

下文為獨立物業估值師利駿行測量師有限公司就本集團於2003年3月31日的物業權益進行估值而編製的函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本文件內。



利駿行測量師有限公司
LCH (Asia-Pacific) Surveyors Limited

特許測量師
廠房及機器估值師
業務及財務服務估值師

香港
中環
利源東街9號
利東大廈27樓

敬啟者：

茲遵照 列位指示，對A-S China Plumbing Products Limited (下文稱為「貴公司」) 及其附屬公司 (下文連同 貴公司統稱為「貴集團」) 在中華人民共和國 (下文稱為「中國」) 擁有權益的物業進行估值，以供列入公司賬項及財務報表之用，並載入公眾文件內。吾等確認已曾視察，並已作出有關查詢，以及取得吾等認為必要的進一步資料，以支持吾等對於2003年3月31日 (下文稱為「估值日期」) 的物業價值所提供之意見。

根據由英國皇家特許測量師學會出版就業主估用物業之估值以供列入公司賬項及財務報表之用的評估及估值標準第五版 (下文稱為「皇家特許測量師學會標準」)，皇家特許測量師學會標準支持採用兩種估值基準，即市值 (已於2003年5月1日起取代公開市值) 及折舊後重置成本 (下文稱為「折舊後重置成本」)。折舊後重置成本被視為市值的代替值。皇家特許

測量師學會標準對折舊後重置成本所下的定義為「根據對土地作現有用途的市值之估計，加上現時改良項目的總重置(再生產)成本，扣減為外觀損耗以及所有有關形式的陳舊與優化工作所作的備抵」。

皇家特許測量師學會標準實務準則第3號提議，倘以市場比較基準鑑別由業主佔用的特殊物業的市值並非實際可行時，折舊後重置成本是最適當的基準。這種基準的相關原理為被評估物業的市值最少應相等於被評估物業的剩餘服務潛在功能的重置成本，亦即被評估物業的折舊後重置成本。吾等的意見為倘按市場基準確定被評估物業的價值並非實際可行時，則折舊後重置成本一般能提供最可靠的物業價值指標。

皇家特許測量師學會標準對特殊物業所下的定義為「若干類別物業由於其獨特性質，除作為出售業務的一部份(稱為正佔用的業務)外，絕少(如有)在公開市場出售。該等物業的獨特性質源於建築物的專門性質及設計、其結構、體積、位置或其他因素。」例子包括：位於某一特定地區而遠離主要商業中心的標準物業，選址原因為顧及營運及業務所需，而且建築物大小異於該區常見物業，且在該地區並無同類物業的市場；另一例子是與業主業務有直接關連之樓宇及地盤工程，該樓宇除對收購有關業務之公司有價值外，絕少可能對他人有價值；此外，還有物業因建造、安排、體積或規格以致沒有同類樓宇的市場(用作售予單一業主藉以繼續作現有用途)。吾等經考慮物業的固有及一般特徵後，認為第一類被評估的物業及列為第三類的工廠建築群屬於特殊物業。

由於第一類被評估的物業歸類為私營特殊物業，根據市場基準確定物業價值指標並不實際可行，因此吾等對該等物業的估值乃以該等物業的折舊後重置成本為基準，並在適當考慮已使用資產總值及有關業務性質後，按照業務的充足潛在盈利能力而釐定有關價值。

皇家特許測量師學會標準規定，在使用折舊後重置成本基準時，應假設土地附有獲准進行規劃以便重置現有樓宇的優惠，而在評估土地價值時，往往必須考慮現有樓宇及地盤工程開發該土地的方式，以及這些方式能否變現該土地所有潛在價值。在考慮假設重置地盤時，應假設該地盤與實際地盤有相同的外觀及地理特徵，而非與現有用途無關或對現有用途並無價值的實際地盤特徵。在考慮樓宇時，該標準進一步規定重置樓宇之總成本應計及於新開發地盤建成適合及可於估值日期入伙及用作目前用途之樓宇所牽涉之所有必要事宜。該等估計成本並非在未來興建樓宇的成本，而是在適當時間展開令樓宇可於估值日期入伙的工程成本。

吾等對第二類物業的估值乃以市值為基準，而皇家特許測量師學會對「市值」一詞所下的定義為「自願買方及自願賣方在經過適當的推銷後，雙方在知情、審慎及非強迫的情況下進行公平交易，在估值當日交換一項物業的估值金額。」

第二類物業按照公開市場基準估值，並使用銷售比較方法假設物業已交吉出售。此方法考慮將類似或替代物業銷售、登錄或提呈發售及有關市場資訊，並透過比較程序確定估計價值。該方法的基本假設是投資者為物業支付之款項，不會高於其為用途相若之類似物業所支付之款項。

在評估第一類及第二類物業的價值時，吾等假設 貴集團於整個未屆滿年期之期間，有權自由及不受干預地使用或轉讓獲授予的物業權益，以及任何應付土地出讓金已悉數支付。

在評估 貴集團以有限業權(即土地使用權受各項合資經營合同規管，並透過行政劃撥取得)佔用的工廠建築群所屬的第三類特殊物業時，吾等已考慮兩種價值的支持基準(即市值及折舊後重置成本)。折舊後重置成本由於包含土地使用權的市值加上市場相關的重置成本，以及在評估時的簇新程度，因而被視作市值的代替值。

設定中國與房地產有關的物業市值(的代替值)的主要考慮因素是土地使用權的可轉讓性。由於可轉讓性受限制，土地使用權不能在(公開)市場轉讓(正如此類物業一樣)，吾等認為根據不符合現實情況的假設為一項受限制的物業權益賦予一個無法達致的價值是毫無意義的。

根據 貴集團中國法律顧問提供的法律意見， 貴集團不可轉讓該等土地使用權，這使評估土地使用權的市值不切實可行。雖然 貴集團在頗大程度上已取得擁有建於土地上改造設施的足夠擁有權，但在中國土地制度的基本概念(即「房隨地走」)下，若相關土地使用權屬不可轉讓，則任何改良設施均禁止出售。在這種情況下及從估值角度來看，吾等並無為此等物業賦予市值(的代替值)，但為方便進行估值，吾等已在隨附的估值證書內列出改良設施對業主而言的折舊後重置成本，以供參考。

於佔用土地或樓宇取得中國規定的主要批文、同意書或執照方面第一類、第二類及第三類物業的現況載列如下：

物業	文件／批文				
	企業法人 營業執照	國有土地 使用權出讓合同 ／國有土地使用 權轉讓合同或 具相同法律 效力的文件	國有土地 使用證	房地產 權證	房屋 所有權證
第一類					
第1項物業	有	有	有	不適用	有
第2項物業	有	有	不適用	有	不適用
第3項物業	有	有	不適用	有	不適用
第4項物業	有	有	有	有	不適用
第二類					
第5項物業	有	有	有	不適用	有
第6項物業	有	有	有	不適用	有
第7項物業	有	無	不適用	有	不適用
第8項物業	有	有	有	不適用	不適用
第三類					
第9項物業	有	附註1	無	無	有
第10項物業	有	附註2	無	有	不適用
第11項物業	有	附註2	有	有	不適用
第12項物業	有	有	有	不適用	有
第13項物業	有	附註2	有	不適用	有
第14項物業	有	有	無	不適用	有
第15項物業	有	有	無	不適用	有
第16項物業	有	無	無	不適用	有
第17項物業	有	有，見附註2	無	有	不適用

附註：

1. 透過合資經營合同出資而取得。
2. 透過行政劃撥土地使用權而取得。

全部第四類物業均由 貴集團在中國租用，由於租約屬短期性質或禁止轉讓或分租或並無可觀租金利潤，故此該等物業並無商業價值。

根據皇家特許測量師學會實務準則第3.6號及由國際估值標準委員會發出的國際估值應用第1號，不同類別的資產及估值基準應於證書或報告書內分別呈列，因此吾等已遵照有關指引以不同估值基準（即市值及折舊後重置成本），呈列吾等的工作成果。

吾等在為物業估值時，已遵照香港聯合交易所有限公司創業板證券上市規則（此後稱為「創業板上市規則」）第8章及皇家特許測量師學會標準所載的一切規定。

吾等純粹依賴 貴集團管理層提供的資料，並接納吾等就 貴集團在隨附的估值證書內所載物業的業權、規劃批文或法定通告、地役權、年期、佔用、出租、租金、地盤及樓面面積以及一切其他有關事項而獲提供之意見。

吾等並無進行實地測量，以核實該等物業的地盤及樓面面積是否準確，惟已假設交予吾等的文件及正式規劃平面圖所示的面積均屬正確。根據吾等為中國類似物業估值的經驗，吾等認為該等假設均屬合理。全部文件及合約僅用作參考，而所有尺寸、量度及面積皆為約數。

吾等的任務並不包括核實該等物業的法定界線及確實位置的土地測量工作。吾等僅此說明，由於吾等並非土地測量方面的專材，故此並不適合核實或確定 貴集團職員就該等物業的法定界線及位置所作的聲明是否正確無誤。吾等不會就此承擔責任。

吾等取得進行估值所需的該等資料後，曾視察物業的外貌，並在情況許可下視察物業的內部。吾等並無視察物業中被覆蓋、並非外露或無法進入的部份，並假設該等部份乃處於合理狀況。吾等無法就未經視察部份的狀況提供意見或建議，而隨附的估值證書不應被視為就上述未經視察的部份作出任何隱含陳述或聲明。吾等並無進行結構測量、調查或測試，惟在視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損毀。事實上，吾等無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他損毀。吾等並無測試任何樓宇設施。

