

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就對香港及中國物業權益於2012年7月31日的市值的意見而編製的函件、估值概要及估值證書，以供載入本招股章程。



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

吾等按照閣下指示，對KFM金德控股有限公司（「**貴公司**」）或其附屬公司或其聯營公司（下文統稱「**貴集團**」）所持位於香港及中華人民共和國（「**中國**」）的物業權益進行估值，吾等確認已進行視察，並已作出相關查冊及查詢及取得吾等認為必需的其他資料，以向**貴集團**發表吾等所認為該等物業權益於2012年7月31日（「**估值日期**」）的市值的意見。

市值的定義

吾等對各物業權益的估值代表其市值，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（2005年第一版），市值的定義為「物業經適當推銷後，由自願買家及自願賣家公平磋商，在知情、審慎及不受脅迫的情況下於估值日期達成公平交易的估計交易金額」。

估值基準和假設

吾等就各物業權益進行的估值並無考慮特別條款或情況（如非典型融資、售後租回安排、銷售相關人士給予的特殊對價或優惠或任何特別價值因素）引致的估價升跌。

對物業權益估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及應用指引第12條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（2005年第一版）的規定。

除文義另有指明外，對中國物業權益進行估值時，吾等假設具特定年期的物業權益的可轉讓土地使用權已按名義土地使用年費出讓，且任何應付的地價亦已全數繳清。吾等亦假設物業權益承授人或使用者可於各獲批年期屆滿前的整段期間不受干預地自由使用或轉讓物業權益。吾等依賴 貴集團及 貴集團的中國法律顧問廣東恒益律師事務所就位於中國的各项物業權益的業權及 貴集團於中國物業的權益所提供的意見。

估值方法

第一類物業權益將由 貴集團於香港收購，吾等已採用直接比較法參考於相關市場可獲得的可資比較銷售交易對該物業權益作出估值。 貴集團租用的第二類至第三類物業權益主要因不能轉讓及分租或缺乏可觀租金收入，故被視為並無商業價值。

資料來源

就位於香港的物業權益而言，吾等已於土地註冊處對其進行查冊。然而，吾等並無查閱文件正本以核實所有權或確定對任何文件所作的任何修訂。所有文件及租約僅供參考，所有尺寸、量度及面積僅為約數。就位於中國的物業權益而言，吾等已獲 貴集團提供有關物業業權的文件摘要，然而，吾等並無查閱文件的正本以核證有否可能並無載於吾等獲提供文件副本的修訂。

吾等估值時相當依賴 貴集團及其法律顧問廣東恒益律師事務所提供有關中國物業權益的業權資料。吾等亦接納所獲有關規劃批文或法定通告、年期、土地及樓宇的憑證、樓宇落成日期、佔用詳情、地盤及樓面面積、 貴集團應佔權益以及所有其他相關事項的意見。

實地視察

於2011年7月至2012年6月期間，戴德梁行有限公司香港辦事處估值師郭佩虹、上海辦事處估值師鄧羽及鄔燕華及深圳辦事處估值師范紅梅視察各項物業的外部，並在可行情況下視察其內部。此外，吾等並無進行結構測量，惟在視察過程中並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。吾等並無測試任何設施。除另有說明外，吾等無法進行詳細實地測量以核證物業的地盤及樓面面積，並假設吾等獲提供的文件所示面積準確。

吾等的估值並無考慮物業權益涉及的任何抵押、按揭或債項，亦不考慮出售時可能涉及的開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該等物業權益概不涉及可影響其價值的任何繁重產權負擔、限制及開支。

貨幣

除另有說明外，本文分別以港元及人民幣列示位處香港及中國物業權益的所有金額。

隨函附奉估值概要及估值證書。

此致

KFM金德控股有限公司

列位董事 台照

香港

新界

葵涌

葵樂街2-28號

裕林工業中心

A座10樓3室

代表
戴德梁行有限公司
高級董事
黃儉邦
註冊專業測量師(產業測量)
註冊中國房地產估價師
香港測量師學會會員
英國皇家特許測量師
謹啟

2012年9月28日

附註：黃儉邦先生為註冊專業測量師(產業測量)，於香港物業估值方面擁有逾27年經驗及於中國物業估值方面擁有逾22年經驗。

估值概要

物業權益

2012年7月31日
現況下的資本值

第一類 — 貴集團在香港訂約將予收購的物業權益

1. 香港
新界
荃灣
海盛路11號
One Midtown 31樓
第1、2、3、5、6及7號單位，
擁有唯一及排他權利及特權，
與31樓其他單位的業主共用洗手間、電梯大堂及走廊
- 25,345,000港元

