

以下為獨立物業估值師西門(遠東)有限公司就其於二零零七年四月三十日對本集團之物業權益進行之估值而編撰之函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本招股章程。



Sallmanns

Corporate Valuation and Consultancy

www.sallmanns.com

西
門

22nd Floor, Siu On Centre
188 Lockhart Road
Wanchai, Hong Kong
Tel: (852) 2169 6000
Fax: (852) 2528 5079

敬啟者：

茲遵照閣下之指示，對峻凌國際控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)於中華人民共和國(「中國」)及香港所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及調查，並收集吾等認為必要的其他資料，以向閣下呈述吾等對有關物業權益於二零零七年四月三十日(「估值日」)之資本值之意見。

吾等對物業權益之估值是指吾等對該物業權益市值之意見。所謂市值，按吾等所下定義而言，是指「自願買方與自願賣方於適當的推銷後於估值日期達成物業交易的公平交易估計金額，而雙方在知情、審慎及不受脅迫的情況下自願進行交易。

基於中國之物業之房屋及構築物的性質並無現有可比較的同類市場交易資料，故第一類內之物業權益已按折舊重置成本法進行估值。

折舊重置成本指「物業之目前重置(或重建)成本減實際損耗及所有相關形式之陳舊及優化」。此乃基於土地目前用途之估計市值，加上物業建築物及對土地的改造之目前重置(或重建)成本，再按實際損耗及所有相關形式的陳舊及優化作出適當扣減。物業權益之折舊重置成本須以有關業務是否具有足夠的潛在盈利前景為前提。

在評估發展中之第二類現正興建中的物業權益時，吾等假設此類物業將按照貴集團向吾等提供之最近期發展建議而發展並完成。於達致吾等之估值意見時，吾等考慮於估值日期有關建設階段之建築成本及專業費用，以及完成發展項目將需要之餘下開支及費用。

就 貴集團租用之第三類及第四類物業權益而言，吾等並無賦予該類物業權益任何商業價值，原因為該類物業僅屬短期租賃性質，或不得轉讓或租賃，或缺乏可觀溢利租金。

就並無轉讓予 貴集團之第五類物業權益而言，吾等並無賦予該類物業任何商業價值，因此於估值日期，該物業之業權並不屬於 貴集團。

吾等之估值乃假設賣方於市場出售物業權益，且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之價值。

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，以及在出售成交時可能須承擔之任何重大開支或稅項。除另有說明者外，吾等假設該等物業權益概無附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

在評估該等物業權益時，吾等已遵從香港聯合交易所有限公司頒布之證券上市規則第五章及第十二項應用指引所載之全部規定，並遵照皇家特許測量師學會出版之《皇家特許測量師學會之估價及估值準則》(二零零三年五月第五版)及香港測量師學會出版之《香港測量師學會物業估值準則》(二零零五年一月第一版)所載之所有規定。

吾等在頗大程度上依賴 貴集團所提供之資料，並接納向吾等提供之有關年期、規劃批文、法定通告、地役權、佔用詳情、租賃及所有其他有關資料之意見。

吾等已獲 貴集團提供有關中國物業之業權文件摘錄，並已就香港物業在香港土地註冊處進行查冊。在可能情況下，吾等已查閱文件正本以核實中國物業權益之現有產權是否附有任何繁重負擔，或存在任何未出現於吾等所獲提供之相關文件副本之任何租約修訂。吾等頗大程度上倚賴 貴公司之中國法律顧問金杜律師事務所對中國物業事宜所提供有關就 貴集團中國物業權益之業權有效性之意見。

吾等並無就有關物業進行詳細實地測量以核實物業之地盤面積之準確性，但吾等假設予吾等之文件及正式圖則所示之地盤面積均屬正確。所有文件及合約均僅作參考之用，所有尺寸、量度及面積均為約數，且並無實進行任何地進行量度。

吾等曾視察物業之外部，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並未曾進行結構測量，惟於視察過程中並無發現任何嚴重損毀。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損壞，亦未曾對其任何設施進行測試。

