以下為獨立估值師戴德梁行有限公司為載入本售股章程而就本集團物業權益於二零零六年九月三十日的估值所發出的函件、估值概要及估值證書全文。

DTZ Debenham Tie Leung 戴德梁行
國際物業顧問
中國全國甲級房地產估值公司
中國全國土地估值公司

香港
中環
康樂廣場1號
怡和大廈10樓

敬啟者：

指示、目的及估值日期

吾等按照閣下指示，對興達國際控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(合稱「貴集團」)於中華人民共和國(「中國」)的物業權益進行估值。吾等確認已視察有關物業、作出有關查詢，並取得吾等認為必需的其他資料，以向閣下提供吾等對有關該等物業權益於二零零六年九月三十日價值的意見。

市值的定義

吾等對各物業權益的估值即其市值。根據香港測量師學會物業估值準則的定義，市值指「物業經適當推銷後，由自願買方與自願賣方公平磋商，在知情、審慎而自願的情況下於估值日交易所換取的估計金額」。

估值基準及假設

吾等的估值並不考慮特殊融資、售後租回安排、出售相關人士給予的特殊代價或優惠、任何特別價值因素等特殊條款或情況而導致估計價格的增減。

吾等對中國的物業權益進行估值時，假設各物業權益已支付象徵式土地使用年費而按各自指定期限獲授可轉讓的土地使用權，且已全數支付應繳的地價。吾等依賴貴集團及貴集團的中國法律顧問競天公誠律師事務所提供有關各項物業權益所有權及貴集團所擁有物業權益的資料和意見。在評估物業權益時，吾等假設貴集團擁有各項物業權益的有效業權，可於整段獲授的未屆滿土地使用權期限內自由和不受阻礙使用、佔有或轉讓物業權益。

對於在中國之物業權益，其業權及獲授的主要證書、批文及執照等狀況乃根據貴集團提供的資料及競天公誠律師事務所給予的意見，分別載於各物業權益的估值證書。

吾等的估值並無考慮物業權益所涉的任何抵押、按揭或欠款，亦不考慮出售時可能承擔的任何開支或稅項。除另有列明外，吾等假設該等物業概無涉及任何可影響其價值的產權負擔、限制及大額支銷。

吾等的物業權益估值符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章和第12項應用指引及香港測量師學會頒布的物業估值準則(二零零五年第一版)所載規定。

估值方法

對貴集團在中國擁有並佔用的第一類物業權益進行估值時，吾等採用直接比較法，參考有關市場的可資比較銷售個案為物業權益估值。

對貴集團在中國持有的第二類發展中物業權益進行估值時，吾等的估值乃基於該等物業權益將按貴集團所提供的最新發展方案而發展及落成，且假設有關方案已獲得批准。在達致估值意見時，吾等採用直接比較法，參考有關市場的可資比較銷售個案，亦同時考慮達致完成發展項目的已動用及將動用建築成本，以反映已完成發展項目的質素。「落成後資本價值」指假設發展項目在估值日經已落成的情況下吾等對發展項目總售價的意見。

由於貴集團在中國租用的第三類物業不得轉讓及分租，或缺乏可觀的租金回報，因此並無商業價值。

資料來源

吾等進行估值時，相當依賴貴集團提供的資料和貴集團中國法律顧問有關中國法例的意見，並且信納有關審批或法定通告、地役權、年期、樓宇落成日期、樓宇識別資料、佔用情況、合營協議、章程細則、發展方案、建築成本、地盤及建築面積與所有其他相關事宜的意見。

估值證書所載的尺寸、量度及面積均以吾等所獲提供的資料為基礎，因此僅為約數。吾等並無理由懷疑貴集團向吾等提供的重要估值資料是否真實和準確。貴集團亦向吾等表示，所提供資料並無遺漏任何重大事實。

