

附錄四

物業估值

以下為獨立估值師仲量聯行西門有限公司就有關本集團物業權益於二零一零年三月三十一日估值所編製函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本文件。



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：

吾等按照閣下的指示對世達科技(控股)有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱為「貴集團」)於中華人民共和國(「中國」)、台灣及香港擁有權益之物業進行估值。吾等確認已進行視察、作出有關查詢及調查，並取得吾等認為必要之其他資料，以便就該等物業權益於二零一零年三月三十一日(「估值日」)之資本值向閣下提供意見。

吾等對物業權益作出的估值是指市場價值。所謂市場價值，就吾等所下定義而言，乃指「由自願買方與自願賣方就物業經適當市場推銷後於估值日達成物業交易之公平交易估計金額，而雙方均在知情、審慎及不受脅迫之情況下自願進行交易」。

鑑於第一類第1號物業A部分之大樓及構築物性質及其所在獨特位置，不大可能有可資比較之市場交易。因此，吾等以折舊重置成本為基準對該等物業權益進行估值。

折舊重置成本指「以現代的等價資產之目前置換成本，減實際損耗及一切相關形式之陳舊及優化」。此乃基於土地現行用途之估計市值，加上對建構物及土地改造之目前重置(重建)成本，再按實際損耗及所有相關形式之陳舊及優化作出扣減而計算。物業權益之折舊重置成本須視乎有關業務是否具備足夠之潛在盈利能力而定。

對第一類第1號物業餘部(B部分)在建中物業權益進行估值時，吾等假設其將會根據 貴

附錄四

物業估值

集團向吾等提供之最新發展方案發展及完工。於達致吾等之估值意見時，吾等計入於估值日有關興建階段的建設成本及專業費用，以及完成發展項目將要支付之剩餘成本及費用。

鑑於租約之短期性質或物業權益不得轉讓或轉租或缺乏可觀的租金利潤，吾等認為 貴集團租賃的第二類、第三類及第四類物業權益並無商業價值。

吾等之估值是假設賣方在市場出售該等物業權益時，並無憑藉任何遞延條款合同、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，而可能影響該等物業權益之價值。

吾等之報告並無考慮所估物業權益所欠負之任何押記、按揭或債項，亦無考慮出售時可能產生之任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該等物業概不附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

在對物業權益進行估值時，吾等已遵守[●]、皇家特許測量師學會頒佈的《皇家特許測量師學會估值準則》(第六版)、香港測量師學會不時頒佈的《香港測量師學會物業估值準則》及國際估值準則委員會不時頒佈的《國際估值準則》的所有規定。

吾等在頗大程度上依賴 貴集團所提供之資料，並接納 貴集團向吾等提供有關年期、圖則審批、法定通告、地役權、佔用詳情、租賃情況及所有其他有關事項之意見。

吾等已獲提供多份有關第三類物業權益之租賃協議，並已安排於香港土地註冊處查冊。然而，吾等並無查閱文件正本，以核實所有權或確定任何修訂。

吾等已獲提供多份有關物業權益之業權文件副本，包括國有土地使用權證、房屋所有權證、房地產權證及正式圖則，並作出有關查詢。在情況許可時，吾等已查閱文件正本，以核實該等中國物業權益之現時業權，以及確定物業權益可能附帶之任何重大產權負擔或任何租約修訂。吾等在頗大程度上依賴 貴公司中國法律顧問競天公誠律師事務所及台灣法律顧問理律法律事務所就中國及台灣物業權益有效性所提供之意見。

吾等並無進行詳細之測量，以核實該等物業之面積是否正確，但假設 貴集團向吾等提交之業權文件及正式地盤圖則所示之面積乃正確無誤。所有文件及合約僅供參考，且所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無進行任何實地測量工作。

吾等曾視察該等物業之外部，並在可能情況下，視察該等物業之內部。然而，吾等並無進行任何調查，以確定地質狀況及設施等是否適合作開發之用。吾等之估值乃假設上述

附錄四

物業估值

各方面均令人滿意，並於建設時不會招致無法預料之成本及延誤。此外，吾等未曾進行結構測量，但在視察過程中，並無發現任何嚴重損毀。然而，吾等未能呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構缺陷。吾等亦未對任何設施進行測試。

吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等提供的資料之真確性及準確性。 貴集團亦向吾等確認，所提供之資料中並無遺漏任何重大事實。吾等認為，吾等已獲提供充足資料，以達致知情見解，吾等亦無理由懷疑有任何重大資料遭隱瞞。

除另有說明外，本報告所載之一切金額均以人民幣(人民幣)為單位。

吾等之估值概要如下，並隨函附奉估值證書。

此致

香港
新界
荃灣
楊屋道8號
如心廣場
2座26樓2601至2602室
世達科技(控股)有限公司
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

二零一零年

附註： 彭樂賢為特許測量師，擁有27年中國物業估值經驗，並於香港及英國物業估值方面擁有30年經驗，亦擁有亞太區、法國及德國物業估值的相關經驗。

附錄四

物業估值

估值概要

第一類 — 貴集團在中國持有及估用的物業權益

編號	物業	於二零一零年 三月三十一日 現況下的資本值 人民幣	貴集團 應佔權益	貴集團 於二零一零年 三月三十一日 應佔資本值 人民幣
1.	位於中國 廣東省 鶴山市 共和鎮 新材料基地 的一幅土地、 多幢大樓及構築物	66,280,000	100%	66,280,000
	小計：	<u>66,280,000</u>		<u>66,280,000</u>

第二類 — 貴集團在中國租用及估用的物業權益

編號	物業	於二零一零年 三月三十一日 現況下的資本值 人民幣
2.	中國 廣東省 鶴山市 鶴城鎮 鶴城大道40號 一幢住宅大樓3至6樓	無商業價值
3.	位於中國 廣東省 鶴山市 鶴城鎮 富德豐生活小區 B座 3至6樓的80個住宅單位	無商業價值
4.	位於中國 廣東省 鶴山市 共和鎮 大路唇村 鳳凰城 2至4樓的97個住宅單位	無商業價值

