

以下為獨立物業估值師威格斯資產評估顧問有限公司就其於二零零四年十二月三十一日之估值而編製之函件、估值概要及估值證書，以供載入本招股章程：—

威格斯資產評估顧問有限公司
國際資產估值顧問

香港
九龍
觀塘
觀塘道398號
嘉域大廈10樓



敬啟者：

吾等根據閣下指示，對信義玻璃控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（統稱「貴集團」）在中國香港特別行政區（「香港」）、中華人民共和國（「中國」）及加拿大之物業權益進行估值。吾等確認曾進行視察及作出有關查詢，並取得吾等認為必要之進一步資料，以向閣下提供吾等對該等物業權益於二零零四年十二月三十一日（「估值日」）之公開市值之意見。

吾等之估值乃吾等對公開市值之意見。所謂公開市值，就吾等所下定義而言，乃指「根據以下假設在估值日以現金代價無條件完成出售某項物業權益時之最高價格：

- (a) 有自願賣家；
- (b) 在估值日前有合理之時間（經考慮物業性質和市場狀況），就有關權益進行適當之市場推廣，以及議定價格、條件和完成買賣等事宜；
- (c) 於任何較早假定交換合約之日之市況、價值水平及其它情況與估值日相同；
- (d) 不考慮具有特殊興趣之準買家之任何追加出價；及

(e) 有關雙方乃在知情、審慎及非強迫情況下進行交易。」

在評估由 貴集團於香港及中國持有之第一類及第三類第5號物業之物業權益時，吾等採用直接比較法，並參考公開市場之可資比較交易以及空置業權。

於評估貴集團於中國持有之第二類第2項物業權益時，吾等對該物業的土地部份與建於該土地上的樓宇與結構進行估值時分別採取了市值法及折舊重置成本法。因此，兩種方法所得結果的總和代表物業整體市值。吾等對土地部份進行估值時已參考深圳之標準土地價格以及吾等所取得的當地銷售憑證。由於樓宇及結構的性質不能以公開市場價值進行估值，故以折舊重置成本法進行估值。折舊重置成本法所考慮者為根據當地同類物業目前之建築成本再生產所評值物業或以全新狀況重置該物業之成本，並扣減由可見狀況或現時存在之廢棄狀況可證明之累計折舊（不論是由實質、功能或經濟原因而產生）。折舊重置成本法一般可以在並無可知市場之情況下依照可資比較銷售個案而得出該物業價值之最可靠指示值。由於特殊原因，第二類第2項物業及第四類物業之部份建築物及構築物已落成，故並無即時可知之市場可資比較。該等建築物及構築物不能以直接比較法評估，而採用折舊重置成本法進行評估。吾等將「折舊重置成本」定義為吾等對現有用途之土地價值之意見，以及對建築物及構築物之新重置成本之估計，包括費用及財務開支，並就年期、狀況及功能性廢棄之貶值。

評估第二類第3及第4項物業權益及第四類物業權益時，吾等已參考有關城市之標準地價及當地可資比較交易。

由於第五及第六類物業不得轉讓、作短期租賃、分租或欠缺重大利潤租金，故無商業價值。

吾等進行估值時，假設業主將物業權益在其現況下於公開市場求售，且並無憑藉遞延條款合同、售後租回、合資經營、管理協議或任何其它類似安排，以抬高此等物業權益之價值。

吾等獲提供有關該等物業權益之業權文件副本。吾等已就位於香港之物業於有關土地註冊處進行查閱；並於某些部份吾等獲提供有關該等物業之業權文件之副本。然而吾等並

無查閱文件正本，以核實其擁有權或核實任何未載於交予吾等之副本內的任何修訂。所有業權文件和租約僅用作參考。所有尺寸和面積等均為約數。

在評估按官契持有將於二零四七年六月三十日前屆滿之香港物業時，吾等已考慮大不列顛及北愛爾蘭聯合王國政府與中華人民共和國政府關於香港問題之聯合聲明附件三及一九八八年新界土地契約(續期)條例之規定，說明該等租契可免補地價續期至二零四七年六月三十日，並由續期日起計，每年將繳付相等於物業應課差餉租值百分之三之地租。

在進行對第二、三及第四類物業權益之估值時，吾等依賴由 貴集團之中國法律顧問之法律意見(「中國法律意見」)。

根據中國法律意見，吾等獲悉第二類及第三類物業之目前業權狀況，獲授主要批文、許可證及文件如下：

物業	文件				
	國有土地	國有土地	房屋		使用土地
	使用權 出讓合同	使用權證	所有權證	房地產證	興建廠房 協議書
2	有	有	不適用	有*	不適用
3	有	不適用	不適用	有	不適用
4	有	有	不適用	不適用	不適用
5	不適用	不適用	有	不適用	有

附註：* 第6項廠房(亦稱為5號廠房)除外。第6項廠房之房地產證正在申請中。

** 不適用

第四類物業之業權、主要批文、牌照及文件授出現況如下：

物業	文件				
	國有土地	國有土地	建築		建築
	使用權 出讓合同	使用權證	工程規劃 許可證	建築工程 施工許可證	建築 用地規劃 許可證
6	有	有	有	申請中	有
7	有	有	有	有	有

吾等就第六類物業權益進行估值時，已依賴 貴集團加拿大法律顧問所提供之法律意見（「加拿大法律意見」）。

吾等曾視察物業之外貌，並在許可情況下視察其內部，惟吾等並無進行結構測量，亦無視察木工或其它有蓋、遮蔽或未能到達之結構部分，故無法呈報該等物業之有關部分是否確無損壞。

吾等非常依賴 貴集團所提供之資料，並已接納 貴集團就規劃批文、法定通知、地役權、年期、佔用情況、租賃、地盤及樓面面積，以及就確認 貴集團持有有效權益之物業權益等事宜等意見。

吾等估值並沒有對有關物業之任何抵押、按揭或拖欠款項，或者出售時可能產生之任何開支或稅項等作出備抵。除另有說明者外，吾等假設有關於物業權益概不附帶可影響其價值之繁重負擔、限制及支銷。

除另有說明者外，列出之所有金額均以港元為單位。用作評估第二類、第三類、第四類及第六類物業權益之滙率為於估值日期之通行滙率，詳情概述如下：

國家	貨幣	於二零零四年 十二月三十一日之滙率
中國	人民幣	1.00港元 = 人民幣1.06元
加拿大	加拿大貨幣(加幣)	1.00港元 = 加幣0.16元

由該日起至本函件刊發日期止，上述貨幣之滙率概無重大波動。

現謹附上吾等之估值概要和估值證書。

此致

香港
新界
元朗
福喜街95-99號
信義玻璃控股有限公司
列位董事 台照

代表
威格斯資產評估顧問有限公司
執行董事
何繼光
註冊專業測量師
MRICS, MHKIS, MSc (e-com)
謹啟

二零零五年一月二十四日

附註：何繼光先生為特許測量師，MRICS, MHKIS, MSc (e-com)，在香港及澳門物業估值方面擁有十八年經驗，並在中國物業估值方面積逾十一年經驗。此外，何繼光先生在加拿大租賃物業估值方面亦積逾八年經驗。

