

附註：

- (1) 由於上述總面積24,669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01079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	32,111.40
興國用(2001)字 第01080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	21,424.90
總計：					<u>53,536.30</u>

- (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439990404號	19	工業	19,597.08

- (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 平方米	代價 人民幣
二零零一年五月七日	工業	50年	32,111.40	4,943,900
二零零一年五月七日	工業	50年	21,424.90	3,219,300
總計：			<u>53,536.30</u>	<u>8,163,200</u>

- (5) 根據二零零四年十二月十日的營業執照第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19,597.08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																				
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	<p>該物業包括一幅矩形土地之上一座綜合工業建築，總地盤面積約143,935.80平方米（1,549,325平方呎）。</p> <p>該綜合工業建築包括於二零零四年建成的多個車間、辦公大樓、倉庫及其他附屬樓宇，建築面積如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">用途</th> <th colspan="2">概約建築面積</th> </tr> <tr> <th>平方米</th> <th>平方呎</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>辦公室</td> <td>1,162.13</td> <td>12,509</td> </tr> <tr> <td>工業用途</td> <td>147,541.86</td> <td>1,588,141</td> </tr> <tr> <td>倉庫</td> <td>7,268.91</td> <td>78,243</td> </tr> <tr> <td>配套</td> <td>230.34</td> <td>2,479</td> </tr> <tr> <td></td> <td><u>156,203.24</u></td> <td><u>1,681,372</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業獲授的土地使用權至二零五三年九月十七日屆滿，可作工業用途。</p>	用途	概約建築面積		平方米	平方呎	辦公室	1,162.13	12,509	工業用途	147,541.86	1,588,141	倉庫	7,268.91	78,243	配套	230.34	2,479		<u>156,203.24</u>	<u>1,681,372</u>	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、倉庫及配套辦公用途。	142,000,000元 人民幣 (貴集團應佔 69.54%權益 98,746,800元 人民幣)
用途	概約建築面積																						
	平方米	平方呎																					
辦公室	1,162.13	12,509																					
工業用途	147,541.86	1,588,141																					
倉庫	7,268.91	78,243																					
配套	230.34	2,479																					
	<u>156,203.24</u>	<u>1,681,372</u>																					

附註：

- 根據興化市國土資源局於二零零三年九月十八日發出的國有土地使用證興國用(2003)字第01857號，地盤面積合共143,935.80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，可作工業用途。
- 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	總建築面積 平方米
興房證戴字第439990505號	41	工業	156,203.24

- (3) 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
二零零三年九月十二日	工業	50年	143,935.80	22,543,200

- (4) 根據二零零四年十二月十日的營業執照第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。

- (5) 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156,203.24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；及
- (iv) 該物業已於二零零三年五月九日獲得興化市規劃發展局批准興建，總建築面積99,537平方米。由於村鎮房屋產權證所列該物業現時的總建築面積超逾上述所批准的總建築面積，因此須獲有關政府部門批准規劃。然而，由於貴集團已獲得該物業的有效村鎮房屋產權證，故此該物業建超逾規劃建設面積並無重大法律影響。

- (6) 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
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	<p>該物業包括一幅近梯形土地之上一座綜合工業建築，總地盤面積約67,867.20平方米（730,523平方呎）。</p> <p>該工業綜合建築包括多個主要在二零零三年落成的車間、倉庫及其他附屬樓宇，建築面積如下：</p>	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。	60,700,000元 人民幣 (貴集團應佔 69.54%權益 42,210,780元人 民幣)

用途	概約建築面積	
	平方米	平方呎
工業用途	53,867.60	579,831
倉庫	3,800.39	40,907
配套	7,733.60	83,244
	<u>65,401.59</u>	<u>703,982</u>

另外，該物業包括多座附屬構築物，總建築面積約7,214平方米（77,651平方呎），於一九九九年十二月開始入伙。

該物業獲授的土地使用權至二零五三年一月一日屆滿，可作工業用途。

附註：

- 由於上述總面積7,214平方米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。
- 根據興化市國土資源局於二零零二年十二月三十一日發出的國有土地使用證興國用(2002)字第02882號，地盤面積合共67,867.20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，至二零五三年一月一日屆滿，可作工業用途。

- (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	總建築面積
			平方米
興房證戴字第439990606號	11	工業	62,664.59* (見下文附註)

