

以下為獨立估值師威格斯資產評估顧問有限公司就其對明輝國際控股有限公司在香港、中國及新加坡所持之上述物業權益於二零零七年八月三十一日之估值編製之函件及估值證書全文，以供收錄於本招股章程。



威格斯資產評估顧問有限公司
國際資產評估顧問
香港
九龍
觀塘道398號
嘉域大廈10樓

敬啟者：

茲遵照閣下指示吾等，對明輝國際控股有限公司（以下稱為「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱為「貴集團」）在香港特別行政區（「香港」）、中華人民共和國（「中國」）及新加坡持有之物業權益進行估值，吾等確認曾視察該等物業，作出有關查詢，並蒐集吾等認為必需之其他資料，以向閣下呈報吾等對有關物業權益於二零零七年八月三十一日（「估值日」）之市值之意見，以供載入本招股章程內。

吾等之估值乃吾等就物業權益之市值所作出之意見，吾等界定市值為「在進行適當推銷後，自願買方及自願賣方雙方經公平磋商，在知情、審慎及不受脅逼之情況下於估值日買賣一項物業之估計款額」。

在評估第一類第1項物業及第二類第4項至第6項物業時，吾等按直接比較法對各項物業權益進行估值，假設各項物業現時由業主所佔有及可即時交吉出售，並參考有關市場之可資比較銷售交易而進行估值。

在評估由 貴集團於中國持有及佔用的第二類的物業權益(除上段所述的物業權益外)時，吾等同時採用市值及折舊重置成本法，分別評估物業之土地部分及其上之樓宇與建築物。因此，該兩項估價之總和即為該等物業權益之整體市值。於評估土地部分之價值時，吾等已參考廣東省深圳市及羅定市的標準土地價格以及鄰近地區之銷售紀錄。由於無法根據市值評估樓宇及建築物之價值，故此吾等乃根據其折舊重置成本對其進行估值。折舊重置成本法乃根據該等樓宇及裝修現時重置(重建)成本扣除實質上之損耗及所有相關老化及優化狀況。採用這方法必須有足夠商業上之潛在盈利能力。吾等對各項個別物業的價值毋須為出售某一物業時於市場變現的金額。然而，一般而言，採用折舊重置成本法，即使在欠缺可資比較銷售個案的已知市場的情況下，仍能為物業估值提供最可靠的指標。此方法須視乎業務是否具有充份的潛在盈利能力而定。

在對 貴集團在中國及新加坡租用的第三類至第四類物業權益進行估值時，吾等並無賦予該等物業權益商業價值，主要由於有關租約訂明該等權益禁止轉讓或欠缺可觀租金溢利或該等權益乃屬短期性質所致。

吾等於估值時，假設業主將該等物業權益在市場求售而並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何其他類似的安排，以提高該等物業權益的價值而獲益。此外，吾等在估值時並無考慮任何與銷售該等物業權益有關或影響銷售該等物業權益的任何選擇權或優先購買權，亦假設並無出現任何形式的強迫銷售情況。

在評估位於香港之物業時，就於一九九七年六月三十日前屆滿之政府土地契約，吾等已考慮到英國(大不列顛及北愛爾蘭聯合王國)政府與中華人民共和國政府有關香港問題之聯合聲明附件三及一九八八年新界土地契約(續期)條例之條文，據此該等土地契約將免補地價續期至二零四七年六月三十日，並由續期日起計每年須繳付相等於應課差餉租值3%之地稅。

在吾等進行估值期間，吾等假設業主有權於有關土地使用權年期屆滿前的整段期間內可不受干預地自由使用、佔用或轉讓該等物業權益。此外，吾等亦已假設由有關中國政府機構就發展該等物業權益而將予發出的一切同意書、批文及許可證，乃在並無繁荷附帶條件或不當延誤情況下授出。

除本報告第一類所述的香港物業外，吾等並無就該等物業權益於中國相關政府部門查冊。然而，吾等已獲提供與該等物業權益相關的產權文件的節錄文本。吾等並無查證文件正本以核實所有權、產權負擔或未收錄於所提供予吾等的副本中的後期修訂條款是否存在。所有文件僅供參考之用。估值證書所載的一切尺寸、量度及面積乃按 貴集團向吾等提供的文件所載的資料計算，故此僅為約數。

在吾等就該等物業權益進行估值時，吾等倚賴 貴集團的法律顧問中倫金通律師事務所提供的法律意見（「中國法律意見」）。物業權益的業權、授出主要批文、許可及文件現況詳情乃以中國法律意見為基礎並載於估值證書中。

吾等在相當程度上依賴 貴集團提供的資料，並接納 貴集團給予吾等有關規劃審批或發定通告、地役權、年期、佔用、租賃、地盤及樓面面積及其他相關事宜等之意見。吾等並無理由質疑 貴集團向吾等所提供的資料的真實性及準確性。吾等亦獲 貴集團知會，提供予吾等的資料中並無隱瞞或遺漏任何重要事實，而吾等並無理由質疑該資料中隱瞞任何重要事實。吾等認為已獲足夠資料達致知情之觀點。

吾等曾視察房產的外貌，並在可能情況下視察其內部。然而，雖然在視察過程中並無發現任何嚴重損壞，惟由於吾等並無進行結構測量，故未能呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等並無測試任何設施。

於評估物業權益時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司所頒佈的證券上市規則第五章及應用指引第12項及第16項。此外，吾等的估值乃根據香港測量師學會（「香港測量公會」）出版的物業估值準則（二零零五年第一版）編製。

吾等的估值並無考慮該等物業權益所結欠的抵押、按揭或在出售成交時可能產生的任何開支或稅項。除非另有說明，吾等假設全部物業權益概無附帶可影響其價值的繁重負擔、限制及支銷。

除非另有說明，所有款額均以港元列出。吾等評估中國物業權益於二零零七年八月三十一日的價值所採用的匯率為1.00港元兌人民幣0.9698元。人民幣兌港元的匯率於估值日至本函件發出日期期間並無重大波動。

