

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就其對本集團之物業權益於二零零五年五月三十一日之估值編製之函件、估值概要及估值證書全文，以供載入本售股章程。



敬啟者：

茲遵照指示對映美控股有限公司（「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」）及日本之物業權益進行估值。吾等確認曾進行視察及作出有關查詢，並搜集吾等認為必要之其他資料，以向閣下呈報吾等對該等物業權益於二零零五年五月三十一日之價值之意見。

吾等對各項物業權益之估值均代表吾等對其市值之意見，所謂市值，就吾等所下定義而言，乃指在進行適當推銷後，自願買方及自願賣方雙方經公平磋商，在知情、審慎及不受脅逼之情況下於估值日期買賣一項物業之估計金額。

吾等之估值乃假設業主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，以便影響物業權益之價值。

對位於中國之物業權益進行估值時，吾等曾依賴貴集團及其中國法律顧問金杜律師事務所就該等物業權益所有權及貴集團於該等物業之權益所提供之意見。

所有物業權益均由貴集團於香港、中國及日本租用。由於該等物業權益禁止轉讓或缺乏可觀租金溢利，故此被視為無商業價值。

吾等在頗大程度上倚賴貴集團所提供之資料及貴公司中國法律顧問之意見，並接納就規劃批文或法定通告、地役權、年期、佔用及租賃詳情、物業證明及樓齡、樓面面積、樓宇平面圖及所有其他相關事宜向吾等提供之意見。

吾等已獲 貴集團提供有關該等物業之租賃協議副本。然而，吾等並無查閱文件正本，以核實業權或確定是否存在任何修訂。估值證書所列載之呎吋、量度及面積乃以吾等所獲提供之文件所載資料為依據，故僅為約數。吾等並無理由懷疑吾等獲提供與估值有重大關聯之資料之真實性及準確性。吾等已獲 貴集團知會，所提供之資料並無遺漏任何重大事項。

吾等曾視察各物業之外部，在可能情況下亦已視察其內部，惟並無進行結構測量，亦無對其任何設施進行測試。於視察期間，吾等並無發現任何嚴重損毀。儘管如此，吾等仍無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損毀。

吾等無法進行詳細實地測量以核實該等物業之地盤及樓面面積，並已假設交予吾等之文件副本所示面積正確無誤。

吾等進行估值時並無考慮該等物業權益所欠負之任何抵押、按揭或債項，以及出售成交時可能須承擔之任何開支或稅項。除另有說明外，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。

就有關物業權益進行估值時，吾等已遵守香港測量師學會制定之《物業估值準則》(二零零五年第一版)載列之規定。此外，吾等已根據香港測量師學會頒佈之《香港物業資產估值指引備忘》、公司條例之有關條文及香港聯合交易所有限公司頒佈之上市規則第五章及其第十二項應用指引編製吾等之估值。

