

以下為獨立估值師戴德梁行有限公司就其對本集團持有之物業權益於二零零零年五月三十一日之估值所編製，以供本招股章程轉載之函件、估值概要及估值證書全文。



Formerly C Y Leung & Company
原梁振英測量師行

香港
中環
康樂廣場1號
怡和大厦
10樓

敬啟者：

吾等遵照閣下之指示，對FlexSystem Holdings Limited（「貴公司」）及其附屬公司（以下簡稱「貴集團」）在香港、中華人民共和國（「中國」）及澳門所持之物業權益進行估值，吾等證實曾視察該等物業，作出有關查詢及查冊，並蒐集吾等認為必要之其它資料，以向閣下呈述吾等對此等物業權益於二零零零年五月三十一日（「估值日」）之公開市值之意見。

吾等對各項物業權益進行之估值乃吾等根據公開市值所作出之意見，所謂公開市值，就吾等所下定義而言，乃指「預期某項物業權益於估值日在下列假定情況下以現金代價無條件完成出售，可合理取得之最高價格：

- (a) 有自願賣方；
- (b) 於估值日前，有一段合理時間（視乎物業之性質及市況）適當地推銷權益、協商價格及條款，以及完成銷售；
- (c) 於任何較早假定交換合約之日，市況、價值水平及其它情況均與估值日相同；
- (d) 不考慮具有特殊興趣之有意買家之任何追加出價；及
- (e) 交易雙方均在知情、審慎及並非被迫之情況下作出以上行動。」

吾等之估值假定業主於公開市場將物業權益出售而無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，以影響物業權益之價值。

於作出有關 貴集團於中國擁有及佔用之第一類物業權益之意見時，吾等乃按直接比較法經參考有關市場提供可供比較之銷售交易案例後對各權益進行估值，並假設現況下之各項物業權益可即時交吉出售。吾等假設 貴集團已獲授予有關物業權益之可轉讓土地使用權，在支付象徵式土地使用費後可於指定年期內使用該物業，而任何應付之地價亦已全數支付。吾等假設有關於物業權益之承受人或業主於剩餘之獲批年期內，有權在自由及不受干擾之情況下，使用或轉讓物業權益。吾等倚賴 閣下提供有關該物業權益之業權意見。

貴集團分別於中國、香港及澳門租用/特許使用之第二、三及四類物業權益由於禁止轉讓物業權益或缺乏可觀之租金盈利，故無商業價值。

吾等已取得有關中國物業權益之業權之文件摘要。吾等並未取得於香港及澳門物業權益之業權文件副本，但曾向合適之土地註冊處進行查冊。然而，吾等並未曾檢查文件正本以確定任向修改。在估值過程中，吾等在頗大程度上依賴 貴集團及其有關中國法律之法律顧問所提供之資料，並已接納向吾等所提供有關規劃批准或法定通告、地役權、年期、樓宇落成日期、佔用情況、特許證／租賃詳情、建築面積、建築平面圖及一切其他有關事宜之意見。估值證書所載之尺寸、量度及面積乃根據吾等獲提供之資料編製，故僅為約數。吾等無法進行實地量度，以核實該等物業之地盤及建築面積，而吾等亦假設交予吾等之文件副本所示之面積確屬正確。吾等並無理由懷疑 閣下向吾等提供並構成估值中重要部分之資料之真確性。吾等亦獲 閣下通知，所提供之資料並無遺漏重大事項。吾等亦無進行任何實地量度。

吾等曾視察各項物業之外貌，在可能情況下，亦曾視察物業內部。然而，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毀。然而，吾等無法呈報此等物業確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等亦無對任何有關設施進行測試。

吾等之估值並無考慮該等物業權益所欠負之任何抵押、按揭或債項，以及出售成交時可能產生之任何開支或稅項。除另有說明者外，吾等假設物業權益概不附帶任何可影響其價值之繁重負擔、限制及支銷。

除另有註明外，在吾等之估值內所有金額均為港元。在吾等之估值內所採用之概約匯率為1美元兌7.78港元及1港元兌人民幣1.07元，此乃估值日當日之概約匯率。

吾等謹附上估值概要及吾等之估值證書。

此致

香港
柴灣
利眾街18號
弘茂集團大廈1樓
FlexSystem Holdings Limited
列位董事 台照

代表
戴德梁行有限公司
董事
黃儉邦
註冊專業測量師
A.H.K.I.S., A.R.I.C.S.
謹啟

二零零零年七月十八日

附註：黃儉邦先生為特許測量師，在香港、澳門及中國物業估值方面擁有約16年經驗。

估值概要

於二零零零年
五月三十一日
現況下之資本值
港元

物業

第一類 — 貴集團於中國擁有及佔用之物業權益

1. 上海市	350,000
閔行區	
漕寶路1555號	
大上海國際花園	
倫敦園	
第六座102號單位	
	<hr/>
小計：	350,000
	<hr/>

第二類 — 貴集團於中國租用之物業權益

2. 上海市	無商業價值
長寧區	
延安西路1599號	
怡翔大樓	
301及302號單位	
	<hr/>
3. 上海市	無商業價值
長寧區	
延安西路1599號	
怡翔大樓	
地庫第B-20號單位	
	<hr/>
小計：	無商業價值
	<hr/>