業權查核

吾等獲提供有關物業權益的業權文件摘要。然而，吾等無法進行查冊以核實物業權益的擁有權或確定有否其他修訂未於吾等所獲副本顯示。

實地視察

吾等曾視察物業外貌，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無實地調查地基狀況及設施等是否適宜作日後發展。吾等的估值乃基於假設前述各種情況理想，且施工期間不會超支或延誤而作出。另外，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缺陷。然而，吾等無法報告該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構缺陷。吾等亦無測試任何設施。除另有說明者外，吾等未能進行詳細實地測量以核實物業的地盤及建築面積是否準確，而吾等假設所獲文件載列的面積正確無誤。

貨幣及匯率

除另有說明外，吾等估值的所有金額均以中國法定貨幣人民幣為單位。

隨函附奉吾等的估值概要及估值證書。

此致

中國
江蘇省興化市
戴南鎮
人民西路88號
興達國際控股有限公司
列位董事　台照

代表
戴德梁行有限公司
董事
陳家輝
註冊專業測量師(GP)
中國房地產估價師
MSc., M.H.K.I.S., M.R.I.C.S
謹啟

二零零六年十二月八日

附註： 陳家輝先生為註冊專業測量師，擁有逾18年中國及香港物業估值經驗。

估值概要

物業	二零零六年九月三十日現況下資本值	貴集團所佔權益	二零零六年九月三十日貴集團所佔現況下資本值
	人民幣	%	人民幣
第一類－貴集團在中國擁有並佔用的物業權益			
1. 總部，位於中國江蘇省興化市戴南鎮寧鹽高速公路西側034-1112-001地段	25,000,000	69.54	17,385,000
2. 一廠，位於中國江蘇省興化市戴南鎮人民西路北側20-13-17-1地段	25,100,000	69.54	17,454,540
3. 二廠，位於中國江蘇省興化市戴南鎮鹽靖河東側寧鹽高速公路西側20-43-29-1、 034-1211-009及034-1211-011地段	28,400,000	69.54	19,749,360
4. 三廠，位於中國江蘇省興化市戴南鎮寧鹽高速公路西側20-43-29及20-43-30地段	48,000,000	69.54	33,379,200

	物業	二零零六年九月三十日現況下資本值	貴集團所佔權益	二零零六年九月三十日貴集團所佔現況下資本值
		人民幣	%	人民幣
5.	四廠，位於中國江蘇省興化市戴南鎮寧鹽高速公路西側20-43-28-1及20-43-28-2地段	24,900,000	69.54	17,315,460
6.	五廠，位於中國江蘇省興化市戴南鎮興達大道034-1212-001地段	142,000,000	69.54	98,746,800
7.	六廠，位於中國江蘇省興化市戴南鎮鹽靖河東側043-1911-001地段	60,700,000	69.54	42,210,780
8.	貨倉及貨運中心，位於中國江蘇省興化市戴南鎮人民西路北側034-1211-007地段	2,900,000	69.54	2,016,660
9.	機械廠，位於中國江蘇省興化市戴南鎮人民西路南側034-1211-008地段	7,500,000	69.54	5,215,500

物業	二零零六年九月三十日現況下資本值	貴集團所佔權益	二零零六年九月三十日貴集團所佔現況下資本值
	人民幣	%	人民幣
10. 中國江蘇省興化市戴南鎮人民西路北側034-1211-002、034-1211-003及034-1211-004地段(僅包括土地)			無商業價值
11. 中國江蘇省興化市戴南鎮人民路北側034-1409-002地段(僅包括土地)			無商業價值
		小計：	253,473,300

物業	二零零六年九月三十日現況下資本值	貴集團所佔權益	二零零六年九月三十日貴集團所佔現況下資本值
	人民幣	%	人民幣
第二類－貴集團在中國持有的發展中物業權益			
12. 正在興建的熱電廠，位於中國江蘇省興化市戴南鎮張萬村034-1112-003地段	98,000,000	69.54	68,149,200
13. 8號工廠區，位於中國江蘇省興化市戴南鎮趙家村鹽靖河東側興達大道西側34-1216-001地段	158,200,000	69.54	110,012,280
		小計：	178,161,480

