

以下為獨立專業測量師利駿行測量師有限公司就其於二零一四年十月三十一日對本集團持有之物業權益之估值而編製之函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本文件。



利駿行測量師有限公司
LCH (Asia-Pacific) Surveyors Limited
專業測量師
廠房及機器估值師
商業及金融服務估值師

讀者謹請留意，隨後所附報告已按照由國際估值準則理事會刊發之二零一三年國際估值準則（「國際估值準則」）所載報告指引，並由香港測量師學會（「香港測量師學會」）刊發之二零一二版香港測量師學會估值準則（「香港測量師學會準則」）編製。該等準則賦予估值師權利作出假設，該等假設有可能在作進一步調查（例如由讀者之法律代表作出）後證實為不真確。任何例外情況已於下文清楚列明。下文所加標題僅為方便參考之用，並無規限或引申有關標題所指段落之文字。詞彙之中英文翻譯僅供讀者識別，於本報告並無法律地位或含義。本報告乃以英文格式編製及簽署，以英文以外語言翻譯本報告僅可用作參考，不應被視為本報告之代替品。對本報告作出斷章取義行為乃屬不恰當，本估值師行概不就該等斷章取義部分承擔任何責任。鄭重聲明，下文所呈列結果及結論以於最後可行日期估值師所知文件及事實為基礎。倘有額外文件及事實，則估值師保留權利修訂本報告及其結論。

香港
德輔道中287-291號
長達大廈
17樓

敬啟者：

根據科勁國際(控股)有限公司(以下稱為「指示方」)當前管理層對吾等的指示，為科勁國際(控股)有限公司(以下稱為「貴公司」)及其附屬公司(連同 貴公司以下統稱「貴集團」)目前於香港及中華人民共和國(以下稱為「中國」)擁有權益的若干房地產(於本報告內與物業一詞同義)進行估值，並就 貴集團於香港及中國租賃及佔用的若干物業

權益的現有狀態作出報告。吾等確認，吾等已經進行實地視察及作出相關查詢，並已取得吾等認為必需的進一步資料，以支持吾等就 貴集團的房地產物業於二零一四年十月三十一日(以下稱為「估值日」)作出的估值結果及意見，以供指示方內部管理人員參考。

吾等明白，指示方將使用吾等的工作報告(不論呈列方式)作為指示方盡職調查的一部分，而吾等並未受聘作出特定的買賣推薦意見或就任何融資安排提供意見。吾等亦明白，使用吾等的工作報告，對於在達致被估值的物業的業務決定時，不會取代指示方應進行的其他盡職調查。吾等的工作僅為向指示方提供其盡職調查工作的參考資料，惟吾等的工作不可作為指示方參考的唯一因素。吾等有關該等目標物業的調查結果及估值結論乃載於敘述體的估值報告並於是日呈交予指示方。

應指示方要求，吾等編製此概要報告(包括本函件、估值概要及估值證書)以將吾等的調查結果及價值結論概要地收錄於估值報告內，以載入是日刊發的本文件(「文件」)內，旨在供 貴公司股東參考。本估值函件內未有定義的詞彙與估值報告內所用的詞彙具有相同涵義，而估值報告所採用的假設及限制均適用於本概要報告。

第I組及第II組物業的估值

估值基準及假設

根據國際估值準則(香港測量師學會準則亦遵從其規定)，估值基準有兩種，即市值基準及非市值基準。於是次委聘中，吾等對該等物業的估值乃按市值基準進行。

「市值」一詞乃根據國際估值準則及香港測量師學會準則定義為「資產或負債經過適當推銷後，由自願買方與自願賣方公平磋商，在知情、審慎及自願的情況下於估值日進行交易所換取的估計金額」。

除另有說明者外，吾等就物業進行估值時，乃假設於估值日：

1. 各項物業的合法擁有權益人士擁有相關物業權益的絕對業權；
2. 各項物業的合法擁有權益人士有權於整段獲授而未屆滿的年期內自由及不受干擾地轉讓有關物業權益，且已悉數支付任何應付地價；

附錄四

物業估值

3. 各項該等物業的合法擁有權益人士以有關物業權益的現況在市場上出售有關物業權益，而並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何其他類似安排，以提高物業權益的價值；
4. 該等物業已取得相關政府對出售該等物業的批准，並能夠在不受任何產權負擔(包括但不限於交易成本)規限下於市場上出售及自由轉讓；及
5. 該等物業可在不受任何產權負擔規限下於估值日按現有用途於市場上自由出售及轉讓予本地及海外買家，且毋須向政府支付任何地價。

倘若上述任何情況並非如此，則將對吾等的估值產生不利影響。

估值方法

於按絕對業權基準(即自由轉讓、轉移、出租及按揭)計算物業的市值時，一般採納三種方法，即銷售比較法(亦稱市場法)、成本法及收入法。

第I組物業

於評估第I組物業時，吾等已於估值日採納市值法的可比較銷售法，並假設物業以交吉狀況出售而計算。可比較銷售法考慮同類或替代物業的成交、供應或放盤詳情及相關市場數據，以透過涉及比較的過程建立價值估計。此方法的相關假設乃投資者將不會支付超過其就相若用途及的同類物業所須支付的金額。

