

以下為獨立物業估值師卓德測計師行有限公司對本集團物業權益於二零零零年十月三十一日的估值而發出的函件、估值概要，連同估值證書全文，以便轉載於本招股章程內。



國際物業顧問

卓德測計師行有限公司

香港

中環

添美道1號

中信大廈16樓

敬啟者：

吾等遵照閣下指示對Soluteck Holdings Limited（「貴公司」）及其附屬公司（下文統稱「貴集團」）在香港和中華人民共和國（「中國」）持有的各項物業權益進行估值。吾等證實曾視察有關物業，作出有關查詢及查冊，並蒐集吾等認為必要的其他資料，以便向閣下呈述吾等對該等物業權益於二零零零年十月三十一日的公開市值的意見。

吾等的估值是吾等對於公開市值的意見。所謂「公開市值」，就吾等所下定義而言，乃指「物業的權益於估值日在下列假定情況下，以現金代價無條件完成出售而可合理取得的最高價格：—

- (a) 有自願賣方；
- (b) 於估值日前，有一段合理時間（視乎物業性質和市道）可適當地將物業權益推出銷售、協商價格及條款、以及完成交易；

- (c) 於任何較早的假定交換合約日期的市況、價值水平及其他情況均與估值日相同；
- (d) 不考慮具有特殊興趣的有意買家之任何追加出價；及
- (e) 雙方在知情、審慎和非強迫的情況下進行交易」。

吾等的估值乃假定業主於公開市場將該等物業權益出售時，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，以便抬高該等物業權益的價值。此外，吾等於估值時並無計及任何有關或影響出售該等物業權益的選擇權或優先購買權，亦假設並不存在任何形式的強制出售情況。

由於 貴集團於第一和第二類租賃的物業權益屬短期性質，或不得轉讓或缺乏重大租金盈利，故並無商業價值。

貴集團的第三類物業權益已訂約出售，由於該等物業權益已經訂約出讓予 貴公司的股東作為股息，因此在出讓予其他人士上有所限制，故此並無任何商業價值。

吾等已獲提供有關該等物業權益的租賃協議文件，並已安排就第一類物業於香港適當的土地註冊處進行查冊。然而，吾等並無查閱文件正本以核證業權，亦無證實是否存在任何並未載於交予吾等的副本的任何修訂。有關第二和第三類物業，吾等均依賴 貴集團及 貴集團的中國法律顧問廣州對外經濟律師事務所所提供的資料。

吾等在頗大程度上均依賴 貴集團及 貴集團的中國法律顧問的法律意見（如適用著）所提供的資料，並接納向吾等提供有關規劃審批或法定通告、地役權、年期、出租、佔用情況、樓面面積及一切其他有關事宜的意見。估值證書內所載的尺寸、量度和面積乃根據吾等獲提供的產權文件及租賃協議所載資料而作出，因此僅為約數而已。吾等未能進行實地測量，以核證物業的樓面面積和土地面積是否準確，且吾等已假設吾等獲取的文件中顯示的樓面面積及土地面積是正確無誤的。

為中國物業權益進行估值時，吾等已遵照創業板上市規則第8章所列的要求。

吾等曾視察估價物業的外觀，並在可行情況下視察該等物業的內部。惟在視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損毀。然而，吾等並無進行結構測量，且吾等亦無法匯報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損毀。吾等亦無進行任何樓宇設備測試。

吾等的估值並無考慮該等物業權益的任何抵押、按揭或債項，亦無計及在出售成交時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明者外，吾等假設所有物業權益均不附帶可影響其各自價值的繁重產權負擔、限制及開支。

除另有說明者外，所有金額均以港元列值。吾等進行本文所述的估值時，所採用的匯率為中國人民銀行於最後實際可行日期匯報的通行匯率，即1港元兌人民幣1.07元。

隨函附奉吾等的估值概要及估值證書。

此致

香港  
北角  
英皇道75-83號  
聯合出版大廈  
10樓1004室  
Soluteck Holdings Limited  
列位董事 台照

代表  
卓德測計師行有限公司  
執行董事  
陳超國

*MSc ARICS FHKIS MCIArb RPS (GP)*  
謹啟

二零零零年十二月二十二日

附註：陳超國先生，M.S.C.、A.R.I.C.S.、F.H.K.I.S.、M.C.I.A.R.B.、R.P.S.(G.P.)，自一九八七年六月起已是卓德測計師行有限公司的合資格估值師，且於香港物業估值方面擁有約16年經驗，並於中華人民共和國物業估值方面擁有豐富經驗。

## 估值概要

於二零零零年  
十月三十一日  
現況下的公開市值

## 物業

## 第一類 — 由 貴集團在香港租用的物業

- |    |  |       |
|----|--|-------|
| 1. | 香港<br>北角<br>英皇道75、77、79、81及83號<br>水星街4號<br>聯合出版大廈<br>5樓5號停車位及11樓1104室      | 無商業價值 |
| 2. | 香港<br>北角<br>英皇道75、77、79、81及83號<br>水星街4號<br>聯合出版大廈<br>5樓6號停車位及10樓1003及1004室 | 無商業價值 |
| 3. | 香港西營盤<br>干諾道西118號<br>27樓<br>6號單位(部份)、7號單位及8號單位(部份)                         | 無商業價值 |

