

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就香港、澳門及中國的物業權益於二零零七年十二月三十一日市值之意見所編製之函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本招股章程。



香港  
中環  
康樂廣場1號  
怡和大廈  
10樓

敬啟者：

#### 指示、目的及估值日期

吾等已根據閣下指示，就永發印務有限公司（「貴公司」）或其附屬公司（統稱「貴集團」）於香港、澳門及中華人民共和國（「中國」）持有之物業權益進行市場估值。吾等確認已進行視察、作出相關查詢，以及獲得吾等認為必要的其他資料，以便就該項物業權益於二零零七年十二月三十一日（「估值日」）的市場價值，向貴集團提供吾等之意見。

#### 估值基準

吾等對物業權益之估值相當於物業權益的市值。所謂市值，按照香港測量師學會物業估值準則所下的定義而言，是指自願買家及自願賣家在適當的推銷後於估值日達成物業交易的公平交易估值金額，而雙方乃在知情、審慎及不受脅迫的情況下自願進行交易。

#### 估值假設

吾等的估值並不考慮因特殊條款或情況，例如非典型融資、售後租回安排、任何涉及買賣人士提出的特殊代價或優惠或任何特殊價值因素而被抬高或貶低的估計價格。

在吾等就位於中國之物業權益進行估值時，吾等已假設有關於物業權益已經按每年繳納名義土地使用年費獲授指定年期之可轉讓土地使用權，而任何應付地價亦已悉數繳付。吾等亦假設該等物業權益之獲授人或使用者可於整段尚未屆滿獲授限期自由及不受干預地使用或出讓有關物業權益。

吾等倚賴 貴集團所提供分別關於中國物業權益之業權及 貴集團在中國物業之權益之資料及其中國法律顧問源泰律師事務所就該等事項所提供之意見。根據 貴集團所提供資料及中國法律顧問之意見，業權及主要批文及執照之批授狀況，載於估值證書附註內。

吾等估值並無考慮任何物業權益所欠負之任何抵押、按揭或債項，或出售成交時可能須承擔之任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該物業權益概無附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

在對位於香港的物業權益估值時，鑑於所屬的政府租契已於一九九七年六月三十日前屆滿，吾等已考慮到根據英國政府與中華人民共和國政府就香港問題所達成的聯合聲明附件三及新界土地契約（續期）條例內的條文，有關契約在無需補地價的情況下，已續期至二零四七年六月三十日，並自續期之日起每年按應課差餉租值計算徵收百分之三的地租。

在對物業權益進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及應用指引第12項所載之規定以及香港測量師學會刊發之物業估值準則（二零零五年第一版）。

## 估值方法

在對 貴集團持作業主自用／投資的第一類第1至5項物業、第二類第6項物業及第三類第8及11項物業進行估值時，吾等以直接比較法，參考相關市場上可資比較的銷售個案，或倘適用者則採用投資法將源自現有租約之租金收入撥充資本並計及有關物業租約期滿後可能調升之租金對物業權益進行估值。

在對 貴集團目前持作業主自用／在建工程的第三類第7、9、10、12至14項物業估值時，吾等採用折舊重置成本法（「折舊重置成本法」）對物業權益估值。折舊重置成本法需要評估土地現有使用市值及估計新購置樓宇及建築物的成本，並就年期、狀況及功能性陳舊等因素作出扣減。就土地部份而言，吾等已參考市場上可資比較的銷售個案。就在建工程而言，吾等參考 貴集團提供的建築成本。

貴集團租賃的第四類物業權益，由於不得轉讓、分租或缺乏可觀的租金利潤，因此並無商業價值。

#### 資料來源

在進行估值時，吾等在頗大程度上倚賴 貴集團及其澳門及中國法律顧問所提供之資料，並接納向吾等提供有關規劃批文或法定通告、地役權、年期、租約詳情、地盤及樓面面積以及所有其他有關事項之意見。

估值證書內所載之尺寸、量度及面積乃基於向吾等提供之文件所載之資料，因此僅為約數。吾等並無理由懷疑提供予吾等對估值屬重大之資料之真實性及準確性。吾等亦已獲 貴集團告知，所提供之資料概無遺漏任何重大事實。

吾等謹此表明，吾等所獲提供之文件副本主要為中文版本，而英文版本乃依據吾等之理解而編譯。因此，吾等建議 貴集團應參考該等文件之中文正本，並就該等文件之有效性及合法性以及詮釋諮詢 貴集團之法律顧問。

#### 業權調查

吾等已獲提供中國物業權益業權之文件摘要。吾等已就香港及澳門之物業向土地註冊處進行土地查冊。然而，吾等並無審查文件正本以確定所有權或核實於提交予吾等之副本內可能沒有顯示之任何修訂。

#### 現場視察

吾等曾視察該等物業之外部，而在可能之情況下，亦曾視察物業之內部。然而，吾等並無進行結構測量，亦無測試任何樓宇設施。在視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損毀。然而，吾等無法呈報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損毀。此外，吾等並無進行實地調查，以確定地面狀況及設施等是否適合日後發展。吾等在進行估值時是假設上述方面均令人滿意，且於建築期間並無產生額外開支或出現延誤。吾等無法進行詳細實地量度以核實該等物業之地盤及樓面面積，惟假設吾等所獲提供之文件副本所列示之地盤及樓面面積乃屬正確。

#### 匯率

除另有說明者外，吾等估值內列示之所有金額均以港元列值。吾等估值時採用之匯率為 1 港元兌人民幣 0.91 元及 1 港元兌 1.03 澳門元，乃估值當日適用之概約匯率。

隨函附奉吾等之估值概要及估值證書。

此 致

香港  
九龍  
新蒲崗  
六合街6號

永發印務有限公司  
列位董事 台照

代表  
戴德梁行有限公司  
董事  
陳家輝  
註冊專業測量師(產業測量組)  
註冊中國房地產估值師  
MSc., M.H.K.I.S., M.R.I.C.S  
謹啟

