

以下為獨立估值師西門(遠東)有限公司就其對本集團物業權益於二零零五年十月三十一日之估值而編製以供轉載於本售股章程之函件全文、估值概要及估值證書。



Sallmanns

企業估值及顧問

www.sallmanns.com

西門

香港灣仔
駱克道188號
兆安中心22字樓
電話：(852) 2169 6000
傳真：(852) 2528 5079

敬啟者：

吾等遵照閣下指示，對奕達國際集團有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）於香港及中華人民共和國（「中國」）擁有權益之物業進行估值。吾等確認曾進行視察及作出有關查詢與調查，並收集吾等認為必要之其他資料，以便向閣下提供吾等對該等物業權益於二零零五年十月三十一日（「估值日」）之資本值之意見。

吾等對物業權益之估值乃指市值。按吾等所下定義，市值指「自願買方與自願賣方在公平交易中於知情、審慎且無強迫情況下，經適當推銷後於估值日期交易某項物業所換取之估計金額。」

吾等以直接比較法對第一類香港物業權益估值。該方法假設物業權益於現行狀況下即時交吉出售，並經參考有關市場之可資比較出售交易估值。

由於貴集團租用之第二類及第三類物業權益之租約屬短期性質或不得轉租或分租或缺乏可觀租金溢利，故吾等認為該等物業權益並無商業價值。

吾等之估值乃假定賣方於市場出售物業權益，且無憑藉可影響物業權益價值之遞延條款合約、售後租回、合營企業、管理協議或任何類似安排受益。

吾等之估值報告並無考慮任何估物業權益所欠負任何抵押、按揭或債項，以及在出售成交時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該等物業概不附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

就 貴集團根據於一九九七年六月三十日前屆滿之政府租契在香港持有之物業權益估值時，吾等曾考慮英國政府與中華人民共和國政府就香港問題訂立之聯合聲明附件三及一九八八年新界土地契約（續期）條例所載規定，該等政府租契可在毋須補地價之情況下續期至二零四七年六月三十日，而地租則自續期之日起按應課差餉租值之3%徵收。

就物業權益估值時，吾等遵照香港聯合交易所有限公司頒佈之證券上市規則第5章及第12項應用指引所載一切規定、皇家測量師學會發表之《皇家特許測量師學會的估值及估值準則》（二零零三年五月第五版），以及香港測量師學會發表之《香港測量師學會物業估值準則》（二零零五年一月第一版）而編製。

吾等在頗大程度上依賴 貴集團所提供資料及接納吾等所獲提供有關年期、規劃批文、法定通告、地役權、佔用詳情、租賃以及其他一切有關事項之意見。

吾等在若干情況下獲 貴集團提供有關中國物業之業權文件摘要，並就香港物業於香港土地註冊處查冊。在可行情況下，吾等已檢閱文件正本，以核實中國物業權益之現有業權及該等物業可能附帶之任何繁重產權負擔或吾等所獲提供副本可能未有顯示之任何租約修訂。吾等在頗大程度上依賴 貴公司中國法律顧問通商律師事務所深圳分所就 貴集團物業權益之業權有效性所提出意見。

吾等並無進行詳盡實地測量，以核實該等物業地盤面積之準確性，而已假設吾等獲提供之文件及正式平面圖所示地盤面積均為正確。所有文件及合同均僅供參考用途，而所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無進行實地量度。

吾等曾視察各項物業之外貌，並在可能情況下視察物業之內部。然而，吾等並無進行結構測量，惟在吾等視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報該等物業確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構上之損壞。吾等亦無對任何樓宇設備進行測試。

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。吾等亦已徵求且已獲 貴集團確認所提供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知情見解，且無理由懷疑有任何重大資料遭隱瞞。

