

以下為獨立物業估值師行世邦魏理仕有限公司就其於2008年1月31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，對中國旺旺控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）於中華人民共和國（「中國」）、台灣、日本及新加坡持有的物業權益進行估值。我們確認曾進行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2008年1月31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。」

除非另有說明，我們的估值乃按照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34(2)、(3)段，及香港聯合交易所有限公司的證券上市規則（「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（獲豁免者除外）。

由於涉及的中國物業數目龐大，貴集團已分別向香港證監會申請豁免及向香港聯交所申請豁免嚴格遵守香港公司條例附表3第34(2)段及香港上市規則第5.01條及第5.06條及應用指引

第16項第3(a)段所載的若干關於估值報告的規定。我們並未提供該326項物業的詳細資料，而是分9類(載列於本報告物業1至物業9)概述 貴集團於中國持有的所有物業權益。

我們進行估值時，已假設業主將物業於公開市場出售，而並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何其他類似安排，以抬高此等物業權益的價值而獲益或以此為負擔。

除非另有說明，所有物業權益均以直接比較法進行估值，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。

對 貴集團於中國持有作佔用用途的第一類物業權益，我們採用折舊重置成本法對工業綜合大樓進行估值，而其他物業則採用直接比較法進行估值。

折舊重置成本法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。於進行土地市價估值時，經已參考中國政府採納的基準地價以及相關市場的銷售情況。

對 貴集團於中國持有供開發的第二類物業權益，我們乃根據我們所得悉 貴集團最近期發展計劃發展及竣工為基準對物業權益進行估值。我們假設建議方案已獲批准。於達致估值意見時，我們採納直接比較法，並參考有關市場可比較銷售的憑證，且會計及由 貴集團提供的已付及將付開發成本，以反映已竣工開發項目的質素。

於估值中，供開發的物業開發項目指國有土地使用權證已簽發，但建築工程竣工驗收備案表尚未簽發的建築物。

對 貴集團於新加坡及台灣持有作佔用用途的第三類及第四類物業權益，我們以直接比較法對每項有關物業權益估值，當中假設其中每項物業權益均以其現時狀況交吉出售，並經參考相關市場上可比較銷售交易。

對 貴集團於中國、日本及台灣租用的第五類、第六類及第七類物業權益，我們認為這些物業對 貴集團並無商業價值獲益，主要因為它們不得轉讓或分租，或因為沒有重大的盈利租金。

於估值日， 貴集團在中國持有98幅總地盤面積約為2,859,258平方米的土地。 貴集團已就全部土地(包括一幅面積約為16,682平方米的劃撥用土地)取得土地使用證(「土地使用證」)。

於估值日，貴集團在中國持有326項物業，該等物業的總建築面積約為1,083,910平方米。貴集團已為275項物業(建築面積約為1,045,519平方米)取得房屋所有權證(「房屋所有權證」)或房地產權證(「房地產權證」)，惟貴集團尚未為51項物業(總面積約為38,391平方米)取得房屋所有權證或房地產權證，當中25項物業(總面積約30,383平方米)乃用作工廠及辦公室，而其餘26項物業(總建築面積約8,008平方米)乃供商業用途。

於估值日，貴集團於中國租用493項物業，總建築面積約為437,347平方米。當中21項物業(建築面積約為30,568平方米)的業主已取得房屋所有權證或房地產權證及註冊租賃協議；319項物業(建築面積約為196,400平方米)的業主已取得房屋所有權證或房地產權證，但並未註冊租賃協議；11項物業(建築面積約為34,785平方米)的業主尚未取得房屋所有權證或房地產權證，但已註冊租賃協議；142項物業(建築面積約為175,594平方米)的業主尚未取得房屋所有權證或房地產權證，亦未註冊租賃協議。

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君合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文件的摘要，惟我們並無查閱文件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。所有文件僅用作參考。

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、業權文件、地役權、租賃、平面圖及樓面面積(包括建築面積及淨面積)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有關查詢時，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。

我們已就這次估值範圍而查驗有關物業。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，我們無法匯報有關物業是否沒有腐朽、蟲蛀或任何其他結構性損壞。我們並無就任何未來發展實地查驗土地狀況及設施等方面的質素。

我們進行估值時，並無考慮物業權益所欠負的任何押記、抵押或債項，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。

一切貨幣款額乃以人民幣計價。凡有需要，我們分別會按1新加坡元兌人民幣5.049元及1新台幣兌人民幣0.2293元的匯率(即估值日的當日匯率)，將新加坡元兌換成人民幣及將新台幣兌換成人民幣。

隨函附奉估值概要及估值證書。

此致

中華人民共和國  
上海  
紅松東路1088號  
中國旺旺控股有限公司  
董事會 台照

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 RPS(GP) FHIREA*  
謹啟

2008年3月11日

附註：余先生為香港測量師學會會長，亦為註冊專業測量師（產業測量）、英國皇家特許測量師學會資深會員、香港測量師學會資深會員和香港地產行政學會資深會員，余先生在香港、台灣、中國、日本及新加坡擁有逾25年物業估值經驗。

## 估值摘要

## 第一類 — 貴集團於中國持有作佔用用途的物業權益

物業權益	於2008年1月31日 現況下的資本值 (人民幣)	於2008年1月31日 貴集團應佔 資本值 (人民幣)
1 貴公司於中國東北部地區 註冊的附屬公司持有的多項物業	146,200,000	146,200,000
2 貴公司於中國西北部地區 註冊的附屬公司持有的多項物業	160,970,000	160,970,000
3 貴公司於中國北部地區註冊的 附屬公司持有的多項物業	192,300,000	191,250,000
4 貴公司於中國山東省註冊的附屬公司 持有的多項物業	128,600,000	128,600,000
5 貴公司於中國中部地區註冊的 附屬公司持有的多項物業	300,950,000	300,950,000
6 貴公司於中國江蘇省註冊的 附屬公司持有的多項物業	186,060,000	182,110,000
7 貴公司於中國東部地區註冊的 附屬公司持有的多項物業	209,600,000	209,600,000
8 貴公司於中國四川省區註冊的 附屬公司持有的多項物業	31,220,000	31,220,000
9 貴公司於中國南部地區註冊的 附屬公司持有的多項物業	367,500,000	<u>367,500,000</u>
	第一類小計：	<u><b>1,718,400,000</b></u>

## 第二類 — 貴集團於中國持有供開發的物業權益

物業權益	於2008年1月31日 現況下的資本值 (人民幣)	於2008年1月31日 貴集團應佔 資本值 (人民幣)
10 中國四川省成都市 成都高新技術產業開發區 南北大道1388號工業綜合廠房	54,700,000	54,700,000
11 中國四川省成都市 成都高新技術產業開發區 桂溪鄉 石牆村 工業綜合廠房	4,570,000	4,570,000
12 中國山東省 濟南市濟陽縣 山東濟北經濟開發區 仁和街 工業綜合廠房	10,600,000	10,600,000
13 中國湖北省 仙桃市仙桃工業園 紡織大道 工業綜合廠房	13,600,000	13,600,000
14 中國山西省 侯馬市 侯馬經濟技術開發區 香邑湖工業園 旺旺路1號 工業綜合廠房	32,500,000	32,500,000
15 中國 浙江省衢州市 衢州經濟開發園 東港三路9號 工業綜合廠房	22,200,000	22,200,000
16 中國江蘇省 連雲港市高新技術開發區 工業綜合廠房	26,500,000	26,500,000
17 中國 河北省石家莊市 行唐縣 食品工業區北區工業綜合廠房	16,800,000	16,800,000
18 中國 浙江省杭州市 安吉縣遞鋪鎮 長樂村 員工宿舍樓	900,000	900,000

物業權益	於2008年1月31日 現況下的資本值 (人民幣)	於2008年1月31日 貴集團應佔 資本值 (人民幣)
19 中國 寧夏回族自治區 寧夏市賀蘭工業園區 多幢工業綜合廠房		無商業價值
20 中國 黑龍江省雙城市 雙城經濟技術開發區 一間污水處理站		無商業價值
21 中國 山東省濰坊市 寒亭區禹王街318號 一間污水處理站		無商業價值
	第二類小計：	<u>182,370,000</u>

## 第三類 — 貴集團於新加坡持有作佔用用途的物業權益

物業權益	於2008年1月31日 現況下的資本值 (人民幣)	於2008年1月31日 貴集團應佔 資本值 (人民幣)
22 新加坡238875 烏節路400號 豪傑大廈17樓05號	17,500,000	17,477,250
	第三類小計：	<u>17,477,250</u>

## 第四類 — 貴集團於台灣持有作佔用用途的物業權益

物業權益	於2008年1月31日 現況下的資本值 (人民幣)	於2008年1月31日 貴集團應佔 資本值 (人民幣)
23 台灣宜蘭縣269 冬山鄉 廣興路680巷190號	49,800,000	49,800,000
24 台灣宜蘭縣270 蘇澳鎮 新城北路19-3號	32,500,000	32,500,000
25 台灣宜蘭縣270 蘇澳鎮中山路 一段476巷21號	6,770,000	6,770,000
26 台灣台北市104 中山區 中山北路一段53巷12號一樓	7,600,000	7,600,000

物業權益	於2008年1月31日 現況下的資本值 (人民幣)	於2008年1月31日 貴集團應佔 資本值 (人民幣)
27 台灣台北市112 北投區 新民路86號	6,300,000	6,300,000
28 台灣台北市115 南港區 東新街80巷5號一樓	2,580,000	2,580,000
29 台灣 台北市103大同區 西寧北路72號	72,800,000	72,800,000
30 台灣 台北市106大安區 信義路四段151號 雲門名廈 20及21樓1室	4,600,000	4,600,000
31 台灣 台北縣242新莊市 後港一路183號	20,500,000	20,500,000
32 台灣 台北市105 松山區 新東街53號一樓	2,950,000	2,950,000
	第四類小計：	<u>206,400,000</u>