吾等並無理由懷疑 貴集團提供予吾等之資料之真確性及準確性。吾等亦已尋求及獲得 貴集團確認所提供之資料概無遺漏任何重大事項。吾等認為吾等已獲提供充足資料以達致知情之意見，且並無理由懷疑有任何重大資料被隱瞞。

除另有說明者外，本報告所有貨幣金額均以人民幣列示。

吾等之估值概要載列如下，並隨函附奉估值證書。

此致

Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman KY-1111
Cayman Islands
峻凌國際控股有限公司
董事會 台照

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

二零零七年六月二十六日

附註：彭樂賢乃特許測量師，在中國物業估值擁有24年經驗及在香港、英國及亞太地區物業估值擁有27年經驗。

估值概要

第一類：貴集團於中國持有及佔用之物業權益

編號	物業	於二零零七年 四月三十日 現況下之資本值 人民幣元
1.	位於 中國 江蘇省 蘇州 吳江市松陵鎮 吳同公路868號之 兩塊土地、多幢樓宇及構築物	45,290,000
小計：		<hr/> 45,290,000 <hr/>

第二類：貴集團於中國持有供發展之物業權益

編號	物業	於二零零七年 四月三十日 現況下之資本值 人民幣元
2.	位於 中國 浙江省 寧波 北侖區 寧波出口加工區 曹娥江路與玉山路交匯處之 一塊土地	無商業價值
3.	位於 中國 浙江省 寧波 北侖區 寧波經濟技術開發區 元寶山路與沿山河路交匯處之 一塊土地	無商業價值
4.	位於 中國 福建省 廈門 翔安區 廈門火炬高科技產業開發區之 一塊土地	無商業價值
小計：		無

第三類：貴集團於中國租賃及佔用之物業權益

編號	物業	於二零零七年 四月三十日 現況下之資本值 人民幣元
5.	中國 浙江省 寧波 北侖區 寧波保稅區南區 廬山西路107號 5號廠房	無商業價值
6.	中國 浙江省 寧波 北侖區 寧波出口加工區 住宅區6幢 213、215、313、315、413及415號單位 及11幢103及1104號單位	無商業價值
7.	中國 江蘇省 南京 南京江寧經濟技術開發區 華瑞工業園 誠信大道 2號廠房	無商業價值
8.	中國 江蘇省 南京 南京江寧經濟技術開發區 華瑞工業園 誠信大道13幢 四樓十一個單位	無商業價值

編號	物業	於二零零七年 四月三十日 現況下之資本值 人民幣元
9.	位於 中國 廣東省 東莞市 清溪鎮 康怡路 第三工業區之 一塊土地、多幢樓宇及構築物	無商業價值

	小計：	無

第四類：貴集團於香港租賃及佔用之物業權益

編號	物業	於二零零七年 四月三十日 現況下之資本值 人民幣元
10.	香港 皇后大道中168號 20樓	無商業價值

	小計：	無

第五類：貴集團於中國已訂約將予購入之物業權益

編號	物業	於二零零七年 四月三十日 現況下之資本值 人民幣元
11.	中國 廣東省 佛山市 南海區 獅山鎮 南海科技工業園北部 一塊土地	無商業價值
		小計： <hr/> 無
		總計： <hr/> 45,290,000

估值證書

第一類：貴集團於中國持有及佔用之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年
			四月三十日 現況下之資本值 人民幣元
1. 位於中國江蘇省蘇州吳江市松陵鎮吳同公路868號之兩塊土地、多幢樓宇及構築物	<p>該物業包括兩塊相鄰土地，總地盤面積約為29,216.4平方米，其上建有七幢樓宇及各種附屬構築物。該等樓宇及構築物於二零零二年至二零零七年間落成。</p> <p>該等樓宇之總建築面積約為33,140平方米。</p> <p>該等樓宇主要包括工場、兩幢職員宿舍、高級職員宿舍及一座消防泵房、一間電掣房及一間門衛室。</p> <p>構築物主要包括圍欄、道路、及大門。</p> <p>兩塊土地之土地使用權年期為50年，屆滿日期分別為二零四九年九月五日及二零五二年二月五日。</p>	該物業現由貴集團佔用作工業、宿舍及辦公室用途。	45,290,000

