

以下為獨立估值師天基評估有限公司對若干物業權益於二零一三年五月三十一日的估值而發出的函件、估值概要及估值證書全文，以供載入本招股章程。

香港
德輔道中232號
嘉華銀行中心
20樓



GA VALUATION LIMITED
天基評估有限公司

敬啟者：

緒言

吾等遵照閣下的指示，對中國金鳳凰國際(控股)有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(下文統稱為「貴集團」)於中華人民共和國(「中國」)持有的若干物業權益(物業詳情於本報告的估值概要中詳載)進行估值，吾等確認已視察該等物業，作出相關查詢及查冊，並取得吾等認為必要的其他資料，以便向閣下提供吾等對該等物業權益於二零一三年五月三十一日(「估值日期」)的資本價值的意見。

估價前提

吾等的估值乃吾等對物業市值的意見，所謂市值，根據香港測量師學會所遵從國際估值準則理事會頒佈的《國際估值準則》所下的定義，指「資產或負債經適當推銷後，由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其易手可取得的估計金額」。

估值基準

對物業權益進行估值時，吾等已遵守於估值日期有效的香港聯合交易所有限公司所頒佈證券上市規則第五章及應用指引第12條、香港測量師學會所刊發《香港測量師學會估值準則》(二零一二年版)及國際估值準則理事會所刊發《國際估值準則》列載的一切規定。

吾等的估值並無計及因特殊條款或情況(如非典型融資、售後租回安排、任何銷售相關人士給予的特殊代價或優惠，或任何特殊價值因素或買賣成本或任何相關稅項扣減)所致的估計升值或貶值。

物業權益分類

對物業進行估值時，估物業權益分別按 貴公司所持權益類型及物業所在國家劃分為以下類別：

- 第一類 — 貴集團在中國擁有及佔用的物業權益
- 第二類 — 貴集團在中國擁有及持有作未來發展的物業權益

估值方法

在進行估值時，除另有說明外，吾等已依照物業的擬定用途進行估值，並得悉該等物業將用作該等用途(以下稱為「持續用途」)。

由於第一類物業權益項下擬定及建造的樓宇及構築物的特殊性質及用途以及其所處的特定位置，不大可能有可資比較的相關市場銷售。因此，該等物業權益乃按折舊重置成本基準進行估值。

吾等對「折舊重置成本」的定義，為吾等關於土地按其當前用途的市值的意見以及對樓宇、構築物及其他地盤工程新重置成本的估計(包括費用及融資開支)，並就樓齡、狀況及陳舊作出扣減。一般而言，在欠缺具可資比較銷售個案的已知市場的情況下，折舊重置成本法提供最可靠的物業價值指標。然而，此方法須視乎在考量所使用資產的總價值及業務性質以及持續用途的假設後該業務是否具備足夠盈利潛力而定。

吾等採用直接比較法對第二類物業權益進行估值，假定該等物業權益按現狀可即時交吉出售，並已參考相關市場現有的可資比較銷售交易。

業權調查

吾等已獲 貴集團提供該等物業權益的業權文件摘要副本。在可行情況下，吾等已查核文件正本，以核實該等中國物業權益的現有業權及該等物業權益可能附帶的任何重大產權負擔或吾等所獲提供副本可能未有顯示的任何修訂。鑒於中國現有登記制度並不將登記資料供公眾人士查閱，吾等未能對中國物業權益的業權及可能附帶的重大產權負擔進行調查。在估值過程

中，吾等在很大程度上依賴 貴公司中國法律顧問北京市天元律師事務所就中國物業業權有效性提供的法律意見。

實地調查

吾等曾視察估價物業的外部，並在可行情況下視察其內部可及部份。然而，吾等並無受委託進行結構勘測或安排檢查相關設施。因此，吾等無法呈報該等物業是否確無腐爛、蟲蛀或任何其他結構上的損毀。吾等乃經考慮裝置及設備的一般外觀、表觀標準及使用時間以及現有公用事業設施後，就該等物業的整體狀況達致吾等的意見。因此，必須強調的是，吾等已就該等樓宇是否確無損壞或可能存在會影響吾等估值的潛在損毀情況向 閣下提供意見，在視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損毀。吾等並無對任何設施進行測試。除另有說明外，吾等假設水電及電話等被視為必要的公用事業設施齊備且並無存在損毀。

吾等並無安排進行任何調查，以釐定該等物業於建造時有否使用高鋁水泥混凝土、氯化鈣添加劑、粉煤灰或任何其他有害物料。因此，吾等無法呈報該等物業不存在有關風險。就本估價而言，吾等假設該等物業於建造時並無使用有害物料。

