

以下為獨立估值師西門(遠東)有限公司就其對本集團於香港及中國之物業權益於二零零一年五月三十一日之估值所編製，以供收錄於本招股章程之函件、估值概要及估值證書全文。



CHARTERED SURVEYORS, PROPERTY CONSULTANTS
LAND, BUILDING, PLANT & MACHINERY VALUERS
FINANCIAL AND INTANGIBLE ASSET VALUERS

西門

香港
灣仔道165-171號
三聯大廈十五樓
Tel: (852) 2169 6000
Fax: (852) 2528 5079

敬啟者：

茲遵照閣下指示，對昌興國際控股(香港)有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)擁有權益之物業進行估值。吾等確認曾進行實地視察及作出有關查詢，並蒐集吾等認為必要之進一步資料，以便向閣下提供吾等對有關物業於二零零一年五月三十一日(「估值日」)之價值的意見。

吾等對物業權益之估值乃吾等對公開市值之意見，所謂公開市值，就吾等所下之定義而言，乃指「某項物業權益於估值日在下列假定情況下無條件出售換取現金代價而預期可合理取得之最高價格：

- (a) 有自願賣方；
- (b) 於估值日之前，有一段合理期間可就物業之性質及市況將物業權益推出市場出售、議定價格及條款以及完成出售；

- (c) 任何較早前假設之交換合約日期之市況、價值水平及其他情況均與於估值日者相同；
- (d) 不考慮具有特殊興趣買家之任何追加出價；及
- (e) 交易雙方均在知情、審慎及在並無受到強逼之情況下進行交易。」

就第二類物業第2項而言，基於市場中缺乏可予比較之交易，吾等未能釐定該物業之公開市值，吾等之估值乃吾等對該物業公平市值所作出之意見。公平市值之定義為預期繼續使用中之有關物業在可將自願買方及自願賣方於雙方平等及非強迫，且對一切有關事實均有相當認識之情況下買賣，並繼續現時運作以作為持續進行業務之部分之估計價值。

倘基於建於第二類物業第2項之樓宇及結構之性質，市場上並無可資比較之銷售案例，則按該物業之折舊替代成本作出估值。折舊替代成本之定義為以同類代替地盤在原址作目前用途之土地總值與樓宇及其他地盤工程之總重置成本，就樓齡、狀況、經濟或功能報廢及環境因素等作出適當扣減。該等項目可能造成佔用現有樓宇較於公開市場出售有關物業可能獲取者之價值為低，而採用此基準乃基於缺乏可供比較交易之完備市場。然而在無已知市場價值之情況下，此方法可作為物業價值之最可靠指標。

吾等所作之估值乃假定業主於公開市場將該等物業以其現存狀況求售，而並無憑遞延條款合約、售後租回、合營、管理協議或任何類似安排，以影響該等物業之價值。

吾等認為由 貴集團租賃之第一類物業並無商業價值，主要由於該等物業屬短期性質或不准轉讓或分租或因缺乏可觀之溢利租金或物業之法定業權證明不足。

吾等已獲提供有關 貴集團於中國擁有之第2項物業之業權文件及正式地盤平面圖副本。然而，吾等並無調查該物業之業權，亦無細閱文件正本。吾等依賴 貴集團及其於中國法例方面之法律顧問廣州市對外經濟律師事務所（「中國法律顧問」）就該物業業權所提供之意見。為編製吾等之估值報告，吾等假設 貴集團有權行使該物業權益。

第二類物業中第2項在中國所需之主要批文、同意書或許可證之現行狀況已經 貴集團中國法律顧問核實，現載列如下：

物業	土地使用權出讓／ 轉讓合同	國有土地 使用證	房地產證
第二類			
2.	有	有	有*

註：

- * 一 該物業只有六幢樓宇取得房地產證，詳情請參閱第二類物業第2項。

吾等對位於香港及中國之物業權益進行估值時，乃遵照香港聯合交易所有限公司頒佈之創業板證券上市規則應用指引第八章所載之所有規定進行。

吾等並無進行詳細實地測量以核實有關物業面積之準確性，只假設交予吾等之文件及正式圖則所載之面積乃屬正確。根據吾等對香港及中國之類似物業之估值經驗，吾等認為如此作出之假設為合理。所有文件及合同均只作參考用，而所有尺寸、量度及面積皆為約數。

吾等曾視察載於隨附估值證書之物業之外部，並在可能情況下，亦曾視察其內部。吾等為有關物業進行估值時曾獲提供所需之有關資料。然而，吾等並無進行結構測量，惟在視察過程中，並無發現任何明顯嚴重之損壞。吾等無法呈報有關物業確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等亦無對任何有關設施進行測試。

