

以下是獨立估值師仲量聯行西門有限公司就本集團於2010年8月31日的物業權益進行的估值所發出的函件、估值概要及估值證書全文，以供載入本招股章程。



JONES LANG
LASALLE SALLMANNS

仲量聯行西門有限公司

仲量聯行西門有限公司
香港鰂魚涌英皇道979號太古坊多盛大廈17樓
電話 +852 2169 6000 傳真 +852 2169 6001
牌照號碼：C-030171

敬啟者：

吾等遵照閣下的指示，對理士國際技術有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（統稱「貴集團」）於中華人民共和國（「中國」）及海外國家擁有權益的物業進行估值。吾等確認曾進行視察、作出有關查詢及調查，並搜集吾等認為必要的其他資料，以便向閣下提供有關物業權益於2010年8月31日（「估值日」）的資本值的意見。

吾等對物業權益的估值指市值。吾等界定市值為「物業經適當營銷後於估值日由自願買家和自願賣家在知情、審慎而不受強迫的情況下公平交易的估計金額」。

吾等已採用直接比較法，假設該物業權益在現況下可即時交吉出售，並參照相關市場中可資比較的銷售交易對第一類第4項物業的物業權益進行估值。

基於第一類第1項至第3項物業的樓宇及構築物性質及其所處的位置，並無可資比較的相關市場銷售個案。因此，該等物業權益已按其折舊重置成本基準進行估值。

折舊重置成本的定義為「以現代等價資產的目前重置換成本，減除實際損耗及一切相關形式的陳舊及優化費用」。此乃基於土地現行用途的估計市值，加上改造的目前重置（重建）成本，再按實際損耗及一切相關形式的陳舊及優化費用作出扣減計算。物業權益的折舊重置成本須視乎有關業務是否具備足夠潛在盈利能力而定。

由於租賃的短期性質或禁止轉讓或分租或缺乏可觀的租金利潤，吾等並無賦予貴集團租賃的第二及三類物業權益任何商業價值。

吾等的估值假設賣方在市場上出售該等物業權益時，並無牽涉任何可影響該等物業權益價值的遞延條款合同、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排以獲取利益。

吾等的報告並無考慮所估值的物業權益的任何抵押、按揭或欠付債項，或在出售成交時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該等物業概不附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制和支銷。

在進行物業權益估值時，吾等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、皇家特許測量師學會出版的皇家特許測量師學會估值準則及香港測量師學會出版的香港測量師學會物業估值準則以及國際估值準則委員會出版的國際估值準則所載的一切規定。

吾等相當依賴 貴集團提供的資料，並接納吾等所獲有關年期、規劃批文、法定通告、地役權、佔用及租賃詳情和其他一切有關事項的意見。

吾等曾獲展示多份有關物業權益的業權文件副本，包括國有土地使用權證、房屋所有權證、房地產權證和正式圖則，並已作出有關查詢。吾等在可能情況下已查閱文件正本，以核實中國物業權益的現有業權以及物業權益可能附帶的任何重大產權負擔或任何租約修訂。吾等相當依賴 貴公司中國法律顧問中倫律師事務所就中國物業權益的業權有效性所提供的意見。

吾等並無詳細測量物業以核實面積是否準確，但假設吾等所獲業權文件和正式地盤圖則所示的面積均正確無誤。所有文件和合同僅供參考，而所有尺寸、量度和面積均為約數。吾等並無進行實地量度。

吾等曾視察物業的外貌，並在可能情況下視察內部。然而，吾等並無進行調查，以確定土地狀況和設施是否適合在其上進行開發。吾等估值時假設該等方面的狀況均為良好。此外，吾等並無進行結構測量，但在視察過程中亦無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞，亦無測試任何設施。

吾等並無理由懷疑 貴集團提供予吾等的資料是否真實準確。吾等亦已徵求並獲 貴集團確認所提供的資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為已獲提供足夠資料，可達致知情的意見，亦無理由懷疑有任何重要資料遭隱瞞。

除另有說明者外，本報告所列金額均為人民幣。

吾等的估值概要如下，並隨函附奉估值證書。

此致

理士國際技術有限公司
中國
廣東省深圳市
南山區
南海大道2061號
新保輝大廈5樓
董事會 台照

代表
仲量聯行西門有限公司
董事
彭樂賢
B.Sc. FRICS FHKIS
謹啟

2010年11月3日

附註：彭樂賢為特許測量師，在中國物業估值方面累積了27年經驗、在香港及英國物業估值方面則累積了30年經驗，以及具備亞太區及美國的相關物業估值經驗。

估值概要

第一類—貴集團於中國持有及佔用的物業權益

編號	物業	於2010年 8月31日 現況下的 資本值 人民幣	貴集團 應佔權益	於2010年 8月31日 應佔的 資本值 人民幣
1.	中國 江蘇省 淮安市 金湖縣 神華大道398號的 三塊土地、多幢樓宇 及構築物	85,052,000	100%	85,052,000
2.	中國 廣東省 肇慶市 高新技術產業開發區 工業大道27號一塊土地、 多幢樓宇及構築物	121,834,000	100%	121,834,000
3.	位於 中國 安徽省 濉溪縣 經濟開發區 女貞路南面的5塊土地、 多幢樓宇及構築物	61,285,000	100%	61,285,000
4.	位於 中國 廣東省 東莞市 塘廈鎮大坪村 南城工業區的一塊土地	6,000,000	100%	6,000,000
	小計：	<u>274,171,000</u>		<u>274,171,000</u>

第二類－貴集團於中國租賃及佔用的物業權益

編號	物業	於2010年 8月31日 現況下的 資本值 人民幣	貴集團 應佔權益	於2010年 8月31日 應佔的 資本值 人民幣
5.	位於 中國 廣東省 深圳市 寶安區 觀瀾鎮庫坑村 同富裕工業區的 一幢工業樓宇及員工宿舍	無商業價值	100%	無商業價值
6.	位於 中國 廣東省 深圳市 寶安區 觀瀾鎮庫坑村 同富裕工業區的 3幢工業樓宇	無商業價值	100%	無商業價值
7.	位於 中國 廣東省 深圳市 南山區 南海大道2061號 新保輝大廈主樓內 單位E8、E9、E148及E149	無商業價值	100%	無商業價值
8.	中國 北京市 阜外大街甲28號 京潤大廈西樓 10樓單位1002	無商業價值	100%	無商業價值
9.	中國 江蘇省 南京市 中央路399號 天正國際廣場 9樓單位901的一部分	無商業價值	100%	無商業價值

