

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整及可予修訂。本資料集須與本資料集封面「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

草擬本

敬啟者：

關於：位於中華人民共和國的物業權益的估值

按照美麗家園控股有限公司（「貴公司」）有關對 貴公司或其附屬公司（ 貴公司及其附屬公司統稱為「貴集團」）所持位於中華人民共和國（「中國」）的物業權益（稱為「該等物業」）進行估值的指示，吾等確認，吾等已視察該等物業，並作出有關查詢及取得吾等認為必要的其他資料，以向閣下提供吾等對該等物業於二零一二年四月三十日（「估值日期」）的市值的意見。

估值基準

吾等對該等物業的估值指市值，而市值按吾等的定義為「物業經適當推銷後，自願買家與自願賣家在知情、審慎及不受脅迫的情況下，於估值日期以公平交易將物業易手的估計金額」。

估值方法

該等物業使用比較法進行估值，根據可資比較物業的已變現或市場價格作出比較。相若大小、特徵及位置的可資比較物業予以分析並仔細權衡每項物業所有有關優勢及不足，以公平比較資本價值。

由於在其上興建的樓宇及構築物的性質使然，第1、第2及第3項物業乃基於折舊重置成本而估值。折舊重置成本要求估計現有用途土地的市值及估計樓宇及構築物及其他地盤工程於估值日期的新重置(再生產)成本，其後從中扣減樓齡、狀況、功能性陳舊等因素。在估值該等物業的土地部分的市值時，則採用比較法。

假設

吾等的估值乃假設擁有人將該等物業以現況在市場出售，並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，以影響該等物業的價值。

就擁有人以政府批授的長期土地使用權持有的該等物業而言，吾等假設擁有人在有關土地使用權的整段未屆滿年期內，可自由及無間斷地使用該等物業。吾等亦假設該等物業可在市場自由轉讓，而毋須支付任何地價或大額費用予政府。

吾等估值的其他特別假設(如有)，將於隨附的估值證書的附註加以說明。

業權

吾等已獲提供該等物業的法律文件副本。然而，吾等並未核實該等物業的所有權及可影響彼等所有權的任何產權負擔的存在。

吾等亦依賴中國法律顧問君道律師事務所向 貴公司提供的有關中國法律法規及有關土地使用權或 貴集團於該等物業的權益的性質的法律意見。

限制條件

吾等的報告並無考慮該等物業的任何費用、按揭或欠款，亦無考慮進行銷售而可能任何開支或稅項。除另有註明外，吾等假設該等物業並無任何可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支出。吾等的估值乃假設賣方將該等物業在市場出售，並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，以影響該等物業的價值。

吾等很大程度上依賴 貴公司提供的資料，亦接納吾等所獲提供有關年期、規劃許可、法定通告、地役權、佔用詳情、出租情況及所有其他相關事宜的意見。

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整及可予修訂。本資料集須與本資料集封面「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

吾等並無詳細實地量度以核實該等物業地盤面積的準確性，惟假設吾等所獲提供文件顯示的地盤面積及向吾等提交的地盤正式圖則為正確。所有文件及合同僅用作參考用途，而所有尺寸、量度及面積均為約數。

吾等對該等物業進行了視察。然而，吾等並無進行結構測量。於視察過程中，吾等並無發現任何嚴重缺陷。吾等無法匯報該等物業的樓宇及構築物是否概無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等亦無測試該等物業的任何樓宇及構築物的設施。

吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等提供的資料是否真實準確。吾等亦已獲 貴公司確認所提供資料並無遺漏任何重大因素。吾等認為，吾等已獲提供足夠資料以達致知情觀點，且吾等並無理由懷疑有任何重大資料遭隱瞞。

對該等物業進行估值時，吾等已遵守香港[●]有限公司所頒布證券[●]第5章及應用指引第12項以及香港測量師學會所頒布、自二零零五年一月一日起生效之香港測量師學會物業估值準則(HKIS Valuation Standards on Properties) (二零零五年第一版)的所有規定。

除另有註明外，本報告內所列所有貨幣金額均以人民幣列值。

隨函附奉吾等的估值概要及估值證書。

此 致

美麗家園控股有限公司

董事會

[●] 台照

代表

謹啟

[日期]

估值概要

| 物業 | 於二零一二年 四月三十日 現況下的市值 人民幣 | 於二零一二年 四月三十日 貴集團 應佔權益 % | 於二零一二年 四月三十日 貴集團應佔 物業權益價值 人民幣 |
|--|----------------------------------|-------------------------------------|---|
| 第一類 – 貴集團持有及佔有的物業權益 | | | |
| 1. 位於 中國 福建省 漳平市 菁城街道東外環路西側 富山工業區內之 土地、建築物及構築物。 (地塊編號101/36/275、 101/36/276、101/36/0241 及101/36/0025) | 4,560,000 | 100% | 4,560,000 |
| 2. 位於 中國 福建省 漳平市菁城街道 東外環路東側 富山工業區內之 土地及建築物。 (地塊編號101/36/255、 101/36/277及101/36/320) | 7,100,000 | 100% | 7,100,000 |
| 3. 位於 中國 福建省 漳平市和平鎮和平村、 和春村之土地、 建築物及構築物。 (地塊編號106/2/331) | 70,300,000 | 100% | 70,300,000 |

