

以下為第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司就本集團的物業權益於二零零七年十一月三十日的估值所編製的函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本上市文件。



電話：(852) 2801 6100

傳真：(852) 2530 0756

香港中環  
交易廣場二座23樓

地產代理牌照號碼：C-023750

savills.com

敬啟者：

**關於： 於香港、中華人民共和國(「中國」)及美利堅合眾國(「美國」)各項物業權益的估值**

吾等遵照閣下的指示，對彩星玩具有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)所持位於香港、中國及美國的各项物業權益進行估值，吾等確認曾進行實地視察、作出有關查詢及進行調查，並取得吾等認為必要的其他資料，以便向閣下呈述吾等對該等物業權益於二零零七年十一月三十日的價值的意見，以供載入上市文件。

吾等對各項物業權益進行的估值乃吾等對其市值的意見。所謂市值，就吾等所下定義而言，乃「自願買方與自願賣方就該物業經適當推銷後於估值日達成公平交易的估計金額，而交易雙方各自乃在知情、審慎及不受脅迫的情況下進行交易」。

市值乃賣方於市場上能合理獲得的最佳價格及買方於市場上能合理取得的最優惠價格。是項估計尤其不會包括因特殊融資、售後租回安排、合資企業、管理協議、由任何與該銷售有關之人士所授出的特殊代價或優惠，或任何特殊價值因素等特殊條款或情況而有所增減的估計價格。評估物業權益的市值時並無考慮買賣成本，亦無扣減任何相關稅項。

吾等的估值乃根據皇家特許測量師學會刊發的皇家特許測量師學會估價及估值準則(二零零三年五月第五版)、香港測量師學會刊發的香港測量師學會物業估值準則(二零零五年第一版)及香港聯合交易所有限公司刊發的上市規則第5章及第12項應用指引的規定而編製。

於評估 貴集團根據租賃／特許權協議或租約而分別於香港、中國及美國租賃的第一類、第二類及第三類物業權益時，吾等認為，該等物業並無商業價值，此乃主要由於該等物業權益均屬短期性質、於協議或租約或另有列明禁止轉讓或分租，或由於欠缺可觀租金利潤所致。

就於香港、中國及美國的物業權益而言，吾等已獲提供相關租賃／特許權協議及租約之副本。然而，吾等並無查閱文件正本以核實有關業權，亦無查明是否有任何未載於吾等所獲提供副本之修訂。吾等乃倚賴 貴集團及其法律顧問廣東星辰律師事務所就有關中國物業權益的業權的中國法律所提供的意見。

吾等在頗大程度上倚賴 貴集團提供的資料，並接納 貴集團就規劃批准或法定通告、地役權、年期、佔用詳情、樓面面積及所有其他有關事項方面提供予吾等之意見。估值證書所載尺寸、量度及面積均以吾等所獲提供之文件所載資料為基準，故僅為約數。吾等概無進行實地測量。吾等並無理由懷疑吾等所獲提供資料的真確性及準確性。吾等亦獲 貴集團告知所獲提供的資料並無遺漏重大事實。

吾等曾視察該等估價物業之外觀，並在情況許可下視察該等物業之內部。然而，吾等並無進行結構測量，惟於視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損毀，但吾等無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損毀。吾等亦無對任何設施進行任何測試。

吾等之估值並無考慮該等物業權益所欠負之任何押記、按揭或債項，以及出售成交時可能產生之任何開支或稅項。除另有註明者外，吾等假設該等物業權益概無附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

隨函附奉吾等之估值概要及估值證書。

此致

九龍  
尖沙咀  
廣東道100號  
彩星集團大廈21樓  
彩星玩具有限公司  
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

二零零七年十二月三十一日

附註： 陳超國先生，特許產業測量師，MSc, FRICS, FHKIS, MCI Arb, RPS(GP)，自一九八七年六月起為合資格估值師，於香港擁有約二十三年物業估值經驗，於中國擁有約十七年物業估值經驗，並於美國擁有豐富物業估值經驗。

## 估值概要

物業	於二零零七年 十一月三十日 現況下的資本值
<b>第一類－貴集團於香港租賃的物業權益</b>	
1. 香港九龍尖沙咀廣東道100號21樓部份面積	無商業價值
2. 香港新界屯門天后路1號彩星工業大廈第一期1樓1A及1B單位	無商業價值
3. 香港新界屯門天后路1號彩星工業大廈第二期地下A單位	無商業價值
4. 香港九龍九龍塘達之路72號創新中心4樓405、406A及406B室	無商業價值
<b>第二類－貴集團於中國租賃的物業權益</b>	
5. 中國廣東省深圳濱河大道5020號證券大廈2501及2502室	無商業價值
<b>第三類－貴集團於美國租賃的物業權益</b>	
6. Building “Q-1”, Golden Springs Business Park, 12995 Marquardt, Santa Fe Springs, California, USA	無商業價值
7. Portion of 6th Floor and Suite 600, 6th Floor, Comerica Bank, 611 Anton Boulevard, Costa Mesa, California, USA	無商業價值

