

以下為獨立估值師世邦魏理仕有限公司就其於二零零七年九月三十日對本集團所持有全部的物業權益所進行的估值而編製的估值函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本招股章程。

CBRE
CB RICHARD ELLIS
世邦魏理仕

34/F Central Plaza
18 Harbour Road
Wanchai, Hong Kong
T 852 2820 2800
F 852 2810 0830

香港灣仔港灣道十八號中環廣場三十四樓
電話 852 2820 2800 傳真 852 2810 0830

www.cbre.com.hk

地產代理（公司）牌照號碼
Estate Agent's Licence No: C-004065

敬啟者：

我們根據閣下的指示，對Vietnam Manufacturing and Export Processing (Holdings) Limited（越南製造加工出口（控股）有限公司）（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）於越南社會主義共和國（下稱「越南」）持有的物業權益進行估值。我們確認曾進行有關視察及作出有關查詢，並取得我們認為必要的進一步資料，以向閣下提供我們對該等物業權益於二零零七年九月三十日（「估值日」）的資本值的意見。

我們按市值基準對該等物業權益進行估值。所謂市值，就我們所下定義而言，乃指「自願買家與自願賣家就有關權益經適當推銷後於估值日達成物業易手的公平交易估計金額，而雙方乃在知情及審慎情況下自願進行交易」。

除非另有說明，我們的估值乃按照香港測量師學會（「香港測量師學會」）頒佈的「香港測量師學會物業估值準則第一版」進行估值。我們亦已遵守公司法（第32章）附表3第34(2)及(3)段以及香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「聯交所上市規則」）第5章及應用指引12號所載的一切規定。

我們進行估值時，假設業主將物業於公開市場出售，而並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何其他類似安排，以抬高此等物業權益的價值。

我們對位於越南、香港及台灣的物業權益（第一類、第二類、第三類及第四類）進行估值時，乃依賴Russin & Vecchi（「越南法律顧問」）及建業法律事務所（「台灣法律顧問」）所提供的法律意見。我們獲提供有關該等物業權益的業權文件的摘要，我們注意到若干尚未解決的問題，並以此為估值中的重要考慮因素，其中包括：若干物業尚未取得土地使用權證（第一類－第3及6項物業）；部分物業尚未取得所有權證（第一類－第8項物業）；部分租賃協議未經公證人公證（第四類－第11、12、13及14項物業）；以及部分土地租賃協議未經負責機關簽證（第一類－第3、4及6項物業）。根據越南法律意見，各物業的所有權證有效期即 貴公司投資牌照及土地租賃合約的相關有效期。惟我們並無查閱文件正本以核實所有權或是否有任何修訂而並未見於我們所取得的副本。所有文件僅供參考之用。

對 貴集團分別持有及佔用以及持有作未來開發的第一類及第二類物業權益進行估值時，我們採用市場法對該物業的土地部分進行估值，並以折舊重置成本法對該土地上的樓宇及構築物進行估值。我們對土地部分進行估值時已參考同奈省及河西省的標準地價及我們所取得的鄰近地區的銷售憑證。

在對 貴集團持有的第三類在建物業權益進行估值時，我們根據 貴集團所提供的最新發展計劃，以物業將按計劃開發及完成為基礎，對該等物業權益進行評估。我們已假設該等建議已取得批准。在達致我們的意見時，我們採用市場法對物業的土地部分進行估值，並以成本法對估值日期土地上的構築物及整修進行估值，亦已考慮已支出及將支出的開發成本，以發映竣工物業的質量。我們對土地部分進行估值時已參考標準地價及我們所取得的鄰近地區的銷售憑證。

第四類物業包括 貴集團於越南、香港及台灣租用的第11至16項物業，主要由於禁止轉讓或分租或以其他方式轉讓或分租（因缺乏實質利潤的租金），該等物業被認為無商業價值。

當物業權益上的樓宇及構築物是為特定用途而興建，又或物業權益所在的市場並無同類銷售個案可作比較，則物業權益以折舊重置成本進行估值。折舊重置成本估值法乃根據該地區同類物業現時的建築成本，以評估這物業在新情況下重造或重置成本，然後按照該物業現時觀察到或老化的情況（不論出於實際、功能或經濟原因）扣減累積折舊。一般而言，在欠缺現成可比較市場銷售的情況下，折舊重置成本方法為最可靠的物業價值指標。

我們已就本估值而言對物業進行視察。於我們視察的過程中，我們並無注意到任何嚴重缺陷。然而，我們並無進行任何結構測量，亦無查察構築物內遭覆蓋、遮蔽或不可通達的其他部分。因此，我們未能匯報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。

樓宇樓面面積已按其總樓面面積或建築樓面面積進行計量。建築樓面面積指樓宇所有樓面的面積（包括已建成的閣樓、已建成的地庫及所有已覆蓋的面積，包括門廊、庫房、汽車棚、及車房）。一切尺寸、量度及面積均為約數。

我們並無進行土地測量，以核實物業的用地範圍，亦無進行實地調查，以釐定土壤狀況及設施等是否適合日後發展。於編撰本報告時，我們已假設物業於上述範圍的狀況良好，且無考慮因過往用途可能使土地出現的任何污染。

我們頗為依賴 貴集團提供的資料並已接受 貴集團就規劃及建築批准、法定通告、地役權、租賃、佔用情況、租金、用地及樓面面積等事宜向我們提供的建議，並確認這些 貴集團於其擁有有效權益的物業權益的意見。

估值證書所載的尺寸、量度及面積均僅為約數。我們已採取一切合理審慎的措施，檢視所獲資料及作出相關查詢。我們無理由懷疑 貴公司向我們提供的重要估值資料的真確性。我們亦獲 貴集團通知，提供予我們的資料並無遺漏任何重大事實。

我們進行估值時，並無考慮物業權益所欠負的任何抵押、按揭或債項，亦無考慮在出售成交時可能承擔的任何開支或稅項。除另有說明外，我們假設物業權益概無涉及任何可影響其價值的繁重負擔、限制及支銷。

除另有說明者外，一切貨幣款額乃以美元（美元）計價。我們亦在需要時按1美元兌16,100越南盾的平均匯率（即估值當日的通行匯率）將越南盾兌換為美元。

隨函附奉估值概要及估值證書。

此致

越南
同奈省
邊和市
三協坊第5區
Vietnam Manufacturing and Export Processing (Holdings) Limited
(越南製造加工出口(控股)有限公司)
董事會 台照

代表
世邦魏理仕有限公司
資深董事總經理
余錦雄
BSc (Hons) FHKIS FRICS RPS(GP) FHIREA
謹啟

二零零七年十二月六日

附註：余先生為香港測量師學會高級副會長。他是註冊專業測量師（產業測量），亦為皇家特許測量師學會、香港測量師學會及香港地產行政學會資深會員，擁有逾25年香港、越南及南亞估值經驗。