吾等並無受委託進行詳細實地測量，以核實該等物業的土地或樓宇面積的準確性，惟假設吾等獲提供的面積數據乃屬正確。基於吾等在類似物業估價方面的經驗，吾等認為上述假設實屬合理。

此外，吾等並無進行任何實地調查以確定土地狀況或設施是否適合建於或將建於其上的任何物業發展。吾等亦無就物業權益進行考古、生態或環境調查。吾等的估價乃假設此等方面均為符合且建築期間不會產生額外開支或出現延誤。倘發現物業或毗連或鄰近土地存在污染、沉降或其他潛在損毀情況，或物業曾經或正用作污染用途，吾等保留修訂吾等估價意見的權利。

吾等並無調查任何與現有及／或規劃生產流程有關的工業安全、環境及衛生相關規例。吾等假設所有必要的許可、程序及措施已按照政府法例及指引得到落實。

資料來源

除另有說明外，吾等將在很大程度上依賴 閣下或 閣下的法律或其他專業顧問就業權、法定通告、規劃審批、土地規劃、地役權、樓宇竣工日期、開發計劃、物業鑒定、佔用詳情、地盤面積、建築面積、年期相關事宜、租賃及所有其他相關事宜向吾等提供的資料。估價證書所載尺寸、量度及面積乃基於吾等獲提供文件所載的資料，因此有關數據均為約數且僅供參考之用。吾等並無核查原本計劃、開發商說明書及類似文件以作核證。

吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等所提供資料的真實性及準確性。吾等亦獲 貴公司確認，所提供資料並無遺漏任何重大事實。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。

估值假設

就按長期土地使用權持有的物業而言，吾等假設物業權益的可轉讓土地使用權已按象徵性土地使用費授出，且任何應付地價已全數繳清。除另有說明外，吾等假設該等物業的相關業權擁有人擁有物業權益的可強制執行業權，並可於獲批的土地使用年期屆滿前不受干預地自由佔用、使用、出售、租賃、抵押、按揭或以其他方式處置該等物業，而無須進一步尋求政府批准及向政府支付額外地價。除報告另有說明外，吾等假設有關於物業已交吉。

持續用途乃假設該等物業將用於其設計及建造的用途，或用於現時所適合的用途。物業按持續用途所作的估值並不代表該物業在公開市場上逐部份出售可變現的金額。

吾等假設該等物業的設計及建造符合／將符合地方規劃條例及要求，且已經／將由相關部門妥為審查及正式批准。

概無安排或作出環境影響研究。吾等假設適用的國家、省份及地方環境法規及法律已獲全面遵守。此外，就報告所涵蓋的任何用途而言，吾等假設已經或能夠從任何地方、省份或國家政府或私人實體或組織獲得或重續一切必要的牌照、批文或其他法律或行政權限。

除估值報告載明、界定及考慮的沒遵守情況外，吾等假設已遵守所有適用的分區及用途規例與限制。此外，除非報告另有說明，吾等假設土地使用及物業裝修均位於所述物業的界線以內，且並無任何侵用或侵佔現象。

吾等並無進行調查以確定物業(或其所在樓宇或發展項目)內的機電系統於二零零零年或以後是否將受到不利影響，故此，吾等假設該等物業及該等系統不受或將不受影響。

吾等的報告並無考慮任何估物業權益的任何抵押、按揭或結欠款項，亦無考慮出售交易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無附帶任何可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等進一步假設，於估值日期，該等物業未有出租、轉讓或牽涉任何爭訟性或非爭訟性糾紛。吾等亦假設，於吾等視察日期至估值日期期間，該等物業並無出現任何重大變動。

限制條件

倘物業位於相對發展不成熟的市場(如中國)，該等假設通常基於不完善市場憑證而作出。物業可能被賦予多項不同估值，視乎所作假設而定。雖然估值師在達致估值時已行使其專業判斷，投資者／報告讀者務須謹慎考慮估值報告所披露的該等假設的性質，並應審慎詮釋估值報告。

