

以下為獨立估值師仲量聯行西門有限公司就本集團之物業權益於二零一一年九月三十日之估值而發出之函件、估值概要及估值證書全文，乃編製以供載入本招股章程。



仲量聯行西門有限公司
香港皇后大道東1號太古廣場三座6樓
電話 +852 2169 6000 傳真 +852 2169 6001
牌照號碼：C-030171

敬啟者：

茲遵照閣下指示，對PC Partner Group Limited (栢能集團有限公司*) (「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱為「貴集團」)於香港、澳門、台灣、美利堅合眾國(「美國」)及中華人民共和國(「中國」)擁有權益之物業進行估值，我們確認曾進行視察及作出有關查詢及調查，並取得我們認為必要之其他資料，以便向閣下提供我們對該等物業權益於二零一一年九月三十日(「估值日」)之資本值之意見。

我們對物業權益之估值，乃指市場價值。所謂市場價值，就我們所下定義而言，乃指「在進行適當之市場推廣後，由自願買方及自願賣方於估值日達成物業交易之公平交易估計金額，而雙方乃在知情、審慎及不受脅迫之情況下自願進行交易」。

我們採用直接比較法對第一類物業權益進行估值，並假設物業權益在現況下即時交吉出售以及參考相關市場可資比較之銷售交易。

* 僅供識別

我們並無賦予 貴集團租用之第二類、第三類、第四類及第五類物業權益任何商業價值，原因是該等物業僅屬短期租賃性質或不得轉讓或分租，又或缺乏可觀租金溢利。

我們之估值乃假設賣方於市場出售物業權益時，並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，以影響該等物業權益之價值而作出。

我們之報告並無考慮所估值之任何物業權益之任何抵押、按揭或欠款，以及在出售過程中可能產生之任何開支或稅項。除另有說明外，我們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。

對 貴集團根據於一九九七年六月三十日前屆滿之官契持有之香港物業權益進行估值時，我們已考慮與中華人民共和國政府和英國政府關於香港問題的聯合聲明附件三所載規定及一九八八年新界土地契約(續期)條例之規定，該等租約已續期至二零四七年六月三十日，毋須補地價，惟須由續期之日起，須每年繳納相當於應課差餉租值百分之三之地租。

對物業權益進行估值時，我們已遵照香港聯合交易所有限公司頒佈之證券上市規則第5章及第12項應用指引；皇家特許測量師學會出版之皇家特許測量師學會估值準則；香港測量師學會出版之香港測量師學會物業估值準則；及國際估值準則委員會出版之國際估值準則所載之所有規定。

我們在頗大程度上依賴 貴集團所提供之資料，並接納就年期、規劃批文、法定通告、地役權、佔用詳情、租賃及所有其他相關事項向我們提供之意見。

我們獲提供有關香港物業權益之業權文件及租約／租賃協議之副本，並已在香港土地註冊處進行查冊。然而，我們並未查證文件正本以核實所有權或確定其有否作出任何修訂。

我們在頗大程度上依賴 貴公司之中國法律顧問 — 觀韜律師事務所就中國租賃協議之有效性所提供之意見。

我們並無進行詳盡量度，以核實物業面積之正確性，但我們假設所獲之業權文件及正式地盤圖則所示之面積均正確無誤。所有文件及合約均僅供參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。我們並無進行實地量度。

我們曾視察各項物業之外部，並在可能情況下視察其內部。然而，我們並無進行調查，以釐定地面狀況及設施是否適合作任何發展。我們之估值乃假設該等物業在上述方面情況良好而編製。此外，我們並無進行結構測量，惟在視察過程中，我們並無發現任何嚴重損壞。然而，我們無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構上之損壞。我們並無對任何設施進行測試。

我們並無理由懷疑 貴集團所提供資料之真實性及準確性。我們亦已尋求並獲 貴集團確認，所提供之資料並無遺漏任何重大事項。我們認為已獲提供足夠資料以達致知情之意見，且並無理由懷疑 貴集團有隱瞞任何重大資料。

除另有說明外，本報告所載全部貨幣金額均以港元(港元)為單位。

我們之估值概述如下，並隨函附奉估值證書。

此致

香港
新界
沙田火炭
山尾街18-24號
沙田商業中心19樓
PC Partner Group Limited (栢能集團有限公司*)
董事會 台照

代表

仲量聯行西門有限公司

首席評估師

彭樂賢

B.Sc. FRICS FHKIS

董事

陳志康

MRICS MHKIS RPS (GP)

