

下文為獨立估值師邦盟滙駿評估有限公司為載入本招股章程而就本集團物業權益於二零零三年三月三十一日的估值所編製之函件全文、估值概要及估值證書：



BMI APPRAISALS LIMITED

邦盟滙駿評估有限公司

香港灣仔港灣道25號海港中心1405至06室

電話: (852) 2802 2191

傳真: (852) 2802 0331

電郵: info@bmi-appraisals.com 網址: <http://www.bmi-appraisals.com>

敬啟者：

吾等遵照閣下之指示，對展鴻控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（下文統稱「貴集團」）在中華人民共和國（「中國」）及香港之物業權益進行估值。吾等確認曾實地視察及作出有關查詢，並蒐集吾等認為必要之其他資料，以向閣下呈述吾等對該等物業權益於二零零三年三月三十一日（「估值日期」）之公開市值之意見。

估值基準

吾等對該等物業權益之估值乃指吾等對有關各項物業權益之公開市值之意見，所謂「公開市值」，就吾等所下定義而言，為「對某項物業之權益於估值日期當天在下列假設情況下會以現金代價無條件完成出售之最高價格之意見：

- (a) 有自願賣方；
- (b) 於估值日期前，有一段合理時間（視乎物業性質及市況而定）可適當地推銷該項權益、協商價格及條款，並完成該項出售；
- (c) 任何較早假定交換合約日期之市況、價值水平及其他情況均與估值日期的相同；

(d) 不考慮有特殊興趣之有意買家之任何追加出價；及

(e) 交易雙方均在知情、審慎及自願之情況下進行交易。」

物業分類

在吾等估值的過程中，貴集團所持有或租用的物業權益組合按以下組別分成三類：

第一類： 貴集團在中國持有的物業權益

第二類： 貴集團在中國租用的物業權益

第三類： 貴集團在香港租用的物業權益

估值方法

第一類

第一號物業

鑑於物業用途之本質及市場上缺乏可供比較的物業銷售，故此該類物業按折舊重置成本法估值。折舊重置成本之定義，乃指土地作現時用途或於同一地段假設重置地盤之價值，加上樓宇及其他地盤工程之重置成本後得出之總和，其中有關樓宇部份可因應樓齡、樓宇狀況、經濟或功能陳舊和環境因素作出適當扣減。對於正使用有關物業的企業而言，所有這些情況均可能令現有物業的價值低於重置物業的價值。這項價值之意見不一定代表有關資產在公開市場上出售時所能套現的金額；亦受制於業務的盈利能力與所動用總資產價值的比較。採納這項估值法，是因為並無既定的市場以供比較有關交易。儘管如此，由於沒有已知可用作參照的市場，這估值方法是一般提供資產價值的最可靠指標。

第二號物業

由於仍未取得有關物業之正式業權文件，故此吾等未能替有關物業釐定任何商業價值。

第二及三類

就貴集團租用之物業權益進行估值時，吾等認為，由於該等物業不得於公開市場轉讓或各項租約及／或租賃協議中載有禁止分租及／或轉租的限制或缺乏市場價值及重大租金溢利，故並無商業價值。

業權查冊

第一類

第一號物業

吾等獲 貴集團提供業權文件之副本，並獲 貴集團知會並無其他有關文件。同時，鑑於中國土地註冊制度的性質，吾等未能查閱文件正本以核實所有權或查證可能並未於提供予吾等之副本上列出之任何修訂。所以，吾等進行物業估值時，乃依賴 貴集團及其中國法律顧問就該項中國物業業權之法律意見和資料。

第二號物業

吾等在替該物業估值時， 貴集團向吾等提供有關之土地協議副本，並通知吾等並無其他相關文件。所有文件僅供參考。

第二及三類

就第二及三類物業權益進行估值時，吾等並未查核該等物業權益之業權，亦無查閱業權文件正本以核實所有權或查證可能並未於提供予吾等之副本上列明之任何修訂。儘管如此，吾等獲提供 貴集團所租用物業權益之租賃協議副本。所有文件僅作參考用途。

