

以下為獨立估值師西門(遠東)有限公司就本集團之物業權益於二零零七年七月三十一日之估值而編製之函件、估值概要及估值證書全文，以供載入本招股章程。



Sallmanns

企業估值及顧問

www.sallmanns.com

西門

香港灣仔
駱克道188號
兆安中心22樓
電話：(852) 2169 6000
傳真：(852) 2528 5079

敬啟者：

吾等遵照閣下指示，對精英國際有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)於香港、中華人民共和國(「中國」)及澳門擁有權益之物業進行估值。吾等確認曾進行視察及作出有關查詢與調查，並收集吾等認為必要之其他資料，以便向閣下提供吾等對該等物業權益於二零零七年七月三十一日(「估值日」)之資本值之意見。

吾等對物業權益之估值，乃指市場價值。所謂市場價值，就吾等所下定義而言，乃指「在進行適當的市場推廣後，由自願買方及自願賣方於估值日達成物業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」。

由於貴集團租用之物業權益屬於短期租賃性質或不得轉讓或分租，又或缺乏可觀租金利潤，故吾等並無賦予該等物業權益任何商業價值。

吾等之估值乃假設賣方於市場出售物業權益時，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，以影響該等物業權益的價值。

吾等之估值報告並無考慮所估值的任何物業權益所欠負之任何抵押、按揭或債項，以及在出售過程中可能產生之任何開支或稅項。除另有訂明外，吾等假設該等物業概不附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

就物業權益估值時，吾等遵照香港聯合交易所有限公司頒佈之《創業板證券上市規則》（「創業板上市規則」）第8章所載之一切規定、皇家特許測量師學會頒佈之《皇家特許測量師學會的估價及估值準則》（二零零三年五月第五版），以及香港測量師學會頒佈之《香港測量師學會物業估值準則》（二零零五年一月第一版）之一切規定。

吾等在頗大程度上依賴 貴集團所提供資料，並接納就年期、規劃批覆、法定通告、地役權、佔用詳情、出租以及其他相關事項向吾等提供的意見。

吾等已獲提供有關物業權益之業權文件及租賃協議副本，並已在香港及澳門土地註冊處進行查冊。然而，吾等並無查閱有關文件正本以核實有關擁有權或核定有否任何修訂。

吾等在若干情況下獲 貴集團提供有關中國物業之租賃協議副本。在可行情況下，吾等亦曾查核文件正本，以核實該等中國物業權益之現有業權及該等物業可能附帶之任何重大產權負擔或吾等所獲提供副本可能未有顯示之任何租約修訂。吾等在頗大程度上依賴 貴公司中國法律顧問—廣東信達律師事務所就租賃協議之有效性所提出之意見。

吾等並無進行詳盡實地量度，以核實物業地盤面積是否準確，但假設吾等所獲文件及正式地盤圖則所示地盤面積均為正確。所有文件及合約均僅供參考，而所有尺吋、量度及面積均為約數。吾等並無進行實地量度。

吾等曾視察各項物業之外貌，並在可能情況下視察物業之內部。然而，吾等並無進行結構測量，惟在吾等視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。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上之損壞。吾等亦無就任何設施進行測試。

吾等並無理由懷疑 貴集團提供資料之真實性及準確性。吾等亦已尋求並獲 貴集團確定，所提供資料並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，且無理由懷疑 貴集團隱瞞任何重大資料。

除另有說明外，本報告所載全部金額均以人民幣為單位。

吾等之估值概要如下，並隨函附奉估值證書。

此致

香港
干諾道西188號
香港商業中心3809 – 3810室
精英國際有限公司
董事會 台照

代表
西門(遠東)有限公司
董事
彭樂賢
B.Sc. FRICS FHKIS
謹啟

二零零七年十月十一日

附註： 彭樂賢為特許測量師，於中國物業估值方面擁有24年經驗，並於香港、英國及亞太區物業估值方面具備27年經驗。

估值概要

第一類 — 貴集團於香港租用及佔用之物業權益

<u>編號</u> <u>物業</u>	於二零零七年 七月三十一日 <u>現況下之資本值</u> 人民幣元
1. 香港 干諾道西188號 香港商業中心38樓9-10室	無商業價值
小計：	<u>無</u>

