

以下乃獨立物業估值師第一太平戴維斯(香港)有限公司就於二零零三年一月十五日對本集團所持物業權益之估值而編製供收錄於本售股章程之函件全文、估值概要及估值證書。

第一太平戴維斯(香港)有限公司

香港

中環

交易廣場二期23樓

EA牌照號碼：C-002450

電話：(852) 2842 4400

直線電話：(852) 2842 4563

直線傳真：(852) 2530 0756

www.fpdsavills.com

www.fpdsavillsproperty.com

敬啟者：

吾等按閣下之指示，對三和集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)如隨附之估值證書所述於香港之物業權益進行估值。吾等確認曾進行視察及作出有關查詢，並蒐集吾等認為必要之進一步資料，以便向閣下提供吾等對該等物業權益於二零零三年一月十五日(「估值日」)價值之意見。

本函件乃估值證書之一部分，闡釋估值基準及方法，並載列吾等所作假設、業權調查、條件限制及其他條件。

吾等之估值乃吾等對各項有關物業之公開市值之意見。所謂公開市值，就吾等所下定義而言，乃指「有關物業之權益於估值日在下列假定情況下，無條件完成出售以換取現金代價而將取得之最高價：

- (a) 有自願賣方；
- (b) 在估值日之前，有一段合理期間（視乎物業之性質及市道）將有關物業權益在市場上正式推銷發售、商議價格及條款，以及完成銷售；
- (c) 在任何假設較早交換合約日期之市場狀況、物業價值水平及其他情況與估值日狀況相同；
- (d) 不考慮具有特殊興趣有意買家之任何追加出價；及
- (e) 參與交易之雙方在知情、審慎及自願之情況下進行交易。」

根據公開市場方法，貴集團租用或佔用之物業權益並無商業價值，此乃主要由於有關物業屬短期性質、不可分租或缺乏可觀利潤租金所致。

吾等並無向土地註冊處進行查冊，但獲提供有關租約撮要。惟吾等概無查核文件正本以核實所有權及確定有否任何租契修訂條款並未載於交予吾等之文件副本。所有文件及租約僅供參考之用。

吾等在估值時，乃假設物業權益可按其現狀在公開市場求售，而無憑藉遞延條件合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，以抬高該等物業權益之價值。

吾等曾就隨附之估值證書所載之物業之外貌進行視察，並在可能情況下，視察有關物業之內部。吾等於視察期間並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等並無對有關物業進行結構測量，因此無法呈報有關物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他損壞。吾等並無測試任何樓宇設施。

吾等極之依賴 貴集團所提供之資料，並接納所獲有關規劃批文，法定通告、地役權、年期、樓宇落成日期、佔用詳情、租約細節、地盤面積、樓面面積及所有其他有關事宜之意見。

載於估值證書內之尺寸、量度及面積乃按照 貴集團提供予吾等之文件內所載資料計算，故僅為約數。

吾等無理由懷疑 貴集團提供予吾等之資料之真確程度。 貴集團亦曾向吾等表示，吾等所獲提供之資料並無遺漏任何重大內容以達致知情意見，而吾等亦無理由懷疑任何重要資料被隱瞞。