估值假設

吾等進行估值時乃假定該等物業權益在公開市場出售時概無憑藉任何遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，令該等物業權益的價值受到影響。

此外，吾等亦沒有考慮有關或影響出售物業權益之任何選擇權或優先購買權，在吾等的估值中，並無假設有任何形式的強制出售。

就為第一類物業之第一號物業進行估值時，吾等乃依賴 貴集團中國法律顧問所提供的意見，包括 貴集團對該物業權益擁有有效及可自由轉讓之可執行業權， 貴集團在整個未屆滿年期之期間有權自由及不受干預地使用物業，惟須每年支付政府地租／土地使用費，而所有必須之應繳土地金／應付購買代價已經全數繳付。

吾等對該等物業的估值基準乃以每項物業作獨立考慮。吾等並無考慮該等將出售予單一買方之物業會獲得折扣，亦不考慮該等物業以組合形式出售時對其價值的影響。

估值考慮因素

吾等曾視察隨附之估值證書內所述之物業的外貌，並在可能情況下亦曾視察該等物業之內部。在視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損毀。然而，吾等並無進行結構測量，故此無法呈報此等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他損毀。吾等並無對任何樓宇設施進行測試。

吾等在頗大程度上依賴 貴集團提供的資料，並已接納提供予吾等有關規劃批文、法定通告、地役權、租用權、佔用詳情、地盤／樓面面積、物業識別及其他一切相關事宜的意見。

吾等並無作出詳細實地測量以核實該等物業之地盤／樓面面積是否正確，惟吾等假設吾等所獲提供之文件所示地盤／樓面面積乃正確無訛。估值證書所載之尺寸、量度及面積乃以 貴集團提供予吾等之文件所載資料作基準，故僅為約數。

吾等無理由懷疑 貴集團所提供資料的真確性及準確性。吾等亦依賴 閣下確認所提供之資料並無遺漏任何重大事實。

吾等之估值並無考慮該等物業權益之任何抵押、按揭或所欠負債項，以及完成出售時可能產生之任何開支或稅項。

除另有說明者外，吾等假設有關於物業並無附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等之估值乃根據香港測量師學會刊發之物業資產估值香港指引(第二版)編製。

吾等之估值乃根據香港普遍接納之估值程序及遵照香港聯合交易所有限公司主板市場證券上市規則編製。

附註

除另有註明者外，所有款項均以人民幣呈列。

謹隨函附奉估值概要及估值證書。

此致

香港
灣仔
港灣道25號
海港中心
26樓2603室

展鴻控股有限公司
列位董事 台照

代表
邦盟滙駿評估有限公司
董事
鄭澤豪

BSc. MUD MBA MRICS MHKIS MCI Arb AFA MIIM

謹啟

二零零三年六月十日

附註：鄭澤豪先生為特許測量師，其在香港、中華人民共和國及亞太地區物業評估方面擁有十一年經驗。

估值概要

於二零零三年
三月三十一日
現況下的公開市值
人民幣

編號 物業

第一類 — 貴集團在中國持有的物業權益

- | | | |
|----|----------------------------------------------------|------------|
| 1. | 位於
中國
福建省
福清市
上迳鎮
排邊村
之土地、樓宇及構築物 | 17,400,000 |
| 2. | 位於
中國
福建省
福清市
上迳鎮
排邊村
之一幅土地 | 無商業價值 |

小計： 17,400,000

第二類 — 貴集團於中國租用的物業權益

- | | | |
|----|---------------------------------------------------------------|-------|
| 3. | 位於
中國
福建省
福清市
上迳鎮
排邊村
之一幢樓宇 | 無商業價值 |
| 4. | 位於
中國
福建省
福州市
台江區
廣達路
金源廣場
25樓A(3)單位及停車位 | 無商業價值 |