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整及可予修訂。本資料集須與本資料集封面「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

| 物業 | 於二零一二年 四月三十日 現況下的市值 人民幣 | 於二零一二年 四月三十日 貴集團 應佔權益 % | 於二零一二年 四月三十日 貴集團應佔 物業權益價值 人民幣 |
|---|----------------------------------|-------------------------------------|---|
| 4. 位於 中國 福建省 漳平市和平鎮 春尾村之土地 (地塊編號106/2/330) | 6,800,000 | 100% | 6,800,000 |
| 第二類－ 貴集團租用的物業權益 | | | |
| 5. 中國 上海市 浦東新區 浦東大道2123號 3E-1682室 | 無商業價值 | 100% | 無商業價值 |
| 6. 中國 灣仔 港灣道26號 華潤大廈 27樓2702室 | 無商業價值 | 100% | 無商業價值 |
| 總計： | 88,760,000 | | 88,760,000 |

估值證書

第一類－ 貴集團持有及佔有的物業權益

| 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 於二零一二年 四月三十日 現況下的市值 人民幣 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|--|------|----------------------------------|----|---------------|----|----|---|--------|----|----|---|----------|----|----|---|--------|----|----|---|--------|----|----|---|--------|----|----|---|--------|----|----|---|--------|----|----|---|--------|----|------|---|--------|------|------|---|----------|------------|--|--|-----------------|--|--|
| 1. 位於中國 福建省 漳平市 菁城街道 東外環路西側 富山工業區內 之土地、建築 物及構築物。 (地塊編號 101/36/275、 101/36/276、 101/36/0241、 101/36/0025及 101/36/357) | <p>該物業包括總面積約14,373.60平方米的四幅土地，其上建有多棟一至三層高的樓宇及配套構築物。</p> <p>上述樓宇的總建築面積約7,234平方米，分為以下各部分：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>棟數</th> <th>用途</th> <th>層高</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>A1</td> <td>倉庫</td> <td>1</td> <td>703.58</td> </tr> <tr> <td>A2</td> <td>車間</td> <td>1</td> <td>1,008.90</td> </tr> <tr> <td>A3</td> <td>車間</td> <td>1</td> <td>813.00</td> </tr> <tr> <td>A4</td> <td>車間</td> <td>1</td> <td>862.50</td> </tr> <tr> <td>A5</td> <td>車間</td> <td>1</td> <td>897.00</td> </tr> <tr> <td>A6</td> <td>宿舍</td> <td>2</td> <td>264.34</td> </tr> <tr> <td>A7</td> <td>宿舍</td> <td>2</td> <td>603.17</td> </tr> <tr> <td>A8</td> <td>宿舍</td> <td>1</td> <td>264.88</td> </tr> <tr> <td>A9</td> <td>綜合樓宇</td> <td>3</td> <td>727.56</td> </tr> <tr> <td>A10*</td> <td>綜合樓宇</td> <td>3</td> <td>1,089.07</td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="text-align: right;">總計：</td> <td>7,234.00</td> </tr> </tbody> </table> <p>* A10棟1樓建築面積約為200平方米的一部分(101至102室)乃由貴集團佔用作自營店。</p> <p>該等配套構築物主要包括木材棚屋、圍欄、門衛室及大門。</p> <p>上述樓宇及配套構築物均於二零零六年至二零一一年間竣工。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，年期於二零四七年二月二十八日至二零六一年九月八日間屆滿，作工業用途。</p> | 棟數 | 用途 | 層高 | 建築面積 (平方米) | A1 | 倉庫 | 1 | 703.58 | A2 | 車間 | 1 | 1,008.90 | A3 | 車間 | 1 | 813.00 | A4 | 車間 | 1 | 862.50 | A5 | 車間 | 1 | 897.00 | A6 | 宿舍 | 2 | 264.34 | A7 | 宿舍 | 2 | 603.17 | A8 | 宿舍 | 1 | 264.88 | A9 | 綜合樓宇 | 3 | 727.56 | A10* | 綜合樓宇 | 3 | 1,089.07 | 總計： | | | 7,234.00 | <p>該物業由貴集團佔用作生產車間、倉庫、自營店、行政辦公室、實驗室、產品陳列室及員工宿舍。</p> | <p>4,560,000 (貴集團應佔 100%權益： 4,560,000)</p> |
| 棟數 | 用途 | 層高 | 建築面積 (平方米) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| A1 | 倉庫 | 1 | 703.58 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| A2 | 車間 | 1 | 1,008.90 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| A3 | 車間 | 1 | 813.00 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| A4 | 車間 | 1 | 862.50 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| A5 | 車間 | 1 | 897.00 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| A6 | 宿舍 | 2 | 264.34 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| A7 | 宿舍 | 2 | 603.17 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| A8 | 宿舍 | 1 | 264.88 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| A9 | 綜合樓宇 | 3 | 727.56 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| A10* | 綜合樓宇 | 3 | 1,089.07 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 總計： | | | 7,234.00 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

