

以下為獨立物業估值師中證評估有限公司就對本集團於中國及香港持有的物業權益於二零零五年七月三十一日的估值發出的函件全文、估值概要及估值證書，以供載於本招股章程。



GRANT SHERMAN APPRAISAL LIMITED

中證評估有限公司
香港
灣仔
港灣道25號
海港中心9樓904室

敬啟者：

本行遵照閣下的指示，就捷豐家居用品有限公司（以下稱為「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）於中華人民共和國（「中國」）及香港持有的物業權益進行估值，本行證實曾作出有關查詢，並蒐集及取得本行認為必要的其他資料，以便向閣下呈述本行對該等物業權益於二零零五年七月三十一日的估值意見。

就第一類物業而言，鑑於所興建的樓宇及構築物的特定用途，市場並無已知可供比較者，故該樓宇及構築物不可用直接比較法估值，並因而已按其折舊重置成本（「折舊重置成本」）的基準予以估值。

折舊重置成本乃根據當前土地用途的估計市值，加物業裝修之當前重置（或重建）成本總額，再按實際損耗及所有相關陳舊及優化作出適當扣減。

市值的定義為「自願買家及自願賣家於估值日在知情、審慎及自願情況下，經適當推銷後進行公平交易應用以交換物業的估計金額」，假設：

- 有並非具過度興趣或受強逼的自願買家及賣家；
- 在估值日之前，有一段合理時間以合理方式在市場推銷該項物業；
- 如預定交換合約的日期早於估值日，則物業的市況、價格水平及其他情況與估值日相同；
- 不考慮市值以外的價值或其他利益。

就第二類物業採用的基準為市值。至於 貴集團於香港租賃的第三類物業，吾等認為其對 貴集團並無商業價值，主要是由於屬短期性質、禁止轉讓，分租或缺乏可觀租金收入。

於進行物業權益估值時，本行已遵照創業板證券上市規則第8章及香港測量師學會出版的香港測量師學會物業估值準則（二零零五年第一版）所載的所有規定。

本行的估值假設業主於市場將物業權益以現狀出售而無憑藉遞延條款合同、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，以便抬高物業權益的價值。

於對物業進行估值時，本行假設業主於整段尚未屆滿的使用年期內，對有關物業權益有自由及不受干預的使用權，並可在尚未屆滿的年期內轉讓物業，毋須向政府部門或任何第三者支付任何額外地價。

本行假設有關物業已獲有關政府部門授予所有同意書、批文及執照，及並無附帶可影響其價值的繁鎖條件或不當的延誤。除評估報告中另有指明、界定及考慮外，本行假設已符合所有適用的分區及使用條例及限制。

本行並無獲命令或作出環境影響研究。除本報告中另有指明、界定及考慮外，本行假設已完全符合適用的國家、省份及當地環境法規及法律。本行亦假設已經或可以取得任何當地、省份或國家政府或私營實體或組織的所有必須的執照、同意書或其他法律或行政權力，或已獲更新供報告書所涵蓋的任何用途。

本行已獲提供有關物業業權文件摘要的副本。然而，本行並無檢查文件的正本，以核實該等業權或核實在交予本行的副本上並無出現的任何修改。由於中國土地登記制度的性質，本行無法對正本文件進行查冊，以核實現有的物業產權或附於該等物業的任何重大產權負擔。在編製有關中國物業的估值報告時，本行在頗大程度上依賴 貴公司法律顧問廣東君道律師事務所在有關中國物業產權的中國法律方面所提供的法律意見。

在進行估值時，本行在很大程度上依賴 貴公司提供有關物業業權、法定通知、地役權、年期、佔用情況、地盤及樓面面積、物業確認以及一切其他有關事宜的意見。本行無理由懷疑本行獲提供的資料的真實性及準確程度。本行亦獲 貴公司告知，在所提供的資料中，並無遺漏任何重要事實。所有文件僅供參考之用。所有尺寸、量度及面積僅為約數。

本行的估值並無考慮該等物業的任何押記、按揭或欠負的款項，以及出售時可能需承擔的任何開支或稅項。本行假設該等物業概無附帶可影響其價值的產權負擔、限制及繁重支銷。

本行曾視察該等物業的外部，在情況許可下並曾視察內部。就估值而言，本行已獲提供所要求的資料。然而，本行並無進行結構測量，亦無查察木建築部分或物業內遭覆蓋、遮蔽或不可通達的其他部分，故本行無法呈報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。本行亦無測試任何樓宇設備。

本報告所載估值特別指明不包括由任何原因所造成對環境污染的影響。本行並無獲命令或進行與本報告有關的土壤分析或地質研究，亦無對任何水源、石油、燃油或其他地下礦產的使用權或條件進行調查。

