

以下為獨立估值師中和邦盟評估有限公司所編製有關本集團於中華人民共和國及台灣所持有／擬收購／租用的物業於二零一零年八月三十一日估值的函件、估值概要及估值證書全文，以供載入本售股章程。

## **BMI APPRAISALS**

BMI Appraisals Limited 中和邦盟評估有限公司

Suite 11-18, 31/F., Shui On Centre, 6-8 Harbour Road, Wanchai, Hong Kong  
香港灣仔港灣道6-8號瑞安中心3111-18室  
Tel電話：(852) 2802 2191 Fax傳真：(852) 2802 0863  
Email電郵：info@bmintelligence.com Website網址：www.bmi-appraisals.com

敬啟者：

### **指示**

吾等遵照閣下的指示對泓淋科技集團有限公司（「貴公司」）及／或其附屬公司（以下統稱「貴集團」）於中華人民共和國（「中國」）及台灣所持有／擬收購／租用的物業（「物業」）進行估值。吾等確認曾視察、作出有關查詢及取得吾等認為必要的其他資料，以向閣下提供吾等所認為該等物業於二零一零年八月三十一日（「估值日」）的市值。

### **估值基準**

吾等按市值對該等物業估值。吾等界定市值為物業「經適當推銷後，自願買方與自願賣方經公平磋商，在知情、審慎及不受脅迫的情況下於估值日達成物業交易的估計金額」。

### **物業類別**

於吾等的估值過程中，該等物業分為以下類別：

- 第一類 — 貴集團於中國持作自用的物業
- 第二類 — 貴集團於中國持有的在建物業
- 第三類 — 貴集團於中國擬收購的物業
- 第四類 — 貴集團於中國租用的物業
- 第五類 — 貴集團於台灣租用的物業

## 估值方法

對 貴集團第一類第1號及第2號物業估值時，吾等基於公開市場基準採用比較法，假設按現況交吉出售，並參考相關市場的同類出售交易個案。吾等已因應該等物業與同類物業在樓齡、時間、位置及其他有關因素方面的差異作出適當調整。

對 貴集團第一類第3至6號物業估值時，鑒於既有用途性質及缺乏可比較的市場銷售個案，吾等已採用折舊重置成本法估值。折舊重置成本乃指「作現有用途的土地或在相同地點假設重置地盤的價值，加上樓宇與其他地盤工程的新重置成本之總和，並就樓齡、狀況、經濟與功能損耗及環境等因素作出適當扣減而得出的價值，該等因素或會使現有物業的價值低於全新的重置物業的價值」。此基準乃因既有市場欠缺可比較交易而使用。然而，在欠缺既有二手市場的情況下，此方法一般為資產估值提供最可靠的指標。

對 貴集團第二類第7號於中國發展中的物業估值時，吾等假設該物業將根據 貴集團的發展建議開發及落成。於達致估值意見時，吾等已使用比較法，參考同區的可比較交易，亦已考慮已支付的建設成本及專業費用以及完成發展所需支付的款項。

對於第三、四及五類物業，基於該等物業在公開市場不得轉讓或根據租賃協議不得分租及／或轉讓或缺乏銷路和可觀的租金利潤，故吾等並無賦予該等物業商業價值。

## 業權查冊

吾等已獲提供有關業權文件副本，並獲 貴集團告知再無其他相關文件。然而，吾等並無查核文件正本以核證所有權或肯定是否存在吾等所獲副本未有包括的任何修訂文件。吾等估值時依賴 貴集團中國法律顧問德衡律師集團(北京)事務所所提供有關物業業權的意見及資料。所有文件僅作參考用途。

對第一類及第二類物業估值時，吾等依賴 貴集團及其中國法律顧問提供的意見，即 貴集團擁有可自由轉讓物業的有效及可執行業權，且於悉數結清應付的年度地租／土地使用費及所有必要土地出讓金／收購代價後可在整個未屆滿的有效期內自由及不受干擾地使用該等物業。

## 估值假設

吾等的估值乃基於物業在市場上出售，且並無附有任何影響物業價值的遞延條款合約、售後回租、合資關係、管理協議或任何其他同類安排。

此外，吾等並無考慮任何有關或可影響該等物業銷售的選擇權或優先購買權，而吾等的估值亦假設並無以任何方式進行強迫出售。

### 估值考慮因素

吾等曾視察物業的外部，並在可能情況下視察該等物業的內部。吾等視察該等物業過程中，並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等並無進行任何結構測量，故吾等無法呈報該等物業確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等亦無測試任何設施。

在估值過程中，吾等頗為依賴 貴集團提供的資料，亦接納所獲有關規劃批文或法定通告、地役權、年期、佔用詳情、地盤／樓面面積、樓宇落成日期、物業業權以及其他有關資料等事宜的意見。

除另有說明者外，估值證書內所有尺寸、量度及面積乃根據提供予吾等之租約及其他文件所載資料計算，故僅為約數。

吾等並無進行詳細實地測量，以核實物業的地盤／樓面面積，但假設交予吾等的文件所示的地盤／樓面面積均正確無誤。

吾等並無理由懷疑 貴集團所提供予吾等的資料是否真實準確，而吾等信賴閣下確認所提供資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為已獲提供足夠資料以達至知情意見。

吾等的估值並無考慮該等物業所欠負的任何押記、按揭或欠款，或在買賣時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可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等根據香港測量師學會頒佈的香港測量師學會物業估值準則(二零零五年第一版)編製估值。

吾等之估值乃根據公認估值程序編製，並遵從香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及第12項應用指引之要求。