估值概要

第一類－ 貴集團持有並佔用的物業權益

物業權益	二零零七年九月	於二零零七年九月	
	三十日現況下的 資本值 (美元)	貴集團應 佔權益	三十日 貴集團應 佔資本值 (美元)
1. 越南同奈省邊和市 三協坊第5區 的一幢工業大樓	9,300,000	100%	9,300,000
2. 越南同奈省展鵬縣 胡奈三社 五福邑的 一幢工業大樓	2,600,000	100%	2,600,000
3. 越南同奈省展鵬縣 胡奈三社 胡奈工業區 地段I-21H號的 一幢工業大樓	600,000	100%	600,000
4. 越南同奈省邊和市 隆平坊 安美德工業園 地段105/3號的 一幢工業大樓	1,000,000	100%	1,000,000
5. 越南河西省 河東文科社的 一幢工業大樓	8,800,000	100%	8,800,000
6. 越南同奈省展鵬縣 胡奈工業區 地段1-21D及VIII-6號的 一幢工業大樓	1,600,000	100%	1,600,000

物業權益	二零零七年九月	於二零零七年九月	
	三十日現況下的 資本值 (美元)	貴集團應 佔權益	三十日 貴集團應 佔資本值 (美元)
7. 越南同奈省展鵬縣 胡奈三社 五福邑的 一幢工業大樓	500,000	100%	500,000
8. 越南同奈省邊和市 安平坊	1,300,000	100%	1,300,000
		第一類小計:	25,700,000
第二類 – 貴集團持有作未來開發的物業權益			
9. 越南同奈省邊和市 隆平坊及 越南同奈省邊和市 隆城縣福新社	1,200,000	100%	1,200,000
		第二類小計:	1,200,000
第三類 – 貴集團持有的在建物業權益			
10. 越南胡志明市第1郡 陳興道街569-571-573號	3,400,000	100%	3,400,000
		第三類小計:	3,400,000

第四類一 貴集團於越南、香港及台灣租賃的物業權益

物業權益	於二零零七年九月 三十日 貴集團應 佔資本值 (美元)
11. 越南河內吉玲路28A號	無商業價值
12. 越南胡志明市 第3郡第6坊 阮廷沼街254B號	無商業價值
13. 越南胡志明市 第3郡第6坊胡春香2B-C號	無商業價值
14. 越南河內 巴亭郡金馬街19-535號	無商業價值
15. 香港 北角 英皇道651號 科匯中心 21樓2106室	無商業價值
16. 台灣 台北市 內湖區 民權東路六段160號5F-4	無商業價值
	第四類小計： 無商業價值
	總計 30,300,000

估值證書

第一類－ 貴集團持有並佔用的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 九月三十日 現況下的資本值 (美元)																												
1. 越南同奈省邊和市三協坊第5區的一幢工業大樓	該物業包括不同倉庫類型的工作坊及不同的兩至三層附屬構築物，建於一幅總佔地面積約54,390平方米的土地。	該物業由 貴集團佔用，作為總部及裝配廠。	9,300,000																												
	該等樓宇及構築物於一九九四年、一九九六年、二零零零年、二零零三年及二零零四年竣工。																														
	該等樓宇及構築物的樓面面積分類如下：																														
	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="358 959 409 987">樓宇</th> <th data-bbox="551 959 718 1021">建築樓面面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>A 工作坊</td><td>3,075</td></tr> <tr><td>B16 工作坊</td><td>1,808</td></tr> <tr><td>B 工作坊</td><td>2,938</td></tr> <tr><td>B14 工作坊</td><td>1,582</td></tr> <tr><td>C 工作坊</td><td>3,375</td></tr> <tr><td>製成品倉庫</td><td>3,264</td></tr> <tr><td>發電所</td><td>816</td></tr> <tr><td>研發中心</td><td>600</td></tr> <tr><td>食堂</td><td>2,399</td></tr> <tr><td>倉庫</td><td>2,620</td></tr> <tr><td>廢料倉庫</td><td>907.2</td></tr> <tr><td>製成品倉庫 伸延部分</td><td><u>1,640</u></td></tr> <tr><td>總計：</td><td><u><u>25,024.2</u></u></td></tr> </tbody> </table>	樓宇	建築樓面面積 (平方米)	A 工作坊	3,075	B16 工作坊	1,808	B 工作坊	2,938	B14 工作坊	1,582	C 工作坊	3,375	製成品倉庫	3,264	發電所	816	研發中心	600	食堂	2,399	倉庫	2,620	廢料倉庫	907.2	製成品倉庫 伸延部分	<u>1,640</u>	總計：	<u><u>25,024.2</u></u>		
樓宇	建築樓面面積 (平方米)																														
A 工作坊	3,075																														
B16 工作坊	1,808																														
B 工作坊	2,938																														
B14 工作坊	1,582																														
C 工作坊	3,375																														
製成品倉庫	3,264																														
發電所	816																														
研發中心	600																														
食堂	2,399																														
倉庫	2,620																														
廢料倉庫	907.2																														
製成品倉庫 伸延部分	<u>1,640</u>																														
總計：	<u><u>25,024.2</u></u>																														
	該等樓宇及構築物，以及其他土地整修，包括工廠加工範圍、辦公室、員工食堂範圍、倉儲範圍、警衛室、員工停車範圍、園林範圍、內部車道、圍欄及裝卸範圍。																														
	根據一九九八年四月二十一日的土地使用權證12/QSDD/HN3TN號，該物業的土地出讓作工業用途，為期50年，於二零四二年三月二十五日屆滿。																														

附註：

1. 根據同奈省人民委員會於一九九八年四月二十一日向VMEP發出的土地使用權證12/QSDD/HN3TN號，VMEP獲出讓該幅位於同奈省邊和市三協坊的土地（總佔地面積54,390平方米）的土地使用權，作工業用途，按同奈省人民委員會於一九九五年九月二十三日的決定598/TTG號，為期50年，於二零四二年三月二十五日屆滿。
2. 根據VMEP與Dong Nai Land Department於一九九七年四月十七日的土地租賃合同23號，土地租金將為每平方米每年1美元，按年支付並可於每五年期間予以調整。根據現行法律，土地租金可於每五年期間後增加，而每次加幅上限則為15%。
3. 根據同奈省的The Service of Construction於二零零六年八月二十四日發出的建築工程所有權證416號，於地盤建築的總建築樓面面積為21,714.73平方米。
4. 研發中心、廢料倉庫及製成品倉庫伸延部分包括總建築樓面面積3,147.2平方米，並無在VMEP持有的建築物所有權證上顯示。然而，我們獲告知該等樓宇現時為VMEP所用，而該等樓宇的建築成本已被記錄於VMEP的會計賬目。
5. 我們獲 貴集團的越南法律顧問提供有關物業的法律意見，（其中包括）以下各點：
 - (i) 根據越南法律及VMEP的構成文件，VMEP擁有全部權力及授權 (a) 租賃、佔用及使用向負責管理越南土地的相關機關或該等機關授權的機構所租賃的土地；(b) 於租賃的土地上建築、擁有及使用固定裝置及／或樓宇，以及在租賃土地上的任何其他房地產；及(c) 就其業務而言，租賃、佔用及使用向第三方租賃的物業。
 - (ii) VMEP已透過同奈省人民委員會及河西省人民委員會為其與國家租賃的土地及與第三方租賃的物業訂立已妥為履行的租賃協議（「土地租賃協議」）。作為承租人，就進行其業務而言，該等土地租賃協議構成對VMEP具有法律約束力，並充分構成VMEP使用相關租賃物業的權利。VMEP已遵守及履行其根據該等土地租賃協議的責任（如根據同奈省人民委員會及河西省人民委員會發出的不同官方函件以書面所確認者）。
 - (iii) 就各擁有物業（「擁有物業」）而言，根據相關建築工程所有權證，VMEP擁有有效業權、權利及權益。VMEP有權並擁有一切必須授權，按擁有物業目前的用途使用擁有物業，而該等擁有物業不附帶任何按揭或任何其他擔保權益或第三方權益或可能會影響其用途或價值的權益。VMEP有權轉讓、出售、租賃及按揭該等擁有物業予其他合法經濟實體。

