

以下為世邦魏理仕有限公司就其於二零零七年九月三十日對本集團的所有物業權益所進行的估值而編製的估值函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本招股章程。

CBRE
CB RICHARD ELLIS
世邦魏理仕

34/F Central Plaza
18 Harbour Road
Wanchai, Hong Kong
T 852 2820 2800
F 852 2810 0830

香港灣仔港灣道十八號
中環廣場三十四樓
電話852 2820 2800 傳真 852 2810 0830
www.cbre.com.hk

敬啟者：

我們根據閣下的指示，對中國陽光紙業控股有限公司（「貴公司」）及其子公司（統稱「貴集團」）於中華人民共和國（「中國」）持有的物業權益進行估值。我們確認曾進行有關現場視察及作出有關查詢，並取得我們認為必要之進一步資料，以向閣下提供我們對該等物業權益於二零零七年九月三十日（「估值日」）的市值之意見。

我們按市值基準進行估值。所謂市值，我們定義為「自願買家與自願賣家就有關權益經適當推銷後於估值日達成物業易手的公平交易估計金額，而雙方乃在知情及審慎情況下自願進行交易」。

除另有說明外，我們的估值乃按照香港測量師學會（「香港測量師學會」）頒佈的「香港測量師學會物業估值準則第一版」進行估值。我們亦已遵守公司條例（第32章）附表3第46段、香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第5章、應用指引第12項及應用指引第16項所載之一切規定。

我們進行估值時，假設業主將物業於公開市場出售，而並無憑藉遞延條款合同、售後租回、合資經營、管理協議或任何其他類似安排的利益或負擔，以影響此等物業權益的價值。

除另有說明外，所有物業權益均以比較法進行估值，並假設每項物業均可以交吉形式出售。比較基於實際交易所變現的價格或對可比較物業的出價為基準。類似面積、特性和地點的可比較物業會互相比較進行分析，並審慎衡量每項物業各自的優點和缺點，以達致公平價值比較。

於估算 貴集團在中國持作佔用的第一類物業權益時，我們採用市場法對該物業之土地部分進行估值，並以折舊重置成本法對該土地上之大樓及構築物進行估值。我們對土地部分進行估值時已參考鄰近地區之標準土地價格及我們所取得之銷售憑證。

折舊重置成本乃根據土地現行用途下估計市值，加上現時裝修的總重置（或重造）成本，減以實際耗損及所有有關形式的老化及修葺。

當物業權益上的大樓及構築物是為特定用途而興建，又或物業權益所在的市場並無同類銷售個案可作比較，則物業權益按折舊重置成本進行估值。折舊重置成本法乃根據該地區同類物業現時的建築成本，以評估這物業在新情況下重造或重置成本，然後按照該物業現時觀察到或老化的情況（不論出於實際、功能或經濟原因）扣減累積折舊。一般而言，在欠缺現成可比較市場銷售的情況下，折舊重置成本法為最可靠的物業價值指標。

第二類物業權益是 貴集團在中國持作未來開發用途的物業權益，我們亦採用直接比較法對各項該等物業權益進行估值，當中假設其中每項物業權益均按其現有狀況交吉出售，並經參考有關市場可比較銷售交易。

於估值中，持作未來開發用途的房地產開發項目指建設工程施工許可證尚未簽發，但國有土地使用權證已簽發的建築物。

第三類物業權益是 貴集團在中國租賃的物業權益。我們認為該等物業權益並無商業價值，主要因為該等物業權益不得轉讓或分租或因為沒有重大的盈利租金。

我們對位於中國的物業權益進行估值時，乃依賴 貴集團的中國法律顧問通商律師事務所提供的法律意見（「中國法律意見」）。我們獲提供有關該等物業權益的業權檔的摘要，惟我們並無查閱檔正本以核實所有權或是否有任何修訂並未見於我們所取得的副本。所有檔僅用作參考。

我們頗為依賴 貴集團提供的資料，尤其但不限於規劃批准、法定通告、地役權、租賃、及地盤與樓面面積等資料。我們並無進行實地計量。估值證書內的一切尺寸、量度及面積僅

屬約數。於檢查所獲資料及作出查詢時，我們已採取一切合理審慎措施。我們無理由懷疑貴公司提供給我們估值所依據的重要資料的真實性及準確性。我們亦獲 貴集團告知，我們獲提供的資料並無遺漏任何重要事實。

我們已就是次估值範圍查驗有關物業。於查驗過程中，我們並無發現任何嚴重損壞。然而，我們並無進行結構性檢查，亦無測試建築物的設施。因此，我們無法報告有關物業是否沒有腐朽、蟲蛀或任何其他結構性損壞。我們並無進行實地調查，以確定土地狀況及設施等是否適合任何未來發展用途。編撰本報告時，我們已假設物業於上述方面的狀況良好，且無考慮因過往用途可能使土地出現的任何污染(如有)。我們並無進行考古、生態或環境測量。我們編撰估值報告乃假設該等狀況符合要求，且於建築期間不會因上述事項或考古或生態事項產生任何非經常開支或延誤。

我們進行估值時，並無考慮物業權益所欠負的任何押記、按揭或債項，亦無考慮在出售成交時可能承擔的任何開支或稅項。除另有說明外，我們假設物業權益概無涉及任何可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

除另有說明外，一切貨幣款額乃以人民幣(「人民幣」)計價。

隨函附奉估值概要及估值證書。

此致

中華人民共和國
山東省
濰坊
昌樂經濟開發區
中國陽光紙業控股有限公司
郵編：262400
董事會 台鑒

代表
世邦魏理仕有限公司
估值及諮詢服務部
資深董事總經理
余錦雄

BSc (Hons) FHKIS FRICS RPS(GP) FHIREA
謹啟

二零零七年十一月二十九日

附註：余先生為香港測量師學會高級副會長。他是註冊專業測量師(產業測量)，亦為皇家特許測量師學會、香港測量師學會及香港地產行政學會資深會員，擁有逾25年中國物業估值經驗。