編號	物業	於2010年 8月31日 現況下的 資本值 人民幣	貴集團 應佔權益	於2010年 8月31日 應佔的 資本值 人民幣
10.	位於 中國 青海省 西寧市 城西區 西山三巷 1號樓5樓單位352	無商業價值	100%	無商業價值
11.	位於 中國 雲南省 昆明市 盤龍區 金洲灣 藍嶼A區3棟 1單元14樓單位1403	無商業價值	100%	無商業價值
12.	中國 上海 浦東新區 海徐路939號 3幢2樓 一個辦公室單位	無商業價值	100%	無商業價值
小計：		無		無

第三類－貴集團於海外國家租賃及佔用的物業權益

編號	物業	於2010年 8月31日 現況下的 資本值	貴集團 應佔權益	於2010年 8月31日 應佔的資本值
		人民幣		人民幣
13.	位於19751 Descartes Foothill Ranch, County of Orange State of California, The United States of America 的 工業大廈	無商業價值	100%	無商業價值
14.	位於Wheatstone Court, Waterwells Business Park, Quedgeley Gloucestershire, The United Kingdom 的 2樓單位12C	無商業價值	100%	無商業價值
15.	位於14 Kitchener Link # 19-29, Singapore 一座寫字樓19樓的 一個辦公室單位	無商業價值	100%	無商業價值
		小計：		無
		總計：		274,171,000

附註：

- 於估值日期後，貴集團與一名關連人士訂立租賃協議，以租用中國一項物業作辦公室用途。請參閱第IV-26頁。

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	佔用詳情	於2010年8月31日 現況下的資本值 人民幣																								
1.	中國 江蘇省 淮安市 金湖縣 神華大道398號 的三塊土地、 多幢樓宇及 構築物	<p>該物業包括3塊總地盤面積約186,308平方米的土地，以及建於其上的31幢樓宇及多項附屬構築物，由2003年至2009年分多個階段完成。</p> <p>該等樓宇的總建築面積約94,700.58平方米。有關彼等各自的建築面積使用詳情載述如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>項目數量</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>生產</td> <td>9</td> <td>57,602.90</td> </tr> <tr> <td>倉庫</td> <td>1</td> <td>7,273.99</td> </tr> <tr> <td>辦公室</td> <td>1</td> <td>2,807.90</td> </tr> <tr> <td>員工宿舍</td> <td>5</td> <td>19,430.36</td> </tr> <tr> <td>食堂</td> <td>3</td> <td>4,477.94</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>12</td> <td>3,107.49</td> </tr> <tr> <td>合計：</td> <td>31</td> <td>94,700.58</td> </tr> </tbody> </table> <p>該等構築物主要包括道路、污水槽、沉澱池、酸水池、水井、圍牆及大門。</p> <p>該物業的土地使用權已獲授出作工業用途，於2053年5月22日及2057年12月3日屆滿，為期50年。</p>	用途	項目數量	建築面積 (平方米)	生產	9	57,602.90	倉庫	1	7,273.99	辦公室	1	2,807.90	員工宿舍	5	19,430.36	食堂	3	4,477.94	配套設施	12	3,107.49	合計：	31	94,700.58	<p>該物業現時由貴集團佔用作生產、倉庫、辦公室、員工宿舍、食堂及配套設施，但附註6所述的樓宇除外，其乃租予一名獨立第三方。</p>	<p>85,052,000</p> <p>貴集團應佔100%權益：人民幣 85,052,000元</p>
用途	項目數量	建築面積 (平方米)																										
生產	9	57,602.90																										
倉庫	1	7,273.99																										
辦公室	1	2,807.90																										
員工宿舍	5	19,430.36																										
食堂	3	4,477.94																										
配套設施	12	3,107.49																										
合計：	31	94,700.58																										