於二零零七年
九月三十日
現況下的資本值
(美元)

物業	概況及年期	佔用詳情	
2. 越南同奈省展鵬縣胡奈三社五福邑的一幢工業大樓	該物業包括兩個一層至兩層的倉庫類型工作坊，建於一幅總佔地面積約28,784.2平方米的土地。	該物業由 貴集團佔用，作為引擎製造廠。	2,600,000

該等樓宇及構築物於二零零三年至二零零五年竣工。

該等樓宇的樓面面積分類如下：

樓宇	建築樓面面積 (平方米)
警衛室	72
零件加工工作坊	2,496
車房	240
發動機組裝工作坊	9,336
油漆工作坊及倉庫	1,689
發電所	720
廢料倉庫	168
總計：	<u>14,721</u>

該等樓宇及構築物，以及其他土地整修，包括工廠加工範圍、辦公室、員工食堂範圍、倉儲範圍、員工停車範圍、園林範圍、內部車道、圍欄及裝卸區。

根據一九九九年一月二十六日的土地使用權證00019QSDD/267/QD.CT.U5T號及二零零二年八月十九日的修訂，該物業的土地出讓作工業用途，於二零四二年三月二十五日屆滿。

附註：

1. 根據同奈省人民委員會於一九九九年一月二十六日向VMEP發出的土地使用權證00019QSDD/267/QD.CT.U5T號，VMEP獲出讓該幅位於同奈省展鵬縣（前稱統一縣）胡奈三社的土地（總佔地面積33,267.1平方米）的土地使用權，作工業用途，按租賃基礎於二零四二年三月二十五日屆滿。該土地使用權證於二零零二年八月十九日修訂，土地範圍由33,267平方米減至28,784.2平方米。
2. 根據VMEP與Dong Nai Land Department於二零零二年十二月十日的土地租賃合同75號修訂，土地租金由一九九四年三月九日至一九九八年三月十一日為每平方米每年1.0美元、由一九九八年三月十二日至二零零二年七月一日為每平方米每年0.09美元，以及於二零零二年七月一日以後為每平方米每年0.045美元。
3. 根據同奈省的The Services of Construction 於二零零六年八月二十四日發出的建築工程所有權證415號，於地盤建築的總建築樓面面積為14,712平方米。
4. 我們獲 貴集團的越南法律顧問提供有關物業的法律意見，（其中包括）以下各點：
 - (i) 根據越南法律及VMEP的構成文件，VMEP擁有全部權力及授權 (a) 租賃、佔用及使用向負責管理越南土地的相關機關或該等機關授權的機構所租賃的土地；(b) 於租賃的土地上建築、擁有及使用固定裝置及／或樓宇，以及在租賃土地上的任何其他房地產；及(c) 就其業務而言，租賃、佔用及使用向第三方租賃的物業。
 - (ii) VMEP已透過同奈省人民委員會及河西省人民委員會為其與國家租賃的土地及與第三方租賃的物業訂立已妥為履行的租賃協議（「土地租賃協議」）。作為承租人，就進行其業務而言，該等土地租賃協議構成對VMEP具有法律約束力，並充分構成VMEP使用相關租賃物業的權利。VMEP已遵守及履行其根據該等土地租賃協議的責任（如根據同奈省人民委員會及河西省人民委員會發出的不同官方函件以書面所確認者）。
 - (iii) 就各擁有物業（「擁有物業」）而言，根據相關建築工程所有權證，VMEP擁有有效業權、權利及權益。VMEP有權並擁有一切必須授權，按擁有物業目前的用途使用擁有物業，而該等擁有物業不附帶任何按揭或任何其他擔保權益或第三方權益或可能會影響其用途或價值的權益。VMEP有權轉讓、出售、租賃及按揭該等擁有物業予其他合法經濟實體。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 九月三十日 現況下的資本值 (美元)														
3. 越南同奈省展鵬縣胡奈三社胡奈工業區地段I-21H號的一幢工業大樓	該物業包括一個倉庫類型的工作坊及四層的宿舍，建於一幅總佔地面積約4,000平方米的土地。	該物業由 貴集團佔用，作為齒輪製造廠。	600,000														
	該倉庫及宿舍的建築於二零零三年竣工。																
	該等樓宇及構築物的樓面面積分類如下：																
	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="358 751 413 778">樓宇</th> <th data-bbox="551 751 718 815">建築樓面面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="358 853 439 880">警衛室</td> <td data-bbox="687 853 718 880">24</td> </tr> <tr> <td data-bbox="358 889 413 917">車房</td> <td data-bbox="687 889 718 917">90</td> </tr> <tr> <td data-bbox="358 925 439 953">辦公室</td> <td data-bbox="671 925 718 953">600</td> </tr> <tr> <td data-bbox="358 961 439 989">工作坊</td> <td data-bbox="649 961 718 989">2,244</td> </tr> <tr> <td data-bbox="358 998 439 1025">發電所</td> <td data-bbox="687 998 718 1025">75</td> </tr> <tr> <td data-bbox="358 1066 426 1093">總計：</td> <td data-bbox="649 1066 718 1093"><u>3,033</u></td> </tr> </tbody> </table>	樓宇	建築樓面面積 (平方米)	警衛室	24	車房	90	辦公室	600	工作坊	2,244	發電所	75	總計：	<u>3,033</u>		
樓宇	建築樓面面積 (平方米)																
警衛室	24																
車房	90																
辦公室	600																
工作坊	2,244																
發電所	75																
總計：	<u>3,033</u>																
	該等樓宇及構築物包括工廠/倉庫加工範圍、支援辦事處、圍欄及園林範圍。																
	根據 Investment and Development Company of Ho Nai Industrial Zone與VMEP於二零零三年四月二十四日的土地租賃協議09/2003/HDTD號，VMEP同意租賃總佔地面積4,000平方米的土地，作工業用途，為期39年。																

