

以下為獨立估值師西門(遠東)有限公司就本集團的物業權益於二零零五年三月三十一日的估值所編製的函件、估值概要及估值證書全文，以供在本售股章程轉載。



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 60
傳真：(852) 2528 50

敬啟者：

謹遵照 閣下指示，對聖馬丁國際控股有限公司(以下稱為「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱為「貴集團」)於香港、中華人民共和國(「中國」)、中華民國(「台灣」)、美利堅合眾國(「美國」)、德國及澳門擁有權益的該等物業進行估值，並確認我們曾進行視察、作出有關查詢及查冊，並蒐集我們認為必要的進一步資料，以便向 閣下呈報我們對有關物業於二零零五年三月三十一日(「估值日」)資本值的意見。

我們對物業權益估值是我們對物業權益市值的意見。所謂市值，就我們所下的定義而言，是指「自願買家及自願賣家於適當的推銷後於估值日達成物業易手之預計公平交易金額，而雙方乃在知情、審慎及不受脅迫的情況下自願進行交易。」

我們的估值是假設賣方在公開市場上將該等物業權益求售，而並無憑藉任何遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，以致影響該等物業權益的價值。

我們的估值報告並無考慮進行估值時該等物業權益所欠負的任何抵押、按揭或債項，或在出售成交時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明者外，我們假設該等物業概不附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

基於第一類物業權益內的樓宇及構築物的性質使然，現時並無同類市場銷售例子可資比較，因此，該等物業權益已按其折舊重置成本作為基準進行估值。

折舊重置成本的定義為「土地在現有用途下的價值或假設於原址重置地盤的價值，加上樓宇和其他地盤工程的總重置成本價值兩者的總和，然後因應樓齡、狀況、經濟或功能耗損程度及環境因素等從中作出適當扣減，所有該等因素均可能導致現有物業的價值低於現有佔用者全新重置物業的價值。」此估值意見不一定代表於公開市場出售有關物業後可變現的金額，惟基於缺乏已確立市場的原因，故我們採納此項基準。然而，在缺乏已知適用市場的情況下，此方法一般可就物業提供最為可靠的價值指標。

我們就第二類及第三類物業權益進行估值時，採用直接比較法，假設該等物業權益在現況下可即時交吉求售，並參考有關市場上現時可資比較的銷售交易計算。

我們認為 貴集團租用的第四類、第五類、第六類、第七類及第八類物業權益並無商業價值，主要原因為該等租賃屬短期性質或不得轉讓或分租，又或基於其他原因缺乏可觀的租金利潤。

於進行物業權益估值時，我們已遵照香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第5章及第12項應用指引所載的一切規定、皇家特許測量師學會於二零零三年五月出版的《皇家特許測量師學會的估價及估值準則》(第五版)以及香港測量師學會於二零零五年一月一日出版的《香港測量師學會物業估值準則》(二零零五年第一版)而編製。

我們在頗大程度上依賴 貴集團所提供的資料，並接納給予我們有關年期、規劃批文、法定通告、地役權、佔用詳情、租賃及其他一切有關事項的意見。

我們在個別情況下曾獲 貴集團提供有關位於中國物業的業權文件摘要，並在有關土地註冊處就 貴集團於香港、台灣、美國、德國及澳門的物業進行查冊。然而，我們並無查閱文件正本，以核實該等物業現時業權，或可能並未顯示於已提交我們的該等副本中，該等物業可能附帶的任何重大產權負擔或就契約作出的任何修訂。我們已依賴 貴公司的法律顧問所提供有關 貴集團是否有效持有該等物業權益的業權的意見。

我們並無進行詳細實地測量，以證實有關物業地盤面積的準確性，但已假設交予我們的文件及正式圖則所示的地盤面積全屬正確。所有文件及合同僅供參考用途，而所有尺寸、量度及面積均為約數。我們並無作出實地量度。

我們曾視察該等物業權益的外部，並在可能情況下，亦曾視察該等物業權益的內部。然而，我們並無進行結構測量，惟在視察過程中，我們並無發現任何嚴重損壞。然而，我們無法呈報該等物業權益是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。我們亦無對任何樓宇設備進行測試。

