	2004年1月8日	332.89	工業
江房權證虎股字第01914號	2006年4月21日	1,115.59	工業
江房權證虎股字第02047號	2006年9月22日	6,696.92	工業

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，並可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，必須一併細閱本網上預覽資料集首頁上「警告」一節。

附錄四

物業估值

3. 我們已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權所出具的法律意見，其中載有以下資料：

土地使用權：

- i. 三友已取得國有土地使用證，為該等土地使用權的合法擁有者。三友有權在該等土地使用權有效期內根據中國法律和國有土地使用證載明的使用方式佔用、租賃、轉讓、抵押或通過任何其他合法途徑處置該等土地使用權，但前提條件是三友已遵守有關租賃協議條款；

房屋所有權：

- ii. 三友為房屋所有權證中載列的樓宇的合法擁有者，並有權在該等房屋所有權有效期內根據中國法律和房屋所有權證載明的使用方式佔用、租賃、轉讓、抵押或通過任何其他合法途徑處置該等樓宇，但前提條件是三友已遵守有關租賃協議條款；

租賃協議：

- iii. 三友有權出租該物業，且租賃協議的內容符合中國法律法規；
- iv. 租賃協議已獲註冊且符合中國有關租賃登記的法律；及

其他產權負擔：

- v. 除上述租賃協議外，該物業不附帶任何擔保、抵押、被查封、第三方權益或其他產權負擔。

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，並可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，必須一併細閱本網上預覽資料集首頁上「警告」一節。

附錄四

物業估值

編號	物業	概況及租賃詳情	估用詳情	於2010年2月28日 現況下的資本價值
5.	中國 浙江省 江山市 經濟開發區 浙麻路1號的 一處工業園	該物業包括一處工業園，建於一塊佔地面積約為39,551.10平方米（425,728平方呎）的地塊上。 該工業園包括各種車間、辦公樓和附屬設施，總建築面積約為16,792.36平方米（180,753平方呎）。於1995年至2006年間竣工。 該物業獲授予的土地使用權於2051年10月1日屆滿，作工業用途。	於估值日，該物業的一部分涉及多項租約，而餘下部分被 貴集團佔用作生產用途。	人民幣16,300,000元 (詳情請參閱附註4)

附註：

- 根據於2005年5月30日簽發的國有土地使用證—江山國用(2005)第1-21282號，佔地面積約39,551.10平方米的該物業的土地使用權已經授予浙江江山三友電子有限公司（「三友」，為 貴公司的全資子公司），於2051年10月1日屆滿，作工業用途。
- 根據以下房屋所有權證，總建築面積為15,083.86平方米的該物業的房屋所有權權利被授予三友。上述證書的詳情載列如下：

證書編號	簽發日期	建築面積 (平方米)	用途
江房權證須聯字第00003號	2000年9月7日	820.90	其他用途
江房權證須聯字第00004號	2000年9月7日	1,185.00	其他用途
江房權證須聯字第00005號	2000年9月7日	240.10	其他用途
江房權證須聯字第00006號	2000年9月7日	346.70	其他用途
江房權證須聯字第00007號	2000年9月7日	430.00	食堂
江房權證須聯字第00008號	2000年9月7日	463.10	其他用途
江房權證須聯字第00009號	2000年9月7日	317.50	倉庫
江房權證須聯字第00010號	2000年9月7日	118.10	其他用途
江房權證須聯字第00011號	2000年9月7日	69.80	其他用途
江房權證須聯字第00012號	2000年9月7日	269.80	其他用途
江房權證須聯字第00013號	2000年9月7日	212.50	倉庫
江房權證須聯字第00014號	2000年9月7日	526.30	其他用途
江房權證須聯字第00015號	2000年9月7日	612.40	倉庫
江房權證須股字第01166號	2004年1月8日	2,043.70	工業
江房權證須股字第01171號	2004年1月8日	4,633.81	工業
江房權證須股字第01404號	2004年7月21日	412.28	工業
江房權證虎股字第02111號	2007年3月16日	1,359.91	工業
江房權證虎股字第02112號	2007年3月16日	1,021.96	工業

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，並可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，必須一併細閱本網上預覽資料集首頁上「警告」一節。