謹啟

二零一一年十二月二十九日

附註：彭樂賢為特許測量師，於中國物業估值方面擁有28年經驗，並於香港、英國、亞太地區及美國物業估值方面擁有31年經驗。

陳志康為特許測量師，於香港物業估值方面擁有19年經驗，並於澳門、中國及英國物業估值方面擁有18年經驗，亦於亞太地區及美國擁有相關經驗。

* 僅供識別

估值概要

第一類 — 貴集團於香港擁有及佔用之物業權益

編號 物業	於二零一一年 九月三十日 現況下之 資本值 港元	貴集團應佔 權益	於二零一一年 九月三十日 貴集團應佔 資本值 港元
1. 新界 沙田 坳背灣街61-63號 盈力工業中心 15樓15至18號工場	6,810,000	100%	6,810,000
	小計：		
	<u>6,810,000</u>		<u>6,810,000</u>

第二類 — 貴集團於香港租用及佔用之物業權益

編號 物業	於二零一一年 九月三十日 貴集團應佔資本值 港元
2. 新界 沙田 山尾街36-42號 嘉里貨倉(沙田) 3樓A部份	無商業價值
3. 新界 沙田 山尾街18-24號 沙田商業中心 19樓1-3、5-12及15-19號 辦公室單位連同一部份	無商業價值

編號	物業	於二零一一年 九月三十日 貴集團應佔資本值 港元
4.	新界 沙田 山尾街31-35號 華樂工業中心二期 6樓D35號工場	無商業價值
5.	九龍 柯士甸道西1號 漾日居 5座17樓D室及 2樓第254號停車位	無商業價值
6.	新界 葵涌 華星街1-7號 美華工業大廈 21樓A及B室	無商業價值
7.	九龍 海濱道139-141號 海濱中心 8樓9號工場	無商業價值
8.	九龍 海濱道139-141號 海濱中心 16樓1號工場	無商業價值
9.	九龍 海濱道139-141號 海濱中心 16樓2號工場	無商業價值
	小計：	零

第三類 — 貴集團於中國租用及佔用之物業權益

編號	物業	於二零一一年 九月三十日 貴集團應佔資本值 港元
10.	中國 廣東省 深圳市 福田區 濱河路與香蜜湖路交界 天安數碼城創新科技廣場二期 東座301室及 西座301及302室	無商業價值
11.	中國 廣東省 深圳市 福田區 濱河路 天安高爾夫海景花園 豪景閣 8樓 B室	無商業價值
12.	中國 廣東省 東莞市 厚街鎮 三屯倫品涌南路 及厚道路東2號 甲廠及乙廠	無商業價值
13.	中國 廣東省 東莞市 厚街鎮 三屯中心大道東 二路3號	無商業價值

編號	物業	於二零一一年 九月三十日 貴集團應佔資本值 港元
14.	中國 廣東省 東莞市 厚街鎮 三屯富怡花園 A1幢 608室	無商業價值
15.	中國 北京市 朝陽區 安立路 60號院1號樓 12樓1204室	無商業價值
16.	中國 廣東省 深圳市 福田區 華強南路1039號 鵬麗大廈北側 2樓	無商業價值
小計：		<hr/> 零 <hr/>

第四類 — 貴集團於澳門租用及佔用之物業權益

編號 物業	於二零一一年 九月三十日 貴集團應佔資本值 港元
17. 澳門 新口岸北京街 202A-246 號 澳門金融中心 16樓L座	無商業價值
小計：	<u>零</u>

第五類 — 貴集團於海外租用及佔用之物業權益

編號 物業	於二零一一年 九月三十日 貴集團應佔資本值 港元				
18. 台灣 台北市 大同區 南京西路278號 12樓	無商業價值				
19. Ground-level Unit 1001 Cheongjin Building 53-5 Wonhyo-ro 3-ga Yongsa-gu Seoul South Korea	無商業價值				
20. 17921 Rowland Street City of industry CA91748 USA	無商業價值				
小計：	<u>零</u>				
總計：	<table> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">於二零一一年 九月三十日 現況下之資本值 港元</th> <th style="text-align: right;">於二零一一年 九月三十日 貴集團應佔資本值 港元</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: right;"><u>6,810,000</u></td> <td style="text-align: right;"><u>6,810,000</u></td> </tr> </tbody> </table>	於二零一一年 九月三十日 現況下之資本值 港元	於二零一一年 九月三十日 貴集團應佔資本值 港元	<u>6,810,000</u>	<u>6,810,000</u>
於二零一一年 九月三十日 現況下之資本值 港元	於二零一一年 九月三十日 貴集團應佔資本值 港元				
<u>6,810,000</u>	<u>6,810,000</u>				

