

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出改動。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

以下為獨立估值師仲量聯行西門有限公司所編製有關對本集團於二零零八年十月三十一日的物業權益估值的函件、估值概要及估值證書全文，以供載入本文件。



仲量聯行西門有限公司
香港灣仔
駱克道188號
兆安中心22樓
電話 +852 2169 6000 傳真 +852 2169 6001

敬啟者：

茲遵照閣下指示，對中國興業太陽能技術控股有限公司（「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」）持有的物業權益進行估值。吾等確認曾視察物業，作出有關查詢及調查，並取得吾等認為必需的其他資料，以向閣下提供吾等對有關物業權益於二零零八年十月三十一日（「估值日」）的資本值的意見。

吾等對物業權益的估值乃指市場價值。吾等界定市場價值為「在進行適當的市場推廣後，由自願買方及自願賣方於估值日達成物業交易的公平交易估計金額，而雙方乃在知情、審慎及不受脅迫的情況下自願進行交易」。

基於中國物業的樓宇及構築物的性質，現時並無可供比較的市場成交個案，因此吾等以折舊重置成本法對第一類物業權益進行估值。

折舊重置成本界定為「物業的目前重置（重建）成本，減去實際損耗及所有相關形式的陳舊及優化」，其乃根據目前土地用途的估計市值，加上現時的重置（重建）成本，再按實際損耗及所有相關形式的陳舊及優化作出扣減計算。物業權益的折舊重置成本視乎有關業務有否足夠的獲利潛力而定。

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出改動。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

對第二類在估值日仍在建之物業權益進行估值時，吾等已假設其將根據 貴集團向吾等提供的最新發展方案發展及竣工。在達致吾等的估值意見時，吾等已計入在估值日有關施工階段的建築成本及專業費用及完成發展項目所需的其餘成本及費用。

就截至估值日並無轉讓予 貴集團之第三類物業權益而言，吾等並無賦予該類物業任何商業價值，因此，該物業之業權並不屬於 貴集團。

由於第四類物業權益屬於短期租賃性質或不得轉租或分租，又或缺乏可觀的租金溢利，故吾等認為該等物業權益並無商業價值。

吾等的估值乃假設賣家於市場出售物業權益而並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排以影響物業權益的價值。

吾等的報告並無考慮任何所評估物業權益欠負的任何抵押、按揭或債項，亦無考慮出售時可能涉及的任何開支或稅項。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的繁重產權負擔、限制及支銷。

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頒佈之證券上市規則第5章及第12項應用指引、皇家特許測量師學會出版的《皇家特許測量師學會估值準則》(第六版)以及香港測量師學會出版的《香港測量師學會物業估值準則》(二零零五年第一版)所載的所有規定。

吾等在很大程度上倚賴 貴集團提供的資料，並接納吾等所獲有關年期、規劃審批、法定通告、地役權、佔用詳情、租賃及所有其他有關事項的意見。

吾等已獲提供有關物業權益的房地產權證、正式圖則及其他文件的副本，並已作出有關查詢。在可能情況下，吾等已查閱文件的正本以核實中國物業權益目前的業權、物業權益有否附帶任何繁重產權負擔或任何租賃修訂。吾等在頗大程度上依賴 貴公司的中國法律顧問—國浩律師集團(上海)事務所提供有關於中國的物業權益有效性的意見。

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出改動。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

吾等並無進行詳細量度以核實有關物業面積的準確性，惟假設吾等所獲有關業權文件及正式地盤圖則所示面積均為正確。所有文件及合約僅供參考，而所有尺寸、量度和面積均為約數。吾等並無進行實地量度工作。

吾等曾視察物業的外部，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無作出實地調查，以確定地質狀況及設施是否適合在其上進行任何開發。吾等於進行估值時，乃假設該等方面均為良好，且興建期間不會出現意外成本及延誤。此外，吾等並無進行結構測量，惟於視察過程中並無發現任何嚴重損毀。然而，吾等未能確定該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等並無測試任何設施。

吾等並無理由懷疑 貴集團所提供資料是否真實準確。吾等亦已徵求 貴集團確認所提供資料概無遺漏任何重大事項。吾等認為已獲提供足夠資料以達至知情意見，且並無理由懷疑有任何重大資料被隱瞞。