附錄四

物業估值

據 貴集團所告知，目前仍有總建築面積約為 1,708.50 平方米的四棟樓宇未獲得房屋所有權證。

3. 我們已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權所出具的法律意見，其中載有以下資料：

土地使用權：

- i. 三友已取得國有土地使用證，為該等土地使用權的合法擁有者。三友有權在該等土地使用權有效期內根據中國法律和國有土地使用證載明的使用方式佔用、租賃、轉讓、抵押或通過任何其他合法途徑處置該等土地使用權，但前提條件是三友已遵守有關租賃協議條款；

房屋所有權：

- ii. 三友為房屋所有權證中載列的樓宇的合法擁有者，並有權在該等房屋所有權有效期內根據中國法律和房屋所有權證載明的使用方式佔用、租賃、轉讓、抵押或通過任何其他合法途徑處置該等樓宇，但前提條件是三友已遵守有關租賃協議條款；
- iii. 就未獲得房屋所有權證和其他規劃及動工程序的樓宇而言，相關行政當局可責令三友在指定的時限內糾正有關行為、拆除樓宇或繳納罰款。根據三友的確認，此等樓宇目前作儲藏及附屬用途，對其生產和經營影響極為有限。即使三友被禁止使用此等樓宇，其生產和經營也不會受到任何重大影響；

租賃協議：

- iv. 三友有權出租該物業，且租賃協議的內容符合中國法律法規；
- v. 租賃協議已獲註冊且符合中國有關租賃登記的法律；及

其他產權負擔：

- vi. 除上述租賃協議外，該物業不附帶任何擔保、抵押、被查封、第三方權益或其他產權負擔。

4. 在估值的過程中，由於 貴集團尚未獲得該物業的任何有效的房屋所有權證，故我們認為總建築面積約為 1,708.50 平方米的該等建築並無商業價值。為參考目的，我們估計該建築的折舊後總成本約為人民幣 900,000 元。

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，並可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，必須一併細閱本網上預覽資料集首頁上「警告」一節。

附錄四

物業估值

編號	物業	概況及租賃詳情	估用詳情	於2010年2月28日 現況下的資本價值
6.	中國 福建省 漳州市 漳浦鎮 綏安工業區 黃倉工業園的 一處工業園	<p>該物業包括一處工業園，建於四塊總佔地面積約為55,599.66平方米(598,475平方呎)的地塊上。</p> <p>該工業園包括各種車間、辦公樓和附屬設施，總建築面積約為26,925.63平方米(289,827平方呎)。於1984年至2009年間竣工。</p> <p>該物業獲授予的土地使用權於2051年10月31日屆滿，作工業用途。</p>	於估值日，該物業被貴集團估用作生產用途。	人民幣24,300,000元

附註：

- 根據以下國有土地使用證，總佔地面積約55,599.66平方米的該物業的土地使用權已經授予漳浦菲普斯照明有限公司(「漳浦菲普斯」，為貴公司的全資子公司)。上述證書的詳情載列如下：

證書編號	簽發日期	佔地面積 (平方米)	用途	屆滿日期
浦綏工國用(2008)第441號	2008年4月24日	10,458.25	工業	2051年10月31日
浦綏工國用(2008)第442號	2008年4月24日	17,934.85	工業	2051年10月31日
浦綏工國用(2008)第443號	2008年4月24日	7,829.26	工業	2051年10月31日
浦綏工國用(2008)第444號	2008年4月24日	19,377.30	工業	2051年10月31日

- 根據以下房屋所有權證，總建築面積為26,925.63平方米的該物業的房屋所有權權利被授予漳浦菲普斯。上述證書的詳情載列如下：

證書編號	簽發日期	建築面積 (平方米)	用途
浦房權證2008字第0828號	2008年4月25日	5,302.10	辦公和車間
浦房權證2008字第0734號	2008年4月25日	17,118.13	工業、倉庫和公共配套
浦房權證2008字第0735號	2008年4月25日	4,591.27	辦公和車間

據貴集團所告知，浦房權證2008字第0828號其中一棟建築面積約為85.87平方米的樓宇已經拆除。

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，並可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，必須一併細閱本網上預覽資料集首頁上「警告」一節。

附錄四

物業估值

3. 我們已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權所出具的法律意見，其中載有以下資料：

土地使用權：

- i. 漳浦菲普斯已取得國有土地使用證，為該等土地使用權的合法擁有者。漳浦菲普斯有權在該等土地使用權有效期內根據中國法律和國有土地使用證載明的使用方式佔用、租賃、轉讓、抵押或通過任何其他合法途徑處置該等土地使用權；