### 備註

吾等謹此確認，吾等並無亦不會擁有 貴集團或所評估物業或所呈報估值的任何權益。

除另有說明外，本報告所列示款額均以人民幣為單位，且並無考慮任何外匯換算。

隨函附奉估值概要及估值證書。

此致

泓淋科技集團有限公司

香港

灣仔

港灣道6-8號

瑞安中心

33樓06-12室

列位董事 台照

代表

中和邦盟評估有限公司

董事總經理

鄭澤豪博士

*BSc, MUD, MBA (Finance), MSc (Eng),  
PhD (Econ), MHKIS, MCI Arb, AFA, SIFM, FCIM,  
MASCE, MIET, MIEEE, MASME, MIIE*

高級董事

陳詠芬

*BSc. MSc. MRICS MHKIS RPS (GP)*

謹啟

二零一零年十一月三日

附註：鄭澤豪博士為香港測量師學會(產業測量)會員，擁有逾17年香港及中華人民共和國物業估值經驗。

陳詠芬女士為香港測量師學會(產業測量)會員，擁有逾17年香港物業估值經驗，並擁有逾11年中華人民共和國物業估值經驗。

## 估值概要

<u>編號</u>	<u>物業</u>	於二零一零年 八月三十一日 現況下的市值 人民幣元
第一類 — 貴集團於中國持作自用的物業		
1.	中國 山東省 威海市 經濟技術開發區 鳳凰花園一區4號702室	310,000
2.	中國 山東省 威海市 經濟技術開發區 鳳凰花園一區17號702室	340,000
3.	位於中國 山東省 威海市 經濟技術開發區 浦東路之一個工業廠區	74,600,000
4.	位於中國 山東省 德州市臨邑縣 富民路東側和開元西大街 之一個工業廠區	40,720,000

<u>編號</u>	<u>物業</u>	於二零二零年 八月三十一日 現況下的市值
		人民幣元
5.	位於中國 江蘇省 常熟市 高新技術產業園 柳州路8號 之一個工業廠區	77,270,000
6.	位於中國 江蘇省 常熟市 何市鎮 支何路29號 之一個工業廠區	12,330,000
		<hr/>
		小計： <u>205,570,000</u>

## 第二類 — 貴集團於中國持有的在建物業

7.	位於中國 山東省 威海市 經濟技術開發區 貝卡工業園 之一塊土地及 若干在建中建築物及 構築物	23,700,000
		<hr/>
		小計： <u>23,700,000</u>





## 估值證書

## 第一類 — 貴集團於中國持作自用的物業

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一零年 八月三十一日 現況下的市值 人民幣元
1.	中國 山東省 威海市 經濟技術開發區 鳳凰花園一區 4號702室	該物業包括約於一九九七年落成的一棟7層高住宅開發項目「鳳凰花園」第7層的一個住宅單位。  該物業建築面積（「建築面積」）約為83.23平方米（約895.89平方呎）。	貴集團表示，該物業現由貴集團估用作職工宿舍。	310,000
		該物業獲授的土地使用權於二零六四年八月一日屆滿，作住宅用途。		

## 附註：

1. 貴集團表示，該物業於二零零九年以代價人民幣190,000元購入。
2. 根據威海市人民政府於二零零八年一月三十一日發出的國有土地使用權證（威經技區國用(2008)第329號），該物業的土地使用權已授予威海市泓淋電子有限公司（「威海電子」）作住宅用途，於二零六四年八月一日屆滿。
3. 根據威海市房地產管理局於二零零八年一月三十日發出的房屋所有權證（威房權證字第2008004225號），該項建築面積83.23平方米的物業由威海電子合法擁有作住宅用途。
4. 根據威海市工商行政管理局於二零零九年六月二十五日發出的企業法人營業執照（註冊號371000400002946），威海電子以註冊資本20,000,000美元註冊成立，有效營業期為一九九七年十一月二十七日至二零一二年十一月二十六日，業務為生產電子連接器、手機充電器、耳機、電源線、螺釘及終端機、插件組件及模組以及銷售自身產品。
5. 根據貴公司提供的資料，業權狀況如下：

國有土地使用權證	有
房屋所有權證	有
企業法人營業執照	有
6. 中國法律顧問向貴公司提供的意見包括：
  - a. 威海電子擁有該物業的適當法定業權；
  - b. 該物業代價已悉數償付；
  - c. 該物業不涉及抵押或任何其他重大產權負擔；及
  - d. 該物業可在公開市場上自由出售。
7. 貴公司表示，威海電子為貴公司的間接全資附屬公司。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一零年 八月三十一日 現況下的市值  人民幣元
2.	中國 山東省 威海市 經濟技術開發區 鳳凰花園一區 17號702室	該物業包括約於一九九七年落成的一棟7層高住宅開發項目「鳳凰花園」第7層的一個住宅單位。  該物業建築面積(「建築面積」)約為93.19平方米(約1,003.1平方呎)。  該物業獲授的土地使用權於二零六四年八月一日屆滿，作住宅用途。	貴集團表示，該物業現由貴集團佔用作職工宿舍。	340,000

## 附註：

- 貴集團表示，該物業於二零零九年以代價人民幣210,000元購入。
- 根據威海市人民政府於二零零八年一月三十一日發出的國有土地使用權證(威經技區國用(2008)第338號)，該物業的土地使用權已授予威海市泓淋電子有限公司(「威海電子」)作住宅用途，於二零六四年八月一日屆滿。
- 根據威海市房地產管理局於二零零八年一月三十日發出的房屋所有權證(威房權證字第2008004222號)，該項建築面積93.19平方米的物業由威海電子合法擁有作住宅用途。
- 根據威海市工商行政管理局於二零零九年六月二十五日發出的企業法人營業執照(註冊號371000400002946)，威海電子以註冊資本20,000,000美元註冊成立，有效營業期為一九九七年十一月二十七日至二零一二年十一月二十六日，業務為生產電子連接器、手機充電器、耳機、電源線、螺釘及終端機、插件組件及模組以及銷售自身產品。
- 根據貴公司提供的資料，業權狀況如下：

