

下文為獨立估值師卓德測計師行有限公司就本公司於二零零四年四月三十日所持的物業權益進行估值所發出的函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本售股章程。



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字樓

電話：2840 1177
傳真：2840 0600

敬啟者：

茲遵照閣下給予吾等之指示，對上海青浦消防器材股份有限公司（以下簡稱「貴公司」）在中華人民共和國（「中國」）所持有的物業權益進行估值，吾等確認曾進行視察，作出有關查詢，並蒐集吾等認為必須的進一步資料，以便向閣下呈述吾等對物業權益於二零零四年四月三十日的公開市值的意見。

吾等的估值乃吾等對公開市值的意見。所謂公開市值，就吾等所下定義而言，指「物業權益於估值當日在下列假定情況下無條件完成出售，預期可以合理取得的最高現金代價：

- (a) 有自願賣方；
- (b) 在估值日之前，有一段合理時間（視乎物業性質及市道）可適當地在市場推銷該項權益、議定價格及條款並完成出售；
- (c) 如預定交換合約的日期早於估值日，則物業的市況、價格水平及其他情況與估值日相同；

- (d) 不考慮具有特殊興趣買家的任何追加出價；及
- (e) 交易雙方均在知情、審慎及自願的情況下進行交易。」

吾等估值假設業主將物業權益在公開市場求售，而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，以便抬高物業權益的價值。此外，吾等估值並無考慮任何與銷售物業有關或影響出售該等物業權益的選擇權或優先購買權，且假設並無出現任何形式的強制銷售情況。

因第一類物業權益中的樓宇及結構建造目的特殊，故未能在市場上取得可資比較的銷售個案，因此，該等物業不可利用直接比較方式估值。故此，吾等按照「折舊重置成本」基準評估物業權益的價值，而折舊重置成本基準將界定為吾等認為在現有用途下土地公開市值總額，以及建築物及其他地盤工程的重置成本的估計，在扣除樓齡、樓宇狀況及功能退化等折舊因素後的估值。

在評估第二類物業權益（即 貴公司在中國租用的物業權益）時，由於不能轉讓或並無相當的溢利租金，故該等物業並無商業價值。

吾等曾獲提供物業權益的業權文件副本摘要，惟並無查閱文件正本以核實所有權或可能未載於交予吾等的副本中的任何修訂。在估值過程中，吾等在相當程度上依賴 貴公司及其中國法律顧問金茂律師事務所就 貴公司所持物業權益的業權所提供的資料。吾等亦接納獲提供有關規劃審批或法定通告、地役權、年期、樓宇落成日期、佔用詳情、租賃協議、樓面面積及所有其他有關事項的資料的意見。估值證書內所載之尺寸、量度及面積乃依據提供予吾等的文件所載的資料列示，故僅為約數。

吾等無法進行詳細的實地量度以核實物業的樓面面積，並假設交予吾等的文件所示樓面面積乃屬正確。吾等並無理由懷疑由 貴公司提供予吾等並對估值而言屬重要的資料的真實性及準確程度。吾等亦獲 貴公司確認，所提供的資料並無遺漏任何重大事實。

吾等曾視察估價物業的外貌，在可能情況下亦視察物業內部。然而，吾等並無進行結構測量，但在視察過程中並無發現任何嚴重損壞。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上的損壞。吾等亦無對任何樓宇設備進行測試。

吾等的報告並無考慮物業權益所附帶的任何抵押、按揭或債項或出售成交時可能須承擔的任何開支或稅項。除另有說明者外，吾等假設全部物業權益概無附帶可影響其價值的繁重債權負擔、限制及支銷。

吾等編製估值報告時，已遵循香港聯合交易所有限公司創業板證券上市規則第8章條文所載的規定。

除非另有訂明者，否則估值報告所列的所有款項均以人民幣計算。吾等採用的兌換率為1.00港元兌人民幣1.06元，此為中國人民銀行於最後可行日期進行本文所載的估值時適用的匯率。

隨函附奉吾等的估值證書及估值概要。

此致

中華人民共和國
上海市
青浦區
華新鎮
紀鶴路1988號
上海青浦消防器材股份有限公司
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

物業發展及投資學碩士
英國皇家特許測量師學會資深會員
香港測量師學會資深專業會員
英國特許仲裁學會會員
香港政府註冊專業產業測量師
謹啟

二零零四年六月十八日

附註：特許產業測量師陳超國先生 (M.Sc.、F.R.I.C.S.、F.H.K.I.S.、M.C.I.Arb.、R.P.S. (G.P.))自一九八七年六月起擔任卓德測計師行有限公司的合資格估值師，彼在評估香港物業方面擁有約二十年經驗，同時在評估中華人民共和國物業方面亦擁有豐富經驗。