* 根據上述村鎮房屋所有權證所載建築面積計算，該物業總建築面積為65,401.59平方米。

- (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
二零零四年六月十八日	工業	50年	67,867.20	13,217,100

- (5) 根據二零零四年十二月十日的營業執照第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65,401.59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(物業的房屋所有權證所載建築面積62,664.59平方米為錯印)；
- (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；及

- (v) 該物業已於二零零二年六月二十六日獲得興化市規劃發展局批准興建，總建築面積18,000平方米。由於村鎮房屋產權證所列該物業現時的總建築面積超逾上述所批准的總建築面積，因此須獲有關政府部門批准規劃。然而，由於貴集團已獲得該物業的有效村鎮房屋產權證，故此該物業建超逾規劃建設面積並無重大法律影響。
- (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																				
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	<p>該物業包括一幅近長方形土地之上的綜合工業建築，總地盤面積約7,100.00平方米(76,424平方呎)。</p> <p>該綜合工業設施包括主要在一九九七年落成的辦公大樓、倉庫及其他附屬樓宇，建築面積如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">用途</th> <th colspan="2">概約建築面積</th> </tr> <tr> <th>(平方米)</th> <th>(平方呎)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>辦公室</td> <td>668.65</td> <td>7,197</td> </tr> <tr> <td>宿舍</td> <td>275.00</td> <td>2,960</td> </tr> <tr> <td>倉庫</td> <td>3,169.76</td> <td>34,119</td> </tr> <tr> <td>配套</td> <td>539.00</td> <td>5,802</td> </tr> <tr> <td></td> <td><u>4,652.41</u></td> <td><u>50,078</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積		(平方米)	(平方呎)	辦公室	668.65	7,197	宿舍	275.00	2,960	倉庫	3,169.76	34,119	配套	539.00	5,802		<u>4,652.41</u>	<u>50,078</u>	該物業現時由江蘇興達鋼簾線股份有限公司佔用，主要作倉庫、宿舍及配套辦公用途。	2,900,000元 人民幣 (貴集團應佔 69.54%權益 2,016,660元人 民幣)
用途	概約建築面積																						
	(平方米)	(平方呎)																					
辦公室	668.65	7,197																					
宿舍	275.00	2,960																					
倉庫	3,169.76	34,119																					
配套	539.00	5,802																					
	<u>4,652.41</u>	<u>50,078</u>																					
	<p>此外，該物業包括多座附屬構築物，總面積約3,113平方米(33,508平方呎)，於一九九九年十二月開始入伙。</p> <p>該物業獲授的土地使用權至二零五三年九月十七日屆滿，可作工業用途。</p>																						

附註：

- (1) 由於上述總面積3,113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於二零零三年九月十八日發出的國有土地使用證興國用(2003)字第01851號，地盤面積合共7,100.00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，可作工業用途。

- (3) 根據興化市戴南鎮村鎮建設服務站於二零零四年八月十一日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439990808號	12	工業	4,652.41

- (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 平方米	代價 人民幣
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4,652.41平方米的該物業有效法定業權，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) 所有地價及其他相關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
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	該物業包括一幅近梯形土地之上的 綜合工業建築，總地盤面積約 13,484.80平方米(145,150平方呎)。 該綜合工業設施包括主要在一九九 八年落成的車間、辦公大樓、倉庫 及其他附屬樓宇，總建築面積如 下：	該物業現時由江蘇 興達鋼簾線股份有 限公司佔用，主要 作工業及倉庫用 途。	7,500,000元 人民幣 (貴集團應佔 69.54%權益 5,215,500元 人民幣)

用途	概約總建築面積	
	(平方米)	(平方呎)
工業	5,182.78	55,787
倉庫	2,387.88	25,703
警衛室	61.98	667
	<u>7,632.64</u>	<u>82,157</u>

另外，該物業包括多幢附屬樓宇及
構築物，總建築面積約3,633平方米
(39,106平方呎)。

該物業獲授的土地使用權至二零五
三年九月十七日屆滿，可作工業用
途。

附註：

- (1) 由於上述總面積3,633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於二零零三年九月十八日發出的國有土地使用證興國用(2003)字第01849號，地盤面積合共13,484.80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，可作工業用途。

- (3) 根據興化市戴南鎮村鎮建設服務站於二零零四年八月十一日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439990707號	9	工業	7,632.64

- (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 平方米	代價 人民幣
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7,632.64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。