除另有指明外，所有金額均以港元列值。就中國的物業權益於二零零五年七月三十一日的估值所使用的匯率為1港元兌人民幣1.06元。

本行現隨附有關估值概要及估值證書。

此致

香港
灣仔
摩理臣山道4-6號
經信商業大廈
15樓
捷豐家居用品有限公司
列位董事 台照

代表
中證評估有限公司
房地產部副總監
黎玉燕
MRICS MHKIS PRS
謹啟

二零零五年十月五日

附註：黎玉燕女士乃英國皇家特許測量協會會員、香港測量師學會會員及產業測量部的註冊專業測量師，於香港、中國及亞洲地區物業之估值方面累積逾五年經驗。

估 值 概 要

第一類－ 貴集團於中國擁有的物業權益

物業	於二零零五年 七月三十一日 現況下的資本值
1 位於中華人民共和國 浙江省餘姚市餘姚 工業開發區B的一幅土地、 樓宇及構築物	11,820,000港 元

第二類－ 貴集團將會於中國持有的物業權益

2 位於中華人民共和國 浙江省餘姚市姚北 工業新區的一幅土地	14,810,000港 元
--------------------------------------	---------------

第三類－ 貴集團於香港獲許可使用的物業權益

3 香港 灣仔 摩理臣山道4-6號 經信商業大廈15樓部份	無商業價值
--	-------

估值證書

第一類－ 貴集團於中國擁有的物業權益

			於二零零五年 七月三十一日 現況下的資本值 (港元)																							
物業	概況及年期	佔用詳情																								
1 位於 中華人民共和國 浙江省 餘姚市 餘姚工業開發區 B的一幅土地、 樓宇及構築物	該物業包括一幅地盤面積約17,549平方米的土地及其上興建的五幢樓宇。 該等樓宇的總建築樓面面積約10,192.39平方米，主要於一九九九年及二零零四年之間落成。其各自的面積及用途如下： <table><tr><th>樓宇</th><th>用途</th><th>面積 (平方米)</th></tr><tr><td>單層車間</td><td>倉庫及生產</td><td>1,618.44</td></tr><tr><td>單層車間</td><td>倉庫及生產</td><td>768.96</td></tr><tr><td rowspan="2">兩層高樓宇</td><td>辦公室及</td><td></td></tr><tr><td>員工食堂</td><td>593.52</td></tr><tr><td>單層車間</td><td>倉庫及生產</td><td>564.01</td></tr><tr><td>兩層高車間</td><td>倉庫及生產</td><td><u>6,647.46</u></td></tr><tr><td colspan="2">合計</td><td>10,192.39</td></tr></table> 將興建一幢三層高面積4,970平方米的車間。建築工程已於二零零五年五月動工，預期於二零零五年十一月竣工。於估值日，舊樓宇的拆卸工程仍在進行中。	樓宇	用途	面積 (平方米)	單層車間	倉庫及生產	1,618.44	單層車間	倉庫及生產	768.96	兩層高樓宇	辦公室及		員工食堂	593.52	單層車間	倉庫及生產	564.01	兩層高車間	倉庫及生產	<u>6,647.46</u>	合計		10,192.39	該物業現時由 貴集團佔用作為生產、儲存及附屬辦公室用途。	11,820,000
樓宇	用途	面積 (平方米)																								
單層車間	倉庫及生產	1,618.44																								
單層車間	倉庫及生產	768.96																								
兩層高樓宇	辦公室及																									
	員工食堂	593.52																								
單層車間	倉庫及生產	564.01																								
兩層高車間	倉庫及生產	<u>6,647.46</u>																								
合計		10,192.39																								

附註：

- i) 根據國有土地使用權證餘國用(2004)第07667號，寧波捷豐家居用品有限公司(「寧波捷豐」)受讓面積約17,549平方米的土地使用權，期限直至二零四三年四月二十五日止，作工業用途。該證取代國有土地使用權證餘姚鎮國用(1998)字第188號，根據授予捷豐冷凍器材(寧波)有限公司(寧波捷豐的前稱)的舊證，期限由一九九三年四月二十六日起至二零四三年四月二十五日止，為期五十年。

ii) 根據四份房屋所有權證，總建築樓面面積10,192.39平方米的樓宇已歸屬寧波捷豐，作工業用途。各證的編號及有關面積如下：

證號	面積 (平方米)
1) 餘房權証城區字第A0500215號	1,618.44
2) 餘房權証城區字第A0500216號	564.01
3) 餘房權証城區字第A0500217號	1,362.48
4) 餘房權証城區字第A0410427號	6,647.46