附註：

- 根據日期為二零零六年三月九日的國有土地使用權合同(參考編號：2006協-06號)，該物業的一幅地塊(面積為1,315平方米)的土地使用權已由漳平市國土資源局出讓予福建省漳平

- 木村林產有限公司，作工業用途，代價為人民幣105,200元，年期自二零零六年三月九日起計，為期50年。 貴公司確認，福建省漳平木村林產有限公司已悉數結清土地出讓金。
2. 根據日期為二零一一年八月十日的另一份國有土地使用權合同（參考編號：35088120110809X06），該物業的另一幅地塊（面積為1,556平方米）的土地使用權已由漳平市國土資源局出讓予福建省漳平木村林產有限公司，作工業用途，代價為人民幣175,000元，年期為50年。 貴公司確認，福建省漳平木村林產有限公司已悉數結清土地出讓金。
 3. 根據日期為二零一一年七月十九日的另一份國有土地使用權合同（參考編號：35088120110704G017），該物業的另一幅地塊（面積為342平方米）的土地使用權已由漳平市國土資源局出讓予福建省漳平木村林產有限公司，作工業用途，代價為人民幣60,000元，年期為50年。 貴公司確認，福建省漳平木村林產有限公司已悉數結清土地出讓金。
 4. 根據日期為二零零六年三月九日的另一份國有土地使用權合同（參考編號：2006協-05號），該物業的另一幅地塊（面積為980平方米）的土地使用權及編號為2號的物業的地塊（面積為3,000平方米）的土地使用權已由漳平市國土資源局出讓予福建省漳平木村林產有限公司，作工業用途，總代價為人民幣600,980元，年期自二零零六年三月九日起計，為期50年。 貴公司確認，福建省漳平木村林產有限公司已悉數結清土地出讓金。
 5. 如日期均為二零零六年三月二十三日的兩份國有土地使用權證（參考編號：漳國用(2006)字第0070，0071號）所示，該物業的兩幅地塊（地塊編號101/36/275及101/36/276，總面積為2,295平方米）的土地使用權由福建省漳平木村林產有限公司持有，土地使用權年期於二零五六年三月八日屆滿，作工業用途。
 6. 如日期為二零零二年四月二十五日的另一份國有土地使用權證（參考編號：漳國用(2002)字第101034號）所示，該物業的另一幅地塊（地塊編號101/36/0025，面積為10,180.6平方米）的土地使用權由福建省漳平木村林產有限公司持有，土地使用權年期於二零四七年二月二十八日屆滿，作工廠用途。
 7. 如日期為二零一一年十月二十五日的另一份國有土地使用權證（參考編號：漳國用(2011)字第2337號）所示，該物業的另一幅地塊（地塊編號101/36/241，面積為1,556平方米）的土地使用權由福建省漳平木村林產有限公司持有，土地使用權年期於二零一一年八月九日屆滿，作工業用途。
 8. 如日期為二零一一年十月二十五日的另一份國有土地使用權證（參考編號：漳國用(2011)字第2338號）所示，該物業的另一幅地塊（地塊編號101/36/357，面積為342平方米）的土地使用權由福建省漳平木村林產有限公司持有，土地使用權年期於二零一一年九月八日屆滿，作工業用途。
 9. 與該物業的樓宇（總建築面積為7,234平方米）有關的兩份房屋所有權證（參考編號：房權證漳房字第01676，01677號）乃於二零零六年九月二十一日以福建省漳平木村林產有限公司的名義發出。

10. 如漳平市城鄉規劃建設局於二零零六年二月十四日發出的建設用地規劃許可證(參考編號：5500470)所示，該物業所涉部分地塊(面積約5,295平方米)的現有用途符合城鎮規劃控制。
11. 根據 貴集團提供的資料，業權及主要批文與執照的批授情況如下：
- | | |
|-----------|---|
| 國有土地使用權合同 | 有 |
| 國有土地使用權證 | 有 |
| 建設用地規劃許可證 | 有 |
| 房屋所有權證 | 有 |
| 建設工程規劃許可證 | 有 |
12. 該物業(連同本報告編號為2號的物業)的土地使用權及房屋所有權已就一項年期由二零一二年四月十七日至二零一五年四月十六日最高金額為人民幣19,200,000元的貸款而抵押予中國農業銀行股份有限公司漳平市支行。
13. 除上文所提及樓宇及構築物外，該物業上建有五項木樓宇構築物。經 貴公司確認，該五項構築物主要用於產品展示。於物業估值時，吾等認為該五項構築物均並無商業價值，由於全部均為簡單木構築物。然而，為作參考，我們認為於估值日期，該等樓宇構築物(不包括土地部分)的重置成本將為人民幣3,700,000元。
14. 貴公司中國法律顧問就該物業的意見如下：
- 福建省漳平市木村林產有限公司已取得該物業的國有土地使用權證。全部地價及相關稅費已全額支付；
 - 福建省漳平市木村林產有限公司已取得該物業的房屋所有權證，是該物業的樓宇的合法擁有人；
 - 該物業的地塊及樓宇的現有用途屬合法及有效，並符合該物業的國有土地使用權證和房屋所有權證所規定的許可用途；
 - 該物業的土地使用權及房屋所有權由福建省漳平木村林產有限公司合法持有；
 - 該物業亦不受性質上屬繁重的任何不尋常契約或限制所規限；
 - 福建省漳平市木村林產有限公司有權轉讓、租賃及抵押該物業；及
 - 根據日期為二零一二年四月十七日的最高額抵押合同(參考編號：35100620120005382，該物業及本報告編號為2號的物業的土地使用權及房屋所有權均就一項年期由二零一二年四月十七日至二零一五年四月十六日最高金額為人民幣19,200,000元的貸款而抵押予中國農業銀行股份有限公司漳平市支行。除是項抵押外，該物業並無附帶任何可對使用、轉讓或分配該物業產生不利影響的留置權、抵押、租賃、許可或其他產權負擔或第三方權利。

