

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

以下是獨立估值師仲量聯行西門有限公司就本集團於二零一零年八月三十一日的物業權益進行的估值所發出的函件、估值概要及估值證書全文，以供載入本文件。



仲量聯行西門有限公司
香港鰂魚涌英皇道979號
太古坊多盛大廈17樓
電話 +852 2169 6000 傳真 +852 2169 6001
牌照號碼：C-030171

敬啟者：

吾等遵照閣下的指示，對大明國際控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（統稱「貴集團」）於中華人民共和國（「中國」）及香港擁有權益的物業進行估值。吾等確認曾進行視察、作出有關查詢及調查，並搜集吾等認為必要的其他資料，以便向閣下提供有關物業權益於二零一零年八月三十一日（「估值日」）的資本值的意見。

吾等對物業權益的估值指市值。吾等界定市值為「物業經適當市場推廣後於估值日由自願買家和自願賣家在知情、審慎而不受強迫的情況下公平交易的估計金額」。

吾等於評估第二類第五項物業權益時採用直接比較法，即假設物業權益在現況下可交吉出售，並參考有關市場可資比較的銷售交易作出估值。

倘基於第一類物業權益的樓宇及構築物的性質，並無可資比較的相關市場銷售個案。因此，物業權益已按其折舊重置成本基準進行估值。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

折舊重置成本乃界定為「以現代的等價資產的置換成本，減實際損耗及所有相關形式的陳舊及優化」。其計算基準為目前土地用途的估計市值，加有關改造的目前重置（或重建）成本，減實際損耗及所有相關形式的陳舊及優化。物業權益的折舊重置成本視乎有關業務有否足夠的獲利潛在能力而定。

對於正在興建中的第三類物業權益進行估值時，吾等已假設其將按照 貴集團向吾等提供的最新發展計劃發展及完成。在達致估值意見時，吾等已考慮於估值日與建設階段相關的建築成本及專業費用以及完成發展項目將予支銷的其餘成本及費用。

吾等並無賦予於估值日尚未轉讓予 貴集團，故該等物業的業權並未歸屬於 貴集團的第四類物業權益任何商業價值。

由於租賃的短期性質或禁止轉讓或分租或缺乏可觀的租金溢利，吾等並無賦予 貴集團租賃的第五類和第六類物業權益任何商業價值。

吾等的估值假設賣方在市場上出售該等物業權益時，並無牽涉任何可影響該等物業權益價值的遞延條款合同、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排以獲取利益。

吾等的報告並無考慮所估值的物業權益的任何抵押、按揭或欠付債項，或在出售成交時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該等物業概不附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制和支銷。

在進行物業權益估值時，吾等遵照香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第五章及第12項應用指引、皇家特許測量師學會出版的皇家特許測量師學會估值準則、香港測量師學會出版的香港測量師學會物業估值準則及國際估值標準委員會出版的國際估值標準所載的一切規定。

吾等相當依賴 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、佔用及租賃詳情和其他一切有關事項的意見。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

吾等曾獲展示多份有關物業權益的業權文件副本，包括國有土地使用權證、房屋所有權證、房地產權證和正式圖則，並已作出有關查詢。吾等在可能情況下已查閱文件正本，以核實中國物業權益的現有業權以及物業權益可能附帶的任何重大產權負擔或任何租約修訂。吾等相當依賴 貴公司中國法律顧問大成律師事務所就中國物業權益的業權有效性所提供的意見。

吾等並無詳細測量物業以核實面積是否準確，但假設吾等所獲業權文件和正式地盤圖則所示的面積均正確無誤。所有文件和合同僅供參考，而所有尺寸、量度和面積均為約數。吾等並無進行實地測量。

吾等曾視察物業的外貌，並在可能情況下視察內部。然而，吾等並無進行調查，以確定土地狀況和設施是否適合在其上進行開發。吾等估值時假設該等方面的狀況均為良好。此外，吾等並無進行結構測量，但在視察過程中亦無發現任何嚴重損壞。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，亦無測試任何設施。

