

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就本公司及各附屬公司所持物業權益於二零零二年二月二十八日之估值而編撰之函件、估值概要及估值證書，以載入本售股章程。



香港
中環
康樂廣場1號
怡和大廈
10樓

敬啟者：

吾等遵照閣下指示，對旺城國際控股集團有限公司及其附屬公司（以下合稱「貴集團」）持有之香港及中華人民共和國（「中國」）物業權益進行估值。吾等確認已視察該等物業、作出有關諮詢及調查，並取得吾等認為必要之其他資料，以便向閣下提供吾等認為該等物業權益於二零零二年二月二十八日（「估值日期」）之價值。

吾等乃按公開市值評估物業之價值。所謂公開市值，就吾等之定義而言，乃指「一項物業權益於估值日期在下列假定情況下無條件完成出售而預計可取得之最高現金代價：

- (a) 有自願賣方；
- (b) 在估值日期前，有一段合理時間（基於物業性質及市況而定）適當推銷物業權益、商議價格及條款，以及完成銷售；
- (c) 在作出估值當日之市況、價格水平及其他情況與任何較早之假設交換合約日期者相同；
- (d) 不考慮具有特殊興趣買家之任何追加出價；及
- (e) 交易雙方均在知情、審慎及自願下進行交易。」

吾等之估值乃假設貴集團在公開市場將物業權益求售，而無憑藉任何遞延條款合約，售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，以便抬高物業權益之價值。

吾等在評估 貴集團於中國持有或佔用之第一類物業權益時，乃假設已獲批以象徵式每年支付土地費用而使用物業權益之特定年期可轉讓土地使用權，並已繳足任何應付溢價。吾等亦假定物業權益之承批人或使用者於年期未屆滿之整個期間有權自由使用或轉讓物業權益，且不受任何干預。吾等倚賴由 貴集團及 貴集團之中國法律顧問廣州市對外經濟律師事務所就該等物業權益業權提供之意見。

吾等在評估 貴集團於中國持有之第一類物業第一項物業權益時，乃使用折舊重置成本法。折舊重置成本法須評估土地在現有用途下之價值，加上樓宇與建築物之估計重置成本之總額，然後就樓齡、狀況及功能過時等因素作出適當扣減，而該價值須視乎工程之有關溢利能力而定。

在評估由 貴集團於中國持有之第一類物業第二項物業權益時，吾等已參考有關市場之可資比較銷售記錄以直接比較法對該等物業進行估值。

在評估由 貴集團於中國持作發展之第二類物業第三項物業權益時，吾等以直接比較法對該土地進行估值。吾等亦已考慮 貴集團所用之建築成本。

貴集團分別在中國及香港租用之第三及四類物業權益由於不得轉讓或分租，或缺乏可觀租金收入，故此並無任何商業價值。

吾等並無調查物業權益之業權，而純粹倚賴由 貴集團或 貴集團之中國法律顧問就 貴集團中國物業權益之中國法律所提供之意見。

吾等已獲得中國物業權益之有關業權文件副本，但吾等並無進行研究，以核實該等物業權益之擁有權。吾等亦獲提供香港物業權益之有關租約。吾等一直未能查察文件正本，以核實任何修訂。吾等在頗大程度上依賴 貴集團及其法律顧問所提供之資料，並接納吾等所獲有關圖則審批或法定通告、地役權、年期、物業性質、佔用詳情、租賃、地盤與建築面積及其他有關事宜之意見。

估值證書所載之尺寸、量度及面積乃基於吾等獲提供之資料，因此僅為約數。吾等並無理由懷疑 貴公司所提供資料之真實及準確性，亦無懷疑該等資料有遺漏任何重大事項。

吾等曾視察物業之外部，並在可能情況下視察該等物業之內部。然而，吾等並無進行結構測量，惟在視察過程中並無發現任何嚴重損壞。吾等因此未能確定該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損毀。吾等並無詳細量度地盤面積，以核實有關物業之建築面積是否正確，而吾等假定所獲文件副本所示之地盤面積為正確。吾等並無進行任何樓宇設施之測試。