估值概要

第一類— 貴集團在香港持有之物業權益

於二零零四年
十二月三十一日
現況下之資本值

物業

1. 位於香港 新界 元朗 元朗市鎮 第313號地段 第I段第2分段及 其延伸部份 (亦稱為福喜街95-99號) 之整幢工廠	42,000,000港元
小計	42,000,000港元

第二類— 貴集團在中國持有之物業權益

2. 中國 深圳 龍崗區 橫崗鎮工業區228號 之三幅土地及 建於其上之一幢工廠大樓	人民幣143,000,000元 (相等於134,906,000港元)
3. 位於中國 深圳 寶安縣 新安辦 廣深公路東北段 之一幅土地	無商業價值
4. 位於中國 天津 天津武清開發區 泉發路東之一幅土地	無商業價值
小計	人民幣143,000,000元 (相等於134,906,000港元)

於二零零四年
十二月三十一日
現況下之資本值

物業

第三類— 貴集團在中國根據使用土地興建廠房協議書持有之物業權益

5.	中國	無商業價值
	深圳	
	寶安縣	
	橫崗鎮	
	六約村	
	牛始埔村工業大樓之兩幢樓宇	
	小計	無

第四類— 貴集團在中國持有之興建中物業權益

6.	中國	人民幣161,000,000元
	廣東省	(相等於：152,000,000港元)
	東莞市	
	虎門鎮	
	路東村之	
	一個建築地盤	
7.	中國	人民幣3,400,000元
	安徽省	(相等於3,200,000港元)
	蕪湖經濟技術開發區	
	尖山南路及泰山路交匯處之	
	建築地盤	
	小計	人民幣164,400,000元
		(相等於155,200,000港元)

於二零零四年
十二月三十一日
現況下之資本值

物業

第五類一 貴集團在香港租賃之物業權益

- | | | |
|-----|--|-------|
| 8. | 香港
新界
荃灣
沙咀道146、150、152、156、158、162、
164、168、170、174、176、180、182、186、
188號友聯樓及圓墩圍71及73號
地下11號舖 | 無商業價值 |
| 9. | 香港
九龍
九龍城
譚公道126號
地下及閣樓 | 無商業價值 |
| 10. | 香港
北角
威非路道2-10號(亦稱屈臣道5號)
金都洋樓、銀都洋樓、海都洋樓
地下第12號舖 | 無商業價值 |
| 11. | 香港
九龍
九龍城
木廠街38號
(亦稱為炮仗街190-192號)
金運閣
地下E舖 | 無商業價值 |
| 12. | 香港
九龍
九龍城
木廠街38號
(亦稱為炮仗街190-192號)
金運閣
地下F舖 | 無商業價值 |

於二零零四年
十二月三十一日
現況下之資本值

物業

13. 香港 新界 元朗 錦田 丈量約份第109號 第466號地段之 一幅土地	無商業價值
小計	無

第六類－ 貴集團在加拿大租賃之物業權益

14. 加拿大 英屬哥倫比亞省 溫哥華 烈治蒙 Shell Road 2125-4871地下全層	無商業價值
15. 加拿大 安大略省 Richmond Hill York Boulevard 100號 505室	無商業價值
16. 加拿大 安大略省 Richmond Hill West Wilmot Street 45B號208室	無商業價值
小計	無
總計	332,106,000港元

估值證書

第一類－ 貴集團在香港持有之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零四年 十二月三十一日 現況下之資本值
1. 位於香港 新界 元朗 元朗市鎮 第313號地段 第1段第2分段 及其延伸部份 (亦稱為福喜街 95-99號)之 整幢工廠	該物業包括一幢於一九八七落成 之三層高工業大廈。 該物業之總建築面積約為 13,971.26平方米。 該物業以分租合同持有，分租人 為香港工業村有限公司，租期由 一九八六年十一月十四日起至二 零四七年六月二十七日止。	該物業現時由 貴 集團佔用作倉庫、 工廠及附屬辦公 室。	42,000,000港元

元朗市鎮第313號
地段第1段第2分段
及其延伸部份之
分租合同

附註：

1. 根據土地註冊處之記錄，該物業現時之登記擁有人為信義玻璃(香港)有限公司。
2. 根據獲提供之資料，信義玻璃(香港)有限公司為一家於二零零一年六月二十九日在香港註冊成立之有限公司，為 貴公司之間接全資附屬公司。

估值證書

第二類－ 貴集團在中國持有之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零四年 十二月三十一日 現況下之資本值
2. 中國 深圳 龍崗區 橫崗鎮工業區 228號 之三幅土地及建 於其上之一幢工 廠大樓	該物業包括三幅土地，總土地面積約為165,183.9平方米，連同建於其上於一九九五年至二零零二年期間落成之15幢樓宇。 該物業之總建築面積約為155,598.44平方米。(有關地盤及樓宇之詳情概要載於附註3至附註6。)	該物業現時由 貴集團佔用作生產基地及附屬辦公室，而該物業之零售部份乃出租、發牌照、 貴集團自用及空置，有關詳情載於附註8。	人民幣 143,000,000元 (相等於 134,906,000港元)
	該物業獲授一項土地使用權，為期五十年，最後屆滿日期為二零零五年五月三十一日。		

附註：

1. 根據深圳市規劃國土局(龍崗分局)(以下稱為「甲方」)與義德玻璃(深圳)發展有限公司(以下稱為「乙方」)於一九九四年八月一日訂立之國有土地使用權出讓合同(文件編號：深龍地合字(1994)145號)，該物業之土地G08203-0003(土地面積約為42,308.1平方米)已由甲方授予乙方，由一九九三年二月二十五日至二零四三年二月二十四日止，為期五十年，作工業用途。
2. 根據深圳市規劃國土局與信義汽車玻璃(深圳)有限公司(以下稱為「信義汽車(深圳)」)訂立之四份國有土地使用權出讓合同(文件編號：深地合字(2000)5007號、深地合字(2000)5051號、深地合字(2001)5141號及深地合字(2000)5050號)，土地編號為G08203-5、G08204-7、G08204-8及G08204-9之四幅土地(總土地面積約為122,875.8平方米)，已由甲方授予信義汽車(深圳)，為期五十年，最後屆滿日期為二零零五年八月二日，作工業用途。

3. 根據甲方與信義汽車(深圳)於二零零一年九月三十日訂立之補充協議，土地編號為G08204-7、G08204-8及G08204-9之三幅土地已合併為G08204-10土地，總土地面積約為116,860.7平方米，屆滿日期為二零五零年一月三十日。該三幅土地之詳細資料如下：

