

以下為獨立物業估值師漢華評值有限公司就本集團物業權益於二零零九年〔●〕月〔●〕日之估值而編製之函件、估值概要及估值證書全文，以供載入本文件：

香港  
灣仔  
港灣道6-8號  
瑞安中心  
2703室

敬啟者：

吾等遵照興利(香港)控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)之指示，對位於中華人民共和國(「中國」)及香港之物業權益進行估值，吾等確認曾就提供該等物業於[二零零九年三月三十一日](「估值日」)之市值進行視察、作出相關查詢及獲得吾等認為必需之其他資料。

本函件為吾等估值報告之一部分，載有估值之基準及方法，並闡明吾等所作的假設、物業業權及限制條件。

### 估值基準

該等物業估值乃吾等對市值的意見，所謂市值，就吾等所下定義而言，乃指「物業經適當推銷後，由自願買方及自願賣方於估值日公平磋商，在知情及自願情況下審慎交易之估計金額。」

## 估值方法

[除另有說明外，所有物業均用比較法進行估值，有關比較乃根據實際成交價或按可比較物業之市價而作出。吾等就各項物業的所有個別利弊，分析及仔細衡量面積、質素及地點相若之可比較物業，以對其資本價值作出公平比較。]

## 假設

吾等的估值乃假設業主將物業按其現況在公開市場求售，而無憑藉任何遞延條款合約、售後租回、合資企業、管理協議或任何類似安排，以便抬高該物業之價值。

由於物業乃根據長期土地使用權持有，吾等假設物業業主在有關土地使用權的整段未屆滿期間，擁有可自由及不受干預地使用或轉讓物業的權利。於進行估值時，吾等亦假設業主可在公開市場上自由將物業出售及轉讓予第三方，而毋須向有關政府部門繳付任何額外費用。除另有說明外，有關物業乃假設在空置情況下交吉。

吾等假設有關政府機關已授出該等樓宇及其上所建建築物的所有同意書、批文及牌照。此外，吾等假設擁有人持有或獲批准佔用地盤內所有樓宇及建築物。

吾等假設所有適用區域劃分、用途規例及限制已獲遵守，惟本估值報告中說明、界定及考慮的違規事項除外。此外，吾等假設土地的使用及翻新乃在業主持有或業主獲准佔用的地盤範圍內進行。此外，除非本報告另有註明，否則吾等假設不存在非法據用及侵入的情況。

概無指令進行或作出環境影響研究。吾等假設適用的國家、省及地方各級的環境法律、規例及法規已獲全面遵守。吾等亦假設所有由地方、省或國家各級政府機關或私營公司或團體就本報告所涵蓋的任何用途而發出的必要牌照、同意書或其他立法或行政授權已經或將可獲得或可予重續。

各項物業的其他特殊假設（如有），均於各有關物業估值證書的附註中列出。

## 業權調查

吾等已獲提供接受估值的 貴集團中國物業業權文件的副本。然而，基於中國現行註冊制度，吾等並無對該等物業的法定業權或所附任何負債進行調查。

吾等已獲提供由 貴集團所租賃的物業的租約副本。然而，吾等並無查閱文件正本以核實擁有權或確認是否存在任何並無在提供予吾等的副本上顯示的修訂。

就中國物業而言，吾等乃依賴眾鑫律師事務所上海分所（「中國律師」）就評估中國物業的法定業權出具的法律意見。

本報告內披露的所有法律文件（如有）僅供參考用途，因此吾等對任何與本報告所載物業的法定業權有關的法律事宜概不負責。

## 限制條件

吾等並無進行詳細實地測量，以核實有關物業的土地或樓宇面積的準確性，惟吾等假設所獲提供法律文件所示的面積均為準確。根據吾等為同類物業估值的經驗，吾等認為上述假設誠屬合理。所有文件及合約僅供參考用途，所有尺寸、量度及面積均為約數。

吾等曾視察物業外貌，並在情況許可下視察物業內部。然而，吾等並無進行結構測量，因此無法呈報物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損毀。吾等並無進行任何設施測試。

吾等並無進行實地調查，以決定土地狀況或物業發展的設施是否合適。吾等的估值乃在上述各方面均令人滿意，且於施工期間並未產生任何特殊開支或延誤的基礎上作出。

吾等並無調查任何與 貴集團任何特定生產工序相關的工業安全、環境及衛生規定。吾等假設所有必要的牌照、程序及措施已按政府法例及指引推行。

吾等已審閱所有有關文件，吾等在頗大程度上依賴 貴集團所提供的資料，並接納其向吾等提供的意見，內容涉及本集團擁有有效權益的物業的圖則批文、法定通告、地役權、年期、佔用情況、租賃情況、建築成本、租金、地盤與樓面面積及識別標誌等事宜。吾等無理由懷疑 貴集團所提供資料的真實性及準確性。吾等亦獲 貴集團知會，該等資料並無遺漏任何有礙達致知情見解的重大事實，亦無理由懷疑有任何重大資料遭隱瞞。