對座落於香港新界且根據政府租契已於一九九七年六月三十日前屆滿的第I組第三項物業進行估值時，吾等已考慮到一九八八年新界土地契約(續期)條例第6條(香港法例第150章)。根據上述條例，該物業租期已被延長至二零四七年六月三十日而無須補地價，且於續期日起，按該物業的應課差餉價值的百分之三收取年租。

第II組物業

於評估第II組物業時，經考慮該物業的一般及本身特性後，吾等已採納折舊重置成本法，其為對於與該物業類似的特定物業進行估值時應用的成本法。使用此方法須估計有關的土地使用權(按其現有用途為基準)的市值，另估計樓宇及其他地盤工程的

新重置成本，其後在考慮到地盤平整成本以及有關估物業連接公用設施的費用後，就樓齡、狀況及功能耗損作出扣減。該物業的土地使用權價值已基於透過分析可資比較物業的類似銷售或放盤而取得的市場憑證而釐定。

此項物業估值乃基於假設該物業在詳細考慮到所使用的資產總額及營運性質後，仍受業務的充分盈利潛力測試所限。

透過使用此方法，須假設土地可自重置現有樓宇之規劃批准中獲益，且於評估土地時，須考慮土地以現有樓宇及地盤工程發展的方式，且其實現土地全部潛在價值的程度。當考慮一個假想的重置地盤時，一般應視其具有與實際地盤相同的實物及位置特徵，惟不包括與現有用途無關或無價值的實際地盤特徵。於考慮樓宇時，樓宇的全部重置成本須考慮從一個新綠地盤至樓宇落成後，可於估值日提供適宜作及可估用作當時用途所需的一切事宜。估計該等成本並非將來興建樓宇的成本，而是指其工程已於適當時間施工，於估值日可估用的樓宇的成本。

吾等須聲明，吾等對第II組物業的估值意見並不一定代表在公開市場上分開出售物業的土地使用權或各樓宇可變現的金額。

吾等並無以再發展為基礎進行估值及對可能以另一方式發展進行研究，而有關經濟利益並非吾等工作的範疇。

第III組及第IV組租賃物業權益之報告

第III組及第IV組物業受各項租賃安排限制，而吾等並無給予該物業商業價值，主要是由於租賃協議的短期性質，或禁止轉讓或分租或缺乏重大盈利租金。

可能影響所呈報估值的事項

就估值而言，吾等採用獲提供的有關文件副本中列明的面積而並無進一步核實。倘其後發現所採用的面積並非最近經批准的面積，吾等保留權利修正吾等之概要報告及估值。

吾等的估值並無考慮所估物業涉及的任何質押、按揭、未支付地價或所欠款項，亦無考慮第I組及第II組的各項物業出售成交時可能產生的任何開支或稅項。除另有指明外，吾等假設第I組及第II組的各項物業概不附帶任何可影響其價值之一切繁重產權負擔、限制及支銷。

在吾等對第I組及第II組的各項物業進行估值時，吾等假設該等物業可在市場買賣而無任何法律障礙(特別是來自監管機構的障礙)。倘情況並非如此，則會對所呈報價值產生重大影響。務請讀者自行就該等事宜進行法律方面的盡職審查。吾等對此概不負責。

於本文件最後可行日期，吾等並無發現對任何有關物業不利的消息可能影響吾等工作成果中所報告的調查結果或價值。因此，吾等無法呈報及評論有關消息(如有)對物業之影響。然而，倘其後確定於估值日確實存在該等消息，則吾等保留權利調整本報告內之中所呈報調查結果或估值。

確立業權

鑒於是次委聘之目的及評估市價之基準，指示方或 貴公司委託人員已向吾等提供必要之文件，以支持於各項物業之合法擁有權益人士在獲授權之整段尚未屆滿年期內，有權按物業現況自由及不受干預地出讓、按揭或出租其物業(於此情況下為絕對業權)，而概無附帶任何產權負擔，且已悉數支付任何應付之地價或亦已辦妥未完成之程序，另 貴集團有權佔用及使用該等物業。按吾等與指示方所協定，有關估值程序並無要求吾等就合法擁有權益人士自有關機關取得有關物業之合法性及正式手續進行合法盡職審查。吾等已與指示方協定，此乃指示方法律顧問之責任。因此，吾等對有關物業業權之來源及延續性概不負責或承擔任何責任。

吾等已獲提供有關第II組物業的業權文件副本以及第III組及第IV組物業的租賃協議副本。吾等已就第I組及第III組物業向香港土地註冊處進行業權查詢。吾等並無檢查文件正本，以核實所有權及產權負擔，或查明是否存在任何修訂資料，而呈交予吾等文件副本中可能並未列示。所披露的所有文件(如有)僅供參考，而吾等概不就涉及第I組及第II組估價物業的法定業權及權利(如有)的任何法律事宜承擔任何責任，亦不會就吾等因誤解該等文件而承擔任何責任。

