

以下為獨立估值師仲量聯行西門有限公司為載入本文件而就本集團之物業權益於2009年3月31日進行估值而發出的函件、估值概要及估值證書全文。



仲量聯行西門有限公司  
香港鰂魚涌英皇道979號  
太古坊多盛大廈17樓  
電話+852 2169 6000 傳真+852 2169 6001  
牌照號碼：C-030171

敬啟者：

茲遵照閣下指示，對志高控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下合稱「貴集團」）於中華人民共和國（「中國」）及香港持有的物業權益進行估值，我們確認曾進行視察及作出有關查詢與調查，並已取得我們認為必要的其他資料，以便向閣下提供我們對該等物業權益於2009年3月31日（「估值日」）的資本值的意見。

我們對物業權益的估值，乃指市場價值。我們界定市場價值為「在進行適當的市場推廣後，由自願買方及自願賣方於估值日達成物業交易的公平交易估計金額，而雙方乃在知情、審慎及不受脅迫的情況下自願進行交易」。

基於第二類第2項物業的樓宇及構建物性質，以及其所處的特殊位置，故很可能並無相關可資比較的市場銷售個案。因此，物業權益是按其折舊重置成本基準進行估值。

折舊重置成本乃界定為「物業的目前重置（或重建）成本，減實際損耗及所有相關形式的陳舊及優化」。其乃根據目前土地用途的估計市值，加有關改造的目前重

## 附錄三

## 物業估值

置(或重建)成本，減實際損耗及所有相關形式的陳舊及優化計算。物業權益的折舊重置成本視乎有關業務有否足夠的獲利能力而定。

對目前正在興建的第三類物業權益進行估值時，我們已假設其將按 貴集團提供予我們的最新發展方案發展及完成。在達致估值意見時，我們已計及於估值日與建築階段有關的建築成本及專業費用，以及完成發展項目所需支付的剩餘成本及費用。

貴集團租用的第一及第四類物業權益屬短期租用性質或不得分租，或缺乏可觀租金利潤，因此我們並無賦予其商業價值。

我們的估值乃假設賣方於市場出售物業權益而並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資企業、管理協議或任何類似安排以影響物業權益的價值。

我們的報告並無考慮所評估物業權益欠負的任何抵押、按揭或債項，亦無考慮出售時可能涉及的任何開支或稅項。除另有說明外，我們假設該等物業概無附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

對物業權益進行估值時，我們已遵從香港聯合交易所有限公司頒布的《證券上市規則》第5章及第12項應用指引、皇家特許測量師學會頒布的《皇家特許測量師學會估值準則》(第六版)及香港測量師學會頒布的《香港測量師學會物業估值準則》(2005年第一版)所載的一切規定。

我們在頗大程度上依賴 貴集團提供的資料，亦接納我們所獲有關年期、規劃批覆、法定公告、地役權、佔用詳情、出租及一切其他相關資料的意見。

我們已獲提供有關物業權益的國有土地使用權證、集體擁有土地使用權證、房地產權證及正式圖則等多項業權文件的副本，並已就香港物業向香港土地註冊處作出有關查詢及調查。我們已在可能的情況下查閱文件正文，以核實中國物業權益的現有業權及物業權益可能附帶的任何重大產權負擔或任何租約修訂。我們在頗大程度上依賴 貴公司的中國法律顧問金杜律師事務所就位於中國的物業權益的有效性而發表的意見。

### 附錄三

### 物業估值

我們並無進行詳盡實地量度，以核實物業的面積是否正確，惟假設所獲所有權文件及正式圖則所列的面積均屬正確。所有文件及合約僅作參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。我們並無進行實地量度。

我們曾視察物業的外部，並在可能情況下視察其內部。然而，我們並無進行調查以確定地面狀況及設施是否適合任何發展。我們進行估值時假設在此等方面均符合要求，以及在興建期間不會產生任何意料之外的費用及延誤。此外，我們並無進行結構測量，惟於視察過程中並無發現任何嚴重損毀。然而，我們未能確定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。

我們並無理由懷疑 貴集團所提供資料的真確性。我們亦已徵求並獲 貴公司確定，所提供的資料並無遺漏任何重大事項。我們認為已獲足夠資料以達致知情的意見，且並無理由懷疑有任何重大資料被隱瞞。