吾等的估值報告並無考慮估值的任何押記、按揭或拖欠債項，亦無考慮在出售時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可影響其價值的繁重產權負擔、限制及開銷。

由於物業位於中國，而中國為發展程度相對較落後的市場，假設一般以不完善的市場證據為依據。視乎所作假設，物業可有數個價值。由於估值師曾作出專業判斷以釐訂價值，閱覽本報告的人士務請審慎考慮有關假設的性質，有關資料已於估值報告內披露，而於詮釋估值報告時亦需審慎行事。

## 估值意見

貴集團持有的物業估值數字載於隨附之估值概要及各估值證書。

就 貴集團根據租賃協議自獨立第三方租用的物業而言，該等物業由於載有不可轉讓條款或由於並無重大租值利潤，故並無任何商業價值。

備註

吾等的估值乃根據公認估值程序而編製，並符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則的規定。

於進行該等物業的估值時，吾等已遵守香港測量師學會頒佈、於二零零五年一月一日生效的香港測量師學會物業估值準則（二零零五年第一版）所載的規定。

中國及香港物業的估值數字分別以人民幣及港元計值。

隨函附奉估值概要及估值證書。

本估值報告乃根據吾等之一般服務條件而發出。

此致

興利（香港）控股有限公司  
香港  
新界  
沙田  
安耀街3號  
匯達大廈  
11樓1101室

列位董事 台照

代表  
漢華評值有限公司  
董事總經理  
葉國光  
土地經濟學士、法學博士  
英國皇家特許測量師  
香港註冊專業測量師  
謹啟

二零零九年〔●〕月〔●〕日

附註：葉國光先生為英國皇家特許測量師及香港註冊專業測量師，自一九九二年以來在中國及香港物業估值方面具有豐富經驗。

估值概要

於[二零零九年  
三月三十一日]的市值  
(人民幣)

第I類 — 貴集團於中國持有的物業權益

1. 中國 [無商業價值]  
廣東省  
深圳市  
龍崗區  
龍崗工業區  
坑梓鎮  
第G14309-0285號地段

2. 中國 [無商業價值]  
廣東省  
深圳市  
龍崗區  
龍崗工業區  
坑梓鎮  
第G14310-0206號地段

---

小計： [無商業價值]

第II類 — 貴集團於中國租賃的物業權益

3. 中國 [無商業價值]  
廣東省  
深圳市  
龍崗區  
坂田  
龍壁工業城  
2棟1、2及4樓

附錄三

物業估值

編號	物業	於[二零零九年 三月三十一日]的市值 (人民幣)
4.	中國 廣東省 深圳市 龍崗區 坂田 龍壁工業城 3棟1至6樓	[無商業價值]
5.	中國 廣東省 深圳市 龍崗區 坂田 龍壁工業城 11棟2、5及6樓	[無商業價值]
6.	中國 廣東省 深圳市 龍崗區 坂田 龍壁工業城 20棟601-632及709-712室	[無商業價值]
7.	中國 廣東省 深圳市 龍崗區 坂田 龍壁工業城 22棟716-717室	[無商業價值]

附錄三

物業估值

編號	物業	於[二零零九年 三月三十一日]的市值 (人民幣)
8.	中國 廣東省 深圳市 龍崗區 坂田路 雪象村 中浩工業城 C5棟3樓東翼	[無商業價值]
9.	中國 廣東省 深圳市 龍崗區 布吉鎮 雪象花園新村 廠房、辦公樓、 宿舍樓、飯堂、 空地及配套設施	[無商業價值]
10.	中國 廣東省 深圳市 龍崗區 布吉鎮 雪象花園新村 倉庫	[無商業價值]
11.	中國 廣東省 東莞市 常平鎮 袁山貝村 廠房及宿舍樓	[無商業價值]
		<hr/>
小計：		<u>[無商業價值]</u>

附錄三

物業估值

於[二零零九年  
三月三十一日]的市值  
(港元)

編號 物業

第III類 – 貴集團於香港租賃的物業權益

12. 香港 [無商業價值]  
新界  
沙田  
安耀街3號  
匯達大廈  
11樓1101室

小計： [無商業價值]

總計： [無商業價值]

