

以下為獨立物業估值師中和邦盟評估有限公司就香港和澳門的物業於二零零七年十一月三十日之估值而編撰之函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本招股章程。

## BMI APPRAISALS

BMI Appraisals Limited 中和邦盟評估有限公司

Suite 11-18, 31/F., Shui On Centre, 6-8 Harbour Road, Wanchai, Hong Kong  
香港灣仔港灣道6-8號瑞安中心3111-18室  
Tel電話：(852) 2802 2191 Fax傳真：(852) 2802 0863  
Email電郵：info@bmintelligence.com Website網址：www.bmintelligence.com

敬啟者：

### 指示

吾等遵照新福港建設集團有限公司（「**貴公司**」）之指示，對 貴公司及／或其附屬公司（統稱「**貴集團**」）的香港及澳門之物業進行估值。吾等確認吾等曾進行視察有關物業及作出有關查詢，並蒐集吾等認為必要之其他資料，以便向 閣下呈述吾等對該等物業於二零零七年十一月三十日（稱為「**估值日**」）之市值之意見。

### 估值基準

吾等對有關物業之估值乃基於市值，市值乃指「自願買家及自願賣家在適當市場推銷後基於公平協商，在雙方均知情、審慎及不被脅迫的情況下於估值日進行公平交易之估計金額。」

## 物業類別

於吾等之估值過程中，貴集團之物業組合乃分類為以下各個類別：—

- 第一類 — 貴集團將於澳門收購之物業
- 第二類 — 貴集團於香港租賃之物業
- 第三類 — 貴集團於澳門租賃之物業
- 第四類 — 貴集團於香港獲使用許可之物業

## 估值方法

### 第一類

吾等用比較法按市值基準評估貴集團將予收購之物業，在按現有狀況可即時交吉情況下求售並參考公開市場上提供之可資比較之出售憑證而估值，然後作了相應的調整，藉以計及物業與可比較物業在時間、層數、樓齡及其他有關因素方面的差異。

### 第二、三及四類物業

由於有關貴集團租用／獲使用許可的物業於公開市場未能估值，或租約及／或使用許可協議對轉讓及／或分租之禁制或缺乏足夠盈利租金或許可證費用，吾等認為該等貴集團租用／獲使用許可的物業並無任何商業價值。

## 業權查核

### 第一類

吾等已向澳門土地註冊處取得物業證書，並在若干情形下獲提供業權文件之撮要及承諾樓宇買賣合約之副本。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。所有文件僅供參考之用。

### 第二、三及四類

吾等並無就該等物業之業權進行查冊，亦無查核業權文件之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。然而，吾等已獲得貴集團租賃／使用許可之物業的租約／使用許可協議之副本。所有文件僅供參考之用。

## 估值假設

吾等之估值乃假設物業在公開市場按現況出售，且並無附有遞延條款合約、售後租回、合營關係、管理協議或任何可影響物業價值之類似安排。

此外，並無考慮任何有關或達成該等物業出售之任何選擇權或優先購買權利。吾等之估值假設並無任何方式之強迫出售情況。

在對該等物業進行估值時，吾等依賴 貴集團提供之意見，該等物業之業主擁有有效及可予強制執行之業權，且物業可自由轉讓，以及業主擁有於所授之整段未屆滿期限內自由及不受干擾地使用物業之權利，惟須悉數支付每年政府地租／土地使用費及所有所需地價／應付購買代價。

## 估值之考慮因素

吾等曾視察物業之外部，在可能之情況下亦已視察其內部。在視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損毀。然而，吾等並無進行結構測量或測試任何物業提供之樓宇設備。因此吾等無法呈報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或其他結構損壞。吾等亦無測試任何樓宇設備。

在進行估值的過程中，吾等在頗大程度上依賴 貴集團所提供之資料，並接納給予吾等之有關規劃批准或法定通告、地役權、年期、佔用詳情、地盤／樓面面積、物業鑑別及其他有關事項等之意見。