房屋所有權：

- ii. 漳浦菲普斯為房屋所有權證中載列的樓宇的合法擁有者，並有權在該等房屋所有權有效期內根據中國法律和房屋所有權證載明的使用方式佔用、租賃、轉讓、抵押或通過任何其他合法途徑處置該等樓宇；及

其他產權負擔：

- iii. 該物業不附帶任何擔保、抵押、被查封、第三方權益或其他產權負擔。

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，並可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，必須一併細閱本網上預覽資料集首頁上「警告」一節。

附錄四

物業估值

第二類 — 貴集團於中國持有的在建物業

編號	物業	概況及年限	估用詳情	於2010年2月28日 現況下的資本價值
7.	中國 浙江省 江山市 經三路的 一處工業園	該物業包括佔地面積該 物業包括佔地面積約 149,257.00 平方米 (1,606,602 平方呎) 的一 塊地塊，目前有數棟樓 宇在該地塊上建造。 竣工後，該物業將包括 各種車間和附屬設施， 計劃總建築面積約 106,405.00 平方米 (1,145,343 平方呎)。擬 定的開發計劃預定於 2010 年竣工。 該物業獲授予的土地使 用權於 2060 年 1 月 20 日 屆滿，作工業用途。	該物業正在建設中。	人民幣 36,700,000 元

附註：

- 根據於 2010 年 1 月 8 日簽發的國有土地使用證—江國用(2010)第經 102-001 號，佔地面積約 149,257.00 平方米的該物業的土地使用權已經授予浙江江山三友電子有限公司（「三友」，為 貴公司的全資子公司），於 2060 年 1 月 20 日屆滿，作工業用途。
- 根據於 2010 年 2 月 11 日簽發的建設用地規劃許可證—地字第(2010)浙規證 0810017 號，三友獲許可開發佔地面積 149,257.00 平方米的一塊土地。
- 根據於 2010 年 2 月 11 日簽發的建設工程規劃許可證—建字第(2010)浙規證 0810056 號，總建築面積約 106,405.00 平方米的該物業的計劃建設工程已獲批准。
- 根據於 2010 年 3 月 11 日簽發的兩項—建設工程施工許可證 330823201001220202 號及 330823201001220101 號，總建築面積約 106,405.00 平方米的該物業的計劃建設工程已獲施工許可。
- 據 貴集團所告知，已完工在建工程的預計建築成本約為人民幣 53,000,000 元，其中截至估值日已花費約人民幣 15,000,000 元。我們已在估值過程中對上述金額予以考慮。
- 我們認為，截至估值日已完工的在建工程的資本價值為人民幣 95,600,000 元。
- 我們已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權所出具的法律意見，其中載有以下資料：

土地使用權：

- 三友已取得國有土地使用證，為該等土地使用權的合法擁有者。三友有權在該等土地使用權有效期內根據中國法律和國有土地使用證載明的使用方式佔用、租賃、轉讓、抵押或通過任何其他途徑處置該等土地使用權；

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，並可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，必須一併細閱本網上預覽資料集首頁上「警告」一節。

附錄四

物業估值

房屋使用權：

- ii. 三友已取得當前建造階段的所有必要許可證和批准；及

其他產權負擔：

- iii. 該物業不附帶任何擔保、抵押、被查封、第三方權益或其他產權負擔。

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，並可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，必須一併細閱本網上預覽資料集首頁上「警告」一節。

附錄四

物業估值

第三類 — 貴集團於中國租賃的物業

編號	物業	概況及租賃詳情	估用詳情	於2010年2月28日 現況下的資本價值
8.	中國 上海市 青浦區 練塘鎮 章練塘路628 弄的多處大廈	該物業包括兩幢工業大廈，建成於2004年。 該物業的總面積約為6,908.28平方米（74,361平方呎）。 該物業出租給上海阿卡得電子有限公司（「上海阿卡得」，為貴公司的全資子公司），自2005年10月1日起計至2015年12月31日屆滿。	於估值日，該物業被貴集團估用作生產用途。	無商業價值

附註：

- 根據上海匯慧電子通訊有限公司（「出租方」，為獨立第三方），與上海阿卡得之間達成的租賃協議，總面積約6,908.28平方米的該物業已經出租給上海阿卡得，自2005年10月1日起計至2015年12月31日屆滿，年租金如下：

