

以下為獨立估值師中和邦盟評估有限公司就本集團於香港、中國及瑞士持有之物業以及本集團於香港、中國、澳門、新加坡、印度、羅馬尼亞及法國租賃之物業於2011年9月30日之估值而發出之函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本文件。

## BMI APPRAISALS

BMI Appraisals Limited 中和邦盟評估有限公司

33/F., Shui On Centre, 6-8 Harbour Road, Wanchai, Hong Kong

香港灣仔港灣道6-8號瑞安中心33樓

Tel電話：(852) 2802 2191 Fax傳真：(852) 2802 0863

Email電郵：info@bmintelligence.com Website網址：www.bmi-appraisals.com

敬啟者：

### 指示

吾等謹遵照天美(控股)有限公司(「貴公司」)向吾等發出之指示，對 貴公司及／或其附屬公司(統稱「貴集團」)於香港、中華人民共和國(「中國」)及瑞士持有之物業以及 貴集團於香港、中國、澳門、新加坡、印度、羅馬尼亞及法國租賃之物業進行估值。吾等確認，吾等曾進行視察、作出有關查詢及蒐集吾等認為必要之有關其他資料，以便向 閣下提供吾等對該等物業於2011年9月30日(「估值日」)之市值之意見。

### 估值基準

吾等對有關物業之估值乃指市值，所謂市值，就吾等所下定義而言，乃指「物業由自願買家及自願賣家經適當市場推銷後，於雙方知情、審慎及不被脅迫之情況下於估值日按公平原則交易時之估計金額」。

## 物業分類

於吾等之估值過程中，貴集團之物業組合乃分類為以下類別：

- |     |   |                  |
|-----|---|------------------|
| 第一類 | — | 貴集團於香港持有作業主自用之物業 |
| 第二類 | — | 貴集團於中國持有作業主自用之物業 |
| 第三類 | — | 貴集團於瑞士持有作業主自用之物業 |
| 第四類 | — | 貴集團於香港租賃之物業      |
| 第五類 | — | 貴集團於中國租賃之物業      |
| 第六類 | — | 貴集團於澳門租賃之物業      |
| 第七類 | — | 貴集團於新加坡租賃之物業     |
| 第八類 | — | 貴集團於印度租賃之物業      |
| 第九類 | — | 貴集團於羅馬尼亞租賃之物業    |
| 第十類 | — | 貴集團於法國租賃之物業      |

## 估值方法

就貴集團於香港、中國及瑞士持有之第一類至第三類物業而言，吾等乃按市場基準以比較法(其假設有關物業在現況下可即時交吉出售)及參照有關市場上現有可資比較銷售交易為該等物業進行估值。吾等已作出適當調整，以說明該等物業與可資比較物業在樓層、位置、大小、落成時間及其他相關因素方面之差異。

就貴集團於香港、中國、澳門、新加坡、印度、羅馬尼亞及法國租賃之第四類至第十類物業而言，吾等認為，由於各租賃協議內載有禁止轉租及／或分租之限制或缺乏市場價值及／或可觀的分租收益，故其並無商業價值。

## 業權調查

就位於香港之物業而言，吾等已於土地註冊處對該等物業進行土地查冊並獲提供業權文件副本。吾等獲貴公司告知，概無編製其他相關文件。然而，吾等尚未查核文件之正本，以核實所有權或確定是否存在於吾等獲提供之副本內並無載列之任何修訂。所有文件僅供參考用途。

就 貴集團於中國及瑞士持有之物業而言，吾等已獲提供業權文件之副本。在可能的情況下，吾等已查核文件之正本，以核實所有權或確定是否存在任何修訂文件。吾等在為中國物業進行估值之過程中，亦已依賴 貴集團之中國法律顧問廣東信達律師事務所就物業業權給予之意見及資料。所有文件僅供參考用途。

於對 貴集團租賃之物業權益進行估值時，吾等已獲提供有關位於香港、中國、澳門、新加坡、印度、羅馬尼亞及法國之物業之租賃協議副本。然而，吾等尚未對該等物業之業權進行查冊及尚未詳細查看文件之正本，以核實所有權或確定是否存在於吾等獲提供之副本內並無載列之任何修訂文件。所有文件僅供參考用途。

### 估值假設

吾等之估值乃假設該等物業以現況在市場上出售，且並無憑藉可能會對該等物業的價值造成影響的遞延條款合同、售後租回、合資關係、管理協議或任何其他類似安排。此外，於吾等之估值內，並無計及有關或影響物業出售之任何選擇權或優先購買權利，亦假設並無任何方式之強迫出售情況。

於為 貴集團於中國持有之物業進行估值時，吾等依賴 貴集團之中國法律顧問提供之意見，即 貴集團對該物業擁有有效及可依法執行且可自由轉讓之業權，並且擁有可於獲授出的整個未屆滿年期內不受限制及不間斷地使用該業權之權利，惟每年須繳付地租／土地使用費，並且已全數繳付一切必須繳付之土地出讓金／應付購買代價。

### 估值之考慮因素

吾等曾視察物業之外部，並在可能之情況下視察該等物業之內部。在視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等並無進行結構測量，亦無對物業內之任何設施進行任何測試。因此，吾等未能報告該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。

於估值過程中，吾等已在頗大程度上依賴 貴集團提供之資料，並已採納 貴集團給予吾等有關規劃批文或法定通告、地役權、年期、佔用詳情、地盤／樓面面積、物業識別以及其他相關資料等事宜之意見。

吾等並無進行詳細測量，以核實該等物業地盤／樓面面積之準確性，惟已假設交付予吾等之業權文件及正式地盤圖則所示之地盤／樓面面積為準確。估值證書所載之所有尺寸、

量度及面積乃基於 貴集團提供予吾等之文件及合同所載之資料得出，因此僅為約數。並無進行任何實地測量。

吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等所提供之資料之真實性及準確性，且吾等已依賴 貴集團確認所提供資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為，吾等已獲提供足夠資料以達致知情意見，而吾等並無理由懷疑任何重大資料遭隱瞞。

吾等之報告並無考慮任何物業之任何抵押、按揭或所欠付款項或進行銷售或購買時可能產生之任何費用或稅項。除另有說明外，吾等假設該等物業概無附有可能會影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等之估值乃根據香港測量師學會出版之香港測量師學會物業估值準則(2005年第一版)編製。

吾等之估值乃根據公認估值程序編製，並符合香港聯合交易所有限公司頒佈之證券上市規則第5章及應用指引第12號所載之規定。

## 注意事項

除另有說明外，本報告所述之所有金額均以港元(港元)為單位，且並無考慮任何外匯換算。估值所採用之匯率為估值日之平均匯率，即1港元兌人民幣0.81998元及1港元兌0.11630瑞士法郎。於估值日與本函件日期之間，匯率並無重大波動。

隨函附奉吾等之估值概要及估值證書。

此 致

天美(控股)有限公司

香港

葵涌

青山道552-566號

美達中心6樓

代表

中和邦盟評估有限公司

董事總經理

鄭澤豪博士

*BSc., MUD, MBA(Finance), MSc.(Eng), PhD(Econ),  
MHKIS, MCI Arb, AFA, SIFM, FCIM, MASCE,  
CPA UK, MIET, MIEEE, MASME, MIIE*

高級董事

陳詠芬

*BSc., MSc., MRICS, MHKIS, RPS(GP)*

謹啟

2011年12月9日

附註：

鄭澤豪博士為香港測量師學會(產業測量)會員，對於香港、中國及澳門之物業估值方面擁有超過18年經驗，以及對於印度以及其他亞太及歐洲地區之物業估值方面擁有超過11年經驗。

陳詠芬小姐為香港測量師學會(產業測量)會員，對於香港之物業估值方面擁有超過18年經驗，對於中國及澳門之物業估值方面擁有超過12年經驗，對於新加坡之物業估值方面擁有超過7年經驗，以及對於其他亞太及歐洲地區之物業估值方面擁有超過5年經驗。

