

下文為獨立估值師仲量聯行有限公司對本公司一間附屬公司的兩項物業權益於二零零三年三月三十一日的估值而發出的函件全文、估值概要及估值證書，以供轉載於本售股章程。



敬啟者：

關於：力豐(集團)有限公司物業組合資產估值

#### 指示

茲遵照閣下向吾等發出的指示對力豐(集團)有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)於香港、新加坡、中華人民共和國(「中國」)、澳門、台灣及馬來西亞的物業權益進行估值。吾等證實曾就此進行視察及作出有關查詢，並蒐集吾等認為必要的其他資料，以便提供吾等對物業權益於二零零三年三月三十一日(「估值日」)的公開市值的意見。

#### 估值基準

除另有指明外，吾等之估值乃按照香港測量師學會頒佈之「香港物業資產估值之指引說明」進行估值。若指引說明對需要指引之項目沒有說明，則吾等參考英國皇家特許測量師學會出版之「評估及估值手冊」，但會作出調整以配合當地已確立之法律、慣例、實務及市場狀況。

吾等對個別物業權益之估價是按公開市價之基準作出，所謂公開市價，香港測量師學會所作之界定為「某項物業之權益於估值日假定按下列情況以現金代價無條件完成出售可取得之最高價：

- (a) 有自願賣方；
- (b) 於估值日以前，有一段合理時間（視乎物業的性質及市道情況）進行促銷、議定價格及條款以及完成該項出售等工作；
- (c) 於較早前所假定的合約交換日期內的市道情況、價值水平及其他情況均與估值日相若；
- (d) 不考慮具特殊權益的準買家的任何追加出價；及
- (e) 交易雙方已在知情、謹慎及不受強迫的情況下行事。」

吾等已將公開市價的定義獨立地應用於各項物業權益。所以，吾等並無考慮於同一時間出售整個物業組合潛在的影響。

## 估值方法

就 貴集團於香港及新加坡持有第一類及第二類的物業權益價值達致意見時，吾等已利用直接比較法，並以收入資本化法相互參照。直接比較法是直接將估值的物業與最近已轉讓法定所有權的其他可資比較的物業作一比較。然而，鑑於每個房地產物業的性質有所不同，所以常常須作出適當調整，以扣除任何可能影響考慮中物業而有可能引致的價格在性質上的差異。收入資本化法乃將收入淨額及租約期滿後的潛在收入撥充資本。當中採用合適的資本化率乃按交易分析及吾等對現行投資者所需求及期望之詮釋而釐定。吾等估值所採取之當時市租，乃按吾等對有關樓宇及其他可資比較物業內近期出租個案之意見而釐定。

第三類物業權益為 貴集團在香港、澳門、中國、台灣及馬來西亞等地租用的物業，因短期租約、不准轉讓或分租及／或缺乏可觀的溢利租金，故沒有商業價值。

## 估值假設

吾等的估值乃基於吾等對各處地點及作為中國「海外顧問」身份估值物業權益之經驗，並假設業主將該等物業個別地在公開市場求售，而並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營協議或任何類似安排，從而影響該等物業權益的價值。

除另有指明外，吾等乃評估有關物業權益時，假設該等物業權益可以全棟或分層業權方式按現有用途自由出售及轉讓予本地及海外買家，而毋須向有關當局支付任何補地價。

吾等的估值並無考慮該等物業權益所欠負的任何抵押、按揭或債項，以及該等物業權益在出售成交時可能須承擔的任何開支或稅項。除另有指明者外，吾等假定該等物業概不附帶可影響其價值的繁重負擔、限制及支銷。

## 資料來源

吾等在若干程度上已依賴 貴集團提供的資料，並無理由懷疑所獲提供資料之真實性及準確性。 貴集團亦告知，所提供資料中並無遺漏重大事實。吾等以為，吾等已獲提供足夠資料以達致知情意見，且無理由懷疑當中有隱瞞重大資料。

吾等未曾閱覽該等物業的圖則正本及／或發展方案及使用該等物業的同意書，並假設該等物業乃根據該等同意書而興建及被佔用與使用，且現並無任何尚未解決的法定通告。

吾等已接納 貴集團提供予吾等有關年期、地役權、規劃審批、租約、發展項目落成日期、佔用詳情、樓面面積之有關事宜及所有其他重大資料的意見。所有文件及租契均僅供參考之用，而所有尺寸、量度及面積均為約數。概無進行實地量度。