年份	年租金
2005	人民幣 91,330.22 元（僅包括南棟，總建築面積為 3,454.14 平方米。）
2006	人民幣 724,685.48 元
2007	人民幣 776,376.69 元
2008	人民幣 879,759.10 元
2009	人民幣 983,393.66 元
2010	人民幣 1,035,084.86 元
2011	人民幣 1,087,028.22 元
2012	人民幣 1,138,719.43 元
2013	人民幣 1,190,410.63 元
2014	人民幣 1,242,101.84 元
2015	人民幣 1,394,045.19 元

- 我們已獲提供由貴集團的法律顧問就該租賃協議所出具的法律意見，其中載有以下資料：
 - 由於租賃協議已獲登記，且出租方已取得該物業的相關房屋所有權證，出租方有權出租該物業；及
 - 根據上述租賃協議，上海阿卡得有權使用該物業。

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，並可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，必須一併細閱本網上預覽資料集首頁上「警告」一節。

附錄四

物業估值

編號	物業	概況及租賃詳情	估用詳情	於2010年2月28日 現況下的資本價值
9.	中國 福建省 漳州市 漳浦鎮 綏安工業區 黃倉工業園的 一處工業園	<p>該物業包括一處工業園，建於一塊佔地面積大約42,680.00平方米（459,408平方呎）的地塊上。</p> <p>該工業園包括各種車間、辦公樓和附屬設施，總建築面積約6,330.00平方米（68,136平方呎）。於1984年建成。</p> <p>該物業出租給漳浦鑫永源照明有限公司（現名為漳浦菲普斯照明有限公司「漳浦菲普斯」，為貴公司的全資子公司），自2006年11月27日起計至2026年11月27日屆滿。租約將自動向後續期十年。</p>	於估值日，該物業目前閒置。	無商業價值

附註：

1. 根據福建省漳浦縣勞動和保障局（「出租方」，為獨立第三方），與漳浦菲普斯之間達成的租賃協議，佔地面積約64.02畝（42,680.00平方米）的該物業以及建於其上的樓宇和構築物已經出租給漳浦菲普斯，自2006年11月27日起計至2026年11月27日屆滿，年租金約為人民幣71,242元。租約將自動向後續期十年。
2. 我們已獲提供由貴集團的法律顧問就該租賃協議所出具的法律意見，其中載有以下資料：
 - i. 在出租方取得該物業的相關產權文件之前，出租方無權出租該物業，且上述租賃協議不獲中國法律承認和保護；及
 - ii. 根據漳浦菲普斯的確認，此等樓宇目前閒置，對其生產和經營影響極為有限。即使漳浦菲普斯被禁止使用此等樓宇，其生產和經營也不會受到任何重大影響。

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，並可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，必須一併細閱本網上預覽資料集首頁上「警告」一節。

附錄四

物業估值

編號	物業	概況及租賃詳情	估用詳情	於2010年2月28日 現況下的資本價值
10.	中國 上海市 閔行區 聯航路1188號 研發中心 10號樓2樓 A單元	<p>該物業包括一幢辦公大廈2樓中的一個辦公單元，建成於2007年。</p> <p>該物業的建築面積約為600.77平方米（6,467平方呎）。</p> <p>該物業出租給惠州雷士光電科技有限公司（「惠州雷士」，為貴公司的全資子公司），自2009年8月1日起計至2012年12月31日屆滿。免租期自2009年8月1日起計至2009年12月31日屆滿。</p>	於估值日，該物業被貴集團估用作辦公用途。	無商業價值

附註：

1. 根據上海鵬晨聯合實業有限公司（「出租方」，為獨立第三方），與惠州雷士之間達成的租賃協議，建築面積約600.77平方米的該物業已經出租給惠州雷士，自2009年8月1日起計至2012年12月31日屆滿。免租期自2009年8月1日起計至2009年12月31日屆滿。月租金約為人民幣29,237.47元。
2. 我們已獲提供由貴集團的法律顧問就該租賃協議所出具的法律意見，其中載有以下資料：
 - i. 出租方已取得該物業的相關房屋所有權證。儘管租賃協議尚未登記，出租方仍有權出租該物業；及
 - ii. 租賃協議沒有登記並不影響惠州雷士作為承租方的權利，且惠州雷士無須承擔任何法律責任。

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，並可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，必須一併細閱本網上預覽資料集首頁上「警告」一節。