吾等之估值並無考慮該等物業權益所欠負之任何抵押、按揭或金額，亦無考慮在出售成交時可能產生之任何開支或稅項。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負擔、限制及支銷。

除另有說明外，吾等之估值報告之所有款項均以港元為單位。吾等在估值時採用之匯率約為0.93港元兌1.00元人民幣，與估值日期當時之匯率相若，而匯率於該日與本函件日期期間並無重大波動。

隨函附奉吾等之估值概要及估值證書。

此致

香港
德輔道中268號
岑氏商業大廈22樓
旺城國際控股集團有限公司
列位董事 台照

代表
戴德梁行有限公司
董事
陳家輝
註冊專業測計師(產業測量組)
A.H.K.I.S., M.R.I.C.S.
謹啟

二零零二年四月十六日

註： 陳家輝先生為註冊專業測計師，在香港及中國江蘇省擁有豐富之物業估值經驗。

估值概要

物業	二零零二年 二月二十八日 現況下資本值		貴集團 應佔權益 %	二零零二年 二月二十八日 貴集團應佔 現況下資本值	
	港元			港元	
第一類 — 貴集團於中國持有之物業權益					
1. 江蘇省 蘇州市 吳中區 渡村鎮 前秧村67號 之一幢綜合大樓及兩幢工業大樓	2,200,000		91	2,002,000	
2. 江蘇省 南京市 白下區 苜蓿園街道31號 紫金城 第21幢 101-501及102-502室	5,600,000		100	5,600,000	
			小計：	7,602,000	
第二類 — 貴集團持作發展之中國物業權益					
3. 江蘇省 南通市 海安縣 經濟技術開發區 204國道東面 佔地300畝之一幅工業用地	38,900,000		100	38,900,000	
			小計：	38,900,000	

二零零二年
二月二十八日
貴集團應佔
現況下資本值
港元

物業

第三類 — 貴集團於中國租用之物業權益

4. 江蘇省 蘇州市 吳中區 渡村鎮 前秧村67號 五個工場	無商業價值
5. 江蘇省 蘇州市 吳中區 渡村鎮 木東公路北面 八個工場	無商業價值

第四類 — 貴集團於香港租用之物業權益

6. 香港 德輔道中268號 岑氏商業大廈 22樓	無商業價值
	<hr/>
小計：	無商業價值
	<hr/>
總計：	46,502,000
	<hr/> <hr/>

估值證書

第一類 — 貴集團於中國持有及佔用之物業權益

二零零二年
二月二十八日
現況下資本值

物業	概況及年期	佔用詳情	現況下資本值																	
1. 江蘇省 蘇州市 吳中區 渡村鎮 前秧村67號 一幢綜合大樓 及兩幢工業大樓	<p>該物業包括座落於一幅佔地約2,345.40平方米(25,246平方呎)地盤之一幢5層高綜合大樓及兩幢單層工業大廈。該物業於一九九六年落成。</p> <p>該物業之建築面積如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">建築物</th> <th colspan="2">概約建築面積</th> </tr> <tr> <th>平方米</th> <th>平方呎</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>綜合大樓</td> <td>1,061.60</td> <td>11,427</td> </tr> <tr> <td>工業大廈</td> <td>992.28</td> <td>10,687</td> </tr> <tr> <td>工業大廈</td> <td>754.51</td> <td>8,122</td> </tr> <tr> <td>合計：</td> <td><u>2,808.99</u></td> <td><u>30,236</u></td> </tr> </tbody> </table>	建築物	概約建築面積		平方米	平方呎	綜合大樓	1,061.60	11,427	工業大廈	992.28	10,687	工業大廈	754.51	8,122	合計：	<u>2,808.99</u>	<u>30,236</u>	<p>該物業現時由 貴集團擁有並佔用作廠房及配套辦公室。</p>	<p>2,200,000港元 (貴集團應佔91%權益：2,002,000港元)</p>
建築物	概約建築面積																			
	平方米	平方呎																		
綜合大樓	1,061.60	11,427																		
工業大廈	992.28	10,687																		
工業大廈	754.51	8,122																		
合計：	<u>2,808.99</u>	<u>30,236</u>																		

