

以下為獨立估值師戴德梁行有限公司載入本售股章程而就本集團之物業權益於二零零二年四月三十日之估值發出之函件、估值概要及估值證書全文。



Formerly C. Y. Leung & Company  
原梁振英測量師行

敬啟者：

吾等遵照閣下之指示，對載列於隨附估值概要中屬至卓國際（控股）有限公司（「貴公司」）或其附屬公司（以下合稱「貴集團」）在香港、中華人民共和國（「中國」）及其他海外國家持有之物業權益進行估值。吾等證實曾進行視察、作出有關查詢，並蒐集吾等認為必要之其他資料，以便向閣下呈報吾等所認為有關物業權益於二零零二年四月三十日（「估值日」）之價值。

吾等以公開市值對各項物業權益估值。就吾等所下定義而言，「公開市值」乃指「一項物業權益於估值日在下列假定情況下無條件出售而估計可取得之最高現金代價：

- (a) 有自願賣方；
- (b) 於估值日前，有一段合理時間（視乎物業性質及市況）適當推銷物業權益、商議價格及條款，以及完成銷售；

- (c) 於任何較早之假設交換合約日期之市況、價值水平及其他情況均與估值日相同；
- (d) 不考慮具有特殊權益之有意買家之任何追加出價；及
- (e) 交易雙方均在知情、審慎及自願之情況下進行交易。」

吾等進行估值時，乃假設業主在公開市場求售有關物業權益，而並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或其他類似安排，以影響該等物業權益之價值。

吾等在評估中國物業權益時，依賴 貴集團中國法律顧問金杜律師事務所有關 貴集團所享各項物業權益之所有權及 貴集團於該等物業之權益之意見。吾等在評估第一類物業權益時，乃倚賴金杜律師事務所之意見而假設 貴集團已獲批有關物業權益之特定年期可轉讓土地使用權，唯每年須繳交象徵式土地使用費，且 貴集團已繳足所有應付溢價。吾等亦在倚賴該等意見下假設物業權益之承授人或使用者於年期未屆滿之整個期間可在不受干預之情況下自由使用或轉讓物業權益。

吾等在評估 貴集團於中國持有及佔用之第一類物業權益時，乃按直接比較法，假設該項物業權益依照其現況及可即時交吉出售，並參考有關市場之可資比較銷售交易而進行估值。

吾等在評估 貴集團於中國持作發展之第二類物業權益時，已考慮金杜律師事務所之法律意見。該法律意見闡明 貴集團已取得有關物業土地使用權之房地產證及其他事宜。根據有關房地產證 貴集團獲授該物業之土地使用權，由二零零零年九月十五日至二零二零年九月十四日，為期50年，而 貴集團於上述期間有權佔用及使用該物業作工業用途。根據適用規則及規定，由於有關土地使用權乃授予作高新科技用途，故 貴集團收購土地使用權所支付地價為優惠地價而非全數地價。該物業不得出售，而按揭或租賃有關物業須遵守相關規定。倘 貴集團有意出售、轉讓或出租該物業，則須取得有關土地管理機關之批准，並須預先補足地價差額及辦理有關手續。此外，上述法律意見透露 貴集團已向有關土地管理機關申請解除上述轉讓限制，而一旦

補足地價及完成有關手續，則完成上述程序並無法律障礙。在考慮有關轉讓該物業之現狀及解除轉讓限制之現行安排後，吾等在達致有關物業之公開市值之意見時，已假設上述轉讓限制經已解除，且 貴集團已按每年須支付象徵式土地使用費之條件取得有關物業於特定年期之可轉讓土地使用權。而可轉讓土地使用權所需之地價經已全數支付。吾等假設該物業根據 貴集團向吾等提供之最新發展方案發展及落成而進行估值，並依賴金杜律師事務所之意見假設已取得發展方案之批文。吾等在估值時，鑑於該樓宇之特質，且並無已知可資比較之市場銷售個案，故該樓宇未能以可資比較之市場交易而進行估值。因此，吾等採用折舊重置成本法（「折舊重置成本法」）對該物業權益進行估值。折舊重置成本法乃以土地在現有用途下之公開市值評估，加上樓宇之估計重置成本，並就樓齡、狀況及功能過時等因素作出適當扣減。一般而言，在無已知可資比較銷售之市場之情況下，按折舊重置成本法所得出之物業估值最為可靠。吾等評估土地之公開市值時，則採用直接比較法，參考相關地區之可資比較銷售紀錄。

貴集團分別於香港、中國、台灣、新加坡、馬來西亞、泰國、英國及美國租用之第三至第十類物業權益由於不得轉讓，或缺乏可觀租金溢利收入，故並無任何商業價值。

吾等之估值並無考慮該等物業權益之任何抵押、按揭或欠款，亦無考慮在出售成交時可能產生之任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該等物業權益概無附帶可影響其價值之繁重負擔、限制及支銷。

