

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就其對本集團於二零一零年一月三十一日持有的物業權益的估值意見所編製的函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本文件。戴德梁行有限公司根據公司條例附表三第II部第34(2)段及應用指引第16號第3(c)段編製有關本集團物業權益的估值報告全文已可供公眾查閱。



香港
中環
康樂廣場1號
怡和大廈
16樓

敬啟者：

指示、目的及估值日期

我們按照閣下的指示對敏華控股有限公司（「貴公司」）或其附屬公司（以下稱為「貴集團」）於香港及中華人民共和國（「中國」）持有的物業權益市值進行估值。我們確認曾進行視察、作出有關查詢，並取得我們認為必要的其他資料，以便就該等物業權益於二零一零年一月三十一日（「估值日期」）的價值向貴集團提供意見。

市值定義

我們對每項物業的估值乃代表其市值，而根據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）所下的定義，市值指「由自願買家與自願賣家就物業經適當推銷後於估值日達成易手的公平交易估計金額，而雙方乃在知情、審慎及自願情況下進行交易」。

我們對物業權益進行估值時，已遵照〔●〕第5章，應用指引第12及16號，以及根據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）所載的一切規定。

根據〔●〕應用指引第16號第3(b)段，吾等於估值證書中並無包括 貴集團根據經營租賃所持物業權益的估值全文。

估值假設

我們對每項物業權益的估值並不包括因特別條款或情況（如特殊融資、售後租回安排、由任何與銷售有關人士授出的特別考慮因素或特許權或任何特別價值因素）所抬高或貶低的估計價格。

在對位於中國的物業進行估值時，我們假設已獲授有關物業於特定土地使用年期內的可轉讓土地使用權，而任何應付地價亦已悉數支付（另有註明除外）。我們倚賴 貴集團所提供的資料以及 貴集團中國法律顧問競天公誠律師事務所就該等物業的業權及嘉里建設集團於該等物業的權益所提供的意見。我們已假設物業的獲授人或使用者擁有自由及不受干擾的權利於所授的整段未屆滿期間內使用或轉讓該等物業。

我們的估值並無考慮各物業權益所欠負的任何抵押、按揭或債項，亦無考慮出售時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明外，我們假設物業權益概不附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及重大支銷。

估值方法

在 貴集團對現時於香港或中國持作自用或投資的第1類、第2類及第3類的第3號物業估值時，我們在可交吉情況下採用直接比較法，參考有關市場上可資比較的銷售交易，或在適用情況下採用現有租約所得收入淨額的投資方法為基準，並考慮該等物業的可逆轉收入潛力為物業進行估值。

在對第3類的第4號及第5號物業（即由 貴集團現時於中國持有作自用的物業）估值時，我們已採納折舊重置成本（「折舊重置成本」）法。折舊重置成本的基準為土地於現有用途下的估計市值，裝修的現時總重置成本，減實質損耗費用及所有有關形式陳舊及優化。總重置成本界定為於有關日期以現行價格興建樓宇或與收購與現有樓宇面積相同的其他現代樓宇的估計成本。此數字包括於建築期間應付的費用及財務收費及其他直接與樓宇建築有關的相聯費用。一般而言，對於特別性質及設計的樓宇，在市場上缺乏可資比較的銷售情況時，折舊重置成本法可提供最為可靠的物業估值。折舊重置成本受業務是否有足夠潛在盈利能力所規限。

在對第4類物業（即 貴集團於中國持有作開發的物業）估值時，我們在可交吉情況下採用直接比較法，參考有關市場上可資比較的銷售交易。

在香港、澳門、中國及美國租賃予 貴集團的第5類、第6類、第7類及第8類物業因不得轉讓或缺乏可觀租金回報，故該等物業並無商業價值。

資料來源

我們在頗大程度上依賴 貴集團所提供的資料，且已信納所獲提供有關規劃審批或法定通告、地役權、年期、建造物落成日期、樓宇規格、佔用詳情、租約詳情、建造面積及樓面面積以及所有其他有關事項的意見。

本估值報告所載的尺寸、量度及面積乃根據提供的資料作出，故此僅為約數。我們並無理由懷疑 貴集團提供的資料的真實性及準確性。我們亦從 貴集團獲悉所得資料並無遺漏重大事實。

實地調查

我們已視察物業的外部並在可能情況下視察每項物業的內部。然而，我們並無勘察土壤以確定土地狀況及有關設施等是否適合任何未來發展。我們編製估值時已假設有關方面符合要求，並於建造期間不會招致任何特殊開支或延誤。此外，我們並無進行結構測量，惟我們在視察過程中，並無發現任何嚴重損壞。然而，我們無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀及任何其他結構損壞。我們並未對任何屋宇設備進行測試。

