

下文載列獨立估值師國際評估有限公司就其於二零一七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。

香港
德輔道中317-319號
啟德商業大廈
1203A室



International Valuation Limited
國際評估有限公司

敬啟者：

緒言

吾等遵照閣下指示，對光麗科技控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）於香港特別行政區（「香港」）及中華人民共和國（「中國」）持有的物業權益估值（物業詳情的較詳細資料載於本報告估值概要），吾等確認已視察、作出相關調查、進行相關查詢及搜集並取得吾等認為必要的進一步資料，以向閣下提供吾等所認為該等物業權益於二零一七年九月三十日（「估值日期」）的資本價值。

本函件構成吾等的估值報告的一部份，闡釋估值的基準及方法，以及說明所作出的假設、業權查冊及限制條件。

估值前提

有關估值乃吾等對物業市值的意見，根據香港測量師學會所遵從國際估值準則理事會頒佈的《國際估值準則》的定義，市值指「資產或負債經適當推銷後，由自願買家與自願賣家在知情、審慎及不受脅迫的情況下，於估值日期以公平交易將其易手可取得的估計金額」。

估值基準

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所頒佈的證券上市規則第5章及應用指引第12號、香港測量師學會所刊發的《香港測量師學會估值準則》(二零一二年版)及國際估值準則理事會不時刊發的《國際估值準則》所載的一切規定。

吾等的估值並無計及因特殊條款或情況(如非典型融資、售後租回安排、任何銷售相關人士給予的特殊代價或優惠，或任何特殊價值因素或買賣成本或任何相關稅項抵銷)所致的估計價格升值或貶值。

吾等之估值亦排除資產於估值日期出售／收購而可能產生之潛在稅項負債，包括但不限於利得稅、營業稅、土地增值稅、資本增值稅、印花稅及任何其他於估值日期之現行相關稅項。

再者，吾等之估值並不包括機器及設備、存貨、辦公室傢俱、設備、供應品、存貨及備件、屬流動性質的所有其他有形資產以及可能存有的無形資產。

對香港物業(其政府租契於一九九七年六月三十日前屆滿)進行估值時，吾等已考慮《中華人民共和國政府和大不列顛及北愛爾蘭聯合王國政府關於香港問題的聯合聲明》附件三所載的聲明及《一九八八年新界土地契約(續期)條例》，有關租約已在毋須支付地價的情況下續期至二零四七年六月三十日，自續約日期起須支付相當於當時應課差餉租值3%的經修訂年租。

物業權益分類

於估值過程中，估值的物業權益首先按權益類型分類，然後按物業所在國家分類，最終劃分為以下類別：

- 第一類 – 貴集團為在香港投資而擁有及持有的物業權益
- 第二類 – 貴集團在香港擁有及佔用的物業
- 第三類 – 貴集團在中國擁有及佔用的物業權益

估值方法

第一類第1項物業為 貴集團用以在香港投資而持有。第1項物業已租賃予一個獨立第三方，而第二類第2項及第3項物業乃由 貴集團根據兩項集團間租賃於香港持有佔用。吾等就物業現況及根據現有租賃評估第一類及第二類物業權益。於估值過程中，吾等已採納市場法，並綜合運用投資法及比較法，以尋找彼等各自之租值及復歸價值，再與現時可得知之分層所有權交易覆核。於評估租值時，吾等依賴 貴集團提供之各份租賃資料，並按所採納之回報率將各份租賃協議項下每月應付之租金淨收入撥充資本。於評估復歸價值時，吾等收集市場可得之可資比較單位銷售交易，特別是目標開發區，並加以分析。

吾等會就可資比較物業與各有關物業於位置、時間、樓齡、大小、層數、狀況、人流、樓面闊度等方面之差異作出適當調整。相關經調整市值其後於各物業租賃餘下租期內貼現。貼現值為所述相關物業之復歸價值。然後，吾等將相關租值及復歸價值相加。得出之總和為第一類及第二類各物業權益於估值日期就物業現況及根據現有租賃評估之市值。

所採納之租賃回報率及貼現率反映各物業之大小、質素及市場狀況，以及現有租戶、租賃契約、當時之市況及借貸成本。

第三類物業第四項及第五項為 貴集團在中國擁有及佔用。吾等已就物業現況對其進行估值，並假設即時交吉。於估值過程中，吾等已採納市場法，並利用比較法參考可資比較銷售憑證，尤其是相關市場可得的處於目標開發區及報價內者，惟須對各物業及可資比較物業作出適當調整。

業權調查

吾等獲 貴集團提供有關物業權益之業權文件及租賃協議摘要副本。在可行情況下，吾等已查閱文件正本，核實中國物業權益之現有業權及物業權益所附之任何重大產權負擔或吾等所獲文本並不存在之任何修訂。