二零零八年三月十三日

附註：陳家輝先生為註冊專業測量師，彼擁有逾19年香港、澳門及中國物業估值經驗。

## 估值概要

物業	於二零零七年 十二月三十一日 現況下之資本值 港元		貴集團 應佔權益 百分比	貴集團應佔 二零零七年 十二月三十一日 現況下之 資本值 港元	
第一類 – 貴集團於香港持作業主自用／投資用途的物業權益					
1. 九龍 新蒲崗 六合街6號	175,000,000		100	175,000,000	
2. 九龍 新蒲崗 爵祿街60-70號 東安大廈 5樓 D室(爵祿街64號)	850,000		100	850,000	
3. 九龍 新蒲崗 彩虹道20及22號 4樓 7室(彩虹道20號)及 8室(彩虹道22號)	2,300,000		100	2,300,000	
4. 九龍 新蒲崗 寧遠街9號 越秀廣場 2座(秀華苑) 27樓F室	2,400,000		100	2,400,000	
5. 九龍 旺角 通菜街224號 天馬樓 8樓	1,500,000		100	1,500,000	
	小計：	182,050,000		182,050,000	

物業	於二零零七年 十二月三十一日 現況下之資本值 港元	貴集團 應佔權益 百分比	貴集團應佔 二零零七年 十二月三十一日 現況下之 資本值 港元
<b>第二類 – 貴集團於澳門持作業主自用的物業權益</b>			
6. 澳門路環 荷花圍 142A、142B、 142C、162號 海蘭花園 4號地段1座9樓A室及 1層地庫第101號停車位	2,500,000	100	2,500,000
小計：	<u>2,500,000</u>		<u>2,500,000</u>
<b>第三類 – 貴集團於中國持作業主自用／在建中的物業權益</b>			
7. 河南省 許昌市 魏都經濟技術開發區 許攸路西段南側瑞祥路北側 工業綜合設施	34,560,000	51	17,625,600
8. 上海 楊浦區 大連路950號 8棟 1201室	5,060,000	100	5,060,000
9. 浙江省 嘉興 嘉善縣 大雲鎮 大雲鎮工業區 六社 花鄉大道399號 工業綜合設施	53,800,000	100	53,800,000

物業	於二零零七年	貴集團 應佔權益 百分比	貴集團應佔
	十二月三十一日 現況下之資本值 港元		二零零七年 十二月三十一日 現況下之 資本值 港元
10. 四川省 成都市 武侯區 機投鎮 潮音村 和東四路18號 工業綜合設施	111,000,000	51	56,610,000
11. 四川省 瀘州市 江陽區 星光路2號 1號樓1703室	840,000	51	428,400
12. 四川省 都江堰 玉堂鎮 青城橋村2-4組 工業綜合設施	9,840,000	51	5,018,400
13. 河北省 灤南縣 奔城鎮 奔湖路東側 西馬路88號 工業綜合設施	182,200,000	66	120,252,000
14. 廣東省 東莞 大嶺山鎮 龍山村工業區 飲食嶺地段 工業綜合設施	11,700,000	100	11,700,000
小計：	<u>409,000,000</u>		<u>270,494,400</u>

物業	於二零零七年 十二月三十一日 現況下之資本值 港元	貴集團 應佔權益 百分比	貴集團應佔 二零零七年 十二月三十一日 現況下之 資本值 港元
<b>第四類 – 貴集團於香港租賃的物業權益</b>			
15. 九龍 大角咀 海輝道11號 維港灣第5座 11樓F室	無商業價值	100	無商業價值
16. 九龍 新蒲崗 崇齡街33號 新蒲崗廣場 2座 22樓H室	無商業價值	100	無商業價值
17. 九龍 新蒲崗 崇齡街33號 新蒲崗廣場 1座 20樓F室	無商業價值	100	無商業價值
18. 九龍 新蒲崗 七寶街7號及 八達街11號 利中工業大廈 10樓A及B室	無商業價值	100	無商業價值
總計：	<u>593,550,000</u>		<u>455,044,400</u>



## 估值證書

## 第一類 — 貴集團於香港持作業主自用／投資用途的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 十二月三十一日 現況下之資本值
1. 九龍 新蒲崗 六合街6號  位於新九龍內地段 第4490號	<p>該物業包括建於一幅地盤面積約1,421.40平方米(15,300平方呎)之土地上之一幢11層高工業樓宇。該樓宇於一九六四年落成。</p> <p>該物業總建築面積及實用面積分別為約12,184.60平方米(131,155平方呎)及10,478.35平方米(112,789平方呎)。</p> <p>該物業根據政府租契向政府租借持有，由一八九八年七月一日起計為期99年減最後三日，該租期已法定續期至二零四七年六月三十日。現時就該地段應付之地租相當於當時每年應課差餉租值之3%。</p>	<p>該物業部份由貴集團佔用作工場、貨倉及食堂，設有附屬辦公室及部份出租予一名租戶。</p> <p>第5至7層全層現時出租予南洋兄弟煙草股份有限公司(一家於一九九四年五月十日在香港註冊成立的公司及為上實控股的全資附屬公司)。</p> <p>第5至6層全層(總建築面積約2,125.23平方米(22,876平方呎))現時以兩年期出租，租期由二零零六年十月一日至二零零八年九月三十日，每月租金總額為70,000港元(包括差餉、地租及管理費)。</p> <p>第7層全層(總建築面積約1,062.62平方米(11,438平方呎))現時以兩年期出租，租期由二零零七年一月一日至二零零八年十二月三十一日，每月租金為35,000港元(包括差餉、地租及管理費)。</p>	175,000,000港元

附註：

(1) 該物業登記業主為 貴公司。

- (2) 該物業受屋宇處根據建築物條例第24C(1)條於二零零七年四月二十三日發出的備忘錄編號07051701150501的替代通知第MNZ/U25-15/0002/05號規限。屋宇處在該通知中通知登記業主，位於頂層的一幢建築物，位於第一層及第三層的建築物分別違反建築物條例。然而，在吾等估值過程中，吾等並無計及遵守上述通知的任何復修成本。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 十二月三十一日 現況下之資本值
2. 九龍 新蒲崗 爵祿街60-70號 東安大廈 5樓 D室(爵祿街64號)	該物業包括於一九六三年落成的六層高綜合樓宇5樓的一個住宅單位。  該物業的實用面積為約46.08平方米(496平方呎)。	該物業目前空置。	850,000 港元
新九龍內地段 第4506號36份之1份	該物業根據售樓條件第7098號向政府租借，由一八九八年七月一日起計為期99年減最後三日，且該租期已法定續期至二零四七年六月三十日。現時就該地段應付之地租相當於當時每年應課差餉租值之3%。		

