

以下為獨立估值師仲量聯行西門有限公司為載入本章程而就本集團於二零零九年六月三十日之物業權益進行估值而發出的函件、估值概要及估值證書全文。



仲量聯行西門有限公司  
香港鰂魚涌英皇道979號  
太古坊多盛大廈17樓  
電話+852 2169 6000 傳真+852 2169 6001  
牌照號碼：C-030171

敬啟者：

茲遵照閣下指示，對江晨國際控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下合稱「貴集團」）於中華人民共和國（「中國」）持有的物業權益進行估值，吾等確認曾進行視察及作出有關查詢與調查，並已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二零零九年六月三十日（「估值日」）的資本值的意見。

吾等對物業權益的估值，乃指市場價值。吾等界定市場價值為「在進行適當的市場推廣後，由自願買方及自願賣方於估值日達成物業交易的公平交易估計金額，而雙方乃在知情、審慎及不受脅迫的情況下自願進行交易」。

吾等以折舊重置成本法對第一類物業權益進行估值。基於第一類物業權益的樓宇及構建物的性質，以及其所處的特殊位置，故很可能並無相關可資比較的市場銷售個案。因此，該等物業權益是按其折舊重置成本基準進行估值。

折舊重置成本指「物業之目前重置（或重建）成本減實際損耗及一切相關形式之陳舊及優化」。此乃基於土地現行用途之市值，加上物業裝修之目前重置（或重建）成

本，再按實際損耗及一切相關形式之陳舊及優化作出扣減計算。物業權益之折舊重置成本視乎有關業務是否具備足夠盈利潛力而定。

貴集團租賃的第二類物業權益由於屬短期租用性質或不得分租，或缺乏可觀租金利潤，因此吾等並無賦予其商業價值。

吾等的估值乃假設賣方於市場出售物業權益而並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資企業、管理協議或任何類似安排以影響物業權益的價值。

吾等的報告並無考慮所評估物業權益欠負的任何抵押、按揭或債項，亦無考慮出售時可能涉及的任何開支或稅項。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、限制及支銷。

對物業權益進行估值時，吾等已遵從香港聯合交易所有限公司頒佈的《創業板證券上市規則》第8章、皇家特許測量師學會頒佈的《皇家特許測量師學會估值準則》(第六版)及香港測量師學會頒佈的《香港測量師學會物業估值準則》(二零零五年第一版)所載的一切規定。

吾等相當依賴 貴集團提供的資料，亦接納吾等所獲有關年期、規劃批覆、法定公告、地役權、佔用及租賃詳情和其他一切相關資料的意見。

吾等已獲提供有關物業權益的國有土地使用權證、房屋所有權證等多項業權文件的副本並已作出有關查詢。吾等已在可能的情況下查閱文件正文，以核實中國物業權益的現有業權及物業權益可能附帶的任何重大產權負擔或任何租約修訂。吾等相當依賴 貴公司的中國法律顧問廣東信達律師事務所就位於中國的物業權益的有效性而發表的意見。

吾等並無進行詳盡量度，以核實物業的面積是否正確，惟假設所獲所有權文件及正式圖則所列的面積均屬正確。所有文件及合約僅作參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無進行實地量度。

吾等曾視察物業的外部，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無進行調查以確定地面狀況及設施是否適合任何發展。吾等進行估值時假設各方面條件均屬良好。此外，吾等並無進行結構測量，惟於視察過程中並無發現任何嚴重損毀。然

而，吾等未能確定該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等並無測試任何設施。

吾等並無理由懷疑 貴集團所提供予吾等的資料的真確性。吾等亦已徵求並獲 貴集團確認，所提供的資料並無遺漏任何重大事項。吾等認為已獲足夠資料以達致知情的意見，且並無理由懷疑有任何重大資料被隱瞞。