估值證書

第一類－ 貴集團持有及佔有的物業權益

| 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 於二零一二年 四月三十日 現況下的市值 人民幣 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|--|------|----------------------------------|----|---------------|----|-------------|---|--------|----|----|---|----------|----|----|---|--------|----|----|---|----------|----|----|---|----------|----|----|---|----------|----|----|---|--------|----|----|---|--------|----|----|---|----------|-----|-----|---|-------|-----|----|---|----------|---------------------------|--|
| 2. 位於中國 福建省 漳平市 菁城街道 東外環路東側 富山工業區內 之土地 及建築物。 (地塊編號 101/36/255、 101/36/277及 101/36/320) | 該物業包括總面積約36,903.30平方米的三幅土地，其上建有多棟一層高的樓宇及配套構築物。 上述樓宇的總建築面積約11,899.96平方米，分為以下各部分： <table border="1"> <thead> <tr> <th>棟數</th> <th>用途</th> <th>層高</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>B1</td> <td>門衛室及 辦公室</td> <td>1</td> <td>111.65</td> </tr> <tr> <td>B2</td> <td>倉庫</td> <td>1</td> <td>1,085.00</td> </tr> <tr> <td>B3</td> <td>倉庫</td> <td>1</td> <td>562.50</td> </tr> <tr> <td>B4</td> <td>車間</td> <td>1</td> <td>1,105.50</td> </tr> <tr> <td>B5</td> <td>車間</td> <td>1</td> <td>1,105.50</td> </tr> <tr> <td>B6</td> <td>車間</td> <td>1</td> <td>1,880.00</td> </tr> <tr> <td>B7</td> <td>車間</td> <td>1</td> <td>937.20</td> </tr> <tr> <td>B8</td> <td>車間</td> <td>1</td> <td>717.95</td> </tr> <tr> <td>B9</td> <td>車間</td> <td>1</td> <td>1,316.11</td> </tr> <tr> <td>B10</td> <td>配電間</td> <td>1</td> <td>52.07</td> </tr> <tr> <td>B11</td> <td>車間</td> <td>1</td> <td>3,026.48</td> </tr> </tbody> </table> | 棟數 | 用途 | 層高 | 建築面積 (平方米) | B1 | 門衛室及 辦公室 | 1 | 111.65 | B2 | 倉庫 | 1 | 1,085.00 | B3 | 倉庫 | 1 | 562.50 | B4 | 車間 | 1 | 1,105.50 | B5 | 車間 | 1 | 1,105.50 | B6 | 車間 | 1 | 1,880.00 | B7 | 車間 | 1 | 937.20 | B8 | 車間 | 1 | 717.95 | B9 | 車間 | 1 | 1,316.11 | B10 | 配電間 | 1 | 52.07 | B11 | 車間 | 1 | 3,026.48 | 該物業由 貴集團佔用作生產車間、倉庫及配套辦公室。 | 7,100,000 (貴集團應佔 100%權益： 7,100,000) |
| 棟數 | 用途 | 層高 | 建築面積 (平方米) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| B1 | 門衛室及 辦公室 | 1 | 111.65 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| B2 | 倉庫 | 1 | 1,085.00 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| B3 | 倉庫 | 1 | 562.50 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| B4 | 車間 | 1 | 1,105.50 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| B5 | 車間 | 1 | 1,105.50 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| B6 | 車間 | 1 | 1,880.00 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| B7 | 車間 | 1 | 937.20 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| B8 | 車間 | 1 | 717.95 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| B9 | 車間 | 1 | 1,316.11 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| B10 | 配電間 | 1 | 52.07 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| B11 | 車間 | 1 | 3,026.48 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 總計： 11,899.96 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

上述樓宇及配套構築物均於二零零零年至二零零八年間竣工。

該物業已獲授土地使用權，年期於二零五六年三月八日至二零五七年七月八日間屆滿，作工業用途。

附註：

- 根據日期為二零零七年七月八日的國有土地使用權合同(參考編號：漳國土資(2007)01號)，該物業的一幅地塊(面積為20,863.3平方米)的土地使用權已由漳平市國土資源局出讓予福建省漳平木村林產有限公司，作工業用途，代價為人民幣940,930元，年期由二零零七年七月八日起至二零五七年七月八日屆滿，為期50年。 貴公司確認，福建省漳平木村林產有限公司已悉數結清土地出讓金。

