

以下為獨立物業估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司就本集團於中國之物業權益於二零一二年十一月三十日之估值意見而編撰的函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本文件內。



第一太平戴維斯估值及
專業顧問有限公司
香港中環
交易廣場第二座23樓

電話：(852) 2801 6100
傳真：(852) 2530 0756

地產代理牌照號碼：C-023750
savills.com

敬啟者：

吾等按照閣下指示，對榮陽實業集團有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（「貴集團」）擁有權益及位於香港、澳門及中華人民共和國（「中國」）的物業進行估值，吾等確認吾等已進行視察、作出相關查詢，並取得吾等認為必需的進一步資料，以便向閣下提供吾等就該等物業權益於二零一二年十一月三十日之價值所發表之意見。

吾等對各項物業的估值乃吾等對其市值的意見。所謂市值，就吾等之定義而言，乃指「經適當營銷後，自願買方與自願賣方按公平交易的原則，在知情、審慎及不受脅迫的情況下於估值日買賣物業的估計金額」。

市值是賣方可於市場上合理獲得的最高售價及買方可於市場上合理取得的最有利價格。此估值尤其不考慮特殊條款或情況（如非典型融資、售後租回安排、合資經營、管理協議、與出售有關的任何人士所作出的特別考慮因素或特許權，或任何特殊價值元素）引致的估價升跌。物業市值的估計亦無考慮買賣成本及扣減任何相關稅項。

在對第一類物業（貴集團於中國持作自用的物業）進行估值時，由於該物業中將建成的樓宇的特殊用途，故並無現成可作比較的同類物業的市場案例，因此，無法按直接比較基準對該物業的樓宇進行估值。該等樓宇已按折舊重置成本（「折舊重置成本」）基準估值。我們就此將「折舊重置成本」定義為我們所認為有關土地在現行用途的價值，以及重新重置

附錄四

物業估值報告

該等樓宇的估計成本(包括費用及財務收費)，減去實際損耗及一切相關形式的陳舊及優化。在對土地進行估值時，吾等已採用直接比較法，參照有關市場可用的可作比較的市場交易，假設交吉出售而估值。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。

在對第二類、第三類及第四類物業(貴集團於中國、香港及澳門租用的物業)進行估值時，由於禁止轉讓或分租或缺乏租金溢利及／或各自租賃僅屬短期性質，故吾等並未賦予該等物業商業價值。

吾等獲提供有關中國物業業權文件的摘選資料。然而，吾等並無檢查文件正本以核實任何交遞予吾等的副本沒有出現的任何修改。吾等於估值過程中就有關中國物業的業權在頗大程度上依賴貴集團及其中國法律顧問競天公誠律師事務所提供的資料。吾等亦接納向吾等提供有關圖則批文或法定公告、地役權、年期、佔用詳情、地盤及樓面面積及所有相關事宜的意見。估值證書所列的尺寸、量度及面積乃基於吾等獲提供的資料，故僅為約數。吾等並無進行實地測量。吾等並無理由懷疑貴集團向吾等提供就估值而言屬重大的資料的真實性及準確性。吾等亦獲貴集團告知，所提供的資料並無遺漏重大事實。吾等認為已獲提供足夠資料，以達致知情意見。

吾等已視察該等物業的外貌，並在情況許可下視察其內部狀況。於吾等進行視察的過程中，吾等並無發現任何嚴重損毀。然而，吾等並無進行結構測量，故吾等無法呈報該等物業是否並無腐朽、蟲蛀或其任何他損毀。吾等並無對任何設施進行測試。

吾等進行估值時並無考慮任何物業之任何抵押、按揭或債項，亦無考慮出售成交時可能產生之任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該等物業並無附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

特許測量師劉振權先生和中國房地產估值師及土地估值師陳英女士已於二零一二年二月進行實地視察。英國皇家特許測量師學會見習測量師劉泳麟先生已於二零一三年一月再次進行視察。

吾等的估值乃根據香港測量師學會刊發的物業估值準則(二零零五年第一版)所載規定而編製。

除另有指明外，所有金額均以人民幣(「人民幣」)呈列。

吾等謹此隨附吾等的估值概要及估值證書。

此致

代表

第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司

董事

劉振權

MRICS MHKIS RPS(GP)

謹啟

二零一三年一月二十三日

附註：劉振權先生為合資格估值師，在香港及中國物業估值方面擁有逾20年經驗。

附錄四

物業估值報告

估值概要

第一類 — 貴集團於中國持有作自用的物業

編號	物業	於二零一二年 十一月三十日 現況下的資本值
1.	中國 廣東省 增城市 廣汕路旁三聯路段 榮陽鋁業(中國)有限公司佔用之廠房 郵政編碼511300	人民幣 161,000,000元
第一類總計：		人民幣 161,000,000元