除另有指明外，吾等之估值中所示之所有金額均以港元列示。吾等之估值所採用之滙率約為1港元兌人民幣1.06元及1港元兌14日圓，即於估值日及本函件日期之適用滙率。

隨函附奉估值概要及估值證書。

此致

香港
金鐘
金鐘道89號
力寶中心
二座37樓3701室
映美控股有限公司

列位董事 台照

代表
戴德梁行有限公司
董事
陳家輝
註冊專業測量師(產業測量組)
中國房地產估值師
MSc., M.H.K.I.S., M.R.I.C.S
謹啟

二零零五年六月二十日

附註： 陳家輝先生為註冊專業測量師，在香港、中國及日本物業估值方面擁有豐富經驗。

估值概要	
物業	於二零零五年 五月三十一日 現況下之資本值 港元
第一類 — 貴集團於香港租用之物業權益	
1. 香港金鐘金鐘道89號力寶中心二座37樓3701室之一部份	無商業價值
2. 香港柴灣豐業街12號啟力工業中心B座13樓B5工場	無商業價值
第二類 — 貴集團於中國租用之物業權益	
3. 位於廣東省江門市新會區今古洲江裕路18號 江裕科技園之一幢工業大樓之一部份	無商業價值
4. 位於廣東省江門市新會區今古洲港興路18號江裕科技園之 2座宿舍樓之一部份及5座A3、A5號及6座之A6號別墅	無商業價值
5. 位於上海市閘北區天目西路99號11樓1107－1108室	無商業價值
6. 位於廣東省江門市新會區今古洲江裕路18號 江裕科技園之一座倉庫	無商業價值
7. 位於廣東省江門市新會區今古洲江裕路18號 江裕科技園之一幢工業大樓之一部份	無商業價值
8. 位於廣東省江門市新會區今古洲港興路18號江裕科技園之 2座宿舍樓之一部份及3座A1及A2號別墅	無商業價值
9. 遼寧省沈陽市和平區三好街54號物產科貿大廈2009室	無商業價值
10. 遼寧省沈陽市和平區三好街永安路5號之一部份	無商業價值

物業	於二零零五年 五月三十一日 現況下之資本值 港元
11. 遼寧省沈陽市和平區三好街永安路5號之一部份	無商業價值
12. 廣東省廣州市天河區天河北路 廣州國際科貿中心13號假山倉庫	無商業價值
13. 廣東省廣州市天河區天河北路 廣州國際科貿中心26號假山倉庫	無商業價值
14. 廣東省廣州市天河區五山路248號 金山大廈12樓1201及1204室	無商業價值
15. 陝西省西安市西五路24號海惠大廈4樓402室	無商業價值
16. 湖北省武漢市洪山區珞瑜路42-1-1號26、27及28室	無商業價值
17. 湖北省武漢市洪山區珞瑜路42-1-1號24及25室	無商業價值
18. 湖北省武漢市洪山區珞瑜路87號滙通大廈7樓C室	無商業價值
19. 上海徐滙區龍吳路15弄6號102室	無商業價值
20. 四川省成都市人民南路四段一號時代數碼大廈22樓A-2室	無商業價值
21. 上海市徐滙區淮海西路55號申通信息廣場19樓B及C室	無商業價值
22. 上海市閘北區天目西路99號11樓1105－1106室	無商業價值
23. 北京海淀區北四環西路68號雙橋大廈9層915－922室	無商業價值
24. 廣東省深圳市羅湖區建設路東方廣場24樓2407室	無商業價值

物 業	於二零零五年 五月三十一日 現況下之資本值 港元	
25. 廣東省深圳市羅湖區建設路東方廣場24樓2408－2410室		無商業價值
26. 廣東省江門市農林橫路12號地下之一部份		無商業價值
27. 廣東省江門市農林橫路12號二樓		無商業價值
第三類 — 貴集團於日本租用之物業權益		
28. 日本東京神奈川縣213-0012，川崎市，高津區，3-2-1 Sakato， 品川科技園孵化中心西座5樓508室		無商業價值
總計：		無商業價值

估值證書

第一類 — 貴集團於香港租用之物業權益

		於二零零五年 五月三十一日 現況下之資本值 港元
物業	概況及年期	
1. 香港金鐘金鐘道 89號力寶中心 二座37樓3701室 之一部份	該物業包括一幢於一九八七年落成之41層高大廈一個單位之一部份。 該物業之可租賃樓面面積為36平方米(388平方呎)，由 貴集團佔用作辦公室用途。 該物業由 貴集團之關連方江裕科技有限公司(出租人)租予映美控股有限公司，租期至二零零七年十二月三十一日屆滿，月租為7,760港元，包括地租、差餉、管理費及公用設施費。該物業正牽涉法律訴訟。	無商業價值
2. 香港 柴灣 豐業街12號 啟力工業中心 B座13樓B5工場	該物業包括一幢於一九九一年落成之19層高大廈之一個工場單位。 該物業之建築樓面面積為95.86平方米(1,032平方呎)，現由 貴集團佔用作倉儲及倉庫用途。 該物業由 貴集團之關連方江裕科技有限公司(出租人)租予新裕物流有限公司，租期由二零零五年一月一日起計，至二零零九年十二月三十一日屆滿，月租為4,600港元，包括地租、差餉、公用設施費(電話費及電費除外)，但不包括管理費。該物業概無受任何按揭或其他重大產權負擔所規限。	無商業價值

