

下文載列獨立估值師高緯評值及專業顧問有限公司就其於二零一四年九月三十日對本集團的物業權益進行估值而發出的函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本文件。

高緯評值及專業顧問有限公司

香港中環雪廠街二號
聖佐治大廈九樓
電話：(852) 2956 3888
傳真：(852) 2956 2323

www.cushmanwakefield.com



敬啟者：

前言

我們根據閣下的指示，對恩達集團控股有限公司（「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」）及香港持有的物業權益進行估值。我們確認已進行實地視察、作出相關查詢及查冊，以及獲取我們認為必要的其他資料，以向閣下提供我們對該物業權益於二零一四年九月三十日（「估值日」）的市值的意見。

估值基準

我們對有關物業權益的估值是指其「市值」。所謂市值，就我們所下定義而言，意指「經適當市場推廣後，自願買方與自願賣方在知情、審慎和自願的公平交易情況下於估值日就資產或負債進行交易的估計金額」。

編製估值時，我們已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及應用指引第12項；國際估值準則委員會頒佈並自二零一四年一月一日起生效的《二零一三年國際估值準則》；及香港測量師學會頒佈並自二零一三年一月一日起生效的《香港測量師學會估值準則》（二零一二年版本）所載的規定。

估值假設

我們的估值是假設賣方於市場出售該等物業權益，而並無憑藉可影響該等物業權益價值的任何遞延條款合同、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排而得益。

由於在香港的物業是根據長期租賃權益持有，而在中國的物業是根據長期土地使用權持有，我們已假設業主於租賃權益及土地使用權未到期的整個期間內有權自由且不間斷地使用該等物業。

評估興建中的第三類物業權益時，我們假設建議發展項目會按照 貴集團提供予我們的最新發展計劃完成。

我們的報告並未考慮任何經估物業權益所涉及的任何押記、按揭或欠款，或在出售成交時可能需承擔的任何費用或稅項。除另有說明外，我們假設該等物業概不附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

我們並無進行詳細實地測量以核實物業的地盤面積的準確性，惟已假設 貴集團送交我們的文件及／或正式圖則所示的地盤面積均屬正確。所有文件和合同均僅作參考，所有尺寸、量度及面積均為約數。我們並無實地進行量度。

實地視察

我們曾視察物業的外部，並在可能情況下視察其內部。然而，我們並無進行結構測量，惟於視察過程中並無發現任何嚴重缺陷。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性損壞。我們並無對任何樓宇設施進行測試。

估值方法

在對第一類物業權益（ 貴集團在中國持有和佔用的物業權益）、第二類（ 貴集團將在中國收購的物業權益）及第四類（ 貴集團在香港持有和佔用的物業權益）進行估值時，我們於適用情況下均已採用直接比較法，即假設該等物業權益按現有狀況即時交吉出售，並參考相關市場可資比較的出售交易案例。

對具有適當產權證的第一類第1項物業的物業權益進行估值時，由於建築物及構築物的性質，並無現成可資比較的市場交易案例。於估值過程中，我們按其折舊重置成本考慮其價值。

附錄三

物業估值

當採用折舊重置成本法時須充分考慮所採用的總資產，必須具備足夠的業務盈利潛力(或受有關實體使用資產的整體潛力所限)。

折舊重置成本是基於目前土地用途的估計市值，加上物業現時的重置(重建)成本總額，按實際損耗及所有相關形式的折舊和優化作適當扣減。

在市場並無可資比較銷售案例的情況下，物業折舊重置成本一般可提供最可靠的物業價值指標。

在達致我們對第三類物業權益(貴集團在中國持有的在建物業權益)價值的意見時，我們已就該土地採用直接比較法，並已考慮截至估值日期與施工階段相關的開發成本及專業費用，以及完成發展項目將產生的餘下成本及費用。

由於 貴集團租用的第五類物業權益(貴集團在中國租賃及佔用的物業權益)及第六類(貴集團在香港租賃及佔用的物業權益)屬於短期性質或不得轉讓或分租，又或由於其缺乏顯著租金利潤，故我們並無賦予該項物業權益任何商業價值。

資料來源

我們在頗大程度上倚賴 貴集團所提供的資料，並已接納就年期、規劃批文、法定通告、地役權、佔用情況、租賃情況、物業識別及所有其他有關事宜向我們提供的意見。

我們並無理由懷疑 貴集團提供予我們的資料的真確性和準確性。我們亦獲 貴集團確認，所提供的資料概無遺漏任何重大事實。我們認為我們已獲提供充分資料以達致知情的意見，且無理由懷疑有任何重大資料遭到隱瞞。

業權調查

我們在個別情況下已獲 貴集團提供多份與中國物業權益有關的業權文件的摘要(包括國有土地使用權出讓合同、國有土地使用權證、房地產權證和房屋所有權證)，我們亦已就在香港的物業權益於香港土地註冊處進行查冊，並已作出有關查詢。然而，我們並無查閱文件正本以核實該等物業權益的現有業權及可能附帶於物業的任何重大產權負擔或未有載於我們所獲提供的副本上的任何租約修訂。我們在頗大程度上依賴中國法律顧問—金杜律師事務所就 貴集團中國物業權益的業權效力發出的意見。

貨幣和匯率

除另有說明外，本報告所載的所有金額均以港元為單位。我們的估值所採用的匯率為約1港元=人民幣0.7925元，其與估值日的現行匯率相若。

我們的估值概要載於下文，並隨函附奉估值證書。

此 致

香港九龍
觀塘
海濱道151-153號
廣生行中心
809-810室
恩達集團控股有限公司
董事會 台照

代表

高緯評值及專業顧問有限公司

大中華區執行總監暨評值及專業顧問部主管

張翹楚

註冊專業產業測量師

房地產(榮譽)理學士、

工商管理碩士、

皇家特許測量師學會會員、

香港測量師學會會員

謹啟

[編纂]

附註：張翹楚先生擁有工商管理碩士學位，為註冊專業產業測量師，於房地產行業及資產估值界累積逾17年經驗。張先生於香港、澳門、台灣、南韓、中國大陸、越南、柬埔寨及其他海外國家擁有豐富的估值經驗。張先生為英國皇家特許測量師學會及香港測量師學會的會員。張先生名列於「就註冊成立的公司進行估值或就上市事宜及有關收購及合併的通函提供參考的物業估值師名單」內，並為香港商業價值評估公會的註冊商業估值師。

附錄三

物業估值

估值概要

第一類 — 貴集團在中國持有和佔用的物業權益

編號	物業	於二零一四年 九月三十日 現況下的市值 港元	貴集團 應佔權益	貴集團應佔 於二零一四年 九月三十日 現況下的市值 港元
1.	位於中國深圳市坪山新區恩達路8號的工業綜合樓羣	220,300,000	100%	220,300,000
2.	位於中國深圳市坪山新區燕子嶺生活區B1區的三棟宿舍	35,300,000	100%	35,300,000
3.	中國上海市長寧區天山路600弄1號同達創業大廈27樓2705室	5,900,000	100%	5,900,000
4.	中國江蘇省南通市金沙鎮開發區杏園路5號金沙·陽光府邸19號屋	10,100,000	100%	10,100,000
	小計：	<u>271,600,000</u>		<u>271,600,000</u>

附錄三

物業估值

第二類 — 貴公司將在中國收購的物業權益

編號	物業	於二零一四年 九月三十日 現況下的市值 港元	貴集團 應佔權益	貴集團應佔 於二零一四年 九月三十日 現況下的市值 港元
5.	中國深圳市坪山新區燕子嶺三路豪方菁園第1812號、1912號、2012號、2106號、2112號、2206號、2306號、2402號、2406號及2506號單位	無商業價值	100%	無
		小計：		無
		無商業價值		無