於二零零零年
五月三十一日
現況下之資本值
港元

物業

第三類 — 貴集團於香港特許使用／租用之物業權益

- | | | |
|----|--|-------|
| 4. | 香港
柴灣
利眾街18號
弘茂集團大廈
1樓及地下10及13號停車位 | 無商業價值 |
| 5. | 香港
柴灣
利眾街18號
弘茂集團大廈
2樓204號單位 | 無商業價值 |
| 6. | 香港
柴灣
利眾街18號
弘茂集團大廈
3樓301號單位 | 無商業價值 |
| 7. | 香港
薄扶林
薄扶林道180號
薄扶林花園
第3座
21樓F室 | 無商業價值 |

小計：

無商業價值

第四類 — 貴集團於澳門租用之物業權益

- | | | |
|----|---|-------|
| 8. | 澳門
新口岸填海區N24號地段
洗星海大馬路
珠光大廈寫字樓
5樓I單位
及地庫A150號停車位 | 無商業價值 |
|----|---|-------|

小計：

無商業價值

總計：

350,000

估計證書

於二零零零年

五月三十一日

現況下之資本值

物業	概況及年期	佔用詳情	現況下之資本值
第一類 – 貴集團於中國擁有及佔用之物業權益			
1. 上海市 閔行區 漕寶路1555號 大上海國際花園 倫敦園 第六座102號單位	該物業為一幢於一九九六年落成之7層高住宅大廈內第一層之一個住宅單位。 該物業之建築面積約為106.34平方米（1,145平方呎）。 該物業之土地使用權經已授出，以作住宅用途，但年期尚未落實。	該物業現時由業主佔用作職員宿舍。	350,000港元

備註：

- (1) 根據深圳市金田房地產開發公司上海公司（「甲方」）及貴公司擁有應佔權益100%之佛氏電腦軟件（上海）有限公司（「乙方」）訂立之上海市內銷商品店出售合同，乙方已同意向甲方購買該物業（建築面積106.34平方米）以作住宅用途，總代價為人民幣373,194元。
- (2) 貴集團有關中國法律之法律顧問之意見（其中包括）如下：
 - (i) 佛氏電腦軟件（上海）有限公司（以下簡稱「外資企業」）已根據中國法律在中國正式註冊成立為外商獨資有限公司及有效存在，並且具有法人地位。
 - (ii) 外資企業已與一間上海公司深圳市金田房地產開發公司上海公司訂立一項買賣合約，內容有關外資企業購買上海市閔行區漕寶路1555號大上海國際花園倫敦園第六座102號單位（「該物業」）。該買賣合約為一份合法、有效及具有法律約束力之文件。訂約雙方之權利與義務乃受中國法律所保障。
 - (iii) 於二零零零年六月二十八日，外資企業已向上海市閔行區房地產交易中心申請領取該物業之房地產證。於取得房地產證後，外資企業將會獲得該物業之完整及絕對合法業權。申請僅屬手續而已，而根據中國法律應沒有任何法律障礙將會阻礙此房產證之簽發，惟外資企業已符合獲取此房產證之所有規定，當中包括（但不限於）提交上海市閔行區房地產交易中心所需之所有文件，並繳交所有適用之官方稅收及收費。外資企業毋須就領取物業之房地產證支付任何地價。
 - (iv) 外資企業已悉數支付購買價。
 - (v) 於取得房產證時，外資企業可以根據中國法律及法規及該買賣合約之有關條文轉讓、出租、抵押或以其他方式出售該物業，惟該物業之業權只可轉讓給中國公司或個別人士作住宅用途。
 - (vi) 經外資企業確認，該物業現時並無轉讓、抵押、出租或索涉任何爭議性或非爭議性之糾紛中。

- (3) 吾等倚賴以上所載之法律意見並基於下列假設作出吾等之估值：
- (i) 佛氏電腦軟件(上海)有限公司現時擁有該物業有效之合法業權，並有權轉讓該物業連同其土地使用權之尚餘年期，而毋須向中國政府補付地價或其他繁重之費用。
 - (ii) 所有地價及其他附屬公用設施服務之費用已完全繳清。
 - (iii) 該物業之設計及建築乃遵照當地規劃條例並經有關當局批准。
 - (iv) 該物業可自由轉讓予當地買家。
- (4) 根據 貴集團提供予吾等之資料及上述有關該物業之法律意見，業權狀況及主要批文及執照之授出情況如下：—