## 估值證書

## 第一類－貴集團於香港租賃的物業權益

物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	於二零零七年十一月三十日現況下的資本值
1. 香港九龍尖沙咀廣東道100號21樓部份面積	廣東道100號為一幢於一九九四年前後落成的25層高(包括一層地庫及兩層服務樓層)商業樓宇。	該物業由 貴集團佔用作辦公室。	無商業價值
	該物業包括第21層2個分間辦公室，總實用面積約15.33平方米(165平方呎)。		
	根據 貴集團關連公司 Belmont Limited (作為業主)與 貴集團關連公司PIL Finance Limited (作為租戶)訂立之租賃協議，上述大廈之21樓由租戶租用，自二零零五年一月一日起至二零零七年十二月三十一日止。該租賃協議已延長，由二零零八年一月一日起至二零零九年十二月三十一日止。		
	根據 貴集團關連公司PIL Finance Limited (作為租賃特許權授予人)與彩星玩具有限公司(作為租賃特許權承受人)於二零零七年十二月二十七日訂立的租賃特許權協議，貴公司獲授權佔用該物業，自二零零七年十二月三十一日起按月租用，直至任何一方發出三個月通知予以終止，或業主終止租賃協議為止，每月租賃特許權費港幣8,000元(包括管理費、差餉及地租)。每月租賃特許權費將按年檢討。		

## 附註：

- (1) 根據尖沙咀分區計劃大綱核准圖編號S/K1/22，該物業屬「商業」地帶。
- (2) 該物業之現有用途符合租賃特許權協議之許可用途。

## 估值證書

物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	於二零零七年十一月三十日現況下的資本值
2. 香港新界屯門天后路1號彩星工業大廈第一期1樓1A及1B單位	<p>彩星工業大廈第一期為一幢10層高工業大廈，分兩期落成。地面至3樓於一九七三年落成，而4樓至9樓則於一九七七年落成。</p> <p>該物業包括大廈1樓兩個工業單位，實用面積約209.03平方米(2,250平方呎)。</p> <p>根據 貴集團同系附屬公司 Bagnols Limited (作為租賃特許權授予人)與 貴公司擁有其全部權益之Playmates Asia Services Limited (作為租賃特許權承受人)分別於二零零七年二月二十七日及二零零七年八月三十日訂立的租賃特許權協議及補充租賃特許權協議， 貴集團獲授予非獨家權利以使用該物業，自二零零七年一月一日起至二零零七年十二月三十一日止為期十二個月，每月租賃特許權費港幣7,227.90元(不包括管理費、差餉及地租)。</p>	該物業由 貴集團佔用作貨倉。	無商業價值

## 附註：

- (1) 根據屯門分區計劃大綱草圖編號S/TM/23，該物業屬「工業」地帶。
- (2) 該物業之現有用途符合租賃特許權協議之許可用途。

## 估值證書

物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	於二零零七年十一月三十日現況下的資本值
3. 香港新界屯門天后路1號彩星工業大廈第二期地下A單位	<p>彩星工業大廈第二期為一幢於一九八一年前後落成的18層高工業大廈。</p> <p>該物業包括地下一個工業單位，實用面積約165.27平方米(1,779平方呎)。</p> <p>根據 貴集團同系附屬公司 Bagnols Limited (作為業主) 與 貴公司擁有其全部權益之 Playmates Asia Services Limited (作為承租人) 分別於二零零七年二月二十七日及二零零七年八月三十日訂立的租賃協議及補充租賃協議，該物業由 貴集團租賃，租期自二零零七年一月一日起至二零零八年十二月三十一日止為期兩年，每月租金港幣13,303.8元(不包括管理費、差餉及地租)。</p>	該物業由 貴集團佔用作貨倉。	無商業價值

## 附註：

- (1) 根據屯門分區計劃大綱草圖編號S/TM/23，該物業屬「工業」地帶。
- (2) 該物業之現有用途符合租賃協議之許可用途。

## 估值證書

物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	於二零零七年十一月三十日現況下的資本值
4. 香港九龍九龍塘達之路72號創新中心4樓405、406A及406B室	<p data-bbox="504 449 839 555">創新中心為一幢於一九九四年前後落成的9層高(包括兩層停車場)商業樓宇。</p> <p data-bbox="504 597 839 704">該物業包括4樓3個單位，總樓面面積約572.74平方米(6,165平方呎)。</p> <p data-bbox="504 746 839 1189">根據獨立第三方香港科技園公司(作為業主)與 貴公司擁有其全部權益之Playmates Toys Asia Limited(作為承租人)，於二零零七年九月十九日訂立之租賃協議，該物業由 貴集團租賃，租期自二零零七年九月二十日起至二零一零年九月十九日止為期三年，每月租金港幣92,475元(不包括管理費、差餉及地租)。</p>	該物業由 貴集團佔用作辦公室。	無商業價值