我們並無理由懷疑 貴集團提供予我們的資料的真實性及準確性。我們亦已尋求 貴集團確認，所提供的資料並無遺漏任何重大事項。我們認為，我們所獲提供的資料足以令我們作出有根據的判斷，亦無理由懷疑 貴集團有隱瞞任何重要資料。

除另有說明者外，本報告內所列款額均為港元。我們於估值時所採用的匯率如下：

1港元 = 人民幣1.06元

1港元 = 台幣4.09元

上述匯率為估值日當時的概約匯率。

我們的估值概述如下，並隨函附奉估值證書。

此致

香港
干諾道中168－200號
信德中心
招商局大廈
19樓1室
聖馬丁國際控股有限公司
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

二零零五年四月二十八日

附註：彭樂賢為特許測量師，在中國具有22年物業估值經驗，另於香港、英國及亞太區亦具有25年物業估值經驗。

估值概要

第一類 — 貴集團在中國持有及佔用的物業權益

編號	物業	於二零零五年 三月三十一日 現況下的資本值 港元
1.	位於中國 廣東省 珠海市 洪灣保稅區52號的 一幅土地及一幢工業樓宇	5,500,000
2.	位於中國 廣東省 中山市 坦洲鎮 騰雲路9號 第一工業區的 兩幅土地及 一幢工業樓宇	16,720,000
3.	位於中國 廣東省 中山市 坦洲鎮 工業大道23號 第一工業區的 一幅土地及一幢工業樓宇	2,840,000
4.	位於中國 廣東省 中山市 坦洲鎮 新前進村 前進二路16號 第三工業區的 三幅土地及九幢工業樓宇	51,250,000
	小計：	76,310,000

第二類 — 貴集團在香港持有及佔用的物業權益

編號	物業	於二零零五年 三月三十一日 現況下的資本值 港元
5.	香港 干諾道中168－200號 信德中心 招商局大廈 19樓1室及17室	18,800,000
	小計：	<u>18,800,000</u>

第三類 — 貴集團在台灣持有及佔用的物業權益

編號	物業	於二零零五年 三月三十一日 現況下的資本值 港元
6.	台灣 台北市 士林區 重慶北路 四段253號 4樓及地庫第二層的一個泊車位	2,970,000
	小計：	<u>2,970,000</u>

第四類 — 貴集團在中國租賃及佔用的物業權益

編號	物業	於二零零五年 三月三十一日 現況下的資本值 港元
7.	位於中國 浙江省 寧波市 鄞州區 鍾公廟鎮 宋詔橋工業區的 一幢工業樓宇其中一部分	無商業價值

	小計：	無 _____

第五類 — 貴集團在台灣租賃及佔用的物業權益

編號	物業	於二零零五年 三月三十一日 現況下的資本值 港元
8.	台灣 台北市 蘆洲區 三民路 87-1號128巷98坪	無商業價值
9.	台灣 台北市 內湖區 堤頂大道二段179號 東京企業總部B座 7樓及 第二層及第五層12個泊車位	無商業價值

	小計：	無 _____

第六類 — 貴集團在美國租賃及佔用的物業權益

編號	物業	於二零零五年 三月三十一日 現況下的資本值 港元
10.	3505 Cadillac Avenue Unit F9 Costa Mesa County of Orange State of California 92626 USA	無商業價值
小計：		無

第七類 — 貴集團在德國租賃及佔用的物業權益

編號	物業	於二零零五年 三月三十一日 現況下的資本值 港元
11.	位於 Talweg 8 75417 Mühlacker Germany 的 一座辦公大樓及一個倉庫	無商業價值
小計：		無

第八類 — 貴集團在澳門租賃及佔用的物業權益

編號	物業	於二零零五年 三月三十一日 現況下的資本值 港元
12.	澳門 殷皇子馬路52-58號 Ed. Commercial Infante 13 Andar A	無商業價值
小計：		無
總計：		98,080,000

估值證書

第一類 — 貴集團在中國持有及佔用的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零五年 三月三十一日 現況下的資本值 港元
1.	位於中國 廣東省 珠海市 洪灣保稅區52號 的一幅土地及 一幢工業樓宇	該物業包括一幅土地，佔地面積約為7,467.3平方米，其上建有一幢約於二零零二年落成的4層高工業樓宇。 工業樓宇的總建築面積約為4,713.12平方米。	該物業現由 貴集團佔用作工業、輔助辦公室及研究用途。	5,500,000
		珠海保稅區虹揚電子科技有限公司已獲出讓該物業的土地使用權，為期50年，至二零五一年三月五日屆滿。		