吾等之報告並無考慮該等物業之任何抵押、按揭或拖欠之款項，以及出售時可能須承擔之任何開支或稅項。除另有說明者外，吾等假定該等物業概無附帶可影響其價值之繁重負擔、限制及支銷。

吾等在極大程度上依賴 貴集團所提供之資料，並接納提供予吾等有關規劃批准或法定通告、地役權、年期、佔用情況、租賃情況、租金、地盤及樓面面積以及其他有關事宜之意見。

吾等無理由懷疑吾等獲 貴集團提供的資料之真確程度。吾等亦曾尋求並已獲得 貴集團確認，在所提供的資料中，並無遺漏任何重要因素。吾等認為已獲得足夠資料以達致明確之見解，且無理由懷疑有任何重要資料被隱瞞。

除另有說明者外，所列金額概以港元為單位。第二類物業第2項之價值乃以人民幣1.07元兌1港元之匯率兌換為港元，而由估值日至本函件發出之日期間，該匯率並無大幅波動。

吾等之估值概要載於下文，並隨函附奉估值證書。

此 致

香港
九龍
觀塘
偉業街89號
昌興工業大廈4樓
昌興國際控股(香港)有限公司
列位董事 台照

代表
西門(遠東)有限公司
董事
Paul L. Brown
BSc. FRICS FHKIS
謹啟

二零零一年七月二十四日

附註：Paul L. Brown為特許測量師，彼在評估香港、中國、英國及亞太區物業估值方面具有廣泛經驗。

估值概要

第一類－ 貴集團在香港租賃及佔用之物業權益

物業	於二零零一年 五月三十一日 現況下之公開市值 港元
1. 香港 九龍 觀塘 偉業街89號 昌興工業大廈 4樓	無商業價值
小計：	無

第二類－ 貴集團在中國擁有及佔用之物業權益

物業	於二零零一年 五月三十一日 現況下 之公開市值 港元	貴集團 應佔權益	貴集團於 二零零一年 五月三十一日 應佔之價值 港元
2. 位於中國 廣東省 廣州市 芳村區 海中村 海堤中路之 土地、多幢樓宇 及建築物	42,760,000	90%	38,484,000
小計：			38,484,000
總計：			38,484,000

估值證書

第一類一 貴集團在香港租賃及佔用之物業權益

物業	概況	佔用詳情	於二零零一年 五月三十一日 現況下之公開市值 港元
1. 香港 九龍 觀塘 偉業街89號 昌興工業大廈 4樓	該物業為一幢約於一九八九年落成之11層高工業大廈4樓一個單位。 該物業之實用面積約為2,702平方呎。	該物業現由 貴集團佔用作工業及附屬辦公室用途。	無商業價值
	該物業由昌盛商品代理有限公司(前稱昌興行商品代理有限公司)租予香港興達裝飾板有限公司(「香港興達」)，自二零零零年十一月一日起至二零零二年十月三十一日止為期兩年，月租15,000.00港元，包括差餉、地租及每月管理及保養費及物業稅。		

附註：

1. 該物業之註冊業主為昌興行商品代理有限公司。
2. 根據香港公司註冊處處長於一九九九年八月六日發出之公司更改名稱註冊證書一編號87618，昌興行商品代理有限公司改名為昌盛商品代理有限公司。
3. 昌盛商品代理有限公司乃由 貴公司執行董事黃炳均及韓靜芳共同擁有。
4. 香港興達乃 貴公司於香港註冊成立之全資附屬有限公司。

估值證書

第二類一 貴集團在中國擁有及佔用之物業權益

物業	概況	佔用詳情	於二零零一年 五月三十一日 現況下之公開市值 港元
2. 位於中國 廣東省 廣州市 芳村區 海中村 海堤中路 之土地、多幢樓宇 及建築物	<p>該物業為一幅地盤面積約39,383平方米之土地，其上建有一幢1層高廠房、一幢2層高廠房、一幢3層高辦公室大樓、一幢3層高宿舍大樓、一個1層高倉庫、一個焗爐房及一個臨時倉庫（附註12），全部均於一九九四年至一九九九年期間分多個階段完成。</p> <p>該物業亦包括一幢建築面積約6,174平方米之新廠房（「新廠房」），其目前正在興建中，並定於二零零一年九月底落成。（詳情請參閱附註9及10）。</p> <p>該物業各樓宇的總註冊建築面積約為8,043.59平方米。</p> <p>該物業獲出讓之土地使用權，年期由一九九九年十月二十二日起計為期五十年。</p>	<p>該物業現由 貴集團佔用作工業及輔助設施用途。</p> <p>現為在建中之土地部分（面積約為25,996平方米）將發展成新工廠及倉庫。</p>	<p>42,760,000 （貴集團應佔90%權益：38,484,000） （見附註11及12）</p>