## 估值概要

編號	物業	於2011年 9月30日 現況下之市值 港元	貴集團 應佔權益	於2011年 9月30日 貴集團 應佔價值 港元
<b>第一類 — 貴集團於香港持有作業主自用之物業</b>				
1.	香港 新界 葵涌 青山道552-566號 美達中心6樓	42,500,000	100%	42,500,000
		<u>42,500,000</u>		<u>42,500,000</u>
		<b>小計：</b>		<b><u>42,500,000</u></b>
<b>第二類 — 貴集團於中國持有作業主自用之物業</b>				
2.	中國 上海市 徐匯區漕溪路 190號 901-902室	無商業價值	不適用	零
3.	中國 上海市松江區 民益路201號 16幢	52,560,000	100%	52,560,000
		<u>52,560,000</u>		<u>52,560,000</u>
		<b>小計：</b>		<b><u>52,560,000</u></b>

編號	物業	於2011年 9月30日 現況下之市值 港元	貴集團 應佔權益	於2011年 9月30日 貴集團 應佔價值 港元
<b>第三類 — 貴集團於瑞士持有作業主自用之物業</b>				
4.	位於瑞士 Moosmattstrasse 32, 8953 Dietikon 一座附有辦公室之 廠房	36,100,000	100%	36,100,000
		<b>小計：</b>		
		<b><u>36,100,000</u></b>		<b><u>36,100,000</u></b>
<b>第四類 — 貴集團於香港租賃之物業</b>				
5.	香港 新界 荃灣 沙咀道363號 名逸居第三幢 15樓B室	無商業價值	不適用	零
		<b>小計：</b>		
		<b><u>零</u></b>		<b><u>零</u></b>
<b>第五類 — 貴集團於中國租賃之物業</b>				
6.	中國 北京市西城區 鼓樓西大街41號 1幢之一部分	無商業價值	不適用	零

編號	物業	於2011年 9月30日 現況下之市值 港元	貴集團 應佔權益	於2011年 9月30日 貴集團 應佔價值 港元
7.	中國 天津市和平區 衛津路155號 博聯大廈10層1008室	無商業價值	不適用	零
8.	中國 山東省濟南市 歷城區二環東路3218號 發展大廈A座503室	無商業價值	零	零
9.	中國 遼寧省沈陽市 鐵西區 北二中路5號 沈陽天文大廈15層1502室	無商業價值	不適用	零



編號	物業	於2011年 9月30日 現況下之市值 港元	貴集團 應佔權益	於2011年 9月30日 貴集團 應佔價值 港元
10.	中國 遼寧省大連市 西崗區唐山街24號 春暉大廈第七層 702-704室	無商業價值	不適用	零
11.	中國 福建省福州市 鼓樓區東街98號 東方大廈13層C2區	無商業價值	不適用	零
12.	中國 湖北省武漢市 武昌區中北路233號 世紀大廈506-507室	無商業價值	不適用	零

編號	物業	於2011年 9月30日 現況下之市值 港元	貴集團 應佔權益	於2011年 9月30日 貴集團 應佔價值 港元
13.	中國 廣東省廣州市 天河區體育西路109號18D室	無商業價值	不適用	零
14.	中國 廣東省深圳市 福田區深南大道6007號 安徽大廈1712室	無商業價值	不適用	零
15.	中國 四川省成都市 武侯區科華北路64號 棕南俊園15樓	無商業價值	不適用	零

編號	物業	於2011年 9月30日 現況下之市值 港元	貴集團 應佔權益	於2011年 9月30日 貴集團 應佔價值 港元
16.	中國 四川省成都市 武侯區武青南路33號 武侯高新技術創業中心 孵化樓3層305室	無商業價值	不適用	零
17.	中國 重慶市高新區 科園一路2號 大西洋國際大廈10層06室	無商業價值	不適用	零
18.	中國 陝西省西安市 碑林區友誼東路6號 新興翰園三層207室	無商業價值	不適用	零

編號	物業	於2011年 9月30日 現況下之市值 港元	貴集團 應佔權益	於2011年 9月30日 貴集團 應佔價值 港元
19.	中國 甘肅省蘭州市 一只船北街 金色家園A幢8D室	無商業價值	不適用	零
20.	中國 廣東省廣州市 保稅區東江大道284號3005室	無商業價值	不適用	零
21.	中國 上海市松江區 新橋鎮民強路227號 上海浦通電纜廠5幢	無商業價值	不適用	零

編號	物業	於2011年 9月30日 現況下之市值 港元	貴集團 應佔權益	於2011年 9月30日 貴集團 應佔價值 港元
22.	中國 上海市松江區 新橋鎮民強路227號 上海浦通電纜廠3棟	無商業價值	不適用	零
23.	中國 上海市徐匯區 宜山路705號 科技大廈A座1001室	無商業價值	不適用	零
24.	中國 上海市外高橋保稅區 新靈路118號 國際商貿大廈19層1915室	無商業價值	不適用	零

編號	物業	於2011年 9月30日 現況下之市值 港元	貴集團 應佔權益	於2011年 9月30日 貴集團 應佔價值 港元
25.	中國 上海市松江區 榮樂西路266弄70號612室	無商業價值	不適用	零
26.	中國 北京市東城區 豆瓣胡同5號 7單元1002室	無商業價值	不適用	零
27.	中國 北京市西城區 冰窖口胡同1號3號樓 8單元503室	無商業價值	不適用	零

編號	物業	於2011年	貴集團 應佔權益	於2011年
		9月30日 現況下之市值 港元		9月30日 貴集團 應佔價值 港元
28.	中國 上海市天津港保稅區 海濱8路88號金美大廈6層 620-2室	無商業價值	不適用	零
29.	中國 上海市天津港保稅區 海濱8路88號金美大廈 10層1020-1室	無商業價值	不適用	零
30.	中國 上海市漕河涇開發區 新經濟園民益路201號17幢 201室	無商業價值	不適用	零
		小計：		零

編號	物業	於2011年 9月30日 現況下之市值 港元	貴集團 應佔權益	於2011年 9月30日 貴集團 應佔價值 港元
<b>第六類 — 貴集團於澳門租賃之物業</b>				
31.	Flat F on 7/F, Centro Financeiro, Nos. 230-246 Rua De Pequim, Macau	無商業價值	不適用	零
小計：		零		零
<b>第七類 — 貴集團於新加坡租賃之物業</b>				
32.	Units #0905 and #0906 on 9/F, 2 International Business Park, The Strategy, Singapore 609930	無商業價值	不適用	零
小計：		零		零
<b>第八類 — 貴集團於印度租賃之物業</b>				
33.	Office No. 1004 on 10/F, Pearl Best Height — I, Netaji Subhash Place, Pitampura, Delhi — 110034, India	無商業價值	不適用	零
34.	Office No. 1005 on 10/F, Pearl Best Height — I, Netaji Subhash Place, Pitampura, Delhi — 110034, India	無商業價值	不適用	零



編號	物業	於2011年 9月30日 現況下之市值 港元	貴集團 應佔權益	於2011年 9月30日 貴集團 應佔價值 港元
35.	Rooms 709-710, Roots Tower, Laxmi Nagar District Centre, Delhi — 110092, India	無商業價值	不適用	零
小計：		<u>零</u>		<u>零</u>
<b>第九類 — 貴集團於羅馬尼亞租賃之物業</b>				
36.	No. 1A, Podu Brosteni, Costesti Town, Arges County, Romania	無商業價值	不適用	零
小計：		<u>零</u>		<u>零</u>
<b>第十類 — 貴集團於法國租賃之物業</b>				
37.	8 Boulevard Monge, 69330 Meyzieu, France	無商業價值	不適用	零
38.	ZA des Lats, Chemin des Lats, 69510 Messimy, France	無商業價值	不適用	零
39.	35 Boulevard de Beaubourg, 77184 Emerainville, France	無商業價值	不適用	零
小計：		<u>零</u>		<u>零</u>
總計：		<u><b>131,160,000</b></u>		<u><b>131,160,000</b></u>

## 估值證書

## 第一類 — 貴集團於香港持有作業主自用之物業

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2011年 9月30日 現況下之市值 港元
1.	香港 新界 葵涌 青山道552-566號 美達中心6樓	該物業包括位於一幢17層高工業大廈6樓之12個工業單位，該大廈於1983年落成。	該物業由 貴集團估用，作工業用途。	42,500,000 ( 貴集團 應佔100% 權益： 42,500,000)
	葵涌市地段 第364號4,850份 均等且不可分割 份數中之307份	該物業之總建築面積約為27,370平方呎(或約2,542.7平方米)，而可實用面積約為22,705平方呎(或約2,109.3平方米)。	該物業乃根據新批約第5527號持有，自1898年7月1日起計為期99年，並已延期50年直至2047年6月30日屆滿。	