我們未能進行詳細的實地測量，以核實物業的建造及樓面面積，我們假設交予我們的文件副本所示的面積均為正確。

業權調查

我們已就香港的物業於土地註冊處查冊。我們未能就中國的物業業權進行查冊，但我們已參考 貴集團提供的查證文件的副本。然而，我們並無查閱全部物業的文件正本以確定擁有權或核實是否存在任何修訂。所有文件僅供參考，所有尺寸、量度及面積僅為約數。

貨幣

除有另說明者外，於我們的估值中，所有香港物業權益的金額均以港元（「港元」）列示，所有中國物業權益的金額均以人民幣（「人民幣」）列示。

我們隨函附奉估值概要及估值證書。

香港

新界

火炭

桂地街10-14號

華麗工業中心1樓

敏華控股有限公司

列位董事 台照

代表

戴德梁行有限公司

董事

K.B. Wong

註冊專業測量師 (產業組)

註冊中國房地產估值師

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

二零一零年三月十八日

附註：K.B. Wong先生為註冊專業測量師，在香港、澳門及中國物業估值方面擁有逾20年經驗，在美國物業估值方面亦擁有豐富經驗。

估值概要

	於二零二零年
	一月三十一日
物業	現況下的資本值

第1類 – 貴集團於香港持有作投資的物業權益

1. 香港北角渣華道3及5號 永光閣地下 所有部分及1樓全層 (連平台)	9,400,000港元
第1類總計：	9,400,000港元

第2類 – 貴集團於中國持有作投資的物業權益

2. 位於中國廣東省惠州市大亞灣 經濟技術開發區西區敏華科技工業城1號廠 及1號宿舍部分	人民幣15,000,000元
第2類總計：	人民幣15,000,000元

第3類 – 貴集團於中國持有作自用的物業權益

3. 中國廣東省惠州市惠陽區 淡水鎮白雲二路惠陽世貿廣場第1座1904室	人民幣1,600,000元
---	---------------

附錄四

物業估值

物業	於二零一零年 一月三十一日 現況下的資本值
4. 位於中國廣東省惠州市大亞灣 經濟技術開發區西區敏華科技工業城的工業廠區 的持有作自用的部分	人民幣402,400,000元
5. 位於中國廣東省深圳市龍崗區橫崗鎮 敏華工業城第189號工業區的工業廠區	人民幣35,000,000元
第3類總計：	人民幣439,000,000元
第4類 – 貴集團於中國持有作進一步發展的物業權益	
6. 位於中國江蘇省吳江市吳江經濟發展區 的1幅工業用土地	人民幣53,700,000元
第4類總計：	人民幣53,700,000元
第2類至第4類總計：	人民幣507,700,000元
第5類 – 貴集團於香港租賃的物業權益	
7. 6項於香港租賃的物業及3項於香港持牌的物業	無商業價值
第6類 – 貴集團於澳門租賃的物業權益	
8. 1項於澳門租賃的物業	無商業價值

附錄四

物業估值

	於二零一零年
	一月三十一日
物業	現況下的資本值

第7類 – 貴集團於中國租賃的物業權益

9. 2項由敏華家具製造（深圳）有限公司 於廣東省深圳市租賃的物業	無商業價值
10. 7項由廣州安蘭大家具有限公司 於廣東省廣州市租賃的物業	無商業價值
11. 8項由深圳安蘭大家具有限公司 於廣東省深圳市租賃的物業	無商業價值
12. 9項由成都敏華家具有限公司 於四川省成都市租賃的物業	無商業價值
13. 8項由北京敏華愛蒙家具有限公司 於北京市租賃的物業	無商業價值
14. 21項由上海嘉年名華家具製造有限公司 於上海市租賃的物業	無商業價值
15. 12項由深圳嘉年名華家具有限公司 於廣東省深圳市租賃的物業	無商業價值

附錄四

物業估值

物業	於二零二零年 一月三十一日 現況下的資本值
16. 1項由惠州市嘉年名華家具有限公司 於廣東省惠州市租賃的物業	無商業價值
17. 10項由廣州敏華家具有限公司 於廣東省廣州市和中山市租賃的物業	無商業價值
18. 4項由南昌敏華家具有限公司 於江西省南昌市租賃的物業	無商業價值
19. 8項由武漢敏華家具有限公司 於湖北省武漢市租賃的物業	無商業價值
20. 2項由東莞敏華家具有限公司 於廣東省東莞市和佛山市租賃的物業	無商業價值
21. 2項由珠海敏華家具有限公司 於廣東省珠海市租賃的物業	無商業價值
22. 7項由西安名華軒家具有限公司 於陝西省西安市和咸陽市租賃的物業	無商業價值