附註：

1. 根據金湖縣國有土地資源局與江蘇理士科技有限公司(「理士科技」)所訂立日期為2003年5月22日的國有土地使用權出讓合同，一塊地盤面積約133,334平方米土地的土地使用權訂約授予理士科技作工業用途。地價總額為人民幣13,333,400元。
2. 根據金湖縣國有土地資源局與理士科技所訂立日期為2007年12月3日的國有土地使用權出讓合同一金土出工2007字第003號，一塊地盤面積約52,974平方米土地的土地使用權訂約授予理士科技作工業用途。地價總額為人民幣6,360,000元。
誠如 貴公司所知會，江蘇理士科技有限公司為江蘇理士電池有限公司(「江蘇理士」，貴公司之全資附屬公司)的前稱。
3. 根據3份國有土地使用權證一金國用(2009)第2609號(「土地1」)、第0010號(「土地2」)及金國用(2006)第2132號(「土地3」)，三塊總地盤面積約186,308平方米土地的土地使用權已授予江蘇理士作工業用途，為期50年，於2053年5月22日及2057年12月3日屆滿。
4. 根據12份房屋所有權證一房權證金房字第1757號及1854號、金房房權證金湖縣字第200919359號至200919362號，以及房權證金房字第200806610號至200806615號，13幢樓宇，建築面積合共約90,850.44平方米均由江蘇理士擁有。
5. 就該物業其餘18幢樓宇(建築面積合共約3,850.14平方米)而言，吾等並未獲提供任何房屋所有權證。
6. 根據日期為2008年8月31日的租賃協議，江蘇理士將附註5所述物業18幢樓宇的其中一幢(租用面積約30平方米)租予中國建設銀行股份有限公司淮安分行(「銀行A」)，由2008年8月31日起至2013年8月31日止，為期5年，年租為人民幣12,000元，不包括管理費及水電費。
7. 根據兩份日期均為2006年8月1日的最高金額抵押合約—2006年金湖字第08-01-01號及08-01-02號，按照房屋所有權證一房權證金房字第1757號及1854號，土地3(地盤面積約54,679.00平方米)及3幢建於其上的樓宇(總建築面積約39,269.58平方米)的土地使用權均抵押予中國銀行股份有限公司金湖分行(「銀行B」)，作為保證銀行B與理士科技所訂立一系列合約項下主要責任的擔保。該擔保最高金額為人民幣40,000,000元，擔保期由2006年8月1日至2012年8月1日為止。
8. 根據一份日期為2009年1月13日的最高金額抵押合同—2009年金湖字第01-13-01號，按照房屋所有權證一房權證金房字第200806610號及200806612號，土地2(地盤面積約11,754平方米)及兩幢建於其上的樓宇(總建築面積約11,096.52平方米)的土地使用權均抵押予銀行B，作為保證銀行B與江蘇理士所訂立一系列合約項下主要責任的擔保。該擔保最高金額為人民幣10,000,000元，擔保期由2009年1月13日至2012年1月13日為止。
9. 根據一份日期為2009年1月20日的最高金額抵押合同—第2009001號，按照房屋所有權證一房權證金房字第200806611號及200806613號至200806615號，土地2其餘部分(地盤面積約41,220平方米)及4幢建於其上的樓宇(總建築面積約23,264.90平方米)的土地使用權均抵押予中國建設銀行股份有限公司金湖分行(「銀行C」)，作為保證銀行C與江蘇理士所訂立一系列合約項下主要責任的擔保。該擔保最高金額為人民幣23,000,000元，擔保期由2009年1月20日至2012年1月19日為止。
10. 根據一份日期為2009年11月27日的最高金額抵押合同—第2009041號，按照房屋所有權證一金房房權證金湖縣字第200919359號至200919362號，土地1(地盤面積約78,655平方米)及4幢建於其上的樓宇(總建築面積約17,219.44平方米)的土地使用權均抵押予銀行C，作為保證銀行C與江蘇理士所訂立一系列合約項下主要責任的擔保。該擔保最高金額為人民幣23,000,000元，擔保期由2009年11月27日至2012年11月27日為止。
11. 對本物業進行估值時，吾等已賦予18幢總建築面積約3,850.14平方米，且並未取得任何房屋所有權證的樓宇(誠如附註5所述)無商業價值。然而，就參考目的而言，吾等認為，假設已取得所有房屋所有權證及該等樓宇可自由轉讓，則該等樓宇(不包括土地)於估值日的折舊重置成本總額為人民幣2,697,000元。

12. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
- a. 由於 貴集團已向中國政府及其他有關的部門取得所有必要的批准／准許／同意，以及完成辦理相關登記備案的手續，故 貴集團合法、有效及完整地擁有附註4所述該物業的土地使用權，以及該等樓宇的房屋所有權；
 - b. 附註4所述該物業的地塊及其上所建的樓宇，均並無附帶任何其他按揭、租賃或其他第三方產權負擔，但受限於上述最高金額抵押合約者除外；
 - c. 於土地使用權年期內， 貴集團有權租賃、抵押、轉讓或以其他方式出售附註4所述該物業及該等樓宇的土地使用權，但受限於上述最高金額抵押合約者除外；
 - d. 有關附註4所述該物業的土地使用權及該樓宇的房屋所有權的所有費用及地價均已妥為悉數償付，因此毋須繳付額外費用或地價，以取得土地使用權及房屋所有權；
 - e. 貴集團並未取得該等樓宇(誠如附註5所述)的相關建設許可證。縣級以上城鄉規劃管理主管部門可要求將並無領取相關建設許可證的樓宇拆除。就不能拆除的樓宇而言，實物或所得非法收益將被沒收或 貴集團將按不超過該等樓宇的總建築成本10%的金額被罰款；
 - f. 如江蘇理士及銀行A所協定，倘 貴集團被責令在指定時限內拆除附註6所述的該等樓宇， 貴集團毋須承擔銀行A違反租賃協議的責任。由於該等樓宇可被拆除，故沒收租金收入的罰款並不適用；及
 - g. 根據附註4所述的6份房屋所有權證—房權證金房字第200806610號至200806615號，6幢樓宇超出規劃面積建設約12.69平方米。根據金湖縣城市規劃局、金湖縣房屋管理局、金湖縣城市管理局及金湖縣城市管理行政執法局， 貴集團將毋須遭受任何處分、沒收或被責令拆除該等樓宇或任何其他懲罰。根據金湖縣國有土地資源局發出的另一份確認函，由於 貴集團就土地而言並無違法， 貴集團毋須遭受任何處分。上述5個分局有權發出該等確認函。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2010年8月31日 現況下的資本值 人民幣																								
2.	中國 廣東省 肇慶市 高新技術產業 開發區 工業大道27號 一塊土地、 多幢樓宇及 構築物	<p>該物業包括1塊地盤面積約115,331.93平方米的土地，以及建於其上的19幢樓宇及多項附屬構築物，由2008年至2009年分多個階段完成。</p> <p>該等樓宇的總建築面積約86,023.98平方米。有關彼等各自的建築面積使用詳情載述如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>項目數量</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>生產</td> <td>6</td> <td>57,600.00</td> </tr> <tr> <td>倉庫</td> <td>1</td> <td>549.12</td> </tr> <tr> <td>辦公室</td> <td>1</td> <td>9,225.80</td> </tr> <tr> <td>員工宿舍</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>連食堂</td> <td>3</td> <td>15,490.98</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>8</td> <td>3,158.08</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>19</td> <td>86,023.98</td> </tr> </tbody> </table> <p>該等構築物主要包括道路、消防控制池、單車棚、鋼平台、圍牆及大門。</p> <p>該物業的土地使用權已獲授出作工業用途，於2059年6月30日屆滿，為期50年。</p>	用途	項目數量	建築面積 (平方米)	生產	6	57,600.00	倉庫	1	549.12	辦公室	1	9,225.80	員工宿舍			連食堂	3	15,490.98	配套設施	8	3,158.08	合計	19	86,023.98	<p>該物業現時由 貴集團佔用作生產、倉庫、辦公室、員工宿舍、食堂及配套設施，但附註4及5所述的物業部分除外，其乃租予兩名獨立第三方。</p>	<p>121,834,000</p> <p>貴集團應佔100%權益：人民幣121,834,000元</p>
用途	項目數量	建築面積 (平方米)																										
生產	6	57,600.00																										
倉庫	1	549.12																										
辦公室	1	9,225.80																										
員工宿舍																												
連食堂	3	15,490.98																										
配套設施	8	3,158.08																										
合計	19	86,023.98																										