估值概要

第一類 — 貴集團在中國持作佔用的物業權益

物業權益	於二零零七年 九月三十日 現況下的資本值 (人民幣)	貴集團應佔權益	於二零零七年 九月三十日 貴集團應佔資本值 (人民幣)
1. 中華人民共和國 山東省 濰坊市 昌樂經濟技術開發區 龍角村北 一座綜合工業大廈	95,600,000元	99.9%	95,504,400元
2. 中華人民共和國 山東省 昌樂縣 昌樂鎮北 三里村 一座綜合工業大廈	26,400,000元	99.9%	26,373,600元
3. 中華人民共和國 山東省 濰坊市 昌樂經濟技術開發區 龍角街南 寶石城二路西 昌大路東 一座綜合工業大廈	38,800,000元	79.92%	31,008,960元
4. 中華人民共和國 山東省 昌樂縣 潘家辛村 一座綜合工業大廈	7,000,000元	88.8%	6,216,000元
5. 中華人民共和國 江蘇省 崑山市 淀山湖鎮 北苑路228號 一座綜合工業大廈	12,700,000元	99.9%	12,687,300元
		第一類小計：	171,790,260元

估值概要

第二類 — 貴集團在中國持作未來開發的物業權益

物業權益	於二零零七年 九月三十日 現況下的資本值	貴集團應佔權益	於二零零七年 九月三十日 貴集團應佔資本值
	(人民幣)		(人民幣)
6. 中華人民共和國 山東省 濰坊市 昌樂經濟技術開發區 龍角村北 一幅保留用地	48,800,000元	99.9%	48,751,200元
7. 中華人民共和國 山東省 濰坊市 昌樂經濟技術開發區 龍角街南 寶石城二路西 昌大路東 一幅保留用地	17,300,000元	79.92%	13,826,160元
第二類小計：			62,577,360元

第三類 — 貴集團在中國租賃的物業權益

8. 中華人民共和國 山東省 濟南市天橋區 堤口路110號 萬盛園小區 2層601室			無商業價值
9. 中華人民共和國 河北省 天津市 北辰區 津京公路雙街 新家園第2座 203室			無商業價值
10. 中華人民共和國 湖北省 武漢市 漢陽區 龍陽大道33號 南國明珠第4座 2層302室			無商業價值
11. 中華人民共和國 河北省 保定市 復興路 金迪花園三段原 506室			無商業價值
12. 中華人民共和國 廣東省 廣州市 機場西路小區 金迪城市花園 金陽閣 1308-1309室			無商業價值

於二零零七年
九月三十日
貴集團應佔資本值
(人民幣)

物業權益

- | 物業權益 | 無商業價值 |
|---|-------|
| 13. 中華人民共和國
江蘇省
南京市
宣武區
幕府佳園10棟
1-301室 | 無商業價值 |
| 14. 中華人民共和國
福建省
廈門市
湖裏區
臺灣街
國聯大廈12D室 | 無商業價值 |
| 15. 中華人民共和國
深圳市
寶安區
集信大廈C棟806室 | 無商業價值 |
| 16. 中華人民共和國
江蘇省
蘇州市
奧林花園24棟203室 | 無商業價值 |
| 17. 中華人民共和國
上海市
虹口區
廣靈二路
264弄甲6號302室 | 無商業價值 |
| 18. 中華人民共和國
山東省
煙台市
幸福中路70、108、12號 | 無商業價值 |
| 19. 中華人民共和國
青島市
城陽區
順德居35棟201室 | 無商業價值 |
| 20. 中華人民共和國
浙江省
寧波市
江東區
江東明樓東區
198弄22號102室 | 無商業價值 |
| 21. 中華人民共和國
浙江省
杭州市
山水苑20棟201室 | 無商業價值 |
| 22. 中華人民共和國
海南省
鄭州市
世紀21社區3期
22棟307室 | 無商業價值 |

於二零零七年
九月三十日
貴集團應佔資本值
(人民幣)

物業權益

- | | | |
|-----|---|-------|
| 23. | 中華人民共和國
山東省
瀋陽市
和平區
哈爾濱路69號
7棟2-9-3室 | 無商業價值 |
| 24. | 中華人民共和國
山西省
西安市
北關正街33號
一單位 | 無商業價值 |
| 25. | 中華人民共和國
黑龍江省
哈爾濱市
道里區
紅霞街11號
一單位 | 無商業價值 |
| 26. | 中華人民共和國
遼寧省
大連市
沙河口區
擁民巷3號
15樓1室 | 無商業價值 |

第三類小計：無商業價值

總計：234,367,620元

估值證書

第一類 — 貴集團在中國持作佔用的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 九月三十日 現況下的資本值 (人民幣)
1. 中華人民共和國 山東省 濰坊市 昌樂經濟技術開發區 龍角村北 一座綜合工業大廈	<p>該物業包括14幢一至五層的大樓及配套構築物，建於面積約178,744.04平方米的地盤上。</p> <p>大樓及構築物包括辦公室、員工宿舍、車間、電力系統室及保安室，總建築面積約55,375.3平方米。</p> <p>該物業於二零零三年至二零零六年間落成。</p> <p>該物業根據兩份國有土地使用權證持有，有兩個土地使用期，分別於二零五三年七月二十三日及二零五四年二月十五日屆滿，可作工業用途。</p>	該物業目前由 貴集團佔用。	95,600,000元 (貴集團應佔 99.9%權益： 人民幣95,504,400元)

附註：

- i. 根據兩份日期為二零零三年七月二十四日及二零零四年二月十六日的國有土地使用權出讓合同，該物業(總土地面積約178,744.04平方米)的土地使用權已訂約出讓予 貴集團，總代價為人民幣3,088,364.44元。
- ii. 根據昌樂縣人民政府發出的兩份國有土地使用權證樂國用字(2003)字第CL 430號及樂國用(2004)第CL039號，該物業總土地面積為178,744.04平方米，有兩個土地使用期，分別於二零五三年七月二十三日及二零五四年二月十五日屆滿，可作工業用途，其土地使用權已出讓予 貴集團。
- iii. 根據昌樂縣房地產管理局發出的四份房屋所有權證魯濰昌房權證樂公01字第0240005、0240006、0240008及0240009號，該物業總建築面積為55,375.3平方米，可作工業用途，其房屋所有權已出讓予 貴集團。
- iv. 我們已獲 貴集團法律顧問就該物業編製的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - a) 貴集團已取得該物業的土地使用權及房屋所有權。於土地使用權證期間， 貴集團有權佔用、使用、轉讓、租賃及按揭該物業(已按揭的部分除外)。
 - b) 貴集團已取得前述土地使用權證及房屋所有權證的全部必須批文。
 - c) 根據日期為二零零四年三月一日的按揭協議2004年最高地抵字31-01號，國有土地使用權證樂國用字(2004)第CL 039號涉及的該地盤，已按揭予中國工商銀行昌樂分行。
 - d) 根據日期為二零零四年三月一日的按揭協議2004年最高房抵字31-01號，房屋所有權證魯濰昌房權證樂公01字第0240005及0240006號涉及的該等大樓，已按揭予中國銀行昌樂分行。