附註：

1. 珠海保稅區虹揚電子科技有限公司是 貴公司的全資附屬公司。
2. 根據珠海市人民政府於二零零三年七月十一日發出的《房地產權證》粵房地證字第2143532號，一幅面積約為7,467.3平方米土地的土地使用權及一幢建築面積約為4,713.12平方米的工業樓宇的房地產所有權，已經劃歸珠海保稅區虹揚電子科技有限公司所有。
3. 貴集團的中國法律顧問，曾向我們提供有關該等物業權益的法律意見，其中包括下列各點：
 - (i) 珠海保稅區虹揚電子科技有限公司合法擁有該物業佔地面積7,467.3平方米的土地使用權及總建築面積4,713.12平方米的房屋的房屋所有權；
 - (ii) 珠海保稅區虹揚電子科技有限公司已妥為支付取得及使用該土地的一切土地轉讓金（如有）、稅項及其他費用；及
 - (iii) 珠海保稅區虹揚電子科技有限公司有權自由租賃、按揭、轉讓及處置該物業，而無須支付任何額外的土地轉讓金或其他可觀的稅項或費用。

估值證書

於二零零五年
三月三十一日
現況下的資本值
港元

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的資本值 港元
2.	位於中國 廣東省 中山市 坦洲鎮 騰雲路9號 第一工業區的 兩幅土地及 一幢工業樓宇	該物業包括兩幅毗連土地，佔地總面積約為10,095平方米，其上建有一幢約於一九九四年落成的4層高工業樓宇。 工業樓宇建築面積約為20,745.45平方米。 中山聖馬丁電子元件有限公司已獲授該物業的土地使用權，為期50年。	該物業現由 貴集團佔用作工業用途。	16,720,000

附註：

- 中山聖馬丁電子元件有限公司是 貴公司的全資附屬公司。
- 根據中山市人民政府於一九九七年八月二十七日發出的《國有土地使用證》(中府國用(轉)字第33970110號)，中山聖馬丁電子元件有限公司已經獲出讓一幅佔地面積約為8,695平方米土地的土地使用權，可作工業用途，為期50年，至二零四二年七月一日屆滿。
- 根據中山市人民政府於一九九八年四月二十一日發出的《國有土地使用證》(中府國用(轉)字第33980039號)，中山聖馬丁電子元件有限公司已經獲出讓一幅佔地面積約為1,400平方米土地的土地使用權，可作工業用途，為期50年，至二零四六年十二月十六日屆滿。
- 根據中山市人民政府於一九九九年八月二十日發出的《房地產權證》(粵房地證字第2077782號)，一幢建築面積約為20,745.45平方米工業樓宇的房屋所有權，已劃歸中山聖馬丁電子元件有限公司所有。
- 根據一九九九年十月十九日訂立的按揭協議267H字第00201號，該物業已按揭予中國工商銀行中山分行(「工商銀行」)，按揭金額為人民幣11,300,000元。
- 貴集團的中國法律顧問，曾向我們提供有關該等物業權益的法律意見，其中包括下列各點：
 - 中山聖馬丁電子元件有限公司合法擁有該物業佔地面積10,095平方米的土地使用權及建築面積20,745.45平方米的房屋的房屋所有權；
 - 中山聖馬丁電子元件有限公司已妥為支付取得及使用該土地的一切土地轉讓金(如有)、稅項及其他費用；及
 - 中山聖馬丁電子元件有限公司於按揭期內租賃、按揭、轉讓及處置該物業，須獲工商銀行批准。

估值證書

於二零零五年
三月三十一日
現況下的資本值
港元

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的資本值 港元
3.	位於中國 廣東省 中山市 坦洲鎮 工業大道23號 第一工業區的一幅土地及 一幢工業樓宇	該物業包括一幅土地，佔地面積約為2,086平方米，其上建有一幢約於一九九二年落成的4層高工業樓宇。 工業樓宇建築面積約為4,662.93平方米。 中山聖馬丁電子元件有限公司已獲出讓該物業的土地使用權，為期50年，至二零四二年七月一日屆滿。	該物業現由 貴集團佔用作工業用途。	2,840,000