隨函附奉吾等所作估值概要及估值證書。

此 致

香港
新界屯門
新合里5號
美基工業大廈3樓
明輝國際控股有限公司
列位董事 台照

代表
威格斯資產評估顧問有限公司
執行董事
何繼光
註冊專業測量師
MRICS MHKIS MSc (e-com)
謹啟

二零零七年十月二十二日

附註：何繼光先生為特許測量師，並擁有MRICS，MHKIS及MSc (e-com)資格，具有20年香港物業估值經驗，並擁有逾13年中國物業估值經驗。彼亦於新加坡租賃物業估值方面具10年以上豐富估值經驗。

估值概要

第一類－貴集團於香港持有及佔用的物業權益

	於二零零七年 八月三十一日 的市值	貴集團 應佔權益	貴集團 於二零零七年 八月三十一日 應佔資本值
1. 香港新界新合里5號 美基工業大廈 3樓A至F單位、 4樓A至F單位及6樓 C、E及F單位以及 地下第19號、21號至 23號車位	10,380,000 港元	100%	10,380,000 港元
小計：	<u>10,380,000 港元</u>		<u>10,380,000 港元</u>

	於二零零七年 八月三十一日 的市值	貴集團 應佔權益	貴集團 於二零零七年 八月三十一日 應佔資本值
第二類－貴集團於中國持有及佔用的物業權益			
2. 中國廣東省 深圳市龍崗區 平湖鎮白泥坑村 和地嶺 工業綜合廠區	人民幣56,500,000元 (相等於約 58,260,000港元)	100%	人民幣56,500,000元 (相等於約 58,260,000港元)
3. 中國廣東省 羅定市雙東鎮的 一幅土地	並無商業價值	100%	無
4. 中國上海普陀區 綏德路第2里36號 1至4層	人民幣14,000,000元 (相等於約 14,440,000港元)	100%	人民幣14,000,000元 (相等於約 14,440,000港元)
5. 中國上海長寧區 婁山關路999弄 春天花園 第6座101室	人民幣5,040,000元 (相等於約 5,200,000港元)	100%	人民幣5,040,000元 (相等於約 5,200,000港元)
6. 中國四川省 成都市錦江區 東街97號 115及116單位	人民幣2,450,000元 (相等於約 2,530,000港元)	100%	人民幣2,450,000元 (相等於約 2,530,000元)
	小計： 人民幣77,990,000元 (相等於約 80,430,000港元)		人民幣77,990,000元 (相等於約 80,430,000港元)

	於二零零七年 八月三十一日 的市值	貴集團 應佔權益	貴集團 於二零零七年 八月三十一日 應佔資本值
第三類－貴集團於中國所租賃及佔用的物業權益			
7. 中國廣東省羅定市 羅城鎮工業路1號	並無商業價值	100%	無
8. 中國廣東省 羅定市羅城鎮 風華路10號 第2層至第5層 (前稱為飛馬商場) 附屬樓1樓及部份空地	並無商業價值	100%	無
9. 中國廣東省 深圳龍崗區 平湖鎮白泥坑村 和地嶺尼九坑的 工業綜合區	並無商業價值	100%	無
10. 中國北京 東城區 東四十華普花園 第A座1101單元 5號樓10層 A2單位	並無商業價值	100%	無
11. 中國北京 東城區新中西街 16柚1門302單位	並無商業價值	100%	無
12. 中國遼寧省 大連市中山區 魯迅路35號盛世大廈 9樓901單位	並無商業價值	100%	無
13. 中國遼寧省 大連市中山區 怡和路25號 東3單元3層1號的單位	並無商業價值	100%	無
小計：	無		無

	於二零零七年 八月三十一日 的市值	貴集團 應佔權益	貴集團 於二零零七年 八月三十一日 應佔資本值
第四類－貴集團於新加坡租賃及佔用的物業權益			
14. 位於新加坡巴西班讓 分銷園03-18號巴西班 讓路151座的 辦公室及倉庫	並無商業價值	100%	無
	小計：	<u>無</u>	<u>無</u>
	總和：	<u>90,810,000 港元</u>	<u>90,810,000 港元</u>

估值證書

第一類－貴集團於香港所持有及佔用的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 八月三十一日 的市值
1.	香港新界屯門新合里5號美基工業大廈3樓A至F單位、4樓A至F單位及6樓C、E及F單位以及地下第19號、21號至23號車位	該物業包括於一九七九年竣工的24層高樓宇3樓、4樓及6樓的15個工業單位及地下的4個車位。 該物業的總建築面積約為20,395平方尺。	該物業現時由貴集團佔用，作儲存及附帶辦公室之用。	10,380,000 港元 (貴集團應佔權益 100%) 貴集團於 二零零七年 八月三十一日 應佔資本值
	地段44號青山公路段1,237份部分的104份	該物業根據新批租約第1720號持有，年期由一八九八年七月一日起開始。根據新界土地契約(續期)條例，該土地契約可續期至二零四七年六月三十日而毋須補地價，應付新租金為每年268港元。		10,380,000 港元

附註：根據土地註冊處於最後實際可行日期的記錄，有關該物業的擁有權及產權負擔的詳情如下：

1. 該物業的註冊擁有人為明輝亞太有限公司(前稱為明輝集團控股有限公司)。
2. 該物業受限於滿意紙認證，見日期為一九九七年八月四日契約備忘錄編號TM187601。
3. 該物業受限於以Anchor Ye Co. Ltd為受益人的公契，見日期為一九七九年八月二十三日契約備忘錄編號TM194292。

估值證書

第二類－貴集團於中國所持有及佔用的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 八月三十一日 的市值
2.	中國廣東省深圳市龍崗區平湖鎮白泥坑村和地嶺工業綜合廠區	<p>該物業包括兩幅土地連同建於該等土地上並於二零零三年竣工的18幢樓宇及構築物。</p> <p>該物業總地盤面積及總建築面積分別約為53,242.8平方米及58,438.99平方米。</p> <p>明輝深圳被授予地盤面積約25,871.8平方米的土地(「平湖土地一」)的土地使用權，有效期至二零五零年六月二十九日止為期50年，作工業用途。</p> <p>明輝深圳租賃地盤面積約27,371平方米的餘下土地(「平湖土地二」)，有效期至二零五一年十二月三十一日止為期50年，作工業用途。</p>	該物業現時由貴集團佔用，作工業、儲存、辦公室、宿舍及配套用途之用。	<p>人民幣 56,500,000元 (貴集團應佔權益 100%)</p> <p>貴集團 於二零零七年 八月三十一日 應佔資本值</p> <p>人民幣 56,500,000元</p>