附註：該物業登記業主為 貴公司。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年十二月三十一日現況下之資本值
3. 九龍新蒲崗彩虹道20及22號4樓7室(彩虹道20號)及8室(彩虹道22號)	該物業包括於一九六四年落成的6層高加一個閣樓的綜合樓宇4樓的兩個住宅單位。  該物業的實用面積為約117.61平方米(1,266平方呎)。	7室目前租予第三方，租期兩年，由二零零七年十二月一日至二零零九年十一月三十日，每月租金5,000港元(包括差餉及地租)。	2,300,000 港元
新九龍內地段第4640號D分段16份之2份	該物業根據售樓條件第7260號向政府租借持有，由一八九八年七月一日起計為期99年減最後三日，該租期已法定續期至二零四七年六月三十日。現時就該地段應付之地租相當於當時每年應課差餉租值之3%。	8室目前租予第三方，租期兩年，由二零零七年六月一日至二零零九年五月三十一日，每月租金5,200港元(包括差餉及地租)。	

附註：該物業登記業主為 貴公司。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年十二月三十一日現況下之資本值
4. 九龍新蒲崗寧遠街9號越秀廣場2座(秀華苑)27樓F室	該物業包括於一九九五年落成的10層高花園／商業／停車場平台上建造的22層高住宅樓宇27樓的一個住宅單位。	該物業目前租予金國明先生(貴公司執行董事及總經理)，租期兩年，由二零零七年一月一日至二零零八年十二月三十一日，每月租金9,500港元(包括差餉、地租及管理費)。	2,400,000 港元
新九龍內地段第6184號8928份之12份	該物業的總樓面面積及實用面積分別約為55.74平方米(600平方呎)，實用面積約44.31平方米(477平方呎)。	該物業根據換地條件第12196號向政府租借持有，租期由一九九二年二月二十日起至二零四七年六月三十日止。現時就該地段應付之地租為每年600港元。	

附註：該物業登記業主為 貴公司。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年十二月三十一日現況下之資本值
5. 九龍旺角通菜街224號天馬樓8樓  九龍內地段第2446號餘段30份之1份	該物業包括於一九七三年落成的10層高綜合樓宇8樓的一個住宅單位。  該物業的實用面積約為34.84平方米(375平方呎)。  該物業根據政府租契向政府租借持有，由一九三一年三月十六日起計為期75年，可續租75年。現時就該整個地段應付之政府地租為每年1,626港元。	該物業目前租予第三方，租期兩年，由二零零六年十一月十八日至二零零八年十一月十七日，每月租金5,500港元(包括差餉、地租及管理費)。	1,500,000 港元

附註：該物業登記業主為 貴公司。

## 第二類 — 貴集團於澳門持作業主自用的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 十二月三十一日 現況下之資本值
6. 澳門路環 荷花園 142A、142B、 142C、162 號 海蘭花園 4 號地段 1 座 9 樓 A 室 及 1 層地庫第 101 號 停車位	<p data-bbox="555 374 927 527">該物業包括於 2 層高停車場地庫上建造的 19 層高公寓樓 1 座 9 樓的一個住宅單位及 1 層地庫的一個停車位，該樓宇於一九九六年落成。</p> <p data-bbox="555 566 927 655">該物業的實用面積約為 105.65 平方米 (1,137 平方呎)，不包括停車位面積。</p> <p data-bbox="555 693 927 817">該物業根據澳門政府租契持有，由一九九一年三月二十二日起計為期 25 年，可續租至二零四九年十二月十九日。</p>	該物業目前空置。	2,500,000 港元

附註：該物業登記業主為 貴公司。

## 第三類 — 貴集團於中國持作業主自用／在建中的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年十二月三十一日現況下之資本值
7. 河南省 許昌市 魏都區經濟技術開發區 許攸路西段南側瑞祥路 北側工業綜合設施	<p>該物業包括在地盤總面積約42,671.20平方米(459,313平方呎)的兩幅土地上興建的工業綜合設施。</p> <p>此工業綜合設施由合共十幢樓宇組成，包括一幢辦公樓宇、三個工場、三個貨倉、一幢綜合大樓、一個保安室及一幢附屬樓宇。</p> <p>於一九九六年竣工具權證的八幢樓宇總建築面積約為19,584.43平方米(210,807平方呎)。</p> <p>一幢無權證之貨倉建築面積約為540平方米(5,813平方呎)(於二零零四年竣工)。</p> <p>一個工場建築面積約2,597.30平方米(27,957平方呎)(於二零零七年竣工)。其所有權證書待批准。</p> <p>該物業獲授為期50年的土地使用權，將分別於二零四六年十一月四日及二零五六年八月十五日屆滿，作工業用途。</p>	該物業目前由貴集團佔用作工業用途。	<p>34,560,000 港元</p> <p>(貴集團佔51%權益：17,625,600 港元)</p> <p>(請參閱附註3及4)</p>

## 附註：

- 根據許昌市國土資源局分別於二零零六年十一月二日及二零零七年一月二十三日發出的兩份國有土地使用證許市國用(2006)字第005000111號及許市國用(2007)字第005000105號，該物業(包括地盤總面積42,671.20平方米)的土地使用權已授予許昌永昌印務有限公司(「許昌永昌」)，年期分別於二零四六年十一月四日及二零五六年八月十五日屆滿，作工業用途。
- 根據許昌市房地產發證辦公室及許昌市房地產產權登記發證辦公室發出的七份房屋所有權證編號字第2001126號、2001127號、2001128號、2001129號、2002409號、2003153號及F縣房權證許昌市字第(2005) 0743號，該物業總建築面積為19,584.43平方米的房屋所有權歸屬許昌永昌。
- 根據吾等進行的地盤視察及據貴集團表示，一幢建築面積為540平方米的貨倉並無房屋所有權證，現時正在申請。在吾等的估值過程中，吾等賦予該物業的該部份並無任何商業價值。然而，假設已取得房屋所有權證，該樓宇於二零零七年十二月三十一日現況下的資本值為270,000港元。



