

以下為獨立物業估值師卓德測計師行有限公司就本集團所持物業權益於二零零五年八月三十一日之估值所編製，以供本招股章程轉載之函件全文、估值概要及估值證書。

**Chesterton**  
PETTY  
**卓德**



國際物業顧問

卓德測計師行有限公司  
香港  
中環  
添美道1號  
中信大廈16樓

電話 2840 1177  
傳真 2840 0600

敬啟者：

茲遵照閣下給予吾等之指示，對華力控股(集團)有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其子公司(以下統稱「貴集團」)在香港及中華人民共和國(「中國」)所持有之物業權益進行估值，吾等確認曾進行視察，作出有關查詢，並蒐集吾等認為必須之進一步資料，以便向閣下呈述吾等對物業權益於二零零五年八月三十一日之市值之意見。

吾等之估值為吾等對市場價值之意見。所謂市場價值，就吾等所下定義而言，乃指「在進行適當市場推廣後，自願買方及自願賣方雙方經公平磋商，在知情、審慎及自願之情況下於估值日進行交易之物業之估計款額」。

市場價值乃賣方於市場上合理地獲得之最高售價及買方於市場上合理地取得之最優惠價格。此估算價值尤其不會考慮因如非典型融資、售後租回安排、由任何與該銷售有關人

士所授出之特殊報酬或特許權，或任何特殊價值因素等特殊條款或情況而有所增減之估價。評估物業之市場價值時並無考慮買賣成本，亦無扣減任何有關稅費。

因第一類物業權益中之樓宇及結構建造目的特殊，故未能在市場上物色到可資比較之銷售個案，因此，該等物業不可利用直接比較方式估值。故此，吾等按照「折舊重置成本」基準評估物業權益之價值。就此而言，吾等對「折舊重置成本」所下之定義，乃吾等對於有關土地在現有用途下之價值之意見，以及對於樓宇之新重置成本(包括費用及財務成本)之估計，並就樓齡、樓宇狀況及功能損耗作出調整。一般而言，在缺乏可比較之市場銷售個案情況下，折舊重置成本法為最可靠之物業價值指標。

在評估第二類物業權益(即 貴集團在香港及中國租用之物業權益)時，由於被禁止轉讓或並無可觀之溢利租金，故該等物業並無商業價值。

吾等曾獲提供物業權益之業權文件摘要副本，惟並無查閱文件正本，以核實業權，亦無查核可能並無載於交予吾等之副本中之任何修訂。在估值過程中，吾等在頗大程度上依賴 貴集團及其中國法律顧問廣東萬商律師事務所所提供有關 貴集團所持物業權益之業權之資料。

吾等亦接納獲提供有關規劃審批或法定通告、地役權、年期、樓宇落成日期、佔用詳情、租賃協議、樓面面積及所有其他有關事項之資料之意見。估值證書內所載之尺寸、量度及面積，乃依據提供予吾等之文件所載之資料列示，故僅為約數。吾等無法進行詳細之實地量度，以核實物業之樓面面積之正確程度，並假設交予吾等之文件所示樓面面積乃屬正確。吾等並無理由懷疑 貴公司提供予吾等並對估值而言屬重要之資料之真確性及準確性。吾等亦獲 貴公司知會，所提供之資料並無遺漏任何重大事實。

吾等曾視察估價物業之外貌，在可能情況下亦視察物業內部。然而，吾等並無進行結構測量，但在視察過程中並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構上之損壞。吾等並無對任何樓宇設備進行測試。

吾等之估值並無考慮物業權益所欠之任何抵押、按揭或債項，以及出售成交時可能產生之任何開支或稅項。除另有說明者外，吾等假設全部物業權益概無附帶可影響其價值之繁重負擔、限制及支銷。

吾等編製估值報告時，已遵循香港聯合交易所有限公司證券上市規則第12項應用指引條文所載之規定。

閣下可能注意到於二零零五年十月五日之公佈，內容關於陳超國連同本測計師行若干前專業僱員加入第一太平戴維斯(香港)有限公司。陳超國是本測計師行前董事總經理，整體而言負責 貴公司之物業估值及估值報告之編製工作。