附註：

- 根據五份房地產權證(文件編號：深房地字第6000163689、6000163690、6000163691、6000163692及6000163693)，地號為G05602-110及地盤面積約為25,871.8平方米的擁有土地平湖土地一土地使用權證已授予明輝實業(深圳)有限公司(「明輝深圳」)作工業用途，年期由二零零零年六月三十日至二零五零年六月二十九日止為期五十年。

此外，下列該物業的五幢樓宇總建築面積約38,229.44平方米的所有權歸屬予明輝深圳。有關該五幢樓宇的詳情如下：

樓宇名稱	建築面積 (平方米)	樓層	房地產權證 (文件編號)	備註
工場第1號	11,858.17	5	深房地字第6000163689	建於平湖土地一上
工場第2號	11,858.17	5	深房地字第6000163690	建於平湖土地一上
行政大樓	4,629.68	5	深房地字第6000163691	建於平湖土地一上
宿舍第2號	4,941.71	5	深房地字第6000163692	建於平湖土地一上
宿舍第1號	4,941.71	5	深房地字第6000163693	建於平湖土地一上

小計：38,229.44

2. 除上文所述的五幢樓宇外，於平湖土地一建有總建築面積約1,322.74平方米的其他六幢樓宇。誠如明輝深圳所確認，該六幢樓宇並未獲有關的房地產權證。有關該六幢樓宇的詳情如下：

樓宇名稱	建築面積 (平方米)	樓層	房地產權證 (文件編號)	備註
辦公大樓及 電力變壓房	485.22	2	不適用	建於平湖土地一上
紙張倉庫	601.30	1	不適用	建於平湖土地一上
危險貨品倉庫	168.24	1	不適用	建於平湖土地一上
保安房	45.78	1	不適用	建於平湖土地一上
值班室	17.40	1	不適用	建於平湖土地一上
值班室	4.80	1	不適用	建於平湖土地一上
小計：	<u>1,322.74</u>			

吾等並無賦予該六幢樓宇(總建築面積約1,322.74平方米)商業價值。由於該等樓宇並未獲授予相關的房地產權證，且禁止於市場轉讓。然而，就說明的目的，假設彼等已獲取有效的房地產權證，並有權於市場上自由轉讓，該等樓宇於估值日的折舊重置成本約為人民幣800,000元。

3. 根據深圳龍崗區平湖鎮白泥坑村委員會(丙方)及明輝深圳於二零零二年九月二十六日所訂立之租約，該物業餘下地盤面積約為27,371平方米之土地(下稱「平湖土地二」)已由丙方租賃予明輝深圳作工業用途，租賃年期由二零零二年一月一日至二零五一年十二月三十一日止為期五十年，總租金為人民幣2,737,100元。
4. 另有七幢總建築面積約人民幣18,886.81平方米的樓宇建於平湖土地二上，而該等樓宇並無任何房地產權證。該等樓宇由明輝深圳所建立。有關該七幢樓宇的詳情如下：

樓宇名稱	建築面積 (平方米)	樓層	房地產權證 (文件編號)	備註
香港員工的宿舍	2,363.00	4(5樓一部分)	不適用	建於平湖土地二上
儲物場	636.78	1	不適用	建於平湖土地二上
餐廳及廚房	1,576.28	2	不適用	建於平湖土地二上
浴室	1,220.20	1	不適用	建於平湖土地二上
大型倉庫	13,061.25	1	不適用	建於平湖土地二上
值班室	17.30	1	不適用	建於平湖土地二上
值班室	12.00	1	不適用	建於平湖土地二上
小計：	<u>18,886.81</u>			

吾等並無賦予該等樓宇(總建築面積約18,886.81平方米)商業價值。由於該等樓宇由明輝深圳建於租賃土地上。因此，彼等未能獲取房地產權證，因該等樓宇的土地部分並未歸屬予明輝深圳。因此，彼等禁止於市場轉讓。然而，就說明的目的，假設彼等已

獲取有效的房地產權證，並有權於市場上自由轉讓，該等樓宇於估值日的折舊重置成本約為人民幣14,800,000元。

5. 根據明輝深圳所提供的資料，一幢建築面積約為250平方米並屬於平湖土地一類型的樓宇於估值日仍在興建中。建築工程預期於二零零七年底竣工。估計總建築成本約人民幣306,381元，而於估值日所產生的建築成本為人民幣257,740.96元。在吾等進行估值時，吾等並未計及上述所產生的建築成本。
6. 誠如明輝深圳所確認，丙方作為平湖土地二的出租人乃一名獨立第三方，並與 貴集團的任何董事或彼等各自的聯繫人士概無關連，並獨立於 貴集團的任何董事或彼等各自的聯繫人。
7. 平湖土地一及在其上面建有的5幢樓宇乃受限於按揭，中國銀行深圳分行為受益人，契約備忘錄編號(2005第0155)，按揭年期自二零零五年九月二日起至二零零八年九月二日止為期3年。
8. 吾等獲提供由 貴集團中國法律顧問中倫金通律師事務所所製備有關該物業的法律意見，載有(其中包括)下列資料：
 - (a) 明輝深圳已合法地獲取該物業平湖土地一的擁有權，並有權轉讓、按揭、租賃或以其他合法方式處置該物業平湖土地一。於完成有關的註冊程序及支付相關的手續費後，明輝深圳無須於出售該物業平湖土地一時支付任何額外的地價或自政府機構獲取任何批准。誠如明輝深圳所確認，該物業平湖土地一並不受限於政府或相關局的徵用通知書。建於平湖土地二上的樓宇由明輝實業(深圳)有限公司自行興建。根據若干法規，明輝深圳須按照標準費率每平方米人民幣30元繳納罰款。根據明輝深圳作出的確認，該等樓宇的總建築面積為18,886.81平方米。明輝深圳的應罰繳款總額約為人民幣556,604.30元；
 - (b) 現時使用物業仍依照法律所授予的批准使用權，明輝深圳使用該物業並不存在任何爭議或潛在糾纏或任何限制或可能的限制；
 - (c) 明輝深圳已完成所需的法律程序將該物業抵押。該物業為有效及合法；及
 - (d) 就現時租賃予明輝深圳的平湖土地二及建於其上及由明輝深圳所建的7幢樓宇而言，明輝深圳可根據《深圳經濟特區處理歷史遺留生產經營性違法建築若干規定》，在支付罰款及完成必需的土地徵用及土地授予程序後，申請房地產權證。丙方擁有平湖土地二的所有權並於完成批准轉換為建築用地的手續後，有權出租予明輝深圳。截至本報告日期，丙方尚未完成有關批准手續，吾等的中國法律顧問因此未能確認平湖土地二租賃協議的合法性。當明輝深圳取得其於平湖土地二上的房屋構築物的房地產證後，丙方的租約便可合法地確認。
9. 根據所提供的資料，明輝深圳乃於一九九二年九月七日在中國註冊成立的有限公司，並為 貴公司的間接全資附屬公司。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 八月三十一日 的市價
3.	中國廣東省羅定市雙東鎮的一幅土地	該物業包括一幅平地，地盤面積約100,000平方米。 該物業為集體土地。該物業將獲授予自交付日期起計為期50年的土地使用權，作工業用途。	該物業現時為一幅未經開發的土地。	並無商業價值 (貴集團應佔權益100%) 貴集團 於二零零七年 八月三十一日 應佔資本值 無