估值證書

第一類 — 貴集團於香港擁有及佔用之物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年 九月三十日 現況下之資本值 港元
1.	新界 沙田 坳背灣街61-63號 盈力工業中心 15樓 15至18號工場 (沙田市地段第174號 2380份之24份)	該物業包括一幢約於一九八七年落成之16層高(包括地下低層, 但不包括天台)工業大樓15樓之4個單位。 該物業之總建築面積約341.5平方米(或3,676平方呎)。 該物業根據新批租約第ST11738號持有, 由一八九八年七月一日起為期99年, 其後依法延期至二零四七年六月三十日。	該物業現時由貴集團佔用作工場及附屬辦公室用途。	6,810,000 貴集團應佔 100%權益: 6,810,000港元

附註:

- 參見日期為二零零三年二月十五日之註冊摘要第ST1319242號, 該物業之註冊擁有人為貴集團之全資附屬公司培雄化工廠有限公司, 代價為1,170,000港元。
- 參見日期為一九八七年七月十日之註冊摘要第ST379751號及日期為一九九九年七月七日之註冊摘要第ST1104433號, 該物業分別受一份公契及管理協議以及一份公契之分契規限。
- 參見日期為一九八七年六月六日之註冊摘要第ST375189號, 該物業受佔用許可證第NT 76/87號規限。
- 參見日期為一九八七年六月十二日之註冊摘要第ST375190號, 有關新批租約第ST11738號條款及條件之遵守事宜以一份符合規定通知書為證。
- 參見日期為二零零八年十二月三十日之註冊摘要第09022301030196號, 該物業受建築事務監督根據建築物條例第24(1)條作出之第C/TC/006057/08/NT號命令(參見日期為二零零九年五月十九日之註冊摘要第09060900300111號, 該命令已經被撤回書補充)規限。

估值證書

第二類 — 貴集團於香港租用及佔用之物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年 九月三十日 現況下之資本值 港元
2.	新界 沙田 山尾街36-42號 嘉里貨倉(沙田) 3樓 A部份	該物業包括一幢約於一九八八年落成之15層高工業大樓3樓之A部份。 該物業之可出租面積約826.83平方米(或8,900平方呎)。	該物業現時由貴集團佔用作倉庫用途。	無商業價值
		根據日期為二零零九年九月十六日之租賃協議，該物業由獨立第三方嘉里貨倉(香港)有限公司(作為出租人)租予貴公司之全資附屬公司栢能科技有限公司(作為承租人)，由二零零九年十月一日起至二零一二年九月三十日屆滿，為期三年，月租44,500港元(不包括差餉、地租、管理費、水電費及其他開支)。		

附註：

參見日期為一九九九年七月二十三日之註冊摘要第ST1334178號，該物業之註冊擁有人為嘉里貨倉(沙田)有限公司。藉日期為二零一一年十二月七日之函件副本，註冊擁有人確認嘉里貨倉(香港)有限公司已獲其同意代表註冊擁有人訂立租賃協議。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一一年 九月三十日現況 下之資本值 港元
3.	新界 沙田 山尾街18-24號 沙田商業中心 19樓1-3、 5-12及15-19號 辦公室單位連同一部份	該物業包括一幢約於一九九零年落成之20層高辦公大樓19樓之16個辦公室單位及一部份。 該物業之總可出租面積約1,074.33平方米(或11,564平方呎)。	該物業現時由貴集團估用作辦公室用途。	無商業價值
		根據日期為二零一零年五月三日之租賃協議，該物業之1-3、5-12及15-19號辦公室單位由獨立第三方 Handsome Lift Investment (CI) Limited (作為出租人) 租予 貴公司之全資附屬公司栢能科技有限公司(作為承租人)，由二零一零年七月一日起至二零一三年六月三十日屆滿，為期三年，月租133,601港元，不包括差餉、地租、管理費及空調費及所有租戶支出及租用物業之其他非資本及經常性開支。		
		根據日期為二零一零年四月十九日之特許協議，栢能科技有限公司獲准使用該物業19樓之一部份，由二零一零年七月一日起至二零一三年六月三十日屆滿，為期三年，每月特許費為1.00港元(包括地租、差餉、空調及管理費，但不包括所有其他開支(如有))。		