於二零零三年
三月三十一日
現況下的公開市值
人民幣

編號 物業

5. 位於
中國
山西省
汾陽市
英雄南路2號
之土地、樓宇及構築物

無商業價值

小計： 無

第三類 — 貴集團在香港租用的物業權益

6. 香港
灣仔
港灣道25號
海港中心26樓
2603室

無商業價值

小計： 無

總值： 17,400,000

估值證書

第一類 — 貴集團在中國持有的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零三年 三月三十一日 現況下的公開市值 人民幣
1.	位於中國 福建省 福清市 上逕鎮 排邊村 之土地、樓宇 及構築物	<p data-bbox="370 512 726 622">該物業包括一幅地盤面積為13,666.7平方米土地，土地上建有十一幢樓宇及構築物。</p> <p data-bbox="370 671 726 1019">該物業主要樓宇及構築物在一九九六至一九九八年間落成，總建築面積約為12,383平方米，包括兩幢車間、一幢辦公室、一幢綜合樓、三個倉庫、一個傳達室、一個附屬樓廁所室、一個配電房、一個發電機房及一個兩蓬簡易房。</p> <p data-bbox="370 1069 726 1180">該物業乃作工業用途，土地使用權年期為五十年，至二零四四年十一月五日屆滿。</p>	該物業現由貴集團佔用作工業及附屬辦公室用途。	17,400,000

附註：

1. 根據福建省福清市土地管理局與福建福旺金屬製品有限公司(「福旺」)於二零零一年七月十日簽訂的國有土地使用權出讓合同(劃撥土地使用權補辦出讓合同)，前者同意以人民幣956,669元土地出讓金出讓該物業之土地使用權予後者作工業用途，年期為五十年，由一九九四年十一月五日起計。
2. 根據福清市土地管理局於二零零一年八月二十二日發出的國有土地使用證，融上國用(01)字第00062號，福旺獲授地盤面積為13,666.7平方米的有關物業的土地使用權以作工業用途，年期為五十年，至二零四四年十一月五日屆滿。

3. 根據福清市人民政府於一九九九年三月五日發出的房屋所有權證，融房權證R字第9900591號，福旺擁有總建築面積約12,383 平方米的十一幢樓宇及構築物。

下列為有關樓宇之詳情：

編號	概況	建築面積 (平方米)	層數
1	製罐車間	2,180	1.5
2	辦公室	2,283	4
3	彩印車間	1,795	1
4	綜合樓	3,208	4
5	倉庫1	1,069	1
6	倉庫2	409	1
7	倉庫3	265	1
8	傳達室	24	1
9	附屬樓廁所	638	2
10	配電房、發電機房	134	1
11	兩蓬簡易房	378	1

4. 根據 貴集團提供的資料，有關業權及主要批文與許可證授予之情況如下：

國有土地使用權出讓合同 (劃撥土地使用權補辦出讓合同)	有
國有土地使用證	有
房屋所有權證	有

5. 貴集團中國法律顧問提供多項意見，包括：

- 該物業由福旺合法地及有效地持有；
- 福旺可自由轉讓、出租及抵押該物業；
- 該物業並未用作按揭，亦無任何其他產權負擔；及
- 該物業現時之用途符合其獲批准之用途。

6. 吾等已按下列假設進行估值：

- 福旺對該物業擁有適當法律業權，並有權連同該等土地使用權的餘下年期轉讓該物業，而毋須向政府支付額外土地金或其他繁重款項；
- 所有土地金及輔助公用設施之其他成本均已全數繳付；
- 該物業之設計與建造符合當地規劃規則，並已獲有關政府機關批准；及
- 該物業可自由出售予當地及海外買家。

7. 福旺為 貴公司全資擁有之附屬公司。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零三年 三月三十一日 現況下的公開市值 人民幣
2.	位於中國 福建省 福清市 上逕鎮 排邊村 之一塊土地	該物業包括一塊土地，地盤面積約為10畝(6,666.7平方米)	該物業目前空置。	無商業價值

