

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之物業於二零一一年十二月三十一日進行之估值而編撰的函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本招股章程內。



savills
第一太平戴維斯

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，對鉅大國際控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）擁有權益及位於中華人民共和國（「中國」）及香港的物業進行估值。吾等確認吾等已於二零一一年八月進行視察、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於二零一一年十二月三十一日之價值之意見，以供載入公開發售文件。

吾等對各項物業的估值乃吾等對其市值的意見。所謂市值，就吾等所下定義而言，乃指「物業經適當營銷後，由自願買方與自願賣方按公平原則磋商的交易，在知情、審慎及不受脅迫的情況下於估值日進行交易的估計金額」。

市值是賣方於市場上合理獲得的最高售價及買方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，與出售有關的人士所作出的特別考慮因素或特許權，或任何特殊價值成分)而引致的估價升跌。物業市值的估計並無考慮買賣成本，亦無扣減任何相關稅項。

在吾等對中國的物業進行估值的過程中，除另有指明外，吾等假設有關物業已獲授予於指定年期內之可轉讓土地使用權並僅須繳付象徵式土地使用年費，且已全數繳清應付之出讓價。除另有指明外，吾等亦假設物業擁有人擁有妥善法定業權，以及於整個獲授年期內擁有自由及不受干擾的權利使用、佔用或轉讓物業。

在對第一類物業(貴集團於中國持有作自用的物業)進行估值時，由於已建成的樓宇及建築物的性質，而並無現成可資比較的市場案例，故無法以直接比較法對該等樓宇及建築物進行估值。因此，該等物業已按折舊重置成本之基準進行估值。吾等對「折舊重置成本」所下定義為吾等所認為有關土地在現行用途的價值，以及重置該等樓宇及建築物的估計成本(包括專業費用及財務費用)，並按實際退化及一切相關形式之退化及優化作出相應折減。物業的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。

對第二類及第三類物業(由貴集團於中國及香港所租用的物業)進行估值時，由於租賃僅屬短期性質或禁止轉讓或分租，又或缺乏重大租金溢利，故吾等並未賦予該等物業商業價值。

吾等獲提供有關物業業權文件的副本。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大成律師事務所就中國法律所提供的資料。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、量度及面積乃根據吾等獲提供的資料，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，以達致知情的意見。

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該等物業之任何抵押、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。

吾等於編製估值報告時已遵守香港聯合交易所有限公司所頒佈的證券上市規則第五章及第12項應用指引的規定，以及香港測量師學會出版的物業估值準則(二零零五年第一版)。

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

香港
新界
屯門
建榮街24-30號
建榮商業大廈
10樓01C室
鉅大國際控股有限公司
列位董事 台照

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
MHKIS MRICS RPS(GP)
謹 啟

二零一二年三月二十一日

附註：劉振權為合資格測量師，在香港及中國物業估值方面擁有約19年專業經驗。

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	於二零一一年 十二月三十一日 現況下的資本值
1.	位於中國 福建省 廈門市 海滄區 霞光路101號 之工業中心	人民幣29,200,000元
	小計：	<u>人民幣29,200,000元</u>

第二類—貴集團於中國租用的物業

2.	位於中國 福建省 廈門市 海滄區 翁角路以北及霞光路以西 之一幅土地	無商業價值
	小計：	<u>零</u>

第三類—貴集團於香港租用的物業

3.	香港 新界 屯門 建榮街24-30號 建榮商業大廈 10樓 01C室	無商業價值
	小計：	<u>零</u>
	總計	<u>人民幣29,200,000元</u>

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	於二零一一年十二月三十一日現況下的資本值
1.	位於中國福建省廈門市海滄區霞光路101號之工業中心	<p>該物業包括一個工業中心，並建於一幅地盤面積約20,198.11平方米(217,412平方尺)的土地上。</p> <p>該工業中心包括四幢一至三層高工業大樓、一棟總建築面積約為9,972.48平方米(107,344平方尺)的三層高辦公室樓宇及多個建築物。其於一九九九年落成。</p> <p>該物業獲授的土地使用權由一九九七年二月二十日起至二零四七年二月十九日屆滿，作工業用途。</p>	該物業由貴集團佔用作生產用途。	人民幣 29,200,000元

附註：

1. 根據5份房地產權證—廈國土房證第00782636至00782640號，地盤面積約20,198.11平方米的物業的土地使用權以及總建築面積約9,972.48平方米的物業的房屋所有權已授予貴公司之間接全資附屬公司世佳化工(廈門)有限公司(「世佳化工」)，作工業用途。
2. 吾等獲提供由貴集團中國法律顧問所發出有關該物業所有權的法律意見，載有(其中包括)以下資料：
 - (i) 世佳化工已合法取得該物業的土地使用權及房屋所有權；
 - (ii) 該物業自二零一一年九月十六日至二零一二年九月十五日被抵押，代價為人民幣23,800,000元；及
 - (iii) 世佳化工有權佔用該物業。經取得承按人批准後，世佳化工有權出租、按揭或轉讓該物業。

第二類—貴集團於中國租用的物業

編號	物業	概況及租用詳情	佔用詳情	於二零一一年十二月三十一日現況下的資本值
2.	位於中國福建省廈門市海滄區翁角路以北及霞光路以西之一幅土地	該物業包括一幅地盤面積約12,700.00平方米(136,703平方尺)的土地，其附帶若干建築物。 該物業乃租予貴集團，租期由二零一一年一月一日開始，於二零三零年十二月三十一日屆滿，月租為人民幣38,100元。	該物業由貴集團佔用作倉儲及生產用途。	無商業價值

附註：

1. 根據由一名獨立第三方廈門市海滄區土地儲備管理中心與世佳化工(廈門)有限公司(「世佳化工」)簽訂之租賃協議，該物業乃租予世佳化工，租期由二零一一年一月一日開始，於二零三零年十二月三十一日屆滿，月租為人民幣38,100元。
2. 吾等已獲提供由貴集團中國法律顧問所發出就該物業的租賃協議合法性提供法律意見，載有(其中包括)以下資料：
 - (i) 廈門市海滄區土地儲備管理中心有權租賃該物業；
 - (ii) 如租賃協議所述，世佳化工有權於租賃期內使用該土地作倉儲及生產用途；及
 - (iii) 租賃協議尚未登記，惟其不會影響租賃協議的有效性。

第三類－貴集團於香港租用的物業

編號	物業	概況及租用詳情	佔用詳情	於二零一一年十二月三十一日現況下的資本值
3.	香港 新界 屯門 建榮街24-30號 建榮商業大廈 10樓 01C室	<p>該物業包括一個辦工室單位，該單位位於一幢十層高連同一層地庫停車場的商業樓宇的十樓，於一九八二年落成。</p> <p>該物業之建築面積約為93.64平方米(1,008平方尺)。</p> <p>該物業乃租予貴集團，租期由二零一零年四月一日起至二零一二年三月三十一日屆滿，月租為5,000港元。</p>	該物業由貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值

附註：

- 根據由一名獨立第三方順鴻實業有限公司與宏升投資有限公司(「宏升」)訂立之租賃協議，該物業乃租予宏升，租期由二零一零年四月一日開始，於二零一二年三月三十一日屆滿，月租為5,000港元。