

以下為獨立物業估值師嘉漫測量師有限公司就其對本集團持有之物業權益於二零零二年八月三十一日之估值所編製，以供轉載於本售股章程之函件、估值概要及估值證書全文：

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
德輔道中131號
有餘貿易中心
402-3室

敬啟者：

吾等茲遵照閣下之指示，對必美宜集團有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（統稱為「貴集團」）所持有之物業權益進行估值，吾等證實曾視察該等物業，作出有關查詢，並搜集吾等認為必要之其他資料，以向閣下呈述吾等對有關物業權益於二零零二年八月三十一日（估值日期）之價值之意見。

吾等對第一類物業權益進行之估值乃以公開市值為基準。所謂公開市值，就吾等所下定義而言，乃指「某項物業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) 於估值日之前，有一段合理時間（視乎物業之性質及市況）適當推銷權益、協商價格及條款，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潛在買家之任何追加出價；及
- (e) 交易雙方均在知情、審慎及並無強迫之情況下進行交易。」

吾等對第一類物業權益之估值乃假定業主按物業之現狀將該等物業於公開市場上出售，而無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何其他類似安排，以提高該等物業權益之價值。

第一類物業權益已按公開市場基準，並假設其為交吉物業及參考可資比較市場交易而作出估值。該方法以廣泛接納之市場價格為價值之最佳指標，及預先假定該市場上之近期交易可資推斷同類物業之價值，惟須受多種因素之限制。

評估按於一九九七年六月三十日前屆滿之政府租契持有之第一類物業權益時，吾等已考慮中華人民共和國（「中國」）政府與大不列顛及北愛爾蘭聯合王國政府關於香港問題之聯合聲明附錄三及新界土地契約（續期）條例（香港法例第150章）所載之條款，該等租契可免繳地價續期至二零四七年六月三十日，而每年地租自續期之日起按有關物業應課差餉租值之3%收取。

吾等對第二類物業中第一項物業之估值乃以用於特殊物業估值之折舊重置成本為基準。折舊重置成本法乃採用現時重置成本淨值以計算佔用如估值日現況之物業之代價。

根據由皇家特許測量師學會（「皇家特許測量師學會」）頒發之Practice Statement of the RICS Appraisal and Valuation Manual以及由國際資產估值標準委員會頒發之國際估值標準第二條標準，第二類物業中第一項物業之樓宇屬於專門、特殊用途或特別設計之物業類別，由於其特殊性質，僅限於特殊用途或特定用戶，且極少（如有）於公開市場出售（惟出售所佔用業務之一部份者除外）。由於並無現成已知可資比較之市場銷售，該等樓宇不能按公開市值基準估值，因此乃按其折舊重置成本估值。折舊重置成本估值法乃根據該地區同類物業現時之建築費用，以評估該物業重新建造或重置成本，扣除該

物業現時可觀察之狀況或老化現況（不論因物理、功能或經濟原因引起）之應計折舊額。一般而言，採用折舊重置成本法，即使在欠缺可資比較銷售之已知市場之情況下，仍能為物業之估值提供最可靠之指標。

有關中國物業所需之主要批文、同意書及許可證之現況載列如下：

文件／批文	第二類物業之 第一項物業
國有土地使用權證	有
房地產權證	有

在對中國之物業進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第12條應用指引所載之一切規定。

吾等在很大程度上倚賴 貴集團所提供之資料，並已接納給予吾等有關規劃批文、法定公告、地役權、年期、佔用情況、租賃、租金、許可證、地盤及樓面面積以及所有其他有關事項之意見。

吾等並無進行詳盡之實地測量，以證實有關物業權益地盤面積之準確性，但已假設該等提供予吾等之文件及正式地盤平面圖所示之地盤面積均為正確。根據吾等評估同類中國物業之經驗，吾等認為上述假設均屬合理。所有文件及合約僅供參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無進行實地測量。

吾等曾視察隨附估值證書所述物業之外貌及內部，並獲提供吾等進行估值所需之資料。然而，吾等並無進行結構測量，惟在吾等視察過程中，並未發現任何嚴重損毀。儘管如此，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。吾等亦無對樓宇任何設施進行任何測試。

吾等編製報告時，並無考慮該等估物業所欠付之任何抵押、按揭或款項，或出售成交時可能產生之任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該等物業概不附帶可影響其價值之繁重負擔、限制及支銷。