## 業權調查

吾等未獲提供有關該等物業權益的業權文件副本，惟已於香港及新加坡有關土地註冊處就第一類及第二類物業權益進行查冊。至於第三類租賃物業，吾等已獲提供有關租約副本。吾等並無查閱文件正本以證實業權或查核可能未載於交予吾等的副本中的任何租約修訂。

## 物業視察

吾等曾視察該等物業的外部，在可能情況下，亦曾視察物業的內部。吾等並無進行正式實地結構調查，因此，吾等無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等亦無進行樓宇測試，及吾等並無查察物業內遭覆蓋、遮蔽或不可通達的部份，而該等部份假設狀況良好，因此吾等無法就未經查察部份的狀況表示吾等的意見或作出建議，而本報告不應視為就該等部份作出有任何隱含的聲明或陳述。吾等並無對個別物業內的任何設施進行測試。

吾等並無獲指示安排任何調查以確定興建該等物業時，或建成以後，曾否使用任何有毒或有害的物料，因此吾等未能呈報該等物業在此方面並無上述各項風險。就此等估值而言，吾等已假設該等調查並無作重大程度披露該等物料的狀況。

吾等並無接獲指示進行任何實地調查，以釐訂地面狀況及設備等是否適合作日後發展的用途。吾等估值乃基於以下假設，即上述各方面均令人滿意，而施工期內不會招致特殊費用或延誤。

## 機械及機器

吾等的估值一般包括構成樓宇設施裝備部份的全部機械及機器。然而，吾等的估值不計可能為佔用者的工業或商用加工工作而全面裝置的機械、機器與設備，連同傢俬、設備、租戶的裝置及設備。

## 外匯

新加坡之物業權益已按新加坡元（「坡元」）為單位進行估值，而有關估值已按二零零三年三月三十一日通行匯率1坡元兌4.4港元折算為香港元，及該匯率於估值日起至本函日期止期間並無重大波動。

吾等的估值概要及估值證書分別隨附於本文。

此 致

香港  
新界葵涌大連排道 152-160號  
金龍工業中心第一座  
一樓  
力豐(集團)有限公司  
列位董事 台照

代表

仲量聯行有限公司

港區董事

黃新明 BBus, MHKIS, AAPI, RPS (GP)

牌照號碼：E-130557

謹啟

二零零三年六月二十七日

附註：黃女士為註冊專業測量師及為仲量聯行有限公司估價部之港區董事，於北亞區各主要市場估價方面有約10年經驗。

## 估值概要

| 物業   | 二零零三年<br>三月三十一日<br>現況下資本值<br>(港元) |
|--|-----------------------------------|
| <b>第一類 – 貴集團自置物業權益</b>                                     |                                   |
| 1. 香港新界葵涌大連排道 152-160號<br>金龍工業中心<br>第一座一樓A廠連平台及<br>地下A2號車位 | 3,700,000                         |
| 2. 香港新界葵涌大連排道 152-160號<br>金龍工業中心<br>第一座二樓C廠連平台             | 380,000                           |
| 3. 香港新界葵涌大連排道 152-160號<br>金龍工業中心<br>第一座三樓K及L廠              | 720,000                           |
| 4. 香港新界葵涌大連排道 182-190號<br>金龍工業中心<br>第四座一樓H9車位              | 200,000                           |
| 5. 香港新界葵涌永業街 22-26號<br>永豐工業大廈<br>一樓1至3號室(首尾單位包括在內)及4號連平台   | 2,100,000                         |
| 6. 香港新界葵涌永業街 22-26號<br>永豐工業大廈<br>三樓2及4號室                   | 900,000                           |

| 物業  | 二零零三年<br>三月三十一日<br>現況下資本值<br>(港元) |
|---|-----------------------------------|
| 7. 香港大潭水塘道88號<br>陽明山莊<br>涵碧苑 11座5樓67室及<br>車房四樓停車場入口三179號車位  | 14,000,000                        |
| 8. 香港大潭水塘道88號<br>陽明山莊<br>涵碧苑 11座2樓67室及<br>車房四樓停車場入口三173號車位  | 13,800,000                        |
| 9. 新加坡347805<br>Sindo Building<br>Tannery Lane<br>66號01-06室 | 5,000,000                         |
|   | _____                             |
| 小計：   | <u><u>40,800,000</u></u>          |
| <br><b>第二類－貴集團持作投資用途之物業權益</b>                               |                                   |
| 10. 香港大潭水塘道88號<br>陽明山莊<br>環翠軒 9座2樓57室及<br>車房四樓停車場入口三130號車位  | 14,000,000                        |
|   | _____                             |
| 小計：   | <u><u>14,000,000</u></u>          |

