

以下為世邦魏理仕有限公司就其於二零一零年九月三十日對本集團的所有物業權益所進行的估值而編製的函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本文件。

CBRE
CB RICHARD ELLIS
世邦魏理仕

4/F, Three Exchange Square
8 Connaught Place
Central, Hong Kong
T 852 2820 2800
F 852 2810 0830

香港中環康樂廣場八號交易廣場第三期四樓
電話 852 2820 2800 傳真 852 2810 0830

www.cbre.com.hk

地產代理（公司）牌照號碼

Estate Agent's Licence (Co.) No. C-004065

敬啟者：

吾等根據閣下的指示，對亨鑫科技有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）於中華人民共和國（「中國」）及印度持有的物業權益進行估值。吾等確認曾進行視察，作出有關查詢並取得吾等認為必要的進一步資料，以向閣下提供吾等對該等物業權益於二零一零年九月三十日（「估值日」）的資本值的意見。

吾等的估值乃吾等對市值的意見。所謂市值，吾等定義為「自願買家與自願賣家經適當推銷後於估值日達成物業易手的公平交易估計金額，而雙方乃在知情、審慎及自願情況下進行交易」。

除另有說明外，吾等的估值乃按照香港測量師學會（「香港測量師學會」）頒佈的「香港測量師學會物業估值準則第一版」進行估值。吾等亦已遵守公司條例（第32章）附表3第46段、〔●〕第5章、應用指引第12項及應用指引第16項所載的一切規定。

吾等進行估值時，假設業主將物業於公開市場出售，而並無憑藉遞延條款合約、售後回租、合資經營、管理協議或任何類似安排，以影響該等物業權益的價值而獲益或造成負擔。

除另有說明外，所有物業權益均以比較法進行估值，並假設每項物業均可以交吉形式出售。比較乃基於實際交易所變現的價格或對可資比較物業的報價進行。面積、特性和地點相若的可資比較物業會互相比較進行分析，並審慎衡量每項物業各自的優點和缺點，以達致公平的價值比較。

於估算 貴集團在中國持作佔用的第一類物業權益時，吾等採用市場法對該物業的土地部分進行估值，並以折舊重置成本法對該土地上的樓宇及構築物進行估值。吾等對土地部分進行估值時已參考鄰近地區的標準土地價格及吾等所取得的銷售憑證。

折舊重置成本乃根據土地現行用途下估計市值，另加現時裝修的重置（或重造）總成本，減以實際耗損及所有有關形式的老化及修葺撥備計算。

當物業權益上的樓宇及構築物是為特定用途而興建，又或物業權益所在的市場並無同類銷售個案可作比較，則物業權益按折舊重置成本進行估值。折舊重置成本法乃根據該地區同類物業現時的建築成本，以評估該物業在新情況下重造或重置的成本，然後按照該物業現時觀察到或老化的情況（不論出於實際、功能或經濟原因）計提累積折舊撥備。一般而言，在欠缺現成的可資比較市場銷售個案的情況下，折舊重置成本法為最可靠的物業價值指標。

就 貴集團在印度租賃的第二類物業權益而言，吾等認為該等物業權益並無商業價值，主要因為該等物業權益不得轉讓或分租或由於缺乏可觀租金利潤所致。

就 貴集團在新加坡租賃的第三類物業權益而言，吾等認為該等物業權益並無商業價值，主要因為該等物業權益不得轉讓或分租或由於缺乏可觀租金利潤所致。

在對位於中國的物業權益進行估值時，吾等已依賴 貴集團的中國法律顧問上海理德律師事務所提供的法律意見（「中國法律意見」）。吾等已獲提供有關該等物業權益的業權文件的摘要，惟吾等並無查閱文件正本以核實所有權或是否有任何修訂並未載於交予吾等的副本。所有文件僅用作參考。

吾等頗為依賴 貴集團提供的資料，尤其但不限於規劃批准、法定通告、地役權、租賃及樓面面積等資料。吾等並無進行實地測量。估值證書內的一切尺寸、量度及面積僅屬約數。於檢查所獲資料及作出相關查詢時，吾等已採取一切合理審慎措施。吾等無理由懷疑 貴集團提供予吾等且對估值屬重大的資料的真實性及準確性。吾等亦獲 貴集團告知，吾等獲提供的資料並無遺漏任何重要事實。

