

物業

本集團的物業權益清單載於本文件附錄二。

對本集團屬重要的物業如下：

- (i) 由天津美標陶瓷持有的一幢工廠建築群連同附屬設施，位於天津市天津經濟技術開發區海晶工業區洞庭路及第九大街（亦稱為開-5-8-1號地段）之間的交匯處；
- (ii) 廣州美標益豐搪瓷持有的一幢工廠大廈，位於廣州市廣州經濟技術開發區寶石路18號；
- (iii) 由廣州美標益豐搪瓷持有的一幢工廠建築群連同附屬設施，位於廣州市廣州經濟技術開發區東江大道98號；
- (iv) 由江門美標顯浩水暖器材持有的一幢工廠建築群連同附屬設施，位於廣東省新會市杜阮鎮松園工業區2號（亦稱為杜阮區王厚皮）；
- (v) 由上海美標潔具裝置有限公司持有的一幢工廠建築群連同附屬設施，位於上海市長寧區廣順路18號；
- (vi) 由上海美標陶瓷持有的一幢工廠建築群連同附屬設施，位於上海市奉賢區西渡鎮浦南路70號B；及
- (vii) 由華美持有的一幢工廠建築群連同附屬設施，位於廣東省清遠市清新縣太和鎮樂園管理區清遠鎮郊（毗鄰國道107）太和洞。

本集團已取得上述本身擁有或所持有物業權益的國有土地使用證及房屋所有權證或房地產權證（如適用）。

除上文所述與製造設施有關的物業權益外，本集團亦於若干租賃或透過轉讓所得的住宅及商用單位、辦公室、倉庫及輔助設施擁有權益，有關詳情載於本文件附錄二的物業證明書第5至8、14至16及18至26號內。該等物業內有少量重型設備，而大部份則為可於遷移時留用的傢具。因此，董事認為若要從該等物業遷出所需費用將會相當少。

本集團物業權益所附帶的有關潛在風險於本文件「風險因素」一節中披露。

北京美標鋼板搪瓷潔具

由北京美標鋼板搪瓷潔具持有的工廠綜合大樓及其附屬設施佔用位於北京市昌平德勝門外京昌公路二撥子的一幅土地的土地使用權及建築於該幅土地上的建築物的房屋所有權證，現由北京美標鋼板搪瓷潔具的中國投資者北京時代文具公司持有。

由北京永拓會計師事務所於1995年12月28日發出的資本核實報告書（「1995年資本核實報告書」）述明北京美標鋼板搪瓷潔具的中國投資者已完成其以實物向北京美標鋼板搪瓷潔具作出的出資額，包括建築物、土地、機器及設備總值達3,900,000美元。然而，本公司的中國法律顧問未能找到任何法律文件證明現時由北京美標鋼板搪瓷潔具使用的土地或建築物已由中國投資者轉移至北京美標鋼板搪瓷潔具。在有關土地局及房屋局進行的土地查冊顯示，北京美標鋼板搪瓷潔具的中國投資者於最後實際可行日期仍為有關土地的現時登記使用人及有關建築物的登記擁有人。

於發出1995年資本核實報告書當日生效的中國法律及法規並無指明當中國合伙人提供土地或建築物於合營企業作為注入資本時，合營企業是否需要在土地局登記為土地法定使用人或於房屋局登記為建築物法定擁有人，亦無任何於當時生效的中國法律及法規指明若無該等登記的法律後果。

國家工商行政管理局（「國家工商管理」）發出於1996年3月1日生效的通函（「1996年通函」），述明當股東將土地使用權作為資本注入一間公司時，該公司須於公司設立六個月內登記為法定土地使用人，惟該1996年通函並無指明對於1996年通函生效前已成立的公司具有追溯力。有鑑於此，本公司的中國法律顧問已告知根據現時中國法律，在該範圍上未能肯定中國投資者可被視為向北京美標鋼板搪瓷潔具完成注入資本。