2. 根據日期為二零零六年三月九日的另一份國有土地使用權合同(參考編號：2006協-05號)，該物業的另一幅地塊(面積為980平方米)的土地使用權及編號為1號的物業的地塊(面積為3,000平方米)的土地使用權已由漳平市國土資源局出讓予福建省漳平木村林產有限公司，作工業用途，總代價為人民幣600,980元，年期自二零零六年三月九日起計，為期50年。 貴公司確認，福建省漳平木村林產有限公司已悉數結清土地出讓金。
3. 根據日期為二零零七年六月二十日的另一份國有土地使用權合同(參考編號：2007協-02號)，該物業的另一幅地塊(面積為13,040平方米)的土地使用權已由漳平市國土資源局出讓予福建省漳平木村林產有限公司，作工業用途，代價為人民幣1,134,500元，年期為50年。 貴公司確認，福建省漳平木村林產有限公司已悉數結清土地出讓金。
4. 如日期為二零零六年三月二十三日的國有土地使用權證(參考編號：漳國用(2006)字第0072號)所示，該物業的一幅地塊(地塊編號101/36/277，面積為3,000平方米)的土地使用權由福建省漳平木村林產有限公司持有，土地使用權年期於二零五六年三月八日屆滿，作工業用途。
5. 如日期為二零零八年四月十一日的另一份國有土地使用權證(參考編號：漳國用(2008)字第0297號)所示，該物業的另一幅地塊(地塊編號101/36/255，面積為20,863.3平方米)的土地使用權由福建省漳平木村林產有限公司持有，土地使用權年期於二零五七年七月八日屆滿，作工業用途。
6. 如日期為二零零七年九月一日的另一份國有土地使用權證(參考編號：漳國用(2007)字第1717號)所示，該物業的另一幅地塊(地塊編號101/36/320，面積為13,040平方米)的土地使用權由福建省漳平木村林產有限公司持有，土地使用權年期於二零五七年六月十九日屆滿，作工業用途。
7. 與該物業的樓宇(總建築面積為8,424.03平方米)有關的四份房屋所有權證(參考編號：房權證漳房字第01189，01190，01191，01192號)乃於二零零零年四月十三日以福建省漳平木村林產有限公司的名義發出。 貴公司確認，該物業原B9及B11棟(總建築面積為866.66平方米)已拆除，並於二零零八年重建新的B9及B11棟(總建築面積為4,342.48平方米)。正就新的B9及B11棟申請發出新的房屋所有權證。
8. 如漳平市建設委員會於一九九八年一月二十日發出的建設用地規劃許可證(參考編號：5500248)及漳平市城鄉規劃建設局於二零零六年八月二十日發出的建設用地規劃許可證(參考編號：5500470)所示，所涉部分土地(面積約28,415平方米)的現有用途符合城鎮規劃控制。
9. 如日期為二零零六年八月二十日的建設工程規劃許可證所示，興建所涉樓宇(規劃建築面積為9,503平方米)符合城鎮規劃控制，並獲得批准。
10. 於估值日期，該物業B9及B11棟樓宇(總建築面積約4,342.59平方米)的房屋所有權證尚未發出。在吾等的估值過程中，吾等已假設所涉樓宇已獲相關政府當局妥為檢驗及審批可安全使用，且符合一切相關工業用途的規定。此外，吾等亦假設所涉樓宇的房屋所有權證將在適當時以福建省漳平木村林產有限公司的名義發出。

11. 根據 貴集團提供的資料，業權及主要批文與執照的批授情況如下：

| | |
|-----------|---------------------|
| 國有土地使用權合同 | 有 |
| 國有土地使用權證 | 有 |
| 建設用地規劃許可證 | 有 |
| 建設工程規劃許可證 | 有 |
| 房屋所有權證 | 有 (B9及B11將在適當時發出除外) |

12. 該物業(連同本報告編號為1號的物業)的土地使用權及房屋所有權已就一項年期由二零一二年四月十七日至二零一五年四月十六日最高金額為人民幣19,200,000元的貸款而抵押予中國農業銀行股份有限公司漳平市支行。

13. 貴公司中國法律顧問就該物業的意見如下：

- i. 福建省漳平市木村林產有限公司已取得該物業的國有土地使用權證。全部地價及相關稅費已全額支付；
- ii. 福建省漳平市木村林產有限公司已取得該物業的房屋所有權證，是該物業的樓宇的合法擁有人；
- iii. 該物業的地塊及樓宇的現有用途屬合法及有效，並符合該物業的國有土地使用權證和房屋所有權證所規定的許可用途；
- iv. 該物業的土地使用權及房屋所有權由福建省漳平木村林產有限公司合法持有；
- v. 該物業亦不受性質上屬繁重的任何不尋常契約或限制所規限；
- vi. 福建省漳平市木村林產有限公司有權轉讓、租賃及抵押該物業；及
- vii. 根據日期為二零一二年四月十七日的最高額抵押合同(參考編號：35100620120005382)，該物業及本報告編號為1號的物業的土地使用權及房屋所有權均就一項年期由二零一二年四月十七日至二零一五年四月十六日最高金額為人民幣19,200,000元的貸款而抵押予中國農業銀行股份有限公司漳平市支行。除是項抵押外，該物業並無附帶任何可對使用、轉讓或分配該物業產生不利影響的留置權、抵押、租賃、許可或其他產權負擔或第三方權利。

