



附 錄 三 — 物 業 估 值

以下為嘉漫測量師有限公司就本集團在香港之物業權益於二零零二年六月三十日之估值所發出之信函及估值證書概要，以供本售股章程轉載。

嘉漫測量師有限公司

CASTORES MAGI SURVEYORS LIMITED
REGISTERED PROFESSIONAL SURVEYORS
REAL ESTATE, MINERALS, MACHINERY & EQUIPMENT AND BUSINESS VALUERS

CASTORES



MAGI

香港
中環德輔道中131號
中環有餘貿易中心
402-3室

敬啟者：

吾等遵照 閣下之指示，對明豐珠寶集團有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（統稱「貴集團」）擁有權益之物業進行估值，吾等證實曾進行視察，作出有關查詢，並查閱及搜集吾等認為必要之其他資料，以向 閣下呈述吾等對該等物業於二零零二年六月三十日之公開市價之意見。

吾等之估值乃對有關物業權益公開市值之意見，就吾等所下之定義而言，乃指「某項物業估值權益於估值日在下列假定情況下以現金代價無條件完成出售，可取得之最高價格：

- (a) 有自願賣方；
- (b) 於估值日前，有一段合理時間（視乎物業之性質及市況而定）適當推銷權益、協商價格與條款以及完成銷售；

- (c) 於任何較早假定交換合約之日，市況、價值水平及其他情況均與估值日相同；
- (d) 不考慮具有特殊興趣之有意買家之任何追加出價；及
- (e) 交易雙方均在知情、審慎及無強迫之情況下進行交易。」

在本證書中，由於該等物業缺乏可觀溢利之租金，故並無就該等出租物業計算商業價值。

吾等在極大程度上倚賴 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、出租、租金、地盤及樓面面積以及其他有關事宜之意見。

吾等並無就該等物業進行詳細地盤量度，以查證其樓面面積之準確程度，惟假設吾等所獲提供之文件及樓面正式圖則所列示之地盤面積均為正確。所有文件及合同僅作參考用途，而所有呎吋、量度及面積亦僅為約數。吾等並無進行任何實地量度。

吾等進行估值時曾獲提供所需之有關資料。吾等曾視察該等物業之外部，及在可能之情況下，亦視察物業之內部。然而，吾等並無進行結構測量調查或審查，惟在視察過程中，並無發現任何嚴重之損壞。然而，吾等無法呈報該等物業確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等亦無對任何設施進行測試。

吾等之報告並無考慮該等估價物業之任何抵押、按揭或拖欠之債項，以及出售時可能引致之任何開支或稅項。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。

吾等曾獲展示有關該等物業之各種文件副本，並經已於土地登記處進行查閱。然而，吾等並無查閱文件正本以證實或可能未有在吾等接獲之文件副本中顯示之任何修訂。

估值之範圍乃參照 貴集團所提供之物業清單而釐定。清單所載之物業已納入此估值證書之中。 貴集團已向吾等確認，除提供予吾等之清單上所載者外概無物業權益。



附 錄 三 — 物 業 估 值

吾等無理由懷疑吾等獲 貴集團提供之資料之真確程度。吾等亦曾尋求並已獲得貴集團確認，在彼等提供之資料中，並無遺漏任何重要因素。吾等認為已獲得足夠資料以達致知情之見解，且無理由懷疑有任何重要資料被隱瞞。

除非另有說明者，所列之金額概以港元為單位。

吾等之估值概述於下文，並隨函附奉估值證書。

此致

香港
九龍
紅磡
崇安街18號
半島廣場西翼
11樓11室
明豐珠寶集團有限公司
列位董事 台照

代表
嘉漫測量師有限公司
董事
區志聰

B.Sc. MRICS AHKIS RPS MCIArb AHKIArb
謹啟

二零零二年八月二十二日

註：區志聰為註冊執業測量師，彼於評估香港物業及中國超過60個市（鎮）之私營及國有企業物業方面擁有逾十年經驗，而在評估亞太地區物業方面則有逾5年經驗。

估 值 概 要

貴集團在香港租用及佔用之物業權益

物業

於二零零二年
六月三十日
現況下之資本值
港元

- | | | |
|----|----------|-------|
| 1. | 香港 | 無商業價值 |
| | 九龍 | |
| | 紅磡 | |
| | 崇安街18號 | |
| | 半島廣場西翼 | |
| | 11樓11室 | |
| 2. | 香港 | 無商業價值 |
| | 柴灣 | |
| | 祥利街18號 | |
| | 祥達中心 | |
| | 20樓2001室 | |

總計： 零



附錄三 — 物業估值

貴集團在香港租用及佔用之物業權益

物業	概況及佔用情況	租用詳情	於二零零二年 六月三十日 現況下之資本值 港元
1. 香港 九龍 紅磡 崇安街18號 半島廣場西翼 11樓11室	該物業為一棟23層高辦公樓宇（包括一層地下停車場）11樓之一個辦公室單位。該樓宇於一九九三年落成。 該物業之可出租面積約為679平方呎（63.1平方米）。 該物業目前由 貴集團佔用作辦公室。	該物業現時由 貴集團租用，為期一年，由二零零一年十月一日起至二零零二年九月三十日屆滿（包括首尾兩日），月租13,000港元，包括差餉、管理費、物業稅及地租，但不包括水電費及所有其他開銷。	無商業價值

註： 租戶為Magfrey Company Limited。

2. 香港 柴灣 祥利街18號 祥達中心 20樓2001室	該物業為一棟24層高工業樓宇20樓的一個廠房單位。該樓宇於一九九三年落成。 該物業之可出租面積約為1,191平方呎（110.6平方米）。 該物業目前由 貴集團佔用作工場。	該物業現時由 貴集團租用，為期三十六個曆月，由二零零零年九月一日起計，月租13,000港元，包括差餉。租戶可於二十四個月後藉給予業主一個月之通知終止租賃。	無商業價值
---	---	---	-------

註： 租戶為安賴珠寶金行有限公司。