土地編號	國有土地使用權		土地面積 (平方米)	土地使用權期限	用途
	出讓合同編號				
G08204-7	深地合字(2000) 5007號		109,558.1	二零零零年一月三十一日至 二零五零年一月三十一日	工業
G08204-8	深地合字(2000) 5051號		5,143.5	二零零零年六月一日至 二零五零年五月三十一日	工業
G08204-9	深地合字(2001) 5141號		2,159.1	二零零一年八月三日至 二零五一年八月二日	工業
總計：			<u>116,860.7</u>		

根據甲方與信義汽車(深圳)於二零零二年七月三十日訂立之補充協議，已合併土地G08204-10之土地面積已由116,860.7平方米修訂為116,860.8平方米。

4. 該物業之三幅土地之詳細資料如下：

土地編號	國有土地使用權		土地面積 (平方米)	土地使用權期限	用途
	出讓合同編號				
G08203-0003	深地合字(1994) 145號		42,308.1	一九九三年二月二十五日至 二零四三年二月二十四日	工業
G08203-5	深地合字(2000) 5050號		6,015	二零零零年六月一日至 二零五零年五月三十一日	工業
G08204-10	N/A*		116,860.8	二零零零年一月三十一日至 二零五零年一月三十日	工業
總計：			<u>165,183.9</u>		

* N/A指不適用

5. 根據七份房地產證(文件編號：深房地字第6000053974號、深房地字第6000100116號、深房地字第6000100119號、深房地字第6000100122號、深房地字第6000094917號、深房地字第6000086293號及深房地字第6000086294號)，該土地上之七幢樓宇歸屬信義汽車(深圳)。

根據兩份房地產證(文件編號：深房地字第600035856號及深房地字第6000034082號)，該土地上之另外七幢樓宇歸屬義德玻璃(深圳)發展有限公司。

上述14幢樓宇之詳細資料如下：

樓宇	建築面積 (平方米)	樓層數目	落成年份	房地產證書編號	用途
1#工廠	42,741.63	2	二零零零年	深房地字第6000053974號	工業
延壓聯合車間	7,786.07	2	二零零一年	深房地字第6000094917號	工業
A棟宿舍	10,650.12	7	二零零二年	深房地字第6000100116號	住宅
B棟宿舍	3,498.11	7	二零零二年	深房地字第6000100119號	住宅
C棟宿舍	6,431.75	7	二零零二年	深房地字第6000100122號	住宅
1#單身宿舍	6,946.78	6	二零零一年	深房地字第6000086293號	住宅
2#單身宿舍	2,418.16	9	二零零一年	深房地字第6000086294號	住宅
廠房3#	3,796.21	1	一九九八年	深房地字第6000035856號	工業
廠房1棟	11,738.54	1	一九九五年		工業
辦公樓	1,302.78	3	一九九五年		辦公
工廠(第二座)	3,250.58	1	一九九七年	深房地字第6000034082號	工業
住宅A棟	1,344.59	6	一九九五年		住宅
住宅B棟	1,344.59	6	一九九五年		住宅
綜合樓	2,814.05	6	一九九五年		住宅

總計：106,063.96

6. 根據獲提供之資料及吾等之視察，於二零零二年落成之六層高6號工廠(總建築面積約為49,534.48平方米)建於土地G08204-10。此樓宇之房地產證正在申請中，根據 貴集團提供之資料，預期可於二零零五年三月底前取得。

由於仍未取得房地產證，吾等給予此樓宇無商業價值。假設已取得房地產證及此樓宇可於公開市場上自由轉讓、租賃及按揭，此樓宇於估值日之資本值為人民幣32,000,000元(相等於30,200,000港元)，僅供說明之用。

7. 根據 貴集團所提供及載於本招股章程第82頁之資料，廠房大樓之名稱亦如下：

於附錄四之廠房名稱	貴集團 所提供之名稱	建築面積 (平方米)	房地產 證書編號
1#工廠	3號廠房	42,741.63	深房地字第 6000053974號
延壓聯合車間	4號廠房	7,786.07	深房地字第 6000094917號
廠房3#	2號廠房	3,796.21	深房地字第 6000035856號
廠房1棟	1號廠房	11,738.54	深房地字第 6000034082號
工廠(第二座)		3,250.58	
6號工廠	5號廠房	49,534.48	無
	總計：	<u>118,847.51</u>	

8. 根據 貴集團所提供之資料以及四份租約及一份牌照，有關詳細資料概述如下：

商店 編號	租期	月租(人民幣) (不包括管理費及 其他營運費用)	佔用情況	註冊編號
1及2	無	無	貴集團佔用作醫療室	無
3	二零零四年十月一日至 二零零五年十二月一日	1,222	由承租方佔用作零售用途	(登) 2004-0300446
4	二零零四年十月一日至 二零零五年十二月一日	1,422	由承租方佔用作零售用途	(登) 2004-0300445
5	無	無	空置	無
6	二零零四年三月一日至 二零零五年三月一日	豁免*	由持牌人佔用作髮型屋	無
7	二零零四年十月一日至 二零零五年十二月一日	2,381	由承租方佔用作食肆	(登) 2004-0300443
8及9	二零零四年十月一日至 二零零五年十二月一日	3,175	由承租方佔用作食肆	(登) 2004-0300444
	總計	8,200		

附註：* 第6號商店獲豁免月租乃由於此店舖由持牌人佔用作髮型屋，並以折扣價為 貴集團員工提供理髮服務。

9. 承租方為獨立第三方，與 貴集團之任何董事或彼等各自之聯繫人概無關連，及獨立於該等人士。
10. 義德玻璃(深圳)發展有限公司為一家於一九九四年四月二十一日，根據中國法律成立之外商獨資有限責任企業，為 貴公司之間接全資附屬公司。
11. 信義汽車玻璃(深圳)有限公司為一家於一九八八年十一月十七日，根據中國法律成立之外商獨資有限責任企業，為 貴公司之間接全資附屬公司。
12. 根據中國法律意見，吾等理解，該物業之業權、授出主要批文、牌照及文件之現況如下：

文件	狀況
國有土地使用權出讓合同	有
房地產證(附註6所載之第6號廠房除外)	有
附註6所載之第6號廠房之房地產證	申請中

13. 吾等獲提供由 貴集團之中國法律顧問編製有關該物業之法律意見，當中載列(其中包括)下列資料：
- (a) 該物業已授出之土地使用權及建於該物業上(不包括附註6所載之6號工廠)之樓宇之房屋所有權之法定業權歸屬 貴集團。
 - (b) 貴集團有權自由佔用、使用、轉讓、出租或按揭該物業及其任何部份(不包括附註6所載之6號工廠)，而毋須支付任何額外地價。
 - (c) 所有收購費用已償付。
 - (d) 第6號廠房之房地產證正在申請中，在取得房地產證不會遇到任何法律障礙。
 - (e) 信義汽車(深圳)有限公司與承租方訂立之租約已於有關政府機構註冊，因此，租約屬有效及對訂約雙方均具有法律效力。