附註：

- 中山聖馬丁電子元件有限公司是 貴公司的全資附屬公司。
- 根據中山市人民政府於一九九二年八月十七日發出的《國有土地使用證》(中府國用總字第169768號字(1992)第3302268號)，中山聖馬丁電子元件有限公司已經獲出讓一幅佔地面積約為2,086平方米土地的土地使用權，可作工業用途，為期50年，至二零四二年七月一日屆滿。
- 根據中山市人民政府於一九九二年七月一日發出的《房屋所有權證》(粵房字第3609594號)，一幢建築面積約為4,662.93平方米工業樓宇的房屋所有權，已劃歸中山聖馬丁電子元件有限公司所有。
- 根據二零零二年十月十日訂立的按揭協議267H字第6701號，該物業已按揭予中國工商銀行中山分行(「工商銀行」)，按揭金額為人民幣2,300,000元。
- 貴集團的中國法律顧問，曾向我們提供有關該等物業權益的法律意見，其中包括下列各點：
 - 中山聖馬丁電子元件有限公司合法擁有該物業佔地面積2,086平方米的土地使用權及建築面積4,662.93平方米的房屋的房屋所有權；
 - 中山聖馬丁電子元件有限公司已妥為支付取得及使用該土地的一切土地轉讓金(如有)、稅項及其他費用；及
 - 中山聖馬丁電子元件有限公司於按揭期內租賃、按揭、轉讓及處置該物業，須獲工商銀行批准。

估值證書

於二零零五年
三月三十一日
現況下的資本值
港元

編號	物業	概況及年期	估用詳情	現況下的資本值 港元							
4.	位於中國 廣東省 中山市 坦洲鎮 新前進村 前進二路16號 第三工業區的 三幅土地及 九幢工業樓宇	該物業包括三幅毗連土地，佔地總面積約為109,900.93平方米，其上建有九幢工業樓宇，總建築面積約100,927.92平方米，其中八幢總建築面積約72,008.38平方米的工業樓宇已取得房地產權證。該等樓宇於二零零零至二零零三年間分段落成。 餘下的一幢工業樓於二零零四年落成，貴公司現正申請房地產權證。	該物業現由 貴集團估用作工業、輔助辦公室及宿舍用途。	51,250,000							
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>樓宇</th> <th>層數</th> <th>建築面積 (平方米)</th> <th>落成年度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>工廠A4</td> <td>4</td> <td><u>28,919.54</u></td> <td>二零零四年</td> </tr> </tbody> </table>	樓宇	層數	建築面積 (平方米)	落成年度	工廠A4	4	<u>28,919.54</u>	二零零四年	
樓宇	層數	建築面積 (平方米)	落成年度								
工廠A4	4	<u>28,919.54</u>	二零零四年								
		中山聖馬丁電子元件有限公司獲出讓上述物業的土地使用權，共同年期為50年。									

附註：

- 中山聖馬丁電子元件有限公司是 貴公司的全資附屬公司。
- 根據中山市國土房管局於二零零一年五月十日所發出的《國有土地使用證》(中府國用(2001)字第330868號)，中山聖馬丁電子元件有限公司獲出讓一幅佔地面積約47,521.03平方米土地的土地使用權，可作工業用途，為期50年，二零四八年九月五日屆滿。
- 根據中山市國土房管局於二零零一年五月十日所發出的《國有土地使用證》(中府國用(2001)字第330869號)，中山聖馬丁電子元件有限公司獲出讓一幅佔地面積約39,729.84平方米土地的土地使用權，可作工業用途，為期50年，二零四八年七月四日屆滿。
- 根據中山市國土房管局於二零零一年五月二十三日所發出的《國有土地使用證》(中府國用(2001)字第330895號)，中山聖馬丁電子元件有限公司獲出讓一幅佔地面積約22,650.06平方米土地的土地使用權，可作工業用途，為期50年，二零四八年五月五日屆滿。
- 根據中山市人民政府於二零零一年九月二十六日所發出的《房地產權證》(粵房地證字第C0334265號)，一幢建築面積約6,923.65平方米5層高工業樓宇的房屋所有權，已劃歸中山聖馬丁電子元件有限公司所有。
- 根據中山市人民政府於二零零一年九月二十日所發出的《房地產權證》(粵房地證字第C0334266號)，一幢建築面積約14,911.94平方米4層高工業樓宇的房屋所有權，已劃歸中山聖馬丁電子元件有限公司所有。