- c) 根據日期為二零零六年三月二十一日的按揭協議農銀高抵字第3790620060000316號，房屋所有權證魯濰昌房權證樂公01字第0240008號涉及的該等大樓，已按揭予中國農業銀行昌樂分行。
- f) 根據日期為二零零五年十一月十八日的按揭協議2005年抵字第8005號，房屋所有權證魯濰昌房權證樂公01字第0240009號涉及的該等大樓，已按揭予中國工商銀行昌樂分行。
- g) 該物業的擁有人昌樂陽光為根據中國法律成立的有限責任公司，貴集團擁有其99.9%股權。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 九月三十日 現況下的資本值 (人民幣)
2. 中華人民共和國 山東省 昌樂縣 昌樂鎮北 三里村 一座綜合工業大廈	<p data-bbox="349 409 680 532">該物業包括18幢一至六層的大樓及配套構築物，建於地盤面積約74,570.25平方米（「該地盤」）上。</p> <p data-bbox="349 584 680 707">大樓及構築物包括辦公室、員工宿舍、車間、電力系統室及保安室，總建築面積約16,747.36平方米。</p> <p data-bbox="349 759 680 811">該物業於一九八七年至二零零四年間落成。</p> <p data-bbox="349 862 680 986">該物業根據一份國有土地使用權證持有，土地使用期於二零零五年十二月二十四日屆滿，可作工業用途。</p>	該物業目前由 貴集團佔用。	26,400,000元 (貴集團應佔 99.9%權益： 人民幣26,373,600元)

附註：

- i. 根據昌樂縣人民政府發出的一份國有土地使用權證樂國用字(2000)字第CL 515號，該物業土地面積為74,570.25平方米，土地使用期於二零零五年十二月二十四日屆滿，可作工業用途，其土地使用權已出讓予 貴集團。
- ii. 根據昌樂縣房地產管理局發出的五份房屋所有權證魯濰昌房權證樂公01字第0240001、0240002、0240003、0240004及0240007號，該物業總建築面積為16,747.36平方米，可作工業用途，其房屋所有權已出讓予 貴集團。
- iii. 我們已獲 貴集團法律顧問就該物業編製的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - a) 貴集團 已取得該物業的土地使用權及房屋所有權。於土地使用權證期間， 貴集團有權佔用、使用、轉讓、租賃及按揭該物業(已按揭的部分除外)。
 - b) 貴集團已取得前述土地使用權證及房屋所有權證的全部必須批文。
 - c) 根據日期為二零零三年十二月三日的按揭協議2003年抵字第8005號，國有土地使用權證樂國用字(2000)字第CL 515號涉及的該地盤(面積74,570.25平方米)已按揭予中國工商銀行昌樂分行。
 - d) 該物業的擁有人昌樂陽光為根據中國法律成立的有限責任公司， 貴集團擁有其99.9%股權。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 九月三十日 現況下的資本值 (人民幣)
3. 中華人民共和國 山東省 濰坊市 昌樂經濟技術開發區 龍角街南 寶石城二路西 昌大路東 一座綜合工業大廈	該物業包括26幢一至四層的大樓及配套構築物，建於面積約84,895.3平方米的地盤上。 大樓及構築物包括辦公室、員工宿舍、車間、電力系統室及保安室，總建築面積約16,706.35平方米。	該物業目前由 貴集團佔用。	38,800,000元 (貴集團應佔 79.92%權益： 人民幣31,008,960元)
	該物業於二零零二年落成。		
	該物業根據一份國有土地使用權證持有，土地使用期於二零五五年七月十二日屆滿，可作工業用途。		

附註：

- i. 根據國有土地使用權出讓合同第2005034號，該物業(土地面積84,965平方米)的土地使用權已訂約出讓予本集團，代價為人民幣1,496,464.2元。
- ii. 根據昌樂縣人民政府發出的一份國有土地使用權證樂國用字(2005)字第CL 504號，該物業的土地面積為84,895.3平方米，土地使用期於二零五五年七月十二日屆滿，可作工業用途，其土地使用權已出讓予 貴集團。
- iii. 根據昌樂縣房地產管理局發出的六份房屋所有權證魯濰昌房權證樂企04字第00069、00070、00071、00072、00073 及00074號，該物業總建築面積為16,706.35平方米，可作工業用途，其房屋所有權已出讓予 貴集團。
- iv. 我們已獲 貴集團法律顧問就該物業編製的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - a) 貴集團 已取得該物業的土地使用權及房屋所有權。於土地使用權證期間， 貴集團有權佔用、使用、轉讓、租賃及按揭該物業(已按揭的部分除外)
 - b) 貴集團已取得前述土地使用權證及房屋所有權證的全部必須批文。
 - c) 根據日期為二零零六年二月二十三日的按揭協議，房屋所有權證魯濰昌房權證樂企04字第00069及00070號涉及的該等大樓，已按揭予昌樂縣農村信用社。
 - d) 根據日期為二零零六年八月二十四日的按揭協議，房屋所有權證魯濰昌房權證樂企04字第00071、00072、00073及00074號涉及的該等大樓，已按揭予昌樂縣農村信用社。
 - e) 該物業的擁有人盛世熱電為根據中國法律成立的有限責任公司， 貴集團擁有其79.92%股權。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 九月三十日 現況下的資本值 (人民幣)
4. 中華人民共和國 山東省 昌樂縣 潘家辛村 一座綜合工業大廈	<p data-bbox="349 409 680 504">該物業包括11幢大樓及配套構 築物，建於面積約19,516.07平 方米的地盤上。</p> <p data-bbox="349 548 680 677">大樓及構築物包括辦公室、員 工宿舍、車間、電力系統室及 保安室，總建築面積約4,987.43 平方米。</p> <p data-bbox="349 721 680 747">該物業於二零零二年落成。</p> <p data-bbox="349 791 680 918">該物業根據一份國有土地使用 權證持有，土地使用期於二零 五四年七月九日屆滿，可作工 業用途。</p>	該物業目前由 貴集團 佔用。	7,000,000元 (貴集團應佔 88.8%權益： 人民幣6,216,000元)