附註：

1. 根據福建福旺金屬製品有限公司(「福旺」或「甲方」)與福清市上逕鎮排邊村民委員會(「乙方」)及上逕鎮排邊村第六村及小組(「丙方」)於二零零二年八月三十日簽訂之用地協議書，乙方及丙方同意轉讓上述物業予福旺或甲方，該物業地盤面積約10畝(6,666.7平方米)，代價為向乙方支付每畝人民幣15,000元之徵地費及向丙方支付每畝人民幣35,000元之徵地費。根據該協議，福旺可佔用該物業作工業用途。
2. 根據福旺或甲方與福清市上逕鎮排邊村民委員會(「乙方」)及15位雜田田主(「丁方」)於二零零二年九月六日簽訂的福清市上逕鎮排邊村部份雜田斷賣合同，福旺或甲方已付清用地協議書規定應支付給丙方之徵地費人民幣350,000元。
3. 根據由福清市上逕鎮排邊村民委員會(「乙方」)向福旺或甲方出具的收款收據，福旺或甲方已付清用地協議書規定應支付給乙方之徵地費人民幣150,000元。
4. 由 貴集團提供之業權資料及獲授的主要批文及許可證如下：
 - a. 用地協議書 有
 - b. 福清市上逕鎮排邊村部份雜田斷賣合同 有
 - c. 國有土地使用證 無
 - d. 房地產權證 無
5. 貴集團中國法律顧問提供多項意見，其中包括：
 - a. 福清市上逕鎮排邊村民委員會(「乙方」)、上逕鎮排邊村第六村及小組(「丙方」)及上逕鎮排邊村15位雜田田主(「丁方」)依法有權分別與福旺或甲方簽訂用地協議書及福清市上逕鎮排邊村部份雜田斷賣合同；

- b. 該用地協議書及福清市上逕鎮排邊村部份雜田斷賣合同為合法、有效及對協議各方均有法律約束力；
- c. 福旺可透過下列法律程序申請及獲發有關物業（「該物業」）之工業用地之國有土地使用權：
- i. 福旺可向福清市土地管理局（「當局」）申請預先批核建設用地，當局批准申請後，會向福旺發出建設項目用地預審報告。
 - ii. 當局其後會向福清市人民政府（「政府」）申請把該物業由集體擁有土地轉為國有土地。待政府批准該項申請後，政府、福清市上逕鎮政府、福清市上逕鎮排邊村民委員會及上逕鎮排邊村第六村及小組會訂立徵地補償協議，而福旺需支付補償費用（按上文附註1段所述，福旺已預付該費用）。
 - iii. 福旺需向政府呈交下列文件，以便當局批准簽發建設用地批准文件：
 - 當局簽發之建設項目用地預審報告；
 - 福清市經濟貿易委員會簽發之建設項目可行性研究報告；
 - 建設項目總平面布置圖；
 - 建設項目用地資金落實證明文件；
 - 福清市規劃局、環境保護局及其他有關當局簽發之批核文件；
 - 建設項目用地規劃紅線圖；及
 - 當局可能要求之其他文件。
 - iv. 接著，福旺可與當局訂立國有土地使用權出讓合同，並支付所需使用權出讓金。支付使用權出讓金後，福旺可向當局申請國有土地使用證。該建設項目用地土地使用權的最高出讓年限為五十年。
 - v. 在遵循上述詳列之法律程序後，福旺在申請並取得該工廠用地的國有土地使用權及國有土地使用證上並不無存在法律上的障礙。
6. 由於仍未取得該物業之正式業權文件，故此吾等未能替該物業釐定任何商業價值。
7. 福旺為 貴公司全資擁有之附屬公司。

估值證書

第二類 — 貴集團在中國租用的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零三年 三月三十一日 現況下的公開市值 人民幣
3.	位於中國 福建省 福清市 上逕鎮 排邊村 的一幢樓宇	<p>該座物業約於一九九七年落成，包括一座單層之貨倉。</p> <p>該物業建築面積約為10,005平方米。</p> <p>該物業由 貴集團按與獨立第三方業主於二零零三年三月十二日簽訂的租賃協議書而租用，租期由二零零三年三月十二日起至二零零四年三月十二日止，為期一年，每月租金為人民幣2,500元，所有有關支銷概不包括在內。</p> <p>根據該租賃協議書，該物業只准作貯存飲料空罐及馬口鐵用途。</p>	該物業現由 貴集團佔用作貯存飲料空罐及馬口鐵用途。	無商業價值