吾等並無理由懷疑 貴集團提供予吾等的資料是否真實準確。吾等亦已徵求並獲 貴集團確認所提供的資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為已獲提供足夠資料，可達致知情的意見，亦無理由懷疑有任何重要資料遭隱瞞。

除另有說明者外，本報告所列金額均為人民幣。

吾等的估值概要如下，並隨函附奉估值證書。

此致

大明國際控股有限公司
董事會 台照
Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman KY1-1111
Cayman Islands

代表
仲量聯行西門有限公司
董事
彭樂賢
B.Sc. FRICS FHKIS
謹啟

二零一零年十一月[●]日

附註：彭樂賢為特許測量師，擁有27年中國物業估值經驗及30年香港、英國以及亞太區物業估值經驗。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

估值概要

第一類— 貴集團於中國持有及佔用的物業權益

編號	物業	於二零一零年	貴集團 應佔權益	貴集團
		於二零一零年 八月三十一日 現況下的資本值 人民幣元		於二零一零年 八月三十一日 應佔資本值 人民幣元
1.	位於中國 浙江省杭州市 蕭山經濟技術開發區 紅墾農場 墾輝五路8號的一幅土地、 3幢樓宇及多幢構築物	51,551,000	100%	51,551,000
2.	位於中國天津 天津經濟技術開發區西區 中南五街110號的一幅土地、 5幢樓宇及多幢構築物	114,647,000	91%	104,329,000
3.	位於中國江蘇省 無錫市錫山區 東北塘鎮 通江大道1518號的3幅土地、 14幢樓宇及多幢構築物	155,555,000	100%	155,555,000

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

編號	物業	貴集團	
		於二零一零年 八月三十一日 現況下的資本值 人民幣元	於二零一零年 八月三十一日 應佔資本值 人民幣元
4.	位於中國江蘇省 無錫市惠山區 前洲鎮印橋村的 一幅土地(地段號59-20-9) 及一幢樓宇	1,045,000	100%
小計：		<u>322,798,000</u>	<u>312,480,000</u>

第二類－ 貴集團於中國持作未來發展的物業權益

編號	物業	貴集團	
		於二零一零年 八月三十一日 現況下的資本值 人民幣元	於二零一零年 八月三十一日 應佔資本值 人民幣元
5.	位於中國江蘇省 無錫市錫山區 東北塘鎮 錫通村的一幅土地 (地段號51-21-59)	12,112,000	100%
小計：		<u>12,112,000</u>	<u>12,112,000</u>

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

第三類－ 貴集團於中國持有的發展中物業權益

編號	物業	貴集團	
		於二零一零年 八月三十一日 現況下的資本值 人民幣元	於二零一零年 八月三十一日 應佔資本值 人民幣元
6.	位於中國江蘇省 無錫市錫山區 東北塘鎮 通江大道1518號 的一幅土地 (地段號51-21-58) 及一幢興建中工業樓宇	24,326,000	100%
	小計：	<u>24,326,000</u>	<u>24,326,000</u>

第四類－ 貴集團於中國已訂約將予收購的物業權益

編號	物業	貴集團	
		於二零一零年 八月三十一日 現況下的資本值 人民幣元	於二零一零年 八月三十一日 應佔資本值 人民幣元
7.	位於中國山西省 太原市尖草坪區 解放北路與 澗河路交界 龍城第27座27樓 H3及H4單位	無商業價值	100%
	小計：	<u>零</u>	<u>零</u>

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

第五類－ 貴集團於中國租用及佔用的物業權益

編號	物業	貴集團 於二零一零年 八月三十一日 應佔資本值 人民幣元
8.	位於中國湖北省武漢市 洪山區烽火街市場工業園 江國路20號第19及20號樓宇	無商業價值
9.	位於中國上海普陀區 紅柳路555弄68號 新楊工業園B棟1樓及 2樓18至21號單位以及2號廠房	無商業價值
10.	位於中國浙江省寧波市 鄞州區下應街道 潘火橋村土橋村風起路177號 一幢樓宇一樓的2個單位 以及1個倉庫一樓的5個單位	無商業價值

