

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就其對本集團的物業權益於二零零二年十月三十一日的估值所編製，以供轉載於本招股章程的函件連同估值概要及估值證書全文。



Formerly C Y Leung & Company  
原梁振英測量師行

敬啟者：

吾等遵照閣下的指示，對滙多利國際控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱為「貴集團」）於香港、中華人民共和國（「中國」）所持有的物業權益（載於隨附的估值概要）的價值進行估值，吾等確認曾進行視察、作出有關調查及查詢，並已取得吾等認為必要的進一步資料，以便向貴公司呈述吾等對該等物業權益於二零零二年十月三十一日（「估值日」）的公開市值的意見。

吾等對各項物業的估值乃對公開市值的意見，所謂公開市值，就吾等所下的定義而言，乃指「某項物業的權假定在下列情況下於估值日出售，預期可無條件完成出售而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時間（就物業的性質及市道而言）將物業權益進行適當推銷，協議價格及條款與完成出售；
- (c) 任何較早假設交換合約之日的市況、價值水平及其他情況均與估值日相同；
- (d) 不考慮具有特殊權益的準買家的任何追加出價；及
- (e) 交易雙方均在知情、審慎及並無強迫的情況下進行交易。」

吾等的估值乃假設物業擁有人於公開市場將該項物業權益求售而並憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，以影響該項物業權益的價值。

吾等的估值中並無考慮該等物業權益所欠負的任何抵押、按揭或款項，以及在出售過程中可能產生的任何開支或稅項。除另有聲明外，吾等假設該等物業權益概不附帶可影響其價值的產權負擔、限制及支銷。

在組成吾等對 貴集團在香港持有及佔用的第一類物業權益價值的意見時，吾等乃採用直接比較法，假設在現況下即時交吉出售物業權益，並參考有關市場的銷售交易而進行估值。

在組成吾等對 貴集團在中國持有及佔用的第二類物業權益（一項工業綜合項目）價值的意見時，鑑於樓宇及建築物性質所限，故並無可辨識的市場銷售情況以作比較，且無法以比較公開市場交易而對樓宇及建築物進行估值。故此，吾等乃採用折舊重置成本法就該等物業權益進行估值。折舊重置成本法乃估計土地現有用途的公開市值，加上估計樓宇及建築物的新重置成本，從中因應樓齡、樓宇狀況及功能退化等因素作出扣減。

吾等已獲 貴集團提供有關位於中國物業權益擁有權的文件摘錄。吾等並無獲 貴集團提供有關香港物業權益擁有權文件副本，惟吾等曾就有關位於香港的物業權益前往適當的土地註冊處查冊。然而，吾等並無查閱文件正本以核實其擁有權或確定任何修改的存在，而該等修改並無呈列於提供予吾等的文件副本上，惟吾等已依賴 貴集團及 貴集團有關中國法律的中國法律顧問廣信律師事務所就 貴集團的物業權益提供予吾等的資料。在吾等的估值過程中，吾等在很大程序上依賴 貴集團及其他有關連人士所提供的資料，並接納 貴集團提供予吾等有關圖則批准或法定通告、地役權、使用年期、物業鑑辨、樓宇落成日期、佔用詳情、地塊及建築面積、地塊及建築圖則、 貴集團應佔物業權益及所有其他有關事宜的意見。

隨附的估值證書中所包括的尺寸、量度及面積乃根據提供予吾等的資料而定，故此僅為約數。吾等無法進行詳細實地測量，以證實物業的地塊及建築面積，而吾等假設送交吾等的文件副本上所載的面積實為準確。吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等所提供對估值而言屬重要的資料的真確性及準確性。吾等亦獲 貴集團告知吾等所獲提供的資料並無重大遺漏。吾等概無進行任何實地測量。

