

附錄三

物業估值

以下為獨立估值師仲量聯行西門有限公司所編製有關對本集團於二零零八年一月三十一日的物業權益估值的函件、估值概要及估值證書全文，以供載入本售股章程。按附錄七「備查文件」一節所述，估值證書副本可供公眾查閱。



仲量聯行西門有限公司
香港灣仔駱克道188號
兆安中心22樓
電話：(852) 2169 6000 傳真：(852) 2169 6001

敬啟者：

吾等遵照閣下指示，對興發鋁業控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱「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。吾等確認曾視察物業，並作出有關查詢及收集吾等認為必需的其他資料，以向閣下呈報吾等所認為該等物業權益於二零零八年一月三十一日（「估值日」）的資本值。

吾等對物業權益的估值，乃指市場價值。吾等界定市場價值為「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。

由於貴集團所租用第一及第二類物業權益屬短期租約性質，不得轉讓或分租，或缺乏可觀租金溢利，故吾等並無賦予其商業價值。

基於中國物業樓宇性質，現時並無可資比較的市場銷售個案，因此吾等以折舊重置成本法對第三類物業權益進行估值。

折舊重置成本界定為「物業的目前重置（或重建）成本，減去實際損耗及所有相關形式的陳舊及優化」，乃根據目前土地用途的估計市值，再加建構物及對土地的改造的目前重置（或重建）成本，再減去實際損耗及所有相關陳舊及優化計算。物業權益的折舊重置成本視乎有關業務有否足夠潛在盈利而定。

吾等的估值乃假設賣家於市場出售物業權益，並無附帶可嚴重影響物業權益價值的任何遞延條款合約、租回、合營、管理協議或任何同類安排。

吾等估值時並無考慮所評估物業權益涉及的任何抵押、按揭或債項，亦無考慮出售成交時可能須承擔的任何開支或稅項。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的繁重產權負擔、限制及支銷。

對物業權益進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈之《證券上市規則》第5章及應用指引第12項、英國皇家特許測量師學會頒佈的《皇家特許測量師學會估值準則》（第六版）以及香港測量師學會頒佈的《香港測量師學會物業估值準則》（二零零五年第一版）的所有規定。

吾等在頗大程度上倚賴 貴集團提供的資料，並接納吾等所獲有關年期、規劃批文、法定通告、地役權、佔用詳情、租賃及所有其他有關事項的意見。

吾等已獲提供有關中國物業權益的多份業權文件，包括國有土地使用權證、房地產權證、房屋所有權證及正式圖則的副本，並已作出有關查詢，亦就香港物業向香港土地註冊處查冊。在可能情況下，吾等已查閱正本以核實現有中國物業權益業權及可能附於物業權益或任何租約修訂的重大產權負擔。吾等在頗大程度上依賴 貴公司的中國法律顧問競天公誠所提供有關 貴公司於中國的物業權益業權效力的意見。

吾等並無實地測量以核實有關物業的地盤面積，惟假設吾等所獲有關文件及官方地盤圖則所示地盤面積均為正確。所有文件及合約僅供參考，而所有尺寸、測量和面積均為約數。吾等並無實地量度。

附錄三

物業估值

吾等曾視察物業的外部，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無進行結構測量，惟於視察過程中並無發現任何嚴重損毀。然而，吾等無法呈報該等物業確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等並無測試任何設施。

吾等並無理由懷疑 貴集團所提供資料是否真實準確。吾等亦已徵求 貴集團確認所提供資料概無遺漏任何重大事項。吾等認為已獲提供足夠資料以達致知情意見，且並無理由懷疑有任何重大資料被隱瞞。

除另有指明者外，本報告所列的全部款項均以人民幣為單位。

吾等的估值概要載於下文，並隨附估值證書。

此致

興發鋁業控股有限公司

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

二零零八年●月●日

附註：彭樂賢為特許測量師，擁有25年中國物業估值經驗，並擁有28年香港、英國及亞太區物業估值經驗。

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

| 編號 | 物業 | 二零零八年 一月三十一日 現況下資本值 人民幣元 |
|-----|-------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| 1. | 香港 九龍 廣東道7-23號 港威大廈第二期（港威大廈3、5及6座） 6座 15樓 1513室 | 無商業價值 |
| 小計： | | 無 |

