

以下為獨立物業估值師保柏國際評估有限公司就評估本集團香港及中國物業權益於二零零五年二月二十八日的價值而編製，以供轉載於本售股章程的函件、估值概要及估值證書全文。



B. I. Appraisals Limited
保柏國際評估有限公司

Registered Professional Surveyors, Valuers & Property Consultants

香港花園道1號中銀大廈38樓B室

電話：(852) 2127 7762

電郵：info@biappraisals.com.hk

網址：www.bisurveyors.com.hk

傳真：(852) 2137 9876

敬啟者：

吾等遵照建福集團控股有限公司（以下稱「貴公司」）的指示，評估 貴公司及／或其附屬公司及／或其聯營公司（以下統稱「貴集團」）於香港特別行政區（「香港」）及中華人民共和國（「中國」）所持有及租用物業權益的價值。吾等確認已在吾等認為必需的情況下進行視察、作出有關查詢及取得其他資料，藉以向 閣下提供吾等對該等物業權益於二零零五年二月二十八日（以下稱「估值日」）公開市值的意見。

本函件作為估值報告的一部份，闡釋估值基準及方法，澄清吾等作出的假設及進行的業權查冊，以及載述限制條件。

估值基準

吾等對各物業權益的估值乃吾等對其公開市值的意見，所謂公開市值，就吾等所下的定義而言，指「物業權益於估值日以現金代價無條件完成出售所取得的最高價格，並假設：

- (a) 有自願賣方；
- (b) 於估值日之前，有一段合理時間（視乎物業性質及市道而定）在市場上適當推銷該項權益、議定價格及條款，以及完成銷售；
- (c) 於任何假設的較早交換合約日期，無論市道、價值水平及其他情況一概與估值日相同；
- (d) 並無考慮具特殊權益的準買家任何追加出價；及
- (e) 交易雙方均在知情、審慎及自願的情況下進行交易。」

吾等按每項物業權益作個別考慮的基準進行估值。吾等並無就出售物業予單一人士而作出任何折扣，亦無考慮倘將該等物業作為組合形式同時出售時對價值的影響。

吾等進行估值時並無考慮有關或會影響物業權益銷售的任何選擇權或優先權，亦假設並不存在任何方式的強制出售情況。

估值方法

吾等採用直接比較法以公開市場基準評估第一類物業權益（即 貴集團於香港持有及佔用的物業權益）的價值，當中假設該物業權益可在現況下即時交吉出售。吾等已根據可資比較物業實際銷售的成交價或提呈發售的價格作出比較。為公平地作出價值比較，吾等已分析大小、特徵及地點相若的可資比較物業，並小心權衡物業權益各個有關的利弊。

基於其上所建樓宇及構築物的性質，第二類物業權益（即 貴集團於中國持有及佔用的物業權益）並無可識別的市場可資比較，故該物業不能透過與公開市場交易作出比較的方式估值。因此，吾等採用折舊重置成本法評估該物業權益的價值。此估值方法的基準為將土地現有用途的估計公開市值，加上其上所建樓宇及構築物現行的重置成本總額，再就實際損耗及所有相關陳舊作出適當扣減。在欠缺已知可資比較市場的情況下，折舊重置成本法是一般達致最可靠的物業價值指標的方法。

第三類物業權益（即 貴集團於中國租用的物業權益）被視為並無商業價值，主要是由於該物業權益不得轉讓或分租或無法取得重大租金利潤。

第四類物業權益（即 貴集團將於中國收購的物業權益）被視為並無商業價值，主要是由於取得該物業的土地使用權的程序仍在進行當中，而 貴集團尚未取得該物業任何股本權益。

估值假設

吾等的估值假設業主在公開市場上出售物業權益，且並無憑藉遞延合約、售後租回、合資經營或任何類似安排，以影響該等物業權益的價值。

吾等的估值並無就該等物業的任何抵押、按揭或欠款，以及出售時可能產生的任何開支或稅項作出撥備。除另行註明外，吾等假設該等物業並無附帶可影響其價值的任何繁重產權負擔、限制及支銷。