物業	二零零六年九月三十日現況下資本值	貴集團所佔權益	二零零六年九月三十日貴集團所佔現況下資本值
	人民幣	%	人民幣
第三類－貴集團在中國租用的物業權益			
14. 中國 上海 長寧區 延安西路2299號 上海世貿商城 30樓 3003、3004、3005、3006、3007及3008室			無商業價值
15. 中國上海閔行區 虹梅路3001弄88支弄103號別墅			無商業價值
		總計：	431,634,780

估值證書

第一類－貴集團在中國擁有並佔用的物業權益

	物業	概況及年期	佔用情況	二零零六年九月三十日現況下資本值
1.	總部，位於中國江蘇省興化市戴南鎮寧鹽高速公路西側034-1112-001地段	該物業包括一幅近矩形土地之上一座綜合工業建築，總地盤面積約27,116.70平方米(291,884平方呎)。 該工業綜合建築主要包括主要在二零零一年落成的三幢辦公大樓、一個飯堂及一個警衛室，建築面積如下： 用途 / 概約建築面積：平方米 / 平方呎 辦公室 13,562.28 / 145,984 警衛室 47.28 / 509 飯堂 1,060.50 / 11,415 14,670.06 / 157,908 另外，該物業包括多幢附屬樓宇及構築物，總面積約7,013平方米(75,488平方呎)，於二零零二年十二月開始入伙。 獲授的該物業土地使用權有效期至二零五三年九月十七日屆滿，可作工業用途。	該物業現由江蘇興達鋼簾線股份有限公司佔用，主要作工業及配套辦公室用途。	25,000,000元人民幣(貴集團應佔69.54%權益17,385,000元人民幣)

附註：

(1) 由於上述總面積7,013平方米的附屬樓宇及構築物尚未取得房屋所有權證，故上述估值只反映已取得房屋所有權證的建築面積的價值。

(2) 根據二零零三年九月十八日興化市國土資源局發出的國有土地使用證興國用(2003)字第01852號，地盤面積合共27,116.7平方米的該物業土地使用權授予江蘇興達鋼簾線股份有限公司，至二零五三年九月十七日屆滿，作工業用途。

(3) 根據二零零四年八月十一日興化市戴南鎮村鎮建設服務站發出的村鎮房屋所有權證，該物業的房屋擁有權授予江蘇興達鋼簾線股份有限公司，詳情如下：

證書編號	樓宇總數	土地用途	建築面積
			平方米
興房證戴字第439990909號	5	工業用途	14,670.06

(4) 根據興化市國土資源局與江蘇興達鋼簾線股份有限公司簽訂的國有土地使用權出讓合同，該物業土地使用權授予江蘇興達鋼簾線股份有限公司，詳情(其中包括)如下：

簽訂日期	土地用途	土地使用期	地盤總面積	代價
			平方米	人民幣
二零零三年九月九日	工業用途	50年	82,144.80	14,281,800

(5) 根據二零零四年十二月十日發出之營業執照第000378號，江蘇興達鋼簾線股份有限公司成立為股份有限公司，註冊資本為134,600,000元人民幣，有效經營期由一九九八年三月二十七日開始。

(6) 根據中國法律意見：

(i) 江蘇興達鋼簾線股份有限公司擁有總建築面積合共14,670.06平方米的物業有效法定業權，並已獲得有關房屋所有權證，可作工業用途；

(ii) 江蘇興達鋼簾線股份有限公司有權轉讓該物業的土地使用權及其上樓宇；及

(iii) 該物業並不涉及按揭或任何其他產權負擔，可自由轉讓、租賃或按揭。

(iv) 上述附屬樓宇及構築物主要包括避雨棚、邊界牆、院子、廠內公路、花園及廠內水道。相關中國法律及法規並無強制規定有關構築物在持續佔用或使用前或期間須取得任何有關政府部門的批准或批文。故此，在未得相關政府部門批准或同意下興建及持續佔用或使用該等構築物並無違反目前在中國可執行的法律或法規。此外，該等構築物並非貴集團生產設施或營運系統的重要部份。故此，即使該等構築物因屬違法而需清拆或使貴集團被罰款或懲處，對貴集團的營運業績及業務狀況的影響亦不大。