第二類 — 貴集團在香港租賃的物業權益

2. 香港
新界
葵涌
葵喜街2-6號及
葵樂街2-28號
裕林工業中心A座
10樓3號廠房
- 無商業價值

第三類 — 貴集團在中國租賃的物業權益

3. 中國
上海
惠南鎮
滙成路530號
第三期2號廠房
- 無商業價值
4. 中國
上海
惠南鎮
滙成路530號
南匯工業園區
第三期標準廠房1號廠房
- 無商業價值

	2012年7月31日 現況下的資本值
物業權益	
5. 中國 江蘇省 蘇州 新區 火炬路 科技工業園 17、18、21、22號廠房， 21與22號廠房間的擴建部分	無商業價值
6. 中國 江蘇省 蘇州 新區 火炬路 科技工業園 25號標準廠房	無商業價值
7. 中國 江蘇省 蘇州 新區 火炬路 科技工業園 24號標準廠房二樓	無商業價值
8. 中國 江蘇省 蘇州 新區 金山路187號 4號及5號廠房	無商業價值
9. 中國 江蘇省 蘇州 高新區 支英街166號標準廠房	無商業價值

	2012年7月31日 現況下的資本值
物業權益	
10. 中國 廣東省 深圳 南山區 西麗大壩村 木棉坑工業區8號 廠房1-6層 及宿舍2-9層	無商業價值
11. 中國 廣東省 深圳 寶安區 觀瀾街道 大布巷社區 觀光路1301號A棟	無商業價值
12. 中國 廣東省 深圳 寶安區 觀瀾街道 大布巷社區 觀光路1301號 3棟宿舍及1棟食堂	無商業價值
13. 中國 廣東省 深圳 南山區 中山園路8號 南頭城綜合辦公樓 8層804室	無商業價值

估值證書

第一類 — 貴集團在香港訂約將予收購的物業權益

物業權益	概況及年期	佔用詳情	2012年7月31日 現況下的資本值
<p>1. 香港新界荃灣海盛路11號One Midtown 31樓第1、2、3、5、6及7號單位，擁有唯一及排他權利及特權，與31樓其他單位的業主共用洗手間、電梯大堂及走廊</p> <p>荃灣城地段第218號及荃灣內地段第36號之90,525/177,500份當中的214/51,287份當中的367/51,287份及367/1,050份地塊</p>	<p>該物業包含一幢37層高工業樓宇第31樓的六個工業單位(帶停車位)，乃於發展期間提供。該樓宇已於2012年6月落成。</p> <p>該物業總可售面積約為3,961平方呎(367.962平方米)，不包括公用洗手間、電梯大堂及走廊。</p> <p>該物業位於新界荃灣海盛路。該區普遍為工業及住宅發展性質。</p>	<p>該物業未被使用。</p>	<p>25,345,000港元</p>
	<p>該物業乃根據新授權第TW5008號(有效期自1898年7月1日起為期99年)及銷售條件第UB5156號(有效期自1898年7月1日起為期75年，並進一步續期24年，並均已合法延期50年至2047年6月30日)持有。當前該物業的應付政府租金等於目前該物業每年應課差餉租值的3%。</p>		

附註：

- (1) 該物業的登記業主為New Tech Centre Limited。
- (2) 31樓第1、2、3、5、6及7號單位受一項買賣協議規限，受益人均為金德精密五金有限公司。
- (3) 根據荃灣分區計劃大綱草圖編號S/TW/29，該物業獲批准用作「其他指定用途(商業(1))」用途。