附註：

參見日期為一九九六年九月十七日之註冊摘要第ST899846號，該物業之註冊擁有人為 Handsome Lift Investment (CI) Limited。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一一年 九月三十日 現況下之資本值 港元
4.	新界 沙田 山尾街31-35號 華樂工業中心二期 6樓D35號工場	該物業包括一幢約於一九九一年落成之22層高工業大樓6樓之一個工業單位。 該物業之可出租面積約173.45平方米(或1,867平方呎)。	該物業現時由貴集團佔用作工業用途。	無商業價值
		根據日期為二零一零年一月十二日之租賃協議及日期為二零一一年五月三日之附錄，該物業由獨立第三方Chuang Chin Yuan及Lee Pang Fai(作為出租人)租予貴公司之全資附屬公司栢能科技有限公司(作為承租人)，由二零一零年一月十三日起至二零一二年一月十二日屆滿，為期兩年，於二零一零年一月十三日至二零一一年四月十二日期間之月租為11,000港元以及二零一一年四月十三日至二零一二年一月十二日期間之月租為13,000港元(包括差餉、地租及管理費)，而於租期首12個月屆滿後，任何一方均有權透過發出不少於1個月通知或支付1個月租金代替，終止租賃。		

附註：

參見日期為二零零九年十月十五日之註冊摘要第09110200780080號，該物業之註冊擁有人為Chuang Chin Yuan及Lee Pang Fai(分權共有人)。於租賃協議日期，該物業受日期為二零零九年十月十五日之註冊摘要第09110200780092號以南洋商業銀行為受益人之按揭規限。然而，承按人對出租之同意尚未取得，而若無該承按人同意，承按人可在根據按揭行使收回權力時逐離栢能科技有限公司而毋須支付賠償。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一一年 九月三十日 現況下之資本值 港元
5.	九龍 柯士甸道西1號 漾日居 5座17樓D室及 2樓第254號停車位	<p data-bbox="608 502 938 640">該物業分別包括一幢約於二零零零年落成之45層高住宅大樓17樓之一個單位及2樓之一個停車位。</p> <p data-bbox="608 689 938 753">該物業之可出租面積約126.81平方米(或1,365平方呎)。</p> <p data-bbox="608 802 938 1161">根據日期為二零一零年七月六日之租賃協議，該物業由獨立第三方 Stutharn Limited (作為出租人) 租予 貴公司之全資附屬公司栢能科技有限公司(作為承租人)，由二零一零年七月十五日起至二零一二年七月十四日屆滿，為期兩年，月租43,000港元(包括差餉及管理費，但不包括服務費及其他開支)。</p>	該物業現時由 貴集團估用作住宅及泊車用途。	無商業價值

附註：

參見日期為二零零五年三月三十一日之註冊摘要第05042602550217號，該物業之註冊擁有人為 Stutharn Limited。於租賃協議日期，該物業受日期為二零零五年三月三十一日之註冊摘要第05042602550228號以中國銀行(香港)有限公司為受益人之按揭規限。然而，承按人對出租之同意尚未取得，而若無該承按人同意，承按人可在根據按揭行使收回權力時逐離栢能科技有限公司而毋須支付賠償。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一一年 九月三十日 現況下之資本值 港元
6.	新界 葵涌 華星街1-7號 美華工業大廈 21樓 A及B室	該物業包括一幢約於一九七四年落成之22層高工業大樓21樓之兩個單位。 該物業之可出租面積約660.07平方米(或7,105平方呎)。	該物業現時由貴集團估用作工業用途。	無商業價值
		根據日期為二零一零年五月十日之租賃協議，該物業由關連方聯發香港投資有限公司(作為出租人)租予貴公司之全資附屬公司亞之傑科技集團有限公司(作為承租人)，由二零一零年六月一日起至二零一二年五月三十一日屆滿，為期兩年，月租50,000港元(包括管理費、地租及差餉)，而於協議年期首12個月完成後，任何一方均有權透過向對方發出至少一個月通知，終止租賃。		

附註：

參見出租物業A室及B室分別日期為二零零六年十二月八日之註冊摘要第07011101910257號及日期為二零零七年一月十九日之註冊摘要第0702150171022號，該物業之註冊擁有人為聯發香港投資有限公司。於租賃協議日期，該物業分別受註冊摘要第07010501850149及07010501850150號以美國銀行(亞洲)有限公司為受益人之按揭及租賃轉讓書規限，而出租人已取得承按人之銀行同意書。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一一年 九月三十日 現況下之資本值 港元
7.	九龍 海濱道 139-141 號 海濱中心 8 樓 9 號工場	該物業包括一幢約於一九九一年落成之 19 層高工業大樓 8 樓之一個單位。 該物業之可出租面積約 83.70 平方米(或 901 平方呎)。	該物業現時由 貴集團估用作倉庫用途。	無商業價值
		根據日期為二零一零年四月三十日之租賃協議，該物業由獨立第三方 Li Chi Kin 及 Tsui Yan Wing Edwin (作為出租人) 租予 貴公司之全資附屬公司萬利達科技集團有限公司(作為承租人)，由二零一零年五月十一日起至二零一二年五月十日屆滿，為期兩年，月租 7,700 港元(包括差餉、地租及管理費，但不包括水電費、空調費、其他類似費用、泵費及電話費)，於協議年期首 12 個月完成後有權終止租賃。		

