

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就本集團的物業權益於二零零六年九月三十日的估值意見所編製的函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本招股章程。



香港
中環
康樂廣場1號
怡和大廈10樓

敬啟者：

吾等遵照閣下的指示，對合一國際控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱「貴集團」），在中華人民共和國（「中國」）持有的物業權益進行估值，吾等確認已進行視察、作出有關查詢，並取得吾等認為必要的其他資料，以向貴集團提供吾等對該等物業權益於二零零六年九月三十日（「估值日期」）的估值意見。

吾等對各物業的估值代表其市值，而所謂「市值」，根據香港測量師學會的物業估值準則所下定義是指「自願買家與自願賣家在進行適當推銷後於估值日期達成物業交易的公平交易估計金額，而雙方是在知情、審慎情況下自願進行交易」。

吾等對各物業的估值，並不包括因特別條款或情況（如非典型融資、售後租回安排、由任何與銷售有關的人士授出的特別報酬或優惠或任何特別價值因素）所引致的估計價格上升或下跌。

吾等對該等物業進行估值時，已遵照香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章及應用指引第十二項，以及香港測量師學會發出的物業估值準則（二零零五年第一版）所載規定。

吾等在對位於中國的該等物業權益進行估值時，假設與該等物業權益有關的各自特定年期的可轉讓土地使用權已按象徵式土地使用年費出讓，並已全數支付任何應付的補價。吾等假設該等物業權益的受讓人或使用者可於整段獲授的未屆滿期限內在不受干擾的情況下自由使用或轉讓物業權益。就各物業權益的業權及 貴集團於中國的該等物業權益而言，吾等依賴 貴集團及 貴公司有關中國法律的法律顧問競天公誠律師事務所提供的意見。

吾等對 貴集團於中國持有及佔用的該等物業進行估值時，鑑於該等樓宇及建築物之特質，且並無即時可資比較之市場銷售個案，故該等樓宇及建築物未能以可資比較之適當市場交易進行估值。因此，吾等採用折舊重置成本（「折舊重置成本」）法對該等物業權益進行估值。折舊重置成本法須以土地在現有用途下之市值評估，加上樓宇及建築物之估計重置成本，並就樓齡、狀況及功能過時等因素作出適當扣減。折舊重置成本受業務是否有足夠潛在盈利能力所限。

吾等的估值並無考慮該等物業權益的任何押記、按揭或欠款，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，吾等假設該等物業權益並無附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支出。

吾等已獲提供有關中國物業權益業權的文件副本。然而，吾等並未查證該等文件的正本，以確定所有權或核實任何未曾出現於交予吾等的副本的修訂。吾等估值時頗大程度上依賴 貴集團及 貴集團有關中國法律的法律顧問給予吾等的資料。吾等接納給予吾等就規劃審批或法定通告、地役權、年期、物業辨識、發展計劃、建築成本、物業配套設施成本、佔用詳情、租賃詳情、地盤及建築面積、 貴集團所佔物業權益及所有其他有關事項的意見。

隨附的估值證書所載的尺寸、量度及面積乃根據提供予吾等的資料而釐定，故僅為約數。吾等並無進行實地量度，以核實該等物業的地盤及建築面積，吾等並假設交予吾等的文件副本所載的面積為正確。吾等並無理由懷疑 閣下提供予吾等對估值屬重要的資料的真實性及準確性。 貴集團亦已向吾等表示，所提供的資料並無遺漏任何重大事實。吾等並無進行任何實地量度。

吾等曾視察該等物業的外部，並在可能的情況下，亦視察物業的內部。然而，吾等並無進行實地調查，以確定土地情況及設備等是否適合任何未來發展。吾等之估值乃假設此等方面符合要求，且在建築期間不會引起任何額外開支或延誤。此外，吾等並無進行任何結構測量，惟在視察的過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，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，吾等並無對任何設施進行測試。除另有說明外，吾等無法進行詳細的實地量度，以核實該等物業的地盤及建築面積，吾等並假設交予吾等的文件副本所載的面積為正確。