附註：

- 根據國有土地使用權證—肇國用(2009)字第W060號，一塊地盤面積約115,331.93平方米的土地的土地使用權已授予肇慶理士電源技術有限公司(「肇慶理士」，貴公司的全資附屬公司)作工業用途，為期50年，於2059年6月30日屆滿。
- 根據8份房地產權證—粵房地證字第C6287397號至C6287400號及粵房地權證肇旺私字第091294號至091296號及20101012號，10幢總建築面積約82,316.78平方米的樓宇均由肇慶理士擁有。

3. 就該物業的其餘9幢總建築面積約3,707.2平方米的樓宇而言，我們並未獲提供任何房地產權證。
4. 根據日期為2009年12月1日的租賃協議，該物業的地塊的一部分(地盤面積約40平方米)已由肇慶理士租予中國移動通信集團廣東有限公司肇慶分公司(「中國移動」，貴公司的獨立第三方)，由2009年12月1日起計10年，於2019年11月30日屆滿。年租為人民幣20,000元，不包括管理費、水電費。
5. 根據日期為2008年12月16日的租賃協議，一幢員工宿舍樓第6樓的一個單位(建築面積約26平方米)及一幢員工宿舍樓的天台一部分(租用面積約15平方米)均由肇慶理士租予中國電信集團公司廣東網路資產分公司(「中國電信」，貴集團的獨立第三方)，由2008年12月16日起計5年，於2013年12月15日屆滿。年租為人民幣11,400元，不包括管理費、水電費。
6. 根據一份日期為2010年6月3日的房地產最高金額抵押合同—MR751883100603號，按照房地產權證—粵房地權證肇旺私字第091294號至091296號、粵房地證字第C6287397號至C6287400號，一塊土地(地盤面積約115,331.93平方米)及9幢建於其上的樓宇(總建築面積約73,090.98平方米)的土地使用權均抵押予花旗銀行(中國)有限公司深圳分行(「銀行」)，作為保證銀行與肇慶理士所訂立一系列合約項下主要責任的擔保。該擔保最高金額為人民幣101,104,000元，擔保期由上述合約生效日期至解除債務擔保日期為止。
7. 對本物業進行估值時，吾等已賦予9幢總建築面積約3,707.2平方米，且並未取得任何房地產權證的樓宇(誠如附註3所述)無商業價值。然而，就參考而言，吾等認為，假設已取得所有房地產權證及該等樓宇可自由轉讓，則該等樓宇(不包括土地)於估值日的折舊重置成本總額為人民幣4,965,000元。
8. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
 - a. 由於 貴集團已向中國政府及其他有關的部門取得所有必要的批准/准許/同意，以及完成辦理相關登記備案的手續，故根據相關中國法律及法規， 貴集團合法、有效及完整地擁有附註2所述該物業的土地使用權，以及該等樓宇的房屋所有權；
 - b. 附註2所述該物業的地塊及其上所建的樓宇，均並無附帶任何其他抵押、租賃或其他第三方產權負擔，但受限於上述房地產最高金額抵押合約者除外；
 - c. 於土地使用權年期內， 貴集團有權租賃、抵押、轉讓或以其他合法方式出售附註2所述該物業及該等樓宇的土地使用權，但受限於上述房地產最高金額抵押合約者除外；
 - d. 有關附註2所述該物業的土地使用權及該樓宇的房屋所有權的所有費用及地價均已妥為悉數償付，因此毋須繳付額外費用或地價，以取得土地使用權及房屋所有權；及
 - e. 貴集團並未取得該等樓宇(誠如附註3所述)的相關建設許可證。縣級以上城鄉規劃管理主管部門可要求將並無領取相關建設許可證的樓宇拆除。就不能拆除的樓宇而言，實物或所得非法收益將被沒收或 貴集團將按不超過該等樓宇的總建築成本10%的金額被罰款。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2010年8月31日 現況下的資本值 人民幣																					
3.	位於 中國 安徽省 濉溪縣 經濟開發區 女貞路南面的 5塊土地、 多幢樓宇及 構築物	<p>該物業包括5塊總地盤面積約157,499.10平方米的土地，以及建於其上的22幢樓宇及多項附屬構築物，由2007年至2008年完成。</p> <p>該等樓宇的總建築面積約44,380.45平方米。有關彼等各自的建築面積使用詳情載述如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>項目數量</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>生產</td> <td>7</td> <td>27,339.46</td> </tr> <tr> <td>倉庫</td> <td>1</td> <td>1,027.48</td> </tr> <tr> <td>辦公室</td> <td>4</td> <td>3,546.86</td> </tr> <tr> <td>員工宿舍</td> <td>2</td> <td>6,728.95</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>8</td> <td>5,737.70</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>22</td> <td>44,380.45</td> </tr> </tbody> </table> <p>該等構築物主要包括道路、污水槽、排水設備、煙囪、單車棚及圍牆。</p> <p>該物業的土地使用權已獲授出作工業用途，於2056年12月30日及2060年4月20日屆滿，為期50年。</p>	用途	項目數量	建築面積 (平方米)	生產	7	27,339.46	倉庫	1	1,027.48	辦公室	4	3,546.86	員工宿舍	2	6,728.95	配套設施	8	5,737.70	合計	22	44,380.45	<p>該物業現時由 貴集團佔用作生產、倉庫、辦公室、員工宿舍及配套設施。</p>	<p>61,285,000</p> <p>貴集團應佔100%權益：人民幣61,285,000元</p>
用途	項目數量	建築面積 (平方米)																							
生產	7	27,339.46																							
倉庫	1	1,027.48																							
辦公室	4	3,546.86																							
員工宿舍	2	6,728.95																							
配套設施	8	5,737.70																							
合計	22	44,380.45																							