| 物業  | 二零零三年<br>三月三十一日<br>現況下資本值<br>(港元) |
|---|-----------------------------------|
| <b>第三類 – 貴集團租賃物業權益</b>                                |                                   |
| 11. 香港新界葵涌大連排道 152-160號<br>金龍工業中心<br>第一座地下A廠(包括兩間儲物室) | 無商業價值                             |
| 12. 香港新界葵涌大連排道 152-160號<br>金龍工業中心<br>第一座地下A18號車位      | 無商業價值                             |
| 13. 香港新界葵涌大連排道 152-160號<br>金龍工業中心<br>第一座二樓D廠(連二樓平台)   | 無商業價值                             |
| 14. 香港新界葵涌大連排道 136-138號<br>建華工業大廈<br>地下工場             | 無商業價值                             |
| 15. 香港新界葵涌大連排道 152-160號<br>金龍工業中心<br>第一座一樓B18號車位      | 無商業價值                             |
| 16. 香港新界葵涌大連排道 152-160號<br>金龍工業中心<br>第一座一樓B15號車位      | 無商業價值                             |
| 17. 香港新界葵涌大連排道 152-160號<br>金龍工業中心<br>第一座一樓B12號車位      | 無商業價值                             |

物業

二零零三年  
三月三十一日  
現況下資本值  
(港元)

## 第三類－貴集團租賃物業權益

- |   |       |
|---|-------|
| 18. 中國重慶渝中區<br>鄒容路68號<br>大都會商廈<br>15樓1509室      | 無商業價值 |
| 19. 中國上海浦東上海外高橋保稅區<br>愛都路390號31座第一層C室           | 無商業價值 |
| 20. 中國北京西城區<br>阜城門外大街2號<br>萬通新世界廣場<br>A座1903室部份 | 無商業價值 |
| 21. 中國北京西城區<br>阜城門外大街2號<br>萬通新世界廣場<br>A座1903室部份 | 無商業價值 |
| 22. 中國深圳深圳福田保稅區<br>紅花路210棟2樓東部                  | 無商業價值 |
| 23. 澳門水坑尾街117號<br>美美大廈<br>7樓                    | 無商業價值 |



| 物業  | 二零零三年<br>三月三十一日<br>現況下資本值<br>(港元) |
|---|-----------------------------------|
| 24. 馬來西亞<br>No. 46 Jalan PJS 11/7<br>Sunway Technology Park<br>Bandar Sunway, 46150<br>Petaling Jaya, Selangor<br>Darul Ehsan | 無商業價值                             |
| 25. 台灣台中市<br>三本市政廣場<br>西屯區市政北一路七七號十四樓之五全部   | 無商業價值                             |
| 26. 台灣台中市<br>國際鄉園<br>西區大業北路二號7樓   | 無商業價值                             |
| 小計：   | 無商業價值                             |
| 總計：   | 54,800,000                        |

## 估值證書

## 第一類－貴集團自置物業權益

| 物業   | 概況、樓齡及年期  | 佔用詳情                                  | 二零零三年<br>三月三十一日<br>現況下資本值 |
|--|---|---------------------------------------|---------------------------|
| <p>1. 香港新界葵涌大連<br/>排道 152-160號<br/>金龍工業中心<br/>第一座一樓 A 廠<br/>連平台及<br/>地下 A2 號車位</p> <p>葵涌市地段 130 號<br/>A 段及其增批地段<br/>2999 份之 83 份每份<br/>均等並不可分割之<br/>業權權益</p> | <p>金龍工業中心為 27 層高工業<br/>大廈，用鋼筋混凝土興建，<br/>外牆鋪設瓷磚，於一九七七<br/>年落成。</p> <p>該物業包括金龍工業中心<br/>第一座一樓一個工業單位連<br/>平台。</p> <p>該物業實用面積約 9,019 平方<br/>呎 (837.89 平方米) 及平台總<br/>面積約 366 平方呎 (34 平方<br/>米)。</p> <p>該地段獲香港政府批租 99 年<br/>期，由一八九八年七月一日<br/>起計 (該租期已按一九八八<br/>年新界土地契約 (續期) 條例<br/>延展至二零四七年六月三十<br/>日)。該物業每年應付地租<br/>相當於該物業當時應繳差餉<br/>租值 3%。</p> | <p>該物業於估值日<br/>由貴集團佔用作輔<br/>助辦公室。</p> | <p>3,700,000 港元</p>       |

