

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

以下為獨立物業估值師資產評值顧問有限公司就本集團所持物業權益於二零一零年九月三十日的估值編撰的函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本文件。



Asset Appraisal Limited
資產評值顧問有限公司

Rm 802, 8/F., On Hong Commercial Building
No. 145 Hennessy Road, Wanchai, Hong Kong
香港灣仔軒尼詩道145號安康商業大廈
安康商業大廈8樓802室
電話: (852) 2529 9448 傳真: (852) 3521 9591

敬啟者：

關於： 位於香港、中華人民共和國（「中國」）及美國的物業估值

根據百富環球科技有限公司（「貴公司」）的指示對貴公司或其附屬公司（統稱為「貴集團」）位於香港、中華人民共和國（「中國」）及美國的物業權益（「物業」）進行估值，我們確認已對物業進行視察，並作出有關查詢及取得我們認為必要的其他資料，以向閣下提供我們對物業於二零一零年九月三十日（「估值日」）市值的意見。

估值基準

我們對物業的估值即其市值，定義為「物業經適當推銷後，自願買家與自願賣家在知情、審慎及不受脅迫的情況下，於估值日以公平交易將物業易手的估計金額」。

業權

我們獲提供有關物業的法律文件副本。然而，我們並無查閱文件正本以證實業權，或查核是否有可影響該等業權的任何產權負擔。

我們亦依賴金杜律師事務所向貴公司提供有關貴集團於物業土地使用權性質的中國相關法律及法規的法律意見（「中國法律意見」）。其重要內容概述於本函件隨附的估值證書內。

估值方法

我們已採用比較法，比較可比較物業的變現價格或市價對第一類物業權益進行估值。大小、性質及位置相若的可比較物業乃經分析及審慎權衡每項物業各自的利弊，以公平比較資本值。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

我們並無賦予由貴集團租賃的第二類至第四類物業權益任何商業價值，因該類物業權益僅屬短期租約性質、或不得出讓或分租、或缺乏可觀溢利租金。

假設

我們的估值假設業主在市場出售物業，而並無可影響其價值的遞延條款合同、售後租回、合營、管理協議或任何類似安排的利益。

由於業主獲政府授出長期土地使用權而持有物業，我們假設業主於其土地使用權整個未屆滿期內有權自由而不受干擾地使用物業。

我們估值的其他特殊假設(如有)將載於本函件隨附的估值證書附註內。

限制條件

我們的報告並無考慮估價物業的任何抵押、按揭或欠款，亦無考慮出售時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明外，我們假設物業並無可影響其價值的重大產權負擔、限制及支銷。

我們相當依賴貴集團提供的資料，亦接納我們所獲有關年期、規劃審批、法定通告、地役權、佔用詳情、租約等事宜及所有其他相關事宜的意見。

我們並無進行詳細實地測量以核實物業的樓面面積是否準確，惟假設我們所獲法律文件及官方圖則所顯示的樓面面積為正確。所有文件及合同僅供參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。

我們已視察物業樓宇及構築物的外部，並在可行情況下視察其內部。然而，我們並無對物業進行結構測量。於視察過程中，我們並無發現任何明顯損壞。然而，我們無法呈報所視察樓宇及構築物是否並無任何腐朽、蟲蛀或結構損壞。我們亦無測試任何樓宇設施及設備。

我們必須指出，我們並無進行實地調查以確定該等物業的土地狀況或設施是否合適。我們於估值時假設上述各方面均令人滿意，且施工期內不會產生任何額外費用或延誤。

我們並無理由懷疑貴公司向我們提供的資料是否真實準確。我們亦獲貴公司確認所提供的資料並無遺漏任何重大因素。我們認為已獲提供足夠資料達致知情意見，且並無理由懷疑遭隱瞞任何重大資料。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

備註

在對物業進行估值時，我們已遵守●；香港測量師學會頒佈並由二零零五年一月一日起生效的香港測量師學會物業估值準則(二零零五年第一版)載列的所有規定。

除另有說明外，本報告所述的所有貨幣均以人民幣(人民幣)、港元(港元)及美元(美元)列值。

隨函附奉我們的估值概要及估值證書。

此致

百富環球科技有限公司
董事會 台照

代表
資產評估顧問有限公司

董事
劉詩詠
MFin MHKIS AAPI RPS(GP)

董事
謝偉良
MFin MRICS MHKIS RPS (GP)

謹啟

二零一零年●

劉詩詠為香港測量師學會會員、澳洲物業學會會員及註冊專業測量師(產業測量)。謝偉良為皇家特許測量師公會、香港測量師學會會員及註冊專業測量師(產業測量)。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