附錄四

物業估值

編號	物業	概況及租賃詳情	估用詳情	於2010年2月28日 現況下的資本價值
11.	中國 上海市 閔行區 聯航路1188號 研發中心10號樓 2樓E單元	<p>該物業包括一幢辦公大廈2樓中的一個辦公單元，建成於2007年。</p> <p>該物業的建築面積約為825.91平方米（8,890平方呎）。</p> <p>該物業出租給惠州雷士光電科技有限公司（「惠州雷士」，為貴公司的全資子公司），自2008年1月1日起計至2010年12月31日屆滿。免租期自2008年1月1日起計至2008年2月28日屆滿。</p>	於估值日，該物業被貴集團估用作辦公用途。	無商業價值

附註：

1. 根據上海鵬晨聯合實業有限公司（「出租方」，為獨立第三方），與惠州雷士之間達成的租賃協議，建築面積約825.91平方米的該物業已經出租給惠州雷士，自2008年1月1日起計至2010年12月31日屆滿。免租期自2008年1月1日起計至2008年2月28日屆滿。月租金約為人民幣45,218.57元。
2. 我們已獲提供由貴集團的法律顧問就該租賃協議所出具的法律意見，其中載有以下資料：
 - i. 出租方已取得該物業的相關房屋所有權證。儘管租賃協議尚未登記，出租方仍有權出租該物業；及
 - ii. 租賃協議沒有登記並不影響惠州雷士作為承租方的權利，且惠州雷士無須承擔任何法律責任。

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，並可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，必須一併細閱本網上預覽資料集首頁上「警告」一節。

附錄四

物業估值

編號	物業	概況及租賃詳情	估用詳情	於 2010 年 2 月 28 日 現況下的資本價值
12.	中國 上海市 閔行區 聯航路 1118 號 研發中心 10 號樓 地下室 C 單元	該物業包括一幢辦公大廈地庫中的一間受電室，建成於 2007 年。 該物業的套內面積約為 78.00 平方米（840 平方呎）。 該物業出租給惠州雷士光電科技有限公司（「惠州雷士」，為 貴公司的全資子公司），自 2008 年 3 月 1 日起計至 2011 年 2 月 29 日屆滿。	於估值日，該物業被 貴集團估用作配套用途。	無商業價值

附註：

1. 根據上海鵬晨聯合實業有限公司（「出租方」，為獨立第三方），與惠州雷士之間達成的租賃協議，套內面積約 78.00 平方米的該物業已經出租給惠州雷士，自 2008 年 3 月 1 日起計至 2011 年 2 月 29 日屆滿，月租金約為人民幣 600 元。
2. 我們已獲提供由 貴集團的法律顧問就該租賃協議所出具的法律意見，其中載有以下資料：
 - i. 出租方已取得該物業的相關房屋所有權證。儘管租賃協議尚未登記，出租方仍有權出租該物業；及
 - ii. 租賃協議沒有登記並不影響惠州雷士作為承租方的權利，且惠州雷士無須承擔任何法律責任。

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，並可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，必須一併細閱本網上預覽資料集首頁上「警告」一節。

附錄四

物業估值

編號	物業	概況及租賃詳情	估用詳情	於2010年2月28日 現況下的資本價值
13.	中國 北京市 大興區 黃村鎮 天河北路5號 中鐵吉盛物流 大廈一樓 特定部分	<p>該物業包括一幢物流中心中的一個倉庫單元及一個辦公單元，建成於2007年。</p> <p>該物業的總使用面積約為2,842.00平方米（30,591平方呎）。</p> <p>該物業出租給惠州雷士光電科技有限公司（「惠州雷士」，為貴公司的全資子公司），自2008年11月15日起計至2013年11月14日屆滿。</p>	於估值日，該物業被貴集團估用作儲藏及辦公用途。	無商業價值

附註：

1. 根據中鐵吉盛物流有限公司（「出租方」，為獨立第三方），與惠州雷士之間達成的租賃協議，總使用面積約2,842.00平方米的該物業已經出租給惠州雷士，自2008年11月15日起計至2013年11月14日屆滿，月租金約為人民幣60,446元。
2. 我們已獲提供由貴集團的法律顧問就該租賃協議所出具的法律意見，其中載有以下資料：
 - i. 在出租方提供該物業的相關產權文件之前，出租方未必有權出租該物業，且上述租賃協議未必獲中國法律承認和保護；及
 - ii. 根據惠州雷士的確認，此等樓宇目前用作辦公和儲藏用途，對其生產和經營影響極為有限。即使惠州雷士被禁止使用此等樓宇，其生產和經營也不會受到任何重大影響。

