

以下為獨立估值師西門(遠東)有限公司就 貴集團的物業權益於二零零六年六月三十日進行估值而發出的函件、估值概要及估值證書全文，以供載入本招股章程。



企業估值及顧問  
[www.sallmanns.com](http://www.sallmanns.com)

西門

香港灣仔  
駱克道188號  
兆安中心22樓  
電話: (852) 2169 6000  
傳真: (852) 2528 5079

敬啟者：

茲遵照 閣下指示，對利記控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱為「貴集團」)擁有權益的香港及中華人民共和國(「中國」)物業進行估值，我們確認曾進行視察、作出有關查詢及調查，並取得我們認為必要的其他資料，以便向 閣下提供我們對物業權益於二零零六年六月三十日(「估值日」)的資本值的意見。

我們對物業權益的估值，乃指市場價值。所謂市場價值，乃「自願買家與自願賣家經適當的市場推廣後於估值日達成物業交易的公平交易估計金額，而雙方乃在知情、審慎及不受脅迫的情況下自願進行交易」。

我們採用直接比較法對香港第一類物業權益進行估值，並假設該等物業權益按現有狀況即時交吉出售及參考有關市場內可供比較的銷售交易。

基於中國物業的樓宇及構築物的性質使然，現時並無已知的市場銷售可資比較，因此，第二類物業權益已按其折舊重置成本為基準進行估值。

折舊重置成本指「物業的目前重置(或重建)成本減實際損耗及一切相關形式的陳舊及優化」。此乃基於土地現行用途的估計市值，另加建構物及對土地的改造的目前重置(或重建)

成本，再按實際損耗及一切相關形式的陳舊及優化作出扣減計算。物業權益的折舊重置成本視乎有關業務是否具備足夠的潛在盈利能力而定。

由於 貴集團分別在香港及中國租用的第三類及第四類物業權益屬短期租賃性質或不得轉讓或分租，又或缺乏可觀租金溢利，故此我們認為該等物業權益並無商業價值。

我們所作的估值乃假設賣方於市場出售物業權益，而並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，以便影響該等物業權益的價值。

我們的報告並無考慮所估值的任何物業權益所欠負的任何抵押、按揭或債項，以及出售成交時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明外，我們假設該等物業概無附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

我們對 貴集團根據於一九九七年六月三十日前屆滿之官契持有之香港物業權益進行估值時，已考慮英國政府與中華人民共和國就香港問題簽訂之聯合聲明附件三所載規定及一九八八年新界土地契約（續期）條例之規定，該等租約可獲續期至二零四七年六月三十日，毋須補地價，惟須由續期當日起每年繳付相等於該物業應課差餉租值3%之地租。

對物業權益進行估值時，我們已遵照香港聯合交易所有限公司所頒佈的證券上市規則第五章及應用指引第12項；英國皇家特許測量師學會出版的《皇家特許測量師學會估價及估值準則》（二零零三年五月第五版）；以及香港測量師學會出版的《香港測量師學會物業估值準則》（二零零五年一月第一版）的所有規定。

我們在很大程度上依賴 貴集團所提供的資料，並接納就年期、規劃批文、法定通告、地役權、佔用詳情、租賃情況及所有其他有關事項向我們提供的建議。

我們已獲提供有關該等物業權益的業權文件及租賃協議的副本，並於香港土地註冊處進行查冊。然而，我們並無查閱文件正本以核實業權或確定任何修訂。

我們已獲提供多份有關物業權益的業權文件副本，包括國有土地使用權證、房屋所有權證及正式圖則，並作出有關查詢。在可能的情況下，我們已查閱文件正本以核實中國物業權益的現有業權，並確定物業權益可能附帶的任何重大產權負擔或任何租賃修訂。我們依賴 貴公司的中國法律顧問環球律師事務所提供的有關 貴集團於該等物業權益的業權有效性的意見。

我們並無進行詳細實地測量以核實有關物業的地盤面積，但已假設交予我們的文件及正式圖則所載的地盤面積均正確無誤。所有文件及合約僅作參考用途，而所有尺寸、量度及面積皆為約數。我們並無進行實地量度。

我們曾視察有關物業的外部，在可能情況下亦已視察其內部。然而，我們並無進行結構測量，惟於視察過程中，我們並無發現任何嚴重損壞。然而，我們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亦未曾就任何設施進行測試。

我們並無理由懷疑 貴集團提供予我們的資料的真實性及準確性，亦曾尋求並獲得 貴集團確認，所提供的資料並無遺漏任何重大事項。我們認為，我們已獲提供充足資料以達致知情的意見，且並無理由懷疑有任何重大資料遭隱瞞。