附錄四

物業估值

物業	於二零一零年 一月三十一日 現況下的資本值
23. 9項由杭州名華軒家具有限公司 於浙江省杭州市租賃的物業	無商業價值
24. 3項由大連敏華家具有限公司 於遼寧省大連市租賃的物業	無商業價值
25. 1項由敏華實業（吳江）有限公司 於江蘇省吳江市租賃的物業	無商業價值
26. 2項由金雅典床具製造（深圳）有限公司 於廣東省深圳市租賃的物業	無商業價值
第8類 – 貴集團於美國租賃的物業權益	
27. 4項於美國租賃的物業	無商業價值

估值證書

第1類 – 貴集團於香港持有作投資的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 一月三十一日 現況下的資本值
1. 香港北角渣華道3及5號永光閣地下所有部分及1樓全層（連平台） 內地段第7479號餘段的40/823份，及內地段第7480號餘段，內地段第7481號餘段及內地段第7482號餘段	該物業包括1座25層綜合樓地下及一樓全層部分，地下及1樓作商業用途。該樓宇於一九九四年完工。 該物業的可銷售總面積約198.35平方米（包括約13.47平方米的地下大堂）。此外，該物業包括平台面積約4.92平方米。 該物業乃按政府地契持有，由一九二一年九月五日起為期75年（可再重續75年）。該物業的應付租金約為每年21,600港元。	於估值日期，該物業按月出租予租客（其為獨立第三方），每月租金為50,000港元，不包括差餉及管理費。該物業佔用作長者護理中心。	9,400,000港元

附註：

- (1) 根據於土地註冊處按備忘錄編號UB8666794註冊的轉讓協議（日期為二零零二年四月二日），該物業的登記擁有人為敏華國際（實業）有限公司（其為本公司間接全資附屬公司）。
- (2) 根據於土地註冊處備忘錄編號UB8735081所註冊（日期為二零零二年六月二十四日），該物業按揭予香港上海滙豐銀行有限公司。

估值證書

第2類 – 貴集團於中國持有作投資的物業權益

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一零年 一月三十一日 現況下的資本值								
2. 位於中國廣東省惠州市大亞灣經濟技術開發區西區敏華科技工業城1號廠及1號宿舍部分	<p>該物業包括工廠及宿舍部分，興建於1幅長方形土地的部分上，地盤面積約259,000平方米。該等樓宇於二零零六年完工。</p> <p>該物業總建築面積為15,084.76平方米，詳情概述如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>樓宇</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1號廠</td> <td>12,809.76</td> </tr> <tr> <td>1號宿舍 部分</td> <td>2,124.00</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td><u>14,933.76</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業已獲授予土地使用權證，為期50年，於二零五五年八月一日到期，作工業用途。</p>	樓宇	建築面積 (平方米)	1號廠	12,809.76	1號宿舍 部分	2,124.00	總計	<u>14,933.76</u>	<p>於估值日期，該物業已租賃予租客，為期3年，於二零一二年十二月三十一日到期，每月租金為人民幣156,804.48元。</p> <p>誠如 貴集團告知，該租約按相同租金延長1年。</p>	人民幣15,000,000元
樓宇	建築面積 (平方米)										
1號廠	12,809.76										
1號宿舍 部分	2,124.00										
總計	<u>14,933.76</u>										

附註：

- 根據惠州市大亞灣經濟技術開發區國土資源局（甲方）與敏華實業有限公司（乙方）於二零零五年五月二十五日簽署的土地使用協議，甲方同意向乙方出讓工地面積為259,000平方米的該物業的土地使用權，為期50年，作工業用途。土地出讓金為人民幣33,670,000元。
- 根據惠州市人民政府於二零零五年八月二日發出的國有土地使用權證Hui Wan Huo Yong Di第(2005)13210100457號，一幅工地面積為259,000平方米的土地的使用權證屬敏華家具製造（惠州）有限公司，為期50年，於二零五五年八月一日到期，作工業用途。

附錄四

物業估值

- (3) 根據惠州市人民政府發出的2份房地產權證，總建築面積為31,009.81平方米的1號廠及1號宿舍的房屋擁有權屬敏華家具製造（惠州）有限公司。主要詳情概述如下：

證書編號	樓宇	建築面積 平方米
粵房地證字第C3813819號	1號廠	12,809.76
粵房地證字第C3813813號	1號宿舍	18,200.05
	總計：	31,009.81