附錄三

物業估值

第三類 — 貴集團在中國持有的在建物業權益

編號	物業	於二零一四年 九月三十日 現況下的市值 港元	貴集團 應佔權益	貴集團應佔 於二零一四年 九月三十日 現況下的市值 港元
6.	位於中國深圳市坪山新區聚龍山片區青蘭一路與聚龍山三號路交匯處西南角的擬建研發大樓	36,000,000	100%	36,000,000
	小計：	<u>36,000,000</u>		<u>36,000,000</u>

附錄三

物業估值

第四類 — 貴集團在香港持有和佔用的物業權益

編號	物業	於二零一四年 九月三十日 現況下的市值 港元	貴集團 應佔權益	貴集團應佔 於二零一四年 九月三十日 現況下的市值 港元
7.	九龍海濱道151-153號廣生行中心8樓09號單位	10,300,000	100%	10,300,000
8.	九龍海濱道151-153號廣生行中心8樓10號單位	6,400,000	100%	6,400,000
9.	九龍海濱道151-153號廣生行中心8樓14號單位	6,400,000	100%	6,400,000
	小計：	23,100,000		23,100,000

第五類 — 貴集團在中國租賃及佔用的物業權益

編號	物業	於二零一四年 九月三十日 現況下的市值 港元	貴集團 應佔權益	貴集團應佔 於二零一四年 九月三十日 現況下的市值 港元
10.	位於中國深圳市坪山新區恩達路8號的四棟工業樓宇、一棟商住大樓及一棟宿舍	無商業價值	100%	無
	小計：	無商業價值		無

附錄三

物業估值

第六類 — 貴集團在香港租賃及佔用的物業權益

編號	物業	於二零一四年 九月三十日 現況下的市值 港元	貴集團 應佔權益	貴集團應佔 於二零一四年 九月三十日 現況下的市值 港元
11.	香港筆架山道1號畢架山一號5座15樓E室連上層天台，及B1停車場11號車位	無商業價值	100%	無
12.	九龍海濱道151-153號廣生行中心1樓第19號輕型客貨車位	無商業價值	100%	無
	小計：	<u>無商業價值</u>		<u>無</u>
	總計：	<u>330,700,000</u>		<u>330,700,000</u>

估值證書

第一類—貴集團在中國持有和佔用的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一四年 九月三十日 現況下的市值 港元																																												
1. 位於中國深圳市坪山新區恩達路8號的工業綜合樓羣	<p>該物業包括總地盤面積約65,863.79平方米的三幅土地，其上建有於一九九三年至一九九九年間不同階段建成的十七間大樓和若干配套構築物。該物業亦包括正在興建的一座車間，一座宿舍及一座廢水站，預期於二零一四年落成。</p> <p>該物業的總建築面積約71,346.85平方米。</p> <p>該物業的構成細分如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>建築物</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>5號宿舍(食堂)</td><td>1,301.38</td></tr> <tr><td>6號宿舍</td><td>588.51</td></tr> <tr><td>污水房</td><td>751.44</td></tr> <tr><td>配電房</td><td>673.40</td></tr> <tr><td>倉庫</td><td>494.5</td></tr> <tr><td>實驗室</td><td>41.37</td></tr> <tr><td>廢水站</td><td>241.38</td></tr> <tr><td>新廢水站</td><td>1,397.15</td></tr> <tr><td>辦公室</td><td>400</td></tr> <tr><td>板料房</td><td>1,097</td></tr> <tr><td>鑽孔房</td><td>1,060</td></tr> <tr><td>B廠房</td><td>155</td></tr> <tr><td>成品倉庫</td><td>1,260</td></tr> <tr><td>鋁基板廠房</td><td>1,750</td></tr> <tr><td>南門鑽孔房</td><td>383</td></tr> <tr><td>1號主廠房</td><td>1,767.35</td></tr> <tr><td>廠房</td><td>3,562.12</td></tr> <tr><td>宿舍樓</td><td>1,843.25</td></tr> <tr><td>C生產廠房</td><td>41,320</td></tr> <tr><td>新宿舍樓</td><td>11,260</td></tr> <tr><td>總計</td><td><u>71,346.85</u></td></tr> </tbody> </table>	建築物	建築面積 (平方米)	5號宿舍(食堂)	1,301.38	6號宿舍	588.51	污水房	751.44	配電房	673.40	倉庫	494.5	實驗室	41.37	廢水站	241.38	新廢水站	1,397.15	辦公室	400	板料房	1,097	鑽孔房	1,060	B廠房	155	成品倉庫	1,260	鋁基板廠房	1,750	南門鑽孔房	383	1號主廠房	1,767.35	廠房	3,562.12	宿舍樓	1,843.25	C生產廠房	41,320	新宿舍樓	11,260	總計	<u>71,346.85</u>	<p>該物業現時由 貴集團佔用作生產及配套用途。</p> <p>新建的生產車間、宿舍樓及新廢水站實際上已竣工，據悉，於估值日期，貴集團正在申請竣工證及房地產權證。</p> <p>據 貴集團表示，新的生產車間、宿舍樓及新廢水站的總建築成本預算約為人民幣115,100,000元，其中合共約人民幣101,400,000元於估值日期已經付清。</p>	<p>220,300,000</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 220,300,000港元)</p>
建築物	建築面積 (平方米)																																														
5號宿舍(食堂)	1,301.38																																														
6號宿舍	588.51																																														
污水房	751.44																																														
配電房	673.40																																														
倉庫	494.5																																														
實驗室	41.37																																														
廢水站	241.38																																														
新廢水站	1,397.15																																														
辦公室	400																																														
板料房	1,097																																														
鑽孔房	1,060																																														
B廠房	155																																														
成品倉庫	1,260																																														
鋁基板廠房	1,750																																														
南門鑽孔房	383																																														
1號主廠房	1,767.35																																														
廠房	3,562.12																																														
宿舍樓	1,843.25																																														
C生產廠房	41,320																																														
新宿舍樓	11,260																																														
總計	<u>71,346.85</u>																																														
	<p>該物業的第G11213-0226號地段獲授予的土地使用權由二零零三年六月十六日開始至二零三八年六月十五日屆滿，為期35年，作工業用途。該物業第G12302-2(1)號及第G12302-2(2)號地段獲授予的土地使用權的年限均由一九九一年十月四日開始至二零四一年十月三日屆滿，為期50年，作工業用途。</p>																																														

附錄三

物業估值

附註：

1. 該物業已由楊瑋先生MRICS於二零一四年五月二十七日進行視察。楊先生為英國皇家特許測量師學會會員，具備超過七年的房地產估值經驗。
2. 該物業的一般狀況概述如下：