在進行香港物業權益的估值時，倘有關政府土地契約於一九九七年六月三十日之前屆滿，吾等已考慮到英國政府和中華人民共和國政府關於香港問題的聯合聲明附件三，以及新

界土地契約(續期)條例所載條文,該等契約可免補地價續期至二零四七年六月三十日,而租金乃由續期日起按應課差餉租值的3%計算。

在進行中國物業權益的估值時,吾等假設已按象徵式年土地使用費就有關物業權益的指定年期獲授予有關物業權益的可轉讓土地使用權,而任何應付地價亦已繳足。吾等假設該物業權益的承批人或使用人均有自由及不受干擾的權利,於所授予整段未屆滿年期內使用或轉讓該物業權益。吾等乃依賴 貴集團及 貴集團的中國法律顧問就各物業權益的擁有權所提供的意見。

吾等曾視察各物業的外部,及在可能的情況下,亦曾視察其內部。然而,吾等並無進行實地查察以斷定土地狀況及樓宇設備是否適合作任何未來發展用途。吾等的估值乃假設於建築期間物業各方面均為滿意且並無產生任何非經常開支或延誤。此外,吾等並無進行結構測量,惟在視察過程中,吾等並無發現任何嚴重損毀。然而,吾等無法呈報此等物業確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞,亦無測試任何樓宇設備。

除非另有指明外,吾等的估值列示的所有金額均以港元為單位。吾等所採用的滙率約為1港元兌人民幣1.06元,乃估值日期通用的概約滙率,而由該日至本函件日期間,上述的滙率並無重大波動。

吾等隨函附奉估值概要及估值證書。

此致

香港  
新界  
葵涌  
禾塘咀街31-39號  
香港毛紡工業大廈  
19樓1901室  
滙多利國際控股有限公司  
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)  
MSc., A.H.K.I.S., M.R.I.C.S.  
謹啟

二零零二年十一月二十九日

附註:陳家輝先生為特許測量師,在香港及中國的物業估值方面擁有豐富經驗。

## 估值概要

物業	二零零二年 十月三十一日 現況下的資本值 港元
<b>第一類 — 貴集團在香港持有及佔用的物業權益</b>	
1. 新界 葵涌 禾塘咀街31-39號 香港毛紡工業大廈 19樓1901室及地下高層17號泊車位	1,500,000
	小計： 1,500,000
<b>第二類 — 貴集團在中國持有及佔用的物業權益</b>	
2. 廣東省 東莞市 常平鎮 沙湖口管理區 一項工業綜合項目	50,000,000
	小計： 50,000,000
	總計： 51,500,000

## 估值證書

## 第一類 – 貴集團在香港持有及佔用的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	二零零二年 十月三十一日 現況下的資本值
1. 新界 葵涌 禾塘咀街 31-39號 香港毛紡 工業大廈 19樓1901室 及地下高層 17號泊車位  丈量約份450號 730號地段 3223份的22份	<p>該物業包括一幢於一九八三年落成，興建於一個兩層車位平台上的24層高工業大廈中19樓一個工業單位及地下高層一個泊車位。</p> <p>該物業的總建築面積約為378.48平方米（4,074平方呎）（不包括泊車位之面積）。</p> <p>該物業乃按香港政府持有，年期自一八九八年七月一日起計為期75年，再續期24年，租期獲法定延長至二零四七年六月三十日。該物業應繳的地租相等於該物業現時每年應課差餉租值的3%。</p>	<p>該物業現時由 貴集團佔用作倉庫、配套辦公室及其他配套用途。</p>	1,500,000港元

附註：

- (1) 該物業的登記業主為居利實業有限公司。
- (2) 該物業現受一九九五年五月二十三日作出並以中國銀行（香港）有限公司為受益人的按揭所規限，並於新界荃灣土地註冊處登記，註冊備忘號碼為1006774。