除另有說明外，本報告所列的全部金額均以人民幣為單位。

金融市場持續動盪繼續導致世界資本市場及房地產市場波動及存在不明朗因素。房地產市場流動資金水平較低及交易量大幅減少使定價水平及市場動力不明朗，連同普遍對房地產信心不足，導致持續對本地物業價格進行重新估值。在進行的多宗交易的賣方或買方多為被迫出售或僅願以折讓價購買。在此環境下，隨著市場中多種因素的博弈及組合，價格與價值正經歷較大波動時期。由於在現行市場條件下市場價值的變化加快導致了估值結果變得更加不確定。交易之磋商期間亦或會極大地超出預期，並會反映物業的性質及規模。

吾等的估值概要載於下文，並隨附估值證書。

此致

中國興業太陽能技術控股有限公司
Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda
董事會 台照

代表
仲量聯行西門有限公司
董事
彭樂賢
B.Sc. FRICS FHKIS
謹啟

二零零八年●月●日

附註：彭樂賢為特許測量師，擁有25年的中國物業估值經驗，並擁有28年香港、英國及亞太區的物業估值經驗。

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出改動。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

估值概要

第一類－ 貴集團在中國持有及佔用的物業權益

編號	物業	於二零零八年 十月三十一日 現況下 的資本值 人民幣元	貴集團 應佔權益	於二零零八年 十月三十一日 貴集團應佔 資本值 人民幣元
1.	中國 廣東省 珠海市 南屏科技工業園 虹達路8號的 一幅土地、一棟工業樓 及多所構築物	13,512,000	75%	10,134,000
		小計： 13,512,000		10,134,000

第二類－ 貴集團在中國持有及在建的物業權益

編號	物業	於二零零八年 十月三十一日 現況下 的資本值 人民幣元	貴集團 應佔權益	於二零零八年 十月三十一日 貴集團應佔 資本值 人民幣元
2.	中國 廣東省 珠海市 南屏科技工業園 虹達路8號的 一幅土地及 一棟在建工業樓	無商業價值	75%	無商業價值
		小計： 零		零

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出改動。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

第三類－ 貴集團在中國訂約收購的物業權益

編號	物業	於二零零八年 十月三十一日 現況下 的資本值 人民幣元	貴集團 應佔權益	於二零零八年 十月三十一日 貴集團應佔 資本值 人民幣元
3.	位於中國 廣東省 珠海市 南屏科技工業園 住宅區的一幅土地	無商業價值	75%	無商業價值
		小計：		零

第四類－ 貴集團在中國租用及佔用的物業權益

編號	物業	於二零零八年 十月三十一日 現況下的資本值 人民幣元	貴集團 應佔權益	於二零零八年 十月三十一日 貴集團應佔 資本值 人民幣元
4.	中國 北京市 東城區 安外大街183號 京寶大廈312室	無商業價值	75%	無商業價值
5.	中國 北京市 東城區 西營房胡同 9號大院2棟 0309室	無商業價值	75%	無商業價值

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出改動。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

編號	物業	於二零零八年 十月三十一日 現況下 的資本值 人民幣元	貴集團 應佔權益	於二零零八年 十月三十一日 貴集團應佔 資本值 人民幣元
6.	中國 內蒙古自治區 呼和浩特市 新城區 烏蘭察布路 昭君花園 D座1號	無商業價值	75%	無商業價值
7.	中國 內蒙古自治區 呼和浩特市 新城區 烏蘭察布路 昭君花園 W座5號	無商業價值	75%	無商業價值
8.	中國 江蘇省南京市 太平南路333號 金陵御景園商務大廈 11層A及B單元	無商業價值	75%	無商業價值
9.	中國 廣東省廣州市 越秀區越華路116號 辦公大樓 1203室	無商業價值	75%	無商業價值
		小計：		零
		總計：		10,134,000

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出改動。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