吾等獲得有關中國物業權益之有關業權文件副本及 貴集團租用物業之租約副本。然而，吾等未有查證文件正本，以核實擁有權或有否任何並無載於所獲副本上之修訂。吾等在估值時，在頗大程度上依賴 貴集團及 貴集團之法律顧問所提供之資料，並接納吾等所獲有關圖則審批或法定通告、地役權、年期、物業辨識、發展方案、已付建築成本、估計餘下建築成本、樓宇竣工日期、佔用詳情、地盤與建築面積、地盤及建築平面圖、租用詳情、 貴集團所佔之物業權益及其他相關事宜之意見。

隨附之估值證書所載之尺寸、量度及面積乃基於吾等所獲之資料計算，因此僅為約數。由於吾等未能實地量度，以核實有關物業之地盤及建築面積是否正確，故吾等假設所獲文件副本上所載面積均為正確。吾等並無理由懷疑 貴集團所提供對估值具重大影響之資料之真確性，而 貴集團亦向吾等表示所提供之資料並無遺漏任何重大事實。

吾等曾視察物業之外貌，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無進行任何地盤勘察，以釐定土地狀況及設施是否適合作日後發展。吾等之估值乃假設該方面均屬滿意，且於建築期間不會產生任何額外開支或延誤。此外，吾等並無進行結構測量，惟在視察過程中並無發現任何嚴重損壞。吾等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，而吾等亦無測試任何相關設施。除另有指明外，由於吾等未能實地仔細量度，以核實有關物業之地盤及建築面積是否正確，故吾等假設所獲文件副本上所載面積均為正確。

吾等之估值乃根據一般採納之估值程序而編製，符合香港聯合交易所有限公司主板之證券上市規則，以及香港測量師學會於二零零零年三月公佈之香港物業資產估值指引備忘（第二版）之規定。

除另有指明外，吾等之估值報告所載全部款項均以港元為單位。吾等在估值時採用之匯率約為1港元兌1.06元人民幣，與估值日當時之匯率相若，而於該日至本函件發出日期期間並無重大波動。

隨函附奉吾等之估值概要及估值證書。

此致

香港

干諾道中168-200號

信德中心

招商局大廈

33樓3301室

至卓國際（控股）有限公司

列位董事 台照

代表

**戴德梁行有限公司**

董事

**陳家輝**

註冊專業測量師（產業測量組）

A.H.K.I.S., M.R.I.C.S.

謹啟

二零零二年六月十一日

附註：陳家輝先生為特許測量師，分別擁有逾15年及11年之香港及中華人民共和國物業估值經驗。

## 估值概要

二零零二年

四月三十日

現況下之資本值

## 物業

## 第一類 — 貴集團在中國持有及佔用之物業權益

1.	廣東省	62,000,000
	深圳市	
	南山區	
	蛇口	
	工業大道	
	興華工業大廈第5座	
	第1、2、3、4、5、7及8層與第6層B+1及G單位	
2.	廣東省	2,100,000
	深圳市	
	南山區	
	蛇口	
	工業大道	
	興華工業大廈第7座	
	第3層B單位	
		<hr/>
	小計：	64,100,000

## 第二類 — 貴集團於中國持有之發展中物業權益

3.	廣東省	56,000,000
	深圳市	
	南山區	
	蛇口	
	工業大道	
	擬興建之至卓飛高大廈	
		<hr/>
	小計：	56,000,000

二零零二年

四月三十日

現況下之資本值

## 物業

## 第三類—貴集團於香港租用之物業權益

4.	香港 干諾道中168-200號 信德中心 招商局大廈 33樓 3301-3308及3318室	無商業價值
5.	新界 葵涌 禾塘咀街31-39號 香港毛紡工業大廈 17樓1701及1704號單位及 21樓2101號單位	無商業價值
6.	香港 壽臣山道33號 朗松居7號屋連花園及 地庫車位7A及7B號	無商業價值
	小計：	無商業價值

## 第四類—貴集團於中國租用之物業權益

7.	廣東省 深圳市 南山區 蛇口 工業大道 興華工業大廈 第7座 第1層C單位 第2層A、B、C及D單位及 第3層D單位	無商業價值
----	---	-------

二零零二年  
四月三十日  
現況下之資本值

## 物業

- |     |  |       |
|-----|--|-------|
| 8.  | 廣東省<br>深圳市<br>南山區<br>蛇口<br>工業大道<br>興華工業大廈<br>第8座<br>第1層C及D單位及第5層 | 無商業價值 |
| 9.  | 廣東省<br>深圳市<br>南山區<br>蛇口<br>新街<br>港灣工業廠房<br>E座第3層                 | 無商業價值 |
| 10. | 廣東省<br>深圳市<br>南山區<br>蛇口<br>新街<br>港灣工業廠房<br>F座第5層                 | 無商業價值 |
| 11. | 廣東省<br>深圳市<br>南山區<br>蛇口<br>荔灣路4號工業綜合項目之部份                        | 無商業價值 |
| 12. | 廣東省<br>深圳市<br>南山區<br>蛇口<br>工業七路<br>華彩花園<br>南山閣多個住宅單位             | 無商業價值 |