附註：

參見日期為二零零八年二月二十五日之註冊摘要第 08031901050042 號，該物業之註冊擁有人為 Li Chi Kin 及 Tsui Yan Wing Edwin (聯權共有人)。於租賃協議日期，該物業分別受註冊摘要第 08031901050053 及 08031901050065 號以中國建設銀行(亞洲)有限公司為受益人之按揭及租賃轉讓書規限。然而，承按人對出租之同意尚未取得，而若無該承按人同意，承按人可在根據按揭行使收回權力時逐離萬利達科技集團有限公司而毋須支付賠償。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一一年 九月三十日 現況下之資本值 港元
8.	九龍 海濱道 139-141 號 海濱中心 16 樓 1 號工場	該物業包括一幢約於一九九一年落成之 19 層高工業大樓 16 樓之一個單位。 該物業之可出租面積約 107.77 平方米(或 1,160 平方呎)。	該物業現時由 貴集團估用作工場及附屬辦公室用途。	無商業價值
		根據日期為二零一一年三月十九日之租賃協議，該物業由關連方李榮忠(作為出租人)租予 貴公司之全資附屬公司萬利達科技集團有限公司(作為承租人)，由二零一一年五月一日起至二零一三年四月三十日屆滿，月租 9,600 港元(不包括差餉、地租、管理費、物業稅、所有開支、水電費及泵費)。		

附註：

參見日期為二零零五年三月三十一日之註冊摘要第 05042701200071 號，該物業之註冊擁有人為李榮忠。於租賃協議日期，該物業受日期為二零零五年三月三十一日註冊摘要第 05042701200082 號以香港上海滙豐銀行有限公司為受益人之按揭規限，而出租人已取得承按人之銀行同意書。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一一年 九月三十日 現況下之資本值 港元
9.	九龍 海濱道 139-141 號 海濱中心 16 樓 2 號工場	該物業包括一幢約於一九九一年落成之 19 層高工業大樓 16 樓之一個單位。 該物業之可出租面積約 112.13 平方米(或 1,207 平方呎)。	該物業現時由 貴集團估用作工業及附屬辦公室用途。	無商業價值
		根據日期為二零一一年三月十九日之租賃協議，該物業由關連方文偉洪(作為出租人)租予 貴公司之全資附屬公司萬利達科技集團有限公司(作為承租人)，由二零一一年五月一日起至二零一三年四月三十日屆滿，為期兩年，月租 9,600 港元(不包括差餉、地租、物業稅、管理費、所有開支、水電費及泵費)。		

附註：

參見日期為二零零五年三月三十一日之註冊摘要第 05042701200091 號，該物業之註冊擁有人為文偉洪。

估值證書

第三類 — 貴集團於中國租用及佔用之物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年 九月三十日 現況下之資本值 港元
10.	中國 廣東省 深圳市 福田區 濱河路與 香蜜湖路交界 天安數碼城創新科技廣場 二期 東座301室及 西座301及302室	<p>該物業包括一幢約於二零零五年落成之20層高辦公大樓3樓之3個單位。</p> <p>該物業之總可出租面積約1,210.69平方米。</p> <p>根據兩份日期為二零一零年四月一日之租賃協議，獨立第三方高勇(作為出租人)將該物業西座302室租予栢能科技有限公司深圳代表辦事處及將該物業東座301室及西座301室租予東莞栢能電子科技有限公司深圳分公司(均為 貴公司之全資附屬公司，作為承租人)，由二零一零年四月八日起至二零一四年十月七日屆滿，為期4.5年，首1.5年總月租人民幣105,330.03元，其後餘下租期之租金將按每年5%增加。</p>	該物業現時由 貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值

附註：

我們已獲 貴公司之中國法律顧問就該物業之租賃協議之合法性提供法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：

- a. 出租人為有關物業之合法擁有人，並有權將該物業租予承租人；及
- b. 租賃協議乃合法、有效及可對雙方強制執行，公司有權於租期內合法使用該物業。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一一年 九月三十日 現況下之資本值 港元
11.	中國 廣東省 深圳市 福田區 濱河路 天安高爾夫海景花園 豪景閣 8樓 B室	<p data-bbox="608 502 943 597">該物業包括一幢約於二零零零年落成之住宅大樓8樓之一個單位。</p> <p data-bbox="608 651 943 715">該物業之可出租面積約127.24平方米。</p> <p data-bbox="608 761 943 1123">根據日期為二零一一年七月七日之租賃協議，該物業由獨立第三方鍾興富(作為出租人)租予 貴公司之全資附屬公司栢能科技有限公司深圳代表辦事處(作為承租人)，由二零一一年七月七日起至二零一三年七月六日屆滿，為期兩年，月租人民幣7,000元(不包括管理費及水電費)。</p>	該物業現時由 貴集團估用作住宅用途。	無商業價值

