

下文為世邦魏理仕有限公司就本集團全部物業權益於二零零七年十月三十一日的估值所編製的函件全文(連同估值概要及估值證書)，以供載入招股章程內。

**CBRE**

CB RICHARD ELLIS

世邦魏理仕

CB Richard Ellis Limited

34/F Central Plaza

18 Harbour Road

Wanchai, Hong Kong

T 2820 2800

F 2810 0830

香港灣仔港灣道十八號中環廣場三十四樓

電話 2820 2800 傳真 2810 0830

[www.cbre.com](http://www.cbre.com)

敬啟者：

吾等按照閣下之指示，對興業銅業國際集團有限公司及其附屬公司(以下統稱為「貴集團」)於中華人民共和國(以下稱「中國」)持有之物業權益進行估值。吾等確認曾進行有關視察和作出有關查詢，並取得吾等認為必要之進一步資料，以向閣下提供吾等對該等物業權益於二零零七年十月三十一日(「估值日」)之資本值之意見。

吾等按市值基準對該等物業權益進行估值。所謂市值，就所下定義而言，乃指「自願買家與自願賣家就有關物業經適當推銷後於估值日達成物業易手之公平交易估計金額，而雙方乃在知情和審慎情況下自願進行交易」。

除另有說明外，吾等之估值乃按照香港測量師學會(「香港測量師學會」)頒佈之「香港測量師學會物業估值準則第一版」進行估值。吾等亦已遵守公司條例(第32章)附表3第34(2)、(3)段及香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第5章第12項應用指引及第16項應用指引所載之一切規定。

吾等之估值乃假設業主將該等物業在公開市場出售而無憑藉遞延條件合約利益或負擔、售後租回、合營經營、管理協議或任何類似安排，以致影響該等物業權益之價值。

除非另有說明，否則所有物業權益乃基於每項物業可以交吉出售的假設以比較法進行估值。比較乃按照就實際交易套現的價格或詢問可資比較物業的價格進行。吾等會分析擁有類似尺寸、性質及地點的可資比較物業，並審慎衡量每項物業各自的所有優點及缺點，以公平比較估值。

就第一類 貴集團於中國持有佔用、租賃及用於未來發展的物業權益而言，吾等已使用直接比較法評估物業權益的估值。吾等已假設各項物業權益以其現況交吉出售，並參考相關市場上的可資比較銷售交易。

吾等對中國物業權益進行估值時，乃倚賴 貴集團之中國法律顧問提供之法律意見。吾等獲提供有關該等物業權益之業權文件之摘要，但吾等並無查閱文件正本以核實所有權或是否有任何修訂並未見於吾等所取得之副本。所有文件僅供參考。

吾等頗為倚賴 貴集團提供之資料，尤其(但不限於)規劃批准、法定通告、地役權、租賃、樓面和地盤面積。吾等並無進行實地測量。估值證書所載之尺寸、量度和面積僅為約數。吾等在審查獲得之資料和進行相關查詢之過程中均持謹慎態度。吾等並無理由質疑 貴集團提供予吾等之資料之真實性和準確性，而該等資料對估值十分重要。 貴集團亦告知向吾等提供之資料並未遺漏任何重要事實。

吾等以就估值需要為限對該等物業進行視察。吾等於視察時並無發現任何嚴重缺陷。然而，吾等未進行任何結構測量，亦未進行任何樓宇設施測試。故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缺陷。吾等並無進行實地調查，以釐定地基狀況及設施等是否適合現有／日後樓宇發展，惟假定該等方面均屬滿意。吾等估值時，並無考慮土地污染，如有，則可被視作過去使用產生的後果。吾等並無進行地盤測量，以核實物業土地面積是否真確，惟假定提供予吾等之文件所載面積乃屬真確。

吾等進行估值時，並無考慮物業權益所欠負之任何抵押、按揭或債項，亦無考慮在出售成交時可能承擔之任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設物業權益概無涉及任何可能影響其價值之產權負擔、限制和支銷。