誠如 貴集團告知，該物業包括總建築面積為12,809.76平方米的1號廠及總建築面積為2,124平方米的1號宿舍部分。在進行物業權益估值時，該物業根據 貴集團提供的建築面積進行估值。

- (4) 根據日期為二零零八年七月十四日的營業執照第0603210號，敏華家具製造（惠州）有限公司成立的註冊股本為54,800,000美元，其營業期限為由二零零五年六月二十三日至二零五五年六月二十二日。
- (5) 貴集團的中國法律顧問已就物業的產權向我們提供法律意見，當中包括：
- (i) 該物業的土地出讓金已全數支付。敏華家具製造（惠州）有限公司已合法地取得該物業的土地使用權及房屋擁有權；
 - (ii) 房地產權證為有效及合法；和
 - (iii) 敏華家具製造（惠州）有限公司擁有該物業的正式法定業權，有權佔用、使用、租賃、轉讓、按揭及出售該物業，而毋須根據法律取得任何政府部門或機關的進一步批准、許可或同意。
- (6) 根據中國法律意見及 貴集團提供的資料顯示，業權、主要批文及執照的狀況如下：

國有土地使用權證	有
房地產權證	有
營業執照	有

估值證書

第3類 – 貴集團於中國持有作自用的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 一月三十一日 現況下的資本值
3. 中國廣東省惠州市惠陽區淡水鎮白雲二路惠陽世貿廣場第1座1904室	<p>該物業包括1座26層辦公室樓宇19樓的一個辦公室單位，於二零零七年完工。</p> <p>該物業建築面積為281.63平方米。</p> <p>根據房地產權證，該物業已獲授予無指定期限的土地使用權證，作辦公室用途。</p>	於估值日期，該物業為空置土地。	人民幣1,600,000元

附註：

- (1) 根據房地產權證及房地權證惠州字第1110001649號，總建築面積為281.63平方米的該物業的房屋擁有權屬敏華（澳門離岸商業服務）有限公司。
- (2) 根據林文淞（賣方）與敏華（澳門離岸商業服務）有限公司（買方）於二零零九年十月二十一日訂立的房地產買賣合同，賣方同意以人民幣1,520,000元的代價向買方出售建築面積為281.63平方米的該物業。
- (3) 貴集團的中國法律顧問已就物業的產權向我們提供法律意見，當中包括：
 - (i) 敏華（澳門離岸商業服務）有限公司已合法地取得該物業的土地使用權及房屋擁有權；和
 - (ii) 敏華（澳門離岸商業服務）有限公司擁有該物業的正式法定業權，有權合法佔用、使用、租賃、轉讓、按揭及出售該物業，而毋須根據法律取得任何政府部門或機關的進一步批准、許可或同意。
- (4) 根據中國法律意見及 貴集團提供的資料顯示，業權、主要批文及執照的狀況如下：

房地產權證	有
房地產買賣合同	有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 一月三十一日 現況下的資本值
4. 位於中國廣東省惠州市大亞灣經濟技術開發區西區敏華科技工業城工業廠區的持有作自用的部分	<p>該物業包括13間工廠及5間宿舍，總建築面積為230,344平方米，興建於1幅長方形土地上，地盤面積約259,000平方米。該等樓宇於二零零六年或二零零八年完工。(有關該等樓宇的樓面面積的詳情，請參閱下述的附註3)。</p> <p>根據視察，總建築面積為30,797.67平方米的辦公室樓宇為興建當中，預期於二零一零年二月完工。(請參閱下文附註6及7)。</p> <p>該物業已獲授予土地使用權證，為期50年，於二零五五年八月一日到期，作工業用途。</p>	<p>於估值日期，2號廠的部分租賃予惠州市傲力電子科技有限公司(其為貴集團的共同控制實體)，為期3年，由二零零七年八月一日至二零一零年七月三十一日，每月租金為人民幣21,530元。</p> <p>該物業的剩餘部分由貴集團佔用作工廠及宿舍。</p>	<p>人民幣 402,400,000元</p>

附註：

- 根據惠州市大亞灣經濟技術開發區國土資源局(甲方)與敏華實業有限公司(乙方)於二零零五年五月二十五日簽署的土地使用協議，甲方同意向乙方出讓工地面積為259,000平方米的該物業的土地使用權，為期50年，作工業用途。土地出讓金為人民幣33,670,000元。
- 根據惠州市人民政府於二零零五年八月二日發出的國有土地使用權證Hui Wan Huo Yong Di第(2005)13210100457號，一幅地盤面積為259,000平方米的土地的土地使用權證屬敏華家具製造(惠州)有限公司，為期50年，於二零五五年八月一日到期，作工業用途。
- 根據惠州市人民政府發出的18份房地產權證，總建築面積為232,468平方米的該物業的房屋擁有權屬敏華家具製造(惠州)有限公司。主要條款概述如下：