吾等之估值並無考慮任何估物業所涉及之任何抵押、按揭或欠款，以及出售成交時或須承擔之任何開支或稅項。

吾等乃根據香港測量師學會出版之《香港物業資產估值指引備忘(第二版)》進行估值。

吾等乃根據一般接納估值程序編製，並遵照香港聯合交易所有限公司證券上市規則進行估值。

吾等之估值概要及估值證書隨函附奉。

此 致

香港
九龍
亞皆老街113號
1310-1313室
三和集團有限公司
列位董事 台照

代表

第一太平戴維斯(香港)有限公司

估價及諮詢顧問部董事

張宏業

皇家特許測量師學會會士、香港測量師學會會士、註冊專業產業測量師

謹啟

二零零三年三月三十一日

附註：張宏業先生為特許測量師，擁有逾十七年香港物業估值經驗。

估值概要

貴集團在香港租用之物業權益

編號	物業	於二零零三年 一月十五日 現況下公開市值
1.	九龍 亞皆老街113號 13樓10、11、12及13室	無商業價值
2.	九龍 科發道8號(前稱科發道2號) 雅閣花園 二座 11樓D室	無商業價值
3.	新界北 丈量約份77號 地段811號餘段	無商業價值
4.	新界 元朗 丈量約份103號 地段215號餘段部份土地	無商業價值
合計：		無商業價值

估值證書

編號物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零三年 一月十五日 現況下公開市值
1. 九龍 亞皆老街113號 13樓10、11、 12及13室	<p data-bbox="370 457 705 571">該物業為一幢約於一九九六年落成之29層高辦公大樓13樓四個辦公室單位。</p> <p data-bbox="370 623 705 779">該物業之建築面積及實用面積分別約為3,109平方呎(288.84平方米)及2,375平方呎(220.64平方米)。</p>	<p data-bbox="741 457 971 1162">該物業乃根據獨立第三方富豐投資有限公司(作為業主)與三和地基有限公司(作為租戶)簽訂之租約租出，自二零零二年九月九日起至二零零四年九月八日止(包括首尾兩日)為期2年，月租28,700港元，不包括管理費、差餉及地租，免租期由二零零二年九月九日起至二零零二年十月二十三日止為期45天。</p> <p data-bbox="741 1218 971 1288">該物業現由 貴集團佔用作辦公室。</p>	無商業價值

編號物業	概況及年期	估用詳情	於二零零三年 一月十五日 現況下公開市值
2. 九龍 科發道8號 (前稱科發道2號) 雅閣花園 二座 11樓D室	<p data-bbox="370 360 705 478">該物業為一幢約於一九八九 年落成之14層高住宅大廈11 樓一個住宅單位。</p> <p data-bbox="370 530 705 685">該物業之建築面積及實用面 積分別約為1,378平方呎 (128.02平方米)及977平方呎 (90.77平方米)。</p>	<p data-bbox="741 360 971 986">該物業乃根據麗彩 投資有限公司(作為 業主)與三和地基有 限公司(作為租戶) 簽訂之租約租出， 自二零零二年四月 一日起至二零零三 年三月三十一日止 (首尾兩日包括在內) 為期1年，月租 25,000港元，包括管 理費、差餉及地租。 任何一方可向對方 發出不少於一個月 通知而終止租約。</p> <p data-bbox="741 1038 971 1193">該物業現由 貴集 團估用作住宅， 供 貴公司董事劉 振國先生使用。</p>	無商業價值

編號物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零三年 一月十五日 現況下公開市值
3. 新界北 丈量約份77號 地段811號餘段	該物業為粉嶺區坪輦一幅形 狀不規則之平地。 該物業之地盤面積約為18,474 平方呎 (1,716.29平方米)。	該物業乃根據嘉勳 有限公司(作為業主) 與三和機械有限公 司(作為租戶)簽訂 之租約租出，自二 零零三年一月一日 起至二零零四年三 月三十一日止(包括 首尾兩日)為期15個 月，月租26,775港 元，包括差餉及地 租。 該物業現由 貴集 團佔用作露天貨倉。	無商業價值