附註：

- 根據廣東省羅定市雙東鎮市政府(甲方)及恒順國際有限公司(以下簡稱「恒順國際」)於二零零六年五月三十日所訂立的土地使用權出讓合同，地盤面積不少於150畝(相等於約100,000平方米)的物業已由甲方轉讓予恒順國際作工業用途，年期為自交付日期起計50年，代價為每畝人民幣64,826元。(紅線規劃圖內之土地)及每畝人民幣30,000元(紅線規劃圖以外但位於藍線規劃圖以內的土地)。
- 吾等並無賦予該物業商業價值，由於物業的性質乃屬集體土地，並不可於市場上自由轉讓，除非其性質已轉讓為建造用地。然而，就說明的目的，該物業的市價約為人民幣21,000,000元，假設該物業為國有建造用地及已獲取轉讓性質之國有土地使用權證，故此可於市場上自由轉讓。
- 吾等獲提供由 貴集團中國法律顧問中倫金通律師事務所所製備有關該物業的法律意見，載有(其中包括)下列資料：
 - 土地使用權出讓合同乃對雙方具有法律約束力，恒順國際有權根據土地使用權出讓合同佔用該物業；
 - 該物業將由羅定市品質旅遊用品有限公司(下稱「羅定市品質旅遊用品」)所佔用。根據所提供的資料，羅定市品質旅遊用品為恒順國際的全資附屬公司，故有權根據土地使用權出讓合同佔用該物業；
 - 該物業已申請由農墾土地轉為建築土地。羅定市品質旅遊用品有權於完成收地及批地程序後持有該物業的土地使用權。羅定市品質旅遊用品完成該等程序並無任何可見的法律障礙；及
 - 羅定市品質旅遊用品使用該物業並無任何爭議或潛在糾纏或任何限制或可能的限制。
- 根據所提供的資料，恒順國際乃於二零零六年三月二十三日在香港註冊成立的有限公司，並為 貴公司的間接全資附屬公司。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零零七年 八月三十一日 的市值
4.	中國上海普陀區 綏德路第2里36 號1至4層	該物業包括於二零零 四年竣工的四層高工 業大廈。 該物業的總建築面積 約3,199.23平方米。 該物業已獲授予有效 期直至二零五三年 十一月九日止的土地 使用權證，作工業及 儲存用途。	第1及第2層正進行 內部裝修，並將於二 零零七年第三季度可 供入伙作工業工場、 附帶辦公室及儲存用 途。第3及第4層現時 為空置。	人民幣 14,000,000元 (貴集團應佔權益 100%) 貴集團 於二零零七年 八月三十一日 應佔資本值 人民幣 14,000,000元

附註：

- 根據四份上海房地產權證(文件編號：滬房地普字(2006)第031628及031629號以及滬房地普字(2007)第005348號及005350號)，該物業於地段編號為普陀區真如鎮428街坊2/1丘及總地盤面積約88,744平方米的土地中興建，作工業及倉庫用途。該物業(總建築面積約3,199.23平方米)的土地使用權以及房屋所有權乃歸屬於明輝實業(深圳)有限公司(下稱「明輝深圳」)，年期由二零零三年十一月十日至二零五三年十一月九日止為期50年，作工業及儲存用途。有關上述證書的詳情如下：

樓層	上海房地產權證 (文件編號)	建築面積 (平方米)
1	滬房地普字(2006)第031629號	787.68
2	滬房地普字(2006)第031628號	803.85
3	滬房地普字(2006)第005350號	803.85
4	滬房地普字(2006)第005348號	803.85
總計：		<u>3,199.23</u>

- 根據上海亞華置業發展有限公司、上海建島置業有限公司(統稱為賣方)及明輝深圳於二零零六年八月十日及二零零七年一月二十三日所訂立的四份買賣協議，明輝深圳同意向賣方購買該物業，總代價為人民幣12,994,655元。據 貴集團所確認，賣方為 貴集團的獨立第三方。
- 吾等獲提供由 貴集團中國法律顧問中倫金通律師事務所所製備有關該物業的法律意見，載有(其中包括)下列資料：
 - 明輝已合法地獲取該物業的擁有權，並有權轉讓、按揭、租賃或以其他合法方式處置該物業。於完成有關的註冊程序及支付相關的手續費後，明輝深圳毋須於出售該物業時支付任何額外的地價或自政府機構獲取任何批准。誠如明輝深圳所確認，該物業並不受限於政府或相關局的徵用通知書；及

- (b) 現時使用物業乃依照法律所授予的批准使用權，明輝深圳使用該物業並不存在任何爭議或潛在糾纏或任何限制或可能的限制。
- 4. 根據所提供的資料，明輝深圳乃於一九九二年九月七日在中國註冊成立的有限公司，並為 貴公司的間接全資附屬公司。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 八月三十一日 的市值
5.	中國上海長寧區 婁山關路999 弄春天花園 第6座101室	該物業包括於二零零 三年竣工的五層高(包 括汽車庫)住宅大樓二 樓的住宅單位。 該物業的總建築面約 201.41平方米。 該物業獲授予有效期 直至二零零七年三月 七日的土地使用權， 作住宅用途。	該物業由 貴集團佔 用作辦公室用途。	人民幣 5,040,000元 (貴集團應佔權益 100%) 貴集團 於二零零七年 八月三十一日 應佔資本值 人民幣 5,040,000元