吾等並無進行詳細實地測量以核實有關物業之地盤／樓面面積之準確性，惟假定送交吾等之文件所顯示之地盤／樓面面積準確無誤。估值證書所載之量度、測量及面積乃按 貴集團提供予吾等之文件內所載資料為依據，因此僅為約數。

吾等並無理由懷疑 貴集團所提供資料之真確性及準確性。吾等亦相信 貴集團證實所提供之資料概無遺漏重大事實。吾等認為，吾等已獲作出知情觀點所須之充足資料。

吾等進行估值時並無就物業所欠負之任何抵押、按揭或債項或進行買賣時可能產生之任何費用或稅項進行撥備。

除另有訂明外，吾等假設該等物業概無附帶可能影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

## 附錄四

## 物業估值

吾等根據香港測量師學會公佈之《香港測量師學會物業估值準則》(二零零五年第一版)而編制。

吾等已根據普遍獲認可之估值程序，並已遵守香港聯合交易所有限公司所頒佈之證券上市規則第五章所載之規定進行估值。

### 備註

除另有說明外，所有款額均以港元為單位，且並未就任何外匯移轉作出撥備。估值所採納之匯率乃於估值日之平均匯率，即1港元兌1.0453澳門元。於該日與本函件之日期間匯率並無重大波動。

隨函附奉吾等之估值概要及估值證書。

此致

香港  
灣仔  
港灣道23號  
鷹君中心  
23樓3207-10室  
新福港建設集團有限公司  
列位董事 台照

代表

中和邦盟評估有限公司

董事

鄭澤豪博士

*BSc., MUD, MBA(Finance),  
MSc. (Eng), PhD(Econ),  
MHKIS, MCI Arb, AFA, SIFM,  
FCIM, MASCE, MIET,  
MIEEE, MASME, MIIE*

董事

陳詠芬

*BSc. MSc., MRICS,  
MHKIS, RPS(GP)*

謹啟

二零零八年[●]月[●]日

附註：

鄭澤豪博士為特許測量師，在評估香港及中華人民共和國之物業方面擁有逾15年經驗。

陳詠芬女士為特許測量師，在評估香港及中華人民共和國之物業方面分別擁有逾15年及9年經驗。

附錄四

物業估值

估值概要

編號	物業	於二零零七年 十一月三十日 現況下之市值 港元
<b>第一類 – 貴集團將於澳門收購之物業</b>		
1.	澳門 宋玉生廣場180號 東南亞花園 東南亞商業中心 7樓B7、C7及D7單位	4,800,000
		<hr/>
	小計：	<hr/> 4,800,000 <hr/>
<b>第二類 – 貴集團於香港租賃之物業</b>		
2.	香港 灣仔 港灣道23號 鷹君中心 32樓3207 – 3210室及一間茶房	無商業價值
3.	香港 灣仔 港灣道23號 鷹君中心 32樓3201 – 3202室及毗鄰走廊	無商業價值
4.	香港 新界 上水 河上鄉丈量約份第95約地段第1027號 及地段第1036、1037及1046號餘段	無商業價值
5.	香港 香港仔 業發街12號 松柏工業大廈 3樓A廠房	無商業價值

附錄四

物業估值

估值概要

編號	物業	於二零零七年 十一月三十日 現況下之市值 港元
6.	香港 香港仔 業發街12號 松柏工業大廈 3樓B廠房	無商業價值
7.	香港 跑馬地 司徒拔道47B號 Taipan Court 9/10樓10B室	無商業價值
8.	香港 九龍 紅磡 鶴園東街4號 恒藝珠寶大廈（前稱Regent Centre） 11樓5號工場	無商業價值
9.	香港 新界 葵涌 華星街8號 華達工業中心 C座20樓12室	無商業價值
		小計： 無

附錄四

物業估值

估值概要

編號	物業	於二零零七年 十一月三十日 現況下之市值 港元
<b>第三類 – 貴集團於澳門租賃之物業</b>		
10.	澳門 高利亞海軍上將大馬路41號 激成工業大廈 3樓Y3室	無商業價值
	小計：	<u>無</u>
<b>第四類 – 貴集團於香港獲使用許可之物業</b>		
11.	香港 灣仔 港灣道23號 鷹君中心 位於兩層地庫之一個泊車位	無商業價值
	小計：	<u>無</u>
	總計：	<u><b>4,800,000</b></u>