二零零二年

四月三十日

現況下之資本值

## 物業

13. 廣東省  
 深圳市  
 南山區  
 蛇口  
 後海路  
 海月花園  
 27座  
 第6層602室
14. 廣東省  
 深圳市  
 南山區  
 蛇口  
 紫竹園、蘭園、檳榔園及四海區之  
 多個住宅單位
15. 上海市  
 浦東新區  
 上海外高橋保稅區  
 日京路51號  
 發展大廈A座  
 第2層A室之部份

無商業價值

無商業價值

無商業價值

---

 小計： 無商業價值

## 第五類 — 貴集團在台灣租用之物業權益

16. 台灣  
 桃園縣  
 中壢市  
 中山路88號  
 勝利大廈  
 12樓3號室

無商業價值

---

 小計： 無商業價值



二零零二年

四月三十日

現況下之資本值

物業

## 第六類 — 貴集團在新加坡租用之物業權益

17. #05-01 Mactech Industrial Building,  
No. 2 Kallang Pudding Road,  
Singapore 349307

無商業價值

---

 小計： 無商業價值

## 第七類 — 貴集團在馬來西亞租用之物業權益

18. 24D, Jalan Tun Dr. Awang,  
11900 Palau Pinang,  
Malaysia

無商業價值

---

 小計： 無商業價值

## 第八類 — 貴集團在泰國租用之物業權益

19. House No. 115/4  
Moo 6 Bang Kruay Sainoi Road,  
Bang-Rak-Pattana,  
Bang-Bua-Thong,  
Nonthaburi Province,  
Thailand

無商業價值

---

 小計： 無商業價值

## 第九類 — 貴集團在英國租用之物業權益

20. Steps End House,  
Cautley,  
Sedbergh,  
Cumbria,  
LA10 5LZ,  
UK

無商業價值

---

 小計： 無商業價值

## 物業

二零零二年  
四月三十日  
現況下之資本值

## 第十類 — 貴集團在美國租用之物業權益

21. 13170G, 無商業價值  
Pond Springs Road,  
Austin  
TX 78729  
USA

---

小計： 無商業價值

---

總計： 120,100,000

---

## 估值證書

## 第一類 — 貴集團在中國持有及佔用之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	二零零二年 四月三十日 現況下之資本值
1. 廣東省 深圳市 南山區 蛇口 工業大道 興華工業大廈 第5座 第1、2、3、4、5、7及 8層與第6層B+1及 G單位	<p>該物業位於一九八五年落成之一幢8層高工業大廈，包括1層（1D及1E室）、2層（2D及2E室）、3層（3A、3B及3C室）、4層（4D及4E室）、5層（5D及5E室）7層（7A、7B及7C室）及8層（8D及8E室）全層與第6層B+1及G單位。</p> <p>該物業之總建築面積約為37,489.75平方米（403,540平方呎）。</p> <p>該物業之土地使用權年期由二零一四年六月八日至二零三四年六月九日（見附註(1)）。</p>	貴集團現時佔用該物業，作車間、倉庫、配套辦公室及其他配套設施。	62,000,000港元

## 附註：

- (1) 根據深圳市人民政府所簽發之14份房地產證，該物業之土地使用權及房屋所有權屬至卓飛高線路板（深圳）有限公司所有。該等證書之詳情包括如下：

證書編號	登記日期	用地面積 平方米	土地用途	土地使用權年期	單位編號	建築面積 平方米
6016728	04-11-1997	843.90	工業	09-06-1984至08-06-2014	4D	2,526.00
6016729	04-11-1997	843.90	工業	09-06-1984至08-06-2014	5D	2,526.00
6016731	04-11-1997	1,113.70	工業	09-06-1984至08-06-2014	3A & 3B	3,333.50
6018640	06-03-1998	1,518.00	工業	09-06-1984至08-06-2014	1D & 2D	4,545.00
4000002533	03-06-1998	841.70	工業	09-06-1984至09-06-2014	2E	2,519.90
4000002534	03-06-1998	661.30	工業	09-06-1984至09-06-2014	1E	1,979.85
4000003325	21-05-1998	841.90	工業	09-06-1984至09-06-2014	8E	2,520.00
4000003328	25-06-1998	841.90	工業	09-06-1984至09-06-2014	4E	2,520.00
4000006213	18-08-1998	841.90	工業	09-06-1984至09-06-2014	5E	2,520.00
4000025759	24-08-1999	456.00	工業	09-06-1984至09-06-2014	6G	1,365.00
4000025760	07-09-1999	1,685.80	工業	09-06-1984至09-06-2014	7A, 7B & 7C	5,046.00
4000035404	05-09-2000	572.10	工業	09-06-1984至09-06-2034	3C	1,712.50
4000035405	05-09-2000	618.10	工業	09-06-1984至09-06-2014	6B+1	1,850.00
4000035406	05-09-2000	843.90	工業	09-06-1984至09-06-2034	8D	2,526.00
總計：		<u>12,524.10</u>				<u>37,489.75</u>