吾等已就有關位於香港的物業權益向香港土地註冊處查冊正本。然而，吾等並無檢視有關文件正本，以核實有關業權或任何修訂。鑒於中國現有登記制度並不將登記資料供公眾人士查閱，吾等未能對中國物業權益的業權及可能附帶的重大產權負擔進行調查。在估值過程中，吾等在很大程度上依賴 貴公司中國法律顧問廣東廣信君達律師事務所就中國物業的業權有效性及重大產權負擔提供的法律意見。

實地調查

吾等曾視察所估價物業的外部，並在可行情況下視察其內部可及部份。然而，吾等並無受委託進行結構勘測或安排檢查相關設施。因此，吾等無法呈報該等物業是否確無腐爛、蟲蛀或任何其他結構上的損毀。吾等乃經考慮裝置及設備的一般外觀、表觀標準及使用時間以及現有公用事業設施後，就該等物業的整體狀況達致吾等的意見。因此，必須強調的是，吾等未能就所涉該等樓宇／構築物是否確無損壞或可能存在會影響吾等估值的潛在損毀情況向閣下匯報。在視察過程中，吾等並無現任何嚴重損毀而或會影響吾等的估值向閣下作出報告。在吾等檢查的過程中，吾等並無對任何設施進行測試。吾等假設水電及電話等公用事業設施齊備且並無存在損毀。除另有說明外，吾等假設物業於估值日期並無進行任何改建及加建工程。

吾等並無安排進行任何調查，以釐定有關物業於建造時有否使用高鋁水泥混凝土、氯化鈣添加劑、粉煤灰或任何其他有害物料。因此，吾等無法呈報有關物業於此方面不存在任何風險。就是次估值而言，吾等已假設有關於物業於建造時並無使用有害物料。

此外，吾等並無進行任何實地調查以確定土地狀況或設施是否適合建於或將建於其上的任何物業發展。吾等亦無就物業權益進行考古、生態或環境調查。吾等的估值乃假設此等方面均令人滿意，且建築期間不會產生額外開支或出現延誤。倘發現物業或毗連或鄰近土地存在污染、沉降或其他潛在損毀情況，或物業曾經或正用作污染用途，吾等保留修訂吾等估值意見的權利。

再者，吾等並無受委託進行詳細實地測量，以核實有關物業的土地或樓宇面積是否準確，惟假設吾等所得的面積數據乃屬正確。基於吾等在類似物業估值方面的經驗，吾等認為上述假設乃屬合理。

資料來源

除另有說明外，吾等乃相當依賴貴集團或貴集團的法律或其他專業顧問向吾等提供的資料，尤其是以下各方面(包括但不限於)法定通告、規劃審批、土地規劃、地役權、批租期、樓宇竣工日期、物業鑒定、佔用詳情、地盤面積、樓面面積(包括註冊建築面積及規劃建築面積)、年期、租賃相關事宜及所有其他相關事宜。估值證書所載尺寸、量度及面積乃基於吾等獲發文件所載的資料，因此有關數據均為約數及僅供參考。吾等並無搜尋原本圖則、發展商說明書及同類文件以作核證。

吾等已採取合理審慎態度核實吾等所得資料，並已作出相關查詢。吾等並無理由懷疑 貴集團或 貴集團的法律或其他專業顧問向吾等所提供資料(就估值而言屬重大)的真實性及準確性。吾等亦獲 貴公司確認所提供的資料並無遺漏任何重大因素。吾等認為，吾等已獲足夠資料以達致知情意見，且吾等並無理由懷疑有任何重大資料遭隱瞞。

估值假設

就按長期土地使用權持有的物業而言，吾等假設物業權益的可轉讓土地使用權已按象徵性土地使用費授出，且任何應付地價已全數繳清。除另有說明外，吾等假設該等物業的業權擁有人擁有物業權益的可強制執行業權，並可於獲批的土地使用年期屆滿前有權不受干預地自由佔用、使用、出售、租賃、押記、按揭或以其他方式處置該物業，而毋須進一步尋求政府批准及向政府支付額外地價。除報告另有說明外，吾等假設有關於物業已經交吉。

此外，吾等已假設有關於物業的設計及建造符合／將符合當地規劃條例及要求，且已經／將由相關部門妥為審查及批准。

除本報告另有說明外，概無安排或作出環境影響研究。吾等假設適用的國家、省份及地方環境法規及法律已獲全面遵守。此外，就報告所涵蓋的任何用途而言，吾等假設已經或能夠從任何地方、省份或國家政府或私人實體或組織獲得或重續一切必要的牌照、同意或其他法律或行政權限。

除估值報告載明、界定及考慮的不遵守情況外，吾等亦假設已遵守所有適用的分區及用途規例與限制。此外，除非報告另有說明，吾等假設土地使用及物業裝修均位於所述各開發區的界綫以內，且並無任何侵用或侵佔現象。