在評估位於香港而政府租約已於一九九七年六月三十日前屆滿的物業權益時，吾等已考慮香港基本法及一九八八年新界租約（續期）條例所載的條文，該等條文訂明該租約已延長至二零四七年六月三十日為止，毋須補繳任何額外地價，並由續期日起每年繳付相等於該物業不時應課差餉租值3%的地租。

各項物業的其他特別假設（如有）已載列於有關物業估值證書的附註內。

業權查冊

吾等已就位於香港的物業向荃灣土地註冊處查冊。然而，吾等未有仔細審核文件正本以核實業權，以及確定是否存在任何未有載列於吾等獲提供文件副本內的任何修訂。所有文件及租約僅供參考用途。

就位於中國的物業而言，基於中國土地註冊制度的性質，吾等未能調查該等物業權益的業權或任何負債。然而，吾等已獲 貴集團提供該等物業的業權文件及租賃協議的副本。吾等評估該等物業的價值時，倚賴 貴集團中國法律顧問金杜律師事務所（以下稱「中國法律顧問」）就該等物業權益的業權提供的法律意見。

限制條件

吾等曾視察物業外部，並在可能情況下視察物業的內部。然而，吾等並無進行結構測量，亦無測試該等物業所提供的任何樓宇設備。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性損壞。然而在視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。

吾等並無進行實地量度以核實該等物業的地盤及樓面面積，惟假設呈交予吾等的文件、地盤圖則及樓層圖則中載列的面積乃屬正確。隨附估值證書所載的尺寸、量度及面積一概以 貴集團向吾等所提供文件所載的資料為基礎，故此僅為約數。

此外，吾等亦無進行地盤調查以確定土質是否適合作未來發展，是否存在污染或是否具備合適的設備或有關設備是否適合作未來發展。

吾等頗大程度上依賴 貴集團所提供的資料，並接納就規劃批文、法定通告、地役權、年期、佔用詳情、租賃協議、樓宇落成日期、地盤面積、樓面面積及確認該等物業的一切其他有關事項的意見。

吾等並無理由懷疑 貴集團提供予吾等的資料的真確性。吾等亦獲 貴集團知會所提供的資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為，吾等已獲提供足夠資料以達致知情意見，且並無理由懷疑有任何重大資料被隱瞞。

備註

除另有說明者外，估值證書所列的貨幣金額一律以港元為單位。在必要情況下，吾等已在估值中採用1港元兌人民幣1.06元的匯率，即大致為估值日適用的匯率。於估值日至本函件發出日期期間內，匯率並無重大波動。

吾等已按照香港測量師學會於二零零零年三月頒佈的「香港物業資產估值指引備忘(第二版)」及普遍採納的估值程序及慣例編製估值，符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則第12項應用指引及第5章內載列的規定。