附註：

- 根據吳江市國土資源局分別於二零零二年一月十日及二零零三年三月五日簽發之國有土地使用證—江國用(2002)字第01204008號及江國用(2003)字第01204014號，峻凌電子(蘇州)有限公司(「峻凌蘇州」)獲授總地盤面積約29,216.4平方米之兩塊土地之土地使用權，作工業用途，為期50年，分別於二零四九年九月五日及二零五二年二月五日屆滿。
- 根據吳江市建設局於二零零三年九月三十日及於二零零七年五月十日簽發之房屋所有權證—吳房權證松陵字第01013792號及吳房權證松陵字第01030751號，下列總建築面積約為32,700平方米之樓宇由峻凌蘇州擁有。

概況	樓層數目	總建築面積 (「平方米」)	許可用途	目前使用情況
工場	3	20,820.83	非家用	工業及辦公室
宿舍	5	5,127.98	居住用	宿舍
高級職員宿舍	2	496.82	居住用	宿舍
消防泵房	2	91.98	非家用	泵房
新宿舍	6	6,162.39	居住用	宿舍

3. 根據峻凌蘇州與台表科技(蘇州)有限公司(「台表蘇州」)於二零零五年六月一日訂立之租賃合同，工場大廈二層面積約500平方米廠房租予台表蘇州，租期由二零零五年六月一日起計為期20年，於二零二五年屆滿，月租為人民幣5,000元。
4. 於本物業估值中，吾等並無賦予總建築面積約為440平方米之兩幢樓宇任何商業價值，該兩幢樓宇尚未獲得適當之業權證。然而，為參考之用，假設已取得所有有關之所有權證且樓宇可自由轉讓，吾等認為該等樓宇於估值日期之資本值將為人民幣307,000元。
5. 峻凌蘇州及台表蘇州乃 貴公司之間接全資附屬公司。
6. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問就該物業權益發出之法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：
 - (i) 峻凌蘇州已合法取得兩塊土地之土地使用權，並已繳足土地出讓費用、稅項及費用；
 - (ii) 並無發現任何影響峻凌蘇州獲得該物業土地使用權之通告或命令發出；
 - (iii) 該物業之土地使用權及房屋所有權由峻凌蘇州合法擁有，可由峻凌蘇州自由轉讓、轉租、抵押或佔有；
 - (iv) 附註3所述之租賃合同已於有關政府機構登記；
 - (v) 根據中國法律，附註3所述之租賃合同屬有效、具約束力及可執行；
 - (vi) 附註3所述之租賃物業由峻凌蘇州擁有，擁有出租該物業之法定權利；
 - (vii) 根據所得資料，並無發現有關該租賃物業之按揭或其他產權負擔。

估值證書

第二類：貴集團於中國持有供發展之物業權益

			於二零零七年 四月三十日 現況下之資本值 人民幣元										
2.	<p>位於中國浙江省寧波北侖區寧波出口加工區曹娥江路與玉山路交匯處之一塊土地</p> <p>該物業包括一塊地盤面積約為32,798平方米之相連土地。</p> <p>土地之上計劃建設三幢樓宇及各種附屬構築物，建設工程計劃於二零零七年七月底開始。樓宇及若干構築物規劃總建築面積約為49,294平方米，詳情如下：</p> <table border="0" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">用途</th> <th style="text-align: right;">總建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>工場</td> <td style="text-align: right;">39,160</td> </tr> <tr> <td>辦公室</td> <td style="text-align: right;">9,846</td> </tr> <tr> <td>附屬構築物</td> <td style="text-align: right;">228</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;"><u>49,294</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>物業之土地使用權之授出年期為50年，於二零五六年屆滿。</p>	用途	總建築面積 (平方米)	工場	39,160	辦公室	9,846	附屬構築物	228	合計	<u>49,294</u>	該物業現正空置。	無商業價值 (見下文附註5)
用途	總建築面積 (平方米)												
工場	39,160												
辦公室	9,846												
附屬構築物	228												
合計	<u>49,294</u>												