國有土地使用權證	有
房屋所有權證	有
企業法人營業執照	有
- 中國法律顧問向貴公司提供的意見包括：
  - 威海電子擁有該物業的適當法定業權；
  - 該物業代價已悉數償付；
  - 該物業不涉及抵押或任何其他重大產權負擔；及
  - 該物業可在公開市場上自由出售。
- 貴公司表示，威海電子為貴公司的間接全資附屬公司。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一零年 八月三十一日 現況下的市值
3.	位於中國 山東省 威海市 經濟技術開發區 浦東路之一個工 業廠區	<p>該物業包括一幅地盤面積約33,487平方米(約360,454.07平方呎)的土地, 以及其上於二零零二年至二零零九年間分階段落成的8幢樓宇及多項配套構建物。</p> <p>該等樓宇的總建築面積(「建築面積」)約為55,248.97平方米(約594,699.91平方呎)。</p> <p>該物業獲授的土地使用權於二零五七年十二月二十六日屆滿, 作工業用途。</p>	<p>貴集團表示, 建築面積約40,399.6平方米的物業部分出租予貴公司間接全資附屬公司威海市泓淋電線電纜有限公司作工業及宿舍用途, 自二零一零年一月一日起至二零一二年十二月三十一日屆滿, 年租人民幣1,211,988元。</p> <p>該物業餘下部分由威海市泓淋電子有限公司(「威海電子」)估用作工業、倉儲、宿舍及配套用途。</p>	<p>人民幣元 74,600,000</p>

## 附註：

- 根據山東省威海市國土資源局與威海電子於二零零八年一月十六日訂立的國有土地使用權出讓合同(編號(2008)2), 前者同意向後者授出物業的土地使用權作工業用途, 為期50年, 土地出讓金為人民幣10,196,792元。
- 根據威海市人民政府於二零零八年一月二十一日發出的國有土地使用權證(威經技區國用(2008)第D-007號), 該項地盤面積33,487平方米物業的土地使用權已授予威海電子作工業用途, 於二零五七年十二月二十六日屆滿。
- 根據威海市房地產管理局及威海市住房保障和房產管理局分別於二零零九年一月六日及二零一零年六月十七日發出的8份房屋所有權證, 總建築面積55,248.97平方米的8棟樓宇物業由威海電子合法擁有, 詳情如下:

編號	證書編號	建築面積
		平方米
1.	威房權證字第2009000317號	4,717.69
2.	威房權證字第2009000330號	4,717.69
3.	威房權證字第2009000336號	4,717.69
4.	威房權證字第2009000339號	4,717.69
5.	威房權證字第2009000347號	16,981.19
6.	威房權證字第2009000346號	16,384.00
7.	威房權證字第2010036585號	2,896.32
8.	威房權證字第2010036593號	116.70
總計：		<u>55,248.97</u>

- 根據威海市工商行政管理局於二零零九年六月二十五日發出的企業法人營業執照(註冊號371000400002946), 威海電子以註冊資本20,000,000美元註冊成立, 有效營業期為一九九七年十一月二十七日至二零一二年十一月二十六日, 業務為生產電子連接器、手機充電器、耳機、電源線、螺釘及終端機、插件組件及模組以及銷售自身產品。

5. 根據 貴公司提供的資料，業權狀況如下：

國有土地使用權出讓合同	有
國有土地使用權證	有
房屋所有權證	有
企業法人營業執照	有

6. 根據威海電子與中國銀行股份有限公司威海分行訂立的最高額抵押合同(2009年威中銀司最高額抵字005號)及最高額抵押合同變更協議書，該物業已抵押，以換取人民幣16,000,000元的最高貸款額。

7. 根據中國農業銀行威海市分行與威海電子於二零零九年一月八日訂立的最高額抵押合同(合同編號37906200900000092)，該物業已抵押，以換取人民幣47,000,000元的最高貸款額。

8. 中國法律顧問向 貴公司提供的意見包括：

- a. 威海電子擁有該物業之土地及樓宇的8幢適當法定業權，可在土地使用權剩餘年期內轉讓有關物業而毋須支付額外土地出讓金或其他應付政府的繁雜款項；
- b. 土地出讓金已悉數償付；
- c. 除上文附註6至7所述抵押外，該物業不受任何其他抵押或重大產權負擔所限制；
- d. 該物業的現時用途、設計、規劃及建設符合地方規劃條例，並經有關政府機關批准；及
- e. 於取得有關承押人的同意後，該物業可在公開市場上自由出售。

9. 貴公司表示，威海電子為 貴公司的間接全資附屬公司。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一零年 八月三十一日 現況下的市值  人民幣元
4.	位於中國 山東省 德州市臨邑縣 富民路東側和 開元西大街之 一個工業廠區	該物業包括2幅總地盤面積約164,461.07平方米(約1,770,258.96平方呎)的土地，以及其上所建先後於二零零七年至二零零九年分階段落成的10幢樓宇及多項配套構建物(「竣工物業」)。  竣工物業10幢樓宇的總建築面積(「建築面積」)約為38,247.94平方米(約411,700.83平方呎)。  除竣工物業外，該物業亦包括3棟總規劃建築面積約7,929平方米(約85,347.76平方呎)的在建樓宇(「在建工程」)，該等樓宇計劃於二零一零年竣工。  該物業獲授的土地使用權於二零五六年十二月十二日屆滿，作工業用途。	貴集團表示，該物業由貴集團估用作工業、辦公室、宿舍及配套用途。  在建工程仍在建設中。	40,720,000