除另有指明外，本報告所載全部金額均以人民幣（「人民幣」）為單位。

吾等的估值概要如下，並隨附估值證書。

此 致

Clifton House  
75 Fort Street  
PO Box 1350  
Grand Cayman, KY1-1108  
Cayman Islands  
江晨國際控股有限公司  
董事會 台照

代表  
仲量聯行西門有限公司  
董事  
彭樂賢  
*B.Sc. FRICS FHKIS*  
謹啟

二零零九年九月二十九日

附註：彭樂賢先生為特許測量師，擁有26年中國物業估值經驗，在香港、英國及亞太區的物業估值有29年經驗。

## 估值概要

## 第一類－貴集團在中國持有及佔用的物業權益

編號	物業	於二零零九年 六月三十日 現況下的資本值 人民幣元	貴集團 應佔權益	貴集團 於二零零九年 六月三十日 應佔資本值 人民幣元
1.	中國 江西省萬年縣 石鎮鎮南關 及長峰嶺的 兩幅土地、 多幢樓宇及 多項構築物	3,650,000	100%	3,650,000
2.	中國 江西省萬年縣 青雲鎮青雲路的 一幅土地、 多幢樓宇及 多項構築物	2,980,000	100%	2,980,000
3.	中國 江西省萬年縣 湖雲鄉齋山的 一幅土地、 多幢樓宇及 多項構築物	1,404,000	100%	1,404,000
			小計：	<u>8,034,000</u>

## 第二類－貴集團在中國租用及佔用的物業權益

編號	物業	於二零零九年 六月三十日 現況下的資本值 人民幣元	貴集團 應佔權益	貴集團 於二零零九年 六月三十日 應佔資本值 人民幣元
4.	中國 江西省萬年縣 豐收工業園區的 兩幢樓宇	無商業價值	100%	無商業價值
5.	中國 江西省萬年縣 正大街 20號4樓	無商業價值	100%	無商業價值
6.	中國 江西省萬年縣 陳營鎮六零南路 天源星光 B1-2-34室	無商業價值	100%	無商業價值
7.	中國 福建省泉州市 豐澤區成洲工業區 4號工業樓西2樓	無商業價值	100%	無商業價值
			小計：	無
			合計：	8,034,000

## 估值證書

## 第一類－貴集團在中國持有及佔用的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 六月三十日 現況下的 資本值 人民幣元
1.	中國江西省 萬年縣石鎮 鎮南關及長 峰嶺的兩幅土 地、多幢樓宇 及多項構築物	<p data-bbox="507 559 778 715">該物業包括總地塊面積約19,998平方米的兩幢土地及其上建設的13幢樓宇，於八十年代落成。</p> <p data-bbox="507 751 778 810">該等樓宇總建築面積約合共4,575.96平方米。</p> <p data-bbox="507 846 778 938">該等樓宇主要包括工業樓、配套辦公樓、員工宿舍及儲物房等。</p> <p data-bbox="507 974 778 1034">該等構築物主要包括圍欄、道路及閘門等。</p> <p data-bbox="507 1070 778 1257">該物業獲批出的土地使用權為不同年期，分別於二零五五年一月二十二日及二零五五年十一月二十四日到期，作工業用途。</p>	該物業現由 貴集團佔用作生產、辦公室及倉庫。	<p data-bbox="1251 559 1369 589">3,650,000</p> <p data-bbox="1059 625 1369 746">貴集團應佔之100%權益：人民幣3,650,000元(收購日期及成本見附註3)</p>

## 附註：

1. 根據兩份國有土地使用權證－萬國用(2005)第0411-23號及萬國用(2005)第0411-36號，該物業總地塊面積約19,998平方米的土地使用權已授予江西省萬年興紡織服裝有限公司，設有不同年期，分別於二零五五年一月二十二日及二零五五年十一月二十四日到期，作工業用途。
2. 根據13份房屋所有權證－萬房權證石鎮字第16-C0216號、第16-C0217號、第16-C0218號、第16-C0219號、第16-C0222號、第16-C0215號、第16-C0220號、第16-C0221號、第16-C0223號、第16-C0224號、第16-C0225號、第16-C0226號及第16-C0227號，總建築面積合共約4,575.96平方米的樓宇由江西省萬年興紡織服裝有限公司擁有，作工業用途。
3. 根據江西省萬年縣石鎮鎮人民政府(甲方)與江西省萬年興紡織服裝有限公司(乙方)於二零零五年五月二十日簽訂的協議，乙方以代價人民幣3,319,049.7元向甲方收購該物業作工業用途。
4. 江西省萬年興紡織服裝有限公司為 貴公司的間接全資附屬公司。