附註：

- i. 根據日期為二零零四年四月十六日的土地出讓合同，該物業(總土地面積約20,502平方米)的土地使用權已訂約出讓予 貴集團，代價為人民幣707,302.9元。
- ii. 根據昌樂縣人民政府發出的國有土地使用權證樂國用字(2004)字第CL 284號，該物業土地面積為19,516.07平方米，土地使用期於二零五四年七月九日屆滿，可作工業用途，其土地使用權已出讓予 貴集團。
- iii. 根據昌樂縣房地產管理局發出的兩份房屋所有權證魯濰昌房權證樂企01字第241001及241002號，該物業總建築面積為4,987.43平方米，可作工業用途，其房屋所有權已出讓予 貴集團。
- iv. 我們已獲 貴集團法律顧問就該物業編製的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - a) 貴集團已取得該物業的土地使用權及房屋所有權。於土地使用權證期間， 貴集團有權佔用、使用、轉讓、租賃及按揭該物業(已按揭的部分除外)。
 - b) 貴集團已取得前述土地使用權證及房屋所有權證的全部必須批文。
 - c) 根據日期為二零零四年八月二十五日的按揭協議2004年最高地抵字31-02號，國有土地使用權證樂國用字(2004)字第CL 284號涉及的該地盤(面積為19,516.07平方米)已按揭予中國銀行昌樂分行。
 - d) 該物業的擁有人彩虹包裝為根據中國法律成立的有限責任公司， 貴集團擁有其88.8%股權。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 九月三十日 現況下的資本值 (人民幣)
5. 中華人民共和國 江蘇省 崑山市 淀山湖鎮 北苑路228號 一座綜合工業大廈	該物業包括4幢一至四層高的大樓及多個配套構築物，建於面積約11,275.2平方米的地盤上。 大樓及構築物包括辦公室及車間，總建築面積約6,351.58平方米。	該物業目前由 貴集團佔用。	12,700,000元 (貴集團應佔 99.9%權益： 人民幣12,687,300元)
	該物業於二零零七年落成。		
	該物業根據一份國有土地使用權證持有，土地使用期為50年，於二零五四年四月十四日屆滿，可作工業用途。		

附註：

- i. 根據日期為二零零四年三月二十二日的協議，該物業(總土地面積16畝(約10,666.7平方米))的土地使用權已訂約出讓予 貴集團，總代價為人民幣1,280,000元(每畝人民幣80,000元)。
- ii. 根據崑山市人民政府發出的一份國有土地使用權證昆國用字(2006)第12006113026號，該物業的土地面積為11,275.2平方米，土地使用期於二零五四年四月十四日屆滿，可作工業用途，其土地使用權已出讓予 貴集團。
- iii. 根據崑山市人民政府發出的一份房屋所有權證昆房權證淀山湖字第0211002623號，該物業總建築面積為6,351.58平方米，可作工業用途，其房屋所有權已出讓予 貴集團。
- iv. 我們已獲 貴集團法律顧問就該物業編製的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - a) 貴集團 已取得該物業的土地使用權及房屋所有權。於土地使用權證期間， 貴集團有權佔用、使用、轉讓、租賃及按揭該物業(已按揭的部分除外)。
 - b) 貴集團已取得前述土地使用權證及房屋所有權證全部必須批文。
 - c) 根據日期為二零零七年五月十日的最高按揭協議，該物業的土地使用權已按揭予中國農業銀行崑山分行。
 - d) 該物業的擁有人崑山陽光為根據中國法律成立的有限責任公司， 貴集團擁有其99.9%股權。

估值證書

第二類 — 貴集團持作未來開發的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 九月三十日 現況下的資本值 (人民幣)
6. 中華人民共和國 山東省 濰坊市 昌樂經濟技術開發區 龍角村北 一幅保留用地	該物業包括一幅地盤面積約 325,635平方米的地塊。 該物業計劃開發為綜合工業大 廈。 該物業根據國有土地使用權證 持有，土地使用期於二零五七 年九月十八日屆滿，可作工業 用途。	該物業目前空置。	48,800,000元 (貴集團應佔 99.9%權益： 人民幣48,751,200元)

附註：

- i. 根據日期為二零零七年九月十一日的國有土地使用權出讓合同，該物業(總土地面積約325,635平方米)的土地使用權已訂約出讓予本集團，代價為人民幣23,325,040.96元。
- ii. 根據國有土地使用權證樂國用(2007)第CL805號，該物業總土地面積約325,635平方米，土地使用期於二零五七年九月十八日屆滿，可作工業用途，其土地使用權已出讓予 貴集團。
- iii. 我們已獲 貴集團法律顧問就該物業編製的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - a) 貴集團已取得該物業的土地使用權。於土地使用權證期間， 貴集團有權佔用、使用、轉讓、租賃及按揭該物業(已按揭的部分除外)。
 - b) 本集團已取得前述土地使用權證的全部必須批文。
 - c) 根據日期為二零零七年三月五日的按揭協議農銀高抵字第37906200700000233號，土地使用權證樂國用字(2007)第CL 042號涉及的土地使用權，已按揭予中國農業銀行昌樂分行。
 - d) 該物業的擁有人昌樂陽光為根據中國法律成立的有限責任公司， 貴集團擁有其99.9%股權。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 九月三十日 現況下的資本值 (人民幣)
7. 中華人民共和國 山東省 濰坊市 昌樂經濟技術開發區 龍角街南 寶石城二路西 昌大路東 一幅保留用地	該物業包括一幅地盤面積約 115,110.19平方米的地塊。 該物業計劃開發為綜合工業大 廈。 該物業根據一份國有土地使用 權證持有，土地使用期於二零 五三年十一月十九日屆滿，可 作工業用途。	該物業目前空置。	17,300,000元 (貴集團應佔 79.92%權益： 人民幣13,826,160元)

附註：

- i. 根據日期為二零零三年十一月二十日的國有土地使用權出讓合同，該物業(土地面積124,442平方米)的土地使用權已訂約出讓予 貴集團。
- ii. 根據昌樂縣人民政府發出的國有土地使用權證樂國用字(2003)字第CL 707號，該物業的總土地面積為115,110.19平方米，土地使用期於二零五三年十一月十九日屆滿，可作工業用途，其土地使用權已出讓予 貴集團。
- iii. 我們已獲 貴集團法律顧問就該物業編製的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - a) 貴集團已取得該物業的土地使用權。於土地使用權證期間， 貴集團有權佔用、使用、轉讓、租賃及按揭該物業(已按揭的部分除外)。
 - b) 貴集團已取得前述土地使用權證的全部必須批文。
 - c) 該物業的擁有人盛世熱電為根據中國法律註冊成立的有限責任公司， 貴集團擁有其79.92%股權。