## 附註：

- (1) 根據石硤尾分區計劃大綱核准圖編號S/K4/21，該物業屬「政府／機構／社區(3)」地帶。
- (2) 該物業之現有用途符合租賃協議之許可用途。

## 估值證書

## 第二類－貴集團於中國租賃的物業權益

物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	於二零零七年十一月三十日現況下的資本值
5. 中國廣東省深圳濱河大道5020號證券大廈2501及2502室	<p data-bbox="507 527 839 625">證券大廈為一幢於一九九八年前後落成的28層高(包括兩層地庫)商業大廈。</p> <p data-bbox="507 672 839 770">該物業包括兩個辦公室單位，總樓面面積約365平方米(3,929平方呎)。</p> <p data-bbox="507 827 839 1261">根據分別於二零零七年八月五日及二零零七年九月十二日訂立的兩份租賃協議，及兩份補充協議，該物業由 貴集團(作為租戶)向獨立第三方深圳市特証物業管理有限公司(作為業主巨田證券有限責任公司的代理人)租賃，租期自二零零七年九月十日起至二零零九年九月十日止，每月租金總額為人民幣24,090元。</p>	該物業由 貴集團佔用作辦公室。	無商業價值

## 附註：

- (1) 2501室租予 貴公司擁有全部權益之Playmates Asia Services Limited深圳代表辦事處。
- (2) 2502室租予 貴公司擁有全部權益之Playmates China Holdings Limited。
- (3) 吾等獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業多份租賃協議是否合法而發出的法律意見副本，當中載有(其中包括)下列資料：
  - (i) 該物業之業主為巨田證券有限責任公司；
  - (ii) 每份租賃協議均屬有效，而深圳市特証物業管理有限公司(作為代理人)全權代表巨田證券有限責任公司簽署該等租賃協議；及
  - (iii) 該等租賃協議及補充租賃協議已登記。
- (4) 該物業之現有用途符合租賃協議之許可用途。



## 估值證書

## 第三類－貴集團於美國租賃的物業權益

物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	於二零零七年十一月三十日現況下的資本值
6. Building “Q-1” of Golden Springs Business Park, 12995 Marquardt, Santa Fe Springs, California, USA	<p data-bbox="504 527 839 666">Golden Springs Business Park之Building「Q-1」為於二零零五年前後落成的單層貨倉。</p> <p data-bbox="504 710 839 815">該物業包括整幢Building「Q-1」，租賃面積約9,578.97平方米(103,108平方呎)。</p> <p data-bbox="504 859 839 1410">根據獨立第三方Golden Springs Development Company, LLC (作為業主)與貴公司擁有其全部權益之Playmates Toys Inc. (作為承租人)訂立的租約及其後的修訂，該物業由貴集團租用，租期自二零零五年二月二十一日起至二零一零年二月二十八日止為期五年，第1個月至第30個月的每月租金為美金50,523元，而第31個月至第60個月的每月租金則為美金54,451元，其後可按市場租值續租五年。</p>	該物業由貴集團佔用作貨倉。	無商業價值

## 附註：

- (1) 根據Santa Fe Springs之城市劃圖，該物業屬「重工業」地帶。
- (2) 該物業之現有用途符合租約之許可用途。

## 估值證書

物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	於二零零七年十一月三十日現況下的資本值
7. Portion of 6th Floor and Suite 600, 6th Floor, Comerica Bank, 611 Anton Boulevard, Costa Mesa, California, USA	<p>Comercia Bank為一幢於一九八一年前後落成的15層高辦公大樓。</p> <p>該物業包括6樓之部份及600號單位，租賃面積約1,159.05平方米(12,476平方呎)。</p> <p>根據獨立第三方Two Town Center Associates及The Prudential Insurance Company of America (作為業主)與貴公司擁有其全部權益之Playmates Toys Inc. (作為承租人)訂立的租約及其後的修訂，該物業由貴集團租用，租期自二零零四年一月十五日起至二零零八年一月十四日止為期四年，每月租金為美金17,466.4元，其後可按市場租值續租五年。</p>	該物業由 貴集團佔用作辦公室	無商業價值

## 附註：

- (1) 根據Costa Mesa之城市劃圖，該物業屬「市中心」地帶。
- (2) 該物業之現有用途符合租約之許可用途。