## 附註：

- 該物業之登記業主為天美科技有限公司，見日期為2004年10月4日之編號為TW1603388之備忘錄。
- 該物業受限於受益人為渣打銀行(香港)有限公司之法定押記／按揭，見日期為2004年12月30日之編號為TW1618645之備忘錄。
- 天美科技有限公司為 貴公司之間接全資附屬公司。

## 估值證書

## 第二類 — 貴集團於中國持有作業主自用之物業

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2011年 9月30日 現況下之市值 港元								
2.	中國 上海市徐滙區 漕溪路190號 901-902室	<p>該物業包括位於一幢12層高辦公室大廈9樓之2個辦公室單位加上地庫，該大廈約於1993年落成。</p> <p>該物業之總建築面積（「建築面積」）約為647.22平方米（或約6,967平方呎）。各單位之建築面積列表如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>單位</th> <th>建築面積 平方米</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>901</td> <td>368.88</td> </tr> <tr> <td>902</td> <td><u>278.34</u></td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u><b>647.22</b></u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業之土地使用權已劃撥作辦公室用途。</p>	單位	建築面積 平方米	901	368.88	902	<u>278.34</u>	總計：	<u><b>647.22</b></u>	該物業由 貴集團估用，作辦公室用途。	無商業價值
單位	建築面積 平方米											
901	368.88											
902	<u>278.34</u>											
總計：	<u><b>647.22</b></u>											

## 附註：

- 根據一份上海市房屋土地資源管理局發出日期為2008年6月24日之上海市房地產權證滬房地徐字(2008)第12634號，該地盤面積為130.7平方米之物業之土地使用權已劃撥予上海天美科學儀器有限公司（「上海天美科學儀器」）作辦公室用途。
- 於吾等之估值過程中，由於該物業之土地使用權性質為劃撥土地，且該物業不能在市場自由轉讓、租賃、抵押或出售，吾等並無賦予該物業任何商業價值。
- 中國法律顧問廣東信達律師事務所出具之意見（其中包括）如下：
  - 該物業之土地使用權為劃撥土地。土地使用權連同建於其上之樓宇須於獲得政府土地管理部門事先批准並於支付土地出讓金後方可轉讓、租賃、抵押及出讓；及
  - 該物業不受任何產權負擔規限。
- 上海天美科學儀器為 貴公司之間接全資附屬公司。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2011年 9月30日 現況下之市值 港元														
3.	中國 上海市松江區 民益路201號16幢	該物業包括一幅地盤面積約88,077平方米(或約948,061平方呎)之土地以及建於其上約於2005年落成之一幢5層高工業樓宇。	該物業由 貴集團估用，作生產用途。	52,560,000 ( 貴集團 應佔100% 權益： 52,560,000)														
		該物業之總建築面積(「建築面積」)約為10,256.69平方米(或約110,403平方呎)。各樓層之建築面積列表如下：																
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>樓層</th> <th>建築面積 平方米</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1樓</td> <td>2,192.18</td> </tr> <tr> <td>2樓</td> <td>2,214.83</td> </tr> <tr> <td>3樓</td> <td>2,214.83</td> </tr> <tr> <td>4樓</td> <td>2,214.83</td> </tr> <tr> <td>5樓</td> <td><u>1,420.02</u></td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u><b>10,256.69</b></u></td> </tr> </tbody> </table>	樓層	建築面積 平方米	1樓	2,192.18	2樓	2,214.83	3樓	2,214.83	4樓	2,214.83	5樓	<u>1,420.02</u>	總計：	<u><b>10,256.69</b></u>		
樓層	建築面積 平方米																	
1樓	2,192.18																	
2樓	2,214.83																	
3樓	2,214.83																	
4樓	2,214.83																	
5樓	<u>1,420.02</u>																	
總計：	<u><b>10,256.69</b></u>																	
		該物業之土地使用權已獲授出，年期自1997年2月3日開始至2044年8月28日屆滿，作工業用途。																

## 附註：

- 根據上海漕河涇開發區新經濟園發展有限公司與上海天美生化儀器設備工程有限公司(「上海天美生化儀器設備工程」)訂立一份日期為2006年7月28日之買賣協議，前者同意向後者轉讓該物業總建築面積約4,407.01平方米之第1及第2樓層，代價為人民幣12,427,768元。
- 根據上海漕河涇開發區新經濟園發展有限公司與上海天美科學儀器有限公司(「上海天美科學儀器」)訂立一份日期為2007年4月2日之買賣協議，前者同意向後者轉讓該物業總建築面積約5,849.68平方米之第3至第5樓層，代價為人民幣16,496,098元。
- 根據一份上海市房屋土地資源管理局發出日期為2006年9月18日之上海市房地產權證滬房地松字(2006)第24672號，該物業總建築面積約4,407.01平方米之第1及第2樓層之土地使用權及房屋所有權在法律上已歸屬於上海天美生化儀器設備工程，年期於2044年8月28日屆滿。

4. 根據一份上海市房屋土地資源管理局發出日期為2007年6月18日之上海市房地產權證滬房地松字(2007)第16516號，該物業總建築面積約5,849.68平方米之第3至第5樓層之土地使用權及房屋所有權在法律上已歸屬於上海天美科學儀器，年期於2044年8月28日屆滿。
5. 中國法律顧問廣東信達律師事務所出具之意見(其中包括)如下：
  - a. 該物業之土地使用權及房屋所有權在法律上已歸屬於上海天美生化儀器設備工程及上海天美科學儀器；
  - b. 於上海市房地產權證指定期間內，上海天美生化儀器設備工程及上海天美科學儀器在法律上有權轉讓、租賃及抵押該物業，而毋須自政府部門取得進一步批准及授權或支付土地出讓金；
  - c. 土地出讓金已悉數結清；及
  - d. 該物業不受任何產權負擔規限。
6. 上海天美生化儀器設備工程及上海天美科學儀器均為 貴公司之間接全資附屬公司。

## 估值證書

## 第三類 — 貴集團於瑞士持有作業主自用之物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2011年 9月30日 現況下之市值 港元
4.	位於瑞士 Moosmattstrasse 32, 8953 Dietikon 一座附有辦公室 之廠房	該物業包括一幢5層高獨立綜合樓宇(另 加一層地下室)，約於1992年落成。  該物業之建築面積約為3,800平方米(或 約40,903平方呎)。各樓層之建築面積列 表如下：	該物業由 貴集團佔用，作 辦公室及生產用途。	36,100,000 ( 貴集團 應佔100% 權益： 36,100,000)
		<b>樓層</b>	<b>建築面積</b> 平方米	
		地下	185	
		地面	1,010	
		1樓	350	
		2樓	1,115	
		3樓	570	
		4樓	570	
		<b>總計：</b>	<b><u>3,800</u></b>	
		該物業之土地使用權乃以永久業權持 有，作工業用途。		
		該物業之樓宇之年地租於2050年1月26 日屆滿，為23,667瑞士法朗。		

## 附註：

1. 根據Personalvorsorgestiftung der Precisa instruments AG及Precisa Real Estate AG於2010年11月24日訂立之買賣合同，前者同意向後者轉讓該物業，代價為4,304,000瑞士法朗。
2. 根據Dietikon土地登記處一份日期為2010年12月7日之登記記錄，該物業之登記業主為Precisa Real Estate AG。
3. Precisa Real Estate AG為 貴公司之間接全資附屬公司。