第二類 — 貴集團於中國租用及佔用的物業權益

| 編號 | 物業 | 二零零八年 一月三十一日 現況下資本值 人民幣元 |
|-----|----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| 2. | 位於中國 廣東省 佛山市 禪城區 南莊鎮 仁和路54號 的3幢工業大廈、3個倉庫、 一個展覽廳、一幢8層高 寫字樓的1至5樓及多幢構築物 | 無商業價值 |
| 3. | 位於中國 廣東省 佛山市 禪城區 南莊鎮 仁和路23路 的12幢工業大廈、一幢宿舍、 一幢研發大樓及多幢構築物 | 無商業價值 |
| 4. | 位於中國 廣東省 佛山市 三水區 三水中心科技工業區 D區5號 的2幢工業大廈及一幢宿舍 | 無商業價值 |
| 小計： | | 無 |

附錄三

物業估值

第三類 – 貴集團於中國持作待售的物業權益

| 編號 | 物業 | 二零零八年 | 貴集團 應佔權益 | 二零零八年 |
|----|-------------------------------------------------------------------|--------------------------|-------------|--------------------------------|
| | | 一月三十一日 現況下資本值 人民幣元 | | 一月三十一日 貴集團 應佔資本值 人民幣元 |
| 5. | 位於中國 廣東省 佛山市 禪城區 南莊鎮 仁和路16號 的一幅土地及 一幢16層高的樓宇 | 2,130,000 | 100% | 2,130,000 |
| 6. | 位於中國 廣東省 佛山市 禪城區 南莊鎮 龍津西路82號 的一幅土地及 一幢工業大廈 | 13,199,000 | 100% | 13,199,000 |
| | | 小計： | | 15,329,000 |
| | | 總計： | | 15,329,000 |

估值證書

第一類 — 貴集團在香港租用及佔用的物業權益

| 編號 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 二零零八年 一月三十一日 現況下資本值 人民幣元 |
|------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-----------------------------------|
| 1. 香港 九龍 廣東道7-23號 港威大廈第二期 (港威大廈 3、5及6座) 6座 15樓 1513室 | <p>該物業為建於約一九九九年落成的五層高購物商場(不包括兩層地庫)上的31層高辦公大樓15樓的一個辦公室單位。</p> <p>該物業的可銷售面積約1,035平方呎(96.15平方米)。</p> <p>該物業由 Harbour City Estates Limited (前稱 Wharf Properties Limited, 作為業主) 向興發鋁業控股有限公司出租, 由二零零七年十二月一日起為期3年, 至二零一零年十一月三十日屆滿, 月租42,780港元(不包括差餉、冷氣費、服務費及其他開支)。</p> | 該物業目前由 貴集團佔用作辦公室。 | 無商業價值 |

附註:

1. 業主為貴集團獨立第三方。

估值證書

第二類 — 貴集團於中國租用及佔用的物業權益

| 編號 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 二零零八年 一月三十一日 現況下資本值 人民幣元 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|-----------------------------------|
| 2. 位於中國 廣東省 佛山市 禪城區 南莊鎮 仁和路54號的 3幢工業大廈、 3個倉庫、 一個展覽廳、 一幢8層高 寫字樓的 1至5樓及 多幢構築物 | 該物業包括於一九九二年至 二零零三年間分階段落成的3 幢工業大廈、3個倉庫、一個展 覽廳、一幢8層高寫字樓的1至 5樓及多項構築物。 該物業的總建築面積約 29,840.65平方米。 該等構築物主要包括籃球場、 一間警衛室及道路等。 該物業由關連人士租予 貴 集團，自二零零七年七月二十 八日至二零零九年十二月三 十一日屆滿，年租人民幣 2,101,000元（不包括管理費 及水電費）。 | 該物業目前由 貴 集團佔用作生產及 配套辦公室用途。 | 無商業價值 |