位置：該物業西北毗鄰恩達路，東北毗鄰荔景南路，東南毗鄰一幅空地，附近另有多幢工業建築物。

交通：從該物業駕車前往地鐵龍崗線雙龍地鐵站，於20分鐘內便可到達。

周邊地區環境：該地區是坪山新區內主要為工業用途的地區。
3. 根據日期為二零零三年六月十六日並由深圳市規劃與國土資源局與恩達電路(深圳)有限公司(「恩達電路」)訂立的土地使用權出讓合同深地合字(2003)第7014號，該物業第G11213-0226號地段用地(地盤面積為50,297.3平方米)的土地使用權已批授予恩達電路，由二零零三年六月十六日開始至二零五三年六月十五日，為期50年，作工業用途，代價為人民幣5,350,497元。
4. 根據日期為二零零三年十二月二十一日並由深圳市規劃與國土資源局與恩達電路訂立的土地使用權出讓合同補充協議深地合字(2003)第7014號(補1)，該物業第G11213-0226號地段用地的土地面積增加15,000.04平方米，至65,297.33平方米，土地使用權年期維持不變。額外土地出讓金為人民幣2,170,546元。
5. 根據日期為二零零八年二月二十一日並由深圳市國土資源和房產管理局與恩達電路訂立的土地使用權出讓合同補充協議深地合字(2003)第7014號(補2)，第G11213-0226號地段的用地面積已調整為60,868.19平方米，並會批授另一幅地盤面積為4,430.23平方米位於聚龍山片區的用地予恩達電路。上述地盤(地盤面積為4,430.23平方米)請參閱6號物業。第G11213-0226號地段用地的土地使用權年期修訂為由二零零三年六月十六日開始至二零三八年六月十五日屆滿，為期35年。恩達電路須向深圳市國土資源和房產管理局歸還房地產權證深房地字第8000002432號(即1號主廠房)以供註銷。
6. 根據深圳市國土資源和房產管理局龍崗分局出具日期為二零零八年十二月十二日的房地產權證深房地字第6000319407號，該物業第G11213-0226號地段用地(地盤面積為60,868.19平方米)的土地使用權及該物業部分面積(總建築面積4,091.98平方米)的房屋所有權已批授予恩達電路，由二零零三年六月十六日開始至二零三八年六月十五日屆滿，為期35年，作工業用途。該物業已抵押予中國銀行股份有限公司深圳龍崗分行，有關按揭於二零一四年四月三日辦理登記手續，登記編號為6D14006508。該房地產權證的詳細資料如下：

建築物	許可用途	建築面積 (平方米)
5號宿舍(食堂)	工業配套用途	1,301.38
6號宿舍	工業配套用途	588.51
污水房	工業配套用途	751.44
配電房	工業配套用途	673.40
倉庫	工業配套用途	494.5
實驗室	工業配套用途	41.37
廢水站	工業配套用途	241.38
總計		4,091.98

附錄三

物業估值

7. 根據深圳市國土資源和房產管理局龍崗分局出具日期為二零一二年十一月二十二日的房地產權證深房地字第6000547983號，該物業第G12302-2(1)號地段用地(地盤面積為2,670.3平方米)的土地使用權以及該物業部分面積(建築面積3,562.12平方米)的房屋所有權已批授予宏恩達電子(深圳)有限公司(「宏恩達」)，由一九九一年十月四日開始至二零四一年十月三日屆滿，為期50年，作工業用途。
8. 根據深圳市國土資源和房產管理局龍崗分局出具日期為二零一二年十一月二十二日的房地產權證深房地字第6000547984號，該物業第G12302-2(2)號地段用地(地盤面積為2,325.3平方米)的土地使用權以及該物業部分面積(建築面積1,843.25平方米)的房屋所有權已批授予宏恩達，由一九九一年十月四日開始至二零四一年十月三日屆滿，為期50年，作工業用途。
9. 根據深圳市規劃局龍崗分局出具日期為二零零七年十二月十二日的建設用地規劃許可證深規許LG-2007-0324號，該物業(地盤面積為60,868.19平方米)的建議用途已通過審批。

許可較主要的詳細資料如下：

參數	詳情
土地用途	工業
總地盤面積	60,868.19平方米
容積率	2
建築密度上限	40%
總建築面積	122,000平方米，當中 已竣工部分： 配套宿舍：589平方米 食堂：1,301平方米 倉庫：495平方米 市政配套設施：1,034平方米 新增部分： 車間：70,000平方米 配套宿舍：30,696平方米 辦公室及其他配套設施：17,885平方米
10. 根據深圳市規劃和國土資源委員會坪山管理局出具日期為二零一一年七月十二日的建設工程規劃許可證深規土建許字PS-2011-0041號，該物業擬建的新宿舍樓(9層)(總規劃建築面積11,260平方米)已通過審批。	
11. 根據深圳市規劃和國土資源委員會坪山管理局出具日期為二零一一年九月五日的建設工程規劃許可證深規土建許字PS-2011-0047號，該物業擬建的C生產車間(總規劃建築面積41,320平方米)已通過審批。許可的詳細資料如下：	

項目	詳情
建築物	車間
座數	1
層數	3
建築面積(計容積率)	32,930平方米
建築面積(不計容積率)	8,390平方米

附錄三

物業估值

12. 根據深圳市規劃和國土資源委員會坪山管理局出具日期為二零一三年六月二十五日的建設工程規劃許可證深規土建許字PS-2013-0018號，該物業擬建的新廢水站(總規劃建築面積1,397.15平方米)已通過審批。
13. 根據深圳市坪山新區城市建設局出具日期為二零一一年五月六日之建築工程施工許可證第44038220110054001號，該物業擬建的新宿舍樓(總規劃建築面積11,260平方米)的建築工程已獲批准動工。
14. 根據深圳市坪山新區城市建設局出具日期為二零一二年十月十一日的建築工程施工許可證第44038220120009002號，該物業擬建C生產車間(總規劃建築面積41,320平方米)的建築工程已獲批准動工。
15. 根據深圳市坪山新區建設工程質量安全監督站出具日期為二零一四年七月十日的質量監督檢驗意見書坪質查(2014)第324號，新宿舍樓的主體建築工程竣工驗收程序已基本上符合要求。
16. 根據深圳市坪山新區建設工程質量安全監督站出具日期為二零一四年八月四日的質量監督檢驗意見書坪質查(2014)第335號，C生產車間的主體建築工程竣工驗收程序已基本上符合要求。
17. 據 貴集團告知，於估值日期， 貴集團正在申請新宿舍樓、C生產車間及新廢水站的竣工證及房地產權證。
18. 根據深圳市坪山新區臨時建設審批領導小組辦公室出具日期為二零一二年三月二十六日的臨時建設工程施工通知書深坪臨建(2012)第0006號，一座為成品倉庫的1層高樓房(建築面積為1,260平方米)之建築工程已獲批准動工。
19. 根據日期為二零一四年四月二日並由中國銀行股份有限公司深圳龍崗支行(「承押人」)與恩達電路訂立的最高額抵押合同編號2014圳中銀崗抵字第000243號，根據深房地字第6000319407號持有的物業部分，連同根據深房地字第6000332691號持有的第6項物業的土地使用權，已抵押予承押人，作為人民幣120,000,000元款項的擔保。
20. 於我們估值過程中，我們並未對七個樓房(包括一個辦公室、一個板料房、一個鑽孔房、B車間、一個成品倉庫、一個鋁基板廠房及南門鑽孔車間)(總建築面積為6,105平方米)賦予商業價值，因該等樓房尚未獲出具適當的所有權證。僅供參考，假設於估值日期該等樓房已獲出具適當所有權證，並可自由轉讓，我們認為該等樓房的總值應為14,900,000港元。
21. 於我們估值過程中，我們並未對1號主車間(建築面積為1,767.35平方米)賦予商業價值，因該車間的房地產權證已被深圳市國土資源和房產管理局註銷(見附註3所述)。僅供參考，假設於估值日期該車間已獲出具適當所有權證，並可自由轉讓，我們認為其價值應為3,800,000港元。
22. 恩達電路及宏恩達為 貴公司兩間間接全資附屬公司。

附錄三

物業估值

23. 我們已獲 貴集團中國法律顧問就 貴集團物業權益合法性提供法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：

具合法業權的物業

- a. 恩達電路及宏恩達各取得該物業的房地產權證，並合法擁有該物業；
- b. 截至法律意見書出具的日子，該物業用途符合上述房地產權證規定之批准用途；
- c. 除法律意見內披露的抵押外，截至法律意見書出具的日子，該物業的所有權不附帶任何其他產權負擔、權利或限制；
- d. 在不抵觸法律意見內披露的抵押前提下，恩達電路及宏恩達有權在房地產權證訂明的年限內佔用、使用、出租、轉讓或以其他合法方式處置該物業。