第二類 — 貴集團於中國租用及佔用之物業權益

<u>編號</u> <u>物業</u>	於二零零七年 七月三十一日 <u>現況下之資本值</u> 人民幣元
2. 中國 廣東省 廣州市白雲區 新市鎮棠溪工業區 棠新西街67號 天龍大廈(4層B單位除外)	無商業價值
3. 中國 廣東省 廣州市白雲區 廣花四路棠新西街57號 4層東部	無商業價值
4. 中國 廣東省 廣州市起義路133號 2至3層	無商業價值
5. 中國 廣東省 佛山市三水區 康樂路一街1座3層304室	無商業價值
小計：	<u>無</u>

第三類 — 貴集團於澳門租用及佔用之物業權益

<u>編號</u> <u>物業</u>	於二零零七年 七月三十一日 <u>現況下之資本值</u> 人民幣元
6. 澳門 北京街126號 怡德商業中心 6樓F室	無商業價值
7. 澳門 北京街126號 怡德商業中心 6樓E室部份	無商業價值
小計：	<u>無</u>
總計：	<u>無</u>

估值證書

第一類 — 貴集團於香港租用及佔用之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 七月三十一日 現況下之資本值 人民幣元 無商業價值
1. 香港 干諾道西 188號 香港商業 中心38樓 9-10室	<p data-bbox="300 419 680 564">該物業包括位於一幢41層高的商業大廈38樓的兩個辦公單位，約於一九八三年落成。</p> <p data-bbox="300 618 680 683">該物業總建築面積約147.44平方米(1,587平方呎)。</p>	該物業現時由 貴集團佔用作辦公用途。	
	<p data-bbox="300 737 680 842">於估值日，該物業按月租14,000港元出租予 貴集團，不包括水費及電費。</p>		
	<p data-bbox="300 896 680 1127">根據租賃協議，該物業出租予 貴集團，租期自二零零七年十月八日起至二零零九年十二月三十一日屆滿，月租為14,000港元，不包括水費及電費。</p>		

附註：

1. 根據天龍信息工程有限公司與 貴公司於二零零七年十月八日訂立的租賃協議，該物業出租予 貴公司，租期自二零零七年十月八日起至二零零九年十二月三十一日屆滿，月租為14,000港元，不包括水費及電費。
2. 天龍信息工程有限公司乃由 貴公司主席兼執行董事郭景華女士間接全資擁有，故根據創業板上市規則，天龍信息工程有限公司乃 貴公司之關連人士。

估值證書

第二類 — 貴集團於中國租用及佔用之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 七月三十一日 現況下之資本值 人民幣元 無商業價值
2. 中國 廣東省 廣州市 白雲區 新市鎮 棠溪工業區 棠新西街67 號天龍大廈 (4層B單位 除外)	該物業包括位於一幢7層高的工業大廈之一部份，約於一九九七年落成。 該物業總建築面積約6,094平方米。 於估值日，該物業按月租人民幣85,000元出租予貴集團，不包括水費及電費。	該物業現時由貴集團佔用作辦公用途。	
	根據房地產租賃協議，該物業出租予貴集團，租期自二零零七年十月八日起至二零零九年十二月三十一日屆滿，月租為人民幣85,000元，不包括水費及電費。		

附註：

1. 根據李健誠（「出租人」）與廣州盛華信息有限公司（「承租人」）於二零零七年十月八日訂立之房地產租賃協議，該物業出租予承租人，租期自二零零七年十月八日起至二零零九年十二月三十一日屆滿，月租為人民幣85,000元，不包括水費及電費。
2. 李健誠乃貴公司執行董事兼行政總裁，故根據創業板上市規則，乃屬貴公司之關連人士。
3. 廣州盛華信息有限公司乃貴公司之間接全資附屬公司。
4. 吾等獲貴公司中國法律顧問就該物業的租賃協議的合法性提供之法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
 - (i) 出租人已獲得該物業之房地產權證；
 - (ii) 房地產租賃協議並未登記，惟有關未登記房地產租賃協議並不會影響租賃之合法性；及
 - (iii) 出租人出租該物業不會遇到法律障礙。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 七月三十一日 現況下之資本值 人民幣元 無商業價值
3. 中國 廣東省 廣州市 白雲區 廣花四路 棠新西街 57號 4層東部	該物業包括位於一幢6層高的工業大廈4樓東部，約於一九九七年落成。	該物業現時由 貴集團佔用作辦公用途。	
	該物業總建築面積約700平方米。		
	該物業出租予 貴集團，租期自二零零五年六月一日起至二零零八年一月三十一日屆滿，月租為人民幣10,000元，不包括水費及電費。		