金融市場持續動盪不穩，繼續對全球資本市場及房地產市場造成波動及不明朗因素。房地產市場流動資金處於低水平，且成交量大幅減少，導致定價水平及市場動力缺乏透明度，加上房地產市場氣氛普遍轉弱，需要不斷對本地物業價格進行重新估值。在進行的多宗交易中，賣方被迫出售或買方則僅願意以折讓價購買物業。在此環境下，價格與價值正經歷較大波動時期，而市場則需受多種因素影響才能達成交易。交易所需磋商期亦可能明顯超出一般預期，並會反映物業的性質及規模。

除另有指明外，本報告所載全部金額均以人民幣為單位。

我們的估值概要如下，並隨附估值證書。

此 致

香港  
九龍  
科學館道1號  
康宏廣場  
北座  
10樓13室  
志高控股有限公司  
董事會 台照

代表  
仲量聯行西門有限公司  
董事  
彭樂賢  
B.Sc. FRICS FHKIS  
謹啟

2009年●月●日

附註：彭樂賢先生為特許測量師，擁有26年中國物業估值經驗，在香港、英國及亞太區的物業估值具有29年經驗。

**附錄三**

**物業估值**

**估值概要**

**第一類 — 貴集團在香港租用及佔用的物業權益**

序號	物業	於2009年 3月31日的 貴集團 應佔資本值 人民幣元
1.	香港 九龍 科學館道1號 康宏廣場 北座 10樓13室	無商業價值
小計：		<u>無</u>

**第二類 — 貴集團在中國持有及佔用的物業權益**

序號	物業	於 2009年3月31日 現況下的資本值 人民幣元	貴集團 應佔權益	於2009年 3月31日的 貴集團 應佔資本值 人民幣元
2.	中國廣東省 佛山市南海區 里水鎮的8幅土地、 11幢樓宇及 多個構建物	254,625,000	100%	254,625,000
小計：		<u>254,625,000</u>		<u>254,625,000</u>

附錄三

物業估值

第三類 — 貴集團在中國持有的發展中物業權益

序號	物業	於 2009年3月31日 現況下的資本值 人民幣元	貴集團 應佔權益	於2009年 3月31日的 貴集團 應佔資本值 人民幣元
3.	中國江西省九江市 經濟技術開發區 劉家塘路東面的 1幅土地、4幢 興建中樓宇及多個 興建中構建物	42,600,000	100%	42,600,000
4.	中國安徽省蕪湖市 經濟技術開發區 銀湖北路東面的 1幅土地、4幢 興建中樓宇及多個 興建中構建物	75,183,000	100%	75,183,000
	小計：	<u>117,783,000</u>		<u>117,783,000</u>

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載資料並不完整，亦可能作出變動。本網上預覽資料集須與其封面「警告」一節一併閱讀。

### 附錄三

### 物業估值

#### 第四類 — 貴集團在中國租用及佔用的物業權益

序號	物業	於2009年 3月31日的 貴集團 應佔資本值 人民幣元
5.	中國廣東省佛山市 南海區里水鎮勝利村的 23幢樓宇	無商業價值
	小計：	無
	總計：	<u><u>372,408,000</u></u>
		<u><u>372,408,000</u></u>

## 估值證書

### 第一類 — 貴集團在香港租用及佔用的物業權益

序號	物業	概況及租期	佔用詳情	於2009年3月31日 現況下的資本值 人民幣元
1.	香港 九龍 科學館道1號 康宏廣場 北座10樓13室	<p>該物業由一幢26層高辦公室／商業大樓(不包括2層地庫)10樓的一個單位組成，約於1994年落成。</p> <p>該物業的實用面積約為71.63平方米(或771平方呎)。</p> <p>該物業租予志高電器有限公司，為期兩年，於2010年8月15日屆滿。月租為33,821港元，不包括差餉、地租、管理費、空調費及其他開支。</p>	該物業現由 貴集團佔用作辦公室	無商業價值

附註：

1. 該物業的登記業主為獨立第三方名作國際有限公司。
2. 根據日期為2008年8月11日的租賃協議，該物業由一名獨立第三方名作國際有限公司租予志高電器有限公司，為期兩年，於2010年8月15日屆滿。月租為33,821港元，不包括差餉、地租、管理費、空調費及其他開支。
3. 志高電器有限公司為 貴公司的間接全資附屬公司。