---

小計： 無商業價值

## 第二類 — 由 貴集團在中國租用的物業

- |    |   |       |
|----|---|-------|
| 4. | 中國<br>北京市<br>豐台區<br>科學城<br>星火路12號<br>13室            | 無商業價值 |
| 5. | 中國<br>北京市<br>豐台區<br>科學城<br>星火路12號<br>15室            | 無商業價值 |
| 6. | 中國<br>北京市<br>朝陽區<br>朝陽門外大街18號<br>豐聯廣場<br>A座22樓2206室 | 無商業價值 |

於二零零零年  
十月三十一日  
現況下的公開市值

物業	無商業價值
7. 中國 北京市 朝陽區 朝陽門外大街18號 豐聯廣場A座22樓2207室	無商業價值
8. 中國 上海市 長壽路295弄 8號恆達廣場 3層D座	無商業價值
9. 中國 上海市 外高橋保稅區 新靈路118號 10樓1010B室	無商業價值
10. 中國 上海市 盧灣區 巨鹿路137號 鑫興大廈 3G	無商業價值
11. 中國 廣東省 廣州市 天河區 體育西路109號 高盛大廈9樓F室	無商業價值
12. 中國 四川省 成都市 科華北路58號 亞太廣場C座16樓G室	無商業價值
13. 中國 廣東省 廣州市保稅區 東江路284號 B694室	無商業價值
小計：	無商業價值

於二零零零年  
十月三十一日  
現況下的公開市值

物業

第三類 – 貴集團已訂約出售的中國物業權益

14.	中國 北京市 東城區 建國門內大街18號 恆基中心 1座801室	無商業價值
15.	中國 北京市 東城區 東四十條外潘家坡地區 美惠大廈 2門12層1室	無商業價值
16.	中國 上海市 盧灣區 巨鹿路137號 鑫興大廈 4F	無商業價值
		小計： 無商業價值
		總計： <u>無商業價值</u>

## 估值證書

## 第一類 — 由 貴集團在香港租用的物業

物業	概況及租用詳情	佔用詳情	於二零零零年 十月三十一日 現況下的公開市值
1. 香港北角 英皇道75、77、 79、81及83號 水星街4號 聯合出版大廈 5樓5號停車位及 11樓1104室	<p>聯合出版大廈是一幢附設停車設施的30層高商業大廈，於一九九三年落成。</p> <p>該物業包括大廈11樓一個辦公室單位，實用面積約125.42平方米（1,350平方呎）。</p> <p>該物業包括一個位於大廈5樓的有蓋停車位。</p> <p>貴集團由二零零零年四月一日起以月租21,000港元（不包括差餉及管理費）租用該物業，為期兩年。</p>	該物業現由 貴集團佔用作辦公室和停車位之用。	無商業價值
2. 香港北角 英皇道75、77、 79、81及83號 水星街4號 聯合出版大廈 5樓6號停車位及 10樓1003及 1004室	<p>聯合出版大廈是一幢附設停車設施的30層高商業大廈，於一九九三年落成。</p> <p>該物業包括大廈10樓兩個辦公室單位，總實用面積約178.74平方米（1,924平方呎）。</p> <p>該物業包括一個位於大廈5樓的有蓋停車位。</p> <p>貴集團由二零零零年四月一日起以月租29,000港元（不包括差餉及管理費）租用該物業，為期兩年。</p>	該物業現由 貴集團佔用作辦公室和停車位之用。	無商業價值

物業	概況及租用詳情	佔用詳情	於二零零零年 十月三十一日 現況下的公開市值
3. 香港西營盤 干諾道西118號 27樓6號單位 (部份)、7號 單位及8號單位 (部份)	<p>干諾道西118號是一幢附設停車設施的37層(包括兩層機械層)商業大廈,於一九九四年落成。</p> <p>該物業包括大廈27樓三個辦公室單位,總建築面積約219.16平方米(2,359平方呎)。</p> <p>貴集團由二零零零年四月一日起至二零零二年五月十五日,以月租18,872港元(不包括差餉及管理費)租用該物業,為期兩年另45日。租賃協議中包括可選擇於屆滿日期以公開市租續約兩年。</p>	該物業現由 貴集團佔用作辦公室之用。	無商業價值



## 第二類 – 由 貴集團在中國租用的物業

物業	概況及租用詳情	佔用詳情	於二零零零年 十月三十一日 現況下的公開市值 港元
4. 中國 北京市 豐台區 科學城 星火路12號 13室	<p data-bbox="340 415 671 537">該物業包括一個位於單層樓宇的辦公室單位。大樓約於一九九七年落成，以強化混凝土建成。</p> <p data-bbox="340 573 662 632">該物業的建築面積約10.00平方米（108平方呎）。</p> <p data-bbox="340 667 680 787">該物業按一份租賃協議由二零零零年六月十二日起以年租人民幣3,000元（不包括管理費）由 貴集團租用一年。</p>	該物業現由 貴集團佔用作辦事處。	無商業價值