## 附註：

- 根據山東省臨邑縣國土資源局與德州泓淋電子有限公司(「德州電子」)於二零零六年十二月十二日訂立的2份國有土地使用權出讓合同(合同編號：2006-075及2006-076號)，前者同意向後者授出物業的土地使用權作工業用途，為期50年，總土地出讓金為人民幣1,973,532.8元。
- 根據臨邑縣人民政府於二零零六年十二月十二日發出的2份國有土地使用權證(臨國用(2006)第398及399號)，總地盤面積164,461.07平方米物業的土地使用權已授予德州電子作工業用途，於二零五六年十二月十二日屆滿。
- 根據臨邑縣房地產管理局分別於二零零七年四月二十七日及二零零七年十一月十九日發出的4份房屋所有權證，總建築面積為38,247.94平方米的該竣工物業之10棟樓宇由德州電子合法擁有，詳情如下：

編號	證書編號	建築面積 平方米
1.	魯臨房權證城字第20235號	28,410.28
2.	魯臨房權證城字第20236號	4,891.30
3.	魯臨房權證城字第21895號	2,473.18
4.	魯臨房權證城字第21896號	2,473.18
總計：		<u>38,247.94</u>

- 根據臨邑縣規劃設計局與德州電子於二零一零年六月二十一日發出的建設工程規劃許可證(建字第372010-020號)，德州電子獲准開發計劃總建築面積約7,929平方米的在建工程。

5. 根據臨邑縣建設局於二零一零年四月二十日發出的建築工程施工許可證(編號2010-10)，該物業計劃總建築面積約7,929平方米在建工程已獲准施工。
6. 根據德州市工商行政管理局於二零零八年一月二十九日發出的企業法人營業執照(註冊號371400400002631)，德州電子以註冊資本3,000,000美元註冊成立，有效營業期為二零零六年三月十三日至二零二六年三月十二日，業務為生產電線、電纜及元件以及銷售自身產品。
7. 根據 貴公司提供的資料，業權狀況如下：
- |             |   |
|-------------|---|
| 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| 國有土地使用權證    | 有 |
| 房屋所有權證      | 有 |
| 建設工程規劃許可證   | 有 |
| 建築工程施工許可證   | 有 |
| 企業法人營業執照    | 有 |
8. 貴集團表示，截至估值日在建工程支出的建設成本約為人民幣5,430,000元，而在建工程的計劃建設總成本為人民幣8,100,000元。
9. 根據德州電子與中國建設銀行股份有限公司臨邑支行於二零一零年八月四日訂立的最高額抵押合同(合同編號：LYZGE1007)，該物業已抵押，以換取人民幣25,000,000元的最高貸款額。
10. 中國法律顧問向 貴公司提供的意見包括：
- 德州電子擁有該物業之土地及樓宇的適當法定業權，可在土地使用權剩餘年內轉讓有關物業而毋須支付額外土地出讓金或其他應付政府的繁雜款項；
  - 土地出讓金已悉數償付；
  - 除上文附註9所述的按揭外，該物業不受任何其他抵押或重大產權負擔所限制；
  - 該物業的現時用途、設計、規劃及建設符合地方規劃條例，並經有關政府機關批准；
  - 於施工驗收完成後，德州電子取得該物業在建工程有關業權文件並無法律障礙；及
  - 於取得有關承押人的同意後，該物業可在公開市場上自由出售。
11. 貴公司表示，德州電子為 貴公司的間接全資附屬公司。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一零年 八月三十一日 現況下的市值  人民幣元
5.	位於中國 江蘇省 常熟市 高新技術產業園 柳州路8號 之一個工業廠區	<p>該物業包括3幅總地盤面積約55,251平方米(約594,721.76平方呎)的土地,以及其上所建先後於二零零六年至二零零七年分階段落成的10幢樓宇及多項配套構建物(「竣工物業」)。</p> <p>竣工物業10幢樓宇的總建築面積(「建築面積」)約為55,556.68平方米(約598,012.1平方呎)。</p> <p>除竣工物業外,該物業亦包括2棟總規劃建築面積約21,769平方米(約234,321.52平方呎)的在建樓宇(「在建工程」),該等樓宇計劃於二零一零年竣工。</p> <p>該物業獲授不同年期的土地使用權,最早者於二零五四年六月九日屆滿。其他詳情請參閱附註2。</p>	<p>貴集團表示,竣工物業中建築面積約19,590.16平方米的部分出租予貴公司的間接全資附屬公司常熟泓淋電子有限公司作工業用途,自二零一零年一月一日起至二零一零年十二月三十一日屆滿,年租人民幣478,328元。</p> <p>竣工物業中建築面積約14,976.09平方米的部分出租予貴公司的間接全資附屬公司常熟泓淋電線電纜有限公司作工業用途,自二零一零年一月一日起至二零一零年十二月三十一日屆滿,年租人民幣365,667元。</p> <p>竣工物業建築面積約20,990.43平方米的餘下部分由常熟泓淋連接技術有限公司(「常熟連接技術」)佔用作工業、辦公室、宿舍及配套用途。</p> <p>在建工程仍在建設中。</p>	77,270,000

## 附註：

- 根據江蘇省常熟市國土資源局與常熟連接技術分別於二零零四年六月十日、二零零四年十二月十日及二零零五年四月二十一日訂立的3份國有土地使用權出讓合同(常地讓合(2004)第72及227號及常地讓合(2005)第51號),前者同意向後者授出物業的土地使用權作工業用途,為期50年,總土地出讓金為人民幣10,397,690元。

