- (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
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)	<p>該物業包括三幅相連土地，總地盤面積32,740.9平方米(352,423平方呎)。</p> <p>土地上有多座已經或將會售予貴公司員工的住宅樓宇。</p> <p>該物業獲授的土地使用權由二零零三年九月十八日至二零七三年九月十七日屆滿，為期70年，可作住宅用途。</p>	土地上有多座由江蘇興達鋼簾線股份有限公司工會擁有的住宅樓宇。	無商業價值

附註：

- (1) 根據興化市國土資源局發出的四份國有土地使用證，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	屆滿日期	地盤面積 平方米
興國用(2003)字 第01853號	二零零三年 九月十八日	人民西路北側	住宅	二零七三年 九月十七日	9,377.30
興國用(2003)字 第01854號	二零零三年 九月十八日	人民西路北側	住宅	二零七三年 九月十七日	7,243.40
興國用(2003)字 第01855號	二零零三年 九月十八日	人民西路北側	住宅	二零七三年 九月十七日	16,120.20
合計：					<u>32,740.90</u>

- (2) 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，詳情如下：

合同編號	簽訂日期	土地用途	土地使用期	地盤面積 平方米	代價 人民幣
32128320031F203	二零零三年 九月十二日	住宅	70年	32,740.90	7,833,000

- (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三份村鎮房屋所有權證，該等物業所處土地的房屋所有權已授予江蘇興達鋼簾線股份有限公司工會委員會。
- (4) 根據江蘇興達鋼簾線股份有限公司（「甲方」）於二零零五年八月二十五日向江蘇興達鋼簾線股份有限公司工會（「乙方」）發出的協議書，甲方同意放棄該物業的土地使用權（包括轉讓、抵押及租賃土地的權利），直至土地使用權連同樓宇轉讓予甲方員工或乙方。因此，吾等估值時將該物業列為無商業價值。
- (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) 上述附註(4)所述由江蘇興達鋼簾線股份有限公司與江蘇興達鋼簾線股份有限公司工會訂立的協議為有效，並受中國法律約束；
 - (ii) 江蘇興達鋼簾線股份有限公司擁有地盤總面積為32,740.90平方米的物業土地使用權的合法權利；及
 - (iii) 該物業並不涉及按揭或任何其他產權負擔，而地價已全數繳付。
- (7) 吾等基於上述法律意見，按下列准則進行估值：
- (i) 江蘇興達鋼簾線股份有限公司擁有物業的合法權利，但無權將該物業剩餘年期的土地使用權自由轉讓予任何第三方；及
 - (ii) 所有地價及其他附屬設施的費用均已全數支付。

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
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)	<p>該物業包括一幅地盤面積約23,204.80平方米(249,776平方呎)的土地。</p> <p>土地上有多座已經或將會售予貴公司員工的住宅樓宇。</p> <p>該物業獲授的土地使用權由二零零三年九月十八日至二零七三年九月十七日屆滿，為期70年，供住宅用途。</p>	土地上有多座由江蘇興達鋼簾線股份有限公司工會擁有的住宅樓宇。	無商業價值

附註：

- (1) 根據興化市國土資源局發出之國有土地使用證，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	屆滿日期	地盤面積 平方米
興國用(2003)字 第01856號	二零零三年 九月十八日	人民路北側	住宅	二零七三年 九月十七日	23,204.80

- (2) 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，詳情如下：

合同編號	簽訂日期	土地用途	土地使用期	地盤面積 平方米	代價 人民幣
32128320031F204	二零零三年 九月十二日	住宅	70年	23,204.80	5,512,300

- (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三份村鎮房屋所有權證，該等物業所處土地的房屋所有權已授予江蘇興達鋼簾線股份有限公司工會。

- (4) 根據江蘇興達鋼簾線股份有限公司（「甲方」）於二零零五年八月二十五日向江蘇興達鋼簾線股份有限公司工會（「乙方」）發出的協議書，甲方同意放棄該物業的土地使用權（包括轉讓、抵押及租賃土地的權利），直至將土地使用權連同樓宇轉讓予甲方員工或乙方。因此，吾等估值時將該物業列為無商業價值。
- (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) 上述附註(4)所述由江蘇興達鋼簾線股份有限公司與江蘇興達鋼簾線股份有限公司工會訂立的協議為有效，並受中國法律約束；
 - (ii) 江蘇興達鋼簾線股份有限公司擁有地盤總面積為23,204.80平方米的該物業土地使用權的合法權利；及
 - (iii) 該物業並不涉及按揭或任何其他產權負擔，而地價已全數繳付。
- (7) 吾等基於上述法律意見，按以下準則進行估值：
- (i) 江蘇興達鋼簾線股份有限公司擁有物業的合法權利，但無權將該物業剩餘年期的土地使用權自由轉讓予任何第三方；及
 - (ii) 所有地價及其他相關設施之費用均已全數支付。

估值證書

第二類－貴集團在中國持有的發展中物業權益

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
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	<p>該物業包括一幅地盤面積41,926.5平方米(451,297平方呎)的土地，計劃發展為熱電廠，訂於二零零六年落成。</p> <p>該物業的計劃於落成後裝置25,000kW的發電設備，另日後增加25,000kW的後備發電能力。</p> <p>該物業獲授的土地使用權至二零五四年四月十五日屆滿，可作工業用途。</p>	該物業正在興建。	98,000,000元 人民幣 (貴集團應佔 69.54%權益 68,149,200元 人民幣)