證書編號	樓宇	建築面積 平方米
粵房地證字第C3813818號	2號廠	5,025.61
粵房地證字第C3813815號	3號廠	8,241.16
粵房地證字第C3813817號	5號廠	8,241.16
粵房地證字第C3813816號	6號廠	8,241.16
粵房地證字第C3813814號	7號廠	8,241.16
粵房地證字第C3838020號	8號廠	8,240.71
粵房地證字第C3838019號	9號廠	8,240.71
粵房地證字第C5815864號	11號廠	19,993.24
粵房地證字第C5815863號	13號廠	19,993.24
粵房地證字第C5815862號	15號廠	19,993.24
粵房地證字第C5815861號	17號廠	19,993.24
粵房地證字第C5815860號	19號廠	19,993.24

附錄四

物業估值

證書編號	樓宇	建築面積 平方米
粵房地證字第C5815866號	21號廠	20,020.98
粵房地證字第C3813813號	1號宿舍	18,200.05
粵房地證字第C5815858號	2號宿舍	14,313.60
粵房地證字第C5815857號	3號宿舍	14,313.60
粵房地證字第C5815856號	6號宿舍	5,842.29
粵房地證字第C5815865號	8號宿舍	5,339.61
	總計：	232,468.00

誠如 貴集團告知，總建築面積為2,124平方米的1號宿舍部分由 貴集團持有作投資（請參閱第2號物業）。在進行物業權益估值時，我們並無包括該物業的該部分。該物業的總建築面積為230,344平方米。

- (4) 根據於二零零五年七月七日發出的建設土地使用規劃許可證第(2005)0281號，該項目的土地使用遵照規劃規定。
- (5) 根據二零零八年四月七日發出的建設工程規劃許可證Hui Shi Wan Gui Jian Xu第(2008)0073號，總建築面積為30,797.67平方米的研究辦公室樓宇施工時遵照規劃規定。
- (6) 根據於二零零八年十月二十一日發出的建設工程施工許可證第441301200810210101號，總建築面積為30,797.67平方米的研究辦公室樓宇獲批准開始施工。
- (7) 根據樓宇建設及基建工程完工記錄，惠州市大亞灣經濟技術開發區建設工程管理部已取得有關文件，並已於二零一零年一月二十日接納記錄。
- (8) 根據視察，總建築面積為30,797.67平方米的1座研究辦公室樓宇為興建當中。誠如 貴集團告知，辦公室樓宇的估計總建造成本為約為人民幣86,300,000元及已支付的建造成本於估值日期約為人民幣76,400,000元。在進行物業權益估值時，我們已計算建造成本在估值內。
- (9) 根據日期為二零零八年七月十四日的營業執照第0603210號，敏華家具製造（惠州）有限公司成立的註冊股本為54,800,000美元，其營業期限為由二零零五年六月二十三日至二零五五年六月二十二日。
- (10) 貴集團的中國法律顧問已就物業的產權向我們提供法律意見，當中包括：
 - (i) 該物業的土地出讓金已全數支付。敏華家具製造（惠州）有限公司已合法地取得該物業的土地使用權及房屋擁有權；
 - (ii) 房地產權證為有效及合法；
 - (iii) 敏華家具製造（惠州）有限公司擁有該物業的正式法定業權，有權合法佔用、使用、租賃、轉讓、按揭及出售該物業，而毋須根據法律取得任何政府部門或機關的進一步批准、許可或同意；和
 - (iv) 該物業的在建部分已就建造工程取得所有必須的批文及許可。
- (11) 根據中國法律意見及 貴集團提供的資料顯示，業權、主要批文及執照的狀況如下：

國有土地使用權證	有
房地產權證	有
建設土地使用規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建設工程施工許可證	有
樓宇建設及基建工程完工記錄	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 一月三十一日 現況下的資本值
5. 位於中國廣東省深圳市龍崗區橫崗鎮敏華工業城第189工業區的工業廠區	<p>該物業包括1幅不規則形狀的土地，地盤面積約14,544.86平方米。</p> <p>5座總建築面積約為27,891.56平方米的樓宇，興建於該土地上，該等樓宇於一九九九年至二零零三年完工。(有關該等樓宇的樓面面積的詳情，請參閱下述的附註1)。</p> <p>該物業已獲授予土地使用權證，為期50年，有效期由一九九八年五月十五日至二零四八年五月十四日，作工業用途。</p>	於估值日期，該物業由貴集團佔有作生產設施及宿舍用途。	人民幣 35,000,000元