估值概要

物業	於二零一零年 九月三十日 現況下的市值 人民幣
第一類－貴集團於中國擁有及佔用的物業權益	
1. 中國 廣東省 深圳市南山區 高新技術產業園區科技中二路 軟件園3棟4層401室及402室	7,920,000
小計	7,920,000
第二類－貴集團於香港租賃及佔用的物業權益	
2. 香港 九龍鯉魚門道2號 新城工商中心9樓17室	無商業價值
3. 香港 灣仔 港灣道30號 新鴻基中心 24樓2416-20室	無商業價值
第三類－貴集團於中國租賃及佔用的物業權益	
4. 中國 廣東省深圳市 南山區高新技術產業園區 科技中二路軟件園 3棟2層202	無商業價值
5. 中國 廣州市番禺區 石樓鎮嵩山路8號 顯偉工業園7棟首層(半層)和4層整層、 8棟第4層東面13間	無商業價值

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

<u>物業</u>	<u>於二零一零年 九月三十日 現況下的市值 人民幣</u>
6. 中國 北京市海澱區 阜成路67號銀都大廈 16層1601、1602A、1603及1608室	無商業價值
7. 中國 上海市長寧區 延安西路728號14K室	無商業價值
8. 中國 廣東省廣州市 天河區建中路60號 科訊大廈七樓705房	無商業價值
9. 中國 陝西省西安市 碑林區南廣濟街133號 金泰豐大廈10層904室	無商業價值
10. 中國 四川省成都市 青羊區錦里西路107號 錦江時代花園北樓905室	無商業價值
11. 中國 瀋陽市瀋河區 北站東路二街8-4號	無商業價值
12. 中國 上海市 閘北區天目中路383號12樓1210室	無商業價值

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

<u>物業</u>	<u>於二零一零年 九月三十日 現況下的市值</u> 人民幣
13. 中國	無商業價值
廣東省	
深圳市南山區	
科發路8號金融服務技術創新基地1棟5A	
小計	無商業價值
 第四類－貴集團於美國租賃及佔用的物業權益	
14. Suite 100 and	無商業價值
18 undesignated	
parking spaces	
560 Broad Hollow Road,	
Melville,	
New York 11747,	
The USA.	
小計	無商業價值
總計	<u>人民幣7,920,000元</u>

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

估值證書

第一類－貴集團於中國擁有及佔用的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 九月三十日 現況下的市值 人民幣
1. 中國 廣東省 深圳市 南山區 高新技術 產業園區 科技中二路 軟件 園3棟4層 401室及402室	該物業包括一幢於二零零五年落成的6層高工業樓宇4樓的2個工業單位。 該物業的建築面積為1,584.55平方米。 該物業的土地使用權於二零五二年八月二十五日屆滿。	該物業由貴集團佔用作辦公室。	7,920,000

附註：

- 根據日期為二零零五年十二月二十七日的房屋及土地所有權證(參考編號：深房地字第4000248962及4000248963號)規定，該物業由貴集團的全資附屬公司百富計算機技術(深圳)有限公司持有，自二零零二年八月二十六日起計，至二零五二年八月二十五日屆滿，為期50年，作工業用途。
- 根據日期為二零零五年八月二十九日的買賣協議，該物業由貴集團的全資附屬公司百富計算機技術(深圳)有限公司以代價人民幣5,942,062.50元購入。
- 該物業已抵押予招商銀行股份有限公司深圳高新園支行。
- 中國法律顧問對物業的意見概述如下：
 - 百富計算機技術(深圳)有限公司已於二零零五年八月二十九日自深圳高新區開發建設公司購入該物業。百富計算機技術(深圳)有限公司現時持有該物業的401及402室(建築面積分別為800.54平方米及784.01平方米)的房屋所有權證(參考編號：深房地字第4000248962及4000248963號)；
 - 根據二零零九年簽訂的一份按揭合約，該物業已就銀行融資人民幣20,000,000元抵押予招商銀行股份有限公司深圳高新園支行。按揭的註冊於二零零九年十二月七日完成；及
 - 百富計算機技術(深圳)有限公司合法擁有該物業的房屋所有權證。百富計算機技術(深圳)有限公司有權使用該物業。由於該物業屬非市場商品物業，須於取得高深新技術產業園區領導小組辦公室批准後方可按揭、租賃或轉讓該物業。該抵押為有效，且其並不影響貴集團對該物業的使用。於抵押期內，百富計算機技術(深圳)有限公司在未獲承押人同意情況下不可轉讓該物業。除以上所述抵押外，該物業不受任何其他按揭、查封或任何第三方利益的限制所規限。
- 我們達致我們的估值乃以深圳新技術產業園區領導小組辦公室的批准不會遭無故拒絕為基準。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