附錄四

物業估值

編號	物業	於二零二零年 三月三十一日 現況下的資本值 人民幣
5.	位於中國 廣東省 鶴山市 共和鎮 鐵崗村 鐵崗生活小區 2幢住宅大樓的140個單位	無商業價值
6.	位於中國 廣東省 鶴山市 共和鎮 鐵崗工業區 4幢工業大樓	無商業價值
7.	中國 江蘇省 蘇州市 蘇州新區 玉山路38號 保利雅苑3座705室	無商業價值
8.	中國 江蘇省 蘇州市 蘇州新區 獅山路199號 新地中心1006至1008號單位	無商業價值
9.	位於中國 廣東省 江門市 蓬江區 中天國際花園 嘉花苑2幢 B座502室	無商業價值
10.	位於中國 廣東省 江門市 蓬江區 中天國際花園 朗晴苑9幢 1002室及1704室	無商業價值

附錄四

物業估值

編號	物業	於二零二零年 三月三十一日 現況下的資本值 人民幣
11.	位於中國 廣東省 江門市 蓬江區 珠江帝景灣 凱旋庭 B座1001室、1702室、2202室及2203室	無商業價值
12.	位於中國 廣東省 江門市 蓬江區 金滙城市廣場11棟 801室、808室、908室及1008室	無商業價值
13.	位於中國 廣東省 江門市 蓬江區 中天國際花園 朗晴苑6幢 1003室	無商業價值
小計：		<u>無</u>

第三類 — 貴集團在香港租用及佔用的物業權益

編號	物業	於二零二零年 三月三十一日 現況下的資本值 人民幣
14.	香港 新界 葵涌 永賢街9號 崇利中心 3樓1-3號及5-12號工場及10樓1-3號及5-12號工場	無商業價值

附錄四

物業估值

編號	物業	於二零一零年 三月三十一日 現況下的資本值 人民幣
15.	香港 新界 荃灣 楊屋道8號 如心廣場2座 26樓 2601室及2602室	無商業價值
	小計：	無

第四類 — 貴集團在台灣租用及佔用的物業權益

編號	物業	於二零一零年 三月三十一日 現況下的資本值 人民幣
16.	台灣 台北市 內湖區 瑞光路408號 12樓3號單位	無商業價值
	小計：	無

	於二零一零年 三月三十一日 現況下的資本值 人民幣	貴集團 於二零一零年 三月三十一日 應佔資本值 人民幣
總計：	<u>66,280,000</u>	<u>66,280,000</u>

附註：

- 於二零零九年十一月十六日，貴集團與關連人士訂立租賃協議，在中國租用一項出租面積約3,699.79平方米的物業，作住宅用途。然而，租賃的開始日期是在估值日後。有關該物業的詳情，請參閱第IV-26頁。
- 於二零一零年四月十二日，貴集團與多名獨立第三方訂立正式租賃協議，在香港租用一項可出租面積約10,582平方呎的物業，作辦公室用途。然而，租賃的開始日期是在估值日後。有關該物業的詳情，請參閱第IV—27頁。

附錄四

物業估值

估值證書

第一類 — 貴集團在中國持有及估用的物業權益

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一零年 三月三十一日 現況下的資本值 人民幣																					
1.	位於中國 廣東省 鶴山市 共和鎮 新材料基地 的一幅土地、 多幢大樓及 構築物	該物業包括一幅土地，地盤面積約124,906.2平方米，建有9幢大樓及多幢配套構築物，於二零零五年至二零零九年分多個階段落成。「A部分」 A部分大樓的總建築面積約40,316.9平方米，用途及各建築面積的詳情載列如下：	貴集團目前佔用A部分，作生產、倉儲、辦公室、員工宿舍及配套設施用途，而B部分大樓待建中。	66,280,000 貴集團 應佔100% 權益： 人民幣 66,280,000元																					
			<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>項目數目</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>生產</td> <td>1</td> <td>19,776.46</td> </tr> <tr> <td>辦公室</td> <td>1</td> <td>3,592.22</td> </tr> <tr> <td>飯堂</td> <td>3</td> <td>6,185.64</td> </tr> <tr> <td>員工宿舍</td> <td>2</td> <td>9,806.04</td> </tr> <tr> <td>配套</td> <td>2</td> <td>956.54</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>9</td> <td>40,316.9</td> </tr> </tbody> </table>	用途	項目數目	建築面積 (平方米)	生產	1	19,776.46	辦公室	1	3,592.22	飯堂	3	6,185.64	員工宿舍	2	9,806.04	配套	2	956.54	總計	9	40,316.9	
用途	項目數目	建築面積 (平方米)																							
生產	1	19,776.46																							
辦公室	1	3,592.22																							
飯堂	3	6,185.64																							
員工宿舍	2	9,806.04																							
配套	2	956.54																							
總計	9	40,316.9																							
		A部分構築物主要包括圍欄、馬路及閘門。																							
		除A部分外，該物業亦包括建在A部分土地上的4幢未落成大樓(2幢工業大樓、一間倉庫及一幢員工宿舍)，於估值日，其建設工程暫停。「B部分」																							
		該物業的土地使用權出讓年期於二零五五年三月十日屆滿，為期50年，作工業用途。																							