- (2) 根據於二零零零年十二月十五日發出之營業執照第300239號，至卓飛高線路板（深圳）有限公司註冊成立為外資企業，註冊資本為32,000,000美元，經營期由一九八七年九月二十五日至二零零七年九月二十五日。
- (3) 貴集團中國法律顧問之意見包括如下：
- (i) 至卓飛高線路板（深圳）有限公司已獲取該總建築面積為37,489.75平方米之物業之14份房地產證。
  - (ii) 部份物業已按予南洋商業銀行蛇口分行。
  - (iii) 物業之業權及有關之土地使用權屬至卓飛高線路板（深圳）有限公司所有，而至卓飛高線路板（深圳）有限公司可在毋須補地價之情況下轉讓、租賃或按揭有關物業。就目前已按揭之部份物業而言，出售有關物業須事先向承按人發出通知。
  - (iv) 貴集團並無違反房地產證或有關中國法律所載之條款、條件或限制。
- (4) 吾等已根據上述法律意見及以下基準編撰估值報告：
- (i) 至卓飛高線路板（深圳）有限公司為該物業業權之合法持有人，可於毋須向政府支付任何額外地價或其他繁瑣費用之情況下轉讓該物業連同土地使用權之剩餘年期。
  - (ii) 所有地價及其他配套設施費用均已全數繳清。
  - (iii) 該物業之設計及建築均符合當地規劃條例，並已獲有關機關批准。
  - (iv) 該物業可自由轉讓予當地及海外買家。
- (5) 根據 貴集團所提供資料及上述法律意見，業權、主要批文及執照之情況如下：
- |      |   |
|------|---|
| 房地產證 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

物業	概況及年期	佔用詳情	二零零二年 四月三十日 現況下之資本值
2. 廣東省 深圳市 南山區 蛇口 工業大道 興華工業大廈 第7座 第3層B單位	該物業為一幢於一九八八年落成之5層高工業大廈第3層一個單位。  該物業之總建築面積約為1,212.30平方米(13,049平方呎)。  該物業之土地使用權年期由一九八七年十月一日至二零三七年十月一日。	貴集團現時佔用該物業作倉庫及配套辦公室。	2,100,000港元

## 附註：

- (1) 根據深圳市人民政府發出之房地產證第4000041933號，該物業之土地使用權及房屋所有權屬至卓飛高線路板(深圳)有限公司所有。該等證書之詳情包括如下：
- (i) 證書編號 : 4000041933
  - (ii) 登記日期 : 二零零一年二月十四日
  - (iii) 用地面積 : 584.60平方米
  - (iv) 土地用途 : 商業／金融
  - (v) 土地使用權年期 : 一九八七年十月一日至二零三七年十月一日
  - (vi) 單位 : 興華工業大廈第7座第3層B單位
  - (vii) 建築面積 : 1,212.30平方米
- (2) 根據於二零零零年十二月十五日發出之營業執照第300239號，至卓飛高線路板(深圳)有限公司註冊成立為外資企業，註冊資本為32,000,000美元，經營期由一九八七年九月二十五日至二零零七年九月二十五日。
- (3) 貴集團中國法律顧問之意見包括如下：
- (i) 至卓飛高線路板(深圳)有限公司已獲取該建築面積為1,212.30平方米之物業之房地產證。
  - (ii) 該物業已按予南洋商業銀行蛇口分行。
  - (iii) 物業之業權及有關之土地使用權屬至卓飛高線路板(深圳)有限公司所有，而至卓飛高線路板(深圳)有限公司可在毋須補地價之情況下轉讓、租賃或按揭有關物業。就目前已按揭之部份物業而言，出售有關物業須事先向承按人發出通知。
  - (iv) 貴集團並無違反房地產證或有關中國法律所載之條款、條件或限制。
- (4) 吾等已根據上述法律意見及以下基準編撰估值報告：
- (i) 至卓飛高線路板(深圳)有限公司為該物業業權之合法持有人，可於毋須向政府支付任何額外地價或其他繁瑣費用之情況下轉讓該物業連同土地使用權之剩餘年期。

- (ii) 所有地價及其他配套設施費用均已全數繳清。
  - (iii) 該物業之設計及建築均符合當地規劃條例，並已獲有關機關批准。
  - (iv) 該物業可自由轉讓予當地及海外買家。
- (5) 根據 貴集團所提供資料及上述法律意見，業權、主要批文及執照之情況如下：

房地產證	有
營業執照	有

## 第二類 — 貴集團在中國持作發展之物業權益

物業	概況及年期	估用詳情	二零零二年 四月三十日 現況下之資本值
3. 廣東省 深圳市 南山區 蛇口 工業大道 擬興建之 至卓飛高大廈	<p>該物業為於地盤面積約 11,208.50平方米(120,648平 方呎)之矩形地盤上一幢擬 興建之工業大樓。</p> <p>該物業擬包括一幢8層高工 業大樓連3層地庫。</p> <p>該擬建工業大樓之規劃總建 築面積約為40,329平方米 (434,101平方呎)，不包括約 8,355平方米(89,933平方呎) 之地庫面積。</p> <p>該物業之土地使用權年期由 二零零零年九月十五日至二 零五零年九月十四日，為期 50年，作工業用途。</p>	<p>該物業現時為建築 地盤，在建項目預 計將於二零零二年 底落成。</p>	56,000,000港元