附註：—

吾等已獲廣州對外經濟律師事務所於二零零零年十二月二十二日就有關物業提供之法律意見，其中包括以下資料：—

- (a) 該物業現根據中關村科技園區豐台園產業基地辦公室（「出租人」）與 貴公司的全資附屬公司北京金聯通信息技術有限公司（「承租人」）於二零零零年六月十二日訂立的租賃協議（「該協議」）由 貴集團租用；
- (b) 該協議的內容符合有關規例的規定；
- (c) 出租人為該物業的唯一法定業主；
- (d) 出租人有權合法單獨將物業出租，而無需經由任何政府機關的准許、批准或同意。出租人無需向任何機關支付任何出讓費代價或土地使用費，但須向有關的房屋租賃管理部門登記註冊以及完成所需的存案程序；
- (e) 該協議已經向中國房地產管理部門登記註冊，出租人亦已經取得房屋出租證；
- (f) 該物業並不受任何不當或繁苛的協議、條件或限制所規限。該物業的土地使用權完整無損，並無欠妥之處，而且亦不帶有任何其他產權負擔、按揭、購入及／或出售權、租賃權利（該協議除外）、使用權或任何第三方權益，而且亦沒有任何擔保、按揭及／或第三方權益；
- (g) 出租人向承租人租賃該物業時，並沒有受到任何法例和規例所限制；
- (h) 承租人在該協議訂明的租賃期間有絕對權利佔用該物業；及
- (i) 誠如該協議所訂明，該物業限作辦公室用途，而承租人確認，該物業的實際用途會符合土地使用權文件所訂明的受限制用途，以及符合該物業的規劃文件內所訂明的計劃用途。

物業	概況及租用詳情	佔用詳情	於二零零零年 十月三十一日 現況下的公開市值 港元
5. 中國 北京市 豐台區 科學城 星火路12號 15室	<p data-bbox="340 342 671 457">該物業包括一個位於單層樓宇的辦公室單位。大樓約於一九九七年落成，以強化混凝土建成。</p> <p data-bbox="340 499 662 554">該物業的建築面積約10.00平方米（108平方呎）。</p> <p data-bbox="340 596 677 711">該物業按一份租賃協議由二零零零年六月十二日起以年租人民幣3,000元（不包括管理費）由 貴集團租用一年。</p>	該物業現由 貴集團佔用作辦事處。	無商業價值

附註：—

吾等已獲廣州對外經濟律師事務所於二零零零年十二月二十二日就有關物業提供之法律意見，其中包括以下資料：—

- (a) 該物業現根據中關村科技園區豐台園產業基地辦公室（「出租人」）與 貴公司的全資附屬公司信興通（北京）信息技術有限公司（「承租人」）於二零零零年六月十二日訂立的租賃協議（「該協議」）由 貴集團租用；
- (b) 該協議的內容符合有關規例的規定；
- (c) 出租人為該物業的唯一法定業主；
- (d) 出租人有權合法單獨將物業出租，而無需經由任何政府機關的准許、批准或同意。出租人無需向任何機關支付任何出讓費代價或土地使用費，但須向有關的房屋租賃管理部門登記註冊以及完成所需的存案程序；
- (e) 該協議已經向中國房地產管理部門登記註冊，出租人亦已經取得房屋出租證；
- (f) 該物業並不受任何不當或繁重的協議、條件或限制所規限。該物業的土地使用權完整無損，並無欠妥之處，而且亦不帶有任何其他產權負擔、按揭、購入及／或出售權、租賃權利（該協議除外）、使用權或任何第三方權益，而且亦沒有任何擔保、按揭及／或第三方權益；
- (g) 出租人向承租人租賃該物業時，並沒有受到任何法例和規例所限制；
- (h) 承租人在該協議訂明的租賃期間有絕對權利佔用該物業；及
- (i) 誠如該協議所訂明，該物業是限作辦公室用途，而承租人確認，該物業的實際用途會符合土地使用權文件所訂明的受限制用途，以及符合該物業的規劃文件內所訂明的計劃用途。

物業	概況及租用詳情	估用詳情	於二零零零年 十月三十一日 現況下的公開市值 港元
6. 中國 北京市 朝陽區 朝陽門外大街 18號 豐聯廣場 A座22樓 2206室	<p>豐聯廣場為一幢矗立在6層高商業裙樓和3層地庫停車場上的兩座（17層和30層）多用途綜合大樓。大樓約於一九九七年落成，以強化混凝土建成。該物業包括一個位於30層高大樓內的辦公室單位。</p> <p>該物業的建築面積約182.96平方米（1,969平方呎）。</p> <p>該物業按一份租賃協議由二零零零年五月二十二日起以月租人民幣20,000元或以一次性繳付年租人民幣236,898元（不包括管理費和服務費）由貴集團租用兩年。</p>	該物業現由 貴集團佔用作辦事處。	無商業價值