吾等並無進行調查以確定物業(或其所在樓宇或發展項目)內的機電系統於二零零零年或以後是否將受到不利影響，故此，吾等假設該等物業及該等系統不受或將不受影響。

吾等的報告並無考慮任何估物業權益的任何押記、按揭或結欠款項，亦無考慮出售交易可能產生的任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該等物業概無附帶任何可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等進一步假設，於估值日期，該等物業未有轉讓或牽涉任何爭訟性或非爭訟性糾紛。該等物業可自由出售予本地或海外買家。吾等亦假設，於吾等視察日期至估值日期間，該物業並無出現任何重大變動。

限制條件

倘物業位於相對發展不成熟的市場（如中國），該等假設通常乃基於不完善市場憑證而作出。該等物業可能被賦予多項不同估值，視乎所作假設而定。雖然估值師在達致估值時已行使其專業判斷，投資者／報告讀者務須謹慎考慮估值報告所披露的該等假設的性質，並應審慎詮釋估值報告。

本報告英文版的內容乃摘錄及翻譯自所獲提供的相關中文文件，用詞如有任何歧義，概以原始文件為準。

貨幣

除另有說明外，所有金額均以港元列示。吾等估值所採納的匯率為1港元=人民幣0.8497元，乃估值日期當日之現行概約匯率。隨函附奉吾等所作估值概要及估值證書。

此 致

香港特別行政區
九龍長沙灣
長順街1號
新昌工業大廈
1樓2-3室

光麗科技控股有限公司
董事會 台照

代表
國際評估有限公司

袁國良測量師MRICS MHKIS
註冊專業測量師
(產業測量)
總經理－房地產
謹啟

日期：二零一七年[•]

附註：袁國良先生為特許估價測量師及註冊專業測量師（產業測量），在中國、香港、紐約及東南亞物業估值方面擁有逾15年經驗。袁國良先生亦為香港測量師學會公佈之有關上市事宜及有關收購與合併的通函與估值提供參考之物業估值師名冊內之估值師。

估值概要

第一類：貴集團為在香港投資而擁有及持有的物業權益

物業	於二零一七年 九月三十日 現況下的 資本價值 港元	歸屬於 貴 集團的權益	於二零一七年 九月三十日 現況下歸屬 於 貴集團 的資本價值 港元
1. 位於香港九龍長沙灣長沙灣道883號億利 工業中心地下的8號工廠	51,400,000	100%	51,400,000
	<hr/>		<hr/>
	小計： <u>51,400,000</u>	小計：	<u>51,400,000</u>

附錄四

估值報告

第二類：貴集團在香港擁有及佔用的物業權益

物業	於二零一七年 九月三十日 現況下的 資本價值 港元	歸屬於 貴集 團的權益	於二零一七年 九月三十日 現況下歸屬 於 貴集團 的資本價值 港元
2. 位於香港九龍長沙灣長義街2-4號長順街1 號新昌工業大廈一層2及3單元	43,700,000	100%	43,700,000
3. 位於香港九龍長沙灣長義街2-4號長順街1 號新昌工業大廈地下G5號的泊車位	2,800,000	100%	2,800,000
	小計：		小計：
	46,500,000		46,500,000

附錄四

估值報告

第三類：貴集團在中國擁有及佔用的物業權益

物業	於二零一七年 九月三十日 現況下的 資本價值 港元	歸屬於 貴 集團的權益	於二零一七年 九月三十日 現況下歸屬 於 貴集團 的資本價值 港元
4. 位於中國上海市徐匯區徐家匯街道辦事處 漕溪北路18號上海實業大廈20樓的2006 (F) 單元	5,010,000	100%	5,010,000
5. 位於中國山東省濟南市高新區崇華路1587 號黃金時代三區2座6層的602單元	2,030,000	100%	2,030,000
	小計： 7,040,000	小計：	7,040,000
	總計： 104,940,000	總計：	104,940,000

估值證書

第一類：貴集團為在香港投資而擁有及持有的物業權益

物業	概述及年期	估用詳情	於二零一七年
			九月三十日 現況下的資本價值 港元
1. 位於香港九龍長沙灣長沙灣道883號億利工業中心地下一層的8號工廠 新九龍內地段5944號之同等不分割份數3414份之45份	該物業包括建於一層地庫車庫上一幢13層高工業大廈地下一層的工作室。該樓宇約一九八六年落成。 根據有關登記平面圖按比例計算，該物業可銷售面積約為2,274平方呎(211.26平方米)。 該物業根據賣地條件UB11707號持有，自一八九八年七月一日起為期99年。 根據新界土地契約(續期)條例第6條，上述租賃期已延長至二零四七年六月三十日，無需支付額外溢價，惟須自延期之日起按該地段當時應課稅差餉租值之3%繳付經修訂年地租。	該物業已租賃予一個獨立第三方，自二零一六年四月一日起為期三年，第一、二年的月地租為135,000港元及最後一年的月地租為148,500港元(不包括政府地租、差餉及管理費)。 吾等已獲告知，於估值日期，該物業由第三方佔有。	51,400,000 (貴集團應佔 100%權益： 51,400,000)