估值證書

第一類－ 貴集團持有及佔有的物業權益

| 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 於二零一二年 四月三十日 現況下的市值 人民幣 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|---|------|----------------------------------|----|---------------|----|------|---|----------|----|----|---|----------|----|----|---|--------|----|----|---|----------|----|----|---|----------|-----|----|---|----------|-----|----|---|----------|-----|----|---|----------|-----|----|---|----------|-----|----|---|----------|----------------------|--|--|--|---|---|
| 3. 位於中國 福建省 漳平市 和平鎮 和平村、 和春村之 土地、建築 物及構築物。 (地塊編號 106/2/331) | <p>該物業包括面積約90,049.00平方米的一幅土地，其上建有多棟一至六層高的樓宇及配套構築物。</p> <p>上述樓宇的總建築面積約38,153.63平方米，分為以下各部分：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>棟數</th> <th>用途</th> <th>層高</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>C2</td> <td>綜合樓宇</td> <td>6</td> <td>3,181.65</td> </tr> <tr> <td>C3</td> <td>倉庫</td> <td>1</td> <td>6,258.12</td> </tr> <tr> <td>C4</td> <td>食堂</td> <td>1</td> <td>600.09</td> </tr> <tr> <td>C7</td> <td>車間</td> <td>1</td> <td>8,757.60</td> </tr> <tr> <td>C9</td> <td>車間</td> <td>1</td> <td>1,598.20</td> </tr> <tr> <td>C10</td> <td>車間</td> <td>1</td> <td>3,026.06</td> </tr> <tr> <td>C11</td> <td>倉庫</td> <td>1</td> <td>2,871.06</td> </tr> <tr> <td>C12</td> <td>車間</td> <td>1</td> <td>1,921.25</td> </tr> <tr> <td>C13</td> <td>車間</td> <td>1</td> <td>5,823.60</td> </tr> <tr> <td>C14</td> <td>車間</td> <td>1</td> <td>4,116.00</td> </tr> <tr> <td colspan="4" style="text-align: right;">總計： 38,153.63</td> </tr> </tbody> </table> <p>該等配套構築物主要包括鍋爐房、木材棚屋、宿舍、圍欄、門衛室和大門。</p> <p>上述樓宇及配套構築物均於二零零七年至二零零九年間竣工。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，年期於二零六一年一月二十六日屆滿，作工業用途。</p> | 棟數 | 用途 | 層高 | 建築面積 (平方米) | C2 | 綜合樓宇 | 6 | 3,181.65 | C3 | 倉庫 | 1 | 6,258.12 | C4 | 食堂 | 1 | 600.09 | C7 | 車間 | 1 | 8,757.60 | C9 | 車間 | 1 | 1,598.20 | C10 | 車間 | 1 | 3,026.06 | C11 | 倉庫 | 1 | 2,871.06 | C12 | 車間 | 1 | 1,921.25 | C13 | 車間 | 1 | 5,823.60 | C14 | 車間 | 1 | 4,116.00 | 總計： 38,153.63 | | | | <p>該物業由 貴集團佔用作生產車間、倉庫、行政辦公室、產品陳列室及員工宿舍。</p> | <p>70,300,000</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 70,300,000)</p> |
| 棟數 | 用途 | 層高 | 建築面積 (平方米) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| C2 | 綜合樓宇 | 6 | 3,181.65 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| C3 | 倉庫 | 1 | 6,258.12 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| C4 | 食堂 | 1 | 600.09 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| C7 | 車間 | 1 | 8,757.60 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| C9 | 車間 | 1 | 1,598.20 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| C10 | 車間 | 1 | 3,026.06 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| C11 | 倉庫 | 1 | 2,871.06 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| C12 | 車間 | 1 | 1,921.25 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| C13 | 車間 | 1 | 5,823.60 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| C14 | 車間 | 1 | 4,116.00 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 總計： 38,153.63 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

附註：

- 如日期為二零一一年一月二十七日的國有土地使用權合同(參考編號：35088120110125G001)所示，該物業(面積為90,049平方米)的土地使用權已由漳平市國土資源局出讓予福建省漳平木村林產有限公司，代價為人民幣13,870,000元，年期為50年。 貴公司確認，福建省漳平木村林產有限公司已悉數結清土地出讓金。