## 附註：一

吾等已獲廣州對外經濟律師事務所於二零零零年十二月二十二日就有關物業提供之法律意見，其中包括以下資料：一

- (a) 該物業現根據印商有限公司&多印有限公司（「出租人」）與 貴公司的全資附屬公司北京金聯通信息技術有限公司（「承租人」）於二零零零年五月二十二日訂立的租賃協議（「該協議」）由 貴集團租用；
- (b) 該協議的內容符合有關規例的規定；
- (c) 出租人為該物業的唯一法定業主；
- (d) 出租人有權合法單獨將物業出租，而無需經由任何政府機關的准許、批准或同意。出租人無需向任何機關支付任何出讓費代價或土地使用費，但須向有關的房屋租賃管理部門登記註冊以及完成所需的存案程序；
- (e) 該協議已經向中國房地產管理部門登記註冊，出租人亦已經取得房屋出租證；
- (f) 該物業並不受任何不當或繁重的協議、條件或限制所規限。該物業的土地使用權完整無損，並無欠妥之處，而且亦不帶有任何其他產權負擔、按揭、購入及／或出售權、租賃權利（該協議除外）、使用權或任何第三方權益，而且亦沒有任何擔保、按揭及／或第三方權益；
- (g) 出租人向承租人租賃該物業時，並沒有受到任何法例和規例所限制；
- (h) 承租人在該協議訂明的租賃期間有絕對權利佔用該物業；及
- (i) 誠如該協議所訂明，該物業限作辦公室用途，而承租人確認，該物業的實際用途會符合土地使用權文件所訂明的受限制用途，以及符合該物業的規劃文件內所訂明的計劃用途。

物業	概況及租用詳情	估用詳情	於二零零零年 十月三十一日 現況下的公開市值 港元
7. 中國 北京市 朝陽區 朝陽門外大街 18號 豐聯廣場 A座22樓 2207室	<p>豐聯廣場為一幢屹立在6層高商業裙樓和3層地庫停車場上的兩座（17層和30層）多用途綜合大樓。大樓約於一九九七年落成，以強化混凝土建成。該物業包括一個位於30層高大樓內的辦公室單位。</p> <p>該物業的建築面積約182.96平方米（1,969平方呎）。</p> <p>該物業按一份租賃協議由二零零零年五月二十二日起以月租人民幣20,000元或以一次性繳付年租人民幣236,898元（不包括管理費和服務費）由貴集團租用兩年。</p>	該物業現由 貴集團佔用作辦事處。	無商業價值

附註：一

吾等已獲廣州對外經濟律師事務所於二零零零年十二月二十二日就有關物業提供之法律意見，其中包括以下資料：一

- (a) 該物業是受印商有限公司&印多有限公司（「出租人」）與 貴公司的全資附屬公司信興通（北京信息技術有限公司（「承租人」）於二零零零年五月二十二日訂立的租賃協議（「該協議」）由 貴集團租用；
- (b) 該協議的內容符合有關規例的規定；
- (c) 出租人為該物業的唯一法定業主；
- (d) 出租人有權合法單獨將物業出租，而無需經由任何政府機關的准許、批准或同意。出租人無需向任何機關支付任何出讓費代價或土地使用費，但須向有關的房屋租賃管理部門登記註冊以及完成所需的存案程序；
- (e) 該協議已經向中國房地產管理部門登記註冊，出租人亦已經取得房屋出租證；
- (f) 該物業並不受任何不當或繁重的協議、條件或限制所規限。該物業的土地使用權完整無損，並無欠妥之處，而且亦不帶有任何其他產權負擔、按揭、購入及／或出售權、租賃權利（該協議除外）、使用權或任何第三方權益，而且亦沒有任何擔保、按揭及／或第三方權益；
- (g) 出租人向承租人租賃該物業時，並沒有受到任何法例和規例所限制；
- (h) 承租人在該協議訂明的租賃期間有絕對權利佔用該物業；及
- (i) 誠如該協議所訂明，該物業是限作辦公室用途，而承租人確認，該物業的實際用途會符合土地使用權文件所訂明的受限制用途，以及符合該物業的規劃文件內所訂明的計劃用途。

物業	概況及租用詳情	佔用詳情	於二零零零年 十月三十一日 現況下的公開市值 港元
8. 中國 上海市 長壽路 295弄 8號恆達廣場 3層D座	<p>該物業包括一個位於24層高商住大樓的辦公室單位。大樓於一九九七年落成，以強化混凝土建成。</p> <p>該物業的建築面積約113.68平方米（1,224平方呎）。</p> <p>該物業按一份租賃協議由二零零零年七月一日起以月租人民幣4,000元（包括管理費）由 貴集團租用一年。</p>	該物業現由 貴集團佔用作辦事處。	無商業價值