## 估值證書

### 第二類 — 貴集團在中國持有及佔用的物業權益

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年3月31日 現況下的資本值 人民幣元
2.	中國廣東省 佛山市南海區 里水鎮的 8幅土地、 11幢樓宇及 多個構建物	<p>該物業由8幅總面積約220,657.71平方米的土地及其上建設的11幢樓宇及多個配套構建物所組成，於2003年至2007年間分階段落成。</p> <p>該等樓宇的總建築面積約為196,896.64平方米。</p> <p>該等樓宇包括7幢工業樓宇、2幢辦公室大樓、1個發電房及1間食堂。</p> <p>該構建物主要包括道路及簡單的棚屋。</p> <p>該物業獲批出的集體擁有土地使用權設有不同年期，到期日分別介乎2050年6月29日至2054年2月28日之間，作工業用途。</p>	該物業現由 貴集團佔用作生產及辦公室用途。	<p>254,625,000</p> <p>貴集團應佔100% 權益：人民幣 254,625,000元</p>

附註：

- 根據9份集體擁有土地使用權批地合同 — 南集出讓字(2005) 0001至0003號、佛南集(出)補(2006) 0002至0004號、佛南集(出)補(2008) 0001至0002號及南集出任補字(2006) 0001號，日期分別由2005年4月6日至2007年9月28日，有關8幅總面積約220,657.71平方米的土地使用權批予 貴公司間接全資擁有的附屬公司廣東志高空調有限公司(「廣東志高」)，年期各有不同，到期日分別介乎2050年6月29日至2054年2月28日之間，作工業用途。如 貴集團表示，已全數支付土地使用權溢價總額人民幣16,569,485.24元。
- 根據8份由佛山市國土資源局發出的集體擁有土地使用權證 — 佛府南集用(2007)第0800121至0800126號及佛府南集用(2008)第0800051至0800052號，八幅總面積約220,657.71平方米的土地的土地使用權已批予廣東志高，年期各有不同，到期日介乎2050年6月29日至2054年2月28日之間，作工業用途。
- 根據11份由佛山房屋管理局發出的房地產所有權證 — 粵房地證字第C5482096至C5482100號、C6279642至C6279645號、C6279640號及C5482092號，8幅總面積約220,657.71平方米的土地的土地使用權由廣東志高持有，及11幢總建築面積約196,896.64平方米的樓宇由廣東志高擁有。



4. 我們獲 貴公司的中國法律顧問就物業權益提供的法律意見(其中包括)如下：
- a. 按照由廣東省人民政府頒布的廣東省人民政府關於試行農村集體建設用地使用權流轉的通知(「廣東省土地通知」)及廣東省集體建設用地使用權流轉管理辦法(「廣東省土地管理辦法」)，業主有權向廣東志高授出8幅土地的集體擁有使用權；
  - b. 廣東志高與當地村民委員會之間的土地授出合約是在獲得超過三分之二的土地擁有者的村民代表同意或批准下簽訂。廣東志高已繳足土地使用權溢價，而整個程序符合廣東省土地通知及廣東省土地管理辦法；
  - c. 佛山土地及資源局在中國國土資源部的監督下，就確保廣東志高已取得物業的集體擁有土地使用權及房屋所有權向廣東志高發出集體擁有土地使用權證及房地產權證；
  - d. 經與廣東志高確認及獲法律顧問妥善覆核後，法律顧問並無發現任何可能對物業的集體擁有土地使用權或房屋所有權構成影響的通知或命令；
  - e. 廣東志高合法取得物業的集體擁有土地使用權及房屋所有權，按照相關中國法律，有權佔用、使用、轉讓、出租、抵押或出售物業；
  - f. 按照廣東省土地通知及廣東省土地管理辦法，倘廣東志高按照相關中國法律及法規以其他方式轉讓、出租、抵押或出售物業，則無須預先將集體擁有土地使用權改為國有土地使用權；及
  - g. 物業於估值日並無抵押及被查封，亦無任何其他產權負擔。

估值證書

第三類 — 貴集團在中國持有的發展中物業權益

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年3月31日 現況下的資本值 人民幣元
3.	中國 江西省 九江市 經濟技術 開發區 劉家塘路 東面的1幅土地、 4幢樓宇及多個 興建中構建物	該物業於估值日由1幅面積 約200,001平方米的土地、 其上建設的4幢樓宇及多 個興建中構建物所組成。 該物業計劃於2011年上半 年落成。落成後，該物業 的樓宇總建築面積將約為 62,049.6平方米，詳情載列 如下：	該物業正在興建中。	42,600,000  貴集團應佔100% 權益：人民幣 42,600,000元
		用途	計劃建築面積 (平方米)	
		工業	54,000	
		附屬設施	8,049.6	
		總計：	<u>62,049.6</u>	
		該物業所批出的土地使用 權為期50年，由2007年6月 28日起，於2057年6月28 日屆滿，作工業用途。		