註：

- (1) 該物業登記業主為力豐機械有限公司。

(2) 該物業登記有下列重大產權負擔：

- 日期為一九七七年十二月十六日之公契，見契約備忘錄編號 153482。
- 於一九七八年六月十二日登記之按揭，以力豐機械有限公司作為「要求方」及廖創興銀行有限公司作為「承按人」，見契約備忘錄編號 160333。
- 於一九七九年一月九日登記之再押記，以力豐機械有限公司作為「要求方」及廖創興銀行有限公司作為「銀行」，見契約備忘錄編號 170242。
- 於一九八零年九月九日登記之再押記，以力豐機械有限公司作為「要求方」及廖創興銀行有限公司作為「銀行」，見契約備忘錄編號 197920。
- 日期為一九九一年二月十一日之「已故」李子芳死亡證認證真確本，見契約備忘錄編號 733730。
- 日期為一九九一年四月九日之收接遺產稅證明書，見契約備忘錄編號 733731。
- 日期為一九九一年六月三日向廖創興銀行有限公司簽訂之更改契及再押記，見契約備忘錄編號 753307。
- 日期為一九九九年六月十九日向廖創興銀行有限公司簽訂之更改契、合併及再押記，見契約備忘錄編號 1292051。

| 物業   | 概況、樓齡及年期  | 佔用詳情   | 二零零三年<br>三月三十一日<br>現況下資本值 |
|--|---|--|---------------------------|
| 2. 香港新界葵涌大連<br>排道 152-160號<br>金龍工業中心<br>第一座二樓C廠連<br>平台     | 金龍工業中心為27層高工業<br>大廈，用鋼筋混凝土興建，<br>外牆鋪設瓷磚，於一九七七<br>年落成。   | 該物業於估值當日<br>由貴集團佔用作輔<br>助辦公室。                            | 380,000港元                 |
| 葵涌市地段 130號A<br>段及其增批地段之<br>2999份之11份每份<br>均等並不可分割之<br>業權權益 | 該物業包括金龍工業中心第<br>一座2樓一個工業單位連平<br>台。  | 該物業實用面積約1,254平方<br>呎(116.50平方米)及平台約<br>433平方呎(40.23平方米)。 |                           |
|  | 該地段獲香港政府批租99年<br>期，由一八九八年七月一日<br>起計(該租期已按一九八八<br>年新界土地契約(續期)條例<br>延展至二零四七年六月三十<br>日)。該物業每年應付地租<br>相當於該物業當時應繳差餉<br>租值3%。 |  |                           |

註：

- (1) 該物業登記業主為力豐機械有限公司。
- (2) 該物業登記有下列重大產權負擔：
  - 日期為一九七七年十二月七日之入伙紙，見契約備忘錄編號 151492。
  - 日期為一九七七年十二月十六日之公契，見契約備忘錄編號 153482。
  - 向廖創興銀行有限公司簽訂並於一九八五年六月十日登記之按揭，見契約備忘錄編號 346761。
  - 日期為一九九一年六月三日向廖創興銀行有限公司簽訂之更改契及再押記，見契約備忘錄編號 753306。
  - 日期為一九九九年六月十九日向廖創興銀行有限公司簽訂之更改契，合併及再押記，見契約備忘錄編號 1292051。

| 物業  | 概況、樓齡及年期   | 佔用詳情               | 二零零三年<br>三月三十一日<br>現況下資本值 |
|---|--|--------------------|---------------------------|
| 3. 香港新界葵涌大連排道152-160號金龍工業中心第一座三樓K及L廠      | 金龍工業中心為27層高工業大廈，用鋼筋混凝土興建，外牆鋪設瓷磚，於一九七七年落成。  | 該物業於估值當日由貴集團佔用作貨倉。 | 720,000港元                 |
| 葵涌市地段130號A段及其增批地段之2999份之20份每份均等並不可分割之業權權益 | <p data-bbox="517 591 834 655">該物業包括金龍工業中心第一座3樓兩個毗連工業單位。</p> <p data-bbox="517 697 834 757">該物業總實用面積約為2,754平方呎(255.85平方米)。</p> <p data-bbox="517 800 834 1070">該地段獲香港政府批租99年期，由一八九八年七月一日起計(該租期已按一九八八年新界土地契約(續期)條例延展至二零四七年六月三十日)。該物業每年應付地租相當於該物業當時應繳差餉租值3%。</p> |                    |                           |