除另有說明者外，所用貨幣金額乃以人民幣（「人民幣」）列值。

隨函附奉估值概要和估值證書。

此致

中華人民共和國  
浙江省  
慈溪市  
杭州灣新區  
金溪路經濟開發區  
興業銅業國際集團有限公司  
董事會 台照

代表  
世邦魏理仕有限公司

余錦雄  
估值和諧詢服務部  
高級董事總經理

BSc (Hons) FHKIS FRICS RPS(GP) FHIREA

謹啟

二零零七年十二月十二日

---

附註：余先生為香港測量師學會高級副會長，亦為註冊專業測量師（產業測量）、英國皇家特許測量師學會資深會員、香港測量師學會資深會員和香港地產行政師學會資深會員，余氏擁有逾25年中港兩地及亞太區之估值經驗。

## 估值概要

物業權益	於二零零七年 十月三十一日		於二零零七年 十月三十一日
	現況下之資本值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益	貴集團 應佔資本值 (人民幣元)
<b>第一類－貴集團於中國持有佔用及於用未來發展之物業權益</b>			
1. 位於中國浙江省 慈溪市 杭州灣新區金溪路 經濟開發區之 5棟辦公樓、6棟廠房及 附屬設施構築物	219,600,000	100%	219,600,000
2. 位於中國江西省 鷹潭市 206國道西側， 工業一路北側 鷹潭工業園區之 2棟廠房及多座 附屬設施構築物	12,982,000	100%	12,982,000
3. 位於中國江西省 鷹潭市 206國道西側， 320國道北側， 工業6路東側 鷹潭工業園區的 一幢辦公樓、員工宿舍及 多座附屬設施構築物	10,721,000	100%	10,721,000
		總計：	<u>243,303,000</u>

## 估值證書

## 第一類－貴集團於中國持有佔用及用於未來發展之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 十月三十一日 現況下之資本值 (人民幣元)
1. 位於中國 浙江省 慈溪市 杭州灣新區 金溪路 經濟開發區之 5棟辦公樓、6棟 廠房及附屬設施 構築物	該物業包括建於面積約為 292,045平方米的土地上的總 樓面面積約為2,540.2平方米 的5幢辦公樓、總樓面面積約 為80,933.63平方米的6棟廠房 及總樓面面積約為17,402.3平 方米的多座附屬設施構築物。  該物業已於二零零五年落 成。  該物業乃根據多項土地使用 權證持有，該等土地使用權 證為期50年，分別於二零五 四年五月十日起至二零五五 年十月十三日間屆滿。	該物業總樓面面積約 為23,000平方米的多 個單位，以每年總租 金人民幣2,000,000元 出租，租期於二零零 八年一月三十日屆 滿。  該物業之剩餘部份目 前由 貴集團持有佔 用及用於未來發展。	219,600,000  (貴集團應佔100% 權益：人民幣 219,600,000元)

## 附註：

- 吾等獲告知，興業銅業國際(香港)有限公司全資持有寧波盛泰電子金屬材料有限公司之權益。
- 吾等獲告知，位於杭州灣新區之廠房於二零零三年二月至二零零四年十月期間興建。該等杭州灣新區廠房竣工前，貴集團已於位於慈溪市西二環路宗漢街道之廠房及樓宇內進行生產。慈溪市政府於二零零三年實施一項切合城市規劃所需之項目，鼓勵企業於杭州灣新區開辦廠房或搬遷落戶。因此，本集團遷往位於杭州灣新區之新生產基地，以配合此政策之規定。
- 根據以下6份國有土地使用權出讓合同，總地盤面積約為292,045平方米的包含該地塊的土地使用權已授予寧波盛泰電子金屬材料有限公司。