估值證書

第二類－貴集團於香港租用及佔用的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 九月三十日 現況下的市值 人民幣
2. 香港 九龍 鯉魚門道2號 新城工商中心 9樓17室	<p>該物業包括一幢於一九八三年落成的14層高工業樓宇9樓的一個工業單位。</p> <p>該物業的總建築面積為400平方呎。</p> <p>該物業由一名獨立第三方租予貴集團，租期兩年，自二零零九年四月六日起計，至二零一一年四月五日屆滿，月租為4,500港元，包括政府差餉、地租及管理費。</p>	該物業由貴集團佔用作倉庫。	無商業價值

附註：

1. 根據土地註冊處的記錄，該物業的登記業主為Chow Pui Ying。
2. 該物業的租戶為貴集團全資附屬公司百富科技有限公司。
3. 根據茶果嶺、油塘及鯉魚門分區計劃大綱圖編號S/K15/18，該物業位於劃作「其他指定用途(業務)」的區域內。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 九月三十日 現況下的市值 人民幣
3. 香港 灣仔 港灣道30號 新鴻基中心 24樓 2416-20室	<p>該物業包括一幢約於一九八零年落成的56層高辦公樓宇24樓5個相連辦公單位。</p> <p>該物業可出租總面積約為2,260平方呎。</p> <p>該物業由一名獨立第三方租予貴集團，租期自二零一零年九月二十日起計，至二零一二年三月十二日屆滿，月租為92,660.00港元，不包括政府差餉、服務費及管理費。</p>	該物業由貴集團佔用作辦公室。	無商業價值

附註：

1. 據土地註冊處的記錄，該物業的登記業主為Speedway Assets Limited。新鴻基地產代理有限公司擔任Speedway Assets Limited的代理出租該物業予百富科技有限公司。
2. 根據日期為二零零九年三月十一日的一份租賃協議及日期為二零一零年九月七日的一份約務更替協議，該物業出租予貴集團全資附屬公司百富科技有限公司，租期自二零一零年九月二十日起計，至二零一二年三月十二日屆滿，月租為92,660.00港元，不包括政府差餉、服務費及管理費。
3. 根據灣仔分區計劃大綱圖編號S/H25/2，該物業位於劃作「商業」的區域內。

估值證書

第三類－貴集團於中國租賃及佔用的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年
			九月三十日 現況下的市值
			人民幣
4. 中國 廣東省 深圳市 南山區 高新技術 產業園區 科技中二路 軟件園 3棟2層202	該物業包括一幢於二零零五年落成的6層高工業樓宇2樓的一個工業單位。 該物業的建築面積為784平方米。 該物業由一名獨立第三方租予貴集團，租期兩年，自二零零九年三月三日起計，至二零一一年三月三十一日屆滿，月租為人民幣49,392元，不包括管理費。	該物業由貴集團佔用作辦公室。	無商業價值

附註：

1. 根據日期為二零零六年一月十六日的房地產權證(參考編號：深房地字第4000252129號)規定，該物業由深圳市三比特技術有限公司持有，年期自二零零二年八月二十六日起計，至二零五二年八月二十五日屆滿，為期50年，作工業用途。
2. 根據日期為二零零九年三月三日的一份租賃協議，貴集團的全資附屬公司百富計算機技術(深圳)有限公司自深圳市三比特技術有限公司租用該物業，租期兩年，自二零零九年三月三日起計，至二零一一年三月三十一日屆滿，月租為人民幣49,392元，不包括管理費。
3. 中國法律顧問對物業的意見概述如下：
 - i. 百富計算機技術(深圳)有限公司與深圳市三比特技術有限公司於二零零九年三月三日訂立一份租賃協議。深圳市三比特技術有限公司將該物業(建築面積為784平方米)租予百富計算機技術(深圳)有限公司，租期自二零零九年三月三日起計，至二零一一年三月三十一日屆滿，月租為人民幣49,392元；
 - ii. 深圳市三比特技術有限公司於二零零五年四月十九日自深圳高新區開發建設公司處購入該物業，且該物業於二零零六年一月十六日獲發房地產權證(參考編號：深房地字第4000252129號)；
 - iii. 由於該物業屬非市場商品物業，須於取得有關部門批准後方可租賃該物業。由於尚未獲批准，租約可能會被宣判為作廢及失效除以上所述抵押外，該物業不受任何其他按揭、查封或任何第三方利益的限制所規限。深圳市三比特技術有限公司聲明：「我們現時正在就該項非市場商品物業申請租約登記及批准。我們將承擔獲取批准前期間內因該違規行為產生的任何風險」因此，該物業的缺陷並不會對百富計算機技術(深圳)有限公司的業務經營產生重大不利影響；及
 - iv. 儘管上述租賃協議尚未於相關部門登記，其不會對百富計算機技術(深圳)有限公司的業務經營或其對該物業的使用產生重大不利影響。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 九月三十日 現況下的市值 人民幣
5. 中國 廣州市 番禺區 石樓鎮 嵩山路8號 顯偉工業園 7棟首層 (半層)和 4層整層、 8棟第4層 東面13間	<p>該物業包括於二零零八年落成的一幢4層高工業樓宇1至4樓的若干工場單位及一幢6層高宿舍樓宇4樓的13間宿舍單位。</p> <p>該物業的建築面積為3714平方米，劃分如下：</p> <p>工場 3,168平方米 宿舍 546平方米</p> <p>該物業由一名獨立第三方租予貴集團，租期三年，自二零零九年三月一日起計，至二零一二年二月二十八日屆滿，月租為人民幣39,015元，包括管理費。</p>	該物業由貴集團佔用作倉庫及宿舍。	無商業價值