吾等已獲呈示有關該等物業之多種文件副本，並就位於香港之物業向土地註冊處進行查冊。然而吾等並無核查文件正本以核實吾等所獲副本可能並無載述之任何修訂。由於中國之土地註冊制度並不完善，故吾等無法查閱文件正本，以核實第二類物業目前之所有權或該物業可能附有之任何重大產權負擔。然而，吾等已參照 貴公司中國法律顧問就 貴集團對第二類物業之所有權提供之意見。

估值範圍乃參照 貴集團所提供之物業清單後釐定。本估值證書已涵蓋清單內所有物業。 貴集團已向吾等確認，除向吾等提供之清單內所列之物業權益外，概無其他物業權益。

吾等並無理由懷疑 貴集團提供予吾等之資料之真實性及準確性。吾等亦已尋求及獲取 貴集團之確認，所提供之資料並無遺漏任何重大事項。吾等認為，吾等已獲提供足夠資料以達致有根據之意見，且並無理由懷疑有任何重要資料遭隱瞞。

除另有說明外，本估值證書內所呈列之所有金額均以港元為單位。吾等對該等物業進行估值時所採用之匯率為二零零二年八月三十一日之匯率（即1港元兌人民幣1.06元），而自估值日至本函件發出之日期間，匯率並無出現任何重大波動。

茲將吾等之估值概要載列如下，並隨函附奉估值證書。

此致

香港
新界
沙田
火炭
坳背灣街27-31號
協興工業中心5樓
必美宜集團有限公司
列位董事 台照

代表
嘉漫測量師有限公司
張華富
董事

B.Sc. MRICS AHKIS RPS MCI Arb

謹啟

二零零二年十月三十一日

附註：張華富為註冊專業測量師，在香港及中國物業估值方面擁有逾十年經驗。

估值概要

物業	於二零零二年 八月三十一日 現況下之資本值 港元
第一類 — 貴集團於香港擁有及佔用之物業權益	
1. 香港 新界 沙田 火炭 坳背灣街27-31號 協興工業中心 5樓A、B及D室 以及1樓23號貨車位	10,000,000
2. 香港 新界 沙田 火炭 坳背灣街27-31號 協興工業中心 5樓C室、1樓1號客貨車泊車位 以及1樓29號貨車位	4,030,000
3. 香港 新界 沙田 火炭 坳背灣街27-31號 協興工業中心 1樓8號客貨車泊車位	350,000
小計：	14,380,000

物業

於二零零二年
八月三十一日
現況下之資本值
港元

第二類 — 貴集團於中國廣東省持有之物業權益

1. 中國	88,300,000
廣東省	
東莞市	
虎門鎮	
新聯高科技工業區	
高科一路18號	
兩幅毗鄰土地上興建之多幢樓宇	
	<hr/>
小計：	88,300,000
	<hr/>
總計：	102,680,000
	<hr/> <hr/>

估值證書

第一類 — 貴集團於香港擁有及佔用之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零二年 八月三十一日 現況下之資本值 港元
1. 香港 新界 沙田 火炭 坳背灣街27-31號	該物業包括一幢約於一九八三年落成之16層高工業大廈5樓三個相連之工場單位及1樓一個貨車位。	該物業現時由 貴集團佔用作倉庫、輔助辦公室及貨車泊車用途。	10,000,000
協興工業中心 5樓A、B及D室以及 1樓23號貨車位	該物業（不包括貨車位）之總實用面積約為13,657平方呎（約1,268.8平方米）。		
沙田區67號地段 920份之36份 （「該地段」）	該地段根據一項政府租約持有，租期自一八九八年七月一日起為期99年，並已根據新界土地契約（續期）條例（香港法例第150章）第6節續期至二零四七年六月三十日。		
	目前該地段每年應繳之地租相當於該地段現時應課差餉租值之3%。		

附註：

1. 該物業之登記業主為 貴公司之全資附屬公司PME International (BVI) Company Limited。
2. 該物業之A室及B室於二零零零年一月十八日按揭予美國（亞洲）銀行有限公司以獲取一般銀行融資，登記編號為1140843。
3. 該物業之D室及23號貨車位於二零零零年一月十八日按揭予美國（亞洲）銀行有限公司以獲取一般銀行融資，登記編號為1140840。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零二年 八月三十一日 現況下之資本值 港元
2. 香港 新界 沙田 火炭 坳背灣街27-31號 協興工業中心 5樓C室、 1樓1號 客貨車泊車位 及1樓29號貨車位 沙田區67號地段 920份之15份 (「該地段」)	<p>該物業包括一幢約於一九八三年落成之16層高工業大廈5樓一個工場單位、1樓一個客貨車泊車位及一個貨車位。</p> <p>該物業（不包括客貨車及貨車泊車位）之實用面積約為4,620平方呎（約為429.2平方米）。</p> <p>該地段根據一項政府租約持有，租期自一八九八年七月一日起為期99年，並已根據新界土地契約（續期）條例（香港法例第150章）第6節續期至二零四七年六月三十日。</p> <p>目前該地段每年應繳之地租相當於該地段現時應課差餉租值之3%。</p>	<p>該物業現時由 貴集團佔用作倉庫及客貨車／貨車泊車用途。</p>	4,030,000