中國土地註冊制度禁止吾等向有關部門查閱所存檔的第II組物業文件正本，以核實合法業權或核實可能未有於交予吾等之副本中顯示的任何重大產權負擔或修訂。吾等須聲明，吾等並非法律專業人士，並無資格確定第II組物業的業權及呈報其是否有任何已登記的產權負擔。然而，吾等乃遵照香港聯合交易所有限公司[編纂]應用指引第12項所載之規定，並僅依賴指示方所提供有關第II組物業合法業權的多份文件副本及中國法律意見。吾等知悉中國法律意見乃由合資格中國法律顧問廣東雅爾德律師事務所於●所編製。吾等對有關中國法律意見方面概不負責或承擔責任。

於本報告，吾等已假設第II組物業的合法擁有權益人士自有關部門取得所有批文及／或認可，及並無有關合法擁有權益人士繼續擁有第II組物業業權之法律障礙(尤其是來自監管機構之障礙)。倘情況並非如此，則會對本報告中吾等之估值產生重大影響。務請讀者自行就該等事宜進行法律方面的盡職審查。吾等對此概不負責。

視察及查驗物業

該等物業於二零一四年六月由吳紅梅女士(香港註冊專業測量師及中國註冊房地產評估師)、麥健航先生(畢業生見習測量師)與倪逸麟先生視察。吾等曾視察有關該等物業的外牆，及在可能情況下，亦曾視察該等物業的內部，並已獲得吾等就估值所要求的資料。吾等未有視察該等物業中被覆蓋、遮蔽或不能通往的部分，並已假設該等部分處於合理狀況。吾等未能就未視察的部分的狀況發表任何意見或建議，故隨附的估值概要及估值證書不應被視為就有關部分作出任何隱含聲明或陳述。吾等並無進行結構測量、調查或檢驗，惟在視察過程中，吾等並無發現所估物業有任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等並無對其任何設施(如有)進行測試，亦無法確認被覆蓋、遮蔽或不能通往的設施。

吾等並無進行實地量度，以核實該等物業的各項面積是否正確，惟已假設吾等所獲提供文件及正式圖則中所示面積乃屬正確無誤。所有尺寸、量度及面積僅為約數。

吾等就評估該等物業的委聘工作及議定程序並不包括獨立土地測量，以核實該等物業的法定邊界。吾等謹此聲明，吾等並非土地測量專家，故吾等無法核實或確認吾等獲提供文件所載該等物業的法定邊界是否正確。吾等概不承擔任何責任。指示方或於該等物業擁有權益之一方應就其各自的法定邊界進行盡職審查。

吾等並無安排進行任何調查以確定於興建該等物業時或該等物業自建成以來是否曾使用任何有毒或有害之物料，因此，吾等無法匯報該等物業在此方面並無上述各項風險。就是項估值而言，吾等已假設有關調查將不會發現有大量使用任何該等物料之情況。

吾等並不知悉是否有就該等物業進行之任何環境審核或其他環境調查或土壤勘察，而可能反映任何污染問題或出現污染之可能性。於吾等履行職責時，吾等假設該等物業並不曾用作污染或會潛在污染之用途。吾等並無就該等物業或任何鄰近土地過往或

現時之用途進行調查，以確定該等物業會否因有關用途或位置而導致或可能導致污染，因而假設該等情況並不存在。然而，倘該等物業或於任何鄰近土地於日後出現污染、滲漏或環境污染問題，或該等物業曾經或目前用於會產生污染之用途，則現時所報告之估值或會下降。

資料來源及核實資料

在吾等的工作過程中，吾等獲提供有關該等物業的文件副本，而該等副本為參考而並無向有關組織及／或機關進一步核實。吾等的估值程序毋須進行任何調研或查閱任何文件正本以核實所有權或核實可能不會顯示於交予吾等的副本上的任何修訂。吾等必須指出，吾等於性質上並非法律專業人士，因此吾等並不適宜就指示方或 貴公司之獲委任人士所提供的文件的合法性及有效性提供建議及意見。

吾等僅依賴指示方或 貴公司之獲委任人士所提供資料，未有再進行核實，且全面接納吾等所獲提供的意見，包括有關規劃批文或法定通告、位置、業權、地役權、年期、出租、佔用情況、地盤及樓面面積，以及所有其他相關事項。

其他人士所提供的資料乃吾等全部或部分工作成果的依據，有關資料相信屬可靠，惟並未全部予以核實。吾等的估值或工作程序並不構成一項審核、審閱或所獲資料的編纂。因此，吾等概不就其他人士提供用作編製吾等之工作成果的任何數據、建議、意見或估計的準確性作出任何保證或承擔任何責任。

吾等之估值僅依據吾等可獲得建議及資料而編撰。由於僅向當地物業市場業界人士作出有限度之一般查詢，吾等不可能核實與查明有關人士所提出之建議是否準確無誤。吾等概不承擔任何責任或法律責任。

吾等的估值中採納其他專業人士、外來數據來源及指示方或 貴公司之獲委任人士提供的工作成果，彼等在得出有關數字所採納的假設及限制亦適用於吾等之估值。吾等所採納的程序並不提供審核所需的所有憑證，而由於吾等並無進行審核，故吾等不會發表審核意見。