附註：—

吾等已獲廣州對外經濟律師事務所於二零零零年十二月二十二日就有關物業提供之法律意見，其中包括以下資料：—

- (a) 該物業現根據舒克毅（「出租人」）與 貴公司的全資附屬公司北京金聯通信息技術有限公司上海分公司（「承租人」）於二零零零年六月三十日訂立的租賃協議（「該協議」）由 貴集團租用；
- (b) 該協議的內容符合有關規例的規定；
- (c) 出租人為該物業的唯一法定業主；
- (d) 出租人有權合法單獨將物業出租，而無需經由任何政府機關的准許、批准或同意。出租人無需向任何機關支付任何出讓費代價或土地使用費，但須向有關的房屋租賃管理部門登記註冊以及完成所需的存案程序；
- (e) 該協議已經向中國房地產管理部門登記註冊，出租人亦已經取得房屋出租證；
- (f) 該物業並不受任何不當或繁重的協議、條件或限制所規限。該物業的土地使用權完整無損，並無欠妥之處，而且亦不帶有任何其他產權負擔、按揭、購入及／或出售權、租賃權利（該協議除外）、使用權或任何第三方權益，而且亦沒有任何擔保、按揭及／或第三方權益；
- (g) 出租人向承租人租賃該物業時，並沒有受到任何法例和規例所限制；
- (h) 承租人在該協議訂明的租賃期間有絕對權利佔用該物業；及
- (i) 誠如該協議所訂明，該物業限作辦公室用途，而承租人確認，該物業的實際用途會符合土地使用權文件所訂明的受限制用途，以及符合該物業的規劃文件內所訂明的計劃用途。

物業	概況及租用詳情	佔用詳情	於二零零零年 十月三十一日 現況下的公開市值 港元
9. 中國 上海市 外高橋保稅區 新靈路118號 10樓 1010B室	<p>該物業包括一個位於20層高商業大樓內10樓的辦公室單位。大樓約於一九九七年落成，以強化混凝土建成。</p> <p>該物業的建築面積約50.00平方米（538平方呎）。</p> <p>該物業按一份租賃協議由二零零零年八月十八日起以年租人民幣25,000元（不包括管理費）由 貴集團租用一年。</p>	該物業現由 貴集團佔用作辦事處。	無商業價值

附註：—

吾等已獲廣州對外經濟律師事務所於二零零零年十二月二十二日就有關物業提供之法律意見，其中包括以下資料：—

- (a) 該物業現根據上海外高橋集貿商業發展有限公司（「出租人」）與 貴公司的全資附屬公司上海新峰創電子技術有限公司（「承租人」）於二零零零年八月十五日訂立的租賃協議（「該協議」）由 貴集團租用；
- (b) 該協議的內容符合有關規例的規定；
- (c) 出租人為該物業的唯一法定業主；
- (d) 出租人有權合法單獨將物業出租，而無需經由任何政府機關的准許、批准或同意。出租人無需向任何機關支付任何出讓費代價或土地使用費，但須向有關的房屋租賃管理部門登記註冊以及完成所需的存案程序；
- (e) 該協議已經向中國房地產管理部門登記註冊，出租人亦已經取得房屋出租證；
- (f) 該物業並不受任何不當或繁重的協議、條件或限制所規限。該物業的土地使用權完整無損，並無欠妥之處，而且亦不帶有任何其他產權負擔、按揭、購入及／或出售權、租賃權利（該協議除外）、使用權或任何第三方權益，而且亦沒有任何擔保、按揭及／或第三方權益；
- (g) 出租人向承租人租賃該物業時，並沒有受到任何法例和規例所限制；
- (h) 承租人在該協議訂明的租賃期間有絕對權利佔用該物業；及
- (i) 誠如該協議所訂明，該物業限作辦公室用途，而承租人確認，該物業的實際用途會符合土地使用權文件所訂明的受限制用途，以及符合該物業的規劃文件內所訂明的計劃用途。

物業	概況及租用詳情	佔用詳情	於二零零零年 十月三十一日 現況下的公開市值 港元
10. 中國 上海市 盧灣區 巨鹿路137號 鑫興大廈 3G	<p data-bbox="340 344 674 525">該物業包括一個位於7層高綜合大樓內3樓的商住單位。第1層及第2層作零售用途，其餘層數則作商業／住宅用途。大樓約於一九九五年落成，以強化混凝土建成。</p> <p data-bbox="340 562 674 625">該物業的建築面積約191.40平方米（2,060平方呎）。</p> <p data-bbox="340 659 674 812">該物業按一份租賃協議由二零零零年九月十五日起以月租人民幣10,000元（不包括管理費及服務費用）由 貴集團租用一年。</p>	該物業現由 貴集團佔用作辦事處。	無商業價值