在建工程

- e. 除審批新廢水站的施工申請外，恩達電路已取得建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證，而有關建設之主體工程竣工驗收程序已符合規定。所有該等許可證均屬有效，而截至最後可行日期，該等許可證亦概無遭註銷、修改或撤回；
- f. 截至法律意見書出具的日子，概無任何強制徵收、訴訟、糾紛或其他對該物業所有權造成重大不利影響的情況；
- g. 在已呈交所有相關文件至適當登記機關之條件下，恩達電路就該在建物業取得房地產權證，不存在法律障礙；

不具合法業權的物業

- h. 使用不具合法業權的物業對恩達電路的業務營運造成的重大不利影響較少；
- i. 被要求拆除不具合法業權的物業及被處罰之風險相對較低；及
- j. 倘恩達電路因使用不具合法業權之物業而蒙受任何損失或被處罰，恩達電路之實際控制人將無條件及全部向恩達電路作出金額賠償。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一四年 九月三十日 現況下的市值 港元										
2. 位於中國深圳市坪山新區燕子嶺生活區B1區的三棟宿舍	<p>該物業包括地盤面積約7,481.3平方米的一幅土地，其上建有三棟5層高的宿舍樓房。該等宿舍於二零零四年二月落成。</p> <p>該物業的總建築面積約12,028.84平方米。</p> <p>該物業建築面積的組成細分如下：</p> <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">建築物</th> <th style="text-align: right;">建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1號樓北翼</td> <td style="text-align: right;">2,711.05</td> </tr> <tr> <td>1號樓南翼</td> <td style="text-align: right;">2,711.05</td> </tr> <tr> <td>2號樓</td> <td style="text-align: right;">6,606.74</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">12,028.84</td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業獲授予的土地使用權由二零零一年五月二十三日開始至二零五一年五月二十二日屆滿，為期50年，作工業用途。</p>	建築物	建築面積 (平方米)	1號樓北翼	2,711.05	1號樓南翼	2,711.05	2號樓	6,606.74	總計	12,028.84	該物業現時由貴集團佔用作宿舍。	<p>35,300,000</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 35,300,000港元)</p>
建築物	建築面積 (平方米)												
1號樓北翼	2,711.05												
1號樓南翼	2,711.05												
2號樓	6,606.74												
總計	12,028.84												

附註：

- 該物業已由楊璋先生MRICS於二零一四年五月二十七日進行視察。楊先生為英國皇家特許測量師學會會員，具備超過七年的房地產估值經驗。
- 該物業的一般狀況概述如下：

位置	：	該物業西北毗鄰燕子嶺二路，東北毗鄰第1項物業的新宿舍樓，東南毗鄰第1項物業的C生產車間，而西南則毗鄰第1項物業的生產車間。
交通	：	從該物業駕車前往地鐵龍崗線雙龍地鐵站，於20分鐘內便可到達。
周邊地區環境	：	該地區是坪山鎮內主要為工業用途的地區。

附錄三

物業估值

3. 根據深圳市房地產權登記中心出具之十五份房地產權證，該物業(地盤面積為7,481.3平方米)的土地使用權以及該物業(總建築面積為12,028.84平方米)的房屋所有權已批授予恩達電路(深圳)有限公司(「恩達電路」)，由二零零一年五月二十三日開始至二零五一年五月二十二日屆滿，為期50年。該物業已抵押予招商銀行股份有限公司深圳布吉分行，有關按揭於二零一零年六月十一日辦理登記手續，登記編號為6D10014839。該等房地產權證的詳細資料如下：

建築物	樓層	證號	簽發日期	許可用途	建築面積 (平方米)
1號樓北翼	L1	深房地字第6000406411號	二零一零年 四月十四日	工業配套用途	542.21
1號樓北翼	L2	深房地字第6000406592號	二零一零年 四月十四日	工業配套用途	542.21
1號樓北翼	L3	深房地字第6000406314號	二零一零年 四月十四日	工業配套用途	542.21
1號樓北翼	L4	深房地字第6000406305號	二零一零年 四月十四日	工業配套用途	542.21
1號樓北翼	L5	深房地字第6000406418號	二零一零年 四月十四日	工業配套用途	542.21
小計					2,711.05
1號樓南翼	L1	深房地字第6000406588號	二零一零年 四月十四日	工業配套用途	542.21
1號樓南翼	L2	深房地字第6000406410號	二零一零年 四月十四日	工業配套用途	542.21
1號樓南翼	L3	深房地字第6000406593號	二零一零年 四月十四日	工業配套用途	542.21
1號樓南翼	L4	深房地字第6000406405號	二零一零年 四月十四日	工業配套用途	542.21
1號樓南翼	L5	深房地字第6000406310號	二零一零年 四月十四日	工業配套用途	542.21
小計					2,711.05
2號樓	L1	深房地字第6000406397號	二零一零年 四月十四日	工業配套用途	1,496.91
2號樓	L2	深房地字第6000406397號	二零一零年 四月十四日	工業配套用途	1,856.63
2號樓	L3	深房地字第6000406436號	二零一零年 四月十四日	工業配套用途	1,084.40
2號樓	L4	深房地字第6000406307號	二零一零年 四月十四日	工業配套用途	1,084.40
2號樓	L5	深房地字第6000406590號	二零一零年 四月十四日	工業配套用途	1,084.40
小計					6,606.74
總計：					12,028.84

4. 根據日期同為二零一零年五月二十五日並由招商銀行股份有限公司深圳布吉支行(「承押人」)與恩達電路訂立的抵押合同編號2010龍字第1210616075號及一份抵押合同補充協議，該物業已抵押予承押人，作為人民幣13,200,000元款項的擔保。

附錄三

物業估值

5. 恩達電路為 貴公司的間接全資附屬公司。
6. 我們已獲 貴集團中國法律顧問就 貴集團物業權益合法性提供法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：
 - a. 恩達電路已取得該物業的相關房地產權證及依法擁有該物業；
 - b. 截至法律意見書出具的日子，該物業的用途符合上述房地產權證所訂明的認可用途；
 - c. 除法律意見內披露的抵押外，截至法律意見書出具的日子，該物業的所有權不附帶任何其他產權負擔、權利或限制；及
 - d. 在不抵觸法律意見內披露的抵押前提下，恩達電路有權在房地產權證訂明之年限內佔用、使用、出租、轉讓或以其他合法方式處置該物業。

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一四年 九月三十日 現況下的市值 港元
3. 中國上海市 長寧區天山路 600弄1號 同達創業大廈 27層2705室	<p>該物業包括位於一棟31層高辦公大樓第27層的一個辦公室單位，大樓約於二零零五年落成。</p> <p>該物業的建築面積約200.88平方米。</p> <p>該物業獲授予的土地使用權年限由一九九七年五月六日開始至二零四七年五月五日屆滿，作綜合性用途。</p>	該物業現正空置。	<p>5,900,000</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 5,900,000港元)</p>