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

編號	物業	貴集團 於二零二零年 八月三十一日 應佔資本值 人民幣元
11.	位於中國山東省 淄博市周村區 金彩沙發城周隆路2399號 一幢樓宇1樓的2個單位	無商業價值
	小計：	<u>零</u>

第六類－ 貴集團於香港租用及佔用的物業權益

編號	物業	貴集團於二零二零年 八月三十一日 應佔資本值 人民幣元
12.	位於香港灣仔港灣道18號 中環廣場10樓1007室	無商業價值
	小計：	<u>零</u>

	貴集團 於二零二零年 八月三十一日 現況下的資本值 人民幣元	貴集團 於二零二零年 八月三十一日 應佔資本值 人民幣元
總計：	<u>359,236,000</u>	<u>348,918,000</u>

估值概要

第一類－ 貴集團於中國持有及佔用的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 八月三十一日 現況下的資本值 人民幣元
1.	位於中國 浙江省 杭州市 蕭山 經濟技術 開發區 紅壑農場 墾輝五路8號 的一幅土地、 3幢樓宇及多 幢構築物	<p>該物業包括1幅地盤面積約為63,635平方米的土地，以及建於其上的3幢樓宇及多幢構築物，於二零零七年落成。</p> <p>該等樓宇的總建築面積約為22,100.9平方米。</p> <p>該等樓宇包括辦公大樓及2幢工業大廈。</p> <p>該等構築物主要包括道路及邊界。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，於二零五年十二月七日屆滿，作工業用途。</p>	<p>該物業現時由貴集團佔用作生產、辦公室及附屬設施用途。</p>	<p>51,551,000</p> <p>貴集團應佔 100%權益： 人民幣 51,551,000元</p>

附註：

1. 根據蕭山區經濟技術開發區國土局於二零零六年六月二十日發出的國有土地使用權證一杭蕭開(2006)字第22號，1幅地盤面積約63,635平方米土地的土地使用權已授予杭州萬洲金屬製品有限公司(「杭州萬洲」，貴公司的間接全資附屬公司)，於二零五年十二月七日屆滿，作工業用途。
2. 根據杭州市房屋管理局於二零零七年十二月十二日發出的3份房屋所有權證一杭房權證蕭字第00038538、00038540及00038541號，3幢總建築面積約為22,100.9平方米的樓宇均由杭州萬洲擁有。
3. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
 - a. 杭州萬洲有權佔用、使用、租賃、轉讓及按揭或以其它方式出售該物業的土地使用權及房屋所有權；及
 - b. 該物業毋須受按揭或其他形式的擔保所規限。

估值概要

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 八月三十一日 現況下的資本值 人民幣元
2.	位於中國 天津 天津經濟技術 開發區西區 中南五街110號 的一幅土地、 5幢樓宇及多 幢構築物	<p>該物業包括1幅地盤面積約為140,000平方米的土地，以及建於其上的5幢樓宇及多幢構築物，於二零零八年至二零一零年間落成。</p> <p>該等樓宇的總建築面積約為56,975.02平方米。</p> <p>該等樓宇主要包括工業大樓、研發中心及門房等。</p> <p>該等構築物主要包括道路及邊界等。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，於二零五六年十二月二十九日屆滿，作工業用途。</p>	該物業現時由貴集團佔用作生產及辦公室用途。	<p>114,647,000</p> <p>貴集團應佔 91%權益： 人民幣 104,329,000元</p>

附註：

1. 根據天津經濟技術開發區國土局與天津太鋼大明金屬製品有限公司（「天津大明」，貴公司擁有91%權益的附屬公司）訂立的國有土地使用權出讓合同—津開西土合(2006)第031號，該物業的土地使用權已訂約授予天津大明，年期為50年，於二零五六年十二月二十九日屆滿，作工業用途。土地金為人民幣29,400,000元。
2. 根據天津經濟技術開發區房屋管理局於二零一零年五月六日發出的房地產權證—房地證津字第114011003008號，5幢總建築面積約56,975.02平方米的樓宇均由天津大明擁有。一幅地盤面積約140,000平方米土地的土地使用權已授予天津大明，於二零五六年十二月二十九日屆滿，作工業用途。
3. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
 - a. 天津大明有權佔用、使用、租賃、轉讓及按揭或以其它方式出售該物業的土地使用權及房屋所有權；及
 - b. 該物業毋須受按揭或其他形式的擔保所規限。