該物業之土地批作工業用途，將於二零五一年四月四日屆滿。

註：

- (1) 根據國有土地使用證第(2001) 58502號，該物業之土地使用權屬蘇州東欣工具有限公司所有。土地批作工業用途，年期將於二零五一年四月四日屆滿。地盤面積為2,345.40平方米。
- (2) 根據房屋所有權證第07000184號，該物業之房屋所有權屬蘇州東欣工具有限公司所有。總建築面積為1,061.60平方米。
根據房屋所有權證第07000188號，該物業之房屋所有權屬蘇州東欣工具有限公司所有。總建築面積為1,747.39平方米。
- (3) 根據營業執照第007107號，蘇州東欣工具有限公司以註冊資本556,000美元成立，經營有效期由一九九六年五月九日至二零一六年五月八日。
- (4) 據中國法律顧問之意見：
 - (i) 蘇州東欣工具有限公司已全數支付地價。
 - (ii) 蘇州東欣工具有限公司已合法取得該個面積為2,345.40平方米之地盤之土地使用權及建築面積為2,808.99平方米之樓宇之房屋所有權。
 - (iii) 蘇州東欣工具有限公司可轉讓、出租及按揭有關物業權益而毋須獲得政府批准及支付地價。
 - (iv) 蘇州東欣工具有限公司可於經營期屆滿前六個月向有關機關申請將經營期延期。

- (5) 吾等已根據中國法律意見並基於以下假設編撰估值報告：
- (i) 蘇州東欣工具有限公司為該物業業權之合法持有人，可連同土地使用權之剩餘年期轉讓該物業，且毋須向政府支付任何額外地價或其他繁鎖費用。
 - (ii) 所有地價及其他配套設施費用均已全數繳清。
 - (iii) 該物業之設計及建築均遵照當地規劃條例而進行，並已獲有關機構批准。
 - (iv) 該物業可自由轉讓予第三方。
- (6) 根據 貴集團資料及中國法律意見，業權、主要批文及執照之情況如下：