附註：

1. 根據廣州市機械設備成套公司（「出租人」）（獨立第三方）與廣州盛華信息有限公司（「承租人」）於二零零五年六月一日及二零零七年七月十日訂立之房地產租賃協議及補充協議，該物業出租予承租人，租期自二零零五年六月一日起至二零零八年一月三十一日屆滿，月租為人民幣10,000元，不包括水費及電費。
2. 廣州盛華信息有限公司乃 貴公司之間接全資附屬公司。
3. 吾等獲 貴公司中國法律顧問就該物業的租賃協議的合法性提供之法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
 - (i) 出租人透過法院判決取得該物業，取得該物業乃遵照司法程序進行；
 - (ii) 儘管出租人尚未獲得該物業之房地產權證，並不會直接影響租賃之有效性；及
 - (iii) 房地產租賃協議並未登記，而有關未登記房地產租賃協議並不會影響租賃之合法性。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 七月三十一日 現況下之資本值 人民幣元 無商業價值
4. 中國 廣東省 廣州市 起義路133號 2至3層	該物業包括位於一幢30層 高的綜合大廈的(加三層高 的地下車庫)2至3樓, 約於 一九九七年落成。 該物業的租用面積約 3,099.038平方米。	該物業現時由 貴集團 佔用作辦公用途。	
	該物業出租予 貴集團, 租 期自二零零六年八月十六 日起至二零零八年十一月 十五日屆滿, 月租為人民幣 150,303元, 不包括水費及電 費。		

附註:

1. 根據廣州市建緯實業有限公司(「出租人」)(獨立第三方)與廣州盛華信息有限公司(「承租人」)於二零零六年七月二十八日訂立之補充租賃協議, 該物業出租予承租人, 租期自二零零六年八月十六日起至二零零八年十一月十五日屆滿, 月租為人民幣150,303元, 不包括水費及電費。
2. 廣州盛華信息有限公司乃 貴公司之間接全資附屬公司。
3. 吾等獲 貴公司之中國法律顧問就該物業的租賃協議的合法性提供之法律意見, 當中載有(其中包括)以下資料:
 - (i) 出租人已獲得該物業之合法業權, 並有權向承租人出租該物業;
 - (ii) 該物業第三層受制於抵押;
 - (iii) 出租人為獨立第三方; 及
 - (iv) 租賃協議並未登記, 而有關未登記租賃協議並不會影響租賃之合法性。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 七月三十一日 現況下之資本值 人民幣元 無商業價值
5. 中國 廣東省 佛山市 三水區 康樂路一街 1座3層304室	該物業包括位於一幢9層高的住宅樓宇3樓的一個單位，約於一九九七年落成。 該物業總建築面積約120.76平方米。	該物業現時由 貴集團佔用作附屬辦公用途。	
	該物業出租予 貴集團，租期自二零零七年三月二十三日起至二零零八年三月二十二日止，為期一年，月租為人民幣1,200元。		

附註：

1. 根據蔡乃華（「出租人」）（獨立第三方）與廣州盛華信息有限公司三水分公司（「承租人」）於二零零七年三月二十三日訂立之租賃協議，該物業出租予承租人，租期自二零零七年三月二十三日起至二零零八年三月二十二日止，為期一年，月租為人民幣1,200元。
2. 廣州盛華信息有限公司三水分公司乃 貴公司間接全資附屬公司廣州盛華信息有限公司之分公司。
3. 吾等獲 貴公司之中國法律顧問就該物業的租賃協議的合法性提供之法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
 - (i) 出租人已獲得該物業之合法業權，並有權向承租人出租該物業；及
 - (ii) 租賃協議已登記。

估值證書

第三類 — 貴集團於澳門租用及佔用之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 七月三十一日 現況下之資本值 人民幣元 無商業價值
6. 澳門 北京街126號 怡德商業中 心6樓F室	該物業包括位於一幢28層 高的商業大廈6樓的一個辦 公單位，約於一九九二年落 成。	該物業現時由 貴集團 佔用作辦公用途。	
	該物業總建築面積約92.9平 方米(1,000平方呎)。		
	該物業出租予 貴集團，租 期自二零零七年四月一日起 至二零零九年三月三十一日 止，為期兩年，月租為7,300 港元，不包括電費及電話 費。		