## 第二類 – 貴集團在中國持有及佔用的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	二零零二年 十月三十一日 現況下的資本值
2. 廣東省 東莞市 常平鎮 沙湖口管理區 一項工業綜合項目	<p>該物業包括一項興建於由兩幅合成約呈梯形面積之地塊上的工業綜合項目。該項目地塊總面積約為36,051.17平方米(388,055平方呎)。</p> <p>該工業綜合項目於一九九四年至一九九七年間落成,包括四座5至7層高的工廠大廈,兩座6層高的宿舍及數項配套建構物。</p> <p>該物業的總建築面積約為55,644.76平方米(598,960平方呎)(不包括該等配套建構物之面積)。</p> <p>該物業已獲授土地使用權作工業用途,年期至二零五二年六月二日屆滿。</p>	該物業現由 貴集團佔用作工場、倉庫、員工宿舍、配套辦公室及其他配套用途。	50,000,000港元

## 附註：

- (1) 根據六份均由東莞市人民政府簽發的房地產權證,東莞嘉利電器有限公司已獲授予該物業分別包含36,051.17平方米的總地塊面積及55,644.76平方米的總建築面積之房地產權,其土地使用權期限至二零五二年六月二日為止。有關上述證書的詳情,其中包括下列各項:

證書編號	登記日期	地塊面積 平方米	樓宇	層數	竣工日期	總建築面積 平方米
粵房地證字第 C1345570號	二零零二年 八月八日	36,051.17 (總面積)	宿舍	6	一九九七年	4,823.10
粵房地證字第 C1345571號	二零零二年 十一月二十日	36,051.17 (總面積)	廠房	6	一九九七年	12,252.84
粵房地證字第 C1345572號	二零零二年 八月八日	36,051.17 (總面積)	廠房	7	一九九七年	12,567.68
粵房地證字第 C1345573號	二零零二年 八月八日	36,051.17 (總面積)	廠房	7	一九九七年	12,567.68
粵房地證字第 C1345574號	二零零二年 八月八日	36,051.17 (總面積)	廠房	5	一九九四年	10,907.02
粵房地證字第 C1345575號	二零零二年 八月八日	36,051.17 (總面積)	宿舍	6	一九九四年	2,526.44
<b>總計：</b>		<b><u>36,051.17</u></b>				<b><u>55,644.76</u></b>

- (2) 根據於二零零一年六月八日的營業執照編號000432，東莞嘉利電器有限公司乃以法定資本43,150,000港元註冊成立，有效營業期為一九八九年九月三十日至二零一九年九月二十九日。
- (3) 根據 貴集團就中國法律的法律顧問意見（當中包括）：—
- (i) 東莞嘉利電器有限公司乃正式註冊成立的有限公司，註冊資本為43,150,000港元，且為根據中國法例有效存在的獨立法人。
  - (ii) 東莞嘉利電器有限公司已獲發該物業（總地塊面積為36,051.17平方米及總建築面積為55,644.76平方米）之房地產權證並已取得其土地使用權及房屋所有權的良好產權。
  - (iii) 東莞嘉利電器有限公司有權於獲授的土地使用年期期間，根據中國法例自由轉讓、出租、按揭或以其他方式出讓該物業之房屋連同其相應之土地使用權，且毋須向政府繳付額外地價或其他繁重的款項。
- (4) 吾等乃根據上述法律意見及按以下假設而編撰吾等之估值：—
- (i) 東莞嘉利電器有限公司乃管有該物業的適當法定擁有權，並有權轉讓該物業的土地使用權的剩餘年期而無須繳付額外地價或向政府繳付其他繁重的款項；
  - (ii) 所有地價及其他配套設施的成本已悉數付清；
  - (iii) 該物業的樓宇及建築物的設計及興建乃符合當地規劃條例並已得到有關當局的批准；及
  - (iv) 該物業可自由出售予其他人士。
- (5) 根據 貴集團所提供的資料及上述法律意見，業權狀況、主要批文及執照的詳情如下：
- |       |   |
|-------|---|
| 房地產權證 | 有 |
| 營業執照  | 有 |