

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二零零六年六月三十日的估值而編製的函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本招股章程內。



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：

吾等茲遵照閣下的指示，對金寶通集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)在香港、中華人民共和國(「中國」)、美利堅合眾國(「美國」)及英國(「英國」)的物業權益進行估值。吾等確認曾進行視察，作出有關查詢及查冊，並蒐集吾等認為必要的其他資料，以就該等物業權益於二零零六年六月三十日(「估值日」)的資本值，向閣下呈述吾等的意見。

吾等對物業權益的估值是吾等對物業權益的市值的意見。所謂市值，就吾等所下的定義而言，乃指「自願買家與自願賣方在有關權益進行適當的市場推廣後，於估值日達成物業的公平交易的估計金額，而雙方乃在知情、審慎及不受脅迫的情況下自願進行交易」。

吾等採用直接比較法，假設物業權益於其現況下出售且即時交吉，以及參考有關市場上可資比較的銷售交易，對第一類物業權益進行估值。

由於貴集團分別在香港、中國、美國及英國租用的第二、三及四類物業權益僅屬短期租用性質，或不得轉讓或分租或缺乏可觀租金溢利，故吾等並無賦予該等物業權益任何商業價值。

吾等的估值乃假設賣方在市場上將物業權益出售，且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，以影響物業權益的價值。

吾等的估值報告並無考慮任何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。除另有說明外，吾等乃假設該等物業概無涉及可影響其價值的任何產權負擔、限制及繁重支銷。

吾等於對 貴集團根據政府租契在香港持有且於一九九七年六月三十日前屆滿的物業權益進行估值時，已考慮英國政府與中華人民共和國政府就香港問題簽訂的聯合聲明附件三所載規定及一九八八年新界土地契約(續期)條例的規定，該等租約已續期至二零四七年六月三十日，毋須補地價，惟須由續期當日起每年繳付應課差餉租值的3%的地租。

吾等於進行物業估值時，已遵照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出版的《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出版的《香港測量師學會物業估值準則》(二零零五年一月第一版)所載的一切規定。

吾等在頗大程度上已倚賴 貴集團所提供的資料，並接納給予吾等有關年期、規劃批文、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租賃協議的副本，並就位於香港的物業權益於香港土地註冊處進行查冊，惟吾等並無查閱文件正本以核實有關業權或查核是否有任何修訂。

吾等獲提供多份有關位於中國物業權益的業權文件副本，包括房地產權證及正式圖則，並已作出有關查詢。在可能的情況下，吾等已查閱文件正本以核實於中國的該等物業權益的現有業權，或確定物業權益可能附有的重大產權負擔及租賃修訂。吾等很大程度上依賴 貴公司中國法律顧問金杜律師事務所提供的有關 貴集團於該等物業權益的業權有效性的意見。

吾等並無進行詳盡實地量度，以核實該等物業的地盤面積是否準確，但吾等已假設所獲文件及正式地盤圖則所示的地盤面積均屬正確。所有文件及合約僅作參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無進行實地量度。

吾等曾視察該等物業的外部，並在可能的情況下視察其內部。然而，吾等並無進行任何結構測量，惟在視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等未能呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等亦無對任何設施進行測試。

吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等提供的資料的真實性及準確性。吾等亦已向 貴集團尋求確認其所提供的資料並無遺漏任何重大事項。吾等認為，吾等已獲提供足夠資料以達致知情的意見，且並無理由懷疑有任何重大資料遭隱瞞。

除另有說明外，本報告所列的所有貨幣數字均以港元為單位。

隨函附奉吾等的估值概要及估值證書。

此致

香港
港灣道23號
鷹君中心
17樓
金寶通集團有限公司
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

二零零六年九月二十五日

附註：彭樂賢為特許測量師，於中國物業估值方面具有23年經驗，在香港、英國及亞太區的物業估值方面具有26年經驗。

估值概要

第一類－貴集團在香港擁有及佔用的物業權益

編號	物業	於二零零六年 六月三十日 現況下的資本值
		港元
1.	香港 九龍 觀塘 巧明街99號 巧明工廠大廈 7樓	12,000,000
	小計：	12,000,000