## 估值證書

## 第四類 — 貴集團於香港租賃之物業

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2011年 9月30日 現況下之市值 港元
5.	香港 新界 荃灣 沙咀道363號 名逸居第三幢 15樓B室	<p data-bbox="496 527 970 591">該物業包括位於一幢37層高住宅大廈15樓之一個住宅單位，該大廈於2002年落成。</p> <p data-bbox="496 640 970 740">該物業之建築面積約為693平方呎(或約64.4平方米)，而該物業之可實用面積約為530平方呎(或約49.2平方米)。</p> <p data-bbox="496 789 970 961">根據獨立第三方與天美科技有限公司於2010年8月3日訂立之租賃協議，該物業出租予天美科技有限公司作住宅用途，租期為2年，自2010年8月9日開始至2012年8月8日屆滿，月租為11,000港元(包括差餉、地租及管理費)。</p>	該物業由 貴集團估用，作住宅用途。	無商業價值

## 附註：

根據上述租賃協議，該物業之租戶為天美科技有限公司，其為 貴公司之間接全資附屬公司。

## 估值證書

## 第五類 — 貴集團於中國租賃之物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2011年 9月30日 現況下之市值 港元
6.	中國 北京市西城區 鼓樓西大街41號 1幢之一部分	<p data-bbox="496 527 983 591">該物業包括於一幢2層高商業大廈內之一個辦公室單位，該大廈約於1980年落成。</p> <p data-bbox="496 640 983 704">該物業之建築面積約為1,326平方米(或約14,273平方呎)。</p> <p data-bbox="496 753 983 923">根據獨立第三方與天美中國科學儀器有限公司(「天美中國」)於2010年10月8日訂立之租賃協議，該物業出租予天美中國作辦公室用途，租期為2年，自2010年11月1日開始，年租為人民幣938,000元(不包括水電費)。</p>	該物業由 貴集團佔用，作辦公室用途。	無商業價值

## 附註：

1. 根據上述租賃協議，該物業之租戶為天美中國，其為 貴公司之間接全資附屬公司。
2. 中國法律顧問廣東信達律師事務所出具之意見(其中包括)如下：
  - a. 由於該物業之土地使用權為劃撥土地，出租人在法律上有權於取得政府土地管理部門事先批准後出租該物業；
  - b. 天美中國在法律上有權根據租賃協議使用該物業；
  - c. 租賃協議尚未登記。然而，尚未登記該協議將不會影響其有效性及影響天美中國使用該物業；及
  - d. 租賃協議在法律上屬有效且對訂約雙方均具約束力。



## 估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2011年 9月30日 現況下之市值 港元
7.	中國 天津市和平區 衛津路155號 博聯大廈10層 1008室	該物業包括位於一幢18層高辦公室大廈10樓之一個辦公室單位，該大廈約於2001年落成。  該物業之建築面積約為90平方米(或約969平方呎)。	該物業由 貴集團估用，作辦公室用途。	無商業價值
		根據獨立第三方與天美中國科學儀器有限公司(「天美中國」)於2011年9月21日訂立之租賃協議，該物業出租予天美中國作辦公室用途，租期為1年，自2011年10月1日開始至2012年9月30日屆滿，月租為人民幣6,023元(不包括電力、停車場、電話及上網費以及其他支出)。		

## 附註：

1. 根據上述租賃協議，該物業之租戶為天美中國，其為 貴公司之間接全資附屬公司。
2. 中國法律顧問廣東信達律師事務所出具之意見(其中包括)如下：
  - a. 該物業之業權在法律上已歸屬於出租人，而出租人有權出租該物業；
  - b. 天美中國在法律上有權根據租賃協議使用該物業。然而，由於該物業之現時用途並不符合其設計用途，故租賃權利可能會受到影響；及
  - c. 租賃協議尚未登記。然而，尚未登記該協議將不會影響其有效性及影響天美中國使用該物業。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2011年 9月30日 現況下之市值 港元
8.	中國 山東省濟南市 歷城區二環東路 3218號 發展大廈A座 503室	<p data-bbox="496 442 983 512">該物業包括位於一幢19層高辦公室大廈5樓之一個辦公室單位，該大廈約於2004年落成。</p> <p data-bbox="496 555 983 625">該物業之建築面積約為122.56平方米(或約1,319平方呎)。</p> <p data-bbox="496 668 983 919">根據獨立第三方與天美中國科學儀器有限公司(濟南分公司) (「天美中國」) 於2011年2月14日訂立之租賃協議，該物業出租予天美中國作辦公室用途，自2011年3月1日開始至2012年9月30日屆滿，月租為人民幣60,475.1元(包括管理費但不包括水電、燃氣、電話、有線電視及空調費)。</p>	該物業由 貴集團估用，作辦公室用途。	無商業價值

## 附註：

1. 根據上述租賃協議，該物業之租戶為天美中國，其為 貴公司之間接全資附屬公司。
2. 中國法律顧問廣東信達律師事務所出具之意見(其中包括)如下：
  - a. 該物業之業權在法律上已歸屬於出租人，而出租人有權出租該物業；
  - b. 天美中國在法律上有權根據租賃協議使用該物業；及
  - c. 租賃協議尚未登記。然而，尚未登記該協議將不會影響其有效性及影響天美中國使用該物業。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2011年 9月30日 現況下之市值 港元
9.	中國 遼寧省沈陽市 鐵西區北二中路5號 沈陽天文大廈15層 1502室	該物業包括位於一幢21層高辦公室大廈15樓 之一個辦公室單位，該大廈約於2010年落 成。  該物業之建築面積約為307平方米(或約3,305 平方呎)。	該物業由 貴集團估 用，作辦公室用途。	無商業價值
		根據獨立第三方與天美中國科學儀器有限公司 (「天美中國」)於2011年3月3日訂之租賃協 議及其補充協議，該物業出租予天美中國， 租期自2011年5月10日開始至2014年5月9日 屆滿，為期3年，年租金為人民幣201,444元 (包括供暖費及管理費)。		

## 附註：

1. 根據上述租賃協議，該物業之租戶為天美中國，其為 貴公司之間接全資附屬公司。
2. 中國法律顧問廣東信達律師事務所出具之意見(其中包括)如下：
  - a. 該物業之業權在法律上已歸屬於出租人，而出租人有權出租該物業；
  - b. 天美中國在法律上有權根據租賃協議使用該物業；及
  - c. 租賃協議已獲登記。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2011年 9月30日 現況下之市值 港元
10.	中國 遼寧省大連市西崗區 唐山街24號 春暉大廈第七層 702-704	該物業包括位於一幢12層高辦公室大廈7樓之 3個辦公室單位，該大廈約於1996年落成。  該物業之總建築面積約為61.2平方米(或約 659平方呎)。	該物業由 貴集團估 用，作辦公室用途。	無商業價值
根據獨立第三方與天美中國科學儀器有限公司 (大連分公司) (「天美中國」) 於2010年12月1 日訂立之租賃協議，該物業出租予天美中國 作辦公室用途，租期為1年，自2010年12月16 日開始至2011年12月15日屆滿，年租為人民 幣28,500元(包括水、暖氣及管理費)。				

## 附註：

1. 根據上述租賃協議，該物業之租戶為天美中國，其為 貴公司之間接全資附屬公司。
2. 中國法律顧問廣東信達律師事務所出具之意見(其中包括)如下：
  - a. 該物業之業權在法律上已歸屬於出租人，而出租人有權出租該物業；
  - b. 天美中國在法律上有權根據租賃協議使用該物業；及
  - c. 租賃協議尚未登記。然而，尚未登記該協議將不會影響其有效性及影響天美中國使用該物業。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2011年 9月30日 現況下之市值 港元
11.	中國 福建省福州市 鼓樓區東街98號 東方大廈13層C2區	<p data-bbox="496 444 975 544">該物業包括位於一幢13層高辦公室大廈13樓之一個辦公室單位，該大廈約於1993年落成。</p> <p data-bbox="496 593 975 657">該物業之建築面積約為84平方米(或約904平方呎)。</p> <p data-bbox="496 706 975 919">根據獨立第三方與天美中國科學儀器有限公司(福州分公司) (「天美中國」) 於2011年5月13日訂立之租賃協議，該物業出租予天美中國作辦公室用途，租期為1年，自2011年6月1日開始至2012年5月31日屆滿，月租為人民幣5,880元(不包括水電、空調及管理費)。</p>	該物業由 貴集團估用，作辦公室用途。	無商業價值