吾等僅此確認目前或未來概無於 貴集團、本報告所涉及的物業或估值中擁有利益。

隨函附奉吾等的估值概要及估值證書。

此 致

新界
葵涌
梨木道88號
達利中心
1106-08室
建福集團控股有限公司
列位董事 台照

二零零五年五月三十一日

代表
保柏國際評估有限公司
執行董事
岑志強 MRICS, MHKIS, RPS (G.P.), MCIREA
謹啟

附註：岑志強先生為特許測量師及中國房地產估價師學會會員，在香港及中國分別擁有超過22年及10年物業估值經驗。

估值概要

物業 於二零零五年
二月二十八日
現況下的公開市值

第一類－貴集團於香港持有及佔用的物業權益

1. 香港新界葵涌梨木道88號達利中心11樓1106、1107及1108室 6,750,000港元

第二類－貴集團於中國持有及佔用的物業權益

2. 位於中國廣東省東莞市常平鎮霞坑村的工業綜合建築 52,000,000港元

第三類－貴集團於中國租用的物業權益

3. 位於中國廣東省東莞市常平鎮霞坑村的工業大樓 無商業價值
4. 位於中國廣東省深圳市寶安區西鄉鎮鳳凰崗村的
工業綜合建築 無商業價值

第四類－貴集團將於中國購買的物業權益

5. 位於中國廣東省東莞市常平鎮霞坑村的一幅土地 無商業價值

總計： 58,750,000港元

估值證書

第一類－貴集團於香港持有及佔用的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零五年 二月二十八日 現況下的公開市值
1. 香港新界葵涌梨木道88號達利中心11樓1106、1107及1108室 丈量約份 第450號 第937號地段中 合共944862份的 14094份	達利中心為一幢於一九九二年落成的25層高工業大樓。 該物業包括該大樓內11樓的三個相連單位。 該物業的總建築面積及總實用面積分別約為1,788.65平方米（19,253平方呎）及1,354.98平方米（14,585平方呎）。 丈量約份第450號第937號地段乃以新批租約第4185號持有，由一八九八年七月一日起計為期99年減最後3日。上述租約年期已依法延長至二零四七年六月三十日屆滿。	該物業目前由 貴集團佔用作辦公室、工場及貨倉用途。	6,750,000港元

附註：

- (1) 該物業的註冊業主為建福實業有限公司，參見日期為一九九二年十月十三日的備忘錄第TW865493、TW865494及TW865495號。
- (2) 該物業附帶一項以香港上海滙豐銀行有限公司為受益人的按揭，參見日期為一九九二年十月十三日的備忘錄第TW865496號。

第二類－貴集團於中國持有及佔用的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零五年 二月二十八日 現況下的公開市值
2. 位於中國廣東省 東莞市常平鎮霞 坑村的工業綜合 建築	該物業包括建於一幅大致呈長方形的土地上的工業綜合建築，地盤面積約為20,391.40平方米（219,493平方呎）。 該工業綜合建築包括合共四幢四至七層高的大樓，以及多幢一至兩層高的配套構築物，全部於一九九九年落成。 該工業綜合建築（不包括配套構築物）的總建築面積約為42,538.18平方米（457,881平方呎）。 該物業已獲授土地使用權作工業用途，為期至二零五四年三月三十日屆滿。	該物業由 貴集團佔用作工廠及宿舍。	52,000,000港元

附註：

- (1) 根據東莞市人民政府於二零零四年五月二十日發出的國有土地使用證東府國用（2004）第特272號，該物業的土地使用權已出讓予 貴集團的全資附屬公司東莞家利來電器有限公司（以下稱「東莞家利來」），為期至二零五四年三月三十日屆滿，作工業用途。

- (2) 根據廣東省人民政府於二零零四年十二月二十二日發出的四份房地產權證，在有關土地上所建四幢總建築面積42,538.18平方米大樓的所有權已歸屬東莞家利來所有，有關房地產權證的詳情概述如下：

房地產權證編號	樓宇用途	層數	建築面積 (平方米)
粵房地證字第C3335334號	工廠	4	29,099.20
粵房地證字第C3335335號	宿舍	6	1,974.36
粵房地證字第C3335336號	宿舍	7	9,082.14
粵房地證字第C3335337號	宿舍	6	2,382.48

- (3) 在吾等的估值過程中，吾等並無考慮到在該物業有關土地上所建的配套構築物。
- (4) 該物業的土地使用權已於二零零四年五月二十日取得，土地出讓金、土地管理費及印花稅合共人民幣540,449元已悉數繳付。吾等獲悉截至二零零四年十月三十一日為止，已動用的開發成本總額約為42,900,000港元。
- (5) 中國法律顧問的意見表示：
- 東莞家利來已透過出讓方式合法取得該物業的土地使用權，並已悉數繳付有關的土地出讓金、稅項及費用。
 - 有關政府部門概無發出或會影響上述土地使用權的通告或命令。
 - 東莞家利來擁有該等土地使用權的合法業權，並有權佔用、使用、轉讓、出租及按揭上述土地使用權。
 - 東莞家利來已合法取得有關土地上所建四幢大樓的有關房地產權證，有關土地乃根據國有土地使用證東府國用（2004）第特272號持有，總建築面積為42,538.18平方米。
 - 有關政府部門概無發出或會影響上述四幢大樓擁有權的通告或命令。