本報告英文版的內容乃摘錄及翻譯自所獲提供的相關中文文件，用詞如有任何歧義，概以原始文件為準。

貨幣

除另有說明外，所有金額均以人民幣列示。隨函附奉吾等所作估值概要及估值證書。

此 致

香港
新界
洪祥路3號
田氏中心3座
17樓1703-1704室
中國金鳳凰國際(控股)有限公司
董事會 台照

代表
天基評估有限公司
袁國良測量師 MRICS MHKIS
註冊專業測量師
(產業測量)
總經理－房地產
謹啓

日期：二零一三年六月二十八日

附註：袁國良先生為特許估價測量師及註冊專業測量師(產業測量)，在中國、香港及東南亞物業估值方面擁有逾十五年經驗。袁國良先生亦為香港測量師學會公佈之有關上市事宜及有關收購與合併的通函與估值提供參考之物業估值師名冊內之估值師。

估值概要

第一類： 貴集團在中國擁有及估用的物業權益

物業	於二零一三年 五月三十一日現 況下的資本值	貴集團 應佔權益	於二零一三年 五月三十一日 貴集團應佔 現況下的資本值 人民幣元
1. 位於 中國 江西省 九江市 永修縣 恒豐鎮 金山工業區 243縣道南側(靠近其與 226縣道的交匯處)的 四幅土地、多幢樓宇及 建築物	127,600,000	100%	127,600,000
2. 位於 中國 江西省 九江市 永修縣 雲山工業區 榮祺大道北側(靠近其 與昌九高速的交匯處)的 兩幅土地、多幢樓宇及 建築物	120,200,000	100%	120,200,000
	小計： 247,800,000	小計：	247,800,000

第二類 : 貴集團在中國擁有及持有作未來發展的物業權益

物業	於二零一三年 五月三十一日 現況下的資本值	貴集團 應佔權益	於二零一三年 五月三十一日 貴集團應佔 現況下的資本值 人民幣元
3. 位於 中國 江西省 九江市 永修縣 雲山工業區 雲山大道東側(靠近其 與榮祺大道的交匯處) 的兩幅土地	12,770,000	100%	12,770,000
	小計 : 12,770,000	小計 :	12,770,000
	總計 : 260,570,000	總計 :	260,570,000

估值證書

第一類： 貴集團在中國擁有及估用的物業權益

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一三年 五月三十一日 現況下的資本值 人民幣元
1. 位於 中國 江西省 九江市 永修縣 恒豐鎮 金山工業區 243縣道南側 (靠近其與226縣道的 交匯處) 的四幅土地、 多幢樓宇及建築物	<p>該物業包括四幅不同面積的工業用地，總佔地面積約為137,847.88平方米(1,483,794.58平方呎)，上建一個工業綜合區，於二零零四年至二零一二年期間分期完工。</p> <p>該工業綜合區主要包括一幢三層高寫字樓、兩幢三層高宿舍樓、一幢兩層高廠房、六幢單層廠房、五幢單層倉庫、一幢兩層高食堂、四幢單層保衛室、三幢單層供電室、四幢單層洗手間、兩個污水處理廠、一個水池、一個水塔、四個煙囪、三幢單層供氣站、一幢兩層警察局、一個防雨棚、兩個臨時摩托車棚、露天車位及圍牆。</p> <p>根據33份有關房屋所有權證，該物業的登記總建築面積約為46,195.10平方米(497,244.06平方呎)。</p> <p>根據日期分別為二零一零年二月六日、二零一零年八月二十六日、二零一零年八月二十六日及二零一零年八月二十六日的四份有關國有土地使用權證，該物業大部份土地使用權的年期直至二零六零年二月一日屆滿，而餘下部份則直至二零六零年八月十五日屆滿。</p>	吾等獲悉於估值日期，除空置以及部份平整及部份未平整的部份土地外，該物業乃由 貴集團佔用，主要用於微晶石生產、倉庫、食堂、宿舍及配套辦公室用途。	127,600,000 (亦請參閱下文 附註12) (100%權益歸 貴集團所有： 127,600,000)
	土地獲准用於工業用途。		

附註：

該物業的所有權

1. 吾等獲 貴公司中國法律顧問告知，於估值日期該物業的唯一法定擁有人為九江金鳳凰裝飾材料有限公司。

貴公司於該物業持有的權益

2. 該物業的土地使用權乃根據永修縣人民政府向九江金鳳凰裝飾材料有限公司簽發的四份國有土地使用權證而持有。

根據日期為二零一零年二月六日的國有土地使用權證(永國用(2010)字第065號)，該物業大部份土地(佔地面積為107,345.70平方米)由九江金鳳凰裝飾材料有限公司持有，並受(其中包括)以下條款所規限：