## 第五類 — 貴集團於中國租用的物業權益

物業權益	於2008年1月31日 貴集團應佔 資本值 (人民幣)
33 貴集團於中國租用的多項物業	無商業價值
	第五類小計： <u>無商業價值</u>

## 第六類 — 貴集團於日本租用的物業權益

物業權益	於2008年1月31日 貴集團應佔 資本值 (人民幣)
34 日本東京 都台東區上野 1-20-10, 8樓 一個辦公室單位	無商業價值
第六類小計：	<u>無商業價值</u>

## 第七類 — 貴集團於台灣租用的物業權益

物業權益	於2008年1月31日 貴集團應佔 資本值 (人民幣)
35 台灣 宜蘭縣269冬山鄉 香中路55號 一項倉庫建築物	無商業價值
36 台灣 桃園縣龜山鄉 一項倉庫建築物	無商業價值
37 台灣 台中縣428大雅鄉 神林南路507號	無商業價值
38 台灣 高雄市806前鎮區 樹人路192號	無商業價值
39 台灣 高雄縣814仁武鄉 鳳仁路165巷 29-1號2樓	無商業價值
第七類小計：	<u>無商業價值</u>
總計：	<u><u>2,124,647,250</u></u>

## 估值證書

## 第一類 — 貴集團於中國持有作佔用用途的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於2008年1月31日 現況下的資本值 (人民幣)														
1 貴公司於中國東北部地區註冊的附屬公司持有的多項物業(「物業群組」)	<p>該物業群組包括7項工業物業、3項零售物業、4項辦公室物業、2項員工宿舍物業及9項作其他用途物業，總建築面積約為78,713平方米。</p> <p>貴集團已取得該等物業所在地盤面積約171,888平方米的土地使用權。</p> <p>該等物業約於2004年落成。</p> <p>下文概述該等物業就各項用途的建築面積：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>工業</td> <td>47,440.82</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>640.82</td> </tr> <tr> <td>辦公室</td> <td>7,638.99</td> </tr> <tr> <td>員工宿舍</td> <td>7,031.00</td> </tr> <tr> <td>其他</td> <td>15,961.62</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>78,713.25</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	工業	47,440.82	零售	640.82	辦公室	7,638.99	員工宿舍	7,031.00	其他	15,961.62	總計：	<u>78,713.25</u>	該物業目前由貴集團佔用作工廠、辦公室及員工宿舍。	146,200,000 (貴集團應佔權益： 人民幣 146,200,000元)
用途	建築面積 (平方米)																
工業	47,440.82																
零售	640.82																
辦公室	7,638.99																
員工宿舍	7,031.00																
其他	15,961.62																
總計：	<u>78,713.25</u>																

## 附註：

- 在估值報告內，中國東北部地區指包括黑龍江省及遼寧省在內的地區。
- 貴集團已取得總地盤面積約171,888平方米的11幅作工業或商業用途土地的所有土地使用證，包括一幅地盤面積約16,682.28平方米的劃撥用地。

3. 在所有25項物業中，貴集團已取得總建築面積約62,716.45平方米的19項作工業、辦公室、商業及其他用途物業的房屋所有權證／房地產權證，而其餘6項總建築面積約為15,996.8平方米的物業則尚未發出權證。
4. 我們已獲提供由 貴集團法律顧問所編製有關物業的法律意見，載有(其中包括)下列資料：
  - a) 對於物業的土地使用權，
    - i. 對於地盤中面積約為16,682.28平方米的部分，土地使用權的性質為劃撥權益。根據現行法規，劃撥用地可根據城市發展及城市規劃的需要而被政府收回且不作任何賠償。
    - ii. 除上文 a)i 項所述的土地外， 貴集團已取得物業的土地使用證。依據中國法律， 貴集團合法地取得物業該等部份的土地使用權。
    - iii. 除上文 a)i 項所述的土地外， 貴集團有權按照土地使用證上所列的指定用途佔用和使用土地。
  - b) 對於物業的房屋所有權，
    - i. 貴集團已取得建築面積約62,716.45平方米的物業多個部分的房屋所有權證及有權按照房屋所有權證上的指定用途佔用和使用該等部分。
    - ii. 於取得建築、規劃等的有關批准及竣工證明後， 貴集團對於取得建築面積約15,996.8平方米的物業其餘部分(即上文所述b)i項以外之物業)的房屋所有權證應無重大法律障礙。於取得物業餘下部份的房屋所有權證後， 貴集團有權按照房屋所有權證上的指定用途佔用和使用物業。
  - c) 物業的擁有人( 貴集團擁有100%股本權益)為根據中國法律合法成立的有限公司。

物業	概況及年期	佔用詳情	於2008年1月31日 現況下的資本值 (人民幣)												
2 貴公司於中國西北部地區註冊的附屬公司持有的多項物業(「物業群組」)	該物業群組包括15項工業物業、2項辦公室物業、3項員工宿舍物業及15項作其他用途物業，總建築面積約為114,301平方米。	該物業目前由貴集團佔用作工廠、員工宿舍及辦公室。	160,970,000 (貴集團應佔權益：人民幣160,970,000元)												
	貴集團已取得該等物業所在地盤面積約372,056平方米的土地使用權。														
	該等物業約於2004年至2006年間落成。														
	下文概述該等物業就各項用途的建築面積：														
	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="364 936 423 962">用途</th> <th data-bbox="596 936 718 1009">建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="364 1061 423 1087">工業</td> <td data-bbox="596 1061 718 1087">61,173.52</td> </tr> <tr> <td data-bbox="364 1101 484 1127">員工宿舍</td> <td data-bbox="596 1101 718 1127">9,507.56</td> </tr> <tr> <td data-bbox="364 1141 452 1166">辦公室</td> <td data-bbox="596 1141 718 1166">7,747.24</td> </tr> <tr> <td data-bbox="364 1180 423 1206">其他</td> <td data-bbox="596 1180 718 1206"><u>35,872.59</u></td> </tr> <tr> <td data-bbox="454 1266 535 1292">總計：</td> <td data-bbox="596 1266 718 1306"><u><u>114,300.91</u></u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	工業	61,173.52	員工宿舍	9,507.56	辦公室	7,747.24	其他	<u>35,872.59</u>	總計：	<u><u>114,300.91</u></u>		
用途	建築面積 (平方米)														
工業	61,173.52														
員工宿舍	9,507.56														
辦公室	7,747.24														
其他	<u>35,872.59</u>														
總計：	<u><u>114,300.91</u></u>														

附註：

1. 在估值報告內，中國西北部地區指包括新疆維吾爾自治區、青海省、內蒙古自治區及陝西省在內的地區。
2. 貴集團已取得總地盤面積約372,056平方米的8幅土地的所有作工業用途的土地使用證。
3. 在所有35項物業中，貴集團已取得總建築面積約113,542.78平方米的30項作工業、辦公室、住宅或其他用途物業的房屋所有權證／房地產權證，而其餘5項作其他用途總建築面積約為758.13平方米的物業則尚未發出權證。

4. 我們已獲提供由 貴集團法律顧問所編製有關物業的法律意見，載有(其中包括)下列資料：
- a) 對於物業的土地使用權，
    - i. 貴集團已取得物業的土地使用證。依據中國法律， 貴集團合法地取得物業的土地使用權。
    - ii. 貴集團有權按照土地使用證上所列的指定用途佔用和使用土地。
  - b) 對於物業的房屋所有權，
    - i. 貴集團已取得建築面積約113,542.78平方米的物業多個部分的房屋所有權證及有權按照房屋所有權證上的指定用途佔用和使用該等部分。
    - ii. 於取得建築、規劃等的有關批准及竣工證明後， 貴集團對於取得建築面積約758.75平方米的物業其餘部分(即上文所述b)i項以外之物業)的房屋所有權證應無重大法律障礙。
    - iii. 於取得物業的房屋所有權證後， 貴集團有權按照房屋所有權證上的指定用途佔用和使用物業。
  - c) 物業的擁有人( 貴集團擁有100%股本權益)為根據中國法律合法成立的有限公司。

物業	概況及年期	佔用詳情	於2008年1月31日 現況下的資本值 (人民幣)												
3 貴公司於中國北部地區註冊的附屬公司持有的多項物業(「物業群組」)	該物業群組包括15項工業物業、1項辦公室物業、5項員工宿舍物業及1項作其他用途物業，總建築面積約為121,637平方米。	該物業目前由貴集團佔用作工廠、員工宿舍及辦公室。	192,300,000 (貴集團應佔權益：人民幣191,250,000元)												
	貴集團已取得該等物業所在地盤面積約251,112平方米的土地使用權。														
	該等物業約於1996年至2006年間落成。														
	下文概述該等物業就各項用途的建築面積：														
	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="364 936 423 966">用途</th> <th data-bbox="596 936 716 1015">建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="364 1065 423 1095">工業</td> <td data-bbox="589 1065 716 1095">114,261.44</td> </tr> <tr> <td data-bbox="364 1105 484 1135">員工宿舍</td> <td data-bbox="615 1105 716 1135">3,684.45</td> </tr> <tr> <td data-bbox="364 1145 454 1174">辦公室</td> <td data-bbox="615 1145 716 1174">3,228.88</td> </tr> <tr> <td data-bbox="364 1184 423 1214">其他</td> <td data-bbox="634 1184 716 1214"><u>462.15</u></td> </tr> <tr> <td data-bbox="454 1264 535 1294">總計：</td> <td data-bbox="583 1264 716 1306"><u><u>121,636.92</u></u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	工業	114,261.44	員工宿舍	3,684.45	辦公室	3,228.88	其他	<u>462.15</u>	總計：	<u><u>121,636.92</u></u>		
用途	建築面積 (平方米)														
工業	114,261.44														
員工宿舍	3,684.45														
辦公室	3,228.88														
其他	<u>462.15</u>														
總計：	<u><u>121,636.92</u></u>														