估值證書

第I類 – 貴集團於中國持有的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於〔二零零九年三月三十一日〕的市值 (人民幣)															
1.	中國 廣東省 深圳市 龍崗區 龍崗工業區 坑梓鎮 第G14309-0285號 地段	該物業包括一幅面積約為43,817.36平方米的土地(「該土地」)，將發展為製造家具的工業區。  據 貴公司告知，該土地上將建設三幢樓宇(「該等樓宇」)，包括一幢廠房、一幢行政及宿舍樓及一座倉庫，規劃總建築面積約為38,869.34平方米。細分詳情如下：	廠房及宿舍樓的上部結構已完工，目前正在進行內部裝修及安裝樓宇服務系統。	〔無商業價值〕 (見附註v)															
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>樓宇</th> <th>樓層數</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>廠房</td> <td>3</td> <td>29,965.54</td> </tr> <tr> <td>行政／ 宿舍樓</td> <td>8</td> <td>8,798.80</td> </tr> <tr> <td>倉庫</td> <td>1</td> <td><u>105.00</u></td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td></td> <td><u><u>38,869.34</u></u></td> </tr> </tbody> </table>	樓宇	樓層數	建築面積 (平方米)	廠房	3	29,965.54	行政／ 宿舍樓	8	8,798.80	倉庫	1	<u>105.00</u>	總計：		<u><u>38,869.34</u></u>		
樓宇	樓層數	建築面積 (平方米)																	
廠房	3	29,965.54																	
行政／ 宿舍樓	8	8,798.80																	
倉庫	1	<u>105.00</u>																	
總計：		<u><u>38,869.34</u></u>																	
		該等樓宇建設已於二零零八年動工，預期於〔二零零九年六月〕完工。																	
		該土地的土地使用權已授予 貴集團，從二零零七年六月二十九日起至二零五七年六月二十八日止，為期50年，作工業用途。																	

附註：

- (i) 根據深圳市人民政府於二零零七年九月二十日發出的房屋所有權證(深房地字第8000007396號)，該土地的土地使用權已授予深圳興利家具有限公司(「深圳興利」)， 貴公司的一家全資附屬公司)，從二零零七年六月二十九日起至二零五七年六月二十八日止，為期50年，作工業用途。

- (ii) 根據深圳興利與深圳市國土資源和房產管理局於二零零七年六月二十九日訂立的深圳市土地使用權出讓合同（深地合字（2007）第5058號），該土地的土地使用權已商定授予深圳興利，總代價為人民幣22,593,085元（包括土地出讓金、土地開發費及市政配套費）。土地使用條件如下：
- (a) 土地用途：工業
  - (b) 土地使用權期限：50年（從二零零七年六月二十九日起及於二零五七年六月二十八日屆滿）
  - (c) 樓宇類型：工業
  - (d) 建設密度：不超過40%
  - (e) 地積比率：不超過1.70
  - (f) 總建築面積：74,490平方米（包括廠房63,863平方米、行政辦公樓1,667平方米、宿舍樓7,760平方米及飯堂1,200平方米）
  - (g) 綠化比率：不低於30%
  - (h) 行政及宿舍樓的佔地面積不得超過土地總面積的7%
  - (i) 建設工程應於二零零九年六月二十八日前完成
  - (j) 該土地禁止轉讓或出租。如深圳興利未將該土地用作工業用途，深圳市國土資源和房產管理局有權收回土地使用權。
- (iii) 深圳興利已於二零零八年五月二十一日取得中華人民共和國建築工程施工許可證（第44030720080502101）號，及於二零零八年三月十二日至二零零八年三月十三日取得三項建設工程規劃許可證（深規建許字LG-2008-0079、0080及0081號），據此深圳興利獲准於該土地上建設規劃總建築面積分別為29,965.54平方米、8,798.80平方米及105平方米的廠房、宿舍樓及倉庫。
- (iv) 根據深圳市土地使用權出讓合同，建築工程須於二零零九年六月二十八日之前竣工。倘建築工程於二零零九年六月二十八日之後六個月、六個月至一年及一至兩年期間未能竣工，深圳興利須支付分別為總代價5%、10%及15%的罰款，或倘建築工程未能於二零零九年六月二十八日之後兩年內竣工，深圳市國土資源和房產管理局將收回該土地。
- (v) 該物業已抵押予香港上海滙豐銀行有限公司深圳分行，以取得人民幣70,000,000元的銀行融資。
- (vi) 由於該物業不可轉讓，我們認為該物業並無商業價值。就參考目的而言，假設該物業並不存在任何產權負擔，則該物業於估值日的重置成本約為人民幣[87,000,000]元，該成本已計及在建工程之實際成本約人民幣58,000,000元（反映估值日地盤實際施工狀況）。
- (vii) 中國律師的意見概述如下：
- (a) 就該土地而言，深圳興利擁有房屋所有權證，據此該土地的土地使用權已授予深圳興利，從二零零七年六月二十九日起至二零五七年六月二十八日止，為期50年，作工業用途。然而，根據該土地的土地使用權出讓合同的條件，該土地的土地使用權不得轉讓或出租。
  - (b) 就規劃建設的該等樓宇而言，深圳興利已獲得三項建設工程規劃許可。
  - (c) 國有土地使用權出讓合同項下的應付代價已悉數付清。
  - (d) 該物業已抵押予香港上海滙豐銀行有限公司深圳分行。該抵押為合法及有效。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於(二零零九年三月三十一日)的市值 (人民幣)															
2.	中國 廣東省 深圳市 龍崗區 龍崗工業區 坑梓鎮 第G14310-0206號 地段	<p>該物業包括一幅面積約為41,064.83平方米的土地(「該土地」)，將發展為製造家具的工業區。</p> <p>據 貴公司告知，該土地將會建造三幢樓宇(「該等樓宇」)，包括兩幢廠房及一幢宿舍樓，規劃總建築面積約為34,443.96平方米。細分詳情如下：</p> <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th>樓宇</th> <th>樓層數</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>一號廠房</td> <td>3</td> <td>25,139.20</td> </tr> <tr> <td>宿舍樓</td> <td>8</td> <td>6,577.16</td> </tr> <tr> <td>四號廠房</td> <td>1</td> <td><u>2,727.60</u></td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td></td> <td><u>34,443.96</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>一號廠房的地基加固工程已於二零零八年竣工。後續建設工程已暫停，待該幅土地附近的公路工程竣工後動工。按 貴公司計劃，該等樓宇的建設工程將於二零一零年六月前復工及於二零一一年年中竣工。</p> <p>該土地的土地使用權已授予 貴集團，從二零零七年六月二十九日至二零五七年六月二十八日，為期五十年，作工業用途。</p>	樓宇	樓層數	建築面積 (平方米)	一號廠房	3	25,139.20	宿舍樓	8	6,577.16	四號廠房	1	<u>2,727.60</u>	總計：		<u>34,443.96</u>	<p>自1號工廠的地基加固工程完成後，建設工程已暫停。該物業目前空置。</p>	〔無商業價值〕 (見附註iv)
樓宇	樓層數	建築面積 (平方米)																	
一號廠房	3	25,139.20																	
宿舍樓	8	6,577.16																	
四號廠房	1	<u>2,727.60</u>																	
總計：		<u>34,443.96</u>																	