(7) 吾等基於上述法律意見，按下列準則進行估值：

(i) 江蘇興達鋼簾線股份有限公司擁有該物業的有效合法業權，可於土地使用權剩餘限期內出讓有關物業，而毋須額外繳付地價或其他應繳付予政府的繁瑣費用；

(ii) 所有地價及其他附屬設施的費用均已全數支付；

(iii) 發展項目的設計及建設符合當地規劃條例，並已獲有關部門審批；及

(iv) 該物業可自由售予買主。

估值證書

	物業	概況及年期	佔用情況	二零零六年九月三十日現況下資本值
2.	一廠，位於中國江蘇省興化市戴南鎮人民西路北側20-13-17-1地段	該物業包括兩幅土地之上一座綜合工業建築，總地盤面積約43,988.40平方米(473,491平方呎)。 該綜合工業建築包括多個主要在一九九二年落成的車間、辦公大樓、倉庫及其他附屬大樓，建築面積如下： 用途 / 概約建築面積：平方米 / 平方呎 辦公室：2,473.67 / 26,627 工業用途：22,492.77 / 242,112 宿舍及配套用途：741.12 / 7,977 警衛室：89.68 / 965 飯堂：910.39 / 9,799 ：26,707.63 / 287,480 另外，該物業包括多幢附屬樓宇及構築物，總面積約20,524平方米(220,920平方呎)，於一九九二年八月開始入伙。 該物業獲授的土地使用權至二零五一年五月十六日屆滿，作工業用途。	該物業現由江蘇興達鋼簾線股份有限公司佔用作工業、宿舍及配套辦公用途。	25,100,000元人民幣(貴集團應佔69.54%權益17,454,540元人民幣)

附註：

(1) 由於上述總面積20,524平方米的附屬樓宇及構築物尚未取得房屋所有權證，故上述估值只反映已取得房屋所有權證的建築面積的價值。

(2) 根據興化市國土資源局發出的國有土地使用證，該物業的土地使用權授予江蘇興達鋼簾線股份有限公司，詳情如下：

證書編號	發出日期	地點	土地用途	土地使用期	地盤面積
					平方米
興國用(2001)字第01078號	二零零一年五月十七日	人民西路北側	工業	於二零五一年五月十六日到期	28,278.10
興國用(2003)字第01850號	二零零三年九月十八日	人民西路北側	工業	於二零五三年九月十七日到期	15,710.30

(3) 根據二零零四年七月三十日興化市戴南鎮村鎮建設服務站發出的村鎮房屋所有權證，該物業的房屋所有權授予江蘇興達鋼簾線股份有限公司，詳情如下：

證書編號	樓宇總數	土地用途	建築面積
			平方米
興房證戴字第439990101號	34	工業	26,707.63

(4) 根據興化市國土資源局與江蘇興達鋼簾線股份有限公司簽訂的國有土地使用權出讓合同，該物業土地使用權授予江蘇興達鋼簾線股份有限公司，詳情(其中包括)如下：

合同日期	土地用途	土地使用期	地盤總面積	代價
			平方米	人民幣
二零零一年五月七日	工業	50年	28,278.10	4,893,800
二零零三年九月九日	工業	50年	82,144.80	14,281,800

(5) 根據二零零四年十二月十日發出的營業執照第000378號，江蘇興達鋼簾線股份有限公司成立為股份有限公司，註冊資本為134,600,000元人民幣，有效經營期由一九九八年三月二十七日開始。