註：

- (1) 該物業登記業主為力豐機械有限公司。
- (2) 該物業登記有下列重大產權負擔：
  - 日期為一九七七年十二月七日之入伙紙，見契約備忘錄編號151492。
  - 日期為一九七七年十二月十六日之公契，見契約備忘錄編號153482。

| 物業  | 概況、樓齡及年期  | 佔用詳情                        | 二零零三年<br>三月三十一日<br>現況下資本值 |
|---|---|-----------------------------|---------------------------|
| 4. 香港新界葵涌大連<br>排道 182-190號<br>金龍工業中心<br>第四座一樓H9車位       | 金龍工業中心為27層高工業<br>大廈，用鋼筋混凝土興建，<br>外牆鋪設瓷磚，於一九七七<br>年落成。   | 該物業於估值當日<br>由 貴集團佔用作車<br>位。 | 200,000港元                 |
| 葵涌市地段 130號C<br>段及其增批地段之<br>6038份之1份均等並<br>不可分割之業權權<br>益 | 該物業包括金龍工業中心第<br>四座一樓之一個車位。<br><br>該地段獲香港政府批租99年<br>期，由一八九八年七月一日<br>起計(該租期已按一九八八<br>年新界土地契約(續約)條例<br>延展至二零四七年六月三十<br>日)。該物業每年應付地租<br>相當於該物業當時應繳差餉<br>租值3%。 |                             |                           |

註：

- (1) 該物業登記業主為力豐機械有限公司。
- (2) 該物業登記有下列重大產權負擔：
  - 日期為一九七八年七月二十八日之入伙紙，見契約備忘錄編號 162918。
  - 日期為一九七八年八月三日之公契，見契約備忘錄編號 164291。
  - 日期為一九九零年五月四日由 Shui Dung Company Limited 簽訂之確認契，見契約備忘錄編號 666514。

| 物業   | 概況、樓齡及年期  | 佔用詳情                            | 二零零三年<br>三月三十一日<br>現況下資本值 |
|--|---|---------------------------------|---------------------------|
| <p>5. 香港新界葵涌永業街22-26號永豐工業大廈一樓1至3號室(首尾單位包括在內)及4號連平台</p> <p>葵涌市地段299號之885份之42份每份均等並不可分割之業權權益</p> | <p>永豐工業大廈為26層高工業大廈，用鋼筋混凝土興建，外牆鋪設紙皮石，於一九七九年落成。</p> <p>該物業包括永豐工業大廈一樓四個相連工業單位連平台。</p> <p>該物業總實用面積約為8,493平方呎(789.02平方米)及平台約318平方呎(29.54平方米)。</p> <p>該地段獲香港政府批租99年期，由一八九八年七月一日起計(該租期已按一九八八年新界土地契約(續期)條例延展至二零四七年六月三十日)。該物業每年應付地租相當於該物業當時應繳差餉租值3%。</p> | <p>該物業於估值當日由貴集團佔用作貨倉及輔助辦公室。</p> | 2,100,000港元               |

註：

- (1) 該物業登記業主為力豐機械有限公司。
- (2) 該物業登記有下列重大產權負擔：
  - 日期為一九七九年五月一日之公契，見契約備忘錄編號177172。
  - 日期為一九八零年七月二十三日之契約備忘錄編號177172之補充更正契，見契約備忘錄編號198743。
  - 日期為一九九六年四月二十三日向香港上海滙豐銀行有限公司簽訂之按揭，以取得一般銀行信貸，見契約備忘錄編號1054201。

| 物業                                      | 概況、樓齡及年期  | 佔用詳情                           | 二零零三年<br>三月三十一日<br>現況下資本值 |
|---|---|--------------------------------|---------------------------|
| 6. 香港新界葵涌永業街22-26號<br>永豐工業大廈<br>三樓2及4號室 | 永豐工業大廈為26層高工業大廈，用鋼筋混凝土興建，外牆鋪設紙皮石，於一九七九年落成。  | 該物業於估值當日由貴集團佔用作貨倉。             | 900,000港元                 |
| 葵涌市地段299號之885份之18份每份均等並不可分割之業權權益        | 該物業包括永豐工業大廈三樓兩個工業單位。  | 該物業總實用面積約為3,480平方呎(323.30平方米)。 |                           |
|   | 該地段獲香港政府批租99年期，由一八九八年七月一日起計(該租期已按一九八八年新界土地契約(續期)條例延展至二零四七年六月三十日)。該物業每年應付地租相當於該物業當時應繳差餉租值3%。 |                                |                           |