買賣合約	有
房產證	無

於二零零零年
五月三十一日
現況下之資本值

物業 概況及特許使用／租賃詳情

第二類 – 貴集團於中國租用之物業權益

2. 上海市
長寧區
延安西路1599號
怡翔大樓
301及302號單位
- 該物業為一幢於一九九五年落成之10層高辦公大樓（連同一層地庫）內第3層之兩個辦公室。
- 該物業之總建築面積約263平方米（2,831平方呎），目前由 貴集團佔用作辦公室。
- 該物業現由 貴集團租用，租期由一九九八年十一月九日至二零零零年五月八日並已延期至二零零零年九月三十日，月租總額人民幣14,399.25元（不包括管理費及公用設施費用）。
- 無商業價值
3. 上海市
長寧區
延安西路1599號
怡翔大樓
地庫第B-20號單位
- 該物業為一幢於一九九五年落成之10層高辦公大樓（連同一層地庫）內地庫之一個單位。
- 該物業之建築面積約40平方米（430平方呎），目前由 貴集團佔用作貯物室。
- 該物業現由 貴集團租用，租期由二零零零年六月五日至二零零零年七月二十二日並已延期至二零零零年九月三十日，月租人民幣800元（不包括管理費及公用設施費用）。
- 無商業價值

第三類 – 貴集團於香港特許使用／租用之物業權益

4. 香港
柴灣
利眾街18號
弘茂集團大廈
1樓及地下10及
13號停車位
- 該物業為一幢於一九八零年落成之14層高工業大廈內1樓全層及2個私家車停車位。
- 1樓之實用面積約529.08平方米（5,695平方呎），目前由 貴集團佔用作電腦工場（附設配套辦公室）。
- 該物業現由 貴集團特許使用，使用期於二零零一年二月十六日屆滿，每月特許使用費總額61,700港元（不包括差餉及管理費）。
- 無商業價值

於二零零零年
五月三十一日
現況下之資本值

物業	概況及特許使用／租賃詳情	現況下之資本值
5. 香港 柴灣 利眾街18號 弘茂集團大廈 2樓204號單位	<p>該物業為一幢於一九八零年落成之14層高工業大廈內2樓之一個工場單位。</p> <p>該物業之實用面積約64.10平方米(690平方呎)，目前由 貴集團佔用作電腦工場(附設配套辦公室)。</p> <p>該物業現由 貴集團特許使用，使用期於二零零零年十二月三十一日屆滿，每月特許使用費7,845港元(不包括差餉及管理費)。</p>	無商業價值
6. 香港 柴灣 利眾街18號 弘茂集團大廈 3樓301號單位	<p>該物業為一幢於一九八零年落成之14層高工業大廈內3樓之一個工場單位。</p> <p>該物業之實用面積約93.37平方米(1,005平方呎)，目前由 貴集團佔用作電腦工場(附設配套辦公室)。</p> <p>該物業現由 貴集團特許使用，使用期於二零零一年三月三十一日屆滿，每月特許使用費12,350.50港元(不包括差餉及管理費)。</p>	無商業價值
7. 香港 薄扶林 薄扶林道180號 薄扶林花園 第3座21樓F室	<p>該物業為一幢於一九七九年落成之29層高住宅大廈內21樓之一個住宅單位。</p> <p>該物業之建築面積約124.95平方米(1,345平方呎)，目前由 貴集團佔用作員工宿舍。</p> <p>該物業現由 貴集團租用兩年，租期由二零零零年七月一日至二零零二年六月三十日，月租30,000港元(不包括差餉及管理費)。</p>	無商業價值

於二零零零年
五月三十一日
現況下之資本值

物業 概況及特許使用／租賃詳情

第四類 – 貴集團於澳門租用之物業權益

8. 澳門 該物業為一幢20層高辦公大樓內5樓之一個辦公室 無商業價值
新口岸填海區 N24 單位及其地庫之一個私家車停車位。該大廈豎立在
號地段 樓高3層連地庫之商業平台上。此項發展項目於一
洗星海大馬路， 九九七年竣工。
珠光大廈寫字樓
5樓I單位 該辦公室單位之建築面積約255.11平方米(2,746平
及地庫A105號停車 方呎)，目前由 貴集團佔用作辦公室。
位
該物業現由 貴集團租用，租期由二零零零年五月
十五日至二零零二年五月十五日，第1年之月租為
5,492澳門元，第2年之月租為8,238澳門元(不包括
管理費)。