附註：

1. 就回應VMEP於二零零六年七月及二零零七年七月向Ho Nai Industrial Zone Investment & Development Company發出的函件，胡奈工業區的總經理(i)已知悉有關延誤，並(ii)正努力爭取獲發土地使用權證。然而，我們獲VMEP告知，該土地使用權證的處理非常緩慢，今年內可能不會發出。
2. 根據Investment and Development Company of Ho Nai Industrial Zone與VMEP於二零零三年四月二十四日的土地租賃協議09/2003/HDTD號，VMEP同意租賃位於同奈省展鵬縣（前稱統一縣）胡奈三社胡奈工業區地段I-21H號的土地（總佔地面積4,000平方米），作工業用途。該租賃年期為39年。土地租金及基建捐助費用於每年的一月十五日及七月十五日繳付。
3. 根據同奈省的The Services of Construction於二零零六年八月二十四日發出的建築工程所有權證414號，於地盤建築的總建築樓面面積為3,033平方米。
4. 我們獲 貴集團的越南法律顧問提供有關物業的法律意見，（其中包括）以下各點：
 - (i) 根據越南法律及VMEP的構成文件，VMEP擁有全部權力及授權 (a) 租賃、佔用及使用向負責管理越南土地的相關機關或該等機關授權的機構所租賃的土地；(b) 於租賃的土地上建築、擁有及使用固定裝置及／或樓宇，以及在租賃土地上的任何其他房地產；及(c) 就其業務而言，租賃、佔用及使用向第三方租賃的物業。
 - (ii) VMEP已透過同奈省人民委員會及河西省人民委員會為其與國家租賃的土地及與第三方租賃的物業訂立已妥為履行的租賃協議（「土地租賃協議」）。作為承租人，就進行其業務而言，該等土地租賃協議構成對VMEP具有法律約束力，並充分構成VMEP使用相關租賃物業的權利。VMEP已遵守及履行其根據該等土地租賃協議的責任（如根據同奈省人民委員會及河西省人民委員會發出的不同官方函件以書面所確認者）。
 - (iii) 就各擁有物業（「擁有物業」）而言，根據相關建築工程所有權證，VMEP擁有有效業權、權利及權益。VMEP有權並擁有一切必須授權，按擁有物業目前的用途使用擁有物業，而該等擁有物業不附帶任何按揭或任何其他擔保權益或第三方權益或可能會影響其用途或價值的權益。VMEP有權轉讓、出售、租賃及按揭該等擁有物業予其他合法經濟實體。

於二零零七年
九月三十日
現況下的資本值
(美元)

物業	概況及年期	佔用詳情									
4. 越南同奈省邊和市隆平坊安美德工業園地段105/3號的一幢工業大樓	<p>該物業包括一個貨倉及附屬構築物，建於一幅總佔地面積約8,005平方米的土地。</p> <p>該倉庫於二零零五年竣工。</p> <p>該等樓宇的樓面面積分類如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>樓宇</th> <th>建築樓面面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>警衛室</td> <td>16</td> </tr> <tr> <td>辦公室及倉庫</td> <td>4,763</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>4,779</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該樓宇及構築物，以及其他土地整修，包括倉儲及加工範圍、辦公室、接代範圍、會議室、洗手間、停車範圍，內部通道、圍欄及裝卸範圍。</p> <p>根據二零零六年五月十二日的土地使用權證00045.QSDD.4693/QD.UBT號，該物業的土地出讓作工業用途，於二零四二年三月二十五日屆滿。</p>	樓宇	建築樓面面積 (平方米)	警衛室	16	辦公室及倉庫	4,763	總計：	<u>4,779</u>	該物業由 貴集團佔用，作為備用零件中心。	1,000,000
樓宇	建築樓面面積 (平方米)										
警衛室	16										
辦公室及倉庫	4,763										
總計：	<u>4,779</u>										

附註：

1. 根據同奈省人民委員會於二零零六年五月十二日發出的土地使用權證00045.QSDD.4693/QD.UBT號，VMEP獲出讓該幅位於同奈省邊和隆平坊的土地（總佔地面積8,005平方米）的土地使用權，作工業用途，於二零四二年三月二十五日屆滿。
2. 根據Amata (Vietnam) Co., Ltd與VMEP於二零零四年六月十五日的物業租賃協議，VMEP同意承擔租賃位於安美德工業園的地段105/3號（覆蓋範圍8,005平方米），代價為304,190美元，分三期支付。該項租賃為期40年，於二零四四年十二月三十一日屆滿。
3. 根據同奈省的The Services of Construction 於二零零六年八月二十四日發出的建築工程所有權證413號，於地盤建築的總建築樓面面積為4,779平方米。
4. 我們獲 貴集團的越南法律顧問提供有關物業的法律意見，（其中包括）以下各點：
 - (i) 根據越南法律及VMEP的構成文件，VMEP擁有全部權力及授權 (a) 租賃、佔用及使用向負責管理越南土地的相關機關或該等機關授權的機構所租賃的土地；(b) 於租賃的土地上建築、擁有及使用固定裝置及／或樓宇，以及在租賃土地上的任何其他房地產；及(c) 就其業務而言，租賃、佔用及使用向第三方租賃的物業。
 - (ii) VMEP已透過同奈省人民委員會及河西省人民委員會為其與國家租賃的土地及與第三方租賃的物業訂立已妥為履行的租賃協議（「土地租賃協議」）。作為承租人，就進行其業務而言，該等土地租賃協議構成對VMEP具有法律約束力，並充分構成VMEP使用相關租賃物業的權利。VMEP已遵守及履行其根據該等土地租賃協議的責任（如根據同奈省人民委員會及河西省人民委員會發出的不同官方函件以書面所確認者）。
 - (iii) 就各擁有物業（「擁有物業」）而言，根據相關建築工程所有權證，VMEP擁有有效業權、權利及權益。VMEP有權並擁有一切必須授權，按擁有物業目前的用途使用擁有物業，而該等擁有物業不附帶任何按揭或任何其他擔保權益或第三方權益或可能會影響其用途或價值的權益。VMEP有權轉讓、出售、租賃及按揭該等擁有物業予其他合法經濟實體。

於二零零七年
九月三十日
現況下的資本值
(美元)

物業	概況及年期	佔用詳情	
5. 越南河西省河東市文科社的一幢工業大樓	該物業包括不同的倉庫及不同的兩至三層附屬構築物，建於一幅總佔地面積約44,015平方米的土地。	該物業由 貴集團佔用，作為製造廠。	8,800,000

大多數該等樓宇及構築物於一九九五年竣工，其他則於一九九六年、二零零二年至二零零四年竣工。

該等樓宇的樓面面積分類如下：

樓宇	建築樓面面積 (平方米)
研發大廈	1,123
研發伸延部分	1,123
塑料工作坊	9,949
食堂	915
辦公室	168
SYM工作坊	2,544.4
清漆工作坊	1,600
零件倉庫	1,080
貨物倉庫	5,400
總計：	<u><u>23,902.4</u></u>