除另有說明外，本報告所列的所有金額均以港元為單位。本估值所採納的匯率約為1港元兌人民幣1.03元，此乃於估值日的現行匯率。

我們的估值概述如下，並隨函附奉估值證書。

此致

香港  
九龍  
油麻地  
彌敦道345號  
宏利公積金大廈  
13樓1302-1305室  
利記控股有限公司  
董事會 台照

代表  
西門(遠東)有限公司  
董事  
彭樂賢  
*B.Sc. FRICS FHKIS*  
謹啟

二零零六年九月二十一日

附註：彭樂賢為特許測量師，在中國物業估值方面擁有23年經驗，而在香港、英國及亞太地區物業估值方面則擁有26年經驗。

## 估值概要

## 第一類－ 貴集團在香港持有及佔用的物業權益

編號 物業	於二零零六年 六月三十日	貴集團應佔權益	於二零零六年 六月三十日
	現況下的資本值 港元		貴集團應佔資本值 港元
1. 新界 沙頭角 馬尾下 丈量約份76號地段第1931號餘段及 第1932號B分段 第2及第3小分段餘段	11,000,000	100%	11,000,000
小計：	<u>11,000,000</u>		<u>11,000,000</u>

## 第二類－ 貴集團在中國持有及佔用的物業權益

編號 物業	於二零零六年 六月三十日	貴集團應佔權益	於二零零六年 六月三十日
	現況下的資本值 港元		貴集團應佔資本值 港元
2. 位於中國 浙江省 寧波市 鎮海區 蟹浦工業開發區 王家村 王方路8號的 土地、樓宇及構築物	5,860,000	50%	2,930,000
小計：	<u>5,860,000</u>		<u>2,930,000</u>

## 第三類一 貴集團在香港租賃及佔用的物業權益

編號	物業	於二零零六年 六月三十日 現況下的資本值 港元
3.	新界 沙頭角 馬尾下 毗連丈量約份76號地段第1931號餘段 及1932號B分段第2小段餘段的官地 短期租約第1023號	無商業價值
4.	新界 荃灣 柴灣角街35-45號 裕豐工業大廈 地下第1及第3號單位及 1樓停車場P7號及L2號車位	無商業價值
5.	九龍 油麻地 彌敦道345號 永安九龍中心 (又名宏利公積金大廈) 13樓1302至1305室	無商業價值
6.	九龍 筆架山道1號 畢架山一號 第五座12樓E座及 停車場B2停車位36號	無商業價值
7.	新界 沙頭角 馬尾下 丈量約份76號地段第1828號	無商業價值
小計：		無

## 第四類－ 本集團在中國租用的物業權益

編號 物業	於二零零六年 六月三十日 現況下的資本值 港元
8. 中國 浙江省 寧波市 考聞街139號 中央花園 A幢4層D室	無商業價值
	小計： 無
	總計： 13,930,000

## 估值證書

## 第一類－ 貴集團在香港持有及佔用的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零六年 六月三十日 現況下的資本值 港元
1. 新界 沙頭角 馬尾下 丈量約份 76號地段 第1931號餘段及 第1932號B分段 第2及 第3小分段餘段	<p>該物業包括於三塊毗連的土地及其上興建的兩幢單層樓宇，約於一九九零年代落成。</p> <p>該物業的總地盤面積約53,895平方呎。</p> <p>該物業根據政府租契持有，由一八九八年七月一日起為期75年，可續期24年，其後依法延期至二零四七年六月三十日而毋須補地價，但須繳付相當於該地段當時應課差餉租值3%的地租。</p>	該物業現由 貴集團佔用作貨倉用途。	11,000,000  貴集團 應佔100%權益： 11,000,000港元

## 附註：

- 根據日期分別為一九八七年八月二十八日、一九八七年十月二十日及一九八八年十一月二日的轉讓契約備忘錄編號N224368、N225388及N229022，該物業的登記持有人為Toba Company Limited。
- Toba Company Limited為 貴公司一家全資附屬公司。
- 該物業已按予恆生銀行有限公司，契約備忘錄編號N523667，日期為二零零二年一月二日。代價為全部金額。
- 該物業獲地政總署於一九九九年三月四日發出編號為1118號的短期豁免書， 貴公司獲准使用該物業的部分作電影製片廠及金屬存放場／露天存放場用途。建築面積不得多於1,080平方米，建築物不得高於7.62米，由一九九八年三月一日起為期一年，其後每季續約一次。
- 根據日期為二零零六年二月二十四日的龍躍頭及軍地南分區計劃大綱圖第S/NE-LYT/11號，該物業劃作「農業」用途。