第二類 — 貴集團於中國租用的物業

2.	中國 廣東省 增城市 下羅崗村(縱橫學院旁) 榮陽鋁業(中國)有限公司佔用之廠房 郵政編碼511300	無商業價值
3.	中國 廣東省 增城市 朱村街朱村朱高建 廣州榮富電子科技有限公司佔用之廠房及宿舍 郵政編碼511300	無商業價值
第二類總計：		零

估值證書

第一類 — 貴集團於中國持有作自用的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年十一月三十日現況下的資本值
1.	中國廣東省增城市廣汕路旁三聯路段榮陽鋁業(中國)有限公司佔用之廠房 郵政編碼511300	該物業包括兩幅總地盤面積約為129,133平方米(1,389,988平方呎)的土地，該土地上建有多幢於一九九八年至二零一二年間竣工的樓宇及附屬設施。 如 貴集團所告知，該物業包括十四個車間、四幢辦公大樓、三個宿舍及一個飯堂，總建築面積約為83,956.71平方米(903,710平方呎)。 該物業已獲授土地使用權作工業用途，兩份年期同時生效，分別於二零五零年十一月二十一日及二零五四年四月十一日屆滿。	該物業由 貴集團佔用作工業用途。	人民幣161,000,000元

附註：

- 根據兩份均由增城國土資源局發出的國有土地使用權證增國用(2000)字第B0101337號及增國用(2004)字第C0100204號，總地盤面積約為129,133平方米的兩幅土地的土地使用權已授予 貴公司之間接全資附屬公司榮陽鋁業(中國)有限公司(「榮陽鋁業(中國)」)作工業用途，兩份年期同時生效，分別於二零五零年十一月二十一日及二零五四年四月十一日屆滿。
- 根據由增城市人民政府發出的22份房屋所有權證，總建築面積約為83,956.71平方米的物業的部分房屋所有權歸榮陽鋁業(中國)所有。證書之詳情如下：

房屋所有權證編號	用途	樓層數目	概約總建築面積 (平方米)
粵房字第1644213號	倉庫	1	9,881.65
粵房字第1644214號	車間	1	2,015.00
粵房字第1644215號	車間	1	6,900.00
粵房字第1644216號	車間	1	1,786.40

附錄四

物業估值報告

<u>房屋所有權證編號</u>	<u>用途</u>	<u>樓層數目</u>	<u>概約總建築面積</u> (平方米)
粵房字第1644217號	車間	1	897.60
粵房字第1644219號	車間	1	640.00
粵房字第4014915號	辦公室	3	1,032.00
粵房字第4014936號	辦公室	1	200.00
粵房字第4014937號	住宅	3	1,473.52
粵房字第4014940號	辦公室	2	472.78
粵房字第4015000號	車間	1	1,573.80
粵房字第4066342號	車間	1	1,440.00
粵房字第4066343號	車間	1	7,504.20
粵房字第4066344號	車間	1	7,803.00
粵房地權證自字第00002843號	車間	1	1,500.00
粵房地權證自字第00002846號	飯堂	2	3,674.00
粵房地權證自字第00002847號	倉庫	1	18,304.91
粵房地權證自字第00002850號	車間	1	3,763.20
粵房地權證自字第10004617號	宿舍	5	2,760.90
粵房地權證自字第10004618號	宿舍	5	2,760.90
粵房地權證自字第10004619號	車間	1	4,654.27
粵房地權證自字第661602號	非住宅	4	2,918.58
	總計：		83,956.71

3. 如 貴集團所告知，該物業之部份已用作抵押。
4. 吾等已獲 貴集團中國法律顧問就該物業業權提供的法律意見，其載有(其中包括)以下資料：
 - i. 滎陽鋁業(中國)合法擁有於第1及2號款備注所提及的物業的土地使用權及房屋所有權，且有權在土地使用權的使用年限內佔用、使用、出租、轉讓及按揭或透過其他法律途徑出售該物業。由於該物業之部份已用作按揭，於任何出租或轉讓該部份物業前須取得承按人同意；
 - ii. 該物業的土地出讓金已悉數繳清；及
 - iii. 該物業之用途並無違反中國法律且該物業毋須受任何扣押或其他重大產權負擔規限。

估值證書

第二類 — 貴集團於中國租用的物業

編號	物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	於二零一二年十一月三十日現況下的資本值
2.	中國廣東省增城下羅崗村(縱橫學院旁)榮陽鋁業(中國)有限公司佔用之廠房 郵政編碼511300	<p>該物業包括一幅地盤面積約為36,094.60平方米(388,522平方呎)的土地，該土地上建有多幢於二零零六年竣工的樓宇及附屬設施。</p> <p>如 貴集團所告知，該物業之總建築面積約為20,000.00平方米(215,280平方呎)。</p> <p>該物業由獨立第三方(「出租人」)租予 貴公司的間接全資附屬公司廣州澳普利發門窗系統有限公司(「承租人」)，年期為五年，於二零一二年一月一日開始，並於二零一六年十二月三十一日屆滿，每月租金人民幣150,000元。</p>	該物業由 貴集團佔用作工業用途。	無商業價值

