

以下為獨立估值師戴德梁行有限公司就本集團於香港及中國之物業權益於二零零二年六月三十日之價值所持意見發出之函件、估值概要及估值證書全文。



香港
中環
康樂廣場1號
怡和大廈
10樓

敬啟者：

吾等遵照閣下之指示，對信佳國際集團有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（下文統稱「貴集團」）於中華人民共和國（「中國」）及香港之各項物業權益進行估值，吾等證實曾進行視察及作出有關查詢，並收集吾等認為必要之其他資料，以向閣下呈述吾等對上述物業權益於二零零二年六月三十日之價值之意見。

吾等對各項物業權益之估值乃吾等對其公平市值之意見，所謂公平市值，就吾等定義而言，乃指「認為某項物業權益於估值日在下列假設情況下以現金代價無條件完成出售，預計可合理取得之最高價格：—

- (a) 有自願賣方；
- (b) 於估值之日前，有一段合理時間（視乎物業之性質及市況）適當推銷市場權益、協商價格及條款，以及完成銷售；
- (c) 於任何較早假定交換合約之日，市況、價值水平及其他情況均與估值之日相同；
- (d) 不考慮具有特殊興趣之買家之任何追加出價；及
- (e) 交易雙方均在知情、審慎及自願地情況下進行交易。」

吾等之估值乃假定業主在公開市場上出售物業權益，而並無憑藉任何遞延條款合約、管理協議或任何類似安排，以影響物業權益之價值。

在評估 貴集團於中國持有之第一類物業權益時，吾等假定 貴集團已按正常的土地使用年費就相關物業權益取得了特定年期的可轉讓土地使用權，並且足額繳納了任何應付的土地地價。吾等並假定物業權益之受讓人或使用人在所授予之尚未屆滿期間內一直擁有使用或轉讓該等物業權益之不受限制及不間斷之權利。在物業權益的所有權方面，吾等依賴 貴集團及 貴集團之中國法律顧問福建創元律師事務所所提供之意見。

貴集團另一間全資附屬公司現時按內部租賃合約佔用第一類物業權益。在估值過程中，吾等並未計入上述租約，而是以假定的交吉基準進行估值。

由於第一類物業權益之特殊性質及特點，市場上可資比較的近似交易相當有限，故吾等在估值過程中採用了折舊後重置成本法（「DRC」）。採用DRC法，需要對土地在現時使用狀態下的公開市值進行評估，並需預測樓宇及建築物結構新的重置費用，再從中按樓齡、樓宇狀況及功能的折舊情況予以相應扣減。吾等採用比較法即參照相關地區可資比較的同類交易來評估土地的公開市值。

貴集團於香港租賃之第二類物業由於禁止轉讓或轉租或缺乏可觀溢利之租金，故並無商業價值。

吾等對物業權益之所有權並未進行調查。就 貴集團於中國之物業權益，吾等依賴 貴集團及 貴集團之中國法律顧問福建創元律師事務所所提供之意見。

吾等已獲提供物業權益之所有權文書與租約之副本，但吾等並未調查確認該等物業權益之所有權。吾等無法查驗文書正本，故無法確定副本之中有無載述任何修訂內容。吾等在很大程度上依賴 貴集團及 貴集團之中國法律顧問所提供之資料，並已接納 貴集團及 貴集團之中國法律顧問就規劃批文或法定通告、地役權、年期、佔用詳情、租賃詳情、地盤、樓面面積及其他一些相關事宜所提供之意見。

估值證書所載之所有尺寸、量度及面積均以 貴集團提供予吾等之資料為基準，故僅為約數。 貴集團提供予吾等之資料對於估值有重大意義，吾等並無理由懷疑該等資料之真確性。 貴集團業已知會吾等， 貴集團所提供之資料並無隱瞞或遺漏任何重大事實。

吾等曾檢查物業之外觀，亦在可能情況下檢查了物業的內部。然而，吾等並無進行結構測量，惟於檢查過程中，吾等並無發現任何嚴重缺陷。儘管如此，吾等仍無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何結構性缺陷。吾等亦未對樓面面積進行過實地測量，惟假定提供予吾等之文書副本所載述之面積乃為準確無誤。

吾等在估值過程中並無考慮該等物業所擔負之任何抵押、按揭或債項及出售成交時可能須承擔之任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假定該等物業並無任何可能影響其價值之繁重產權負擔、限制及支出。