吾等已就是次估值視察有關物業。於視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等並無進行結構性檢查，亦無測試樓宇的設施。因此，吾等無法報告有關物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構性損壞。吾等並無進行實地調查，以確定土地狀況及設施等是否適合任何未來發展用途。

吾等進行估值時，並無考慮物業權益所欠負的任何押記、按揭或債項，亦無考慮在出售成交時可能承擔的任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設物業權益概無涉及任何可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

除另有說明外，一切貨幣款額均以人民幣（「人民幣」）列報。

隨函附奉估值概要及估值證書。

此致

16 Raffles Quay,
#33-02B Hong Leong Building,
Singapore 048581
亨鑫科技有限公司

董事會 台照

代表
世邦魏理仕有限公司
估值及諮詢服務部
董事
盧銘恩
謹啟

二零二零年〔●〕月〔●〕日

附註：盧銘恩先生為英國皇家特許測量師學會會員及香港測量師學會會員，彼擁有逾七年於中國、香港及亞太地區估值的經驗。

估值概要

物業權益	於二零一零年 九月三十日 現況下的資本值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益	貴集團 於二零一零年 九月三十日 應佔資本值 (人民幣元)
第一類 – 貴集團在中國持作佔用的物業權益			
1. 中國 江蘇省 宜興市 丁蜀鎮 陶都路138號 一座綜合工業大廈	87,000,000	100%	87,000,000
		第一類小計：	87,000,000
第二類 – 貴集團在印度租賃的物業權益			
2. 53/603, Seawoods Estate, Phase-II, P-I Sec-54/56/58, Nerul, Navi Mumbai, India			無商業價值
3. Office no. 1 on the 9th floor, 'B' wing of the building known as Aggarwal Trade Centre, lying on Plot no. 62, Sector-11, CBD Belapur, Navi Mumbai, India			無商業價值
4. Godowns No. C1/2,C1/3, C1/4,C1/5 in Sagar Complex situated in Owali Village, Mumbai Nasik Bypass, Bhiwandi, Dist. Thane, India			無商業價值
		第二類小計：	無商業價值

附錄三

物業估值

物業權益	於二零一零年 九月三十日 現況下的資本值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益	貴集團 於二零一零年 九月三十日 應佔資本值 (人民幣元)
第三類 – 貴集團在新加坡租賃的物業權益			
5. 16 Raffles Quay, # 33-02B Hong Leong Building, Singapore 048581			無商業價值
		第三類小計：	無商業價值
		總計：	87,000,000

估值證書

第一類 – 貴集團在中國持作佔用的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 九月三十日 現況下的資本值 (人民幣元)
1. 中國 江蘇省 宜興市 丁蜀鎮 陶都路138號 一座綜合 工業大廈	該物業包括多個車間、辦公室及設施，總樓面面積約為64,227.53平方米，建於面積約為123,573.80平方米的地盤（「該地盤」）上。 該物業於二十世紀九十年代至二零一零年間落成。 該物業的土地使用權根據三份國有土地使用權證持有，土地使用期限分別於二零四五年七月十八日、二零五一年十一月二十八日及二零五八年五月十二日屆滿，作工業用途。	該物業目前由 貴集團佔用，作工業生產、辦公室及輔助用途。	87,000,000 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 87,000,000元) (詳情請參閱 附註c)

附註：

- a) 根據宜興市國土資源局頒發的下列國有土地使用權證，該地盤（總地盤面積約為103,627.00平方米）的土地使用權已授予江蘇亨鑫科技有限公司，作工業用途。

國有土地使用權證編號	頒發日期	地盤面積 (平方米)	用途／屆滿日期
宜國用(2005)字第000001號	二零零五年一月四日	11,602.10	工業： 二零五一年 十一月二十八日
宜國用(2005)字第000002號	二零零五年一月四日	81,528.60	工業： 二零四五年七月十八日
宜國用(2009)字第36600516號	二零零九年五月十九日	10,496.30	工業： 二零五八年五月十二日
	總計：	<u>103,627.00</u>	