註：

- (1) 該物業登記業主為力豐電子設備有限公司。
- (2) 該物業登記有下列重大產權負擔：
  - 日期為一九七九年五月一日之公契，見契約備忘錄編號177172。
  - 日期為一九八零年七月二十三日之契約備忘錄編號177172之補充更正契，見契約備忘錄編號198743。
  - 日期為一九八七年八月五日向廖創興銀行有限公司簽訂之法定押記，見契約備忘錄編號467742。
  - 日期為一九九零年十二月四日向廖創興銀行有限公司簽訂之再押記，見契約備忘錄編號714892。
  - 日期為一九九九年六月十九日向廖創興銀行有限公司簽訂之更改契、合併及再押記，見契約備忘錄編號1292051。



| 物業   | 概況、樓齡及年期  | 佔用詳情                          | 二零零三年<br>三月三十一日<br>現況下資本值 |
|--|---|-------------------------------|---------------------------|
| <p>7. 香港大潭水塘道88號陽明山莊<br/>涵碧苑11座5樓67室<br/>及<br/>車房四樓停車場入口三179號車位</p> <p>鄉郊屋地1051號及其增批地段之190149份之221份<br/>每份均等並不可分割之業權權益</p> | <p>陽明山莊涵碧苑為20層高住宅大廈，用鋼筋混凝土興建，外牆鋪設紙皮石，於一九八九年落成。</p> <p>該物業包括陽明山莊第11座5樓一個住宅單位，連車房四樓停車場入口三之一個車位。</p> <p>該物業實用面積約為2,087平方呎（193.89平方米）。</p> <p>該地段獲香港政府按賣地規約編號11574批租，年期75年，由一九八一年十二月三日起續租75年。鄉郊屋地1051號每年應付地租為1,000港元，而該地段增批地段應付地租亦為1,000港元。</p> | <p>該物業於估值當日由貴集團一位董事佔用作住宅。</p> | 14,000,000港元              |

註：

(1) 該物業登記業主為力豐機械有限公司。

(2) 該物業登記有下列重大產權負擔：

- 日期為一九八九年十一月十三日之入伙紙編號H137/89，見契約備忘錄編號5078301。
- 日期為一九九一年九月二日之滿意紙認證真確本，見契約備忘錄編號5078302。
- 日期為一九九一年十一月十三日之公契連圖則，見契約備忘錄編號5108303。
- 日期為一九九九年六月十九日向廖創興銀行有限公司簽訂之法定押記，見契約備忘錄編號7812820。
- 日期為一九九九年六月十九日向廖創興銀行有限公司簽訂之契約備忘錄編號7812820之更改契、合併及再押記，見契約備忘錄編號7812821。

| 物業  | 概況、樓齡及年期  | 估用詳情                          | 二零零三年<br>三月三十一日<br>現況下資本值 |
|---|---|-------------------------------|---------------------------|
| <p>8. 香港大潭水塘道88號陽明山莊<br/>涵碧苑11座2樓67室<br/>及<br/>車房四樓停車場入口三173號車位</p> <p>鄉郊屋地1051號及其增批地段之190149份之221份每份均等並不可分割之業權權益</p> | <p>涵碧苑為20層高住宅大廈，用鋼筋混凝土興建，外牆鋪設紙皮石，於一九八九年落成。</p> <p>該物業包括陽明山莊第11座2樓一個住宅單位，連車房四樓停車場入口三之一個車位。</p> <p>該物業實用面積約為2,087平方呎（193.89平方米）。</p> <p>該地段獲香港政府按賣地規約編號11574批租，年期75年，由一九八一年十二月三日起續租75年。鄉郊屋地1051號每年應付地租為1,000港元，而該地段增批地段應付地租亦為1,000港元。</p> | <p>該物業於估值當日由貴集團一位董事估用作住宅。</p> | 13,800,000港元              |

註：

- (1) 該物業登記業主為力豐機械有限公司。
- (2) 該物業登記有下列重大產權負擔：
  - 日期為一九八九年十一月十三日之入伙紙編號H137/89，見契約備忘錄編號5078301。
  - 日期為一九九一年九月二日之滿意紙認證真確本，見契約備忘錄編號5078302。
  - 日期為一九九一年十一月十三日之公契連圖則，見契約備忘錄編號5108303。
  - 日期為一九九八年八月二十四日之絕對押記令蓋印副本，以Backgammon Finance Limited作為「原訴人」及Cheerfull Management Limited作為「與訟人」，見契約備忘錄編號7564600。
  - 日期為二零零二年四月二十三日向華比富通銀行簽訂之按揭，以取得一般銀行信貸，見契約備忘錄編號8680465。

| 物業  | 概況、樓齡及年期  | 佔用詳情                         | 二零零三年<br>三月三十一日<br>現況下資本值 |
|---|---|------------------------------|---------------------------|
| 9. 新加坡 347805<br>Sindo Building<br>Tannery Lane<br>66號 01-06室 | 該物業為6層高貨倉／工廠大樓連地庫，用鋼筋混凝土架連泥磚牆、鋼筋混凝土地板、樓梯及平台。外牆鋪設電鍍鋁框連茶色玻璃，約於十九年前落成。 | 該物業於估值當日由貴集團佔用作一般辦公室、陳列室及貨倉。 | 5,000,000港元               |
|   | 該物業包括一樓之一個陳列室及二樓之一個貨倉。該物業之分層樓面面積約為8,450平方呎（785平方米）。                 |                              |                           |
|   | 租期由一九八零年六月十六日起計60年。   |                              |                           |