## 估值證書

## 第二類一 貴集團在中國持有及佔用的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零六年 六月三十日 現況下的資本值 港元
2. 位於中國 浙江省 寧波市 鎮海區 蟹浦工業開發區 王家村 王方路8號 的土地、 樓宇及構築物	<p>該物業包括地盤面積約10,400平方米的一塊土地，其上建有12幢樓宇及多項構築物，於二零零零年至二零零五年間分多個階段落成。</p> <p>該等樓宇的總建築面積約4,305.89平方米。</p> <p>該等樓宇主要包括工業大樓及辦公室大樓。</p> <p>該等構築物主要包括圍牆、棚及道路等。</p> <p>該物業已獲授土地使用權作工業用途，為期50年，並於二零五一年三月七日屆滿。</p>	該物業現由 貴集團佔用作生產用途。	5,860,000  貴集團 應佔50%權益： 2,930,000港元

## 附註：

- 根據寧波市鎮海區土地管理局發出日期為二零零一年六月二十日的國有土地使用權證一鎮國用(2001)字第0500062號，一塊地盤面積約10,400平方米的土地的土地使用權益已授予寧金利合金製造工業(寧波)有限公司(「寧波金利」)( 貴公司擁有50%權益的共同控制實體)作工業用途，並將於二零五一年三月七日屆滿。
- 根據寧波市鎮海區房屋土地管理局發出日期分別為二零零三年三月六日及二零零二年六月十二日的兩份房屋所有權證一房權證鎮蟹字第2003000329號及第2002000708號，兩幢總建築面積約3,940.89平方米的樓宇由寧波金利擁有。
- 在對該物業進行估值時，我們並無賦予10幢總建築面積約365平方米的樓宇任何商業價值，而該10幢樓宇並無獲取房屋所有權證。然而，僅供參考而言，我們認為，假設已獲取所有正式業權證及該等樓宇可自由轉讓，則於估值日該等樓宇(不包括土地)的資本值應為192,000港元。
- 我們已獲 貴公司的中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
  - 寧波金利已合法獲取附註1所述該塊土地的土地使用權證，以及附註2所述兩幢樓宇的房屋所有權證，並有權根據土地所有權證所規定的有效期將該物業轉讓、租賃及抵押；及
  - 該物業並無受抵押及任何其他產權負擔所規限。



## 估值證書

## 第三類一 貴集團在香港租用及佔用的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零六年 六月三十日 現況下的資本值 港元								
3. 新界 沙頭角 馬尾下 毗連丈量約份 76號地段 第1931號餘段及 1932B分段 第2小段餘段的 官地 短期租約 第1023號	<p>該物業包括物業一的兩塊地之間的一塊空地地帶。</p> <p>該物業的地盤面積約2,960平方呎。</p> <p>該物業乃向香港特別行政區政府租用，由一九九八年三月一日起計，為期一年，之後每隔三個月續租，由一九九八年三月一日開始每年租金為26,000港元。每次續租須繳的6,500港元須每三個月預繳。</p>	該物業現由 貴集團佔用作通道及露天倉庫用途。	無商業價值								
4. 新界 荃灣 柴灣角街 35-45號 裕豐工業大廈 地下第1及 第3號單位及 1樓停車場 P7號 及L2號車位	<p>該物業包括約於一九九零年落成的17層工業大廈地下兩個單位及一樓兩個車位。</p> <p>該等單位的總建築面積約7,796平方尺。</p> <p>該等單位的詳細面積明細表如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>單位</th> <th>建築面積 (平方呎)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1號單位</td> <td>2,445</td> </tr> <tr> <td>3號單位</td> <td>5,351</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td><u>7,796</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業乃向 貴集團的關連人士利成有限公司租用，由二零零五年十二月一日起至二零零七年十一月三十日屆滿，為期兩年，月租為67,000港元(不包括差餉及管理費)。租客有權選擇於屆滿日期後另外續租兩年，月租84,000港元，或按當時市值租金計算(以較低者為準)。</p>	單位	建築面積 (平方呎)	1號單位	2,445	3號單位	5,351	總計	<u>7,796</u>	該物業現由 貴集團佔用作倉庫及泊車用途。	於二零零六年 六月三十日 現況下的資本值 港元 無商業價值
單位	建築面積 (平方呎)										
1號單位	2,445										
3號單位	5,351										
總計	<u>7,796</u>										