2. 根據常熟市人民政府發出的3份國有土地使用權證，總地盤面積55,251平方米的該物業的土地使用權已授予常熟連接技術，詳情如下：

<u>編號</u>	<u>證書編號</u>	<u>屆滿日期</u>	<u>地盤面積</u> 平方米
1.	常國用(2007)字第001649號	二零五五年四月二十日	32,000.00
2.	常國用(2007)字第001650號	二零五四年十二月九日	13,251.00
3.	常國用(2007)字第001651號	二零五四年六月九日	10,000.00
<b>總計：</b>			<b><u>55,251.00</u></b>

3. 根據常熟市房產管理局發出的10份房屋所有權證，總建築面積為55,556.68平方米的竣工物業之10棟樓宇由常熟連接技術合法擁有，詳情如下：

<u>編號</u>	<u>證書編號</u>	<u>建築面積</u> 平方米
1.	熟房權證虞山字第09002900號	6,274.36
2.	熟房權證虞山字第09002901號	5,543.70
3.	熟房權證虞山字第09002902號	4,015.52
4.	熟房權證虞山字第09002903號	2,306.95
5.	熟房權證虞山字第09002905號	867.99
6.	熟房權證虞山字第00113559號	5,076.53
7.	熟房權證虞山字第00113560號	5,076.53
8.	熟房權證虞山字第00113561號	10,685.34
9.	熟房權證虞山字第10012947號	10,624.92
10.	熟房權證虞山字第10012948號	5,084.84
<b>總計：</b>		<b><u>55,556.68</u></b>

4. 根據常熟市規劃局與常熟連接技術於二零一零年三月九日訂立的建設工程規劃許可證(項目總編號：320581201000094)，常熟連接技術獲准開發計劃總建築面積約21,769平方米的在建工程。

5. 根據常熟市建設局分別於二零一零年四月十三日及二零一零年四月十六日發出的2份建築工程施工許可證(編號320581201004130201及320581201004160201)，該物業計劃總建築面積約21,769平方米在建工程已獲准施工。

6. 根據蘇州市常熟工商行政管理局於二零零九年六月二十二日發出的企業法人營業執照(註冊號320581400001649)，常熟連接技術以註冊資本8,500,000美元註冊成立，業務為開發及生產插件、有色金屬複合材料、模組、五金衝壓件、數據線、電源線、FFC電子機械組件及精密模組以及銷售自身產品，有效營業期為二零零四年三月一日至二零二四年二月二十九日。

7. 根據 貴公司提供的資料，業權狀況如下：

國有土地使用權出讓合同	有
國有土地使用權證	有
房屋所有權證	有
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
企業法人營業執照	有

8. 貴集團表示，截至估值日在建工程支出的建設成本約為人民幣16,140,000元，而在建工程的計劃總建設成本約為人民幣19,860,000元。

9. 根據常熟連接技術與中國銀行股份有限公司常熟支行(「中國銀行常熟支行」)於二零零八年十二月十一日訂立的最高額抵押合同(中銀抵借字08135號)，該物業已抵押，以換取人民幣7,800,000元的最高貸款額。

10. 根據常熟連接技術與中國銀行常熟支行於二零零九年五月十九日訂立的最高額抵押合同(中銀抵借字09041號)，該物業已抵押，以換取人民幣3,090,000元的最高貸款額。

11. 根據常熟連接技術與中國銀行常熟支行於二零零九年五月十九日訂立的最高額抵押合同(中銀抵借字09042號)，該物業已抵押，以換取人民幣10,000,000元的最高貸款額。

12. 根據常熟連接技術與中國銀行常熟支行於二零零九年六月二十三日訂立的最高額抵押合同(中銀抵借字09043號)，該物業已抵押，以換取人民幣24,870,000元的最高貸款額。
13. 根據常熟連接技術與中國光大銀行常熟支行於二零一零年四月十二日訂立的2份最高額抵押合同(蘇光熟抵T(2010)008及009)，該物業已抵押，以換取人民幣40,000,000元的最高貸款額。
14. 中國法律顧問向 貴公司提供的意見包括：
  - a. 常熟連接技術擁有該物業之土地及樓宇的適當法定業權，可在土地使用權剩餘年期內轉讓有關物業而毋須支付額外土地出讓金或其他應付政府的繁雜款項；
  - b. 土地出讓金已悉數償付；
  - c. 除上文附註9至13所述抵押外，該物業不受任何其他抵押或重大產權負擔所限制；
  - d. 該物業的現時用途、設計、規劃及建設符合地方規劃條例，並經有關政府機關批准；
  - e. 施工驗收完成後，常熟連接技術取得該物業在建工程有關業權文件並無法律障礙；及
  - f. 取得有關承押人的同意後，該物業可在公開市場上自由出售。
15. 貴公司表示，常熟連接技術為 貴公司的間接全資附屬公司。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一零年 八月三十一日 現況下的市值  人民幣元
6.	位於中國 江蘇省 常熟市 何市鎮 支何路29號 之一個工業廠區	<p>該物業包括一幅地盤面積約13,211平方米(約142,203.2平方呎)的土地, 以及其上所建於二零零五年落成的5幢樓宇及多項配套構建物。</p> <p>該等樓宇的總建築面積(「建築面積」)約為11,348.76平方米(約122,158.05平方呎)。</p> <p>該物業獲授的土地使用權於二零五二年十月十五日屆滿, 作工業用途。</p>	<p>貴集團表示, 該物業中建築面積約6,538.23平方米的部分出租予 貴公司的間接全資附屬公司常熟華銳精密電子有限公司作工業用途, 自二零一零年一月一日起至二零一零年十二月三十一日屆滿, 年租人民幣130,764.6元。</p> <p>該物業餘下部分由常熟泓淋電子有限公司(「常熟電子」)佔用作工業、倉儲、辦公室、宿舍及配套用途。</p>	12,330,000