5. 貴公司的中國法律顧問已向吾等提供有關該物業權益的法律意見，其中包括以下各項：
- a. 江西省萬年興紡織服裝有限公司為該物業的唯一擁有方，具有合法及有效物業權；及
  - b. 由二零零九年二月十七日至二零一零年一月十五日期間，該物業抵押予中國銀行（萬年分行）。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 六月三十日 現況下的 資本值 人民幣元
2.	中國江西省 萬年縣青雲鎮 青雲路的一幅 土地、多幢樓 宇及多項構築 物	<p data-bbox="507 527 775 683">該物業包括一幅地塊面積約7,675.70平方米的土地及其上建設的11幢樓宇，於二千年代落成。</p> <p data-bbox="507 719 775 783">該等樓宇總建築面積合共約3,908.63平方米。</p> <p data-bbox="507 819 775 910">該等樓宇主要包括工業樓、配套辦公樓、員工宿舍及儲物房等。</p> <p data-bbox="507 946 775 1010">該等構築物主要包括圍欄、道路及閘門等。</p> <p data-bbox="507 1046 775 1164">該物業獲批出的土地使用權於二零五五年十一月二十四日到期，作工業用途。</p>	該物業現由 貴集團佔用作生產、辦公室及倉庫。	2,980,000 貴集團應佔之100%權益： 人民幣2,980,000元 (收購日期及成本 見附註3)

## 附註：

1. 根據一份國有土地使用權證－萬國用(2005)第0511-21號，該物業地塊面積約7,675.70平方米的土地使用權已授予萬年縣祥雲纖維紡織有限公司，於二零五五年十一月二十四日到期，作工業用途。
2. 根據11份房屋所有權證－萬房權證青雲字第11-C0267號、第11-C0269號至第11-C0278號，總建築面積合共約3,908.63平方米的樓宇由萬年縣祥雲纖維紡織有限公司擁有，作工業用途。
3. 根據江西省萬年縣青雲鎮人民政府(甲方)與萬年縣祥雲纖維紡織有限公司(乙方)於二零零五年五月三十日簽訂的協議，乙方以代價人民幣2,414,859.7元向甲方收購該物業作工業用途。
4. 萬年縣祥雲纖維紡織有限公司為 貴公司的間接全資附屬公司。

5. 貴公司的中國法律顧問已向吾等提供有關該物業權益的法律意見，其中包括以下各項：
- a. 萬年縣祥雲纖維紡織有限公司為該物業的唯一擁有方，具有合法及有效物業權；及
  - b. 由二零零九年二月十七日至二零一零年一月十五日期間，該物業抵押予中國銀行（萬年分行）。

## 估值證書

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 六月三十日 現況下的 資本值 人民幣元
3. 中國江西省 萬年縣湖雲鄉 齋山的一幅土 地、多幢樓宇 及多項構築物	<p data-bbox="507 527 775 651">該物業包括一幅地塊面積約8,459平方米的土地及其上建設的8幢樓宇，於八十年代落成。</p> <p data-bbox="507 687 775 751">該等樓宇總建築面積合共約2,154.60平方米。</p> <p data-bbox="507 783 775 874">該等樓宇主要包括工業樓、配套辦公樓、員工宿舍及儲物房等。</p> <p data-bbox="507 910 775 974">該等構築物主要包括圍欄、道路及閘門等。</p> <p data-bbox="507 1006 775 1129">該物業獲批出的土地使用權於二零五五年十一月二十一日到期，作工業用途。</p>	該物業現為空置。	1,404,000  貴集團應佔之100%權益： 人民幣1,404,000元 (收購日期及成本見 附註3)