第二類－貴集團在香港租賃及佔用的物業權益

編號	物業	於二零零六年 六月三十日 現況下的資本值
		港元
2.	香港 九龍 觀塘 鴻圖道53號 威明中心 21及22樓	無商業價值
	小計：	無

第三類－貴集團在中國租賃及佔用的物業權益

編號	物業	於二零零六年 六月三十日 現況下的資本值
		港元
3.	位於中國 廣東省 深圳市 龍崗區 布吉鎮 丹竹頭村康橋路88號 粵墾廣宇工業區的多幢樓宇	無商業價值
4.	中國 廣東省 深圳市 南山區 科技園 科技中三路與 高新中二道 交匯處 生產力大廈 B單元二樓	無商業價值
		小計： 無

第四類－貴集團在海外國家租賃及佔用的物業權益

編號	物業	於二零零六年 六月三十日 現況下的資本值
		港元
5.	Unit #201 650 West Grand Avenue Elmhurst Illinois 60126 The USA	無商業價值
6.	Suite 1000 2305 Hurstbourne Village Drive Hurstbourne Village Office Condominiums Louisville Kentucky 40299 The USA	無商業價值
7.	Unit 18 Bala Enterprise Park Bala Gwynedd LL 23 7 NL The UK	無商業價值
	小計：	無
	總計：	12,000,000

附註：於估值日後，貴集團與一名獨立第三方訂立租賃協議，以租賃香港一項物業作辦公室用途。吾等並無賦予該物業任何商業價值。請參閱第III-16頁。

估值證書

第一類－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	於二零零六年 六月三十日 現況下的資本值 港元
1. 香港 九龍 觀塘 巧明街99號 巧明工廠大廈 7樓	該物業包括一幢約於一九七零年落成，樓高11層的工業大廈的7樓全層。 該物業的實用面積約1,566.7平方米。	該物業現由 貴集團佔用，作倉儲及輔設辦公室用途。	12,000,000
佔觀塘內地 段第506號的 4/48同等不可 分割部份或 份數	該物業根據賣地條件第8624號持有，年期為99年減最後三日，自一八九八年七月一日開始，並已根據法例延長至二零四七年六月三十日止。 現時每年政府地租相等於應課差餉租值的3%。		

附註：

1. 該物業的登記擁有人為金寶通有限公司，詳情見日期為一九八八年十二月六日備忘錄編號為UB3933778的轉讓契約。
2. 該物業受限於大廈公契，詳情見日期為一九七零年八月二十五日編號為UB758496的備忘錄。
3. 根據日期為二零零六年九月十五日的一份臨時買賣協議，金寶通有限公司同意以18,500,000港元代價出售該物業予一名獨立第三方，預期該項交易於二零零七年三月三十一日或之前完成。

估值證書

第二類－貴集團在香港租賃及佔用的物業權益

物業	概述及年期	佔用詳情	於二零零六年 六月三十日 現況下的資本值 港元
2. 香港 九龍 觀塘 鴻圖道53號 威明中心 21及22樓	該物業包括一幢約於一九九七年落成，樓高23層的工商綜合大廈的21及22樓全層。	該物業現由 貴集團佔用，作辦公用途。	無商業價值
	該物業的總建築面積約1,432平方米。		
	根據一份日期為二零零四年十月十四日的租約，該物業乃由獨立第三方New Hung Property Limited租予金寶通有限公司，租期為2年，自二零零四年十一月一日開始至二零零六年十月三十一日屆滿，月租161,847港元，不包括管理費、差餉、政府地租及空調費用。該租約訂明兩個免租期，由二零零四年十一月一日至二零零四年十二月三十一日，以及由二零零五年十一月一日至二零零六年一月三十一日。		

附註：

1. 金寶通有限公司為 貴公司的全資附屬公司。
2. 該物業的登記擁有人為New Hung Property Limited，詳情見日期為一九九零年十月十七日備忘錄編號為UB4595298的轉讓契約。