- | | | | |
|-----|------|---|---------------|
| (a) | 土地用途 | : | 工業 |
| (b) | 土地面積 | : | 107,345.70平方米 |
| (c) | 年期 | : | 直至二零六零年二月一日 |

根據日期均為二零一零年八月二十六日的國有土地使用權證(永國用(2010)字第00119號、00120號及00121號)，該物業餘下三部份土地(總佔地面積為30,502.18平方米)由九江金鳳凰裝飾材料有限公司持有，並受(其中包括)以下條款所規限：

- | | | | |
|-----|-------|---|--------------|
| (a) | 土地用途 | : | 工業 |
| (b) | 總土地面積 | : | 30,502.18平方米 |
| (c) | 年期 | : | 直至二零六零年八月十五日 |

3. 該物業的房屋所有權乃根據永修縣人民政府向九江金鳳凰裝飾材料有限公司簽發的33份房屋所有權證(編號為永房權證私字第0023201號至0023211號、0023526號至0023533號、0024557號、0025261號、030248號、030249號、031098號至031100號、031145號至031150號及031821號)而持有。詳情概述如下：

編號	房屋所有權證編號	該物業的房屋名稱	層數	規劃用途	建築面積 (平方米)
1	0023201	三層高宿舍樓1	3	辦公室	781.63
2	0023202	兩層高廠房	2	廠房	2,416.44
3	0023203	單層倉庫1	1	倉庫	369.42
4	0023204	單層廠房1	1	廠房	431.34
5	0023205	單層廠房2	1	廠房	1,696.09
6	0023206	單層倉庫2	1	倉庫	773.28
7	0023207	三層高宿舍樓2	3	宿舍	694.95
8	0023208	單層供電室1	1	供電室	110.16
9	0023209	兩層高食堂	2	食堂	800.35
10	0023210	單層保衛室1	1	保衛室	21.43
11	0023211	單層洗手間1	1	洗手間	81.47
12	0023526	單層保衛室2	1	保衛室	20.78
13	0023527	單層保衛室3	1	保衛室	106.66
14	0023528	單層倉庫3	1	倉庫	942.78
15	0023529	單層倉庫4	1	倉庫	1,023.24
16	0023530	單層倉庫5	1	倉庫	837.93
17	0023531	單層廠房3	1	廠房	5,815.10
18	0023532	單層廠房4	1	廠房	4,119.92
19	0023533	單層廠房5	1	廠房	6,803.66
20	0024557	三層高寫字樓1	3	辦公室	2,193.16
21	0025261	單層廠房6	1	廠房	14,739.75
22	030248	污水處理控制房1	2	廠房	298.68
23	030249	污水處理控制房2	2	廠房	298.68
24	031098	單層供電室2	1	廠房	195.00
25	031099	單層保衛室4	1	廠房	56.62
26	031100	單層供電室3	1	廠房	75.92
27	031145	單層供氣站1	1	辦公室	54.00
28	031146	單層供氣站2	1	辦公室	20.79
29	031147	單層洗手間2	1	廠房	7.80
30	031148	單層洗手間3	1	洗手間	37.20
31	031149	單層洗手間4	1	廠房	34.96
32	031150	單層供氣站3	1	廠房	7.80
33	031821	兩層警察局	2	住宅樓	328.11