(6) 根據中國法律意見：

(i) 江蘇興達鋼簾線股份有限公司擁有總建築面積合共26,707.63平方米的物業有效法定業權，並已獲得有關房屋所有權證，可作工業用途；

(ii) 江蘇興達鋼簾線股份有限公司有權轉讓該物業的土地使用權及其上樓宇；

(iii) 該物業連同二廠及其中的廠房及機器已按揭予中國農業銀行，作為最多不超過150,000,000元人民幣等值貸款餘額的抵押；及

(iv) 未經銀行批准，江蘇興達鋼簾線股份有限公司不得將該物業的土地使用權及房屋所有權出租、出讓或按揭。

(v) 上述附屬樓宇及構築物主要包括避雨棚、邊界牆、院子、廠內公路、花園及廠內水道。相關中國法律及法規並無強制規定有關構築物在持續佔用或使用前或期間須取得任何有關政府部門的批准或批文。故此，在未得相關政府部門批准或同意下興建及持續佔用或使用該等構築物並無違反目前在中國可執行的法律或法規。此外，該等構築物並非貴集團生產設施或營運系統的重要部份。故此，即使該等構築物因屬違法而需清拆或使貴集團被罰款或懲處，對貴集團的營運業績及業務狀況的影響亦不大。

(7) 吾等基於上述法律意見，按下列準則進行估值：

(i) 江蘇興達鋼簾線股份有限公司擁有該物業的有效法定業權，可於土地使用權剩餘限期內出讓有關物業，而毋須額外繳付地價或其他應繳付予政府的繁瑣費用；

(ii) 所有地價及其他附屬設施的費用均已全數支付；

(iii) 發展項目的設計及建設符合當地規劃條例，並已獲有關部門審批；及

(iv) 該物業可自由售予買主。

估值證書

	物業	概況及年期	佔用情況	二零零六年九月三十日現況下資本值
3.	二廠，位於中國江蘇省興化市戴南鎮鹽靖河東側寧鹽高速公路西側20-43-29-1、034-1211-009及034-1211-001地段	該物業包括三幅土地之上一座綜合工業建築，總地盤面積約39,852.60平方米(428,973平方呎)。 該綜合工業建築包括主要在一九九九年落成的多個車間及辦公大樓、倉庫和其他附屬樓宇，建築面積如下： 用途 / 概約建築面積：平方米 / 平方呎 辦公室 3,588.00 38,621 工業用途 23,261.83 250,390 倉庫 4,114.75 44,291 配套用途 705.89 7,598 飯堂 332.00 3,574 32,002.47 344,474 另外，該物業包括多座附屬構築物，總面積共約6,935平方米(74,648平方呎)，於一九九二年十二月開始入伙。 該物業的土地使用權分別於二零五一年五月十六日、二零五三年九月十七日及二零五四年四月六日屆滿，作工業用途。	該物業現由江蘇興達鋼簾線股份有限公司佔用作工業、倉庫及配套辦公用途。	28,400,000元人民幣(貴集團應佔69.54%權益19,749,360元人民幣)

附註：

(1) 由於上述總面積6,935平方米的附屬構築物尚未取得房屋所有權證，故上述估值只反映已取得房屋所有權證的建築面積的價值。

(2) 根據興化市國土資源局發出的國有土地使用證，該物業的土地所有權授予江蘇興達鋼簾線股份有限公司，詳情如下：

證書編號	發出日期	地點	土地用途	土地使用期	地盤面積
					平方米
興國用(2001)字第01081號	二零零一年五月十七日	寧鹽高速公路西側	工業	於二零五一年五月十六日到期	29,255.10
興國用(2003)字第01848號	二零零三年九月十八日	鹽靖河東側	工業	於二零五三年九月十七日到期	5,554.00
興國用(2004)字第0963號	二零零四年四月六日	趙家村	工業	於二零五四年四月六日到期	5,043.50
				總計：	39,852.60

(3) 根據二零零四年八月興化市戴南鎮村鎮建設服務站發出的村鎮房屋所有權證，該物業的房屋所有權授予江蘇興達鋼簾線股份有限公司，詳情如下：

證書編號	樓宇總數	土地用途	建築面積
			平方米
興房證戴字第439990202號	18	工業	32,002.47

(4) 根據興化市國土資源局與江蘇興達鋼簾線股份有限公司簽訂的三份國有土地使用權出讓合同，該物業土地使用權授予江蘇興達鋼簾線股份有限公司，詳情(其中包括)如下：

合同日期	土地用途	土地使用期	地盤總面積	代價
			平方米	人民幣
二零零一年五月七日	工業	50年	29,255.10	4,298,500
二零零三年九月九日	工業	50年	82,144.80	14,281,800
二零零四年四月六日	工業	50年	5,044.00	801,900