附註：

- 根據上海房地產權證(文件編號：滬房地長字(2003)第030178號)，該物業於地號為長寧區周家橋街道94街坊1/4丘及總地盤面積約65,296平方米的土地上興建，作住宅用途。該物業(建築面積約為201.41平方米)的土地使用權以及房屋所有權乃歸屬於明輝實業(深圳)有限公司(下稱「明輝深圳」)，年期由二零零一年三月八日至二零零七年三月七日止為期70年，作住宅用途。
- 根據丁煒(作為賣方)及明輝深圳於二零零三年十一月七日所訂立的買賣協議，明輝深圳同意向賣方購買該物業，代價為人民幣2,210,000元。據 貴集團所確認，賣方為 貴集團的獨立第三方。
- 吾等獲提供由 貴集團中國法律顧問中倫金通律師事務所所製備有關該物業的法律意見，載有(其中包括)下列資料：
 - 明輝已合法地獲取該物業的擁有權，並有權自由轉讓、按揭、租賃或以其他合法方式處置該物業。於完成有關的註冊程序及支付相關的手續費後，明輝深圳毋須於出售該物業時支付任何額外的地價或自政府機構獲取任何批准。誠如明輝深圳所確認，該物業並不受限於政府或相關局的徵用通知書；及
 - 現時使用物業仍依照法律所授予的批准使用權，明輝深圳使用該物業並不存在任何爭議或潛在糾纏或任何限制或可能的限制。
- 根據所提供的資料，明輝深圳乃於一九九二年九月七日在中國註冊成立的有限公司，並為 貴公司的間接全資附屬公司。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 八月三十一日 的市值
6.	中國四川省成都市錦江區東街97號115及116單位	該物業包括於二零零五年竣工的二十層高綜合大樓地下的兩個商業單位。	該物業正進行內部裝修，並將於二零零七年第三季度可供入伙，作零售用途。	人民幣 2,450,000元 (貴集團應佔權益 100%)
		該物業的總建築面積約為118.72平方米。		貴集團 於二零零七年 八月三十一日 應佔資本值
		該物業獲授予年期直至二零四四年三月二十日的土地使用權，作商業用途。		人民幣 2,450,000元

附註：

- 根據歸屬於四川藍光和駿實業股份有限公司(作為開發商)的國有土地使用權證(文件編號：成國用(2007)第101號)，該物業於總地盤面積約11,874.92平方米的土地上興建，作商業及其他商業服務(辦公室)用途。該物業已獲授予年期截至二零四四年三月二十日止為期40年的土地使用權。據開發商確認，歸屬於明輝實業(深圳)有限公司(下稱「明輝深圳」)的個別國有土地使用權證將於二零零七年末授出。
- 根據兩份房屋所有權證(文件編號：成房權證監證字第1415430號及第1415431號)，該物業(總建築面積約為118.72平方米)的房屋所有權乃歸屬於明輝深圳，作商業用途。有關上述證書的詳情如下：

樓層	房屋所有權證 (文件編號)	建築面積 (平方米)
115	成房權證監證字第1415431號	59.29
116	成房權證監證字第1415430號	59.43
	總計：	118.72

- 根據四川藍光和駿實業股份有限公司(作為賣方)及明輝深圳於二零零五年四月二十九日所訂立的兩項買賣協議，明輝深圳同意向賣方購買該物業，代價為人民幣2,380,000元。據貴集團所確認，賣方為貴集團的獨立第三方。
- 吾等獲提供由貴集團中國法律顧問中倫金通律師事務所所製備有關該物業的法律意見，載有(其中包括)下列資料：

- (a) 根據 貴公司所提供的文件，明輝深圳自開發商購買該物業。開發商已獲取國有土地使用權證，而發行歸明輝深圳所有的個別國有土地使用權證正在進行中。實際上，該物業的擁有人在獲取國有土地使用權證前須獲取房屋所有權證。
 - (b) 根據中華人民共和國中國城市房地產管理法，該物業的買方已獲取房屋所有權證，並有權自由轉讓、抵押、租賃及以其他合法方法買賣該物業。
 - (c) 明輝已獲取房屋所有權證並合法地獲取該物業的擁有權，並有權自由轉讓、按揭、租賃或以其他合法方式處置該物業。明輝深圳並未取得該物業的國有土地使用權證，並不會影響其處理該物業的合法權利。
 - (d) 於完成有關的註冊程序及支付相關的手續費後，明輝深圳毋須於出售該物業時支付任何額外的地價或自政府機構獲取任何批准。誠如明輝深圳所確認，該物業並不受限於政府或相關局的徵用通知書；及
 - (e) 現時使用物業仍依照法律所授予的批准使用權，明輝深圳使用該物業並不存在任何爭議或潛在糾纏或任何限制或可能的限制；及
5. 根據所提供的資料，明輝深圳乃於一九九二年九月七日在中國註冊成立的有限公司，並為 貴公司的間接全資附屬公司。

估值證書

第三類－貴集團於中國所租賃及佔用的物業權益

編號	物業	概況	佔用詳情	於二零零七年 八月三十一日 的市值
7.	中國廣東羅定市羅城鎮工業路1號	<p>該物業包括於一九八九年竣工的整層11層高樓宇。</p> <p>根據授予該物業的房屋所有權以及如附註1所述，該物業的總建築面積約為12,401.3平方米。</p>	<p>該物業由一名獨立第三方租賃予貴集團，有效期由二零零六年九月一日起至二零零九年九月三十日止為期三年，首年每月租金為人民幣25,000元，而第二年及第三年的租金為人民幣30,000元。</p> <p>該物業現時由貴集團所佔用，作工業、儲存及辦公室用途。</p>	並無商業價值