估值概要

編號物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 八月三十一日 現況下的資本值 人民幣元
3. 位於中國 江蘇省無錫市 錫山區 東北塘鎮 通江大道 1518號的 3幅土地、 14幢樓宇及 多幢構築物	<p>該物業包括3幅總地盤面積約124,860.10平方米的土地，以及建於其上的14幢樓宇及多幢構築物，於二零零二年至二零零九年間分階段落成。</p> <p>該等樓宇的總建築面積約為80,891.02平方米。</p> <p>該等樓宇主要包括工業大樓、辦公大樓及附屬樓宇等。</p> <p>該等構築物主要包括道路、邊界、自行車棚及汽車棚等。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，分別於二零零五年十二月二十七日及二零零三年二月二十四日屆滿，作工業用途。</p>	<p>該物業現時由貴集團佔用作生產、辦公室及附屬設施用途，惟部分物業租予關連人士（見附註3）。</p>	<p>155,555,000</p> <p>貴集團應佔 100%權益： 人民幣 155,555,000元</p>

附註：

1. 根據無錫市國有土地資源局發出的3份國有土地使用權證－錫錫國用(2008)第0341、0342及0343號，總地盤面積約124,860.1平方米的3幅土地的土地使用權已授予江蘇大明金屬製品有限公司（「江蘇大明」，貴公司的間接全資附屬公司），分別於二零零五年十二月二十七日及二零零三年二月二十四日屆滿，作工業用途。
2. 根據無錫市房屋管理局發出的4份房地產權證－日期為二零零八年十月二十七日的錫房權證錫山字第XS1000105820、XS1000105821-1及XS1000105821-2號及日期為二零零九年四月九日的XS1000137399號，14幢總建築面積約80,891.02平方米的樓宇均由江蘇大明擁有。
3. 根據租賃協議，該物業的3幢樓宇（第11、14及15幢）總可出租面積約7,100平方米已租予貴公司的關連人士無錫大明物流股份有限公司，由二零一零年一月一日起至二零一一年十二月三十一日屆滿，總租金為人民幣1,000,808.96元，不包括水電費。
4. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：
 - a. 江蘇大明有權佔用、使用、租賃、轉讓及按揭或以其它方式出售該物業的土地使用權及房屋所有權；
 - b. 該物業毋須受按揭或其他形式的擔保所規限；及
 - c. 租賃協議屬合法、有效及可予執行。

估值概要

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 八月三十一日 現況下的資本值 人民幣元
4.	位於中國 江蘇省無錫市 惠山區前洲鎮 印橋村的一幅 土地(地段號 59-20-9)及一 幢樓宇	該物業包括1幅地盤面積約2,817.4平方米的土地，以及建於其上的3層高附屬大樓，於一九九五年落成。 該樓宇的總建築面積約為540平方米。 該物業已獲授土地使用權，於二零五八年四月九日屆滿，為期50年，作工業用途。	該物業現時由 貴集團佔用作附 屬設施及辦公室 用途。	1,045,000 貴集團應佔 100%權益： 人民幣 1,045,000元

附註：

1. 根據無錫市國土資源局與江蘇大明金屬製品有限公司(「江蘇大明」，貴公司的間接全資附屬公司)訂立的國有土地使用權出讓合同—錫惠國土資建出合(2008)第7號，該物業的土地使用權已訂約授予江蘇大明，為期50年，作工業用途。土地金為人民幣825,498元。
2. 根據無錫市國有土地資源局發出的國有土地使用權證—錫惠國用(2009)第0318號，地盤面積約2,817.4平方米土地的土地使用權已授予江蘇大明，於二零五八年四月九日屆滿，為期50年，作工業用途。
3. 於該物業估值過程中，建築面積約540平方米未獲得房屋所有權證的物業，吾等並未賦予該樓宇任何商業價值。
4. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
 - a. 江蘇大明已取得該物業的土地使用權，有權佔用、使用、租賃、轉讓及按揭或以其它方式出售該物業的土地使用權；
 - b. 該物業的土地使用權毋須受按揭或及其他形式的擔保所規限；及
 - c. 儘管江蘇大明並無獲得附註3所述的房屋所有權證，由於該樓宇並非江蘇大明興建及擁有，但已由相關土地管理局連同附註1及附註2所述的土地使用權轉讓，江蘇大明繼續使用該樓宇並不會受到任何行政處罰及罰款，且不會違反中國相關法律及法規。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