鑑於陳超國在二零零五年九月三十日離任本測計師行前，估值工作及估值報告之編製工作已全部完成，加上部份深入參與編製估值報告之高級職員仍然留任本測計師行，故吾等信納吾等能夠符合香港上市規則第5章項下適用於 貴集團物業估值之所有規定，亦能符合吾等身為特許產業測量師、英國皇家特許測量師學會會員及香港測量師學會會員所須遵守之其他適用規則、規例、準則及指引。

除非另有訂明者，估值報告所列之所有款項均以人民幣計算。吾等估值中所採用之匯率為1.00港元兌人民幣1.04元，此為中國人民銀行於進行本文所載估值之最後可行日期所報之匯率。

隨函附奉吾等之估值證書及估值概要。

此致

華力控股(集團)有限公司  
香港  
九龍尖沙咀  
廣東道海港城  
港威大廈6座3203-4室  
董事會 台照

代表  
卓德測計師行有限公司  
執行董事  
吳紹林  
特許產業測量師  
MRICS MHKIS RPS(GP)  
謹啟

代表  
卓德測計師行有限公司  
董事  
梁偉明  
特許產業測量師  
BSc (Hons) MRICS MHKIS RPS(GP)  
謹啟

二零零五年十月二十四日

附註：吳紹林，M.R.I.C.S., M.H.K.I.S., R.P.S.(G.P.)，自一九九五年十一月起一直為卓德測計師行有限公司之合資格估值師，擁有19年香港物業估值經驗，並在中華人民共和國及亞太地區物業估值方面擁有豐富經驗。

梁偉明，BSc (Hons), M.R.I.C.S., M.H.K.I.S., R.P.S.(G.P.)，自一九九九年八月起一直為卓德測計師行有限公司之合資格估值師，擁有12年香港物業估值經驗，並在中華人民共和國及亞太地區物業估值方面擁有豐富經驗。

## 估值概要

物業	二零零五年	貴集團 應佔權益 %	二零零五年
	八月三十一日 現況下之 市值 人民幣		八月三十一日 貴集團 應佔市值 人民幣
<b>第一類－ 貴集團於中國持有供自用之物業權益</b>			
1. 位於 中國 廣東省 中山 坦洲鎮 新前進村琪環 之綜合工業大樓	39,030,000	100	39,030,000
2. 位於 中國 上海 浦東 合慶鎮 向陽村 三隊 向陽圩50號 之綜合工業大樓	16,720,000	100	16,720,000
3. 位於 中國 廣東省 深圳 華僑城 東部工業區 之綜合工業大樓	19,290,000	100	19,290,000
	小計：		75,040,000
			75,040,000

物業	二零零五年 八月三十一日 現況下之 市值 人民幣	貴集團 應佔權益 %	二零零五年 八月三十一日 貴集團 應佔市值 人民幣
	<b>第二類一 貴集團於中國及香港租用之物業權益</b>		
4. 中國 廣東省 深圳 華僑城 東部工業區 A-2棟一層東側及東北C-1棟五個單元	無商業價值	100	無商業價值
5. 中國 廣東省 深圳 福田保稅區 市花路11號 兩個貨倉單位	無商業價值	100	無商業價值
6. 位於 中國 廣東省 深圳 寶安區 觀瀾鎮大水坑 章閣村 章企路 之一個倉庫	無商業價值	100	無商業價值
7. 位於 中國 廣東省 深圳 福田保稅區 絨花路8號 帝港海灣豪園 城市3米6公寓 1612單元	無商業價值	100	無商業價值

物業	二零零五年 八月三十一日 現況下之 市值 人民幣	貴集團 應佔權益 %	二零零五年 八月三十一日 貴集團 應佔市值 人民幣
8. 中國 廣東省 深圳 華僑城 香山村5棟 401、402及403單元	無商業價值	100	無商業價值
9. 中國 廣東省 深圳 華僑城 華山村3棟 618、619及620單元	無商業價值	100	無商業價值
10. 位於 中國 廣東省 深圳 寶安區 觀瀾鎮 大和工業區第2區 第一排之一個倉庫	無商業價值	100	無商業價值
11. 中國 廣東省 深圳 華僑城 香山村 1棟南310、311及314單元	無商業價值	100	無商業價值
12. 中國 廣東省 深圳 華僑城 東部工業區 1棟101單元	無商業價值	100	無商業價值