附註：

- 根據房屋所有權證(文件編號：粵房字第1153248號)，該物業(總建築面積約12,401.3平方米)的房屋所有權歸屬於羅定縣招商大廈。
- 根據羅定市對外貿易經濟合作局(「出租人」)及羅定市品質旅遊用品有限公司(「承租人」)所訂立的租約，承租人已向出租人(一名獨立第三方，與貴集團任何董事或彼等各自聯繫人士概無關連，並獨立於彼等各人)租賃該物業。
- 吾等獲提供由貴集團中國法律顧問中倫金通律師事務所所製備有關該物業的法律意見，載有(其中包括)下列資料：
 - 該物業由出租人的前身以羅定縣外經委招商大廈管理小組的名義於一九八七年建造。由於註冊出錯，為該物業發出的相關房屋所有權證以羅定縣招商大廈的名稱註冊。然而，羅定縣招商大廈並無作營業註冊為營運公司，該物業的實質所有權人應為出租人；
 - 出租人已獲取該物業的房屋所有權證，而相關租約為有效及合法。出租人可將該物業出租；
 - 租約已於相關政府組織妥為註冊；及
 - 承租人使用該物業並不存在任何爭議或潛在糾纏或任何限制或可能的限制。
- 根據所提供的資料，承租人乃於二零零六年八月一日在中國註冊成立的有限公司，並為貴公司的間接全資附屬公司。

估值證書

編號	物業	概況	佔用詳情	於二零零七年 八月三十一日 的市值
8.	中國廣東省羅定市羅城鎮風華路10號第2層至第5層(前稱為飛馬商場)、附屬樓1樓及部分空地	該物業包括於一九八五年竣工的5層高樓宇第2層至第5層以及另一5層高樓宇第1層連同該兩間樓宇之間的一幅土地。 該物業的總可出租面積及地盤面積分別約1,280平方米及80平方米。	該物業由一名獨立第三方租賃予 貴集團，有效期由二零零六年九月一日起至二零零九年八月三十一日止為期三年，每月租金為人民幣6,500元。該物業的裝修期由二零零六年八月五日開始，直至二零零六年八月三十一日屆滿。 該物業現時由 貴集團佔用，作宿舍及餐廳。	並無商業價值

附註：

1. 根據國有土地使用權證(文件編號：羅府國用(94)字第1410號)及房屋所有權證(文件編號：粵房字第3115606號)，該物業(總建築面積約1,791.97平方米)的房屋所有權歸屬於國營飛馬林場(其之後易名為雲浮市國有飛馬林場)。
2. 根據雲浮市國有飛馬林場(「出租人」)及羅定市品質旅遊用品有限公司(「承租人」)所訂立的租約，承租人已向出租人(一名獨立第三方，與 貴集團任何董事或彼等各自聯繫人士概無關連，並獨立於彼等各人)租賃該物業。
3. 吾等獲提供由 貴集團中國法律顧問中倫金通律師事務所所製備有關該物業的法律意見，載有(其中包括)下列資料：
 - (a) 租約為有效並對訂約雙方具法律約束力且出租人可出租物業；
 - (b) 租約已於相關政府組織妥為註冊；及
 - (c) 承租人使用該物業並不存在任何爭議或潛在糾纏或任何限制或可能的限制。
4. 根據所提供的資料，承租人乃於二零零六年八月一日在中國註冊成立的有限公司，並為 貴公司的間接全資附屬公司。

估值證書

編號 物業	概況	佔用詳情	於二零零七年 八月三十一日 的市值
9. 中國廣東省深圳龍崗區平湖鎮白泥坑村和地嶺尼九坑的工業綜合區	<p>該物業包括一幅土地連同建於其上的5幢樓宇。</p> <p>該物業的地盤面積及總建築面積分別約4,400平方米及11,062.2平方米。</p>	<p>該幅土地及三座樓宇的地盤面積及總建築面積分別約為4,400平方米及2,376平方米並由一名獨立第三方租賃予香港明輝塑膠實業公司(貴集團的關連人士，下稱為「總承租人」)並分租予明輝實業(深圳)有限公司(「分租承租人」)。(租約詳情請參閱附註2)</p> <p>其他兩座樓宇(總建築面積為8,686.2平方米)由總承租人分租予分租承租人，年期截至二零零八年十二月三十一日止為期2年。租約詳情請參閱附註5。</p> <p>該物業現時由 貴集團佔用，作生產、倉庫、宿舍及配套用途。</p>	並無商業價值

附註：

1. 根據寶安縣平湖鎮白泥坑村村民委員會（一名獨立第三方，下稱「出租人」）與明輝塑膠公司（貴集團的關連人士，下稱「總承租人」）訂立的租約，地盤面積及總建築面積分別約為4,400平方米及2,376平方米的物業中的該幅土地及三座樓宇，由出租人租予總承租人為期50年（一九九三年一月十日至二零四二年一月九日），總租金為人民幣2,234,320元。樓宇詳情如下：

樓宇名稱	建築面積 (平方米)	竣工年份	樓層	註釋
變電室	99	一九九三年	1	分租予 貴集團
附屬辦公室		一九九三年	3	分租予 貴集團
1號車間	2,277	一九九三年	3	分租予 貴集團
總計	<u>2,376</u>			

2. 根據總承租人與明輝實業（深圳）有限公司（下稱「分承租人」）訂立的分租合同，地盤面積及總建築面積分別約為4,400平方米及2,376平方米的上文附註1所述該幅土地及三座樓宇由總承租人分租予分承租人，為期20年（一九九三年一月十日及二零一三年一月九日），總租金為人民幣2,234,320元。
3. 根據 貴集團提供的資料，其他兩幢總建築面積約為8,686.2平方米的樓宇乃建於該地盤。該等樓宇由總承租人於一九九六至二零零一年期間興建。詳情如下：

樓宇名稱	建築面積 (平方米)	竣工年份	樓層	註釋
2號車間	8,484.2	1996	5	由總承租人興建
3號車間	202	2001	1	由總承租人興建
總計	<u>8,686.2</u>			

於估值日，該兩幢物業的折舊重置成本大約為人民幣5,380,000元，假設該兩幢物業已獲取相關的所有權證，並於市場自由轉讓，以供說明用途。

4. 根據總承租人與分承租人訂立的另一項分租租約，分承租人自總承租人租用上文附註3所述2號車間及3號車間，為期兩年。於二零零七年一月一日開始至二零零八年十二月三十一日屆滿，每月租金為人民幣60,803元。
5. 吾等獲提供由 貴集團中國法律顧問中倫金通律師事務所製備有關該物業的法律意見，載有（其中包括）下列資料：
- (a) 根據上述附註1所述租約，出租人同意將物業出租予總承租人，以獲得管理費及其他代價。出租人同意分承租人有權使用該物業