2. 如日期為二零一一年三月二十日的國有土地使用權證(參考編號：漳國用(2011)字第0103號)所示，該物業(地塊編號106/2/331，面積為90,049平方米)的土地使用權由福建省漳平木村林產有限公司持有，土地使用權年期於二零一一年一月二十六日屆滿，作工業用途。
3. 與該物業的樓宇(總建築面積為38,153.63平方米)有關的四份房屋所有權證(參考編號：房權證漳房字第201100998，201100999，201101000，201101001號)乃於二零一一年四月一日以福建省漳平木村林產有限公司的名義發出。
4. 如漳平市城鄉規劃建設局於二零零六年十二月十五日發出的建設用地規劃許可證(參考編號：5300471)所示，所涉土地(面積約72,745平方米)的現有用途符合城鎮規劃控制。
5. 如漳平市城鄉規劃建設局於二零零六年十二月十五日發出的建設工程規劃許可證(參考編號：5300471)所示，興建所涉樓宇(總規劃建築面積為51,748平方米)符合城鎮規劃控制，並獲得批准。
6. 有關該物業的建築工程施工許可證(參考編號：352626200707180101)已由漳平市城鄉規劃建設局於二零零七年七月十八日發出。
7. 根據 貴集團提供的資料，業權及主要批文與執照的批授情況如下：

| | |
|-----------|---|
| 國有土地使用權合同 | 有 |
| 國有土地使用權證 | 有 |
| 建設用地規劃許可證 | 有 |
| 建設工程規劃許可證 | 有 |
| 建築工程施工許可證 | 有 |
| 房屋所有權證 | 有 |
8. 除上文所提及樓宇及構築物外，該物業上建有五項木樓宇構築物。經 貴公司確認，該五項構築物主要用於產品展示。於物業估值時，吾等認為該五項構築物均並無商業價值，由於全部均為簡單木構築物。然而，為作參考，我們認為於估值日期，該等樓宇構築物(不包括土地部分)的重置成本將為人民幣1,700,000元。
9. 貴公司中國法律顧問就該物業的意見如下：
 - i. 福建省漳平市木村林產有限公司已取得該物業的國有土地使用權證。全部地價及相關稅費已全額支付；
 - ii. 福建省漳平市木村林產有限公司已取得該物業的房屋所有權證，是該物業的樓宇的合法擁有人；
 - iii. 該物業的地塊及樓宇的現有用途屬合法及有效，並符合該物業的國有土地使用權證和房屋所有權證所規定的許可用途；

- iv. 該物業的土地使用權及房屋所有權由福建省漳平木村林產有限公司合法持有；
- v. 該物業亦不受性質上屬繁重的任何不尋常契約或限制所規限；
- vi. 福建省漳平市木村林產有限公司有權轉讓、租賃及抵押該物業；及
- vii. 根據日期為二零一一年四月二十二日的最高額抵押合同（參考編號：2011年建岩漳高抵字1號），該物業的土地使用權、房屋所有權及本報告編號為4的物業的土地使用權均就一項年期為二零一一年四月二十二日至二零一四年四月二十二日最高金額為人民幣61,000,000元的貸款而抵押予中國建設銀行股份有限公司漳平市支行。除是項抵押外，該物業並無附帶任何可對使用、轉讓或分配該物業產生不利影響的留置權、抵押、租賃、許可或其他產權負擔或第三方權利。

估值證書

第一類－ 貴集團持有及佔有的物業權益

| 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 於二零一二年 四月三十日 現況下的市值 人民幣 |
|---|--|-----------------------------|--|
| 4. 位於中國 福建省 漳平市 和平鎮 春尾村之土地 (地塊編號 106/2/330) | 該物業包括面積約18,349平方米 的一幅土地，其上建有兩座臨時 構築物。 該物業已獲授土地使用權，年期 於二零一一年一月二十六日屆 滿，作工業用途。 | 該物業由 貴集 團佔用作生產車 間及倉庫。 | 6,800,000 (貴集團應佔 100%權益： 6,800,000) |

附註：

1. 如日期為二零一一年一月二十七日的國有土地使用權合同(參考編號：35088120110125G002)所示，所涉地塊(面積為18,349平方米)的土地使用權已由漳平市國土資源局出讓予福建省漳平木村林產有限公司，代價為人民幣2,630,000元，年期為50年。 貴公司確認，福建省漳平木村林產有限公司已悉數結清土地出讓金。
2. 如日期為二零一一年三月二十日的國有土地使用權證(參考編號：漳國用(2011)字第0102號)所示，所涉地塊(地塊編號106/2/330，面積為18,349平方米)的土地使用權由福建省漳平木村林產有限公司持有，土地使用權年期於二零一一年一月二十六日屆滿，作工業用途。
3. 根據 貴集團提供的資料，業權及主要批文與執照的批授情況如下：

| | |
|-----------|---|
| 國有土地使用權合同 | 有 |
| 國有土地使用權證 | 有 |
4. 貴公司中國法律顧問就該物業的意見如下：
 - i. 福建省漳平市木村林產有限公司已取得國有土地使用權證，是該物業土地使用權的合法擁有人。全部地價及相關稅費已全額支付；
 - ii. 該物業的現有用途屬合法及有效，並符合國有土地使用權證所規定的許可用途；
 - iii. 該物業的土地使用權由福建省漳平木村林產有限公司合法持有；
 - iv. 該物業亦不受性質上屬繁重的任何不尋常契約或限制所規限；