附註：

我們已獲 貴公司之法律顧問就該物業之租賃協議之合法性提供法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：

- a. 出租人為有關物業之合法擁有人，並有權將該物業租予承租人；及
- b. 租賃協議乃合法、有效及可對雙方強制執行，公司有權於租期內合法使用該物業。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一一年 九月三十日 現況下之資本值 港元
12.	中國 廣東省 東莞市 厚街鎮 三屯倫品涌南路 及厚道路東2號 甲廠及乙廠	<p>該物業包括於一九九一年至二零一零年分多個階段落成之一幢辦公大樓、四幢工廠大樓、九幢員工宿舍及多幢附屬大樓。</p> <p>該物業之總可出租面積約122,940.23平方米。</p> <p>根據多份租賃協議及有關補充協議，該物業由獨立第三方東莞市海富實業有限公司(「東莞海富」)(作為出租人)租予貴公司之全資附屬公司東莞栢能電子科技有限公司(作為承租人)，具有不同租期。</p> <p>(詳情請參閱下文附註4至6。)</p>	該物業現時由貴集團估用作辦公室、工廠及員工宿舍用途。	無商業價值

附註：

- 根據兩份國有土地使用權證 — 東府國用(1998)字第特178號及東府國用(1999)字第特499號，建有該等物業之兩幅土地佔地面積約30,585平方米及63,108平方米之土地使用權已分別按屆滿日期為二零四八年五月二十四日及二零四八年十一月三十日之不同年期授予東莞海富及東莞市裕富實業有限公司(「東莞裕富」)，作工業用途。
- 根據多份房地產權證 — 粵房地證字第C2419832及C2419833號和粵房地權證莞字第1600180083、1600180084、1600180081及1600180082號，該物業甲廠(面積約3,304平方米之臨時建築物除外)總建築面積約50,017.74平方米由東莞海富擁有。
- 根據多份房地產權證 — 粵房地權證莞字第1600180097、1600180098、1600180092、1600180093、1600180099、1600180095、1600180094及1600180096號，該物業乙廠總建築面積約69,300.86平方米由東莞裕富擁有。
- 根據日期為二零零九年十二月三十日之租賃協議，該物業之甲廠由東莞海富租予東莞栢能電子科技有限公司，總出租面積約50,016.40平方米另加3,304平方米之臨時建築物，由二零一零年一月一日起至二零一一年十二月三十一日屆滿，為期兩年，上述租期已進一步續期至於二零一七年九月三十日屆滿，月租556,787.4港元(不包括管理費及水電費)。

5. 根據日期為二零零九年十二月三十日之租賃協議，該物業之乙廠由東莞海富租予東莞栢能科技有限公司，總出租面積約62,151平方米，由二零一零年一月一日起至二零一七年九月三十日屆滿，首兩個月月租455,774港元，其餘月份683,661港元(均不包括管理費及水電費)。
6. 根據日期為二零一零年八月五日之租賃協議，該物業之乙廠之一幢員工宿舍大樓由東莞海富租予東莞栢能科技有限公司，總出租面積約7,468.83平方米，由二零一零年九月一日起至二零一七年九月三十日屆滿，月租104,563港元(不包括管理費及水電費)。
7. 根據日期為二零一零年五月六日東莞海富就甲廠之臨時建築物向承租人作出之承諾及抵押契據：
 - i. 概不會因業權問題而產生損失；
 - ii. 於租期內，倘物業進行任何搬遷，東莞海富將向承租人發出事先通知。東莞海富將負責搬遷產生之損失。
8. 根據日期為二零零二年一月二日之授權書，東莞裕富已授權東莞海富出租及管理乙廠。
9. 貴集團表示，根據附註5所述之租賃協議，租賃之總面積約1,063.20平方米之乙廠兩間別墅，已於二零一零年拆卸及以附註6所述之員工宿舍取代，惟已拆卸大樓之月租仍須繳付及租戶須根據已簽署之租賃協議支付租金。
10. 我們已獲 貴公司之中國法律顧問就該物業之租賃協議之合法性提供法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
 - a. 就甲廠(臨時建築物除外)而言，出租人為有關物業之合法擁有人，並有權將該物業(包括臨時建築物)租予承租人；
 - b. 在並無獲得正當業權文件之情況下，甲廠之臨時建築物可能有被拆卸之風險；
 - c. 就乙廠而言，出租人有權將該物業租予承租人；
 - d. 租賃協議乃合法、有效及可對雙方強制執行，公司有權於租期內合法使用該物業；及
 - e. 儘管租賃協議並無向有關政府機關登記，惟其仍然有效力及有作用，並不會影響公司使用該物業之合法性。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一一年 九月三十日 現況下之資本值 港元
13.	中國 廣東省 東莞市 厚街鎮 三屯中心大道東 二路3號	該物業包括約於二零零零年落成之一幢工廠大樓、一幢員工宿舍及多幢附屬大樓。 該物業之可出租面積約27,378.59平方米。 根據日期為二零零八年八月一日之租賃協議，該物業由獨立第三方東莞市海富實業有限公司(「東莞海富」)(作為出租人)租予貴公司之全資附屬公司東莞市天沛電子有限公司(作為承租人)，由二零零八年八月一日起至二零一一年十二月三十一日屆滿，租期已進一步續期至於二零一七年九月三十日屆滿，月租301,160港元(不包括管理費及水電費)。	該物業現時由貴集團估用作工廠及員工宿舍用途。	無商業價值