## 附註：

- 根據江蘇省常熟市國土資源局與常熟電子於二零零二年十月十六日訂立的國有土地使用權出讓合同, 前者同意向後者授出物業的土地使用權, 為期50年, 作工業用途, 土地出讓金為人民幣1,915,595元。
- 根據常熟市國土資源局於二零零二年十一月十二日發出的國有土地使用權證(常讓國用(2002)字第724號), 地盤面積13,211平方米的該物業的土地使用權已授予常熟電子作工業用途, 於二零五二年十月十五日屆滿。
- 根據常熟市房產管理局發出的5份房屋所有權證, 總建築面積為11,348.76平方米的該物業之5棟樓宇由常熟電子合法擁有, 詳情如下：

編號	證書編號	建築面積 平方米
1.	熟房權證支塘字第09005951號	525.44
2.	熟房權證支塘字第09005952號	3,582.42
3.	熟房權證支塘字第09005953號	3,047.03
4.	熟房權證支塘字第09005954號	1,715.31
5.	熟房權證支塘字第09005955號	2,478.56
總計：		<u>11,348.76</u>

- 根據蘇州市常熟工商行政管理局於二零零九年九月十五日發出的企業法人營業執照(註冊號320581400005556), 常熟電子以註冊資本5,000,000美元註冊成立, 業務為生產電腦連接線及連接器、筆記本電腦內部及外部連接電纜、數碼相機、手機及FFC電子機械組件以及銷售自身產品, 有效營業期為二零零二年六月十日至二零二二年六月九日。

5. 根據 貴公司提供的資料，業權狀況如下：

國有土地使用權出讓合同	有
國有土地使用權證	有
房屋所有權證	有
企業法人營業執照	有

6. 根據常熟電子與中國光大銀行常熟支行於二零一零年七月二十九日訂立的最高額抵押合同(蘇光熟抵T(2010)017)，該物業已抵押，以換取人民幣10,000,000元的最高貸款額。

7. 中國法律顧問向 貴公司提供的意見包括：

- a. 常熟電子擁有該物業之土地及5幢樓宇的適當法定業權，可在土地使用權剩餘年期內轉讓有關物業而毋須支付額外土地出讓金或其他應付政府的繁雜款項；
- b. 土地出讓金已悉數償付；
- c. 除上文附註6所述抵押外，該物業不受任何其他抵押或重大產權負擔所限制；
- d. 該物業的現時用途、設計、規劃及建設符合地方規劃條例，並經有關政府機關批准；及
- e. 取得有關承押人的同意後，該物業可在公開市場上自由出售。

8. 貴公司表示，常熟電子為 貴公司的間接全資附屬公司。

## 估值證書

## 第二類 — 貴集團於中國持有的在建物業

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一零年 八月三十一日 現況下的市值  人民幣元
7.	位於中國 山東省 威海市 經濟技術開發區 貝卡工業園 之一塊土地及 若干在建中 建築物及構築物	該物業包括一幅地盤面積約 33,397平方米(約359,485.31平 方呎)的土地及在建中若干建 築物及構築物(「在建工程」)。  貴公司表示，該物業計劃總 建築面積(「建築面積」)約為 52,044.7平方米(約560,209.15平 方呎)，預期於二零一零年完 成。  該物業獲授的土地使用權於二 零六零年四月二十二日屆滿， 作工業用途。	該物業在建中。	23,700,000

## 附註：

- 根據威海市國土資源局(「該局」)、威海中地拍賣有限公司及威海市泓淋電子有限公司(「威海電子」)於二零一零年三月五日訂立的國有建設用地使用權掛牌成交確認書(「確認書」)，該局確認威海電子以代價人民幣10,169,387元成功競標投得地盤面積33,397平方米之物業的土地使用權。
- 根據威海市國土資源局與威海電子於二零一零年四月二十三日訂立的國有建設用地使用權出讓合同(合同編號：威海-01-2010-0056)，前者同意按以下主要條件向後者授出該物業的土地使用權：

用途：	工業
地盤面積：	33,397平方米
土地使用年期：	自土地交接日起為期50年
容積率：	不少於0.6但不超過1.2
最高建築高度：	24米
建築密度：	35%至45%(包括首尾)
綠化率：	10%至15%(包括首尾)
建築工程施工日期：	於二零一零年十月二十三日前
建築工程竣工日期：	於二零一二年四月二十三日前
- 根據威海市人民政府於二零一零年五月三十一日發出的國有土地使用權證(威經技區國用(2010)第D-043號)，地盤面積33,397平方米的該物業的土地使用權已授予威海電子作工業用途，於二零六零年四月二十二日屆滿。
- 根據威海市規劃局與威海電子於二零一零年七月二十九日訂立的建設工程規劃許可證(建字第3710012010B0284號)，威海電子獲准開發計劃總建築面積約52,044.7平方米的在建工程。
- 根據威海經濟技術開發區建設局於二零一零年八月十一日發出的建築工程施工許可證(編號371085201008110101)，該物業計劃總建築面積約52,044.7平方米在建工程已獲准施工。