7. 根據中山市人民政府於二零零三年七月十一日所發出的《房地產權證》(粵房地證字第C1782794號)，一幢建築面積約14,645.58平方米3層高工業樓宇的房屋所有權，已劃歸中山聖馬丁電子元件有限公司所有。
8. 根據中山市人民政府於二零零四年十月二十八日所發出的《房地產權證》(粵房地證字第C2998211號)，4幢總建築面積約11,914.51平方米工業樓宇的房屋所有權，已劃歸中山聖馬丁電子元件有限公司所有。
9. 根據中山市人民政府於二零零四年十二月一日發出的《房地產權證》(粵房地證字第C2996928號)，一幢建築面積約23,612.70平方米的5層高工業樓宇的房屋所有權，已劃歸中山聖馬丁電子元件有限公司所有。
10. 根據建設工程施工許可證編號442000200309240557TZ，一幢計劃建築面積約28,919.54平方米的工業樓宇，已獲批准開工建設。
11. 我們在此項物業的估值中，認為該幢未獲授任何正式所有權證的工業樓宇並無任何商業價值，其總建築面積約為28,919.54平方米。然而，假設已取得全部有關所有權證，我們認為該幢樓宇於估值日的參考資本值為人民幣12,819,000元。
12. 該物業尚未清償的按揭如下：
 - (i) 根據一九九九年十月十九日及二零零四年九月二十四日分別訂立有關兩幅佔地總面積10,095平方米的土地及總建築面積20,745.45平方米的房屋按揭協議267H字第00201號及補充協議，按揭予中國工商銀行中山分行(「工商銀行」)，尚未償還按揭金額為人民幣11,300,000元。
 - (ii) 根據二零零二年十月十日訂立有關一幅佔地面積2,086平方米的土地及總建築面積4,662.93平方米的房屋按揭協議267H字第6701號，按揭予中國工商銀行中山分行(「工商銀行」)，尚未償還按揭金額為人民幣2,300,000元。
 - (iii) 二零零四年六月三日訂立的一項按揭，將一座職工宿舍按揭予香港上海滙豐銀行有限公司廣州分行(「滙豐銀行」)，尚未償還按揭金額為人民幣7,950,000元。
 - (iv) 根據二零零四年一月十三日訂立有關一幅佔地面積47,521.03平方米的土地及總建築面積14,645.58平方米的房屋按揭協議267H字第00201號，按揭予中國工商銀行中山分行(「工商銀行」)，尚未償還按揭金額為人民幣12,000,000元。
 - (v) 根據二零零三年二月十九日訂立有關一幅佔地面積39,729.84平方米的土地及總建築面積14,911.94平方米的房屋按揭協議267H字第0202號，按揭予中國工商銀行中山分行(「工商銀行」)，尚未償還按揭金額為人民幣10,000,000元。
13. 貴集團的中國法律顧問，曾向我們提供有關該等物業權益的法律意見，其中包括下列各點：
 - (i) 中山聖馬丁電子元件有限公司合法擁有該物業佔地面積109,900.93平方米的土地使用權及總建築面積72,008.38平方米的房屋所有權；
 - (ii) 中山聖馬丁電子元件有限公司已妥為支付取得及使用該土地的一切土地轉讓金、稅項及其他費用；
 - (iii) 中山聖馬丁電子元件有限公司於按揭期內租賃、按揭、轉讓及處置該物業，須獲工商銀行及滙豐銀行批准；
 - (iv) 中山聖馬丁電子元件有限公司已為發展及建設該物業取得相關的批准；及

- (v) 附註10所述一幢工業樓宇已取得建築工程施工許可證。中山聖馬丁電子元件有限公司有權合法建設該幢房屋，並為其擁有人。中山聖馬丁電子元件有限公司取得該幢房屋的房地產權證，並無出現任何法律障礙。然而，除非及直至 貴公司取得房地產權證，否則該等房屋不得轉讓或作按揭。

