

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就本集團在香港之物業權益於二零零二年七月三十一日之估值所編製之函件全文、估值概要及估值證書，以便載入本售股章程。誠如本售股章程附錄六「備查文件」一段所述，本函件、估值概要及估值證書均可供查閱。



香港
中環
康樂廣場一號
怡和大厦
10樓

敬啟者：

吾等遵照閣下的指示，對泓鋒國際控股有限公司及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）在香港持有之物業權益進行公開市值估值，吾等證實曾進行視察、作出有關查詢及查冊，並收集吾等認為必需之其他資料，以向貴集團呈述吾等對該等物業權益於二零零二年七月三十一日之估值意見。

吾等對各物業權益之估值乃指其公開市值，所謂「公開市值」，就吾等所下定義而言，為「對某項物業之權益於估值日在下列假設情況下以現金代價無條件出售之最高價格之意見：

- (a) 有自願賣方；
- (b) 於估值日前，有一段合理時間（視乎物業性質及市況而定）對物業作適當推銷、協商價格及條款，並完成該項出售；
- (c) 在任何較早之假定交換合約日期之市場狀況、價值水平及其他情況均與估值當日相同；
- (d) 不考慮有特殊興趣之準買家之任何追加出價；及
- (e) 交易雙方均在知情、審慎及自願之情況下進行交易。」

吾等之估值乃假定業主於公開市場將該等物業權益出售時，並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，以影響該等物業權益之價值。

由於 貴集團於香港租用之第一類物業權益禁止轉讓及欠缺重大租金溢利，故該等物業被視為無商業價值。

吾等乃按直接比較法，並參考相關市場可資比較的銷售交易，對 貴集團於香港擁有之第二類物業權益進行估值。

估值範圍乃參照 貴集團提供之物業清單釐定， 貴集團向吾等確認，除吾等所獲清單註明者外， 貴集團概無擁有其他物業權益。

吾等在頗大程度上倚賴 貴集團提供之資料，並接納 貴集團就規劃批文、法定通告、地役權、年期、落成日期、物業識別、佔用詳情、租賃詳情、位置及建築面積與所有其他有關事項方面之資料提供予吾等之意見。

估值證書所載尺寸、量度及面積乃依據 貴集團提供之文件所載資料為基準，故僅為約數。吾等並無理由懷疑 貴集團提供予吾等對估值而言屬重要的資料的真實性及準確性。吾等亦已獲 貴集團知會，所提供的資料並無遺漏任何重大事實。

吾等已在土地註冊處就位於香港之物業權益進行查冊，亦獲 貴集團提供有關該等物業權益之租賃協議副本。然而，吾等並無查閱文件正本以查核所有權或證實吾等所獲副本未有顯示的任何修訂。吾等亦依賴 貴集團及其法律顧問就 貴集團之物業權益作出之意見。

吾等曾視察各項物業外貌，並在情況許可下視察該等物業之內部。然而，吾等並無進行結構測量，惟在視察過程中，並無發現任何嚴重損毀。然而吾等無法呈報此等物業是否確無腐朽、蟲蛀或其他結構損毀。吾等並無對任何設施作任何測試。

吾等並無進行詳細實地量度，以核實該等物業之建築面積，吾等假設所獲資料或文件所示面積乃屬正確。

吾等之估值並無考慮該等物業權益所欠負之任何押記、按揭或債項，以及出售成交時可能產生之任何開支或稅項。除另有註明者外，吾等假設物業權益並無附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支出。

謹隨函附奉估值概要及估值證書。

此致

香港
九龍尖沙咀
廣東道28號
力寶太陽廣場
11樓10室
泓鋒國際控股有限公司
列位董事 台照

代表
戴德梁行有限公司
董事
黃儉邦
註冊專業測量師(產業測量組)
M.R.I.C.S., A.H.K.I.S
謹啟

二零零二年十月三十日

附註：黃儉邦先生為註冊專業測量師(產業測量組)，於香港物業估值方面累積十八年經驗。

估值概要

於二零零二年七月三十一日
現況下之資本值

物業

第一類－ 貴集團在香港租用之物業權益

1.	香港	無商業價值
	九龍	
	尖沙咀	
	廣東道28號	
	力寶太陽廣場	
	11樓1110室	

第二類－ 貴集團在香港擁有之物業權益

2.	香港	4,300,000港元
	九龍何文田	
	巴富街5-9號	
	巴富花園	
	豪富閣	
	22樓B室及	
	宜富閣、豪富閣及	
	嘉富閣3樓	
	67號車位	

4,300,000港元

估值證書

第一類－ 貴集團在香港租用之物業權益

物業	概況及租賃詳情	於二零零二年 七月三十一日 現況下之資本值
1. 香港 九龍 尖沙咀 廣東道28號 力寶太陽廣場 11樓10室	<p data-bbox="416 485 947 576">該物業為一幢於一九八八年落成建於4層高(包括2層地庫)商業平台之15層高辦公室大廈11樓一個辦公室單位。</p> <p data-bbox="416 612 947 672">該物業之總建築面積約130.53平方米(1,405平方呎),現由 貴集團佔用作辦公室。</p> <p data-bbox="416 708 947 995">該物業由 貴集團租用,年期由二零零二年五月六日至二零零四年五月五日起,為期兩年。二零零二年五月六日至二零零三年五月五日止期間一年為固定租期,而二零零三年五月六日至二零零四年五月五日止期間則為選擇性租期。二零零二年五月六日至二零零三年五月五日止期間之月租為22,480港元,二零零三年五月六日至二零零四年五月五日止期間之月租則為24,587.5港元。所有月租均不包括差餉及管理費。</p>	無商業價值

附註：該物業現受一項按揭所規限。業主並未獲得承按人同意簽訂租賃協議。獲取所需承按人同意前，存在承按人可根據現有按揭書行使權利收回物業的風險。

第二類一 貴集團在香港擁有之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零二年 七月三十一日 現況下之資本值
2. 香港 九龍何文田 巴富街5-9號 巴富花園 豪富閣 22樓B室及 宜富閣、豪富閣及 嘉富閣3樓 67號車位 九龍內地段3303號 C、H及I段餘段及 九龍內地段3303號 餘段4225份之10份 及4225份之90份之 八十八分之一	<p>該物業為一幢於一九八零年落成建於5層高停車場之21層高住宅大廈內22樓一個住宅單位及3樓一個車位。</p> <p>該物業之實用面積約92.34平方米(994平方呎)，不包括車位。</p> <p>該物業乃以政府租約持有，年期由一九三三年十月十一日起至二零零八年十月十日，為期75年，另可續租75年，年期由二零零八年十月十一日起至二零八三年十月十日。整個九龍內地段3303號之應付政府地租現為每年2,490港元。</p>	<p>該物業現由 貴集團佔用作員工宿舍。</p>	4,300,000港元

附註：

- (1) 該物業之登記業主為 貴集團之全資附屬公司新大興製衣有限公司。
- (2) 該物業位於九龍規劃區7號，於日期為二零零二年十月四日之何文田分區計劃大綱圖S/K7/16劃為「住宅(乙類)」用途。