附註：

- 該物業已由謝菁菁女士MSISV於二零一四年七月二十三日進行視察。謝女士為新加坡測量師及估價師學會會員，具備超過七年的房地產估值經驗。
- 據 貴公司告知，該物業的購入價為人民幣3,620,000元而購入日期為二零一零年十月十八日。
- 該物業的一般狀況概述如下：
 - 位置 : 該大樓東鄰新虹橋捷運大廈，南鄰天山路，西鄰長寧科技大樓，而北鄰思創大廈。
 - 交通 : 從該大樓步行前往地鐵二號線婁山關路站，於10分鐘內便可到達。天山路沿途有多條公共巴士路線及計程車站。
 - 周邊地區環境 : 該地區是長寧區內主要為住宅用途的地區，亦有若干商業樓宇。
- 根據上海市長寧區房地產登記處出具日期為二零一零年十二月十六日的上海市房地產權證滬房地長字(2010)第018304號，該物業(建築面積為200.88平方米)的房屋所有權及土地使用權已批授予恩達電路(深圳)有限公司(「恩達電路」)，該物業土地使用權授出年限由一九九七年五月六日開始至二零四七年五月五日屆滿，可作綜合用途，而授出的房屋所有權可作辦公用途。
- 恩達電路為 貴公司的間接全資附屬公司。

附錄三

物業估值

6. 我們已獲 貴集團中國法律顧問就 貴集團物業權益合法性提供法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：
 - a. 恩達電路已取得該物業的相關房地產權證及依法擁有該物業；
 - b. 截至法律意見書出具的日子，該物業的用途符合上述房地產權證所訂明的認可用途；
 - c. 截至法律意見書出具的日子，該物業的所有權不附帶任何其他產權負擔、權利或限制；及
 - d. 恩達電路有權在房地產權證訂明之年限內佔用、使用、出租、轉讓或以其他方式處置該物業。

附錄三

物業估值

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一四年 九月三十日 現況下的市值 港元
4. 中國江蘇省 南通市金沙鎮 開發區杏園路5號 金沙·陽光府邸 19號屋	該物業包括位於一個名為金沙·陽光府邸的住宅項目內的一間別墅，約於二零零九年落成。 該物業的建築面積約529.93平方米。	該物業現正空置。	10,100,000 (貴集團應佔 100%權益： 10,100,000港元)

附註：

- 該物業已由張杰雄先生 *MHKIS MRICS* 於二零一四年六月十九日進行視察。張先生為香港測量師學會及英國皇家特許測量師學會會員，具備超過五年的房地產估值經驗。
- 據 貴公司告知，該物業的購入價為人民幣3,600,000元而購入日期為二零零八年十二月三十日。
- 據 貴公司告知，該物業由南通恩達環保科技有限公司（「恩達環保」）於二零零八年十二月三十日收購，供其職工用作職工宿舍。該物業自收購以來一直空置，因為恩達環保尚未開展任何實質業務，亦尚未聘請任何職工。
- 該物業的一般狀況概述如下：
 - 位置 : 該物業位於金沙·陽光府邸的住宅項目，北鄰新源路。
 - 交通 : 於正常交通情況下，從該物業駕車前往南通火車站，於20分鐘內便可到達。該住宅項目西鄰世紀大道，沿途有多條公共巴士路線及計程車站。
 - 周邊地區環境 : 該地區是南通市內主要為住宅用途的地區。
- 根據通州市人民政府出具日期為二零零九年四月二十四日的房屋所有權證通州房權證金沙字第09-11782號，該物業（建築面積為529.93平方米）的房屋所有權已批授予恩達環保，作住宅用途。
- 誠如法律顧問所告知，由於恩達環保僅擁有房屋所有權證，該樓宇可於市場自由轉讓，而本文所示的估值指該物業的整體價值。
- 恩達環保為 貴公司的間接全資附屬公司。

附錄三

物業估值

8. 我們已獲 貴集團中國法律顧問就 貴集團物業權益合法性提供法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：
 - a. 恩達環保並無持有土地使用權，惟恩達環保已取得該房屋的相關房屋所有權證及依法擁有該物業；
 - b. 截至法律意見書出具的日子，該物業的用途符合上述房屋所有權證所訂明的認可用途；
 - c. 截至法律意見書出具的日子，該物業的所有權不附帶任何其他產權負擔、權利或限制；及
 - d. 恩達環保有權在房屋所有權證訂明之年限內佔用、使用、出租、轉讓或以其他方式處置該房屋。

估值證書

第二類一貴集團將於中國收購的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一四年 九月三十日 現況下的市值 人民幣
5. 中國深圳市坪山新區燕子嶺三路豪方菁園第1812號、1912號、2012號、2106號、2112號、2206號、2306號、2402號、2406號及2506號單位	該物業包括位於一個住宅開發項目「豪方菁園」內的十套住宅單位，於二零一二年四月落成。 每套住宅單位的建築面積為48.18平方米，而十個物業之總建築面積為481.8平方米。	物業現正空置。	無商業價值

附註：

- 該物業已由陳欣欣女士及黃衍維先生MRICS於二零一四年八月八日進行視察。黃先生為英國皇家特許測量師學會會員，具備超過十年的房地產估值經驗。
- 該物業的一般狀況概述如下：
 - 位置：該主體發展區北鄰金牛路，西北毗鄰多幢工業大廈，北鄰一個空置地盤，東北毗鄰坪山新區行政服務中心，東南毗鄰數畝空地，西鄰燕子嶺三路及兩幢工業大廈。
 - 交通：從該物業駕車前往地鐵龍崗線雙龍地鐵站，於20分鐘內便可到達。
 - 周邊地區環境：該地區是坪山新區內主要為工業用途的地區。
- 根據深圳市新豪方房地產有限公司（「新豪方」）與恩達電路（深圳）有限公司（「恩達電路」）訂立日期為二零一三年四月十七日之協議，恩達電路向新豪方收購13個住宅單位，該物業的總代價為人民幣6,954,812元。
- 根據新豪方與恩達電路訂立之協議，恩達電路已付13個單位（第2202號、2302號、2402號、2502號、1812號、1912號、2012號、2112號、2106號、2206號、2306號、2406號及2506號單位）總代價之90%，而恩達電路將支付11個單位（第2402號、2502號、1812號、1912號、2012號、2112號、2106號、2206號、2306號、2406號及2506號單位）之餘下10%代價。新豪方將轉讓第2202號、2302號及2502號單位之所有權予貴公司的員工。
- 根據貴公司確認，於附註4所述的第2202號、2302號及2502號單位的業權已轉讓予貴公司員工，貴公司已全數付清11個單位（第2402號、2502號、1812號、1912號、2012號、2112號、2106號、2206號、2306號、2406號及2506號單位）的代價。恩達電路收取了新豪方退款人民幣959,828元，佔第2202號及2302號單位代價90%。恩達電路亦收取了購買第2502單位的員工的全數還款。
- 於我們估值過程中，由於該物業尚未獲授合法業權證明，故我們並無賦予該物業任何商業價值。

附錄三

物業估值

7. 恩達電路為 貴公司間接全資附屬公司。
8. 我們已獲 貴集團中國法律顧問就 貴集團物業權益合法性提供法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：
 - a. 截至法律意見書出具日子，該等協議內容為合法、有效，不存在違反法律、行政法規的禁止性規定的情形。

估值證書

第三類 — 貴集團在中國持有的在建物業權益

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一四年 九月三十日 現況下的市值 港元
6. 位於中國深圳市坪山新區坪山鎮聚龍山片區青蘭一路與聚龍山三號路交匯處西南角的擬建研發大樓	<p>該物業包括地盤面積約4,430.23平方米的一幅土地，其上擬興建一棟10層高研發大樓，現預期於二零一四年落成。</p> <p>該物業的總規劃建築面積約11,339.69平方米。</p> <p>該物業獲授予的土地使用權於二零零三年六月十六日開始至二零五三年六月十五日屆滿，為期50年，作工業用途。</p>	<p>據我們實地視察，該物業實際上已完成，而據悉，於估值日期，貴集團正在申請該物業的竣工證及房屋所有權證。</p> <p>據貴集團表示，建築費用預算總額約為人民幣26,600,000元，其中共約人民幣23,900,000元已於估值日期結付。</p>	<p>36,000,000</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 36,000,000港元)</p>