14. 按照中國法律意見及 貴集團提供的資料，物業的所有權及主要批文及許可證的批授狀況如下：

國有土地使用證	有
紅線圖	有
建設工程規劃許可證	有

估值證書

第二類 — 貴集團在香港持有及佔用的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零五年 三月三十一日 現況下的資本值 港元
5.	香港 干諾道中 168-200號 信德中心 招商局大廈 19樓1室及17室 (內地段 第8517號 33,888份的 366分部或份內 的514分部或份 的66分部或份)	該物業包括一幢約於一九八六年落成的39層高商業大廈19樓兩個單位。 該物業總建築面積約為306.39平方米(3,298平方呎) 該物業乃根據批地條件第11612號(經一九八五年十二月三日契約備忘錄編號UB2945695的修訂書變更或修訂)持有，年期75年，自一九八零年十二月三十一日起計，可續約75年。	該物業現由 貴集團佔用作辦公室。	18,800,000

附註：

- 根據在土地註冊處查冊所得，該物業業主為宏揚科技有限公司，名稱變更註冊證的登記註冊摘要編號UB8426031，日期為二零零零年五月八日(根據二零零零年三月十五日登記註冊摘要編號UB8050887的轉讓契，前稱 Good Famous Technology Limited)。
- 該物業受一項大廈公契及管理協議所規限，登記註冊摘要編號UB3018018，日期為一九八六年三月四日，再登記註冊摘要編號UB4861400。
- 該物業亦受一項大廈公契分契及管理協議所規限，登記註冊摘要編號UB6748378，日期為一九九六年八月二十三日。
- 該物業亦受一項大廈公契再分契所規限，登記註冊摘要編號UB7768219，日期為一九九九年五月五日。
- 該物業亦受一項大廈公契進一步再分契所規限，登記註冊摘要編號UB7839307，日期為一九九九年七月十六日。
- 該物業亦已按揭予台北國際商業銀行，作為獲授全面一般銀行備用融資額的擔保，登記註冊摘要編號UB8426033，日期為二零零一年六月二十九日。

估值證書

第三類 — 貴集團在台灣持有及佔用的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零五年 三月三十一日 現況下的資本值 港元
6.	台灣 台北市 士林區 重慶北路 四段253號 4樓及地庫 第二層的一 個泊車位 (福順段 第二段10,000份 的461份)	該物業包括一幢約於一九九二年落成 在2層高地庫停車場上所建的9層 高商業大廈4樓的一個辦公室單位。 該物業總建築面積約為41.96坪或 138.73平方米，泊車位建築面積約 34.68平方米。 SMT Electronic Technology Limited (台灣分公司)已獲出讓該物業的使 用權。	該物業現由 貴集團佔用作 辦公室。	2,970,000

附註：

1. SMT Electronic Technology Limited (台灣分公司) 為 貴公司全資附屬公司 SMT Electronic Technology Limited 的分支辦事處。
2. 根據台北市士林地政事務所發出並於一九九二年九月十六日登記的兩份《房屋所有權證》092北士字第005553號及092北士字第005554號，該物業的房屋所有權劃歸 SMT Electronic Technology Limited (台灣分公司) 所有。
3. 根據台北市士林地政事務所於二零零三年五月九日發出的《土地所有權證》092北士字第012378號，該物業的土地所有權劃歸 SMT Electronic Technology Limited (台灣分公司) 所有。

估值證書

第四類 — 貴集團在中國租賃及佔用的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零五年 三月三十一日 現況下的資本值 港元
7.	位於中國 浙江省 寧波市 鄞州區 鍾公廟鎮 宋詔橋工業區的一幢工業樓宇其中一部分	該物業包括約於二零零三年落成的一幢工業樓宇一部分。 該物業建築面積約1,268平方米。 該物業由獨立第三方出租給英屬開曼群島虹揚國際科技有限公司寧波代表處，為期3年，至二零零六年十一月四日屆滿，年租人民幣155,000元，不包括任何租戶支銷。	該物業現由 貴集團佔用作輔助辦公室用途。	無商業價值

附註：

1. 貴集團的中國法律顧問，曾向我們提供有關該等物業權益的法律意見，其中包括下列各點：
 - (i) 租約協議有效、具法律約束力並可強制執行；
 - (ii) 租約協議並未向租賃事宜主管機構登記。租賃事宜主管機構可能會飭令訂約方完成登記手續，並可能會作罰款處分。若業主未能完成登記手續而對租戶造成損害，租戶有權就此等損害要求業主賠償；及
 - (iii) 租約協議對訂約方的約束力不以登記為條件。租約協議對訂約方具有約束力。