物業	二零零五年	貴集團 應佔權益 %	二零零五年
	八月三十一日 現況下之 市值 人民幣		八月三十一日 貴集團 應佔市值 人民幣
13. 位於 中國 黑龍江省 牡丹江 鐵嶺鎮 南山村 之綜合工業大樓	無商業價值	85	無商業價值
14. 位於 中國 上海 浦東 合慶鎮 向陽村 三隊 向陽圩50號之 三幢廠房及一幢辦公大樓	無商業價值	100	無商業價值
15. 香港 九龍 尖沙咀 廣東道 海港城 港威大廈 6座 3203-4室	無商業價值	100	無商業價值
	小計：	無	無
	合計：	75,040,000	75,040,000

## 估值證書

## 第一類－ 貴集團於中國持有供自用之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	二零零五年 八月三十一日 現況下之市值 人民幣
1. 位於 中國 廣東省 中山 坦洲鎮 新前進村琪環 之綜合工業大樓	<p data-bbox="340 471 718 661">該物業包括於二零零四年上半年落成之鋼筋混凝土及磚結構綜合工廠大樓內3幢一至五層高工場、辦公室及員工宿舍與配套設施。</p> <p data-bbox="340 697 718 806">該物業之總建築面積約為28,531.98平方米(307,118平方呎)。</p> <p data-bbox="340 842 718 1032">該物業地盤面積51,725.10平方米之土地使用權已經授出，由二零零三年十月二十日起至二零五三年十月二十三日屆滿，為期約50年，作工業用途。</p>	該物業目前由 貴集團佔用作包裝廠房、辦公室及員工宿舍用途。	39,030,000 ( 貴集團 應佔100% 權益： 39,030,000)

## 附註：

1. 根據中山市人民政府於二零零五年二月四日發出之房地產權證粵房地證字第C3450095號，總建築面積28,531.98平方米之物業業權由 貴公司全資子公司中山華力包裝有限公司(「中山華力」)持有至二零五三年十月二十三日屆滿，作工業用途。
2. 根據中山市人民政府於二零零三年十月二十日發出之兩份國有土地使用權證中府國用(2003)第331845號及331846號，中山華力持有該兩塊地盤面積共51,725.10平方米之土地之土地使用權至二零五三年十月二十三日屆滿，作工業用途。
3. 吾等獲提供 貴集團中國法律顧問廣東萬商律師事務所有關該物業業權之法律意見，其中包括下列資料：
  - (i) 中山華力合法及單獨擁有該物業之土地使用權，目前，其業權並無任何繁重負擔。
  - (ii) 中山華力合法及單獨擁有該物業之房屋所有權。
  - (iii) 中山華力有權於土地使用權之年期內使用、轉讓、按揭或以其他合法方式處置該物業。



物業	概況及年期	佔用詳情	二零零五年 八月三十一日 現況下之市值 人民幣
2. 位於 中國 上海 浦東 合慶鎮 向陽村 三隊 向陽圩50號 之綜合工業大樓	<p data-bbox="340 330 718 520">該物業包括於一九九二年至二零零四年間分多個階段落成之鋼筋混凝土及磚結構綜合工廠大樓內7幢一至兩層工場、倉庫及其他配套設施。</p> <p data-bbox="340 556 718 677">該物業之總建築面積約為12,321.80平方米(132,632平方呎)。</p> <p data-bbox="340 703 718 889">該物業總地盤面積26,455.00平方米之土地使用權由貴集團租用，租期由二零零零年八月十一日起至二零二七年十月二十六日屆滿，作工業用途。</p>	該物業目前由貴集團佔用作包裝廠房用途。	16,720,000 (貴集團 應佔100% 權益： 16,720,000)