附註：

- 該物業已由楊瑋先生MRICS於二零一四年五月二十七日進行視察。楊瑋先生為英國皇家特許測量師學會會員，具備超過七年的房地產估值經驗。
- 該物業的一般狀況概述如下：

位置	：	該物業東北毗鄰翠景路、西北毗鄰一幅空地，附近另有數幢工業建築物。
交通	：	從該物業駕車前往地鐵龍崗線雙龍地鐵站，於15分鐘內便可到達。
周邊地區環境	：	該地區是坪山新區內主要為工業用途的地區。
- 根據深圳市國土資源和房產管理局龍崗分局出具的房地產權證深房地字第6000332691號，該物業(總地盤面積4,430.23平方米)的土地使用權已批授予恩達電路(深圳)有限公司(「恩達電路」)，於二零零三年六月十六日開始至二零五三年六月十五日屆滿，為期50年，作工業用途。該物業的土地使用權已抵押予中國銀行股份有限公司深圳龍崗分行，有關按揭於二零一四年四月三日辦理登記手續，登記編號為6D14006508。

附錄三

物業估值

4. 根據深圳市規劃局龍崗分局出具日期為二零零七年十二月十二日的建設用地規劃許可證深規許LG-2007-0325號，該物業(地盤面積為4,430.23平方米)的建議用途已通過審批。
5. 根據深圳市規劃和國土資源委員會坪山管理局出具日期為二零一零年二月二十三日的建設工程規劃許可證深規土建許字PS-2010-0011號，該物業(總規劃建築面積11,339.69平方米，包括不可計入地積比率的建築面積2,387.07平方米)的開發方案已通過審批。
6. 根據深圳市坪山新區城市建設局出具日期為二零一一年五月十九日的建築工程施工許可證第44038220110016001號，該物業(總規劃建築面積11,339.69平方米)開發方案的建築工程已獲批准動工。
7. 根據深圳市坪山新區建設工程質量安全監督站出具日期為二零一四年七月九日的質量監督檢查意見書坪字查(2014)第327號，該物業的主要建築工程竣工驗收程序已基本上符合要求。
8. 據悉，於估值日期，貴集團正在申請該物業的竣工證及房地產權證。
9. 根據日期為二零一四年四月二日並由中國銀行股份有限公司深圳龍崗支行(「承押人」)與恩達電路訂立的最高額抵押合同編號2014圳中銀崗抵字第000243號，根據深房地字第6000332691號持有的土地使用權，連同根據深房地字第6000319407號持有的第1項物業部分面積，已抵押予承押人，作為人民幣120,000,000元款項的擔保。
10. 恩達電路為貴公司的間接全資附屬公司。
11. 我們已獲貴集團法律顧問就貴集團物業權益合法性提供法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：
 - a. 恩達電路已取得建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證，而有關建設的主要工程竣工驗收程序已符合規定。所有該等許可證均屬有效，而截至法律意見書出具的日子，該等許可證亦概無遭撤銷、修改或撤回；
 - b. 截至法律意見書出具的日子，概無任何強制徵收、訴訟、糾紛或其他對該物業所有權造成重大不利影響的情況；及
 - c. 在已呈交所有相關文件至適當登記機關之條件下，恩達電路就該在建物業取得房地產權證，不存在法律障礙。

估值證書

第四類一 貴集團在香港持有和佔用的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一四年 九月三十日 現況下的市值 港元
7. 九龍海濱道 151-153號 廣生行中心 8樓09號單位 (觀塘內地段 第529號及第530號 份數3091份之19份)	該物業包括位於一棟19層高工業樓宇8樓的一個工業單位，約於一九九二年落成。 該物業的實用面積約1,486.59平方呎。 該物業根據兩份賣地條件(編號8338及8339)持有，年限均由一八九八年七月一日開始，為期99年，並已根據法定規例續期至二零四七年六月三十日。	該物業現時由貴集團佔用作配套辦公室。	10,300,000 (貴集團應佔 100%權益： 10,300,000港元)

附註：

- 該物業已由楊璋先生MRICS於二零一四年六月五日進行視察。楊先生為英國皇家特許測量師學會會員，具備超過七年的房地產估值經驗。
- 該物業的登記業主為恩達科技有限公司，見日期為二零零四年九月二日的註冊摘要編號UB9336160。該物業的代價為1,204,200.00港元。
- 該物業受到以下各項的規限：
 - 修訂書(關於觀塘內地段第529號)，見日期為一九九一年五月四日的註冊摘要編號UB4798104；
 - 修訂書(關於觀塘內地段第530號)，見日期為一九九一年五月四日的註冊摘要編號UB4798106；
 - 佔用許可證編號NK43/92，見日期為一九九二年十月十二日的註冊摘要編號UB5462285；
 - 大廈公契，見日期為一九九二年十月十九日的註冊摘要編號UB5482171；
 - 以皇派管理有限公司(「管理人」)為受益方的管理協議，見日期為一九九二年十月十九日的註冊摘要編號UB5482172；及
 - 建築事務監督根據建築物條例第24(1)條頒佈編號UBZ/U11-01/0052/09的命令，見日期為二零一零年八月三日的註冊摘要編號11060201100106。
- 就第3(f)項修葺令而言，內容有關要求將現有牆壁更換為防火門。誠如貴公司所告知，截至本報告日期，貴公司尚未接獲任何消防處就物業之防火安全事宜而發出之警告信或命令。於估值期間，我們已計及12,000港元的重置成本，其對該物業市值而言屬微不足道。該等物業買家恩德電子有限公司(「恩德」)向貴公司承諾，會於貴公司股份於聯交所主板上市(「上市」)前完成上述工程，旨在取得屋宇署批文解除上述修葺令(預期自申請批文當日起計12個月內解除)。貴公司及我們認為，完成修復工程後無礙屋宇署解除上述修葺令，而上述事宜於完成修復工程後不會出現消防安全問題。
- 恩達科技有限公司為貴公司的間接全資附屬公司。

附錄三

物業估值

6. 該物業的一般狀況概述如下：

- | | | |
|--------|---|---|
| 位置 | : | 該主體大樓東北毗鄰多幢工業大廈，東南毗鄰巧明街，西南毗鄰海濱道，西北毗鄰航天科技中心。 |
| 交通 | : | 從該主體大樓步行前往牛頭角港鐵站，於10分鐘內便可到達。偉業街沿途有多條公共巴士路線及的士站。 |
| 周邊地區環境 | : | 該地區是觀塘區內主要為工業用途的地區。 |
| 分區用途 | : | 觀塘(南部)分區計劃大綱核准圖編號S/K14S/19「其他指定用途」註明「商貿」 |

附錄三

物業估值

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一四年 九月三十日 現況下的市值 港元
8. 九龍海濱道 151-153號 廣生行中心 8樓10號單位 (觀塘內地段第529 號及第530號份數 3091份之11份)	該物業包括位於一棟19層高工業樓 宇8樓的一個工業單位，約於 一九九二年落成。 該物業的實用面積約916.73平方呎。 該物業根據兩份賣地條件(編號8338 及8339)持有，年限均由一八九八年 七月一日開始，為期99年，並已根據 法定規例續期至二零四七年六月 三十日。	該物業現時由 貴 集團估用作配套辦 公室。	6,400,000 (貴集團應佔 100%權益： 6,400,000港元)