附註：

- 吾等已獲 貴集團中國法律顧問就租賃協議的合法性提供法律意見，其載有(其中包括)以下資料：
 - 出租人未能提供用以證明該部分物業所有權之相關業權文件。倘出租人無權出租該部分物業，則租賃協議將告失效且承租人或須遷出該物業；
 - 該部分物業之總建築面積約為8,285.20平方米之部份，已於二零一二年十月十一日向增城國土資源和房屋管理局妥善登記；及
 - 租賃協議須於相關租賃協議管理服務中心登記。然而，如未登記亦不會影響該租賃協議的效力。

估值證書

編號	物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	於二零一二年十一月三十日現況下的資本值
3.	中國廣東省增城朱村街朱村朱高建廣州榮富電子科技有限公司佔用之廠房及宿舍 郵政編碼 511300	<p>該物業包括一幅地盤面積為37,390.80平方米(402,475平方呎)的土地，該土地上建有總建築面積為11,471.10平方米(123,475平方呎)的三層高廠房及六層高宿舍樓，於二零零六年竣工。</p> <p>該物業由獨立第三方(「出租人」)租予 貴公司之間接全資附屬公司榮陽鋁業(中國)有限公司(「承租人」)，年期為三年，於二零一二年三月十六日開始，並於二零一五年三月十五日屆滿，每月租金人民幣150,000元。</p>	該物業由 貴集團佔用作工業用途。	無商業價值

附註：

- 吾等已獲 貴集團中國法律顧問就租賃協議的合法性提供法律意見，其載有(其中包括)以下資料：
 - 該租賃協議遵守中國法律的規定且為有效及可強制執行；及
 - 該租賃協議須於相關租賃協議管理服務中心登記。然而，如未登記亦不會影響該租賃協議的效力。

估值證書

第三類 — 貴集團於香港租用的物業

編號	物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	於二零一二年十一月三十日現況下的資本值
4.	香港 九龍 尖沙咀 廣東道33號 中港城 5座 1802A室	<p>中港城(該「發展項目」)包括五幢建於一個五層高零售平台層另加三層地庫上的十三層高辦公大樓。該發展項目於一九八八年竣工。</p> <p>該物業包括該發展項目5座第18樓的一間可出租面積約為240.90平方米(2,593平方呎)的辦公室單位。</p> <p>該物業由獨立第三方租予 貴公司之間接全資附屬公司榮陽鋁業有限公司，年期於二零一二年三月一日開始，並於二零一四年二月二十八日屆滿，每月租金64,825港元(不包括差餉及服務費)。</p>	該物業由 貴集團佔用作為一間辦公室。	無商業價值

估值證書

編號	物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	於二零一二年十一月三十日現況下的資本值
5.	香港九龍尖沙咀廣東道33號中港城3座2008B室	<p>中港城(該「發展項目」)包括五幢建於一幢五層高零售平台另加三層地庫上的十三層高辦公大樓。該發展項目於一九八八年竣工。</p> <p>該物業包括該發展項目3座第20樓的一間出租面積約為67.81平方米(730平方呎)的辦公室單位。</p> <p>該物業由獨立第三方租予 貴公司之間接全資附屬公司榮陽鋁業(香港)有限公司，年期於二零一一年十月一日開始，並於二零一三年四月十七日屆滿，每月租金18,250港元(不包括差餉及服務費)。</p>	該物業由 貴集團佔用作為一間辦公室。	無商業價值

估值證書

第四類 — 貴集團於澳門租用的物業

編號	物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	於二零一二年十一月三十日現況下的資本值
6.	澳門 殷皇子大馬路45-53A號 澳門廣場 13樓M室	<p>澳門廣場(該「發展項目」)包括一幢建於一幢四層高零售平台另加五層地庫停車場上的十五層高辦公大樓。該發展項目於二零零一年竣工。</p> <p>該物業包括該發展項目第13樓的一間建築面積約為193.24平方米(2,080平方呎)的辦公室單位。</p> <p>該物業由獨立第三方租予 貴公司之間接全資附屬公司澳普(澳門離岸商業服務)有限公司，年期於二零一一年八月一日開始，並於二零一三年七月三十一日屆滿，每月租金21,500澳門元(不包括每月管理服務費)。</p>	該物業由 貴集團佔用作為一間辦公室。	無商業價值