## 附註：

1. 根據上海市房屋土地資源管理局於二零零二年五月十四日發出之房地產權證滬房地浦字(2002)第029328號，總建築面積12,321.80平方米之物業業權由貴集團之全資子公司上海華勵包裝有限公司(「上海華勵」)持有。
2. 根據上海市浦東新區綜合規劃土地局(「出租人」)與上海華勵於二零零零年八月十一日訂立之上海市浦東新區國有土地租賃合同滬浦(2000)土地租賃第016號，出租人同意租予上海華勵地盤面積26,455.00平方米之土地，租期由二零零零年八月十一日起至二零二七年十月二十六日止。上海華勵就佔用該土地每年向出租人支付土地使用權費。
3. 吾等獲提供貴公司中國法律顧問廣東萬商律師事務所有關該物業業權之法律意見，其中包括下列資料：
  - (i) 根據上海華勵提供之房地產權證，上海華勵合法擁有該等樓宇之業權及該物業之土地使用權。
  - (ii) 上海華勵有權轉讓、租賃、按揭或以其他合法方式處置該等樓宇。
  - (iii) 該物業之土地使用權已租予上海華勵。附註(2)所述之土地租賃協議為有效及合法。根據中國有關規例，租予上海華勵之土地使用權及其上建有之樓宇及構築物可予合法轉讓。
4. 根據中國法律顧問意見，該物業之土地乃租予上海華勵。在吾等估值過程中，由於並無可觀溢利之租金，吾等並無賦予該物業之土地部份任何商業價值。

物業	概況及年期	佔用詳情	二零零五年 八月三十一日 現況下之市值 人民幣
3. 位於 中國 廣東省 深圳 華僑城 東部工業區 之綜合工業大樓	該物業包括於一九八七年至一九九四年分多個階段落成之鋼筋混凝土結構工廠綜合大樓內兩幢一至六層高之工場、倉庫及其他配套設施。	該物業目前由 貴集團佔用作包裝廠房用途。	19,290,000 ( 貴集團應佔 100%權益： 19,290,000)
	該物業之總建築面積約為21,985.37平方米(236,651平方呎)。		
	該物業總地盤面積12,404.82平方米之土地使用權已經授出，由一九九一年十月二十六日起至二零四一年十月二十五日屆滿，為期50年，作工業用途。		

## 附註：

1. 根據深圳市人民政府於二零零五年七月二十二日發出之房地產權證深房地字第4000231128號，該地盤面積約12,404.82平方米及總建築面積21,985.37平方米之物業由 貴集團全資子公司深圳華力包裝貿易有限公司(以下稱為「深圳華力」)持有，為期50年，於二零四一年十月二十五日屆滿，作工業用途。
2. 吾等獲提供 貴公司中國法律顧問廣東萬商律師事務所有關該物業業權之法律意見，其中包括下列資料：
  - (i) 該物業由深圳華力合法及單獨擁有，而目前該物業之業權並無任何產權負擔。
  - (ii) 深圳華力有權於土地使用權之年期內使用、租賃、轉讓、按揭或以其他合法方式處置該物業。

## 第二類一 貴集團於中國及香港租用之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	二零零五年 八月三十一日 現況下之市值 人民幣
4. 中國 廣東省 深圳 華僑城 東部工業區 A-2棟一層東側 及東北C-1棟五 個單元	<p data-bbox="340 419 718 647">該物業包括一幢於一九八六年至一九八九年分多個階段落成之五層高鋼筋混凝土結構廠房之A-2棟一層東側，以及一幢五層高鋼筋混凝土結構廠房之C-1棟五個工場單元。</p> <p data-bbox="340 701 718 808">該物業之總建築面積約為12,196.40平方米(131,282平方呎)。</p> <p data-bbox="340 862 718 1088">該物業已根據多項租賃協議租予貴集團，最遲之屆滿日期為二零零七年十二月三十一日，月租總額為人民幣151,839元，不包括水、電、清潔及管理費等。</p>	該物業目前由貴集團佔用作包裝廠房用途。	無商業價值