估值證書

第二類 — 貴集團在香港租賃的物業權益

物業權益	概況及年期	2012年7月31日 現況下的資本值
2. 香港 新界 葵涌 葵喜街2-6號及 葵樂街2-28號 裕林工業中心 A座 10樓 3號廠房	<p data-bbox="568 491 1129 591">該物業包括位於一幢在1980年落成的14層高工業大廈第10樓的一個工業單位。該物業現由 貴集團佔用。</p> <p data-bbox="568 640 1129 704">該物業的建築面積約為5,269平方呎(489.50平方米)。</p> <p data-bbox="568 753 1129 817">該物業位於新界葵涌葵樂街。該區普遍屬工業及住宅發展性質。</p> <p data-bbox="568 866 1129 1006">該物業現時由 貴集團向主席孫國華先生的父親孫元富先生租用，由2011年4月1日起至2013年3月31日止為期兩年，月租為28,000港元(不包括差餉、政府地租及管理費)。</p>	無商業價值

估值證書

第三類一 貴集團在中國租賃的物業權益

物業權益	概況及年期	2012年7月31日 現況下的資本值
3. 中國 上海 惠南鎮 滙成路530號 第三期2號廠房	<p>該物業包括一個於2001年落成建築面積約為1,738.03平方米的工業廠房。</p> <p>該物業由 貴集團租用，由2012年8月1日起至2015年7月31日止為期3年，日租為人民幣1,123.20元。該物業現由 貴集團佔用作工業用途。</p> <p>該地段位於上海郊區的滙成路。該區普遍屬工業發展性質。</p> <p>根據中國意見，該租約正於有關政府部門進行註冊。該租約為有效及可強制執行。</p>	無商業價值
4. 中國 上海 惠南鎮 滙成路530號 南匯工業園區 第三期標準廠房 1號廠房	<p>該物業包括一個於2001年落成建築面積約為1,738.03平方米的工業廠房。</p> <p>該物業由 貴集團租用，年期由2006年12月1日起至2014年11月30日止，2006年12月1日至2011年11月30日的日租為人民幣950.40元，2011年12月1日至2014年11月30日的日租為人民幣1,008元。該物業現由 貴集團佔用作工業用途。</p> <p>該地段位於上海郊區的滙成路。該區普遍屬工業發展性質。</p> <p>根據中國意見，該租約已於有關政府部門正式註冊。該租約為有效及可強制執行。</p>	無商業價值
5. 中國 江蘇省 蘇州 新區 火炬路 科技工業園 17、18、21、 22號廠房， 21與22號廠房 間的擴建部分	<p>該物業包括多個於2002年落成的工業廠房。</p> <p>該物業的建築面積約為10,605.85平方米。</p> <p>該物業由 貴集團租用，由2010年1月8日起至2020年1月7日止為期10年，月租約為人民幣106,058.50元，服務費約為人民幣95,453元。該物業現由 貴集團佔用作工業用途。</p> <p>該地段位於蘇州郊區的火炬路。該區普遍屬工業發展性質。</p> <p>根據中國意見，該租約已於有關政府部門正式註冊。該租約為有效及可強制執行。</p>	無商業價值

估值證書

物業權益	概況及年期	2012年7月31日 現況下的資本值
6. 中國 江蘇省 蘇州 新區 火炬路 科技工業園 25號標準廠房	<p>該物業包括一個於2002年落成的工業廠房。</p> <p>該物業的建築面積約為3,442.42平方米。</p> <p>該物業由 貴集團租用，由2009年3月8日起至2019年1月7日止為期10年，月租約為人民幣34,424.20元，服務費約為人民幣34,424.20元。該物業現由 貴集團佔用作工業及辦公室用途。</p> <p>該地段位於蘇州郊區的火炬路。該區普遍屬工業發展性質。</p> <p>根據中國意見，該租約已向有關政府部門正式註冊。該租約為有效及可強制執行。</p>	無商業價值
7. 中國 江蘇省 蘇州 新區 火炬路 科技工業園 24號標準廠房 二樓	<p>該物業包括一個於2002年落成的廠房二樓。</p> <p>該物業的建築面積約為2,047平方米。</p> <p>該物業由 貴集團租用，由2011年6月1日起至2014年5月31日止為期3年，月租為人民幣20,470元，服務費為人民幣20,470元。該物業現由 貴集團佔用作工業用途。</p> <p>該地段位於蘇州郊區的火炬路。該區普遍屬工業發展性質。</p> <p>根據中國意見，該租約已向有關政府部門正式註冊。該租約為有效及可強制執行。</p>	無商業價值
8. 中國 江蘇省 蘇州 新區 金山路187號 4號及5號廠房	<p>該物業包括一個大約於2000年落成的6層高工業廠房。</p> <p>該物業的建築面積約為19,343.76平方米。</p> <p>該物業現時由 貴集團向一名獨立第三方租用，由2011年11月1日起至2013年12月31日止為期2年，月租為人民幣290,156.40元（包括管理費）。該物業現由 貴集團佔用作工業用途。</p> <p>該地段位於蘇州郊區的金山路。該區普遍屬工業發展性質。</p> <p>根據中國意見，該租約已向有關政府部門正式註冊。該租約為有效及可強制執行。</p>	無商業價值