國有土地使用證	有
房屋所有權證	有
營業執照	有

第一類 — 貴集團於中國持有及佔用之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	二零零二年 二月二十八日 現況下資本值
2. 江蘇省 南京市 白下區 苜蓿園街道31號 紫金城 第21幢 101-501及 102-502室	<p>該物業包括建於面積約462.10平方米(4,974平方呎)地盤上一幢5層高樓宇。該樓宇於一九九八年落成。</p> <p>該物業之總建築面積約為1,311.77平方米(14,120平方呎)。</p> <p>該物業之土地批作辦公室用途，至二零四八年二月十八日止。</p>	該物業現時由 貴集團佔用作為辦公室。	5,600,000港元 請參閱下文註1。
註：			
(1)	貴集團表示現正申請國有土地使用證。預期上述證書將於一至兩年內發出。吾等假定江蘇鑫港企業有限公司將取得國有土地使用權證。		
(2)	根據二零零一年八月十五日訂立之買賣合約，江蘇鑫港企業有限公司已同意按代價6,000,000元人民幣向 貴公司董事王曙購買該物業。		
(3)	根據國有土地使用證第(2001)08184號，該物業之土地使用權屬王曙所有。土地批作辦公室用途，年期將於二零四八年二月十八日屆滿。地盤面積為462.10平方米。		
(4)	根據房屋所有權證第105887號，該物業之房屋所有權屬江蘇鑫港企業有限公司所有。總建築面積為1,311.77平方米。		
(5)	根據營業執照第003511號，江蘇鑫港企業有限公司以註冊資本6,000,000美元成立，經營期由二零零一年七月三日至二零五一年七月二日。		
(6)	據中國法律顧問之意見：		
	(i) 江蘇鑫港企業有限公司已依法取得總建築面積1,311.77平方米之物業之房屋所有權證。		
	(ii) 江蘇鑫港企業有限公司有權對有關物業權益作轉讓、出租及按揭而毋須政府批准及支付地價。		
(7)	吾等已根據中國法律意見並基於以下假設編撰估值報告：		
	(i) 江蘇鑫港企業有限公司為該物業業權之合法持有人，可連同土地使用權之剩餘年期轉讓該物業，且毋須向政府支付任何額外地價或其他繁鎖費用。		
	(ii) 所有地價及其他配套設施費用均已全數繳清。		
	(iii) 該物業之設計及建築均遵照當地規劃條例進行，並已獲有關機構批准。		
	(iv) 該物業可自由轉讓予第三方。		
(8)	根據 貴集團資料及中國法律意見，業權、主要批文及執照之情況如下：		
	國有土地使用證	有(以王曙之名義)	
	房屋所有權證	有	
	買賣合約	有	
	營業執照	有	

第二類 — 貴集團待作發展之中國物業權益

物業	概況及年期	估用詳情	二零零二年														
			二月二十八日 現況下資本值														
3. 江蘇省 南通市 海安縣 經濟技術開發區 204國道東面 佔地300畝之 一幅工業用地	該物業包括一幅佔地約300畝 (200,000.00平方米)之工業 用地盤。 該物業將發展為兩幢單層貨 倉及兩幢單層工業大廈。 該物業之計劃建築面積如 下：	該物業現時為發展中之建 築地盤。	38,900,000港元														
	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">建築物</th> <th colspan="2">概約建築面積</th> </tr> <tr> <th>平方米</th> <th>平方呎</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>兩幢貨倉</td> <td>8,820</td> <td>94,938</td> </tr> <tr> <td>兩幢工業大廈</td> <td>25,200</td> <td>271,253</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td><u>34,020</u></td> <td><u>366,191</u></td> </tr> </tbody> </table>	建築物	概約建築面積		平方米	平方呎	兩幢貨倉	8,820	94,938	兩幢工業大廈	25,200	271,253	合計	<u>34,020</u>	<u>366,191</u>		
建築物	概約建築面積																
	平方米	平方呎															
兩幢貨倉	8,820	94,938															
兩幢工業大廈	25,200	271,253															
合計	<u>34,020</u>	<u>366,191</u>															
	該物業之土地批作工業用 途，將於二零五一年九月八 日屆滿。																

註：

- (1) 根據國有土地使用證(2001) 8011015號，該物業之土地使用權為江蘇鑫港企業有限公司所有。該土地乃批作工業用途，年期於二零五一年九月八日屆滿，土地面積為200,000平方米。
- (2) 根據一份於二零零一年六月二十八日所訂立之協議，主要之條件如下：
 - (i) 甲方：海安經濟技術開發總公司
乙方：現代財富國際有限公司
 - (ii) 乙方將於海安成立江蘇鑫港企業有限公司。
 - (iii) 乙方將投資合共12,000,000美元，而其中6,000,000美元為註冊資本。
 - (iv) 甲方將向乙方提供300畝土地，而土地使用權由發出國有土地使用權證日期起計，為期50年。
 - (v) 甲方將負責支付土地出讓金及有關稅款，而乙方將從甲方取得300畝土地。