附註：

1. 在估值報告內，中國北部地區指包括北京市、河北省、河南省及山西省在內的地區。
2. 貴集團已取得總地盤面積約251,111.96平方米的7幅作工業用途土地的所有土地使用證。
3. 貴集團已取得總建築面積約121,636.92平方米的所有作工業、住宅或其他用途物業的房屋所有權證／房地產權證。

4. 我們已獲提供由 貴集團法律顧問所編製有關物業的法律意見，載有(其中包括)下列資料：
- a) 對於物業的土地使用權， 貴集團已取得物業的土地使用證。依據中國法律， 貴集團合法地取得物業的土地使用權。 貴集團有權按照土地使用證上所列的指定用途佔用和使用土地。
  - b) 對於物業的房屋所有權， 貴集團已取得物業的房屋所有權證及有權按照房屋所有權證上的指定用途佔用和使用物業。
  - c) 物業的擁有人( 貴集團擁有大部份股本權益)為根據中國法律合法成立的有限公司。

物業	概況及年期	佔用詳情	於2008年1月31日 現況下的資本值 (人民幣)										
4 貴公司於中國山東省註冊的附屬公司持有的多項物業(「物業群組」)	該物業群組包括15項工業物業、2項員工宿舍物業及3項作其他用途物業，總建築面積約為118,571平方米。	該物業目前由貴集團佔用作工廠及員工宿舍。	128,600,000 (貴集團應佔權益：人民幣128,600,000元)										
	貴集團已取得該等物業所在地盤面積約264,673平方米的土地使用權。												
	該等物業約於2004年至2006年間落成。												
	下文概述該等物業就各項用途的建築面積：												
	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="364 936 423 962">用途</th> <th data-bbox="596 936 713 1009">建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="364 1063 423 1089">工業</td> <td data-bbox="589 1063 713 1089">111,368.99</td> </tr> <tr> <td data-bbox="364 1103 484 1129">員工宿舍</td> <td data-bbox="615 1103 713 1129">6,182.01</td> </tr> <tr> <td data-bbox="364 1143 423 1168">其他</td> <td data-bbox="615 1143 713 1168">1,020.17</td> </tr> <tr> <td data-bbox="454 1222 535 1248">總計：</td> <td data-bbox="589 1222 713 1266"><u>118,571.17</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	工業	111,368.99	員工宿舍	6,182.01	其他	1,020.17	總計：	<u>118,571.17</u>		
用途	建築面積 (平方米)												
工業	111,368.99												
員工宿舍	6,182.01												
其他	1,020.17												
總計：	<u>118,571.17</u>												

## 附註：

1. 貴集團已取得總地盤面積約264,673平方米的10幅作工業用途土地的所有土地使用證。
2. 在所有20項物業中，貴集團已取得總建築面積約117,653.17平方米的19項作工業、住宅或辦公室用途物業的房屋所有權證／房地產權證，而其餘建築面積約為918平方米的物業則尚未發出權證。
3. 我們已獲提供由貴集團法律顧問所編製有關物業的法律意見，載有(其中包括)下列資料：
  - a) 對於物業的土地使用權，貴集團已取得物業的土地使用證。依據中國法律，貴集團合法地取得物業的土地使用權。貴集團有權按照土地使用證上所列的指定用途佔用和使用土地。

- b) i. 對於物業的房屋所有權，貴集團已取得建築面積約117,653.17平方米的物業多個部分的房屋所有權證及有權按照房屋所有權上的指定用途佔用和使用該等部分。
- ii. 就上文所述b)i.項以外的物業餘下部份而言，貴集團對於取得房屋所有權證應無重大法律障礙。於取得房屋所有權證後，貴集團有權根據房屋所有權證所列的指定用途佔用和使用物業。
- c) 物業的擁有人（貴集團擁有100%股本權益）為根據中國法律合法成立的有限公司。

物業	概況及年期	佔用詳情	於2008年1月31日 現況下的資本值 (人民幣)														
5 貴公司於中國中部地區註冊的附屬公司持有的多項物業(「物業群組」)	該物業群組包括48項工業物業、2項辦公室物業、16項員工宿舍物業、2項零售物業及19項作其他用途物業，總建築面積約為186,836平方米。	該物業目前由貴集團佔用作工廠、辦公室及員工宿舍。	300,950,000 (貴集團應佔權益：人民幣300,950,000元)														
	貴集團已取得該等物業所在地盤面積約401,641平方米的土地使用權。																
	大部份物業約於2005年落成。																
	下文概述該等物業就各項用途的建築面積：																
	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="364 976 423 1001">用途</th> <th data-bbox="597 976 716 1049">建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="364 1101 423 1127">工業</td> <td data-bbox="597 1101 716 1127">98,243.20</td> </tr> <tr> <td data-bbox="364 1141 481 1166">員工宿舍</td> <td data-bbox="597 1141 716 1166">9,508.34</td> </tr> <tr> <td data-bbox="364 1180 423 1206">零售</td> <td data-bbox="597 1180 716 1206">3,995.62</td> </tr> <tr> <td data-bbox="364 1220 452 1246">辦公室</td> <td data-bbox="597 1220 716 1246">4,396.94</td> </tr> <tr> <td data-bbox="364 1260 423 1286">其他</td> <td data-bbox="597 1260 716 1286"><u>70,719.19</u></td> </tr> <tr> <td data-bbox="455 1339 533 1365">總計：</td> <td data-bbox="597 1339 716 1385"><u><u>186,836.29</u></u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	工業	98,243.20	員工宿舍	9,508.34	零售	3,995.62	辦公室	4,396.94	其他	<u>70,719.19</u>	總計：	<u><u>186,836.29</u></u>		
用途	建築面積 (平方米)																
工業	98,243.20																
員工宿舍	9,508.34																
零售	3,995.62																
辦公室	4,396.94																
其他	<u>70,719.19</u>																
總計：	<u><u>186,836.29</u></u>																

附註：

- 在估值報告內，中國中部地區指湖北省、安徽省及湖南省。
- 貴集團已取得總地盤面積約401,641.02平方米的17幅作工業或混合用途土地的所有土地使用證。
- 在所有87項物業中，貴集團已取得總建築面積約182,840.67平方米的85項作工業、辦公室、住宅、倉庫或其他用途物業的房屋所有權證／房地產權證，而其餘2項總建築面積約為3,995.62平方米的物業則尚未發出權證。

4. 我們已獲提供由 貴集團法律顧問所編製有關物業的法律意見，載有(其中包括)下列資料：
- a) 對於物業的土地使用權， 貴集團已取得物業的土地使用證。依據中國法律， 貴集團合法地取得物業的土地使用權。 貴集團有權按照土地使用證上所列的指定用途佔用和使用土地。
  - b) 對於物業的房屋所有權，
    - i. 貴集團已取得建築面積約182,840.67平方米的物業多個部分的房屋所有權證及有權按照房屋所有權證上的指定用途佔用和使用該等部分。
    - ii. 就上文所述b) i.項以外的物業餘下部份而言， 貴集團對於取得房屋所有權證應無重大法律障礙。於取得房屋所有權證後， 貴集團有權根據房屋所有權證所列的指定用途佔用和使用物業。
  - c) 物業的擁有人( 貴集團擁有100%股本權益)為根據中國法律合法成立的有限公司。

物業	概況及年期	佔用詳情	於2008年1月31日												
			現況下的資本值 (人民幣)												
6 貴公司於中國江蘇省註冊的附屬公司持有的多項物業(「物業群組」)	<p>該物業群組包括16項工業物業、3項零售物業、4項員工宿舍物業及4項作其他用途物業，總建築面積約為115,770平方米。</p> <p>貴集團已取得該等物業所在地盤面積約232,429平方米的土地使用權。</p> <p>該等物業約於1998年至2007年間落成。</p> <p>下文概述該等物業就各項用途的建築面積：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>工業</td> <td>113,822.10</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>1,160.53</td> </tr> <tr> <td>員工宿舍</td> <td>424.60</td> </tr> <tr> <td>其他</td> <td><u>363.20</u></td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u><u>115,770.43</u></u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	工業	113,822.10	零售	1,160.53	員工宿舍	424.60	其他	<u>363.20</u>	總計：	<u><u>115,770.43</u></u>	<p>該物業目前由貴集團佔用作工廠及員工宿舍。</p>	<p>186,060,000 (貴集團應佔權益： 人民幣 182,110,000元)</p>
用途	建築面積 (平方米)														
工業	113,822.10														
零售	1,160.53														
員工宿舍	424.60														
其他	<u>363.20</u>														
總計：	<u><u>115,770.43</u></u>														

## 附註：

- 貴集團已取得總地盤面積約232,429.11平方米的13幅作工業或住宅用途土地的所有土地使用證。
- 在所有27項物業中，貴集團已取得總建築面積約114,694.52平方米的21項作工業、商業或住宅用途物業的房屋所有權證／房地產權證，而其餘6項總建築面積約為1,075.91平方米的物業尚未發出權證。
- 我們已獲提供由貴集團法律顧問所編製有關物業的法律意見，載有(其中包括)下列資料：
  - 對於物業的土地使用權，貴集團已取得物業的土地使用證。依據中國法律，貴集團合法地取得物業的土地使用權。貴集團有權按照土地使用證上所列的指定用途佔用和使用土地。

- b) 對於物業的房屋所有權，
- i. 貴集團已取得建築面積約114,694.52平方米的物業多個部分的房屋所有權證及有權按照房屋所有權證上的指定用途佔用和使用該等部分。
  - ii. 於取得建築、規劃等的有關批准及竣工證明後，貴集團對於取得建築面積約418.71平方米的物業其餘部分(即上文所述b) i.項以外的物業)的房屋所有權證應無重大法律障礙。
  - iii. 物業中建築面積約294平方米的部分已取得有關的預售許可證。貴集團對於取得房屋所有權證應無重大法律障礙。
  - iv. 於取得物業的房屋所有權證後，貴集團有權按照房屋所有權證上的指定用途佔用和使用物業。
- c) 物業的擁有人(貴集團擁有大部份股本權益)為根據中國法律合法成立的有限公司。