附錄四

估值報告

附註：

該物業的所有權

1. 根據自香港土地註冊處取得的記錄，於估值日期，該物業的登記業主為AVT International Limited。

貴公司於該物業持有的權益

2. 於估值日期，AVT International Limited根據於二零一零年三月十五日訂立的轉讓書(註冊摘要編號為10041400960050)持有該物業的法定所有權，代價為22,500,000港元。
3. 根據AVT International Limited及The True Boss Limited日期為二零一六年三月八日的已繳付印花稅租賃協議，該物業已租賃予後者，自二零一六年四月一日起為期三年，第一、二年的月地租為135,000港元及最後一年的月地租為148,500港元(不包括政府地租、差餉及管理費)，可選擇進一步續約一年，月地租148,500港元。
4. 該物業的業主AVT International Limited為 貴公司的全資附屬公司。
5. 該物業的租戶The True Boss Limited為一名獨立於 貴公司或其任何附屬公司的任何董事、主要管理人員或主要股東及/或彼等各自聯繫人且與彼等概無關連的獨立第三方。

重大產權負擔

6. 根據自香港土地註冊處取得的記錄，於估值日期該物業負有以下重大產權負擔：
 - 日期為一九八六年五月九日的佔用許可證第NK26/86號(註冊摘要編號為UB3054344)。
 - 日期為一九八六年五月二十八日之公契及計劃(註冊摘要編號為UB3070579)。
 - 日期為一九八六年五月二十八日以Againrate Estate Management Limited(「管理人」)為受益人的管理協議(註冊摘要編號為UB3070580)。
 - 日期為一九八六年五月二十八日的不分割股份變更備忘(註冊摘要編號為UB3124234)。
 - 日期為二零一零年三月十五日以星展銀行(香港)有限公司為受益人的按揭(註冊摘要編號為10041400960067)。
 - 日期為二零一零年三月十五日以星展銀行(香港)有限公司為受益人的轉讓租金(註冊摘要編號為10041400960077)。
7. 該物業亦受九龍註冊總署(地政局)地政專員以該物業的當時註冊業主Must Good Investments Limited為受益人發出的日期為一九九零年十二月十三日的豁免函規限。據此，該物業獲准於所涉樓宇生命週期內作餐廳之用。
8. 該物業受西九龍區地政專員向AVT International Limited發出之日期為二零一三年三月二十六日之整改函。據此，AVT International Limited須於二零一三年四月二十三日或之前清理若干違約(誠如前文函件所述)。我們進一步從 貴集團獲悉，該物業的租戶已採取補救措施於二零一三年四月底之前整改上述違約。於估值日期， 貴集團並未接獲任何來自西九龍區地政專員有關因未能清理沙灘而取消上述豁免的函件。因此，吾等假設，於吾等的估值過程中，上述違約已按令人滿意的方式整改。

附錄四

估值報告

該物業的土地用途

9. 於估值日期，該樓宇位於長沙灣計劃大綱圖編號S/K5/37（日期為二零一六年十二月十六日）劃作「其他指定用途（商貿）」的範圍內。

對該物業的視察

10. 該物業最後一次由袁國良測量師MRICS MHKIS RPS(GP)於二零一七年三月二十一日進行視察。
11. 吾等曾視察該物業的外觀，並在可能情況下，視察其內部。然而，吾等並無受委託進行結構勘測，亦無安排進行調查，但於吾等的估值過程中，吾等並未發現任何嚴重損壞。因此，吾等無法呈報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等乃於考慮裝置及設備的一般外觀、表觀標準及使用時間後就該物業的整體狀況發表意見。於吾等的估值過程中，吾等假設物業結構完整，並無遭受損壞或存在潛在損壞的可能性。吾等並無對任何設施進行測試。吾等已假設水電及電話等公用設施均並無遭受任何損壞。

估值的主要假設

12. 吾等的主要估值假設為：

市值(港元／平方呎)	租賃期回報率(年)	折現率(年)
17,500	3.15% & 3.20%	5.00%

在估值過程中，吾等已參考目標地區地舖工作室以及同區類似物業之銷售個案及報價。主要價格介乎每平方呎建築面積15,000港元至每平方呎建築面積20,000港元。

吾等亦已搜集及分析相關細分市場之投資回報，並知悉類似物業的投資回報率一般介乎1.90%至3.40%。折現率已參考恒生銀行於估值日期採納之港元基礎利率，即5.00%。

經適當調整後，吾等上述假設市值與相關市場比較資料相符。經適當調整後，分別就分析所得的投資回報率及恒生銀行採納之港元基礎利率而言，所採用之租賃期回報率及折現率屬合理。