## 附註：

1. 根據上述租賃協議，該物業之租戶為天美中國，其為 貴公司之間接全資附屬公司。
2. 中國法律顧問廣東信達律師事務所出具之意見(其中包括)如下：
  - a. 出租人並非該物業之擁有人，但根據日期為2010年4月8日之授權書獲授權代表擁有人出租該物業；
  - b. 天美中國在法律上有權根據租賃協議使用該物業；及
  - c. 租賃協議尚未登記。然而，尚未登記該協議將不會影響其有效性及影響天美中國使用該物業。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2011年 9月30日 現況下之市值 港元
12.	中國 湖北省武漢市 武昌區中北路233號 世紀大廈 506-507室	該物業包括位於一幢25層高辦公室大廈5樓之 2個辦公室單位，該大廈約於2010年落成。  該物業之總建築面積約為174.14平方米(或約 1,874平方呎)。	該物業由 貴集團估 用，作辦公室用途。	無商業價值
		根據獨立第三方與天美中國科學儀器有限公司 (武漢分公司) (「天美中國」) 於2011年8月1 日訂立之租賃協議，該物業出租予天美中國 作辦公室用途，租期為1年，自2011年8月1日 開始至2012年7月31日屆滿，月租為人民幣 7,500元(不包括水電、燃氣、電話、停車場及 管理費)。		

## 附註：

1. 根據上述租賃協議，該物業之租戶為天美中國，其為 貴公司之間接全資附屬公司。
2. 中國法律顧問廣東信達律師事務所出具之意見(其中包括)如下：
  - a. 該物業之相關業權證尚未獲提供。無法釐定該物業是否可由出租人出租及由天美中國使用。租賃協議有可能被終止之風險；及
  - b. 租賃協議尚未登記。然而，尚未登記該協議將不會影響其有效性及影響天美中國使用該物業。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2011年 9月30日 現況下之市值 港元
13.	中國 廣東省廣州市 天河區 體育西路 109號18D室	該物業包括位於一幢23層高辦公室大廈18樓之一個辦公室單位，該大廈約於1996年落成。  該物業之建築面積約為265.46平方米(或約2,857平方呎)。	該物業由 貴集團估用，作辦公室用途。	無商業價值
		根據獨立第三方與天美中國科學儀器有限公司(廣州分公司) (「天美中國」) 於2009年9月8日訂立之租賃協議，該物業出租予天美中國作辦公室用途，租期自2009年9月1日開始至2012年12月31日屆滿。 貴集團目前支付之月租為人民幣18,582.2元。		

## 附註：

1. 根據上述租賃協議，該物業之租戶為天美中國，其為 貴公司之間接全資附屬公司。
2. 中國法律顧問廣東信達律師事務所出具之意見(其中包括)如下：
  - a. 出租人並非該物業之擁有人，但根據日期為2007年8月20日之授權書獲授權代表擁有人出租該物業；
  - b. 天美中國在法律上有權根據租賃協議使用該物業；及
  - c. 租賃協議已獲登記。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2011年 9月30日 現況下之市值 港元
14.	中國 廣東省深圳市 福田區 深南大道6007號 安徽大廈1712室	該物業包括位於一幢31層高辦公室大廈17樓之一個辦公室單位，該大廈約於1999年落成。  該物業之建築面積約為52.13平方米(或約561平方呎)。	該物業由 貴集團估用，作辦公室用途。	無商業價值
		根據獨立第三方與天美中國科學儀器有限公司(深圳分公司) (「天美中國」) 於2010年3月26日訂立之租賃協議，該物業出租予天美中國作辦公室用途，租期為1年，自2011年3月5日開始至2012年3月4日屆滿，月租為人民幣5,990元(不包括水電、衛生及管理費)。		

## 附註：

1. 根據上述租賃協議，該物業之租戶為天美中國，其為 貴公司之間接全資附屬公司。
2. 中國法律顧問廣東信達律師事務所出具之意見(其中包括)如下：
  - a. 該物業之相關業權證尚未獲提供。無法釐定該物業是否可由出租人出租及由天美中國使用。租賃協議有可能被終止之風險；及
  - b. 租賃協議已獲登記。



## 估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2011年 9月30日 現況下之市值 港元
15.	中國 四川省成都市 武侯區 科華北路64號 棕南俊園15樓	該物業包括位於一幢15層高辦公室大廈15樓之整個辦公室範圍，該大廈約於2003年落成。  該物業之建築面積約為180.1平方米(或約1,939平方呎)。	該物業由 貴集團估用，作辦公室用途。	無商業價值
		根據獨立第三方與天美中國科學儀器有限公司(「天美中國」)分別於2008年6月10日及2011年6月23日訂立之租賃協議及其補充協議，該物業出租予天美中國作辦公室用途，租期為2年，自2011年7月1日開始至2013年6月30日屆滿，月租為人民幣6,800元(不包括水電、燃氣、光纖、電話及管理費)。		

## 附註：

1. 根據上述租賃協議，該物業之租戶為天美中國，其為 貴公司之間接全資附屬公司。
2. 中國法律顧問廣東信達律師事務所出具之意見(其中包括)如下：
  - a. 該物業之業權在法律上已歸屬於出租人，而出租人有權出租該物業；
  - b. 天美中國在法律上有權根據租賃協議使用該物業。然而，由於該物業之現時用途並不符合其設計用途，故租賃權利可能會受到影響；及
  - c. 租賃協議尚未登記。然而，尚未登記該協議將不會影響其有效性及影響天美中國使用該物業。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2011年 9月30日 現況下之市值 港元
16.	中國 四川省成都市 武侯區 武青南路33號 武侯高新技術 創業中心 孵化樓 3層305室	<p>該物業包括位於一幢6層高辦公室大廈3樓之一個辦公室單位，該大廈約於2003年落成。</p> <p>該物業之建築面積約為67.3平方米(或約724平方呎)。</p> <p>根據獨立第三方與天美中國科學儀器有限公司(成都分公司) (「天美中國」) 於2011年1月4日訂立之租賃協議，該物業出租予天美中國作辦公室用途，租期為1年，自2011年1月4日開始至2012年1月3日屆滿，年租為人民幣為12,921.6元(不包括水電及服務費用)。</p>	該物業由 貴集團估用，作辦公室用途。	無商業價值

## 附註：

1. 根據上述租賃協議，該物業之租戶為天美中國，其為 貴公司之間接全資附屬公司。
2. 中國法律顧問廣東信達律師事務所出具之意見(其中包括)如下：
  - a. 該物業之業權在法律上已歸屬於出租人，而出租人有權出租該物業；
  - b. 天美中國在法律上有權根據租賃協議使用該物業；及
  - c. 租賃協議尚未登記。然而，尚未登記該協議將不會影響其有效性及影響天美中國使用該物業。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2011年 9月30日 現況下之市值 港元
17.	中國 重慶市高新區 科園一路2號 大西洋國際大廈 10層06室	該物業包括位於一幢39層高辦公室大廈10樓之一個辦公室單位，該大廈約於2003年落成。  該物業之建築面積約為91.15平方米(或約981平方呎)。	該物業由 貴集團估用，作辦公室用途。	無商業價值
		根據獨立第三方與天美中國科學儀器有限公司(重慶分公司)「天美中國」於2010年1月5日訂立之租賃協議，該物業出租予天美中國作辦公室用途，租期為1年，自2011年2月6日開始至2012年2月5日屆滿，月租為人民幣3,828.3元(不包括能源及管理費)。		

## 附註：

1. 根據上述租賃協議，該物業之租戶為天美中國，其為 貴公司之間接全資附屬公司。
2. 中國法律顧問廣東信達律師事務所出具之意見(其中包括)如下：
  - a. 該物業之業權在法律上已歸屬於出租人，而出租人有權出租該物業；
  - b. 天美中國在法律上有權根據租賃協議使用該物業。然而，由於該物業之現時用途並不符合其設計用途，故租賃權利可能會受到影響；及
  - c. 租賃協議尚未登記。然而，尚未登記該協議將不會影響其有效性及影響天美中國使用該物業。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2011年 9月30日 現況下之市值 港元
18.	中國 陝西省西安市 碑林區友誼東路6號 新興翰園三層207室	該物業包括位於一幢2層高辦公室大廈2樓之一個辦公室單位，該大廈約於2003年落成。  該物業之建築面積約為171.62平方米(或約1,847平方呎)。	該物業由 貴集團估用，作辦公室用途。	無商業價值
		根據獨立第三方與天美中國科學儀器有限公司(西安分公司) (「天美中國」) 於2011年1月5日訂立之租賃協議，該物業出租予天美中國作辦公室用途，租期為1年，自2011年1月1日開始至2011年12月31日屆滿，月租為人民幣5,664元(不包括水電、電梯、空調、暖氣、天然氣、電話、有線電視、寬頻、衛生及管理費)。		