吾等的估值並無考慮該等物業所欠負的任何抵押、按揭或債項（如有）。除另有說明外，吾等假設該等物業概不附帶可影響其價值且屬繁重的債權負擔、限制及支銷。

由於缺乏以市場為基礎的可資比較資料，折舊後重置成本是被評估物業市值的代替值，而這種基準是在中國洽談合併及收購時通常被接納的方法，所以吾等認為，倘現有業務在估值之日終止(如有)，物業的市值與所計算出的折舊後重置成本應不會有重大差異。

吾等獲提供有關 貴集團於隨附的估值證書內所載物業業權的各項文件副本。由於中國土地註冊制度並未完備，吾等無法向有關土地註冊部門查閱文件正本及繼後的修訂本(如有)，以核實 貴集團管理層所提供的副本。吾等謹此聲明，由於吾等並非律師，故此並不適合就 貴集團的物業業權提供建議及意見，並滙報該等物業附帶任何產權負擔。

為遵守創業板上市規則第8.09章有關中國物業的規定， 貴公司董事於本函件刊發日期前向吾等提供每項物業的法律意見文本。吾等獲指引，吾等獲提供的法律意見由 貴集團的中國法律顧問編製，該等顧問有資格就中國法律提供意見。根據 貴公司董事所給予的指示，吾等編製隨附的估值證書時，已參考並純粹依賴吾等獲提供的中國法律意見。吾等不會就此承擔責任。

吾等並無進行任何調查，以確定該等物業是否以任何有害或危險的材料興建，或該等物業落成後是否有加入該等材料，故此吾等未能呈報該等物業確無上述風險。就吾等的估值而言，吾等假設該等調查不會發現有任何重大比重的該等材料。

吾等並不知悉該等物業可能進行的任何環境評核或其他環境調查或土地測量的內容，以及該等查核可能顯示存有或可能有任何污染。吾等進行估值時曾獲指引，假設該等物業並無用作污染或潛在污染用途。吾等並無就該等物業或任何毗鄰土地過往或現時用途進行任何調查，以核實該等物業之使用或地盤是否導致任何污染或潛在的污染，故此假設並不存在污染情況。然而，倘日後證實該等物業或任何毗鄰土地存在損害、滲漏或污染情況，或有關物業曾經或正用作污染用途，則現時申報的價值或會有所減少。

吾等並無理由懷疑 貴集團管理層向吾等所提供資料的真實及準確性。吾等亦尋求並獲 貴集團管理層確認，吾等獲提供的資料並無遺漏重要因素。吾等認為已獲提供可接受的資料，以達致知情的見解，亦無理由懷疑任何重要資料遭隱瞞。

估值範圍乃經參考 貴公司董事向吾等提供的物業名單而釐定。名單上全部物業已載於隨附之估值證書內。 貴公司董事已向吾等確認，除吾等獲提供的物業名單所載物業權益外， 貴公司概無擁有其他物業權益。

載於隨附之估值概要及估值證書內吾等對該等物業價值的意見，僅限於所述用途及於估值當日有效，並僅供指定客戶使用。吾等不會就市況變動承擔責任，亦無責任修訂吾等之意見及隨附之估值證書，以反映本文件所述日期後發生的事項或狀況。

吾等的估值乃按照皇家特許測量師學會標準所載的守則及指引編製。估值工作由合資格進行估值的估值師以外聘估值師身份進行。

除非另有說明，否則全部貨幣均以美元計值。所採用的匯率為於估值日期的通行匯率，即1美元兌人民幣8.28元，而由當日至本函件刊發日期期間的匯率並無顯著波動。

除非取得吾等書面同意可能刊載的形式及涵義，否則本函件、估值概要及隨附之估值證書或本文件所作的任何提述概不可在任何刊發文件、通函或報表轉載，或以任何方式刊發。然而，吾等同意於今日在本文件刊印本函件、估值概要及隨附之估值證書。

吾等謹此確認此項服務的費用並非與估值結果掛鉤，而吾等現時或日後概無在有關物業、 貴公司、 貴集團或所申報的估值擁有權益。

吾等的估值概要如下，而估值證書亦隨函附上。

此致

香港
灣仔
港灣道30號
新鴻基中心
3樓1室
A-S China Plumbing Products Limited
列位董事 台照

代表

利駿行測量師有限公司

何展才
B.Sc. MRICS
董事總經理

吳紅梅
B.Sc. MRICS MHKIS RPS (GP)
聯席董事

謹啟

2003年6月19日

附註：

1. 何展才先生自1988年起已在香港、澳門、台灣、中國大陸、東南亞、芬蘭、加拿大及美利堅合眾國進行多項資產估值(包括房地產物業)及諮詢工作。何先生在中國大陸物業估值方面擁有超過12年經驗。
2. 吳紅梅女士是註冊專業測量師，在香港物業估值方面擁有超過八年經驗，並在中國大陸物業估值方面擁有廣泛經驗。

估值概要

第一類－ 貴集團根據長期所有權證書在中國持有及以折舊後重置成本估值的物業

物業	於2003年	貴集團	貴集團
	於2003年		於2003年
	3月31日物業	應佔權益	3月31日應佔
	現況的		物業現況
	估值金額		估值金額
	美元		美元
1. 由天津美標陶瓷有限公司 持有位於中國 天津市 天津經濟技術開發區 海晶工業區 洞庭路及第九大街交匯處 (亦稱為開-5-8-1號地段) 的一幢工廠建築群連同附屬設施	6,238,000	100%	6,238,000
2. 由廣州美標益豐搪瓷有限公司 持有位於中國 廣東省 廣州市 廣州經濟技術開發區 寶石路18號 的一幢工廠大廈	1,527,000	82%	1,252,000

物業	於2003年	貴集團 應佔權益	貴集團
	於2003年 3月31日物業 現況的 估值金額 美元		於2003年 3月31日應佔 物業現況 估值金額 美元
3. 由廣州美標益豐搪瓷有限公司 持有位於中國 廣東省 廣州市 廣州經濟技術開發區 東江大道98號 的一幢工廠建築群 連同附屬設施	5,493,000	82%	4,504,000
4. 由江門美標顯浩水暖 器材有限公司 持有位於中國 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) 的一幢工廠建築群 連同附屬設施	3,859,000	100%	3,859,000
		小計	<u>15,853,000</u>

第二類 — 貴集團根據長期所有權證書在中國持有及以市值估值的物業

物業	於2003年	貴集團 應佔權益	貴集團
	3月31日物業 現況的 估值金額 美元		於2003年 3月31日應佔 物業現況 估值金額 美元
5. 由天津美標陶瓷有限公司 持有位於中國 天津市 天津經濟技術開發區 洞庭路76號 御園小區第一幢3樓及4樓全層 (亦稱為第開-1-32-1-2號地段) 的多個宿舍單位	125,000	100%	125,000
6. 由天津美標陶瓷有限公司 持有位於中國 天津市 天津經濟技術開發區 曉園新邨 (亦稱為第開-1-46-5號地段) 分別稱為第12及第13座的兩幢 住宅樓房	596,000	100%	596,000
7. 由廣州美標益豐搪瓷有限公司 持有位於中國 廣東省 廣州市 廣州經濟技術開發區 青年路38號 4樓401室 的一個住宅單位	30,000	82%	25,000

物業	於2003年		貴集團
	於2003年 3月31日物業 現況的 估值金額 美元		於2003年 3月31日應佔 物業現況 估值金額 美元
8. 由江門美標顯浩水暖 器材有限公司 持有位於 中國 廣東省 新會市 杜阮鎮 及在本估值證書第一類 第4項物業對面的一幅土地	97,000	100%	97,000
		小計	<u>843,000</u>

第三類一 貴集團根據有限法定所有權在中國佔用及以市值估值的物業

物業	貴集團 於2003年 3月31日應佔 物業現況 估值金額 美元
9. 由北京美標鋼板搪瓷潔具有限公司 持有位於中國 北京市 昌平 德勝門外 京昌公路 二撥子 的一幢工廠建築群 連同附屬設施	無商業價值
10. 由上海美標潔具裝置有限公司 持有位於中國 上海市 長寧區 廣順路18號 的一幢工廠建築群 連同附屬設施	無商業價值
11. 由上海美標陶瓷有限公司 持有位於中國 上海市 奉賢區 西渡鎮 浦南路70號乙 的一幢工廠建築群 連同附屬設施	無商業價值

物業	貴集團 於2003年 3月31日應佔 物業現況 估值金額 美元
12. 由華美潔具有限公司 持有位於中國 廣東省 清遠市 清新縣 太和鎮樂園管理區 清遠鎮郊 (毗鄰107國道) 太和洞 的一幢工廠建築群連同附屬設施	無商業價值
13. 由華美潔具有限公司 持有位於中國 廣東省 清遠市 附城鎮青雲住宅區 第6座 的11個不同住宅單位	無商業價值
14. 由華美潔具有限公司 持有位於中國 廣東省 清遠市 附城鎮東崗供銷社 第1層1樓14號單位 的一個商業單位	無商業價值
15. 由華美潔具有限公司 持有位於中國 廣東省 清遠市 附城鎮東崗供銷社 第1座2樓、3樓、4樓、6樓、7樓及8樓 全層及5樓501、502、503、504及505號單位 的41個不同住宅單位	無商業價值

