

以下為獨立估值師邦盟滙駿評估有限公司就本集團的物業權益於二零零二年五月三十一日的估值而發出的函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本招股章程。

**BMI APPRAISALS LIMITED****邦盟滙駿評估有限公司**

香港灣仔港灣道25號海港中心1405至06室

電話: (852) 2802 2191

傳真: (852) 2802 0331

電郵: info@bmi-appraisals.com 網址: <http://www.bmi-appraisals.com>

敬啟者：

茲遵照閣下指示，對浩基集團有限公司(Teem Foundation Group Ltd)（「貴公司」）及其附屬公司（統稱「貴集團」）於香港的物業權益進行估值。吾等證實曾實地視察及作出適當查詢，並取得吾等認為必需的其他資料，以向閣下提供吾等對該物業權益於二零零二年五月三十一日的公開市值的意見。

估值基準

吾等對物業權益的估值乃吾等對公開市值的意見，就吾等所下定義而言，乃指「某項物業的權益假定在下列情況下於估值日無條件完成出售預期可合理取得的最高現金代價：

- (a) 有自願賣方；
- (b) 於估值日之前有一段合理期間（視乎物業的性質及市道而定）可適當推銷有關權益、協商價格與條款及完成該項出售；

- (c) 在任何較早的假定交換合約日期的市道、價值水平及其他情況均與估值日相同；
- (d) 不考慮有特殊興趣的準買家的任何追加出價；及
- (e) 交易雙方均在知情、審慎及非強迫的情況下進行交易。」

估值方法

貴集團租用並佔用的物業權益，由於租約禁止分租及／或轉讓或因缺乏市場及可觀的租金收益，吾等估值的意見為該物業權益並無商業價值。

業權調查

吾等並無查核該物業的業權，亦無詳細查核業權文件的正本以證實業權或查證任何可能未載於交予吾等的副本中的修訂。然而，吾等已獲提供 貴集團租用物業的租約副本。所有文件僅供參考。

估值的假設及考慮

吾等的估值乃假設物業權益可在公開市場出售而無憑藉延期合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何可影響物業權益價值的類似安排。

吾等曾視察物業的外部，並在可能情況下視察該物業的內部。在視察過程中並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等並無進行結構測量，亦無對物業的任何設施進行測試。吾等因此未能報告物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損毀。

在估值的過程中，吾等在頗大程度上依賴 貴集團所提供的資料，並接納吾等所獲有關圖則審批或法定通告、地役權、年期、佔用詳情、建築面積及其他有關資料的意見。

估值證書內的尺寸、量度及面積乃根據吾等所獲提供的租約及其他文件所載資料，故此均為約數。

吾等並無理由懷疑 貴集團所提供資料的真實性及準確性。吾等並依賴 貴集團確認所提供資料並無遺漏任何重要事實。

吾等的估值並無考慮物業的任何抵押、按揭或欠負金額，亦無考慮在出售成交時可能承擔的任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設物業概無附帶可影響其價值的繁重負擔、限制及支銷。

吾等乃根據香港測量師學會刊發的香港物業資產估值指引(第二版)進行估值。

吾等乃按公認的估值程序並遵照香港聯合交易所有限公司主板證券上市規則進行估值。

注意事項

除另有說明外，所有款項均以港元為單位。

隨函附奉吾等的估值概要及估值證書。

此致

香港
新界沙田
安麗街11號
企業中心
23樓2308室
浩基集團有限公司
列位董事 台照

代表
邦盟滙駿評估有限公司
董事
鄭澤豪

BSc. MUD MRICS AHKIS MCIArb AFA MIIM
謹啟

二零零二年七月十二日

附註：鄭澤豪先生為特許測量師，擁有超過10年香港、中華人民共和國及亞太區的物業估值經驗。

估 值 概 要

貴集團於香港租用並佔用的物業權益

		於二零零二年 五月三十一日 現況下的公開市值 港元
編號	物業	
1.	香港 新界 沙田 小瀝源 安麗街11號 企業中心 23樓6、7及8號工場	無商業價值
合計：		零

估 值 證 書

貴集團於香港租用並佔用的物業權益

				於二零零二年 五月三十一日 現況下的 公開市值 港元
編號	物業	概況及年期	佔用情況	
1.	香港 新界 沙田 小瀝源 安麗街11號 企業中心 23樓6、7及8號 工場	企業中心(「該發展項目」)位於香港新界沙田安麗街東北面與安心街交界處。 該發展項目為一幢於一九九六年落成以鋼筋混凝土建築的22層高工業大廈。 該物業包括位於該發展項目23樓的三個相連工業單位。 該物業總建築樓面面積約為2,843平方呎。 該物業由 貴集團根據於二零零二年六月十三日訂立的租約向Sea Dragon Limited租用，由二零零二年三月一日至二零零三年二月二十八日止為期1年，月租14,215港元，不包括政府地租、差餉、管理費、中央水冷氣費及租戶所有的開支和支銷。該物業可作工場及配套(非住宅)用途。	該物業現時由 貴集團用作工業 及配套辦公室用 途。	無商業價值

附註： 該物業的租戶為 貴集團的全資附屬公司立謙防火工程有限公司。