## 附註：

1. 根據上述租賃協議，該物業之租戶為天美中國，其為 貴公司之間接全資附屬公司。
2. 中國法律顧問廣東信達律師事務所出具之意見(其中包括)如下：
  - a. 出租人並非該物業之擁有人，但根據授權書獲授權代表擁有人出租該物業；
  - b. 天美中國在法律上有權根據租賃協議使用該物業；及
  - c. 租賃協議尚未登記。然而，尚未登記該協議將不會影響其有效性及影響天美中國使用該物業。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2011年 9月30日 現況下之市值 港元
19.	中國 甘肅省蘭州市 一只船北街 金色家園A幢 8D室	該物業包括位於一幢32層高辦公室大廈8樓之一個辦公室單位，該大廈約於2006年落成。  該物業之建築面積約為119.06平方米(或約1,282平方呎)。	該物業由 貴集團估用，作辦公室用途。	無商業價值
<p>根據獨立第三方與天美中國科學儀器有限公司(「天美中國」)於2010年4月20日訂立之租賃協議，該物業出租予天美中國作辦公室用途，租期為2年，自2010年5月24日開始至2012年5月23日屆滿。 貴集團目前支付之月租為人民幣3,000元(不包括水電、燃氣、電話、有線電視、互聯網、衛生、保安及管理費)。</p>				

## 附註：

1. 根據上述租賃協議，該物業之租戶為天美中國，其為 貴公司之間接全資附屬公司。
2. 中國法律顧問廣東信達律師事務所出具之意見(其中包括)如下：
  - a. 該物業之業權在法律上已歸屬於出租人，而出租人有權出租該物業；
  - b. 天美中國在法律上有權根據租賃協議使用該物業。然而，由於該物業之現時用途並不符合其設計用途，故租賃權利可能會受到影響；及
  - c. 租賃協議尚未登記。然而，尚未登記該協議將不會影響其有效性及影響天美中國使用該物業。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2011年 9月30日 現況下之市值 港元
20.	中國 廣東省廣州市 保稅區東江大道 284號3005室	<p data-bbox="496 449 975 512">該物業包括位於一幢8層高辦公室大廈3樓之一個辦公室單位，該大廈約於1993年落成。</p> <p data-bbox="496 555 975 619">該物業之建築面積約為40平方米(或約431平方呎)。</p> <p data-bbox="496 672 975 880">根據獨立第三方與天美(廣州保稅區)科技有限公司(「天美(廣州)」)於2011年2月24日訂立之租賃協議，該物業出租予天美(廣州)作辦公室用途，租期為1年，自2011年3月6日開始至2012年3月5日屆滿，月租為人民幣1,500元(包括管理費但不包括水電費)。</p>	該物業由 貴集團估用，作辦公室用途。	無商業價值

## 附註：

1. 根據上述租賃協議，該物業之租戶為天美(廣州)，其為 貴公司之間接全資附屬公司。
2. 中國法律顧問廣東信達律師事務所出具之意見(其中包括)如下：
  - a. 該物業之業權在法律上已歸屬於出租人，而出租人有權出租該物業；
  - b. 天美(廣州)在法律上有權根據租賃協議使用該物業；及
  - c. 租賃協議已獲登記。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2011年 9月30日 現況下之市值 港元
21.	中國 上海市松江區 新橋鎮民強路227號 上海浦通電纜廠5幢	該物業包括一幢4層高工業大廈，該大廈約於2010年落成。  該物業之建築面積約為8,292平方米(或約89,255平方呎)。	該物業由 貴集團估用，作工業用途。	無商業價值
		根據獨立第三方與上海精科天美科學儀器有限公司(「精科科學」)於2010年7月1日訂立之租賃協議，該物業出租予精科科學作廠房用途，租期為9年，自2010年9月1日開始至2019年8月31日屆滿。 貴集團目前支付之月租為人民幣131,152元(不包括管理費)。		

## 附註：

1. 根據上述租賃協議，該物業之租戶為精科科學，其為 貴公司擁有51%權益之附屬公司。
2. 中國法律顧問廣東信達律師事務所出具之意見(其中包括)如下：
  - a. 該物業之業權在法律上已歸屬於出租人，而出租人有權出租該物業；
  - b. 精科科學在法律上有權根據租賃協議使用該物業；及
  - c. 租賃協議尚未登記。然而，尚未登記該協議將不會影響其有效性及影響精科科學使用該物業。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2011年 9月30日 現況下之市值 港元
22.	中國 上海市松江區 新橋鎮民強路227號 上海浦通電纜廠3棟	該物業包括一幢3層高工業大廈，該大廈約於2002年落成。  該物業之建築面積約為2,269.5平方米(或約24,429平方呎)。	該物業由 貴集團估用，作工業用途。	無商業價值
		根據獨立第三方與上海三科儀器有限公司(「上海三科」)於2010年8月16日訂立之租賃協議，該物業出租予上海三科作廠房用途，租期為9年，自2010年8月16日開始至2019年8月15日屆滿。 貴集團目前支付之月租為人民幣33,135元(不包括管理費)。		

## 附註：

1. 根據上述租賃協議，該物業之租戶為三科，其為 貴公司擁有55%權益之附屬公司。
2. 中國法律顧問廣東信達律師事務所出具之意見(其中包括)如下：
  - a. 出租人並非該物業之擁有人，但根據日期為2011年1月30日之授權書獲授權代表擁有人出租該物業；
  - b. 三科在法律上有權根據租賃協議使用該物業；及
  - c. 租賃協議尚未登記。然而，尚未登記該協議將不會影響其有效性及影響上海三科使用該物業。



## 估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2011年 9月30日 現況下之市值 港元
23.	中國 上海市徐匯區 宜山路705號 科技大廈A座 1001室	<p data-bbox="496 449 979 549">該物業包括位於一幢17層高辦公室大廈(另加一層地下室)10樓之2個辦公室單位,該大廈約於1998年落成。</p> <p data-bbox="496 597 979 661">該物業之總建築面積約為278.59平方米(或約2,999平方呎)。</p> <p data-bbox="496 710 979 919">根據獨立第三方與天肯(上海)貿易有限公司(「天肯(上海)貿易」)於2010年1月1日訂立之租賃協議,該物業出租予天肯(上海)貿易作辦公室用途,租期自2010年2月25日開始至2012年2月14日屆滿,月租為人民幣14,950元(不包括水電及電話費用)。</p>	該物業由 貴集團估用,作辦公室用途。	無商業價值

## 附註：

1. 根據上述租賃協議,該物業之租戶為天肯(上海)貿易,其為 貴公司全資附屬公司。
2. 中國法律顧問廣東信達律師事務所出具之意見(其中包括)如下：
  - a. 出租人並非該物業之擁有人,但根據日期為2010年1月1日之授權書獲授權代表擁有人出租該物業；
  - b. 天肯(上海)貿易在法律上有權根據租賃協議使用該物業；及
  - c. 租賃協議尚未登記。然而,尚未登記該協議將不會影響其有效性及影響天肯(上海)貿易使用該物業。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2011年 9月30日 現況下之市值 港元
24.	中國 上海市外高橋保稅區 新靈路118號 國際商貿大廈 19層1915室	該物業包括位於一幢19層高辦公室大廈19樓 之一個辦公室單位，該大廈約於2006年落 成。  該物業之建築面積約為100平方米(或約1,076 平方呎)。	該物業目前空置。	無商業價值
		根據獨立第三方與天肯(上海)貿易有限公司 (「天肯(上海)貿易」)於2010年4月1日訂立之 租賃協議，該物業出租予天肯(上海)貿易作 辦公室用途，租期自2010年4月1日開始至 2011年4月30日屆滿，年租為人民幣35,000元 (不包括水電及電話費)。該物業其後並無續 租。		