附註：

- 根據濉溪縣國有土地資源管理局與安徽力普拉斯電源製品有限公司(「安徽電源」)所訂立日期為2006年12月16日的國有土地使用權出讓合同，4塊總地盤面積約137,146.17平方米土地的土地使用權均訂約授予安徽電源作工業用途。地價合共為人民幣10,045,000元。
- 根據濉溪縣國有土地資源管理局與安徽力普拉斯電源技術有限公司(「安徽力普拉斯」)所訂立日期為2010年3月5日的國有土地使用權出讓合同，一塊地盤面積約20,352.90平方米土地的土地使用權乃訂約授予安徽力普拉斯作工業用途。地價合共為人民幣1,960,000元。

3. 根據4份國有土地使用權證—濉出國用(2008)字第093號至096號，4塊總地盤面積約137,146.20平方米土地的土地使用權已授予安徽電源作工業用途，為期50年，於2056年12月30日屆滿。
4. 根據一份國有土地使用權證—濉出國用(2010)字第123號，一塊地盤面積約20,352.90平方米土地的土地使用權已授予安徽理士電池技術有限公司(「安徽理士電池」，貴公司的全資附屬公司)作工業用途，為期50年，於2060年4月20日屆滿。
5. 根據12份由濉溪縣房地產管理局頒發，日期為2008年6月5日的房地產權證—房地權濉公房字第02116號至02127號，16幢總建築面積約43,658.51平方米的樓宇均由安徽電源擁有。
6. 誠如貴公司所知會，安徽力普拉斯電源製品有限公司及安徽力普拉斯電源技術有限公司均為安徽理士電池技術有限公司的前稱。附註3及5分別所述國有土地使用權證和房地產權證內的公司名稱，現正從安徽力普拉斯電源製品有限公司改為安徽理士電池技術有限公司。
7. 就該物業其餘6幢樓宇(總建築面積約721.94平方米)而言，我們並未獲提供任何房地產權證。
8. 對本物業進行估值時，吾等已賦予6幢總建築面積約721.94平方米，且並未取得任何房地產權證的樓宇(誠如附註7所述)無商業價值。然而，就參考而言，吾等認為，假設已取得所有房地產權證及該等樓宇可自由轉讓，則該等樓宇(不包括土地)於估值日的折舊重置成本總額為人民幣86,000元。
9. 吾等已獲貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
 - a. 由於貴集團已向中國政府及其他有關的部門取得所有必要的批准/准許/同意，以及完成辦理相關登記備案的手續，故根據相關中國法律及法規，貴集團合法、有效及完整地擁有附註5所述該物業的土地使用權，以及該等樓宇的房屋所有權；
 - b. 附註5所述該物業的地塊及其上所建的樓宇，均並無附帶任何其他抵押、租賃或其他第三方產權負擔；
 - c. 於土地使用權年期內，貴集團有權租賃、抵押、轉讓或以其他合法方式出售附註5所述該物業及該等樓宇的土地使用權；
 - d. 有關附註5所述該物業的土地使用權及該樓宇的房屋所有權的所有費用及地價均已妥為悉數償付，因此毋須繳付額外費用或地價，以取得土地使用權及房屋所有權；及
 - e. 貴集團並未取得該等樓宇(誠如附註7所述)的相關建設許可證。縣級以上城鄉規劃管理主管部門可要求將並無領取相關建設許可證的樓宇拆除。就不能拆除的樓宇而言，實物或所得非法收益將被沒收或貴集團將按不超過該等樓宇的總建築成本10%的金額被罰款。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2010年8月31日 現況下的資本值 人民幣
4.	位於 中國 廣東省 東莞市 塘廈鎮大坪村 南城工業區的一塊土地	<p>該物業包括1塊地盤面積約12,050.1平方米的土地。</p> <p>該物業上建有總建築面積約10,000平方米的多幢樓宇，構成工業廠房的一部分。彼等均由貴集團的一名關連人士建設，以及按零代價許可予東莞理士(作為唯一使用者)使用。該等樓宇並非由貴集團持有，因此不計入此物業的估值。</p> <p>該物業的土地使用權已授出作工業用途，為期50年，於2054年8月31日屆滿。</p>	該物業，連同建於其上的樓宇現時由貴集團佔用作生產和配套用途。	6,000,000 貴集團應佔100% 權益：人民幣 6,000,000元

附註：

1. 根據國有土地使用權證—東府國用(2004)字第特905號，一塊地盤面積約12,050.1平方米的土地的土地使用權已授予東莞市理士奧電源技術有限公司(「東莞理士」，貴公司的全資附屬公司)作工業用途，為期50年，於2054年8月31日屆滿。
2. 根據日期為2010年6月30日的轉讓協議，總建築面積約10,000平方米的建築物乃訂約以轉讓予東莞理士電源製品有限公司(「東莞理士電源」，一名關連人士)，而東莞理士將於東莞理士從東莞房屋行政管理局取得有關房屋所有權證後十日內，按照雙方委任的獨立物業估值師釐定的價值向東莞理士電源支付轉讓價。在2010年6月30日至取得有關房屋所有權證的日期之間，東莞理士電源容許東莞理士獨家無償使用該地塊上的建築物。倘若有關政府機關確認房屋為非法房屋，並責令於指定時間內拆除，則東莞理士電源承諾，就拆除房屋及遷徙製造廠房至新場地，向東莞理士賠償所有成本和開支，以及因拆除和遷徙造成的所有損失。
3. 吾等已獲貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
 - a. 由於貴集團已向中國政府及其他有關的部門取得所有必要的批准/准許/同意，以及完成辦理相關登記備案的手續，故根據相關中國法律及法規，貴集團合法、有效及完整地擁有該物業的土地使用權；
 - b. 該物業並無附帶任何其他抵押、租賃或其他第三方產權負擔；
 - c. 有關該物業的所有費用及地價均已妥為悉數償付，因此毋須繳付額外費用或地價，以取得土地使用權；及
 - d. 於土地使用權期間內，貴集團有權租賃、抵押、轉讓或以其他合法方式出售土地使用權。