根據許昌經濟技術開發區規劃建設局於二零零四年四月十二日發出的建築工程規劃許可證許開規第2004-6號，許昌永昌獲准在該物業開發建築面積540平方米的貨倉。

根據許昌經濟技術開發區規劃建設局於二零零四年四月八日發出的建築工程施工許可證，許昌永昌獲准對建築面積540平方米的貨倉施工。

- (4) 於吾等估值日期，吾等注意到，一個建築面積約為2,597.30平方米的工場並無房屋所有權證。在吾等估值過程中，吾等賦予該物業的該部份並無任何商業價值。然而，已於二零零八年二月一日取得工場的房屋所有權證。假設於估值日期已取得房屋所有權證，該樓宇於二零零七年十二月三十一日現況下的資本值為2,250,000港元。

根據許昌經濟技術開發區規劃建設局於二零零六年五月二十九日發出的建築工程規劃許可證許開規第2006-18號，許昌永昌獲准對該物業開發建築面積2,546平方米的工場。

根據許昌經濟技術開發區規劃建設局於二零零五年五月二十一日發出的建築工程施工許可證，許昌永昌獲准對建築面積2,546平方米的工場施工。

- (5) 根據日期為二零零六年十一月三日的營業執照企合豫許總字第000165號，許昌永昌成立為有限公司，註冊資本為10,000,000美元（約相當於78,000,000港元），有效經營期由一九九五年十二月二十八日至二零一零年十二月二十七日。

- (6) 根據中國法律意見：

(i) 許昌永昌為一家於一九九五年十二月二十八日正式組建的有限責任公司，根據中國法律作為一家股本合資企業有效存在；

(ii) 該土地使用權的全數土地金已獲支付。

(iii) 該物業之國有土地使用證及房屋所有權證為合法、有效，並受中國適用法律保護。許昌永昌有權根據中國法律法規在土地使用期限內佔有、使用、轉讓及抵押該物業；

(iv) 總建築面積540平方米的建築項目的建造為合法、有效，並符合中國適用法律法規。許昌永昌已就於該物業的土地上興建樓宇領取適用中國法律及法規規定的所有樓宇及施工許可證。鑒於上述文件，若建築項目可通過竣工檢查，許昌永昌領取建築項目的業權文件並無法律障礙；

(v) 該物業不受任何按揭的限制；

(vi) 在領取該物業的有關法律文件後，許昌永昌已合法擁有該等樓宇的土地使用權及業權，可合法佔有、使用、轉讓、出租及抵押該物業。該等法律文件具有效力及效用，且符合並受中國適用法律保護；

(vii) 並無任何待決或威脅作出將影響該物業的規模、用途、改善、工程或進入該物業的法律、政府、仲裁或行政程序或行動；及

(viii) 該物業的工業用途與有關中國法律並無衝突。

(7) 按照中國法律意見以及 貴集團提供的資料，業權及主要批文和執照的狀況如下：

國有土地使用證	有
房屋所有權證	有（八幢樓宇；餘下兩幢樓宇無）
建築工程規劃許可證	有（兩幢樓宇）
建築工程施工許可證	有（兩幢樓宇）
營業執照	有

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年十二月三十一日現況下之資本值
8. 上海楊浦區大連路950號8棟1201室	<p>該物業包括位於22層高辦公樓宇12樓的一個辦公室單位，該樓宇於二零零五年落成。</p> <p>該物業的建築面積為282.31平方米(3,039平方呎)。</p> <p>該物業獲授為期50年的土地使用權，於二零零二年九月二十日起至二零五二年九月十九日，作辦公室及商業用途。</p>	該物業目前由貴集團佔用作辦公室用途。	5,060,000 港元

## 附註：

- (1) 根據上海市楊浦區房地產登記處於二零零六年七月四日發出的上海市房地產所有權證滬房地楊字(2006)第017003號，該物業建築面積282.31平方米歸屬申實國際貿易(上海)有限公司(「申實國際」)，作辦公室用途。
- (2) 根據上海策通房地產經紀有限公司(甲方，獨立第三方)與申實國際貿易(上海)有限公司(乙方)於二零零六年六月十二日訂立的上海市房地產買賣合同，乙方同意以代價人民幣4,615,769元(約等於5,060,000港元)購買建築面積為282.31平方米的物業。
- (3) 根據日期為二零零七年五月十六日的營業執照企獨滬浦總字第312592號，申實國際成立為有限公司，註冊資本為1,143,800美元(約等於8,921,640港元)，有效經營期由一九九九年四月二日至二零一四年四月一日。
- (4) 按照中國法律意見：
  - (i) 申實國際為一家於一九九九年四月二日正式組建的有限責任公司，根據中國法律作為一家外商獨資企業有效存在；
  - (ii) 申實國際與上海策通房地產經紀有限公司訂立的買賣合同符合並受中國適用法律保護。該合同合法、有效、具約束力，且可根據其條款執行；
  - (iii) 買賣合同訂明的代價已全數支付；
  - (iv) 上海市房地產所有權證為合法、有效，並受中國適用法律保護。申實國際為該物業的土地使用權的法定及實益擁有人，有權在土地使用期限內根據上述上海市房地產所有權證佔有、使用、轉讓及抵押該物業，該等行為符合並受中國適用法律保護；
  - (v) 該物業不受任何按揭的限制；
  - (vi) 該等法律文件具有效力及效用，且符合並受中國適用法律保護；
  - (vii) 並無任何待決或威脅作出將影響該物業的規模、用途、改善、工程或進入該物業的法律、政府、仲裁或行政程序或行動；及
  - (viii) 該物業的辦公室及商業用途與有關中國法律並無衝突。

(5) 按照中國法律意見以及 貴集團提供的資料列，業權及主要批文和執照的狀況如下：

房地產所有權證	有
房地產買賣合同	有
營業執照	有

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年十二月三十一日現況下之資本值
9. 浙江省 嘉興市 嘉善縣 大雲鎮 大雲鎮工業區 六社 花鄉道399號 工業綜合設施	<p>該物業包括在四幅地盤總面積約71,354.70平方米(768,062平方呎)的土地上興建的工業綜合設施。</p> <p>該工業綜合設施包括合共22幢樓宇，包括一幢辦公樓宇、五個工場、三個貨倉、兩個保安室及其他附屬樓宇，總建築面積約為24,814.22平方米(267,100平方呎)，已分別於一九九五年、二零零四年及二零零七年落成。</p> <p>該物業獲授為期50年的土地使用權，作工業用途。</p>	該物業目前由貴集團佔用作工業用途。	53,800,000 港元