實際上及就本公司的中國法律顧問所知，國家工商管理並無因任何外商投資企業（「外資企業」）以提供土地或建築物作為資本注入外資企業但未有登記為法定土地使用人或建築物法定擁有人而撤銷其外資企業的營業執照，而對外貿易經濟合作部亦無因該等原因撤銷任何外資企業設立的批核證明書。

北京美標鋼板搪瓷潔具通過了2002年度的全年審查（A類），並於2003年5月27日獲得當地國家工商管理發出的有關證書，為合法存在的中外合資企業。

本集團將於2004年12月31日前根據下述基礎採取其認為於該等情況為合理及可行的步驟以補救現時北京美標鋼板搪瓷潔具於物業所有權的缺失：盡量減少(i)任何對本集團整體業務營運的干擾，及(ii)於補救過程中本集團所引致的任何額外成本。

倘北京美標鋼板搪瓷潔具的中國投資者未能履行讓北京美標鋼板搪瓷潔具使用此物業的責任，本公司可向北京美標鋼板搪瓷潔具的中國投資者要求賠償損失。本集團已尋求有關北京美標鋼板搪瓷潔具中國投資者的獨立審核財務資料，惟本集團獲悉，仍未能獲得有關資料。此外，董事已確認，於該種情況下，本集團同時可輕易地將北京美標鋼板搪瓷潔具負責的產量調動予廣州美標益豐搪瓷。因此，董事意見認為遷移北京美標鋼板搪瓷潔具對本集團的營運及盈利能力的衝擊實屬有限。

除上述者外，本公司的中國法律顧問認為，現行由本集團中外合營企業佔用的唯一土地由上海美標陶瓷佔用，有關土地原本是由相關中國合營企業合伙人注入，作為注入資本的其中部份。本公司的中國法律顧問認為，取得及佔用位於上海美標陶瓷的土地，乃符合中國及上海市法律及法規及相關政策的規定。就獲得有關土地的合法佔用權，上海美標陶瓷已辦妥一切由中國相關政府部門發出的必須批文及規定的登記手續。

行政劃撥土地

根據有關中國法律及法規，以行政劃撥方式取得的土地在市政府開發規劃規定下可由地方政府要求收回而毋須補償。本公司的中國法律顧問認為，倘中國政府因任何市政府開發規劃的規定下要求收回土地，中國政府須就本集團管有土地上興建的建築物及其他結構向本集團作出合理補償。再者，本公司的中國法律顧問亦認為，縱使有關土地使用權乃由出讓而非由行政劃撥取得，政府要求收回土地的風險仍然存在。1994年中國房屋及土地管理法述明在若干特殊情況下，中國政府可因公眾利益收回批地。

本公司的中國法律顧問亦認為，中國現時法律及法規並無規定已由外商投資企業使用的行政劃撥土地轉換為出讓土地。根據一般準則，外資企業所使用的土地乃由允許該等企業使用行政劃撥土地的有關外資企業法律所規範。與外商投資企業相比之下，中國的股份有限公司則不同，法規及規則規定所使用的土地應為出讓而非行政劃撥土地。

本公司的中國法律顧問已確認就土地性質而言，上海美標潔具裝置、上海美標陶瓷、華美及北京美標鋼板搪瓷潔具使用的行政劃撥土地乃遵守有關中國法律及法規。

儘管現時中國法律及法規並無規定由外資企業使用的行政劃撥土地轉換為出讓土地，倘本集團希望土地轉換為出讓土地，董事確認本集團有能力達成而不會對集團營運構成重大不利的財務影響。

倘華美或上海美標陶瓷面臨政府強制收回土地，本集團會採取其認為適當的合理及可行步驟減低對本集團整體業務營運的干擾及在進行過程中引致的任何額外成本。

物業估值

利駿行測量師有限公司於2003年3月31日對本集團物業權益的估值為16,696,000美元。該函件全文、估值概要及估值證書載於本文件附錄二。