除另有說明外，吾等估值所示的金額均以中國法定貨幣人民幣為單位。

隨函附奉吾等的估值概要及估值證書。

此致

香港
灣仔
杜老誌道6號
群策中心十樓1-2室
台一國際控股有限公司
列位董事 台照

代表
戴德梁行有限公司
董事
陳家輝
註冊專業測量師(產業測量組)
中國房地產估值師
MSc., M.H.K.I.S., M.R.I.C.S.
謹啟

附註：陳家輝先生為註冊專業測量師，擁有約十五年中華人民共和國物業估值的經驗。

二零零六年十二月二十八日

估值概要

物業

於二零零六年
九月三十日
現況下的資本值
(人民幣)

貴集團在中國持有及佔用的物業權益

1. 位於中華人民共和國廣東省廣州市 廣州經濟技術開發區東區駿業路251號 的一個工業綜合項目	33,300,000
2. 位於中華人民共和國廣東省廣州市 廣州經濟技術開發區東區東鵬大道77號 的一個工業綜合項目	169,000,000
	<hr/>
	總計： 202,300,000
	<hr/> <hr/>

估值證書

貴集團在中國持有及佔用的物業權益

於二零零六年
九月三十日
現況下的資本值

物業	概況及年期	佔用詳情	人民幣																								
1. 位於中華人民共和國廣東省廣州市廣州經濟技術開發區東區駿業路251號的一個工業綜合項目	<p>該物業為建於一塊地盤面積約20,230平方米(217,756平方呎)地皮的工業綜合項目，該工業綜合項目由3幢建築物組成，於一九九九年落成。</p> <p>該物業的總建築面積約9,574.56平方米(103,061平方呎)，於一九九九年落成。詳情如下：</p> <table border="0" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">建築物</th> <th style="text-align: left;">層數</th> <th colspan="2" style="text-align: left;">建築面積約數</th> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <th style="text-align: left;">平方米</th> <th style="text-align: left;">平方呎</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>護衛室</td> <td style="text-align: center;">2</td> <td style="text-align: right;">91.80</td> <td style="text-align: right;">988</td> </tr> <tr> <td>量重室</td> <td style="text-align: center;">1</td> <td style="text-align: right;">29.29</td> <td style="text-align: right;">315</td> </tr> <tr> <td>工場</td> <td style="text-align: center;">2</td> <td style="text-align: right;">9,453.47</td> <td style="text-align: right;">101,757</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">9,574.56</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">103,060</td> </tr> </tbody> </table> <p>總計： 9,574.56 103,060</p>	建築物	層數	建築面積約數				平方米	平方呎	護衛室	2	91.80	988	量重室	1	29.29	315	工場	2	9,453.47	101,757			9,574.56	103,060	<p>該物業現時由 貴集團自用，作工業及配套辦公室用途。</p>	33,300,000元
建築物	層數	建築面積約數																									
		平方米	平方呎																								
護衛室	2	91.80	988																								
量重室	1	29.29	315																								
工場	2	9,453.47	101,757																								
		9,574.56	103,060																								
	<p>該物業的土地使用權已獲授出，於二零四七年五月二十二日屆滿，作工業用途。</p>																										

附註：

- (1) 根據廣州經濟技術開發區房地產管理局(甲方)及 貴公司的間接全資附屬公司台一江銅(廣州)有限公司(乙方)訂立的土地使用權出讓合同(穗開房地合字(1997)第11號)，該物業的土地使用權包括地盤面積20,230平方米的地皮，由甲方授予乙方，為期五十年，由一九九七年五月二十三日至二零四七年五月二十二日，土地出讓金為人民幣6,493,830元。建築規定綜合如下：

規劃土地用途： 工業(M2)
容積率： 相等或不多於二

- (2) 根據房地產權證(穗房地證字第0717322號)，該物業的土地使用權及房屋所有權已授予台一江銅(廣州)有限公司。

詳情如下：

地盤面積： 20,230平方米
建築面積： 9,574.56平方米
到期日： 二零四七年五月二十二日
土地用途： 工業
建築物用途： 工業工場

- (3) 根據編號100427的營業執照，合一江銅(廣州)有限公司的註冊資本為19,000,000美元，有效經營期由一九九七年五月十九日至二零四七年五月十九日。
- (4) 貴公司有關中國法律的法律顧問認為：
- (i) 合一江銅(廣州)有限公司已取得該物業的土地使用權及房屋所有權。
 - (ii) 合一江銅(廣州)有限公司有權轉讓、租賃、抵押及出售該物業的土地使用權及房屋所有權。
 - (iii) 合一江銅(廣州)有限公司已付清土地出讓金及契稅。
 - (iv) 該物業抵押予深圳發展銀行股份有限公司(廣州分行越秀支行)。
- (5) 根據 貴集團提供予吾等的資料及上述法律意見，業權狀況及主要批文及執照的授出情況如下：