吾等並不就指示方或 貴公司之獲委任人士未有向吾等提供的資料承擔任何責任。此外，吾等已徵得及獲得指示方或 貴公司之獲委任人士確認，所提供資料並無遺漏任何重大因素。吾等的分析及估值乃根據指示方或 貴公司之獲委任人士向吾等全面披露可能對估值構成影響的重大及潛在事實而進行。

附錄四

物業估值

吾等並無理由懷疑指示方或 貴公司之委託人員向吾等所提供資料的真實性及準確性。吾等認為，吾等已獲提供足夠資料以達致知情見解，且並無理由懷疑有任何重大資料遭隱瞞。

除另有指明外，所有貨幣金額均以港元（「港元」）為單位。於對在中國的第II組物業進行估值時，所採納的匯率乃於估值日現行之匯率，即人民幣（「人民幣」）0.789元兌1港元，而於當日至本報告日期匯率並無重大波動。

本概要報告之限制條件

於本概要報告中，吾等有關物業之估值結果或結論僅可作陳述用途及僅適用於估值日，並僅供指示方使用。吾等或吾等之人員一概毋須因本概要報告而向法庭或任何政府機關提供證供或出席聆訊，且估值師不會對任何其他人士承擔責任。

吾等進行估值時，乃假設該等物業之結構未曾進行任何未經授權之改建、擴建或增建，而有關視察及本報告之使用並非旨在為物業進行樓宇測量。吾等已假設物業概無腐朽及存在危險或採用不適當材料及技術。

吾等不會就市況及當地政府政策之變動負責，亦無責任修訂本概要報告以反映本通函日期後出現或吾等獲悉之事件或情況。

於取得吾等書面允許形式及內容前，本概要報告全部或任何部分或其任何引述，概不得收納於任何刊發文件、通函或聲明，或以任何形式刊發。然而，吾等同意於致 貴公司股東作參考之本文件內刊發本報告。

吾等就損失或損害所承擔之責任，僅限於經計及吾等之責任後，以及所有其他顧問及專家（倘獲委任）將就其服務而被視為向指示方已提供的合約承擔，以及將被視作向指示方提供有關見解（如適用），在經考慮彼等就有關損失或損害而承擔的責任後，根據相同基準而吾等合理應付之款項。

不論以上條文，吾等就因上述行動或法律訴訟而產生之任何損失或損害承擔之責任於任何情況下乃以不超過吾等就產生責任之服務或工作成果部分而獲支付之收費之款額為限。即使已獲告知可能出現上述情況，吾等亦概不就相應、特殊、附帶或懲罰性損失、損害或開支（包括但不限於溢利損失、機會成本等）負責。為免生疑問，吾等之責任不得超過根據以上條文計算之款額及本條文規定之款額之較低者。

指示方及 貴公司須對吾等就基於委聘所提供的資料，於任何時間以任何形式被追討、支付或產生之任何申索、責任、成本及開支（包括但不限於律師費及吾等之人員所投入之時間）向吾等作出彌償保證，使吾等及吾等之人員免受損害，惟倘任何有關損

附錄四

物業估值

失、開支、損害或責任，最終確定為因吾等受委聘團隊於進行工作時嚴重疏忽、不當行為、蓄意過失或欺詐所致者除外。此項規定於吾等因任何原因終止受聘後仍然有效。

聲明

吾等的報告(包括本概要報告)乃根據香港聯合交易所有限公司[編纂]第5章及應用指引第12項所載規定，以及國際估值準則及香港測量師學會準則所載報告指引編撰。估值由具備是次估值資格之估值師，以外聘估值師身分進行。

吾等將保存本報告副本連同由指示方就此任務而言提供之資料，並根據香港法例將該等資料及文件由本報告發出日期起保存六年，隨後將會銷毀。吾等認為此等記錄屬機密資料，除非取得指示方授權及與吾等作出事先安排，否則吾等不會准許任何人士取閱有關記錄(執法機構或法院頒令則作別論)。此外，吾等將 貴公司之資料加入吾等之客戶名單以供日後參考。

該等物業的分析或估值僅依賴於本報告所作假設且並非全部假設可輕易量化或精確確定。倘若干或全部假設於以後證明為錯誤，此將重大影響所呈報的估值。

吾等謹此證明，是次服務之費用並不因估值結論而更改，吾等於物業、貴集團或所呈報估值概無擁有重大利益。

下文隨附吾等之估值概要及估值證書。

此 致

香港
干諾道西3號
億利商業大廈12樓
科勁國際(控股)有限公司
列位董事 台照

代表
利駿行測量師有限公司

董事
吳紅梅 *B.Sc. M.Sc. RPS (GP)*
謹啟

參與估值師：

麥健航 *BSc*

倪逸麟 *BSc*

何誠謙 *BSc*

二零一四年 ● 月 ● 日

吳紅梅女士自一九九四年起一直於香港、澳門及中國大陸進行房地產物業估值。彼為香港測量師學會會員及名列香港測量師學會所頒佈有關上市事宜之註冊成立或引薦以及有關收購與合併之通函及估值所進行估值工作之物業估值師名冊內之估值師。