除另有說明外，估值報告中出現的所有款項均以港元為單位。吾等在估值報告中採用之匯率為1.00港元 = 人民幣1.07元，該匯率亦為估值日當日之匯率。

吾等之估值報告載於下文，並隨函附奉估值證書。

此致

香港
九龍
九龍灣
宏開道16號
德福大廈
4樓405-407室
信佳國際集團有限公司
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
A.H.K.I.S., M.R.I.C.S.
謹啟

二零零二年九月六日

附註：陳家輝先生為註冊專業測量師，在香港及中國物業估值方面擁有豐富經驗。

估值概要

截至二零零二年
六月三十日
現況下之資本價值

物業

第一類 – 貴集團在中國擁有之物業權益

(1)	廣東省 深圳市 龍崗區 布吉鎮 上李朗村 地段號碼：G04406-2上之工業廠房	38,500,000港元
		<hr/>
	小計	38,500,000港元

第二類 – 貴集團在香港租賃之物業權益

(2)	香港 九龍 九龍灣 宏開道16號 德福大廈 4樓404-409室	無商業價值
(3)	香港 九龍 九龍灣 宏照道15及17號 康大工業大廈 5樓A工場	無商業價值
		<hr/>
	總計	<u>38,500,000港元</u>

估值證書

第一類 – 貴集團於中國擁有之物業

物業	概況及年期	佔用情況	於二零零二年 六月三十日 現況下資本值																											
1. 廣東省 深圳市 龍崗區 布吉鎮 上李朗村 地段號碼： G04406-2上之 工業廠房	<p>該物業由一幢佔地面積30,207.30平方米（325,151平方）的工業中心組成。該等工業大廈分別於一九九三年及一九九四年落成。</p> <p>該物業各主樓之總建築面積為：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>大樓</th> <th>樓層</th> <th>總建築面積約為： (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>食堂</td> <td>2</td> <td>2,598.60</td> </tr> <tr> <td>員工宿舍A</td> <td>6</td> <td>4,273.40</td> </tr> <tr> <td>員工宿舍B</td> <td>6</td> <td>4,273.40</td> </tr> <tr> <td>變電室A</td> <td>1</td> <td>300.50</td> </tr> <tr> <td>廠房A</td> <td>5</td> <td>22,623.00</td> </tr> <tr> <td>廠房B</td> <td>5</td> <td>9,958.50</td> </tr> <tr> <td>員工宿舍C</td> <td>6</td> <td>4,273.40</td> </tr> <tr> <td></td> <td>總面積</td> <td><u>48,300.80</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業的土地使用權期限為50年，自一九九二年八月十四日至二零四二年八月十三日止，且乃為工業用地。</p>	大樓	樓層	總建築面積約為： (平方米)	食堂	2	2,598.60	員工宿舍A	6	4,273.40	員工宿舍B	6	4,273.40	變電室A	1	300.50	廠房A	5	22,623.00	廠房B	5	9,958.50	員工宿舍C	6	4,273.40		總面積	<u>48,300.80</u>	<p>該物業目前已無償租賃予貴集團另一家全資附屬公司信佳電子(深圳)有限公司，期限為三年，從二零零一年八月一日起至二零零四年七月三十一日止。在估值過程中，吾等並未計入上述內部租約，而是以假定的交吉基準進行估值。</p> <p>該物業目前由信佳電子(深圳)有限公司佔用，作為生產、儲藏、附屬辦公室及宿舍之用。</p>	38,500,000港元
大樓	樓層	總建築面積約為： (平方米)																												
食堂	2	2,598.60																												
員工宿舍A	6	4,273.40																												
員工宿舍B	6	4,273.40																												
變電室A	1	300.50																												
廠房A	5	22,623.00																												
廠房B	5	9,958.50																												
員工宿舍C	6	4,273.40																												
	總面積	<u>48,300.80</u>																												

附註：

- (1) 根據房地產產權證書6套副本，該佔地30,207.30平方米之物業的法定產權歸屬於大豐國際有限公司，期限為50年，自一九九二年八月十四日至二零四二年八月十三日止，且乃為工業用地。

