

以下為獨立估值師邦盟滙駿評估有限公司為本集團於二零零二年十二月三十一日之物業權益進行估值後編製之函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本招股章程之內。



BMI APPRAISALS LIMITED

邦盟滙駿評估有限公司

香港灣仔港灣道25號海港中心14樓1405-06室
電話：(852) 2802 2191 傳真：(852) 2802 0331
電郵：info@bmi-appraisals.com 網址：http://www.bmi-appraisals.com

敬啟者：

吾等遵照閣下之指示，為卓高國際集團有限公司（以下稱為「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱為「貴集團」）在中華人民共和國（「中國」）及香港之物業權益進行估值。吾等確認曾視察該等物業，作出有關查詢並搜集吾等認為必要之其他資料，以便向閣下發表吾等認為該等物業權益於二零零二年十二月三十一日之公開市值之意見。

估值基準

吾等對該等物業權益之估值，乃吾等對各物業權益之公開市值之意見。所謂公開市值，就吾等所下之定義而言是指「物業權益於估值日在下列假定情況下，以現金代價無條件完成出售可合理取得之最高價格：

- (a) 有自願賣方；
- (b) 於估值日之前，有一段合理時間（視乎物業性質及市況而定）可適當地在市場推銷該項權益、協定價格及條款及完成銷售；
- (c) 如預期交換合約之日期早於估值日，則該日之物業市況、價值水平及其他情況均與估值日相同；
- (d) 不會考慮具有特殊興趣買家之任何追加出價；及
- (e) 交易雙方均在知情、審慎及並無強迫之情況下進行交易。」

物業分類

吾等在估值過程中，將 貴集團之物業權益分為下列兩類：

- 第一類 — 貴集團在中國租用之物業權益
- 第二類 — 貴集團在香港租用之物業權益

估值方法

在評估 貴集團租用之物業權益時，吾等認為由於該等物業權益不能在公開市場上自由出讓，或由於各有關租約及／或租賃協議中載有禁止分租及／或出讓物業權益之條文，或由於缺乏可作推銷及可觀之租金利潤，故評估該等物業權益為無商業價值。

業權調查

吾等並未對物業權益之業權進行查冊，亦未詳細檢查業權文件之正本以核實業權或確定在交予吾等之副本以外是否存在任何修訂。然而，吾等已獲提供 貴集團租用物業權益之租賃協議副本，惟所有文件僅用作參考而已。

估值假設及考慮因素

吾等之估值乃假設可在公開市場求售該物業權益，而無須憑藉任何遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何其他類似安排，以影響該等物業權益之價值。

吾等曾視察隨函附上估值證書內載列之物業之外貌，並於可能情況下視察物業內部。吾等在視察過程中並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等並無進行任何結構測量，因此無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他損壞。吾等並無對任何樓宇設施進行測試。

吾等頗大程度上依賴 貴集團所提供之資料，並接納提供予吾等有關規劃審批、法定通告、地役權、年期、樓宇竣工日期、佔用詳情、樓面面積、物業證明及所有其他有關事項之意見。

吾等並未進行詳細實地測量，以核實相關物業樓面面積之準確性，惟已假設交予吾等之文件所載之樓面面積均為準確無誤。估值證書所包含之尺寸、量度及面積均以 貴集團提供予吾等之文件所含資料為基礎，故此僅為約數。

吾等並無理由懷疑 貴集團提供予吾等之資料之真實性及準確性。吾等亦已獲 貴集團告知，所提供之資料並無遺漏任何重大事實足以致使吾等未能作出知情判斷，吾等亦無理由懷疑未獲提供任何關鍵資料。

吾等之估值並無考慮任何該等估物業所欠負之任何抵押、按揭或債項，或出售成交時可能需承擔之任何開支或稅項。

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

吾等之估值乃根據公認估值程序，並遵照香港聯合交易所有限公司主板證券上市規則而編製。

吾等之估值乃根據二零零零年三月香港測量師公會頒佈之香港物業資產估值指引(第二版)而編製。

備註

除另有說明者外，所有金額均以港元列值。

隨函附奉吾等之估值概要及估值證書。

此致

香港
新界
葵涌
和宜合道151/157號
勝利工業大廈3樓
卓高國際集團有限公司
列位董事 台照

代表
邦盟滙駿評估有限公司
董事
鄭澤豪

BSc. MUD MRICS MHKIS MCI Arb AFA MIIM
謹啟

二零零三年二月二十八日

附註：鄭澤豪先生為特許測量師，在香港及中華人民共和國物業估值方面，擁有約十一年經驗。

估值概要

於二零零二年
十二月三十一日
現況下之公開市值
港元

編號 物業

第一類 — 貴集團在中國租用之物業權益

1.	位於中國 廣東省 東莞市 長安鎮 錦廈河南工業區 之綜合工業樓	無商業價值
2.	位於中國 廣東省 東莞市 長安鎮 錦廈工業區 之工業樓及宿舍	無商業價值
		小計： <u> </u> 無