估值證書

於二零零四年
十二月三十一日
現況下之資本值

物業	概況及年期	估用詳情	現況下之資本值
3. 位於中國 深圳 寶安縣 新安辦 廣深公路東北段 之一幅土地	該物業包括一幅土地面積約為 4,971.6平方米之土地。 根據房地產證(文件編號：深房 地字第7220495號)，該物業獲授 土地使用權，由一九九六年五月 二十九日至二零四六年五月二十 八日止，為期50年，作運輸用 途。	該物業現為空地。	無商業價值

附註：

1. 根據深圳市規劃國土局(「甲方」)與深圳市寶安運輸總公司及信義汽車玻璃(深圳)有限公司(「乙方」)於一九九六年五月二十九日訂立之國有土地使用權出讓合同(文件編號：深地合字(1996)4-110)，甲方將一幅土地面積約為16,225.8平方米之土地之土地使用權授予乙方，由一九九六年五月二十九日至二零四六年五月二十八日止，為期50年，作運輸用途，代價為人民幣4,285,333元。根據獲提供之資料，所有土地出讓金均由深圳市寶安運輸總公司償付。
2. 根據深圳市寶安運輸總公司(「甲方」)與信義汽車玻璃(深圳)有限公司(「乙方」)於一九九四年七月二十六日訂立之買賣協議，甲方已將一幅土地面積約為5,000平方米之土地(附註1所述之部份土地)之土地使用權轉讓予乙方，由一九九四年七月二十六日至二零四四年七月二十六日止，為期50年，代價為人民幣6,000,000元。
3. 根據深圳市寶安運輸總公司(「甲方」)與信義汽車玻璃(深圳)有限公司於一九九六年五月三日訂立之補充協議，該物業之代價已由人民幣6,000,000元修訂為人民幣5,000,000元。
4. 根據於一九九七年五月二十六日之房地產證(文件編號：深房地字第7220495號)，該物業(宗地編號：A121-030)(土地面積約為4,971.6平方米)之土地使用權歸屬信義汽車玻璃(深圳)有限公司，由一九九六年五月二十九日至二零四六年五月二十八日止，為期50年，作運輸用途。

5. 根據日期為一九九六年五月二十九日之國有土地使用權出讓合同（文件編號：深地合字（1996）4-110）所載之資料，該物業（土地面積約為19,558平方米）之發展狀況如下：

宗地編號	A121-3
獲授地盤面積	16,225.8平方米
地盤覆蓋範圍	少於或相當於18%
地積比率	少於或相當於1.0
用途：	25%作辦公用途 75%作長途運輸及配套用途

6. 根據獲提供之資料，信義汽車玻璃（深圳）有限公司為一家於一九八八年十一月十七日根據中國法律成立之外商獨資有限責任企業，為 貴公司之間接全資附屬公司。
7. 根據房地產證上之陳述，吾等給予該物業無商業價值，原因是該物業不得於公開市場上自由轉讓、按揭或租賃。

然而，假設該物業可於公開市場上自由轉讓、按揭或租賃，於估值日期，該物業之資本值為人民幣5,000,000元（相等於4,700,000港元），僅供說明之用。

8. 根據中國法律意見，吾等理解該物業之業權、授出主要批文、牌照及文件之現況如下：

文件	狀況
國有土地使用權出讓合同	有
買賣協議及補充協議	有
房地產證	有

9. 吾等獲提供由 貴集團之中國法律顧問編製有關該物業之法律意見，當中載列（其中包括）下列資料：

(a) 於一九九七年五月二十一日登記之房地產證（文件編號：深房地字第7220495號）屬有效及對雙方均有約束力，而該物業之土地使用權已授予信義汽車玻璃（深圳）有限公司。然而，除非取得有關政府部門之授權，信義汽車玻璃（深圳）有限公司不得於公開市場上自由轉讓、按揭及租賃該物業。然而，倘該物業之用途已轉變並已獲有關政府組織授權，信義汽車玻璃（深圳）有限公司將有權於公開市場上轉讓、租賃及按揭該物業。信義汽車玻璃（深圳）有限公司於取得有關授權時並無任何可預見之法律障礙。

(b) 所有收購費用已償付。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零四年十二月三十一日現況下之資本值
4. 位於中國天津天津武清開發區泉發路東側之一幅土地	該物業包括一幅土地面積約為92,429.27平方米之工業用地。 根據國有土地使用權證，該物業獲授土地使用權，於二零五二年五月十一日屆滿，作工業用途。	該物業現時為空地。	無商業價值

附註：

- 根據天津市武清區規劃和國土資源局(甲方)與信義玻璃(天津)有限公司(乙方)於二零零二年五月十二日訂立之國有土地使用權出讓合同，甲方將該物業一幅土地面積約為92,429.27平方米之土地使用權授予乙方，自國有土地使用權證發出日期起計為期50年，作工業用途，代價為人民幣4,159,317.15元。
- 根據日期為二零零四年十一月二十五日之國有土地使用權證(文件編號：武單國用(2004)第202號)，土地面積約為92,429.27平方米之物業之土地使用權於二零五二年五月十一日屆滿，作工業用途，歸屬信義玻璃(天津)有限公司。

- 根據國有土地使用權出讓合同所載之資料，物業之發展狀況如下：

用途	：	工業
地積比率	：	0.8-1.2
地盤覆蓋範圍	：	少於或相等於65%
高度限制	：	少於或相等於45米
綠化百分比	：	不少於30%

- 信義玻璃(天津)有限公司乃一家於二零零四年三月三日根據中國法律成立之外商獨資有限責任企業，為 貴公司之間接全資附屬公司。

- 根據中國法律意見，吾等理解該物業之業權、授出主要批文、牌照及文件之現況如下：

文件	狀況
國有土地使用權出讓合同	有
國有土地使用權證	有

6. 吾等獲提供由 貴集團之中國法律顧問編製有關該物業之法律意見，當中載列(其中包括)下列資料：
- (a) 根據國有土地使用權出讓合同所載之資料，信義玻璃(天津)有限公司無權於公開市場自由轉讓及租賃該物業，除非於該物業之已投資額相等於總投資額的25%。
 - (b) 所有收購費用已償付。
 - (c) 信義玻璃(天津)有限公司現時為該物業之登記持有人，有權佔用及按揭該物業。
7. 根據附註6(a)，吾等給予該物業無商業價值，原因是該物業不得於公開市場上自由轉讓、按揭或租賃。