## 附註：

吾等獲提供 貴公司中國法律顧問廣東萬商律師事務所有關該物業租賃協議之合法性之法律意見，其中包括下列資料：

- (i) 根據一份房屋買賣協議及中國法律顧問之調查，深圳信威紙品有限公司(「深圳信威」)為該建築面積約972平方米之樓宇之擁有人。倘深圳信威並無該樓宇之房地產權證，則根據中國法律，有關租賃協議可能無效及不可強制執行。深圳華力可能須遷出該樓宇。
- (ii) 有關該物業總建築面積約11,224.40平方米之部份之租賃協議已於有關地方當局登記。出租人深圳華僑城房地產有限公司(「深圳華僑城」)有權出租該物業部份，而深圳華僑城與深圳華力就該物業部份訂立之租賃協議為合法及有效。深圳華力於租賃協議期限內有權使用該物業部份。

物業	概況及年期	佔用詳情	二零零五年 八月三十一日 現況下之市值 人民幣
5. 中國 廣東省 深圳 福田保稅區 市花路11號 兩個貨倉單位	<p data-bbox="340 344 718 489">該物業包括一幢於一九八六年落成之七層高鋼筋混凝土結構廠房三樓及五樓之兩個倉庫單位。</p> <p data-bbox="340 546 718 647">該物業之總建築面積約為1,500.00平方米（16,146平方呎）。</p> <p data-bbox="340 703 718 889">該物業已根據一項租賃協議租予 貴集團，租期於二零零六年六月三十日屆滿，月租人民幣42,000.00元，不包括管理費。</p>	該物業目前由 貴集團佔用作倉儲用途。	無商業價值

## 附註：

吾等獲提供 貴公司中國法律顧問廣東萬商律師事務所有關該物業租賃協議之合法性之法律意見，其中包括下列資料：

深圳華力未能確定出租人是否擁有該物業之房地產權證。倘出租人並無該物業之房地產權證，則根據中國法律，有關租賃協議可能無效及不可強制執行。深圳華力可能須遷出該物業。倘業主無權或無獲授權向深圳華力出租物業，則深圳華力可能須進一步向擁有有關土地業權之人士支付最多達過去兩年（相等於根據中國法律及規例可採取法律行動之期限）之市場租金，雖然深圳華力或有權根據原租約向業主申索該等租金付款。

物業	概況及年期	佔用詳情	二零零五年 八月三十一日 現況下之市值 人民幣
6. 位於 中國 廣東省 深圳 寶安區 觀瀾鎮 大水坑 章閣村 章企路 之一個倉庫	<p data-bbox="340 344 718 491">該物業包括一幢三層高輕鋼結構倉庫大樓、一座員工宿舍及一間警衛室，均於二零零二年落成。</p> <p data-bbox="340 546 718 653">該物業之總建築面積約為4,625.00平方米（49,784平方呎）。</p> <p data-bbox="340 707 718 889">該物業已根據一項租賃協議租予貴集團，為期兩年，於二零零六年十二月三十一日屆滿，月租人民幣49,718.75元，不包括水費等。</p>	該物業目前由貴集團佔用作倉儲用途。	無商業價值

## 附註：

吾等獲提供貴公司中國法律顧問廣東萬商律師事務所有關該物業租賃協議合法性之法律意見，其中包括下列資料：

深圳華力未能確定出租人是否擁有該物業之房地產權證。倘出租人並無該物業之房地產權證，則根據中國法律，有關租賃協議可能無效及不可強制執行。深圳華力可能須遷出該物業。倘業主無權或無獲授權向深圳華力出租物業，則深圳華力可能須進一步向擁有有關土地業權之人士支付最多達過去兩年（相等於根據中國法律及規例可採取法律行動之期限）之市場租金，雖然深圳華力或有權根據原租約向業主申索該等租金付款。