估值概要

第二類－ 貴集團於中國持作未來發展的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 八月三十一日 現況下的資本值 人民幣元
5.	位於中國 江蘇省無錫市 錫山區東北塘 鎮錫通村的一 幅土地（地段 號51-21-59）	該物業包括一幅地盤面積約37,732平方米的土地。 該物業已獲授土地使用權，於二零五年十月十四日屆滿，為期50年，作倉儲用途。	該物業現時空置。	12,112,000 貴集團應佔 100%權益： 人民幣 12,112,000元

附註：

1. 根據無錫市國土資源局與江蘇大明金屬製品有限公司（「江蘇大明」，貴公司的間接全資附屬公司）訂立的國有土地使用權出讓合同第3202832009CR0032號，總地盤面積約84,381平方米的兩幅土地（地段號51-21-58及51-21-59）的土地使用權已訂約授予江蘇大明，為期50年，自二零零九年十月十五日開始，作倉儲用途。土地金為人民幣24,470,490元。
2. 根據無錫市國土資源局發出的1份國有土地使用權證一錫錫國用(2010)第0118號，地盤面積約37,732平方米的一幅土地的土地使用權已授予江蘇大明，於二零五九年十月十四日屆滿，為期50年，作倉儲用途。
3. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
 - a. 江蘇大明已取得該物業的土地使用權，有權佔用、使用、租賃、轉讓及按揭或以其它方式出售該物業；及
 - b. 該物業毋須受任何按揭及其他形式的擔保所規限。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

估值概要

第三類－ 貴集團於中國持有的發展中物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 八月三十一日 現況下的資本值 人民幣元
6.	位於中國江蘇省無錫市錫山區東北塘鎮通江大道1518號的一幅土地(地段號51-21-58)及一幢興建中工業樓宇	<p>該物業包括一幅地盤面積約46,649平方米的土地及正在其上興建中的一幢工業樓宇。</p> <p>該物業預定將於二零一零年十二月落成。落成後，該物業樓宇的總建築面積將約為29,666.28平方米。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，於二零零九年十月十四日屆滿，為期50年，作倉儲用途。</p>	該物業正在興建中。	<p>24,326,000</p> <p>貴集團應佔 100%權益： 人民幣 24,326,000元</p>

附註：

1. 根據無錫市國土資源局與江蘇大明金屬製品有限公司(「江蘇大明」，貴公司的間接全資附屬公司)訂立的國有土地使用權出讓合同第3202832009CR0032號，總地盤面積約84,381平方米的兩幅土地(地段號51-21-58及51-21-59)的土地使用權已訂約授予江蘇大明，為期50年，自二零零九年十月十五日開始，作倉儲用途。土地金為人民幣24,470,490元。
2. 根據無錫市國土資源局發出的1份國有土地使用權證—錫錫國用(2010)第0117號，地盤面積約46,649平方米的一幅土地的土地使用權已授予江蘇大明，於二零零九年十月十四日屆滿，為期50年，作倉儲用途。
3. 根據授予江蘇大明的1份建設工程規劃許可證—建字第F-3202052010A0050號，總建築面積約29,692平方米作生產及倉儲用途的工業樓宇已獲准興建。
4. 根據授予江蘇大明的1份建設工程施工許可證3202052010091400001A號，有關地方當局已批准總建築面積約29,692平方米作生產及倉儲用途的工業樓宇的建設工程施工。
5. 據貴公司告知，該物業的總建設成本估計約為人民幣38,000,000元，其中直至估值日已支付人民幣9,352,000元。
6. 吾等已獲貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
 - a. 江蘇大明已取得該物業的土地使用權，有權佔用、使用、租賃、轉讓及按揭或以其他方式出售該物業；及
 - b. 江蘇大明已取得附註2至4所述的必要規劃批文，擁有該物業樓宇的法定及全部建設權。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