## 附註：

1. 根據上述租賃協議，該物業之租戶為天肯(上海)貿易，其為 貴公司全資附屬公司。
2. 中國法律顧問廣東信達律師事務所出具之意見(其中包括)如下：
  - a. 該物業之業權在法律上已歸屬於出租人，而出租人有權出租該物業；
  - b. 天肯(上海)貿易在法律上有權根據租賃協議使用該物業；及
  - c. 租賃協議已獲登記。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2011年 9月30日 現況下之市值 港元
25.	中國 上海市松江區 榮樂西路 266弄70號612室	該物業包括位於一幢8層高住宅大廈6樓之1個住宅單位，該大廈約於2010年落成。  該物業之建築面積約為107平方米(或約1,152平方呎)。	該物業由 貴集團估用，作宿舍用途。	無商業價值
		根據獨立第三方與上海天美科學儀器有限公司(「上海天美科學儀器」)於2010年12月10日訂立之租賃協議，該物業出租予上海天美科學儀器作住宅用途，租期為1年，自2010年12月18日開始至2011年12月17日屆滿，月租為人民幣2,700元(包括管理費但不包括水電、燃氣、電話、寬頻及有線電視費)。		

## 附註：

1. 根據上述租賃協議，該物業之租戶為上海天美科學儀器，其為 貴公司之間接全資附屬公司。
2. 中國法律顧問廣東信達律師事務所出具之意見(其中包括)如下：
  - a. 該物業之相關業權證尚未獲提供。無法釐定該物業是否可由出租人出租及由上海天美科學儀器使用。租賃協議有可能被終止之風險；及
  - b. 租賃協議尚未登記。然而，尚未登記該協議將不會影響其有效性及影響上海天美科學儀器使用該物業。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2011年 9月30日 現況下之市值 港元
26.	中國 北京市 東城區 豆瓣胡同5號 7單元1002室	該物業包括位於一幢12層高住宅大廈10樓之1個住宅單位，該大廈約於2005年落成。	該物業由 貴集團估用，作宿舍用途。	無商業價值
		該物業之建築面積約為87平方米(或約936平方呎)。		
		根據獨立第三方與天美中國科學儀器有限公司(「天美中國」)於2011年1月1日訂立之租賃協議，該物業出租予天美中國作住宅用途，租期為1年，自2011年1月1日開始至2011年12月31日屆滿，月租為人民幣5,800元(包括暖氣及管理費，但不包括水電、電視及燃氣費)。		

## 附註：

1. 根據上述租賃協議，該物業之租戶為天美中國，其為 貴公司之間接全資附屬公司。
2. 中國法律顧問廣東信達律師事務所出具之意見(其中包括)如下：
  - a. 該物業之相關業權證尚未獲提供。無法釐定該物業是否可由出租人出租及由天美中國使用。租賃協議有可能被終止之風險；及
  - b. 租賃協議尚未登記。然而，尚未登記該協議將不會影響其有效性及影響天美中國使用該物業。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2011年 9月30日 現況下之市值 港元
27.	中國 北京市西城區 冰窖口胡同1號 3號樓8單元503室	該物業包括位於一幢7層高住宅大廈5樓之一個住宅單位，該大廈約於2009年落成。  該物業之建築面積約為90.83平方米(或約978平方呎)。	該物業由 貴集團估用，作宿舍用途。	無商業價值
		根據獨立第三方與天美中國科學儀器有限公司(「天美中國」)於2011年9月19日訂立之租賃協議，該物業出租予天美中國作住宅用途，租期為1年，自2011年9月20日開始至2012年9月19日屆滿，月租為人民幣7,000元(包括暖氣及管理費，但不包括水電、電話、電視、燃氣、衛生、互聯網、停車場及維修費)。		

## 附註：

1. 根據上述租賃協議，該物業之租戶為天美中國，其為 貴公司之間接全資附屬公司。
2. 中國法律顧問廣東信達律師事務所出具之意見(其中包括)如下：
  - a. 該物業之相關業權證尚未獲提供。無法釐定該物業是否可由出租人出租及由天美中國使用。租賃協議有可能被終止之風險；及
  - b. 租賃協議尚未登記。然而，尚未登記該協議將不會影響其有效性及影響天美中國使用該物業。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2011年 9月30日 現況下之市值 港元
28.	中國 上海市天津港保稅區 海濱8路88號 金美大廈 6層620-2室	該物業包括位於一幢11層高辦公室大廈6樓之 一個辦公室單位，該大廈約於2006年落成。  該物業之建築面積約為26.60平方米(或約286 平方呎)。	該物業由 貴集團估 用，作辦公室用途。	無商業價值
<p>根據獨立第三方與天美(天津)國際貿易有限公司(「天美(天津)」)於2011年3月23日訂立之租賃協議，該物業出租予天美(天津)作辦公室用途，租期為1年，自2011年3月23日開始至2012年3月22日屆滿。 貴集團目前支付之月租為人民幣3,000元(不包括管理費)。</p>				

## 附註：

1. 根據上述租賃協議，該物業之租戶為天美(天津)，其為 貴公司之間接全資附屬公司。
2. 中國法律顧問廣東信達律師事務所出具之意見(其中包括)如下：
  - a. 該物業之相關業權證尚未獲提供。無法釐定該物業是否可由出租人出租及由天美(天津)使用。租賃協議有可能被終止之風險；及
  - b. 租賃協議尚未登記。然而，尚未登記該協議將不會影響其有效性及影響天美(天津)使用該物業。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2011年 9月30日 現況下之市值 港元
29.	中國 上海市天津港保稅區 海濱8路88號 金美大廈 10層1020-1室	該物業包括位於一幢11層高辦公室大廈10樓 之一個辦公室單位，該大廈約於2006年落 成。  該物業之建築面積約為26.60平方米(或約286 平方呎)。	該物業由 貴集團估 用，作辦公室用途。	無商業價值
		根據獨立第三方與天德國際貿易(天津)有限 公司(「天德(天津)」)於2011年3月23日訂立之 租賃協議，該物業出租予天德(天津)作辦公 室用途，租期為1年，自2011年3月23日開始 至2012年3月22日屆滿。 貴集團目前支付之 月租為人民幣3,000元(不包括管理費)。		

## 附註：

1. 根據上述租賃協議，該物業之租戶為天德(天津)，其為 貴公司之間接全資附屬公司。
2. 中國法律顧問廣東信達律師事務所出具之意見(其中包括)如下：
  - a. 該物業之相關業權證尚未獲提供。無法釐定該物業是否可由出租人出租及由天德(天津)使用。租賃協議有可能被終止之風險；及
  - b. 租賃協議尚未登記。然而，尚未登記該協議將不會影響其有效性及影響天德(天津)使用該物業。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2011年 9月30日 現況下之市值 港元
30.	中國 上海市漕河涇開發區 新經濟園民益路 201號17幢201室	該物業包括位於一幢5層高辦公室大廈2樓之一個辦公室單位，該大廈約於2010年落成。  該物業之建築面積約為287.59平方米(或約3,096平方呎)。	該物業由 貴集團估用，作辦公室用途。	無商業價值
		根據獨立第三方與上海精科天美貿易有限公司(「精科貿易」)訂立之租賃協議，該物業出租予精科貿易作辦公室用途，租期為10年，自2010年4月28日開始至2020年4月27日屆滿，月租為人民幣33,683.87元。		

## 附註：

1. 根據上述租賃協議，該物業之租戶為精科貿易，其為 貴公司擁有49%權益之附屬公司。
2. 中國法律顧問廣東信達律師事務所出具之意見(其中包括)如下：
  - a. 該物業之業權在法律上已歸屬於出租人，而出租人有權出租該物業；
  - b. 精科貿易在法律上有權根據租賃協議使用該物業；及
  - c. 租賃協議已獲登記。