估值證書

第二類 — 貴集團於中國租用之物業權益

物業	概況及年期	於二零零五年 五月三十一日 現況下之資本值
		港元
3. 位於廣東省 江門市新會區 今古洲 江裕路18號 江裕科技園之一幢 工業大樓之一部份	該物業包括於一九九八年落成之一幢4層高工業大樓之一部份及一幢5層高宿舍樓之一部份。 該物業樓面面積為17,027.37平方米(183,280平方呎)，現由貴集團佔用作工業、辦公室、宿舍及其他輔助用途。 該物業由 貴集團之關連方江裕科技園(新會)有限公司(出租人)租予新會江裕信息產業有限公司，租期由二零零零年九月一日起計，至二零零九年九月一日屆滿，年租為人民幣1,303,176.84元，不包括管理費及公用設施費。 租戶已獲授予(a)按現行市場租金續約三年之權利(包括此後再續約之權利)；(b)於租約期間按公平市值購入該物業；及(c)就出租人將來出售該物業之優先購買權。 根據中國法律意見，出租人已獲得房地產權證，並已完成租賃協議及其補充協議之租賃登記手續。租賃協議及其補充協議在法律上有效並具有約束力。該物業受一項以中國銀行江門支行為受益人之按揭所規限。	無商業價值
4. 位於廣東省 江門市新會區 今古洲 港興路18號 江裕科技園之2座 宿舍樓之一部份及 5座A3、A5號及6座 A6號別墅	該物業包括於二零零四年落成之一座5層高宿舍樓之一部份及三座半獨立式房屋。 該物業總樓面面積為3,438.03平方米(37,007平方呎)，現時空置，將由 貴集團佔用作員工宿舍。 該物業由 貴集團之關連方江裕科技園(新會)有限公司(出租人)租予新會江裕信息產業有限公司，租期九年，由二零零五年一月一日起計，至二零一三年十二月三十一日屆滿，月租為人民幣24,570元，不包括管理費及公用設施費。 根據中國法律意見，出租人已獲得房地產權證，但尚未就租賃協議進行登記。租賃協議在法律上有效並具有約束力。房地產權證並無顯示該物業受任何按揭所規限。	無商業價值

		於二零零五年 五月三十一日 現況下之資本值 港元
物業	概況及年期	
5. 上海市 閘北區 天目西路99號 11樓1107－1108室	該物業包括一幢於一九九零年代落成之多層大廈11樓兩個辦公室單位。 該物業之總樓面面積為173.5平方米(1,868平方呎)，現由 貴集團佔用作辦公室用途。 該物業由出租人(獨立第三方)租予新會江裕信息產業有限公司－上海分公司，租期由二零零五年三月十日起計，至二零零六年三月九日，月租為人民幣9,499元，不包括管理費及公用設施費。 根據中國法律意見，出租人已獲得房地產權證，但尚未就租賃協議進行登記。租賃協議及其補充協議在法律上有效並具有約束力。房地產權證並無顯示該物業受任何按揭所規限。	無商業用途
6. 位於廣東省 江門市新會區 今古洲 江裕路18號 江裕科技園之 一座倉庫	該物業包括一幢於二零零三年落成之單層倉庫整座。 該物業樓面面積為5,143.4平方米(55,364平方呎)，現由 貴集團佔用作倉儲用途。 該物業由 貴集團之關連方江裕科技園(新會)有限公司(出租人)租予江門江裕映美信息科技有限公司，租期由二零零三年十一月一日起計，至二零一二年十一月一日屆滿，年租為人民幣393,646.2元，不包括管理費及公用設施費。 租戶已獲授予(a)按現行市場租金續約三年之權利(包括此後再續約之權利)；(b)於租約期間按公平市值購入該物業；及(c)就出租人將來出售該物業之優先購買權。 根據中國法律意見，出租人已獲得房地產權證，並已完成租賃協議及其補充協議之租賃登記手續。租賃協議及其補充協議在法律上有效並具有約束力。該物業受一項以中國銀行江門支行為受益人之按揭所規限。	無商業價值