估值證書

第二類—貴集團於中國租賃及佔用的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2010年8月31日 現況下的資本值 人民幣
5.	位於 中國 廣東省 深圳市 寶安區 觀瀾鎮庫坑村 同富裕工業區的一幢工業樓宇及 員工宿舍	該物業包括一幢3層高工業大廈及一幢6層高員工宿舍大廈，約於1994年落成。 該物業的可出租面積合共約8,842平方米。 該物業由一名獨立第三方租予深圳理士奧電源技術有限公司(「深圳理士」，貴公司的全資附屬公司)，由2010年4月15日至2013年4月14日止為期3年，首年月租人民幣88,420元，第2及3年為人民幣97,262元，不包括管理費、公眾治安及公共衛生費。	該物業現由 貴集團佔用作生產及員工宿舍用途。	無商業價值

附註：

1. 根據日期為2010年3月30日的租賃協議，該物業由深圳市庫坑中心股份合作公司(「出租人」，一名獨立第三方)租予深圳理士，由2010年4月15日起至2013年4月14日止為期3年，首年月租人民幣88,420元，第2及3年月租人民幣97,262元，不包括管理費、公眾治安及公共衛生費。
2. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問給予有關該物業的租賃協議合法性的法律意見，當中載述(其中包括)以下各項：
 - a. 出租人現正領取集體土地使用權證及房屋所有權證。出租人一旦已領取相關證書，則根據租賃協議，出租人便有權租賃該物業，而 貴集團則有權使用該物業。 貴集團會面對的風險是，倘若出租人無法領取有關集體土地使用權證及房屋所有權證，則 貴集團不能繼續使用該物業；及
 - b. 根據由董李先生提供日期為2010年6月9日的確認函，倘深圳理士因上述附註2(a)所述的原因而不能繼續使用此物業，董李先生承諾負責搬遷費及就由此產生的所有相關損失補償深圳理士。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2010年8月31日 現況下的資本值 人民幣
6.	位於 中國 廣東省 深圳市 寶安區 觀瀾鎮庫坑村 同富裕工業區的 3幢工業樓宇	<p>該物業包括3幢兩至三層高工業大廈，約於1985年落成。</p> <p>該物業的可出租面積合共約760平方米。</p> <p>該物業由一名獨立第三方租予深圳理士奧電源技術有限公司（「深圳理士」，貴公司的全資附屬公司），由2008年7月1日至2010年6月30日止為期2年，月租人民幣4,600元，不包括水電費及其他開銷。於租約屆滿時，租約按相同月租重續半年期。</p>	該物業現由 貴集團佔用作生產及倉庫用途。	無商業價值

附註：

1. 根據日期為2008年6月30日的租賃協議，該物業由深圳市寶安區公路局工會工作委員會（「出租人」，一名獨立第三方）租予深圳理士，由2008年7月1日起至2010年6月30日止為期2年，月租人民幣4,600元，不包括水電費及其他開銷。於租約屆滿時，租約按相同月租重續半年期。
2. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問給予有關該物業的租賃協議合法性的法律意見，當中載述(其中包括)以下各項：
 - a. 由於並無登記房地產所有權證，故不能確定上述租賃協議的合法有效性，以及出租人是否有權租賃上述物業；
 - b. 貴集團會面對的風險是，倘若該物業不符合租賃條件，或出租人並非該物業的合法擁有人及無權出租該物業，則 貴集團不能繼續使用該物業；
 - c. 根據由董李先生提供日期為2010年6月9日的確認函，倘深圳理士因上述附註2(a)所述的原因而不能繼續使用此物業，董李先生承諾負責搬遷費及就由此產生的所有相關損失補償深圳理士。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2010年8月31日 現況下的資本值 人民幣
7.	位於 中國 廣東省 深圳市 南山區 南海大道2061號 新保輝大廈 主樓內 單位E8、E9、 E148及E149	該物業包括1幢29層高辦公室大廈5樓的4個商業單位，該大廈約於2001年落成。 該物業的總建築面積約42.72平方米。 該物業由一名關連人士租予深圳理士電池技術有限公司(「深圳理士電池」，貴公司的全資附屬公司)，由2009年9月1日至2010年8月31日止為期1年，月租人民幣2,136元，不包括管理費及水電費。於租約屆滿時，租約按相同月租重續兩年期。	該物業現由 貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值

附註：

1. 根據日期為2009年9月18日的租賃協議，該物業由深圳市瑪西爾能源技術有限公司(「出租人」，一名關連人士)租予深圳理士電池，由2009年9月1日至2010年8月31日止為期1年，月租人民幣2,136元，不包括管理費及水電費。

貴公司已重續租賃協議，將租期延長兩年，即由2010年9月1日起至2012年8月31日屆滿，月租人民幣2,136元，不包括管理費及水電費。
2. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問給予有關該物業的租賃協議合法性的法律意見，當中載述(其中包括)以下各項：
 - a. 出租人為該物業的合法業主及管有該物業的所有權權益及出租權；
 - b. 該物業的租賃協議為合法、有效及對訂約雙方具約束力。根據租賃協議， 貴集團有權使用該物業；及
 - c. 根據中國法律，一旦按揭人將該抵押物業租出，以及行使抵押權，則租賃協議對抵押物業的承讓人不具約束力。根據出租人房地產權證註明的抵押狀況，倘於租期內並無撤銷抵押及行使抵押權，則上述租賃協議對抵押物業的承讓人不具約束力。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2010年8月31日 現況下的資本值 人民幣
8.	中國 北京市 阜外大街 甲28號 京潤大廈 西樓10樓 單位1002	<p>該物業包括1幢名為京潤大廈的19層高辦公室及商用大廈10樓的1個辦公室單位，該大廈約於1997年落成。</p> <p>該物業的可出租面積約140平方米。</p> <p>該物業由一名獨立第三方租予北京理士奧電源技術有限公司(「北京理士」，貴公司的全資附屬公司)，由2010年6月1日至2012年5月31日止為期2年，每日單位租金為每平方米人民幣3.5元由2010年6月1日起至2010年8月31日止免租期內毋須支付租金及管理費)，包括管理費，當中包括水電費、夏天空調費，但不包括其他開銷。</p>	該物業現由貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值