估值評論

13. 吾等於視察過程中發現，原有馬桶已重新安置。在並無證據證明情況相反及鑒於該等變更及額外工作規模極小，吾等並未於估值過程中計及復原成本。

附錄四

估值報告

第二類：貴集團在香港擁有及佔用的物業權益

物業	概述及年期	佔用詳情	於二零一七年 九月三十日 現況下的資本價值 港元
2. 位於香港九龍長沙灣長義街2-4號長順街1號新昌工業大廈一層的2及3單元 新九龍內地段5589號之同等不分割份數830份之25份	該物業包括建於一幢13層高(包括閣樓)工業大廈一層的兩間相鄰工作室。該樓宇約於一九七七年落成。 根據有關登記平面圖按比例計算，該物業可銷售面積約為7,791平方呎(723.80平方米)。 該物業根據賣地條件10673號持有，自一八九八年七月一日起為期99年。 根據新界土地契約(續期)條例第6條，上述租賃期已延長至二零四七年六月三十日，無需支付額外溢價，惟須自延期之日起按該地段當時應課稅差餉租值之3%繳付經修訂年地租。	該物業已租賃予集團內公司，自二零一六年十二月一日起為期兩年，月地租為145,000港元(包括政府地租、差餉及管理費)。 吾等已獲告知，於估值日期，該物業由集團內公司、AVT International Limited佔有，用作貨倉及配套寫字樓。	43,700,000 (貴集團應佔 100%權益： 43,700,000)

附註：

該物業的所有權

1. 根據自香港土地註冊處取得的記錄，於估值日期，該物業的登記業主為天科電子有限公司。

貴公司於該物業持有的權益

2. 於估值日期，天科電子有限公司根據於二零一六年五月十七日訂立的轉讓書(註冊摘要編號為16060702230017)持有該物業的法定所有權，代價為38,000,000港元。

附錄四

估值報告

3. 根據天科電子有限公司及AVT International Limited日期為二零一六年十二月一日的已簽署租賃協議，該物業已租賃予集團內公司AVT International Limited，自二零一六年十二月一日起為期兩年，月地租為145,000港元（包括政府地租、差餉及管理費）。
4. 該物業的業主天科電子有限公司為 貴公司的全資附屬公司。
5. 該物業的租戶AVT International Limited為集團內公司。

重大產權負擔

6. 根據自香港土地註冊處取得的記錄，於估值日期該物業負有以下重大產權負擔：
 - 日期為一九七七年九月三日的公契及計劃（註冊摘要編號為UB1427229）。
 - 日期為一九七七年九月三日以Hop Yip Service Company Limited（「管理人」）為受益人的管理協議（註冊摘要編號為UB1427230）。
 - 日期為二零一六年五月十七日以星展銀行（香港）有限公司為受益人的按揭（註冊摘要編號為16060702230021）。

該物業的土地用途

7. 於估值日期，該樓宇位於長沙灣計劃大綱圖編號S/K5/37（日期為二零一六年十二月十六日）劃作「其他指定用途（商貿）」的範圍內。

對該物業的視察

8. 該物業最後一次由袁國良測量師MRICS MHKIS RPS(GP)於二零一七年三月二十一日進行視察。
9. 吾等曾視察該物業的外觀，並在可能情況下，視察其內部。然而，吾等並無受委託進行結構勘測，亦無安排進行調查，但於吾等的估值過程中，吾等並未發現任何嚴重損壞。因此，吾等無法呈報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等乃於考慮裝置及設備的一般外觀、表觀標準及使用時間後就該物業的整體狀況發表意見。於吾等的估值過程中，吾等假設物業結構完整，並無遭受損壞或存在潛在損壞的可能性。吾等並無對任何設施進行測試。吾等已假設水電及電話等公用設施均並無遭受任何損壞。

估值的主要假設

10. 吾等的主要估值假設為：

市值（港元／平方呎）	租賃期回報率（年）	折現率（年）
5,000	4.05%	5.00%

在估值過程中，吾等已參考目標地區上層工業空地以及同區類似物業之銷售個案及報價。主要價格介乎每平方呎建築面積4,200港元至每平方呎建築面積5,500港元。

吾等亦已搜集及分析相關細分市場之投資回報，並知悉類似物業的投資回報率一般介乎3.60%至4.30%。折現率已參考恒生銀行於估值日期採納之港元基礎利率，即5.00%。

經適當調整後，吾等上述假設市值與相關市場比較資料相符。經適當調整後，分別就分析所得的投資回報率及恒生銀行採納之港元基礎利率而言，所採用之租賃期回報率及折現率屬合理。

估值評論

11. 吾等於視察過程中發現，原有馬桶已部分損壞或調整或重新安置。在並無證據證明事實相反的情況下及鑒於該等變更及額外工作規模極小，吾等並未於估值過程中計及復原成本。