除另有說明外，本報告所載全部款項均以港元呈示。

吾等謹此聲明，吾等於該等公司或估物業或所呈報價概無任何現有或未來權益。

吾等隨附估值概要及估值證書。

此致

香港新界
屯門
青楊街12號
鴻昌工業中心一期
13樓F室
奕達國際集團有限公司
董事會 台照

代表
西門(遠東)有限公司
董事
彭樂賢
B.Sc. FRICS FHKIS
謹啟

二零零五年十一月三十日

附註：彭樂賢為特許測量師，在評估中國物業方面具有22年經驗及在評估香港、英國及亞太地區物業方面具有25年經驗。

估值概要

第一類 — 貴集團於香港擁有及佔用之物業權益

編號	物業	於二零零五年 十月三十一日 現況下之資本值 港元
1.	香港新界 屯門 青楊街12號 鴻昌工業中心一期 9樓C室	720,000
2.	香港新界 屯門 青楊街12號 鴻昌工業中心一期 13樓F室連A4天台及 1樓第25及25A號車位	740,000
3.	香港新界 屯門 青楊街12號 鴻昌工業中心一期 13樓A室連A1天台及 1樓第20號車位	610,000
4.	香港新界 屯門 青楊街12號 鴻昌工業中心一期 4樓D室	460,000
	小計：	<hr/> 2,530,000 <hr/>

第二類 — 貴集團於香港租賃及佔用之物業權益

編號	物業	於二零零五年 十月三十一日 現況下之資本值 港元
5.	香港新界 屯門 青楊街12號 鴻昌工業中心一期 9樓H室連平台	無商業價值
小計：		<hr/> 無 <hr/>

第三類 — 貴集團於中國租賃及佔用之物業權益

編號	物業	於二零零五年 十月三十一日 現況下之資本值 港元
6.	中國 深圳 寶安區 福永鎮橋頭村 富通工業園 2座2至7樓及8座	無商業價值
7.	中國 深圳 福田保稅區 黃槐道3號 深福保科技工業園 A棟 4樓4B室	無商業價值
8.	中國 深圳 福田保稅區 絨花路 福源花園 C2棟902室及 D1棟1205室	無商業價值
	小計：	無
	總計：	<u>2,530,000</u>

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	於二零零五年 十月三十一日 現況下之資本值 港元
1. 香港 新界 屯門 青楊街12號 鴻昌工業中心一期 9樓C室	該物業包括於一九八二年 落成之14層高工業大廈9 樓一個單位。 該單位之建築面積約為 3,505平方呎。	該物業現由 貴 集團佔用作工業 及附屬辦公室用 途。	720,000
屯門市 地段第157號 521份業權份數 中之5份	該物業根據新批租約第 2277號持有，自一八九八 年七月一日起為期99年， 根據法定規例毋須補地價 續期至二零四七年六月三 十日，惟須按該地段當時 應課差餉租值之3%繳付地 租。		

附註：

1. 該物業之登記業主為奕達電子有限公司（「奕達香港」），見日期為一九九八年六月十二日之註冊摘要編號TM851637。
2. 奕達香港為 貴集團全資附屬公司。
3. 該物業受限於佔用許可證，見日期為一九八二年二月一日註冊摘要編號TM211482。
4. 該物業受限於大廈公契，見日期為一九八二年六月八日之註冊摘要編號TM215239。
5. 該物業受限於合格證明書，見日期為一九八二年二月二十三日之註冊摘要編號TM253666。
6. 該物業受限於建築物條例第26條項下維修令第DBZ/U30/0901/03號，見日期為二零零四年八月二十六日之註冊摘要編號TM1110647。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零五年 十月三十一日 現況下之資本值 港元
2. 香港 新界 屯門 青楊街12號 鴻昌工業中心一期 13樓F室連A4天台及 1樓第25及25A號車位 屯門市地段第157號 521份業權份數中之4份 及521份業權份數中之 2份內20份中之4份	<p>該物業包括於一九八二年落成之14層高工業大廈13樓一個單位連部分天台及兩個車位。</p> <p>該單位之建築面積約為2,360平方呎，而天台部分之樓面面積約為1,098平方呎。</p> <p>該物業根據新批租約第2277號持有，自一八九八年七月一日起為期99年，根據法定規例毋須補地價續期至二零四七年六月三十日，惟須按該地段當時應課差餉租值之3%繳付地租。</p>	<p>該物業現由 貴集團佔用作附屬辦公室及車位用途。</p>	740,000