物業	概況及年期	佔用詳情	於2008年1月31日 現況下的資本值 (人民幣)												
7 貴公司於中國東部地區註冊的附屬公司持有的多項物業(「物業群組」)	該物業群組包括6項工業物業、5項辦公室物業、2項員工宿舍物業、2項零售物業及22項作其他用途物業，總建築面積約為129,183平方米。	該物業目前由貴集團佔用作工廠、員工宿舍及辦公室。	209,600,000 (貴集團應佔權益：人民幣209,600,000元)												
	貴集團已取得該等物業所在地盤面積約321,187平方米的土地使用權。														
	該等物業約於1994年至2007年間落成。														
	下文概述該等物業就各項用途的建築面積：														
	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="364 976 422 1005">用途</th> <th data-bbox="596 976 716 1055">建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="364 1105 422 1135">工業</td> <td data-bbox="596 1105 716 1135">49,809.99</td> </tr> <tr> <td data-bbox="364 1145 484 1174">員工宿舍</td> <td data-bbox="596 1145 716 1174">10,434.78</td> </tr> <tr> <td data-bbox="364 1184 452 1214">辦公室</td> <td data-bbox="596 1184 716 1214">39,610.45</td> </tr> <tr> <td data-bbox="364 1224 422 1254">零售</td> <td data-bbox="638 1224 716 1254">177.91</td> </tr> <tr> <td data-bbox="364 1264 422 1294">其他</td> <td data-bbox="596 1264 716 1294">29,150.13</td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	工業	49,809.99	員工宿舍	10,434.78	辦公室	39,610.45	零售	177.91	其他	29,150.13		
用途	建築面積 (平方米)														
工業	49,809.99														
員工宿舍	10,434.78														
辦公室	39,610.45														
零售	177.91														
其他	29,150.13														
	總計： <u>129,183.26</u>														

附註：

- 在估值報告內，中國東部地區指包括浙江省、福建省及上海市在內的地區。
- 貴集團已取得總地盤面積約321,186.8平方米的14幅作工業、住宅或混合用途土地的所有土地使用證。
- 在所有37項物業中，貴集團已取得總建築面積約125,416.37平方米的30項作工業、辦公室或倉庫用途物業的房屋所有權證／房地產權證，而其餘7項總建築面積約為3,766.89平方米的物業則尚未發出權證。

4. 我們已獲提供由 貴集團法律顧問所編製有關物業的法律意見，載有(其中包括)下列資料：
- a) 對於物業的土地使用權， 貴集團已取得物業的土地使用證。依據中國法律， 貴集團合法地取得物業的土地使用權。 貴集團有權按照土地使用證上所列的指定用途佔用和使用土地。
  - b) 對於物業的房屋所有權，
    - i. 貴集團已取得建築面積約125,416.37平方米的物業多個部分的房屋所有權證及有權按照房屋所有權證上的指定用途佔用和使用該等部分。
    - ii. 物業中建築面積約177.91平方米的部分已取得有關的預售許可證。 貴集團對於取得房屋所有權證應無重大法律障礙。
    - iii. 於取得物業上文所述b) i項以外的部份的房屋所有權證後， 貴集團有權按照房屋所有權證上的指定用途佔用和使用物業。
  - c) 物業的擁有人( 貴集團擁有100%股本權益)為根據中國法律合法成立的有限公司。

物業	概況及年期	佔用詳情	於2008年1月31日
			現況下的資本值 (人民幣)
8 貴公司於中國四川省註冊的附屬公司持有的多項物業(「物業群組」)	該物業群組包括3項工業物業、1項辦公室物業、1項員工宿舍物業、9項零售物業及9項作其他用途物業，總建築面積約為17,586平方米。	該物業目前由貴集團佔用作工廠、員工宿舍及辦公室。	31,220,000 (貴集團應佔權益：人民幣31,220,000元)

貴集團已取得該等物業所在地盤面積約29,366平方米的土地使用權。

該等物業約於1997年落成。

下文概述該等物業就各項用途的建築面積：

用途	建築面積 (平方米)
工業	9,084.54
員工宿舍	576.93
辦公室	3,003.36
零售	871.92
其他	<u>4,048.90</u>
總計：	<u><u>17,585.65</u></u>

附註：

- 貴集團已取得總地盤面積約29,366平方米的2幅作工業用途土地的所有土地使用證。
- 在所有23項物業中，貴集團已取得總建築面積約16,557.97平方米的16項作工業、辦公室、倉庫或其他用途物業的房屋所有權證／房地產權證，而其餘7項總建築面積約為1,027.68平方米的物業則尚未發出權證。
- 我們已獲提供由貴集團法律顧問所編製有關物業的法律意見，載有(其中包括)下列資料：
  - 對於物業的土地使用權，貴集團已取得物業的土地使用證。依據中國法律，貴集團合法地取得物業的土地使用權。貴集團有權按照土地使用證上所列的指定用途佔用和使用土地。

- b) 對於物業的房屋所有權，
- i. 貴集團已取得建築面積約16,557.97平方米的物業多個部分的房屋所有權證及有權按照房屋所有權證上的指定用途佔用和使用該等部分。
  - ii. 物業中建築面積約450.75平方米的部分已取得有關的預售許可證。貴集團對於取得房屋所有權證應無重大法律障礙。
  - iii. 於取得物業除上文所述b) i項以外的部份的房屋所有權證後，貴集團有權按照房屋所有權證上的指定用途佔用和使用物業。
- c) 物業的擁有人（貴集團擁有100%股本權益）為根據中國法律合法成立的有限公司。

物業	概況及年期	佔用詳情	於2008年1月31日 現況下的資本值 (人民幣)
9 貴公司於中國南部地區註冊的附屬公司持有的多項物業(「物業群組」)	該物業群組包括22項工業物業、2項辦公室物業、1項員工宿舍物業、16項零售物業及8項作其他用途物業，總建築面積約為193,252平方米。	該物業目前由貴集團佔用作工廠、員工宿舍及辦公室。	367,500,000 (貴集團應佔權益：人民幣367,500,000元)

貴集團已取得該等物業所在地盤面積約499,862平方米的土地使用權。

大部份物業約於2004年至2006年間落成。

下文概述該等物業就各項用途的建築面積：

用途	建築面積 (平方米)
工業	173,244.37
員工宿舍	13,125.54
辦公室	2,278.48
零售	2,904.66
其他	<u>1,699.34</u>
總計：	<u><u>193,252.39</u></u>

附註：

- 在估值報告內，中國南部地區指包括廣東省、廣西省及江西省在內的地區。
- 貴集團已取得總地盤面積約499,861.6平方米的9幅作工業用途土地的所有土地使用證。
- 在所有49項物業中，貴集團已取得總建築面積約190,460.29平方米的33項作工業、辦公室或其他用途物業的房屋所有權證／房地產權證，而其餘16項總建築面積約為2,792.1平方米的物業則尚未發出權證。

4. 我們已獲提供由 貴集團法律顧問所編製有關物業的法律意見，載有(其中包括)下列資料：
- a) 對於物業的土地使用權， 貴集團已取得物業的土地使用證。依據中國法律， 貴集團合法地取得物業的土地使用權。 貴集團有權按照土地使用證上所列的指定用途佔用和使用土地。
  - b) 對於物業的房屋所有權，
    - i. 貴集團已取得建築面積約190,460.29平方米的物業多個部分的房屋所有權證及有權按照房屋所有權證上的指定用途佔用和使用該等部分。
    - ii. 物業中建築面積約2,671.2平方米的部分已取得有關的預售許可證。 貴集團對於取得房屋所有權證應無重大法律障礙。
    - iii. 於取得物業的房屋所有權證後， 貴集團有權按照房屋所有權證上的指定用途佔用和使用物業。
  - c) 物業的擁有人( 貴集團擁有100%股本權益)為根據中國法律合法成立的有限公司。

## 第二類 — 貴集團於中國持有供開發的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於2008年1月31日 現況下的資本值 (人民幣)
10 中國四川省 成都市 成都高新技術產業開發區 南北大道1388號 工業綜合廠房	該物業將包括在面積約53,209平方米的地盤(「該地盤」)上興建的11項建築物，於落成後建築面積約為37,618平方米。  據 貴集團告知，完成該物業的估計開發成本約為人民幣6,259,000元(不包括財務及其他間接成本)。  該物業將於2008年落成。  該地盤由 貴集團持有作工業用途，到期日為2057年6月29日。	該物業目前正在開發中(「該地盤」)。	54,700,000 ( 貴集團應佔權益：人民幣54,700,000元)

## 附註：

- 根據 貴集團訂立的土地協議，已協定地盤(即該地盤所處之地)中總地盤面積約78,951.66平方米的土地使用權將以總代價人民幣4,955,992.5元授予 貴集團。

土地協議編號	協議日期	地盤面積 (平方米)	代價 (人民幣)
高新國土(2006)西06號	2006年5月24日	*64,860.52	3,899,162.5
高新國土(2006)西06號	2006年5月25日	14,091.14	1,056,830.0
	總計：	<u>78,951.66</u>	<u>4,955,992.5</u>

\* 由 貴集團持有作發展用途的土地約為39,117.66平方米，餘下的土地將於落成後歸還當地政府。

2. 根據下列國有土地使用證，該地盤中總地盤面積約53,208.53平方米的土地使用權已授予 貴集團作工業用途。

國有土地 使用證編號	發出日期	地盤面積 (平方米)	土地用途及 屆滿日期
成高國用(2007) 第6290號	2007年11月14日	39,117.44	工業： 2057年6月29日
成高國用(2007) 第6291號	2007年11月14日	14,091.09	工業： 2057年6月29日
		<b>總計：</b>	
		<b><u>53,208.53</u></b>	