- f) 東莞家利來擁有上述四幢大樓的合法業權，並有權佔用、使用、轉讓、出租及按揭上述四幢大樓。
- (6) 根據 貴集團提供的資料及上述法律意見，該物業有關主要批文、同意書或執照現時的狀況如下：
- | | |
|-------------|---|
| 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| 國有土地使用證 | 有 |
| 房地產權證 | 有 |

第三類－貴集團於中國租用的物業權益

物業	概況及租賃詳情	於二零零五年 二月二十八日 現況下的公開市值
3. 位於中國廣東省東莞市 常平鎮霞坑村的工業大 樓	該物業包括一幢約於二零零零年落成的單層工業大樓。 該物業的總建築面積約為900.00平方米(9,688平方呎)。 該物業由 貴集團根據一項租賃協議佔用作生產用途，於二零零二年十月一日起至二零零五年九月三十日止為期三年，月租人民幣10,000元。	無商業價值

附註：

- (1) 出租方乃東莞市常平聯達膠粘帶製品廠，據 貴集團意見乃一獨立第三方。
- (2) 吾等並無獲提供有關該物業業權的任何文件，故吾等未能就其所有權作出報告。
- (3) 中國法律顧問的意見表示：
 - a) 中國法律顧問未獲提供上述大樓的所有權證進行檢查。
 - b) 倘上述大樓建於集體所有的土地上，上述租賃協議將無法律效力，亦不可根據中國法律強制執行。
 - c) 根據中國土地管理法第81條，擅自將集體所有土地的土地使用權出讓、轉讓或出租用於非農業建設的，縣級以上土地行政主管部門有權責令出讓方、轉讓方或出租方限期改正，沒收出讓方、轉讓方或出租方違法所得。東莞家利來作為承租方，將不會因租用集體所有土地的土地使用權而受罰。

物業	概況及租賃年期詳情	於二零零五年 二月二十八日 現況下的公開市值
4. 位於中國廣東省深圳市 寶安區西鄉鎮鳳凰崗村 的工業綜合建築	該物業包括一幅土地上的工業綜合建築，地盤面積約1,300.00平方米（13,993平方呎）。該工業綜合建築約於一九九三年落成。 該物業的總建築面積約為3,200.00平方米（34,445平方呎）。 該幅土地截至二零一二年三月二十五日止提供予 貴集團使用，為期二十年，土地使用費為人民幣260,000元。此外，於土地使用期內，按建築面積每平方米人民幣2元計算，支付土地使用月費。 該物業現時按分租合同由分承租人佔用，租賃期為二零零四年四月七日至二零一二年三月二十五日，整個租賃期內的租金總額為人民幣1,000,000元。	無商業價值

附註：

- (1) 根據建福實業有限公司及寶安縣新安鎮鳳凰崗經濟發展公司（下文稱為「鳳凰崗公司」）於一九九二年三月二十五日訂立的投資建廠合同（下文稱為「建廠合同」），建福實業有限公司租賃一幅位於鳳凰崗村，面積為1,300平方米的土地。該建廠合同的主要條款及條件如下：
- a) 鳳凰崗公司向建福實業有限公司提供一幅面積為1,300平方米的土地以興建廠房，使用期為二十年。該幅土地的土地使用費為人民幣260,000元。
 - b) 該廠房的樓面面積為3,200平方米。於土地使用期內，建福實業有限公司須向鳳凰崗公司按樓面面積支付每平方米人民幣2元的土地使用月費。
 - c) 建福實業有限公司於土地使用期內有權出租該物業。
 - d) 於合同有效期內，任何一方如違反合同（包括令對方蒙受經濟損失）則須對有關的經濟及法律責任負責。