估值證書

第三類－貴集團在中國租賃及佔用的物業權益

物業	概述及年期	佔用詳情	於二零零六年六月三十日現況下的資本值																		
			港元																		
3. 位於中國廣東省深圳市龍崗區布吉鎮丹竹頭村康橋路88號粵壘廣宇工業區的多幢樓宇	<p>該物業包括一幢輔助辦公樓、四幢工業大樓、兩幢宿舍及一座倉庫，於二零零四年至二零零五年分多個階段落成。</p> <p>該等樓宇的總建築面積約60,155.19平方米。有關詳情載列如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>編號</th> <th>樓宇</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>2號宿舍、 1號及2號廠房</td> <td>22,475.19</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>1號宿舍、 3號及4號廠房</td> <td>32,098.92</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>辦公樓</td> <td>5,364.94</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>倉庫</td> <td>216.14</td> </tr> <tr> <td colspan="2">總計：</td> <td>60,155.19</td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業按附註1至10所述的10份協議租予貴集團。</p>	編號	樓宇	建築面積 (平方米)	1	2號宿舍、 1號及2號廠房	22,475.19	2	1號宿舍、 3號及4號廠房	32,098.92	3	辦公樓	5,364.94	4	倉庫	216.14	總計：		60,155.19	該物業現由貴集團佔用，作生產、倉儲、員工住房及輔助辦公用途。	無商業價值
編號	樓宇	建築面積 (平方米)																			
1	2號宿舍、 1號及2號廠房	22,475.19																			
2	1號宿舍、 3號及4號廠房	32,098.92																			
3	辦公樓	5,364.94																			
4	倉庫	216.14																			
總計：		60,155.19																			

附註：

- 一份日期為二零零三年五月十六日，由深圳市廣壘宇聯實業有限公司（「深圳廣壘」），一名獨立第三方與貴公司全資附屬公司Computime Manufacturing Limited (CML)就租賃2號宿舍、1號及2號廠房訂立的租賃協議。
- 一份日期為二零零三年五月十六日，由深圳廣壘與CML就租賃第一期工廠及宿舍（即1號及2號廠房以及2號宿舍）、第二期工廠及宿舍（即3號及4號廠房以及1號宿舍）以及辦公樓2至5樓訂立的補充租賃協議。
- 一份日期為二零零三年十二月二十八日，由深圳廣壘與CML就租賃辦公樓全幢及一座倉庫訂立的補充租賃協議。
- 一份日期為二零零五年二月七日，由深圳廣壘與CML全資附屬公司金寶通電子（深圳）有限公司「金寶通電子」就租賃1號宿舍、3號及4號廠房訂立的租賃協議。
- 一份日期為二零零五年二月八日，深圳廣壘與CML就租賃1號宿舍、3號及4號廠房訂立的補充租賃協議。
- 一份日期為二零零五年十二月一日，由深圳廣壘與金寶通電子就租賃整幢辦公樓訂立的租賃協議。
- 一份日期為二零零六年四月一日由深圳廣壘與金寶通電子就租賃2號宿舍、1號及2號廠房訂立的租賃協議。
- 一份日期為二零零六年四月二十四日，由深圳廣壘與CML就由二零零六年七月一日起終止建築面積約216.14平方米的倉庫的租賃訂立的協議。
- 一份日期為二零零六年六月三十日，由深圳廣壘與金寶通電子就租賃1號宿舍、3號及4號廠房訂立的租賃協議。

10. 一份日期為二零零六年七月一日，由深圳廣墾、CML及金寶通電子就(其中包括)由金寶通電子取代CML於附註2、3及5所述的補充租賃協議中的地位所訂立的補充租賃協議。
11. 根據上述協議，該物業有關樓面面積、租期及租金的最新租賃條款如下：

	3號及4號廠房、1號宿舍	1號及2號廠房、2號宿舍	辦公樓	倉庫
面積(平方米)	32,098.92	22,475.19	5,364.94	216.14
租期	自二零零四年十一月十五日開始，至二零一三年十二月三十一日屆滿	自二零零三年九月一日開始，至二零一三年十二月三十一日屆滿	自二零零三年十二月一日開始，至二零一三年十二月三十一日屆滿	自二零零三年十一月一日開始，至二零零六年六月三十日屆滿
月租	A) 二零零五年 每平方 三月一日至 人民幣 二零零六年 12元 六月三十日 B) 二零零六年 每平方 七月一日至 人民幣 二零零八年 13元 三月三十一日 C) 二零零八年 將每四年 四月一日至 參照相類 二零一二年 物業的 三月三十一日 租金而調整、 增幅或減幅 不超過原 租金的10%	A) 二零零三年 每平方 九月一日至 人民幣 二零零六年 12元 三月三十一日 B) 二零零六年 每平方 四月一日至 人民幣 二零零八年 13元 三月三十一日 C) 二零零八年 將每四年 四月一日至 參照相類 二零一二年 物業的 三月三十一日 租金而調整、 增幅或減幅 不超過原 租金的10%	A) 二零零四年 每平方 二月一日至 人民幣 二零零五年 16元 三月三十一日 B) 二零零五年 每平方 四月一日至 人民幣 二零零六年 17元 三月三十一日 C) 二零零六年 每平方 四月一日至 人民幣 二零零八年 18元 三月三十一日	A) 二零零四年 每平方 二月一日至 人民幣 二零零六年 12元 三月三十一日 B) 二零零六年 每平方 四月一日至 人民幣 二零零六年 13元 六月三十日
	D) 二零一二年 待出租方 四月一日至 與承租方 二零一三年 確定 十二月 三十一日	D) 二零一二年 待出租方 四月一日至 與承租方 二零一三年 確定 十二月 三十一日	D) 二零零八年 將每四年 四月一日至 參照相類 二零一二年 物業的 三月三十一日 租金而調整、 增幅或減幅 不超過原 租金的10%	E) 二零一二年 待出租方與 承租方確定 二零一三年 十二月三十一日

12. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問就該物業的租賃協議的合法性發出的法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
- (i) 該倉庫的租賃已予終止；
 - (ii) 出租方深圳廣壘尚未取得1號宿舍的房地產權證。根據出租方於二零零六年六月二十九日出具的函件，該宿舍的建築工程已告完成，且經由建設局驗收合格。然而，因受政府擴路徵地影響，暫時未能辦理此樓宇的房地產權證，待有關規劃確定後始能辦理；
 - (iii) 出租方深圳廣壘已取得1號至4號廠房、2號宿舍及辦公樓(此等樓宇)的房地產權證，有權租出此等樓宇。
 - (iv) 根據 貴公司提供的文件及經 貴公司中國法律顧問核查，此等樓宇並無存在抵押或設置其他第三方權益；
 - (v) 上述租賃協議及補充租賃協議為合法、有效、具有法律約束力及可執行；及
 - (vi) 於租賃期內，金寶通電子有權使用上述辦公樓、廠房及宿舍。

估值證書

			於二零零六年 六月三十日 現況下的資本值
物業	概述及年期	佔用詳情	港元
4. 中國 廣東省 深圳市 南山區 科技園 科技中三路 及高新中二道 交匯處 生產力大廈 B單元二樓	<p>該物業包括位於科技園一幢約於二零零五年落成，7層高大樓的一個單位。</p> <p>該物業的建築面積約728.35平方米。</p> <p>根據日期為二零零六年四月十七日的租賃協議及日期為二零零六年七月二十六日的補充協議，該物業乃由獨立第三方深圳科技工業園總公司租予CML，租期為3年，自二零零六年五月十五日開始至二零零九年五月十四日屆滿，月租人民幣43,701元，不包括水費、電費及煤氣費。</p>	該物業現由 貴集團佔用，作研發及辦公用途。	無商業價值

附註：

1. CML為 貴公司的全資附屬公司。
2. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問就該物業的租賃協議的合法性而發出的法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
 - (i) 租賃協議的內容合法，惟由於並無獲提供有關出租方取得該物業產權的有關文件，無法就出租方出租該物業的權利及CML於租期內使用該物業的權利提供法律意見。
 - (ii) 根據租賃協議的條款及條件，出租方應確保租賃物業能實現租賃目的，且保證其安全性符合相關法律法規的規定。倘承租方因出租方的故意或過失而蒙受損失，承租方有權向出租方請求補償。因此， 貴公司中國法律顧問認為，倘承租方因出租方未取得該物業的產權而未能繼續使用該物業，承租方有權就所遭受的損失向出租方請求賠償。

估值證書

第四類－貴集團在海外國家租賃及佔用的物業權益

物業	概述及年期	佔用詳情	於二零零六年 六月三十日 現況下的資本值 港元
5. Unit #201 650 West Grand Avenue Elmhurst Illinois 60126 The USA	<p>該物業包括一幢約於一九八七年落成，一層高大廈的一個辦公/倉庫單位。</p> <p>該物業的建築面積約230平方米。</p>	該物業現由 貴集團佔用，作辦公及倉儲用途。	無商業價值
	<p>根據日期為二零零五年六月六日的租賃協議，該物業乃由獨立第三方La Salle National Bank (作為La Salle National Trust, NA (作為信託編號107031的受託人)的繼任受託人) 租予 Computime (N.A.) Technology Center, Inc.，租期為3年自二零零五年七月一日開始至二零零八年六月三十日屆滿，另有權再續租兩年，於二零零五年七月一日至二零零六年六月三十日期間月租2,400美元，二零零六年七月一日至二零零七年六月三十日期間月租2,472美元，及二零零七年七月一日至二零零八年六月三十日期間月租2,546美元，不包括保養成本及其他支出。</p>		