附註：

1. 根據日期為2010年5月的租賃協議，該物業由北京潤達房地產開發有限公司(「出租人」，一名獨立第三方)租予北京理士，由2010年6月1日至2012年5月31日止為期2年，每日單位租金為每平方米人民幣3.5元由2010年6月1日起至2010年8月31日止免租期內毋須支付租金及管理費)，包括管理費，當中包括水電費、夏天空調費，但不包括其他開銷。
2. 吾等已獲貴公司中國法律顧問給予有關該物業的租賃協議合法性的法律意見，當中載述(其中包括)以下各項：
 - a. 出租人為該物業的合法業主及管有該物業的所有權權益及出租權；
 - b. 該物業的租賃協議為合法、有效及對訂約雙方具約束力。根據租賃協議，貴集團有權使用該物業；及
 - c. 即使並無進行租賃登記備案，但根據相關法律的規定，並不影響租賃協議的有效性。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2010年8月31日 現況下的資本值 人民幣
9.	中國 江蘇省 南京市 中央路399號 天正國際廣場 9樓單位901的 一部分	該物業包括1幢名為天正國際廣場的19層高辦公室大廈9樓的1個單位，該大廈約於2008年落成。	該物業現由 貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值
		該物業的可出租面積約128平方米。		
		該物業由一名關連人士租予南京理士奧電源技術有限公司(「南京理士」，貴公司的全資附屬公司)，由2010年1月1日至2015年12月31日止為期5年，年租為人民幣72,000元，不包括管理費、水電費及其他開銷。根據日期為2010年10月5日的補充協議，貴公司已將上述租期減至3年，按相同月租由2010年1月1日起至2012年12月31日止。		

附註：

1. 根據日期為2010年1月1日的租賃協議，該物業由關連人士董李先生(「出租人」)租予南京理士，由2010年1月1日至2015年12月31日止為期5年，年租為人民幣72,000元，不包括管理費、水電費及其他開銷。根據日期為2010年10月5日的補充協議，貴公司已將上述租期減至3年，按相同月租由2010年1月1日起至2012年12月31日止。
2. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問給予有關該物業的租賃協議合法性的法律意見，當中載述(其中包括)以下各項：
 - a. 出租人為該物業的合法業主及管有該物業的所有權權益及出租權；及
 - b. 該物業的租賃協議及補充協議為合法、有效及對訂約雙方具約束力。根據租賃協議及補充協議，貴集團有權使用該物業。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2010年8月31日 現況下的資本值 人民幣
10.	位於 中國 青海省 西寧市 城西區 西山三巷 1號樓5樓單位352	<p>該物業包括1幢7層高住宅大廈5樓的1個住宅單位，該大廈約於1994年落成。</p> <p>該物業的可出租面積約126平方米。</p> <p>該物業由一名獨立第三方租予西寧理士奧工程技術有限公司（「西寧理士」，貴公司的全資附屬公司），由2009年9月18日至2010年9月17日止為期1年，月租為人民幣1,100元，不包括管理費、水電費、暖氣費及其他開銷。於租約屆滿時，租約按相同月租重續一年期。</p>	該物業現由 貴集團佔用作住宅用途。	無商業價值

附註：

1. 根據日期為2010年1月1日的租賃協議，該物業由一名獨立第三方（「出租人」）租予西寧理士，由2009年9月18日至2010年9月17日止為期1年，月租為人民幣1,100元，不包括管理費、水電費、暖氣費及其他開銷。

貴公司已重續租賃協議，將租期延長一年，即由2010年9月18日起至2011年9月17日屆滿，月租人民幣1,100元，不包括管理費及水電費。
2. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問給予有關該物業的租賃協議合法性的法律意見，當中載述(其中包括)以下各項：
 - a. 由於並無登記房地產所有權證，故不能確定上述租賃協議的合法有效性，以及出租人是否有權租賃上述物業；及
 - b. 貴集團會面對的風險是，倘若該物業不符合租賃條件，或出租人並非該物業的合法擁有人及無權出租該物業，則 貴集團不能繼續使用該物業。即使並無進行租賃登記備案，但根據相關法律指定條款，不會影響租賃協議的有效性。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2010年8月31日 現況下的資本值 人民幣
11.	位於 中國 雲南省 昆明市 盤龍區 金洲灣 藍嶼A區3棟 1單元14樓 單位1403	<p>該物業包括1幢18層高住宅大廈14樓的1個住宅單位，該大廈約於2004年落成。</p> <p>該物業的可出租面積約91平方米。</p> <p>該物業由一名獨立第三方租予昆明理士奧工程技術有限公司（「昆明理士」，貴公司的全資附屬公司），由2010年7月1日至2011年6月30日止為期1年，月租為人民幣1,800元，不包括管理費、水電費及其他開銷。</p>	該物業現由 貴集團佔用作住宅用途。	無商業價值