附註：

1. 根據日期為二零零三年六月四日的國有土地使用權證(參考編號：G09-000251)及二零零九年五月十五日的房地產權證(參考編號：粵房地權證穗字第0210010941號)規定，該物業由廣州市潮田五金工業有限公司持有，年期於二零五三年四月十三日屆滿，作工業用途。
2. 根據日期為二零零九年一月十六日的一份租賃協議，貴集團的全資附屬公司百富計算機技術(深圳)有限公司自廣州市潮田五金工業有限公司租用該物業租期三年，自二零零九年三月一日起計，至二零一二年二月二十八日屆滿，月租為人民幣39,015元，包括管理費。
3. 中國法律顧問對物業的意見概述如下：
 - i. 百富計算機技術(深圳)有限公司與廣州市潮田五金工業有限公司於二零零九年一月十六日訂立一份租賃協議。廣州市潮田五金工業有限公司將該物業(建築面積為3,714平方米)租予百富計算機技術(深圳)有限公司，租期自二零零九年三月一日起計，至二零一二年二月二十八日屆滿，月租合共人民幣39,015元；
 - ii. 廣州市潮田五金工業有限公司已獲發該物業的房地產權證(參考編號：粵房地權證穗字第0210010941號)，並有權將該物業租予百富計算機技術(深圳)有限公司。經查證，房地產權證上所登記的地址與租賃協議內載列的地址存在差異。經百富計算機技術(深圳)有限公司確認，該差異乃由於石樓鎮重新規劃而改變街道編號所致；
 - iii. 租賃協議屬合法有效，且百富計算機技術(深圳)有限公司有權於租期內合法使用該物業。上述差異並無損害租賃協議的合法性，亦無對租戶佔用該物業造成任何重大不利影響；及
 - iv. 儘管上述租賃協議尚未於相關部門登記，未登記情況將不會影響租賃協議的有效性，且不會對百富計算機技術(深圳)有限公司的業務經營或其對該物業的使用產生重大不利影響。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 九月三十日 現況下的市值 人民幣
6. 中國 北京市 海澱區 阜成路67號 銀都大廈 16層1601、 1602A、 1603及1608室	該物業包括一幢於二零零五年落成的17層高辦公樓宇16樓的4個辦公單位。 該物業的建築面積為368平方米。 該物業由一名關連方租予貴集團，租期自二零一零年一月一日起計，至二零一一年十二月三十一日屆滿，月租為人民幣35,328元，不包括管理費。	該物業由貴集團佔用作辦公室。	無商業價值