然而，假設該物業可於公開市場上自由轉讓、按揭或租賃，於估值日期，該物業之資本值為人民幣7,000,000元(相等於6,600,000港元)，僅供說明之用。

估值證書

第三類一 貴集團在中國根據使用土地興建廠房協議書持有之物業權益

於二零零四年
十二月三十一日
現況下之資本值

物業	概況及年期	佔用詳情			於二零零四年 十二月三十一日 現況下之資本值												
5. 中國 深圳 寶安縣 橫崗鎮 六約村 牛始埔村 工業大樓 之兩幢樓宇	<p>該物業包括整幢兩層高之工廠及三層高之辦公室／宿舍大樓，已於一九八八年至一九八九年落成。</p> <p>該物業之總建築面積約為2,629.7平方米。詳細資料載列如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>樓宇</th> <th>建築面積 (平方米)</th> <th>層數</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>辦公室／宿舍</td> <td>329.7</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>工廠</td> <td>2,300</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>2,629.7</u></td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>根據使用土地興建廠房協議書，貴集團已取得土地使用權，由一九八八年五月一日至二零一八年五月一日止，為期30年，作工業用途。</p>	樓宇	建築面積 (平方米)	層數	辦公室／宿舍	329.7	3	工廠	2,300	2	總計：	<u>2,629.7</u>		<p>該物業地下之店舖根據四份租約出租，而該物業餘下的部份為空置。有關租約之詳情已概述於附註7。</p>			無商業價值
樓宇	建築面積 (平方米)	層數															
辦公室／宿舍	329.7	3															
工廠	2,300	2															
總計：	<u>2,629.7</u>																

附註：

- 根據寶安縣橫崗鎮六約村委會（「甲方」）與香港發展汽車配件貿易公司（「乙方」）（現稱為信義集團（玻璃））於一九八八年五月七日訂立之使用土地興建廠房協議書，乙方已取得土地面積約6,600平方米之土地使用權，由一九八八年五月一日至二零一八年五月一日止，為期30年，作工業用途。
- 根據日期為一九九二年五月十一日之房屋所有權證（文件編號：粵房字第1478956號），該物業之辦公室大樓（建築面積約為329.7平方米，於一九八九年落成）歸屬於信義汽車玻璃（深圳）有限公司。
- 根據日期為一九九二年五月十一日之房屋所有權證（文件編號：粵房字第1478958號），該物業之工廠（建築面積約為2,300平方米，於一九八八年落成）歸屬信義汽車玻璃（深圳）有限公司。
- 信義汽車玻璃（深圳）有限公司為一家於一九八八年十一月十七日根據中國法律成立之外商獨資有限責任企業，為貴公司之間接全資附屬公司。

5. 根據法律意見，吾等理解，該物業之業權、授出主要批文、牌照及文件之現況如下：

文件	狀況
使用土地興建廠房協議書	有
房屋所有權證	有

6. 由於 貴公司不得自由轉讓、按揭及租賃該物業，吾等認為該物業並無商業價值。然而，該樓宇於估值日之折舊重置價值為人民幣1,000,000元（相等於940,000港元），僅供說明之用。

7. 根據四份租約，租約之詳情概述如下：

商店 編號	租期	月租(人民幣) (不包括管理費及 其他營運費用)	註冊編號
37	二零零四年九月一日至二零零五年九月一日	700	(登) 2004-0100399
39	二零零四年九月一日至二零零五年九月一日	700	(登) 2004-0100400
41	二零零四年九月一日至二零零五年九月一日	700	(登) 2004-0100401
43	二零零四年九月一日至二零零五年九月一日	850	(登) 2004-0100398
總計		2,950	

- 8 承租方為獨立第三者，獨立於及與 貴集團董事或彼等各自之聯繫人概無關連。
9. 吾等獲提供由 貴集團之法律顧問編製有關該物業之中國法律意見，當中載列（其中包括）下列資料：

- (a) 上述房屋所有權證具有法律效力及約束力。信義汽車玻璃(深圳)有限公司為該物業之登記持有人，由一九八八年五月一日起，為期30年。
- (b) 該物業由信義汽車玻璃(深圳)有限公司根據使用土地興建廠房協議書佔用。由於信義汽車玻璃(深圳)有限公司仍未完成國有土地使用權證之申請，因此除非取得有關政府當局之授權，否則信義汽車玻璃(深圳)有限公司不得於公開市場上自由轉讓、按揭及租賃該物業，而政府保留收回該物業土地及拆卸建於該物業上之樓宇之權利，而毋須向信義汽車玻璃(深圳)有限公司作出任何賠償。如果有關政府部門將該幅土地轉為國有土地且信義汽車玻璃(深圳)有限公司通過出讓方式取得該幅土地使用權，信義汽車玻璃(深圳)有限公司將有權轉讓、租賃及按揭該物業，信義汽車玻璃(深圳)有限公司於取得有關出讓時，不存在任何可預見的法律障礙。
- (c) 如附註7所述信義汽車玻璃(深圳)有限公司與承租方訂立之租約已於有關政府機構註冊，因此，租約屬有效及對訂約雙方均具有法律效力。

估值證書

第四類一 貴集團在中國持有之興建中物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零四年 十二月三十一日 現況下之資本值
6. 中國 廣東省 東莞市 虎門鎮 路東村之 一個建築地盤	<p>該物業包括一幅土地面積約為644,154.1平方米之土地。該物業將分兩期發展，第一期佔用總土地面積約405,158.3平方米，而第二期則佔用餘下之238,995.7平方米。第一期之多項構築物現正興建中，預期將於二零零四年底前落成。將予興建之樓宇詳情已列於附註7。</p> <p>根據國有土地使用權證，該物業已獲授土地使用權，自二零零四年八月九日起至二零五四年七月二十四日止，為期50年，作工業用途。</p>	該物業現時為建築地盤，現正進行若干建造工程及地基工程。	<p>人民幣 161,000,000元 (相等於： 152,000,000港元)</p>

附註：

- 根據中國廣東省東莞市虎門鎮人民政府（「甲方」）與信義超薄玻璃（東莞）有限公司（「乙方」）於二零零四年七月二十八日訂立之國有土地使用權出讓合同，甲方已將該物業（土地面積約為644,154平方米）授予乙方，出讓金為人民幣19,324,620元，由二零零四年八月九日起至二零五四年七月二十四日止，為期50年，作工業用途。此外，獲授土地分為兩期，第一期土地面積約405,158.3平方米，而第二期則佔餘下238,995.7平方米。
- 根據日期為二零零四年八月九日之國有土地使用權證（文件編號東府國用(2004)第：特473號），土地面積約為644,154.1平方米之土地使用權為期50年，於二零五四年七月二十四日屆滿，作工業用途，歸屬於信義超薄玻璃（東莞）有限公司。
- 根據中國法律意見，吾等理解，該物業之業權、授出主要批文、牌照及文件之現況如下：

文件	狀況
國有土地使用權出讓合同及補充協議	有
國有土地使用權證	有
建築工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	申請中
建築用地規劃許可證	有

4. 信義超薄玻璃(東莞)有限公司為一家於二零零三年六月十八日根據中國法律成立之外商獨資有限責任企業，為 貴公司之間接全資附屬公司。
5. 根據獲提供之資料，估計發展總成本(包括建築成本)為人民幣205,720,000元，於估值日已投入成本人民幣84,776,382.74元，而未支付之成本為人民幣120,943,617.26元。
6. 建議發展之「完成後資本值」約為人民幣366,700,000元(相等於346,000,000港元)
7. 該物業上將座落17幢樓宇，有關樓宇概述如下：