該等樓宇及構築物，包括工廠加工範圍、辦公室、員工食堂範圍、倉儲範圍、警衛室、停車範圍、園林範圍、內部車道及裝卸範圍。

根據一九九四年十月一日的土地使用權證01943QSDD/HT號，該物業的土地出讓作工業用途，為期50年，於二零四二年三月二十五日屆滿。

附註：

1. 根據河西人民委員會於一九九四年十月一日發出的土地使用權證01943QSDD/HT號，VMEP獲出讓該幅位於河西省河東市文科社的土地（總佔地面積44,015平方米）的土地使用權，為期50年，於二零四二年三月二十五日屆滿。
2. 根據一九九五年十二月九日的官方函件1021號，河西省人民委員會確認：
 - (i) 已視察並因而批准VMEP建築的資產，而所有權及權利亦同樣出讓予 貴公司；
 - (ii) 根據於一九九五年四月二十日的移交備忘錄，該樓宇的建築成本為23,000,000,000越南盾（二百三十億越南盾）；及
 - (iii) 根據土地租賃合同的條款，上述所有權的有效期為50年。
3. 我們獲 貴集團的越南法律顧問提供有關物業的法律意見，（其中包括）以下各點：
 - (i) 根據越南法律及VMEP的構成文件，VMEP擁有全部權力及授權 (a) 租賃、佔用及使用向負責管理越南土地的相關機關或該等機關授權的機構所租賃的土地；(b) 於租賃的土地上建築、擁有及使用固定裝置及／或樓宇，以及在租賃土地上的任何其他房地產；及(c) 就其業務而言，租賃、佔用及使用向第三方租賃的物業。
 - (ii) VMEP已透過同奈省人民委員會及河西省人民委員會為其與國家租賃的土地及與第三方租賃的物業訂立已妥為履行的租賃協議（「土地租賃協議」）。作為承租人，就進行其業務而言，該等土地租賃協議構成對VMEP具有法律約束力，並充分構成VMEP使用相關租賃物業的權利。VMEP已遵守及履行其根據該等土地租賃協議的責任（如根據同奈省人民委員會及河西省人民委員會發出的不同官方函件以書面所確認者）。
 - (iii) 就各擁有物業（「擁有物業」）而言，根據相關建築工程所有權證，VMEP擁有有效業權、權利及權益。VMEP有權並擁有一切必須授權，按擁有物業目前的用途使用擁有物業，而該等擁有物業不附帶任何按揭或任何其他擔保權益或第三方權益或可能會影響其用途或價值的權益。VMEP有權轉讓、出售、租賃及按揭該等擁有物業予其他合法經濟實體。

於二零零七年
九月三十日
現況下的資本值
(美元)

物業	概況及年期	佔用詳情	
6. 越南同奈省展鵬縣胡奈工業區地段1-21D及VIII-6號的一幢工業大樓	<p>該物業包括兩個倉庫類型的工作坊、一幢三層及一幢兩層的附屬構築物，建於一幅總佔地面積約12,637.5平方米的土地。</p> <p>該等樓宇及構築物於二零零二年至二零零三年竣工。</p> <p>該等樓宇的樓面面積分類如下：</p>	<p>該物業為 Vietnam Casting Forge Precision Limited (「VCFP」)所佔用，作備用零件生產、辦公室、倉庫及配套用途。</p>	1,600,000

樓宇	建築樓面面積 (平方米)
----	-----------------

警衛室	36
辦公室大樓	704
車房	60
1B 工作坊	1,436
1C 工作坊	1,340
1A 工作坊	1,662
總計：	<u><u>5,328</u></u>

該等樓宇及構築物包括工廠加工範圍、辦公室、停車範圍、內部車道及裝卸範圍。

根據 Investment and Development Company of Ho Nai Industrial Zone 與VCFP 於二零零二年四月二十四日的土地租賃協議07/2002/HDTD 號及於二零零五年八月十七日的土地租賃協議14/2005/HD 號，VCFP同意租賃兩幅佔地面積分別為10,450平方米及2,187.5平方米的土地，作工業用途，年期均為50年。

附註：

1. 就回應VCFP於二零零六年七月及二零零七年七月向Ho Nai Industrial Zone Investment & Development Company發出的函件，胡奈工業區的總經理(i)已知悉有關延誤，並(ii)正努力爭取獲發兩段的土地使用權證。然而，我們獲VCFP告知，該土地使用權證的處理非常緩慢，今年內可能不會發出。
2. 根據Investment and Development Company of Ho Nai Industrial Zone與VCFP分別於二零零二年八月二十四日的土地租賃協議07/2002/HDTD號及於二零零五年八月十七日的土地租賃協議14/2005/HD號，VCFP同意租賃位於地段I-21D號及地段VIII-6號的土地（佔地面積分別為10,450平方米及2,187.5平方米），兩者均位於同奈省展鵬縣（前稱統一縣）胡奈三社胡奈工業區，作工業用途，為期50年。
3. 根據同奈省的The Services of Construction於二零零四年二月十八日發出的建築工程所有權證183號，於地盤建築的總建築樓面面積為5,238平方米。
4. 我們獲 貴集團的越南法律顧問提供有關物業的法律意見，（其中包括）以下各點：
 - (i) 根據越南法律及VCFP的構成文件，VCFP擁有全部權力及授權 (a) 租賃、佔用及使用向負責管理越南土地的相關機關或該等機關授權的機構所租賃的土地；(b) 於租賃的土地上建築、擁有及使用固定裝置及／或樓宇，以及在租賃土地上的任何其他房地產；及(c) 就其業務而言，租賃、佔用及使用向第三方租賃的物業。
 - (ii) VCFP已透過同奈省人民委員會為其與國家租賃的土地的物業訂立已妥為履行的租賃協議（「土地租賃協議」）。作為承租人，就進行其業務而言，該等土地租賃協議構成對VCFP具有法律約束力，並充分構成VCFP使用相關租賃物業的權利。VCFP已遵守及履行其根據該等土地租賃協議的責任（如根據承租人於二零零六年七月以書面所確認者）。
 - (iii) 就該擁有物業（「擁有物業」）而言，根據相關建築工程所有權證，VCFP擁有有效業權、權利及權益。VCFP有權並擁有一切必須授權，按擁有物業目前的用途使用擁有物業，而該擁有物業不附帶任何按揭或任何其他擔保權益或第三方權益或可能會影響其用途或價值的權益。VCFP有權轉讓、出售、租賃及按揭該擁有物業予其他合法經濟實體。
 - (iv) VCFP尚未擁有同奈省展鵬縣胡奈工業區地段I-21D號總部的土地使用權證及同奈省展鵬縣胡奈工業區地段VIII-6號倉庫的土地使用權證，然而，其已與業主訂立有效、受法律約束及可執行的土地租賃協議，惟須於完成上述相關土地租賃協議的修正後，方可生效。欠缺證書是由於業主並未就整個工業區取得土地使用權證，而未能獲取土地使用權證的原因，與VCFP的錯誤或違規無關。該業主亦就此以書面確認。VCFP已就該等土地呈交文件，以獲取土地使用權證。為了申請相關證書，VCFP已進行目前所規定的一切必須程序，以呈交必須文件。

於二零零七年
九月三十日
現況下的資本值
(美元)