根據上述證書，組成該物業之大廈總建築面積載列如下：

大樓	樓層	總建築面積約為(平方米)
食堂	2	2,598.60
員工宿舍A	6	4,273.40
員工宿舍B	6	4,273.40
變電室	1	300.50
廠房A	5	22,623.00
廠房B	5	9,958.50
		<u>44,027.40</u>

據貴集團之資料，員工宿舍C之房地產業權證現正在申請中。

(2) 根據二零零零年四月三日國有土地使用權出讓合同書，深圳市規劃國土局將該物業土地授予大豐國際有限公司，主要情況載列如下：

(a)	建築面積	30,207.30平方米	
(b)	土地使用期限	五十年，自一九九二年八月十四日至二零四二年八月十三日止	
(c)	用途	工業	
(d)	土地溢價	人民幣3,477,658元	
(e)	總建築面積之平面圖比率		總建築面積約為(平方米)
	廠房		32,581.50
	員工宿舍		12,820.20
	附屬設備		2,899.10
	總面積		<u>48,300.80</u>

(3) 貴集團於中國之法律顧問建議：

大豐國際有限公司已取得了地段號碼G04406-2的土地使用權，建築面積為30,207.30平方米，以及於此處建造的7座大廈的產權。該土地使用期限為五十年，自一九九二年八月十四日至二零四二年八月十三日止，乃為工業用途。

房地產證編號	大樓	總建築面積約為(平方米)
6000033561	食堂	2,598.60
6000033426	員工宿舍A	4,273.40
6000033554	員工宿舍B	4,273.40
6000033556	變電室	300.50
6000033558	廠房A	22,623.00
6000033552	廠房B	9,958.50
(有待申請)	員工宿舍C	4,273.40
		<u>48,300.80</u>

大豐國際有限公司已悉數付清了土地地價、附屬配套費用及有關物業稅。

擁有房地產證之土地及6幢大廈可用作租賃、抵押及轉讓。目前，該土地及大廈未進行抵押，亦未有任何第三方擁有其權益。

員工宿舍C之房地產證申請手續現正進行中。大豐國際有限公司在獲取有關房地產產權證書之過程中將不會遇到任何法律障礙。待取得房地產證後，員工宿舍C可用作租賃、按揭及轉讓。

大豐國際有限公司已將該土地及大廈租予 貴集團另一全資附屬公司，信佳電子(深圳)有限公司，期限為三年，從二零零一年八月一日至二零零四年七月三十一日，無代價。租賃協議合法有效。

(4) 本公司倚賴上述法律觀點，並依據下列假設擬備估值報告：

- (i) 大豐國際有限公司合法擁有該物業產權，並有權在剩餘土地使用期限內轉讓該物業，且無應支付予政府的額外土地溢價或其他需償付的費用；
- (ii) 所有土地溢價及附屬配套費用已悉數付清；
- (iii) 該大廈的設計及建造符合當地規劃管理的要求，並已獲得有關當局的認可；
- (iv) 該物業可自由轉讓予第三方。

(5) 根據 貴集團提供的資料及上述法律意見，主要批准文件及許可證的授予及產權地位如下：

房地產產權證書 有(部份)
 國有土地使用權出讓合同書 有

第二類 – 貴集團在香港租賃之物業權益

物業	概況及年期	於二零零二年 六月三十日 現況下資本值
2. 香港 九龍 九龍灣 宏開道16號 德福大廈4樓 404-409室	<p>該物業乃位於一棟22層高於一九九四年落成的辦公室大樓4層之六個辦公室單位。</p> <p>該物業之總建築面積約763.94平方米(8,223平方英尺)且現時由 貴集團佔用作辦公室用途。</p> <p>該物業現時租予 貴集團，年期由二零零零年十二月一日至二零零二年十一月三十日，為期兩年，月租為123,345港元，不含政府地租及管理費。</p>	無商業價值
3 香港 九龍 九龍灣 宏照道15及17號 康大工業大廈 5樓 A工場	<p>該物業乃位於一棟11層高於一九八四年落成的工業大樓5層之一個工業單位。</p> <p>該物業之總建築面積約1,114.83平方米(12,000平方英尺)且現時由 貴集團佔用作倉庫用途。</p> <p>該物業現時租予 貴集團，年期由二零零二年二月一日至二零零三年一月三十一日，為期一年，月租為57,600港元，不含政府地租及管理費。</p>	無商業價值