附錄四

物業估值

附註：

1. 根據鶴山市共和鎮人民政府與鶴山市世逸電子科技有限公司（「世逸鶴山」）於二零零四年十一月二十九日訂立的土地使用權轉讓合同書，該幅土地（地盤面積約124,906.2平方米）的土地使用權已訂約轉讓予世逸鶴山作工業用途。土地出讓金為人民幣5,904,000元。
2. 根據國有土地使用權證 — 鶴國用(2009)地第002497號，該幅土地（地盤面積約124,906.2平方米）的土地使用權出讓給世逸鶴山，年期於二零五五年三月十日屆滿，為期50年，作工業用途。
3. 根據7份房地產權證 — 粵房地證字第C4525993號至第C4525995號、第C4577177號、第C4577178號、第C7065473號及第C7065474號，世逸鶴山擁有總建築面積約39,700.9平方米的7幢大樓，相關土地使用權出讓給世逸鶴山，年期於二零五五年三月十日屆滿，為期50年，作工業用途。
4. 根據鶴山市建設局於二零零九年十二月二十三日發給世逸鶴山的建設用地規劃許可證 — 地字第440784200900405號，世逸鶴山獲准就該物業B部分工業大樓（即研究發展大樓（「研發大樓」））進行用地規劃，涉及的地盤面積約3,298平方米。
5. 根據鶴山市建設局於二零零九年十二月二十三日發給世逸鶴山的建設工程規劃許可證 — 建字第440784200900422號，總建築面積約9,446平方米的研發大樓建設工程已經獲得批准。
6. 根據日期分別為二零零六年七月五日、二零零九年十一月九日、二零零六年十一月十日及二零零九年九月二十八日的4份最高金額抵押合同（第GDY475022006032號、第GDY475022006080號、第GDY475022006081號及第GDY475022009031號），該幅土地（地盤面積約124,906.2平方米）的土地使用權及7幢大樓（總建築面積約39,700.9平方米）受限於向中國銀行江門分行（「該銀行」）作出的抵押，作為該銀行與世逸鶴山訂立的6份貸款合約（第GDK47502142009037號、第GDK47502132009087號、第GDK47502132009088號、第GDK4750214200916號、第GDK475022008103號及第GDK47502142010056號）項下本金的抵押品，該等貸款合約分別涉及金額600,000美元、5,500,000港元、22,000,000港元、800,000美元、人民幣5,000,000元及600,000美元，各項抵押年期於二零一六年七月一日至二零一八年十二月三十一日期間屆滿。
7. 對該物業進行估值時，吾等並無賦予該物業A部分餘下2幢大樓（總建築面積約616平方米）及B部分大樓商業價值，因該等A部分大樓未獲任何恰當業權證，而該等B部分大樓未獲任何建築工程施工許可證。然而，吾等認為，供參考用途，假設該等大樓（不包括該土地）獲得所有相關業權證及建設許可證，並可自由轉讓，該等大樓（不包括該土地）於估值日的折舊重置成本為人民幣23,288,000元。
8. 貴公司中國法律顧問向吾等提供有關物業權益的法律意見，其中包括下列各項：
 - a. 貴集團全數繳付該物業的土地出讓金，合法及有效地取得該物業的土地使用權；
 - b. 受限於下文附註8(f)，根據中國法律，貴集團有權佔用、使用、租賃、轉讓、抵押或另行處置該物業的土地使用權；
 - c. 貴集團合法及有效地取得附註3所述的該等大樓的所有權，並且根據中國法律，有權佔用、使用、租賃、轉讓、抵押或另行處置該等大樓，毋須獲得任何政府當局의任何批准、許可或同意；

附錄四

物業估值

- d. 除上述抵押外，附註3所述的該物業的土地使用權及該等大樓的所有權並無受限於任何其他擔保、抵押、查封或任何第三方權利所引起的任何限制；
- e. 關於A部分餘下2幢大樓(總建築面積約616平方米)，該等大樓尚未獲得任何恰當業權證，貴集團可能遭有關地方當局處罰；
- f. 關於受限於上述抵押的該物業的土地使用權及該等大樓的所有權，貴集團在轉讓或另行處置有關土地使用權及大樓前，須取得債權人事先書面同意；
- g. 關於尚未取得任何建築工程施工許可證的B部分，貴集團可能因尚未獲取建築工程施工許可證而遭有關當局處罰。根據鶴山市發展和改革局分別於二零零八年九月二十五日、二零零八年十一月十二日及二零零九年三月十七日頒佈的3項停工令—鶴建停 [2008] 第53、60號及鶴建停 [2009] 第9號，勒令B部分的建設工程即時停工；及
- h. 根據鶴山市共和鎮人民政府村鎮建設辦公室於二零一零年一月十八日發出的確認函，貴集團於二零零九年八月已向地方機構呈交B部分規劃許可證及／或建設許可證申請，有關手續在進行中。

附錄四

物業估值

估值證書

第二類 — 貴集團於中國租用及估用的物業權益

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一零年 三月三十一日 現況下的資本值 人民幣
2.	中國 廣東省 鶴山市 鶴城鎮 鶴城大道40號 一幢住宅大樓 3至6樓	該物業包括一幢6層高住宅大樓3至6樓，於二零零七年前後落成。 該物業的總可出租面積約5,200平方米。 一名獨立第三方向鶴山市世逸電子科技有限公司出租該物業，租期於二零一零年十二月三十一日屆滿，為期兩年，月租為人民幣18,000元，不包括管理費及水電費。	貴集團目前估用該物業，作住宅用途。	無商業價值

附註：

- 根據日期為二零零八年十二月二十五日的租賃協議，鶴山市環宇貿易有限公司（「鶴山環宇」）向鶴山市世逸電子科技有限公司出租該物業，租期於二零一零年十二月三十一日屆滿，為期2年，月租為人民幣18,000元，不包括管理費及水電費。
- 鶴山市世逸電子科技有限公司為 貴公司全資附屬公司。
- 貴公司中國法律顧問向吾等提供有關該物業的租賃協議合法性的法律意見，其中包括下列各項：
 - 鶴山環宇並非 貴公司的關連方；
 - 鶴山環宇已取得該物業的合法及有效房地產權證，根據中國法律，有權租賃該物業，該物業的租約為合法及有效；
 - 該物業的租賃協議形式及內容符合相關中國法律及法規，為合法、有效且可對有關雙方強制執行。 貴集團根據租賃協議有權使用該物業，並獲中國法律確認及保障；及
 - 鶴山環宇須向有關地方當局辦理租賃協議備案登記，然而，根據地方法律， 貴集團（作為承租方）將不會因鶴山環宇未能促使辦理租賃協議備案登記而遭到任何處罰，而租賃協議亦不會因尚未辦理租賃協議備案登記而受影響。