附錄四

物業估值

估值證書

第一類－貴集團將於澳門收購之物業

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年十一月三十日現狀下之市值 港元																		
1. 澳門 宋玉生廣場 180號 東南亞花園 東南亞商業 中心7樓 B7、C7及 D7單位	<p>該物業包括位於7樓的3個辦公室單位，該商業大樓約於一九九五年落成，共23層高連1層地庫及閣樓。</p> <p>各單位之實用面積載列如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th colspan="2">實用面積</th> </tr> <tr> <th></th> <th>(平方米)</th> <th>(平方呎)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>B單位</td> <td>59.18</td> <td>637</td> </tr> <tr> <td>C單位</td> <td>49.25</td> <td>530</td> </tr> <tr> <td>D單位</td> <td>92.19</td> <td>992</td> </tr> <tr> <td>合計：</td> <td><u>200.62</u></td> <td><u>2,159</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業乃以政府租契持有，年期由一九九零年七月二十七日起，為期25年，作辦公室之用。</p>		實用面積			(平方米)	(平方呎)	B單位	59.18	637	C單位	49.25	530	D單位	92.19	992	合計：	<u>200.62</u>	<u>2,159</u>	該物業由 貴集團 用作辦公室。	4,800,000
	實用面積																				
	(平方米)	(平方呎)																			
B單位	59.18	637																			
C單位	49.25	530																			
D單位	92.19	992																			
合計：	<u>200.62</u>	<u>2,159</u>																			

附註：

1. 該物業之註冊業主為權暉建築工程有限公司（「權暉」）。
2. 根據權暉與新福港－權暉建築工程有限公司（「新福港權暉」）於二零零七年五月二十五日訂立之承諾樓宇買賣合約，權暉同意向新福港權暉出售該物業，代價為4,771,725港元。
3. 新福港工程有限公司與權暉分別持有新福港權暉50%權益，新福港工程有限公司為 貴公司全資附屬公司。



## 估值證書

### 第二類－貴集團於香港租賃之物業

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年十一月三十日現狀下之市值 港元
2. 香港 灣仔 港灣道23號 鷹君中心32樓 3207－3210室 及一間茶房	<p>該物業包括位於32樓的4個辦公室單位及一間茶房，該辦公室大樓於一九八三年落成，乃33層高連2層地庫。</p> <p>該物業總建築面積約5,353平方呎（或約497.31平方米）。</p> <p>根據滿億有限公司與新福港工程策劃管理有限公司（「新福港管理」）於二零零五年三月十七日訂立之租賃協議，該物業租予新福港管理用作辦公室，租期3年，從二零零五年四月九日起至二零零八年四月八日屆滿，月租117,766港元（不包括政府差餉、冷氣費及服務費）。</p>	該物業由 貴集團 用作辦公室。	無商業價值

#### 附註：

根據租賃協議，該物業的承租人為新福港管理。新福港管理乃 貴公司之全資附屬公司。

## 附錄四

## 物業估值

### 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年十一月三十日現狀下之市值 港元
3.	香港 灣仔 港灣道23號 鷹君中心32樓 3201-3202室 及毗鄰走廊	<p>該物業包括位於32樓的2個辦公室單位及毗鄰走廊，該辦公室大樓於一九八三年落成，乃33層高連2層地庫。</p> <p>該物業總建築面積約2,736平方呎（或約254.18平方米）。</p> <p>根據滿億有限公司與新福港工程策劃管理有限公司（「新福港管理」）於二零零七年九月六日訂立之租賃協議，該物業租予新福港管理用作辦公室，租期3年，從二零零七年十月十六日起至二零一零年十月十五日屆滿（當中包括免租期由二零零七年十月十六日至二零零七年十一月十五日），月租127,224港元（不包括政府差餉、冷氣費及服務費）。</p>	該物業由 貴集團 用作辦公室。	無商業價值