國有土地 出讓合同編號	地盤面積 (平方米)	合約日期	期限	授讓方	代價 (人民幣元)
慈土出合 (2005)第114號	42,456	二零零五年 十月十二日	50年	慈溪市人民政府	7,419,610.56
不適用	54,814	二零零四年 十二月三十一日	50年	慈溪市人民政府	9,579,294.64
不適用	33,952	二零零四年 十月十三日	50年	慈溪市人民政府	5,933,451.52
不適用	41,635	二零零四年 五月十一日	50年	慈溪市人民政府	7,276,132.60
不適用	59,862	二零零四年 十二月二十四日	50年	慈溪市人民政府	10,461,483.12
不適用	59,326	二零零四年 七月十三日	50年	慈溪市人民政府	10,367,811.76
總計：	<u>292,045</u>				

- iv. 根據6份國有土地使用權證，總地盤面積約為292,045.00平方米的該物業的土地使用權已授予寧波盛泰電子金屬材料有限公司。有關國有土地使用權證的詳情表列如下：

國有土地使用權證編號	地盤面積 (平方米)	到期日	年期 (年)
慈國用(2005)第241114號	55,952	二零五四年五月十日	50
慈國用(2005)第241115號	62,600	二零五四年十二月三十日	50
慈國用(2005)第241116號	27,320	二零五四年十二月二十三日	50
慈國用(2005)第241117號	73,467	二零五四年七月十二日	50
慈國用(2005)第241118號	30,250	二零五四年十月十二日	50
慈國用(2005)第241086號	42,456	二零五五年十月十三日	50
總計：	292,045		

- v. 根據以下6份房屋所有權證，總樓面面積約為89,516.50平方米的11棟樓宇的房屋所有權已授予寧波盛泰電子金屬材料有限公司。有關該等房屋所有權證的詳情表列如下：

房屋所有權證編號	總樓面面積 (平方米)
慈房權證2005字011117號	13,570.82
慈房權證2005字011118號	45,244.05
慈房權證2005字011119號	20,252.16
慈房權證2005字011120號	2,977.04
慈房權證2005字011121號	5,073.53
慈房權證2006字000235號*	2,398.90
總計：	89,516.50

- vi. 吾等並無賦予餘下未獲得相關產權證之總樓面面積約11,359.63平方米之26幢樓宇任何商業價值。吾等認為，假設所有相關產權證均已獲得，則此等樓宇之資本值於估值日為人民幣230,296,000元。

- vii. 於估值時，吾等並無計算超出下文(e)附註viii所述獲批樓面面積之額外樓面面積價值。吾等亦無計入拆遷及重置成本。

- viii. 吾等獲 貴公司之中國法律顧問提供其所編製有關該物業之法律意見，其中包括下列資料：

(a) 根據多份國有土地使用權證，貴集團已獲得該地塊的土地使用權。於土地使用權的年期內，貴集團於餘下年期內有權出租、按揭、轉讓或以其他方式處置該地塊(不包括已按揭的部份)。

(b) 就貴集團已取得房屋所有權的物業而言，貴集團於餘下年期內享有專有權利出租、按揭、轉讓或以其他方式處置該物業(不包括已按揭的部份)。

\*附註：房屋所有權證編號為慈房權證2006字第000235號的樓宇的建築面積超出獲批的總樓面面積。

(c) 該物業的以下部份作出按揭：

對應的國有

土地使用權證

編號或房屋

所有權證編號

產權負擔編號

文據日期

屆滿日期

債權人

慈國用(2005) 241118號； 慈房權證(2005)字011119號	慈房杭州灣新區 他字4-2136	二零零六年 一月十八日	二零零九年 一月十二日	中國農業銀行 慈溪分行
慈國用(2005) 241117號； 慈房權證(2005)字011118號	慈房杭州灣新區 他字4-2135	二零零六年 一月十八日	二零零九年 一月十二日	中國農業銀行 慈溪分行
慈國用(2005) 241116號； 慈房權證(2005)字011117號	慈房杭州灣新區 他字4-2134號	二零零六年 一月十八日	二零零九年 一月十二日	中國農業銀行 慈溪分行
慈國用(2005) 241115號； 慈房權證(2005)字011120號； 慈房權證(2005)字000235號	慈房杭州灣新區 他字4-2132	二零零六年 一月十八日	二零零九年 一月十二日	中國農業銀行 慈溪分行
慈國用(2005) 241114號； 慈房權證(2005)字011121號	慈房杭州灣新區 他字4-2133	二零零六年 一月十八日	二零零九年 一月十二日	中國農業銀行 慈溪分行
慈國用(2005) 241086號	慈他項(2006)19	二零零六年 一月十六日	二零零八年 一月十二日	中國農業銀行 慈溪分行

