

以下為獨立物業估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司就本集團所持物業權益於2007年10月31日的估值而編撰以供載入本招股章程的函件、估值概要及估值證書全文。



電話：(852) 2801 6100
傳真：(852) 2530 0756
香港中環
交易廣場二期23樓
地產代理牌照號碼：C-023750
savills.com

敬啟者：

我們按照指示，對宇陽控股（集團）有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（合稱「貴集團」）所擁有位於中華人民共和國（「中國」）的物業權益進行估值。我們確認曾進行視察、已作出相關查詢及調查，並取得我們認為必需的其他資料，以便向貴集團表達該等物業權益於2007年10月31日（「估值日」）的價值意見。

我們對每處物業權益的估值乃我們對其市值的意見。所謂市值，就我們所下定義而言，乃指「物業於估值日經適當推銷後，由自願買方及自願賣方公平磋商，在知情及自願的情況下審慎交易的估計金額」。

市值是賣方於市場上合理獲得的最高售價及買方於市場上合理取得的最優惠價格。我們對該等物業的估值並不計及因非常規融資、售後租回安排、合營企業、管理協議、任何與銷售相關的人士提供的特殊代價或優惠或任何特別價值因素等特別條款或情況而引致價格的估計升跌。評估該等物業的市值時既無計及買賣成本，亦無扣減任何相關稅費。

在估值過程中，我們假設有關於中國物業之土地使用權已獲批准可在各自指定年期以象徵式土地使用年費出讓，並已全數繳清應支付之土地出讓地價。除另有指明外，我們亦假設物業受讓人於整個授出條款期內對物業擁有可實施的所有權及擁有自由及不受中斷的權利使用、佔用或轉讓物業。

在對 貴集團於中國持有及佔用的第一類物業進行估值時，由於樓宇及構建物均已建成，而並無現成可比較的市場案例，故無法以直接比較法對該等物業的樓宇及構建物進行估值。因此，該等物業已按折舊重置成本估值。我們對「折舊重置成本」所下定義為我們所認為有關土地在現行用途的價值，以及重置該等樓宇及構建物的估計成本（包括專業收費及財務費用），並按年期、使用狀況及功能退化等因素作出相應折減。在市場並無市場出售案例的情況下，折舊重置成本法一般可提供最可靠物業價值的意見。

對第二類由 貴集團持有而目前正在建的物業，我們就估值日的有關現行成本水平及建築進度而以「折舊重置成本法」，及基於其將會根據 貴集團新近提供的建設計劃書建設及完成進行估值。我們亦假設有關於建設已在並無附帶任何嚴苛條件或不合理延誤的情況下取得有關政府機關的一切同意書、批文及執照。

至於第三類及第四類由 貴集團所租用的物業，由於短期租約性質或不可轉讓或分租或缺乏可觀的租金盈利，故我們認為並無商業價值。

我們獲貴集團提供有關中國的物業業權文件摘錄的副本，並於香港土地註冊處就於香港物業進行搜尋。我們並無檢查文件正本以查明是否出現任何交遞予我們的版本沒有出現的修改。我們於估值過程中就有關物業的業權在頗大程度上依賴 貴集團及中國法律顧問通商律師事務所所提供的資料。我們亦接納我們所獲 貴公司有關圖則批文或法定公告、地役權、年期、佔用情況、租賃詳情、發展計劃書、總建築成本及未繳付建築成本及樓面與土地面積所有其他相關事宜的意見。估值書所列的尺寸、量度及面積基於 貴公司所提供的資料，故僅為約數。我們並無進行實地測量。我們並無理懷疑 貴集團提供的資料的真實性及準確性。我們亦向 貴集團取得確認，所提供的資料並無遺漏重大事實。我們認為已獲提供足夠資料達致知情意見。

我們曾視察該等物業的外貌，並在可能情況下視察其內部。於視察過程中，我們並無發現任何嚴重損壞。然而，我們並無進行任何結構性測量，因此我們無法呈報該等物業是

否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。我們並無測試任何設施。我們並無進行實地調查，以釐定地面狀況及設施等是否適合繼續建設。我們的估值乃假設該等物業在上述方面情況理想，且於建設期間並無牽涉任何額外費用或延誤。

我們的估值並無考慮任何抵押、按揭或任何有關物業所欠債項，或出售成交時可能涉及的任何開支或稅項。除另有說明外，我們假設該等物業並無任何可影響其價值的產權負擔、限制及支銷。

我們於評估權益時，已遵守所有香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及應用指引第12號及於2005年1月1日生效，由香港測量師學會發出的香港測量師學會物業估值準則（2005年第一版）的規定。