附註：

- 根據寧波市國土資源局與寧波台表科技有限公司(「台表寧波」)於二零零六年三月十五日訂立之國有土地使用權出讓合同一甬保土出合(2006)第004號及其補充文件，面積為32,798平方米之土地之土地使用權以人民幣7,871,520元之代價授予台表寧波作工業用途，自二零零六年起為期50年，於二零五六年屆滿。
- 台表寧波獲寧波市規劃局頒發日期為二零零六年四月二十七日之建設用地規劃許可證一(2006)浙規(地)證第0208012號。
- 誠如 貴公司所告知，有關建設許可正在向有關地方政府機構申請中，並預期將於二零零七年七月獲得。

4. 台表寧波乃 貴公司之間接全資附屬公司。
5. 於本物業估值中，由於尚未取得土地使用權證，吾等並無賦予該物業任何商業價值。然而，為作參考之用，假設已取得所有有關之所有權證且樓宇可自由轉讓，吾等認為該物業於估值日期之資本值將為人民幣9,450,000元。
6. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問就該物業權益發出之法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：
 - (i) 台表寧波已合法取得兩塊土地之土地使用權，並已繳足土地出讓費用、稅項及費用。
 - (ii) 台表寧波於獲得有關建設許可時並無法律障礙。

估值證書

			於二零零七年 四月三十日 現況下之資本值 人民幣元								
3.	<p>位於中國浙江省寧波北侖區寧波經濟技術開發區元寶山路與沿山河路交匯處之一塊土地</p> <p>該物業包括一塊地盤面積約為34,492平方米之土地。</p> <p>土地之上計劃建設三幢樓宇及各種附屬構築物，建設工程已於二零零六年十二月十五日開始，預期於二零零七年六月完工。樓宇及若干構築物總建築面積約為29,306平方米，將包括以下單位：</p> <table border="0" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td style="text-align: left;">用途</td> <td style="text-align: right;">總建築面積 (平方米)</td> </tr> <tr> <td>工場</td> <td style="text-align: right;">28,726</td> </tr> <tr> <td>附屬構築物</td> <td style="text-align: right;">580</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;"><u>29,306</u></td> </tr> </table> <p>總建築成本預期約為人民幣23,600,000元。於估值日期，已完成3幢樓宇之建築工程，而於估值日期支付之建築成本預期約為人民幣16,500,000元。</p> <p>物業之土地使用權授出作工業用途，為期50年，於二零五六年九月四日屆滿。</p>	用途	總建築面積 (平方米)	工場	28,726	附屬構築物	580	合計	<u>29,306</u>	<p>該物業現正空置。</p>	<p>無商業價值 (見下文附註7)</p>
用途	總建築面積 (平方米)										
工場	28,726										
附屬構築物	580										
合計	<u>29,306</u>										

附註：

- 根據寧波市國土資源局與峻凌電子(寧波)有限公司(「峻凌寧波」)於二零零六年八月十八日訂立之國有土地使用權出讓合同一甬保土出合(2006)37號及其補充文件，面積約為34,492平方米之該物業之土地使用權以人民幣6,208,560元之代價授予峻凌寧波作工業用途，自二零零六年起為期50年，於二零五六年屆滿。
- 峻凌寧波獲寧波市國土資源局頒發日期為二零零七年四月五日之國有土地使用證-侖國用(2007)字第03369號，列明一塊地盤面積約34,492平方米之土地之土地使用權已授予峻凌寧波作工業用途，為期50年，於二零五六年九月四日屆滿。此證之有效期直至二零零八年五月，新證將於建築工程順利完成後頒發。