估值證書

第一類 — 貴集團在中國持有及佔用的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零八年 十月三十一日 現況下的資本值 人民幣元
1.	中國 廣東省 珠海市 南屏科技工業園 虹達路8號 一幅土地、一棟工業 樓及多個構築物	該物業包括地盤面積約為 8,007.81平方米的一幅 土地，其上所建一棟 工業樓及多個附屬構築 物，於二零零二年落成。 該工業樓的建築面積約為 6,646.05平方米。 該等構築物主要包括周邊 圍欄、綠化設施及空地。 該物業各項土地使用權 已出讓，年期為50年， 於二零五零年十月十一日 屆滿，作工業用途。	該物業目前由 貴集團佔用作辦公 及生產用途。	13,512,000 貴集團應佔 75%權益： 人民幣 10,134,000元

附註：

- 根據房地產權證—粵房地證字第C3505718號，建築面積約6,646.05平方米之一棟樓宇由珠海興業幕牆工程有限公司(「珠海興業」)(貴公司持有75%權益的附屬公司)擁有，地盤面積約8,007.81平方米之一幅土地之土地使用權已出讓予珠海興業，為期50年，於二零五零年十月十一日屆滿，作工業用途。
- 根據深圳發展銀行珠海支行與珠海興業訂立的日期為二零零八年一月十八日的抵押合約，該物業已按予上述銀行，為期一年，自二零零八年一月二十一日起至二零零九年一月二十一日止。據貴集團表示，抵押合約將於到期日後重續。
- 根據珠海興業與珠海興業新能源科技有限公司(「興業新能源」，貴公司的全資附屬公司)訂立的租賃協議，總建築面積約56平方米的工業樓2層201至204單元出租予興業新能源，為期2年，於二零一零年一月一日屆滿，年租為人民幣5,376元(不包括管理費及水電費)。
- 貴公司中國法律顧問已向吾等提供有關該物業權益之法律意見，其中包括下列各項：
 - 貴集團擁有該物業的土地使用權，且貴集團有權於土地使用權期內佔有、使用、租賃、轉讓、按揭或按其他方式出售土地使用權(毋須獲得任何機關批准或同意)；

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出改動。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

- b. 貴集團合法擁有該物業的房屋所有權及 貴集團有權轉讓、租賃、按揭或按其他方式出售該樓宇；
- c. 如未獲得深圳發展銀行珠海支行的同意，於上文附註2所述的按揭期內不可自由轉讓或轉按該物業；
- d. 該物業不受其他按揭或任何其他產權負擔限制（除上文附註2所述的按揭外）；及
- e. 有關該物業的租賃協議屬合法有效並具約束力。出租人有權出租該物業，而承租人有權按租賃協議規定用途使用該物業。由於租賃協議尚未於相關政府機關登記，訂約各方可能被徵收罰款，惟協議的有效性將不受影響。

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出改動。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

估值證書

第二類一 貴集團在中國的在建物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零八年十月三十一日現況下的資本值 人民幣元
2.	中國 廣東省 珠海市 南屏科技工業園 虹達路8號 一幅土地及 一棟在建工業樓	<p>該物業包括地盤面積約3,978.19平方米的一幅土地，於估值日，其上正在興建一棟工業樓。</p> <p>截至估值日期，建築面積約2,733.18平方米的該樓宇批准部分已完工，但新增建築面積約1,048平方米（夾層未獲批准）已延期建設工程。於完工後，該樓宇的總樓面面積將約為3,781.18平方米，並將用於生產用途。</p> <p>總建築成本估計約為人民幣11,384,696元，其中約人民幣11,224,237元於估值日前已支付。</p> <p>該物業各項土地使用權訂約授出年期為50年，於二零五三年一月九日屆滿，作工業用途。</p>	該物業於估值日為空置。	無商業價值

附註：

- 根據珠海高新技術產業開發區南屏科技工業園管理委員會與珠海興業幕牆工程有限公司（「珠海興業」，貴公司持有75%權益的間接附屬公司）訂立之日期為二零零二年十一月二十九日的國有土地使用權出讓合同書一珠國土合字（南屏）（2002）第59號，該物業的土地使用權已訂約出讓予珠海興業，為期50年，於二零五三年一月九日屆滿，作工業用途。土地使用權出讓金為人民幣315,073元。根據貴集團提供有關政府部門發出的收據，土地使用權出讓金已悉數支付。
- 根據向珠海興業發出的建設用地規劃許可證一珠規建字（南屏）（2003）第（03）號，珠海興業已獲批出地盤面積約3,978.19平方米的目標土地規劃許可。