附註：

1. 該物業之登記業主為 貴公司之全資附屬公司福昌號國際有限公司。
2. 該物業之C室於一九九零年九月一日按揭予Security Pacific Asian Bank Limited（現稱美國（亞洲）銀行有限公司），登記編號為546839。
3. 吾等獲 貴集團告知，1號客貨車泊車位及29號貨車位已於二零零二年十月二十一日在美國（亞洲）銀行有限公司新造按揭。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零二年
			八月三十一日 現況下之資本值 港元
3. 香港 新界 沙田 火炭 坳背灣街27-31號 協興工業中心 1樓8號 客貨車泊車位	該物業包括一幢約於一九八三年落成之16層高工業大廈1樓一個客貨車泊車位。	該物業現時由 貴集團佔用作客貨車泊車用途。	350,000
沙田區67號地段 920份之1份 (「該地段」)	該地段根據一項政府租約持有，租期自一八九八年七月一日起為期99年，並已根據新界土地契約（續期）條例（香港法例第150章）第6節續期至二零四七年六月三十日。 目前該地段每年應繳之地租相當於該地段現時應課差餉租值之3%。		

附註：

1. 該物業之登記業主為 貴公司之全資附屬公司聯基投資有限公司。
2. 吾等獲 貴集團告知，該物業已於二零零二年十月二十一日在美國（亞洲）銀行有限公司新造按揭。

第二類 — 貴集團於中國廣東省持有之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零二年 八月三十一日 現況下之資本值 港元
1. 中國 廣東省 東莞市 虎門鎮 新聯高科技工業區 高科一路18號 兩幅毗鄰土地上 興建之多幢樓宇	該物業包括於總地盤面積為 61,561平方米之兩幅毗鄰土地 上興建之五幢樓宇。 該地盤上之樓宇於一九九六年 落成，總樓面面積約為 44,981.4平方米。 該物業所具有之兩項土地使用 權均自一九九四年七月起至二 零四四年七月止為期50年，用 於工業用途。	該物業現時由 貴集 團佔用作生產、倉 庫、辦公室及宿舍。	88,300,000

附註：

- 根據由東莞市人民政府於一九九五年八月三十日頒發之國有土地使用證（東府國用(1994)字第特617號），東莞必美宜拋光材料器材有限公司獲授一幅土地之土地使用權，土地使用權期限自一九九四年七月起至二零四四年七月止為期50年。該幅土地之地盤面積為44,581平方米，並被指定用於工業用途。
- 根據由東莞市人民政府於一九九五年八月三十日頒發之另一份國有土地使用證（東府國用(1994)字第特618號），東莞必美宜拋光材料器材有限公司獲授一幅土地之土地使用權，土地使用權期限自一九九四年七月起至二零四四年七月止為期50年。該幅土地之地盤面積為16,980平方米，並被指定用於工業用途。
- 根據由廣東省人民政府於二零零一年十一月二十一日頒發之五份房地產權證（粵房地證字第C0374339號、C0374340號、C0374350號、C0374352號及C0374357號），東莞必美宜拋光材料器材有限公司獲授三幢工場大廈、一幢行政大廈及一幢宿舍大樓之房產權。該等樓宇之總樓面面積為44,981.4平方米。
- 根據 貴公司中國法律顧問提供之意見，其中載有下列資料：
 - 貴集團已全數支付有關收購土地使用權及該物業之樓宇所有權之費用（包括但不限於地價）；
 - 貴集團為土地使用權及該物業之樓宇所有權之唯一法定業主；
 - 該物業之土地使用權期限由一九九四年七月起至二零四四年七月止為期50年，用於工業用途；
 - 於土地使用權期限內， 貴集團有權佔用、轉讓、租賃、按揭或出售土地使用權及該物業之樓宇所有權，且毋須獲得中國政府之批准或繳納任何地價，惟須遵循中國法律按有關出售、轉讓、按揭之必要法律程序進行；
 - 該物業已抵押予中國農業銀行東莞市虎門支行，年期為二零零一年十二月二十四日至二零零六年十二月二十三日，作為授予 貴集團銀行貸款之抵押；及
 - 貴集團已確認，該物業及該物業之實際用途與指定用途一致。