附錄四

物業估值

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一零年 三月三十一日 現況下的資本值 人民幣
3.	位於中國 廣東省 鶴山市 鶴城鎮 富德豐 生活小區 B座3至6樓的 80個住宅單位	該物業包括一幢6層高住宅大樓 3至6樓的80個住宅單位，於二 零零八年前後落成。 該物業的總可出租面積約 3,471.28平方米。 一名獨立第三方向鶴山市世逸 電子科技有限公司出租該物 業，租期由二零零九年二月一 日起至二零一零年九月三十日 屆滿，月租為人民幣16,000元， 不包括管理費及水電費。	貴集團目前估用 該物業，作住宅用 途。	無商業價值

附註：

1. 根據日期為二零零九年一月十五日的租賃協議，鶴山市富德豐房地產開發有限公司（「鶴山富德豐」）向鶴山市世逸電子科技有限公司出租該物業，租期由二零零九年二月一日起至二零一零年九月三十日屆滿，月租為人民幣16,000元，不包括管理費及水電費。
2. 鶴山市世逸電子科技有限公司為 貴公司全資附屬公司。
3. 貴公司中國法律顧問向吾等提供有關該物業的租賃協議合法性的法律意見，其中包括下列各項：
 - a. 鶴山富德豐並非 貴公司的關連方；
 - b. 鶴山富德豐已獲鶴山市房地產管理局確認其擁有該物業的所有權，根據中國法律，有權租賃該物業，該物業的租約為合法及有效；
 - c. 該物業的租賃協議形式及內容符合相關中國法律及法規，為合法、有效且可對有關雙方強制執行。 貴集團根據租賃協議有權使用該物業，並獲中國法律確認及保障；及
 - d. 鶴山富德豐須向有關地方當局辦理租賃協議備案登記，然而，根據地方法律， 貴集團（作為承租方）將不會因鶴山富德豐未能促使辦理租賃協議備案登記而遭到任何處罰，而租賃協議亦不會因尚未辦理租賃協議備案登記而受影響。

附錄四

物業估值

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 三月三十一日 現況下的資本值 人民幣
4.	位於中國 廣東省 鶴山市 共和鎮 大路唇村 鳳凰城 2至4樓的 97個住宅單位	該物業包括一幢4層高住宅大樓2至4樓的97個住宅單位，於二零零八年前後落成。 該物業的總可出租面積約1,800平方米。 一名獨立第三方向鶴山市世逸電子科技有限公司出租該物業，租期由二零零九年一月一日起至二零一三年六月三十日屆滿，月租為人民幣29,100元，不包括管理費及水電費。	貴集團目前佔用該物業，作住宅用途。	無商業價值

附註：

1. 根據日期為二零零九年一月十五日的租賃協議，鐘新華（「出租人」）向鶴山市世逸電子科技有限公司出租該物業，租期由二零零九年一月一日起至二零一三年六月三十日屆滿，月租為人民幣29,100元，不包括管理費及水電費。
2. 鶴山市世逸電子科技有限公司為 貴公司全資附屬公司。
3. 貴公司中國法律顧問向吾等提供有關該物業的租賃協議合法性的法律意見，其中包括下列各項：
 - a. 出租人並非 貴公司的關連方；
 - b. 出租人未能提供任何業權證，證明其對該物業及相關土地使用權的合法所有權，因此， 貴公司中國法律顧問未能根據中國法律確定出租人是否該物業的合法擁有人及該物業是否合法建設；及
 - c. 倘根據中國法律出租人並非該物業的合法擁有人或該物業為非法建設的構築物，該物業的租賃協議或會視為無效，故此， 貴集團或未能繼續租用該物業。然而， 貴集團可以此為由即時向出租人全數索償所有損失或所有預期合理利益的損失。

附錄四

物業估值

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 三月三十一日 現況下的資本值 人民幣
5.	位於中國 廣東省 鶴山市 共和鎮 鐵崗村 鐵崗生活小區 2幢住宅大樓 的140個單位	該物業包括一幢6層高住宅大樓 2至6樓及一幢8層高住宅大樓1 至8樓的140個住宅單位，於二 零零八年前後落成。 該物業的總可出租面積約2,520 平方米。 2名獨立第三方向鶴山市世逸電 子科技有限公司出租該物業， 租期由二零零九年四月二十日 起至二零一一年四月十九日屆 滿，月租為人民幣16,000元，不 包括管理費及水電費。	貴集團目前佔用 該物業，作住宅用 途。	無商業價值

附註：

1. 根據日期為二零零九年四月二十日的租賃協議，呂振欽及呂社年（「出租人」）向鶴山市世逸電子科技有限公司出租該物業，租期由二零零九年四月二十日起至二零一一年四月十九日屆滿，月租人民幣16,000元，不包括管理費及水電費。
2. 鶴山市世逸電子科技有限公司為 貴公司全資附屬公司。
3. 貴公司中國法律顧問向吾等提供有關該物業的租賃協議合法性的法律意見，其中包括下列各項：
 - a. 出租人並非 貴公司的關連方；
 - b. 出租人未能提供任何業權證，證明其對該物業及相關土地使用權的合法所有權，因此， 貴公司中國法律顧問未能根據中國法律確定出租人是否該物業的合法擁有人及該物業是否合法建設；及
 - c. 倘根據中國法律出租人並非該物業的合法擁有人或該物業為非法建設的構築物，該物業的租賃協議或會視為無效，故此， 貴集團或未能繼續租用該物業。然而， 貴集團可以此為由即時向出租人全數索償所有損失或所有預期合理利益的損失。

附錄四

物業估值

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 三月三十一日 現況下的資本值 人民幣
6.	位於中國 廣東省 鶴山市 共和鎮 鐵崗工業區 4幢工業大樓	該物業包括2幢單層高工業大樓、一幢2層高工業大樓及一幢4層高工業大樓，於二零零八年前後落成。 該物業的總可出租面積約7,771.17平方米。 一名獨立第三方向鶴山市世逸電子科技有限公司出租該物業，租期由二零零九年一月一日起至二零一六年一月一日屆滿，月租為人民幣82,600元，不包括管理費及水電費。	貴集團目前佔用該物業，作生產用途。	無商業價值