## 估值證書

於二零零六年  
六月三十日  
現況下的資本值  
港元

物業	概況及年期	佔用詳情	無商業價值								
5. 九龍 油麻地 彌敦道345號 永安九龍中心 (又名宏利 公積金大廈) 13樓 1302至1305室	<p>該物業包括約於一九九九年落成的19層商業樓宇的13樓四個辦公室單位。</p> <p>物業的總建築面積約7,994平方呎。</p> <p>單位的詳細面積明細表如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>單位</th> <th>建築面積 (平方呎)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1302-04室</td> <td>6,066</td> </tr> <tr> <td>1305室</td> <td>1,928</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>7,994</td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業1302-04室乃向 貴集團的獨立第三方永安有限公司及永安地產及證券有限公司租用，由二零零五年九月十六日起至二零零七年九月十五日屆滿，為期兩年，月租為81,891港元(不包括差餉、管理費及其他支出)。1302-04室享有兩個免租期，分別由二零零五年九月十六日至二零零五年十一月五日及由二零零七年八月十六日至二零零七年九月十五日。</p> <p>該物業的1305室亦向 貴集團的獨立第三方永安有限公司及永安地產及證券有限公司租用，由二零零五年十一月一日起至二零零七年九月十五日屆滿，月租為32,776港元(不包括差餉、管理費及其他支出)。1305室享有一個月免租期，由二零零五年十一月一日至二零零五年十一月三十日。</p>	單位	建築面積 (平方呎)	1302-04室	6,066	1305室	1,928	總計	7,994	該物業現由 貴集團佔用作辦公室用途。	
單位	建築面積 (平方呎)										
1302-04室	6,066										
1305室	1,928										
總計	7,994										

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零六年 六月三十日 現況下的資本值 港元
6. 九龍 筆架山道1號 畢架山一號 第五座 12樓E座及 停車場 B2停車位36號	<p>該物業包括約於二零零四年落成的16層(包括三層停車位)住宅樓宇12樓一個單位及B2層的一個停車位。</p> <p>該單位的建築面積約1,473平方呎,包括32平方呎的露台、38平方呎窗台及16平方呎工作平台。</p> <p>該單位乃向 貴集團的獨立第三方李綺薇租用,由二零零五年十一月一日起至二零零六年十月三十日屆滿,為期一年,月租為40,000港元(包括差餉及管理費)。租客有權選擇由二零零六年十一月一日至二零零七年十月三十日續租一年,租金不變。</p>	該物業現由 貴集團佔用作員工宿舍用途。	無商業價值
物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零六年 六月三十日 現況下的資本值 港元
7. 新界沙頭角 馬尾下 丈量約份76號 地段第1828號	<p>該物業包括地盤面積約11,761平方呎的一塊土地。</p> <p>該單位乃向 貴集團的獨立第三方韋少勤先生及黃灝珠女士租用,由二零零五年八月一日起至二零零八年七月三十一日屆滿,為期三年,月租為15,000港元(包括差餉及地稅管理費,但不包括水電費)。租客享有一個免租期,由二零零五年七月二十五日至二零零五年七月三十一日。</p>	該物業現由 貴集團佔用作露天倉庫用途。	無商業價值

## 估值證書

## 第四類－ 貴集團在中國租用的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零六年 六月三十日 現況下的資本值 港元
8. 中國 浙江省 寧波市 考關街139號 中央花園 A幢 4層D室	<p data-bbox="340 518 718 624">該物業包括約於二零零零年落成的25層住宅樓宇4樓的一個單位。</p> <p data-bbox="340 677 718 743">該物業的建築面積約130平方米。</p> <p data-bbox="340 797 718 1021">該物業乃向獨立第三方曹松輝租用，由二零零六年三月十日起至二零零七年三月九日屆滿，為期一年，年租為人民幣54,000元(不包括管理費、燃氣及水電費)。</p>	該物業現由 貴集團佔用作住宅用途。	無商業價值

## 附註：

1. 根據金利合金製造工業(寧波)有限公司(「寧波金利」)(「承租方」)( 貴公司擁有50%權益的共同控制實體)與獨立第三方曹松輝(「出租方」)訂立的租賃協議，該物業租賃予寧波金利，由二零零六年三月十日起至二零零七年三月九日屆滿，為期一年，年租為人民幣54,000元，但不包括管理費、燃氣及水電費。
2. 我們已獲 貴公司的中國法律顧問就該物業的租賃協議的合法性提供法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
  - (i) 根據中國法律，該租賃合同具有法律約束力且可強制執行。