## 附註：

- (1) 根據嘉善縣國土資源局發出的四份國有土地使用證編號善國用(2002)字第103-1449號、善國用(2007)字第103-1240號、善國用(2007)字第103-1238號及善國用(2007)字第103-1239號，該物業的土地使用權已授予浙江榮豐紙業有限公司(「浙江榮豐」)，為期50年，作工業用途。
- (2) 根據嘉善縣人民政府發出的九份房屋所有權證編號嘉善縣房權證善字第00067116號、嘉善縣房權證善字第00067118號、房權證善字第0017154-1號、房權證善字第0017154-2號、房權證善字第00084344號、房權證善字094994號、房權證善字00101431號、房權證善字00101432號及房權證善字00101434號，該物業總建築面積約24,814.22平方米的房屋所有權歸浙江榮豐所有，作工業用途。
- (3) 根據日期為二零零六年四月二十九日的營業執照企獨浙嘉總字第003370號，浙江榮豐成立為有限公司，註冊資本為11,200,000美元(約相當於87,360,000港元)，有效經營期由一九九五年八月二十八日至二零四五年八月二十七日。
- (4) 根據中國法律意見：
  - (i) 浙江榮豐為一家於一九九五年八月二十八日正式組建的有限責任公司，根據中國法律初始作為一家股本合資企業，之後作為一家外商獨資企業有效存在；
  - (ii) 該土地使用權的全數土地金已獲支付。
  - (iii) 該物業之國有土地使用證及房屋所有權證為合法、有效，並受中國適用法律保護。浙江榮豐有權在土地使用期限內根據中國法律法規佔有、使用、轉讓及抵押該物業；
  - (iv) 該物業現時按揭予東亞銀行(中國)有限公司西安分行，抵押年期由二零零七年八月二十四日至二零一三年十一月二十八日，現時仍處於按揭的有效期。
  - (v) 在領取該物業的有關法律文件後，浙江榮豐已合法擁有該等樓宇的土地使用權及業權，可合法佔有、使用、轉讓、出租及抵押該物業。該等法律文件為有效及有作用，且符合並受中國適用法律保護；

- (vi) 並無任何待決或威脅作出將影響該物業的規模、用途、改善、工程或進入該物業的法律、政府、仲裁或行政程序或行動；及
- (vii) 該物業的工業用途與有關中國法律並無衝突。
- (6) 按照中國法律意見以及 貴集團提供的資料，業權及主要批文和執照的狀況如下：

國有土地使用證	有
房屋所有權證	有
營業執照	有

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年十二月三十一日現況下之資本值
10. 四川省 成都市 武侯區 機投鎮 潮音村 科東四路18號 工業綜合設施	<p>該物業包括在一幅地盤面積約90,819.66平方米(977,583平方呎)的土地上興建的工業綜合設施。</p> <p>該工業綜合設施包括總建築面積約為33,413.35平方米(359,661平方呎)的合共六幢樓宇(包括兩個工場、一幢辦公樓宇及三幢附屬樓宇)，於二零零五年落成。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，於二零五三年十二月十四日屆滿，作工業用途。</p>	<p>該物業總建築面積5,000平方米(53,820平方呎)之部份出租予成都九興印刷包裝有限公司(現時為獨立第三方)，租期10年，於二零零五年四月一日至二零一五年三月三十一日，租金為每年人民幣480,000元(約等於527,000港元)。</p> <p>該物業之餘下部份目前被貴集團用作工業用途。</p>	<p>111,000,000港元</p> <p>(貴集團佔51%權益： 56,610,000港元)</p>

## 附註：

- (1) 根據成都市國土資源局於二零零四年二月二十三日發出的國有土地使用證成國用第(2004)107號，該物業(包括地盤面積約為90,819.66平方米)的土地使用權已授予成都永發印務有限公司(「成都永發」)，於二零五三年十二月十四日屆滿，作工業用途。
- (2) 根據成都市房屋管理局發出的六份房屋所有權證編號成房權證監證字第1452151號、1452153號、1452155號、1452158號、1452160號及1452161號，該物業(包括總建築面積約33,413.35平方米)的房屋所有權歸屬成都永發，作工業用途。
- (3) 根據日期為二零零七年三月二十七日的營業執照企合川蓉總字第003583號，成都永發成立為有限公司，註冊資本為人民幣48,000,000元(約等於52,747,000港元)，有效經營期由二零零五年三月十八日至二零五五年三月十七日。
- (4) 根據中國法律意見：
  - (i) 成都永發為一家於二零零三年八月八日正式組建的有限責任公司，根據中國法律作為一間股本合資企業有效存在。成都市工商管理局已於二零零五年三月十八日續新成都永發之營業執照企合川蓉總字第003583號，經營期自二零零五年三月十八日起至二零五五年三月十七日止為期50年；
  - (ii) 該土地使用權的全數土地金已獲支付。
  - (iii) 該物業之國有土地使用證及房屋所有權證為合法、有效，並受中國適用法律保護。成都永發有權在土地使用期限內根據中國法律法規佔有、使用、轉讓及抵押該物業；
  - (iv) 該物業現時按揭予東亞銀行(中國)有限公司西安分行，抵押期由二零零七年五月二十五日至二零一二年十二月二十七日，仍處於有效期。該按揭為合法、有效及可根據中國法律予以執行；

- (v) 在領取該物業的有關法律文件後，成都永發已合法擁有該等樓宇的土地使用權及業權，可合法佔有、使用、轉讓、出租及抵押該物業。該等法律文件為合法及有效，且符合並受中國適用法律保護；
  - (vi) 並無任何待決或威脅作出將影響該物業的規模、用途、改善、工程或進入該物業的法律、政府、仲裁或行政程序或行動；及
  - (vii) 該物業的工業用途與有關中國法律並無衝突。
- (5) 按照中國法律意見 以及 貴集團提供的資料，業權及主要批文和執照的狀況如下：

國有土地使用證	有
房屋所有權證	有
營業執照	有



物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年十二月三十一日現況下之資本值
11. 四川省 瀘州市 江陽區 星光路2號 1號樓1703號	該物業包括位於24層高住宅樓宇17樓的一個住宅單位，該樓宇於二零零三年落成。  該物業的建築面積為289.65平方米(3,118平方呎)。  該物業獲授土地使用權，作住宅用途。	該物業目前空置。	840,000 港元  (貴集團佔51%權益： 428,400 港元)

