

以下為獨立估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司就深圳品泰電子有限公司所持物業權益於二零一六年九月三十日的估值所編製的函件全文及估值證書，以供載入本文件。



仲量聯行

仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
香港皇后大道東1號太古廣場三期6樓
電話 +852 2846 5000 傳真 +852 2169 6001
牌照號碼: C-030171

敬啟者：

吾等茲遵照閣下的指示，就桐成控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司於中華人民共和國（「中國」）持有的物業權益進行估值，吾等確認，吾等已進行視察以及作出有關查詢及調查，並取得吾等認為必需的進一步資料，以就物業權益於二零一六年九月三十日（「估值日期」）的市值向閣下提供意見。

吾等的估值基於市值進行。吾等界定市值為「在進行適當的市場推廣後，由自願買方及自願賣方就資產或負債於估值日期達成交易的公平交易估計金額，而雙方乃在知情、審慎及不受脅迫的情況下自願進行交易」。

鑒於物業權益的建築物性質及其所處的特定位置，不大可能有可資比較的相關市場成交個案。因此，物業權益乃參考其折舊重置成本按成本法進行估值。

折舊重置成本的定義為「以現代等價資產置換資產的目前成本，減實際損耗及所有相關形式的陳舊及優化」。其乃根據土地現行用途的估計市值，加上裝修的目前重置（重建）成本，減實際損耗及所有相關形式的陳舊及優化計算。對地塊進行估值時，參考當地可用的銷售證據。物業權益的折舊重置成本視乎有關業務有否足夠的潛在盈利能力而定。

吾等的估值乃假設賣方在市場上出售物業權益，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而可能影響物業權益的價值。

吾等的報告並無考慮所評的任何估物業權益欠負的任何押記、按揭或債項，亦無考慮出售時可能產生的任何開支或稅項。除另有指明外，吾等假設物業概無附帶可能影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

對物業權益進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第五章及第12項應用指引；皇家特許測量師學會頒佈的《皇家特許測量師學會估值－專業準則》；香港測量師學會頒佈的《香港測量師學會估值準則》，以及國際估值準則委員會頒佈的《國際估值準則》所載的所有規定。

吾等於很大程度上倚賴 貴公司提供的資料，並接納吾等所獲有關年期、規劃審批、法定通告、地役權、佔用詳情、租賃及所有其他有關事項的意見。

吾等已獲提供有關物業權益的房地產權證副本，並已作出相關查詢。在可能情況下，吾等已查閱文件正本以核實中國物業權益的現有業權，以及物業權益可能附帶的任何重大產權負擔或任何租約修訂。吾等在頗大程度上依賴 貴公司中國法律顧問金杜律師事務所提供有關中國物業權益有效性的意見。

吾等並無進行詳細量度以核實有關物業面積的準確性，惟已假設吾等所獲提供有關業權文件所示面積均為正確。所有文件及合約僅用作參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無進行實地量度工作。

吾等已視察物業的外部，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無作出調查，以確定地質狀況及設施是否適合在其上進行任何發展工程。此外，吾等並無進行結構測量，惟於視察過程中並無發現任何嚴重損毀。然而，吾等未能確定該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等並無對任何設施進行測試。

實地視察乃於二零一五年十一月四日由許歡女士及張亞先生進行。許歡女士及張亞先生在中國物業估值方面分別有8年及2年的經驗。

本文件為草擬本，其資料並不完整及可作更改，有關資料須與本文件首頁「警告」一節一併閱讀。

附錄四

估值報告

吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等所提供資料的真實性及準確性。吾等亦已徵求 貴公司確認所提供的資料概無遺漏任何重大事項。吾等認為已獲提供足夠資料以達致知情意見，且並無理由懷疑有任何重大資料被隱瞞。

隨函附奉吾等的估值證書。

此致

桐成控股有限公司
董事會 台照

代表
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
董事
陳志康
MRICS MHKIS RPS (GP)
謹啟

[編纂]

附註：陳志康為特許測量師，擁有23年香港及中國物業估值經驗，以及亞太地區相關經驗。

估值證書

貴公司於中國持有及佔用的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一六年 九月三十日 現況下的市值 人民幣元
位於中國廣東省深圳市寶安區松崗鎮恒兆工業園的兩幅土地連同其上所建五幢工業樓宇及多項構築物。	<p>該物業包括總地盤面積約10,701平方米的兩幅土地以及其上所建於一九九五年落成的五幢樓宇及多項構築物。</p> <p>該等樓宇主要包括工業廠房、倉庫、行政樓、宿舍樓及維修樓，總建築面積約12,639.44平方米。</p> <p>該等構築物主要包括道路、圍牆及保安亭。</p> <p>該物業的土地使用權已獲授50年年期，於二零四二年九月三日屆滿，作工業及員工宿舍用途。</p>	該物業現時由貴公司佔用，作生產、辦公室及配套用途。	28,713,000

附註：

1. 根據日期為二零一三年七月二十五日及二零一三年七月二十六日的十份房地產權證—深房地字第5000583066、5000583064、5000583069、5000583124、5000583121、5000583510、5000583509、5000583512、5000583703及5000583704號，總地盤面積約10,701平方米的兩幅土地已授予貴公司全資附屬公司深圳品泰電子有限公司（「深圳品泰」）作工業及員工宿舍用途，年期於二零四二年九月三日屆滿，而總建築面積約9,716.90平方米的兩幢樓宇由深圳品泰擁有。
2. 就總建築面積約2,922.54平方米的三幢樓宇而言，吾等並無獲提供任何產權證書。於評估該物業時，吾等對並無取得任何適當產權證書的樓宇並無賦予商業價值。然而，為作參考，吾等認為樓宇於估值日期的折舊重置成本將為人民幣1,743,000元，當中假設已獲得所有相關產權證書，且樓宇可作自由轉讓。
3. 吾等已獲中國法律顧問所提供有關該物業權益的法律意見，當中載有（其中包括）以下：
 - a. 深圳品泰合法擁有附註1所述樓宇的土地使用權證書及房屋所有權證書；及

- b. 深圳品泰尚未取得房屋所有權證，故建築附註2所述三幢樓宇時已違反相關法規。深圳品泰或會被責令拆除此等樓宇，並被有關部門處以不超過人民幣48,842.4元的罰款。於法律意見發出日期，深圳品泰尚未接獲規劃部門或其他相關機關發出的任何通知，以糾正或於限期內拆除此三幢樓宇或禁止使用上述樓宇。
4. 由於該物業為 貴公司持有的主要資產，吾等認為，該物業為重要物業。

重要物業的詳情：

- a) 該物業地點的一般描述 : 該物業位於寶安區旁邊的松崗鎮，距離松崗鎮中心約10分鐘車程。該物業可經主要道路直達，而該物業的地盤則呈不規則形狀。
- b) 該物業的產權負擔、留置權、質押、按揭詳情 : 無
- c) 環境問題 : 並無進行任何環境研究。
- d) 調查、通知、待決訴訟、違法或業權缺陷的詳情 : 總建築面積約2,922.54平方米的三幢樓宇尚未取得房屋所有權證，違反相關法規(有關詳情，請參閱附註2及3b)。
- e) 該物業未來的施工、翻新、改善或開發計劃，以及估計的關連成本 : 無