附註：

1. 根據 貴公司間接全資附屬公司廣東興發鋁業有限公司（「興發鋁業」）與 貴集團之關連人士廣東興發創新股有限公司（「興發創新」）訂立的租賃協議，該物業自二零零七年七月二十八日起由興發創新租予興發鋁業，至二零零九年十二月三十一日屆滿，年租人民幣2,101,000元（不包括管理費及水電費）。
2. 根據4份國有土地使用權證佛府國用(2006)第06001100855號及南府國用(2002)字第110008至110010號，4幅總地盤面積約47,078.24平方米的土地之土地使用權已授予興發創新作工業用途。 貴集團表示，該物業位於上述4幅土地。
3. 根據於二零零七年二月二十六日訂立的國有土地使用權出讓合同，附註2所述之4幅總地盤面積約47,078.24平方米土地的土地使用權已轉讓予Foshan Vanke Investment Co., Ltd.（「Foshan Vanke」）作住宅用途。根據二零零七年一月十日訂立的關於掛牌土地成交後至搬遷完畢期間的使用協議書，Foshan Vanke承諾搬遷廠房的時間將自土地轉讓完成起不少於36個月。
4. 根據9份房地產權證粵房地證字第C2219288號、C2219293號、C2219294號、C2219290號、C1173714號、C1173715號及第C0488382至C0488384號，總建築面積約29,840.65平方米的若干樓宇由興發創新擁有。

5. 吾等獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業租賃協議合法性的法律意見，其中包括：
 - i. 根據中國法律，租賃協議有效、具約束力且可以執行；及
 - ii. 根據9份房地產權證，出租人為物業的合法業主，有權出租該物業。

估值證書

| 編號 | 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 二零零八年 一月三十一日 現況下資本值 人民幣元 |
|----|------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|-----------------------------------|
| 3. | 位於中國 廣東省 佛山市 禪城區 南莊鎮 仁和路23號 的12幢 工業大廈、 一幢宿舍、 一幢研發大樓 及多幢構築物 | <p>該物業包括於一九九二年至二零零六年期間分期落成的12幢工業大廈、一幢宿舍、一幢研發大樓及多幢構築物。</p> <p>該等樓宇的總建築面積約45,518.86平方米。</p> <p>該等構築物主要包括一間污水處理廠、一個發電站、洗手間及一間警衛室等。</p> <p>該物業由關連人士租予貴集團，自二零零七年七月二十八日至二零零九年十二月三十一日屆滿，年租人民幣6,630,000元（不包括管理費與水電費）。</p> | 該物業現由貴集團佔用作生產及配套用途。 | 無商業價值 |

附註：

1. 根據廣東興發鋁業有限公司（「興發鋁業」）與貴集團關連人士廣東興發集團有限公司（「廣東興發」）訂立的租賃協議，該物業自二零零七年七月二十八日起租予興發鋁業，至二零零九年十二月三十一日屆滿，年租人民幣6,630,000元（不包括管理費及水電費）。
2. 根據4份國有土地使用權證佛府國用(2006)第06001100857至06001100859號及第06001100866號，4幅總地盤面積約126,050.66平方米土地的土地使用權已授予廣東興發作工業用途。貴集團表示，該物業位於上述4幅土地。
3. 根據於二零零七年二月二十六日訂立的國有土地使用權出讓合同，附註2所述之4幅總地盤面積約99,150.66平方米土地的部分土地使用權已轉讓予Foshan Vanke Investment Co., Ltd.（「Foshan Vanke」）作住宅用途。根據二零零七年一月十日訂立的關於掛牌土地成交後至搬遷完畢期間的使用協議書，Foshan Vanke承諾搬遷廠房的時間將自土地轉讓完成起不少於36個月。
4. 根據5份房地產權證粵房地證字第C1375696號、第C2464132至C2464134號及第C2464137號與5份房屋所有權證粵房字第6030017至6030020號及第6030005號，10幢總建築面積約39,096.86平方米的物業大廈由廣東興發擁有。
5. 吾等未獲提供餘下4幢總建築面積約6,422平方米樓宇的任何適當業權證書。