## 附註：

- (1) 根據瀘州市房地產管理局於二零零六年九月二十一日發出的房地產所有權證瀘市房權證江陽區字第0000116570號，該物業(包括建築面積為289.65平方米的物業)歸屬成都永發，作住宅用途。
- (2) 根據日期為二零零七年三月二十七日的營業執照企合川蓉總字第003583號，成都永發成立為有限公司，註冊資本為人民幣48,000,000元(約等於52,747,000港元)，有效經營期由二零零五年三月十八日至二零五五年三月十七日。
- (3) 根據中國法律意見：
  - (i) 成都永發為一家於二零零三年八月八日正式組建的有限責任公司，根據中國法律作為一家股本合資企業有效存在。成都市工商管理已於二零零五年三月十八日續新成都永發的營業執照企合川蓉總字第003583號，經營期自二零零五年三月十八日起至二零五五年三月十七日止為期50年；
  - (ii) 根據成都永發與四川福華實業(集團)有限公司，於二零零六年八月三十日訂立的以房屋償債協議，成都永發透過以四川福華實業(集團)有限公司，所擁有的物業(已獲得該公司同意)償還由泰誠酒廠及成都百年窖酒有限公司應付予成都永發的部份債項的方式支付代價人民幣608,265元。
  - (iii) 以房屋償債協議的訂約方以及該協議的內容和形式均符合中國法律及法規及受到中國法律法規所保障，包括但不限於中國的合同法。以房屋償債協議為合法、有效、具約束力和可根據其條款依法執行。
  - (iv) 成都永發透過償還泰誠酒廠與成都百年窖酒有限公司應付成都永發印務有限公司的部份債項的方式支付代價。
  - (v) 該物業的房地產所有權為合法、有效，並受中國適用法律保護。成都永發有權在土地使用期限內根據中國法律法規佔有、使用、轉讓及抵押該物業；
  - (vi) 該物業不受任何按揭的限制；
  - (vii) 在領取該物業的有關法律文件後，成都永發已合法擁有該等樓宇的土地使用權及業權，可合法佔有、使用、轉讓、出租及抵押該物業。該等法律文件為有效及有作用，且符合並受中國適用法律保護；
  - (viii) 並無任何待決或威脅作出將影響該物業的規模、用途、改善、工程或進入該物業的法律、政府、仲裁或行政程序或行動；及
  - (ix) 該物業的辦公室及商業用途與有關中國法律並無衝突。

(4) 按照中國法律意見以及 貴集團提供的資料，業權及主要批文和執照的狀況如下：

房地產所有權	有
營業執照	有

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年十二月三十一日現況下之資本值
12. 四川省 都江堰 玉堂鎮 青城橋村2-4組 工業綜合設施	<p>該物業包括在一幅地盤面積約為28,697.50平方米(308,900平方呎)的土地上興建的工業綜合設施。</p> <p>該工業綜合設施合共包括二十四幢樓宇(包括多個工場、貨倉、辦公樓宇及臨時建築)，總建築面積約為11,924.55平方米(128,356平方呎)。</p> <p>總建築面積約8,509.82平方米(91,600平方呎)已領有權證的二十三幢樓宇於一九九八年落成。</p> <p>一幢建築面積3,414.73平方米(36,756平方呎)的建築式樣簡單作儲存用途的臨時建築並無領有所有權證。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，於二零四零年十二月三日屆滿，作工業用途。</p>	該物業目前被 貴集團佔用作工業用途。	<p>9,840,000 港元</p> <p>(貴集團佔51%權益： 5,018,400 港元)</p> <p>(請參閱附註3)</p>

## 附註：

- 根據都江堰市人民政府於二零零零年十二月四日發出的國有土地使用證都國用(2000)字第(2000)0656號，該物業(包括地盤面積約為28,697.50平方米)的土地使用權已授予都江堰九興印務有限公司(「都江堰九興」)，於二零四零年十二月三日屆滿，作工業用途。
  - 根據都江堰市房屋管理局於二零零零年十二月四日發出的七份房屋所有權證編號都房權證都房監證字第0034107號、0034108號、0034115號、0034116號、0034123號、0034124號及0034125號，該物業(總建築面積約為8,767.67平方米)的房屋所有權歸屬都江堰九興，作工業用途。
- 據 貴集團表示，總建築樓面面積257.85平方米的兩幢樓宇(第11棟和第20棟)已清拆。在吾等的估值中，吾等並無考慮此兩幢已清拆的樓宇。
- 吾等留意到一幢建築面積3,414.73平方米的建築式樣簡單作儲存用途的臨時建築。據 貴集團表示，由於其為臨時用途，並未獲得建築許可。在吾等估值過程中，吾等賦予該物業的該部份並無任何商業價值。
  - 根據日期為二零零七年五月三十一日的營業執照第5101811801710號，都江堰九興成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣15,000,000元(約等於16,484,000港元)，有效經營期由二零零零年十二月二十二日至二零五零年十二月二十一日。

- (5) 根據中國法律意見：
- (i) 都江堰九興為一家於二零零零年十二月二十二日正式組建的有限責任公司，根據中國法律作為一家股份合資企業及其後作為一家有限責任公司有效存續；
  - (ii) 該土地使用權的全數土地金已獲支付。
  - (iii) 該物業之國有土地使用證及七份房屋所有權證為合法、有效，並受中國適用法律保護。都江堰九興有權在土地使用期限內根據中國法律法規佔有、使用、轉讓及抵押該物業；
  - (iv) 該物業不受任何按揭的限制；
  - (v) 在領取該物業的有關法律文件後，都江堰九興已合法擁有該等樓宇的土地使用權及業權，可合法佔有、使用、轉讓、出租及抵押該物業。該等法律文件具有效力及效用，且符合並受中國適用法律保護；
  - (vi) 並無任何待決或威脅作出針對都江堰九興或將影響該物業的規模、用途、改善、工程或進入該物業的法律、政府、仲裁或行政程序或行動；
  - (vii) 該物業的工業用途與有關法律並無衝突；及
  - (viii) 都江堰九興用作貨倉的若干簡單及臨時建築總建築面積約3,414.73平方米已竣工，但仍未取得有關建築許可證。就興建上述建築過程中欠缺適當許可證，除作出修正（包括拆卸上述建築）及罰款該等建築總建築成本的5%至20%外，都江堰九興可能毋須承擔任何其他罰款。
- (6) 按照中國法律意見以及 貴集團提供的資料，業權及主要批文和執照的狀況如下：
- |         |   |
|---------|---|
| 國有土地使用證 | 有 |
| 房屋所有權證  | 有 |
| 營業執照    | 有 |