附錄四

物業估值

估值概要

第I組 — 貴集團於香港擁有及佔用並按市值基準估值之物業

物業	於二零一四年	於二零一四年	於二零一四年
	十月三十一日	十月三十一日	十月三十一日
	現況下的	貴集團	所佔的現況下
	估值金額	所佔權益	估值金額
	港元		港元
1. 香港 山頂 僑福道 16及18號 環翠園 A座 9樓A901室(僑福道18號)以及 停車位A4及A5號	67,000,000	100%	67,000,000
2. 香港 上環 干諾道西3號 億利商業大廈 12樓全層以及 4樓停車位89、90及91號	72,000,000	100%	72,000,000
3. 新界 荃灣 白田壩街第36-44號 信義工業大廈4樓 工作坊A室及 其屋頂平台以及 地下停車位P5號	13,590,000	100%	13,590,000
		小計：	<u>152,590,000</u>

附錄四

物業估值

第II組 — 貴集團根據多份長期業權證書於中國持有及佔用並按市值基準估值的物業

物業	於二零一四年 十月三十一日 現況下的 估值金額 港元	於二零一四年 十月三十一日 貴集團 所佔權益	於二零一四年 十月三十一日 貴集團 所佔的現況下 估值金額 港元
4. 位於 中華人民共和國 江蘇省 南通市 啟東市 惠萍鎮 鴻東村 永鎮街2號01-42-(009)-002號地段 的兩幅地塊及 建於其上的多幢建築物 (郵編：226255)	3,200,000	100%	3,200,000
		小計：	<u>3,200,000</u>

第III組 — 貴集團於香港根據經營租賃佔用的物業

物業	於二零一四年 十月三十一日 貴集團所佔的 現況下估值金額
5. 新界 荃灣 白田壩街第36-44號 信義工業大廈22樓A及B室及 地下停車位G1	無商業價值
6. 香港 中環 德輔道中287/291號 長達大廈12樓A、 B、C、D及E室	無商業價值
	小計： <u>零</u>

附錄四

物業估值

第IV組 — 貴集團於中國根據經營租賃佔用的物業

物業	於二零一四年 十月三十一日 貴集團所佔的 現況下估值金額
7. 中華人民共和國 北京市 朝陽區 東三環中路39號 建外SOHO 4號樓903室 (郵編：100020)	無商業價值
8. 中華人民共和國 北京市 朝陽區 朝陽公園路6號 藍色港灣國際商區 17號樓L-SMM-173號店舖 (郵編：100026)	無商業價值
9. 位於 中華人民共和國 北京市 朝陽區 黑庄戶鄉 大魯店二村 大威路5號的倉庫 (郵編：100023)	無商業價值
10. 中華人民共和國 上海市 青浦區 徐涇鎮 華徐公路999號 e通世界 A座4樓1個辦公室單位 (郵編：201702)	無商業價值

附錄四

物業估值

於二零一四年
十月三十一日
貴集團所佔的
現況下估值金額

物業

- | | | |
|-----|---|-------|
| 11. | 中華人民共和國
上海市
青浦區
高涇路689弄
西郊美林館45號屋
(郵編：210702) | 無商業價值 |
| 12. | 位於
中華人民共和國
上海市
青浦區
華蔡路658號的部分倉庫
(郵編：210708) | 無商業價值 |
| 13. | 中華人民共和國
浙江省
寧波市
寧波保稅區
興業一路5號
1座10樓1005-2室
(郵編：315800) | 無商業價值 |

小計： 零

總計*： 155,790,000 港元

* 壹億伍仟伍佰柒拾玖萬港元

估值證書

第I組 — 貴集團於香港擁有及佔用並根據市值進行估值的物業

物業	概述及年期	佔用詳情	於二零一四年 十月三十一日 貴集團所佔的 現況下估值金額 港元
1. 香港 山頂 僑福道 16及18號 環翠園 A座9樓A901室 (僑福道18號) 以及A4及 A5停車位 鄉郊建屋地段 第834號之 62/1190份 (「該地段」)	該物業包括一座10層高住宅大廈9樓1個住宅單位及地庫2個停車位。該大廈約於一九七零年落成。 該物業(不包括2個停車位)的可銷售樓面面積約為2,612平方呎(242.70平方米)。 該地段根據銷售條件8181號持有，為期75年，且可續期75年，由一九六三年八月十九日起計。 該地段目前每年應付的政府地租為816港元。	經視察並由指示方及貴公司委託人員所確認後，該物業於估值日目前由貴集團佔用作員工宿舍用途。	67,000,000 (100%權益)

附註：

1. 該物業的登記業主為 貴公司的間接全資附屬公司科勁發展有限公司。
2. 該物業受限於一項法定押記，可抵押予新華銀行有限公司以獲授出一般銀行融資。
3. 該物業的市場租金為每月139,000港元，包括管理費、地租及差餉，僅供資訊用途。