註：

- (1) 該物業登記業主為 Leeport (Singapore) Pte Ltd。
- (2) 所佔分權共有財產之登記附屬財產份數為 1001份之 49份。
- (3) 該物業登記有下列重大產權負擔：
  - 日期為一九九零年四月二十五日向華聯銀行簽訂之按揭，見文據編號 I/177771F。
  - 日期為二零零二年四月一日由大華銀行簽訂之法定歸屬，見文據編號 I/466760。

## 估值證書

## 第二類－貴集團持作投資用途之物業權益

| 物業  | 概況、樓齡及年期  | 佔用詳情   | 二零零三年<br>三月三十一日<br>現況下資本值 |
|---|---|--|---------------------------|
| 10. 香港大潭水塘道<br>88號陽明山莊<br>環翠軒9座2樓57室<br>及<br>車房四樓停車場入口三<br>130號車位<br><br>鄉郊屋地1051號及其<br>增批地段之<br>190149份之231份<br>每份均等並不可分割<br>之業權權益 | 陽明山莊環翠軒為20層高住宅大廈，用鋼筋混凝土興建，外牆鋪設紙皮石，於一九八九年落成。<br><br>該物業包括陽明山莊第九座2樓一個住宅單位連車房四樓停車場入口三之一個車位。<br><br>該物業實用面積約2,195平方呎（203.92平方米）。<br><br>該地段獲香港政府按賣地規約編號11574批租，年期75年，由一九八一年十二月三日起續租75年。鄉郊屋地1051號每年應付地租為1,000港元，而該地段增批地段應付地租亦為1,000港元。 | 該物業目前租予一名獨立第三者，由二零零二年十二月二十二日至二零零四年十二月二十一日為期兩年，月租61,000港元（不包括政府差餉及管理費）。 | 14,000,000港元              |

註：

(1) 該物業登記業主為力豐機械有限公司。

(2) 該物業登記有下列重大產權負擔：

- 日期為一九八九年十一月十三日之入伙紙編號H137/89，見契約備忘錄編號5078301。
- 日期為一九九一年九月二日之滿意紙認證真確本，見契約備忘錄編號5078302。
- 日期為一九九一年十一月十三日之公契連圖則，見契約備忘錄編號5108303。
- 日期為二零零二年七月二十三日向渣打銀行簽訂之三方法定押記／按揭，以取得一般銀行信貸，見契約備忘錄編號8756505。

## 估值證書

## 第三類－貴集團租賃物業權益

| 物業  | 用途  | 租期  | 二零零三年<br>三月三十一日<br>現況下資本值 |
|---|-----|---|---------------------------|
| 11. 香港新界葵涌<br>大連排道 152-160號<br>金龍工業中心<br>第一座地下A廠<br>(包括兩間儲物室) | 陳列室 | 租期由二零零二年七月二十日<br>起至二零零四年七月十九日止，<br>月租 53,000 港元，不包括政府<br>差餉、管理費及其他支銷。                             | 無商業價值                     |
| 12. 香港新界葵涌<br>大連排道 152-160號<br>金龍工業中心<br>第一座地下A18號<br>車位      | 停車場 | 租期由二零零三年五月一日起<br>至二零零四年四月三十日止，<br>月租 3,500 港元，不包括政府差<br>餉、地租、管理費及其他支銷。                            | 無商業價值                     |
| 13. 香港新界葵涌<br>大連排道 152-160號<br>金龍工業中心<br>第一座二樓D廠<br>(連二樓平台)   | 辦公室 | 租期由二零零三年五月一日起<br>至二零零五年四月三十日止，<br>月租 6,500 港元，包括政府差餉<br>及地租，但不包括管理費及其<br>他支銷。                     | 無商業價值                     |
| 14. 香港新界葵涌<br>大連排道 136-138號<br>建華工業大廈<br>地下工場                 | 貨倉  | 租期由二零零三年五月一日起<br>至二零零四年四月三十日止，<br>(有權於首年屆滿後繼續生效)，<br>月租 21,000 港元，包括政府差<br>餉及地租，但不包括管理費及<br>其他支銷。 | 無商業價值                     |