附註：

1. 根據一份日期為2007年6月29日國有土地使用權批地合同 — 九開掛第2007-001號，一幅面積約200,001平方米的土地的土地使用權已批予 貴公司的間接全資附屬公司志高空調(九江)有限公司(「志高九江」)，為期50年，作工業用途。如 貴公司表示，已全數支付人民幣41,400,000元的土地使用權溢價。
2. 根據一份國有土地使用權證 — 九正國用(2007)第256號，一幅面積約200,001平方米土地的土地使用權已批予志高九江，由2007年6月28日起為期50年，於2057年6月28日屆滿，作工業用途。
3. 如 貴集團表示，總建築成本估計約為人民幣45,000,000元，截至估值日止，其中人民幣5,331,000元已支付。
4. 對此物業進行估值時，我們並無對落成時總建築面積約62,049.6平方米且並未取得任何適當建築許可證的在建中樓宇賦予任何商業價值。然而，就參考而言，我們認為，假設已取得所有相關建築許可證及該物業可自由轉讓，在建中樓宇(不包括土地)於估值日的折舊重置成本將為人民幣28,275,000元。

### 附錄三

### 物業估值

5. 我們獲 貴公司的中國法律顧問就物業權益提供法律意見(其中包括)如下：
- a. 物業的土地使用權由志高九江合法擁有，於估值日並無抵押、被查封或任何其他產權負擔；
  - b. 按照相關中國法律，志高九江有權佔用、使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置物業土地使用權；
  - c. 志高九江於取得施工許可證前開始興建該物業。作出有關行動或會遭受罰款，金額為建築工程合約價格1%至2%，根據已簽訂的建築合約，合約價格為人民幣29,280,000元，相關機構有權下令志高九江終止工程，並於特定時限內採取補救措施；及
  - d. 按照廣東志高發出的確認函件，廣東志高確認經諮詢相關政府團體後，預期就上述土地獲取施工許可證需時45個工作天，而獲取有關施工許可證應不會遇上重大法律障礙，據 貴公司中國法律顧問所深知及確信，倘志高九江向相關政府機構提交所有相關文件，於獲取施工許可證時應不會遇上重大法律障礙。根據李興浩先生及志高集團就 貴公司(就其本身及作為其各附屬公司受託人)利益訂立的彌償契據，李興浩先生及志高集團各自共同及個別同意及承諾，就 貴集團因欠缺建築工程施工許可證產生的任何損失及損害向 貴集團任何成員公司作出彌償。

估值證書

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年3月31日 現況下的資本值 人民幣元
4.	中國 安徽省 蕪湖市 經濟技術 開發區 銀湖北路 東面的1幅土地、 4幢興建中 樓宇及多個 興建中構建物	該物業於估值日由1幅面積 約200,000平方米的土地及 其上建設的4幢興建中樓宇 及多個興建中構建物所組 成。  該物業計劃於2011年上半 年落成。落成後，該物業 的樓宇的總建築面積將約 為60,249.6平方米，詳情如 下：	該物業正在興建中。	75,183,000  貴集團應佔100% 權益：人民幣 75,183,000元
		用途	計劃建築面積 (平方米)	
		工業	52,200	
		附屬設施	<u>8,049.6</u>	
		總計：	<u><u>60,249.6</u></u>	
		所批出的土地使用權為期 50年，由2006年12月22日 起，於2056年12月22日屆 滿，作工業用途。		