土地使用權出讓合同	有
房地產權證	有
營業執照	有

估值證書

於二零零六年
九月三十日
現況下的資本值

物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的資本值
2. 位於中華人民共和國廣東省廣州市廣州經濟技術開發區東區東鵬大道77號的一個工業綜合項目	<p>該物業為建於一塊地盤面積約105,254平方米(1,132,954平方呎)地皮的工業綜合項目，該工業綜合項目由10幢建築物組成。</p> <p>該物業的9幢建築物已獲得產權證，總建築面積約50,605.63平方米(544,719平方呎)，於一九九九年至二零零五年間分階段落成。詳情綜合如下：</p>	該物業現時由貴集團自用，作工業、宿舍及配套辦公室用途。	人民幣 169,000,000

該物業的9幢建築物已獲得產權證，總建築面積約50,605.63平方米(544,719平方呎)，於一九九九年至二零零五年間分階段落成。詳情綜合如下：

建築物	層數	建築面積約數	
		平方米	平方呎
護衛室 (2幢)	1	84.10	905
工場	3	17,482.01	188,176
泵房	1	389.24	4,190
儲物室	1	28.34	305
綜合大樓	3	2,531.41	27,248
變壓器房	1	188.16	2,025
塗層工場	1	449.04	4,833
工場	2	29,453.33	317,036
總計：		<u>50,605.63</u>	<u>544,718</u>

一幢新建的單層工場，建築面積為450平方米(4,844平方呎)，正申請房地產權證。(見下文附註(1))

該物業的土地使用權已獲授出，於二零四七年五月二十二日屆滿，作工業、採礦及儲物用途。

附註：

- (1) 一幢單層工場的建築面積為450平方米，正申請房地產權證。吾等進行估值時，並無賦予該物業部分價值。假設擁有有效業權，該建築物的資本值為人民幣880,000元。

- (2) 根據廣州經濟技術開發區房地產管理局(甲方)及 貴公司的間接全資附屬公司台一銅業(廣州)有限公司(乙方)訂立的土地使用權出讓合同(穗開房地合字(1997)第12號),該物業的土地使用權包括地盤面積約105,254平方米的地皮,由甲方授予乙方,為期五十年,由一九九七年五月二十三日至二零四七年五月二十二日,土地出讓金為人民幣33,786,534元。建築規定綜合如下:

規劃土地用途: 工業(M2)
容積率: 相等或不多於二

- (3) 根據房地產權證(粵房地証字第C4058584號),該物業的土地使用權及房屋所有權已授予台一銅業(廣州)有限公司。

詳情如下:

地盤面積: 105,254平方米
建築面積: 50,605.63平方米
到期日: 二零四七年五月二十二日
土地用途: 工業、採礦及倉儲
房屋用途: 非住宅

- (4) 根據建築工程規劃驗收合格證(穗開規驗(2005)第46號),建築面積為450平方米的工場的建築工程符合城市規劃規定,已獲驗收。

- (5) 根據編號100428的營業執照,台一銅業(廣州)有限公司的註冊資本為26,000,000美元,有效經營期由一九九七年五月十九日至二零四七年五月十九日。

- (6) 貴公司有關中國法律的法律顧問認為:

(i) 台一銅業(廣州)有限公司已取得該物業的土地使用權及房屋所有權(不包括上文附註(1)所述的工場)。

(ii) 台一銅業(廣州)有限公司有權轉讓、租賃、抵押及出售該物業的土地使用權及房屋所有權(不包括上文附註(1)所述的工場)。

(iii) 台一銅業(廣州)有限公司已付清土地出讓金及契稅。

(iv) 該物業抵押予中國工商銀行(黃浦支行)。

(v) 上文附註(1)所述的工場並未取得相關有效權證,台一銅業(廣州)有限公司於取得有效權證時並無法律障礙。

(7) 根據 貴集團提供予吾等的資料及上述法律意見，業權狀況及主要批文及執照的授出情況如下：

土地使用權出讓合同	有
房地產權證	有(不包括該單層工場)
建築工程規劃驗收合格證	有(單層工場)
營業執照	有