附註：

1. 根據日期為二零零八年十二月十四日的房屋所有權證(參考編號：京房權證海涉移字第0096552號)規定，該物業的房屋所有權由北京高陽聖思園信息技術有限公司持有。
2. 根據日期為二零一零年二月十一日的一份租賃協議及日期為二零一零年十一月十五日的另一份租賃協議，貴集團的全資附屬公司百富計算機技術(深圳)有限公司北京辦事處自北京高陽聖思園信息技術有限公司租用該物業(建築面積為368平方米)，租期自二零一零年一月一日起計，至二零一一年十二月三十一日屆滿，月租為人民幣35,328元，不包括管理費。
3. 中國法律顧問對物業的意見概述如下：
 - i. 百富計算機技術(深圳)有限公司與北京高陽聖思園信息技術有限公司於二零一零年二月十一日訂立一份租賃協議及於二零一零年十一月十五日訂立另一份租賃協議。百富計算機技術(深圳)有限公司自北京高陽聖思園信息技術有限公司租用該物業(建築面積為368平方米)，租期自二零一零年一月一日起計，至二零一一年十二月三十一日屆滿，月租為人民幣35,328元，不包括管理費；
 - ii. 北京高陽聖思園信息技術有限公司已獲發該物業的房屋所有權證(參考編號：京房權證海涉移字第0096552號)，並有權將該物業租予百富計算機技術(深圳)有限公司；
 - iii. 租賃協議屬合法有效，且百富計算機技術(深圳)有限公司有權於租期內合法使用該物業；及
 - iv. 儘管上述租賃協議尚未於相關部門登記，其不會影響租賃協議的有效性，且不會對百富計算機技術(深圳)有限公司的業務經營或其對該物業的使用產生重大不利影響。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一零年 九月三十日 現況下的市值 人民幣
7. 中國 上海市 長寧區 延安西路 728號14K室	<p>該物業包括一幢於二零零四年落成的28層高辦公樓宇14樓的一個辦公單位。</p> <p>該物業的建築面積為309.67平方米。</p> <p>該物業租予貴集團，租期自二零一零年五月六日起計，至二零一三年五月五日屆滿，月租為人民幣39,560元，不包括管理費。</p>	該物業由貴集團估用作辦公室。	無商業價值

附註：

1. 根據日期為二零零八年五月二十六日的上海房產證(參考編號：滬房地長字(2008)第007907號)規定，該物業由昆山璋錄五金製品有限公司持有。
2. 根據日期為二零一零年的一份租賃協議，貴集團的全資附屬公司百富計算機技術(深圳)有限公司自昆山璋錄五金製品有限公司租用該物業(面積為309.67平方米)，租期自二零一零年五月六日起計，至二零一三年五月五日屆滿，月租為人民幣39,560元，不包括管理費。
3. 中國法律顧問對物業的意見概述如下：
 - i. 百富計算機技術(深圳)有限公司與昆山璋錄五金製品有限公司訂立一份租賃協議。百富計算機技術(深圳)有限公司自昆山璋錄五金製品有限公司租用該物業(面積為309.67平方米)，租期自二零一零年五月六日起計，至二零一三年五月五日屆滿，月租為人民幣39,560元，作辦公用途；
 - ii. 昆山璋錄五金製品有限公司已獲發該物業的上海房產證(參考編號：滬房地長字(2008)第007907號)，並有權將該物業租予百富計算機技術(深圳)有限公司；
 - iii. 租賃協議屬合法有效，且百富計算機技術(深圳)有限公司有權於租期內合法使用該物業；及
 - iv. 儘管上述租賃協議尚未於相關部門登記，未登記情況將不會影響租賃協議的有效性，且不會對百富計算機技術(深圳)有限公司的業務經營或其對該物業的使用產生重大不利影響。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 九月三十日 現況下的市值 人民幣
8. 中國 廣東省 廣州市 天河區 建中路60號 科訊大廈 七樓705房	<p>該物業包括一幢於一九九八年落成的7層高工業樓宇7樓的一個工業單位。</p> <p>該物業的建築面積為123平方米。</p> <p>該物業由一名獨立第三方租予貴集團，租期自二零零九年十二月一日起計，至二零一一年十一月三十日屆滿，二零零九年十二月一日至二零一零年十一月三十日止期間的月租為人民幣5,289元，而二零一零年十二月一日至二零一一年十一月三十日止期間的月租為人民幣5,553元，不包括管理費。</p>	該物業由貴集團佔用作辦公室。	無商業價值

附註：

1. 根據日期為二零零九年二月十一日的房屋及土地所有權證(參考編號：粵房地權證穗字第0940005823號)規定，該物業由廣東科技出版社有限公司持有。
2. 根據日期為二零零九年十一月十八日的一份租賃協議，貴集團的全資附屬公司百富計算機技術(深圳)有限公司自廣東科技出版社有限公司租用該物業(面積為123平方米)，租期自二零零九年十二月一日起計，至二零一一年十一月三十日屆滿，二零零九年十二月一日至二零一零年十一月三十日止期間的月租為人民幣5,289元，而二零一零年十二月一日至二零一一年十一月三十日止期間的月租為人民幣5,553元，作廠房用途。根據日期為二零一零年十月十三日的證書，廣東科技出版社有限公司確認該物業乃作辦公用途。
3. 中國法律顧問對物業的意見概述如下：
 - i. 百富計算機技術(深圳)有限公司與廣東科技出版社有限公司訂立一份租賃協議。百富計算機技術(深圳)有限公司自廣東科技出版社有限公司租用該物業(面積為123平方米)，租期自二零零九年十二月一日起計，至二零一一年十一月三十日屆滿，二零零九年十二月一日至二零一零年十一月三十日止期間的月租為人民幣5,289元，而二零一零年十二月一日至二零一一年十一月三十日止期間的月租為人民幣5,553元；
 - ii. 根據日期為二零一零年十月十三日的證書，廣東科技出版社有限公司確認該物業乃作辦公用途；
 - iii. 廣東科技出版社有限公司已獲發該物業的房屋所有權證(參考編號：粵房地權證穗字第0940005823號)，並有權將該物業租予百富計算機技術(深圳)有限公司；
 - iv. 租賃協議已獲註冊，並屬合法及有效；
 - v. 房屋所有權證的使用條款規定該物業作工廠用途。由於百富計算機技術(深圳)有限公司將該物業用作辦公室，故存在違犯該物業准許用途的法律風險。百富計算機技術(深圳)有限公司或會遭責成更改該物業用途或遷出該物業。