		於二零零五年 五月三十一日 現況下之資本值 港元
物業	概況及年期	
7. 位於廣東省 江門市新會區 今古洲 江裕路18號 江裕科技園之一 幢工業大樓之一 部份	該物業包括於一九九八年落成之一幢4層高工業大樓之一部份及一幢5層高宿舍樓之一部份。 該物業樓面面積為17,027.37平方米(183,283平方呎)，現由貴集團佔用作工業、辦公室、宿舍及其他輔助用途。 該物業由 貴集團之關連方江裕科技園(新會)有限公司(出租人)租予江門江裕映美信息科技有限公司，租期由二零零一年五月一日起計，至二零一零年五月一日屆滿，年租為人民幣1,303,176.84元，不包括管理費及公用設施費。 租戶已獲授予(a)按現行市場租金續約三年之權利(包括此後再續約之權利)；(b)於租約期間按公平市值購入該物業；及(c)就出租人將來出售該物業之優先購買權。 根據中國法律意見，出租人已獲得房地產權證，並已完成租賃協議及其補充協議之租賃登記手續。租賃協議及其補充協議在法律上有效並具有約束力。該物業受一項以中國銀行江門支行為受益人之按揭所規限。	無商業價值
8. 位於廣東省 江門市新會區 今古洲港興路18號 江裕科技園之2座 宿舍樓之一部份及 3座A1及A2號別墅	該物業包括於二零零四年落成之一座5層高宿舍樓之一部份及兩座半獨立式房屋。 該物業總樓面面積為933.02平方米(10,043平方呎)，現時空置，將由 貴集團佔用作員工宿舍。 該物業由 貴集團之關連方江裕科技園(新會)有限公司(出租人)租予江門江裕映美信息科技有限公司，租期九年，由二零零五年一月一日起計，至二零一三年十二月三十一日屆滿，月租為人民幣7,547元，不包括管理費及公用設施費。 根據中國法律意見，出租人已獲得房地產權證，但尚未就租賃協議進行登記。租賃協議在法律上有效並具有約束力。房地產權證並無顯示該物業受任何按揭所規限。	無商業價值

		於二零零五年 五月三十一日 現況下之資本值 港元
物業	概況及年期	
9. 遼寧省 沈陽市 和平區 三好街54號 物產科貿大廈 2009室	該物業包括一幢於一九九零年代落成之多層大廈之一個單位。	無商業價值
	該物業樓面面積為130平方米 (1,399平方呎)，現由 貴集團佔用作辦公室用途。	
	該物業由出租人 (獨立第三方) 租予江門江裕映美信息科技有限公司沈陽分公司，租期由二零零五年三月十五日起計，至二零零六年三月十四日屆滿，年租為人民幣55,250元。	
	根據中國法律意見，出租人尚未提供房地產權證以證明擁有權，亦未進行租賃登記。現時尚不確定該物業是否受按揭所規限及出租人是否有權出租該物業。因而有關租賃協議之有效性及約束力亦無法確定。	
10. 遼寧省 沈陽市 和平區 三好街 永安路5號 之一部份	該物業包括一幢於一九九零年代落成之多層大廈之一部份。	無商業價值
	該物業樓面面積為30平方米 (323平方呎)，現由 貴集團佔用作倉儲用途。	
	該物業由出租人 (獨立第三方) 租予江門江裕映美信息科技有限公司沈陽分公司，租期由二零零五年一月二十五日起計，至二零零五年七月二十四日屆滿，租金總額為人民幣4,750元。	
	根據中國法律意見，出租人尚未提供房地產權證以證明擁有權，亦未進行租賃登記。現時尚不確定該物業是否受按揭所規限及出租人是否有權出租該物業。因而有關租賃協議之有效性及約束力亦無法確定。	