## 附註：

1. 根據一份國有土地使用權證－萬國用(2005)第0931-29號，該物業地塊面積約8,459.00平方米的土地使用權已授予萬年縣協豐紡織服飾有限公司，於二零五五年十一月二十一日到期，作工業用途。
2. 根據8份房屋所有權證－萬房權證湖雲字第19-C0128號至第19-C0135號，總建築面積合共約2,154.6平方米之樓宇由萬年縣協豐紡織服飾有限公司擁有，作工業用途。
3. 根據江西省萬年縣湖雲鄉人民政府(甲方)與萬年縣協豐紡織服飾有限公司(乙方)於二零零五年一月二十八日簽訂的協議，乙方以代價人民幣1,399,781.03元向甲方收購該物業作工業用途。
4. 根據 貴公司告知，該物業已計劃於二零一零年下半年就現有樓宇及構築物進行改善工程。
5. 萬年縣協豐紡織服飾有限公司為 貴公司的間接全資附屬公司。

6. 貴公司的中國法律顧問已向吾等提供有關該物業權益的法律意見，其中包括以下各項：
- a. 萬年縣協豐紡織服飾有限公司為該物業的唯一擁有方，具有合法及有效物業權；及
  - a. 由二零零九年二月十七日至二零一零年一月十五日期間，該物業抵押予中國銀行（萬年分行）。

## 估值證書

## 第二類 — 貴集團在中國租用及佔用的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 六月三十日 現況下的 資本值 人民幣元
4.	中國 江西省萬年縣 豐收工業園區 的兩幢樓宇	<p data-bbox="507 587 751 676">該物業包括兩幢工業樓宇，於八十年代落成。</p> <p data-bbox="507 715 751 804">該等樓宇可出租面積合共約3,828.77平方米。</p> <p data-bbox="507 842 751 1129">該物業已由一名關連方租賃予萬年縣協豐紡織服飾有限公司，年期為三年，於二零一一年十二月三十一日到期，年租金為人民幣144,000元，不包括管理費（如有）及水電費。</p>	該物業現由 貴集團佔用作生產、辦公室及倉庫。	無商業價值

## 附註：

1. 根據一份租賃協議及一份補充租賃協議，該物業已由一名關連方江西泓峰紡織有限公司租賃予萬年縣協豐紡織服飾有限公司，年期為三年，於二零一一年十二月三十一日到期，年租金為人民幣144,000元，不包括管理費（如有）及水電費，並附帶續新該租賃協議的優先權。
2. 根據日期為二零零九年六月二十六日之補充租賃協議，萬年縣協豐紡織服飾有限公司有續新該租賃協議的優先權，惟須受現有租賃協議到期後當時生效的租賃協議所規限。
3. 江西泓峰紡織有限公司已獲江西省萬年縣房地產交易所於二零零九年五月十一日授予「房屋租賃證」—（萬房租證（02）字（2009）年第02號），自二零零九年一月一日起至二零一零年一月一日止生效。
4. 貴公司的中國法律顧問已向吾等就有關該物業租賃協議的合法性提供法律意見，其中包括以下各項：
  - a. 該租賃協議為合法、有效及對訂約雙方皆具有約束力。

## 估值證書

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 六月三十日 現況下的 資本值 人民幣元
5. 中國 江西省萬年縣 正大街 20號4樓	<p data-bbox="507 527 751 651">該物業包括一幢十層高的辦公樓宇的整層四樓，於二零零五年落成。</p> <p data-bbox="507 687 751 746">該物業可出租面積約220平方米。</p> <p data-bbox="507 783 751 1066">該物業已由一名獨立方租賃予萬年縣協豐紡織服飾有限公司，年期為三年，於二零零九年十二月三十一日到期，年租金為人民幣24,000元，不包括管理費、煤氣及水電費。</p>	該物業現由 貴集團佔用作辦公室。	無商業價值