附註：一

吾等已獲廣州對外經濟律師事務所於二零零零年十二月二十二日就有關物業提供之法律意見，其中包括以下資料：一

- (a) 該物業現根據上海久事公司退管會（「出租人」）與 貴公司的全資附屬公司上海新峰創電子技術有限公司（「承租人」）於二零零零年九月十五日訂立的租賃協議（「該協議」）由 貴集團租用；
- (b) 該協議的內容符合有關規例的規定；
- (c) 出租人為該物業的唯一法定業主；
- (d) 出租人有權合法單獨將物業出租，而無需經由任何政府機關的准許、批准或同意。出租人無需向任何機關支付任何出讓費代價或土地使用費，但須向有關的房屋租賃管理部門登記註冊以及完成所需的存案程序；
- (e) 該協議已經向中國房地產管理部門登記註冊，出租人亦已經取得房屋出租證；
- (f) 該物業並不受任何不當或繁重的協議、條件或限制所規限。該物業的土地使用權完整無損，並無欠妥之處，而且亦不帶有任何其他產權負擔、按揭、購入及／或出售權、租賃權利（該協議除外）、使用權或任何第三方權益，而且亦沒有任何擔保、按揭及／或第三方權益；
- (g) 出租人向承租人租賃該物業時，並沒有受到任何法例和規例所限制；
- (h) 承租人在該協議訂明的租賃期間有絕對權利佔用該物業；及
- (i) 誠如該協議所訂明，該物業限作辦公室用途，而承租人確認，該物業的實際用途會符合土地使用權文件所訂明的受限制用途，以及符合該物業的規劃文件內所訂明的計劃用途。

物業	概況及租用詳情	佔用詳情	於二零零零年 十月三十一日 現況下的公開市值 港元
11. 中國 廣東省 廣州市 天河區 體育西路 109號 高盛大廈 9樓F室	<p>該物業包括一個位於30層高商業大樓內9樓的辦公室單位。大樓約於一九九七年落成，以強化混凝土建成。</p> <p>該物業的建築面積約109.40平方米（1,178平方呎）。</p> <p>該物業按一份租賃協議由二零零零年七月十七日起以月租人民幣7,439.20元（不包括管理費）由 貴集團租用一年。</p>	該物業現由 貴集團佔用作辦事處	無商業價值

附註：—

吾等已獲廣州對外經濟律師事務所於二零零零年十二月二十二日就有關物業提供之法律意見，其中包括以下資料：—

- (a) 該物業現根據廣州天河高盛物業管理有限公司（「出租人」）與 貴公司的全資附屬公司信興電子（廣州保稅區）有限公司（「承租人」）於二零零零年七月十七日訂立的租賃協議（「該協議」）由 貴集團租用；
- (b) 該協議的內容符合有關規例的規定；
- (c) 出租人為該物業的唯一法定業主；
- (d) 出租人有權合法單獨將物業出租，而無需經由任何政府機關的准許、批准或同意。出租人無需向任何機關支付任何出讓費代價或土地使用費，但須向有關的房屋租賃管理部門登記註冊以及完成所需的存案程序；
- (e) 該協議已經向中國房地產管理部門登記註冊，出租人亦已經取得房屋出租證；
- (f) 該物業並不受任何不當或繁重的協議、條件或限制所規限。該物業的土地使用權完整無損，並無欠妥之處，而且亦不帶有任何其他產權負擔、按揭、購入及／或出售權、租賃權利（該協議除外）、使用權或任何第三方權益，而且亦沒有任何擔保、按揭及／或第三方權益；
- (g) 出租人向承租人租賃該物業時，並沒有受到任何法例和規例所限制；
- (h) 承租人在該協議訂明的租賃期間有絕對權利佔用該物業；及
- (i) 誠如該協議所訂明，該物業限作辦公室用途，而承租人確認，該物業的實際用途會符合土地使用權文件所訂明的受限制用途，以及符合該物業的規劃文件內所訂明的計劃用途。



物業	概況及租用詳情	佔用詳情	於二零零零年 十月三十一日 現況下的公開市值 港元
12. 中國 四川省 成都市 科華北路 58號 亞太廣場 C座16樓G室	<p>該物業包括一個位於22層高商業大樓內16樓的辦公室單位。大樓約於一九九七年落成，以強化混凝土建成。</p> <p>該物業的建築面積約89.04平方米（958平方呎）。</p> <p>該物業按一份租賃協議由二零零零年七月九日起以月租人民幣6,678元（包括管理費）由 貴集團租用一年。</p>	該物業現由 貴集團佔用作辦事處。	無商業價值

