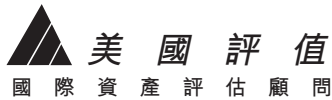


以下為獨立物業估值師美國評值有限公司就本集團的香港物業權益於二零零四年二月二十九日的估值而編製的函件、估值概要及估值證書，以供收錄於本招股章程。



香港灣仔告士打道108號
大新金融中心15樓1506-10室
Rm 1506-10, 15/F
Dah Sing Financial Centre
108 Gloucester Road
Wanchai, Hong Kong
電話 Tel: (852) 2511 5200
傳真 Fax: (852) 2511 9826
www.american-appraisal.com.hk

中國辦事處:
香港•北京•上海•廣州•深圳

敬啟者：

吾等根據閣下的指示，對浪潮國際有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（統稱「貴集團」）在香港租用的物業權益進行估值。吾等證實曾作出有關查詢，並取得吾等認為必要的其他資料，以便向閣下呈報吾等對這些物業權益於二零零四年二月二十九日（「估值日」）的估值意見。

本函件組成吾等估值報告的一部份，申述估值的基準及方法，及闡明吾等作出的假設、物業權益的所有權及限制條件。

估值基準

吾等對這些物業權益的估值乃吾等認為有關物業的公開市值。所謂公開市值，吾等定義為「個別物業權益於估值日期在下列假定情況下以現金代價無條件出售而估計可取得的最高價格：

- (i) 有自願賣方；
- (ii) 在估值日期前有一段合理時間（視乎物業性質及市道）在市場適當推銷該項權益、協商價格與條款及完成出售；

- (iii) 如預定交換合約日期早於估值日期，則該日的市道、價格水平及其他情況均與估值日期相同；
- (iv) 不考慮有特殊興趣買家的任何追加出價；及
- (v) 交易雙方均在知情、審慎及自願的情況下進行交易。」

估計方法

根據此公開市場方式，由於 貴集團所租用及佔用的物業權益不可在公開市場轉讓，或有關租約及／或協議規定不可分租及／或轉讓，或沒有重大租金盈利，故物業權益被評定為無商業價值。

假設

吾等進行估值時乃假設業主在公開市場出售物業權益，並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何其他類似安排抬高這些物業權益的價值而獲益。此外，吾等在估值時並無假設任何方式的強迫出售。

吾等在估值時並無考慮任何抵押、按揭、任何有關物業所負債項或出售時可能涉及的任何開支或稅項。除另有指明外，吾等假設所有物業權益均無涉及可影響租值的繁重負擔、限制及支銷。

吾等假設已建或在建的樓宇及建築物均已取得有關政府當局發出的所有同意書、批文及許可證。除另有指明外，吾等亦假設在地盤範圍內的所有已建樓宇及建築物均由業主擁有或經業主批准佔用。

除已在估值證書中陳述、界定及認為不符規定者外，吾等假設均已遵守一切適用的分區及土地使用者規定及限制。此外，除估值證書另有說明外，吾等亦假定這些土地的使用與改善工程，均於所述物業範圍內進行，並不存在強用或侵佔土地的情況。

各項物業的其他特別假設及條件(如有)已呈列於有關物業估值證書的附註。

業權調查

吾等並無調查位於香港物業的業權，亦無審查吾等所獲文件正本以核實業權，或查證任何可能未有載於吾等所獲文件副本中的修訂。吾等乃依賴 貴公司向吾等提供的資料。

本函件及估值證書所披露的一切法律文件僅供參考，吾等不會就本函件及估值證書所載有關物業權益的法定所有權的法律問題承擔任何責任。

限制條件

吾等在頗大程度上依賴 貴公司所提供資料，並接納 貴公司提供予吾等有關法定通告、地役權、年期、佔用情況、地盤與樓面面積及所有其他有關事宜的意見。估值證書所載的尺寸及面積僅為約數，乃根據提供予吾等的文件所載資料而列出。