物業	貴集團 於2003年 3月31日應佔 物業現況 估值金額 美元
16. 由華美潔具有限公司 持有位於中國廣東省 清遠市 沿江路1號 G2型樓(又名2座)6樓601、602及603號單位的 三個不同住宅單位	無商業價值
17. 由江門美標顯浩水暖器材有限公司 持有位於中國 廣東省 新會市 杜阮鎮 馬食田東路 東座302、303、403、501、602、 603號單位；西座502及602號單位 及第7座2樓1號、2號、3號、4號、 5號、6號、16號及17號泊車位 的八個不同住宅單位及 八個不同泊車位	無商業價值
小計	<hr/> 零 <hr/>

第四類一 貴集團在中國租用及以市值估值的物業

物業	貴集團 於2003年 3月31日應佔 物業現況 估值金額 美元
18. 中國 北京市 東城區 建國門內大街7號 光華長安大廈 第一座 18樓1808及1809室	無商業價值
19. 中國 重慶市 渝中區 鄒容路68號 大都會商廈 18樓辦公室6號單位連同附屬設施	無商業價值
20. 中國 廣東省 廣州市 東山區 先烈中路69號 東山廣場 主樓18樓18至20室	無商業價值
21. 中國 上海市 長寧區 可樂路 201弄50號 第2座	無商業價值
22. 一塊土地連建於其上的倉庫 位於中國 上海市 奉賢區 西渡鎮 浦南路10號	無商業價值

物業	貴集團 於2003年 3月31日應佔 物業現況 估值金額 美元
23. 中國 上海市 盧灣區 淮海中路2至8號 蘭生大廈 22樓全層及地庫兩個泊車位	無商業價值
24. 中國 遼寧省 沈陽市 和平區 南京北街206號 沈陽城市廣場 第2座辦公室大樓3樓3-902室	無商業價值
25. 中國 山東省 青島市 閩江路5號 青島府新大廈 6樓615室	無商業價值
26. 中國 四川省 成都市 順城大街308號 冠城廣場 26樓A單位	無商業價值
小計	零
總計	16,696,000美元

估值證書

第一類— 貴集團根據長期所有權證書在中國持有及以折舊後重置成本估值的物業

			貴集團於2003年 3月31日 應佔物業現況 估值金額 美元
物業	概況及年期	佔用詳情	
1. 由天津美標陶瓷有限公司持有位於中國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交匯處(亦稱為開-5-8-1號地段)的一幢工廠建築群連同附屬設施	<p>該物業為一幅佔地約50,000.07平方米的土地，以及建於其上的一幢單層工場、一間單層倉庫、一間變壓室及其他附屬設施。</p> <p>該樓宇及建築物均於1995年落成，總樓面面積約16,472.84平方米。</p> <p>該物業的土地使用權由1994年2月3日至2043年7月19日止。</p>	該物業現時由貴集團佔用作製造及支援用途。	6,238,000 (100%)

附註：

1. 國家持有該幅土地所有權，而該幅土地的使用權已透過於1994年2月3日訂立的國有土地使用權轉讓合同及於1994年11月3日簽立的國有土地使用證(開國用(94)字第0335號)由國家出讓及轉讓予天津美標陶瓷有限公司。根據這份使用證，由1994年2月3日至2043年7月19日的剩餘期間，天津美標陶瓷有限公司為該土地的合法使用人。該幅土地限作工業用途。
2. 根據2002年10月31日由天津地產管理局發出的房屋所有權證(房權證開發字第140005799號)，天津美標陶瓷有限公司為有關土地上一座總樓面面積約達16,472.84平方米的鋼架建築物的合法所有權人。
3. 根據貴公司董事提供由貴集團中國法律顧問所編製的法律意見：
 - i) 天津美標陶瓷有限公司是一間外商獨資企業，並持有於2001年4月24日簽發，由1994年1月31日至2044年1月30日有效的企業法人營業執照。
 - ii) 天津美標陶瓷有限公司已透過轉讓合法地取得該幅土地的使用權，並擁有該幅土地的絕對法律業權。天津美標陶瓷有限公司根據國家與該幅土地使用權的第一承授人訂立的國有土地使用權出讓合同所規定的條款及條件，有權轉讓、租賃或抵押該幅土地的使用權。
 - iii) 該物業並無已登記的產權負擔。

貴集團於2003年 3月31日 應佔物業現況 估值金額 美元			
物業	概況及年期	佔用詳情	
2. 由廣州美標益豐搪瓷有限公司持有位於中國廣東省廣州市廣州經濟技術開發區寶石路18號的一幢工廠大廈	<p>該物業為一幅佔地約8,260.00平方米的土地，連同建於其上的三層高工廠大廈。</p> <p>該樓宇於1987年落成，總樓面面積約6,915.29平方米。</p> <p>該物業的土地使用權由1995年1月1日至2044年12月31日止。</p>	該物業現時由 貴集團佔用作製造及支援用途。	1,252,000 (82%)

附註：

1. 國家持有該幅土地所有權，而土地使用權已透過於1995年2月14日訂立的國有土地使用權轉讓合同由國家出讓及轉讓予廣州美標益豐搪瓷有限公司。根據這份合同，由1995年1月1日起計50年的剩餘土地使用權年限，轉讓予廣州美標益豐搪瓷有限公司。該幅土地限作工業用途。
2. 根據於1999年8月26日簽立的房地產證(穗房地政字第0513488號)，而該物業的土地使用權至2044年12月31日止，該物業的合法權屬人為廣州美標益豐搪瓷有限公司。
3. 根據 貴公司董事提供由 貴集團中國法律顧問所編製的法律意見：
 - i) 廣州美標益豐搪瓷有限公司是一間中外合資企業，並持有於2001年11月7日簽立，由1994年12月3日至2044年12月3日有效的企業法人營業執照。
 - ii) 廣州美標益豐搪瓷有限公司由 貴公司擁有41.4%權益、由美標(中國)有限公司擁有40.6%權益、由廣州經濟技術開發區工業發展總公司擁有3.5%權益及由廣州輕工業供銷公司擁有14.5%權益。風險及利潤攤分準則乃根據出資比例及訂約各方所達致的有關合資經營合同而釐定。
 - iii) 廣州美標益豐搪瓷有限公司已透過轉讓合法地取得該幅土地的使用權，並擁有該物業的絕對法律業權。廣州美標益豐搪瓷有限公司根據國家與該幅土地使用權的第一承授人訂立的國有土地使用權出讓合同所規定的條款與條件，有權轉讓、租賃或抵押該幅土地的使用權。
 - iv) 該物業並無已登記的產權負擔。

貴集團於2003年 3月31日 應佔物業現況 估值金額 美元			
物業	概況及年期	佔用詳情	
3. 由廣州美標益豐搪瓷有限公司持有位於中國廣東省廣州市廣州經濟技術開發區東江大道98號的一幢工廠建築群連同附屬設施	<p>該物業為一幅佔地約31,457.00平方米的土地以及建於其上的一幢單層工廠建築群連同附屬設施。</p> <p>該工廠建築群於1996年落成，總樓面面積約12,119.17平方米。</p> <p>該物業的土地使用權由1995年6月28日至2045年6月28日止。</p>	該物業現時由 貴集團佔用作製造及支援用途。	4,504,000 (82%)

附註：

1. 國家持有該幅土地所有權，而土地使用權已透過於1995年6月28日簽立的國有土地使用權出讓合同(穗開房地合字(1995)13號)由國家出讓予廣州美標益豐搪瓷有限公司。根據這份合同，該幅土地由1995年6月28日至2045年6月28日起計50年的剩餘土地使用權年限授予廣州美標益豐搪瓷有限公司。該土地限作工業用途。
2. 根據於1998年10月14日簽立的房地產證(穗房地政字第218789號)，而該物業的土地使用權至2045年6月28日止，該物業的合法權屬人為廣州美標益豐搪瓷有限公司。
3. 根據 貴公司董事提供由 貴集團的中國法律顧問所編製的法律意見：
 - i) 廣州美標益豐搪瓷有限公司是一間中外合資企業，並持有於2001年11月7日簽立，由1994年12月3日至2044年12月3日有效的企業法人營業執照。
 - ii) 廣州美標益豐搪瓷有限公司由 貴公司擁有41.4%權益、由美標(中國)有限公司擁有40.6%權益、由廣州經濟技術開發區工業發展總公司擁有3.5%權益及由廣州輕工業供銷公司擁有14.5%權益。風險及利潤攤分準則乃根據出資比例及訂約各方所達致的有關合資經營合同而釐定。
 - iii) 廣州美標益豐搪瓷有限公司已透過土地出讓合法地取得土地的使用權，並擁有該物業的絕對法律業權。廣州美標益豐搪瓷有限公司根據國家與廣州美標益豐搪瓷有限公司訂立的國有土地使用權出讓合同所規定的條款及條件，有權轉讓、租賃或抵押該幅土地的使用權。
 - iv) 該物業並無已登記的產權負擔。