(5) 根據二零零四年十二月十日發出的營業執照企股蘇總字第000378號，江蘇興達鋼簾線股份有限公司成立為股份有限公司，註冊資本為134,600,000元人民幣，有效經營期由一九九八年三月二十七日開始。

(6) 根據中國法律意見：

(i) 江蘇興達鋼簾線股份有限公司擁有總建築面積合共32,002.47平方米的物業有效法定業權，並已獲得有關房屋所有權證，可作工業用途；

(ii) 江蘇興達鋼簾線股份有限公司有權出讓該物業的土地使用權及其上樓宇；

(iii) 該物業連同一廠及其中的廠房及機器已按揭予中國農業銀行，作為最多不超過150,000,000元人民幣等值貸款餘額的抵押；及

(iv) 未經銀行批准，江蘇興達鋼簾線股份有限公司不得將該物業的土地使用權及房屋所有權出租、出讓或按揭。

(v) 上述附屬樓宇及構築物主要包括避雨棚、邊界牆、院子、廠內公路、花園及廠內水道。相關中國法律及法規並無強制規定有關構築物在持續佔用或使用前或期間須取得任何有關政府部門的批准或批文。故此，在未得相關政府部門批准或同意下興建及持續佔用或使用該等構築物並無違反目前在中國可執行的法律或法規。此外，該等構築物並非貴集團生產設施或營運系統的重要部份。故此，即使該等構築物因屬違法而需清拆或使貴集團被罰款或懲處，對貴集團的營運業績及業務狀況的影響亦不大。

(7) 吾等基於上述法律意見，按下列準則進行估值：

(i) 江蘇興達鋼簾線股份有限公司擁有該物業的有效法定業權，可於土地使用權剩餘限期內轉讓有關物業，而毋須額外繳付地價或其他應繳付予政府的繁瑣費用；

(ii) 所有地價及其他附屬設施的費用均已全數支付；

(iii) 發展項目的設計及建設符合當地規劃條例並已獲有關部門審批；及

(iv) 該物業可自由售予買主。

估值證書

	物業	概況及年期	佔用情況	二零零六年九月三十日現況下資本值
4.	三廠，位於中國江蘇省興化市戴南鎮寧鹽高速公路西側20-43-29及20-43-30地段	該物業包括兩幅土地之上一座綜合工業建築，總地盤面積約56,610平方米(609,350平方呎)。 該綜合工業建築包括主要在二零零一年至二零零二年間落成的多個車間、倉庫及其他附屬樓宇，建築面積如下： 用途 / 概約建築面積：平方米 / 平方呎 工業用途 47,603.90 512,408 倉庫 3,897.82 41,956 51,501.72 554,365 另外，該物業包括多座附屬樓宇及構築物，總建築面積約17,383平方米(187,111平方呎)，於二零零二年六月開始入伙。 該物業獲授的土地使用權至二零五一年五月十六日屆滿，可作工業用途。	該物業現由江蘇興達鋼簾線股份有限公司佔用，主要作工業及倉庫用途。	48,000,000元人民幣(貴集團應佔69.54%權益33,379,200元人民幣)

附註：

(1) 由於上述總面積17,383平方米的附屬樓宇及構築物尚未取得房屋所有權證，故上述估值只反映已取得房屋所有權證的建築面積的價值。

(2) 根據興化市國土資源局發出的國有土地使用證，該物業的土地使用權授予江蘇興達鋼簾線股份有限公司，詳情如下：

證書編號	發出日期	地點	土地用途	土地使用期	地盤面積
					平方米
興國用(2001)字第01076號	二零零一年五月十七日	寧鹽高速公路西側	工業	於二零五一年五月十六日到期	28,305.00
興國用(2001)字第01077號	二零零一年五月十七日	寧鹽高速公路西側	工業	於二零五一年五月十六日到期	28,305.00
				總計：	56,610.00