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年十二月三十一日現況下之資本值
13. 河北省 灤南縣 奔城鎮 奔湖路東側段 西馬路88號 工業綜合設施	該物業包括在五幅總地盤面積約407,043.54平方米(4,381,417平方呎)的土地上興建的工業綜合設施。  該工業綜合設施合共包括84幢樓宇(包括多個工場、貨倉、辦公樓宇及附屬建築)，總建築面積約105,548.11平方米(1,136,120平方呎)，已於一九九二年至二零零六年間落成。  該物業已獲授土地使用權，於二零五三年九月五日屆滿，作工業用途。	該物業目前被貴集團佔用作工業用途。	182,200,000港元  (貴集團佔66%權益： 120,252,000港元)

## 附註：

- (1) 根據灤南市人民政府於二零零五年一月十九日發出的五份國有土地使用證編號為冀奔國用第(2005) 0005號、第(2005) 0006號、第(2005) 0007號、第(2005) 0008號及第(2005) 0009號，該物業(包括地盤面積約407,043.54平方米)的土地使用權已授予河北永新紙業有限公司(「河北永新」)，年期於二零五三年九月五日屆滿，作工業用途。
- (2) 根據灤南市房屋管理局於二零零七年九月四日發出的十八份房屋所有權證編號為灤南房權證僑私第011041-1至011041-4號、第011042號、第011043-1至011043-6號、第011044-1至011044-3號及第011045-1至011045-4號，該物業(總建築面積約為105,548.11平方米)的房屋所有權歸屬河北永新，作工業用途。
- (3) 根據日期為二零零五年十二月三十日的營業執照企合冀唐總字第130200100022號，河北永新成立為有限公司，註冊資本為19,128,300美元(約等於149,200,740港元)，有效經營期由二零零三年十一月十九起日至二零三三年十一月十八日。
- (4) 根據中國法律意見：
  - (i) 河北永新為一家於二零零三年十一月十九日正式組建的有限責任公司，根據中國法律作為一家股本合資企業有效存在；
  - (ii) 該五幅土地之國有土地使用證及該物業的房屋所有權證為合法、有效，並受中國適用法律保護。河北永新有權在土地使用期限內根據中國法律法規佔有、使用、轉讓及抵押該物業；
  - (iii) 地盤面積為154,037.55平方米的一幅土地及建於其上建築面積為2,281.20平方米的若干樓宇已以人民幣17,000,000元(約等於18,680,000港元)的價值抵押予交通銀行唐山分行，作為人民幣17,000,000元(約等於18,680,000港元)貸款的擔保，擔保期自二零零七年五月三十日起至二零零九年六月三十日止，目前仍處於有效期間；
  - (iv) 地盤總面積為143,991.50平方米的兩幅土地及建於其上總建築面積為39,568.89平方米的若干樓宇已作為人民幣10,500,000元(約等於11,540,000港元)貸款的擔保抵押予華夏銀行石家莊分行，擔保期自二零零六年十月二十五日起至二零零七年十月二十四日止。按揭期已於二零零七年十月二十四日屆滿，該貸款已於二零零七年九月二十五日全數償還，據此，該項按揭下的權利及責任已予解除。

- (v) 地盤面積為 63,998.10 平方米的一幅土地及建於其上總建築面積為 24,067.20 平方米的若干樓宇已以人民幣 69,030,000 元 (約等於 75,860,000 港元) 的價值抵押予中國農業銀行灤南支行，作為人民幣 44,850,000 元 (約等於 49,290,000 港元) 貸款的擔保，擔保期自二零零七年五月二十九日起至二零零九年五月二十七日止，目前仍處於有效期；
- (vi) 該物業之餘下部份不受任何按揭的限制；
- (vii) 在領取該物業的有關法律文件後，河北永新已合法擁有該等樓宇的土地使用權及業權，可合法佔有、使用、轉讓、出租及抵押該物業。該等法律文件具有效力及效用，且符合並受中國適用法律保護；
- (viii) 並無待決或構成威脅的法律、政府或仲裁程序或行動會影響該物業的規模、用途、改良或建造工程或進入該物業；及
- (ix) 該物業的工業用途並無抵觸中國有關法律。
- (5) 按照中國法律意見以及 貴集團提供的資料，業權及主要批文和執照的狀況如下：

國有土地使用證	有
房地產所有權證	有
營業執照	有

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年十二月三十一日現況下之資本值
14. 廣東省 東莞 大嶺山鎮 飲食嶺地段 龍山村工業區 工業綜合設施	<p>該物業包括在一幅地盤面積約<b>32,693.32</b>平方米(351,911平方呎)土地上興建的工業綜合設施。</p> <p>該工業綜合設施合共包括八幢樓宇(包括工場、兩幢員工宿舍、食堂及四幢附屬建築、四幢未領有權證的附屬樓宇)，全部於二零零五年落成。</p> <p>工場、兩幢員工宿舍及食堂的總建築面積為<b>26,309</b>平方米(283,190平方呎)。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，於二零五一年十二月十六日屆滿，作工業用途。</p>	該物業目前被 貴集團佔用作工業用途。	11,700,000 港元 (請參閱附註2)

## 附註：

- (1) 根據東莞市人民政府於二零零二年二月二十八日發出的國有土地使用證東府國用(1992)字第特46號，該物業(包括地盤面積約32,693.32平方米)的土地使用權已授予東莞永發包裝裝潢有限公司(現稱為永發印務(東莞)有限公司)〔東莞永發〕，年期於二零五一年十二月十六日屆滿，作工業用途。
- (2) 吾等留意到，總建築面積為26,309平方米的四幢樓宇並無領有房屋所有權證，現時正在申請房屋所有權證。在吾等估值過程中，吾等賦予該物業的該部份並無任何商業價值。然而，假設已取得權證，該等樓宇於二零零七年十二月三十一日現況下的資本值為32,400,000港元。