附註：

- (i) 根據深圳市人民政府於二零零八年一月三十日發出的房屋所有權證（深房地字第8000007712號），該土地的土地使用權已授予深圳興利尊典家具有限公司（「深圳興利尊典」，貴公司的一家全資附屬公司），從二零零七年六月二十九日起至二零五七年六月二十八日止，為期50年，作工業用途。
- (ii) 根據深圳興利尊典與深圳市國土資源和房產管理局於二零零七年六月二十九日訂立的深圳市土地使用權出讓合同（深地合字（2007）第5057號），該土地的土地使用權已商定授予深圳興利尊典，總代價為人民幣21,094,404元（包括土地出讓金、土地開發費及市政配套費）。土地使用條件如下：
  - (a) 土地用途：工業
  - (b) 土地使用權期限：50年（從二零零七年六月二十九日起及於二零五七年六月二十八日屆滿）
  - (c) 樓宇類型：工業
  - (d) 建設密度：不超過40%
  - (e) 地積比率：不超過1.80
  - (f) 總建築面積：73,917平方米（包括廠房62,829平方米、行政辦公樓4,408平方米、宿舍樓5,470平方米及飯堂1,210平方米）
  - (g) 綠化比率：不低於30%
  - (h) 行政及宿舍樓的佔地面積不得超過土地總面積的7%
  - (i) 建設工程應於二零零九年六月二十八日前完成
  - (j) 該土地禁止轉讓或出租。如深圳興利尊典未將該土地用作工業用途，深圳市國土資源和房產管理局有權收回已出讓土地。
- (iii) 深圳興利尊典已於二零零八年三月十三日取得三套建設工程規劃批文（深規建許字LG-2008-0083、0084及0085號），據此深圳興利尊典獲准在該土地上興建一號廠房、一棟宿舍樓及四號廠房，其規劃總建築面積分別約為25,139.20平方米、6,577.16平方米及2,727.60平方米。
- (iv) 深圳興利尊典已於二零零八年六月二十七日取得一份建設工程開工許可證（第44030720080603201號），據此深圳興利尊典獲准開工建造該廠房的地基加固工程。
- (v) 根據深圳市國土資源和房產管理局龍崗分局於二零零八年八月十三日發出的關於延長G14310-0206號宗地的開發期限的批覆函（深國房龍函（2008）第804號），深圳興利尊典應於二零零八年十月二十六日前開始建設工程施工，並於二零零九年十月二十六日前完工。倘建築工程於二零零九年十月二十六日之後六個月、六個月至一年及一年至兩年期間未能竣工，深圳興利尊典須支付分別為總代價5%、10%及15%的罰款，或倘該建築工程未能於二零零九年十月二十六日後兩年內竣工，深圳市國土資源和房產管理局將收回該土地。