#### 附註：

根據租賃協議，該物業的承租人為新福港管理。新福港管理為 貴公司之全資附屬公司。

附錄四

物業估值

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年十一月三十日現狀下之市值 港元
4.	香港新界上水河上鄉丈量約份第95約地段第1027號及地段第1036、1037及1046號餘段	該物業包括4幅相連地皮，總地盤面積約59,860平方呎（或約5,561.13平方米）。  根據獨立第三方業主與新福港工程策劃管理有限公司（「新福港管理」）於二零零七年三月二十九日訂立之租賃協議，該物業租予新福港管理用作露天倉儲用途，租期3年，自二零零七年四月一日起至二零一零年三月三十一日屆滿，月租33,000港元（不包括差餉）。	該物業由 貴集團用作倉儲用途。	無商業價值

附註：

根據租賃協議，該物業的承租人為新福港管理。新福港管理乃 貴公司之全資附屬公司。

## 附錄四

## 物業估值

### 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年十一月三十日現狀下之市值 港元
5.	香港 香港仔 業發街12號 松柏工業大廈 3樓A廠房	<p>該物業包括位於3樓的1個工業單位，該14層工業樓宇乃於一九七二年落成。</p> <p>該物業建築面積約6,728平方呎（或約625.05平方米）。</p> <p>根據獨立第三方業主與新福港工程策劃管理有限公司（「新福港管理」）於二零零五年九月二十六日訂立之租賃協議，該物業自二零零五年九月十五日起租予新福港管理用作工業用途，租期於二零零八年八月三十一日屆滿（包括二零零五年九月十五日至二零零五年十月十四日之免租期），月租22,000港元（包括管理費及差餉）。</p>	該物業由 貴集團用作工業用途。	無商業價值

#### 附註：

根據租賃協議，該物業的承租人為新福港管理。新福港管理乃 貴公司之全資附屬公司。

附錄四

物業估值

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年十一月三十日現狀下之市值 港元
6.	香港 香港仔 業發街12號 松柏工業大廈 3樓B廠房	<p>該物業包括位於3樓的1個工業單位，該14層工業樓宇乃於一九七二年落成。</p> <p>該物業建築面積約4,700平方呎（或約436.64平方米）。</p> <p>根據獨立第三方業主與新福港工程策劃管理有限公司（「新福港管理」）於二零零五年九月二十六日訂立之租賃協議，該物業租予新福港管理用作工業用途，租期為2年6個月，自二零零六年三月一日起至二零零八年八月三十一日屆滿（包括二零零六年三月一日至二零零六年三月三十一日之免租期），月租15,400港元（包括管理費及差餉）。</p>	該物業由 貴集團 用作工業用途。	無商業價值

附註：

根據租賃協議，該物業的承租人為新福港管理。新福港管理乃 貴公司之全資附屬公司。

附錄四

物業估值

估值證書

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 十一月三十日 現狀下之市值 港元
7. 香港 跑馬地 司徒拔道 47B號 Taipan Court 9/10樓10B室	該物業包括位於9/10樓的1個複式住宅單位，該樓宇於一九八零年落成，乃13層高連一個低層地下停車場。  該物業之實用面積約2,888平方呎（或約268.3平方米）。	該物業由 貴集團 用作客人住宿用途。	無商業價值
	根據獨立第三方業主與新福港工程策劃管理有限公司（「新福港管理」）於二零零六年七月二十日訂立之租賃協議及補充附文，該物業租予新福港管理用作羅啟瑞先生本人及其家人及其僱傭人之私人住宅或作客人住宿用途，租期2年，自二零零六年七月二十日起至二零零八年七月十九日屆滿，月租80,000港元（包括政府差餉、管理費及冷氣租用費）。		