估值概要

物業

二零零四年
四月三十日
現況下的
公開市值

第一類－貴公司於中國持有並以業主身份佔用的物業權益

1.	中國 上海市 青浦區 重固鎮 重固鎮大街777號 廠房綜合大樓	人民幣8,720,000元
2.	中國 上海市 青浦區 華新鎮 紀鶴路1988號 廠房地下	人民幣4,050,000元
	小計：	人民幣12,770,000元

第二類－貴公司於中國租用的物業權益

3.	中國 上海市 青浦區 華新鎮 紀鶴路1988號 兩幢樓宇	無商業價值
	小計：	無
	合計：	人民幣12,770,000元

估值證書

第一類－貴公司於中國持有並以業主身份佔用的物業權益

物業	描述	佔用詳情	二零零四年 四月三十日 現況下的 公開市值
1. 中國 上海市 青浦區 重固鎮 重固鎮大街 777號 廠房綜合大樓	<p>該物業包括23幢一至三層高磚頭混凝土結構的廠房樓宇，於一九七五年至二零零一年間分多個階段落成。</p> <p>該物業的總建築樓面面積約為8,742.73平方米（94,107平方呎）。</p> <p>該物業總地盤面積18,555.00平方米的土地使用權已經授出，由二零零零年十月十六日起至二零五零年十月十五日屆滿，為期50年，作工業用途。</p>	該物業現時由 貴公司佔用作滅火器及消防輔助器材及碳鋼瓶生產廠房。	人民幣8,720,000元

附註：

1. 根據上海市房屋土地資源管理局於二零零零年十二月二十一日發出的房地產權證滬房地青字（2000）第006606、006607及006608號，總建築樓面面積8,742.73平方米及地盤面積分別3,026.00平方米、10,714.00平方米及4,815.00平方米的物業業權均由 貴公司持有，為期50年，於二零五零年十月十五日屆滿，作工業用途。
2. 根據上海市青浦區重固農村信用合作社（「甲方」）與 貴公司於二零零二年九月二十五日訂立的貸款協議，該物業已抵押予甲方作為授予 貴公司人民幣4,900,000元銀行融資的抵押品，按揭期由二零零二年九月二十五日起至二零零四年九月二十四日屆滿，為期約兩年。
3. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業業權的法律意見，其中包括下列資料：
 - i. 貴公司已就該物業取得上海市房屋土地資源管理局發出的三張房地產權證，該物業的樓宇及土地已依法註冊，所有該等樓宇均符合相關的樓宇法規及其他有關規則的規定。
 - ii. 貴公司為該物業土地使用權的唯一合法擁有人，而該土地使用權乃屬合法有效，並受中國法律保障。
 - iii. 貴公司有權轉讓、租賃及／或按揭該物業的部分／全部予任何第三方，而毋須事先取得任何政府部門的任何批准、同意及許可。
 - iv. 貴公司已支付合法取得該物業土地使用權及房屋所有權所需的全部費用，包括地價、土地賠償費、收地費、土地出讓金、稅項及其他有關費用。 貴公司亦需就轉讓、租賃及／或按揭該物業的部份／全部予任何第三方而支付有關法律費用。
 - v. 貴公司目前並無計劃對該物業進行建築及任何發展。
 - vi. 該物業現時的用途與其獲許可的用途相符。

- vii. 該物業現時並無受制於任何會嚴重影響其價值的不合理承諾、條款及條件或通知、命令及規劃建議。並無強行收回、抵押、扣押、法律訴訟、爭議及其他對 貴公司不利的狀況。
- viii. 貴公司已就擁有、佔用及使用該物業取得政府頒發的許可、同意及批准。 貴公司擁有及佔用該物業並無違反中國法律及有關上海法規及規章。
- ix. 該物業已按予上海市青浦區重固農村信用合作社，按揭期屆滿日為二零零四年九月二十四日。
- x. 貴公司可於取得該物業按揭人的批准後轉讓、租賃及／或按揭該物業予任何第三方（不論該第三方是否為具有中國國籍的自然人，或是否在中國註冊成立的法人或其他組織）。
- xi. 貴公司有權將該物業質押作為第二按揭的抵押物，貸款總額將不多於物業價值與較早按揭所借得貸款的差額。
- xii. 貴公司並無違反按揭協議的有關條件。

二零零四年
四月三十日
現況下的
公開市值

物業	描述	佔用詳情	價值
2. 中國 上海市 青浦區 華新鎮 紀鶴路1988號 廠房地下	<p>該物業為一幢一層高建於一大型工廠內的地下車間。該物業是於二零零一年落成的鋼筋混凝土結構建築物。</p> <p>該物業的建築樓面面積約為1,833.00平方米（19,730平方呎）。</p> <p>該物業總地盤面積4,005.00平方米的土地使用權已經授出，由二零零二年九月二十九日起至二零五二年九月二十八日屆滿，為期50年，作工業用途。</p>	該物業現時由 貴公司佔用作鋁製及合金鋼氣壓瓶生產廠房。	人民幣4,050,000元