## 附註：

(1) 根據深圳市人民政府發出之房地產證第4000066545號，該物業之土地使用權屬至卓飛高線路板(深圳)有限公司所有。該證書之詳情包括如下：

(i) 證書編號	:	4000066545
(ii) 登記日期	:	二零零二年四月三日
(iii) 地塊編號	:	K320-0002
(iv) 地址	:	蛇口工業大道以東及荔園路以西
(v) 土地用途	:	工業
(vi) 土地使用權年期	:	二零零零年九月十五日至二零五零年九月十四日，為期五十年
(vii) 用地面積	:	11,208.50平方米
(viii) 轉讓限制	:	該物業不得買賣，而抵押及出租須遵守有關法規

吾等於估值時，已考慮 貴集團中國法律顧問之意見(參閱下文附註(7))，並假設上述有關轉讓權之限制已解除，而至卓飛高線路板(深圳)有限公司已獲得物業特定年期之可轉讓土地使用權(須按年支付象徵式土地使用費)，並已全數繳清該可轉讓土地使用權之所需地價。吾等亦假設至卓飛高線路板(深圳)有限公司可在毋須補地價之情況下自由轉讓、按揭或出租該物業。

- (2) 根據深圳市規劃國土局(南山分局)於二零零零年七月十日簽發之建設用地規劃許可證第04-2000-0033號,至卓飛高線路板(深圳)有限公司獲授權使用該物業之土地作建設用途。上述授權使用之詳情包括如下:
- (i) 地址 : 工業大道以東、荔園路以西、工業七路以南及工業六路以北
  - (ii) 用地面積 : 11,208.50平方米
  - (iii) 土地用途 : 工業
  - (iv) 容積率 :  $\leq 3.6$
  - (v) 地盤覆蓋率 :  $\leq 46.4\%$
- (3) 根據深圳市規劃國土局(南山分局)於二零零一年八月八日簽發之建設工程規劃許可證第(2001)N065號,至卓飛高線路板(深圳)有限公司獲授權發展該物業。上述授權發展之詳情包括如下:
- (i) 發展物業名稱 : 至卓飛高大廈
  - (ii) 建築物用途 : 工業
  - (iii) 建築面積 : 40,329平方米(計算地積比之總建築面積)  
8,355平方米(並無納入計算容積率但包括地庫停車場及設施之建築面積)
  - (iv) 幢數 : 1
  - (v) 層數 : 8
  - (vi) 泊車位規定 : 80
- (4) 根據由深圳市建設局分別於二零零一年三月二日及二零零一年八月二十七日發出之建築工程施工許可證第440300200101200103及440300200108200201號,至卓飛高線路板(深圳)有限公司獲准動工興建該物業大樓。
- (5) 根據於二零零零年十二月十五日發出之營業執照第300239號,至卓飛高線路板(深圳)有限公司以註冊資本32,000,000美元註冊成立為外資企業,經營有效期由一九八七年九月二十五日至二零零七年九月二十五日。
- (6) 貴集團表示,截至二零零二年四月三十日之估計總建築成本約為40,400,000港元,而吾等於估值時已計算上述建築成本。
- (7) 貴集團中國法律顧問之意見包括如下:
- (i) 根據房地產證第4000066545號,至卓飛高線路板(深圳)有限公司已取得該地盤面積為11,208.50平方米之物業之土地使用權,獲批使用期由二零零零年九月十五日至二零零五年九月十四日,為期50年,作工業用途。
  - (ii) 至卓飛高線路板(深圳)有限公司已支付使用及佔用有關土地所需之一切地價。於上述獲批土地使用期,至卓飛高線路板(深圳)有限公司可佔用及使用該物業,但不得出售該物業,而按揭及出租該物業均須遵守有關法規。
  - (iii) 根據深圳有關規則及法規,批出用作高新科技用途之土地使用權時,所繳付之地價為優惠價,而非全數地價。出售該類土地須經有關土地管理機關批准,並須補足全數地價。由於該物業之土地使用權乃根據上述規則及法規以優惠之地價批予至卓飛高線路



板(深圳)有限公司,以用作高新科技用途,故倘至卓飛高線路板(深圳)有限公司有意轉讓、按揭或出租該物業,則須事先向有關土地管理機關申請批文、完成所需手續,並補足全數地價。至卓飛高線路板(深圳)有限公司已向有關土地管理機關提出申請解除上述轉讓限制。

- (iv) 根據中國法律師問向深圳市規劃國土局之查詢,該物業全數地價之現時市值約為26,838,949.50元人民幣(該金額須待深圳市規劃國土局之最後審批)。由於至卓飛高線路板(深圳)有限公司已悉數支付優惠地價3,698,806元人民幣,故此解除轉讓限制並將業權轉為可自由轉讓土地使用權所須支付之地價差額估計約為23,140,143.50元人民幣(該金額須待深圳市規劃國土局之最後審批)。
- (v) 獲有關土地管理機關批准、完成有關手續,並且補足上述地價後至卓飛高線路板(深圳)有限公司可自由轉讓、按揭及出租該物業。倘完成審批及所需登記,則至卓飛高線路板(深圳)有限公司完成上述程序並無法律障礙。
- (vi) 至卓飛高線路板(深圳)有限公司已取得建設用地規劃許可證第04-2000-0033號及建設工程規劃許可證第(2002)N065號。
- (vii) 至卓飛高線路板(深圳)有限公司已就興建物業大樓取得所有必需之官方許可及批文,且迄今仍然有效。一旦完成建築工程及獲有關部門通過測檢,至卓飛高線路板(深圳)有限公司在獲取該大樓房地產證之時應不會有任何法律障礙。