附註：

- (1) 根據深圳市人民政府發出的5份房地產權證，地盤面積為14,544.86平方米的該物業的土地使用權證及總建築面積為27,891.56平方米的該物業的房屋擁有權屬敏華實業有限公司(其為本公司間接全資附屬公司)，為期50年，由一九九八年五月十五日至二零四八年五月十四日。主要條款概述如下：

證書編號	樓宇	建築面積 平方米
深房地字第6000138160號	1號廠	5,154.63
深房地字第6000136479號	2號廠	9,132.31
深房地字第6000168471號	3號廠	5,104.06
深房地字第6000138161號	1號宿舍	2,645.93
深房地字第6000168470號	2號宿舍	5,854.63
	總計：	27,891.56

- (2) 貴集團的中國法律顧問已就物業的產權向我們提供法律意見，當中包括：
- (i) 敏華實業有限公司已合法地取得該物業的土地使用權及房屋擁有權；和
- (ii) 敏華實業有限公司擁有該物業的正式法定業權，有權合法佔用、使用、租賃、轉讓、按揭及出售該物業，而毋須根據法律取得任何政府部門或機關的進一步批准、許可或同意。
- (3) 根據中國法律意見及貴集團提供的資料顯示，業權、主要批文及執照的狀況如下：
- 房地產權證 有

估值證書

第4類 – 貴集團於中國持有作未來發展的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 一月三十一日 現況下的資本值
6. 1幅工業用土地位於中國江蘇省吳江市吳江經濟發展區	該物業包括1幅不規則形狀的土地，地盤面積約為186,480平方米。 該物業已獲授予土地使用權證，期限於二零零九年二月十九日屆滿，作工業用途。	於估值日期，該物業為空置土地。	人民幣 53,700,000元

附註：

- 根據吳江人民政府於二零一零年一月十六日發出的國有土地使用權證Jiang Guo Yung (2010) Di第2600032號，一幅地盤面積為186,480平方米的土地歸屬於敏華實業（吳江）有限公司，期限於二零零九年二月十九日屆滿，作工業用途。
- 於二零零八年十二月二十日，吳江市國土資源局（出讓人）與敏華實業（吳江）有限公司（承讓人）訂立國有土地使用權出讓合同，出讓人已同意出讓該物業的土地使用權證予承讓人。主要詳情概述如下：

總地盤面積	：	186,480.20平方米
土地用途	：	工業
主樓性質	：	工廠
土地使用年期	：	由二零零九年二月二十日起為期50年
上蓋面積	：	超過40%及不超過60%
總建築面積	：	不超過372,960.40平方米
地積比率	：	超過0.8及不超過2.0
樓宇高度	：	不超過6層或不超過18米
土地出讓金	：	人民幣46,993,010元
- 根據吳江經濟開發區規劃建設局於二零零八年九月十八日發出的建設土地使用規劃許可證Di Zi第320584200803080號，建設項目已遵照規劃規定。主要詳情概述如下：

土地使用方	：	敏華實業（吳江）有限公司
土地使用項目名稱	：	工廠
地點	：	甘泉東路南邊Tongjin Avenue西邊
土地用途	：	工業
建築規模	：	289,974平方米
- 根據日期為二零零九年七月十六日的營業執照第320000000200007160025號，敏華實業（吳江）有限公司成立的註冊股本為60,000,000美元，其營業期限為由二零零八年五月二十三日至二零零八年五月二十二日。

(5) 貴集團的中國法律顧問已就物業的產權向我們提供法律意見，當中包括：

- (i) 敏華實業（吳江）有限公司已合法地取得該物業的土地使用權；和
- (ii) 該物業的土地出讓金已全數支付。敏華實業（吳江）有限公司擁有該物業的正式法定業權，有權合法佔用、使用、租賃、轉讓、按揭及出售該物業，而毋須向政府支付額外地價。

(6) 根據中國法律意見及 貴集團提供的資料顯示，業權、主要批文及執照的狀況如下：

國有土地使用權證	有
國有土地使用權出讓合同	有
建設土地使用規劃許可證	有
營業執照	有

估值證書

第5類 – 貴集團物業權益於香港租賃的權益

		於二零一零年 一月三十一日 現況下的資本值
物業	概況及年期	
7. 6項於香港租賃的物業和3項於香港持牌的物業	<p>該等物業包括9間不同店舖、工場及附屬辦公室，總樓面面積約51,646平方呎，目前由 貴集團租用／持牌並佔用作商業、工業或附屬辦公室用途。</p> <p>該等物業根據6份為期2年至3年不等的租約協議及3份牌照租賃，租約最遲於二零一二年九月屆滿，每月總租金約998,460港元。</p>	無商業價值