估值概要

第四類一 貴集團於中國已訂約將予收購的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 八月三十一日 現況下的資本值 人民幣元
7.	位於中國 山西省太原市 尖草坪區解放 北路與澗河路 交界龍城第 27座 27樓 H3 及H4單位	該物業包括一幢預定將約於二零一一年六月落成的28層高住宅樓宇27樓的2個單位。 該2個單位的總建築面積約為203.42平方米。	該物業正在興建中。	無商業價值

附註：

1. 貴集團已於二零一零年二月六日與山西晉陵房地產開發有限公司訂立2份商品房買賣合同00001528及00001529號及2份補充協議，以購買該物業總建築面積約203.42平方米的2個單位，總代價為人民幣960,000元。
2. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
 - a. 附註1所述的合同及補充協議符合中國法律。於有關政府部門登記後，江蘇大明將獲得全部物業擁有權。
 - b. 江蘇大明在取得該物業的業權證方面並無任何重大法律障礙。

估值概要

第五類－ 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	於二零一零年 八月三十一日 現況下的資本值 人民幣元
8.	位於中國 湖北省武漢市 洪山區烽火鋼 材市場工業園 江國路20號 第19及 20號樓宇	該物業包括2幢單層工業樓宇，於二 零零四年左右竣工。 該物業的總建築面積約為4,320平方 米。 該物業已由一名獨立第三租予武漢通 順，自二零零六年一月一日起為期10 年，並於二零一五年十二月三十一日 屆滿，首5年的年度租金為人民幣 699,840元，不包括水電費，其後的年 度租金將參考現行市場費率釐定。	該物業現時由 貴集團佔用作生 產及附屬設施用 途。	無商業價值

附註：

1. 根據武漢通順金屬製品有限公司（「武漢通順」，貴公司的間接全資附屬公司）與武漢烽火集團有限公司（「出租方」，獨立第三方）訂立的租賃協議，總地盤面積約4,320平方米的物業已租予武漢通順，自二零零六年一月一日起為期10年，首5年的年度租金為人民幣699,840元，不包括水電費，其後的年度租金將參考現行市場費率釐定。
2. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關租賃協議合法性的法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：
 - a. 根據中國適用法律，出租方正申請有關土地使用權證及房屋所有權證。
 - b. 租賃協議已向有關政府部門登記。

估值概要

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 八月三十一日 現況下的資本值 人民幣元
9.	位於中國 上海普陀區 紅柳路555弄 68號 新楊工業園 B棟1樓及 2樓18至 21號單位以及 2號廠房	該物業包括2層高辦公大樓1樓及2樓的4個單位，以及1幢單層工業大廈，分別於二零零二年及二零零六年竣工。 該物業的總建築面積約為1,218平方米。 該物業已自一名獨立第三方租予江蘇大明上海分公司。	該物業現時由 貴集團佔用作辦 公及倉儲用途。	無商業價值

附註：

1. 根據租賃協議，建築面積約218平方米的B幢樓宇的一樓及二樓的18至21號單位自上海實翔企業發展有限公司（「出租方」，獨立第三方）租賃予江蘇大明金屬製品有限公司上海分公司（「江蘇大明上海分公司」，貴公司的間接全資附屬公司）作辦公室用途，年期自二零零八年一月一日起至二零一一年五月三十一日止屆滿，年度租金為人民幣100,000元，不包括水電費。
2. 根據租賃協議，該物業的第2號廠房由上海實翔企業發展有限公司租賃予江蘇、大明上海分公司，總建築面積約為1,000平方米，作倉儲用途，年期自二零零九年七月一日起至二零一二年六月三十日止屆滿，年度租金為人民幣255,500元，不包括水電費。
3. 吾等已獲 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，當中載有（其中包括）以下各項：
 - a. 出租方有權租賃該物業，租賃協議屬合法、有效及可予執行；
 - b. 該物業的實際用途符合其預定用途；及
 - c. 租賃協議尚未註冊。根據中國法律，租賃協議的未註冊將不會對租賃協議的有效性產生影響，承租人將不會因此遭處罰。