在未得相關債權人的書面同意下，貴集團不得向任何第三方出租、進一步按揭或以其他方式處置該物業的一部份。

(d) 就該物業的出租部份而言：

- i. 貴集團已取得該物業的所有權，並有權根據租賃協議出租該物業及收取租金；
- ii. 貴集團與各租客訂立的租賃協議為合法、有效及對雙方均具法律約束力；及
- iii 根據樓宇租賃登記證(慈許)房租證第5283號，貴集團已向相關中國政府行政部門登記租賃協議。

(e) 就該物業無相關業權文件的部份而言：

- i 根據房屋所有權證慈房權證2005字第000235號，樓宇的總樓面面積為1,069.95平方米超出獲批的總樓面面積。
- ii 根據中華人民共和國城市規劃法及相關法規，就無相關業權文件的樓宇而言，貴集團可能須拆除樓宇或在指定時間內完成與申請建設工程計劃許可證及建設工程動工許可證相關的程序並同時接受城市規劃及建設管理機構的罰款。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年
			十月三十一日 現況下之資本值 (人民幣元)
2. 位於中國 江西省 鷹潭市 206國道西側 及工業一路北側 鷹潭工業園區之 2棟廠房及多座 附屬設施構築物	該物業包括建於約47,220平方米的地盤面積上的總樓面面積約為7,830.25平方米的2棟廠房及多座附屬設施構築物。該物業已於二零零七年落成。  該物業乃根據國有土地使用權證持有，該國有土地使用權證於二零五六年十二月十七日屆滿，為期50年。	該物業總樓面面積約為2,808平方米的若干單位，以每月總租金人民幣14,040元出租，各租期於二零零八年四月十日屆滿。  該物業之剩餘部分目前由貴集團持有佔用及用於未來發展。	12,982,000  (貴公司應佔100%權益：人民幣12,982,000元)

## 附註：

- i. 吾等獲告知，寧波盛泰電子金屬材料有限公司全資持有鷹潭興業電子金屬材料有限公司權益。
- ii. 根據國有土地使用權出讓合同，地盤總面積約47,220平方米之地塊之土地使用權已授予鷹潭興業電子金屬材料有限公司。

## 國有土地

出讓合同編號	地盤面積 (平方米)	合約日期	期限	授讓方	代價 (人民幣元)
--------	---------------	------	----	-----	--------------

鷹國讓(合) 字2006第30號	47,220	二零零六年 十二月十八日	50年	鷹潭市人民政府	2,124,900.00
---------------------	--------	-----------------	-----	---------	--------------

- iii. 根據國有土地使用權證鷹國用(2006)字第2588號，地盤面積約為47,220平方米的土地使用權已授予鷹潭興業電子金屬材料有限公司，為期50年。
- iv. 根據房屋所有權證鷹房權證月湖字第A-20070312號及鷹房權證月湖字第A-20070313號，總樓面面積分別為3,987.85平方米及3,842.40平方米的樓宇的房屋所有權授予鷹潭興業電子金屬材料有限公司。
- v. 吾等獲 貴公司之中國法律顧問提供其所編製有關該物業之法律意見，其中包括下列資料：
  - (a) 貴集團已就該地塊支付全額土地出讓金，並根據國有土地使用權證，貴集團已獲得該地塊之土地使用權。於土地使用權期限內，貴集團於餘下年期內有權佔用、使用、出租、按揭、轉讓或以其他方式處理該地塊。
  - (b) 對於 貴集團已獲得樓宇所有權證的物業，貴集團有專有權利於餘下年期內轉讓、出租、按揭或以其他方式處置該物業。
  - (c) 於當前日期，貴集團未將該物業按揭予任何第三方。