- (vi) 由於該物業不可轉讓，我們認為該物業並無商業價值。就參考目的而言，假設該物業並不存在任何產權負擔，該物業於估值日的重置成本約為人民幣[27,000,000]元。
- (vii) 中國律師的意見概述如下：
- (a) 就該土地而言，深圳興利尊典擁有房屋所有權證，據此該土地的土地使用權已授予深圳興利尊典，從二零零七年六月二十九日起至二零五七年六月二十八日止，為期50年，作工業用途。然而，根據該土地的土地使用權出讓合同的條件，該土地的土地使用權不得轉讓或出租。
- (b) 根據國有土地使用權出讓合同約定的土地使用條件，深圳興利尊典須於二零零九年六月二十八日前完成建設工程施工。此外，深圳興利尊典已接獲深圳市國土資源和房產管理局龍崗分局於二零零八年八月十三日發出的關於地段號G14310-0206土地延長開發期限的批覆函，容許深圳興利尊典於二零零八年十月二十六日前開始建設工程施工，並於二零零九年十月二十六日前完工。
- (c) 由於構成該土地上建設工程一部分的地基加固工程已於二零零八年七月一日動工，深圳興利尊典符合深圳土地使用權協議所載的有關法律、規例及法規。
- (d) 深圳市國土資源和房產管理局獲悉該建設工程必須暫停乃因一當地市政府的公路工程尚未竣工所致。中國律師獲悉深圳興利尊典將於有關公路工程竣工後獲進一步延長其完工日期。倘深圳興利尊典向有關機構申請進一步延長其完工日期，深圳興利尊典將不會在取得有關批文方面遭遇任何法律障礙。
- (e) 國有土地使用權出讓合同項下的應付代價已悉數付清。
- (f) 該物業並無涉及任何產權負擔。

估值證書

第II類 – 貴集團於中國租賃的物業權益

編號	物業	概況及佔用詳情	於〔二零零九年三月三十一日〕的市值 (人民幣)
3.	中國 廣東省 深圳市 龍崗區 坂田 龍壁工業城 2棟1、2及4樓	<p>該物業包括於〔二零零五年〕落成的7層高廠房內的3層樓。</p> <p>該物業的總建築面積約為5,179平方米。</p> <p>根據 貴集團獨立第三方龍壁工業區開發(深圳)有限公司(出租人)與深圳興利尊典(承租人)於二零零八年十二月十日訂立的租賃協議，該物業已出租予深圳興利尊典，租期自二零零九年一月一日起至二零零九年六月三十日，月租為人民幣77,161.34元(不包括管理費及水電費)。據 貴公司告知，租賃協議於屆滿後將予續新。</p> <p>該租約不得轉讓。</p> <p>該物業目前由深圳興利尊典佔用，作為生產木製家具的工廠。</p>	〔無商業價值〕

附註：

中國律師的意見概述如下：

- (a) 出租人已取得該物業的法定業權。深圳興利尊典有權於租賃協議的租期內佔用及使用該物業。
- (b) 該租賃協議為合法、有效及具約束力。
- (c) 該租賃協議已於物業租賃管理當局登記。
- (d) 該租賃協議符合中國有關法律、規例及法規的規定。
- (e) 該物業的現時用途符合其指定用途。
- (f) 該物業已被抵押。然而，其租賃毋須獲得承押人同意。

估值證書

編號	物業	概況及佔用詳情	於〔二零零九年三月三十一日〕的市值 (人民幣)
4.	中國 廣東省 深圳市 龍崗區 坂田 龍壁工業城 3棟1至6樓	<p>該物業包括於一九九四年落成的6層高廠房內的6層樓。</p> <p>該物業的總建築面積約為6,693.91平方米。</p> <p>根據 貴集團獨立第三方龍壁工業區開發(深圳)有限公司(出租人)與深圳興利尊典(承租人)於二零零八年十二月十日訂立的租賃協議，該物業已出租予深圳興利尊典，租期自二零零九年一月一日起至二零零九年六月三十日，月租為人民幣91,371.87元(不包括管理費及水電費)。據 貴公司告知，租賃協議於屆滿後將予續新。</p> <p>該租約不得轉讓。</p> <p>該物業目前由深圳興利尊典佔用，作為生產木製家具的工廠。</p>	〔無商業價值〕

附註：

中國律師的意見概述如下：

- (a) 出租人已取得該物業的法定業權。深圳興利尊典有權於租賃協議的租期內佔用及使用該物業。
- (b) 該租賃協議為合法、有效及具約束力。
- (c) 該租賃協議已於物業租賃管理當局登記。
- (d) 該租賃協議符合中國有關法律、規例及法規的規定。
- (e) 該物業的現時用途符合其指定用途。
- (f) 該物業已被抵押。然而，其租賃毋須獲得承押人同意。

估值證書

編號	物業	概況及佔用詳情	於〔二零零九年三月三十一日〕的市值 (人民幣)
5.	中國 廣東省 深圳市 龍崗區 坂田 龍壁工業城 11棟2樓、5樓及6樓	<p>該物業包括於〔一九九四年〕落成的6層高廠房內的3層樓。</p> <p>該物業的總建築面積約為5,620.02平方米。</p> <p>根據 貴集團獨立第三方龍壁工業區開發(深圳)有限公司(出租人)與深圳興利尊典(承租人)於二零零八年十二月十日訂立的租賃協議，該物業已出租予深圳興利尊典，租期自二零零九年一月一日起計至二零零九年十二月三十一日屆滿，月租為人民幣70,812.25元(不包括管理費及水電費)。</p> <p>該租約不得轉讓。</p> <p>該物業目前由深圳興利尊典佔用，作為生產木製家具的工廠。</p>	〔無商業價值〕