除另有說明外，本報告內所述全部金額以人民幣計算。

隨函附奉我們的估值概要及估值證書。

此 致

宇陽控股（集團）有限公司
香港
灣仔
告士打道
173-174號
天廚商業大廈
8樓
列位董事 台照

代表

第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司

董事總經理

陳超國

MSc FRICS FHKIS MCI Arb RPS(GP)

謹啟

2007年12月11日

附註：陳超國先生MSc, FRICS, FHKIS, MCI Arb, RPS(GP)為特許產業測量師，擁有約23年香港物業估值經驗及約18年中國物業估值經驗。

估值概要

第一類 — 貴集團於中國持有及佔用的物業權益

序號	物業	於2007年10月31日 現況下的資本值 人民幣元
1.	中國 廣東省 東莞市 鳳崗鎮 三聯村 石壁坑 一個工業園	57,000,000
		<hr/>
	小計：	57,000,000

第二類 — 貴集團於中國持有供發展用的物業權益

2.	中國 廣東省 深圳市 南山區 深圳高新技術園 北區一幅土地	24,200,000
		<hr/>
	小計：	24,200,000

第三類 — 貴集團於中國租用及佔用的物業權益

序號	物業	於2007年10月31日 現況下的資本值 人民幣元
3.	中國 廣東省 深圳市 福田區 梅華路 多麗工業區 二幢3樓 西南A及B室	無商業價值
4.	中國 廣東省 深圳市 福田區 濱河大道9003號 湖北大廈(北翼) 27樓部份	無商業價值
	小計：	無

第四類 — 貴集團於香港租用及佔用的物業權益

5.	香港 灣仔 告士打道173-174號 天廚商業大廈 8樓	無商業價值
	小計：	無
	合計：	81,200,000

估值證書

第一類 — 貴集團在中國持有及佔用的物業權益

物業	概況及年期	佔用情況	於2007年10月31日 現況下的資本值
1. 位於中國 廣東省 東莞市 鳳崗鎮 三聯村 石壁坑 一個工業園	<p data-bbox="400 427 696 609">該物業包括一幅佔地約83,000.00平方米(893,412平方尺)的土地,上建有5幢樓宇及配套構建物/設施,於2001年至2005年間分階段落成。</p> <p data-bbox="400 641 696 731">該等樓宇主要包括一幢3層高車間、3幢6層高宿舍及一幢4層高食堂。</p> <p data-bbox="400 764 696 915">構建物主要包括一間臨時車間、臨時宿舍、臨時倉庫而配套設施主要包括一個籃球場、道路及污水處理站。</p> <p data-bbox="400 948 696 1038">樓宇的總建築面積約為32,490.88平方米(349,732平方尺)。</p> <p data-bbox="400 1071 696 1156">物業的土地使用權出讓至2052年5月30日止,作工業用途。</p>	<p data-bbox="731 427 967 819">除土地內的5,164.41平方米根據有關租約以年租人民幣92,680.8元租予一名關連方及一名獨立第三方及樓宇內的7,500.00平方米根據一份租約以月租人民幣22,500元(不包水電費)租予東莞分公司外,該物業由貴集團佔用作生產用途。</p>	<p data-bbox="1027 427 1208 517">人民幣 57,000,000元 (請參閱附註3)</p>

附註：

1. 根據1份由東莞市國土資源局於2002年5月29日發出的國有土地使用證 — 東國(2002)字第特157號,面積約83,000.00平方米的一幅土地使用權出讓予東莞宇陽科技發展有限公司(「東莞宇陽」),於2052年5月30日屆滿,作工業用途。
2. 根據4份由東莞市人民政府發出的房地產權證粵房地証字第C0975638、C5861036、C5861037及C5871125號,總建築面積約26,509.88平方米的樓宇,其房屋所有權由東莞宇陽持有。
3. 在物業的樓宇中,只取得26,509.88平方米的房屋所有權證,而餘下2,500.00平方米的所有權證有待申領。由於東莞宇陽已取得建設用地規劃許可證、建築工程規劃許可證及建築工程施工許可證,故本行的估值已包括該2,500.00平方米面積。
4. 根據1份由東莞市城建規劃局於2001年5月18日發出的建設工程規劃許可證編號2001-19-00052,總建築面積約2,500.00平方米的第二號宿舍的建築工程規劃已獲批准。
5. 根據1份於2006年9月1日訂立的租約,面積約3,017.41平方米的土地部份租予東莞市德陽實業有限公司,年期由2006年10月1日至2015年1月1日,月租人民幣3,000元,不包水電費。