總計：46,195.10

4. 該物業的合法業權由九江金鳳凰裝飾材料有限公司持有，該公司為 貴公司的間接全資附屬公司。

重大產權負擔

5. 吾等獲 貴公司中國法律顧問告知，於估值日期該物業負有以下重大產權負擔：

- (i) 該物業中的一幅土地(國有土地使用權證編號為永國用(2010)字第065號)連同上建的21幢樓宇(房屋所有權證編號為永房權證私字第0023201號至0023211號、0023526號至0023533號、0024557號及0025261號)已根據房地產最高金額抵押合同第ZD640820110000006-7號及ZD640820110000006號及土地他項權利證明書永他項(2012)字第002號及003號抵押予上海浦東發展銀行南昌分行。抵押期自二零一三年一月十日起至二零一三年十二月三十日。抵押貸款金額為人民幣55.9514百萬元。
- (ii) 單層廠房6(房屋所有權證編號為永房權證私字第0025261號)連同其所在土地部份已根據抵押合同第36100220110018117號、36100220110019848號及36100220110020186號及房屋他項權證第05283號抵押予中國農業銀行永修支行。抵押期自二零一一年五月二十四日起至二零一六年七月八日。抵押貸款的最高金額為人民幣20百萬元。
- (iii) 該6幢樓宇(房屋所有權證編號為永房權證私字第0023201號、0023204號、0023209號、0024557號、030248號及030249號)連同其所在土地部份已根據最高金額抵押合同第36100620130000459號及房屋他項權證第08303號抵押予中國農業銀行永修支行。抵押期自二零一三年一月十日起至二零一五年一月九日。抵押貸款的最高金額為人民幣40百萬元。
- (iv) 該物業中餘下三幅土地(國有土地使用權證編號為永國用(2010)字第00119號、00120號及00121號)已根據最高金額抵押合同第793020120417004號及土地他項權利證明書(2012)字第020號抵押予九江銀行永修支行。抵押期自二零一二年四月十八日起至二零一五年四月十八日。抵押貸款金額為人民幣4百萬元。
- (v) 除上文(i)、(ii)、(iii)及(iv)所述者外，該物業的土地使用權及房屋所有權並無面臨任何轉讓、租賃、按揭、強制徵購、強制拍賣、第三方權益、訴訟、糾紛或其他重大不利事項。

中國法律意見

6. 吾等已獲提供由 貴公司中國法律顧問就該物業業權的合法性出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下內容：

- (i) 九江金鳳凰裝飾材料有限公司持有該物業中四幅土地的土地使用權的完備、合法及有效業權以及上文附註3所述33幢樓宇的房屋所有權，並可根據中國相關法律及各抵押合同條件於有關土地使用權剩餘年內內自由使用、轉讓、租賃、按揭或以其他方式處理有關業權。

- (ii) 兩幅土地的土地使用權合同(國有土地使用權證編號為永國用(2010)字第00119號及00121號)所載的完工日期已延至不遲於二零一五年十二月三十一日。因此，九江金鳳凰裝飾材料有限公司並無違反完工規定。

該物業的土地用途

7. 根據日期為二零一零年二月六日、二零一零年八月二十六日、二零一零年八月二十六日及二零一零年八月二十六日的四份國有土地使用權證，該物業獲准用於工業用途。

有關 貴公司及該物業合法性的主要文件狀況

8. 根據 貴集團提供的資料，業權狀況及主要批文的批授情況如下：

有關 貴公司合法性的文件：	取得
營業執照	是
有關該物業業權的文件：	
國有土地使用權證	是
房屋所有權證	是
	(就上文附註3所述房屋)

該物業的視察

9. 該物業近期由袁國良測量師(MRICS MHKIS RPS(GP))於二零一二年六月二十七日及二十八日視察。
10. 吾等曾視察該物業的外部，並在可行情況下視察其內部可及部份。然而，吾等並無受委託進行結構勘測或安排檢查相關設施，但於視察過程中，吾等並未發現任何嚴重損毀。因此，吾等無法呈報該物業是否確無腐爛、蟲蛀或任何其他結構上的損毀。吾等乃經考慮裝置及設備的一般外觀、表觀標準及使用時間後，就該物業的整體狀況達致吾等的意見。在估值過程中，吾等假設該物業結構完好、並無損毀或可能存在的潛在損毀情況。吾等並無對任何設施進行測試。吾等假設水電及電話等公用設施亦無存在損毀。

原收購日期及成本

11. 吾等獲悉 貴集團乃於二零一零年五月五日透過三份有關土地使用權合同收購該物業中的三幅土地(國有土地使用權證編號為永國用(2010)字第00119號、00120號及00121號)，總成本為人民幣7,099,443元。

估值說明

12. 據 貴集團告知，於估值日期三幢單層供氣站、四幢單層洗手間其中三幢及兩層警察局(不包括其所在土地部份)尚未取得適當的建築/開發許可或業權證，故吾等並無賦予該等樓宇商業價值。

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一三年 五月三十一日 現況下的資本值 人民幣元
2. 位於 中國 江西省 九江市 永修縣 雲山工業區 榮祺大道北側(靠近其 與昌九高速的交匯處) 的兩幅土地、 多幢樓宇及建築物	<p>該物業包括兩幅不同面積的相鄰土地，總佔地面積約為81,999.99平方米(882,647.89平方呎)，上建一個工業綜合區，於二零一二年年中大致完工。</p> <p>該工業綜合區主要包括一幢三層高寫字樓、兩幢單層廠房、一幢五層高宿舍樓、一幢單層供電室、一幢兩層高修理維護大樓、兩幢單層保衛室、兩幢單層洗手間、一個污水處理廠、一幢單層生產控制室、露天車位及圍牆。</p>	<p>吾等獲悉於估值日期，除部份已平整土地為空置地盤外，該物業乃由 貴集團估用，用於微晶石生產、倉庫、食堂、宿舍及配套辦公室用途。</p>	<p>120,200,000 (亦請參閱 下文附註12) (100%權益歸 貴集團所有： 120,200,000)</p>
	<p>根據12份有關房屋所有權證，該物業的登記總建築面積約為39,702.87平方米(427,361.69平方呎)。</p>		
	<p>根據日期均為二零一二年十月十九日的兩份有關國有土地使用權證，該物業土地使用權的年期直至二零五九年十一月三十日屆滿。</p>		
	<p>土地獲准用於工業用途。</p>		