附錄四

物業估值

物業	概述及年期	佔用詳情	於二零一四年 十月三十一日 貴集團所佔的 現況下估值金額 港元
2. 香港 上環 干諾道西3號 億利商業大廈 12樓全層以及 4樓停車位89、 90及91號 海傍地段第426號 餘段之63/2001份、 海傍地段第425號 B段餘段、海傍地段 第425號餘段、海傍 地段第425號A段 餘段、海傍地段 第424號A段餘段及 海傍地段第424號 餘段(「該地段」)	該物業包括一座29層高商業 大廈(包括一層閣樓及一層 地庫)12樓全部辦公室單位 及4樓3個停車位。該大廈約 於一九八一年落成。 該物業(不包括停車位)的可 銷售樓面面積約為5,043 平方呎(468.54平方米)。 該地段根據多份政府租約持 有，為期999年，由一九零零 年十二月一日至一九零一年 一月三十一日之間起計。 該地段目前每年應付的地租 為329.01港元。	經視察並由指示方 及貴公司委託人 員所確認後，該物 業於估值日目前 由貴集團佔用作 辦公室用途。	72,000,000 (100%權益)

附註：

1. 該物業的登記業主為 貴公司的間接全資附屬公司科勁發展有限公司。
2. 該物業受限於一項出具予恒生銀行有限公司的按揭。

附錄四

物業估值

物業	概述及年期	佔用詳情	於二零一四年 十月三十一日 貴集團所佔的 現況下估值金額 港元
3. 新界 荃灣 白田壩街36-44號 信義工業大廈4樓 工作坊A室及 其天台平台以及 地下停車位P5號 荃灣內地段46號 B段之13/438份及 荃灣內地段46號 餘段(「該地段」)	<p>該物業包括一座24層高工業大廈4樓1個工作坊單位及1個位於地下的停車位。該大廈約於一九八二年落成。</p> <p>該物業(不包括停車位)的總樓面面積及可銷售面積分別約為5,627平方呎(522.76平方米)及4,108平方呎(381.64平方米)加約3,015平方呎(280.10平方米)之平台。</p> <p>該地段根據銷售條件UB5208號持有，為期75年，可續期24年，由一八九八年七月一日起計。</p> <p>根據一九八八年新界土地契約(續期)條例第150條，政府租約的租期已延長至二零四七年六月三十日，每年地租為該地段當時可計算價值的3%。</p>	經視察並由指示方及貴公司委託人員所確認後，該物業於估值日由貴集團佔用作工作室及儲物用途。	13,590,000 (100%權益)

附註：

1. 該物業的登記業主為 貴公司的間接全資附屬公司科勁發展有限公司。
2. 該物業受限於一項按揭，可抵押予新華銀行有限公司以獲授出一般銀行融資。

附錄四

物業估值

第II組 — 貴集團根據多份長期業權證書於中國持有及佔用並接市值基準進行估值的物業

物業	概述及年期	佔用詳情	於二零一四年十月三十一日貴集團所佔的現況下估值金額 港元
4. 位於中華人民共和國江蘇省南通市啟東市惠萍鎮鴻東村永鎮街2號01-42-(009)-002地段的兩幅地塊及建於其上的多幢建築物 (郵編：226255)	<p>該物業包括兩幅總地盤面積約12,398.80平方米的地塊以及建於其上的兩幢主要大樓及多幢配套支援性結構物。</p> <p>該等主要大樓及結構物(包括一幢車間大樓及一幢配套辦公大樓)為2至3層高，總樓面面積約為2,075.52平方米。該等大樓及結構物介乎於一九九四年至二零零零年落成。</p> <p>該物業受限於不同年期的土地使用權作工業用途，直至二零四九年五月二十八日及二零五三年十二月三十日為止。</p>	經視察並由指示方及貴公司委託人員所確認後，該物業於估值日為空置。	3,200,000 (100%權益)

附註：

- 擁有地塊的權利由國家持有，而使用土地的權利已經由下列方式授予貴公司的間接全資附屬公司科陶陶瓷製品(啟東)有限公司(下文稱為「科陶陶瓷」)：
 - 一幅地盤面積約3,994.80平方米的地塊

根據由啟東市土地規劃行政局與科陶陶瓷所訂立日期為二零零零年五月二十九日的批授國有土地使用權合同，已授權科陶陶瓷一幅地盤面積為3,995.00平方米的地塊的土地使用權作工業用途，為期50年；及

根據由啟東市土地規劃行政局所發出日期為二零零零年六月二日稱為啟國用(2000)字第1060001號的國有土地使用權證，科陶陶瓷有權使用一幅地盤面積約3,994.8平方米的土地作工業用途，直至二零四九年五月二十八日止。
 - 一幅地盤面積約8,404.00平方米的地塊

根據由啟東市土地資源局與科陶陶瓷所訂立日期為二零零三年十二月三十日的批授國有土地使用權合同，已授權科陶陶瓷一幅地盤面積為8,404.00平方米的地塊的土地使用權作工業用途，為期50年；及

根據由啟東市土地資源局所發出日期為二零零四年一月十二日稱為啟國用(2004)字第0065號的國有土地使用權證，科陶陶瓷有權使用一幅地盤面積約8,404.00平方米的土地作工業用途，直至二零五三年十二月三十日止。
- 根據由啟東市房產管理局所發出日期為二零一一年十二月十五日稱為啟東房權證字第00134734號的房屋擁有權證，該物業(其總樓面面積約2,075.52平方米)的法定擁有權益方為科陶陶瓷。
- 根據我們的實地視察，我們發現進入該物業時須途經一幅第三方的地塊。
- 根據由貴公司的中國法律顧問廣東雅爾德律師事務所編製的法律意見，我們獲悉下列意見：
 - 科陶陶瓷透過土地批授方式合法獲得該物業的土地使用權，而所有代價均已悉數支付；
 - 科陶陶瓷為該物業的合法擁有權益方，故其有權於國有土地使用權證所列屆滿期之前佔用、使用、轉讓、租賃、按揭或以任何其他合法方式出售該物業；及
 - 該物業不受限於任何按揭、蓋章或任何形式的限制。