物業	概況及年期	佔用詳情	
7. 越南同奈省展鵬縣胡奈三社五福邑的一幢工業大樓	<p>該物業包括一個倉庫類型的工作坊、一幢兩層、一幢三層及一幢單層的附屬構築物，建於一幅總佔地面積約4,482.9平方米的土地。</p>	<p>該物業為CQS Mold Inc. (「CQS」) 所佔用，作生產模具及壓模、辦公室、倉庫及配套用途。</p>	500,000

大多數該等樓宇及構築物於二零零三年竣工。

該等樓宇的樓面面積分類如下：

樓宇	建築樓面面積 (平方米)
辦公室及工作坊	1,822
食堂	828
警衛室	24
車房	128
發電所	80
總計：	<u>2,882</u>

該等樓宇及構築物包括工廠加工範圍、園林範圍、內部車道、圍欄及裝卸範圍。

根據二零零三年七月二十二日的土地使用權證T00029.QSDD/2506/QDCT.UBI號，該物業的土地出讓作工業用途，為期50年，於二零五二年六月十四日屆滿。

附註：

1. 根據同奈省人民委員會於二零零三年七月二十二日發出的土地使用權證T00029.QSDD/2506/QDCT.UBI號，CQS獲出讓使用該幅位於同奈省展鵬縣（前稱織一縣）胡奈三社五福邑的土地（總佔地面積4,482.9平方米），為期50年，於二零五二年六月十四日屆滿。
2. 根據CQS與Dong Nai Land Department於二零零二年八月二十二日的土地租賃合同109號，該土地的租金將為每平方米每年0.045美元，按年支付，可根據投資牌照的規定調整。
3. 根據同奈省的The Services of Construction 於二零零六年十月三十日發出的建築工程所有權證443號，於地盤建築的總建築樓面面積為2,882平方米。
4. 我們獲 貴集團的越南法律顧問提供有關物業的法律意見，（其中包括）以下各點：
 - (i) 根據越南法律及CQS的構成文件，CQS擁有全部權力及授權 (a) 租賃、佔用及使用向負責管理越南土地的相關機關或該等機關授權的機構所租賃的土地；(b) 於租賃的土地上建築、擁有及使用固定裝置及／或樓宇，以及在租賃土地上的任何其他房地產；及(c) 就其業務而言，租賃、佔用及使用向第三方租賃的物業。
 - (ii) CQS已透過同奈省人民委員會為其與國家租賃的土地訂立已妥為履行的租賃協議（「土地租賃協議」）。作為承租人，就進行其業務而言，該土地租賃協議充分構成CQS使用有關租賃土地的權利。CQS已遵守及履行其根據土地租賃協議的責任（如根據承租人於二零零六年八月以書面所確認者）。
 - (iii) 就該擁有物業（「擁有物業」）而言，根據相關建築工程所有權證，CQS擁有有效業權、權利及權益。CQS有權並擁有一切必須授權，按擁有物業目前的用途使用擁有物業，而該擁有物業不附帶任何按揭或任何其他擔保權益或第三方權益或可能會影響其用途或價值的權益。CQS有權轉讓、出售、租賃及按揭該擁有物業予其他合法經濟實體。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 九月三十日 現況下的資本值 (美元)
8. 越南同奈省邊和市安平坊	<p data-bbox="358 368 718 463">該物業為近期建於總面積約2,105.7平方米地盤的四層宿舍。</p> <p data-bbox="358 506 718 570">該宿舍(包括警衛室)的總建築樓面面積約為3,169平方米。</p> <p data-bbox="358 612 718 676">該宿舍的建築於二零零七年一月竣工。</p> <p data-bbox="358 719 718 883">根據二零零六年七月十日的土地使用權證00903.QSDD.6942/QDUBND號,該物業的土地出讓作工業用途,並於二零四二年三月二十五日屆滿。</p>	該物業為貴集團所佔用,作為其僱員宿舍。	1,300,000

附註：

1. 根據同奈人民委員會於二零零六年七月十日發出的土地使用權證00903.QSDD.6942/QDUBND號，VMEP獲出讓使用該幅位於同奈省邊和市安平坊的土地（總佔地面積2,107.7平方米），為期50年，於二零四二年三月二十五日屆滿。
2. 根據Ministry of Planning and Investment Hanoi 於二零零五年二月四日的通知841/BKH-DTNN號及於二零零四年十月八日的補償協議46/VBTTBT-KDN號，以及於二零零四年十二月十一日的補償完成協議71/BBTL號，VMEP獲出讓使用位於同奈省邊和市安平坊的土地（總佔地面積2,105.7平方米），按同奈省人民委員會於一九九五年九月二十三日的決定598/TTG號，作員工宿舍用途，於二零四二年三月二十五日屆滿。
3. 根據VMEP與Dong Nai Department of Natural Resources and Environment 於二零零五年五月十七日的土地租賃合同149號，該土地的租金將為每平方米每年2.4美元，按年支付。
4. 根據Construction Services Department 於二零零七年五月二十八日向VMEP發出的函件，由於政府計劃就發出住宅建築工程所有權證頒佈新的程序條例，所有住宅的新建築工程所有權證的簽發暫時擱置。
5. 根據同奈省的Construction Services Department於二零零七年一月五日發出的竣工驗收備忘錄，於地盤建築的總建築樓面面積為3,169平方米。
6. 我們獲 貴集團的越南法律顧問提供有關物業的法律意見，（其中包括）以下各點：
 - (i) 根據越南法律及VMEP的構成文件，VMEP擁有全部權力及授權 (a) 租賃、佔用及使用向負責管理越南土地的相關機關或該等機關授權的機構所租賃的土地；(b) 於租賃的土地上建築、擁有及使用固定裝置及／或樓宇，以及在租賃土地上的任何其他房地產；及(c) 就其業務而言，租賃、佔用及使用向第三方租賃的物業。
 - (ii) VMEP已透過同奈省人民委員會及河西省人民委員會為其與國家租賃的土地及與第三方租賃的物業訂立已妥為履行的租賃協議（「土地租賃協議」）。作為承租人，就進行其業務而言，該等租賃協議構成對VMEP具有法律約束力，並充分構成VMEP使用相關租賃物業的權利。VMEP已遵守及履行其根據土地租賃協議的責任（如根據同奈省人民委員會及河西省人民委員會發出的不同官方函件以書面所確認者）。
 - (iii) 就各擁有物業（「擁有物業」）而言，根據相關建築工程所有權證，VMEP擁有有效業權、權利及權益。VMEP有權並擁有一切必須授權，按相關物業目前的用途使用相關物業，而該等擁有物業不附帶任何按揭或任何其他擔保權益及第三方權益或可能會影響其用途或價值的權益。VMEP有權轉讓、出售、租賃或按揭該等擁有物業予其他合法經濟實體。VMEP已申請有關授權，惟並未就位於同奈省邊和市安平坊的安平宿舍取得建築工程所有權證。同奈省的相關機關已確認，其正進行開發及完成程序，以發行與安平宿舍相似物業的所有權證，並將在可以的情況時告知VMEP該等程序。