貴集團於2003年
3月31日
應佔物業現況
估值金額
美元

物業	概況及年期	佔用詳情	估值金額 美元
4. 由江門美標顯浩水暖器材有限公司持有位於中國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)的一幢工廠建築群連同附屬設施	<p>該物業包括一個略呈長方形、由三幅相連土地組成的地盤及11幢建於其上的各類主要樓宇及建築物，佔地共計約39,035平方米。</p> <p>地盤上的主要樓宇及建築物包括一幢單層辦公室樓宇、三幢單層工場、一幢四層高工廠大廈、兩幢單層倉庫、一幢三層高倉庫及兩幢六層高及七層高(包括1樓的飯堂)的宿舍。</p> <p>樓宇及建築物的總樓面面積約26,927.99平方米，於1993至2000年間落成。</p> <p>物業受下文附註1所披露的各項土地使用權規限。</p>	該物業現時由貴集團佔用作製造、儲物、職員宿舍及飯堂用途。	3,859,000 (100%)

附註：

1. 國家持有該幅土地的所有權，而土地使用權已透過下列形式由國家出讓或於國家出讓後轉讓予新會市顯浩水暖器材有限公司(現稱江門美標顯浩水暖器材有限公司)：

i. 地盤面積約25,215平方米的一幅土地

根據於1994年3月30日簽立的批文(新地政出(1994) 019號)及於1994年4月19日簽立的國有土地使用證(新府國用(出1994)字第2100039號)，該幅土地的使用權已由1994年4月19日起出讓予新會市顯浩水暖器材有限公司，有效期為50年。該幅土地限作水暖器材廠。

ii. 地盤面積約8,907平方米的一幅土地

根據於1994年2月21日簽立的國有土地使用權轉讓合同及於1994年10月11日簽立的國有土地使用證(新府國用(出1994)字第2100148號)，該幅土地的使用權已由1994年10月11日起由國家出讓及轉讓予新會市顯浩水暖器材有限公司，有效期為50年。該幅土地限作工業用途。

iii. 地盤面積約4,913平方米的一幅土地

根據於1998年3月26日簽立的國有土地使用權出讓合同及於1998年5月22日簽立的國有土地使用證(新府國用(出1998)字第2101110號)，該幅土地由1998年4月9日至2048年4月9日起計50年的剩餘土地使用權年限，由國家出讓予新會市顯浩水暖器材有限公司，剩餘年期為50年。該幅土地限作水暖器材廠。

2. 根據三份不同的房屋所有權證、七份不同的房地產權證及一份竣工驗收證明，下列樓宇的合法擁有人為新會市顯浩水暖器材有限公司。以下為下列主要樓宇及建築物之總樓面面積：

i) 根據竣工驗收證明	平方米
單層辦公室	480
ii) 根據房地產權證	
單層工場	1,223.4
單層工場	5,340
7層高宿舍連飯堂	2,350.55
6層高宿舍	2,196.04
單層變壓室	283.5
單層工場	3,674
4層高工廠大廈	7,334.5
iii) 根據房屋所有權證	
單層倉庫	800
單層倉庫	800
3層高倉庫	2,446

3. 根據 貴公司董事提供由 貴集團中國法律顧問編製的法律意見：

- i) 江門美標顯浩水暖器材有限公司(前稱新會市顯浩水暖器材有限公司)是一間外商獨資企業，並持有於2002年12月12日簽立，由1991年8月19日至2041年8月18日有效的企業法人營業執照。
- ii) 江門美標顯浩水暖器材有限公司已合法地取得該幅土地的使用權，並持有該物業的絕對法律業權。江門美標顯浩水暖器材有限公司根據有關規則與規例及國家與該幅土地使用權的第一承授人，以及國家與新會市顯浩水暖器材有限公司訂立的國有土地使用權出讓合同所規定的各項條款與條件，有權將該物業轉讓、租賃或抵押。
- iii) 根據有關法規及規則，上文附註2(i)所述之簡易構築物將不獲發房地產權證。
- iv) 確認該的土地物業並無已登記的產權負擔。

第二類一 貴集團根據長期所有權證書在中國持有及以市值估值的物業

			貴集團於2003年 3月31日 應佔物業現況 估值金額 美元
物業	概況及年期	佔用詳情	
5. 由天津美標陶瓷有限公司持有位於中國天津市天津經濟技術開發區洞庭路76號徇園小區第一座3樓及4樓全層(亦稱為第開-1-32-1-2號地段)的多個宿舍單位	<p>該物業為一幢於1994落成的六層高宿舍建築物的3樓及4樓全層。該樓宇佔地約300.08平方米。</p> <p>該物業的總樓面面積約533.68平方米。</p> <p>該物業的土地使用權由1993年12月29日至2021年12月28日止。</p>	該物業現時由貴集團用作職員宿舍。	125,000 (100%)

附註：

1. 根據天津經濟技術開發區建設開發公司與天津美標陶瓷有限公司於1994年7月26日訂立的買賣協議，天津經濟技術開發區建設開發公司將該物業轉讓予天津美標陶瓷有限公司。
2. 國家持有該幅土地的所有權，而該幅土地的使用權已透過於1999年6月23日簽立的國有土地使用證(開單國用(1999)字第0056號)由國家出讓及轉讓予天津美標陶瓷有限公司。根據這份使用權證書，由1993年12月29日至2021年12月28日的剩餘期間，天津美標陶瓷有限公司為合法使用人。該幅土地限作住宅用途。
3. 根據於1999年8月3日簽立的房屋所有權證(房權證開發字第140000942號)，該物業的合法所有權人為天津美標陶瓷有限公司。

4. 根據 貴公司董事提供由 貴集團中國法律顧問編製的法律意見：
- i) 天津美標陶瓷有限公司是一間外商獨資企業，並持有於2001年4月24日簽發，由1994年1月31日至2044年1月30日有效的企業法人營業執照。
 - ii) 天津美標陶瓷有限公司已透過轉讓合法取得物業的土地使用權，並擁有該物業的絕對法律業權。天津美標陶瓷有限公司根據有關規則與規例及國家與該幅土地使用權的第一承授人訂立的國有土地使用權出讓合同所規定的條款與條件，有權將該物業轉讓、出租或抵押。
 - iii) 該物業並無已登記的產權負擔。

貴集團於2003年
3月31日
應佔物業現況
估值金額
美元

物業	概況及年期	佔用詳情	估值金額 美元
6. 由天津美標陶瓷有限公司持有位於中國天津市天津經濟技術開發區曉園新邨(亦稱為第開-1-46-5號地段)分別稱為第12及第13座的兩幢住宅樓房	該物業為兩幢相連的六層高住宅大廈，座落於佔地約1,498.80平方米的一幅土地上，該兩幢樓宇均於1993落成，總樓面面積約2,722.32平方米。 第12座1樓與第13座1樓之間的間隔牆已經拆除，以合併為一個單位。 該物業的土地使用權由1995年5月2日至2042年6月30日止。	該物業1樓現時由貴集團用作便利店連儲物設施，而該物業的高層現時則由貴集團用作職員宿舍。	596,000 (100%)

附註：

1. 根據天津經濟技術開發區房地產開發公司與天津美標陶瓷有限公司於1995年5月2日訂立的買賣協議，天津經濟技術開發區房地產開發公司將該物業轉讓予天津美標陶瓷有限公司。
2. 國家持有該幅土地的所有權，而該幅土地的使用權已透過於1999年5月14日訂立的國有土地使用權轉讓合同及於1999年6月23日簽立的國有土地使用證(開單國用(1999年)字第0055號)由國家出讓及轉讓予天津美標陶瓷有限公司。根據這份使用權證書，由1995年5月2日至2042年6月30日的剩餘期間，天津美標陶瓷有限公司為合法使用人。該幅土地限作住宅用途。
3. 根據於1999年8月3日簽立的房屋所有權證(房權證開發字第140000938號)，該物業的合法所有權人為天津美標陶瓷有限公司。
4. 根據貴公司董事提供由貴集團中國法律顧問編製的法律意見：
 - i) 天津美標陶瓷有限公司是一間外商獨資企業，並持有於2001年4月24日簽立，由1994年1月31日至2044年1月30日有效的企業法人營業執照。
 - ii) 天津美標陶瓷有限公司已透過轉讓合法地取得該物業的土地使用權，並擁有物業的絕對合法業權。天津美標陶瓷有限公司根據有關規則與規例及國家與該幅土地使用權的第一承授人訂立的國有土地使用權出讓合同所規定的條款及條件，有權將該物業轉讓、租賃或抵押。
 - iii) 該物業並無已登記的產權負擔。

貴集團於2003年
3月31日
應佔物業現況
估值金額
美元

物業	概況及年期	佔用詳情	估值金額 美元
7. 由廣州美標益豐搪瓷有限公司持有位於中國廣東省廣州市廣州經濟技術開發區青年路38號4樓401室的一個住宅單位	<p>該物業為一幢於1995年落成的八層高住宅大廈4樓一個住宅單位。</p> <p>該樓宇佔地約3,392.298平方米。</p> <p>該物業的總樓面面積約93.029平方米。</p> <p>該物業的土地使用權至2036年5月31日止。</p>	<p>該物業現時由 貴集團用作職員宿舍。</p>	<p>25,000 (82%)</p>