附錄四

估值報告

			於二零一七年 九月三十日 現況下的資本價值 港元
物業	概述及年期	估用詳情	
3. 位於香港九龍長沙灣長義街2-4號長順街1號新昌工業大廈地下G5號的泊車位	該物業包括建於一幢13層高(包括閣樓)工業大廈地下一層的有蓋泊車位。該樓宇約於一九七七年落成。	該物業已租賃予集團內公司，自二零一六年十二月一日起為期兩年，月地租為4,500港元(包括差餉及管理費)。	2,800,000 (貴集團應佔 100%權益： 2,800,000)
新九龍內地段5589號之同等不分割份數830份之1份	<p>根據有關登記平面圖按比例計算，該物業可銷售面積約為209平方呎(19.42平方米)。</p> <p>該物業根據賣地條件10673號持有，自一八九八年七月一日起為期99年。</p> <p>根據新界土地契約(續期)條例第6條，上述租賃期已延長至二零四七年六月三十日，無需支付額外溢價，惟須自延期之日起按該地段當時應課稅差餉租值之3%繳付經修訂年地租。</p>	吾等已獲告知，於估值日期，該物業由集團內公司、AVT International Limited佔有，用作停車場。	

附錄四

估值報告

附註：

該物業的所有權

1. 根據自香港土地註冊處取得的記錄，於估值日期，該物業的登記業主為天科電子有限公司。

貴公司於該物業持有的權益

2. 於估值日期，天科電子有限公司根據於二零一六年五月十七日訂立的轉讓書（註冊摘要編號為16060702230037）持有該物業的法定所有權，代價為2,500,000港元。
3. 根據天科電子有限公司及AVT International Limited日期為二零一六年十二月一日的已簽署租賃協議，該物業已租賃予集團內公司AVT International Limited，自二零一六年十二月一日起為期兩年，月地租為4,500港元（包括差餉及管理費）。
4. 該物業的業主天科電子有限公司為 貴公司的全資附屬公司。
5. 該物業的租戶AVT International Limited為集團內公司。

重大產權負擔

6. 根據自香港土地註冊處取得的記錄，於估值日期該物業負有以下重大產權負擔：
 - 日期為一九七七年九月三日的公契及計劃（註冊摘要編號為UB1427229）。
 - 日期為一九七七年九月三日以Hop Yip Service Company Limited（「管理人」）為受益人的管理協議（註冊摘要編號為UB1427230）。
 - 日期為二零一六年五月十七日以星展銀行（香港）有限公司為受益人的按揭（註冊摘要編號為16060702230043）。

該物業的土地用途

7. 於估值日期，該樓宇位於長沙灣計劃大綱圖編號S/K5/37（日期為二零一六年十二月十六日）劃作「其他指定用途（商貿）」的範圍內。

對該物業的視察

8. 該物業最後一次由袁國良測量師MRICS MHKIS RPS(GP)於二零一七年三月二十一日進行視察。
9. 吾等曾視察該物業的外觀，並在可能情況下，視察其內部。然而，吾等並無受委託進行結構勘測，亦無安排進行調查，但於吾等的估值過程中，吾等並未發現任何嚴重損壞。因此，吾等無法呈報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等乃於考慮裝置及設備的一般外觀、表觀標準及使用時間後就該物業的整體狀況發表意見。於吾等的估值過程中，吾等假設物業結構完整，並無遭受損壞或存在潛在損壞的可能性。吾等並無對任何設施進行測試。吾等已假設水電及電話等公用設施均並無遭受任何損壞。

估值的主要假設

10. 吾等的主要估值假設為：

市值(港元／平方呎)	租賃期回報率(年)	折現率(年)
2,900,000	3.75%	5.00%

在估值過程中，吾等已參考目標地區泊車位以及同區類似物業之銷售個案及報價。主要價格介乎每平方呎建築面積1,700,000港元至每平方呎建築面積3,000,000港元。

吾等亦已搜集及分析相關細分市場之投資回報，並知悉工業樓宇泊車位的投資回報一般介乎3.60%至4.25%。折現率已參考恒生銀行於估值日期採納之港元基礎利率，即5.00%。

經適當調整後，吾等上述假設市值與相關市場比較資料相符。經適當調整後，分別就分析所得的投資回報率及恒生銀行採納之港元基礎利率而言，所採用之租賃期回報率及折現率屬合理。

附錄四

估值報告

第三類：貴集團在中國擁有及佔用的物業權益

物業	概述及年期	佔用詳情	於二零一七年 九月三十日 現況下的資本價值 港元
4. 位於中國上海市徐匯區徐家匯街道辦事處漕溪北路18號上海實業大廈20樓的2006 (F)單元	<p>該物業包括建於一幢8層高商業／停車混合平台上的32層辦公樓第20層的一間辦公室及一層地庫泊車位。該樓宇約於一九九六年落成。</p> <p>根據房地產所有權證，該物業的總註冊建築面積約為122.51平方米(1,318.70平方呎)。</p> <p>根據於二零一六年四月二十九日登記的房地產所有權證，該物業的土地使用權年期為直至二零四四年十一月二十八日止。</p> <p>該物業獲准作多種用途。</p>	<p>吾等已獲告知，於估值日期，該物業由所有人佔有，用作辦公室。</p>	<p>5,010,000</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 5,010,000)</p>