估值證書

第三類 — 貴集團在中國租賃的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 九月三十日 現況下的資本值 (人民幣)
8. 中華人民共和國 山東省 濟南市天橋區 堤口路110號 萬盛園小區 2層601室	據悉該物業包括一幢7層高大樓 內一個單位，總建築面積約123 平方米。 該物業約於二零零四年落成。 該物業已租予 貴集團，租期1 年，由二零零七年七月十五日 起，月租人民幣1,334元，不包 管理費。	該物業目前由 貴集團 佔用作為銷售代表辦公 室。	無商業價值

附註：

- i. 根據昌樂陽光與該物業擁有人區卷強訂立的物業租賃協議， 貴集團租用該物業。
- ii. 據 貴公司表示，該物業擁有人為獨立第三方。
- iii. 我們已獲提供 貴集團法律顧問就該物業編製的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - a) 根據昌樂陽光(「租戶」)與擁有人訂立的物業租賃協議，擁有人將該物業租予 貴集團，租期1年，由二零零七年七月十五日起，月租人民幣1,334元，不包管理費。
 - b) 由於擁有人不能提供該物業的房屋所有權證，因此未能確認 貴集團可使用該物業。
 - c) 該租約並未在有關政府機關登記，然而該租約將不會影響 貴集團使用該物業。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 九月三十日 現況下的資本值 (人民幣)
9. 中華人民共和國 河北省 天津市 北辰區 津京公路雙街 新家園第2座 203室	該物業包括一幢5層高大樓內一個單位，建築面積約126.97平方米。 該物業約於二零零零年落成。 該物業已租予 貴集團，租期1年，由二零零七年七月三十一日起，月租人民幣1,600元，不包管理費。	該物業目前由 貴集團佔用作為銷售代表辦公室。	無商業價值

附註：

- i. 根據昌樂陽光與該物業擁有人趙文英於二零零七年七月三十一日訂立的物業租賃協議， 貴集團租用該物業。
- ii. 根據房屋所有權證房地證北辰字第130149288號，該物業(建築面積約126.97平方米)的房屋所有權已出讓予趙文英。
- iii. 據 貴公司表示，該物業擁有人為獨立第三方。
- iv. 我們已獲提供 貴集團法律顧問就該物業編製的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - a) 根據昌樂陽光(「租戶」)與擁有人於二零零七年九月三十日訂立的物業租賃協議，擁有人將該物業租予 貴集團，租期1年，由二零零七年七月三十一日起，月租人民幣1,600元，不包管理費。
 - b) 趙文英有權出租該物業予昌樂陽光。
 - c) 該租約屬合法、有效、對雙方具約束力。現時並沒有法律障礙限制 貴集團使用該物業。
 - d) 該租約並未在有關政府機關登記，然而該租約將不會影響 貴集團使用該物業。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 九月三十日 現況下的資本值 (人民幣)
10. 中華人民共和國 湖北省 武漢市 漢陽區 龍陽大道33號 南國明珠第4座 2層302室	該物業包括一幢4層高大樓內一個單位，建築面積約150平方米。 該物業約於二零零零年落成。 該物業已租予 貴集團，租期1年，由二零零七年七月二十日起，月租人民幣2,200元，不包管理費。	該物業目前由 貴集團佔用作為銷售代表辦公室。	無商業價值

附註：

- i. 根據昌樂陽光與該物業擁有人方偉於二零零七年七月十四日訂立的物業租賃協議， 貴集團租用一個建築面積約150平方米的物業。
- ii. 據 貴公司表示，該物業擁有人為獨立第三方。
- iii. 我們已獲提供 貴集團法律顧問就該物業編製的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - a) 根據擁有人與昌樂陽光(「租戶」)於二零零七年七月十四日訂立的物業租賃協議，擁有人將建築面積約150平方米的物業租予租戶，租期1年，由二零零七年七月二十日起，月租人民幣2,200元，不包管理費。
 - b) 由於擁有人不能提供該物業的房屋所有權證，因此未能確認 貴集團可使用該物業。
 - c) 該租約並未在有關政府機關登記，然而該租約將不會影響 貴集團使用該物業。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 九月三十日 現況下的資本值 (人民幣)
11. 中華人民共和國 河北省 保定市 復興路 金迪花園三段原 506室	該物業包括一幢6層高大樓內一個單位，建築面積約154.17平方米。 該物業約於二零零零年落成。 該物業已租予 貴集團，租期1年，由二零零七年五月十四日起，月租人民幣1,300元，不包管理費。	該物業目前由 貴集團佔用作為銷售代表辦公室。	無商業價值

附註：

- i. 根據昌樂陽光與該物業擁有人段麗梅訂立的物業租賃協議， 貴集團租用一個建築面積約154.17平方米的物業。
- ii. 根據日期為一九九九年九月十三日的房屋所有權證，該物業(建築面積約154.17平方米)的房屋所有權已出讓予段麗梅。
- iii. 據 貴公司表示，該物業擁有人為獨立第三方。
- iv. 我們已獲提供 貴集團法律顧問就該物業編製的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - a) 根據擁有人與昌樂陽光(「租戶」)訂立的物業租賃協議，擁有人將建築面積約154.17平方米的物業租予租戶，租期1年，由二零零七年五月十四日起，月租人民幣1,300元，不包管理費。
 - b) 段麗梅有權出租該物業予昌樂陽光。
 - c) 該租約屬合法、有效、對雙方具約束力。現時並沒有法律障礙限制 貴集團使用該物業。
 - d) 該租約並未在有關政府機關登記，然而該租約將不會影響 貴集團使用該物業。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 九月三十日 現況下的資本值 (人民幣)
12. 中華人民共和國 廣東省 廣州市 機場西路小區 金迪城市花園 金陽閣 1308-1309室	據悉該物業包括一幢3層高大樓 內一個單位，建築面積約120平 方米。 該物業約於二零零零年落成。 該物業已租予 貴集團，租期1 年，由二零零七年五月二十二 日起，月租人民幣3,500元，不 包管理費。	該物業目前由 貴集團 佔用作為銷售代表辦公 室。	無商業價值