- (b) 在支付罰款及完成必須的土地徵用及土地授予手續後，出租人可根據《深圳經濟特區處理歷史遺留生產經營性違法建築若干規定》申請房地產所有權證；及
 - (c) 分承租人使用該物業並不存在任何爭議或潛在糾紛或任何限制或可能的限制。
 - (d) 總建築面積約2,376平方米(包括車間、辦公室、變電房)由出租人建造。出租人就於農民集體所有土地上的非法樓宇須支付的罰款按建築面積計為每平方米人民幣10元。明輝深圳無須支付罰款。總建築面積約8,686.2平方米的工業車間由明輝深圳的原股東香港明輝塑膠實業公司建造，其須支付按建築面積計每平方米人民幣30元的罰款，總額約人民幣260,586元。
6. 根據所提供的資料，明輝深圳乃一間於一九九二年九月七日在中國註冊成立的股份有限公司，並為 貴公司的間接全資附屬公司。

估值證書

編號	物業	概況	估用詳情	於二零零七年 八月三十一日 的市價
10.	位於中國北京 東城區 東四十 華普花園 第A座1101單元 5號樓10層 A2單位	該物業包括位於在二 零零三年竣工的23層 高樓宇11樓的單位。 該物業的建築面積約 199.94平方米。	該物業由一名關連人 士租賃予 貴集團， 有效期由二零零七年 一月一日起至二零零 八年十二月三十一日 止為期2年，每月租金 為人民幣11,000元。 該物業現時由 貴集 團佔用，作辦公室用 途。	並無商業價值

附註：

- 根據買賣協議(文件編號：011453)，劉子剛同意向賣方北京中地房地產開發有限公司購買該物業(總建築面積約199.94平方米)的房屋所有權。
- 根據劉子剛(「出租人」)及明輝實業(深圳)有限公司(下稱「承租人」)所訂立的租約，承租人已向出租人(一名關連人士，為 貴集團之董事之一)租賃該物業。
- 吾等獲提供由 貴集團中國法律顧問中倫金通律師事務所所製備有關該物業的法律意見，載有(其中包括)下列資料：
 - 根據買賣協議，該物業由出租人購買。出租人並未取得房屋所有權證或任何建築工程開工許可，因此出租人並無權將該物業出租予承租人。
 - 該物業受限於一項以中國工商銀行北京王府井分行為受益人的按揭，年期至二零一八年九月十三日屆滿。出租人已在有關政府部門註冊該項按揭。
 - 租約尚未於有關政府部門妥為註冊。
 - 劉子剛購買及明輝深圳使用該物業並不存在任何爭議。此外，除上述按揭外，該物業概不受任何可影響明輝深圳使用該物業的限制或可能限制。
 - 出租人已取得按揭該物業的必須法律手續。按揭有效及合法。
 - 根據《中華人民共和國城市房地產管理法》、《城市房地產管理法》及建設部所頒佈的《城市房屋租賃管理辦法》(一九九五年第42號令)及其他有關房屋租賃的法律、法規並未禁止租用城鎮房屋(包括居民住宅)進行經營活動，並未規定出租用途與物業的原有用途不一致應承擔的法律責任。實際上，大量城鎮房屋被租用以設立供業務用途的公司。據此，明輝深圳北京辦事處租賃該物業作為辦事處事處並不違反中國法律、法規的禁止規定。
- 根據所提供的資料，明輝深圳乃於一九九二年九月七日在中國註冊成立的有限公司，並為 貴公司的間接全資附屬公司。

估值證書

編號	物業	概況	佔用詳情	於二零零七年 八月三十一日 的市值
11.	中國北京東城區 新中西街16柚1 門302單位	該物業包括於二零零 零年竣工的7層高住宅 樓宇3樓的一個單位。 該物業的總建築面積 約58.61平方米。	該物業由一名獨立第 三方租賃予 貴集 團，有效期由二零零 七年三月一日起至二 零零八年二月二十八 日止為期一年，每月 租金為人民幣1,800 元。 該物業現時由 貴集 團佔用，作員工宿舍 樓用途。	並無商業價值

附註：

1. 根據房屋所有權證(文件編號：京房權證東私成字第08368號)，該物業(總建築面積約58.61平方米)的房屋所有權歸屬於張瑞春，作住宅用途。該物業於地號為I-2-2-14(2)的土地上興建。
2. 根據張瑞春(「出租人」)及明輝有限責任公司北京辦事處(下稱「承租人」)所訂立的租約，承租人已向出租人(一名獨立第三方，與 貴集團任何董事或彼等各自聯繫人士概無關連，並獨立於彼等各人)租賃該物業。
3. 吾等獲提供由 貴集團中國法律顧問中倫金通律師事務所所製備有關該物業的法律意見，載有(其中包括)下列資料：
 - (a) 出租人已獲取該物業的房屋所有權證。租約為有效並對訂約雙方具法律約束力，而出租人可將該物業出租；
 - (b) 租約並未於相關政府組織妥為註冊；及
 - (c) 承租人使用該物業並不存在任何爭議或潛在糾纏或任何限制或可能的限制。
4. 根據所提供的資料，承租人為於一九九九年二月一日在中國註冊成立的有限公司，並為 貴公司的間接全資附屬公司。

估值證書

編號	物業	概況	估用詳情	於二零零七年 八月三十一日 的市值
12.	中國遼寧省大連市中山區魯迅路35號盛世大廈9樓901單位	<p>該物業包括於二零零二年竣工的24層高住宅樓宇9樓一個單位。</p> <p>該物業的總建築面積約161.86平方米，作住宅用途。</p>	<p>該物業由一名獨立第三方租賃予 貴集團，年期由二零零六年八月十日起至二零零七年八月九日止為期一年，每年租金為人民幣65,000元。(包括管理費、房地產稅及個人所得稅)</p> <p>該物業現時由 貴集團估用，作辦公室用途。</p>	並無商業用途