附註：

- 根據日期為二零零八年十二月二十六日的租賃協議，江門市霸豪燈具製造有限公司（「江門霸豪」）向鶴山市世逸電子科技有限公司出租該物業，租期由二零零九年一月一日起至二零一六年一月一日屆滿，月租為人民幣82,600元，不包括管理費及水電費。
- 鶴山市世逸電子科技有限公司為 貴公司全資附屬公司。
- 貴公司中國法律顧問向吾等提供有關該物業的租賃協議合法性的法律意見，其中包括下列各項：
 - 江門霸豪並非 貴公司的關連方；
 - 江門霸豪已取得該物業的合法及有效房地產權證，根據中國法律，有權租賃該物業，該物業的租約為合法及有效；
 - 該物業的租賃協議形式及內容符合相關中國法律及法規，為合法、有效且可對有關雙方強制執行。 貴集團根據租賃協議有權使用該物業，並獲中國法律確認及保障；及
 - 江門霸豪須向有關地方當局辦理租賃協議備案登記，然而，根據地方法律， 貴集團（作為承租方）將不會因江門霸豪未能促使辦理租賃協議備案登記而遭到任何處罰，租賃協議亦不會因尚未辦理租賃協議備案登記而受影響。

附錄四

物業估值

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 三月三十一日 現況下的資本值 人民幣
7.	中國 江蘇省 蘇州市 蘇州新區 玉山路38號 保利雅苑3座 705室	該物業包括一幢16層高住宅大樓7樓的一個單位，於二零零七年前後落成。 該物業的可出租面積約99平方米。 一名獨立第三方向鶴山市世逸電子科技有限公司出租該物業，租期由二零零九年九月一日起至二零一零年八月三十一日屆滿，月租為人民幣2,630元，不包括管理費及水電費。	貴集團目前佔用該物業，作住宅用途。	無商業價值

附註：

- 根據日期為二零零九年八月三十日的租賃協議，段亞輝（「出租人」）向鶴山市世逸電子科技有限公司出租該物業，租期由二零零九年九月一日起至二零一零年八月三十一日屆滿，月租為人民幣2,630元，不包括管理費及水電費。
- 鶴山市世逸電子科技有限公司為 貴公司全資附屬公司。
- 貴公司中國法律顧問向吾等提供有關該物業的租賃協議合法性的法律意見，其中包括下列各項：
 - 出租人並非 貴公司的關連方；
 - 出租人已取得該物業的合法及有效房屋所有權證及土地使用權證，根據中國法律，有權租賃該物業，該物業的租約為合法及有效；
 - 該物業的租賃協議形式及內容符合相關中國法律及法規，為合法、有效且可對有關雙方強制執行。 貴集團根據租賃協議有權使用該物業，並獲中國法律確認及保障；及
 - 出租人須向有關地方當局辦理租賃協議備案登記，然而，根據地方法律， 貴集團（作為承租方）將不會因出租人未能促使辦理租賃協議備案登記而遭到任何處罰，租賃協議亦不會因尚未辦理租賃協議備案登記而受影響。

附錄四

物業估值

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一零年 三月三十一日 現況下的資本值 人民幣
8.	中國 江蘇省 蘇州市 蘇州新區 獅山路199號 新地中心 1006至1008號 單位	該物業包括一幢56層高辦公大樓10樓的3個辦公室單位，於二零零五年前後落成。 該物業的總可出租面積約536.38平方米。 2名獨立第三方向鶴山市世逸電子科技有限公司出租該物業，租期由二零一零年三月一日起至二零一五年二月二十八日屆滿，月租為人民幣32,180元，不包括管理費及水電費。	貴集團目前估用該物業，作辦公室用途。	無商業價值

附註：

1. 根據日期為二零一零年二月二十五日的租賃協議，謝君及陳津成（「出租人」）向鶴山市世逸電子科技有限公司出租該物業，租期由二零一零年三月一日起至二零一五年二月二十八日屆滿，月租人民幣32,180元，不包括管理費及水電費。
2. 鶴山市世逸電子科技有限公司為 貴公司全資附屬公司。
3. 貴公司中國法律顧問向吾等提供有關該物業的租賃協議合法性的法律意見，其中包括下列各項：
 - a. 出租人並非 貴公司的關連方；
 - b. 出租人已取得該物業的合法及有效房屋所有權證及土地使用權證，根據中國法律，有權租賃該物業，該物業的租約為合法及有效；
 - c. 該物業的租賃協議形式及內容符合相關中國法律及法規，為合法、有效且可對有關雙方強制執行。 貴集團根據租賃協議有權使用該物業，並獲中國法律確認及保障；及
 - d. 出租人須向有關地方當局辦理租賃協議備案登記，然而，根據地方法律， 貴集團（作為承租方）將不會因出租人未能促使辦理租賃協議備案登記而遭到任何處罰，租賃協議亦不會因尚未辦理租賃協議備案登記而受影響。

附錄四

物業估值

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一零年 三月三十一日 現況下的資本值 人民幣
9.	位於中國 廣東省 江門市 蓬江區 中天國際花園 嘉花苑2幢 B座502室	該物業包括一幢11層高住宅大樓5樓的一個單位，於二零零四年前後落成。 該物業的可出租面積約93.2平方米。 一名獨立第三方向鶴山市世逸電子科技有限公司出租該物業，租期由二零零九年九月十四日起至二零一零年九月十三日屆滿，月租為人民幣2,300元，不包括管理費及水電費。	貴集團目前估用該物業，作住宅用途。	無商業價值