6. 根據一份於2007年4月25日訂立的租約，面積約2,147.00平方米的土地部份租予東莞市光通實業有限公司（一名關連方），年期由2007年5月1日至2016年12月31日，年租人民幣56,680.8元，不包水電費。
7. 根據一份於2006年6月1日訂立的租約，建築面積約7,500.00平方米的物業部份租予深圳東莞宇陽分公司（「東莞分公司」），年期由2006年6月1日至2011年6月1日，月租人民幣22,500元，不包水電費。
8. 本行估值時，並無對總建築面積約3,481.00平方米的6幢臨時房屋及構建物給予商業價值，因為尚未取得正式的合法所有權文件。然而，就參考目的而言，本行認為上述房屋及構建物於估值日的折舊置換成本為人民幣2,710,000元。
9. 本行獲 貴集團的中國法律顧問提供有關物業所有權的法律意見，載有（其中包括）以下資料：
 - (i) 東莞宇陽有權自由轉讓、租賃、按揭或出售建築面積約18,395.22平方米的物業的土地使用權及房屋所有權；
 - (ii) 物業以貸款額人民幣25,000,000元按揭予中國農業銀行深圳南山分行，年期由2006年10月20日至2007年10月19日；
 - (iii) 第二號宿舍已申請建議發展，然而尚未申請施工，可能引致建築合約總額約1%至2%的罰款；
 - (iv) 第二號宿舍的竣工驗收尚未進行，可能引致建築合約總額約2%至4%的罰款；
 - (v) 第二號宿舍的竣工驗收合格結果尚未備案，可能引致約人民幣200,000元至人民幣500,000元罰款；
 - (vi) 按照中國法律規定，臨時房屋及構建物毋須辦理房地產證，但不能排除被要求拆除的可能；及
 - (vii) 上述所有租約均已登記，並為有效、具約束力及可根據中國法律執行。

估值證書

第二類 一 貴集團在中國持有供發展用的物業權益

物業	概況及年期	佔用情況	於2007年10月31日 現況下的資本值
2. 位於中國 廣東省 深圳市 南山區 深圳高新技術園 北區一幅土地	<p data-bbox="400 431 696 578">該物業包括一幅佔地約3,584.00平方米(38,578平方尺)的土地，其上正建設一幢8層高另加地庫的工業樓宇。</p> <p data-bbox="400 615 696 762">落成後，該發展項目的總建築面積將約為11,958.28平方米(128,719平方尺)。計劃發展物業，預計於2008年初落成。</p> <p data-bbox="400 799 696 911">物業的土地使用權出讓為期50年，由2005年8月1日起至2055年7月31日止，作工業用途。</p>	物業在建中。	人民幣 24,200,000元

附註：

1. 根據一份由深圳市國土資源和房產管理局(「出讓人」)與深圳宇陽科技發展有限公司(「深圳宇陽」)於2005年8月1日訂立的國有土地使用權出讓合同(深地合字(2005)0075號)，一幅佔地約3,584.00平方米的土地以人民幣1,459,310元出讓予深圳宇陽，由2005年8月1日起至2055年7月31日止，為期50年，作工業用途。
2. 根據一份由深圳市國土資源和房產管理局於2006年12月4日發出的房地產證(深房地字第400297588號)，一幅佔地約3,584.00平方米的土地出讓予深圳宇陽，由2005年8月1日起至2055年7月31日止，為期50年，作工業用途。
3. 根據一份由深圳市規劃局於2005年4月25日發出的建設用地規劃許可證(深規許字01-2005-0144號)，建築面積約10,035.00平方米的建築工程已獲准在該物業土地上展開。
4. 根據一份由深圳市規劃局於2006年7月7日發出的建設工程規劃許可證(深規建許字2006綜合134號)，總建築面積約10,028.20平方米的工程已獲准施工。
5. 根據一份由深圳市南山區建設局於2006年8月22日發出的建築工程施工許可證(第44030520060058001號)，有關地方機關批准於2006年7月25日動工。
6. 如 貴集團指出，用以發展該物業的預計總建築成本約為人民幣12,980,000元，其中人民幣10,411,000元於估值日期前支付。本行已在估值內計入該筆金額。
7. 本行認為於2007年10月31日倘已竣工的發展項目的市值約人民幣31,570,000元。

8. 本行獲 貴集團的中國法律顧問提供有關物業所有權的法律意見，載有（其中包括）以下資料：
- (i) 物業的土地使用權由 貴集團合法擁有， 貴集團可在市場轉讓、出租、按揭或出售物業；
 - (ii) 一切土地金及其他成本如土地發展費用及配套設施已全數支付，且不須再支付額外土地金或其他繁重政府費用；
 - (iii) 物業的土地使用權正為一筆貸款額為人民幣1,459,310元的借款提供擔保，已抵押予深圳市商業銀行（福華分行）；及
 - (iv) 由於各項築建工程已取得所有所需的授權及許可證。故於工程竣工及通過工程竣工檢驗後， 貴集團取得物業的房屋所有權證將無法律障礙。