物業	概況及年期	佔用詳情	二零零五年 八月三十一日 現況下之市值 人民幣
7. 位於 中國 廣東省 深圳 福田保稅區 絨花路8號 帝港海灣豪園 城市3米6公寓 1612單元	該物業包括一幢於二零零四年落成之27層高鋼筋混凝土結構住宅大樓之一個住宅單元。  該物業之建築面積約為46.30平方米(498平方呎)。  該物業已根據一項租賃協議租予 貴集團，租期於二零零六年一月三十日屆滿，月租人民幣1,350元，不包括水、電費、清潔費、稅項及管理費等。	該物業目前由 貴集團佔用作員工宿舍用途。	無商業價值

附註：

吾等獲提供 貴公司中國法律顧問廣東萬商律師事務所有關該物業租賃協議之合法性之法律意見，其中包括下列資料：

- (i) 該物業之租賃協議已向深圳福田保稅區登記。
- (ii) 出租人有權出租該物業，而出租人與深圳華力訂立之租賃協議為合法及有效。深圳華力有權於租賃協議期內使用該物業。

物業	概況及年期	佔用詳情	二零零五年 八月三十一日 現況下之市值 人民幣
8. 中國 廣東省 深圳 華僑城 華山村 5棟 401、402及 403單元	<p data-bbox="340 344 718 451">該物業包括一幢於一九九零年落成之七層高鋼筋混凝土結構住宅大樓之三個住宅單元。</p> <p data-bbox="340 501 718 570">該物業之總建築面積約為108.04平方米(1,163平方呎)。</p> <p data-bbox="340 620 718 810">該物業已根據一項租賃協議租予貴集團，租期於二零零七年十二月三十一日屆滿，月租人民幣2,160.00元，不包括水、電、清潔及管理費等。</p>	該物業目前由貴集團佔用作員工宿舍用途。	無商業價值

## 附註：

吾等獲提供貴公司中國法律顧問廣東萬商律師事務所有關該物業租賃協議合法性之法律意見，其中包括下列資料：

- (i) 該物業之租賃協議已向深圳南山區人民政府登記。
- (ii) 出租人有權出租該物業，而出租人與深圳華力訂立之租賃協議為合法及有效。深圳華力有權於租賃協議期內使用該物業。

物業	概況及年期	佔用詳情	二零零五年 八月三十一日 現況下之市值 人民幣
9. 中國 廣東省 深圳 華僑城 華山村 3棟 618、619及 620單元	<p data-bbox="340 344 718 451">該物業包括一幢於一九九五年落成之八層高鋼筋混凝土結構住宅大樓之三個住宅單元。</p> <p data-bbox="340 506 718 572">該物業之總建築面積約為124.83平方米(1,344平方呎)。</p> <p data-bbox="340 626 718 810">該物業已根據一項租賃協議租予貴集團，租期於二零零七年十二月三十一日屆滿，月租人民幣2,746.00元，不包括水、電、清潔及管理費。</p>	該物業目前由貴集團佔用作員工宿舍用途。	無商業價值

## 附註：

吾等獲提供貴公司中國法律顧問廣東萬商律師事務所有關該物業租賃協議合法性之法律意見，其中包括下列資料：

- (i) 該物業之租賃協議已向深圳南山區人民政府登記。
- (ii) 出租人有權出租該物業，而出租人與深圳華力訂立之租賃協議為合法及有效。深圳華力有權於租賃協議期內使用該物業。



物業	概況及年期	佔用詳情	二零零五年 八月三十一日 現況下之市值 人民幣
10. 位於 中國 廣東省 深圳 寶安區 觀瀾鎮 大和 工業區第2區 第一排之一個倉 庫	<p data-bbox="340 344 718 451">該物業包括一幢於一九九四年落成之三層高輕鋼結構倉庫大樓。</p> <p data-bbox="340 506 718 612">該物業之總建築面積約為2,700.00平方米（29,063平方呎）。</p> <p data-bbox="340 667 718 812">該物業已根據一項租賃協議租予 貴集團，為期一年，於二零零五年十月三十日屆滿，月租人民幣26,150元。</p>	該物業目前由 貴集團佔用作倉儲用途。	無商業價值