附註：

- i. 根據昌樂陽光與該物業擁有人孫煥貞訂立的物業租賃協議， 貴集團租用該物業單位。
- ii. 據 貴公司表示，該物業擁有人為獨立第三方。
- iii. 我們已獲提供 貴集團法律顧問就該物業編製的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - a) 根據擁有人與昌樂陽光(「租戶」)訂立的物業租賃協議，擁有人將該物業租予租戶，租期1年，由二零零七年五月二十二日起，月租人民幣3,500元，不包管理費。
 - b) 由於擁有人不能提供該物業的房屋所有權證，因此未能確認 貴集團可使用該物業。
 - c) 該租約並未在有關政府機關登記，然而該租約將不會影響 貴集團使用該物業。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 九月三十日 現況下的資本值 (人民幣)
13. 中華人民共和國 江蘇省 南京市 宣武區 幕府佳園10棟 1-301室	該物業包括一幢3層高大樓內一個單位，建築面積約117.04平方米。 該物業約於一九九九年落成。 該物業已租予 貴集團，租期2年，由二零零七年五月十日起，月租人民幣2,500元，不包管理費。	該物業目前由 貴集團佔用作為銷售代表辦公室。	無商業價值

附註：

- i. 根據昌樂陽光與該物業擁有人閻月娥訂立的物業租賃協議， 貴集團租用該物業。
- ii. 根據寧房權證下轉字第261279號，該物業(建築面積約117.04平方米)的房屋所有權已出讓予閻月娥。
- iii. 據 貴公司表示，該物業擁有人為獨立第三方。
- iv. 我們已獲提供 貴集團法律顧問就該物業編製的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - a) 根據擁有人與昌樂陽光(「租戶」)訂立的物業租賃協議，擁有人將該物業租予租戶，租期2年，由二零零七年五月十日起，月租人民幣2,500元，不包管理費。
 - b) 閻月娥有權出租該物業予昌樂陽光。
 - c) 該租約並未在有關政府機關登記，然而該租約將不會影響 貴集團使用該物業。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 九月三十日 現況下的資本值 (人民幣)
14. 中華人民共和國 福建省 廈門市 湖裏區 臺灣街 國聯大廈 12D室	據悉該物業包括一幢20層高大樓內一個單位，建築面積約125平方米。 該物業約於二零零零年落成。 該物業已租予 貴集團，租期2年，由二零零七年四月二十日起，月租人民幣2,500元，不包管理費。	該物業目前由 貴集團佔用作為銷售代表辦公室。	無商業價值

附註：

- i. 根據昌樂陽光與該物業擁有人方學彬於二零零七年四月二十日訂立的物業租賃協議， 貴集團租用一個建築面積約125平方米的物業。
- ii. 據 貴公司表示，該物業擁有人為獨立第三方。
- iii. 我們已獲提供 貴集團法律顧問就該物業編製的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - a) 根據擁有人與昌樂陽光(「租戶」)於二零零七年四月二十日訂立的物業租賃協議，擁有人將該物業租予租戶，租期2年，由二零零七年四月二十日起，月租人民幣2,500元，不包管理費。
 - b) 由於擁有人不能提供該物業的房屋所有權證，因此未能確認 貴集團可使用該物業。
 - c) 該租約並未在有關政府機關登記，然而該租約將不會影響 貴集團使用該物業。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 九月三十日 現況下的資本值 (人民幣)
15. 中華人民共和國 深圳市 寶安區 集信大廈C棟 806室	<p>該物業包括一幢20層高大樓內一個單位，建築面積約112.97平方米。</p> <p>該物業約於一九九九年落成。</p> <p>該物業已租予 貴集團，租期2年，由二零零五年五月十五日起，月租人民幣3,500元，不包管理費。</p>	該物業目前由 貴集團佔用作為銷售代表辦公室。	無商業價值

附註：

- i. 根據昌樂陽光與袁根鏢於二零零五年五月十二日訂立的物業租賃協議， 貴集團租用該物業。
- ii. 根據房屋所有權證深房地字第5000120363號，該物業(建築面積約112.97平方米)的房屋所有權已出讓予袁任葵。
- iii. 據 貴公司表示，該物業擁有人為獨立第三方。
- iv. 我們已獲提供 貴集團法律顧問就該物業編製的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - a) 根據擁有人與昌樂陽光(「租戶」)於二零零五年五月十二日訂立的物業租賃協議，擁有人將該物業租予租戶，租期2年，由二零零五年五月十五日起，月租人民幣3,500元，不包管理費。
 - b) 袁根鏢有權出租該物業予昌樂陽光。
 - c) 該租約並未在有關政府機關登記，然而該租約將不會影響 貴集團使用該物業。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 九月三十日 現況下的資本值 (人民幣)
16. 中華人民共和國 江蘇省 蘇州市 奧林花園24棟 203室	據悉該物業包括一幢6層高大樓 內一個單位，建築面積約126平 方米。 該物業約於二零零二年落成。 該物業已租予 貴集團，租期2 年，由二零零六年七月一日 起，月租人民幣2,700元，不包 管理費。	該物業目前由 貴集團 佔用作為銷售代表辦公 室。	無商業價值

附註：

- i. 根據昌樂陽光與該物業擁有人洪妮嵐於二零零六年六月二十四日訂立的物業租賃協議， 貴集團租用該物業。
- ii. 據 貴公司表示，該物業擁有人為獨立第三方。
- iii. 我們已獲提供 貴集團法律顧問就該物業編製的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - a) 根據擁有人與昌樂陽光(「租戶」)於二零零六年六月二十四日訂立的物業租賃協議，擁有人將該物業租予租戶，租期2年，由二零零六年七月一日起，月租人民幣2,700元，不包管理費。
 - b) 由於擁有人不能提供該物業的房屋所有權證，因此未能確認 貴集團可使用該物業。
 - c) 該租約並未在有關政府機關登記，然而該租約將不會影響 貴集團使用該物業。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 九月三十日 現況下的資本值 (人民幣)
17. 中華人民共和國 上海市 虹口區 廣靈二路 264弄甲6號 302室	該物業包括一幢13層高大樓內 一個單位，建築面積約128.75平 方米。 該物業約於二零零二年落成。 該物業已租予 貴集團，租期1 年，由二零零七年一月一日 起，月租人民幣3,200元，不包 管理費。	該物業目前由 貴集團 佔用作為銷售代表辦公 室。	無商業價值