附註：

- 根據日期為二零零九年九月十一日的租賃協議，安寧（「出租人」）向鶴山市世逸電子科技有限公司出租該物業，租期由二零零九年九月十四日起至二零一零年九月十三日屆滿，月租為人民幣2,300元，不包括管理費及水電費。
- 鶴山市世逸電子科技有限公司為 貴公司全資附屬公司。
- 貴公司中國法律顧問向吾等提供有關該物業的租賃協議合法性的法律意見，其中包括下列各項：
 - 出租人並非 貴公司的關連方；
 - 出租人已取得該物業的合法及有效房地產權證，根據中國法律，有權租賃該物業，該物業的租約為合法及有效；
 - 該物業的租賃協議形式及內容符合相關中國法律及法規，為合法、有效且可對有關雙方強制執行。 貴集團根據租賃協議有權使用該物業，並獲中國法律確認及保障；及
 - 出租人須向有關地方當局辦理租賃協議備案登記，然而，根據地方法律， 貴集團（作為承租方）將不會因出租人未能促使辦理租賃協議備案登記而遭到任何處罰，租賃協議亦不會因尚未辦理租賃協議備案登記而受影響。

附錄四

物業估值

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 三月三十一日 現況下的資本值 人民幣
10.	位於中國 廣東省 江門市 蓬江區 中天國際花園 朗晴苑9幢 1002室及1704 室	該物業包括一幢17層高住宅大樓10樓及17樓的兩個單位，於二零零八年前後落成。 該物業的總可出租面積約177.39平方米。 兩名獨立第三方向鶴山市世逸電子科技有限公司出租該物業，租期分別由二零零九年七月十四日及二零零九年十一月十八日起分別至二零一零年七月十三日及二零一零年十一月十七日屆滿，月租總額為人民幣4,900元，不包括管理費及水電費。	貴集團目前佔用該物業，作住宅用途。	無商業價值

附註：

- 根據日期分別為二零零九年七月十三日及二零零九年十一月十六日的兩份租賃協議，林一超及陳婉玲（「出租人」）向鶴山市世逸電子科技有限公司出租該物業，租期分別由二零零九年七月十四日及二零零九年十一月十八日起分別至二零一零年七月十三日及二零一零年十一月十七日屆滿，月租總額為人民幣4,900元，不包括管理費及水電費。
- 鶴山市世逸電子科技有限公司為 貴公司全資附屬公司。
- 貴公司中國法律顧問向吾等提供有關該物業的租賃協議合法性的法律意見，其中包括下列各項：
 - 出租人並非 貴公司的關連方；
 - 出租人未能提供任何業權證，證明其對該物業及相關土地使用權的合法所有權，因此， 貴公司中國法律顧問未能根據中國法律確定出租人是否該物業的合法擁有人及該物業是否合法建設；及
 - 倘根據中國法律出租人並非該物業的合法擁有人或該物業為非法建設的構築物，該物業的租賃協議或會視為無效，故此， 貴集團或未能繼續租用該物業。然而， 貴集團可以此為由即時向出租人全數索償所有損失或所有預期合理利益的損失。

附錄四

物業估值

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 三月三十一日 現況下的資本值 人民幣
11.	位於中國 廣東省 江門市 蓬江區 珠江帝景灣 凱旋庭B座 1001室、 1702室、2202 室及2203室	該物業包括一幢24層高住宅大樓1樓、17樓及22樓的4個單位，於二零零九年前後落成。 該物業的總可出租面積約455.33平方米。 5名獨立第三方向鶴山市世逸電子科技有限公司出租該物業，各租期由二零一零年七月五日起至二零一零年十月五日不同日期屆滿，月租總額為人民幣12,000元，不包括管理費及水電費。	貴集團目前佔用該物業，作住宅用途。	無商業價值

附註：

- 根據日期分別為二零零九年十二月二十四日、二零零九年九月十七日、二零零九年十月五日及二零零九年九月二十五日的4份租賃協議，羅偉榮、廖峰、尹彩顏、馮潤強和馮潤元（「出租人」）向鶴山市世逸電子科技有限公司出租該物業，各租期由二零一零年七月五日起至二零一零年十月五日不同日期屆滿，月租總額為人民幣12,000元，不包括管理費及水電費。
- 鶴山市世逸電子科技有限公司為 貴公司全資附屬公司。
- 貴公司中國法律顧問向吾等提供有關該物業的租賃協議合法性的法律意見，其中包括下列各項：
 - 出租人並非 貴公司的關連方；
 - 出租人未能提供任何業權證，證明其對該物業及相關土地使用權的合法所有權，因此， 貴公司中國法律顧問未能根據中國法律確定出租人是否該物業的合法擁有人及該物業是否合法建設；及
 - 倘根據中國法律出租人並非該物業的合法擁有人或該物業為非法建設的建築物，該物業的租賃協議或會視為無效，故此， 貴集團或未能繼續租用該物業。然而， 貴集團可以此為由即時向出租人全數索償所有損失或所有預期合理利益的損失。

附錄四

物業估值

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 三月三十一日 現況下的資本值 人民幣
12.	位於中國 廣東省 江門市 蓬江區 金滙城市廣場 11棟801室、 808室、908室 及1008室	該物業包括一幢19層高住宅大樓8樓至10樓的4個單位，於二零零八年前後落成。 該物業的總可出租面積約474.29平方米。 3名獨立第三方向鶴山市世逸電子科技有限公司出租該物業，租期分別由二零零九年十月十六日及二零一零年三月二十二日起至分別於二零一零年十月十六日及二零一一年三月二十一日屆滿，月租總額為人民幣12,700元，不包括管理費及水電費。	貴集團目前佔用該物業，作住宅用途。	無商業價值