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一零年 九月三十日 現況下的市值 人民幣
9. 中國 陝西省 西安市 碑林區 南廣濟街 133號金泰豐 大廈10層 904室	<p>該物業包括一幢於二零零四年落成的11層高辦公樓宇10樓的一個辦公單位。</p> <p>該物業的建築面積為136.78平方米。</p> <p>該物業由一名獨立第三方租予貴集團，租期為5年，自二零零九年九月十五日起計，至二零一四年九月十四日屆滿，月租為人民幣4,580元，不包括管理費及水電費。</p>	該物業由貴集團估用作辦公室。	無商業價值

附註：

1. 根據日期為二零零六年五月九日的房屋所有權證(參考編號：碑林區字第064295號)規定，該物業的房屋所有權由周文蘭持有。
2. 根據日期為二零零九年八月二十八日的一份租賃協議，貴集團的全資附屬公司百富計算機技術(深圳)有限公司自梁棟(周文蘭的代表)租用該物業(面積為136.78平方米)，租期自二零零九年九月十五日起計，至二零一四年九月十四日屆滿，月租為人民幣4,580元，作辦公用途。
3. 中國法律顧問對物業的意見概述如下：
 - i. 百富計算機技術(深圳)有限公司與梁棟訂立一份租賃協議。百富計算機技術(深圳)有限公司自梁棟租用該物業(面積為136.78平方米)，租期自二零零九年九月十五日起計，至二零一四年九月十四日屆滿，月租為人民幣4,580元；
 - ii. 周文蘭為該物業的擁有人並獲發該物業的房屋所有權證(參考編號：碑林區字第064295號)。梁棟獲該物業的擁有人授權處置租賃該物業所一切事宜；
 - iii. 梁棟有權將該物業租賃予百富計算機技術(深圳)有限公司，而租賃協議屬合法有效，且百富計算機技術(深圳)有限公司有權於租期內合法使用該物業；及
 - iv. 儘管上述租賃協議尚未於相關部門登記，未登記情況將不會影響租賃協議的有效性，且不會對百富計算機技術(深圳)有限公司的業務經營或其對該物業的使用產生重大不利影響。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 九月三十日 現況下的市值
			人民幣
10. 中國 四川省 成都市 青羊區 錦里西路 107號 錦江時代花園 北樓905室	<p>該物業包括一幢於二零零零年落成的18層高住宅樓宇9樓的一個住宅單位。</p> <p>該物業的建築面積為177.26平方米。</p> <p>該物業由一名獨立第三方租予貴集團，租期為3年，自二零一零年四月二十六日起計，至二零一三年四月二十五日屆滿，月租為人民幣6,500元，不包括管理費、水電費及燃氣費。</p>	該物業由貴集團佔用作辦公室。	無商業價值

附註：

1. 根據房屋所有權證(參考編號：成房權證監證字第145342號)規定，該物業的房屋所有權由葉大勇持有。
2. 根據日期為二零一零年四月二十日的一份租賃協議及二零一零年五月十七日的補充協議，貴集團的全資附屬公司百富計算機技術(深圳)有限公司自葉大勇租用該物業(面積為177.26平方米)，租期為3年，自二零一零年四月二十六日起至二零一三年四月二十五日屆滿，月租為人民幣6,500元，不包括管理費、水電費及燃氣費。
3. 中國法律顧問對物業的意見概述如下：
 - i. 百富計算機技術(深圳)有限公司與葉大勇為該物業訂立租賃協議。百富計算機技術(深圳)有限公司向葉大勇租賃該物業，其面積為177.26平方米，年期自二零一零年四月二十六日起計，至二零一三年四月二十五日屆滿，月租為人民幣6,500元；
 - ii. 葉大勇已獲發該物業的房屋所有權證(參考編號：成房權證監證字第145342號)並有權將該物業租賃予百富計算機技術(深圳)有限公司；
 - iii. 房屋所有權證的使用條款規定該物業作住宅用途。由於百富計算機技術(深圳)有限公司將該物業用作辦公室，故存在違犯該物業准許用途的法律風險。根據中華人民共和國物權法的規定，倘擁有人不同意變更該物業的用途，其有權要求百富計算機技術(深圳)有限公司搬出該物業；
 - vi. 租賃協議屬合法有效；及
 - vii. 儘管上述租賃協議尚未於相關部門登記，未登記情況將不會影響租賃協議的有效性，且不會對百富計算機技術(深圳)有限公司的業務經營或其對該物業的使用產生重大不利影響。