3. 峻凌寧波獲寧波市規劃局頒發日期為二零零六年四月二十七日之建設用地規劃許可證—(2006)浙規(地)證第0204079號。
4. 峻凌寧波獲寧波市規劃局頒發日期為二零零六年十一月十五日之建設工程規劃許可證—(2006)浙規(建)證第0204235號。
5. 寧波市北侖區建設局頒發之建設工程施工許可證第330206200611170201號已許可建設工程於二零零六年十二月十五日開始。
6. 峻凌寧波乃 貴公司之間接全資附屬公司。
7. 於本物業估值中，吾等並無賦予該物業任何商業價值。然而，為參考之用，假設該物業之土地使用權可由峻凌寧波自由轉讓、轉租及抵押，吾等認為該物業於估值日期之資本值將為人民幣9,930,000元。
8. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問就該物業權益發出之法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：
 - (i) 峻凌寧波已取得國有土地使用證，並已繳足土地出讓費用、稅項及費用。

估值證書

於二零零七年
四月三十日
現況下之資本值
人民幣元

物業	概況及年期	佔用詳情	現況下之資本值 人民幣元								
4. 位於中國福建省廈門翔安區廈門火炬高技術產業開發區之一塊土地	<p>該物業包括一塊地盤面積約為96,249.25平方米之土地。</p> <p>土地之上計劃建設一幢樓宇及各種附屬構築物，建設工程已於二零零六年十二月二十五日開始，預期將於二零零七年六月完工。</p> <p>樓宇及若干構築物總建築面積約為13,649平方米，將包括以下單位：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>總建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>工場</td> <td>13,236</td> </tr> <tr> <td>附屬構築物</td> <td>413</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td><u>13,649</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>總建築成本預期約為人民幣12,000,000元，於估值日期，已完成建築物2層之建築工作，而於估值日期支付之建築成本預期約為人民幣8,400,000元。</p> <p>物業之土地使用權授出作工業用途，為期50年，於二零五六年十二月二十五日屆滿。</p>	用途	總建築面積 (平方米)	工場	13,236	附屬構築物	413	合計	<u>13,649</u>	該物業現正空置。	無商業價值 (見下文附註6)
用途	總建築面積 (平方米)										
工場	13,236										
附屬構築物	413										
合計	<u>13,649</u>										

附註：

- 根據廈門市國土資源與房產管理局翔安分局、峻凌電子(廈門)有限公司(「峻凌廈門」)及廈門火炬高技術產業開發區管理委員會於二零零六年十二月二十九日訂立之廈門市國有土地使用權有償使用合同-(2006)廈地合(有償)字38號，面積約為96,249.25平方米之物業之土地使用權以代價人民幣16,185,629元授予峻凌廈門作工業用途，自二零零六年十二月二十五日開始為期50年，於二零五六年十二月二十五日屆滿。

2. 峻凌廈門獲廈門市規劃局翔安分局頒發日期為二零零六年九月六日之建設用地規劃許可證－(2006)廈規翔用地第0138號。
3. 峻凌廈門獲廈門市規劃局翔安分局頒發日期為二零零六年十二月二十五日之建設工程規劃許可證－(2006)廈規翔建設第0078號。
4. 廈門市翔安區建設局頒發之建設工程施工許可證第350213200703300106號已許可建設工程於二零零七年三月三十日開始。
5. 峻凌廈門乃 貴公司之間接全資附屬公司。
6. 於本物業估值中，由於尚未取得土地使用證，吾等並無賦予該物業任何商業價值。然而，為參考之用，假設已取得所有有關之所有權證且樓宇可自由轉讓，吾等認為該物業於估值日期之資本值將為人民幣27,700,000元。
7. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問就該物業權益發出之法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：
 - (i) 峻凌廈門已合法獲得附註1至4所述土地之土地使用權及相關許可並繳足土地出讓費用、稅項及費用。