第二類 — 貴集團在香港租用之物業權益

3.	香港 新界 葵涌 和宜合道151/157號 勝利工業大廈3樓	無商業價值
		小計： <u> </u> 無
		總計： <u> </u> 無

估值證書

第一類 — 貴集團在中國租用之物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零二年 十二月三十一日 現況下之 公開市值 港元
1.	位於中國 廣東省 東莞市 長安鎮 錦廈河南工業區 之綜合工業樓	該物業約於二零零二年落成，包括一座三層高工業樓及多項附屬建築物，總建築面積約26,500平方米。 根據於二零零二年五月十六日註冊之租賃協議，該物業由第三方業主租予 貴集團，由二零零二年四月一日起至二零零三年三月三十一日止為期一年，月租238,500港元(不包括所有相關支銷)。 根據租賃協議，該物業可作工業用途。	該物業由 貴集團佔用作工業及其他輔助帶用途。	無商業價值

附註：

1. 該物業之租戶為金利(以思捷企業為商號)，其為 貴公司一家間接全資附屬公司。
2. 根據東莞市房產管理局發出的房屋租賃許可證，該物業獲准租予金利，由二零零二年四月一日至二零零三年三月三十一日止，為期十二個月。
3. 根據第三方業主於二零零二年六月十日向金利發出的承諾書，前者同意向後者授出租賃續期權，在加工協議年期及在金利的營業執照有效期內，以不高於現行租賃協議之條款重續上述租賃協議。

估值證書

於二零零二年
十二月三十一日
現況下之
公開市值
港元

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	無商業價值
2.	位於中國 廣東省 東莞市 長安鎮 錦廈工業區 之工業樓及 宿舍	<p>該物業約於一九九四年落成，包括一座三層高工業樓及一座五層高宿舍大樓，總建築面積為3,600平方米。</p> <p>根據於二零零二年四月十二日註冊之租賃協議，該物業由第三方業主租予 貴集團，由二零零二年四月一日起至二零零三年三月三十一日止為期一年，月租30,000港元（不包括所有相關支銷）。</p> <p>根據租賃協議，該物業可作工業用途。</p>	該物業由 貴集團佔用作工業及其他輔助用途。	

附註：

1. 該物業之租戶為東莞藝聯皮具有限公司，其為 貴公司一家間接全資附屬公司。
2. 根據東莞市房產管理局發出的房屋租賃許可證，該物業獲准租予東莞藝聯皮具有限公司，由二零零二年四月一日至二零零三年三月三十一日止，為期十二個月。
3. 根據第三方業主於二零零二年六月十日向東莞藝聯皮具有限公司發出的承諾書，前者同意向後者授出租賃續期權，在東莞藝聯皮具有限公司之營業執照有效期內，以不高於現行租賃協議之條款，重續上述租賃協議。

估值證書

第二類 — 貴集團在香港租用之物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零二年 十二月三十一日 現況下之 公開市值 港元
3.	香港 新界 葵涌 和宜合道 151/157號 勝利工業大廈 3樓	<p data-bbox="287 504 669 598">該物業約於一九七二年落成，包括位於一座高層工業大樓3樓之一個工業單位。</p> <p data-bbox="287 638 643 663">該物業之實用面積約796平方米。</p> <p data-bbox="287 703 669 910">根據於二零零二年四月三十日訂立之租賃協議，貴集團向陳煥文先生及曾秀蓮女士租用該物業，由二零零二年五月一日起至二零零五年四月三十日止為期三年，月租20,000港元(不包括所有相關支銷)。</p> <p data-bbox="287 950 669 1009">根據租賃協議，該物業可作工業用途。</p>	該物業現時由貴集團佔用作辦公室及倉儲用途。	無商業價值

附註：

- (1) 該物業之租戶為金利製品廠有限公司，其為貴公司之一家間接全資附屬公司。
- (2) 該物業受建築事務監督根據建築物條例第26條發出之命令第 D15/NT/99號所規限，參見一九九九年十一月十九日之註冊摘要第1321781號。
- (3) 吾等之估值乃以上述命令所規定之工作已使建築事務監督認為滿意之基準而編製。