附註：

- i. 根據昌樂陽光與該物業擁有人陳小萍於二零零六年十二月十八日訂立的物業租賃協議， 貴集團租用該物業。
- ii. 根據房地產權證滬房地虹字(2005)第002111號，該物業(建築面積約128.75平方米)的房屋所有權已出讓予趙永良、陳小萍及趙晨燕。
- iii. 據 貴公司表示，該物業擁有人為獨立第三方。
- iv. 我們已獲提供 貴集團法律顧問就該物業編製的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - a) 根據擁有人與昌樂陽光(「租戶」)於二零零六年十二月十八日訂立的物業租賃協議，擁有人將建築面積約128.75平方米的物業租予租戶，租期1年，由二零零七年一月一日起，月租人民幣3,200元，不包管理費。
 - b) 陳小萍有權出租該物業予昌樂陽光。
 - c) 該租約屬合法、有效、對雙方具約束力。現時並沒有法律障礙限制 貴集團使用該物業。
 - d) 該租約並未在有關政府機關登記，然而該租約將不會影響 貴集團使用該物業。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 九月三十日 現況下的資本值 (人民幣)
18. 中華人民共和國 山東省 煙台市 幸福中路70、108、 12號	該物業包括一幢6層高大樓內一個單位，建築面積約77.59平方米。 該物業約於二零零零年落成。 該物業已租予 貴集團，租期1年，由二零零七年四月一日起，月租人民幣1,300元，不包管理費。	該物業目前由 貴集團佔用作為銷售代表辦公室。	無商業價值

附註：

- i. 根據昌樂陽光與該物業擁有人王擁軍訂立的物業租賃協議， 貴集團租用該物業。
- ii. 根據日期為二零零三年七月四日的房屋所有權證，該物業(建築面積約77.59平方米)的房屋所有權已出讓予王擁軍。
- iii. 據 貴公司表示，該物業擁有人為獨立第三方。
- iv. 我們已獲提供 貴集團法律顧問就該物業編製的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - a) 根據擁有人與昌樂陽光(「租戶」)訂立的物業租賃協議，擁有人將該物業租予租戶，租期1年，由二零零七年四月一日起，月租人民幣1,300元，不包管理費。
 - b) 王擁軍有權出租該物業予昌樂陽光。
 - c) 該租約屬合法、有效、對雙方具約束力。現時並沒有法律障礙限制 貴集團使用該物業。
 - d) 該租約並未在有關政府機關登記，然而該租約將不會影響 貴集團使用該物業。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 九月三十日 現況下的資本值 (人民幣)
19. 中華人民共和國 青島市 城陽區 順德居35棟 201室	據悉該物業包括一幢6層高大樓 內一個單位，建築面積約98.69 平方米。 該物業約於二零零一年落成。 該物業已租予 貴集團，租期1 年，由二零零六年十二月十五 日起，月租人民幣1,583元，不 包管理費。	該物業目前由 貴集團 佔用作為銷售代表辦公 室。	無商業價值

附註：

- i. 根據昌樂陽光與該物業擁有人梁澤成訂立的物業租賃協議， 貴集團租用該物業。
- ii. 根據房地產權證青房地權證字第003577號，該物業（建築面積約98.69平方米）的房屋所有權已出讓予梁春芳。
- iii. 據 貴公司表示，該物業擁有人為獨立第三方。
- iv. 我們已獲提供 貴集團法律顧問就該物業編製的法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
 - a) 根據擁有人與昌樂陽光（「租戶」）訂立的物業租賃協議，擁有人將該物業租予租戶，租期1年，由二零零六年十二月十五日起，月租人民幣1,583元，不包管理費。
 - b) 梁澤成有權出租該物業予昌樂陽光。
 - c) 該租約屬合法、有效、對雙方具約束力。現時並沒有法律障礙限制 貴集團使用該物業。
 - d) 該租約並未在有關政府機關登記，然而該租約將不會影響 貴集團使用該物業。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 九月三十日 現況下的資本值 (人民幣)
20. 中華人民共和國 浙江省 寧波市 江東區 江東明樓東區 198弄22號 102室	據悉該物業包括一幢7層高大樓 內一個單位，建築面積約120平 方米。 該物業約於二零零零年落成。 該物業已租予 貴集團，租期 半年，由二零零七年五月十四 日起，月租人民幣2,000元，不 包管理費。	該物業目前由 貴集團 佔用作為銷售代表辦公 室。	無商業價值

附註：

- i. 根據昌樂陽光與該物業擁有人邵志龍訂立的物業租賃協議， 貴集團租用該物業。
- ii. 據 貴公司表示，該物業擁有人為獨立第三方。
- iii. 我們已獲提供 貴集團法律顧問就該物業編製的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - a) 根據擁有人與昌樂陽光(「租戶」)訂立的物業租賃協議，擁有人將該物業租予租戶，租期半年，由二零零七年五月十四日起，月租人民幣2,000元，不包管理費。
 - b) 由於擁有人不能提供該物業的房屋所有權證，因此未能確認 貴集團可使用該物業。
 - c) 該租約並未在有關政府機關登記，然而該租約將不會影響 貴集團使用該物業。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 九月三十日 現況下的資本值 (人民幣)
21. 中華人民共和國 浙江省 杭州市 山水苑20棟201室	據悉該物業包括一幢5層高大樓 內一個單位，建築面積約123平 方米。 該物業約於二零零三年落成。 該物業已租予 貴集團，租期2 年，由二零零七年九月一日 起，月租人民幣1,600元，不包 管理費。	該物業目前由 貴集團 佔用作為銷售代表辦公 室。	無商業價值

附註：

- i. 根據昌樂陽光與該物業擁有人王麗芳於二零零七年九月一日訂立的物業租賃協議， 貴集團租用該物業。
- ii. 據 貴公司表示，該物業擁有人為獨立第三方。
- iii. 我們已獲提供 貴集團法律顧問就該物業編製的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - a) 根據擁有人與昌樂陽光(「租戶」)於二零零五年九月二十日訂立的物業租賃協議，擁有人將該物業租予 貴集團，租期2年，由二零零七年九月一日起，月租人民幣1,600元，不包管理費。
 - b) 由於擁有人不能提供該物業的房屋所有權證，因此未能確認 貴集團可使用該物業。
 - c) 該租約並未在有關政府機關登記，然而該租約將不會影響 貴集團使用該物業。

估值證書

於二零零七年
九月三十日
現況下的資本值
(人民幣)