附註：

該物業的所有權

1. 吾等獲 貴公司中國法律顧問告知，於估值日期該物業的唯一法定擁有人為江西金鳳凰納米微晶有限公司。

貴公司於該物業持有的權益

2. 該物業的土地使用權乃根據永修縣人民政府向江西金鳳凰納米微晶有限公司簽發的兩份國有土地使用權證而持有。

根據日期為二零一二年十月十九日的國有土地使用權證(永國用(2012)字第00121號)，該物業部份土地(佔地面積為24,226.66平方米)由江西金鳳凰納米微晶有限公司透過土地出讓方式持有，並受(其中包括)以下條款所規限：

- | | | | |
|-----|------|---|---------------|
| (a) | 土地用途 | : | 工業 |
| (b) | 土地面積 | : | 24,226.66平方米 |
| (c) | 年期 | : | 直至二零五九年十一月三十日 |

根據日期為二零一二年十月十九日的國有土地使用權證(永國用(2012)字第00122號)，該物業餘下部份土地(佔地面積為57,773.33平方米)由江西金鳳凰納米微晶有限公司透過土地出讓方式持有，並受(其中包括)以下條款所規限：

- | | | | |
|-----|------|---|---------------|
| (a) | 土地用途 | : | 工業 |
| (b) | 土地面積 | : | 57,773.33平方米 |
| (c) | 年期 | : | 直至二零五九年十一月三十日 |

3. 該物業的房屋所有權乃根據永修縣人民政府向江西金鳳凰納米微晶有限公司簽發的12份房屋所有權證(編號為永房權證私字第029949號、029950號、0029991號至0029995號、031096號、031097號、031101號、031819號及031820號)而持有。詳情概述如下：

編號	房屋所有權證編號	該物業的房屋名稱	層數	規劃用途	建築面積 (平方米)
1	029949	兩層高修理維護大樓	2	廠房	1,791.72
2	029950	單層保衛室1	1	保衛室	77.16
3	0029991	五層高宿舍樓	5	宿舍	4,467.60
4	0029992	單層廠房1	1	廠房	13,470.60
5	0029993	單層供電室	1	供電室	608.00
6	0029994	三層高寫字樓	3	辦公室	2,123.99
7	0029995	單層廠房2	1	廠房	16,608.00
8	031096	兩層污水處理控制房	2	廠房	272.35
9	031097	單層生產控制室	1	廠房	118.80
10	031101	單層保衛室2	1	廠房	28.73
11	031819	單層洗手間1	1	洗手間	78.12
12	031820	單層洗手間2	1	洗手間	57.80
總計：					<u>39,702.87</u>

4. 該物業的合法業權由江西金鳳凰納米微晶有限公司持有，該公司為 貴公司的間接全資附屬公司。

重大產權負擔

5. 吾等獲 貴公司中國法律顧問告知，於估值日期該物業負有以下重大產權負擔：

- (i) 該物業的兩幅土地(國有土地使用權證編號為永國用(2012)字第00121及00122號)連同上建的單層廠房1及2、五層高宿舍樓、三層高寫字樓及單層供電室(房屋所有權證編號為永房權證私字第0029991號至0029995號)已根據抵押合同第36100220110026172號及土地他項權利證明書(2011)字第0030號抵押予中國農業銀行永修支行。抵押期自二零一一年八月五日起至二零一七年八月十九日。抵押貸款金額為人民幣22百萬元。
- (ii) 單層廠房1、五層高宿舍樓、三層高寫字樓及單層供電室(房屋所有權證編號為永房權證私字第0029991號至0029994號)連同其所在土地部份已根據最高金額抵押合同第793020120417002號及永房他證抵字06784號《房屋他項權證》抵押予九江銀行永修支行。抵押期自二零一二年四月十八日起至二零一五年四月十八日。抵押貸款的最高金額為人民幣29.50百萬元。