6. 根據威海市工商行政管理局於二零零九年六月二十五日發出的企業法人營業執照(註冊號371000400002946)，威海電子以註冊資本20,000,000美元註冊成立，有效營業期為一九九七年十一月二十七日至二零一二年十一月二十六日，業務為生產電子連接器、手機充電器、耳機、電源線、螺釘及終端機、插件組件及模組以及銷售自身產品。
7. 根據 貴公司提供的資料，業權狀況如下：
- |               |   |
|---------------|---|
| 確認書           | 有 |
| 國有建設土地使用權出讓合同 | 有 |
| 國有土地使用權證      | 有 |
| 建設工程規劃許可證     | 有 |
| 建築工程施工許可證     | 有 |
| 企業法人營業執照      | 有 |
8. 貴集團表示，截至估值日在建工程支出的建設成本約為人民幣13,500,000元，而在建工程的計劃建設總成本為人民幣51,670,000元。
9. 中國法律顧問向 貴公司提供的意見包括：
- a. 威海電子擁有該物業之土地的適當法定業權，可在土地使用權剩餘年期內轉讓有關物業而毋須支付額外土地出讓金或其他應付政府的繁雜款項；
  - b. 土地出讓金已悉數償付；
  - c. 該物業不受抵押或任何其他重大產權負擔所限制；
  - d. 該物業的設計、規劃及建築符合地方規劃條例，並經有關政府機關批准；
  - e. 於施工驗收完成後，威海電子取得該物業的在建工程有關業權文件並無法律障礙；及
  - f. 該物業可在公開市場上自由出售。
10. 貴公司表示，威海電子為 貴公司的間接全資附屬公司。

## 估值證書

## 第三類 — 貴集團擬於中國收購的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 八月三十一日 現況下的市值  人民幣元 無商業價值
8.	位於中國 重慶市 長壽區 晏家工業園區 機電材料園區之 八B18-06、 八B19-01、 八B8-08及 八B9-02號地塊	該物業包括4幅總地盤面積約266,666.8平方米(約2,870,401.44平方呎)的空置土地。	該物業現空置。	

## 附註：

- 根據重慶市長壽區人民政府與威海市泓淋電子有限公司(「威海電子」)於二零一零年四月二十四日訂立的投資協議(「投資協議」)，前者同意向拍賣中標者授出總地盤面積約266,666.8平方米物業的土地使用權。
- 根據威海市工商行政管理局於二零零九年六月二十五日發出的企業法人營業執照(註冊號371000400002946)，威海電子以註冊資本20,000,000美元註冊成立，有效營業期為一九九七年十一月二十七日至二零一二年十一月二十六日，業務為生產電子連接器、手機充電器、耳機、電源線、螺釘及終端機、插件組件及模組以及銷售自身產品。
- 根據貴公司提供的資料，業權狀況如下：

投資協議	有
企業法人營業執照	有
- 由於缺乏相關業權文件，故吾等並無賦予該物業任何商業價值。
- 中國法律顧問向貴公司提供的意見包括：
  - 投資協議合法有效；及
  - 在中標及結清土地出讓金後，威海電子獲授該物業的土地使用權及取得相關國有土地使用權證並無法律障礙。
- 貴公司表示，威海電子為貴公司間接全資擁有的附屬公司。

## 估值證書

## 第四類 — 貴集團於中國租用的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二零年 八月三十一日 現況下的市值  人民幣元
9.	位於中國 山東省 威海市 經濟技術開發區 浦東路1號 之一棟工業大廈	該物業包括一幢約於二零零九年落成之3層高工業大樓。  貴集團表示，該物業的建築面積（「建築面積」）約為2,000平方米（約21,528平方呎）。	該物業由 貴集團佔 用作工業用途。	無商業價值
		該物業出租予 貴集團，為期3年，自二零零九年九月一日起至二零一二年八月三十一日屆滿。		

## 附註：

1. 根據獨立第三方威海沃爾德體育用品有限公司（「威海沃爾德」）與威海市泓淋電子有限公司（「威海電子」）於二零零九年六月三十日訂立的2份廠房租賃合同（「合同」），該物業出租予威海電子，為期3年，自二零零九年九月一日起至二零一二年八月三十一日屆滿，月租為人民幣5,000元，含稅但不含水電、蒸汽、維護、電話及寬頻互聯網費用。
2. 中國法律顧問向 貴公司提供的意見包括：
  - a. 威海沃爾德已獲得該物業的相關國有土地使用權證；
  - b. 威海沃爾德正申請該物業房屋所有權的相關法律文件；
  - c. 合同或會被中國相關的授權司法機構確認為無效；及
  - d. 合同已在威海經濟技術開發區房產管理辦公室登記。
3. 貴公司表示，威海電子為 貴公司的間接全資附屬公司。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 八月三十一日 現況下的市值
10.	中國 湖北省 武漢市 經濟技術開發區 高科技產業園 21號樓之部分	該物業包括一幢約於二零零四年落成之4層高工業大樓的3樓全層及4樓部分單位。  貴集團表示，該物業的總建築面積(「建築面積」)約為5,607平方米(約60,353.75平方呎)。	該物業由 貴集團佔用作辦公、工業、倉儲及配套用途。	人民幣元 無商業價值
		該物業出租予 貴集團，為期1年，自二零一零年四月一日起至二零一一年三月三十一日屆滿。		