附註：

1. 根據一份日期為2006年12月22日的國有土地使用權批地合同—蕪開第2006056號，一幅面積約200,000平方米土地的土地使用權已批予貴公司的間接全資附屬公司志高空調(蕪湖)有限公司(「志高蕪湖」)，為期50年，作工業用途。如貴公司表示，已全數支付人民幣24,000,000元的土地使用權溢價。
2. 根據一份國有土地使用權證—蕪開國用(2007)字第034號，一幅面積約200,000平方米的土地的土地使用權已批予志高蕪湖，自2006年12月22日起為期50年，於2056年12月22日屆滿，作工業用途。
3. 如貴集團表示，總建築成本估計約為人民幣45,000,000元，截至估值日止，其中人民幣2,181,000元已支付。
4. 對此物業進行估值時，我們並無對落成後總建築面積約60,249.6平方米且並未取得任何適當建築許可證的在建中樓宇賦予任何商業價值。然而，就參考而言，我們認為，假設已取得所有相關建築許可證及該物業可自由轉讓，在建中樓宇(不包括土地)於估值日的折舊重置成本將為人民幣2,450,000元。

5. 我們獲 貴公司的中國法律顧問就物業權益提供法律意見(其中包括)如下：
- a. 物業的土地使用權由志高蕪湖合法擁有，於估值日並無抵押、被查封或任何其他產權負擔；
  - b. 按照相關中國法律，志高蕪湖有權佔用、使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置物業土地使用權；
  - c. 志高蕪湖於取得施工許可證前開始興建該物業。作出有關行動或會遭受罰款，金額為建築工程合約價格1%至2%，根據已簽訂的建築合約並經志高蕪湖確認，合約價格為人民幣2,725,524元，相關機構有權下令志高蕪湖終止工程，並於特定時限內採取補救措施；及
  - d. 按照廣東志高發出的確認函件，廣東志高確認經諮詢相關政府團體後，預期就上述土地獲取施工許可證需時45個工作天，而獲取有關施工許可證應不會遇上重大法律障礙，據 貴公司中國法律顧問所深知及確信，倘志高蕪湖向相關政府機構提交所有相關文件，於獲取施工許可證時應不會遇上重大法律障礙。根據李興浩先生及志高集團就 貴公司(就其本身及作為其各附屬公司受託人)利益訂立的彌償契據，李興浩先生及志高集團各自共同及個別同意及承諾，就 貴集團因欠缺建築工程施工許可證產生的任何損失及損害向 貴集團任何成員公司作出彌償。

估值證書

第四類 — 貴集團在中國租用及佔用的物業權益

序號	物業	概況及租期	佔用詳情	於2009年3月31日 現況下的資本值 人民幣元
5.	中國 廣東省 佛山市 南海區 里水鎮 勝利村的 23幢樓宇	<p>該物業由23幢樓宇，包括工業大樓、倉庫及辦公室大樓所組成，主要於2000年至2003年期間分階段落成。</p> <p>該物業的可出租面積合共約為148,600.15平方米。</p> <p>該物業由一名獨立第三方里水鎮勝利經濟聯合社（「出租人」）租予貴集團，設有不同年期，到期日分別介乎2009年12月31日至2028年2月22日之間，年租金總額為人民幣11,132,418元，不包水電費。</p>	<p>該物業目前由貴集團佔用供生產、倉庫及辦公室之用。</p>	無商業價值

附註：

1. 根據多份由貴公司間接全資附屬公司廣東志高空調有限公司（「廣東志高」）與出租人所訂立的租約，可出租面積合共約148,600.15平方米的23幢樓宇租予廣東志高，設有不同年期，到期日分別介乎2009年12月31日至2028年2月22日，年租金總額為人民幣11,132,418元，不包水電費。
2. 就23幢租賃樓宇當中可出租面積合共約45,655.15平方米的20幢樓宇而言，出租人已向貴集團提供相關的產權證。
3. 就餘下3幢可出租面積合共約102,945平方米的樓宇而言，貴集團並無獲提供出租人的任何正式產權證。
4. 我們獲貴公司的中國法律顧問就物業所屬租賃協議的合法性提供法律意見（其中包括）如下：
  - a. 出租人已提供上文附註2提及20幢樓宇的相關房地產權證，並有權出租該20幢樓宇予貴集團；
  - b. 有關上文附註2提及的20幢樓宇的租約對雙方有法律約束力，並已向當地機關登記。貴集團根據該等租約享有的權利受中國法律保護；
  - c. 貴集團有權根據租約使用及佔用該20幢樓宇；
  - d. 就餘下3幢樓宇而言，出租人並無提供其房地產權證，貴集團或須遷出該等樓宇並向該等樓宇的業主賠償損失；及
  - e. 根據承諾書，出租人已承諾向貴集團賠償所有因3幢樓宇的問題業權而引致的損失，且承諾函為合法、有效、具約束力及可按中國法律執行。