附註：

1. 根據租賃協議，該物業由一名獨立第三方（「出租人」）租予昆明理士，由2010年7月1日至2011年6月30日止為期1年，月租為人民幣1,800元，不包括管理費、水電費及其他開銷。
2. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問給予有關該物業的租賃協議合法性的法律意見，當中載述(其中包括)以下各項：
 - a. 由於並無登記房地產所有權證，故不能確定上述租賃協議的合法有效性，以及出租人是否有權租賃上述物業；及
 - b. 貴集團會面對的風險是，倘若該物業不符合租賃條件，或出租人並非該物業的合法擁有人及無權出租該物業，則 貴集團不能繼續使用該物業。即使並無進行租賃登記備案，但根據相關法律指定條款，不會影響租賃協議的有效性。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2010年8月31日 現況下的資本值 人民幣
12.	中國 上海 浦東新區 海徐路939號 3棟2樓的 一個辦公室單位	<p>該物業包括一幢2層高工業樓宇2樓的一個辦公室單位。該樓宇於1986年落成。</p> <p>該物業的可出租面積約20平方米。</p> <p>該物業由一名獨立第三方租予深圳理士奧電源技術有限公司，上海分行(「承租人」，貴公司的全資附屬公司深圳理士奧電源技術有限公司的分公司)，由2010年6月1日起至2015年5月30日止為期5年，年租人民幣3,600元，不包括管理費及其他支出。</p>	該物業現由 貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值

附註：

1. 根據日期為2010年6月1日的租賃協議，該物業由獨立第三方上海高東投經營管理中心(「出租人」)租予承租人，由2010年6月1日起至2015年5月30日止為期5年，年租人民幣3,600元，不包括管理費及其他支出。
2. 我們已獲 貴公司中國法律顧問給予有關該物業的租賃協議合法性的法律意見，當中載述(其中包括)以下各項：
 - a. 出租人為該物業的合法業主及管有該物業的所有權權益及出租權；
 - b. 該物業的租賃協議為合法、有效及對訂約雙方具約束力。根據租賃協議， 貴集團有權使用該物業；及
 - c. 即使並無進行租賃登記備案，但根據相關法律的規定，並不影響租賃協議的有效性。

估值證書

第三類－貴集團於海外國家租賃及佔用的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2010年8月31日 現況下的資本值 人民幣
13.	位於19751 Descartes Foothill Ranch, County of Orange State of California, The United States of America的工業大廈	<p>該物業包括1幢3層高工業大廈，該大廈約於1997年落成。</p> <p>該物業的租用面積約30,000平方呎(相等於約2,787.07平方米)。</p> <p>該物業由一名關連人士租予 Leoch Battery Corporation(「Leoch Battery Corp」，貴公司的全資附屬公司)，由2006年6月1日至2026年5月31日止為期20年，月租為35,000美元，不包括保證金、會費及其他開銷。然而，根據有關租金調整的租賃補編，月租由2008年8月1日起下調至30,000美元。根據日期為2010年10月5日的補充協議，貴公司已將上述租期減至3年，按相同月租由2010年1月1日起至2012年12月31日止。</p>	該物業現由貴集團佔用作辦公室及倉儲用途。	無商業價值

附註：

- 根據日期為2006年5月1日的租賃協議，該物業由Eastern International LLC. (「出租人」，一名關連人士)租予Leoch Battery Corp，由2006年6月1日至2026年5月31日止為期20年，月租為35,000美元，不包括保證金、會費及其他開銷。然而，根據有關租金調整的租賃補編，月租由2008年8月1日起下調至30,000美元。根據日期為2010年10月5日的補充協議，貴公司已將上述租期減至3年，按相同月租由2010年1月1日起至2012年12月31日止。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2010年8月31日 現況下的資本值 人民幣
14.	位於Wheatstone Court, Waterwells Business Park, Quedgeley Gloucestershire, The United Kingdom的2樓單位12C	<p>該物業包括2層高寫字樓2樓的一所單位，該大廈約於1985年落成。</p> <p>該物業的租用面積約328平方呎(相等於約30平方米)。</p> <p>該物業由一名獨立第三方租予Leoch Europe Limited (「Leoch Europe」，貴公司的全資附屬公司)，由2010年1月25日至2013年1月24日止為期3年，首年年租為2,542英鎊，第二年年租為3,772英鎊及第三年年租為4,100英鎊。</p>	該物業現由 貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值

附註：

1. 根據日期為2010年1月25日的租賃協議，該物業由Northern Way Business Quarter Properties Limited (「出租人」，一名獨立第三方)租予Leoch Europe，由2010年1月25日至2013年1月24日止為期3年，首年年租為2,542英鎊，第二年年租為3,772英鎊及第三年年租為4,100英鎊。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2010年8月31日 現況下的資本值 人民幣
15.	位於 14 Kitchener Link # 19-29, Singapore 一座寫字樓 19樓的一個 辦公室單位	該物業包括1幢25層高寫字樓 19樓的一所單位，該大廈約於 2008年落成。	該物業現由 貴集 團佔用作寫字樓用 途。	無商業價值
		該物業的租用面積約113平方 米。		
		該物業由一名關連人士租予 Leoch Battery Pte. Ltd. (「Leoch Battery Pte」，貴公司的全資附 屬公司)，由2010年3月10日至 2013年3月10日止為期3年，月 租為3,250新加坡元。		

附註：

1. 根據日期為2010年3月1日的租賃協議，該物業由一名關連人士董李先生租予Leoch Battery Pte，由2010年3月10日至2013年3月10日止為期3年，月租為3,250新加坡元。

估值證書

貴集團於估值日期後在中國租賃及佔用的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情
位於 中國 廣東省 深圳市 南山區 南海大道2061號 新保輝大廈 主樓內 單位E1至E4、E6、 E7、E14至E63、 E72至E112、E116 至E135及E138至 E145	該物業包括1幢29層高辦公室大廈5樓的多個商業單位，該大廈約於2001年落成。 該物業的總建築面積約1,107.88平方米。 該物業由一名關連人士租予深圳理士奧電源技術有限公司(「深圳理士」，貴公司的全資附屬公司)，由2010年9月1日至2012年8月31日止為期2年，月租人民幣55,394元，不包括管理費及水電費。	該物業現由貴集團佔用作辦公室用途。

附註：

1. 根據日期為2010年9月1日的租賃協議，該物業由深圳市瑪西爾能源技術有限公司(「出租人」，一名關連人士)租予深圳理士，由2010年9月1日至2012年8月31日止為期2年，月租人民幣55,394元，不包括管理費及水電費。