(8) 吾等已根據上述法律意見及以下基礎編撰估值報告:

- (i) 至卓飛高線路板(深圳)有限公司為該物業業權之合法持有人,可連同土地使用權之剩餘年期轉讓該物業,且毋須向政府補付地價或其他繁瑣費用。
- (ii) 所有地價及其他配套設施費用均已全數繳清。
- (iii) 該發展項目之設計及建築均遵照當地規劃條例而進行,並已獲有關機關批准。
- (iv) 該物業可自由售予當地及海外買家。

(9) 根據 貴集團所提供資料及上述法律意見,業權、主要批文及執照之情況如下:

房地產證	有(僅適用於土地)
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建設工程施工許可證	有
營業執照	有

## 第三類 — 貴集團在香港租用之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	二零零二年 四月三十日 現況下之資本值
4. 香港 干諾道中 168-200號 信德中心 招商局大廈 33樓 3301-3308及3318室	該物業為一幢於一九八六年落成、座落於6層高停車場／商用平台上之31層高辦公大樓33樓若干單位。  該物業之總建築面積約為1,188.03平方米(12,788平方呎)，現時由 貴集團佔用作辦公室。  貴集團現時以每月租金230,184港元(不包括政府差餉、空調費、管理費及其他支銷)租用該物業，租期由二零零零年四月十五日至二零零三年四月十四日，為期3年。有關租約可按當時市場租金續期3年。		無商業價值
5. 新界 葵涌 禾塘咀街31-39號 香港毛紡工業大廈 17樓1701及1704號 單位及21樓2101號 單位	該物業為一幢於一九八三年落成之27層高工業大廈17樓兩個單位及21樓一個單位。  該物業之總建築面積約為1,243.40平方米(13,384平方呎)，現時由 貴集團佔用作倉庫及配套辦公室。  貴集團現時按若干租期以每月總租金53,536港元(不包括差餉、政府租金、管理費及其他支銷)租用該物業，最後之租期將於二零零二年十二月三十一日屆滿。		無商業價值
6. 香港 壽山村道33號 朗松居7號屋 連花園及地庫車位 7A及7B號	該物業為一幢於一九九五年落成之花園洋房及兩個車位。  該物業之建築面積約為313.55平方米(3,375平方呎)，包括露台、天台及花園，面積分別約17.37平方米(187平方呎)、72.09平方米(776平方呎)及38.74平方米(417平方呎)，現時由 貴集團佔用作員工宿舍。  貴集團現時以每月租金115,000港元(不包括差餉、管理費及其他支銷)租用該物業，租期由二零零二年五月二十二日至二零零五年五月二十一日，為期3年，可按當時市場租金續期3年。		無商業價值

## 第四類 — 貴集團在中國租用之物業權益

物業	概況及租約詳情	二零零二年 四月三十日 現況下之資本值
7. 廣東省 深圳市 南山區 蛇口 工業大道 興華工業大廈 第7座 第1層C單位、第2層 A、B、C及D單位及 第3層D單位	該物業為一幢於一九八八年落成之5層高工業大廈第1至第3層若干單位。  該物業之總建築面積約為7,193.83平方米(77,434平方呎)，現時由 貴集團佔用作車間。  貴集團現時按若干租期以每月租金160,741.70元人民幣(不包括水電費、管理費及其他支銷)租用該物業，最後之租期將於二零零五年一月三十一日屆滿。	無商業價值
8. 廣東省 深圳市 南山區 蛇口 工業大道 興華工業大廈 第8座 第1層C及D單位及 第5層	該物業為一幢於一九八八年落成之5層高工業大廈第1層兩個單位及第5層。  該物業之總建築面積約為4,798.80平方米(51,654平方呎)，現時由 貴集團佔用作車間及倉庫。  貴集團現時按若干租期以每月總租金96,872.40元人民幣(不包括水電費、管理費及其他支銷)租用該物業，最後之租期將於二零零四年十一月二十四日屆滿。  截至發出有關中國法律意見之時，貴集團之中國法律顧問並未能核實該物業第5層之租約是否有效。	無商業價值
9. 廣東省 深圳市 南山區 蛇口 新街 港灣工業廠房 E座第3層	該物業為一幢於八十年代落成之5層高工業大廈第3層。  該物業之總建築面積約為995平方米(10,710平方呎)，現時由 貴集團佔用作倉庫。  貴集團現時以每月租金16,915元人民幣(不包括水電費、管理費及其他支銷)租用該物業，租期由二零零一年一月四日至二零零三年一月四日。	無商業價值