		於二零零五年 五月三十一日 現況下之資本值 港元
物業	概況及年期	
11. 遼寧省 沈陽市 和平區 三好街 永安路 5號之一部份	該物業包括一幢於一九九零年代落成之多層工業綜合大廈之一部份。 該物業樓面面積為80平方米(861平方呎)，現由 貴集團佔用作倉儲用途。 該物業由出租人(獨立第三方)租予江門江裕映美信息科技有限公司沈陽分公司，租期由二零零四年十二月二十日起計，至二零零五年六月十九日屆滿，租金總額為人民幣8,000元，續租期則由二零零五年六月二十日起計，至二零零五年九月十九日屆滿，租金總額為人民幣4,000元。 根據中國法律意見，出租人尚未提供房地產權證以證明擁有權，亦未進行租賃登記。現時尚不確定該物業是否受按揭所規限及出租人是否有權出租該物業。因而有關租賃協議之有效性及約束力亦無法確定。	無商業價值
12. 廣東省 廣州市 天河區 天河北路 廣州國際科貿中心 13號假山倉庫	該物業包括一幢於一九九零年代落成之倉庫大樓。 該物業建築樓面面積為33平方米(355平方呎)，現由 貴集團佔用作倉儲用途。 該物業由出租人(獨立第三方)租予江門江裕映美信息科技有限公司廣州分公司，租期由二零零四年八月一日起計，至二零零五年七月三十日屆滿，月租為人民幣1,254元，包括管理費。 根據中國法律意見，出租人尚未提供房地產權證以證明擁有權，亦未進行租賃登記。現時尚不確定該物業是否受按揭所規限及出租人是否有權出租該物業。因而有關租賃協議之有效性及約束力亦無法確定。	無商業價值

		於二零零五年 五月三十一日 現況下之資本值 港元
物業	概況及年期	
13. 廣東省 廣州市 天河區 天河北路 廣州國際科貿中心 26號假山倉庫	該物業包括一幢於一九九零年代落成之倉庫大樓。 該物業建築樓面面積為21平方米 (226平方呎)，現由 貴集團佔用作倉儲用途。 該物業由出租人 (獨立第三方) 租予江門江裕映美信息科技有限公司廣州分公司，租期由二零零四年八月一日起計，至二零零五年七月三十日屆滿，月租為人民幣798元，包括管理費。 根據中國法律意見，出租人尚未提供房地產權證以證明擁有權，亦未進行租賃登記。現時尚不確定該物業是否受按揭所規限及出租人是否有權出租該物業。因而有關租賃協議之有效性及約束力亦無法確定。	無商業價值
14. 廣東省 廣州市 天河區 五山路248號 金山大廈12樓 1201及1204室	該物業包括一幢於一九九零年代落成之多層大廈12樓之兩個單位。 該物業總樓面面積為400.985平方米 (4,316平方呎)，現由 貴集團佔用作辦公室用途。 該物業由出租人 (獨立第三方) 分租予江門江裕映美信息科技有限公司，租期由二零零四年四月一日起計，至二零零五年九月三十日屆滿，月租為每平方米人民幣30.62元，不包括管理費及公用設施費，自二零零四年十月一日起至二零零五年九月三十日更改為每平方米人民幣33.07元。 根據中國法律意見，出租人尚未提供房地產權證以證明擁有權，亦未進行租賃登記。現時尚不確定該物業是否受按揭所規限及出租人是否有權出租該物業。因而有關租賃協議之有效性及約束力亦無法確定。	無商業價值