iii) 附註(i)所述土地使用權及附註(ii)(1)及(ii)(4)所述房屋所有權受制於以中國銀行餘姚支行為受益人的按揭，期限由二零零五年一月二十四日起至二零零七年一月二十三日(「按揭期間」)屆滿。

iv) 根據餘姚市規劃局於二零零五年三月十七日發出的建築工程施工許可證，寧波捷豐獲准動工興建建築面積約4,970平方米的三層高車間。

v) 因該車間仍在施工而未申請房屋所有權證，吾等的估值並無考慮其價值。然而，據貴公司表示，截至估值日已開支的總發展成本約為人民幣120,740元，而完成發展所需的預期未投入發展成本約為人民幣2,879,260元。

vi) 吾等獲提供中國法律顧問廣東君道律師事務所發出有關該物業業權的中國法律意見，其中包括下列資料：

- 1) 寧波捷豐已根據上文附註(i)及上文附註(ii)所述的國有土地使用權證及房屋所有權證取得土地使用權及房屋所有權。
- 2) 於按揭期間受上文附註(i)所述的土地使用權及上文附註(ii)(1)及上文附註(ii)(4)所述的房屋所有權的轉讓、出租及再按揭的限制所規限，寧波捷豐有權自由出讓、出租或按揭該物業的土地使用權及房屋所有權。

第二類－ 貴集團將會於中國持有的物業權益

			於二零零五年 七月三十一日 現況下的資本值 (港元)
物業	概況及年期	佔用詳情	
2 位於 中華人民共和國 浙江省 餘姚市 姚北工業新區 的一幅土地	該物業包括一幅地盤面積約 44,105平方米的土地	該物業現時空置	14,810,000

附註：

- i) 根據於二零零五年八月十九日訂立的土地使用權轉讓協議(「轉讓協議」)，面積約為44,105平方米的土地使用權已授予寧波捷豐家居用品有限公司(「寧波捷豐」)，由發出土地使用權證日期起計，為期五十年，作興建工業、辦公室及配套設施樓宇及構築物用途，地價為人民幣15,745,485元，當中人民幣3,500,000元(「第一期付款」)須由轉讓協議日期起計十日內支付，而餘下的地價(「餘下地價」)須由轉讓協議日期起計六個月內支付。
- ii) 吾等獲提供中國法律顧問廣東君道律師事務所發出有關 貴集團於物業的權益的中國法律意見，其中包括下列資料：
 - 1) 寧波捷豐已正式支付第一期付款；
 - 2) 轉讓協議為合法及有效及對有關訂約方具有約束力及可強制執行；
 - 3) 寧波捷豐有權享有轉讓協議項下的合約權益，及可於土地使用權年期內根據有關法律及法規於授出土地使用權證後轉讓、出租或按揭物業的土地使用權。
 - 4) 於支付餘下地價後，寧波捷豐可根據轉讓協議及有關法律及法規取得土地使用權證而不會遇到任何法律阻礙。

第二類－ 貴集團於香港租用的物業權益

			於二零零五年 七月三十一日 現況下的資本值 (港元)
物業	概況及年期	佔用詳情	
3 香港 灣仔 摩理臣山道4-6號 經信商業大廈 15樓部份	該物業包括一座於一九九一年落成位於香港灣仔的辦公室樓宇的15樓部份。 總租用面積約34.8平方米。	貴公司獲許可使用該物業作為辦公室。	無商業價值

附註：

- i) 該物業的登記業主是 貴集團關連人士捷豐冷凍器材有限公司(「捷豐冷凍」)(捷豐冷凍的已發行股本分別由甄兆威先生、麥曼莉女士(甄兆威先生的配偶)及梁國賢先生持有30%、30%及40%)持有，見一九九一年十二月六日的備忘錄編號4171200號。
- ii) 根據一項日期為二零零五年三月十日的使用許可權備忘錄(「許可權備忘錄」)，捷豐冷凍授予 貴公司使用許可權(「許可權」)，由二零零五年三月十日至二零零七年三月九日止，為期兩年，每月許可權費4,500港元，使用費屬吾等評估的現行市場租金。該等支出例如管理費、電、空調費及其他公用設施費用及雜項開支的付款，乃參考 貴集團實際佔用的面積按比例分攤。
- iii) 該物業受制於按予星展銀行(香港)有限公司(「星展銀行」)的一項按揭(見二零零五年六月十五日備忘錄編號05070400100069號)，作為銀行信貸的抵押。星展銀行已授予批准根據許可權備忘錄授出同意書。