- v. 福建省漳平市木村林產有限公司有權轉讓、租賃及抵押該物業；及
- vi. 根據日期為二零一一年四月二十二日的最高額抵押合同(參考編號：2011年建岩漳高抵字一號)，該物業的土地使用權及本報告編號為3的物業的土地使用權、房屋所有權均就一項年期為二零一一年四月二十二日至二零一四年四月二十二日最高金額為人民幣61,000,000元的貸款而抵押予中國建設銀行股份有限公司漳平市支行。除是項抵押外，該物業並無附帶任何可對使用、轉讓或分配該物業產生不利影響的留置權、抵押、租賃、許可或其他產權負擔或第三方權利。

估值證書

第二類－ 貴集團租用的物業權益

| 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 於二零一二年 四月三十日 現況下的市值 人民幣 |
|--|---|-------------------|----------------------------------|
| 5. 中國 上海市 浦東新區 浦東大道 2123 號 3E-1682室 | <p>該物業包括於二零零六年前後落成的28層辦公室樓宇內的一個辦公室單位。</p> <p>該物業的可出租面積約為20平方米。</p> <p>該物業由 貴集團根據自二零一一年十二月二十日開始至二零一四年十二月十九日屆滿，為期三年的租約持有，為無償出租。</p> | 該物業現正由 貴集團佔用作辦公室。 | 無商業價值 |

附註：

1. 根據日期為二零一一年十二月三十日的租賃協議， 貴集團的間接全資附屬公司美麗家園(上海)家居有限公司自獨立第三方上海陸帆海事服務有限公司租入該物業予 貴集團，自二零一一年十二月二十日開始至二零一四年十二月十九日屆滿，為期三年，為無償出租。
2. 貴公司的中國法律顧問意見如下：
 - i. 根據上海市房地產權證滬房地浦字(2008)第061718號，該物業的登記擁有人為上海市浦東新區陸家嘴功能區域經濟發展促進中心；
 - ii. 根據日期為二零一一年十二月三十一日的租賃協議，美麗家園(上海)家居有限公司從上海陸帆海事服務有限公司(作為上海市浦東新區陸家嘴功能區域經濟發展促進中心的合法受權人及代理)租入該物業，自二零一一年十二月二十日起至二零一四年十二月十九日到期，為期三年，為無償出租；
 - iii. 經日期為二零零九年一月一日的授權書所披露，上海市浦東新區陸家嘴功能區域經濟發展促進中心授權上海陸帆海事服務有限公司經營及管理該物業，年期至二零一四年十二月三十一日屆滿；
 - iv. 上海市浦東新區陸家嘴功能區域經濟發展促進中心為該物業的合法擁有人，有權授權上海陸帆海事服務有限公司向美麗家園(上海)家居有限公司出租該物業；

- v. 美麗家園(上海)家居有限公司有權於租約年期未屆滿時合法使用該物業，現時使用該物業乃遵守租賃協議所載列的獲准許用途；
- vi. 根據美麗家園(上海)家居有限公司發出的確認信，美麗家園(上海)家居有限公司正式履行租賃協議，作出租賃協議的任何一方均並無違反租賃協議的任何條款，因而並無造成相關政府機關由於違反租賃協議而作出任何異議或懲處的可預見理由；及
- vii. 根據美麗家園(上海)家居有限公司發出的確認信，美麗家園(上海)家居有限公司並無從政府機關接獲有關該物業的任何通知、判令或提議，而當中將會影響該物業的價值或根據租賃協議持續使用該物業。美麗家園(上海)家居有限公司作出的租賃協議並無不合理或不正常承諾、條款、條件或限制。

估值證書

第二類－ 貴集團租用的物業權益

| 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 於二零一二年 四月三十日 現況下的市值 人民幣 |
|---|---|--------------------------|----------------------------------|
| 6. 香港 灣仔 港灣道26號 華潤大廈 27樓2702室 | <p>該物業包括於一九八二年前後落成的50層(不包括地庫3層停車場)商業樓宇內的第27層一個辦公室單位。</p> <p>該物業的可出租面積約為887平方尺(82.41平方米)。</p> <p>該物業由 貴集團根據自二零一二年五月七日開始至二零一四年五月六日屆滿，為期兩年的租約持有，每月租金為57,655港元(差餉、冷氣費用、管理費及其他支出除外)。</p> | 該物業現正由 貴集團佔用作辦 公室。 | 無商業價值 |

附註：

1. 根據日期為二零一二年五月十六日的租賃協議， 貴集團的間接全資附屬公司木村(香港)控股有限公司自獨立第三方華潤物業管理有限公司(作為合法受權人及代理以及代表 Eastern World Development Limited)租入該物業，自二零一二年五月七日開始至二零一四年五月六日屆滿，為期兩年，每月租金為57,655港元(差餉、冷氣費用、管理費及其他支出除外)。
2. 根據土地註冊處的記錄，物業的註冊擁有人為 貴集團的獨立第三方Eastern World Development Limited。
3. 物業根據賣地條款第11470號持有，年期由一九八零年一月十四日起計七十五年，可續租七十五年。
4. 物業位於經批准灣仔北分區計劃大綱圖編號S/H25/2劃為「商業」的區域。