6. 吾等獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業租賃協議合法性的法律意見，其中包括：
- i. 根據中國法律，租賃協議有效、具約束力且可以執行；
 - ii. 根據10份房地產權證及房屋所有權證，出租人為附註4所述10幢物業大廈的合法業主，有權出租該等樓宇；及
 - iii. 附註5所述4幢大廈的租賃不受中國法律保障。

附錄三

物業估值

估值證書

| 編號 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 二零零八年 一月三十一日 現況下資本值 人民幣元 |
|---------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-----------------------------------|
| 4. 位於中國 廣東省 佛山市 三水區 三水中心 科技工業區 D區5號的2幢 工業大廈及 一幢宿舍 | <p>該物業包括於二零零六年落成的2幢工業大廈及一幢宿舍。</p> <p>該物業的總建築面積約為34,322平方米。</p> <p>該物業由關連人士租予 貴集團，自二零零七年八月三十一日至二零零九年十二月三十一日屆滿，年租人民幣2,504,000元（不包括管理費及水電費）。</p> | 該物業現由 貴集團佔用作生產及配套用途。 | 無商業價值 |

附註：

1. 根據廣東興發鋁業有限公司的三水廠房（「三水廠房」）與 貴集團關連人士佛山興高鋁業有限公司（「興高鋁業」）訂立的租賃協議，該物業租予三水廠房，自二零零七年八月三十一日至二零零九年十二月三十一日屆滿，年租人民幣2,504,000元（不包括管理費及水電費）。
2. 根據國有土地使用權證佛山國用(2007)第20073100134號，一幅地盤面積約497,955.7平方米土地的土地使用權已授予興高鋁業，為期50年，至二零五六年九月四日屆滿，作工業用途。 貴集團表示，物業位於該幅土地。
3. 根據2份房地產權證粵房地證字第C5368631及C5368633號，總建築面積約30,222平方米物業的2幢工業大廈由興高鋁業擁有。
4. 貴集團表示正在申請建築面積約4,100平方米物業的一幢宿舍的房地產權證。
5. 吾等獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業租賃協議合法性的法律意見，其中包括：
 - i. 根據中國法律，租賃協議有效、具約束力且可以執行；
 - ii. 根據2份房地產權證，出租人為附註3所述兩幢物業大廈的合法業主，有權出租該等大廈；及
 - iii. 附註4所述的宿舍出租不受中國法例保障。

估值證書

第三類－貴集團於中國持作待售的物業權益

| 編號 | 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 二零零八年 一月三十一日 現況下資本值 人民幣元 |
|----|-----------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|-----------------------------------------------|
| 5. | 位於中國 廣東省 佛山市 禪城區 南莊鎮 仁和路16號的 一幅土地及 一幢16層高 的樓宇 | 該物業包括一幅總地盤面積約1,693.33平方米的土地及其上一幢於約二零零三年落成的16層高樓宇。 該樓宇建築面積約5,220平方米。 該物業已獲授土地使用權，為期50年，至二零五三年一月十九日屆滿，作綜合用途。 | 除附註2所述的物業部分現租予獨立第三方作商業用途外，該物業現屬空置。 | 2,130,000 貴集團應佔的 全部權益：人民幣 2,130,000元 |