附錄四

物業估值

第III組 — 貴集團於香港根據經營租賃佔用的物業

物業	概述及佔用情況	於二零一四年 十月三十一日 貴集團所佔的 現況下估值金額
5. 新界 荃灣 白田壩街36-44號 信義工業大廈22樓 A及B室 及地下停車位G1	<p>該物業包括一座24層高工業大廈22樓全層整個車間單位及1個位於地下的停車位。該大廈約於一九八二年落成。</p> <p>該物業的總樓面面積及可銷售面積分別約為8,750平方呎(812.89平方米)及6,388平方呎(593.46平方米)。</p> <p>該物業出租予 貴集團，由二零一四年七月一日起至二零一六年十二月三十一日止，月租為63,500港元，不包括管理費、地租及差餉。</p>	無商業價值

附註：

1. 該物業的業主為 貴集團主席、執行董事兼控股股東黃少華。
2. 根據 貴公司委託人員提供的資料，該物業的租戶如下：
 - (i) 該物業22樓A室及地下停車位G1號的租戶為 貴公司的間接全資附屬公司科勁發展有限公司。
 - (ii) 該物業22樓B室的租戶為 貴公司附屬公司Gloxis Development Limited。

物業	概述及佔用情況	於二零一四年 十月三十一日 貴集團所佔的 現況下估值金額
6. 香港 德輔道中287/291號 長達大廈12樓 A、B、C、D及E室	<p>該物業包括一座22層高辦公大廈12樓全層。該大廈約於一九七三年落成。</p> <p>根據我們所獲得資料，該物業的可銷售面積約2,270平方呎(210.89平方米)。</p> <p>該物業出租予 貴集團，由二零一四年六月一日起至二零一六年五月三十一日止為期2年，月租為52,000港元，包括地租及差餉。</p> <p>該物業於估值日由 貴集團佔用作辦公室及陳列室用途。</p>	無商業價值

附註：

1. 該物業的業主為 貴公司的獨立第三方金河企業有限公司(Kan Ho Enterprises Company, Limited)。
2. 該物業的租戶為 貴公司附屬公司泓達行有限公司。

附錄四

物業估值

第IV組 — 貴集團於中國根據經營租賃佔用的物業

物業	概述及佔用情況	於二零一四年十月三十一日貴集團所佔的現況下估值金額
7. 中華人民共和國 北京市 朝陽區 東三環中路39號 建外SOHO 4號樓903室 (郵編：100020)	<p>該物業包括一座13層高辦公大廈9樓1個辦公室單位。該大廈約於二零零六年落成。</p> <p>根據我們所獲得資料，該物業的可出租面積約161.99平方米。</p> <p>該物業出租予 貴集團，由二零一三年七月二十五日起至二零一五年七月二十四日止為期2年，月租為人民幣20,000元，包括管理費及供熱費用。</p> <p>該物業於估值日由 貴集團佔用作辦公室用途。</p>	無商業價值

附註：

1. 該物業的出租人為 貴公司的獨立第三方項翔。
2. 該物業的承租人為 貴公司的間接附屬公司寧波家之良品國際貿易有限公司。
3. 根據 貴公司中國法律顧問廣東雅爾德律師事務所提供的法律意見，已獲悉以下意見：
 - (i) 租賃協議為合法訂立及具效力。

物業	概述及佔用情況	於二零一四年十月三十一日貴集團所佔的現況下估值金額
8. 中華人民共和國 北京市 朝陽區 朝陽公園路6號 藍色港灣國際商區 17號樓 L-SMM-173號店舖 (郵編：100026)	<p>該物業包括於約二零零八年落成的一座6層高購物商場(包括2層地庫)地庫的1間零售店。</p> <p>根據我們所獲得資料，該物業的可出租面積約114.30平方米。</p> <p>該物業出租予 貴集團，由二零一三年七月一日起至二零一六年六月三十日止為期3年，目前月租為人民幣114,728.63元，不包括管理費及宣傳費。</p> <p>該物業於估值日由 貴集團佔用作零售店用途。</p>	無商業價值

附註：

1. 該物業的出租人為 貴公司的獨立第三方藍色港灣有限公司。
2. 該物業的承租人為 貴公司的間接附屬公司寧波家之良品國際貿易有限公司北京分公司。
3. 根據 貴公司中國法律顧問廣東雅爾德律師事務所提供的法律意見，已獲悉以下意見：
 - (i) 租賃協議為合法訂立及具效力。