附註：

1. 根據於1995年12月20日簽立的房地產證(穗房地證字第97823號)，該物業的合法權屬人為廣州美標益豐搪瓷有限公司。該物業的土地使用權至2036年5月31日止。
2. 根據 貴公司董事提供由 貴集團中國法律顧問編製及的法律意見：
 - i) 廣州美標益豐搪瓷有限公司是一間中外合資企業，並持有於2001年11月7日簽立，由1994年12月3日至2044年12月3日有效的企業法人營業執照。
 - ii) 廣州美標益豐搪瓷有限公司由 貴公司擁有41.4%權益、由美標(中國)有限公司擁有40.6%權益、由廣州經濟技術開發區工業發展總公司擁有3.5%權益及由廣州輕工業供銷公司擁有14.5%權益。風險及利潤攤分準則乃根據出資比例及訂約各方所達致的有關合資經營合同而釐定。
 - iii) 廣州美標益豐搪瓷有限公司已通過轉讓，合法地取得該物業的土地使用權及該物業的擁有權。廣州美標益豐搪瓷有限公司根據有關規則與規例及國家與該幅土地使用權的第一承授人訂立的國有土地使用權出讓合同所規定的條款與條件，有權將該物業轉讓、租賃或抵押。
 - iv) 該物業並無已登記的產權負擔。

貴集團於2003年
3月31日
應佔物業現況
估值金額
美元

物業	概況及年期	佔用詳情	估值金額 美元
8. 由江門美標顯浩水暖器材有限公司持有位於中國廣東省新會市杜阮鎮及在本估值證書第一類第4項物業對面的一幅土地	該物業為一幅佔地約1,258平方米的空置土地。 該物業的土地使用權由1996年4月25日起至2066年4月25日止，為期70年。	該物業現時空置。	97,000 (100%)

附註：

1. 國家持有該幅土地的所有權，而該幅土地的使用權已透過由新會市國有稅管理局及新會市顯浩水暖器材有限公司（現稱江門美標顯浩水暖器材有限公司）於1997年9月4日簽立的國有土地使用權轉讓合同、一份名為新地政轉(1997) 020號由新會市國有土地管理局於1997年12月30日發出的文件，及於1998年1月13日發出的國有土地使用證（新府國用(出1998) 字第2100949號），由國家出讓及轉讓予新會市顯浩水暖器材有限公司。根據此份證書，由1996年4月25日起至2066年4月25日70年的剩餘土地使用權年限，新會市顯浩水暖器材有限公司為合法使用人。該幅土地限作員工宿舍用途。
2. 根據 貴公司董事提供由 貴集團法律顧問編製的法律意見：
 - i) 江門美標顯浩水暖器材有限公司（前稱新會市顯浩水暖器材有限公司）為一間外商獨資企業，持有有效的企業法人營業執照。該執照於2002年12月12日發出，由1991年8月19日起至2041年8月18日止。
 - ii) 江門美標顯浩水暖器材有限公司透過轉讓合法地取得該幅土地的使用權，並擁有該土地的絕對法律業權。該公司有權將該土地轉讓、租賃或抵押，惟須受國家與該幅土地使用權的第一承授人訂立的國有土地使用權出讓合同所規限。
 - iii) 該物業的土地並不附有任何產權負擔。
3. 江門美標顯浩水暖器材有限公司已知會吾等，現時並無計劃發展該物業。

第三類一 貴集團根據有限法定所有權在中國佔用及以市值估值的物業

			貴集團於2003年 3月31日 應佔物業現況 估值金額 美元
物業	概況	佔用詳情	
9. 由北京美標鋼板搪瓷潔具有限公司持有位於中國北京市昌平德勝門外京昌公路二撥子的一幢工廠建築群連同附屬設施	<p>該物業包括一幅佔地約16,387平方米的土地，以及建於其上的合共12幢各類樓宇及建築物。</p> <p>該處主要的樓宇及建築物包括一幢單層工場、倉庫及其他附屬設施。</p> <p>樓宇及建築物於1978至1993年間落成，總樓面面積約15,246平方米。</p>	該物業現時由貴集團佔用作製造、附屬辦公室及倉庫用途。	無商業價值

附註：

1. 根據貴公司董事提供由貴集團中國法律顧問編製的法律意見：
 - i) 北京美標鋼板搪瓷潔具有限公司是一間中外合資企業，並持有於2000年12月5日簽發，由1994年9月19日至2044年9月18日有效的企業法人營業執照。
 - ii) 北京美標鋼板搪瓷潔具有限公司由貴公司擁有50%權益、由美標(中國)有限公司擁有18.5%權益及由北京時代器械公司(現稱為北京時代文具公司)擁有31.5%權益。風險及利潤攤分準則乃根據出資比例及訂約各方所達致的有關合資經營合同而釐定。
 - iii) 根據國有土地使用證(京昌國用(2001劃)字第29-02-1243號)及房產証號昌國更30531，該物業的合法使用人為北京時代器械公司(現稱為北京時代文具公司)。根據貴公司與北京時代器械公司訂立的合資經營合同，北京時代器械公司將交出該物業的土地使用權，作為向北京美標鋼板搪瓷潔具有限公司出資的部份款額。合資經營合同對訂約各方均具約束力，並可依法執行。
 - iv) 該物業並無已登記的產權負擔。

2. 每幢主要樓宇及建築物的總樓面面積詳列如下：

新工場	6,650平方米
工場	3,160.3平方米
工場	218.8平方米
更衣室	107.5平方米
原油儲存室	55.8平方米

3. 可供參考的資料為，於2003年3月31日，該物業的樓宇及建築物的折舊後重置成本為2,415,000美元。

貴集團於2003年
3月31日
應佔物業現況
估值金額
美元

物業	概況	佔用詳情	估值金額
10. 由上海美標潔具裝置有限公司持有位於中國上海市長寧區廣順路18號的一幢工廠建築群連同附屬設施	<p>該物業包括一幅佔地約6,552平方米的土地，以及建於其上的一幢三層高工廠大廈、守衛室及鍋爐房。</p> <p>該物業於1999年落成，總樓面面積約5,903.69平方米。</p>	該物業現時由 貴集團佔用作製造及支援用途。	無商業價值

附註：

- 國家持有該幅土地的所有權，而該幅土地的使用權已通過於1999年7月10日簽立，特別適用於行政劃撥土地的房地產權證（滬房地長字(1999年)第006129號），由國家行政劃撥予上海美標潔具裝置有限公司。根據這份房地產權證，該物業的合法權利人為上海美標潔具裝置有限公司。該幅土地限作工業用途。
- 根據 貴公司董事提供由 貴集團中國法律顧問編製的法律意見：
 - 上海美標潔具裝置有限公司是一間中外合資企業，並持有於2001年8月16日簽立，由1994年9月27日至2044年9月26日有效的企業法人營業執照。
 - 上海美標潔具裝置有限公司由 貴公司擁有36.4%權益，由美標(中國)有限公司擁有27.6%權益及由上海長寧工業資產經營有限公司擁有36%權益。風險及利潤攤分準則乃根據出資比例及訂約各方所達致的有關合資經營合同而釐定。
 - 上海美標潔具裝置有限公司已通過行政劃撥合法地取得該物業的土地使用權，並擁有該物業的有限法律業權。上海美標潔具裝置有限公司不可轉讓、租賃或抵押該物業。
 - 該物業的土地並無已登記的產權負擔。
- 每幢主要樓宇及建築物的總樓面面積詳列如下：

工廠大廈	5,836.01平方米
守衛室	15.41平方米
鍋爐房	52.27平方米
- 可供參考的資料為，於2003年3月31日，該物業的樓宇及建築物的折舊後重置成本為1,428,000美元。

貴集團於2003年
3月31日
應佔物業現況
估值金額
美元

物業	概況	佔用詳情	應佔物業現況 估值金額 美元
11. 由上海美標陶瓷有限公司持有位於中國上海市奉賢區西渡鎮浦南路70號乙的一幢工廠建築群 連同附屬設施	<p>該物業包括建於兩幅佔地合共約58,975平方米土地上的一幢工廠建築群及一間水廠，由公用通道分隔。</p> <p>工廠建築群包括一幢單層主要工廠大廈、一間原料儲存室、一間變壓室及一個天井，均於1995年落成。</p> <p>水廠連同泵房及控制室等若干附屬設施位於工廠建築群對面。水廠已於1995年落成。</p> <p>工廠建築群與水廠共佔總樓面面積約29,514.44平方米。</p>	該物業現時由貴集團佔用作製造及支援用途。	無商業價值

附註：

- 國家持有該幅土地的所有權，而該幅土地的使用權已通過於1995年11月13日簽立的兩份國有土地使用證(滬國用(奉外)字第000018號及第000019號)，由國家行政劃撥予上海美標陶瓷有限公司。根據這些國有土地使用證，由1994年6月17日至2044年6月16日的剩餘期間，該物業的合法使用人為上海美標陶瓷有限公司。該幅土地限作工業用途。
- 根據於2002年10月8日訂立的兩份房地產權證(滬房地長字(2002)第013803號及013804號)，由1994年6月17日至2044年6月16日的剩餘期間，該物業的合法權利人為上海美標陶瓷有限公司，有關物業乃作工業用途。
- 各主要樓宇及建築物的總樓面面積詳列如下：