附註：

1. 該物業之登記業主為奕達電子有限公司（「奕達香港」），見日期為二零零五年九月二十四日之註冊摘要編號05102100290086（尚待登記），代價為740,000港元。
2. 奕達香港為 貴集團全資附屬公司。
3. 該物業受限於佔用許可證，見日期為一九八二年二月一日之註冊摘要編號TM211482。
4. 該物業受限於大廈公契，見日期為一九八二年六月八日之註冊摘要編號TM215239。
5. 該物業受限於合格證明書，見日期為一九八二年二月二十三日之註冊摘要編號TM253666。
6. 該物業受限於建築物條例第26條項下維修令第DBZ/U30/0901/03號，見日期為二零零四年八月二十六日之註冊摘要編號TM1110647。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零五年 十月三十一日 現況下之資本值 港元
3. 香港新界 屯門 青楊街12號 鴻昌工業中心一期 13樓A室連A1天台及 1樓第20號車位 屯門市地段第157號 521份業權份數之4份及 521份業權份數中之2份 內20份中之4份	<p>該物業包括於一九八二年落成之14層高工業大廈13樓一個單位連部分天台及一個車位。</p> <p>該單位之建築面積約為2,150平方呎，而天台部分之樓面面積約為1,399平方呎。</p> <p>該物業根據新批租約第2277號持有，自一八九八年七月一日起為期99年，根據法定規例毋須補地價續期至二零四七年六月三十日，惟須按該地段當時應課差餉租值之3%繳付地租。</p>	<p>該物業現由 貴集團佔用作附屬辦公室及倉儲與車位用途。</p>	610,000

附註：

1. 該物業之登記業主為奕達電子有限公司（「奕達香港」），見日期為二零零五年八月十日之註冊摘要編號05090601840029，代價為610,000港元。
2. 奕達香港為 貴集團全資附屬公司。
3. 該物業受限於佔用許可證，見日期為一九八二年二月一日之註冊摘要編號TM211482。
4. 該物業受限於大廈公契，見日期為一九八二年六月八日之註冊摘要編號TM215239。
5. 該物業受限於合格證明書，見日期為一九八二年二月二十三日之註冊摘要編號TM253666。
6. 該物業受限於建築物條例第26條項下維修令第DBZ/U30/0901/03號，見日期為二零零四年八月二十六日之註冊摘要編號TM1110647。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零五年 十月三十一日 現況下之資本值 港元
4. 香港 新界 屯門 青楊街12號 鴻昌工業中心一期 4樓D室	該物業包括於一九八二年 落成之14層高工業大廈4 樓一個單位。 該單位之建築面積約為 2,222平方呎。	該物業現由 貴 集團佔用作倉儲 用途。	460,000
屯門市地段第157號 521份業權份數中之3份	該物業根據新批租約第 2277號持有，自一八九八 年七月一日起為期99年， 根據法定規例毋須補地價 續期至二零四七年六月三 十日，惟須按該地段當時 應課差餉租值之3%繳付地 租。		

附註：

1. 該物業之登記業主為奕達電子有限公司（「奕達香港」），見日期為二零零五年八月十日之註冊摘要編號05090702780063，代價為460,000港元。
2. 奕達香港為 貴集團全資附屬公司。
3. 該物業受限於佔用許可證，見日期為一九八二年二月一日之註冊摘要編號TM211482。
4. 該物業受限於大廈公契，見日期為一九八二年六月八日之註冊摘要編號TM215239。
5. 該物業受限於合格證明書，見日期為一九八二年二月二十三日之註冊摘要編號TM253666。
6. 該物業受限於建築物條例第26條項下維修令第DBZ/U30/0901/03號，見日期為二零零四年八月二十六日之註冊摘要編號TM1110647。