3. 我們已獲提供由 貴集團法律顧問所編製有關物業的法律意見，載有(其中包括)下列資料：

- a) 貴集團已就物業的建設從中國政府取得所有必需的許可。
- b) 物業的擁有人( 貴集團擁有100%股本權益)為根據中國法律合法成立的有限公司。

4. 主要證書／批文摘要顯示下列各項：

- |                 |     |
|-----------------|-----|
| i. 國有土地使用證      | 有   |
| ii. 國有土地使用權出讓合同 | 有   |
| iii. 建設用地規劃許可證  | 有   |
| iv. 建築工程規劃許可證   | 有   |
| v. 建築工程施工許可證    | 有   |
| vi. 建築工程竣工驗收備案表 | 不適用 |

物業	概況及年期	佔用詳情	於2008年1月31日
			現況下的資本值 (人民幣)
11 中國四川省 成都市 成都高新技術產業開發區 桂溪鄉 石壩村 工業綜合廠房	該物業包括在地盤面積約14,091平方米的土地(「該地盤」)上興建的多項工業建築物及作配套用途的建築物。  該物業的總建築面積約為13,065平方米。  建築工程大約於2002年完成。  該地盤持有作工業用途，到期日為2052年5月8日。	該物業目前正在由 貴集團佔用。	4,570,000 (貴集團應佔權益：人民幣4,570,000元)

附註：

1. 根據下列國有土地使用權出讓合同，地盤(即該地盤所處之地)中總地盤面積約26,867.25平方米的土地使用權已授予 貴集團作工業用途。

國有土地 使用證編號	發出日期	地盤面積 (平方米)	土地用途及 屆滿日期
成高國用(2002)第1993號	2002年6月24日	26,867.25	工業： 2052年5月8日
		<b>總計：</b>	
		<b><u>26,867.25</u></b>	

2. 據告知， 貴集團並未持有任何該物業的房屋所有權證。
3. 據告知， 貴集團將把生產設施搬遷至本估值報告物業10中。於搬遷完成後，該物業將歸還政府。由於 貴集團並不打算就該物業申請房屋所有權證，故我們並未將建築物的價值列入估值報告中。
4. 我們已獲提供由 貴集團法律顧問所編製有關物業的法律意見，載有(其中包括)下列資料：
- a) 就物業的土地使用權，
- i. 貴集團已取得物業的土地使用證。根據中國法律， 貴集團已合法地取得該物業的土地使用權。
- ii. 貴集團有權根據土地使用證內所示的指定用途佔用及使用土地。

- b) 就物業的房屋所有權，
- i. 在取得物業的房屋所有權證後，貴集團應有權根據房屋所有權證內所示的指定用途佔用及使用物業。
- c) 物業的擁有人（貴集團擁有100%股本權益）為根據中國法律合法成立的有限公司。
5. 主要證書／批文摘要顯示下列各項：
- |                 |     |
|-----------------|-----|
| i. 國有土地使用證      | 有   |
| ii. 國有土地使用權出讓合同 | 有   |
| iii. 建設用地規劃許可證  | 有   |
| iv. 建築工程規劃許可證   | 有   |
| v. 建築工程施工許可證    | 有   |
| vi. 建築工程竣工驗收備案表 | 不適用 |

物業	概況及年期	佔用詳情	於2008年1月31日 現況下的資本值 (人民幣)
12 中國山東省濟南市濟陽縣山東濟北經濟開發區仁和街工業綜合廠房	該物業將包括在面積約37,707平方米的地盤(「該地盤」)上興建的多項工業建築物，於落成後總建築面積約為12,230平方米。	該物業目前正在開發中。	10,600,000 ( 貴集團應佔權益： 人民幣 10,600,000元)
	據 貴集團告知，完成該物業的估計開發成本約為人民幣226,000元(不包括財務及其他間接成本)。		
	該物業將於2008年落成。		
	該地盤持有作工業用途，到期日為2056年11月16日。		

## 附註：

1. 根據日期為2005年11月17日的國有土地使用證濟陽國用(2006)第0176號，該地盤中面積約37,707.0平方米的土地使用權已授予 貴集團作工業用途，到期日為2056年11月16日。
2. 我們已獲提供由 貴集團法律顧問所編製有關物業的法律意見，載有(其中包括)下列資料：
  - a) 貴集團已就物業的建設從中國政府取得所有必需的許可。
  - b) 物業的擁有人( 貴集團擁有100%股本權益)為根據中國法律合法成立的有限公司。

## 3. 主要證書／批文摘要顯示下列各項：

- |                 |     |
|-----------------|-----|
| i. 國有土地使用證      | 有   |
| ii. 國有土地使用權出讓合同 | 無   |
| iii. 建設用地規劃許可證  | 有   |
| iv. 建築工程規劃許可證   | 有   |
| v. 建築工程施工許可證    | 有   |
| vi. 建築工程竣工驗收備案表 | 不適用 |

物業	概況及年期	佔用詳情	於2008年1月31日 現況下的資本值 (人民幣)
13 中國湖北省 仙桃市仙桃 工業園 紡織大道 工業綜合廠房	該物業將包括在面積約 33,767平方米的地盤(「該地 盤」)上興建的多項工業建 築物，於落成後總建築面 積約為8,060平方米。	該物業目前正在 開發中。	13,600,000 ( 貴集團 應佔權益： 人民幣 13,600,000元)
	據 貴集團告知，完成該 物業的估計開發成本約為人 民幣448,000元(不包括財務 及其他間接成本)。		
	該物業將於2008年落成。		
	該地盤持有作工業用途， 到期日為2056年12月30日。		

## 附註：

1. 根據日期為2007年3月20日的國有土地使用證仙國用(2007)第0535號，該地盤中面積約33,766.99平方米的土地使用權已授予 貴集團作工業用途，到期日為2056年12月30日。
2. 我們已獲提供由 貴集團法律顧問所編製有關物業的法律意見，載有(其中包括)下列資料：
  - a) 貴集團已就物業的建設從中國政府取得所有必需的許可。
  - b) 物業的擁有人( 貴集團擁有100%股本權益)為根據中國法律合法成立的有限公司。
3. 主要證書／批文摘要顯示下列各項：
 

i. 國有土地使用證	有
ii. 國有土地使用權出讓合同	無
iii. 建設用地規劃許可證	有
iv. 建築工程規劃許可證	有
v. 建築工程施工許可證	有
vi. 建築工程竣工驗收備案表	不適用

物業	概況及年期	佔用詳情	於2008年1月31日 現況下的資本值 (人民幣)
14 中國山西省 侯馬市 侯馬經濟技術 開發區 香邑湖工業園 旺旺路1號 工業綜合廠房	<p>該物業包括在總地盤面積約51,128平方米的地盤(「該地盤」)上興建的工業發展項目。於落成後，建築物及築構物的建築面積將約為24,951平方米。</p> <p>據告知，所有建築費用經已支付。</p> <p>該物業將於2008年落成。</p> <p>該地盤持有作工業用途，到期日為2057年6月28日。</p>	該物業目前正在開發中。	32,500,000 ( 貴集團 應佔權益： 人民幣 32,500,000元)

## 附註：

1. 根據日期為2007年11月28日的國有土地使用證侯開國用(2007)第016號，該地盤中總面積約51,127.8平方米的土地使用權已授予 貴集團作工業用途，到期日為2057年6月28日。
2. 我們已獲提供由 貴集團法律顧問所編製有關物業的法律意見，載有(其中包括)下列資料：
  - a) 貴集團已就物業的建設從中國政府取得所有必需的許可。
  - b) 物業的擁有人( 貴集團擁有100%股本權益)為根據中國法律合法成立的有限公司。
3. 主要證書／批文摘要顯示下列各項：
 

i. 國有土地使用證	有
ii. 國有土地使用權出讓合同	有
iii. 建設用地規劃許可證	有
iv. 建築工程規劃許可證	有
v. 建築工程施工許可證	有
vi. 建築工程竣工驗收備案表	不適用

物業	概況及年期	佔用詳情	於2008年1月31日 現況下的資本值 (人民幣)
15 中國 浙江省衢州市 衢州經濟開發園 東港三路9號 工業綜合廠房	該物業將包括在面積約 59,328平方米的地盤(「該地 盤」)上興建的8項工業建築 物，於落成後總建築面積 約為10,792平方米。	該物業目前正在 開發中。	22,200,000 ( 貴集團 應佔權益： 人民幣 22,200,000元)
	據 貴集團告知，完成該 物業的估計開發成本約為人 民幣900,000元(不包括財務 及其他間接成本)。		
	該物業將於2008年落成。		
	該地盤持有作工業用途， 到期日為2056年2月12日。		

## 附註：

1. 根據日期為2006年7月13日的國有土地使用證衢州國用(2006)第3-1601號，該地盤中總地盤面積約59,327.5平方米的土地使用權已授予 貴集團作工業及倉儲用途，到期日為2056年2月12日。
2. 我們已獲提供由 貴集團法律顧問所編製有關物業的法律意見，載有(其中包括)下列資料：
  - a) 貴集團已就物業的建設從中國政府取得所有必需的許可。
  - b) 物業的擁有人( 貴集團擁有100%股本權益)為根據中國法律合法成立的有限公司。

3. 主要證書／批文摘要顯示下列各項：

- |                 |     |
|-----------------|-----|
| i. 國有土地使用證      | 有   |
| ii. 國有土地使用權出讓合同 | 無   |
| iii. 建設用地規劃許可證  | 無   |
| iv. 建築工程規劃許可證   | 有   |
| v. 建築工程施工許可證    | 有   |
| vi. 建築工程竣工驗收備案表 | 不適用 |

物業	概況及年期	佔用詳情	於2008年1月31日 現況下的資本值 (人民幣)
16 中國江蘇省 連雲港市 高新技術 開發區 工業綜合廠房	該物業包括在地盤面積約 66,309.1平方米的土地(「該 地盤」)上興建的1項工業發 展項目。	該物業目前正在 開發中。	26,500,000 ( 貴集團 應佔權益： 人民幣 26,500,000元)
	該物業的總建築面積將約為 8,199平方米。		
	據 貴集團告知，完成該 物業的估計開發成本約為人 民幣182,000元(不包括財務 及其他間接成本)。		
	該物業將於2008年落成。		
	該地盤持有作工業用途， 到期日為2055年10月16 日。		