附註：

1. 廣州興達裝飾板有限公司乃於中國成立之中外合資合營企業， 貴集團擁有其90%權益。

2. 根據廣州市國土局房管局於一九九九年十一月十八日發出之國有土地使用證－穗府國用(1999)字第特232號，該土地面積約為39,383平方米，土地使用權已經出讓給廣州興達裝飾板有限公司(「廣州興達」)，並只限作工業用途，為期五十年。
3. 根據廣州市國有土地局於一九九九年九月二十日發出之國有土地使用權出讓合同－穗國地出合(99)531號，該土地之土地使用權已經出讓給廣州興達作工業用途，年期由建設用地批准書發出之日起計為期五十年，代價為人民幣2,452,688元。可允許的建築面積約為23,594平方米。
4. 根據廣州市國土局房管局於二零零一年二月二十六日發出之房地產證－穗房地證字第0802957號，6幢建於有關土地之樓宇(現稱沙尾工業區28號1-6幢)(總註冊建築面積約8,043.59平方米)乃由廣州興達擁有作工業廠房用途。
5. 根據一項於一九九九年十一月二十五日簽訂之按揭，該物業已按予中國工商銀行廣州市芳村支行(「抵押權人」)，以作為授予廣州興達之銀行融資人民幣40,000,000元之抵押，按揭年期由一九九九年十一月二十九日起計為期兩年。
6. 根據廣州市城市規劃局於一九九八年八月二十日發出之建設用地規劃許可證－穗規地證字(1998)第304號，廣州興達之建議發展項目(稱為建材工業用地(M37))之土地總面積約為48,995平方米，包括淨用地面積約39,382平方米及道路面積約9,613平方米。
7. 根據廣州市國土局於一九九九年十月二十二日發出之建設用地批准書－穗國土建用字(1999)第694號，廣州興達之建議發展項目(稱為建材工業)之土地總面積約為48,995平方米。
8. 根據廣州市城市規劃局芳村區分局於二零零一年二月二十日發出之文件－穗房規批(2001)1號，有關廣州興達擴建廠房之建議發展項目之地盤總面積約為25,996平方米。建議發展項目之可允許總建築面積約為14,531平方米。根據廣州興達確認，該地盤將發展成新工廠，包括新廠房及倉庫。
9. 根據廣州市城市規劃局芳村區分局於二零零零年五月十九日發出之建設工程規劃許可證－穗房規建字(1999)第145號，該建議之1層高廠房之發展規模為可允許建築面積約7,446平方米。
10. 根據廣州市城市規劃局芳村區分局於二零零零年六月十四日發出之建築工程施工許可證440107200006140101號，建築面積約7,446平方米之工廠大廈之建築工程已獲准進行，並須於二零零一年十月竣工。然而，據廣州興達所確認，新廠房定於二零零一年九月底落成，而其設計之建築面積則減少至約6,174平方米。該廠房落成後，廣州興達將申請驗收合格證及房地產證。
11. 該物業之有關土地之資本值約為30,300,000港元，而已領取房地產證之樓宇之折舊替代成本則約為12,460,000港元。
12. 就該物業進行估值時，吾等並無計及現正在建中之新廠房及尚未領取臨時建築施工許可證之臨時倉庫之價值。然而，就指標目的而言，新廠房於落成時(建築面積約6,174平方米)之折舊替代成本約為9,880,000港元。此外，於二零零一年五月三十一日，尚未領取臨時建築施工許可證之臨時倉庫之折舊替代成本約為1,038,000港元。

13. 根據 貴集團之中國法律顧問之法律意見，表示（其中包括）：

- i) 廣州興達乃該物業之法定擁有人。
- ii) 所有土地出讓金及相關費用已悉數償付。
- iii) 新廠房發展項目之設計及建築工程乃遵照有關規劃及興建規則，並已獲有關機構批准。
- iv) 新廠房現時正在興建中。於證明工程落成後，廣州興達可就該新廠房申請房地產證。廣州興達就新廠房領取房地產證將不會出現任何法律障礙。
- v) 在廣州興達於二零零二年三月二十日採取行動清拆臨時倉庫前，有關中國當局施行強制清拆之機會不大。
- vi) 根據中國法例，廣州興達有權將該物業之有關土地及已落成樓宇（即已領取房地產證之樓宇）自由轉讓、分租、按揭或以其他方式出售，而無需支付任何土地出讓金及額外費用。