估值證書

物業權益	概況及年期	2012年7月31日 現況下的資本值
9. 中國 江蘇省 蘇州 高新區 支英街166號 標準廠房	<p>該物業包括一個於2005年落成的廠房。</p> <p>該物業的建築面積約為4,401平方米。</p> <p>該物業由 貴集團租用，年期由2011年1月15日起至2016年1月14日止，年租為人民幣630,000元。該物業現由 貴集團佔用作工業用途。</p> <p>該地段位於蘇州郊區的支英街。該區普遍屬工業發展性質。</p> <p>根據中國意見，該租約已向有關政府部門正式註冊。該租約為有效及可強制執行。</p>	無商業價值
10. 中國 廣東省 深圳 南山區 西麗大磡村 木棉坑工業區 8號廠房1-6層 及宿舍2-9層	<p>該物業包括於1992年落成的一幢6層高工業廠房及一幢9層高宿舍的2至9層。</p> <p>該物業的總建築面積約為18,502平方米。</p> <p>該物業現時由 貴集團向一名獨立第三方租用，年期由2011年3月1日起至2016年10月31日止，月租為人民幣323,735元。該物業現由 貴集團佔用作工業用途。</p> <p>該地段位於深圳郊區的木棉坑工業區。該區普遍屬工業發展性質。</p> <p>根據中國法律意見，出租方並無取得該物業的業權文件或建設工程規劃許可證，有關租賃協議可能被視為無效，而該物業可能會被中國有關政府部門強行遷移或沒收。該物業的租約已向有關政府部門正式註冊。</p>	無商業價值
11. 中國 廣東省 深圳 寶安區 觀瀾街道 大布巷社區 觀光路 1301號A棟	<p>該物業包括一個於2008年落成的5層高工業廠房。</p> <p>該物業的總建築面積約為30,222.84平方米。</p> <p>該物業由 貴集團租用，年期由2011年3月8日起至2018年9月30日止，月租為人民幣241,782.72元。該物業現由 貴集團佔用作工業用途。</p> <p>該地段位於深圳郊區的觀光路。該區普遍屬工業發展性質。</p> <p>根據中國法律意見，該租約為有效、可強制執行及已向有關政府部門正式註冊。</p>	無商業價值

估值證書

	物業權益	概況及年期	2012年7月31日 現況下的資本值
12.	中國 廣東省 深圳 寶安區 觀瀾街道 大布巷社區 觀光路1301號 3棟宿舍及 1棟食堂	<p>該物業包括於2008年至2009年落成的3棟宿舍及1個食堂。</p> <p>該物業的總建築面積約為9,519.04平方米。</p> <p>該物業由 貴集團租用，年期由2011年3月8日起至2018年9月30日止，月租為人民幣76,152.32元。該物業現由 貴集團佔用作員工宿舍用途。</p> <p>該地段位於深圳郊區的觀光路。該區普遍屬工業發展性質。</p> <p>根據中國法律意見，該租約為有效、可強制執行及已向有關政府部門正式註冊。</p>	無商業價值
13.	中國 廣東省 深圳 南山區 中山園路8號 南頭城 綜合辦公樓 8層804室	<p>該物業包括一個於2001年落成建築面積約為25平方米的辦公室單位。</p> <p>該物業由 貴集團租用，年期由2011年7月10日起至2013年12月10日止，月租為人民幣1,000元。該物業現由 貴集團佔用作辦公室用途。</p> <p>該地段位於深圳近郊的中山園路。該區普遍屬住宅及商業發展性質。</p> <p>根據中國意見，該租約已向有關政府部門正式註冊。該租約為有效及可強制執行。</p>	無商業價值