附註：

1. Computime (N.A.) Technology Center, Inc.為 貴公司的全資附屬公司。
2. 該物業的登記擁有人為Chicago Title Land Trust Company (作為La Salle National Bank (作為日期為一九八三年十二月十二日(信託編號107031)的信託協議的受託人))的繼任方。
3. 吾等乃經參照Lee F. Canel, MAI (房地產方面的合資格海外房地產專業人士，具有22年美國物業估值經驗，為Appraisal Institute會員)作出的估值報告後達致估值結果。

估值證書

			於二零零六年 六月三十日 現況下的資本值
物業	概述及年期	佔用詳情	港元
6. Suite 1000 2305 Hurstbourne Village Drive Hurstbourne Village Office Condominiums Louisville Kentucky 40299 The USA	<p>該物業包括一幢約於一九九九年落成，兩層高辦公樓二樓的一個辦公單位。</p> <p>該物業的建築面積約79平方米。</p> <p>根據日期為二零零四年十一月一日的租賃協議，該物業乃由獨立第三方 B&M Financial Investment, LLC 租予 CT Global, Inc.，租期為3年自二零零四年十二月一日開始至二零零七年十一月三十日屆滿，月租815美元，不包括保養成本及其他支出。</p>	該物業現由 貴集團佔用，作辦公用途。	無商業價值

附註：

1. CT Global, Inc. 為 貴公司的全資附屬公司。
2. 該物業的登記擁有人為 B&M Financial Investment, LLC。
3. 吾等乃經參照 Robert W. Hardin Jr. 及 David J. Glauber, MAI 作出的估值報告後達致估值結果。Glauber 先生為房地產方面的合資格海外房地產專業人士，具有20年美國物業估值經驗，為 Appraisal Institute 會員。

估值證書

			於二零零六年 六月三十日 現況下的資本值
物業	概述及年期	佔用詳情	港元
7. Unit 18 Bala Enterprise Park Bala Gwynedd LL 23 7 NL The UK	<p>該物業包括單一層倉庫，約於二零零三年落成。</p> <p>該物業的內部面積約526.33平方米。</p> <p>根據日期為二零零五年八月一日的租約，該物業乃由獨立第三方The Welsh Development Agency租予Salus Controls PLC，租期為6年自二零零五年八月一日開始，首3年年租18,837英鎊，其後按市值租金，不包括差餉、保險及維修成本。</p>	該物業現由 貴集團佔用作倉儲及辦公用途。	無商業價值

附註：

1. Salus Controls PLC為 貴公司擁有55%股權的附屬公司。
2. 該物業目前並無在土地註冊處註冊。
3. 吾等乃經參照Gareth Peters (房地產方面的合資格海外房地產專業人士，具有10年英國物業估值經驗，為皇家特許測量師學會會員) 作出的估值報告後達致估值結果。

估值證書

貴集團於估值日後在香港租用的物業權益

物業	概述及年期	佔用詳情
香港 灣仔 港灣道23號 鷹君中心 17樓	<p data-bbox="310 435 1012 499">該物業包括一幢約於一九八三年落成，樓高33層的商業大廈(另設有兩層地庫)的17樓全層。</p> <p data-bbox="310 552 731 578">該物業實用面積約1,316.9平方米。</p> <p data-bbox="310 631 1012 901">根據日期為二零零六年八月一日的租約，該物業乃由獨立第三方Harbour View 17 Limited租予金寶通有限公司，租期為3年自二零零六年八月一日起至二零零九年七月三十一日止，每月租金為383,699港元，不包括空調費用、服務費用、差餉及其他開支，該租約附設一項選擇權，金寶通有限公司可按當時市值租金續租2年。該租約訂明為期61日的免租期，由二零零六年八月一日起計。</p>	該物業現況為空置，正進行翻修及裝修工程。

附註：

1. 金寶通有限公司為 貴公司全資附屬公司。
2. 該物業的登記擁有人為Harbour View 17 Limited，詳情見日期為二零零零年六月三十日備忘錄編號為UB8145215的轉讓契約。