附註：

中國律師的意見概述如下：

- (a) 出租人已取得該物業的法定業權。深圳興利尊典有權於租賃協議的租期內佔用及使用該物業。
- (b) 該租賃協議為合法、有效及具約束力。
- (c) 該租賃協議已於物業租賃管理當局登記。
- (d) 該租賃協議符合中國有關法律、規例及法規的規定。
- (e) 該物業的現時用途符合其指定用途。
- (f) 該物業已被抵押。然而，其租賃毋須獲得承押人同意。

估值證書

編號	物業	概況及佔用詳情	於〔二零零九年三月三十一日〕的市值 (人民幣)
6.	中國 廣東省 深圳市 龍崗區 坂田 龍璧工業城 20棟601-632及 709-712室	<p>該物業包括於一九九四年落成的7層高宿舍樓內6樓及7樓的36個單位。</p> <p>該物業的總建築面積約為[1,332]平方米。</p> <p>根據 貴集團獨立第三方龍璧工業區開發(深圳)有限公司(出租人)與深圳興利尊典(承租人)於二零零九年一月八日訂立的租賃協議，該物業已出租予深圳興利尊典，租期於二零零九年一月一日起計至二零零九年六月三十日屆滿，月租為人民幣17,160元(不包括管理費)。據 貴公司告知，租賃協議於屆滿後將予續新。</p> <p>〔該租約不得轉讓。〕</p> <p>該物業目前由深圳興利尊典佔用作為宿舍。</p>	〔無商業價值〕

附註：

中國律師的意見概述如下：

- (a) 出租人已取得該物業的法定業權。深圳興利尊典有權於租賃協議的租期內佔用及使用該物業。
- (b) 該租賃協議為合法、有效及具約束力。
- (c) 該租賃協議已於物業租賃管理當局登記。
- (d) 該租賃協議符合中國有關法律、規例及法規的規定。
- (e) 該物業的現時用途符合其指定用途。
- (f) 該物業已被抵押。然而，其租賃毋須獲得承押人同意。

估值證書

編號	物業	概況及佔用詳情	於〔二零零九年三月三十一日〕的市值 (人民幣)
7.	中國 廣東省 深圳市 龍崗區 坂田 龍璧工業城 22棟716-717室	<p>該物業包括於〔二零零五年〕落成的15層高宿舍樓內7樓的2個單位。</p> <p>該物業的總建築面積約為[100]平方米。</p> <p>根據 貴集團獨立第三方龍璧工業區開發(深圳)有限公司(出租人)與深圳興利尊典(承租人)於二零零九年一月八日訂立的租賃協議，該物業已出租予深圳興利尊典，租期於二零零九年一月一日起計至二零零九年六月三十日屆滿，月租金為人民幣1,360元(不包括管理費)。據 貴公司告知，租賃協議於屆滿後將予續新。</p> <p>〔該租約不得轉讓。〕</p> <p>該物業目前由深圳興利尊典佔用作為宿舍。</p>	〔無商業價值〕

附註：

中國律師的意見概述如下：

- (a) 出租人已取得該物業的法定業權。深圳興利尊典有權於租賃協議的租期內佔用及使用該物業。
- (b) 該租賃協議為合法、有效及具約束力。
- (c) 該租賃協議已於物業租賃管理當局登記。
- (d) 該租賃協議符合中國有關法律、規例及法規的規定。
- (e) 該物業的現時用途符合其指定用途。
- (f) 該物業已被抵押。然而，其租賃毋須獲得承押人同意。

估值證書

編號	物業	概況及佔用詳情	於〔二零零九年三月三十一日〕的市值 (人民幣)
8.	中國 廣東省 深圳市 龍崗區 坂田路 雪象村 中浩工業城 C5棟3樓東翼	<p>該物業包括於〔一九九三年〕落成的6層高廠房內3樓的一個單位。</p> <p>該物業的建築面積約為[1,250]平方米。</p> <p>根據 貴集團獨立第三方姚淑先、姚玉鶯、姚順鶯及姚美鶯（出租人）與深圳興利尊典（承租人）於二零零八年七月八日訂立的租賃協議，該物業已出租予深圳興利尊典，租期自二零零八年六月十九日起至二零零九年六月十八日，月租為人民幣15,000元〔（不包括管理費及水電費）〕。據 貴公司告知，租賃協議於屆滿後將不予續新。</p> <p>〔該租約不得轉讓。〕</p> <p>該物業目前由深圳興利尊典佔用作為倉庫。</p>	〔無商業價值〕