物業	概況及租約詳情	二零零二年 四月三十日 現況下之資本值
10. 廣東省 深圳市 南山區 蛇口 新街 港灣工業廠房 F座第5層	<p data-bbox="365 324 937 390">該物業為一幢於八十年代落成之5層高工業大廈第5層。</p> <p data-bbox="365 437 937 502">該物業之總建築面積約為986平方米(10,613平方呎)，現時由 貴集團佔用作倉庫。</p> <p data-bbox="365 549 937 727">貴集團過往以每月租金13,804元人民幣(不包括水電費、管理費及其他支銷)租用該物業，租期由二零零零年五月十五日至二零零一年五月十五日。自上述租期屆滿至目前為止，該物業仍繼續以相同租金為 貴集團所租用。</p> <p data-bbox="365 774 937 840">截至發出有關中國法律意見之時， 貴集團之中國法律顧問並未能核實該物業用途之合法性。</p>	無商業價值
11. 廣東省 深圳市 南山區 蛇口 荔灣路4號 工業綜合項目 之部份	<p data-bbox="365 887 937 987">該物業為一座於八十年代落成工業綜合項目內一幢單層工業樓、一幢綜合樓第2層一個單位，以及一個單車棚。</p> <p data-bbox="365 1034 937 1252">該物業之工業大樓之總建築面積約為3,313平方米(35,661平方呎)，現時由 貴集團佔用作車間及倉庫，該物業之綜合大樓內單位之總建築面積約為60平方米(646平方呎)，現時由 貴集團佔用作員工宿舍。該物業之單車棚面積約為100平方米(1,076平方呎)，現時由 貴集團佔用作單車泊位。</p> <p data-bbox="365 1299 937 1438">貴集團現時按各租期以每月總租金52,240元人民幣(不包括水電費、管理費及其他支銷)租用該物業，最後之租期將於二零零三年五月三十一日屆滿。</p> <p data-bbox="365 1485 937 1547">截至發出有關中國法律意見之時， 貴集團之中國法律顧問並未能核實該物業之租約是否有效。</p>	無商業價值

物業	概況及租約詳情	二零零二年 四月三十日 現況下之資本值
12. 廣東省 深圳市 南山區 蛇口 工業七路 華彩花園 南山閣 多個住宅單位	<p>該物業為一幢於一九九四年落成之30層高住宅大廈(連同一層地庫)內分佈在若干樓層上之23個單位。</p> <p>該物業之總建築面積約為2,618.78平方米(28,189平方呎)，貴集團現時佔用作員工宿舍。</p> <p>該物業其中16個單位之部份過往由貴集團租用，租期由二零零一年五月一日至二零零二年五月一日，每月租金合共45,000元人民幣(包括水電及電話費，但不包括管理費及其他支銷)。自上述租期屆滿至目前為止，該16個單位仍繼續以相同租金為貴集團所租用。而該物業之其餘7個單位則現時由貴集團按若干租期以每月總租金16,300元人民幣(包括水電及電話費，但不包括管理費及其他支銷)租用，最後之租期將於二零零三年三月一日屆滿。</p> <p>截至發出有關中國法律意見之時，貴集團之中國法律顧問並未能核實該物業其中18個單位之租約是否有效。</p>	無商業價值
13. 廣東省 深圳市 南山區 蛇口 後海路 海月花園27座 第6層602室	<p>該物業為一幢於一九九八年落成之10層高住宅大廈第6層一個單位。</p> <p>該物業之建築面積約為151平方米(1,625平方呎)，現時由貴集團佔用作員工宿舍。</p> <p>貴集團現時以每月租金6,800元人民幣(不包括水電費、管理費及其他支銷)租用該物業，租期由二零零一年九月十一日至二零零二年九月十日，為期1年。</p> <p>截至發出有關中國法律意見之時，貴集團之中國法律顧問並未能核實該物業之租約是否有效。</p>	無商業價值

物業	概況及租約詳情	二零零二年 四月三十日 現況下之資本值
14. 廣東省 深圳市 南山區 蛇口 紫竹園、 蘭園、 檳榔園及 四海區之 多個住宅單位	<p data-bbox="365 324 928 390">該物業為於一九九零年代落成之若干幢中層住宅大廈內分佈在若干層之582個單位。</p> <p data-bbox="365 437 928 502">該物業之總建築面積約為22,977平方米(247,324平方呎)，現時由 貴集團佔用作員工宿舍。</p> <p data-bbox="365 549 928 649">貴集團現時按若干租期以每月總租金450,822.80元人民幣租用該物業，最後之租期將於二零零四年四月三十日屆滿。</p> <p data-bbox="365 697 928 764">截至發出有關中國法律意見之時，貴集團之中國法律顧問並未能核實該物業之租約是否有效。</p>	無商業價值
15. 上海市 浦東新區 上海外高橋保稅區 日京路51號 發展大廈A座 第2層A室之部份	<p data-bbox="365 819 928 885">該物業為一幢於一九九零年代落成之4層高辦公大樓第2層之一個單位。</p> <p data-bbox="365 932 928 997">該物業之總建築面積約為34平方米(366平方呎)，現時由 貴集團佔用作辦公室。</p> <p data-bbox="365 1044 928 1144">貴集團現時以每月租金310美元(包括水電費及其他支銷)租用該物業，租期由二零零一年十一月一日至二零零二年十月三十一日，為期1年。</p> <p data-bbox="365 1191 928 1255">截至發出有關中國法律意見之時，貴集團之中國法律顧問並未能核實該物業之租約是否有效。</p>	無商業價值