主要工廠大廈	28,915.76平方米
其他樓宇及建築物	598.68平方米

- 根據貴公司董事提供由貴集團中國法律顧問編製的法律意見：

i) 上海美標陶瓷有限公司是一間中外合資企業，並持有於2001年8月22日簽立，由1994年6月17日至2044年6月16日有效的企業法人營業執照。

- ii) 上海美標陶瓷有限公司由 貴公司擁有57.73%權益，由美標(中國)有限公司擁有24.27%權益及由上海建材集團擁有18%權益。風險及利潤攤分準則乃根據出資比例及訂約各方所達致的有關合資經營合同而釐定。
 - iii) 上海美標陶瓷有限公司已通過行政劃撥取得該物業的土地使用權，並擁有該物業的有限法律業權。上海美標陶瓷有限公司不可將該物業轉讓、租賃或抵押。
 - iv) 該物業的土地並無已登記的產權負擔。
5. 可供參考的資料為，於2003年3月31日，該物業的樓宇及建築物的折舊後重置成本為5,278,000美元。

貴集團於2003年
3月31日
應佔物業現況
估值金額
美元

物業	概況	佔用詳情	估值金額 美元
12. 由華美潔具有限公司持有位於中國廣東省清遠市清新縣太和鎮樂園管理區清遠鎮郊(毗鄰107國道)太和洞的一幢工廠建築群連同附屬設施	<p>該物業包括13幢各類樓宇及建築物，座落於略呈長方形的四幅相連土地上，第一期佔地約17,000平方米，而第二期佔地約22,167.55平方米。</p> <p>座落於該地盤的主要樓宇及建築物包括於1987年至1996年間完成的一幢單層工場、塑料產品生產工廠、職員飯堂及宿舍、倉庫、兩間原料儲存室、一間壓縮機房及一間供電房。</p> <p>樓宇及建築物的總樓面面積約19,505.92平方米。</p>	該物業現時由貴集團佔用作製造及支援用途。	無商業價值

附註：

1. 第一期：一幅佔地約17,000平方米的土地

根據於1994年3月1日訂立的國有土地使用證(清新府國用字(1994)第0100121號)，佔地約17,000平方米的第一期的合法使用人為華美潔具有限公司。該幅土地限作興建潔具工廠用途。

2. 第二期：

a. 一幅佔地約9,435平方米的土地

根據清新縣土地資源局與華美潔具有限公司於2002年8月6日訂立的協議，以及清新縣土地資源局於2002年9月11日發出的國有土地使用證(清新國用(2002)字第012521號)，該幅佔地約9,435平方米土地的合法使用人為華美潔具有限公司，其以轉讓方式使用，使用期限至2052年9月10日為止。該幅土地限作工業用途。華美潔具有限公司獲准根據協議所規定的條件將該土地自由轉讓、租賃或抵押，並須向有關當地政府就該等活動辦理必要的登記手續。如該幅土地用途有變，則須事先獲有關當地政府批准。

b. 一幅佔地約3,000.55平方米的土地

根據清新縣土地資源局與華美潔具有限公司於2002年8月6日訂立的協議，以及清新縣土地資源局於2002年9月11日發出的國有土地使用證(清新國用(2002)字第012520號)，該幅佔地約3,000.55平方米土地的合法使用人者為華美潔具有限公司，其以轉讓方式使用，使用期限至2052年9月10日為止。該幅土地限作工廠用途。華美潔具有限公司獲准根據協議規定的條件下將該幅土地自由轉讓、租賃或抵押，並須向有關當地政府就該等活動辦理必要的登記手續。如該幅土地用途有變，則須事先獲有關當地政府批准。

c. 一幅佔地約9,732.0平方米的土地。

根據於2003年5月23日訂立的國有土地使用權轉讓合同及清新縣土地資源局於2003年5月23日發出的國有土地使用證(清新國用(2003)字第011451號)，該幅佔地約9,732.0平方米土地的合法使用人為華美潔具有限公司，其以轉讓方式使用，使用期限至2053年5月23日為止。該幅土地限作工業用途。華美潔具有限公司獲准自由轉讓、租賃或抵押該土地。如該幅土地用途有變，則須事先獲有關當地政府批准。

3. 根據12份不同的房屋所有權證，下列主要樓宇的合法所有權人為華美潔具有限公司。各幢主要樓宇的總樓面面積如下：

	平方米
(a) 主工場	14,040
(b) 倉庫	504
(c) 職員飯堂及宿舍	1,200
(d) 職員宿舍	684
(e) 製模工廠	100
(f) 展覽中心	132
(g) 黏土加工廠	405.89
(h) 污水處理廠	96.63
(i) 生產污水處理廠	43.68
(j) 兩間原料儲存室	660
(k) 一間壓縮機房	46.70
(l) 一間供電房	93.02

上述房屋所有權證規定，在未獲得清新縣房地產管理局之同意前，不得將該樓宇抵押予任何一方。

4. 根據 貴公司董事提供由 貴集團中國法律顧問編製的法律意見：
- i) 華美潔具有限公司是一間中外合資企業，並持有簽立日期為2001年4月20日，由1985年5月22日至2035年5月21日有效的企業法人營業執照。
 - ii) 華美潔具有限公司由 貴公司擁有67.58%權益，並由清遠健北集團擁有32.42%權益。風險及利潤攤分準則乃根據出資比例及訂約各方所達致的有關合資經營合同而釐定。
 - iii) 就第一期而言，華美潔具有限公司已透過行政劃撥取得土地使用權，並擁有土地的有限法律業權。華美潔具有限公司不可轉讓、租賃或抵押該土地。
 - iv) 就第二期兩幅佔地合共12,435.55平方米的土地而言，華美潔具有限公司已透過轉讓取得土地的合法使用權，並持有土地的法律業權。華美潔具有限公司獲准根據上文附註2a及2b提及的協議所規定的條件將該兩幅土地自由轉讓、租賃或抵押，並須向有關當地政府就該等活動辦理必要的登記手續。如該幅土地用途有變，則須獲有關當地政府機構批准及辦理必要的登記手續。
 - v) 就第二期一幅佔地9,732平方米的土地而言，華美潔具有限公司已透過轉讓取得土地的合法使用權，並持有土地的法律業權。華美潔具有限公司獲准根據上文附註2c提及的國有土地使用證及國家與該幅土地使用權的第一承授人訂立的國有土地使用權出讓合同規定的條件，將該幅土地自由轉讓、租賃或抵押。
 - vi) 該物業的有關土地並無已登記的產權負擔。
5. 由於第一期發展的土地是國家按行政方式劃撥予華美潔具有限公司而該公司不獲准轉讓、租賃或抵押該土地，第一期及第二期物業的用地就整體性而言不得自由轉讓或轉售。本物業包括的若干樓宇及建築物均建於跨越第一期及第二期的土地上。有鑒於此，吾等無法就第一期發展及第二期發展分別呈報其估值，故此，整體物業並無商業價值。於2003年3月31日，該物業的全部樓宇及建築物的折舊後重置成本為1,853,000美元（僅供參考），而第二期三幅土地的市值則如上文附註2所述為482,000美元。

貴集團於2003年
3月31日
應佔物業現況
估值金額
美元

物業	概況	佔用詳情	估值金額
13. 由華美潔具有限公司持有位於中國廣東省清遠市附城鎮青雲住宅區第6座的11個不同住宅單位	<p>該物業包括一幢於1993年落成的六層高住宅大廈1至6樓各層的11個各類住宅單位。</p> <p>該樓宇佔地約424.26平方米。</p> <p>該物業的總樓面面積約762.16平方米。</p>	該物業現時空置。	無商業價值

附註：

1. 根據11份均於1996年3月28日簽立的不同的國有土地使用證，華美潔具有限公司為合法使用人，若要安排任何出售、租賃或抵押該物業，須取得地方土地管理當局的同意。該幅土地限作住宅用途。
2. 根據1樓104號單位、2樓203及204號單位、3樓303及304號單位、4樓403及404號單位、5樓503及504號單位、6樓603及604號單位的11份均於1994年7月22日簽立的不同的房屋所有權證，該物業的合法所有權人為華美潔具有限公司。
3. 根據 貴公司董事提供由 貴集團中國法律顧問編製的法律意見：
 - i) 華美潔具有限公司是一間中外合資企業，並持有於2001年4月20日簽發，由1985年5月22日至2035年5月21日有效的企業法人營業執照。
 - ii) 華美潔具有限公司由 貴公司擁有67.58%權益，並由清遠健北集團擁有32.42%權益。風險及利潤攤分準則乃根據出資比例及訂約各方所達致的有關合資經營合同而釐定。
 - iii) 華美潔具有限公司擁有物業的有限法律業權，在取得地方土地管理機構同意前無權轉讓、租賃或抵押該物業。
 - iv) 該物業並無已登記的產權負擔。

貴集團於2003年
3月31日
應佔物業現況
估值金額
美元

物業	概況	佔用詳情	估值金額
14. 由華美潔具有限公司持有位於中國廣東省清遠市附城鎮東崗供銷社第1座第一層14號單位的一個商業單位	該物業包括一幢於1994年落成的八層高住宅／商業樓宇第一層的一個商業單位。 該物業的總樓面面積約43.97平方米。	該物業現時空置。	無商業價值