- (2) 根據東莞常平霞坑建福電子廠(下文稱為「建福電子廠」)及深圳市兆威機電有限公司(下文稱為「兆威公司」)於二零零三年四月七日訂立的土地使用權分租合同(下文稱為「分租合同」),該物業分租予兆威公司。分租合同的主要條款及條件如下:
- a) 建福電子廠將地盤面積為1,300平方米的土地連同其上興建的大樓(樓面面積為3,200平方米)分租予兆威公司。
 - b) 分租期為二零零三年四月七日至二零一二年三月二十五日。
 - c) 整個租賃期內的租金總額為人民幣1,000,000元。
- (3) 根據建福電子廠、建福實業有限公司及兆威公司於二零零五年四月一日訂立的分租合同補充協議,三方進一步同意下列條款及條件:
- a) 建福實業有限公司由二零零三年四月七日起享有並須承擔建福電子廠(於簽署分租合同時作為建福實業有限公司的代理人)按分租合同所載的權利和責任。
 - b) 於合同期間,除因不可抗力事件導致任何一方違約外,違約方須向另一方賠償所有經濟損失及所有其他費用。然而,於任何情況下,該款額不得超過人民幣1,000,000元。
- (4) 中國法律顧問的意見概述如下:
- a) 根據深圳市寶安區鳳凰崗村委的證明,該工業綜合建築建於一幅集體所有土地上。因此,建廠合同、分租合同及補充協議不符合中國法例規定均為無效。
 - b) 根據土地管理法第81條及土地管理法實施條例第39條,倘在未獲事先批准的情況下,集體土地的土地使用權出讓、轉讓或出租作非農業建設用途,縣級以上土地行政主管部門有權責令出讓方、轉讓方或出租方在某一期間內作出改正(包括可能要求出租方收回出租物業)、沒收租金收入及就違法而徵收罰款(租金收入的5%至20%)。建福實業有限公司作為分租合同的出租方,可能就出租集體擁有土地的土地使用權觸犯上述事項而受罰。
 - c) 根據建廠合同,鳳凰崗公司應就未能提供(或收回)該物業(構成違反合同條款)予建福實業有限公司收回該物業而產生的經濟及法律債務負責。
 - d) 倘該物業因建廠合同無效而須收回,則建福實業有限公司因無法將該物業租予兆威公司,而須向兆威公司賠償因違約而產生的所有經濟損失及其他費用。然而,於任何情況下,該款額不得超過人民幣1,000,000元。

第四類－貴集團將於中國收購的物業權益

物業	概況及佔用詳情	於二零零五年 二月二十八日 現況下的公開市值
5. 位於中國廣東省東莞市常平鎮霞坑村的一幅土地	該物業包括一幅近長方形的土地，地盤面積約6,390.00平方米（68,782平方呎）。 該物業目前空置。	無商業價值

附註：

- (1) 貴集團尚未取得該物業的國有土地使用證。
- (2) 貴集團向吾等表示，貴集團已作出該物業的土地使用權的申請，而貴集團亦已支付該物業的新增建設土地使用費。
- (3) 中國法律顧問表示，東莞家利來並未取得該物業的合法權利，但領取該物業的國有土地使用證時應不會遇到任何法律障礙，而先決條件如下：
 - a) 有關中國土地行政管理機關完成新增建設用地的程序（即東莞市人民政府於付款期內向中央政府及省政府財政部繳交有關部份的新增建設用地使用費的程序）；
 - b) 東莞國土資源局已就出讓國有土地使用權與東莞家利來訂立合同；及
 - c) 東莞家利來按照國有土地使用權出讓合同繳交土地出讓金、徵地管理費、登記費及其他相關費用（如有）。
- (4) 根據貴集團提供的資料及上述法律意見，該物業有關主要批文、同意書或執照現時的狀況如下：

國有土地使用權出讓合同	無
國有土地使用證	無
房地產權證	無