附註：

1. 根據電訊(澳門)有限公司(「出租人」)(獨立第三方)與精英國際有限公司 — 澳門離岸商業服務(「承租人」)訂立之租賃協議，該物業出租予承租人，租期自二零零七年四月一日起至二零零九年三月三十一日止，為期兩年(屆滿後可選擇重新續期兩年)，月租為7,300港元，不包括電費及電話費。
2. 精英國際有限公司 — 澳門離岸商業服務乃 貴公司之間接全資附屬公司。
3. 吾等獲 貴公司之澳門法律顧問就該物業的租賃協議的合法性提供之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - (i) 簽署租賃協議後15天之法定期限內，並無就租賃協議向中華人民共和國澳門特別行政區財政司作出公告，而相等於租賃協議中租金總額之0.5%外加20.00澳門元之固定印花稅須予以繳納，但非於簽署租賃協議時繳納(延遲作出租賃公告及繳納印花稅將引致附註3(ii)中所述之罰款)；
 - (ii) 對延遲履行上述公告及繳納印花稅之行為，公共機構可酌情分別給予100.00至5,000.00澳門元及應付印花稅1至10倍之罰款。然而，上述延遲履行之行為為不會影響租賃之有效性；
 - (iii) 根據二零零七年四月十一日在中華人民共和國澳門特別行政區土地註冊處進行之查冊，該物業所有權歸一位名為張敬石之人士所有；
 - (iv) 根據於二零零七年八月三十一日在中華人民共和國澳門特別行政區商業及動產登記局進行之查冊，張敬石乃電訊(澳門)有限公司其中一名股東兼總經理(葡語為「administrador-general」)；
 - (v) 鑑於履行簽署出租人作為一方之租賃協議被視為代表張敬石(該租賃協議之物業所有權持有人)而作出之管理層行為，故租賃協議乃對承租人及張敬石具約束力、有效及可強制執行之協議；及
 - (vi) 根據二零零七年四月十一日在中華人民共和國澳門特別行政區土地註冊處進行之查冊，除房屋稅及土地稅外，概無對該物業徵收任何登記費、按揭、扣押、附加費或其他產權負擔。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 七月三十一日 現況下之資本值 人民幣元 無商業價值
7. 澳門 北京街126號 怡德商業 中心 6樓E室部份	該物業包括位於一幢28層高的商業大廈6樓的一個辦公單位的部份，約於一九九二年落成。 該物業建築總面積約37.16平方米(400平方呎)。	該物業現時由 貴集團 佔用作辦公用途。	
	該物業出租予 貴集團，租期自二零零七年四月一日起至二零零九年三月三十一日止，為期兩年，月租為3,200港元，不包括電費及電話費。		

附註：

1. 根據電訊(澳門)有限公司(「出租人」)(獨立第三方)與太平洋商通電訊有限公司—澳門離岸商業服務(「承租人」)訂立之租賃協議，該物業出租予承租人，租期自二零零七年四月一日起至二零零九年三月三十一日止，為期兩年(屆滿後可選擇重新續期兩年)，月租為3,200港元，不包括電費及電話費。
2. 太平洋商通電訊有限公司—澳門離岸商業服務乃 貴公司之間接全資附屬公司。
3. 吾等獲 貴公司之澳門法律顧問就該物業的租賃協議的合法性提供之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - (i) 簽署租賃協議後15天之法定期限內，並無就租賃協議向中華人民共和國澳門特別行政區財政司作出公告，而相等於租賃協議中租金總額之0.5%外加20.00澳門元之固定印花稅須予以繳納，但並非於簽署租賃協議時繳納(延遲作出租賃公告及繳納印花稅將引致附註3(ii)中所述之罰款)；
 - (ii) 對延遲履行上述公告及延遲繳納印花稅之行為，公共機構可酌情分別給予100.00至5,000.00澳門元及應付印花稅1至10倍之罰款。然而，上述延遲履行之行為不會影響租賃之有效性；
 - (iii) 根據二零零七年四月十一日在中華人民共和國澳門特別行政區土地註冊處進行之查冊，該物業所有權歸一位名為張敬石之人士所有；
 - (iv) 根據於二零零七年八月三十一日在中華人民共和國澳門特別行政區商業及動產登記局進行之查冊，張敬石乃電訊(澳門)有限公司其中一名股東兼總經理(葡語為「administrador-general」)；
 - (v) 鑑於履行簽署出租人作為一方之租賃協議被視為代表張敬石(該租賃協議之物業所有權持有人)而作出之管理層行為，故租賃協議乃對承租人及張敬石具約束力、有效及可強制執行之協議；及
 - (vi) 根據二零零七年四月十一日在中華人民共和國澳門特別行政區土地註冊處進行之查冊，除房屋稅及土地稅外，概無對該物業徵收任何登記費、按揭、扣押、附加費或其他產權負擔。