附註：

- 該物業已由楊璋先生MRICS於二零一四年六月五日進行視察。楊先生為英國皇家特許測量師學會會員，具備超過七年的房地產估值經驗。
- 該物業的登記業主為恩達(香港)實業有限公司，見日期為一九九二年十月二十七日的註冊摘要編號UB5489763。該物業的代價為2,716,000.00港元。
- 該物業受到以下各項的規限：
 - 修訂書(關於觀塘內地段第529號)，見日期為一九九一年五月四日的註冊摘要編號UB4798104；
 - 修訂書(關於觀塘內地段第530號)，見日期為一九九一年五月四日的註冊摘要編號UB4798106；
 - 估用許可證編號NK43/92，見日期為一九九二年十月十二日的註冊摘要編號UB5462285；
 - 大廈公契，見日期為一九九二年十月十九日的註冊摘要編號UB5482171；
 - 以皇派管理有限公司(「管理人」)為受益方的管理協議，見日期為一九九二年十月十九日的註冊摘要編號UB5482172；
 - 就全數款項向香港上海滙豐銀行有限公司作出之按揭，見日期為二零零八年十月二十二日的註冊摘要編號08111801280059；及
 - 建築事務監督根據建築物條例第24(1)條頒佈編號UBZ/U11-01/0053/09的命令，見日期為二零一零年八月三日的註冊摘要編號11060201100106。
- 就第3(g)項修葺令而言，內容有關要求將現有玻璃門更換為防火門。誠如 貴公司所告知，截至本報告日期，貴公司尚未接獲任何消防處就物業之防火安全事宜而發出之警告信或命令。於估值期間，我們已計及8,000港元的重置成本，其對該物業市值而言屬微不足道。該等物業買家恩德電子有限公司(「恩德」)向 貴公司承諾，會於 貴公司股份於聯交所主板上市(「上市」)前完成上述工程，旨在取得屋宇署批文解除上述修葺令(預期自申請批文當日起計12個月內解除)。貴公司及我們認為，完成修復工程後無礙屋宇署解除上述修葺令，而上述事宜於完成修復工程後不會出現消防安全問題。
- 恩達(香港)實業有限公司為 貴公司的間接全資附屬公司。

附錄三

物業估值

6. 該物業的一般狀況概述如下：

- | | | |
|--------|---|---|
| 位置 | : | 該大樓東北毗鄰多幢工業大廈，東南毗鄰巧明街，西南毗鄰海濱道，西北毗鄰航天科技中心。 |
| 交通 | : | 從該大樓步行前往牛頭角港鐵站，於10分鐘內便可到達。偉業街沿途有多條公共巴士路線及的士站。 |
| 周邊地區環境 | : | 該地區是觀塘區內主要為工業用途的地區。 |
| 分區用途 | : | 觀塘(南部)分區計劃大綱核准圖編號S/K14S/19「其他指定用途」註明「商貿」 |

附錄三

物業估值

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一四年 九月三十日 現況下的市值 港元
9. 九龍海濱道 151-153號 廣生行中心 8樓14號單位 (觀塘內地段第529 號及第530號份數 3091份之11份)	該物業包括位於一棟19層高工業樓 宇8樓的一個工業單位，約於 一九九二年落成。 該物業的實用面積約916.73平方呎。 該物業根據兩份賣地條件(編號8338 及8339)持有，年限均由一八九八年 七月一日開始，為期99年，並已根據 法定規例續期至二零四七年六月 三十日。	該物業現時由 貴 集團估用作倉庫。	6,400,000 (貴集團應佔 100%權益： 6,400,000港元)

附註：

1. 該物業已由楊璋先生MRICS於二零一四年六月五日進行視察。楊先生為英國皇家特許測量師學會會員，具備超過七年的房地產估值經驗。
2. 該物業的登記業主為恩達科技有限公司，見日期為二零零七年八月十日的註冊摘要編號07082200230010。該物業的代價為2,638,000.00港元。
3. 該物業受到以下各項的規限：
 - (a) 修訂書(關於觀塘內地段第529號)，見日期為一九九一年五月四日的註冊摘要編號UB4798104；
 - (b) 修訂書(關於觀塘內地段第530號)，見日期為一九九一年五月四日的註冊摘要編號UB4798106；
 - (c) 估用許可證編號NK43/92，見日期為一九九二年十月十二日的註冊摘要編號UB5462285；
 - (d) 大廈公契，見日期為一九九二年十月十九日的註冊摘要編號UB5482171；
 - (e) 以皇派管理有限公司(「管理人」)為受益方的管理協議，見日期為一九九二年十月十九日的註冊摘要編號UB5482172；
 - (f) 就全數款項向香港上海滙豐銀行有限公司作出之按揭，見日期為二零零八年十月二十二日的註冊摘要編號08111801280078；及
 - (g) 建築事務監督根據建築物條例第24(1)條頒佈編號UBZ/U11-01/0054/09的命令，見日期為二零一零年八月三日的註冊摘要編號11060201100127。
4. 就第3(g)項修訂令而言，內容有關要求安裝防火門。誠如 貴公司所告知，截至本報告日期，貴公司尚未接獲任何消防處就物業之防火安全事宜而發出之警告信或命令。於估值期間，我們已計及8,000港元的重置成本，其對該物業市值而言屬微不足道。該等物業買家恩德電子有限公司(「恩德」)向 貴公司承諾，會於 貴公司股份於聯交所主板上市(「上市」)前完成上述工程，旨在取得屋宇署批文解除上述修訂令(預期自申請批文當日起計12個月內解除)。貴公司及我們認為，完成修復工程後無礙屋宇署解除上述修訂令，且不會出現消防安全問題。
5. 恩達科技有限公司為 貴公司的間接全資附屬公司。

附錄三

物業估值

6. 該物業的一般狀況概述如下：

- | | | |
|--------|---|---|
| 位置 | : | 該大樓東北毗鄰多幢工業大廈，東南毗鄰巧明街，西南毗鄰海濱道，西北毗鄰航天科技中心。 |
| 交通 | : | 從該大樓步行前往牛頭角港鐵站，於10分鐘內便可到達。偉業街沿途有多條公共巴士路線及的士站。 |
| 周邊地區環境 | : | 該地區是觀塘區內主要為工業用途的地區。 |
| 分區用途 | : | 觀塘(南部)分區計劃大綱核准圖編號S/K14S/19「其他指定用途」註明「商貿」 |

估值證書

第五類一貴集團在中國租賃及佔用的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一四年 九月三十日 現況下的市值 港元
10. 位於中國深圳市坪山新區恩達路8號的四棟工業樓宇、一棟商住大樓及一棟宿舍	<p>該物業包括四棟工業樓宇、一棟商住大樓及一棟宿舍，約於二零零二年落成。</p> <p>該物業的總建築面積約4,641平方米。</p> <p>該物業現由恩達電路(深圳)有限公司租用，租期由二零零二年十一月十五日開始至二零一七年十月十四日屆滿，月租人民幣37,368元(包括土地使用費及保管理費)。</p>	該物業現時由貴集團佔用作工廠、配套辦公室及宿舍。	無商業價值