| 物業  | 用途  | 租期   | 二零零三年<br>三月三十一日<br>現況下資本值 |
|---|-----|--|---------------------------|
| 15. 香港新界葵涌<br>大連排道 152-160號<br>金龍工業中心<br>第一座一樓 B18號<br>車位 | 停車場 | 租期由二零零三年五月一日起<br>至二零零四年四月三十日止，<br>月租 2,800 港元，包括政府差餉<br>及地租、管理費及其他支銷。  | 無商業價值                     |
| 16. 香港新界葵涌<br>大連排道 152-160號<br>金龍工業中心<br>第一座一樓 B15號<br>車位 | 停車場 | 租期由二零零三年四月一日起<br>至二零零四年三月三十一日止，<br>月租 2,400 港元，包括政府差餉<br>及管理費及其他支銷。    | 無商業價值                     |
| 17. 香港新界葵涌<br>大連排道 152-160號<br>金龍工業中心<br>第一座一樓 B12號<br>車位 | 停車場 | 租期由二零零三年四月一日起<br>至二零零四年三月三十一日止，<br>月租 2,600 港元，包括政府差餉<br>及地租及管理費及其他支銷。 | 無商業價值                     |
| 18. 中國重慶<br>渝中區<br>鄒容路 68號<br>大都會商廈<br>15樓 1509室          | 辦公室 | 租期由二零零二年八月一日起<br>至二零零三年七月三十一日止，<br>月租 361.45 美元，包括管理費但<br>不包括其他支銷。     | 無商業價值                     |

| 物業  | 用途      | 租期  | 二零零三年<br>三月三十一日<br>現況下資本值 |
|---|---------|---|---------------------------|
| 19. 中國上海浦東<br>上海外高橋保稅區<br>愛都路390號<br>31座第一層C室   | 辦公室及陳列室 | 租期由二零零一年六月二十二日起至二零零四年七月二十一日止，月租5,008.5美元，不包括管理費及其他支銷。 | 無商業價值                     |
| 20. 中國北京西城區<br>阜城門外大街2號<br>萬通新世界廣場<br>A座1903室部份 | 辦公室     | 租期由二零零三年四月一日起至二零零四年十二月三十一日止，月租8,250港元，不包括管理費及其他支銷。    | 無商業價值                     |
| 21. 中國北京西城區<br>阜城門外大街2號<br>萬通新世界廣場<br>A座1903室部份 | 辦公室     | 租期由二零零三年四月一日起至二零零四年十二月三十一日止，月租3,750港元，不包括管理費及其他支銷。    | 無商業價值                     |
| 22. 中國深圳<br>深圳福田保稅區<br>紅花路<br>210棟二樓東部          | 辦公室     | 租期由二零零二年八月二十九日起至二零零三年八月二十八日止，月租8,525港元，不包括管理費及其他支銷。   | 無商業價值                     |

| 物業  | 用途   | 租期   | 二零零三年<br>三月三十一日<br>現況下資本值 |
|---|------|--|---------------------------|
| 23. 澳門水坑尾街117號<br>美美大廈<br>7樓  | 辦公室  | 租期由二零零二年九月一日起<br>至二零零三年八月三十一日止，<br>月租3,000港元，包括管理費但<br>不包括其他支銷。                                  | 無商業價值                     |
| 24. 馬來西亞<br>No. 46 Jalan<br>PJS 11/7<br>Sunway Technology<br>Park<br>Bandar Sunway,<br>46150<br>Petaling Jaya,<br>Selangor<br>Darul Ehsan | 辦公室  | 租期由二零零三年三月一日起<br>至二零零三年八月三十一日止，<br>月租3,000馬元，包括大廈管理<br>費。  | 無商業價值                     |
| 25. 台灣台中市<br>三本市政廣場<br>西屯區市政北一路<br>七七號十四樓<br>之五全部   | 辦公室  | 租期由二零零二年十月十五日<br>起至二零零三年十月十四日止，<br>月租新台幣20,000元，包括稅<br>項，但不包括管理費及其他支<br>銷。該物業包括泊車位乙個及<br>電單車位乙個。 | 無商業價值                     |
| 26. 台灣台中市西區<br>國際鄉園<br>大業北路二號7樓   | 職員宿舍 | 租期自二零零三年三月二十一<br>日起至二零零四年三月二十一<br>日止，月租新台幣17,000元，不<br>包括管理費及其他支銷。                               | 無商業價值                     |