估值證書

第二類 – 貴集團持作未來開發的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 九月三十日 現況下的資本值 (美元)
9. 越南同奈省邊和市隆平坊及越南同奈省邊和市隆城縣福新社	<p>該物業為一幅空置土地，總佔地面積約300,014平方米。</p> <p>該土地部分獲准建立低層住宅。該土地部分已完成土地補償及清償。</p>	空置土地，建議作為研發中心。	1,200,000
	<p>根據二零零六年六月二十七日的土地使用權證AD662127號，該物業的土地出讓作工業用途，並於二零四二年三月二十五日屆滿，而根據二零零六年六月二十七日的土地使用權證AD662128號，該物業的土地出讓作工業用途，並於二零四二年三月二十五日屆滿。</p>		

附註：

- 根據同奈省人民委員會於二零零六年六月二十七日向VMEP發出的土地使用權證**AD662127**號，VMEP獲出讓使用該幅位於同奈省邊和市隆平坊的土地（總佔地面積**116,861.2**平方米），於二零四二年三月二十五日屆滿。

根據同奈省人民委員會於二零零六年六月二十七日向VMEP發出的土地使用權證**AD662128**號，VMEP獲出讓使用該幅位於同奈省邊和市隆城縣福新社的土地（總佔地面積**183,152.8**平方米），於二零四二年三月二十五日屆滿。
- 根據同奈省人民委員會於二零零四年一月二十八日向VMEP發出的同奈人民委員會決定**313/QD. CT.UBT**號，VMEP獲出讓使用該幅位於同奈省邊和市隆市坊的土地（總佔地面積**300,014**平方米），於完成所有土地補償及清償，以及支付土地租賃費用後，開發為研發中心，於二零四二年三月二十五日屆滿。
- 根據VMEP與Dong Nai Department of Natural Resources and Environment於二零零四年六月十一日的土地租賃合同**136**號，該土地的租金將為每平方米每年**0.09**美元，由二零零四年二月十六日起，按年支付。
- 我們獲 貴集團的越南法律顧問提供有關物業的法律意見，（其中包括）以下各點：
 - 根據越南法律及VMEP的構成文件，VMEP擁有全部權力及授權 (a) 租賃、佔用及使用向負責管理越南土地的相關機關或該等機關授權的機構所租賃的土地；(b) 於租賃的土地上建築、擁有及使用固定裝置及／或樓宇，以及在租賃土地上的任何其他房地產；及(c) 就其業務而言，租賃、佔用及使用向第三方租賃的物業。
 - VMEP已透過同奈省人民委員會及河西省人民委員會為其與國家租賃的土地及與第三方租賃的物業訂立已妥為履行的租賃協議（「土地租賃協議」）。作為承租人，就進行其業務而言，該等租賃協議構成對VMEP具有法律約束力，並充分構成VMEP使用相關租賃物業的權利。VMEP已遵守及履行其根據土地租賃協議的責任（如根據同奈省人民委員會及河西省人民委員會發出的不同官方函件以書面所確認者）。

估值證書

第三類一 貴集團持有的在建物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 九月三十日 現況下的資本值 (美元)
10. 越南胡志明市第1郡 陳興道街569-571- 573號	該建議物業為一幢11層辦公大樓及陳列室，目前於一幅總面積約300平方米的土地上興建。	該物業正在興建中。	3,400,000
	該樓宇於竣工後的總建築樓面面積約為2,600.58平方米。		
	該物業由私人租賃予 貴公司，由二零零四年四月一日起至二零五四年四月一日，為期50年，月租為3,500美元（不包括如電力及供水等其他供應開支）。		

附註：

1. 根據Tran Phu Minh及Nguyen Thanh Son（出租人）與VMEP（以副董事李錫村先生為代表）於二零零四年三月十八日的租賃合同，VMEP同意承租位於胡志明市第1郡Cau Kho Ward陳興道街569-571-573號的物業，由二零零四年四月一日起至二零五四年四月一日起，為期50年，月租為3,500美元，不包括其他如電力及供水等其他供應開支。
2. 我們獲告知該物業的註冊擁有人為 貴集團的獨立第三方。
3. 根據胡志明市人民委員會的The Construction Services Department於二零零七年四月二十三日發出的建築許可牌照證74/GPXD號，總建築樓面面積為2,600.58平方米。
4. 我們獲 貴集團的越南法律顧問提供有關物業的法律意見，（其中包括）以下各點：
 - (i) 根據越南法律及VMEP的構成文件，VMEP擁有全部權力及授權 (a) 租賃、佔用及使用向負責管理越南土地的相關機關或該等機關授權的機構所租賃的土地；(b) 於租賃的土地上建築、擁有及使用固定裝置及／或樓宇，以及在租賃土地上的任何其他房地產；及(c) 就其業務而言，租賃、佔用及使用向第三方租賃的物業。
 - (ii) VMEP已透過同奈省人民委員會及河西省人民委員會為其與國家租賃的土地及與第三方租賃的物業訂立已妥為履行的租賃協議（「土地租賃協議」）。作為承租人，就進行其業務而言，該等租賃協議構成對VMEP具有法律約束力，並充分構成VMEP使用相關租賃物業的權利。VMEP已遵守及履行其根據土地租賃協議的責任（如根據同奈省人民委員會及河西省人民委員會發出的不同官方函件以書面所確認者）。

估值證書

第四類一 貴集團於越南、香港及台灣租賃的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 九月三十日 現況下的資本值 (美元)
11. 越南河內吉玲路28A號	<p data-bbox="358 549 718 608">該物業為一幢七層樓宇，目前用作陳列室及辦公室。</p> <p data-bbox="358 651 718 710">該物業的建築樓面面積約1,261.98平方米。</p> <p data-bbox="358 753 718 1127">該物業由農業暨鄉村發展部（前稱Guest House of Ministry of Agricultural and Food Industry）租賃予 貴公司，由一九九三年九月十九日起至二零一三年九月十九日，為期20年，年租為60,000美元，於二零零零年五月十九日修訂為每年36,000美元（包括由二零零零年九月一日起至二零零二年九月一日的增值稅）。</p>	該物業由 貴集團佔用，作為陳列室及辦公室。	無商業價值

附註：

1. 我們獲告知該物業的註冊擁有人為 貴集團的獨立第三方。
2. 我們獲 貴集團的越南法律顧問提供有關物業的法律意見，（其中包括）以下各點：
 - (i) 根據越南法律及VMEP的構成文件，VMEP擁有全部權力及授權 (a) 租賃、佔用及使用向負責管理越南土地的相關機關或該等機關授權的機構所租賃的土地；(b) 於租賃的土地上建築、擁有及使用固定裝置及／或樓宇，以及在租賃土地上的任何其他房地產；及(c) 就其業務而言，租賃、佔用及使用向第三方租賃的物業。
 - (ii) 就VMEP根據租約持有的該等物業（「該等租賃物業」）而言，該等租約為合法、有效、持續及可執行，惟須受若干尚未了結的事項所限。各租約構成對VMEP具有法律約束力，並構成VMEP使用相關租賃物業的權利。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 九月三十日 現況下的資本值 (美元)
12. 越南胡志明市第3郡 第6坊阮廷沼街254B 號	該物業為一幢五層樓宇。地下 用作陳列室，而上層則為辦公 室範圍。	該物業由 貴集團佔 用，作為陳列室及辦公 室。	無商業價值
	該物業的建築樓面面積約 554.81平方米。		
	該物業由私人租賃予 貴公司， 為期一年，由二零零六年十月 一日起至二零零七年十月一 日，月租為3,800美元（不包括 如電力及供水等其他供應開 支）。		