## 附註：

吾等獲提供 貴公司中國法律顧問廣東萬商律師事務所有關該物業租賃協議之合法性法律意見，其中包括下列資料：

深圳華力未能確定出租人是否擁有該物業之房地產權證。倘出租人並無該物業之房地產權證，則根據中國法律，有關租賃協議可能無效及不可強制執行。深圳華力可能須遷出該物業。倘業主無權或無獲授權向深圳華力出租物業，則深圳華力可能須進一步向擁有有關土地業權之人士支付最多達過去兩年（相等於根據中國法律及規例可採取法律行動之期限）之市場租金，雖然深圳華力或有權根據原租約向業主申索該等租金付款。

物業	概況及年期	佔用詳情	二零零五年 八月三十一日 現況下之市值 人民幣
11. 中國 廣東省 深圳 華僑城 香山村 1棟南 310、311及 314單元	<p data-bbox="340 344 718 491">該物業包括一幢於一九八八年落成之六層高鋼筋混凝土結構住宅大樓三層之三個住宅單元。</p> <p data-bbox="340 546 718 612">該物業之總建築面積約為103.15平方米(1,110平方呎)。</p> <p data-bbox="340 667 718 850">該物業已根據一項租賃協議租予 貴集團，租期於二零零七年十二月三十一日屆滿，月租人民幣2,063.00元，不包括水、電、清潔及管理費等。</p>	該物業目前由 貴集團佔用作員工宿舍用途。	無商業價值

## 附註：

吾等獲提供 貴公司中國法律顧問有關該物業租賃協議合法性之法律意見，其中包括下列資料：

- (i) 該物業之租賃協議已向深圳南山區人民政府登記。
- (ii) 出租人有權出租該物業，而出租人與深圳華力訂立之租賃協議為合法及有效。深圳華力有權於租賃協議期內使用該物業。

物業	概況及年期	佔用詳情	二零零五年 八月三十一日 現況下之市值 人民幣
12. 中國 廣東省 深圳 華僑城 東部工業區 1棟 101單元	<p data-bbox="340 344 718 451">該物業包括一幢於一九九五年落成之單層輕鋼結構倉庫樓宇之一個單元。</p> <p data-bbox="340 506 718 572">該物業之建築面積約為1,100平方米(11,840平方呎)。</p> <p data-bbox="340 626 718 810">該物業已根據一項租賃協議租予 貴集團，租期將於二零零七年十二月三十一日屆滿，月租人民幣12,100.00元，不包括水、電、清潔及管理費等。</p>	該物業目前由 貴集團佔用作倉儲用途。	無商業價值

## 附註：

吾等獲提供 貴公司中國法律顧問有關該物業租賃協議之合法性之法律意見，其中包括下列資料：

- (i) 該物業之租賃協議已向深圳南山區人民政府登記。
- (ii) 出租人有權出租該物業，而出租人與深圳華力訂立之租賃協議為合法及有效。深圳華力有權於租賃協議期內使用該物業。

物業	概況及年期	佔用詳情	二零零五年 八月三十一日 現況下之市值 人民幣
13. 位於 中國 黑龍江省 牡丹江 鐵嶺鎮 南山村 之綜合工業大樓	<p>該物業包括三幢於一九八二年落成之一至兩層高磚／木結構之辦公樓、倉庫及工場。</p> <p>該物業之總建築面積約為6,484.90平方米（69,803平方呎）。</p> <p>該物業已根據一項租賃協議租予貴集團，為期十年，於二零零九年六月三十日屆滿，月租約人民幣23,333.33元。</p>	該物業目前由貴集團佔用作包裝廠房用途。	無商業價值