附錄三

物業估值

- b) 根據以下房屋所有權證，該物業（總樓面面積約為54,462.93平方米）的房屋所有權已由江蘇亨鑫科技有限公司持有，作工業用途。

房屋所有權證編號	頒發日期	總樓面面積 (平方米)
宜房權證丁蜀字第B0010387號	二零零五年一月十八日	89.11
宜房權證丁蜀字第B0010388號	二零零五年一月十八日	1,639.04
宜房權證丁蜀字第B0010390號	二零零五年一月十八日	377.29
宜房權證丁蜀字第B0010391號	二零零五年一月十八日	375.77
宜房權證丁蜀字第B0010392號	二零零五年一月十八日	1,869.60
宜房權證丁蜀字第B0010393號	二零零五年一月十八日	545.69
宜房權證丁蜀字第B0010395號	二零零五年一月十八日	1,888.02
宜房權證丁蜀字第B0010396號	二零零五年一月十八日	945.29
宜房權證丁蜀字第B0010397號	二零零五年一月十八日	4,239.41
宜房權證丁蜀字第B0010398號	二零零五年一月十八日	17.89
宜房權證丁蜀字第B0010389號	二零零五年一月十八日	170.12
宜房權證丁蜀字第B0010400號	二零零五年一月十八日	8,118.97
宜房權證丁蜀字第B0010401號	二零零五年一月十八日	210.60
宜房權證丁蜀字第B0010402號	二零零五年一月十八日	154.16
宜房權證丁蜀字第B0010403號	二零零五年一月十八日	4,322.56
宜房權證丁蜀字第B0016122號	二零零八年三月十三日	4,094.40
宜房權證丁蜀字第1000029328號	二零一零年五月十九日	8,719.48
宜房權證丁蜀字第1000029996號	二零一零年五月二十六日	4,170.23
宜房權證丁蜀字第1000037907號	二零一零年九月十七日	12,515.3
	總計：	<u>54,462.93</u>

- c) 據 貴集團告知，部份該物業（總樓面面積約為12,515.3平方米，地盤面積約為19,946.8平方米）並無取得國有土地使用權證。於估值過程中，吾等並無賦予該部份任何商業價值。倘 貴集團取得國有土地使用權證，該部份物業於二零一零年九月三十日現況下的資本值將為人民幣28,000,000元（貴集團應佔100%權益：人民幣28,000,000元）。

- d) 據 貴集團告知，部份該物業（總樓面面積約為2,282平方米）因被視作臨時建築而並無取得房屋所有權證。吾等並無賦予該部份物業任何商業價值。

- e) 據 貴集團告知，兩幢工業樓宇（總樓面面積約為236.77平方米）已拆除。吾等並無賦予該等樓宇任何商業價值。

- f) 目前在建的部份該物業（總樓面面積約為7,482.6平方米），並無取得國有土地使用權證。於估值過程中，吾等並無賦予該部份物業任何商業價值。

- g) 吾等已獲 貴集團中國法律顧問就該物業所提供的法律意見，其中包括以下資料：

- i) 貴集團已取得該物業的國有土地使用權證，故 貴集團有權合法擁有該地盤（並無取得相關國有土地使用權證的部份該物業除外）的土地使用權。 貴集團有權佔用、使用、出租、轉讓或以其他方式處置該地盤。

- ii) 該地盤並未被抵押、查封，亦未受任何其他糾紛規限。

- iii) 根據多份房屋所有權證，貴集團有權佔用、使用、出租、轉讓或以其他方式處置該等樓宇（並無取得相關房屋所有權證的部份該物業除外）。
- iv) 關於並無國有土地使用權證的地塊，假設相關訴訟結束及該地塊由法院拍賣，貴集團將取得國有土地使用權證。
- v) 關於上文附註c所述部份該物業，假設宜興市政府不能通過發出沒收文件收回土地使用權，則其他第三方可獲得該項土地使用權。由於貴集團已佔用該幅土地並在其上興建車間，故貴集團可能被視為侵犯其他方擁有的該項土地使用權。侵權事實一經確認，貴集團會被勒令拆除有關樓宇，惟貴集團有權要求政府補償相關損失。
- vi) 關於在建樓宇，貴集團已取得建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建築施工許可證。若取得相關國有土地使用權證及相關建築工程竣工验收報告，貴集團可向相關政府部門申請該物業的房屋所有權證。
- vii) 據法律顧問告知，其中一項總樓面面積約為12,515.3平方米的房屋所有權證已於二零一零年十一月二十五日被政府收回。上述房屋所有權證在有關土地使用權的法律爭議有結果之前面臨被註銷的風險。