估值證書

第五類 — 貴集團在台灣租賃及佔用的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零五年 三月三十一日 現況下的資本值 港元
8.	台灣 台北市 蘆洲區 三民路 87-1號 128巷 98坪	<p data-bbox="284 469 662 528">該物業包括一幢約於二零零二年落成的單層倉庫。</p> <p data-bbox="284 572 662 632">該物業建築面積約為912坪或3,015平方米。</p> <p data-bbox="284 675 662 872">該物業由獨立第三方出租給 SMT Electronic Technology Limited (台灣分公司)，為期1年，由二零零四年十二月一日起至二零零五年十一月三十日屆滿，月租台幣46,000元，不包括電力及開支。</p>	該物業現由 貴集團佔用作為倉庫。	無商業價值

附註：

- 租約協議並未於有關機構登記。然而，根據法律意見，租約協議對訂約方的約束力不以登記為條件。租約協議對訂約方具有約束力。

估值證書

於二零零五年
三月三十一日
現況下的資本值
港元

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的資本值 港元
9.	台灣 台北市 內湖區 堤頂大道二段 179號 東京企業 總部B座 7樓及 第二層及第五層 12個泊車位	<p>該物業包括一幢約於二零零三年落成的15層高連5層地庫辦公大樓7樓全層。</p> <p>該層的建築面積約為440坪或1,454.55平方米。</p> <p>該單位乃 SMT Electronic Technology Limited(台灣分公司)向一獨立第三方租用，租期由二零零四年十月一日起至二零零六年十二月三十一日止，月租台幣303,945元，已連稅但不包括其他支銷。</p>	該物業目前由 貴集團佔用作銷售及研發用途。	無商業價值

附註：

- 租約協議並未於有關機構登記。然而，根據法律意見，租約協議對訂約方的約束力不以登記為條件。租約協議對訂約方具有約束力。

估值證書

第六類 — 貴集團在美國租賃及佔用的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零五年 三月三十一日 現況下的資本值 港元
10.	3505 Cadillac Avenue Unit F9 Costa Mesa County of Orange 加州 92626 美國	<p>該物業包括一幢約於一九六二年落成的工業樓宇。</p> <p>該物業有租用面積約7,260平方呎。</p> <p>該物業由獨立第三方出租給 Telecom Resolution Technology, Inc. (現稱 TRT Business Network Solutions, Inc.)，為期3年，由二零零三年五月一日起至二零零六年四月三十日屆滿，月租6,101.76美元，不包括全部租戶支銷。</p>	該物業現由 貴集團佔用作辦公室及倉庫。	無商業價值

附註：

1. Telecom Resolution Technology, Inc. (現稱 TRT Business Network Solutions, Inc.) 為 貴公司的全資附屬公司。
2. 租約協議並未於有關機構登記。

估值證書

第七類 — 貴集團在德國租賃及佔用的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零五年 三月三十一日 現況下的資本值 港元
11.	位於德國 Talweg 8 75417 Mühlacker 的 一座辦公大樓 及一個倉庫	<p>該物業包括一幢約於一九七五年落成的3層辦公大樓及一座單層倉庫。</p> <p>該物業總建築面積約100平方米，裝卸區約320平方米。</p> <p>該物業由獨立第三方出租給 SMT Electronic Technology Europe GmbH，自二零零四年七月一日起至二零零七年六月三十日屆滿，月租2,111.20歐元，包括樓宇服務費、物業稅及物業保險。</p>	該物業現由 貴集團佔用作辦公室及維修房。	無商業價值

附註：

- 租約協議並未於有關機構登記。

第八類 — 貴集團在澳門租賃及佔用的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零五年 三月三十一日 現況下的資本值 港元
12.	澳門 殷皇子馬路 52-58號 Ed. Commercial Infante 13 Andar A	<p>該物業包括一幢約於一九九零年落成的19層高商業樓宇13樓一個辦公室單位。</p> <p>該物業總建築面積約為99.87平方米(1,075平方呎)。</p> <p>該物業由獨立第三方出租給虹揚(澳門離岸商業服務)有限公司，為期2年，自二零零五年二月十五日起至二零零七年二月十四日屆滿，月租8,000港元，包括樓宇服務費及物業稅。</p>	該物業目前由 貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值