(3) 根據二零零四年八月十一日興化市戴南鎮村鎮建設服務站發出的村鎮房屋所有權證，該物業的房屋所有權授予江蘇興達鋼簾線股份有限公司，詳情如下：

證書編號	樓宇總數	土地用途	建築面積
			平方米
興房證戴字第439990303號	9	工業	51,501.72

(4) 根據興化市土地管理局與江蘇興達鋼簾線股份有限公司簽訂之國有土地使用權出讓合同，該物業的土地使用權授予江蘇興達鋼簾線股份有限公司，詳情(其中包括)如下：

合同日期	土地用途	土地使用期	地盤總面積	代價
			平方米	人民幣
二零零一年五月七日	工業	50年	28,305.00	4,274,100
二零零一年五月七日	工業	50年	28,305.00	4,315,900
		總計：	56,610.00	8,590,000

(5) 根據二零零四年十二月十日的營業執照企股蘇總字第000378號，江蘇興達鋼簾線股份有限公司成立為股份有限公司，註冊資本為134,600,000元人民幣，有效經營期由一九九八年三月二十七日開始。

(6) 根據中國法律意見：

(i) 江蘇興達鋼簾線股份有限公司擁有總建築面積合共51,501.72平方米的物業有效法定業權，並已獲得有關房屋所有權證，可作工業用途；

(ii) 江蘇興達鋼簾線股份有限公司有權轉讓該物業的土地使用權及其上樓宇；及

(iii) 該物業並不涉及按揭或任何其他產權負擔，可自由轉讓、租賃或按揭。

(iv) 上述附屬樓宇及構築物主要包括避雨棚、邊界牆、院子、廠內公路、花園及廠內水道。相關中國法律及法規並無強制規定有關構築物在持續佔用或使用前或期間須取得任何有關政府部門的批准或批文。故此，在未得相關政府部門批准或同意下興建及持續佔用或使用該等構築物並無違反目前在中國可執行的法律或法規。此外，該等構築物並非貴集團生產設施或營運系統的重要部份。故此，即使該等構築物因屬違法而需清拆或使貴集團被罰款或懲處，對貴集團的營運業績及業務狀況的影響亦不大。

(7) 吾等基於上述法律意見，按下列準則進行估值：

(i) 江蘇興達鋼簾線股份有限公司擁有該物業的有效法定業權，可於土地使用權剩餘限期內轉讓有關物業，而毋須額外繳付地價或其他應繳付予政府的繁瑣費用；

(ii) 所有地價及其他附屬設施的費用均已全數支付；

(iii) 發展項目的設計及建設符合當地規劃條例，並已獲有關部門審批；及

(iv) 該物業可自由售予買主。

估值證書

物業	概況及年期	佔用情況	二零零六年九月三十日現況下資本值
5. 四廠，位於中國江蘇省興化市戴南鎮寧鹽高速公路西側20-43-28-1及20-43-28-2地段	該物業包括兩幅土地之上一座發電站，總地盤面積約53,536.30平方米(576,265平方呎)。 該發電站包括發電能力約15,000kW的發電機組(另有後備發電能力6,000kW)、倉庫及其他附屬樓宇，主要於一九九七年落成，建築面積如下： 用途 / 概約建築面積：平方米 / 平方呎 辦公室 1,000.25 10,767 發電站 16,884.02 181,740 倉庫 1,201.25 12,930 配套 511.56 5,506 19,597.08 210,943 另外，該物業包括多座附屬樓宇及構築物，總建築面積約24,669平方米(265,537平方呎)，於一九九七年六月開始入伙。 該物業兩幅土地獲授50年的土地使用權，由二零零一年五月十七日至二零五一年五月十六日屆滿，可作工業用途。	該物業現由江蘇興達鋼簾線股份有限公司佔用，主要作發蒸汽及發電、倉庫及配套辦公用途。	24,900,000元人民幣(貴集團應佔69.54%權益17,315,460元人民幣)