

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二零零二年十二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，以供作會計用途。



敬啟者：

- 關於：(1) 香港大潭水塘道88號陽明山莊第9座(環翠軒)二樓57室及車房四樓停車場入口三130號車位；及
- (2) 香港大潭水塘道88號陽明山莊第11座(涵碧苑)二樓67室及車房四樓停車場入口三173號車位。

#### 指示

茲遵照力豐機械有限公司(「貴公司」)向吾等發出的指示對估值概要－2.0節所列物業權益之公開市值提供意見，以供作會計用途。

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，以便提供吾等對無產權負擔之物業權益於二零零二年十二月三十一日(「估值日」)現況下的公開市值的意見。

#### 估值基準

除非另有說明，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。

吾等估值服務已按本身經香港品質保證局透過ISO 9002所評定之品質保證系統執行，而吾等亦已參考吾等估值總則所列假設、定義及限制條件而編製報告。

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。」

## 估值方法

於對 貴公司自置及佔用之物業權益估價時，吾等利用直接比較法按現況下對物業權益進行估價。

於對 貴公司持作投資用途之物業權益估價時，吾等採用收入資本化法以得出吾等有關公開市價之意見，並透過直接比較法互相參照。

直接比較法是直接將估價的物業與估值日前後已轉讓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及數量上的差異。

收入資本化法乃將收入淨額及租約期滿後的潛在收入於扣除日常支銷後撥充資本。就有關物業所採用合適的資本化率乃按市場交易分析而釐定，並互相參照吾等對現行投資者所需求期望之詮釋。

### 估值假設

吾等的估值乃假設業主將該等物業在公開市場求售，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。

吾等的估值並無考慮該等物業所欠負的任何抵押、按揭或債項，以及該等物業在出售成交時可能須承擔的任何開支或稅項。除另有註明者外，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 貴公司提供的資料，並已接納提供予吾等有關規劃審批、法定通告、地役權、年期、佔用詳情、樓面平面圖、可銷售樓面面積及其他一切有關事宜的意見。吾等假設所獲提供之一切資料均屬正確。

吾等並無獲指示獨立核實所獲提供之資料。吾等估值完全倚賴所提供資料及／或所作假設之足夠及準確程度。倘其後確立有關物業之詳情均不正確或不足夠，吾等保留權利調整所呈報之估值。

吾等視察時並無就有關物業權益進行實地量度，以核實樓面面積是否正確。吾等報告所載之尺寸、量度及面積均基於所獲提供之文件副本所載之資料，因此僅屬約數，供作參考。

### 業權調查

吾等未曾接獲有關該等物業權益的業權文件副本，惟已於市區土地註冊處進行查冊。然而，吾等並無查閱文件正本以證實業權或查核或未載於交予吾等的副本中的任何租約修訂。所有文件均僅供參考之用。吾等未曾閱覽該等物業權益的圖則同意書正本，並假設該等物業權益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。

### 實地調查

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是否適合作物業發展的用途，且吾等亦無進行任何考古、生態或環境調查。吾等估值所作依據是上述各方面均令人滿意，並且不會因此等方面或考古或生態事宜而招致特殊費用或延誤。倘若其後確定該等物業或任何鄰近土地有污染、地面下陷或其他損毀，或該等物業經已或現時正受污染，吾等保留調整本報告所呈報的估值的權利。

### 物業視察

吾等曾視察該等物業的外部，在可能情況下，亦曾視察物業可通達部份的內部。吾等並無進行正式實地、樓宇及結構調查，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。吾等並無對物業內的任何設施進行測試。吾等假設有關於物業存於合理維修及狀況，但本報告不應視作對該等部份作出隱含陳述或聲明。

吾等並無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。

### 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。

### 估值報告

若未經吾等書面批准，本估值報告之全部或任何部份或其任何引述一概不可以所示形式及涵意收納於任何文件、通函或聲明。

最後及按吾等標準實務，吾等必須聲明，本報告只限供力豐機械有限公司連同參予估值工作各方作所述用途，並概不因其中全部或任何內容而對第三者負責。

吾等有關物業權益的估值概要及估值報告分別隨附於本文。

此 致

新界葵涌大連排道 152-160號

金龍工業中心

第一座一樓

力豐機械有限公司 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

二零零三年四月十日

## 估值概要

物業	二零零二年 十二月三十一日 現況下資本值 (港元)
1. 香港 大潭水塘道88號 陽明山莊 環翠軒9座2樓57室及 車房四樓停車場入口三130號車位	14,600,000
2. 香港 大潭水塘道88號 陽明山莊 涵碧苑11座2樓67室及 車房四樓停車場入口三173號車位	14,400,000
總計：	<hr/> <u>29,000,000</u>

## 估值證書

物業	概況、樓齡及年期	佔用詳情	二零零二年 十二月三十一日 現況下資本值
1. 香港大潭水塘道 88號陽明山莊 環翠軒 9座2樓57 室及 車房四樓停車場入 口三 130號車位  鄉郊屋地 1051號及增批地段 之 190149份之 231 份每份均等並不可 分割之業權權益	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。  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。  該物業實用面積約2,195平方呎（203.92平方米）。  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。	據 貴公司表示，該物業租期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，月租61,000港元(不包括政府差餉及管理費)。	14,600,000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。

物業	概況、樓齡及年期	佔用詳情	二零零二年 十二月三十一日 現況下資本值
2. 香港大潭水塘道88號陽明山莊 涵碧苑 11座2樓67室及 車房四樓停車場入口三173號車位  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>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公司一位董事佔用。</p>	14,400,000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。