附註：

該物業的所有權

1. 吾等獲 貴公司中國法律顧問告知，於估值日期，該物業由深圳麗斯高電子有限公司所有。

貴公司於該物業持有的權益

2. 該物業的土地使用權及樓宇業權根據上海市住房保障和房屋管理局及上海市規劃和國土資源管理局共同向深圳麗斯高電子有限公司下發的房地產所有權證持有。

附錄四

估值報告

根據於二零一六年四月二十九日登記之滬房地徐字(2016) 第 011077 號，該物業分攤地盤面積10.9平方米的土地使用權由深圳麗斯高電子有限公司透過土地出讓方式持有，其受限於(其中包括)下列條款：

- (a) 土地用途 : 混合用途
- (b) 土地總面積 : 6,133.00平方米
- (c) 租期 : 至二零四四年十一月二十八日止

此外，該物業樓宇業權的法定所有人為深圳麗斯高電子有限公司。其涵蓋之註冊建築面積約為122.51平方米，用作指定辦公室。

3. 該物業的合法業權由深圳麗斯高電子有限公司所有。吾等獲告知，深圳麗斯高電子有限公司為 貴公司的全資附屬公司。
4. 深圳麗斯高電子有限公司已通過商外資粵深外資字(2008) 0655 號(註冊號(2008) 0655) 證明獲深圳市人民政府批准，並向深圳市市場監督管理局註冊登記，營業執照編號為日期為二零一六年六月十六日的統一社會信用代碼9144030067001281XF。深圳麗斯高電子有限公司乃註冊成立為有限責任公司(台灣、香港及澳門公司所有)，註冊資本為1百萬港元，營運期間由二零零八年七月十八日起至二零一八年七月十八日止。業務範圍包括電子產品及零部件技術開發、批發、進出口業務、電腦軟硬件(涉及配額許可證管理及專項規定管理的商品按國家有關規定辦理)。

重大產權負擔

5. 吾等獲 貴公司中國法律顧問告知，該物業於估值日期並無受限於任何按揭、法院判令或其他重大產權負擔。

中國法律意見

6. 吾等已獲提供由 貴公司中國法律顧問就該物業業權的合法性出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下內容：
 - (i) 深圳麗斯高電子有限公司為該物業的唯一合法所有人，且持有該物業的完全合法土地使用權及所有權證。
 - (ii) 深圳麗斯高電子有限公司可自由佔用、使用、出租或處置該物業。

該物業的土地用途

7. 根據日期為二零一六年四月二十九日的房地產所有權證，該物業獲准用作多種用途。

有關業權所有人及該物業合法性的主要文件狀況

8. 根據 貴集團提供的資料，業權狀況及主要批文的批授情況如下：

有關業權公司合法性的文件：	取得
營業執照	是
中國外商投資企業批准證書	是
有關該物業業權的文件：	
房地產所有權證	是

對該物業的視察

9. 該物業最後一次由袁國良測量師MRICS MHKIS RPS(GP)於二零一七年三月十五日進行視察。
10. 吾等曾視察該物業的外觀，並在可能情況下，視察其內部。然而，吾等並無受委託進行結構勘測，亦無安排進行調查，但於吾等的估值過程中，吾等並未發現任何嚴重損壞。因此，吾等無法呈報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等乃於考慮裝置及設備的一般外觀、表觀標準及使用時間後就該物業的整體狀況發表意見。於吾等的估值過程中，吾等假設物業結構完整，並無遭受損壞或存在潛在損壞的可能性。吾等並無對任何設施進行測試。吾等已假設水電及電話等公用設施均並無遭受任何損壞。

初始收購的日期及成本

11. 吾等獲悉， 貴集團以人民幣4,350,000元的購買價透過日期為二零一六年三月二十一日的有關買賣協議收購該物業。

估值的主要假設

12. 對物業進行估值時，吾等已採納每平方米人民幣34,000元的市價。

於估值過程中，吾等已參考該地區甲級寫字樓（其擁有與該物業，尤其是位於標的樓宇／開發區物業可資比較特徵）之銷售個案及報價。甲級寫字樓的主要單價介乎每平方米建築面積人民幣24,500元至每平方米建築面積人民幣39,000元。