估值證書

第三類：貴集團於中國租賃及佔用之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 四月三十日 現況下之資本值 人民幣元
5. 中國浙江省寧波北侖區寧波保稅區南區廬山西路107號5號廠房	該物業包括一幢於二零零五年左右落成之兩層高工業大廈。 該物業建築面積約為4,363.44平方米。	該物業現由 貴集團佔用作工業及附屬辦公室用途。	無商業價值
	該物業現由一獨立第三方租予寧波保稅區峻凌電子有限公司，年期固定，自二零零七年三月一日起至二零零八年二月二十八日屆滿，月租為人民幣56,724.72元(不包括管理費及水電費)。		

附註：

1. 根據寧波出口加工區建設開發有限公司與寧波保稅區峻凌電子有限公司(「峻凌寧波保稅區」)於二零零七年三月十六日訂立之租賃協議，該物業現於二零零七年三月一日起計至二零零八年二月二十八日屆滿之固定期間租予峻凌寧波保稅區，月租為人民幣56,724.72元(不包括管理費及水電費)。
2. 根據寧波出口加工區土地規劃局於日期為二零零二年十二月九日頒發之國有土地使用證一甬保土國用(2002)字第0158號，一塊面積為126,866平方米之土地之土地使用權已授予寧波出口加工區建設開發有限公司作工業用途，於二零五二年十一月十四日屆滿。
3. 峻凌寧波保稅區乃 貴公司之間接全資附屬公司。
4. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問就該物業租賃協議之合法性發出之法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：
 - (i) 根據於二零零五年二月二十四日頒發之房地產證一甬房權證保字第20050018號，寧波出口加工區建設開發有限公司為該工業大廈之註冊業主，擁有轉租該物業之法定權利；
 - (ii) 該租賃協議為合法有效、具約束力並可根據中國法律強制實施；
 - (iii) 根據獲提供之資料，並無記錄與該物業有關之任何抵押或其他產權負擔；
 - (iv) 租賃協議已於有關政府機構註冊。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 四月三十日 現況下之資本值 人民幣元
6. 中國浙江省寧波北侖區寧波出口加工區住宅區6幢213、215、313、315、413及415號單位及11幢103及1104號單位	<p>該物業包括於二零零五年左右落成之一幢六層高住宅大廈之六個單位及一幢11層高住宅大廈之兩個單位。</p> <p>該物業總建築面積約為560.58平方米。</p> <p>該物業現由一獨立人士租予寧波保稅區峻凌電子有限公司，年期固定，自二零零七年一月一日起至二零零七年六月三十日屆滿，月租為人民幣6,446.67元(不包括管理費及水電費)。</p>	該物業現由 貴集團佔用作住宅用途。	無商業價值

附註：

1. 根據寧波出口加工區建設開發有限公司與寧波保稅區峻凌電子有限公司(「峻凌寧波保稅區」)訂立之兩項租賃合同，該物業於二零零七年一月一日起至二零零七年六月三十日屆滿之固定期間租予峻凌寧波保稅區，總月租為人民幣6,446.67元(不包括管理費及水電費)。
2. 峻凌寧波保稅區乃 貴公司之間接全資附屬公司。
3. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問就該物業租賃協議之合法性發出之法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：
 - (i) 根據於二零零五年二月三日頒發之房地產證一甬房權證保字第20050011號，寧波出口加工區建設開發有限公司為該物業之註冊業主，擁有租出該物業之法定權利；
 - (ii) 該租賃合同為合法有效、具約束力並可根據中國法律強制實施；
 - (iii) 根據獲提供之資料，並無記錄與該物業有關之任何抵押或其他產權負擔；
 - (iv) 租賃合同已於有關政府機構註冊。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 四月三十日 現況下之資本值 人民幣元
7. 中國江蘇省南京南京江寧經濟技術開發區華瑞工業園誠信大道2號廠房	<p>該物業包括一幢於二零零四年左右落成之兩層高工業大廈。</p> <p>該物業總建築面積約為3,440平方米。</p> <p>該物業現由一獨立第三方租予台表科技(南京)有限公司，為期兩年，自二零零七年二月一日起至二零零九年一月三十一日屆滿，年租金為人民幣320,000元(不包括管理費及水電費)。</p>	該物業現由 貴集團佔用作工業用途。	無商業價值