估值證書

第二類 – 貴集團在印度租賃的物業權益

			於二零一零年 九月三十日 現況下的資本值 (港元)
物業	概況及年期	佔用詳情	
2. 53/603, Seawoods Estate, Phase-II, P-I Sec-54/56/58, Nerul, Navi Mumbai, India	該物業作住宅用途。該物業 總樓面面積約為1,450平方 呎。	該物業乃由Upendra Prasad Roy 先生的妻子Reeta女士根據一 份租賃協議出租，租期自二零 一零年二月一日起至二零一零 年十二月三十一日為期11個 月，月租為20,000印度盧比， 須支付免息保證金100,000印 度盧比。	無商業價值

附註：

- a) 根據Upendra Prasad Roy先生的妻子Reeta Roy女士（「甲方」）與Hengxin Technology (India) Pvt Ltd.（「乙方」）所訂立的以下租賃協議，甲方同意將該物業租予 貴集團，租賃協議中規定的若干重要條款（其中包括）如下：
- i) 租金不包括管理費及其他支銷。
- b) 該物業的登記擁有人為Upendra Prasad Roy先生的妻子Reeta Roy女士。

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資本值 (港元)
3. Office no. 1 on the 9th Floor, 'B' wing of the building known as Aggarwal Trade Centre, lying on Plot no. 62, Sector-11, CBD Belapur, Navi Mumbai, India	該物業用作商業用途。該物業的總樓面面積約為692平方呎。	該物業由Shri.Surendra Singh Batra根據一份租賃協議出租，租期為36個月，首12個月為鎖定期，首12個月鎖定期指二零零九年八月十日至二零一一年八月九日期間。租期自二零零九年八月十日起至二零一二年八月九日止屆滿，首12個月的月租為27,000印度盧比，次12個月月租為29,000印度盧比，及最後12個月月租為31,000印度盧比。	無商業價值

附註：

- a) 根據Shri. Surendra Singh Batra (「甲方」) 與Hengxin Technology (India) Pvt. Ltd. (「乙方」) 訂立的以下租賃協議，甲方同意將該物業租予 貴集團，租賃協議中規定的若干重要條款 (其中包括) 如下：
 - i) 租金不包括服務稅 (如有)，服務稅由持證人承擔。
- b) 該物業的登記擁有人為Shri. Surendra Singh Batra。

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資本值 (港元)
4. Godowns No. C1/2,C1/3,C1/4, C1/5 in Sagar Complex situated in Owali Village, Mumbai Nasik Bypass, Bhiwandi, Dist. Thane, India	該物業用作倉儲用途。該物業的總樓面面積約為12,000平方呎，總建成面積為10,000平方呎。	該物業由Shri Shankar S. Pawar根據一份租賃協議出租，租期由二零零九年八月二十四日起至二零一二年七月二十三日止為期35個月，二零零九年八月二十四日至二零一零年七月二十三日12個月為鎖定期。首12個月的月租為91,000印度盧比，次12個月期間月租為97,000印度盧比，第三個12個月期間月租為104,000印度盧比。須支付免息保證金100,000印度盧比。	無商業價值

附註：

- a) 根據Shri Shankar S. Pawar (「甲方」) 與Hengxin Technology (India) Pvt Ltd. (「乙方」) 訂立的以下租賃協議，甲方同意將該物業租予 貴集團，租賃協議中規定的若干重要條款 (其中包括) 如下：
 - i) 租金不包括上述貨倉電錶中所記錄的個人及商業用途的電費、電話費。
- b) 該物業的登記擁有人為Shri Shankar S. Pawar。

估值證書

第三類 – 貴集團在新加坡租賃的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 九月三十日 現況下的資本值 (港元)
5. 16 Raffles Quay, #33-02B Hong Leong Building, Singapore 048581	該物業用作商業用途。該物業的總樓面面積約為452平方呎。	該物業由Hong Leong Holdings Limited根據一份租賃協議出租，租期自二零一零年六月七日起至二零一三年六月六日止為期36個月，月租為3,390坡元。	無商業價值

附註：

- a) 根據Hong Leong Holdings Limited (「甲方」) 與亨鑫科技有限公司 (「乙方」) 訂立的以下租賃協議，甲方同意將該物業租予 貴集團。
- b) 該物業的登記擁有人為Hong Leong Holdings Limited。