吾等採用的市價與相關市場可資比較項目一致，當中經適當調整，包括位置及環境、交通便捷程度、高度、視野、佈局、規模、時間及其他相關因素。

附錄四

估值報告

物業	概述及年期	佔用詳情	於二零一七年 九月三十日 現況下的資本價值 港元
5. 位於中國山東省濟南市高新區崇華路1587號黃金時代三區2座6層的602單元	該物業包括建於一層地庫泊車位上的7層高公寓樓第6層的住宅。該樓宇約於二零零八年落成。	吾等已獲告知，於估值日期，該物業由所有人佔有，用作員工宿舍。	2,030,000 (貴集團應佔 100%權益： 2,030,000)
	根據有關房地產所有權證，該物業的總註冊建築面積約為95.76平方米(1,030.76平方呎)。		
	根據於二零一六年六月二十二日登記的房地產所有權證，該物業的土地使用權年期為直至二零七四年八月十八日。		
	該物業獲准作住宅用途。		

附註：

該物業的所有權

1. 吾等獲 貴公司中國法律顧問告知，於估值日期，該物業由深圳麗斯高電子有限公司所有。

貴公司於該物業持有的權益

2. 該物業的土地使用權及樓宇業權根據濟南市國土資源局向深圳麗斯高電子有限公司下發的房地產所有權證持有。

根據於二零一六年六月二十二日登記之魯(2016)濟南市不動產權第 0070721號，該物業的土地使用權由深圳麗斯高電子有限公司透過土地出讓方式持有，其受限於(其中包括)下列條款：

- (a) 土地用途 : 住宅用途
- (b) 土地總面積 : 137,566.83平方米
- (c) 租期 : 至二零七四年八月十八日止

此外，該物業樓宇業權的法定所有人為深圳麗斯高電子有限公司。其涵蓋之總註冊建築面積約為95.76平方米，用作指定住宅用途。

附錄四

估值報告

3. 該物業的合法業權由深圳麗斯高電子有限公司所有。吾等獲告知，深圳麗斯高電子有限公司為 貴公司的全資附屬公司。
4. 深圳麗斯高電子有限公司已通過商外資粵深外資字(2008) 0655 號證明獲深圳市人民政府批准，並向深圳市市場監督管理局註冊登記，營業執照編號為日期為二零一六年六月十六日的統一社會信用代碼9144030067001281XF。深圳麗斯高電子有限公司乃註冊成立為有限責任公司(台灣、香港及澳門公司所有)，註冊資本為1百萬港元，營運期間由二零零八年七月十八日起至二零一八年七月十八日止。業務範圍包括電子產品及零部件技術開發、批發、進出口業務、電腦軟硬件(涉及配額許可證管理及專項規定管理的商品按國家有關規定辦理)。

重大產權負擔

5. 吾等獲 貴公司中國法律顧問告知，該物業於估值日期並無受限於任何按揭、法院判令或其他重大產權負擔。

中國法律意見

6. 吾等已獲提供由 貴公司中國法律顧問就該物業業權的合法性出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下內容：
 - (i) 深圳麗斯高電子有限公司為該物業的唯一合法所有人，且持有該物業的完全合法土地使用權及所有權證。
 - (ii) 深圳麗斯高電子有限公司可自由佔用、使用、出租或處置該物業。

該物業的土地用途

7. 根據日期為二零一六年六月二十二日的房地產所有權證，該物業獲准用作住宅用途。

有關業權所有人及該物業合法性的主要文件狀況

8. 根據 貴集團提供的資料，業權狀況及主要批文的批授情況如下：

有關業權公司合法性的文件：	取得
營業執照	是
中國外商投資企業批准證書	是
有關該物業業權的文件：	
房地產所有權證	是

對該物業的視察

9. 該物業最後一次由袁國良測量師MRICS MHKIS RPS(GP)於二零一七年三月十六日進行視察。

10. 吾等曾視察該物業的外觀，並在可能情況下，視察其內部。然而，吾等並無受委託進行結構勘測，亦無安排進行調查，但於吾等的估值過程中，吾等並未發現任何嚴重損壞。因此，吾等無法呈報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等乃於考慮裝置及設備的一般外觀、表觀標準及使用時間後就該物業的整體狀況發表意見。於吾等的估值過程中，吾等假設物業結構完整，並無遭受損壞或存在潛在損壞的可能性。吾等並無對任何設施進行測試。吾等已假設水電及電話等公用設施均亦無遭受任何損壞。

初始收購的日期及成本

11. 吾等獲悉，貴集團以人民幣850,000元的購買價透過日期為二零一六年五月二十五日的有關買賣協議收購該物業。

估值的主要假設

12. 對物業進行估值時，吾等已採納每平方米人民幣18,000元的市價。

於估值過程中，吾等已參考該地區住宅單元(其擁有與該物業，尤其是位於標的樓宇／開發區物業可資比較特徵)之銷售個案及報價。住宅單元的主要單價介乎每平方米建築面積人民幣16,300元至每平方米建築面積人民幣23,000元。

吾等採用的市價與相關市場可資比較項目一致，當中經適當調整，包括位置及環境、交通便捷程度、高度、視野、佈局、規模、時間及其他相關因素。