估值證書

第三類 — 貴集團在中國租用及佔用的物業權益

物業	概況及年期	佔用情況	於2007年10月31日 現況下的資本值
3. 中國 廣東省 深圳市 福田區 梅華路 多麗工業區 二幢3樓 西南A及B室	該物業包括1幢約於1991年落成的6層高工業大樓3樓內的其中2個工業單位。 該物業的總建築面積約為255.00平方米(2,745平方尺)。	該物業由 貴集團佔用作生產用途。	無商業價值

附註：

- 根據一份由深圳市福中達投資控股有限公司(「出租人」)與深圳宇陽(「承租人」)於2006年6月20日訂立的租約,該物業建築面積約105.00平方米的B單位租予宇陽科技發展有限公司,由2006年6月26日起至2008年6月25日止,為期兩年,每月租金人民幣2,940元,不包括管理費及水電費。
- 根據一份由深圳市福中達投資控股有限公司(「出租人」)與深圳億通(「承租人」)於2006年6月20日訂立的租約,該物業建築面積約150.00平方米的A單位租予深圳億通,由2006年6月26日起至2008年6月25日止,為期兩年,每月租金人民幣4,200元,不包管理費、水電費。
- 深圳宇陽為本集團的全資附屬公司。
- 深圳億通為本集團的全資附屬公司。
- 本行獲貴集團中國法律顧問就租約的合法性發出的法律意見,其載有(其中包括)以下資料:
 - 該物業的所有權現時正在由獨立第三方轉讓予出租人;
 - 貴集團對佔用該物業並無任何法律障礙;及
 - 上述租約已登記。

估值證書

物業	概況及年期	佔用情況	於2007年10月31日 現況下的資本值
4. 中國 廣東省 深圳市 福田區 濱河大道9003號 湖北大廈(北翼) 27樓部份	該物業包括1幢約於1990 年代落成的29層高商廈27 樓內的其中1個辦公室單 位。 該物業的建築面積約為 1,000.00平方米(10,764平 方尺)。	該物業由 貴集團 佔用作辦公室用途。	無商業價值

附註：

1. 根據一份由武漢煙草(集團)有限公司(「武漢煙草」)(「出租人」)與深圳億通(「承租人」)於2006年5月20日訂立的租約,該物業租予深圳億通,由2006年5月25日起為期兩年,每月租金人民幣42,000元,不包括管理費、水電費。
2. 根據一份由深圳億通(「分出租人」)與深圳宇陽(「分承租人」)於2006年5月25日訂立的轉租協議,物業建築面積約150.00平方米的部份轉租予深圳宇陽,由2006年5月25日起為期兩年,每月租金人民幣6,300元,不包括管理費、水電費。
3. 深圳億通為本集團的全資附屬公司。
4. 深圳宇陽為本集團的全資附屬公司。
5. 本行獲 貴集團中國法律顧問就租約的合法性發出的法律意見,其載有(其中包括)以下資料:
 - (i) 武漢煙草與深圳億通訂立的租約已經登記;
 - (ii) 深圳億通與深圳宇陽訂立的轉租協議已經登記;
 - (iii) 出租人已發出聲明同意深圳億通分租物業;
 - (iv) 物業的登記所有人為湖北省人民政府駐深圳辦事處(「業主」);及
 - (v) 武漢煙草並無取得所有權批准出租該物業,租約合法性未明確。故深圳億通可能無法使用該物業。

估值證書

第四類 — 貴集團於香港租用及佔用的物業權益

物業	概況及年期	佔用情況	於2007年10月31日 現況下的資本值
5. 香港 灣仔 告士打道 173-174號 天廚商業大廈 8樓	該物業包括約於1984年落成的23層高商業大樓8樓全層。 該物業的面積約為64.94平方米(699平方尺)。	該物業由 貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值
	該物業由 SIIC Estate Company Limited (一名獨立第三方) 租賃予 貴集團, 為期兩年, 由2007年10月15日開始, 並於2009年10月14日期滿, 每月租金為22,487.50港元, 不包括差餉。		

附註:

1. 物業註冊持有人為SIIC Estate Company Limited (參見於1986年5月5日註冊摘要編號UB3076548)。
2. 貴集團的香港法律顧問認為上述租約為持續有效及需按照租約條款執行。