於二零零三年
一月十五日
現況下公開市值

編號物業	概況及年期	估用詳情	現況下公開市值														
4. 新界 元朗 丈量約份103號 地段215號餘段 部份土地	<p>該物業為錦田區兩幅不毗連、 形狀不規則之地盤。</p> <p>該物業之地盤總面積約為 110,000平方呎(10,219.35平方 米)，現分列如下：</p>	<p>該物業乃根據耀文 發展工程公司(作為 業主) (「業主」) 與 三和地基有限公司 (作為租戶，簡作「租 戶」) 簽訂之兩項獨 立租約租出。</p>	無商業價值														
	<p style="text-align: center;">概約</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">編號</th> <th colspan="2">地盤面積</th> </tr> <tr> <th>(平方呎)</th> <th>(平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第一幅</td> <td style="text-align: center;">40,000</td> <td style="text-align: center;">3,716.13</td> </tr> <tr> <td>第二幅</td> <td style="text-align: center;"><u>70,000</u></td> <td style="text-align: center;"><u>6,503.22</u></td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: center;"><u>110,000</u></td> <td style="text-align: center;"><u>10,219.35</u></td> </tr> </tbody> </table>	編號	地盤面積		(平方呎)	(平方米)	第一幅	40,000	3,716.13	第二幅	<u>70,000</u>	<u>6,503.22</u>	合計	<u>110,000</u>	<u>10,219.35</u>	<p>該物業第一幅之應 付月租為28,000港 元，包括差餉及地 租但不包括管理費， 租期自二零零二年 六月一日起至二零 零三年六月三十日 止(包括首尾兩日)。</p> <p>該物業第二幅之應 付月租為42,000港 元，包括差餉及地 租但不包括管理費， 租期自二零零一年 十一月十五日起至 二零零二年十一月 三十日止(包括首尾 兩日)。租期已屆 滿，而物業第二幅 現按月租予租戶。</p> <p>該物業現由 貴集 團佔用作露天貨倉。</p>	
編號	地盤面積																
	(平方呎)	(平方米)															
第一幅	40,000	3,716.13															
第二幅	<u>70,000</u>	<u>6,503.22</u>															
合計	<u>110,000</u>	<u>10,219.35</u>															

附註：

1. 該物業第一幅三分之二面積得悉根據租戶（作為分租契出租人）與三和機械有限公司（作為分租契承租人）於二零零三年一月十五日簽訂之分租協議租出，租期自二零零二年六月一日起至二零零三年三月三十一日止（包括首尾兩日），月租18,667港元（包括管理費及水電費）。
2. 該物業第二幅三分之二面積得悉根據租戶（作為分租契出租人）與三和機械有限公司（作為分租契承租人）於二零零二年十一月二十五日簽訂之分租協議租出，租期自二零零二年四月一日起至二零零二年十一月三十日止（包括首尾兩日），月租28,000港元（包括管理費及水電費）。上述租期現已屆滿，而有關地方現已按月租予三和機械，除租期外，條款與分租協議相同。
3. 上述附註1及附註2所述租值僅根據分租面積之比例按相應租約分配。由於租約被認為無商業價值，所以分租協議亦被認為無商業價值。
4. 本公司法律顧問於其租約報告中表明，其中包括下列各項：
 - (a) 租約至今未付印花稅，因此須因遲繳印花稅支付罰款。於任何訴訟中，上述租約不可受理作證據，惟若干例外情況不在此限。
 - (b) 於租約日期該物業註冊業主曾為並現仍為獨立第三方Ease Gold Development Limited（「註冊業主」）。
 - (c) 有關方面未有出示授予業主訂立租約權利之文件或註冊業主對設定租約之同意書。
 - (d) 該物業現用作露天倉庫可能違反有關政府地契所訂之用途限制，即有關物業須用作農地或園地；及
 - (e) 彼等未能確認租約屬現存有效。
5. Actiease Assets Limited、劉振明先生、劉振國先生、劉振家先生及梁麗蘇女士各自向貴集團就（其中包括）貴集團任何成員公司因該物業租約之合法性及有效性而蒙受損失或責任及由此所產生之一切合理成本或費用共同及個別作出彌償保證（即本公司就售股建議，而於二零零三年三月二十八日刊發之售股章程附錄五「重大合約概要」一段K分段所述之文件）。
6. 於估值期間，吾等按租約為現存有效基準進行估值。