附註：

1. 根據國有土地使用權證 — 東府國用(1999)字第特499號，建有該等物業之該幅土地總佔地面積約63,108平方米之土地使用權已按於二零四八年十一月三十日屆滿之年期授予東莞市裕富實業有限公司(「東莞裕富」)，作工業用途。
2. 根據多份房地產權證 — 粵房地權證莞字第1600180076、1600180077及1600180078號，該物業總建築面積約27,378.20平方米由東莞裕富擁有。
3. 根據日期為二零零二年一月二日之授權書，東莞裕富已授權東莞海富出租及管理該物業。
4. 我們已獲貴公司之中國法律顧問就該物業之租賃協議之合法性提供法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
 - a. 租賃協議乃合法、有效及可對雙方強制執行，公司有權於租期內合法使用該物業；
 - b. 出租人為有關物業之合法擁有人，並有權將該物業租予承租人；及
 - c. 儘管租賃協議並無向有關政府機關登記，惟其仍然有效力及有作用，並不會影響公司使用該物業之合法性。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一一年 九月三十日 現況下之資本值 人民幣
14.	中國 廣東省 東莞市 厚街鎮 三屯富怡花園 A1幢 608室	<p data-bbox="608 502 948 566">該物業包括一幢住宅大樓6樓一個單位。</p> <p data-bbox="608 612 948 676">該物業之建築面積約73.24平方米。</p> <p data-bbox="608 723 948 1051">根據日期為二零一一年六月六日之租賃協議，該物業由獨立第三方鍾秋先(作為出租人)租予貴公司之全資附屬公司東莞栢能電子科技有限公司(作為承租人)，由二零一一年六月一日起至二零一二年六月一日屆滿，月租人民幣1,450元(不包括管理費及水電費)。</p>	該物業現時由貴集團估用作住宅用途。	無商業價值

附註：

我們已獲貴公司之中國法律顧問就該物業之租賃協議之合法性提供法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：

- a. 出租人為有關物業之合法擁有人，並有權將該物業租予承租人；及
- b. 租賃協議乃合法、有效及可對雙方強制執行，公司有權於租期內合法使用該物業。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一一年 九月三十日 現況下之資本值 港元
15.	中國 北京市 朝陽區 安立路 60號院1號樓 12樓1204室	該物業包括一幢約於二零零四年落成之24層高住宅大樓12樓一個住宅單位。 該物業之可出租面積約202平方米。	該物業現時由貴集團估用作辦公室用途。	無商業價值
		根據日期為二零一一年四月八日之租賃協議，該物業由獨立第三方楊銘(作為出租人)租予貴公司之全資附屬公司栢能科技有限公司北京代表辦事處(作為承租人)，由二零一一年五月一日起至二零一四年四月三十日屆滿，為期三年，月租人民幣23,500元(包括管理費)。		

附註：

我們已獲貴公司之中國法律顧問就該物業之租賃協議之合法性提供法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：