- (iii) 除上文(i)及(ii)所述者外，該物業的土地使用權及房屋所有權並無面臨任何轉讓、租賃、按揭、強制徵購、強制拍賣、第三方權益、訴訟、糾紛或其他重大不利事項。

中國法律意見

6. 吾等已獲提供由 貴公司中國法律顧問就該物業業權的合法性出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下內容：

- (i) 江西金鳳凰納米微晶有限公司持有該物業中兩幅土地的土地使用權的完備、合法及有效業權以及上文附註3所述12幢樓宇的房屋所有權，並可根據中國相關法律及各抵押合同條件於有關土地使用權剩餘年內自由使用、轉讓、租賃、按揭或以任何其他方式處理有關業權。
- (ii) 兩份有關土地使用權合同所載的完工日期已延至不遲於二零一五年十二月三十一日。因此，江西金鳳凰納米微晶有限公司並無違反完工規定。

該物業的土地用途

7. 根據日期均為二零一二年十月十九日的兩份國有土地使用權證，該物業獲准用於工業用途。

有關 貴公司及該物業合法性的主要文件狀況

8. 根據 貴集團提供的資料，業權狀況及主要批文的批授情況如下：

有關 貴公司合法性的文件：	取得
營業執照	是
有關該物業業權的文件：	
國有土地使用權證	是
房屋所有權證	是
	(就上文附註3所述房屋)

該物業的視察

9. 該物業近期由袁國良測量師(MRICS MHKIS RPS(GP))於二零一二年六月二十八日視察。
10. 吾等曾視察該物業的外部，並在可行情況下視察其內部可及部份。然而，吾等並無受委託進行結構勘測或安排檢查相關設施，但於視察過程中，吾等並未發現任何嚴重損毀。因此，吾等無法呈報該物業是否確無腐爛、蟲蛀或任何其他結構上的損毀。吾等乃經考慮裝置及設備的一般外觀、表觀標準及使用時間後，就該物業的整體狀況達致吾等的意見。在估值過程中，吾等假設該物業結構完好、並無損毀或可能存在的潛在損毀情況。吾等並無對任何設施進行測試。吾等假設水電及電話等公用設施亦無存在損毀。

原收購日期及成本

11. 吾等獲悉 貴集團已於二零零九年十一月三十日透過兩份有關土地使用權合同收購該物業中兩幅土地（國有土地使用權證編號為永國用(2012)字第00121及00122號），總成本為人民幣19,085,662元。

估值說明

12. 據 貴集團告知，於估值日期該物業的兩幢單層洗手間（不包括其所在土地部份）尚未取得適當的建築／開發許可或業權證，故吾等並無賦予該等樓宇商業價值。

第二類： 貴集團在中國擁有及持有作未來發展的物業權益

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一三年 五月三十一日 現況下的資本值 人民幣元
3. 位於 中國 江西省 九江市 永修縣 雲山工業區 雲山大道東側 (靠近其與榮祺大道 的交匯處)的 兩幅土地	該物業包括兩幅不同面積的相鄰 土地，總佔地面積約為61,565.78 平方米(662,694.06平方呎)。 吾等獲 貴集團告知，該物業留 作其於雲山工業區的工業綜合區 二期擴建項目。 根據日期均為二零一二年十月十 九日的兩份有關國有土地使用權 證，該物業土地使用權的年期直 至二零六一年八月二十日屆滿。 土地獲准用於工業用途。	吾等獲悉於估值日 期，該物業為平整 空置土地。	12,770,000 (100%權益歸 貴集團所有： 12,770,000)

附註：

該物業的所有權

1. 吾等獲 貴公司中國法律顧問告知，於估值日期該物業的唯一合法持有人為江西金鳳凰納米微晶有限公司。

貴公司於該物業持有的權益

2. 該物業的土地使用權乃根據永修縣人民政府向江西金鳳凰納米微晶有限公司簽發的兩份國有土地使用權證而持有。

根據日期為二零一二年十月十九日的國有土地使用權證(永國用(2012)字第00119號)，該物業部份土地(佔地面積為33,566.06平方米)由江西金鳳凰納米微晶有限公司透過土地出讓方式持有，並受(其中包括)以下條款所規限：

- | | | | |
|-----|------|---|--------------|
| (a) | 土地用途 | : | 工業 |
| (b) | 土地面積 | : | 33,566.06平方米 |
| (c) | 年期 | : | 直至二零一六年八月二十日 |