附註：

- 根據日期為二零零九年十月十六日及二零一零年三月二十二日的4份租賃協議，高曉婷、陳彩勻及黎瑞珍（「出租人」）向鶴山市世逸電子科技有限公司出租該物業，租期分別由二零零九年十月十六日及二零一零年三月二十二日起至分別於二零一零年十月十六日及二零一一年三月二十一日屆滿，月租總額為人民幣12,700元，不包括管理費及水電費。
- 鶴山市世逸電子科技有限公司為 貴公司全資附屬公司。
- 貴公司中國法律顧問向吾等提供有關該物業的租賃協議合法性的法律意見，其中包括下列各項：
 - 出租人並非 貴公司的關連方；
 - 出租人未能提供任何業權證，證明其對該物業及相關土地使用權的合法所有權，因此， 貴公司中國法律顧問未能根據中國法律確定出租人是否該物業的合法擁有人及該物業是否合法建設；及
 - 倘根據中國法律出租人並非該物業的合法擁有人或該物業為非法建設的建築物，該物業的租賃協議或會視為無效，故此， 貴集團或未能繼續租用該物業。然而， 貴集團可以此為由即時向出租人全數索償所有損失或所有預期合理利益的損失。

附錄四

物業估值

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 三月三十一日 現況下的資本值 人民幣
13.	位於中國 廣東省 江門市 蓬江區 中天國際花園 朗晴苑6幢 1003室	該物業包括一幢17層高住宅大樓10樓的1個單位，於二零零八年前後落成。 該物業的可出租面積約123.52平方米。 一名獨立第三方向鶴山市世逸電子科技有限公司出租該物業，租期由二零零九年十一月二十日起至二零一零年十一月十九日屆滿，月租為人民幣3,000元，不包括管理費及水電費。	貴集團目前佔用該物業，作住宅用途。	無商業價值

附註：

1. 根據日期為二零零九年十一月十九日的租賃協議，陳俊展（「出租人」）向鶴山市世逸電子科技有限公司出租該物業，租期由二零零九年十一月二十日起至二零一零年十一月十九日屆滿，月租為人民幣3,000元，不包括管理費及水電費。
2. 鶴山市世逸電子科技有限公司為 貴公司全資附屬公司。
3. 貴公司中國法律顧問向吾等提供有關該物業的租賃協議合法性的法律意見，其中包括下列各項：
 - a. 出租人並非 貴公司的關連方；
 - b. 出租人已取得該物業的合法及有效房地產權證，根據中國法律，有權租賃該物業，該物業的租約為合法及有效；
 - c. 該物業的租賃協議形式及內容符合相關中國法律及法規，為合法、有效且可對有關雙方強制執行。 貴集團根據租賃協議有權使用該物業，並獲中國法律確認及保障；及
 - d. 出租人須向有關地方當局辦理租賃協議備案登記，然而，根據地方法律， 貴集團（作為承租方）將不會因出租人未能促使辦理租賃協議備案登記而遭到任何處罰，租賃協議亦不會因尚未辦理租賃協議備案登記而受影響。

附錄四

物業估值

估值證書

第三類 — 貴集團在香港租用及估用的物業權益

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一零年 三月三十一日 現況下的資本值 人民幣
14.	香港 新界 葵涌 永賢街9號 崇利中心 3樓1-3號及 5-12號工場和 10樓1-3號及 5-12號工場	<p>該物業包括一幢18層高工業大樓3樓及10樓的22個單位，於一九九六年前後落成。</p> <p>該物業的總可出租面積約20,684平方呎(1,921.6平方米)。</p> <p>根據(a)薩特龍科技有限公司與世逸國際有限公司；及(b)薩特龍科技有限公司(作為租戶)與獨立第三方 Weiland Development Company Limited (作為業主)訂立的2份租賃協議，本集團租用該物業，租期均由二零一零年一月一日起至分別於二零一零年十二月三十一日及二零一零年三月三十一日屆滿，月租分別為44,385港元及44,471港元，不包括差餉、政府地租及管理費。</p>	<p>於估值日，10樓的單位由 貴集團估用作倉庫及附屬辦公室用途，而3樓的單位則目前由 貴集團估用作工場用途。</p>	無商業價值

附註：

1. 該物業的登記擁有人為 Weiland Development Company Limited，參閱日期為一九九二年一月三十日的註冊摘要第 TW812020 號。
2. 該物業受限於3份修訂函，參閱日期為一九九一年九月十八日的註冊摘要第 TW784802 號、一九九六年四月二十三日的註冊摘要第 TW1054009 號及一九九八年二月一日的註冊摘要第 TW1194872 號。
3. 該物業受限於入伙紙第 NT61/96 號，參閱日期為一九九六年六月三日的註冊摘要第 TW1063439 號。
4. 薩特龍科技有限公司及世逸國際有限公司為 貴公司全資附屬公司。
5. 10樓1-3號及5-12號工場的租賃於二零一零年三月三十一日屆滿。根據 貴集團所示，該租賃沒有續租及 貴集團目前並沒有租賃及估用該等單位。

附錄四

物業估值

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一零年 三月三十一日 現況下的資本值 人民幣
15.	香港 新界 荃灣 楊屋道8號 如心廣場2座 26樓 2601室及 2602室	<p>該物業包括一幢82層高綜合大樓(辦公室及酒店)26樓的2個辦公室單位，於二零零七年前後落成。</p> <p>該物業的可出租面積約10,418平方呎(967.86平方米)。</p> <p>根據世逸國際有限公司(作為租戶)與獨立第三方英豪有限公司、昌明置業有限公司、多福置業有限公司、Kwong Fook Investors & Developers Limited、世界地產有限公司、安利置業有限公司、祐福行有限公司及 Tsing Lung Investment Company Limited(作為業主)訂立的租賃協議，本集團租用該物業，租期由二零零九年七月六日起至二零一二年七月五日屆滿，為期三年。詳情見下述附註2。</p>	貴集團目前估用該物業，作辦公室用途。	無商業價值

附註：

1. 該物業的登記擁有方為英豪有限公司(671/1000)、昌明置業有限公司(85/1000)、多福置業有限公司(8/1000)、Kwong Fook Investors & Developers Limited (9/1000)、世界地產有限公司(30/1000)、安利置業有限公司(1/1000)、祐福行有限公司(181/1000)及 Tsing Lung Investment Company Limited (15/1000)(分權共有方)，參閱荃灣市地段第353號新批租約第6890號。
2. 根據日期為二零零九年七月十七日的租賃協議(副本)，該物業的租期由二零零九年七月六日起至二零一二年七月五日屆滿，為期三年，承租方為世逸國際有限公司，月租140,643港元，不包括差餉、管理費及空調費，並有選擇權按公平市場租金重續另外2年，參閱註冊摘要第09072102520013號。
3. 世逸國際有限公司為 貴公司全資附屬公司。