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一零年九月三十日現況下的市值
11. 中國 瀋陽市 瀋河區 北站東路 二街8-4號	<p>該物業包括一幢於一九九八年落成的25層高住宅樓宇8樓的一個住宅單位。</p> <p>該物業的建築面積為160平方米。</p> <p>該物業由一名獨立第三方租予貴集團，租期為2年，自二零零九年九月十五日起計，至二零一一年九月十四日屆滿，月租為人民幣3,000元，不包括水電費、燃氣費及電話費。</p>	該物業由貴集團佔用作辦公室。	無商業價值 人民幣

附註：

1. 根據日期為二零零四年二月二十三日的房屋所有權證(參考編號：瀋河字第141508號)規定，該物業的房屋所有權由張存柱持有。
2. 根據日期為二零零九年九月十五日的一份租賃協議，貴集團的全資附屬公司百富計算機技術(深圳)有限公司自張存柱租用該物業(面積為160平方米)，租期自二零零九年九月十五日起計，至二零一一年九月十四日屆滿，月租為人民幣3,000元，作辦公用途。
3. 中國法律顧問對物業的意見概述如下：
 - i. 百富計算機技術(深圳)有限公司與張存柱訂立一份租賃協議。百富計算機技術(深圳)有限公司自張存柱租用該物業(面積為160平方米)，租期自二零零九年九月十五日起計，至二零一一年九月十四日屆滿，月租為人民幣3,000元，作辦公用途；
 - ii. 張存柱已獲發該物業的房屋所有權證(參考編號：瀋河字第141508號)，並有權將該物業租予百富計算機技術(深圳)有限公司；
 - iii. 房屋所有權證的使用條款規定該物業作住宅用途。由於百富計算機技術(深圳)有限公司將該物業用作辦公室，故存在違犯該物業准許用途的法律風險。根據中華人民共和國物權法的規定，倘擁有人不同意變更該物業的用途，其有權要求百富計算機技術(深圳)有限公司搬出該物業；
 - vi. 租賃協議屬合法有效；及
 - vii. 儘管上述租賃協議尚未於相關部門登記，未登記情況將不會影響租賃協議的有效性，且不會對百富計算機技術(深圳)有限公司的業務經營或其對該物業的使用產生重大不利影響。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 九月三十日 現況下的市值
			人民幣
12. 中國上海市 閘北區 天目中路 383號12樓 1210室	<p>該物業包括一幢於一九九九年落成的18層辦公樓宇第12層內的一個辦公單位。</p> <p>該物業的建築面積約為75平方米。</p> <p>該物業由一名獨立第三方租予貴集團，租期自二零一零年一月一日起計，至二零一一年三月三十一日屆滿，月租為人民幣4,020元，不包括管理費、水電費、燃氣費及其他費用。</p>	該物業由貴集團佔用作倉儲區。	無商業價值

附註：

1. 根據日期為二零零六年八月十五日的上海房產證(參考編號：滬房地閘字(2006)第014653號)規定該物業由上海海文房地產有限公司持有。
2. 根據百富計算機技術(深圳)有限公司與上海海文房地產有限公司訂立的兩份租賃協議以及上海海文房地產有限公司發出的授權函，貴集團的全資附屬公司百富計算機技術(深圳)有限公司向上海海文房地產有限公司租賃該物業，年期自二零一零年一月一日起計，至二零一一年三月三十一日屆滿，月租人民幣4,020元(不包括管理費、水電費、燃氣費及其他費用)，作倉儲用途。
3. 中國法律顧問對該物業的意見概述如下：
 - i. 根據百富計算機技術(深圳)有限公司與上海海文房地產有限公司訂立的兩份租賃協議以及上海海文房地產有限公司發出的授權函，百富計算機技術(深圳)有限公司向上海海文房地產有限公司租賃該物業，年期自二零一零年一月一日起計，至二零一一年三月三十一日屆滿，月租人民幣4,020元，作倉儲用途；
 - ii. 上海海文房地產有限公司已獲發該物業的上海房產證(參考編號：滬房地閘字(2006)第014653號)並有權將該物業租賃予百富計算機技術(深圳)有限公司；
 - iii. 租賃協議屬合法有效，而百富計算機技術(深圳)有限公司有權於租賃期間合法使用該物業；及
 - iv. 儘管上述租賃協議尚未於相關部門登記，未登記情況將不會影響租賃協議的有效性，且不會對百富計算機技術(深圳)有限公司的業務經營或其對該物業的使用產生重大不利影響。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 九月三十日 現況下的市值 人民幣
13. 中國廣東省 深圳市南山區 科發路8號 金融服務技術 創新基地 1棟5A	<p>該物業包括一幢於二零零八年落成的一零五層內的一個工業單位。</p> <p>該物業的建築面積約為651.76平方米。</p> <p>該物業由一名獨立第三方租予貴集團，租期自二零一零年四月二十日起計，至二零一三年四月三十日屆滿，月租為人民幣48,882元，不包括管理費、水電費、燃氣費及其他費用。</p>	該物業由貴集團佔用作辦公室。	無商業價值