根據日期為二零一二年十月十九日的國有土地使用權證(永國用(2012)字第00120號)，該物業餘下部份土地(佔地面積為27,999.72平方米)由江西金鳳凰納米微晶有限公司透過土地出讓方式持有，並受(其中包括)以下條款所規限：

- | | | | |
|-----|------|---|--------------|
| (a) | 土地用途 | : | 工業 |
| (b) | 土地面積 | : | 27,999.72平方米 |
| (c) | 年期 | : | 直至二零一六年八月二十日 |

3. 該物業的合法業權由江西金鳳凰納米微晶有限公司持有，該公司為 貴公司的間接全資附屬公司。

重大產權負擔

4. 吾等獲 貴公司中國法律顧問告知，於估值日期該物業負有以下重大產權負擔：

- (i) 該物業中一幅土地(國有土地使用權證編號為永國用(2012)字第00119號)已根據最高金額抵押合同第793020120417003號及永他項(2012)字第019號《土地他項權利證明書》抵押予九江銀行永修支行。抵押期自二零一二年四月十八日起至二零一五年四月十八日。抵押貸款的最高金額為人民幣6.5百萬元。
- (ii) 除上文(i)所述者外，該物業的土地使用權並無面臨任何轉讓、租賃、按揭、強制徵購、強制拍賣，第三方權益、訴訟、糾紛或其他重大不利事項，從而導致該物業的土地使用權被逆權侵佔。

該物業的發展參數

5. 根據永修縣國土資源局與九江金鳳凰裝飾材料有限公司於二零一一年七月二十七日訂立的國有建設用地土地使用權出讓合同編號201112-2，該物業受(其中包括)以下規劃及設計要求所規限：—

- | | | | |
|-----|-----------|---|--------------|
| (a) | 土地用途 | : | 工業 |
| (b) | 土地面積 | : | 61,565.78平方米 |
| (c) | 年期 | : | 50年 |
| (d) | 最大建築面積 | : | 49,255平方米 |
| (e) | 容積率 | : | 不低於0.8 |
| (f) | 建築密度 | : | 不低於35% |
| (g) | 綠化率 | : | 不高於20% |
| (h) | 辦公及服務設施比率 | : | 不高於7% |

6. 根據永修縣國土資源局於二零一二年十二月五日向九江金鳳凰裝飾材料有限公司及江西金鳳凰納米微晶有限公司聯合發出的函件，永修縣國土資源局已同意九江金鳳凰裝飾材料有限公司將國有建設用地土地使用權出讓合同編號201112-2的有關權利及責任轉讓給江西金鳳凰納米微晶有限公司。

該物業的土地用途

7. 根據日期均為二零一二年十月十九日的兩份國有土地使用權證，該物業獲准用於工業用途。

該物業的業權及主要批文的批授情況

8. 根據 貴集團提供的資料，業權狀況及主要批文的批授情況如下：

有關 貴公司合法性的文件：	取得
營業執照	是
有關該物業業權的文件：	
國有建設用地土地使用權出讓合同	是
國有土地使用權證	是

中國法律意見

9. 吾等已獲提供由 貴公司中國法律顧問就該物業業權的合法性出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下內容：
- (i) 江西金鳳凰納米微晶有限公司持有該物業土地使用權的完備、合法及有效業權，並可根據中國相關法律及各抵押合同條件於剩餘年內自由使用、轉讓、租賃、按揭或以任何其他方式處理有關土地使用權。
 - (ii) 有關土地使用權合同所載的完工日期已延至不遲於二零一五年十二月三十一日。因此，江西金鳳凰納米微晶有限公司並未因延遲發展該物業而違反完工規定。

該物業的視察

10. 該物業近期由袁國良測量師(MRICS MHKIS RPS(GP))於二零一二年六月二十八日視察。
11. 吾等曾視察該物業。然而，吾等並無受委託進行任何實地調查，以釐定地面情況或設施是否適合其上蓋或將建的任何物業發展項目。吾等亦無就物業權益進行考古、生態或環境調查。吾等的估值乃假設該等方面均為滿意及建造過程中不會產生額外費用或延誤。倘發現該物業或毗連或鄰近土地存在污染、沉降或其他潛在損毀，或物業曾經或正用作污染用途，吾等保留權利修訂吾等的估值意見。

原收購日期及成本

12. 吾等獲悉 貴集團已於二零一一年七月二十七日透過有關土地使用權合同收購該物業，總成本為人民幣14,329,558元。