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，並可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，必須一併細閱本網上預覽資料集首頁上「警告」一節。

附錄四

物業估值

編號	物業	概況及租賃詳情	估用詳情	於2010年2月28日 現況下的資本價值
14.	中國 廣東省 廣州市 天河區 黃埔大道西路 100號 富力盈泰廣場 B座12樓 1206室	<p>該物業包括一幢25層的辦公大廈12樓中的一個辦公單元，建成於2009年。</p> <p>該物業的建築面積約為280.72平方米（3,022平方呎）。</p> <p>該物業出租給惠州雷士光電科技有限公司（「惠州雷士」，為貴公司的全資子公司），自2009年6月18日起計至2011年7月17日屆滿。免租期自2009年6月18日起計至2009年7月17日屆滿。</p>	於估值日，該物業被貴集團估用作辦公用途。	無商業價值

附註：

- 根據張立新（「出租方」，為獨立第三方），與惠州雷士之間達成的租賃協議，建築面積約280.72平方米的該物業已經出租給惠州雷士，自2009年6月18日起計至2011年7月17日屆滿，免租期自2009年6月18日起計至2009年7月17日屆滿。月租金如下：

期限	月租金
2009年7月18日至2010年7月17日	人民幣20,493元
2010年7月18日至2011年7月17日	人民幣21,054元

- 我們已獲提供由貴集團的法律顧問就該租賃協議所出具的法律意見，其中載有以下資料：
 - 在出租方提供該物業的相關產權文件之前，出租方未必有權出租該物業，且上述租賃未必獲中國法律承認和保護；及
 - 根據惠州雷士的確認，此等樓宇目前用作辦公用途，對其生產和經營影響極為有限。即使惠州雷士被禁止使用此等樓宇，其生產和經營也不會受到任何重大影響。

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，並可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，必須一併細閱本網上預覽資料集首頁上「警告」一節。

附錄四

物業估值

編號	物業	概況及租賃詳情	估用詳情	於2010年2月28日 現況下的資本價值
15.	中國 重慶市 萬州區 萬州工業園 天子園的 一處工業園	<p>該物業包括各種車間及附屬設施。建成於2006年至2008年期間。</p> <p>該物業的總面積約為46,101.65平方米（496,238平方呎）。</p> <p>該物業出租給重慶雷士照明有限公司（「重慶雷士」，為貴公司的全資子公司），使用期限分不同階段，其中2012年3月30日為最遲的屆滿日期。</p>	<p>於估值日，該物業的一部分（面積約700.80平方米（7,543平方尺））涉及一項租約，屆滿日期為2010年4月31日。</p> <p>該物業的餘下部分被貴集團估用作生產用途。</p>	無商業價值

附註：

- 根據重慶市農發產業發展有限公司（「出租方」，為獨立第三方），與重慶雷士之間達成的下述租賃協議，總面積約46,101.65平方米的該物業已經出租給重慶雷士。前述租賃協議詳情載列如下：

樓宇名稱	月租金	面積 (平方米)	期限
A工廠	人民幣41,168.10元	13,722.70	2009年6月1日至2011年7月31日
B工廠	人民幣41,168.10元	13,722.70	2009年1月1日至2011年7月31日
C工廠1樓	人民幣13,722.00元	4,574.00	2009年4月1日至2012年3月30日
M工廠	人民幣42,246.75元	14,082.25	2008年8月1日至2011年7月31日

- 根據重慶雷士與萬俊塑膠製品有限公司（「萬俊塑膠」）訂立的租賃協議，該物業的一部分（面積約為700.80平方米）已分租予萬俊塑膠，租期自2009年5月1日開始至2010年4月31日屆滿，月租金約為人民幣2,207.52元。
- 我們已獲提供由貴集團的法律顧問就該租賃協議所出具的法律意見，其中載有以下資料：
 - 由於租賃協議已獲登記，且出租方已取得該物業的相關房屋所有權證，出租方有權出租該物業；
 - 根據上述租賃協議，重慶雷士有權使用該物業；
 - 由於已獲出租方同意，重慶雷士有權將該物業出租給萬俊塑膠；及
 - 轉租協議已根據中國法律相關規定登記，且符合中國有關租賃登記的法律法規。