附註：

1. 根據國有土地使用權證佛府國用(2007)第06001100861號，一幅地盤面積約1,693.33平方米土地的土地使用權已授予廣東興發鋁業有限公司（「興發鋁業」），為期50年，至二零五三年一月十九日屆滿，作綜合用途。
2. 根據興發鋁業與中國農業銀行佛山南莊分行（「佛山南莊分行」）於二零零六年十二月二十八日訂立的租賃協議，一幢16層高樓宇的一樓（建築面積約350平方米）自二零零七年一月一日起租予佛山南莊分行，至二零一四年十一月三十日屆滿，首四年年租為人民幣189,000元，餘下租期每年增加3%（不包括管理費及水電費）。
3. 根據興發鋁業與佛山市興發幕牆門窗有限公司（「興發幕牆」）於二零零七年十二月六日訂立的土地使用權及房屋所有權轉讓協議，興發鋁業向興發幕牆轉讓該物業，代價為人民幣7,000,000元。貴集團表示正在辦理有關業權證轉讓申請。
4. 對該物業估值時，由於吾等並無獲提供該幢16層高樓宇（總建築面積約5,220平方米）的任何適當業權證書，故吾等認為該物業並無商業價值。然而，吾等認為，假設取得所有相關業權證書，而物業可自由轉讓，則該物業（不包括土地）於估值日的資本值為人民幣4,823,000元，惟僅供參考。
5. 吾等獲 貴公司中國法律顧問發出有關物業權益的法律意見，其中包括：
 - i. 該物業的土地使用權由 貴集團合法擁有，且 貴集團可自由轉讓、分租、按揭或處置該物業。該物業並無抵押或其他重大產權負擔；及
 - ii. 興發鋁業尚未獲得該等樓宇的房屋所有權證。

估值證書

| 編號 | 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 二零零八年 一月三十一日 現況下資本值 人民幣元 |
|----|-----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| 6. | 位於中國 廣東省 佛山市 禪城區 南莊鎮 龍津西路82號 的一幅土地及 一幢工業大廈 | 該物業包括地盤面積約 11,083.98平方米的一幅土地 及其上約於二零零三年落成 的一幢工業大廈。 該樓宇的建築面積約4,578平 方米。 該物業已獲授土地使用權，為 期40年，至二零四三年一月十 九日屆滿，作商業用途。 | 按附註2所述，該物 業現租予 貴集團 關連人士佛山立興 塗料有限公司（「立 興塗料」）及佛山市 興發幕牆門窗有限 公司（「興發幕牆」） 作工業用途。 | 13,199,000 貴集團應佔之 全部權益：人民幣 13,199,000元 |

附註：

1. 根據國有土地使用權證佛府國用(2007)第06001100862號，一幅地盤面積約11,083.98平方米土地的土地使用權已授予廣東興發鋁業有限公司（「興發鋁業」），為期40年，至二零四三年一月十九日屆滿，作商業用途。
2. 根據於二零零六年十二月二十六日訂立的租賃協議及於二零零八年●訂立的租賃協議，該建築面積約2,350平方米的物業租予 貴集團的關連人士興發幕牆，至二零一零年九月三十日屆滿，年租為人民幣169,200元（不包括管理費及水電費）。
3. 根據於二零零六年十二月二十八日訂立的租賃協議及於二零零八年●訂立的補充租賃協議，建築面積約2,228平方米的物業部分租予 貴集團關連人士立興塗料，至二零零八年十二月三十一日到期，年租人民幣160,416元（不包括管理費及水電費）。
4. 根據興發鋁業與興發幕牆於二零零七年十月十二日訂立的土地使用權及房屋所有權轉讓協議，興發鋁業向興發幕牆轉讓該物業，代價為人民幣16,000,000元。 貴集團表示正在辦理有關業權證轉讓申請。
5. 對該物業估值時，由於吾等未獲提供該幢工業大廈（建築面積約4,578.00平方米）的任何適當業權證書，故吾等認為並無商業價值。然而，吾等認為，假設取得所有相關業權證書，而物業可自由轉讓，則該樓宇（不包括土地）於估值日的資本值為人民幣3,827,000元，惟僅供參考。
6. 吾等獲 貴公司中國法律顧問發出有關物業權益的法律意見，其中包括：
 - i. 該物業的土地使用權由 貴集團合法擁有， 貴集團可自由轉讓、分租、按揭或處置該物業。該物業並無按揭或其他重大產權負擔；及
 - ii. 興發鋁業尚未獲得該樓宇的房屋所有權證。