附註：—

吾等已獲廣州對外經濟律師事務所於二零零零年十二月二十二日就有關物業提供之法律意見，其中包括以下資料：—

- (a) 該物業現根據張澤雲（「出租人」）與 貴公司的全資附屬公司信興電子技術（成都）有限公司（「承租人」）於二零零零年七月八日訂立的租賃協議（「該協議」）由 貴集團租用；
- (b) 該協議的內容符合有關規例的規定；
- (c) 出租人為該物業的唯一法定業主；
- (d) 出租人有權合法單獨將物業出租，而無需經由任何政府機關的准許、批准或同意。出租人無需向任何機關支付任何出讓費代價或土地使用費，但須向有關的房屋租賃管理部門登記註冊以及完成所需的存案程序；
- (e) 該協議已經向中國房地產管理部門登記註冊，出租人亦已經取得房屋出租證；
- (f) 該物業並不受任何不當或繁重的協議、條件或限制所規限。該物業的土地使用權完整無損，並無欠妥之處，而且亦不帶有任何其他產權負擔、按揭、購入及／或出售權、租賃權利（該協議除外）、使用權或任何第三方權益，而且亦沒有任何擔保、按揭及／或第三方權益；
- (g) 出租人向承租人租賃該物業時，並沒有受到任何法例和規例所限制；
- (h) 承租人在該協議訂明的租賃期間有絕對權利佔用該物業；及
- (i) 誠如該協議所訂明，該物業限作辦公室用途，而承租人確認，該物業的實際用途會符合土地使用權文件所訂明的受限制用途，以及符合該物業的規劃文件內所訂明的計劃用途。

物業	概況及租用詳情	佔用詳情	於二零零零年 十月三十一日 現況下的公開市值 港元
13. 中國 廣東省 廣州市保稅區 東江路284號 B694室	<p>該物業包括一個位於8層高商業大樓內6樓的辦公室單位。大樓約於一九九六年落成，以強化混凝土建成。</p> <p>該物業的建築面積約20.00平方米（215平方呎）。</p> <p>該物業按一份租賃協議由二零零零年五月十二日起以年租人民幣2,400元（不包括其他費用）由 貴集團租用一年。</p>	該物業現正空置。	無商業價值

附註：—

吾等已獲廣州對外經濟律師事務所於二零零零年十二月二十二日就有關物業提供之法律意見，其中包括以下資料：—

- (a) 該物業現根據廣州保稅區智友工貿有限公司（「出租人」）與 貴公司的全資附屬公司信興電子（廣州保稅區）有限公司（「承租人」）於二零零零年五月十二日訂立的租賃協議（「該協議」）由 貴集團租用；
- (b) 該協議的內容符合有關規例的規定；
- (c) 出租人為該物業的唯一法定業主；
- (d) 出租人有權合法單獨將物業出租，而無需經由任何政府機關的准許、批准或同意。出租人無需向任何機關支付任何出讓費代價或土地使用費，但須向有關的房屋租賃管理部門登記註冊以及完成所需的存案程序；
- (e) 該協議已經向中國房地產管理部門登記註冊，出租人亦已經取得房屋出租證；
- (f) 該物業並不受任何不當或繁重的協議、條件或限制所規限。該物業的土地使用權完整無損，並無欠妥之處，而且亦不帶有任何其他產權負擔、按揭、購入及／或出售權、租賃權利（該協議除外）、使用權或任何第三方權益，而且亦沒有任何擔保、按揭及／或第三方權益；
- (g) 出租人向承租人租賃該物業時，並沒有受到任何法例和規例所限制；
- (h) 承租人在該協議訂明的租賃期間有絕對權利佔用該物業；及
- (i) 誠如該協議所訂明，該物業限作辦公室用途，而承租人確認，該物業的實際用途會符合土地使用權文件所訂明的受限制用途，以及符合該物業的規劃文件內所訂明的計劃用途。

## 第三類 — 貴集團已訂約出售的中國物業權益

物業	概況及租用詳情	佔用詳情	於二零零零年 十月三十一日 現況下的公開市值 港元
14. 中國 北京市 東城區 建國門內大街 18號 恆基中心 1座801室	該物業包括一個位於23層高 辦公室大樓8樓的辦公室單 位，辦公室大樓下有3層高商 用平台及3層地庫停車場。大 樓於一九九六年落成，以強化 混凝土建成。  該物業的建築面積約219.27平 方米（2,360平方呎）。	該物業現由 貴集 團佔用作辦事處。	無商業價值

附註：—

吾等已獲廣州對外經濟律師事務所於二零零零年十二月二十二日就有關物業提供之法律意見，其中包括以下資料：—

- (a) 貴公司的全資附屬公司信興電子有限公司（以下稱為「信興」）已取得上述物業的房屋所有權證Jin Fang Quan Zheng Shi Dong Gan Ao Tai字第0470084號。根據中國法律，信興為上述物業的合法和唯一持有人；
- (b) 信興已取得上述物業的土地使用權和房屋所有權，有權在上述物業的土地使用權期間（一九九八年十一月二十六日至二零四三年十月十三日）內，遵照中國法律及規例程序下，合法出讓、租賃、按揭和轉讓上述物業的全部或部分；
- (c) 上述物業並不受任何不當或繁重的協議、條件或限制所規限；
- (d) 並無任何法例、條例、合同或協議限制信興向任何第三方出讓、按揭、租賃或使用上述物業的全部或部分，包括土地使用權連同房屋擁有權；
- (e) 信興已取得擁有、佔用和使用上述物業的一切所需政府許可、批准和同意，並且並無違反任何任何縣、省份或城市的有關的法規；
- (f) 根據信興的確認，上述物業並不牽涉在任何檢控、罰款、查封、扣押、出售或其他爭論中；
- (g) 根據信興股東於二零零零年三月三十一日通過的決議案，信興須向股東或按彼等指示（「承轉人」）出讓上述物業，作為實物分派的特別股息。信興與承讓人應就上述物業簽署物業出讓合同，並交由有關的房地產管理部處理物業所有權的出讓程序；
- (h) 根據信興與承轉人於二零零零年十月一日訂立的物業使用協議，信興或其附屬公司獲准不需支付任何費用而使用上述物業，直至承轉人已取得房屋所有權證書為止。該物業使用協議為合法有效的；及
- (i) 在承轉人取得上述物業的房屋所有權證三十天內，須與信興訂立租賃協議。該租賃協議須經有關的房地產管理部登記註冊。