物業	概況及年期	佔用詳情	
22. 中華人民共和國 海南省 鄭州市 世紀21社區3期 22棟307室	<p>據悉該物業包括一幢5層高大樓內一個單位，建築面積約125.36平方米。</p> <p>該物業約於二零零三年落成。</p> <p>該物業已租予 貴集團，租期1年，由二零零七年八月一日起，月租人民幣2,000元，不包管理費。</p>	該物業目前由 貴集團佔用作為銷售代表辦公室。	無商業價值

附註：

- i. 根據昌樂陽光與該物業擁有人李想訂立的物業租賃協議， 貴集團租用該物業。
- ii. 據 貴公司表示，該物業擁有人為獨立第三方。
- iii. 我們已獲提供 貴集團法律顧問就該物業編製的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - a) 根據擁有人與昌樂陽光(「租戶」)訂立的物業租賃協議，擁有人將該物業租予 貴集團，租期1年，由二零零七年八月一日起，月租人民幣2,000元，不包管理費。
 - b) 由於擁有人不能提供該物業的房屋所有權證，因此未能確認 貴集團可使用該物業。
 - c) 該租約並未在有關政府機關登記，然而該租約將不會影響 貴集團使用該物業。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 九月三十日 現況下的資本值 (人民幣)
23. 中華人民共和國 山東省 瀋陽市 和平區 哈爾濱路69號 7棟2-9-3室	該物業包括一幢16層高大樓內 一個單位，建築面積約109.957 平方米。 該物業約於二零零零年落成。 該物業已租予 貴集團，租期1 年，由二零零七年八月十日 起，月租人民幣1,750元，不包 管理費。	該物業目前由 貴集團 佔用作為銷售代表辦公 室。	無商業價值

附註：

- i. 根據昌樂陽光與關鍵鋒訂立的物業租賃協議， 貴集團租用該物業。
- ii. 根據房屋所有權證瀋房權證鐵分字第1285048號，該物業的房屋所有權已出讓予關瑛。
- iii. 據 貴公司表示，該物業擁有人為獨立第三方。
- iv. 我們已獲提供 貴集團法律顧問就該物業編製的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - a) 根據擁有人與昌樂陽光(「租戶」)訂立的物業租賃協議，擁有人將該物業租予 貴集團，租期1年，由二零零七年八月十日起，月租人民幣1,750元，不包管理費。
 - b) 關鍵鋒有權出租該物業予昌樂陽光。
 - c) 該租約屬合法、有效、對雙方具約束力。現時並沒有法律障礙限制 貴集團使用該物業。
 - d) 該租約並未在有關政府機關登記，然而該租約將不會影響 貴集團使用該物業。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 九月三十日 現況下的資本值 (人民幣)
24. 中華人民共和國 山西省 西安市 北關正街33號 一單位	據悉該物業包括一幢6層高大樓 內一個單位，建築面積約120平 方米。 該物業約於二零零一年落成。 該物業已租予 貴集團，租期6 個月，由二零零七年七月一日 起，月租人民幣2,500元，不包 管理費。	該物業目前由 貴集團 佔用作為銷售代表辦公 室。	無商業價值

附註：

- i. 根據昌樂陽光與該物業擁有人張建華訂立的物業租賃協議， 貴集團租用該物業。
- ii. 據 貴公司表示，該物業擁有人為獨立第三方。
- iii. 我們已獲提供 貴集團法律顧問就該物業編製的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - a) 根據擁有人與昌樂陽光(「租戶」)訂立的物業租賃協議，擁有人將該物業租予 貴集團，租期6個月，由二零零七年七月一日起，月租人民幣2,500元，不包管理費。
 - b) 由於擁有人不能提供該物業的房屋所有權證，因此未能確認 貴集團可使用該物業。
 - c) 該租約並未在有關政府機關登記，然而該租約將不會影響 貴集團使用該物業。

估值證書

於二零零七年
九月三十日
現況下的資本值
(人民幣)

物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的資本值 (人民幣)
25. 中華人民共和國 黑龍江省 哈爾濱市 道里區 紅霞街11號 一單位	據悉該物業包括一幢5層高大樓 內一個單位，建築面積約59平 方米。 該物業約於二零零零年落成。 該物業已租予 貴集團，租期 18個月，由二零零七年二月十 七日起，月租人民幣700元，不 包管理費。	該物業目前由 貴集團 佔用作為銷售代表辦公 室。	無商業價值

附註：

- i. 根據昌樂陽光與該物業擁有人雷秀清訂立的物業租賃協議， 貴集團租用該物業。
- ii. 據 貴公司表示，該物業擁有人為獨立第三方。
- iii. 我們已獲提供 貴集團法律顧問就該物業編製的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - a) 根據擁有人與昌樂陽光(「租戶」)訂立的物業租賃協議，擁有人將該物業租予 貴集團，租期18個月，由二零零七年二月十七日起，月租人民幣700元，不包管理費。
 - b) 由於擁有人不能提供該物業的房屋所有權證，因此未能確認 貴集團可使用該物業。
 - c) 該租約並未在有關政府機關登記，然而該租約將不會影響 貴集團使用該物業。

估值證書

於二零零七年
九月三十日
現況下的資本值
(人民幣)

物業	概況及年期	佔用詳情	
26. 中華人民共和國 遼寧省 大連市 沙河口區 擁民巷3號 15樓1室	據悉該物業包括一幢15層高大樓內一個單位，建築面積約105.6平方米。 該物業約於二零零四年落成。 該物業已租予 貴集團，租期1年，由二零零七年八月九日起，月租人民幣1,200元，不包管理費。	該物業目前由 貴集團佔用作為銷售代表辦公室。	無商業價值

附註：

- i. 根據昌樂陽光與該物業擁有人楊平如訂立的物業租賃協議， 貴集團租用該物業。
- ii. 據 貴公司表示，該物業擁有人為獨立第三方。
- iii. 我們已獲提供 貴集團法律顧問就該物業編製的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - a) 根據擁有人與昌樂陽光(「租戶」)訂立的物業租賃協議，擁有人將該物業租予 貴集團，租期1年，由二零零七年八月九日起，月租人民幣1,200元，不包管理費。
 - b) 由於擁有人不能提供該物業的房屋所有權證，因此未能確認 貴集團可使用該物業。
 - c) 該租約並未在有關政府機關登記，然而該租約將不會影響 貴集團使用該物業。