## 估值證書

## 第六類 — 貴集團於澳門租賃之物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2011年 9月30日 現況下之市值 港元
31.	Flat F on 7/F, Centro Financeiro, Nos. 230-246 Rua De Pequim, Macau	該物業包括位於一幢18層高辦公室大廈(加上3層地庫)10樓之一個辦公室單位,該大廈約於1994年落成。  該物業之建築面積約為65.58平方米(或約707平方呎)。	該物業由 貴集團佔用,作辦公室用途。	無商業價值
		根據獨立第三方與天美(澳門離岸商業服務)有限公司(「天美(澳門)」)於2011年10月25日訂立之租賃協議,該物業出租予天美(澳門)作辦公室用途,租期為2年,自2011年11月11日開始至2012年11月10日屆滿,月租為7,000港元(包括管理費,但不包括電力及電話費以及其他支出)。		

## 附註:

根據上述租賃協議,該物業之租戶為天美(澳門),其為 貴公司之間接全資附屬公司。

## 估值證書

## 第七類 — 貴集團於新加坡租賃之物業

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2011年 9月30日 現況下之市值 港元
32.	Units #0905 and #0906 on 9/F, 2 International Business Park, The Strategy, Singapore 609930	<p>該物業包括位於一幢12層高辦公室大廈9樓之兩個辦公室單位，該大廈約於2002年落成。</p> <p>該物業之總建築面積約為244平方米(或約2,626.42平方呎)。</p> <p>根據獨立第三方發出並由Techcomp (Singapore) Pte. Ltd. (「Techcomp Singapore」) 接納日期為2011年1月5日之要約函件，該物業出租予Techcomp Singapore作產品設計及開發、技術服務支援、工業培訓及科學儀器地區分銷用途，租期為3年，自2011年2月16日開始至2014年2月15日屆滿，月租為7,783.6新加坡元(不包括服務費)。</p>	該物業由 貴集團估用，作辦公室及其他配套用途。	無商業價值

## 附註：

根據上述租賃協議，該物業之租戶為Techcomp Singapore，其為 貴公司之間接全資附屬公司。

## 估值證書

## 第八類 — 貴集團於印度租賃之物業

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2011年 9月30日 現況下之市值 港元
33.	Office No. 1004 on 10/F, Pearl Best Height—I, Netaji Subhash Place, Pitampura, Delhi — 110034, India	<p>該物業包括位於一幢14層高商業大廈10樓之一個辦公室單位，該大廈約於2008年落成。</p> <p>該物業之建築面積約為549平方呎(或約51平方米)。</p> <p>根據獨立第三方與Techcomp India Private Limited(「Techcomp India」)於2009年11月4日訂立之租賃契據，該物業出租予Techcomp India作商業用途，租期為3年，自2009年12月4日開始至2012年12月3日屆滿。貴集團目前支付之月租為33,434盧比(不包括電費及其他支出)。</p>	該物業由 貴集團估用，作辦公室用途。	無商業價值

## 附註：

根據上述租賃契據，該物業之租戶為Techcomp India，其為 貴公司之間接全資附屬公司。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2011年 9月30日 現況下之市值 港元
34.	Office No. 1005 on 10/F, Pearl Best Height—I, Netaji Subhash Place, Pitampura, Delhi — 110034, India	<p>該物業包括位於一幢14層高商業大廈10樓之一個辦公室單位，該大廈約於2008年落成。</p> <p>該物業之建築面積約為661平方呎(或約61.41平方米)。</p> <p>根據獨立第三方與Techcomp (Singapore) Pte. Ltd(「Techcomp Singapore」)於2008年12月23日訂立之租賃契據，該物業出租予Techcomp Singapore作商業用途，租期為3年，自2009年1月12日開始至2012年1月11日屆滿。 貴集團目前支付之月租為40,081盧比(不包括電費等其他支出)。</p>	該物業由 貴集團估用，作辦公室用途。	無商業價值

## 附註：

根據上述租賃契據，該物業之租戶為Techcomp Singapore，其為 貴公司之間接全資附屬公司。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2011年 9月30日 現況下之市值 港元
35.	Rooms 709-710, Roots Tower, Laxmi Nagar District Centre, Delhi — 110092, India	<p data-bbox="496 449 975 512">該物業包括位於一幢11層高商業大廈7樓之2個辦公室單位，該大廈約於1996年落成。</p> <p data-bbox="496 555 975 619">該物業之總建築面積約為1,126平方呎(或約104.61平方米)。</p> <p data-bbox="496 672 975 919">根據獨立第三方與Techcomp India Private Limited (「Techcomp India」) 於2010年2月24日訂立之租賃契據，該物業出租予Techcomp India作辦公室用途，租期為3年，自2010年2月1日開始至2013年1月31日屆滿。 貴集團目前支付之月租為67,391盧比(不包括電力及維修費)。</p>	該物業由 貴集團估用，作辦公室用途。	無商業價值

## 附註：

根據上述租賃契據，該物業之租戶為Techcomp India，其為 貴公司之間接全資附屬公司。

## 估值證書

## 第九類 — 貴集團於羅馬尼亞租賃之物業

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2011年 9月30日 現況下之市值 港元
36.	No. 1A, Podu Brosteni, Costesti Town, Arges County, Romania	<p>該物業包括2幢單層綜合大樓，該綜合大樓約於2005年落成。</p> <p>該物業之總建築面積約為1,850平方米(或約19,913.4平方呎)。</p>	該物業由 貴集團估用，作辦公室用途。	無商業價值
		<p>根據獨立第三方與Frilabor SRL(「Frilabor」)分別於2005年6月15日及2009年10月30日訂立之租賃協議及其補充協議，該物業按月出租予Frilabor作辦公室用途，月租為4,000歐元。</p>		

## 附註：

根據上述租賃協議及補充協議，該物業之租戶為Frilabor，其為 貴公司之間接全資附屬公司。

## 估值證書

## 第十類 — 貴集團於法國租賃之物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2011年 9月30日 現況下之市值 港元
37.	8 Boulevard Monge, 69330 Meyzieu, France	<p>該物業包括一幢3層高綜合大樓，該綜合大樓約於1969年落成。</p> <p>該物業之建築面積約為2,903平方米(或約31,247.9平方呎)。</p>	該物業由 貴集團佔用，作生產用途。	無商業價值
		<p>根據該物業之主要租戶與Froilabo SAS (「Froilabo」)於2004年7月30日訂立之租賃協議，該物業乃分租予Froilabo作業務營運，租期自2004年8月1日開始至2013年7月31日屆滿。 貴集團於租約首年支付之年租為120,000歐元(不包括增值稅)。租金將根據國家統計及經濟研究局刊發之工程造價指數按年審閱。</p>		

## 附註：

根據上述租賃協議，該物業之分租戶為Froilabo，其為 貴公司之間接全資附屬公司。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2011年 9月30日 現況下之市值 港元
38.	ZA des Lats, Chemin des Lats, 69510 Messimy, France	該物業包括一幢單層綜合大樓，該綜合大樓約於1990年落成。  該物業之建築面積約為1,380平方米(或約14,854.32平方呎)。	該物業由 貴集團估用，作辦公室用途。	無商業價值
		根據第三方與Craponne Tolerie於2005年5月2日訂立之租賃協議，該物業乃出租予Craponne Tolerie作商業用途，租期為九年，自2005年5月2日開始至2014年5月1日屆滿。 貴集團於租約首年支付之年租為42,900歐元(不包括稅項及費用)。租金將根據國家統計及經濟研究局刊發之工程造價指數按年審閱。		

## 附註：

根據上述租賃協議，該物業之租戶為Craponne Tolerie，其為 貴公司之間接全資附屬公司。



## 估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2011年 9月30日 現況下之市值 港元
39.	35 Boulevard de Beaubourg, 77184 Emerainville, France	該物業包括位於一幢2層高綜合大樓1樓之多個單位，該綜合大樓約於1985年落成。  該物業之總建築面積約為520平方米(或約5,597.28平方呎)。	該物業由 貴集團估用，作辦公室及生產用途。	無商業價值
		根據獨立第三方與Froilabo SAS(「Froilabo」)分別於2000年11月23日及2003年11月18日訂立之租賃協議及其補充協議，該物業乃按月出租予Froilabo作辦公室及生產用途，月租為3,041歐元(不包括增值稅及其他費用)。		

## 附註：

根據上述租賃協議，該物業之租戶為Froilabo，其為 貴公司之間接全資附屬公司。