將予興建之樓宇	建築面積 (平方米)	層數
員工宿舍	8,988	7
單身宿舍1	2,407	7
單身宿舍2	2,407	7
單身宿舍3	3,560	7
辦公大樓	4,238	3
外專大樓	2,018	4
幹部宿舍1	2,404	6
幹部宿舍2	1,895	6
幹部宿舍3	3,093	6
幹部宿舍4	1,649	6
水池、泵房及配電房	192	1
建玻車間	54,900	1
成品庫	24,888	1
汽玻車間	35,136	1
浮法車間	37,000	1
維修車間	13,545	1
物料倉庫	3,500	1
總計	201,820	

8. 根據 貴集團所提供及載於本招股章程第82頁之資料，廠房大樓之名稱亦如下：

於附錄四之廠房名稱	貴集團 所提供之名稱	建築面積 (平方米)
建玻車間	1號廠房	54,900
汽玻車間	2號廠房	35,136
成品庫		24,888
浮法車間	3號廠房	37,000
	總計：	151,924

9. 吾等獲提供由 貴集團之中國法律顧問編製有關該物業之中國法律意見，當中載列(其中包括)下列資料：

- (a) 國有土地使用權出讓合同屬具有法律效力及約束力。
- (b) 該物業已授出之土地使用權之法定業權歸屬 貴集團。
- (c) 貴集團有權自由佔用、使用、轉讓、出租或按揭該物業及其任何部份，而毋須支付任何額外地價。
- (d) 所有收購費用已償付。

估值證書

於二零零四年
十二月三十一日
現況下之資本值

物業	概況及年期	佔用詳情	現況下之資本值										
7. 中國 安徽省 蕪湖經濟技術 開發區 尖山南路及 泰山路 交匯處之 建築地盤	<p>該物業包括一幅土地面積約為38,213.32平方米之土地，作工業用途。</p> <p>該物業將發展成為一幢單層高工廠、一個四層高車間及一幢四層高宿舍。</p> <p>上述樓宇將於二零零四年底前落成，總建築面積約為29,653.3平方米。該樓宇之詳細資料如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>樓宇</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1. 主廠房</td> <td>21,843.38</td> </tr> <tr> <td>2. 軋膠車間</td> <td>5,773.58</td> </tr> <tr> <td>3. 值班宿舍</td> <td>2,036.34</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>29,653.30</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業已獲授土地使用權，為期50年，屆滿日期為二零五三年十二月九日。</p>	樓宇	建築面積 (平方米)	1. 主廠房	21,843.38	2. 軋膠車間	5,773.58	3. 值班宿舍	2,036.34	總計：	<u>29,653.30</u>	該物業現時為建築地盤，現正進行若干上層結構工程。	<p>人民幣 3,400,000元 (相等於 3,200,000港元)</p>
樓宇	建築面積 (平方米)												
1. 主廠房	21,843.38												
2. 軋膠車間	5,773.58												
3. 值班宿舍	2,036.34												
總計：	<u>29,653.30</u>												

附註：

- 根據安徽省蕪湖經濟技術開發區土地規劃環保局(「甲方」)與信義汽車部件(蕪湖)有限公司(「乙方」)於二零零三年十二月九日訂立之國有土地使用出讓合同及附錄(文件編號：蕪開2003033號)，甲方已將該物業(土地面積約為33,346平方米)之土地使用權授予乙方，出讓金為人民幣3,000,000元，作工業用途。
- 根據國有土地使用權證(文件編號：蕪開國用(2004)第21號)，土地面積約為38,213.32平方米之土地使用權(為期50年，屆滿日期為二零五三年十二月九日)已授予信義汽車部件(蕪湖)有限公司，作工業用途。
- 信義汽車部件(蕪湖)有限公司為一家於二零零三年十一月二十五日根據中國法律成立之外商獨資有限責任企業，為 貴公司之間接全資附屬公司。
- 根據獲提供之資料，估計發展總成本(包括建築成本)為人民幣21,700,000元，於估值日已投入成本人民幣17,940,856.73元，而未支付之成本為人民幣3,759,143.27元。

5. 建議發展之「完成後資本值」約為人民幣25,100,000元（相等於23,700,000港元）。
6. 根據中國法律意見，吾等理解，該物業之業權、授出主要批文、牌照及文件之現況如下：
- | 文件 | 狀況 |
|-------------|----|
| 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| 國有土地使用權證 | 有 |
| 建築工程規劃許可證 | 有 |
| 建築用地規劃許可證 | 有 |
| 建築工程施工許可證 | 有 |
7. 吾等獲提供由 貴集團之中國法律顧問編製有關該物業之中國法律意見，當中載列（其中包括）下列資料：
- (a) 國有土地使用權出讓合同具有法律效力及有約束力。
- (b) 該物業之所有收購成本已經償付。
- (c) 貴集團有權自由佔用、使用、轉讓、出租或按揭該物業及其任何部份，而毋須支付任何額外地價。

估值證書

第五類－ 貴集團在香港租賃之物業權益

物業	概況	佔用詳情	於二零零四年 十二月三十一日 現況下之資本值
8. 香港 新界 荃灣 沙咀道146、 150、152、 156、158、 162、164、 168、170、 174、176、 180、182、 186、188號 友聯樓及 圓墩圍71及73號 地下11號舖	該物業包括位於一幢於一九七一年落成之六層高綜合大樓地下之一個單位(及閣樓)。 該物業(不包括閣樓)之實用面積約為621平方呎。	該物業現由獨立第三方租予 貴集團，由二零零三年一月十日至二零零五年一月九日止，為期兩年，月租20,000港元，不包括差餉、管理費及其他營運費用。 該物業現正由 貴集團佔用作倉庫及店舖。	無商業價值

附註：

1. 根據土地註冊處之記錄，該物業現時之登記擁有人為Cheung Pui Ring。
2. 業主為一名獨立第三方，獨立於及與 貴集團之任何董事或彼等各自之聯繫人概無關連，及獨立於該等人士。
3. 根據獲提供之資料，信義汽車玻璃有限公司乃一家於一九九一年十二月十日在香港註冊成立之有限公司，並為 貴公司間接全資附屬公司。
4. 根據獲提供之資料， 貴集團正與該物業業主磋商有關該物業之續租事宜，而該物業之續租事宜並不存在任何可預見的障礙。
5. 根據租賃協議，該物業包括地下11號舖及閣樓及根據胡關李羅律師行提供之租約報告副本，載明：
 - (i) 根據土地查冊之記錄，物業之閣樓並非納入物業概況內，在未取得有關業權契據及文件之情況下，不能核實閣樓之業權。倘閣樓屬非法搭建或違例變動，租戶使用或享用物業之權利可能受到影響，乃由於屋宇署有權頒令將上述閣樓拆卸或移除。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零四年 十二月三十一日 現況下之資本值
9. 香港 九龍 九龍城 譚公道126號 地下及閣樓	該物業包括位一幢於一九六四年落成之九層高綜合大樓地下之一個商業單位及閣樓。 該物業地下之實用面積約為861平方呎，而閣樓之實用面積為553平方呎。	該物業現由獨立第三方租予 貴集團，月租16,000港元，包括地租、差餉及管理費，但不包括其他營運費用。 該物業現正由 貴集團佔用作倉庫及店舖。	無商業價值