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出改動。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

3. 根據向珠海興業發出的建設工程規劃許可證—珠規建字(南屏)(2003)第07號，建築面積約2,733.18平方米的一棟工業樓已獲批准興建。
4. 根據向珠海興業發出的建設工程施工許可證—第440400200709210101號，相關當地部門已批准一幢建築面積約2,733.18平方米的工業樓的建設工程。
5. 據 貴集團告知，地盤面積約1,048平方米的額外樓宇部分的建築工程尚未取得建設工程規劃許可證及建設工程施工許可證。該部分樓宇的建築工程已被延期且 貴集團正申請相關建築許可證。
6. 在對該物業估值時，由於該物業尚未取得任何合適的權證，所以吾等並未賦予該物業任何商業價值。然而，為參考之用，假定已獲得所有相關的權證，及該物業可供自由轉讓，吾等認為該物業於估值日的資本值應為人民幣12,717,000元。
7. 貴公司中國法律顧問已向吾等提供有關該物業權益的法律意見，其中包括下列各項：
 - a. 上文附註1所述之國有土地使用權出讓合同書為合法及有效， 貴集團有權根據上述合同書所述之土地用途佔用及使用該土地；
 - b. 在獲得相關業權證書之前， 貴集團不得自由轉讓、租賃或按揭該物業的地塊；
 - c. 該物業的地塊無任何產權負擔或其他權利；及
 - d. 就上文附註5所述的新增面積部分而言， 貴集團尚未取得相關建築許可證前不得開展建築工程。就該樓宇的批准部分而言， 貴集團申請相關權證將不存在任何法律障礙。

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出改動。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

估值證書

第三類一 貴集團在中國訂約收購的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零八年 十月三十一日 現況下的資本值 人民幣元
3.	位於中國 廣東省 珠海市 南屏科技工業園 住宅區的一幅土地	該物業包括一幅基底面積約541.9平方米的土地，建議在其上發展一棟規劃建築面積約3,532.9平方米的宿舍樓。 該物業各項土地使用權已訂約出讓，年期為50年，作工業相關用途。	該物業目前空置。	無商業價值

附註：

- 根據獨立於 貴集團的第三方珠海高新技術產業開發區南屏科技工業園管理委員會與珠海興業幕牆工程有限公司（「珠海興業」， 貴公司持有75%權益的間接附屬公司）於二零零四年二月二日訂立的國有土地使用權出讓合同書—珠國土合字（南屏）（2004）第03號，該物業的土地使用權已訂約出讓予珠海興業，為期50年，作工業相關用途。土地使用權出讓金為人民幣406,990元。根據 貴集團提供由有關政府部門發出的收據，該物業之土地使用權出讓金已悉數支付。
- 貴公司中國法律顧問已向吾等提供有關該物業權益之法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：
 - 上文附註1所述之國有土地使用權出讓合同書為合法及有效；
 - 由於有關機構並未完成土地調查及繪圖工作，該地塊尚未移交於 貴集團；
 - 於該物業移交後， 貴集團有權根據上文附註1所述的國有土地使用權出讓合同書規定的用途佔用及使用該地塊；及
 - 在獲得相關業權證書之前， 貴集團不得自由轉讓、租賃或按揭該地塊。

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出改動。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

估值證書

第四類一 貴集團在中國租用及佔用的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零八年 十月三十一日 現況下的資本值 人民幣元
4.	中國 北京市 東城區 安外大街183號 京寶大廈 312室	<p>該物業包括約於一九八九年落成之5層高辦公大廈3層之一間單元。</p> <p>該物業之建築面積約為192.1平方米。</p> <p>該物業由獨立第三方租予貴集團，為期一年，於二零零九年六月二十四日屆滿，年租為人民幣203,340元(不包括水電費)。</p>	該物業目前由貴集團佔用作辦公用途。	無商業價值