附註：

1. 根據於1993年10月21日簽立的買賣協議，華美潔具有限公司獲得該物業，條件為賣方負責申請有關國有土地使用證及房屋所有權證。
2. 根據於1994年12月8日簽立的房屋所有權證(粵房字第4330754號)，合法所有權人為華美潔具有限公司。
3. 根據 貴集團中國法律顧問編製及 貴公司董事提供的法律意見：
 - i) 華美潔具有限公司是一間中外合資企業，並持有於2001年4月20日簽立，由1985年5月22日至2035年5月21日有效的企業法人營業執照。
 - ii) 華美潔具有限公司由 貴公司擁有67.58%權益，並由清遠健北(集團)有限公司擁有32.42%權益。風險及利潤攤分準則乃根據出資比例及訂約各方所達致的有關合資經營合同而釐定。
 - iii) 華美潔具有限公司已透過轉讓取得該物業的使用權。然而，華美潔具有限公司須申請及取得有關國有土地使用證以確定其於該物業的土地使用權。除非華美潔具有限公司已辦妥必要的法定手續，否則其僅持有物業的有限法律業權，不可將該物業轉讓、租賃或抵押。
 - iv) 該物業並無已登記的產權負擔。
4. 吾等得悉華美潔具有限公司現正申請有關國有土地使用證。

貴集團於2003年
3月31日
應佔物業現況
估值金額
美元

物業	概況	佔用詳情	應佔物業現況 估值金額 美元
15. 由華美潔具有限公司持有位於中國廣東省清遠市附城鎮東崗供銷社第1座2樓、3樓、4樓、6樓、7樓及8樓全層及5樓501、502、503、504及505號單位的41個不同住宅單位	<p>該物業包括一幢於1994年落成的八層高住宅／商業樓宇2樓、3樓、4樓、5樓、6樓、7樓及8樓合共41個各類住宅單位。</p> <p>該物業的總樓面面積約3,310.94平方米。</p>	14個各類住宅單位現時由貴集團用作職員宿舍，餘下單位則空置。	無商業價值

附註：

1. 根據於1993年10月21日簽立的買賣協議，華美潔具有限公司獲得該物業，條件為賣方負責申請有關國有土地使用證及房屋所有權證。
2. 根據2樓201、202、203、204、205及206號單位、3樓301、302、303、304、305及306號單位、4樓401、402、403、404、405及406號單位、5樓501、502、503、504及505號單位、6樓601、602、603、604、605及606號單位、7樓701、702、703、704、705及706號單位及8樓801、802、803、804、805及806號單位的41份均於1994年12月8日簽立的不同房屋所有權證，該物業的合法所有權人為華美潔具有限公司。
3. 根據貴公司董事提供由貴集團中國法律顧問編製的法律意見：
 - i) 華美潔具有限公司是一間中外合資企業，並持有於2001年4月20日簽立，由1985年5月22日至2035年5月21日有效的企業法人營業執照。
 - ii) 華美潔具有限公司由貴公司擁有67.58%權益，並由清遠健北(集團)有限公司擁有32.42%權益。風險及利潤攤分準則乃根據出資比例及訂約各方所達致的有關合資經營合同而釐定。
 - iii) 華美潔具有限公司已通過轉讓取得該物業的使用權。然而，華美潔具有限公司須申請及取得有關國有土地使用證以確定其於該物業的土地使用權。除非華美潔具有限公司已辦妥必要的法定手續，否則其僅持有物業的有限法律業權，不可將該物業轉讓、租賃或抵押。
 - iv) 該物業並無已登記的產權負擔。
4. 吾等得悉華美潔具有限公司現正申請有關國有土地使用證。

貴集團於2003年
3月31日
應佔物業現況
估值金額
美元

物業	概況	佔用詳情	估值金額
16. 由華美潔具有限公司持有位於中國廣東省清遠市沿江路1號G2型樓(又名2座)6樓601、602及603號單位的三個不同住宅單位	<p>該物業包括三個位於一幢在1986年落成的十層高住宅大廈6樓的住宅單位。</p> <p>該物業的總樓面面積約為219.88平方米。</p>	該物業現時用作員工宿舍。	無商業價值

附註：

1. 根據三份均於1986年9月25日發出的房產所有證，該物業的法定所有權人為華美潔具有限公司。
2. 根據 貴公司董事提供由 貴集團法律顧問編製的法律意見：
 - i) 華美潔具有限公司為一間中外合資企業，持有於2001年4月20日發出的有效企業法人營業執照，由1985年5月22日起至2035年5月21日止。
 - ii) 華美潔具有限公司其中67.58%權益由 貴公司擁有，另外32.42%權益則由清遠健北(集團)有限公司擁有。風險及利潤分攤準則乃根據股權比例及訂約各方所達致的有關合資經營合同而釐定。
 - iii) 華美潔具有限公司透過轉讓取得該物業的使用權。然而，華美潔具有限公司需要申請及取得相關的國有土地使用證，以確定其使用G2型樓土地的使用權。據彼等的意見，華美潔具有限公司持有該物業的有限法定業權，並且不得將該物業轉讓、租賃或抵押。
 - iv) 該物業並無任何已登記的產權負擔。

貴集團於2003年
3月31日
應佔物業現況
估值金額
美元

物業	概況	佔用詳情	無商業價值
17. 由江門美標顯 浩水暖器材 有限公司 持有位於 中國 廣東省 新會市 杜阮鎮 馬食田東路 東座302、303、 403、501、602、 603號單位； 西座502及602號 單位及第7座2樓 1號、2號、 3號、4號、 5號、6號、16號 及17號泊車位的 八個不同住宅 單位及八個不同 泊車位	該物業為一幢於1995年落成的七 層高住宅大廈3、4、5及6樓各層 的八個各類型住宅單位及2樓八個 各類型泊車位。 該樓宇佔地約840平方米。 住宅單位的總樓面面積約751.03 平方米。	該物業現時由 貴 集團用作職員宿舍 及貨倉。	

附註：

1. 根據八份均於1996年8月16日簽立的不同買賣協議及16份均於1998年8月18日簽立的不同房地產權證，該物業的合法使用人為新會市顯浩水暖器材有限公司（現稱江門美標顯浩水暖器材有限公司）。
2. 根據 貴公司董事提供由 貴集團中國法律顧問編製的法律意見：
 - i) 江門美標顯浩水暖器材有限公司（前稱新會市顯浩水暖器材有限公司）是一間外商獨資企業，並持有於2002年12月12日簽立，由1991年8月19日至2041年8月18日有效的企業法人營業執照。
 - ii) 該物業的土地使用權以行政方式劃撥。除非江門美標顯浩水暖器材有限公司已辦妥必要的法定手續，否則其無權將該物業轉讓，租賃或抵押。
 - iii) 該物業並無已登記的產權負擔。

第四類－ 貴集團在中國租用及以市值估值的物業

物業	概況及佔用詳情	貴集團於2003年
		3月31日 應佔物業現況 估值金額 美元
18. 中國 北京市 東城區 建國門內 大街7號 光華長安大廈 第一座 18樓 1808及1809室	<p>該物業為一幢於1990年代末期落成21層高商住樓宇(不包括七層地庫停車場)18樓的兩個相連辦公室單位。</p> <p>該物業的總樓面面積約282.40平方米。</p> <p>該物業由2001年9月1日至2003年8月31日由 貴集團續租兩年，月租5,648美元(不包括管理費)。</p> <p>該物業現時由 貴集團用作辦公室。</p>	無商業價值

附註：

1. 承租人為美標(中國)有限公司(「美標(中國)」)。
2. 根據 貴公司董事所提供由 貴集團中國法律顧問編製及由的法律意見：
 - a. 根據中國規則及規例，租賃協議必須向當地有關當局登記，而出租人須在租出物業前取得出租批文。租賃協議在遵從必要程序後將具約束力及可依法執行。承租人在租賃協議的權益將受中國法律保障。
 - b. 上述租賃協議已在當地有關當局登記。
 - c. 承租人確認其已完全遵守上述租賃協議的條款及條件。

貴集團於2003年
3月31日
應佔物業現況
估值金額
美元

物業	概況及佔用詳情	無商業價值
19. 中國 重慶市 渝中區 鄒容路68號 大都會商廈18樓 辦公室6號單位 連同附屬設施	<p>該物業為一幢於1997年落成在七層高商業平台及兩層地庫停車場之上的28層高辦公室大廈18樓一個辦公室單位。</p> <p>該物業的可租用面積約39.05平方米。</p> <p>該物業由2003年2月15日至2005年2月14日由 貴集團租用，月租498.71美元(包括管理費)。月租按固定匯率1美元兌人民幣8.30元以人民幣支付。</p> <p>該物業現時由 貴集團佔用作辦公室。</p>	

附註：

1. 承租人為美標(中國)有限公司(「美標(中國)」)。
2. 根據 貴公司董事提供由 貴集團中國法律顧問編製的法律意見：
 - a. 根據中國規則及規例，出租人及承租人必須取得出租批文，同時該租賃協議必須向當地有關當局登記。上述租賃協議在遵從必要程序後將具約束力及可依法執行。承租人在租賃協議的權益將受中國法律保障。
 - b. 美標(中國)並未取得有關批文，亦未向當地有關當局登記上述租賃協議。
 - c. 出租人與承租人正遵守有關規則及規例，而承租人確認其已完全遵守上述租賃協議的條款及條件。