估值證書

第二類 — 貴集團於香港租賃及佔用之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零五年 十月三十一日 現況下之資本值 港元
5. 香港 新界 屯門 青楊街12號 鴻昌工業中心一期 9樓H室連平台	該物業包括於一九八二年落成之14層高工業大廈9樓一個單位連平台。 該單位之建築面積約為2,120平方呎，而單位平台之樓面面積約為342平方呎。	該物業現由 貴集團租賃及佔用作倉儲用途。	無商業價值
	該物業租予奕達香港，自二零零五年九月一日起至二零零六年八月三十一日止為期一年，月租5,500港元，包括管理費，但不包括地租、差餉及所有其他開支。		

附註：

1. 該物業之登記業主為Wesco Polymers Limited，見日期為一九九四年八月二十六日之註冊摘要編號TM660966，該公司為 貴集團之獨立第三方。
2. 根據Wesco Polymers Limited（「出租方」）與奕達香港（「承租方」）所訂立日期為二零零五年七月二十一日之租賃協議，該物業租予承租方，自二零零五年九月一日起至二零零六年八月三十一日止為期一年，月租5,500港元，包括管理費，但不包括地租、差餉及所有其他開支。
3. 奕達香港為 貴集團全資附屬公司。
4. 該物業受限於佔用許可證，見日期為一九八二年二月一日之註冊摘要編號TM211482。
5. 該物業受限於大廈公契，見日期為一九八二年六月八日之註冊摘要編號TM215239。
6. 該物業受限於合格證明書，見日期為一九八二年二月二十三日之註冊摘要編號TM253666。
7. 該物業受限於建築物條例第26條項下維修令第DBZ/U30/0901/03號，見日期為二零零四年八月二十六日之註冊摘要編號TM1110647。

估值證書

第三類 — 貴集團於中國租賃及佔用之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零五年 十月三十一日 現況下之資本值 港元
6. 中國 深圳 寶安區 福永鎮橋頭村 富通工業園 2座2至7樓及8座	該物業包括整座5層高工業大樓及7層高宿舍大樓6個樓層，約二零零三年落成。	該物業現由 貴集團佔用作廠房及宿舍用途。	無商業價值
	該物業之總建築面積約為21,556.21平方米。		
	該物業由獨立第三方按不同年期租予 貴集團，最後年期於二零零七年七月三十一日屆滿，月租金合共人民幣234,074元，包括相關稅項、租賃物業之土地使用費及租賃管理費，但不包括管理費、水電費以及所有其他開支。		

附註：

1. 根據獨立第三方深圳市富通科技開發有限公司（「出租方」）與寬達電子（深圳）有限公司（「寬達電子」）（「承租方」）所訂立日期為二零零五年八月九日之租賃協議深（寶）寶CA 003653，出租方將第8座租予承租方，自二零零五年七月一日起至二零零七年六月三十日止為期兩年，月租人民幣164,386元，包括相關稅項、租賃物業之土地使用費及租賃管理費，但不包括管理費、水電費以及所有其他開支。
2. 根據出租方與承租方所訂立日期為二零零五年八月一日之租賃協議深（寶）寶CA003680，第2座2至7樓租予承租方，自二零零五年八月一日起至二零零七年七月三十一日止為期兩年，月租人民幣69,688元，包括相關稅項、租賃物業之土地使用費及租賃管理費，但不包括管理費、水電費以及所有其他開支。
3. 寬達電子為 貴集團全資附屬公司。

4. 吾等獲 貴公司中國法律顧問提供有關物業權益之法律意見，其中包括：
- (i) 由於該物業所在土地屬優惠土地，出租方須向土地管理局支付部分應收租金作為地價，惟並不知悉土地管理局是否已作批准或地價是否已經支付；
 - (ii) 然而，出租方已合法取得房產所有權證，而有關租賃協議已於二零零五年八月二十三日登記；
 - (iii) 寬達電子已獲出租方擔保，出租方有權出租該物業；
 - (iv) 因此，根據租賃協議，寬達電子被視為有權使用該物業，且用途符合房產所有權證所載者；及
 - (v) 倘未能獲得土地管理局批准，而該物業不能再出租，寬達電子有權向出租方索取賠償。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零五年 十月三十一日 現況下之資本值 港元
7. 中國 深圳 福田保稅區 黃槐道3號 深福保科技工業園 A棟 4樓4B室	<p data-bbox="413 455 722 555">該物業包括約二零零零年代落成之8層高工業大廈4樓一個單位。</p> <p data-bbox="413 591 722 655">該物業之建築面積約為1,617.88平方米。</p> <p data-bbox="413 691 722 1002">該物業由獨立第三方租予 貴集團，自二零零五年九月一日起至二零零七年八月三十一日止為期兩年，月租46,918.5港元，包括相關稅項、租賃物業之土地使用費及租賃管理費，但不包括管理費、水電費以及所有其他開支。</p>	該物業現由 貴集團佔用作工業用途。	無商業價值