附註：

中國律師的意見概述如下：

- (a) 出租人已取得該物業的法定業權。深圳興利尊典有權於租賃協議的租期內佔用及使用該物業。
- (b) 該租賃協議為合法、有效及具約束力。
- (c) 該租賃協議已於物業租賃管理當局登記。
- (d) 該租賃協議符合中國有關法律、規例及法規的規定。
- (e) 該物業的現時用途符合其指定用途。
- (f) 該物業已被抵押。然而，其租賃毋須獲得承押人同意。

估值證書

編號	物業	概況及佔用詳情	於〔二零零九年三月三十一日〕的市值 (人民幣)
9.	中國 廣東省 深圳市 龍崗區 布吉鎮 雪象花園新村 廠房、辦公樓、 宿舍樓、飯堂、 空地及配套設施	<p>該物業包括於〔二零零二年〕落成的3層高廠房、5層高辦公樓、7層高宿舍樓及單層飯堂（統稱「該等樓宇」）、空地及配套設施。</p> <p>該等樓宇的總建築面積約為24,774.05平方米，空地的面積約為1,500平方米。</p> <p>根據 貴集團獨立第三方深圳市億源通實業發展有限公司（出租人）與深圳興利（承租人）於二零零三年六月三十日訂立的租賃協議，物業中的辦公樓已出租予深圳興利，租期自二零零三年四月一日起至二零一八年四月一日，為期15年。而物業中的廠房、宿舍樓、飯堂及配套設施已出租予深圳興利，租期自二零零三年三月十五日起至二零一八年三月十五日，為期15年。</p> <p>第一年該等樓宇的月租為人民幣227,921元，第二年至第五年的月租為人民幣253,934元。從租期的第六年至第十年，租金的調整應不高於或低於第二年租金的10%。從第十一年至十五年，租金的調整應不高於或低於第十年租金的10%。</p> <p>空地的月租為人民幣3,000元，此租金經雙方協定後應隨著該等樓宇租金的調整而調整。</p> <p>該租約未經出租人同意不得轉讓。</p> <p>該物業目前由深圳興利佔用，作為木製產品的生產廠房。</p>	〔無商業價值〕

附註：

- (i) 中國律師的意見概述如下：
- (a) 出租人已取得該物業的法定業權。深圳興利有權於租賃協議的租期內佔用及使用該物業。
  - (b) 該租賃協議為合法、有效及具約束力。
  - (c) 深圳興利已要求但出租人並未於物業租賃管理當局辦理登記該租賃協議。深圳興利存在被要求搬離該物業的風險。深圳興利可就搬遷及租金變動所產生的損失提出索償。
  - (d) 深圳興利存在因未登記租賃協議而被處以罰金的風險。然而，由於出租人未能提供產權證書用於登記，深圳興利不大可能遭受處罰。

- (e) 根據深圳市億源通實業發展有限公司與深圳興利於二零零七年一月二十五日訂立的補充協議，深圳市億源通實業發展有限公司將負責就搬遷生產廠房所產生的所有費用或損失作出不少於人民幣2,000,000元的賠償。
  - (f) 根據出租人與深圳興利於二零零八年六月一日訂立的補充協議，深圳興利可於發出通知前一個月終止租賃協議或就租賃超過一年的物業支付一個月租金以替代發出通知。
  - (g) 該物業現用作其指定用途作為生產廠房。
  - (h) 該物業已被抵押。然而，其租賃毋須獲得承押人同意。
- (ii) 誠如董事會建議，貴集團計劃分別於二零零九年六月及二零一一年年中預期建設完工後將該物業的生產設施及非生產設施搬遷至貴集團的新生產基地。貴集團將於搬遷後終止現有租賃協議。

估值證書

編號	物業	概況及佔用詳情	於〔二零零九年三月三十一日〕的市值 (人民幣)
10.	中國 廣東省 深圳市 龍崗區 布吉鎮 雪象花園新村 倉庫	<p>該物業包括於〔二零零五年〕落成的兩棟單層倉庫。</p> <p>該物業的總建築面積約為1,455.00平方米。</p> <p>根據 貴集團獨立第三方深圳雪象實業有限公司雪象新村物業管理處(出租人)與深圳興利(承租人)於二零零八年六月一日訂立的租賃協議，該物業已出租予深圳興利，租期自二零零八年六月一日起至二零二三年六月一日，為期十五年，月租為人民幣18,188.00元(不包括管理費及水電費)。</p> <p>〔該租約不得轉讓。〕</p> <p>該物業目前由深圳興利佔用作為倉庫。</p>	〔無商業價值〕