物業	概況及租用詳情	佔用詳情	於二零零零年 十月三十一日 現況下的公開市值 港元
15. 中國 北京市 東城區 東四十條 外潘家坡地區 美惠大廈 2門12層1室	該物業包括一個位於連兩層地庫的15層高住宅大樓12樓的住宅單位。地庫用作會所及停車場。大樓於一九九八年落成，以強化混凝土建成。  該物業的建築面積約94.50平方米（1,017平方呎）。	該物業現由 貴集團佔用作員工宿舍。	無商業價值

附註：—

吾等已獲廣州對外經濟律師事務所於二零零零年十二月二十二日就有關物業提供之法律意見，其中包括以下資料：—

- (a) 貴公司的全資附屬公司信興電子有限公司（以下稱為「信興」）已經與北京天富房地產開發有限公司訂立一項預售協議，該協議屬合法有效。信興在取得上述物業的房屋所有權證方面，應不會遇上任何困難。信興可在取得房屋所有權證前，可將上述物業合法出讓；
- (b) 信興已經根據預售協議的條款，悉數繳付上述物業的購買價；
- (c) 根據信興股東於二零零零年三月三十一日通過的決議案，信興須向股東或按彼等指示（「承轉人」）出讓上述物業，作為實物分派的特別股息。信興與承讓人應就上述物業簽署物業出讓合同，並交由有關的房地產管理部處理物業所有權的出讓程序；
- (d) 根據信興與承轉人於二零零零年十月一日訂立的物業使用協議，信興或其附屬公司獲准不需支付任何費用而使用上述物業，直至承轉人已取得房屋所有權證書為止。該物業使用協議為合法有效的；及
- (e) 在承轉人取得上述物業的房屋所有權證三十天內，須與信興訂立租賃協議。該租賃協議須經有關的房地產管理部登記註冊。

物業	概況及租用詳情	估用詳情	於二零零零年 十月三十一日 現況下的公開市值 港元
16. 中國 上海市 盧灣區 巨鹿路137號 新興大廈 4F	該物業包括一個位於7層高綜合大樓4樓的商住綜合單位。第1層及第2層用作零售用途，其餘層數則用作商業／住宅用途。大樓於一九九五年落成，以強化混凝土建成。  該物業的建築面積約178.86平方米（1,925平方呎）。	該物業現由 貴集團佔用作辦事處。	無商業價值

附註：—

吾等已獲廣州對外經濟律師事務所於二零零零年十二月二十二日就有關物業提供之法律意見，其中包括以下資料：—

- (a) 貴公司的全資附屬公司信興電子有限公司（以下稱為「信興」）已取得上述物業的房屋所有權證Hu Fang Di Shi字（1996）000462號。根據中國法律，信興為上述物業的合法和唯一持有人；
- (b) 信興已取得上述物業的土地使用權和房屋所有權，有權在上述物業的土地使用權期間（一九九六年一月十六日至二零四二年十二月十九日）內，遵照中國法律及規例程序下，合法出讓、租賃、按揭和轉讓上述物業的全部或部分；
- (c) 上述物業並不受任何不當或繁重的協議、條件或限制所規限；
- (d) 並無任何法例、條例、合同或協議限制信興向任何第三方出讓、按揭、租賃或使用上述物業的全部或部分，包括土地使用權連同房屋擁有權；
- (e) 信興已取得擁有、佔用和使用上述物業的一切所需政府許可、批准和同意，並且並無違反任何任何縣、省份或城市的有關的法規；
- (f) 根據信興的確認，上述物業並不牽涉在任何檢控、罰款、查封、扣押、出售或其他爭論中；
- (g) 根據信興股東於二零零零年三月三十一日通過的決議案，信興須向股東或按彼等指示（「承轉人」）出讓上述物業，作為實物分派的特別股息。信興與承讓人應就上述物業簽署物業出讓合同，並交由有關的房地產管理部處理物業所有權的出讓程序；
- (h) 根據信興與承轉人於二零零零年十月一日訂立的物業使用協議，信興或其附屬公司獲准不需支付任何費用而使用上述物業，直至承轉人已取得房屋所有權證書為止。該物業使用協議為合法有效的；及
- (i) 在承轉人取得上述物業的房屋所有權證三十天內，須與信興訂立租賃協議。該租賃協議須經有關的房地產管理部登記註冊。