吾等並無理由懷疑 貴公司提供予吾等的資料的真確性及準確性。 貴公司亦已通知吾等，表示所提供資料並無遺漏任何重要事實。吾等認為已獲得足夠資料，可達致知情的意見。

吾等已視察附奉物業證書內的物業外部，在可能的情況下，亦視察其內部。然而，吾等並未進行結構測量，故此無法呈報有關物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構性損壞。吾等亦無測試任何設施。

吾等並無進行實地查冊，以確定土地狀況及建議發展的設施的合適性，吾等亦無進行考古、生態或環境測量。吾等估值乃假定這些方面實為滿意，並於建築期內將不會產生額外開支或延誤。

備註

隨函附奉估值概要及估值證書。

此致

九龍
九龍灣
臨樂街19號
南豐商業中心726室
浪潮國際有限公司
列位董事 台照

代表
美國評值有限公司
副總裁
何志忠

BSc. MTP MBA MRICS MHKIS RPS(GP)

謹啟

二零零四年四月二十日

註：自一九八九年，何志忠先生為特許測計師在香港擁有豐富物業估值經驗。

估值概要

貴集團租用及佔用的物業

物業	於二零零四年 二月二十九日 現況下公開市值 (港元)
1. 香港 九龍 九龍灣 臨樂街19號 南豐商業中心 7樓26號單位	無商業價值
2. 香港 九龍 九龍灣 臨樂街19號 南豐商業中心 7樓13號單位	無商業價值
3. 香港 九龍 牛頭角道55號 D座 利基大廈 7樓06室	無商業價值
4. 香港 九龍 牛頭角道33號 B座 宏光樓 29樓2905室	無商業價值

估值概要

貴集團租用及佔用的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零四年 二月二十九日 現況下資本值 港元
1. 香港 九龍 九龍灣 臨樂街19號 南豐商業中心 7樓 26號單位	該物業包括一幢19層高商業大廈內一個辦公室單位，於一九九三年或前後落成。 該物業建築樓面面積約為1,020平方呎。 該物業由 貴集團租用，為期九個半月，由二零零三年九月一日起至二零零四年六月十四日，月租為10,819港元，不包括差餉、管理費及其他租戶開支。	該物業目前由 貴集團佔用為辦公室及貯存用途。	無商業價值
2. 香港 九龍 九龍灣 臨樂街19號 南豐商業中心 7樓 13號單位	該物業包括一幢19層高商業大廈內一個單位，於一九九三年或前後落成。 該物業建築樓面面積約為1,020平方呎。 該物業由 貴集團租用，為期兩年，由二零零二年九月二十一日至二零零四年九月二十日，月租為9,300港元，不包括政府差餉及地稅、管理費及其他租戶開支。 免租期為二零零二年九月七日至二零零二年九月二十日，惟免租期內的政府差餉及地稅、管理費及其他租戶開支由 貴集團支付。	該物業目前由 貴集團佔用為辦公室及貨倉。	無商業價值
3. 香港 九龍 牛頭角道55號 D座 利基大廈 7樓06室	該物業包括一幢26層高約於一九七八年落成內的一個單位。 該物業包括建築樓面面積約513平方呎。 該物業由 貴集團租用，由二零零三年十二月五日至二零零五年十二月四日，為期兩年，月租4,800港元。	該物業現時由 貴集團佔用作職員宿舍。	無商業價值

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零四年 二月二十九日 現況下資本值 港元
4. 香港 九龍 牛頭角道33號 B座 宏光樓 29樓2905室	<p data-bbox="315 345 680 413">該物業包括一幢29層高約於一九七七年落成內的一個單位。</p> <p data-bbox="315 465 680 532">該物業包括建築樓面面積約480平方呎。</p> <p data-bbox="315 584 680 733">該物業由 貴集團租用，由二零零二年六月十六日至二零零四年六月十五日，為期兩年，月租5,500港元。</p>	該物業現時由 貴集團佔用作職員宿舍。	無商業價值

附註：據 貴公司知會，該物業由二零零三年六月十六日至二零零四年六月十六日的月租為5,200港元。