估值概要

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 八月三十一日 現況下的資本值 人民幣元
10.	位於中國 浙江省寧波市 鄞州區 下應街道 潘火橋村土橋 村風起路 177號 一幢樓宇一樓 的2個單位 以及1個倉庫 一樓的 5個單位	該物業包括5層高商業大樓南1層的2個單位，以及1個倉庫2列1層的5個單位，於二零零七年左右竣工。 該物業的總建築面積約為744平方米。 該物業已由一名獨立第三方租予江蘇大明，年期各異，於二零一零年十二月三十一日屆滿，總租金為人民幣539,300元，不包括水電費。	該物業現時由 貴集團佔用作辦 公及工業用途。	無商業價值

附註：

- 根據租賃協議，建築面積約124平方米的五層高商業樓宇南一樓的兩個單位由寧波市長虹鋼管有限公司（「出租方」，獨立第三方）租賃予江蘇大明金屬製品有限公司（「江蘇大明」，貴公司的間接全資附屬公司），作辦公用途，年期自二零零九年一月一日起至二零一零年十二月三十一日止屆滿，總租金為人民幣171,200元，不包括水電費。根據租賃協議，建築面積約620平方米的1號倉庫2列1層的5個單位由出租方租賃予江蘇大明作倉儲用途，年期自二零零九年三月一日起至二零一零年十二月三十一日止屆滿，總租金為人民幣368,100元，不包括水電費。
- 吾等已獲 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，當中載有（其中包括）以下各項：
 - 出租方有權租賃該物業，租賃協議屬合法、有效及可予執行；
 - 該物業的實際用途符合其預定用途；及
 - 租賃協議尚未註冊。根據中國法律，未註冊租賃協議將不會對租賃協議的有效性產生影響，承租人將不會因此遭受處罰。

估值概要

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 八月三十一日 現況下的資本值 人民幣元
11.	位於中國 山東省淄博市 周村區 金彩沙發城 周隆路 2399 號大樓 一幢樓宇 1 樓 的 2 個單位	該物業包括 5 層高商業大樓 1 樓 2 個單位，於二零零七年左右竣工。 該物業的建築面積約為 150 平方米。 該物業已由一名獨立第三方租予江蘇大明，年期自二零一零年一月一日起至二零一零年十二月三十一日止，租金為零。	該物業現時由 貴集團佔用作辦 公室用途。	無商業價值

附註：

1. 根據租賃協議，該物業自淄博金彩沙發城有限責任公司（「出租方」，獨立第三方）租賃予江蘇大明金屬製品有限公司（「江蘇大明」，貴公司的間接全資附屬公司），年期自二零一零年一月一日起至二零一零年十二月三十一日止，租金為零。
2. 吾等已獲 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，當中載有（其中包括）以下各項：
 - a. 出租方有權租賃該物業，租賃協議屬合法、有效及可予執行；
 - b. 該物業的實際用途符合其預定用途；及
 - c. 租賃協議尚未註冊。根據中國法律，未註冊租賃協議將不會對租賃協議的有效性產生影響，承租人將不會因此遭受處罰。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

估值概要

第六類－ 貴集團於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	於二零一零年 八月三十一日 現況下的資本值 人民幣元
12. 位於香港 灣仔港灣道 18號中環廣場 10樓1007室	<p>該物業包括78層高商業大樓10樓1個單位，於一九九二年左右竣工。</p> <p>該物業的建築面積約為891平方呎。</p> <p>根據租賃協議，該物業由一名獨立第三方租賃予通順實業有限公司，年期自二零零九年七月一日起至二零一一年六月三十日止，月租為26,730港元，不包括服務費及空調費。</p>	該物業現時由貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值

附註：

該物業的登記擁有人為Cheer City Properties Limited及Protasan Limited (作為聯名共有人)。