附註：

1. 該物業之租戶乃福建福旺金屬製品有限公司（「福旺」），福旺為 貴公司全資擁有之附屬公司。
2. 該物業之業主為福清惠基塑料有限公司。
3. 根據福清市人民政府發出之國有土地使用證（融上國用(98)字第00056號）及房屋所有權證（融房權證R字第9900783號），該物業的土地使用權及房屋所有權由福清惠基塑料有限公司合法持有。
4. 貴集團中國法律顧問提供多項意見，其中包括：
 - a. 該物業的土地使用權及房屋所有權由福清惠基塑料有限公司合法持有；
 - b. 該租賃協議書合法有效，並對租賃雙方構成具有法律約束力及可強制執行性的責任；
 - c. 福清惠基塑料有限公司有權將該物業出租予福旺使用而毋須事先獲取有關機關之批准或繳付任何費用；但需向有關機關申辦登記；
 - d. 該物業現時之用途，符合該物業之國有土地使用證及房屋所有權證上載之用途；及
 - e. 該租賃協議書並未向福清市房地產管理局辦理登記手續，然而該租賃協議書之合法性並未受影響，而亦不會對福旺構成任何刑事或民事責任。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零零三年 三月三十一日 現況下的公開市值 人民幣
4.	中國 福建省 福州市 台江區 廣達路 金源廣場 25樓A(3)單位及 停車位	<p data-bbox="370 387 726 536">該物業包括位於一幢約在一九九五年落成的高層辦公大樓內的一個辦公室單位及一個停車位。</p> <p data-bbox="370 566 726 636">該物業之建築面積(不計停車位)約為260平方米。</p> <p data-bbox="370 665 726 1143">該物業由 貴集團按與楊宗旺先生於二零零二年九月十六日簽訂之租房合約而租用，租期由二零零三年一月一日起至二零零五年十二月三十一日止，為期三年，月租為人民幣9,100元，包括管理、衛生、送報及機械折舊費用，惟不包括所有有關支銷(例如水電費、電話費及停車費)。月租每三個月支付一次，即每次支付人民幣27,300元。</p> <p data-bbox="370 1162 726 1234">該物業可作辦公室及停車用途。</p>	該物業現由 貴集團估用作辦公室及停車用途。	無商業價值

附註：

1. 該物業(包括停車位)之租戶乃福建福旺金屬製品有限公司(「福旺」)，福旺為 貴公司全資擁有之附屬公司。
2. 該物業(包括停車位)之業主為楊宗旺先生(「楊先生」)。
3. 根據一張房屋所有權證(融房權證R字第0303843號)，該項物業之房屋所有權(包括停車位)由楊先生合法持有。
4. 根據一張由福州市房地產交易登記中心於二零零三年三月二十日發出之房屋租賃證(融房租證第200300218號)，楊先生有權將辦公室單位出租予福旺，惟此房屋租賃證不包括該物業之停車位。
5. 貴集團中國法律顧問提供多項意見，其中包括：
 - a. 在該租房合約所規定的租賃期內，福旺享有該物業之獨佔使用權利(包括該停車位)。
 - b. 該租房合約合法有效，並對租賃雙方構成具有法律約束力及可強制執行性的責任；