		於二零零五年 五月三十一日 現況下之資本值 港元
物業	概況及年期	
15. 陝西省 西安市 西五路24號 海惠大廈 4樓402室	該物業包括一幢於一九九零年代落成之多層大廈4樓一個辦公室單位。 該物業樓面面積為280平方米(3,014平方呎)，現由 貴集團佔用作辦公室用途。 該物業由出租人(獨立第三方)租予江門江裕映美信息科技有限公司西安分公司，租期由二零零四年八月一日起計，至二零零五年七月三十一日屆滿，月租為人民幣12,040元，包括管理費。 根據中國法律意見，出租人尚未提供房地產權證以證明擁有權，亦未進行租賃登記。現時尚不確定該物業是否受按揭所規限及出租人是否有權出租該物業。因而有關租賃協議之有效性及約束力亦無法確定。	無商業價值
16. 湖北省 武漢市 洪山區 珞瑜路 42-1-1號 26、27及28室	該物業包括一幢於一九九零年代落成之單層建築物之3個單位。 該物業建築樓面面積為90平方米(969平方呎)，現由 貴集團佔用作倉儲用途。 該物業由出租人(獨立第三方)租予江門江裕映美信息科技有限公司武漢分公司，租期由二零零五年五月三十日起計，至二零零六年五月二十九日屆滿，總租金為人民幣30,240元，不包括公用設施費。 根據中國法律意見，出租人尚未提供房地產權證以證明擁有權，亦未進行租賃登記。現時尚不確定該物業是否受按揭所規限及出租人是否有權出租該物業。因而有關租賃協議之有效性及約束力亦無法確定。	無商業價值
17. 湖北省 武漢市 洪山區 珞瑜路 42-1-1號 24及25室	該物業包括一幢於一九九零年代落成之單層建築物之2個單位。 該物業建築樓面面積為56平方米(603平方呎)，現由 貴集團佔用作倉儲用途。 該物業由出租人(獨立第三方)租予江門江裕映美信息科技有限公司武漢分公司，租期由二零零四年十一月十八日起計，至二零零五年十一月十七日屆滿，總租金為人民幣18,816元。 根據中國法律意見，出租人尚未提供房地產權證以證明擁有權，亦未進行租賃登記。現時尚不確定該物業是否受按揭所規限及出租人是否有權出租該物業。因而有關租賃協議之有效性及約束力亦無法確定。	無商業價值

		於二零零五年 五月三十一日 現況下之資本值 港元
物業	概況及年期	
18. 湖北省 武漢市 洪山區 珞瑜路87號 滙通大廈7樓C室	該物業包括一幢於一九九零年代落成之多層大廈7樓之一個辦公室單位。	無商業價值
	該物業樓面面積為166平方米(1,787平方呎)，現由 貴集團佔用作辦公室用途。	
	該物業由出租人(獨立第三方)租予江門江裕映美信息科技有限公司武漢分公司，租期由二零零四年七月一日起計，至二零零五年六月三十日屆滿，月租為人民幣6,300元，包括管理費但不包括公用設施費。	
	根據中國法律意見，出租人尚未提供房地產權證以證明擁有權，亦未進行租賃登記。現時尚不確定該物業是否受按揭所規限及出租人是否有權出租該物業。因而有關租賃協議之有效性及約束力亦無法確定。	
19. 上海市 徐滙區 龍吳路 15弄6號102室	該物業包括一幢於一九八零年代落成之多層建築物之一個單位。	無商業價值
	該物業建築樓面面積為81.7平方米(879平方呎)，現由 貴集團佔用作倉儲用途。	
	該物業由出租人(獨立第三方)租予江門江裕映美信息科技有限公司上海分公司，租期由二零零五年四月十日起計，至二零零六年四月九日止，月租為人民幣2,100元，不包括管理費及公用設施費。	
	根據中國法律意見，出租人尚未提供房地產權證以證明擁有權，亦未進行租賃登記。現時尚不確定該物業是否受按揭所規限及出租人是否有權出租該物業，因而有關租賃協議之有效性及約束力亦無法確定。	

