

以下為獨立估值師高力國際物業顧問(香港)有限公司就其對本集團之物業權益於二零一零年三月三十一日之估值而編製之函件全文及估值證書，以供載入本文件。



Colliers International (Hong Kong) Ltd

Company Licence No: C-006052

Suite 5701 Central Plaza

18 Harbour Road Wanchai

Hong Kong

高力國際物業顧問(香港)有限公司

香港灣仔港灣道18號中環廣場5701室

Tel 852 2828 9888

Fax 852 2107 6051

www.colliers.com

敬啟者：

茲遵照 閣下指示，對華耐控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱為「貴集團」)在中華人民共和國(「中國」)持有之物業權益進行估值。吾等確認已進行視察及作出有關查詢，並蒐集及取得吾等認為必要之進一步資料，以便向 閣下提供吾等對該等物業權益於二零一零年三月三十一日(「估值日」)之資本值之意見。

吾等對物業權益之估值乃指市值，就吾等所下的定義而言，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之估計金額，而雙方乃在知情及審慎情況下自願進行交易」。

鑑於該等中國物業之建築物及構築物之性質，現時並無已知可資比較之市場銷售，因此該等物業權益已按折舊重置成本進行評估。

折舊重置成本指「物業之目前重置(重建)成本減實際損耗及一切相關形式之老化及優化」。此乃基於土地現行用途之估計市值，加上有關改造之目前重置(重建)成本，再按實際損耗及一切相關形式之老化及優化作出扣減計算。物業權益之折舊重置成本須視乎有關業務是否具備足夠潛在盈利能力而定。

吾等之估值乃假設賣方於市場上出售該等物業權益，而並無附帶任何足以影響該等物業權益價值之遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排之利益。

吾等之報告並無考慮所估物業權益之任何抵押、按揭或債項，以及出售成交時可能產生之任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該等物業概無附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等評估物業權益時，已遵照●；皇家特許測量師學會出版之《皇家特許測量師學會估值準則》(第六版)；及香港測量師學會出版之《香港測量師學會物業估值準則》(二零零五年第一版)所載之所有規定。

吾等頗大程度上倚賴 貴集團所提供之資料，並接納 貴集團向吾等提供有關年期、圖則審批、法定公告、地役權、佔用詳情、租賃情況及一切其他有關事宜之意見。

吾等已獲呈示該等位於中國之物業權益之不同業權文件副本(包括國有土地使用權證、房屋所有權證及正式圖則)，並作出相關查詢。然而，吾等並無查閱文件正本，以核實擁有權或核實有否存在交予吾等之副本並無註明之任何租約修訂。吾等頗大程度上依賴 貴集團之中國法律顧問競天公誠律師事務所就 貴集團對該等物業權益之業權是否有效所提出之意見。

吾等並無進行詳細地盤丈量以核實有關物業之面積之準確性，但已假設交予吾等之業權文件及正式地盤圖則所載之面積正確無誤。所有文件及合約僅作參考用途，而所有尺寸、量度及面積皆為約數。吾等並無進行實地丈量。

吾等曾視察有關物業之外部，在可能情況下亦已視察其內部。然而，吾等並無進行調查，以確定地面狀況及設施是否適宜作任何發展。吾等乃基於有關方面均令人滿意之假設進行估值。再者，吾等並無進行結構調查，惟於吾等視察期間，吾等並無發現任何嚴重損毀。然而，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損壞。吾等亦無對任何設施進行測試。

吾等並無理由懷疑 貴集團提供予吾等之資料之真實性及準確性。吾等亦已自 貴集團取得確認，所提供資料並無重大遺漏。吾等認為，吾等已獲提供充足資料以達致知情之意見，且並無理由懷疑有任何重大資料遭隱瞞。

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資料並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，必須一併細閱本網上預覽資料集首頁上「警告」一節。