- c. 該租賃物業之所有必需登記及批文(除了停車位並未包含在房屋租賃證外)已辦理完成；
- d. 楊先生有權將辦公室單位及將停車位的使用特許權出租予福旺而毋需事先向有關機關取得批准或繳付任何費用；
- e. 現時無任何適用中國法律、法規或規定限制楊先生將辦公室單位及將停車位的使用特許權出租予福旺；
- f. 該物業(包括停車位)現時之用途符合該物業(包括停車位)的房屋所有權證上載之用途；及
- g. 雖然租房合約與該物業的租賃有關，但根據租房合約，楊先生已特許福旺無償使用停車位。福旺使用停車位毋須辦理租賃登記手續。因此，該房屋租賃證未包括停車位(由福旺獲特許無償使用)並不影響該租房合約之合法性及福旺對該停車位之合法使用，而且毋需補辦房屋租賃證以將該停車位包括在內。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零三年 三月三十一日 現況下的公開市值 人民幣
5.	位於 中國 山西省 汾陽市 英雄南路2號 之土地、樓宇 及構築物	<p data-bbox="370 369 726 518">該物業包括地盤面積約9,907.84平方米之一幅土地，土地上建有七幢樓宇及構築物。</p> <p data-bbox="370 548 726 777">主要樓宇及構築物約於一九九六年落成，包括三幢生產大樓、一幢辦公大樓、一個員工飯堂、一幢員工宿舍及一個貨倉，建築面積約為10,980.81平方米。</p> <p data-bbox="370 807 726 1065">該物業乃由 貴集團按與第三方業主於二零零二年八月二十日簽訂之財產租賃合同書而租用，租期由二零零二年十月二十日起生效，為期兩年，每年租金為人民幣500,000元，惟不包括所有有關支銷。</p> <p data-bbox="370 1095 726 1164">該物業可作生產及員工住宿用途。</p>	該物業現由 貴集團佔用作生產及員工住宿用途。	無商業價值

附註：

1. 該物業之租戶乃福建福旺金屬製品有限公司(「福旺」)，福旺為 貴公司全資擁有之附屬公司。
2. 該物業之業主為山西義盈包裝工業有限公司(「山西義盈」)。
3. 根據一張由汾陽市房地產交易所發出之房屋租賃許可證，山西義盈有權將該物業出租予福旺。
4. 貴集團中國法律顧問提供多項意見，其中包括：
 - a. 在該財產租賃合同書所規定的租賃期內，福旺享有該物業之獨佔使用權利；
 - b. 該財產租賃合同書合法有效，並對租賃雙方構成具有法律約束力及可強制執行性的責任；
 - c. 山西義盈有權將該物業出租予福旺及所有該租賃物業之必需登記程序及批文已辦理完成；
 - d. 現時並無任何適用中國法律、法規或規定限制山西義盈將該物業出租予福旺；及
 - e. 該物業現時的用途，符合汾陽市人民政府出具的會議紀要所規定的用途。

估值證書

第三類 — 貴集團在香港租用的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零三年 三月三十一日 現況下的公開市值 人民幣
6.	香港 灣仔 港灣道25號 海港中心26樓 2603室	<p data-bbox="372 512 726 658">該物業包括一幢33層高商業大廈內26樓一個辦公室單位。該大廈約於一九八二年落成。</p> <p data-bbox="372 711 726 777">該物業之建築面積約為1,496平方呎。</p> <p data-bbox="372 830 726 1300">該物業由 貴集團按與第三方業主於二零零三年一月二十日訂立之租賃協議而租用，為期兩年，由二零零三年一月二十五日起生效，至二零零五年一月二十四日到期，月租29,920港元，租金不包括差餉、管理費、空調費用及所有其他相關費用。租賃期包括74天免租期，由二零零三年一月二十五日起至二零零三年四月八日止。</p> <p data-bbox="372 1353 726 1419">根據租賃協議，該物業獲准作辦公室用途。</p>	貴集團目前佔用該物業作辦公室之用。	無商業價值

附註：

1. 該物業之租戶乃展鴻控股有限公司，即 貴公司。
2. 該物業之業主為Triple Well International Limited。
3. 根據由土地註冊處取得之檔案資料，該物業之註冊業主為Triple Well International Limited。
4. 根據由土地註冊處取得之檔案資料，該物業並未附帶抵押及任何其他重大產權負擔。