附註：

1. 我們獲告知該物業的註冊擁有人為 貴集團的獨立第三方。
2. 我們獲 貴集團的越南法律顧問提供有關物業的法律意見，(其中包括) 以下各點：
 - (i) 根據越南法律及VMEP的構成文件，VMEP擁有全部權力及授權 (a) 租賃、佔用及使用向負責管理越南土地的相關機關或該等機關授權的機構所租賃的土地；(b) 於租賃的土地上建築、擁有及使用固定裝置及／或樓宇，以及在租賃土地上的任何其他房地產；及(c) 就其業務而言，租賃、佔用及使用向第三方租賃的物業。
 - (ii) 就VMEP根據租約持有的該等物業（「該等租賃物業」）而言，該等租約為合法、有效、持續及可執行，惟須受若干尚未了結的事項所限。各租約構成對VMEP具有法律約束力，並構成VMEP使用相關租賃物業的權利。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 九月三十日 現況下的資本值 (美元)
13. 越南胡志明市第3郡 第6坊胡春香2B-C號	該物業為一幢七層住宅樓宇， 包括四個公寓。備有地庫停車場。 每個公寓包括浴室及小型 起居室範圍。	該物業由 貴集團佔 用，作為其海外僱員宿 舍。	無商業價值
	該物業的建築樓面面積約240 平方米。		
	該物業由私人租賃予 貴公司， 由二零零六年九月一日至二零 零七年九月一日，為期一年，月 租為4,000美元（不包括任何有 關稅項），按季預先支付。		

附註：

1. 我們獲告知該物業的註冊擁有人為 貴集團的獨立第三方。
2. 我們獲 貴集團的越南法律顧問提供有關物業的法律意見，(其中包括) 以下各點：
 - (i) 根據越南法律及VMEP的構成文件，VMEP擁有全部權力及授權 (a) 租賃、佔用及使用向負責管理越南土地的相關機關或該等機關授權的機構所租賃的土地；(b) 於租賃的土地上建築、擁有及使用固定裝置及／或樓宇，以及在租賃土地上的任何其他房地產；及(c) 就其業務而言，租賃、佔用及使用向第三方租賃的物業。
 - (ii) 就VMEP根據租約持有的該等物業（「該等租賃物業」）而言，該等租約為合法、有效、持續及可執行，惟須受若干尚未了結的事項所限。各租約構成對VMEP具有法律約束力，並構成VMEP使用相關租賃物業的權利。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 九月三十日 現況下的資本值 (美元)
14. 越南河內巴亭郡金馬街19-535號	<p data-bbox="358 363 718 497">該物業為一幢四層住宅，並已改建至包括五間睡房、廚房、客廳、飯廳、會議室、陽台陽台、停車庫，以及游泳池。</p> <p data-bbox="358 538 718 602">該物業的建築樓面面積約為400平方米。</p> <p data-bbox="358 642 718 810">該物業由私人租賃予 貴公司，於二零一零年一月二十一日屆滿，為期三年，固定月租為2,580美元。租金不包括任何有關稅項。</p>	該物業由 貴集團佔用，作為管理及技術專家僱員宿舍。	無商業價值

附註：

1. 我們獲告知該物業的註冊擁有人為 貴集團的獨立第三方。
2. 我們獲 貴集團的越南法律顧問提供有關物業的法律意見，(其中包括) 以下各點：
 - (i) 根據越南法律及VMEP的構成文件，VMEP擁有全部權力及授權 (a) 租賃、佔用及使用向負責管理越南土地的相關機關或該等機關授權的機構所租賃的土地；(b) 於租賃的土地上建築、擁有及使用固定裝置及／或樓宇，以及在租賃土地上的任何其他房地產；及(c) 就其業務而言，租賃、佔用及使用向第三方租賃的物業。
 - (ii) 就VMEP根據租約持有的該等物業（「該等租賃物業」）而言，該等租約為合法、有效、持續及可執行，惟須受若干尚未了結的事項所限。各租約構成對VMEP具有法律約束力，並構成VMEP使用相關租賃物業的權利。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 九月三十日 現況下的資本值
15 香港 北角 英皇道651號 科匯中心 21樓2106室	<p data-bbox="358 421 718 517">該物業為一幢25層辦公室大廈科匯中心21樓的一個工作坊單位。</p> <p data-bbox="358 559 718 587">該物業於一九九五年落成。</p> <p data-bbox="358 629 718 693">該物業的建築樓面面積約為86.2平方米。</p> <p data-bbox="358 736 718 900">該物業由 Sutter Limited 租賃予 貴公司，由二零零七年九月二十八日起，至二零零九年九月二十七日屆滿，為期兩年，月租為12,992港元。</p>	該物業由 貴集團佔用，作為辦公室。	無商業價值

附註：

1. 該物業的註冊擁有人為 Sutter Limited。
2. 我們獲告知該物業的註冊擁有人為 貴集團的獨立第三方。
3. 該物業的產權負擔如下：
 - (a) 大廈公契及管理協議；註冊摘要第UB6483309號。
4. 根據相關的分區計劃大綱圖，該物業位於劃分為「商業」用途地區內。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 九月三十日 現況下的資本值 (美元)
16. 台灣 台北市 內湖區 民權東路六段 160號5F-4	<p data-bbox="358 363 718 427">該物業為一幢14層辦公室大廈五樓的一個辦公室單位。</p> <p data-bbox="358 470 718 497">該物業於一九九二年竣工。</p> <p data-bbox="358 540 718 604">該物業的建築樓面面積約為245.18平方米。</p> <p data-bbox="358 646 718 812">該物業由Chaoqin Enterprise Holding Limited租賃予貴集團，由二零零七年七月十五日起，為期一年，月租為新台幣3,000元。</p>	該物業由貴集團佔用，作為辦公室。	無商業價值

附註：

1. 根據土地註冊處，該物業的擁有人為Chaoqin Enterprise Holding Limited。
2. 我們獲告知該物業的擁有人為貴集團的獨立第三方。
3. 我們獲貴集團的法律顧問提供有關物業的法律意見，(其中包括)以下各點：
 - (a) 貴集團已與業主訂立有效、具法律約束力及可執行的租賃協議，並遵守租賃協議內的所有條款及條件，包括該等載於所獲取的牌照、許可證或證書者，以在進行台灣進行其業務。
 - (b) 貴集團擁有法律權力及授權在台灣擁有、租賃、使用及經營其資產、土地及物業。