附註：

- (i) 中國律師的意見概述如下：
- (a) 未獲提供業權文件以確定出租人擁有該物業的法定業權。中國律師未能確定該租賃協議的合法性。
  - (b) 由於業權文件尚未登記，故租賃協議尚未在物業租賃管理當局登記。深圳興利存在被要求搬離該物業的風險。
  - (c) 由於出租人無法提供導致延遲在相關物業租賃當局登記的相關登記業權文件，故深圳興利不會招致行政處罰。
  - (d) 根據出租人與深圳興利於二零零八年六月一日訂立的補充協議，深圳興利可於發出通知前一個月終止租賃協議或就租賃超過一年的物業支付一個月租金以替代發出通知。
  - (e) 該物業現用作其指定用途作為倉庫。
  - (f) 該物業並無抵押。
- (ii) 誠如董事會所建議， 貴集團計劃於二零零九年六月預期建設完工後將該物業的倉儲設施搬遷至 貴集團的新生產基地。 貴集團將於搬遷完成後終止現有租賃協議。

估值證書

編號	物業	概況及佔用詳情	於〔二零零九年三月三十一日〕的市值 (人民幣)
11.	中國 廣東省 東莞市 常平鎮 袁山貝村 廠房及宿舍樓	<p>該物業包括於〔一九九三年〕落成的3層高廠房及5層高宿舍樓。</p> <p>該物業的總建築面積約為6,091.28平方米。</p> <p>根據 貴集團獨立第三方袁淑英女士（出租人）與東莞興展家具有限公司（「東莞興展家具」， 貴公司持有78%權益的附屬公司）（承租人）於二零零九年三月二十六日訂立的租賃協議，該物業已出租予東莞興展家具，租期自二零零九年三月二十六日起至二零一二年三月二十五日，為期三年，月租為人民幣42,644.00元。</p> <p>該租約未經出租人同意不得轉讓。</p> <p>該物業目前由東莞興展家具佔用，作為床墊及軟墊家具產品的生產廠房。</p>	〔無商業價值〕

附註：

中國律師的意見概述如下：

- (a) 據日期為一九九六年十二月十八日的集體土地建設用地使用證，該物業所在地的土地使用權乃由袁山貝村管理區持有。
- (b) 據兩份房屋所有權證，東莞富豪按集體擁有土地性質持有該物業。東莞富豪於二零零六年十月二十日解散。
- (c) 據日期為二零零九年三月二十五日的東莞富豪的工廠及宿舍出售協議（「出售協議」），東莞富豪的股東同意於東莞富豪解散後將工廠及宿舍歸還予袁山貝村管理區。出售協議符合有關法律、合法及具約束力。
- (d) 東莞興展家具與袁淑英女士於二零零九年三月二十六日簽訂租賃協議（「租賃協議」）。據日期為二零零九年三月二十五日的授權書，袁淑英女士獲得袁山貝村管理區村民委員會授權租賃該物業，自二零零九年三月二十五日起直至袁山貝村管理區村民委員會終止為止。
- (e) 袁山貝村管理區村民委員會有權租賃該物業。授權書及租賃協議合法並具約束力。東莞興展家具具有權於租賃協議期內佔有及使用該物業。
- (f) 租賃協議已於有關物業行政管理局登記，已頒發有效期自二零零九年三月二十六日至二零一零年三月二十五日的物業租賃許可證。袁淑英女士將於屆滿時將物業租賃許可證延期。袁淑英女士獲得該延期許可概無任何法律阻礙。
- (g) 該物業現用作其指定用途作為廠房及宿舍。
- (h) 該物業並無抵押。

估值證書

第III類 – 貴集團於香港租賃的物業權益

編號	物業	概況及佔用詳情	於〔二零零九年三月三十一日〕的市值 (港元)
12.	香港 新界 沙田安耀街3號 匯達大廈 11樓1101室	<p>該發展項目（即匯達大廈）為工業／辦公室發展項目，乃由建於2層地庫停車場之上的24層高北翼及17層高南翼組成。該發展項目於一九九九年落成。</p> <p>該物業包括匯達大廈北翼11樓的一個辦公室單位。該物業的總建築面積約為2,357.00平方呎（218.97平方米）。</p> <p>根據Harriman Leasing Limited（業主Delta Realty Limited的租賃代理）及興利（中國）有限公司（「興利（中國）」，本公司的全資附屬公司，作為承租人）於二零零八年十月二十三日訂立租賃協議，該物業乃出租予興利（中國），租期由二零零八年十一月二十七日起至二零一一年十一月二十六日止，為期三年，月租為32,526.60港元（不包括差餉、政府地租、服務費及水電費）。</p> <p>該租約不得轉讓。</p> <p>該物業目前由興利（中國）佔用作辦公室。</p>	〔無商業價值〕

附註：

- (i) 根據薛馮鄺岑律師行就該租約公佈的報告：
  - (a) 該租賃協議為合法、有效及可強製執行，及根據其條款對業主及租戶具有持續約束力，及
  - (b) 該物業使用者不得使用或允許或容忍該物業用作除辦公室以外的任何用途。
- (ii) 該物業的現有用途符合其登記用途。
- (iii) 該物業並無抵押。