附註：

- 根據興化市國土資源局於二零零四年四月十六日發出的國有土地使用證興國用(2004)字第0964號，總地盤面積41,926.50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，至二零五四年四月十五日屆滿，可作工業用途。
- 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	地盤面積	代價
			平方米	人民幣
二零零四年四月十七日	工業	50年	41,926.50	6,896,500

- 根據江蘇省經濟貿易委員會於二零零四年二月二十四日發出的函件，興建發電能力25兆伏特的發電站已獲批准。

- (4) 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。
- (5) 貴集團表示，截至二零零六年九月三十日已動用的總建築成本約為86,500,000元人民幣，而完成發展項目尚須支付的建築成本約為23,700,000元人民幣。吾等在估值時已考慮該等建築成本。
- (6) 估計該物業落成後的資本值約為125,000,000元人民幣。
- (7) 根據中國法律意見：
- (i) 江蘇興達鋼簾線股份有限公司擁有建築面積合共41,926.5平方米的物業有效法定業權，並已獲得有關物業土地使用權證，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。
- (8) 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
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	該物業包括一幅地盤面積230,000平方米(2,475,720平方呎)的工業地盤。 該物業計劃建成六幢工業大廈連同配套建設作工業用途，總建築面積約為188,971.5平方米(2,034,089平方呎)。該建議發展項目將於二零零七年落成。 該物業獲授的土地使用權至二零五五年十月三十日屆滿，為期50年，可作工業用途。	該物業正在興建，預期於二零零七年初竣工。	158,200,000元 人民幣 (貴集團應佔 69.54%權益 110,012,280元 人民幣)

附註：

- 根據興化市國土資源局於二零零五年十一月發出的國有土地使用證興國用(2005)字第4096號，總地盤面積230,000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，至二零五五年十月三十日屆滿，可作工業用途。
- 根據興化市戴南鎮村鎮建設服務站於二零零六年二月十三日所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439990818號	5	工業用途	80,731.50
興房證戴字第439990828號	5	工業用途	108,240.00

- (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，詳情如下：

合同編號	合同日期	土地用途	土地使用期	地盤面積	代價
				平方米	人民幣
XH2005XC071	二零零五年 十月十日	工業	50年	230,000	41,498,900

- (4) 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。
- (5) 貴集團表示，截至二零零六年九月三十日已動用的總建築成本約為108,807,788元人民幣。根據吾等的視察，物業即將竣工。吾等在估值時已考慮該等建築成本。
- (6) 估計該物業落成後的資本值約為200,000,000元人民幣。
- (7) 根據中國法律意見：
- (i) 位於江蘇省興化市戴南鎮人民路南側的物業總地盤面積約為230,000平方米；
 - (ii) 江蘇興達鋼簾線股份有限公司擁有該物業的有效業權，並為物業土地使用權及房屋所有權的唯一合法擁有人。物業的土地使用權為期五十年，於二零五五年十月三十日屆滿，可作工業用途；
 - (iii) 江蘇興達鋼簾線股份有限公司已就擁有及使用物業取得一切必要的政府批文或同意書；及
 - (iv) 江蘇興達鋼簾線股份有限公司根據中國法律正式註冊成立為有限公司，並為有效存續的獨立合法實體，且已繳足全部註冊資本134,600,000元人民幣。
- (8) 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

第三類－貴集團在中國租用的物業權益

物業	概況及年期	二零零六年 九月三十日 現況下資本值
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	物業包括一幢在一九九九年落成的30層高辦公／ 商用大樓30樓的6個辦公室單位。 物業總建築面積約885.27平方米(9,529平方呎)， 現時貴集團佔用作辦公室。 出租人將物業租予江蘇興達鋼簾線股份有限公司，租期由二零零六年六月二十五日至二零零八年八月二十四日，月租148,098.29元人民幣(不包括管理費及水電開支)。	無商業價值

附註：

- (1) 貴集團獨立第三方上海世界貿易商城有限公司將物業租賃予江蘇興達鋼簾線股份有限公司。
- (2) 貴集團中國法律顧問就物業租賃安排的合法性發表的法律意見包括以下各項：
 - (i) 出租人為物業業主，已取得有效的物業長期土地使用權證；及
 - (ii) 租賃為合法、有效及可執行。

估值證書

物業	概況及年期	二零零六年 九月三十日 現況下資本值
15. 中國 上海 閔行區 虹梅路 3001弄 88支弄 103號別墅	物業包括一幢在二零零二年3層高住宅樓宇。 物業總建築面積約317平方米(3,412平方呎)，現時貴集團佔用作員工宿舍。 出租人將物業租予江蘇興達鋼簾線股份有限公司，租期由二零零五年十月一日至二零零七年十二月三十一日，月租50,000元人民幣(不包括管理費、水電開支及其他雜費)。	無商業價值

附註：

- (1) 物業由獨立第三方租予江蘇興達鋼簾線股份有限公司。
- (2) 貴集團中國法律顧問就物業租賃安排的合法性發表的法律意見包括以下各項：
 - (i) 出租人為物業業主，已取得有效的物業長期土地使用權證；
 - (ii) 租賃為合法、有效及可執行；及
 - (iii) 物業已經按揭。