附註：

1. 根據上海市房屋土地資源管理局於二零零二年十月二十三日發出的房地產權證滬房地青字（2002）第008167號、總建築樓面面積1,833.00平方米、地盤面積4,005.00平方米的物業的業權由 貴公司持有，為期50年，於二零五二年九月二十八日屆滿，作工業用途。
2. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業業權的法律意見，其中包括下列資料：
 - i. 貴公司已就該物業取得上海市房屋土地資源管理局發出的三張房地產權證，該物業的樓宇及土地已依法註冊，所有該等樓宇均符合相關的樓宇法規及其他有關規則的規定。
 - ii. 貴公司為該物業土地使用權的唯一合法擁有人，而該土地使用權乃屬合法有效，並受中國法律保障。
 - iii. 貴公司有權轉讓、租賃及／或按揭該物業的部分／全部予任何第三方，而毋須事先取得任何政府部門的任何批准、同意及許可。
 - iv. 貴公司已支付合法取得該物業土地使用權及房屋所有權所需的全部費用，包括地價、土地賠償費、收地費、土地出讓金、稅項及其他有關費用。 貴公司亦需就轉讓、租賃及／或按揭該物業的部份／全部予任何第三方而支付有關法律費用。
 - v. 貴公司目前並無計劃對該物業進行建築及任何發展。
 - vi. 該物業現時的用途與其獲許可的用途相符。
 - vii. 該物業現時並無受制於任何會嚴重影響其價值的不合理承諾、條款及條件或通知、命令及規劃建議。並無強行收回、抵押、扣押、法律訴訟、爭議及其他對 貴公司不利的狀況。
 - viii. 貴公司已就擁有、佔用及使用該物業取得政府頒發的許可、同意及批准。 貴公司擁有及佔用該物業並無違反中國法律及有關上海法規及規章。
 - ix. 該物業已按予上海市青浦區重固農村信用合作社，按揭期屆滿日為二零零四年九月二十四日。

- x. 貴公司可於取得該物業按揭人的批准後轉讓、租賃及／或按揭該物業予任何第三方（不論該第三方是否為具有中國國籍的自然人，或是否在中國註冊成立的法人或其他組織）。
- xi. 貴公司有權將該物業質押作為第二按揭的抵押物，貸款總額將不多於物業價值與較早按揭所借得貸款的差額。
- xii. 貴公司並無違反按揭協議的有關條件。

第二類－貴公司於中國租用的物業權益

物業	描述	佔用詳情	二零零四年 四月三十日 現況下的 公開市值
3. 中國 上海市 青浦區 華新鎮 紀鶴路1988號 兩幢樓宇	<p data-bbox="340 442 683 591">該物業包括兩幢一至兩層高的鋼筋混凝土結構廠房樓宇，兩幢樓宇於二零零零年落成，豎立於面積約為12,324.05平方米（132,656平方呎）的地盤之上。</p> <p data-bbox="340 634 683 719">該物業的總建築樓面面積約為2,729.00平方米（29,375平方呎）。</p> <p data-bbox="340 761 683 942">該物業根據一項租賃協議出租予貴公司，由二零零二年十月三十日起至二零零五年十月三十日止，為期三年，月租人民幣20,467.50元（不包括水電、煤氣、電訊設備及管理費）。</p>	該物業現由貴公司佔用作辦公室及氣壓瓶生產廠房。	無商業價值

附註：

1. 根據貴公司提供的貴公司中國法律意見及資料，貴公司自上海華盛企業（集團）有限公司（「出租人」）租賃該物業，建築樓面面積為2,729.00平方米，自二零零二年一月三十日起為期三年。
2. 吾等已獲貴公司中國法律顧問提供有關物業租賃協議的合法性的法律意見，其中包括下列資料：—
 - i. 出租人乃該物業的唯一合法擁有人。
 - ii. 出租人有權根據租賃協議所載的條款及條件向貴公司出租該物業。訂立租賃協議必須先取得訂約各方的批准、同意及授權。上述批准、同意及授權均已獲取。
 - iii. 貴公司與出租人於二零零二年一月三十日訂立的物業租賃協議乃合法有效，並符合中國法規及規章。於租賃協議期間，承租人有權根據中國法律使用該物業，而租賃協議條件訂定的權利獲中國法律保障。
 - iv. 貴公司已於租賃協議所載的租賃期限內合法取得該物業的土地使用權，而本公司持有的該等土地使用權並無受制於任何異常承諾、條款或條件。
 - v. 租賃協議所界定的該物業用途符合獲許用途。出租人及承租人已進行租賃協議所載的所有條款及條件，雙方並無發生任何衝突。
 - vi. 於租賃期內，貴公司未經出租人書面同意，不得分租該物業。