## 附註：

1. 根據獨立第三方武漢現代製造業創業服務中心有限公司(「服務中心」)與武漢泓淋電子有限公司(「武漢電子」)於二零一零年三月三十一日訂立的房屋租賃合同書(「合同書」)，該物業出租予武漢電子，為期1年，自二零一零年四月一日起至二零一一年三月三十一日屆滿，月租為人民幣55,516元，包括管理費、電梯及垃圾處理收費，但不含水電費。
2. 中國法律顧問向 貴公司提供的意見包括：
  - a. 服務中心並未獲得該物業的相關國有土地使用權證及房屋所有權證；
  - b. 因無有關登記服務，故並無登記合同書；
  - c. 合同書或會被中國相關的授權司法機構確認為無效；及
  - d. 合同書未經登記不會影響合同書的合法性。
3. 貴公司表示，武漢電子為 貴公司的間接全資附屬公司。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一零年 八月三十一日 現況下的市值
11.	中國 湖北省 武漢市 經濟技術開發區 紅升小區 神龍運輸公司大 樓之部分	該物業包括一幢約於一九九九年落成之4層高寫字樓的1樓及2樓全層以及3樓部分單位(「A部分」)及4樓部分單位(「B部分」)。  貴集團表示，該物業的總建築面積(「建築面積」)約為1,420平方米(約15,284.88平方呎)。	該物業由 貴集團佔用作職工宿舍。	人民幣元 無商業價值
		該物業出租予 貴集團，有兩段租期，分別於二零一零年十一月及二零一一年四月屆滿。		

## 附註：

1. 根據獨立第三方武漢神龍運輸有限公司(現稱「武漢神龍物流有限公司」)(「武漢神龍」)與武漢泓淋電子有限公司(「武漢電子」)訂立的房屋租賃合同(「合同」)，總建築面積1,160平方米的A部分出租予武漢電子，為期1年，自二零零九年十二月一日起至二零一零年十一月屆滿，月租為人民幣12,500元，每月垃圾費為人民幣480元，不包括水電費。
2. 根據武漢神龍與武漢電子於二零一零年五月四日訂立的房屋租賃合同(連同上述合同統稱為「該等合同」)，總建築面積260平方米的B部分出租予武漢電子，為期1年，自二零一零年五月一日起至二零一一年四月三十日屆滿，年租為人民幣32,000元，不包括水電費及其他費用。
3. 中國法律顧問向 貴公司提供的意見包括：
  - a. 因無有關登記服務，故並無登記該等合同；
  - b. 該等合同或會被中國相關的授權司法機構確認為無效；及
  - c. 該等合同未經登記不會影響合同的合法性。
4. 貴公司表示，武漢電子為 貴公司的間接全資附屬公司。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 八月三十一日 現況下的市值
12.	位於中國 廣東省 深圳市 寶安區 松崗街道 沙浦圍第二工業 區一個工業廠區 之部分	該物業包括約於二零零七年落成之一個工業廠區之一幢3層工業大樓的1樓及3樓全層以及一幢4層工業大樓宿舍的1樓、2樓及4樓全層。  貴集團表示，該物業的總建築面積(「建築面積」)約為2,650平方米(約28,524.6平方呎)。	該物業由 貴集團佔用作辦公、工業、倉儲、宿舍及配套用途。	人民幣元 無商業價值
		該物業出租予 貴集團，自二零一零年三月一日起至二零一二年二月二十八日屆滿。		

## 附註：

1. 根據獨立第三方深圳市松崗沙浦圍股份合作公司(「沙浦圍」)與深圳市泓淋通訊科技有限公司(「深圳通訊科技」)於二零一零年三月十六日訂立的2份房屋租賃合同(「合同」)，該物業出租予深圳通訊科技，自二零一零年三月一日起至二零一二年二月二十八日屆滿，月租為人民幣22,525元，不包括管理費及水電費。
2. 中國法律顧問向 貴公司提供的意見包括：
  - a. 沙浦圍尚未獲得該物業的相關國有土地使用權證及房屋所有權證；
  - b. 合同或會被中國相關的授權司法機構確認為無效；及
  - c. 合同已在深圳市寶安區房屋租賃管理辦公室登記。
3. 貴公司表示，深圳通訊科技為 貴公司的間接全資附屬公司。

## 估值證書

## 第五類 — 貴集團於台灣租用的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二零年 八月三十一日 現況下的市值  人民幣元 無商業價值
13.	台灣台北市 內湖區 新湖一路143、 145及147號4樓 及B2層72-75及 83-87號車位	該物業包括一幢約於二零零九年落成的7層高加2層地下室之工業大樓的4樓全層(「辦公室部分」)及B2層的9個車位。  辦公室部分的建築面積(「建築面積」)約為831.81平方米(約8,953.55平方呎)。	該物業現空置。	
		該物業出租予 貴集團，自二零二零年八月五日起至二零一三年十一月四日屆滿。		

## 附註：

1. 根據獨立第三方與泓淋科技有限公司(「台灣泓淋」)訂立的租賃協議，該物業出租予台灣泓淋，自二零二零年八月五日起至二零一三年十一月四日屆滿，月租為新台幣236,377元，含稅但不含管理費及電費。
2. 貴公司表示，台灣泓淋為 貴公司的全資附屬公司。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零二零年 八月三十一日 現況下的市值  人民幣元 無商業價值
14.	台灣 台北市內湖區 新湖一路147號 1樓及B1層195及 196號車位	<p data-bbox="485 400 890 549">該物業包括一幢約於二零零九年落成的7層高加2層地下室之工業大樓的1樓部分(「辦公室部分」)及B1層的2個車位。</p> <p data-bbox="485 597 890 715">辦公室部分的建築面積(「建築面積」)約為312.27平方米(約3,361.27平方呎)。</p> <p data-bbox="485 757 890 868">該物業出租予 貴集團，自二零二零年九月一日起至二零一三年十一月三十日屆滿。</p>	該物業現空置。	於二零二零年 八月三十一日 現況下的市值  人民幣元 無商業價值

## 附註：

1. 根據獨立第三方與泓淋科技有限公司(「台灣泓淋」)訂立的租賃協議，該物業出租予台灣泓淋，自二零二零年九月一日起至二零一三年十一月三十日屆滿，月租為新台幣118,352元，含稅但不含管理費及電費。
2. 貴公司表示，台灣泓淋為 貴公司的全資附屬公司。