附錄四

物業估值

物業	概述及佔用情況	於二零一四年 十月三十一日 貴集團所佔的 現況下估值金額
9. 位於 中華人民共和國 北京市 朝陽區 黑庄戶鄉 大魯店二村 大間路5號的 倉庫 (郵編：100023)	該物業包括一座約於二零一零年落成的單層貨倉。 根據我們所獲得資料，該物業的可出租面積約300.00平方米。 該物業出租予 貴集團，由二零一四年九月十日起至二零一五年九月九日，年租為人民幣93,075.00元。 該物業於估值日由 貴集團佔用作貨倉用途。	無商業價值

附註：

1. 該物業的出租人為 貴公司的獨立第三方上海會成物流有限公司。
2. 該物業的承租人為 貴公司的間接附屬公司寧波家之良品國際貿易有限公司。
3. 根據 貴公司中國法律顧問廣東雅爾德律師事務所提供的法律意見，已獲悉以下意見：
 - (i) 租賃協議為合法訂立及具效力。

物業	概述及佔用情況	於二零一四年 十月三十一日 貴集團所佔的 現況下估值金額
10. 中華人民共和國 上海市 青浦區 徐涇鎮 華徐公路999號 e通世界A座4樓 1個辦公室單位 (郵編：201702)	該物業包括位於一座約於二零一二年落成的6層高辦公室大廈4樓的1個辦公室單位。 根據我們所獲得資料，該物業的總樓面面積約1,421.88平方米。 該物業出租予 貴集團，由二零一二年十一月一日起至二零一七年十月三十一日止為期60個月，年租為人民幣986,073.78元，不包括管理費。 該物業於估值日由 貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值

附註：

1. 該物業的出租人為 貴公司的獨立第三方上海莎歐科技發展有限公司。
2. 該物業的承租人為 貴公司的間接附屬公司悠享(上海)商貿有限公司。
3. 根據 貴公司中國法律顧問廣東雅爾德律師事務所提供的法律意見，已獲悉以下意見：
 - (i) 租賃協議為合法訂立及具效力；及
 - (ii) 物業已抵押予上海銀行股份有限公司白玉支行。

附錄四

物業估值

於二零一四年
十月三十一日
貴集團所佔的
現況下估值金額

物業	概述及佔用情況	
11. 中華人民共和國 上海市 青浦區 高涇路689弄 西郊美林館45號 (郵編：210702)	該物業包括一座約於二零零四年落成的3層房屋。 根據我們所獲得資料，該物業的總樓面面積約325.00平方米。 該物業出租予 貴集團，由二零一三年十一月十五日起至二零一四年十一月十四日止，月租為人民幣25,000.00元，包括管理費。 該物業於估值日由 貴集團佔用作住宅用途。	無商業價值

附註：

1. 該物業的出租人為 貴公司的獨立第三方陸佩君。
2. 該物業的承租人為 貴公司的間接附屬公司悠享(上海)商貿有限公司。
3. 根據 貴公司中國法律顧問廣東雅爾德律師事務所提供的法律意見，已獲悉以下意見：
(i) 租賃協議為合法訂立及具效力。

於二零一四年
十月三十一日
貴集團所佔的
現況下估值金額

物業	概述及佔用情況	
12. 位於 中華人民共和國 上海市 青浦區 華蔡路658號 倉庫的一部分 (郵編：210708)	該物業包括一座約於二零一三年落成的單層貨倉的一部分。 根據我們所獲得資料，該物業的可出租面面積約1,075.00平方米。 該物業出租予 貴集團，由二零一三年十二月一日起至二零一五年七月二日止，年租為人民幣255,043.75元，不包括管理費、稅項及貨倉保險。 該物業於估值日由 貴集團佔用作貨倉用途。	無商業價值

附註：

1. 該物業的出租人為 貴公司的獨立第三方上海康馳物流有限公司。
2. 該物業的承租人為 貴公司的間接附屬公司寧波家之良品國際貿易有限公司。
3. 根據 貴公司中國法律顧問廣東雅爾德律師事務所提供的法律意見，已獲悉以下意見：
(i) 租賃協議為合法訂立及具效力。

附錄四

物業估值

		於二零一四年 十月三十一日 貴集團所佔的 現況下估值金額
物業	概述及佔用情況	
13. 中華人民共和國 浙江省 寧波市 寧波保稅區 興業一路5號1座 10樓1005-2室 (郵編：315800)	<p>該物業包括於約二零零五年落成的一座12層大廈10樓的1個辦公室單位連同配套傢俬(2個展示攤位、1張書桌及公共空調)。(見下文附註3)。</p> <p>根據我們所獲得資料，該物業的總樓面面積約12.58平方米。</p> <p>該物業出租予 貴集團，由二零一四年三月十三日起至二零一七年三月十二日止，毋須繳付月租及管理費。</p> <p>該物業於估值日由 貴集團佔用作辦公室及陳列室用途。</p>	無商業價值

附註：

1. 該物業的出租人為 貴公司的獨立第三方寧波保稅區市場發展有限公司。
2. 該物業的承租人為 貴公司的間接附屬公司寧波家之良品國際貿易有限公司。
3. 根據 貴公司委託人員提供的資料，承租人須就配套傢俬支付每年人民幣2,000元的租金。
4. 根據 貴公司中國法律顧問廣東雅爾德律師事務所提供的法律意見，已獲悉以下意見：
 - (i) 租賃協議為合法訂立及具效力。