貴集團於2003年
3月31日
應佔物業現況
估值金額
美元

物業	概況及佔用詳情	無商業價值
20. 中國 廣東省 廣州市 東山區 先烈中路69號 東山廣場 主樓 18樓18至20室	<p>該物業為一幢於1998年落成的20層高辦公室大廈18樓的三個相連辦公室單位，該大廈建於四層高商用平台及兩層地庫停車場之上。</p> <p>該物業的總樓面面積約268平方米。</p> <p>該物業於2002年2月7日至2005年3月14日由 貴集團租用，月租人民幣23,801元(不包括共用設施費用及管理費)，2002年2月7日至2002年3月14日為免租期。</p> <p>該物業現時由 貴集團用作辦公室。</p>	無商業價值

附註：

1. 承租人為美標(中國)有限公司(「美標(中國)」)。
2. 根據 貴公司董事提供由 貴集團中國法律顧問編製的法律意見：
 - a. 根據中國規則及規例，出租人及承租人必須取得出租批文，同時該租賃協議必須向當地有關當局登記。上述租賃協議在遵從必要程序後將具約束力及可依法執行。承租人在租賃協議的權益將受中國法律保障。
 - b. 美標(中國)並未取得有關批文，亦未向當地有關當局登記上述租賃協議。
 - c. 出租人與承租人正遵守有關規則及規例，而承租人確認其已完全遵守上述租賃協議的條款及條件。

		貴集團於2003年 3月31日 應佔物業現況 估值金額 美元
物業	概況及佔用詳情	
21. 中國 上海市 長寧區 可樂路 201弄50號 第2座	<p>該物業為一幢於九十年代初落成的雙層貨倉第2座地下及閣樓全層。</p> <p>該物業的可租用總面積約208平方米(包括32平方米的閣樓)。</p> <p>該物業由2002年7月1日起至2005年6月30日止由上海美標潔具裝置有限公司(「承租人」)租用，為期三年，年租為人民幣30,368元(不包括公用設施費用)，於每季支付。</p> <p>該物業現時由 貴集團用作貨倉。</p>	無商業價值

附註：根據 貴公司董事提供由 貴集團中國法律顧問編製的法律意見：

- a. 根據中國規則及規例，出租人及承租人必須取得出租批文，同時該租賃協議必須向當地有關當局登記。上述租賃協議在遵從必要程序後將具約束力及可依法執行。承租人在租賃協議的權益將受中國法律保障。
- b. 出租人及承租人並未取得有關批文，亦未向當地有關當局登記上述租賃協議。
- c. 出租人與承租人正遵守有關規則及規例，而承租人確認其已完全遵守上述租賃協議的條款及條件。

貴集團於2003年
3月31日
應佔物業現況
估值金額
美元

物業	概況及佔用詳情	無商業價值
22. 一塊土地連 建於其上的 倉庫，位於 中國 上海市 奉賢區 西渡鎮 浦南路 10號	<p data-bbox="342 379 945 449">該物業為於佔地約2,000平方米的土地上一個單層倉庫。</p> <p data-bbox="342 498 945 568">倉庫的可租用面積約1,752平方米，該倉庫於九十年代中落成。</p> <p data-bbox="342 618 945 731">該物業於2000年5月21日至2005年5月20日由上海美標陶瓷有限公司（「承租人」）租用，為期五年，月租人民幣13,000元（不包括公用設施費用）。</p> <p data-bbox="342 781 945 970">根據租賃協議，倘承租人於租賃期間提前終止協議，承租人將放棄收回維修倉庫、公用地方及圍欄的所有賠償。出租人亦可提早給予六個月通知，於租賃期間提前終止租約，並向承租人賠償雙倍維修倉庫、公用地方及圍欄的費用。</p> <p data-bbox="342 1019 757 1049">該物業現時由 貴集團用作倉庫。</p>	無商業價值

附註：根據 貴公司董事提供由 貴集團中國法律顧問編製的法律意見：

- a. 根據中國規則及規例，出租人及承租人必須取得出租批文，同時該租賃協議必須向當地有關當局登記。上述租賃協議在遵從必要程序後將具約束力及可依法執行。承租人在租賃協議的權益將受中國法律保障。
- b. 出租人與承租人正遵守有關規則及規例，而承租人確認其已完全遵守上述租賃協議的條款及條件。

		貴集團於2003年 3月31日 應佔物業現況 估值金額 美元
物業	概況及佔用詳情	
23. 中國 上海市 盧灣區 淮海中路2至8號 蘭生大廈 22樓全層及 地庫兩個泊車位	<p>該物業為一幢於1997年落成的38層高辦公室大廈22樓的一個辦公室單位。</p> <p>該物業的總樓面面積約1,268.87平方米。</p> <p>該物業由2001年8月14日至2004年2月13日租予貴集團，月租16,981.71美元（不包括管理費）。</p> <p>根據同一份租賃協議的補充協議，該物業連同兩個泊車位以額外月租250.00美元租用。</p> <p>該物業現時由 貴集團用作辦公室。</p>	無商業價值

附註：

1. 承租人為美標（中國）有限公司（「美標（中國）」）。
2. 根據 貴公司董事提供由 貴集團中國法律顧問編製的法律意見：
 - a. 根據中國規則及規例，出租人及承租人必須取得出租批文，同時該租約協議必須向當地有關當局登記。上述租賃協議在遵從必要程序後將具約束力及可依法執行。承租人在租賃協議的權益將受中國法律保障。
 - b. 美標（中國）已向當地有關當局登記上述租賃協議。
 - c. 承租人確認其已完全遵守上述租賃協議的條款及條件。

物業	概況及佔用詳情	貴集團於2003年
		3月31日 應佔物業現況 估值金額 美元
24. 中國 遼寧省 沈陽市 和平區 南京北街206號 沈陽城市廣場 第2座 辦公室大樓 3樓3-902室	<p>該物業為一幢於2001年落成的17層高辦公室大廈3樓一個辦公室單位。</p> <p>該物業的可租用面積約60.00平方米。</p> <p>該物業於2002年12月1日至2004年11月30日由 貴集團租用，租用期為兩年，月租人民幣7,250.00元。倘人民幣兌1美元的匯率於租賃期間超過人民幣8.70元，出租人有權相應調整月租。</p> <p>該物業現時由 貴集團用作辦公室。</p>	無商業價值

附註：

1. 承租人為美標(中國)有限公司(「美標(中國)」)。
2. 根據 貴公司董事提供由 貴集團中國法律顧問編製及的法律意見：
 - a. 根據中國規則及規例，出租人及承租人必須取得出租批文，同時該租賃協議必須向當地有關當局登記。上述租賃協議在遵從必要程序後將具約束力及可依法執行。承租人在租賃協議的權益將受中國法律保障。
 - b. 美標(中國)並未取得有關批文，亦未向當地有關當局登記上述租賃協議。
 - c. 出租人與承租人正遵守有關規則及規例，而承租人確認其已完全遵守上述租賃協議的條款及條件。

貴集團於2003年
3月31日
應佔物業現況
估值金額
美元

物業	概況及佔用詳情	無商業價值
25. 中國 山東省 青島市 閩江路5號 青島府新大廈 6樓615室	<p>該物業包括位於九十年代末期落成的28層高酒店(不包括兩層地庫)內6樓一個辦公室單位。</p> <p>該物業的可租用面積約20平方米。</p> <p>貴集團由2003年4月1日至2004年3月31日按年租人民幣51,100元(不包括所有支銷)租用該物業。</p> <p>該物業現時由 貴集團用作辦公室。</p>	

附註：

1. 承租人為美標(中國)有限公司(「美標(中國)」)。
2. 根據 貴公司董事提供由 貴集團中國法律顧問編製的法律意見：
 - a. 根據中國規則及規例，必須取得出租批文，而租賃協議必須向當地有關當局登記。租賃協議在遵從必要程序後將具約束力及可依法執行。承租人在租賃協議的權益將受中國法律保障。
 - b. 美標(中國)並未取得有關批文，亦未向當地有關當局登記上述租賃協議。
 - c. 出租人與承租人正遵守有關規則及規例，而承租人確認其已完全遵守上述租賃協議的條款及條件。

		貴集團於2003年 3月31日 應佔物業現況 估值金額 美元
物業	概況及佔用詳情	
26. 中國 四川省 成都市 順城大街 308號 冠城廣場 26樓A單位	<p>該物業為一幢於2000年落成的34層高辦公室大廈（不包括三層地庫）26樓一個辦公室單位。</p> <p>該物業的可租用面積約138.65平方米。</p> <p>該物業於2003年1月1日至2004年12月31日由 貴集團租用，為期兩年，月租人民幣11,785.00元（不包括管理費）。</p> <p>該物業現時由 貴集團用作辦公室。</p>	無商業價值

附註：

1. 承租人為美標（中國）有限公司（「美標（中國）」）。
2. 根據 貴公司董事提供由 貴集團中國法律顧問編製的法律意見：
 - a. 根據中國規則及規例，出租人及承租人必須取得出租批文，同時租賃協議必須向當地有關當局登記。租賃協議在遵從必要程序後將具約束力及可依法執行。承租人在租賃協議的權益將受中國法律保障。
 - b. 美標（中國）並未取得有關批文，亦未向當地有關當局登記上述租賃協議。
 - c. 貴集團中國法律顧問認為美標（中國）在上述租賃協議的權益可能不獲有關中國法律保障，而出租人可能會被罰款。
 - d. 出租人與承租人正遵守有關規則及規例，而承租人確認其已完全遵守上述租賃協議的條款及條件。