附錄四

物業估值

估值證書

第四類 — 貴集團在台灣租用及估用的物業權益

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零二零年 三月三十一日 現況下的資本值 人民幣
16.	台灣 台北市 內湖區 瑞光路408號 12樓3號單位	<p>該物業包括一幢12層高辦公大樓12樓的一個單位，於二零零六年前後落成。</p> <p>該單位的可出租面積約112.66平方米。</p> <p>一名獨立第三方力億企業股份有限公司向世逸國際有限公司台灣分公司出租該物業，租期由二零零九年三月一日起至二零一二年三月三十一日屆滿，月租為新台幣152,091元，不包括差餉、管理費、水電費。</p>	貴集團目前估用該物業，作辦公室用途。	無商業價值

附註：

1. 世逸國際有限公司台灣分公司（「世逸台灣」）為世逸國際有限公司的分公司，並為貴公司全資附屬公司。
2. 根據租賃協議，力億企業股份有限公司向世逸台灣出租該物業，租期由二零零九年三月一日起至二零一二年三月三十一日屆滿，月租為新台幣152,091元，不包括差餉、管理費及水電費。
3. 根據日期為二零零九年二月十七日的公證書 — 玖拾捌年度北院民公勝字第700060號，該物業的租賃協議經台北地方法院所屬律衡公證人事務所公證。
4. 貴公司台灣法律顧問向吾等提供有關該物業的租賃協議合法性的法律意見，其中包括下列各項：
 - a. 世逸台灣根據有效且可強制執行的租約持有該物業，例外情況不屬重大，對世逸台灣對該物業已經及計劃作出的用途並不構成重大影響。

估值證書

貴集團在中國租用及佔用的物業權益(租賃的開始日期在估值日後)

物業	概況及年期	佔用詳情
位於中國 廣東省 江門市 蓬江區的 怡豐苑、 怡樂苑及 珠江帝景灣 的28個 住宅單位	該物業包括一幢24層高住宅大樓(怡豐苑)22樓的2個單位、一幢13層高住宅大樓(怡樂苑)2至4樓、9樓、11樓及12樓的9個單位及一幢24層高住宅大樓(珠江帝景灣)2至4樓的9個單位，分別於二零零七年、二零零四年及二零零九年前後落成。 該物業的總可出租面積約3,699.79平方米。 一名關連方向鶴山市世逸電子科技有限公司出租該物業，租期由[●]起，為期三年，年租為人民幣1,044,000元，不包括管理費及水電費。	貴集團目前免付租金佔用該物業，作住宅用途。

附註：

1. 根據日期為二零零九年十一月十六日的租賃協議，王國芳(「出租人」)向鶴山市世逸電子科技有限公司出租該物業，租期由[●]起，為期三年，年租為人民幣1,044,000元，不包括管理費及水電費。
2. 鶴山市世逸電子科技有限公司為 貴公司全資附屬公司。
3. 貴公司中國法律顧問向吾等提供有關該物業的租賃協議合法性的法律意見，其中包括下列各項：
 - a. 出租人為 貴公司的關連方；
 - b. 出租人已取得該物業的合法及有效房地產權證或已合法購買該物業，根據中國法律，有權租賃該物業，該物業的租約為合法及有效；
 - c. 該物業的租賃協議形式及內容符合相關中國法律及法規，為合法、有效且可對有關雙方強制執行。 貴集團根據租賃協議有權使用該物業，並獲中國法律確認及保障；及
 - d. 出租人須向有關地方當局辦理租賃協議備案登記，然而，根據地方法律， 貴集團(作為承租方)將不會因出租人未能促使辦理租賃協議備案登記而遭到任何處罰，租賃協議亦不會因尚未辦理租賃協議備案登記而受影響。

附錄四

物業估值

估值證書

貴集團在香港租用及估用的物業權益(租賃的開始日期在估值日後)

物業	概況及年期	佔用詳情
香港新界荃灣楊屋道8號如心廣場2座26樓2603室及2604室	<p>該物業包括一幢82層高綜合大樓(辦公室及酒店)26樓的2個辦公室單位，於二零零七年前後落成。</p> <p>該物業的可出租面積約10,582平方呎(983.10平方米)。</p> <p>根據世達科技(控股)有限公司、薩特龍科技有限公司及數碼能源科技有限公司(作為租戶)與獨立第三方英豪有限公司、昌明置業有限公司、多福置業有限公司、Kwong Fook Investors & Developers Limited、世界地產有限公司、安利置業有限公司、祐福行有限公司及 Tsing Lung Investment Company Limited (作為業主)訂立的租賃協議，本集團租用該物業，租期由二零一零年五月一日起至二零一三年四月三十日屆滿，為期三年。詳情見下述附註2。</p>	貴集團目前佔用該物業，作辦公室用途。

附註：

1. 該物業的登記擁有方為英豪有限公司(671/1000)、昌明置業有限公司(85/1000)、多福置業有限公司(8/1000)、Kwong Fook Investors & Developers Limited (9/1000)、世界地產有限公司(30/1000)、安利置業有限公司(1/1000)、祐福行有限公司(181/1000)及 Tsing Lung Investment Company Limited (15/1000)(分權共有方)，參閱荃灣市地段第353號新批租約第6890號。
2. 根據日期為二零一零年四月十二日的租賃協議，該物業的租期由二零一零年五月一日起至二零一三年四月三十日屆滿，為期三年，承租方為世達科技(控股)有限公司、薩特龍科技有限公司及數碼能源科技有限公司，月租148,148港元，不包括差餉、管理費及空調費，並有選擇權於約滿時重續另外2年。
3. 世達科技(控股)有限公司、薩特龍科技有限公司及數碼能源科技有限公司為 貴公司全資附屬公司。