## 附註：

- 根據 貴集團訂立的下列國有土地使用權出讓合同，已協定該地盤中總地盤面積約66,306.8平方米的土地使用權將以總代價人民幣10,609,088元授予 貴集團。

## 國有土地

使用權出讓合同編號	協議日期	地盤面積 (平方米)	代價 (人民幣)
不適用	2005年9月23日	66,306.8	10,609,088
		總計： <u>66,306.8</u>	<u>10,609,088</u>

2. 根據下列國有土地使用證，該地盤中總地盤面積約66,309.1平方米的土地使用權已授予 貴集團作工業用途。

國有土地 使用證編號	發出日期	地盤面積 (平方米)	土地用途及 屆滿日期
連國用(2006)字第XP002549號	2006年8月	66,309.1	工業： 2055年10月16日
		總計：	<u><u>66,309.1</u></u>

3. 我們已獲提供由 貴集團法律顧問所編製有關物業的法律意見，載有(其中包括)下列資料：

- a) 貴集團已就物業的建設從中國政府取得所有必需的許可。
- b) 物業的擁有人( 貴集團擁有100%股本權益)為根據中國法律合法成立的有限公司。

4. 主要證書／批文摘要顯示下列各項：

- |                 |     |
|-----------------|-----|
| i. 國有土地使用證      | 有   |
| ii. 國有土地使用權出讓合同 | 有   |
| iii. 建設用地規劃許可證  | 有   |
| iv. 建築工程規劃許可證   | 有   |
| v. 建築工程竣工驗收備案表  | 不適用 |

物業	概況及年期	佔用詳情	於2008年1月31日 現況下的資本值 (人民幣)
17 中國河北省 石家莊市行唐縣 食品工業區北區 工業綜合廠房	<p>該物業包括在地盤面積約79,826平方米的土地(「該地盤」)上興建的1項工業發展項目。</p> <p>該物業的總建築面積將約為17,500平方米。</p> <p>據 貴集團告知，該物業的估計開發成本約為人民幣6,390,000元(不包括財務及其他間接成本)。</p> <p>該地盤持有作工業用途，到期日為2057年4月20日。</p>	該物業目前正在開發中。	16,800,000 ( 貴集團 應佔權益： 人民幣 16,800,000元)

附註：

1. 根據下列國有土地使用證，該地盤中總地盤面積約79,825.6平方米的土地使用權已授予 貴集團作工業用途。

國有土地 使用證編號	發出日期	地盤面積 (平方米)	土地用途及 屆滿日期
冀行國用(2007)字第005號	不適用	79,825.6	2057年4月20日
		<b>總計：</b>	<b>79,825.6</b>

2. 我們已獲提供由 貴集團法律顧問所編製有關物業的法律意見，載有(其中包括)下列資料：

- 貴集團已就物業的建設從中國政府取得所有必需的許可。
- 物業的擁有人( 貴集團擁有100%股本權益)為根據中國法律合法成立的有限公司。

3. 主要證書／批文摘要顯示下列各項：

- |                 |     |
|-----------------|-----|
| i. 國有土地使用證      | 有   |
| ii. 國設用地權出讓合同   | 無   |
| iii. 建設用地規劃許可證  | 有   |
| iv. 建築工程規劃許可證   | 有   |
| v. 建築工程施工許可證    | 有   |
| vi. 建築工程竣工驗收備案表 | 不適用 |

物業	概況及年期	佔用詳情	於2008年1月31日 現況下的資本值 (人民幣)
18 中國 浙江省杭州市 安吉縣遞鋪鎮 長樂村 員工宿舍樓	該物業將包括在面積約 19,866.7平方米的地盤(「該 地盤」)上興建一項員工宿 舍建築物，於落成後建築 面積將約為2,423平方米。	該物業目前正在 開發中。	900,000 ( 貴集團 應佔權益： 人民幣 900,000元)
	據 貴集團告知，完成該 物業的估計開發成本約為人 民幣1,855,000元(不包括財 務及其他間接成本)。		
	該物業將於2008年落成。		
	該地盤持有作工業用途， 到期日為2055年1月27日。		

## 附註：

1. 根據日期為2006年6月7日的國有土地使用證安吉國用(2005)第14799號，該地盤中總地盤面積約19,866.7平方米的土地使用權已授予 貴集團作工業用途，到期日為2055年1月27日。
2. 我們已獲提供由 貴集團法律顧問所編製有關物業的法律意見，載有(其中包括)下列資料：
  - a) 貴集團已就物業的建設從中國政府取得所有必需的許可。
  - b) 物業的擁有人( 貴集團擁有100%股本權益)為根據中國法律合法成立的有限公司。

## 3. 主要證書／批文摘要顯示下列各項：

i. 國有土地使用證	有
ii. 國有土地使用權出讓合同	無
iii. 建設用地規劃許可證	有
iv. 建築工程規劃許可證	有
v. 建築工程施工許可證	有
vi. 建築工程竣工驗收備案表	不適用

物業	概況及年期	佔用詳情	於2008年1月31日 現況下的資本值 (人民幣)
19 中國寧夏回族自治區寧夏市賀蘭工業園區多幢工業綜合大樓	該物業將包括在面積約66,667平方米的地盤(「該地盤」)上興建的多項工業建築物，於落成後建築面積約為26,541平方米。	該物業目前為空置。	無商業價值

## 附註：

1. 根據日期為2007年8月10日的建設用地規劃許可證賀地規2007074，貴集團可使用總地盤面積約66,666.67平方米的土地。
2. 由於貴集團並未取得任何國有土地使用證，我們已將該物業評為無商業價值。
3. 我們已獲提供由貴集團法律顧問所編製有關物業的法律意見，載有(其中包括)下列資料：
  - a) 在簽訂土地使用權出讓合同並取得國有土地使用證後，貴集團即可在土地使用期限內、按照土地使用證規定的用途合法使用土地。
  - b) 物業的擁有人(貴集團擁有100%股本權益)為根據中國法律合法成立的有限公司。
4. 主要證書／批文摘要顯示下列各項：
 

i. 國有土地使用證	無
ii. 國有土地使用權出讓合同	無
iii. 建設用地規劃許可證	有
iv. 建築工程規劃許可證	不適用
v. 建築工程施工許可證	不適用
vi. 建築工程竣工驗收備案表	不適用

物業	概況及年期	佔用詳情	於2008年1月31日 現況下的資本值 (人民幣)
20 中國黑龍江省 雙城市雙城 經濟技術 開發區一間 污水處理站	<p data-bbox="364 300 718 568">落成後該物業包括一間建築面積為622平方米的污水處理站。該污水處理站將建在本物業估物業中地盤面積約52,560平方米(「該地盤」)的其中1項工業綜合廠房範圍內。</p> <p data-bbox="364 618 700 687">據告知，所有建築費用經已支付。</p> <p data-bbox="364 737 687 767">該物業將於2008年落成。</p> <p data-bbox="364 817 700 884">該地盤持有作工業用途，到期日為2054年9月26日。</p>	該物業目前正在開發中。	無商業價值

## 附註：

1. 根據日期為2004年9月27日的土地使用證雙國用04第204號，該地盤中面積約52,560平方米的土地使用權已授予 貴集團作工業用途，到期日為2054年9月26日。
2. 由於 貴集團尚未取得建築工程施工許可證，我們已將該物業評為無商業價值。
3. 我們已獲提供由 貴集團法律顧問所編製有關物業的法律意見，載有(其中包括)下列資料：
  - a) 於取得建築工程施工許可證後， 貴集團將乎合建築工程相關法規的相關規定。
  - b) 物業的擁有人( 貴集團擁有100%股本權益)為根據中國法律合法成立的有限公司。

## 4. 主要證書／批文摘要顯示下列各項：

i. 國有土地使用證	有
ii. 國有土地使用權出讓合同	有
iii. 建設用地規劃許可證	無
iv. 建築工程規劃許可證	有
v. 建築工程施工許可證	無
vi. 建築工程竣工驗收備案表	不適用

物業	概況及年期	佔用詳情	於2008年1月31日 現況下的資本值 (人民幣)
21 中國山東省 濰坊市寒亭區 禹王街318號一間 污水處理站	該物業將包括一間污水處理 站，於落成後建築面積約 為616平方米。  該物業將於2008年落成。	該物業目前正在 開發中。	無商業價值

## 附註：

1. 據 貴集團告知， 貴集團並未取得土地使用證及其他許可證；我們已將該物業評為並無商業價值。
2. 我們已獲提供由 貴集團法律顧問所編製有關物業的法律意見，載有(其中包括)下列資料：
  - a) 於簽訂土地使用權出讓合同、支付所有土地轉讓價款及完成其他相關的義務後， 貴集團對取得該物業的國有土地使用證應不存在實質性法律障礙。
  - b) 物業的擁有人( 貴集團擁有100%股本權益)為根據中國法律合法成立的有限公司。
3. 主要證書／批文摘要顯示下列各項：
 

i. 國有土地使用證	無
ii. 國有土地使用權出讓合同	無
iii. 建設用地規劃許可證	無
iv. 建築工程規劃許可證	無
v. 建築工程施工許可證	無
vi. 建築工程竣工驗收備案表	不適用

## 第三類 — 貴集團於新加坡持有作佔用用途的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於2008年1月31日 現況下的資本值 (人民幣)
22 新加坡238875 烏節路400號 豪傑大廈 17樓05號  (TS25-975C、 TS25-978V整個地 段100,000份中843 份權益)	該物業包括於一幢25層高 辦公室建築物(包括一個單 層地庫)17樓的一個辦公室 單位，建築面積約為324.97 平方米。  該物業於1988年落成。  該物業以永久業權持有。	該物業目前 由 貴集團佔用 作辦公室。	17,500,000 ( 貴集團 應佔權益： 17,477,250)