附註：

1. 該物業已由楊璋先生MRICS於二零一四年五月二十七日進行視察。楊先生為英國皇家特許測量師學會會員，具備超過七年的房地產估值經驗。
2. 該物業的一般狀況概述如下：
 - 位置：該物業西北毗鄰恩達路，東北毗鄰荔景南路，東南毗鄰一幅空地，附近另有多幢工業建築物。
 - 交通：從該物業駕車前往地鐵龍崗線雙龍地鐵站，於20分鐘內便可到達。
 - 周邊地區環境：該地區是坪山新區內主要為工業用途的地區。
3. 根據日期為二零零二年十一月十五日並由恩達(深圳)電子有限公司(「恩達電子」)與深圳市坪山南布股份合作公司(前稱「深圳市坪山南布經濟發展有限公司」)訂立的租賃協議，該物業(總建築面積為4,641平方米)已租予恩達電子，租期由二零零二年十一月十五日至二零一五年十月十四日屆滿，月租人民幣37,368元(包括土地使用費及保管理費)。
4. 根據日期為二零一四年七月二十五日並由恩達電路(深圳)有限公司(「恩達電路」)、恩達電子及深圳市坪山南布股份合作公司(前稱「深圳市坪山南布經濟發展有限公司」)訂立的租約轉讓協議，該物業的租戶由恩達電子變更為恩達電路，租期及租約細則維持不變。
5. 根據日期為二零一四年十月十五日並由深圳市坪山南布股份合作公司與恩達電路訂立的延長租約協議(編號為20141008)，第3項附註所述租賃協議獲延長兩年至二零一七年十月十四日屆滿，所有其他條件則維持不變。
6. 恩達電路為貴公司間接全資附屬公司。

附錄三

物業估值

7. 我們已獲 貴集團中國法律顧問就 貴集團物業權益合法性提供法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：
 - a. 租賃協議及租賃轉讓協議屬合法、有效，且對雙方均具法律約束力；及
 - b. 根據有關協議及相關法律，恩達電路有權佔用及使用該物業。

估值證書

第六類 — 貴集團在香港租賃及佔用的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一四年 九月三十日 現況下的市值 港元
11. 香港 筆架山道1號 畢架山一號 5座15樓E室 連上層天台， 及B1停車場 11號車位	該物業包括位於一個住宅項目「畢架山一號」內建於3層停車場平台之上的一棟12層住宅大廈中的一個15樓住宅單位，以及一個在B1停車場的車位，約於二零零四年落成。 該物業的實用面積約1,180平方呎。	該物業現時由貴集團佔用作住宅。	無商業價值
(新九龍內地段第 6277號份數80444 份之110份)	該物業根據一份賣地條件(編號12535)持有，年限由一九九九年六月三十日開始，為期50年。	該物業現由恩達(香港)實業有限公司租用，由二零一四年六月一日開始至二零一六年五月三十一日屆滿，為期兩年，月租55,000港元(包括差餉、地租及管理費)。	

附註：

1. 該物業已由李凱雯女士MHKIS MRICS於二零一四年六月十八日進行視察。李女士為香港測量師學會(HKIS)及英國皇家特許測量師學會會員，具備超過五年的房地產估值經驗。
2. 該物業的登記業主為恩德電子有限公司，見日期為二零零五年七月四日的註冊摘要編號05072200230089。該物業的代價為15,150,000.00港元。
3. 根據日期為二零一四年五月三十日並由恩德電子有限公司與恩達(香港)實業有限公司訂立的租賃協議，該物業已租予恩達(香港)實業有限公司，租期由二零一四年六月一日開始至二零一六年五月三十一日屆滿，為期兩年，月租55,000港元(包括差餉、地租及管理費)。
4. 該物業受到以下各項的規限：
 - (a) 修訂書，見日期為二零零一年十月八日的註冊摘要編號UB8514434；
 - (b) 由地政總署九龍東區地政處發出有關豁免露台納入建築面積計算的函件，見日期為二零零二年三月十一日的註冊摘要編號UB8640903；
 - (c) 由九龍東區地政處發出予進勢投資有限公司有關豁免工作平台納入建築面積計算的函件，見日期為二零零二年八月七日的註冊摘要編號UB8757640；

附錄三

物業估值

- (d) 由地政總署九龍東區地政處發出予進勢投資有限公司有關豁免露台納入建築面積計算的函件，見日期為二零零二年九月三日的註冊摘要編號UB8775621；
 - (e) 由地政總署九龍東區地政處發出有關豁免露台納入建築面積計算的函件，見日期為二零零三年一月二十日的註冊摘要編號UB8862852；
 - (f) 估用許可證編號KN3/2004(OP)，見日期為二零零四年二月九日的註冊摘要編號UB9133867；
 - (g) 大廈公契包括管理協議，受益方為高衛物業管理有限公司（「管理人」），見日期為二零零四年八月五日的註冊摘要編號UB9312133；
 - (h) 就全數款項(PT.)向大新銀行有限公司作出的按揭，見日期為二零零五年七月四日的註冊摘要編號05072200230099；
 - (i) 向大新銀行有限公司簽立的變更契據，見日期為二零零六年三月三十日的註冊摘要編號06050200010090；及
 - (j) 由許李嚴建築師有限公司提交地政總署九龍東區地政處的經核證真確函件連同車位詳細圖則，見日期為二零零四年四月十九日的註冊摘要編號06062302300016。
5. 恩達(香港)實業有限公司為 貴公司的間接全資附屬公司。
6. 該物業的一般狀況概述如下：
- | | | |
|--------|---|---|
| 位置 | : | 該物業位於畢架山一號住宅項目，該發展區南鄰筆架山道及北鄰義德道。 |
| 交通 | : | 從該項目駕車前往九龍塘港鐵站，於5分鐘內便可到達。歌和老街沿途有多條公共巴士路線及的士站。 |
| 周邊地區環境 | : | 該地區是九龍塘區內主要為住宅用途的地區。 |
| 分區用途 | : | 九龍塘分區計劃大綱草圖編號S/K18/18「住宅(丙類)8」地帶 |

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一四年 九月三十日 現況下的市值 港元
12. 九龍海濱道 151-153號 廣生行中心 1樓第19號 輕型客貨車位 (觀塘內地段第529 號及第530號的份 數3091份之1份)	該物業包括位於一棟19層高工業樓 宇1樓的一個輕型客貨車位，約於 一九九二年落成。 該物業根據兩份賣地條件(編號8338 及8339)持有，年限均由一八九八年 七月一日開始，為期99年，並已根據 法定規例續期至二零四七年六月 三十日。 據 貴集團表示，並無書面租賃協 議，該物業現由 貴集團以月租1,500 港元租用。	該物業現時由 貴 集團佔用作泊車用 途。	無商業價值

附註：

1. 該物業已由楊璋先生MRICS於二零一四年六月五日進行視察。楊先生為英國皇家特許測量師學會會員，具備超過七年的房地產估值經驗。
2. 該物業的登記業主為Sin-Rate Enterprises Limited，見日期為二零零四年九月二日的註冊摘要編號UB9328550。該物業的代價為1,524,200.00港元(PT.)。
3. 據 貴集團表示，並無書面租賃協議，該物業現由 貴集團以月租1,500港元租用。
4. 該物業受到以下各項的規限：
 - (a) 修訂書(關於觀塘內地段第529號)，見日期為一九九一年五月四日的註冊摘要編號UB4798104；
 - (b) 修訂書(關於觀塘內地段第530號)，見日期為一九九一年五月四日的註冊摘要編號UB4798106；
 - (c) 佔用許可證編號NK43/92，見日期為一九九二年十月十二日的註冊摘要編號UB5462285；
 - (d) 大廈公契，見日期為一九九二年十月十九日的註冊摘要編號UB5482171；及
 - (e) 以皇派管理有限公司(「管理人」)為受益方的管理協議，見日期為一九九二年十月十九日的註冊摘要編號UB5482172。
5. 該物業的一般狀況概述如下：

位置	：	該大樓東北毗鄰多幢工業大廈，東南毗鄰巧明街，西南毗鄰海濱道，西北毗鄰航天科技中心。
交通	：	從該大樓步行前往牛頭角港鐵站，於10分鐘內便可到達。偉業街沿途有多條公共巴士路線及的士站。
周邊地區環境	：	該地區是觀塘區內主要為工業用途的地區。
分區用途	：	觀塘(南部)分區計劃大綱核准圖編號S/K14S/19「其他指定用途」註明「商貿」