附註：

1. 根據南京華瑞建設工程有限公司與台表科技(南京)有限公司(「台表南京」)於二零零七年一月三十一日訂立之租賃合同，該物業現租予台表南京，由二零零七年二月一日起計租期為兩年，於二零零九年一月三十一日屆滿，年租金為人民幣320,000元(不包括管理費及水電費)。
2. 根據江寧區土地管理局於日期為二零零三年五月七日簽發之國有土地使用證—江寧國用(2003)字第00156號，一塊面積為66,667平方米之土地之土地使用權已授予南京華瑞建設工程有限公司作工業用途，於二零五三年三月九日屆滿。
3. 台表南京乃 貴公司之間接全資附屬公司。
4. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問就該物業租賃協議之合法性發出之法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：
 - (i) 根據房屋所有權證—江寧房權證東山字第J00037601號，南京華瑞建設工程有限公司為該工業大廈之註冊業主，擁有轉租該物業之法定權利；
 - (ii) 該租賃協議為合法有效、具約束力並可根據中國法律強制實施；
 - (iii) 根據獲提供之資料，並無記錄與該物業有關之任何抵押或其他產權負擔；
 - (iv) 租賃協議已於有關政府機構註冊。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 四月三十日 現況下之資本值 人民幣元
8. 中國江蘇省南京南京江寧經濟技術開發區華瑞工業園誠信大道第13幢四樓之十一個單位。	<p data-bbox="340 427 683 527">該物業包括一幢於二零零五年左右落成之六層高宿舍四樓之十一個單位。</p> <p data-bbox="340 576 683 640">該物業總建築面積約為540平方米。</p> <p data-bbox="340 689 683 936">該物業現由一獨立第三方租予台表科技(南京)有限公司，年期固定，自二零零七年一月一日起至二零零八年十二月三十一日屆滿，月租為人民幣6,600元(包括管理費但不包括水電費)。</p>	該物業現由 貴集團佔用作宿舍用途。	無商業價值

附註：

1. 根據南京華瑞建設工程有限公司與台表科技(南京)有限公司(「台表南京」)訂立日期為二零零六年三月二十五日之租賃協議，該物業現租予台表南京，月租為人民幣6,600元(包括管理費但不包括水電費)。
2. 台表南京乃 貴公司之間接全資附屬公司。
3. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問就該物業租賃協議之合法性發出之法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：
 - (i) 根據房屋所有權證－江寧房權證東山字第J00037603號，南京華瑞建設工程有限公司為該物業之註冊業主，擁有出租該物業之法定權利；
 - (ii) 該租賃協議為合法有效、具約束力並可根據中國法律強制實施；
 - (iii) 根據獲提供之資料，並無記錄與該物業有關之任何抵押或其他產權負擔；
 - (iv) 租賃協議已於有關政府機構註冊。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 四月三十日 現況下之資本值 人民幣元
9. 位於中國廣東省東莞市清溪鎮康怡路第三工業區之一塊土地、多幢樓宇及構築物	<p data-bbox="340 400 686 555">該物業包括一塊地盤面積約為17,334平方米之土地，其上建有五幢樓宇及各種附屬構築物，該等樓宇及構築物於一九九九年至二零零一年間落成。</p> <p data-bbox="340 591 686 651">該等樓宇總建築面積約為23,081平方米。</p> <p data-bbox="340 687 686 778">該等樓宇包括兩幢三層高工場、兩幢五層高宿舍樓及一幢三層高寫字樓。</p> <p data-bbox="340 815 686 874">構築物主要包括圍欄、道路、大門及門衛室等。</p>	該物業現由峻凌東莞佔用作工業、辦公室及宿舍用途。	無商業價值
	<p data-bbox="340 910 686 1095">該物業現由一獨立第三方租予東莞清溪荔橫峻凌電子廠，為期五年，自二零零五年八月一日起至二零一零年七月三十一日屆滿，月租為人民幣166,150元(不包括管理費及水電費)。</p>		