附註：

1. 根據日期為二零零六年三月十五日的土地使用權出讓合同書補充協議書規定，深圳市國土資源和房產管理局經已同意向深圳科技工業園總公司授予該物業的土地使用權。
2. 根據日期為二零一零年四月二十日的租賃協議，貴集團的全資附屬公司百富計算機技術(深圳)有限公司向深圳科技工業園有限公司租賃該物業，租期自二零一零年四月二十日起計，至二零一三年四月三十日屆滿，月租為人民幣48,882元(不包括管理費、水電費、燃氣費及其他費用)，作廠房用途。
3. 中國法律顧問對該物業的意見概述如下：
 - i. 百富計算機技術(深圳)有限公司與深圳科技工業園有限公司就該物業訂立租賃協議。百富計算機技術(深圳)有限公司向深圳科技工業園有限公司租賃該物業(面積為651.76平方米)，租期自二零一零年四月二十日起計，至二零一三年四月三十日屆滿，月租為人民幣48,882元，作廠房用途；
 - ii. 深圳科技工業園有限公司經已就該物業獲發建設工程規劃許可證(參考編號：深規建許字2006004號)，但尚未獲發該物業的房屋所有權證。深圳科技工業園有限公司未必有合法權益將該物業租賃予百富計算機技術(深圳)有限公司，因此存有風險令百富計算機技術(深圳)有限公司可遭該物業的實際擁有人或任何宣稱該物業所有權的第三方驅逐。倘發生此情況，百富計算機技術(深圳)有限公司將有權就因業主未能獲取業權證引致任何經濟損失向深圳科技工業園有限公司提出控告；
 - iii. 租賃協議內使用條文規定該物業作廠房用途。由於百富計算機技術(深圳)有限公司將該物業用作辦公，故百富計算機技術(深圳)有限公司違反租賃協議條款，因而業主有權對百富計算機技術(深圳)有限公司違反合約提出控告，乃至終止租賃協議；
 - v. 儘管上述租賃協議尚未於相關部門登記，未登記情況將不會影響租賃協議的有效性，且不會對百富計算機技術(深圳)有限公司的業務經營或其對該物業的使用產生重大不利影響。

估值證書

第四類－貴集團於美國租用及佔用的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年
			九月三十日 現況下的市值 美元
14. Suite 100 and 18 undesignated parking spaces 560 Broad Hollow Road, Melville, New York 11747, The USA.	<p>該物業包括一幢於一九七零年 左右落成的3層辦公樓宇內的 一個辦公單位以及18處未指定 停車位。</p> <p>該物業的建築面積約為3,588 平方呎。</p> <p>該物業由一名獨立第三方租予 貴集團，租期為5年又6個月， 自二零一零年八月一日起計， 至二零一六年一月三十一日屆 滿，年租見文附註2。</p>	該物業的辦公單位由 貴集團佔用作辦公 室。	無商業價值

附註：

1. 根據Huntington鎮的地盤歷史報告，該物業的註冊擁有人為Caspian Group LLC.
2. 根據日期為二零一零年七月二日的租賃協議，該物業由註冊擁有人租予貴公司全資附屬公司Pax Techonology, Inc.，作一般行政辦公用途，年期為5年又6個月，自二零一零年八月一日起計，至二零一六年一月三十一日屆滿，年租於首年為71,964美元，第二年為74,124美元，第三年為76,344美元，第四年為78,636美元，第五年為80,988美元，而由二零一五年八月一日至二零一六年一月三十一日期間月租為6,952美元(不包括電費、稅項及其他支出)。租戶有權選擇另行訂立年期5年的租賃。