根據東莞市城建規劃局於二零零二年九月二十五日發出的四份建築工程規劃許可證編號2002-15-00021號、2005-15-00022號、2002-15-00023號及2005-15-00024號，東莞永發獲准開發總建築面積26,309平方米的工場、兩幢員工宿舍和一個食堂。

根據東莞市建設委員會於二零零五年七月二十二日發出的竣工證書編號建備證字第44190020050540號、44190020050538號、44190020050537號及44190020050539號，總建築面積26,309平方米的工場、兩幢員工宿舍及食堂已竣工及驗收。

- (3) 此外，四幢附屬樓宇及／或總建築面積約828平方米的建築並未領有權證。在吾等估值過程中，吾等賦予該物業的該部份並無任何商業價值。
- (4) 根據日期為二零零六年一月十九日的營業執照第200626號，東莞永發成立為合作合營公司，註冊資本為100,000,000港元，有效經營期由二零零一年八月九日至二零二一年八月八日。

## (5) 根據中國法律意見：

- (i) 東莞永發為一家於二零零一年八月九日正式組建的有限責任公司，根據中國法律初始作為一家合作合營公司，之後作為一家外商獨資企業有效存在；
- (ii) 該物業之國有土地使用證為合法、有效，並受中國適用法律保護。東莞永發有權在土地使用期限內根據中國法律法規佔有、使用、轉讓及抵押該物業；
- (iii) 由於東莞永發已自有關政府機構領取所有必需的許可證，因此，總建築面積為26,309平方米的樓宇的建造為合法、有效，並符合中國適用法律法規；
- (iv) 與東莞永發營運有關的總建築面積約為828平方米的四幢附屬樓宇已竣工，但於施工前仍未取得規劃許可證、施工許可證及竣工證書；

然而，於二零零七年七月六日，東莞永發已向東莞大嶺山鎮人民政府規劃及建築部作出申請以澄清狀況，而東莞大嶺山鎮人民政府規劃及建築部已同意該申請。因此，東莞永發在領取權證方面並無法律上的障礙，且工程毋須承擔任何罰款，惟可能根據東莞城市規劃管理規定向東莞永發徵收土木工程施工總成本的5%至20%罰款除外；

- (v) 該物業並不受任何按揭規限。
- (vi) 在獲得該物業的有關法律文件後，東莞永發已合法擁有該等樓宇的土地使用權及業權，可合法佔有、使用、轉讓、出租及抵押該物業。該等法律文件具有效力及效用，且符合並受中國適用法律保護；
- (vii) 在該物業的國有土地使用權證上更改名稱為永發印務(東莞)有限公司方面並無法律上的障礙；
- (viii) 並無任何待決或威脅作出將影響該物業的規模、用途、改善、工程或進入該物業的法律、政府或仲裁程序或行動；及
- (ix) 該物業的辦公室及商業用途與有關中國法律並無衝突。

## (6) 按照中國法律意見以及 貴集團提供的資料，業權及主要批文和執照的狀況如下：

國有土地使用證	有
房地產所有權證	無
建築工程規劃許可證	有(四幢樓宇；餘下四幢樓宇無)
建築工程施工許可證	有(四幢樓宇；餘下四幢樓宇無)
竣工證書	有(四幢樓宇；餘下四幢樓宇無)
營業執照	有



## 第四類 — 貴集團於香港租賃的物業權益

物業	概況及年期	於二零零七年十二月三十一日現況下之資本值
15. 九龍 大角咀 海輝道11號 維港灣第5座 11樓F室	<p>該物業包括於二零零零年落成的三層高商業／休閒／停車場平台上興建的合共九幢住宅大樓所組成名為維港灣的商住發展項目的一幢36層高住宅樓宇的一個住宅單位。</p> <p>該物業建築面積約為56.58平方米(609平方呎)及由貴集團估用作員工宿舍，供貴公司執行董事及主席聞松泉先生居住。</p> <p>該物業目前由獨立第三方租予貴集團，由二零零七年八月十五日至二零零九年八月十四日，為期兩年，每月租金為11,000港元(包括差餉、地租及管理費)。</p>	無商業價值
16. 九龍 新蒲崗 崇齡街33號 新蒲崗廣場 2座 22樓H室	<p>該物業包括於一九九六年落成名為新蒲崗廣場(包括於3層高平台上興建的合共兩幢住宅大樓)的住宅發展項目的一幢29層高住宅大廈的一個住宅單位。</p> <p>該物業的建築面積約為51.65平方米(556平方呎)及由貴集團估用作員工宿舍，供貴公司執行董事兼副總經理王琪琮先生居住。</p> <p>該物業目前由獨立第三方租予貴集團，由二零零六年十月六日至二零零八年十月五日為期2年，每月租金為7,000港元(包括差餉、地租及管理費)。</p>	無商業價值
17. 九龍 新蒲崗 崇齡街33號 新蒲崗廣場 1座 20樓F室	<p>該物業包括於一九九六年落成名為新蒲崗廣場(包括於3層高平台上興建的合共兩幢住宅大樓)的住宅發展項目的一幢29層高住宅大廈的一個住宅單位。</p> <p>該物業的建築面積約為52.95平方米(570平方呎)及由貴集團估用作員工宿舍，供貴公司執行副總經理陳乃焯先生居住。</p> <p>該物業目前由獨立第三方租予貴集團，由二零零六年十月十五日至二零零八年十月十四日為期2年，每月租金為7,000港元(包括差餉、地租及管理費)。</p>	無商業價值

物業	概況及年期	於二零零七年 十二月三十一日 現況下之資本值
18. 九龍 新蒲崗 七寶街7號及 八達街11號 利中工業大廈 10樓A及B室	<p data-bbox="555 306 1166 363">該物業包括於一九九六年落成的一幢16層高工業大樓的一個工業單位。</p> <p data-bbox="555 395 1166 453">該物業的可銷售面積約為719.99平方米(7,750平方呎)，目前由 貴集團佔用作貨倉儲存紙張。</p> <p data-bbox="555 485 1166 576">該物業目前由獨立第三方租予 貴集團，由二零零七年一月一日至二零零八年十二月三十一日為期2年，每月租金為24,000港元(包括差餉及管理費)。</p> <p data-bbox="555 608 1166 700">於二零零七年十二月三十一日後，任何一方有權向另一方發出一個月通知或向另一方支付等同於一個月租金的款項作為賠償終止租約。</p>	無商業價值