		於二零零五年 五月三十一日 現況下之資本值 港元
物業	概況及年期	
20. 四川省 成都市 人民南路四段一號 時代數碼大廈22樓 A-2室	該物業包括一幢於一九九零年代落成之多層大廈22樓之一個辦公室單位。 該物業樓面面積為121.82平方米(1,311平方呎)，現由 貴集團佔用作辦公室用途。 該物業由出租人(獨立第三方)租予江門江裕映美信息科技有限公司成都分公司，租期由二零零五年三月二十一日起計，至二零零六年三月二十日屆滿，月租為每平方米人民幣47元(即人民幣5,725.54元)，包括管理費，惟不包括公用設施費。 根據中國法律意見，出租人尚未提供房地產權證以證明擁有權，亦未進行租賃登記。現時尚不確定該物業是否受按揭所規限及出租人是否有權出租該物業。因而有關租賃協議之有效性及約束力亦無法確定。	無商業價值
21. 上海市 徐匯區 淮海西路55號 申通信息廣場 19樓B及C室	該物業包括一幢一九九零年代落成之多層大廈19樓兩個單位。 該物業總樓面面積為221.47平方米(2,384平方呎)，現時空置。 該物業由出租人(獨立第三方)租予江門江裕映美信息科技有限公司上海分公司，租期由二零零四年九月一日起計，至二零零五年八月三十一日屆滿，月租為人民幣22,283.9元，不包括管理費。 根據中國法律意見，出租人尚未提供房地產權證以證明擁有權，亦未進行租賃登記。現時尚不確定該物業是否受按揭所規限及出租人是否有權出租該物業。因而有關租賃協議之有效性及約束力亦無法確定。	無商業價值

		於二零零五年 五月三十一日 現況下之資本值 港元
物業	概況及年期	
22. 上海市 閘北區 天目西路99號 11樓1105－1106室	該物業包括一幢於一九九零年代落成之多層大廈11樓之兩個辦公室單位。 該物業建築樓面面積為173.5平方米(1,866平方呎)，現由 貴集團佔用作辦公室用途。 該物業由出租人(獨立第三方)租予上海鳳凰數碼科技有限公司，租期由二零零五年三月十日起計，至二零零六年三月九日屆滿，月租為人民幣9,499元，不包括管理費及公用設施費。 根據中國法律意見，出租人已獲得房地產權證，並已完成租賃協議及其補充協議之租賃登記手續。租賃協議及其補充協議屬合法有效並具有約束力。房地產權證並無顯示該物業受任何按揭所規限。	無商業價值
23. 北京 海淀區 北四環西路68號 雙橋大廈 9層915－922室	該物業包括一幢於二零零二年落成之15層高大廈9層之一部份。 該物業總樓面面積為1,274.99平方米(13,724平方呎)，現由貴集團佔用作辦公室用途。 該物業由出租人(貴集團執行董事歐國良先生)租予映美信息科技(中國)有限公司，租期六年，由二零零五年一月一日起計，至二零一零年十二月三十一日屆滿，月租為人民幣137,571元，不包括管理費及公用設施費。 根據中國法律意見，出租人尚未提供房地產權證以證明擁有權，亦未進行租賃登記。現時尚不確定該物業是否受按揭所規限及出租人是否有權出租該物業。因而有關租賃協議之有效性及約束力亦無法確定。	無商業價值