## 第五類 — 貴集團在台灣租用之物業權益

物業	概況及租約詳情	二零零二年 四月三十日 現況下之資本值
16. 台灣 桃園縣 中壢市 中山路88號 勝利大廈 12樓3號室	<p>該物業為一幢於一九九零年代落成之23層高辦公大樓(連3層地庫)12樓之一個單位。</p> <p>該物業之建築面積約為54.21平方米(584平方呎),現時由 貴集團佔用作辦公室。</p> <p>貴集團現時以每月租金8,500元新台幣(不包括水電費、管理費及其他支銷)租用該物業,租期由二零零二年二月十日至二零零三年二月九日,為期1年。</p>	無商業價值

## 第六類 — 貴集團在新加坡租用之物業權益

17. #05-01 Mactech Industrial Building, No. 2 Kallang Pudding Road, Singapore 349307	<p>該物業為一幢於一九九零年代落成之9層高辦公大樓(連一層地庫停車場)第5層之一個單位。</p> <p>該物業之建築面積約為111.02平方米(1,195平方呎),現時由 貴集團佔用作工業及配套辦公室。</p> <p>貴集團由二零零一年九月十六日至二零零三年九月十五日期間以每月租金1,639新加坡元租用該物業,而由二零零三年九月十六日至二零零四年九月十五日期間以每月租金1,698.75新加坡元租用該物業,租金不包括服務費、水電費、管理費及其他支銷,租期由二零零一年九月十六日至二零零四年九月十五日,為期3年,可按當時市場租金續期2年。</p>	無商業價值
--	--	-------

## 第七類 — 貴集團在馬來西亞租用之物業權益

物業	概況及租約詳情	二零零二年 四月三十日 現況下之資本值
18. 24D, Jalan Tun Dr. Awang, 11900 Palau Pinang, Malaysia	<p data-bbox="365 410 937 472">該物業為一幢於一九九零年代落成之5層高辦公大樓第4層之一個單位。</p> <p data-bbox="365 519 879 580">該物業之建築面積約為67.48平方米(726平方呎)，現時由 貴集團佔用作辦公室。</p> <p data-bbox="365 635 928 772">貴集團現時以每月租金350元馬幣(不包括水電費、管理費及其他支銷)租用該物業，租期由二零零一年七月一日至二零零二年六月三十日，為期1年。</p> <p data-bbox="365 819 937 919">截至發出有關馬來西亞法律意見之時，貴集團之馬來西亞法律顧問並未能核實該物業之租約是否有效。</p>	無商業價值

## 第八類 — 貴集團在泰國租用之物業權益

19. House No. 115/4, Moo 6 Bang Kruay Sainoi Road, Bang-Rak-Pattana, Bang-Bua-Thong, Nonthaburi Province, Thailand	<p data-bbox="365 1054 937 1079">該物業為一幢於九十年代落成之2層高住宅洋房。</p> <p data-bbox="365 1126 919 1228">該物業之建築面積約為102.19平方米(1,100平方呎)，現時由 貴集團佔用作員工宿舍及配套辦公室。</p> <p data-bbox="365 1275 928 1377">貴集團現時以每月租金10,000元泰銖租用該物業，租期由二零零一年一月一日至二零零三年十一月三十日。</p> <p data-bbox="365 1424 937 1488">截至發出有關泰國法律意見之時，貴集團之泰國法律顧問並未能核實該物業之租約是否有效。</p>	無商業價值
--	---	-------



## 第九類 — 貴集團在英國租用之物業權益

物業	概況及租約詳情	二零零二年 四月三十日 現況下之資本值
20. Steps End House, Cautley, Sedbergh, Cumbria, LA10 5LZ, UK	<p data-bbox="365 412 937 472">該物業為一幢於一九九零年代落成之2層高住宅洋房。</p> <p data-bbox="365 523 877 582">該物業之建築面積約為21.09平方米(227平方呎)，現時由 貴集團佔用作辦公室。</p> <p data-bbox="365 633 937 770">貴集團現時以每年租金5,400英鎊(包括差餉及水電費)租用該物業，租期為Dudley Carruthers(其中一位業主)受僱於 貴集團之期間，或雙方協定之較短期間。</p>	無商業價值

## 第十類 — 貴集團在美國租用之物業權益

21. 13170G, Pond Springs Road, Austin TX 78729 USA	<p data-bbox="365 915 937 974">該物業為一幢於一九九零年代落成之2層高住宅洋房。</p> <p data-bbox="365 1026 877 1085">該物業之建築面積約為70.14平方米(755平方呎)，現時由 貴集團佔用作辦公室。</p> <p data-bbox="365 1136 937 1199">貴集團現時以每月租金650美元(包括水電費、管理費及其他支銷)租用該物業，租期須每月續期。</p>	無商業價值
--	---	-------