附註：

根據租賃協議，該物業的租客為新福港管理。新福港管理乃 貴公司之全資附屬公司。

附錄四

物業估值

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 十一月三十日 現狀下之市值 港元
8.	香港 九龍紅磡 鶴園東街4號 恒藝珠寶大廈 (前稱 Regent Centre) 11樓5號工場	<p>該物業包括位於11樓的1個工場，該13層工業樓宇乃於一九八七年落成。</p> <p>該物業之實用面積約2,055平方呎(或約190.91平方米)。</p> <p>根據獨立第三方業主與新福港工程策劃管理有限公司(「新福港管理」)於二零零七年十月十二日訂立之租賃協議，該物業租予新福港管理用作工業用途，租期2年，自二零零七年十月十五日起至二零零九年十月十四日屆滿(包括二零零七年十月十五日至二零零七年十一月十四日期間之免租期)，月租23,800港元(不包括政府地租、差餉及管理費)。</p>	該物業由 貴集團 用作工業用途。	無商業價值

附註：

根據租賃協議，該物業的承租人為新福港管理。新福港管理乃 貴公司之全資附屬公司。

附錄四

物業估值

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年十一月三十日現狀下之市值 港元
9.	香港 新界葵涌 華星街8號 華達工業中心 C座20樓12室	<p>該物業包括位於20樓的1個工場，該23層工業樓宇乃於一九八八年落成。</p> <p>該物業之實用面積約965平方呎（或約89.65平方米）。</p> <p>根據獨立第三方業主與新福港營造有限公司（「新福港營造」）於二零零七年七月二十六日訂立之租賃協議，該物業租予新福港營造用作貨倉用途，租期2年，自二零零七年七月一日起至二零零九年六月三十日屆滿，月租6,500港元（包括政府地租、差餉及管理費）。</p>	該物業由 貴集團 用作貨倉用途。	無商業價值

附註：

根據租賃協議，該物業的承租人為新福港營造。新福港營造乃 貴公司之全資附屬公司。



## 估值證書

### 第三類－貴集團於澳門租賃之物業

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年十一月三十日現狀下之市值 港元
10. 澳門 高利亞 海軍上將 大馬路41號 激成工業大廈 3樓Y3室	<p>該物業包括位於3樓的1個工場，該15層工業樓宇乃約於一九八九年落成。</p> <p>該物業之實用面積約3,599平方呎（或約334.4平方米）。</p> <p>根據獨立第三方業主與新福港－權暉建築工程有限公司（「新福港權暉」）於二零零七年二月十日訂立之租賃協議，該物業租予新福港權暉用作貨倉用途，租期2年，自二零零七年二月一日起至二零零九年一月三十一日屆滿，月租13,800港元（包管理費）。</p>	該物業由 貴集團用作貨倉用途。	無商業價值

#### 附註：

根據租賃協議，該物業之承租人為新福港權暉，新福港工程有限公司及權暉建築工程有限公司分別擁有新福港權暉50%權益。新福港工程有限公司為 貴公司之全資附屬公司。

## 估值證書

### 第四類－貴集團於香港獲使用許可之物業

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年十一月三十日現狀下之市值 港元
11. 香港 灣仔 港灣道23號 鷹君中心 位於兩層地庫 之一個 泊車位	<p>該物業包括位於兩層地庫的1個私家泊車位，該辦公室樓宇於一九八三年落成，乃33層高連同兩層地庫。</p> <p>根據滿億有限公司（「許可方」）與新福港工程策劃管理有限公司（「新福港管理」）於二零零七年十月三日訂立之租賃協議，許可方同意新福港管理使用該位於鷹君中心地庫二樓之32號泊車位，許可方會不時收取每月泊車費，有關費用由許可方酌情釐定。許可方亦保留不時更改泊車位之權利。</p>	該物業由 貴集團 用作泊車用途。	無商業價值

#### 附註：

1. 根據鷹君物業代理有限公司與新福港管理於二零零七年九月七日函件，前者已確認將向後者發出泊車位（於地庫二樓編號為B2-32）許可證，月租3,900港元，並於二零零七年九月七日起生效。
2. 根據許可證協議，該物業之牌照持有人為新福港管理。新福港管理乃 貴公司一間全資附屬公司。