- (d) 對於物業的租賃部份：
- i 貴集團與各租戶之間訂立的租賃協議為合法及有效，對雙方均有法律約束力。
  - ii 根據樓宇租賃登記證鷹房租證第220號及鷹房租證第219號，貴集團已向相關中國政府行政部門登記租賃協議。
  - iii 租戶有權根據租賃協議佔用及使用該物業。在未得貴集團書面同意下，租戶不得將該物業之部份分租予任何第三方。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 十月三十一日 現況下的資本值 (人民幣元)
3. 位於中國 江西省 鷹潭市 206國道西側， 320國道北側 及工業6路東側 鷹潭工業園區的 一幢辦公樓、 員工宿舍及多座 附屬設施構築物	該物業包括建於三幅總地盤 面積約44,893.30平方米的土 地上的總樓面面積約3,539.29 平方米的一幢辦公樓、宿舍 樓及多座附屬設施構築物。  總樓面面積約3,539.29平方米 的樓宇已於二零零七年落 成。  該物業乃根據多份土地使用 權證持有，該等土地使用權 證為期50年，分別於二零五 一年一月一日及二零五四年 四月十九日屆滿。	該物業總樓面面積約 為1,500平方米的若 干單位，以每年總租 金人民幣50,000元出 租，租期於二零零八 年七月十日屆滿。  該物業之剩餘部份由 貴集團持有佔用及 用於未來發展。	10,721,000  (貴公司應佔100% 權益：人民幣 10,721,000元)

## 附註：

- i. 吾等獲告知，寧波盛泰電子金屬材料有限公司全資持有鷹潭興業電子金屬材料有限公司權益。
- ii. 根據國有土地使用權出讓合同，地盤總面積約44,893.30平方米的地塊的土地使用權已授予鷹潭興業電子金屬材料有限公司。

國有土地 出讓合同編號	地盤面積 (平方米)	合約日期	期限/ 屆滿日	授讓方	代價 (人民幣元)
不適用	44,893.30	二零零七年 九月四日	50年	鷹潭市人民政府	3,500,000.00

- iii. 根據國有土地使用權證鷹國用(2007)字第1798號、鷹國用(2007)字第1799號、鷹國用(2007)字第1800號，總地盤面積為44,893.30平方米的三幅土地的土地使用權已授予鷹潭興業電子金屬材料有限公司，為期50年。土地使用權證的詳情載列如下：

國有土地使用權證編號	地盤面積 (平方米)	到期日	年期
鷹國用(2007)字第1798號	2,425.30	二零五一年一月一日	50
鷹國用(2007)字第1799號	19,756.00	二零五四年四月十九日	50
鷹國用(2007)字第1800號	22,712.00	二零五四年四月十九日	50
總計：	44,893.30		

- iv. 根據房屋所有權證鷹房權證月湖字第A-20070314號，總樓面面積約為3,539.29平方米的房屋所有權授予鷹潭興業電子金屬材料有限公司。
- v. 吾等獲 貴公司的中國法律顧問提供其所編製有關該物業的法律意見，其中包括下列資料：
- (a) 貴集團已根據國有土地使用權證就該地塊支付全額土地出讓金， 貴集團已獲得該地塊的土地使用權。於土地使用權期限內， 貴集團於餘下年期內有權佔用、使用、出租、按揭、轉讓或以其他方式處置該地塊。
- (b) 對於 貴集團已獲得樓宇所有權證的物業， 貴集團有專有權利於餘下年期內轉讓、出租、按揭或以其他方式處置該物業。
- (c) 於當前日期， 貴集團未將該物業按揭予第三方。
- (d) 對於物業的租賃部份：
- i. 貴集團與各租戶之間訂立的租賃協議為合法及有效，對雙方均有法律約束力。
- ii. 根據樓宇租賃登記證鷹房租證字第225號 貴集團已向相關中國政府行政部門登記租賃協議。
- iii. 租戶有權根據租賃協議佔用及使用該物業。在未有 貴集團書面同意下，租戶不得將該物業的部份分租予任何第三方。