附註：

1. 根據土地註冊處之記錄，該物業現時之登記擁有人為Glory Central Development Limited。
2. 業主為一名獨立第三方，與 貴集團之任何董事或彼等各自之聯繫人概無關連，及獨立於該等人士。
3. 根據獲提供之資料，信義汽車玻璃有限公司乃一家於一九九一年十二月十日在香港註冊成立之有限公司，並為 貴公司間接全資附屬公司。

估值證書

物業	概況	佔用詳情	於二零零四年 十二月三十一日 現況下之資本值
10. 香港 北角 威非路道2-10號 (亦稱 屈臣道5號) 金都洋樓、銀都 洋樓、海都洋樓 地下第12號舖	該物業包括位於一幢於一九七三年落成之綜合大樓(於七層高之商業/停車場平台上建有三幢介乎24層至31層之住宅大廈)地下之一個商業單位。 該物業之實用面積約為306平方呎。	該物業現由獨立第三方租予 貴集團，由二零零四年五月一日至二零零六年四月三十日止，為期兩年，月租16,500港元，包括地租、差餉及管理費，但不包括其他營運費用。 該物業現正由 貴集團佔用作倉庫及店舖。	無商業價值

附註：

1. 根據土地註冊處之記錄，該物業現時之登記擁有人為Yip Kwok Yuen及Wong Wah Ying。
2. 業主為獨立第三方，與 貴集團之任何董事或彼等各自之聯繫人概無關連，及獨立於該等人士。
3. 該物業受於二零零零年八月八日以第一太平銀行有限公司為受益人之按揭所規限，已於二零零零年九月四日在土地註冊處登記(註冊備忘錄編號：8178004)。
4. 該物業受於二零零四年一月三十一日以東亞銀行有限公司為受益人之一般銀行融資作抵押之第二項按揭所規限，已於二零零四年二月二十五日在土地註冊處登記(註冊備忘錄編號：9141114)。
5. 根據獲提供之資料，信義汽車玻璃有限公司乃一家於一九九一年十二月十日在香港註冊成立之有限公司，並為 貴公司間接全資附屬公司。
6. 該物業於租賃協議之概述為香港屈臣道5號金都洋樓、銀都洋樓、海都洋樓地下12號舖。

估值證書

物業	概況	佔用詳情	於二零零四年 十二月三十一日 現況下之資本值
11. 香港 九龍 九龍城 木廠街38號 (亦稱為炮仗街 190-192號) 金運閣 地下E舖	該物業包括位於一幢於一九九七年落成之十層高綜合大樓地下之一個商業單位。 該物業之建築面積約為119平方呎。	該物業現由獨立第三方租予 貴集團，由二零零四年六月一日至二零零六年五月三十一日止，為期兩年，月租7,500港元，不包括差餉、管理費及其他營運費用。 該物業現正由 貴集團佔用作倉庫及店舖。	無商業價值

附註：

1. 根據土地註冊處之記錄，該物業現時之登記擁有人為Kam Chun Construction Limited。
2. 業主Kam Chun Construction Limited為一名獨立第三方，與 貴集團之任何董事或彼等各自之聯繫人概無關連，及獨立於該等人士。
3. 根據獲提供之資料，信義汽車玻璃有限公司乃一家於一九九一年十二月十日在香港註冊成立之有限公司，並為 貴公司間接全資附屬公司。
4. 該物業於租賃協議之概述為九龍炮仗街190-192號金運閣地下E舖。

估值證書

物業	概況	佔用詳情	於二零零四年 十二月三十一日 現況下之資本值
12. 香港 九龍 九龍城 木廠街38號 (亦稱為炮仗街 190-192號) 金運閣 地下F舖	該物業包括位於一幢於一九九七年落成之十層高綜合大樓地下之一個商業單位。 該物業之建築面積約為88平方呎。	該物業現由獨立第三方租予 貴集團，由二零零四年六月一日至二零零六年五月三十一日止，為期兩年，月租5,000港元，不包括管理費、差餉及其他營運費用。 該物業現正由 貴集團佔用作倉庫及店舖。	無商業價值

附註：

1. 根據土地註冊處之記錄，該物業現時之登記擁有人為Kam Chun Construction Limited。
2. 業主Kam Chun Construction Limited為一名獨立第三方，與 貴集團之任何董事或彼等各自之聯繫人概無關連，及獨立於該等人士。
3. 根據獲提供之資料，信義汽車玻璃有限公司乃一家於一九九一年十二月十日在香港註冊成立之有限公司，並為 貴公司間接全資附屬公司。
4. 該物業於租賃協議之概述為九龍炮仗街190-192號金運閣地下F舖。

估值證書

於二零零四年
十二月三十一日
現況下之資本值

物業	概況	估用詳情	於二零零四年 十二月三十一日 現況下之資本值
13. 香港 新界 元朗 錦田 丈量約份 第109號 第466號地段之 一幅土地	該物業包括一幅土地面積約為8,667平方呎之土地及建於其上之 多項構築物。	該物業現由獨立第 三方租予 貴集 團，由二零零三年 三月二十五日至二 零零六年三月二十 四日止，為期三 年，月租21,000港 元，不包括地租、 差餉、物業稅及其 他營運費用。 該物業現正由 貴 集團佔用作倉庫。	無商業價值

附註：

1. 根據土地註冊處之記錄，該物業現時之登記擁有人為Tang Nam Kai (或Chai) Tso或Nam Kai Tso及Tang Lo Ping (司理)。
2. 業主為獨立第三方，與 貴集團之任何董事或彼等各自之聯繫人概無關連，及獨立於該等人士。
3. 根據獲提供之資料，信義汽車玻璃有限公司乃一家於一九九一年十二月十日在香港註冊成立之有限公司，並為 貴公司間接全資附屬公司。
4. 根據胡關李羅律師行提供之租約報告副本，載明(其中包括)：
 - (i) 業主並非物業之登記持有人，物業之登記持有人為Tang Nam Kai (或Chai) Tso或Nam Kai Tso及Tang Lo Ping (司理)。已假設業主Tang Kam Biu 獲正式授權代表登記持有人訂立租賃協議，並正式取得就該物業訂立租賃協議之一切所需政府同意書、批文及／或豁免。
 - (ii) 該物業日期為一九九六年七月一日之終止函件(「終止函件」)已於元朗新界土地註冊處登記(備忘編號：714242)。已假設終止函件所述結欠政府之所有費用所引致之糾紛經已了結及支付。
 - (iii) 根據終止函件，政府租賃下之允許用途為「農業」。已假設租賃協議之用家已正式取得所有政府同意書、批文及／或豁免。
 - (iv) 上述丈量約份第109號第466號地段之部份已根據一份於元朗新界土地註冊處登記之文件(備忘編號94322)交回，並根據日期為二零零零年六月二十二日於元朗新界土地註冊處登記之收地通告G.N.3905(備忘編號926556)由香港政府收回。