附註：

1. 根據獨立第三方深圳市深福保(集團)有限公司(「出租方」)與奕達電子(深圳)有限公司(「奕達深圳」)(「承租方」)所訂立日期為二零零五年八月三十一日之租賃協議深福保(廠)租字(2005)第011號，該物業租予 貴集團，自二零零五年九月一日起至二零零七年八月三十一日止為期兩年，月租46,918.5港元，包括相關稅項、租賃物業之土地使用費及租賃管理費，但不包括管理費、水電費以及所有其他開支。
2. 奕達深圳為 貴集團全資附屬公司。
3. 吾等獲 貴公司中國法律顧問提供有關物業權益之法律意見，其中包括：
 - (i) 出租方擁有該物業之樓宇所有權，有權出租該物業予承租方；
 - (ii) 由於租賃協議已登記，毋須徵求有關政府機關作出其他批准；
 - (iii) 租賃協議之條款及條件並無抵觸中國法律及法規，且為合法有效；
 - (iv) 租賃協議一經簽訂即具約束力且可依法強制執行，故承租方有權使用該物業；及
 - (v) 租賃協議所列該物業用途符合有關樓宇所有權證所載者。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零五年 十月三十一日 現況下之資本值 港元
8. 中國 深圳 福田保稅區 絨花路 福源花園 C2棟902室及 D1棟1205室	<p>該物業包括一九九六至一九九九年間落成之兩幢住宅大廈兩個單位。</p> <p>該物業之總建築面積約為267.22平方米。</p> <p>該物業由兩名獨立第三方按不同年期租予 貴集團，最後年期於二零零八年五月十五日屆滿，月租金合共人民幣5,000元，包括相關稅項、租賃物業之土地使用費及租賃管理費，但不包括管理費、水電費以及所有其他開支。</p>	該物業現由 貴集團佔用作宿舍用途。	無商業價值

附註：

1. 根據獨立第三方毛雅潔（「出租方1」）與奕達深圳（「承租方」）所訂立日期為二零零五年九月一日之租賃協議，該物業當中建築面積為117.34平方米之C2棟902室租予承租方，年期自二零零五年九月十五日起至二零零八年五月十五日止，月租人民幣2,300元，包括相關稅項、租賃物業之土地使用費及租賃管理費，但不包括管理費、水電費以及所有其他開支。
2. 根據獨立第三方倫文江及刁清蓉（「出租方2」）與奕達深圳（「承租方」）所訂立日期為二零零五年八月十日之租賃協議，該物業當中建築面積為149.88平方米之D1棟1205室租予承租人，年期自二零零五年八月十日起至二零零八年五月十日止，月租人民幣2,700元，包括相關稅項、租賃物業之土地使用費及租賃管理費，但不包括管理費、水電費以及所有其他開支。
3. 奕達深圳為 貴集團全資附屬公司。

4. 吾等獲 貴公司中國法律顧問提供有關物業權益之法律意見，其中包括：
- (i) 出租方1及出租方2擁有該物業之樓宇所有權，有權出租該物業予承租方；
 - (ii) 由於租賃協議已登記，毋須徵求有關政府機關作出其他批准；
 - (iii) 租賃協議之條款及條件並無抵觸中國法律及法規，且為合法有效；
 - (iv) 租賃協議一經簽訂即具約束力且可依法強制執行，故承租方有權使用該物業；及
 - (v) 租賃協議所列該物業用途符合有關樓宇所有權證所載者。