附註：

1. 物業的登記所有人為旺旺控股有限公司。
2. 物業於2003年總體規劃中劃分成商業用途。

## 第四類 — 貴集團於台灣持有作佔用用途的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於2008年1月31日 現況下的資本值 (人民幣)
23 台灣宜蘭縣269 冬山鄉廣興路 680巷190號	該物業包括在面積約19,385 平方米的地盤(「該地盤」) 上興建的多個工場及其他配 套建築物，總建築面積約 為10,803平方米。	該物業目前 由 貴集團佔用 作廠房。	49,800,000 ( 貴集團 應佔權益： 人民幣 49,800,000元)
	該物業於1976年至1996年分 階段落成。		

附註：

1. 根據下列土地登記，該地盤中總地盤面積約19,385.00平方米的所有權由 貴集團持有。

地號	地盤面積 (平方米)
梅林段0392-0000地號	1,309.00
梅林段0393-0000地號	1,827.00
梅林段0394-0000地號	611.00
梅林段0394-0001地號	1,029.00
梅林段0395-0000地號	817.00
梅林段0395-0001地號	1,469.00
梅林段0396-0000地號	1,473.00
梅林段0423-0000地號	1,500.00
梅林段0424-0000地號	1,575.00
梅林段0425-0000地號	1,200.00
梅林段0426-0000地號	1,725.00
梅林段0427-0000地號	1,050.00
梅林段0428-0000地號	1,200.00
梅林段0458-0000地號	2,500.00
	<b>總計： 19,385.00</b>

2. 根據下列建物登記，物業中總建築面積約10,802.77平方米的所有權由 貴集團持有。

建築改良物號碼	建築面積 (平方米)	主要用途
梅林段00005-000建號	400.86	工業
梅林段00191-000建號	2,491.49	工業
梅林段00205-000建號	6,200.78	辦公室及廠房
梅林段00227-000建號	1,409.64	物料室、維修廠及宿舍
梅林段00230-000建號	300.00	工業
	<b>總計： 10,802.77</b>	

物業	概況及年期	佔用詳情	於2008年1月31日 現況下的資本值 (人民幣)
24 台灣宜蘭縣270 蘇澳鎮新城北路 19-3號	該物業包括在面積約12,452 平方米的地盤(「該地盤」) 上興建的多項工業建築 物，總建築面積約為8,043 平方米。	該物業目前 由 貴集團佔用 作廠房。	32,500,000 (貴集團 應佔權益： 人民幣 32,500,000元)
	該物業於1971年落成。		

附註：

1. 根據下列土地登記，該地盤中總地盤面積約12,451.77平方米的所有權由 貴集團持有。

地號	地盤面積 (平方米)
湖口段0020-0000	861.43
湖口段0021-0000	473.03
湖口段0026-0000	2,930.71
湖口段0027-0000	2,329.88
湖口段0028-0000	2,735.49
湖口段0062-0000	892.54
湖口段0063-0000	632.70
湖口段0064-0000	388.76
湖口段0064-0002	1.25
湖口段0072-0000	906.73
湖口段0072-0001	299.25
	<b>總計： 12,451.77</b>

2. 根據下列建物登記，物業中總建築面積約8,042.51平方米的所有權由 貴集團持有。

建築改良物號碼	建築面積 (平方米)	主要用途
湖口段00182-000	279.27	辦公室及原料倉庫
湖口段00183-000	1,464.90	加工廠
湖口段00184-000	1,044.85	包裝室
湖口段00185-000	73.79	鍋爐室
湖口段00186-000	34.95	配電室、烹飯室及浴室
湖口段00187-000	326.85	宿舍及餐廳
湖口段00188-000	154.28	原料檢收場及腳踏車棚
湖口段00198-000	16.66	守衛室
湖口段00199-000	241.50	倉庫
湖口段00200-000	1,275.10	倉庫
湖口段00201-000	1,210.60	倉庫及防空避難室
湖口段00202-000	1,650.10	工業
湖口段00203-000	269.66	辦公室
	<b>總計： 8,042.51</b>	

物業	概況及年期	佔用詳情	於2008年1月31日
			現況下的資本值 (人民幣)
25 台灣宜蘭縣270 蘇澳鎮中山路 一段476巷21號	該物業包括在面積約4,922 平方米的地盤(「該地盤」) 上興建的多項工業建築 物，總建築面積約為1,607 平方米。	該物業目前 由 貴集團佔用 作倉庫。	6,770,000 ( 貴集團 應佔權益： 人民幣 6,770,000元)
	該物業於1963年落成。		

附註：

1. 根據下列土地登記，該地盤中總地盤面積約4,922.19平方米的所有權由 貴集團持有。

地號	地盤面積 (平方米)
箕山段0165-0000	325.75
箕山段0166-0000	212.44
箕山段0315-0000	2.44
箕山段0316-0000	91.48
箕山段0317-0000	3,802.88
箕山段0399-0000	39.72
箕山段0400-0000	24.55
箕山段0401-0000	30.44
箕山段0401-0001	28.23
箕山段0401-0002	8.61
箕山段0402-0000	131.57
箕山段0403-0000	37.96
箕山段0432-0000	186.12
	<b>總計： 4,922.19</b>

2. 根據下列建物登記，物業中總建築面積約1,606.66平方米的所有權由 貴集團持有。

建築改良物號碼	建築面積 (平方米)	主要用途
箕山段00111-000	1,032.24	工業
箕山段00112-000	516.12	商業
箕山段00113-000	36.03	鍋爐室
箕山段00114-000	22.27	商業
	<b>總計： 1,606.66</b>	

物業	概況及年期	佔用詳情	於2008年1月31日 現況下的資本值 (人民幣)
26 台灣台北市104中山區中山北路一段53巷12號一樓  (地號正義段三小段0637-0000的10,000份中1,343份權益)	該物業包括於一幢7層高建築物內的1家零售店，淨面積約為170平方米。  該物業於1982年落成。	該物業目前由貴集團佔用作員工宿舍。	7,600,000 (貴集團應佔權益：人民幣7,600,000元)

附註：

1. 根據建築改良物編號正義段三小段02335-000號的建物登記，物業中淨面積約169.61平方米的所有權由貴集團持有，作商業用途。

物業	概況及年期	佔用詳情	於2008年1月31日 現況下的資本值 (人民幣)
27 台灣台北市112北 投區新民路86號	該物業包括於一間淨面積約 113平方米的洋房。該房子 連接天然溫泉水。  該物業約於1955年落成。	該物業目前 由 貴集團佔用 作員工宿舍。	6,300,000 ( 貴集團 應佔權益： 人民幣 6,300,000元)

附註：

1. 根據新民段一小段0224-0000地號的土地登記，該地段份額的所有權由 貴集團持有。
2. 根據建築改良物編號新民段一小段10118-000建號的建物登記，物業中淨面積約113.40平方米的所有權由 貴集團持有，作住家用途。

物業	概況及年期	佔用詳情	於2008年1月31日 現況下的資本值 (人民幣)
28 台灣台北市115南 港區東新街80巷5 號一樓  (地段編號玉成段 五小段0079-0000 的4份中1份權 益)	該物業包括於一幢4層高建 築物一樓的1家零售店，淨 面積約為39.14平方米及1個 泊車位。  該物業約於1990年落成。	該物業出租予一 名第三方，月租 為新台幣52,000 元，租期由2006 年6月1日至2009 年5月31日，為期 3年。	2,580,000  ( 貴集團 應佔權益： 人民幣 2,580,000元)

附註：

1. 根據玉成段五小段0079-0000地號的土地登記，該地段份額的所有權由 貴集團持有。
2. 根據下列建物登記，物業中淨面積約39.14平方米的所有權由 貴集團持有。

建築改良物號碼	淨面積 (平方米)	主要用途
玉成段五小段00616-000	19.16	不適用
玉成段五小段00702-000	19.98	不適用
總計：	<u>39.14</u>	

物業	概況及年期	佔用詳情	於2008年1月31日 現況下的資本值 (人民幣)
29 台灣台北市103大同區西寧北路72號	該物業包括在面積約675平方米的地盤(「該地盤」)上興建的一幢9層高商業建築物(包括一個2層地庫)，總建築面積約為3,672平方米。  該物業於1994年落成。	該物業的多個部份(淨面積約為1,482平方米)目前出租予多名關連方，月租總額為新台幣230,000元，租期由2007年1月1日至2008年12月31日，為期2年。	72,800,000 ( 貴集團 應佔權益： 人民幣 72,800,000元)

附註：

1. 根據下列土地登記，該地盤中總地盤面積約675.00平方米的所有權由 貴集團持有。

地號	地盤面積 (平方米)
廸化段三小段0731-0000	223.00
廸化段三小段0732-0000	228.00
廸化段三小段0733-0000	227.00
<b>總計：</b>	<b><u>675.00</u></b>

2. 根據下列建物登記，物業中總面積約3,671.89平方米的所有權由 貴集團持有。

建築改良物號碼	淨面積 (平方米)	主要用途
廸化段三小段01652-000	275.34	商業
廸化段三小段01653-000	341.88	商業
廸化段三小段01654-000	304.60	商業
廸化段三小段01655-000	306.94	商業
廸化段三小段01656-000	264.40	商業
廸化段三小段01657-000	264.40	商業
廸化段三小段01658-000	393.45	商業
廸化段三小段01659-000	532.26	商業
廸化段三小段01660-000	988.62	不適用
<b>總計：</b>	<b><u>3,671.89</u></b>	

物業	概況及年期	佔用詳情	於2008年1月31日 現況下的資本值 (人民幣)
30 台灣台北市106大安區信義路四段151號雲門名廈20及21樓1室	該物業包括在一幢住宅建築物20及21樓淨面積約133.11平方米的1個住宅及地庫2樓的1個泊車位。	該物業目前由貴集團佔用作員工宿舍。	4,600,000 (貴集團應佔權益：人民幣4,600,000元)
(地段編號0477-0000的10,000份中75份及地段編號0483-0000的10,000份中75份權益)	該物業約於1986年落成。		