估值證書

第六類－ 貴集團在加拿大租賃之物業權益

物業	概況	佔用詳情	於二零零四年 十二月三十一日 現況下之資本值
14. 加拿大 英屬哥倫比亞省 溫哥華 烈治蒙 Shell Road 2125-4871 地下全層	該物業包括一幢於一九九七年或 前後落成之兩層高商業大廈地下 全層。 該物業之可租用面積約為1,341平 方呎。	該物業現由獨立第 三方租予 貴集 團，由二零零四年 二月一日至二零零 六年一月三十一日 止，為期兩年，月 租加幣1,447元，包 括物業稅及管理 費。 該物業現正由 貴 集團佔用作辦公室 用途。	無商業價值

附註：

1. 業主為一名獨立第三方，與 貴集團之任何董事或彼等各自之聯繫人概無關連，及獨立於該等人士。
2. 根據獲提供之資料，租戶信義玻璃(美洲)有限公司乃一家於二零零零年八月二十二日在加拿大英屬哥倫比亞註冊成立之有限公司，由信義集團(玻璃)有限公司持有約58.3%，並為 貴公司之附屬公司。
3. 根據獲提供之資料，信義集團(玻璃)有限公司乃一家於一九八九年六月二日在香港註冊成立之有限公司，為 貴公司之間接全資附屬公司。
4. 吾等獲提供由 貴集團之加拿大法律顧問Peter Li & Company編製有關該物業之法律意見，當中載列(其中包括)下列資料：
 - (a) 根據於二零零四年八月四日之地政局(Land Title Office)所記錄，業主Cheng-Kai Fan為該物業現時之註冊持有人。
 - (b) 貴集團與業主授權代理人Michael Cheung-Sheuan Fann(於租賃協議中稱為「Michael Fann」)所訂立之租約屬有效及持續有效，並具有法律效力。

估值證書

物業	概況	佔用詳情	於二零零四年 十二月三十一日 現況下之資本值
15. 加拿大 安大略省 Richmond Hill York Boulevard 100號505室	該物業包括一幢於一九八八年或 前後落成之六層高辦公室大樓五 樓之一個單位。 該物業之可租用面積約為1,610平 方呎。	該物業現由獨立第 三方租予 貴集 團，由二零零四年 八月十五日至二零 零八年八月十四日 止，為期四年，月 租 加 幣 3,097.99 元，包括貨品及服 務稅。 該物業現正由 貴 集團佔用作辦公室 用途。	無商業價值

附註：

1. 業主為一名獨立第三方，與 貴集團之任何董事或彼等各自之聯繫人概無關連，及獨立於該等人士。
2. 根據獲提供之資料顯示，租戶信義玻璃(北美)有限公司為一家於一九九七年一月二十日在加拿大安大略省註冊成立之有限公司，由Xinyi Automobile Glass (BVI) Company Limited持有約58.3%權益，為 貴公司之附屬公司。
3. 根據獲提供之資料，Xinyi Automobile Glass (BVI) Company Limited乃一家於二零零二年六月十三日在英屬處女群島註冊成立之公司，為 貴公司之全資附屬公司。
4. 吾等獲提供由 貴集團之加拿大法律顧問Dicarlo & Wong Associates編製有關該物業之法律意見，當中載列(其中包括)下列資料：
 - (a) 根據加拿大土地註冊處(Land Registry Office)所記錄，該物業現時之註冊持有人為SREIT (100 York) Ltd。
 - (b) 該物業受到於二零零二年九月二十五日登記之第一項優先質押/按揭及一份Notice of Assignment of Rent (General)所規限，文據編號分別為YR209011及YR 209012，受益人為Bank of Montreal。
 - (c) 根據(b)所述，業主SREIT(100 York) Ltd.持有按揭同意書，擁有法律效力出租該物業。
 - (d) 業主及租戶信義玻璃(北美)有限公司已正式簽訂租賃協議，具有足夠權力並且狀況良好。租約為有效及持續有效，並具有法律效力。

估值證書

於二零零四年
十二月三十一日
現況下之資本值

物業	概況	佔用詳情	無商業價值
16. 加拿大 安大略省 Richmond Hill West Wilmot Street 45B號 208室	<p>該物業包括一幢於一九八六年落成之兩層高商業大樓二樓之一個單位。</p> <p>該物業之可租用面積約為1,710平方呎。</p>	<p>該物業現由獨立第三方租予 貴集團，由二零零四年九月一日至二零零七年八月三十一日止，為期三年，由二零零四年九月一日至二零零五年八月三十一日期間之年租為加幣28,215元，由二零零五年九月一日至二零零六年八月三十一日期間之年租為加幣28,642.5元，以及由二零零六年九月一日至二零零七年八月三十一日期間之年租為加幣29,070元，不包括銷售稅，但包括不動產稅項(Realty Taxes)及其他經營費用。</p> <p>該物業現正由 貴集團佔用作辦公室用途。</p>	

附註：

1. 業主Canadian Property Holdings (Ontario) Inc.為一名獨立第三方，與 貴集團之任何董事或彼等各自之聯繫人概無關連，及獨立於該等人士。
2. 根據獲提供之資料，租戶信義玻璃(北美)有限公司為一家於一九九七年一月二十日在加拿大安大略省註冊成立之有限公司，由Xinyi Automobile Glass (BVI) Company Limited持有約58%權益，為 貴公司之附屬公司。
3. 根據獲提供之資料，Xinyi Automobile Glass (BVI) Company Limited乃一家於二零零二年六月十三日在英屬處女群島註冊成立之公司，為 貴公司之全資附屬公司。
4. 吾等獲提供由 貴集團之加拿大法律顧問Dicarlo & Wong Associates編製有關該物業之法律意見，當中載列(其中包括)下列資料：
 - (a) 根據加拿大土地註冊處(Land Registry Office)所記錄，該物業現時之註冊持有人為Canadian Property Holdings (Ontario) Inc.。
 - (b) 該物業受一項按揭及Notice of Assignment of Rent (General)所規限，受益人均為London Life Insurance Company，於二零零一年十一月一日註冊，註冊備忘錄編號為YR69298及YR69299。
 - (c) 租賃協議為持續有效及具有效力，並於二零零七年八月三十一日屆滿前有效。