- a. 出租人為有關物業之合法擁有人，並有權將該物業租予承租人；
- b. 租賃協議乃合法、有效及可對雙方強制執行，公司有權於租期內合法使用該物業；
- c. 儘管租賃協議並無向有關政府機關登記，惟其仍然有效力及有作用，並不會影響公司使用該物業之使用權；及
- d. 根據業主委員會於二零一一年五月三十一日發出之協議，該物業之用途已獲同意由住宅用途改為業務營運用途。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一一年 九月三十日 現況下之資本值 港元
16.	中國 廣東省 深圳市 福田區 華強南路1039號 鵬麗大廈北側 2樓	<p data-bbox="608 502 943 602">該物業包括一幢約於二零零一年落成之30層高辦公大樓2樓之一個單位。</p> <p data-bbox="608 651 943 715">該物業之可出租面積約1,055平方米。</p> <p data-bbox="608 763 943 1310">根據日期為二零一一年九月一日之租賃協議，該物業由獨立第三方深圳市上步實業股份有限公司(作為出租人)租予 貴公司之全資附屬公司萬利達科技集團有限公司深圳代表辦事處(作為承租人)，由二零一一年九月一日起至二零一二年八月三十一日屆滿，為期兩年，二零一一年九月一日至二零一二年三月三十一日期間之月租為人民幣34,815元，而其後餘下租期之月租為人民幣41,514.25元(包括管理費及本體維修基金)。</p>	該物業現時由 貴集團估用作辦公室用途。	無商業價值

附註：

我們已獲 貴公司之中國法律顧問就該物業之租賃協議之合法性提供法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：

- a. 出租人為有關物業之合法擁有人，並有權將該物業租予承租人；及
- b. 租賃協議乃合法、有效及可對雙方強制執行，公司有權於租期內合法使用該物業。

估值證書

第四類 — 貴集團於澳門租用及佔用之物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年 九月三十日 現況下之資本值 港元
17.	澳門 新口岸北京街 202A-246號 澳門金融中心 16樓L座	<p>該物業包括一幢約於一九九五年落成之17層高商業大樓16樓之一個辦公室單位。</p> <p>該物業之可出租面積約88.26平方米。</p> <p>根據日期為二零一一年四月二十日之租賃協議，該物業由獨立第三方IAO SON HONG TINTA EVERNIZES LIMITADA (作為出租人) 租予貴公司之全資附屬公司Zotac International (Macao Commercial Office) Limited (作為承租人)，由二零一一年五月一日起至二零一二年四月三十日屆滿，為期一年，月租11,550港元(包括管理費)。</p>	該物業現時由貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值

估值證書

第五類 — 貴集團於海外租用及佔用之物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年 九月三十日 現況下之資本值 港元
18.	台灣 台北市 大同區 南京西路278號 12樓	<p data-bbox="608 597 927 697">該物業包括一幢約於二零零零年落成之13層高商業大樓12樓之一個單位。</p> <p data-bbox="608 746 948 810">該物業之總可出租面積約211平方米。</p> <p data-bbox="608 859 948 1221">根據日期為二零一一年八月四日之租賃協議，該物業由獨立第三方呂穎成(作為出租人)租予貴公司之全資附屬公司萬利達科技集團有限公司一台灣代表辦事處(作為承租人)，由二零一一年九月十日起至二零一三年九月九日屆滿，為期兩年，月租新台幣63,000元(不包括管理費、燃氣及水電費)。</p>	該物業現時由貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一一年 九月三十日 現況下之資本值 港元
19.	Ground-level Unit 1001 Cheongjin Building 53-5 Wonhyo-ro 3-ga Yohgsan-gu Seoul South Korea	<p>該物業包括一幢約於一九九六年落成之辦公大樓之一個單位。</p> <p>該物業之可出租面積約95.28坪(或315平方米)。</p>	<p>該物業現時由貴集團估用作辦公室用途。</p>	無商業價值
		<p>根據日期為二零一零年五月一日之租賃協議，該物業由獨立第三方Cheongjin Corp.(作為出租人)租予貴公司之全資附屬公司Zotac Korea(作為承租人)，由二零一零年五月一日起至二零一二年四月三十日屆滿，為期兩年，月租3,000,000韓圓(不包括應包括水電、清潔、保安、停車場管理及樓宇結構維修及保養之保養費)。</p>		

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一一年 九月三十日 現況下之資本值 港元
20.	17921 Rowland Street City of Industry CA91748 USA	<p>該物業包括一個約於一九六零年落成之辦公室及倉庫單位。</p> <p>該物業之可出租面積約557.41平方米。</p> <p>根據日期為二零一零年六月二十八日之商業租賃協議，該物業由獨立第三方 Lee Beng Ang (作為出租人) 租予 貴公司之全資附屬公司 Zotac USA Inc. (作為承租人)，由二零一零年七月一日起至二零一五年六月三十日屆滿，為期五年，月租8,000美元(不包括所有公用事業及服務費及物業經營開支)。</p>	<p>該物業現時由 貴集團估用作辦公室及倉庫用途。</p>	無商業價值