## 附註：

- 根據貴集團之中國法律顧問之意見及貴公司提供之資料，貴集團擁有85%之合營公司牡丹江華力包裝有限公司（「牡丹江華力」）是由合營方按下列友好合作條件成立：
 

合作方及所佔權益	:	貴公司之全資子公司Mission Holdings Services Limited (85%) 牡丹江市南華實業有限公司 (15%)
經營期	:	10年 (由營業執照發出日期起計)
投資額	:	人民幣14,000,000元
註冊資本	:	人民幣10,000,000元
溢利攤分	:	按分佔比例及合作條件攤分
- 吾等獲提供貴公司中國法律顧問廣東萬商律師事務所有關該物業租賃協議之合法性之法律意見，其中包括下列資料：
  - 根據牡丹江市新東興木器製品廠（已重組為牡丹江新悅紡織漿料有限公司）（「出租人」）與牡丹江華力於一九九九年七月一日訂立之租賃協議，該地盤面積23,200平方米及其上所建樓宇之物業已租予牡丹江華力，年租人民幣280,000元，租期由一九九九年七月一日起為期10年。
  - 出租人已就該物業取得牡丹江土地資源局於二零零三年十二月二十二日發出之牡國土國用(2003)第30049號土地使用權證，以及牡丹江房屋管理局於二零零三年九月八日發出之五份房屋所有權證牡房權證陽明區字第911372-911376號。
  - 該租賃協議為合法有效。牡丹江華力已取得該物業之使用權。

物業	概況及年期	佔用詳情	二零零五年 八月三十一日 現況下之市值 人民幣
14. 位於中國上海浦東合慶鎮向陽村三隊向陽圩50號之三幢廠房及一幢辦公大樓	<p data-bbox="340 330 718 520">該物業包括於一九九六年至二零零三年分多個階段落成之三幢單層之輕鋼及／或磚結構廠房，以及一幢兩層高之輕鋼及／或磚結構辦公樓。</p> <p data-bbox="340 556 718 667">該物業之總建築面積約為11,962.57平方米(128,765平方呎)。</p> <p data-bbox="340 703 718 1010">該物業位於向陽村之廠房部份，總建築面積約為11,115.97平方米，已根據三份有多個租期之租賃協議租予貴集團，年租總額為人民幣1,600,700元，不包括水、電費，租期於二零零八年十二月三十一日屆滿。</p> <p data-bbox="340 1046 718 1354">該物業位於向陽村26棟3號屋，建築面積約為846.60平方米之辦公樓部份，由上海浦東夏美塑料制品有限公司持有，已根據一份租賃協議租予貴集團，年租為人民幣180,000元，不包括水、電費，租期於二零零八年十二月三十一日屆滿。</p>	該物業目前由貴集團佔用作包裝廠房、辦公室及倉儲用途。	無商業價值

## 附註：

吾等獲提供貴集團中國法律顧問廣東萬商律師事務所有關該物業租賃協議之合法性之法律意見，其中包括下列資料：

- (i) 根據上海浦東建設局於二零零四年十一月二十三日發出之業權證明，出租人為該等總建築面積約11,115.97平方米之工廠大廈之擁有人。上海華勵未能確定出租人是否擁有該等樓宇之房地產權證。倘出租人並無該等樓宇之房地產權證，則根據中國法律，有關租賃協議可能無效及不可強制執行。上海華勵可能須遷出該物業。
- (ii) 上海華勵已提供該物業建築面積約846.60平方米辦公部份之房屋所有權證。出租人有權出租該物業，而出租人與上海華勵訂立之租賃協議為合法及有效。上海華勵有權於租賃協議期內使用該物業。

物業	概況及年期	佔用詳情	二零零五年 八月三十一日 現況下之市值 人民幣
15. 香港 九龍 尖沙咀 廣東道 海港城 港威大廈 6座 3203-4室	<p>港威大廈為一項大型商業發展項目，由建於一座6層高(包括兩層地庫)零售／停車場平台上一幢35層高辦公室大廈及兩幢35層高辦公室／服務式住宅大廈組成，於一九九八年中落成。</p>	<p>該物業目前由 貴集團佔用作辦公室用途。</p>	無商業價值
	<p>該物業包括6座32樓之兩個辦公單元，總建築面積約216.83平方米(2,334平方呎)。</p>		
	<p>該物業受一項租賃協議規限，年期由二零零五年六月二十八日起至二零零六年十一月十四日止，月租50,181港元，不包括差餉、空調費、服務費及公用服務費。</p>		