第6類 – 貴集團於澳門租賃的物業權益

		於二零一零年 一月三十一日 現況下的資本值
物業	概況及年期	
8. 1項於澳門租賃的物業	<p>該物業包括1間辦公室，樓面面積約51.90平方米，目前由 貴集團租用及佔用作辦公室用途。</p> <p>該物業根據為期2年的租約協議租賃，租約最遲於二零一一年六月屆滿，每月租金約5,000港元。</p>	無商業價值

估值證書

第7類 – 貴集團於中國租賃的物業權益

			於二零一零年 一月三十一日 現況下的資本值
	物業	概況及年期	
9.	2項由敏華家具製造(深圳)有限公司於廣東省深圳市租賃的物業	<p>該等物業包括1間店舖及1間工廠，總樓面面積約4,756.85平方米，目前由敏華家具製造(深圳)有限公司租用並佔用作商業及工業用途。</p> <p>該等物業根據2份為期1年的租約協議租賃，租約最遲於二零一零年七月屆滿，每月總租金約人民幣77,314元。</p>	無商業價值
10.	7項由廣州安蘭大家具有限公司於廣東省廣州市租賃的物業	<p>該等物業包括7間不同店舖，總樓面面積約1,324.76平方米，目前由廣州安蘭大家具有限公司租用並佔用作商業用途。</p> <p>該等物業根據7份為期1年的租約協議租賃，租約最遲於二零一一年四月屆滿，每月總租金約人民幣98,342元。</p>	無商業價值
11.	8項由深圳安蘭大家具有限公司於廣東省深圳市租賃的物業	<p>該等物業包括7間不同店舖及總樓面面積約1,933.12平方米的工業單位，目前由深圳安蘭大家具有限公司租用並佔用作商業用途。</p> <p>該等物業根據8份為期1年至2年不等的租約協議租賃，租約最遲於二零一零年八月屆滿，每月總租金約人民幣170,719元。</p>	無商業價值
12.	9項由成都敏華家具有限公司於四川省成都市租賃的物業	<p>該等物業包括9間不同店舖，總樓面面積約3,471.73平方米，目前由成都敏華家具有限公司租用並佔用作商業用途。</p> <p>該等物業根據9份為期1年的租約協議租賃，租約最遲於二零一零年八月屆滿，每月總租金約人民幣311,759元。</p>	無商業價值

估值證書

物業	概況及年期	於二零一零年 一月三十一日 現況下的資本值
13. 8項由北京敏華愛蒙家具有限公司於北京市租賃的物業	<p>該等物業包括8間不同店舖，總樓面面積約1,064.2平方米，目前由北京敏華愛蒙家具有限公司佔有作商業用途。</p> <p>該等物業根據8份為期6個月至1年不等的租約協議租賃，租約最遲於二零一零年八月屆滿，每月總租金約人民幣276,498元。</p>	無商業價值
14. 21項由上海嘉年名華家具製造有限公司於上海市租賃的物業	<p>該等物業包括21間不同店舖，總樓面面積約12,186.63平方米，目前由上海嘉年名華家具製造有限公司租用並佔用作商業用途。</p> <p>該等物業根據21份為期1年至10年不等的租約協議租賃，租約最遲於二零一六年十月屆滿，每月總租金約人民幣1,726,213元。</p>	無商業價值
15. 12項由深圳嘉年名華家具有限公司於廣東省深圳市租賃的物業	<p>該等物業包括11間不同店舖及總樓面面積約6,985.29平方米的工業單位，目前由深圳嘉年名華家具有限公司租用並佔用作商業用途。</p> <p>該等物業根據12份為期1年至2年不等的租約協議租賃，租約最遲於二零一零年九月屆滿，每月總租金約人民幣561,692元。</p>	無商業價值
16. 1項由惠州市嘉年名華家具有限公司於廣東省惠州市租賃的物業	<p>該物業包括1間店舖，總樓面面積約308平方米，目前由惠州市嘉年名華家具有限公司租用並佔用作商業用途。</p> <p>該物業根據1份為期2年的租約協議租賃，租約最遲於二零一零年八月屆滿，每月總租金約人民幣33,000元。</p>	無商業價值