附錄四

物業估值

除另有說明外，本報告所載所有金額均以人民幣列值。

隨函附奉吾等之估值證書。

此致

中華人民共和國
江蘇省
宜興經濟開發區
慶源大道東
郵編：214200
華耐控股有限公司
董事會 台照

代表
高力國際物業顧問(香港)有限公司
顧問及估值部－亞洲
區域董事
霍嘉禮
BSc (Hons) FRICS FHKIS RPS (GP) MAE
謹啟

●年●月●日

註： 霍嘉禮為特許測量師，在中國物業估值方面擁有21年經驗，在港澳地區、韓國及亞太區物業估值方面擁有25年經驗。

估值證書

貴集團於中國擁有及佔用的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年三月三十一日現況下之資本值 人民幣															
位於中國江蘇省宜興市宜興經濟開發區慶源大道東(諸橋工業區)的一塊土地、多幢建築物及構築物	<p>該物業由一塊地盤面積約37,704.3平方米的土地及在其上座落之三幢建築物與多幢附屬構築物組成。建築物及構築物已於二零零六年落成。</p> <p>建築物包括一幢一層高的廠房、一幢三層高的寫字樓、一幢三層高的宿舍，多幢附屬構築物包括內設道路、圍牆、停車棚、輔房及警衛室。</p> <p>建築物總建築面積約10,949.49平方米。詳情表列如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>編號</th> <th>建築物</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>廠房</td> <td>6,760.86</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>寫字樓</td> <td>2,000.64</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>宿舍大樓</td> <td>2,187.99</td> </tr> <tr> <td></td> <td>總計：</td> <td><u>10,949.49</u></td> </tr> </tbody> </table>	編號	建築物	建築面積 (平方米)	1	廠房	6,760.86	2	寫字樓	2,000.64	3	宿舍大樓	2,187.99		總計：	<u>10,949.49</u>	<p>該物業現時由貴集團佔用供生產、辦公室及宿舍之用。</p>	<p>33,000,000元</p> <p>(貴集團應佔100%權益：人民幣33,000,000元)</p>
編號	建築物	建築面積 (平方米)																
1	廠房	6,760.86																
2	寫字樓	2,000.64																
3	宿舍大樓	2,187.99																
	總計：	<u>10,949.49</u>																
	<p>獲授予該物業作工業用途之土地使用權，為期50年，屆滿日為二零五六年一月十八日。</p>																	

附錄四

物業估值

附註：

- 1) 根據江蘇省宜興市國土資源局(甲方)與華耐國際(宜興)高級陶瓷有限公司(乙方)兩方於二零零六年一月十七日簽訂之國有土地使用權出讓合同，協議該物業用地總面積約37,959.7平方米的土地使用權授予乙方作為期50年之工業使用，土地使用權出讓金總額為人民幣11,729,547元。
- 2) 根據宜興市人民政府發出日期為二零零六年四月二十五日之國有土地使用權證(宜國用(2006)字第041007658號)，該物業用地面積約37,704.3平方米之土地使用權已授予華耐國際(宜興)高級陶瓷有限公司作工業使用，並於二零五六年一月十八日屆滿。
- 3) 根據宜興市人民政府發出日期均為二零一零年三月四日之三份房屋所有權證(宜房權證屺亭字第1000024463號、宜房權證屺亭字第1000024464號及宜房權證屺亭字第1000024465號)，該物業之房屋所有權(總建築面積約為10,949.49平方米)，由華耐國際(宜興)高級陶瓷有限公司持有。
- 4) 根據宜興市建設局發出日期為二零零五年十一月十日之建設用地規劃許可證(宜規地2005字第073號)，該物業之規劃(總用地面積約為37,620平方米)已符合要求。
- 5) 根據宜興市建設局發出三張日期均為二零零五年十二月二十六日之建設工程規劃許可證(宜規建2005字第562號、宜規建2005字第563號及宜規建2005字第564號)，該物業獲批准建設，總建築面積約10,665.36平方米。
- 6) 根據宜興市建設局發出兩張日期分別為二零零六年四月十四日及二零零六年十一月之建築工程施工許可證(宜2006-033號，宜經開2006(002)號)，總建築面積約為10,665平方米之該物業建設工程已獲批准。
- 7) 吾等已獲 貴集團之中國法律顧問就該物業提供之法律意見，當中載有(其中包括)以下各點：
 - (i) 華耐國際(宜興)高級陶瓷有限公司為 貴公司之全資附屬公司；
 - (ii) 華耐國際(宜興)高級陶瓷有限公司已支付土地出讓金及依法取得該物業之國有土地使用權證，並有權佔用、使用、轉讓、出租、抵押或以其他合法方式出售該物業之土地使用權，而毋須獲得任何政府部門批准、許可或同意，或支付土地出讓金或其他土地價款；
 - (iii) 華耐國際(宜興)高級陶瓷有限公司已取得該物業之房屋所有權證，並為該等建築物之唯一擁有人。華耐國際(宜興)高級陶瓷有限公司有權佔用、使用、轉讓、出租、抵押或以其他合法方式出售該等建築物，而毋須獲得任何政府部門批准、許可或同意。
 - (iv) 根據由宜興市國土資源局頒發日期為二零零九年一月十六日之他項權證書(宜他項(2009)第600068號)，該物業用地面積37,704.3平方米及所有位於該物業之建築物已抵押予交通銀行宜興分行，且依據與上述同一日期之借款合同，由交通銀行宜興分行提供華耐國際(宜興)高級陶瓷有限公司一項金額為人民幣8,000,000元之貸款融資。

於中國法律意見出具當日，華耐國際(宜興)高級陶瓷有限公司並無提取上述貸款款項，即交通銀行宜興分行為華耐國際(宜興)高級陶瓷有限公司之債權人之權利並未形成。因此，雖然存在抵押登記，除非華耐國際(宜興)高級陶瓷有限公司提取上述貸款款項，否則交通銀行宜興分行不得行使其抵押權利。
 - (v) 土地使用權及該等建築物之現時用途均與其指定用途相符。