附註：

1. 根據東莞市廣輝貿易有限公司與東莞清溪荔橫峻凌電子廠(「峻凌東莞」)於二零零五年六月二十九日訂立之租賃協議，該物業現租予峻凌東莞，月租為人民幣166,150元(不包括管理費及水電費)。
2. 峻凌東莞為一家根據中國法律於一九九七年六月十日成立之加工工廠，根據加工協議向貴集團提供加工服務。
3. 根據東莞市人民政府於日期為二零零七年五月十四日頒發之國有土地使用證—東府國用(2005)第特364號，一塊面積為17,334平方米之土地之土地使用權已授予東莞市廣輝貿易有限公司作工業用途，於二零五五年二月四日屆滿。
4. 吾等已獲貴公司中國法律顧問就該物業租賃協議之合法性發出之法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：
 - (i) 根據五張房屋所有權證—粵房地證字第C49459808號、C4945809號、C4945811號、C4945812號及C4945952號，東莞市廣輝貿易有限公司為物業之註冊業主，有權出租物業；
 - (ii) 根據中國法律，租賃協議屬有效、具約束力及可執行；
 - (iii) 根據獲提供之資料，並無記錄與該物業有關之任何抵押或其他產權負擔；
 - (iv) 租賃協議已於有關政府機構註冊。

估值證書

第四類：貴集團於香港租賃及佔用之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 四月三十日 現況下之資本值 人民幣元
10. 香港皇后大道 中168號20樓	<p data-bbox="340 570 687 672">該物業包括位於一幢於二零零二年二月落成之23層高寫字樓大廈20樓之一個單位。</p> <p data-bbox="340 719 687 783">該單位總建築面積約為93平方米。</p> <p data-bbox="340 829 687 1119">該物業現由 Mark Top Development Limited (獨立第三者) 租予峻凌有限公司(「峻凌香港」)，為期兩年，自二零零六年八月一日起至二零零八年七月三十一日屆滿，月租為19,500港元(不包括差餉、管理費及水電費)。</p>	該物業現由 貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值

附註：

1. 該物業之註冊業主為Mark Top Development Limited，契約備忘錄編號第UB6810022號，日期為二零零六年十月二十六日。
2. 該物業之租賃協議已於二零零六年八月四日向印花稅署繳清全部印花稅。
3. 峻凌香港乃 貴公司之間接全資附屬公司。
4. 吾等已獲 貴公司香港法律顧問就該物業之租賃協議之合法性發出之報告，當中載有(其中包括)下列資料：
 - (i) 該租賃協議為完好有效及持續存在，並具全面效力及有效及可由峻凌香港強制執行。

估值證書

第五類：貴集團於中國已訂約將予購入之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 四月三十日 現況下之資本值 人民幣元
11. 中國廣東省佛山市南海區獅山鎮南海科技工業園北部一塊土地	該物業包括一幅地盤面積約29,747平方米之土地。	該物業現正空置。	無商業價值

附註：

1. 根據佛山市南海獅山土地資源開發有限公司與峻凌電子(佛山)有限公司於二零零七年五月十一日訂立之土地轉讓合同書第TZ07001號，一塊地盤面積約29,747平方米之工業用地之50年土地使用權將於合同日期後90日內轉讓予峻凌佛山，年期50年作工業用途，代價為人民幣11,601,500元。
2. 峻凌佛山乃 貴公司之間接全資附屬公司。
3. 於本物業估值中，吾等並無賦予未購入之物業任何商業價值。
4. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問就該物業權益發出之法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：
 - (i) 該土地轉讓合同書為合法有效。