		於二零零五年 五月三十一日 現況下之資本值 港元
物業	概況及年期	
24. 廣東省 深圳市 羅湖區 建設路 東方廣場 24樓2407室	該物業包括一幢於一九九一年落成之26層高(包括4層裙樓)綜合大樓24樓之一個單位。 該物業樓面面積為101.23平方米(1,090平方呎)，現由 貴集團佔用作辦公室用途。 該物業由出租人(獨立第三方)租予深圳映美商業設備有限公司，租期由二零零四年十一月十一日起計，至二零零五年十一月十日屆滿，月租為人民幣3,500元，不包括管理費及公用設施費。 根據中國法律意見，出租人已獲得房地產權證，但尚未就租賃進行登記。租賃協議在法律上有效並具有約束力。房地產權證並無顯示該物業受任何按揭所規限。	無商業價值
25. 廣東省 深圳市 羅湖區 建設路 東方廣場 24樓2408－2410室	該物業包括一幢於一九九一年落成之26層高(包括4層裙樓)綜合大廈24樓之三個單位。 該物業建築樓面面積為267.07平方米(2,810平方呎)，現由 貴集團佔用作辦公室用途。 該物業由 貴集團之關連人士江裕科技園(新會)有限公司(出租人)租予深圳映美商業設備有限公司，租期六年，由二零零五年一月一日起計，至二零一零年十二月三十一日屆滿，月租為人民幣9,137元，不包括管理費及公用設施費。 根據中國法律意見，出租人已獲得房地產權證，但尚未就租賃進行登記。租賃協議在法律上有效並具有約束力。房地產權證並無顯示該物業受任何按揭所規限。	無商業價值

		於二零零五年 五月三十一日 現況下之資本值 港元
物業	概況及年期	
26. 廣東省 江門市 農林橫路12號 地下之一部份	該物業包括一幢於一九八八年落成之7層高大廈之地下之一部份。	無商業價值
	該物業樓面面積為80平方米(861平方呎)，現由 貴集團佔用作辦公室用途。	
	該物業由出租人(獨立第三方)租予江門市映美信息系統工程有限公司，租期由二零零四年一月一日起計，至二零零五年六月三十日屆滿，月租為人民幣2,400元，不包括管理費及公用設施費。	
	根據中國法律意見，出租人已獲得房地產權證，但尚未就租賃進行登記。租賃協議在法律上有效並具有約束力。房地產權證並無顯示該物業受任何按揭所規限。	
27. 廣東省 江門市 農林橫路 12號二樓	該物業包括一幢於一九八八年落成之7層高大廈之二樓整層。	無商業價值
	該物業樓面面積為200平方米(2,153平方呎)，由 貴集團佔用作辦公室用途。	
	該物業由出租人(獨立第三方)租予江門市江裕映美稅控服務有限公司，租期由二零零三年七月一日起計，至二零零五年六月三十日屆滿，月租為人民幣1,700元，不包括管理費及公用設施費。	
	根據中國法律意見，出租人已獲得房地產權證，但尚未就租賃進行登記。租賃協議在法律上有效並具有約束力。房地產權證並無顯示該物業受任何按揭所規限。	

估值證書

第三類 — 貴集團於日本租用之物業權益

		於二零零五年 五月三十一日 現況下之資本值 港元
物業	概況及年期	
28. 日本東京 神奈川縣 213-0012, 川崎市， 高津區， 3-2-1 Sakato, 品川科技園 孵化中心 西座 5樓 508室	該物業包括一幢多層大廈五樓之一個單位。 該物業建築樓面面積為94.92平方米(1,022平方呎)，現由 貴集團佔用作辦公室用途。 該物業由出租人(獨立第三方)租予 AUI 株式會社，租期由二零零四年四月十七日起計，至二零零六年四月三十日屆滿，月租為303,744日圓，不包括一般服務費費用。租約可續租兩年。該物業概無受任何按揭或其他重大產權負擔所規限。	無商業價值