附註：

1. 根據房屋所有權證(文件編號：大房權證中私字第2005107674號)，該物業(總建築面積約161.86平方米)的房屋所有權歸屬於謝紅蓮，作住宅用途。該物業於地號為7-43-3的土地上興建。
2. 根據謝紅蓮(「出租人」)及明輝實業(深圳)有限公司大連辦事處(下稱「承租人」)所訂立的租約，承租人已向出租人(一名獨立第三方，與 貴集團任何董事或彼等各自聯繫人士概無關連，並獨立於彼等各人)租賃該物業。
3. 吾等獲提供由 貴集團中國法律顧問中倫金通律師事務所所製備有關該物業的法律意見，載有(其中包括)下列資料：
 - (a) 出租人已獲取該物業的房屋所有權證。租約為有效並對訂約雙方具法律約束力，而出租人可將該物業出租；
 - (b) 該物業受限於以中國銀行大連市中山廣場分行為受益人的按揭，年期於二零三三年三月八日屆滿。出租人已於相關政府機構登記該按揭；
 - (c) 租約並未於相關政府組織妥為註冊；及
 - (d) 明輝深圳使用該物業並不存在任何爭議或潛在糾纏或任何限制或可能的限制。
 - (e) 出租人已完成將該物業按揭的必需法律程序。該按揭為有效並合法。
 - (f) 根據《中華人民共和國城市房地產管理法》、《城市房地產管理法》及建設部所頒佈的《城市房屋租賃管理辦法》(一九九五年第42號令)及其他有關房屋租賃的法律、法規並未禁止租用城鎮房屋(包括居民住宅)進行經營活動，並未規定出租用途與

物業的原有用途不一致應承擔的法律責任。事實中，大量城鎮房屋被租用以設立供業務經營用途的公司。據此，明輝深圳大連辦事處租賃該物業作為辦事處事處並不違反中國法律、法規的禁止規定。

4. 根據所提供的資料，承租人乃於二零零六年八月一日在中國註冊成立的有限公司，並為 貴公司的間接全資附屬公司。

估值證書

編號 物業	概況	估用詳情	於二零零七年 八月三十一日 的市值
13. 中國遼寧省大連市中山區怡和街25號東3單元3層1號的單位	該物業包括於一九九八年竣工的7層高住宅樓宇3樓一個單位。 該物業的總建築面積約110平方米。	該物業由一名獨立第三方租賃予 貴集團，有效期由二零零七年四月十五日起至二零零八年四月十四日止為期一年，每月租金為人民幣1,400元。(包括管理費、取暖費及樓宇保養費) 該物業現時由 貴集團估用，作員工宿舍樓用途。	並無商業用途

附註：

1. 根據房屋所有權證(文件編號：大房權證中私字第2006101223號)，該物業(總建築面積約110平方米)的房屋所有權歸屬於劉銀燕，作住宅用途。該物業於地號為24-23-9的土地上興建。
2. 根據劉銀燕(「出租人」)及明輝實業(深圳)有限公司大連辦事處(下稱「承租人」)所訂立的租約，承租人已向出租人(一名獨立第三方，與 貴集團任何董事或彼等各自聯繫人士概無關連，並獨立於彼等各人)租賃該物業。
3. 吾等獲提供由 貴集團中國法律顧問中倫金通律師事務所所製備有關該物業的法律意見，載有(其中包括)下列資料：
 - (a) 出租人已獲取該物業的房屋所有權證。租約為有效並對訂約雙方具法律約束力，而出租人可將該物業出租；
 - (b) 租約並未於相關政府組織妥為註冊；及
 - (c) 明輝深圳使用該物業並不存在任何爭議或潛在糾纏或任何限制或可能的限制。
4. 根據所提供的資料，承租人乃於二零零六年八月一日在中國註冊成立的有限公司，並為 貴公司的間接全資附屬公司。

估值證書

第四類－貴集團於新加坡所租賃的物業權益

編號	物業	概況	估用詳情	於二零零七年 八月三十一日 的市值								
14.	新加坡巴西班讓分銷園03-18號巴西班讓路151座的辦公室及倉庫	<p>該物業包括位於新加坡巴西班讓分銷園內於二零零零年竣工的第151座第三層的辦公室及倉庫單位。</p> <p>該開發項目位於該地的南面，距離位於Collyer Quay市中心6公里。</p> <p>該辦公室單位一般包括一個接待處、一般辦公室地區及兩個板間辦公室；而倉庫單位包括一個一般儲存區及一個板間房。</p> <p>有關該兩個單位的建築面積詳情如下：</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th colspan="2" style="text-align: center;">建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: right;">辦公室</td> <td style="text-align: right;">430平方米</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">倉庫</td> <td style="text-align: right;">130平方米</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">總計</td> <td style="text-align: right;"><u>560平方米</u></td> </tr> </tbody> </table>	建築面積 (平方米)		辦公室	430平方米	倉庫	130平方米	總計	<u>560平方米</u>	<p>一名獨立第三方向貴集團租賃該物業，自二零零六年八月一日至二零零八年七月三十一日止為期2年，每月租金為7,500新加坡元，當中包括每月服務費。</p> <p>該物業現時由貴集團估用作辦公室及儲存區。</p>	並無商業價值
建築面積 (平方米)												
辦公室	430平方米											
倉庫	130平方米											
總計	<u>560平方米</u>											

附註：

- 誠如貴公司所確認，該物業現時的註冊擁有人及出租人為Bougainvillea Realty Pte Ltd，註冊承租人為Quality Amenities Supply Pte. Ltd。
- 根據Bougainvillea Realty Pte Ltd（「出租人」）與Quality Amenities Supply Pte. Ltd（「承租人」）所訂立的租約，承租人自出租人（一名獨立第三方）租賃該物業，該獨立第三方與貴集團任何董事或彼等各自的聯繫人士並無關連並獨立於該等董事或該等聯繫人士。
- 吾等獲提供由貴集團新加坡法律顧問所製備有關該物業的法律意見，該意見表明租約構成該租約訂約方的合法、有效並具法律約束力的責任，並符合新加坡法院的適合執行方式。
- 根據所提供的資料，承租人乃一間於二零零四年二月九日在新加坡註冊成立的有限公司，並為貴公司的間接全資附屬公司。