- (3) 根據建設工程規劃許可證第2001278、2001279及2001280號，兩幢倉庫及兩幢工業大廈之總建築面積不得超過34,020平方米。
- (4) 貴集團表示，該物業截至二零零二年二月二十八日已投入之建築成本約為13,785,000港元，而吾等於估值時已計算上述成本。
- (5) 根據營業執照第003511號，江蘇鑫港企業有限公司以註冊資本6,000,000美元成立，經營期由二零零一年七月三日至二零五一年七月二日。
- (6) 根據中國法律顧問之意見：
- (i) 地價及配套開支已全數支付。
 - (ii) 江蘇鑫港企業有限公司已合法取得該個面積為200,000平方米之地盤之土地使用權，至二零五一年九月八日為止。
 - (iii) 江蘇鑫港企業有限公司已取得三份有關在該地盤興建倉庫及工業大廈之建設項目規劃許可證。
 - (iv) 於樓宇落成後取得房地產權證時將不會出現任何法律問題。
 - (v) 於取得房地產權證後，江蘇鑫港企業有限公司可轉讓、出租及按揭有關物業權益而毋須獲得政府批准及支付地價。
- (7) 吾等已根據中國法律意見並基於以下假設編撰估值報告：
- (i) 江蘇鑫港企業有限公司為該物業業權之合法持有人，可連同土地使用權之剩餘年期轉讓該物業，且毋須向政府支付任何額外地價或其他繁鎖費用。
 - (ii) 所有地價及其他配套設施費用均已全數繳清。
 - (iii) 該物業之設計及建築均遵照當地規劃條例進行，並已獲有關機構批准。
 - (iv) 該物業可自由轉讓予第三方。
- (8) 根據 貴集團資料及中國法律意見，業權、主要批文及執照之情況如下：
- | | |
|-----------|---|
| 國有土地使用證 | 有 |
| 營業執照 | 有 |
| 建設工程規劃許可證 | 有 |

第三類 — 貴集團於中國租用之物業權益

物業	概況及年期	二零零二年 二月二十八日 現況下資本值
4. 江蘇省 蘇州市 吳中區 渡村鎮 前秧村67號 五個工場	<p>該物業包括建於面積約6,313平方米 (67,953平方呎) 工業用土地上之五個工場，於一九九零年代落成。</p> <p>該物業之總建築面約為1,145平方米 (12,325平方呎)。</p> <p>該樓宇現時由太湖(「出租人」)按年租114,116元人民幣出租予 貴集團之附屬公司蘇州東欣工具有限公司(「承租人」)作為工業用途，租期自二零零一年一月一日至二零零八年十二月三十日。</p> <p>貴集團亦毋須任何代價按相同年期獲得該等租用樓宇所在面積6,313平方米土地之使用權。</p>	無商業價值
5. 江蘇省 蘇州市 吳中區 渡村鎮 木東公路北面 八個工場	<p>該物業包括八個於一九九零年代落成之工場。</p> <p>該物業之總建築面積約1,678.83平方米 (18,071平方呎)。</p> <p>該物業現時由吳縣市太湖開關廠(「出租人」)按月租559.61元人民幣租予 貴集團之附屬公司蘇州東欣工具有限公司(「承租人」)作為貨倉，由二零零一年五月一日至二零一一年四月三十日。</p>	無商業價值

第四類 — 貴集團於香港租用之物業權益

物業	概況及年期	二零零二年 二月二十八日 現況下資本值
6. 香港 德輔道中268號 岑氏商業大廈 22樓	<p>該物業包括於一九九三年落成之一幢27層高商業大廈之22樓全層。</p> <p>該物業約有97.06平方米 (1,045平方呎) 可出售面積。</p> <p>該物業現時由岑餘慶堂有限公司(「業主」)按月租19,500港元租予 貴集團及 貴公司之附屬公司旺城國際有限公司(「承租人」)作為商業用途，租期由二零零一年五月二十六日至二零零三年五月二十五日，為期兩年。租金包括差餉及管理費用，並可按當時市值租金選擇續期兩年。</p>	無商業價值