## 附註：

1. 根據一份租賃協議，該物業已由一名獨立第三方中國建設銀行萬年支行租賃予萬年縣協豐紡織服飾有限公司，年期為三年，於二零零九年十二月三十一日到期，年租金為人民幣24,000元，不包括管理費、煤氣及水電費。
2. 中國建設銀行萬年支行已獲江西省萬年縣房地產交易所於二零零九年五月十一日授予「房屋租賃證」—(萬房租證(01)字(2009)年第01號)，自二零零九年一月一日起至二零一零年一月一日止生效。
3. 貴公司的中國法律顧問已向吾等就有關該物業租賃協議的合法性提供法律意見，其中包括以下各項：
  - a. 該租賃協議為合法、有效及對訂約雙方皆具有約束力。

## 估值證書

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 六月三十日 現況下的 資本值 人民幣元
6. 中國江西省 萬年縣陳營鎮 六零南路 天源星光 B1-2-34室	<p data-bbox="507 527 748 651">該物業包括一幢多層購物中心的二樓的一個商鋪，於二零零四年落成。</p> <p data-bbox="507 687 748 746">該物業可出租面積約44.16平方米。</p> <p data-bbox="507 783 775 1034">該物業已由一名獨立第三方租賃予萬年縣協豐紡織服飾有限公司，年期為一年，於二零一零年三月一日到期，年租金為人民幣24,000元，不包括管理費及水電費。</p>	該物業現由 貴集團佔用作零售。	無商業價值

## 附註：

1. 根據一份租賃協議，該物業已由一名獨立第三方余鳳嬌租賃予萬年縣協豐紡織服飾有限公司，年期為一年，於二零一零年三月一日到期，年租金為人民幣24,000元，不包括管理費及水電費，並附帶續新該租賃協議的優先權。此外亦附帶租客分租該物業的權利，惟須事先取得業主同意。
2. 余鳳嬌已獲江西省萬年縣房地產交易所於二零零九年五月十四日授予「房屋租賃證」（萬房租證(03)字(2009)年第03號），自二零零九年一月一日起至二零一零年一月一日止生效。
3. 貴公司的中國法律顧問已向吾等就有關該物業租賃協議的合法性提供法律意見，其中包括以下各項：
  - a. 該租賃協議為合法、有效及對訂約雙方皆具有約束力。

## 估值證書

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 六月三十日 現況下的 資本值 人民幣元
7. 中國福建省 泉州市豐澤區 成洲工業區 4號工業樓西 部分2樓	<p data-bbox="507 527 751 651">該物業包括一幢六層高的工業樓宇的二樓，於二零零四年落成。</p> <p data-bbox="507 687 751 746">該物業可出租面積約600平方米。</p> <p data-bbox="507 783 751 1034">該物業已由一名關連方租賃予萬年縣協豐紡織服飾有限公司，年期為三年，於二零一二年三月十四日到期，月租金為人民幣2,400元，不包括所有開支。</p>	該物業現由 貴集團佔用作陳列室及配套辦公室。	無商業價值

## 附註：

1. 根據一份租賃協議及一份補充租賃協議，該物業已由一名關連方蔡金鉸先生租賃予萬年縣協豐紡織服飾有限公司，年期為三年，於二零一二年三月十四日到期，月租金為人民幣2,400元，不包括所有開支，並附帶續新該租賃協議的優先權。
2. 該租賃協議已登記，自二零零九年一月一日起至二零零九年十二月三十一日生效，並由泉州市房地產管理局於二零零九年五月十一日授出。
3. 貴公司的中國法律顧問已向吾等就有關該物業租賃協議的合法提供法律意見，其中包括以下各項：
  - a. 該租賃協議為合法、有效及對訂約雙方皆具有約束力。