附註：

1. 根據地號仁愛段四小段0477-0000及0483-0000號的土地登記，該地段份額的所有權由貴集團持有。
2. 根據下列建物登記，物業中淨面積約133.11平方米的所有權由貴集團持有。

建築改良物號碼	淨面積 (平方米)	主要用途
仁愛段四小段03171-000	133.11	住家
仁愛段四小段03175-000	不適用	不適用
總計：	<u>133.11</u>	

物業	概況及年期	佔用詳情	於2008年1月31日 現況下的資本值 (人民幣)
31 台灣台北縣242新莊市後港一路183號	該物業包括在面積約3,663.40平方米的地盤(「該地盤」)上興建的一幢工業建築物，總建築面積約為2,286.47平方米。  該物業於1976年落成。	該物業出租予一名關連方，月租為新台幣400,000元，租期由2007年1月1日至2008年12月31日，為期2年。	20,500,000 ( 貴集團應佔權益：人民幣20,500,000元)

附註：

1. 根據下列土地登記，該地盤中總地盤面積約3,663.40平方米的所有權由 貴集團持有。

地號	地盤面積 (平方米)
福營段0798-0000	58.14
福營段0799-0000	16.52
福營段0800-0000	3,538.72
福營段0802-0000	9.27
福營段0825-0000	40.75
總計：	<u><u>3,663.40</u></u>

2. 根據建築改良物編號福營段00385-000號的建物登記，物業中建築面積約2,286.47平方米的所有權由 貴集團持有，作工業用途。

物業	概況及年期	佔用詳情	於2008年1月31日 現況下的資本值 (人民幣)
32 台灣台北市105松 山區新東街53號 一樓  (地段編號民生 段0031-0000的 10,000份中19份 權益)	該物業包括於一幢4層高住 宅建築物1樓的一家零售 店，淨面積約為65.84平方 米。  該物業約於1985年落成。	該物業目前出租 予一名第三方， 月租為新台幣 13,000元，租期 由2007年4月1日 至2009年3月31 日。	2,950,000 ( 貴集團 應佔權益： 人民幣 2,950,000元)

附註：

1. 根據地號民生段0031-0000號的土地登記，該地段份額的所有權由 貴集團持有。
2. 根據建築改良物編號民生段18558-000號的建物登記，物業中淨面積約65.84平方米的所有權由 貴集團持有，作住家用途。

## 第五類 — 貴集團於中國租用的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於2008年1月31日
			貴集團應佔的 資本值 (人民幣)
33 貴集團於中國租用的多項物業	該物業包括493項物業，總建築面積約為437,347平方米。	該物業目前由貴集團佔用作工廠、員工宿舍或辦公室。	無商業價值

附註：

1. 我們將所有物業歸納為下列四類：

類別	建築面積 平方米
1： 出租方擁有業權文件及已登記租賃協議	30,567.60
2： 出租方擁有業權文件但未登記租賃協議	196,399.68
3： 出租方並無業權文件但已登記租賃協議	34,785.80
4： 出租方並無業權文件及未登記租賃協議	175,594.26

2. 我們已獲提供由貴集團法律顧問所編製有關物業的法律意見，載有(其中包括)下列資料：

a) 就第一類，

- (i) 出租方有權向貴集團出租物業；
- (ii) 貴集團有權按照各有關租賃協議佔用和使用物業；
- (iii) 貴集團在租賃協議下的權利受到中國法律保障。

b) 就第二類，儘管租賃協議並未登記，惟租賃協議不會失去效力。

c) 就第三類及第四類，法律顧問無法確定物出租方的權利。

3. 就附註1第四類，貴集團在上海租用多個單位作為辦公室，總建築面積約為18,649.20平方米，出租方為貴集團的關連方，除此以外，所有其他該等物業的出租方為獨立第三方。

## 第六類 — 貴集團於日本租用的物業權益

			於2008年1月31日 貴集團應佔的 資本值 (人民幣)
物業	概況及年期	佔用詳情	
34 日本東京都台東區上野1-20-10, 8樓一個辦公室單位	該物業包括1個出租予貴集團的辦公室單位，建築面積約為30平方米，月租為200,000日圓。	該物業目前由貴集團佔用作辦公室。	無商業價值

附註：

1. 根據日本岩塚制果株式會社(「出租方」)與貴集團(「承租人」)訂立日期為2003年4月1日的租賃協議，出租方同意將該物業租予承租人，租期由2003年4月1日至2004年3月31日。倘雙方不向對方發出通知，租賃協議將自動續期。
2. 我們已獲告知註冊擁有人為貴集團的獨立第三方。

## 第七類 — 貴集團於台灣租用的物業權益

於2008年1月31日

貴集團應佔的

資本值

(人民幣)

物業	概況及年期	佔用詳情	無商業價值
35 台灣宜蘭縣 269冬山鄉 香中路55號 一項倉庫建築物	該物業包括一個兩層高的倉庫，淨面積約為2,407平方米。  該物業的租期由2007年4月15日至2008年4月14日，為期1年。	該物業目前由 貴集團佔用作倉庫。	

## 附註：

1. 根據冬山鄉東和段0460-0000、0481-0000、0482-0000、0483-0000及0831-0000地號的土地登記，該物業所在的土地註冊持有人為利林木業股份有限公司。
2. 根據所提供的建物登記，淨面積約為2,406.78平方米的物業註冊持有人為利林木業股份有限公司。
3. 根據利林木業股份有限公司(「出租方」)與 貴集團(「承租人」)於2007年4月1日簽訂的租賃協議，出租方同意按月租新台幣60,000元將物業出租予承租人，租期由2007年4月15日至2008年4月14日，為期1年。
4. 我們已獲告知註冊持有人為 貴集團的獨立第三方。

			於2008年1月31日 貴集團應佔的 資本值 (人民幣)
物業	概況及年期	佔用詳情	
36 台灣桃園縣龜山鄉一項倉庫建築物	該物業包括在面積約12,403平方米的地盤(「該地盤」)上的一個倉庫，淨面積約為4,959平方米。  該物業的租期由2007年8月1日至2008年7月31日，為期1年。	該物業目前由貴集團佔用作倉庫。	無商業價值

## 附註：

1. 根據龜山鄉警大段0638-0000、0504-0000、0665-0000及0666-0000地號的土地登記，面積約為12,402.77平方米的地盤註冊持有人為李正義。
2. 根據根協股份有限公司(「出租方」)與貴集團(「承租人」)於2007年7月26日簽訂的租賃協議，出租方同意按月租新台幣400,000元將物業出租予承租人，租期由2007年8月1日至2008年7月31日，為期1年。
3. 據告知，出租方從持有人租賃該物業。
4. 據告知，持有人尚未出示建築改良物業權證明文件。
5. 我們已獲告知註冊持有人及出租方均為貴集團的獨立第三方。

於2008年1月31日  
 貴集團應佔的  
 資本值  
 (人民幣)

物業	概況及年期	佔用詳情	無商業價值
37 台灣台中縣 428大雅鄉 神林南路507號	該物業包括在面積約56平方米的地盤(「該地盤」)上的一項4層高的住宅及商業建築物，淨面積約為173平方米。	該物業目前由 貴集團佔用作辦公室。	
	該物業於1994落成。		
	該物業的租期由2007年4月1日至2008年3月31日，為期1年。		

附註：

1. 根據大雅鄉四德段0094-0020地號的土地登記，面積約為56.00平方米的地盤註冊持有人為吳嬌。
2. 根據大雅鄉四德段01266-000建號的建物登記，建築面積約為172.63平方米的物業註冊持有人為吳嬌。
3. 根據吳嬌(「出租方」)與 貴集團(「承租人」)簽訂的租賃協議，出租方同意按月租新台幣24,444元將物業出租予承租人，租期由2007年4月1日至2008年3月31日，為期1年。
4. 我們已獲告知註冊持有人為 貴集團的獨立第三方。

於2008年1月31日  
貴集團應佔的  
資本值  
(人民幣)

物業	概況及年期	佔用詳情	無商業價值
38 台灣高雄市 806 前鎮區 樹人路192號	該物業包括在面積約154平方米的地盤(「該地盤」)上的一項3層高的住宅辦公室建築物及1層地庫，淨面積約為284平方米。	該物業目前由貴集團佔用作辦公室。	
	該物業於1991落成。		
	該物業的租期由2006年10月1日至2009年9月30日，為期3年。		

附註：

1. 根據前鎮區鎮昌段一小段1452-0000地號的土地登記，面積約為154.35平方米的地盤註冊持有人為黃麗俐。
2. 根據前鎮區鎮昌段一小段01639-000建號的建物登記，建築面積約為284.23平方米的物業註冊持有人為黃麗俐。
3. 根據黃麗俐(「出租方」)與貴集團(「承租人」)簽訂的租賃協議，出租方同意按月租新台幣34,444元將物業出租予承租人，租期由2006年10月1日至2009年9月30日，為期3年。
4. 我們已獲告知註冊持有人為貴集團的獨立第三方。

物業	概況及年期	佔用詳情	於2008年1月31日
			貴集團應佔的 資本值 (人民幣)
39 台灣高雄縣814 仁武鄉鳳仁路 165巷29-1號2樓	該物業包括位於二樓的辦公室單位。  該物業的租期由2007年4月1日至2010年3月31日，為期3年。	該物業目前由貴集團佔用作辦公室。	無商業價值

## 附註：

1. 根據仁武鄉竹園段1529-0000地號的土地登記，該物業所在的土地註冊持有人為施如珍。
2. 根據偉昶食品(股)公司(「出租方」)與貴集團(「承租人」)於2007年5月22日簽訂的租賃協議，出租方同意按月租新台幣5,250元將物業出租予承租人，租期由2007年4月1日至2010年3月31日，為期3年。
3. 據告知，出租方尚未出示建築改良物業權證明文件。
4. 據告知，出租方及土地持有人為關連方。
5. 我們已獲告知註冊持有人及出租方均為貴集團的獨立第三方。