估值證書

物業	概況及年期	於二零一零年 一月三十一日 現況下的資本值
17. 10項由廣州敏華家具有限公司於廣東省廣州市和中山市租賃的物業	<p>該等物業包括10間不同店舖，總樓面面積約6,688.03平方米，目前由廣州敏華家具有限公司租用並佔用作商業用途。</p> <p>該等物業根據10份為期1年至5年不等的租約協議租賃，租約最遲於二零一三年十月屆滿，每月總租金約人民幣400,587元。</p>	無商業價值
18. 4項由南昌敏華家具有限公司於江西省南昌市租賃的物業	<p>該等物業包括4間不同店舖，總樓面面積約1,945.44平方米目前由南昌敏華家具有限公司租用並佔用作商業用途。</p> <p>該等物業根據4份為期1年至2年不等的租約協議租賃，租約最遲於二零一一年八月屆滿，每月總租金約人民幣49,010元。</p>	無商業價值
19. 8項由武漢敏華家具有限公司於湖北省武漢市租賃的物業	<p>該等物業包括8間不同店舖，總樓面面積約3,524.96平方米，目前由武漢敏華家具有限公司租用並佔用作商業用途。</p> <p>該等物業根據8份為期1年至2年不等的租約協議租賃，租約最遲於二零一一年六月屆滿每月總租金約人民幣276,882元。</p>	無商業價值
20. 2項由東莞敏華家具有限公司於廣東省東莞市和佛山市租賃的物業	<p>該等物業包括2間店舖，總樓面面積約772.11平方米，目前由東莞敏華家具有限公司租用並佔用作商業用途。</p> <p>該等物業根據2份分別為期1年及4年的租約協議租賃，租約最遲於二零一一年八月屆滿，每月總租金約人民幣61,619元。</p>	無商業價值

估值證書

物業	概況及年期	於二零一零年 一月三十一日 現況下的資本值
21. 2項由珠海敏華家具有限公司於廣東省珠海市租賃的物業	<p>該等物業包括2間店舖，總樓面面積約597平方米，目前由珠海敏華家具有限公司租用並佔用作商業用途。</p> <p>該等物業根據2份為期1年的租約協議租賃，租約最遲於二零一零年九月屆滿，每月總租金約人民幣14,150元。</p>	無商業價值
22. 7項由西安名華軒家具有限公司於陝西省西安市和咸陽市租賃的物業	<p>該等物業包括6間不同店舖、一個辦公室及一間貨倉，總樓面面積約3,072.63平方米，目前由西安名華軒家具有限公司租用並佔用作商業、貨倉用途。</p> <p>該等物業根據7份分別為期1年至2年的租約協議租賃，租約最遲於二零一零年十二月屆滿，每月總租金約人民幣146,419元。</p>	無商業價值
23. 9項由杭州名華軒家具有限公司於浙江省杭州市租賃的物業	<p>該等物業包括9間不同店舖，總樓面面積約3,364.78平方米，目前由杭州名華軒家具有限公司租用並佔用作商業用途。</p> <p>該等物業根據9份為期1年至2年不等的租約協議租賃，租約最遲於二零一一年二月屆滿，每月總租金約人民幣324,116元。</p>	無商業價值
24. 3項由大連敏華家具有限公司於遼寧省大連市租賃的物業	<p>該等物業包括3間不同店舖，總樓面面積約993.03平方米，目前由大連敏華家具有限公司租用並佔用作商業用途。</p> <p>該等物業根據3份為期1年的租約協議租賃，租約最遲於二零一零年九月屆滿，每月總租金約人民幣63,845元。</p>	無商業價值
25. 1項由敏華實業(吳江)有限公司於江蘇省吳江市租賃的物業	<p>該物業包括樓面面積約4,824平方米的工廠，目前由敏華實業(吳江)有限公司租用並佔用作工業用途。</p> <p>該物業根據為期2年的租約協議租賃，租約於二零一零年五月屆滿，每月租金為人民幣28,944元。</p>	無商業價值
26. 2項由金雅典床具製造(深圳)有限公司於廣東省深圳市租賃的物業	<p>該物業包括2間工廠，總樓面面積約11,982平方米，目前由金雅典床具製造(深圳)有限公司租用並佔用作工業用途。</p> <p>該物業根據2份為期1年的租約協議租賃，租約於二零一一年二月屆滿，每月租金為人民幣95,856元。</p>	無商業價值

估值證書

第8類 – 貴集團於美國租賃的物業權益

物業	概況及年期	於二零一零年 一月三十一日 現況下的資本值
27. 4項於美國租賃的物業	<p data-bbox="592 506 1137 608">該等物業包括3間店舖及1間貨倉，總樓面面積約50,040平方尺，目前由 貴集團租用並佔用，分別作商業及貨倉用途。</p> <p data-bbox="592 655 1137 757">該等物業根據4份分別為期1年至5年的租約協議租賃，租約最遲於二零一三年四月屆滿，每月總租金約54,937美元。</p>	無商業價值