附註：

1. 根據租賃協議，該物業由獨立第三方北京寶景物業管理有限公司租予珠海興業幕牆工程有限公司(貴公司持有75%權益的間接附屬公司)，為期一年，於二零零九年六月二十四日屆滿，年租為人民幣203,340元(不包括水電費)。
2. 貴公司的中國法律顧問已向吾等提供有關物業租賃協議合法性的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
 - a. 有關該物業之租賃協議為合法、有效且具約束力；
 - b. 物業所有人尚未取得該物業的相關權證。然而，作為該樓宇的物業管理人，出租方有權出租該物業；
 - c. 該物業並無按揭或任何其他產權負擔；
 - d. 租賃協議尚未在有關政府機關正式註冊，因此訂約各方可能被罰款人民幣200元至人民幣500元。然而，根據中國合同法，協議的有效性將不會受影響，且出租方承諾賠償由於未註冊租賃協議而令貴集團產生的所有虧損；
 - e. 出租方承諾於租賃協議有效期內將不會把該物業租賃予任何其他第三方；
 - f. 貴集團有權按租賃協議規定之用途使用該物業；及
 - g. 貴集團可能因缺乏該物業的正式業權證書而面臨須搬遷的風險，惟貴集團可就因上述原因而產生的所有可能損失提出賠償申索。

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出改動。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零八年 十月三十一日 現況下的資本值 人民幣元
5.	中國 北京市 東城區 西營房胡同 9號大院2棟 0309室	該物業包括一棟約於 二零零三年落成的18層 住宅樓宇3層之一間單元。 該物業的建築面積約為 102.41平方米。	該物業現由 貴集團 佔用作住宅用途。	無商業價值
		該物業由獨立第三方租予 貴集團，為期兩年， 於二零零九年五月十五日 屆滿，年租為人民幣 42,000元(不包括水電費)。		

附註：

1. 根據租賃協議，該物業由李建華(獨立第三方)租予珠海興業幕牆工程有限公司(貴公司持有75%權益的間接附屬公司)，為期兩年，於二零零九年五月十五日屆滿，年租為人民幣42,000元(不包括水電費)。
2. 貴公司的中國法律顧問已向吾等提供有關物業租賃協議合法性的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
 - a. 有關該物業之租賃協議為合法、有效且具約束力；
 - b. 出租方已取得該物業的相關權證，有權出租該物業；
 - c. 該物業並無按揭或任何其他產權負擔；
 - d. 租賃協議尚未在有關政府機關正式註冊，因此訂約雙方可能被罰款人民幣200元至人民幣500元。然而，根據中國合同法，協議的有效性將不會受影響，且出租方承諾賠償由於未註冊租賃協議而令 貴集團產生的所有虧損；
 - e. 出租方承諾於租賃協議有效期內將不會把該物業租賃予任何其他第三方；及
 - f. 貴集團有權按租賃協議規定之用途使用該物業。

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出改動。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零八年 十月三十一日 現況下的資本值 人民幣元
6.	中國 內蒙古自治區 呼和浩特市 新城區 烏蘭察布路9號 昭君花園 D座1號	該物業包括一棟約於 一九九五年落成的3層 住宅樓宇的一個單位。 該物業之建築面積約為 314.78平方米。	該物業現由 貴集團 佔用作住宅用途。	無商業價值
		該物業現租予貴集團，為期 一年，於二零零九年七月 三十一日屆滿，年租為人民 幣60,000元(不包括管理費 及水電費)。		

附註：

1. 根據租賃協議，該物業由獨立第三方呼和浩特天恒住宅發展有限公司之管理部門租予珠海興業幕牆工程有限公司(貴公司持有75%權益的間接附屬公司)，為期一年，於二零零九年七月三十一日屆滿，年租為人民幣60,000元(不包括管理費及水電費)。
2. 貴公司的中國法律顧問已向吾等提供有關物業租賃協議合法性的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
 - a. 有關該物業之租賃協議為合法、有效且具約束力；
 - b. 出租方已取得該物業的相關權證，有權出租該物業；
 - c. 該物業並無按揭或任何其他重大產權負擔；
 - d. 租賃協議尚未在有關政府機關正式註冊，因此訂約各方可能會被罰款不超過人民幣15,000元。然而，根據中國合同法，協議的有效性將不會受影響，且出租方承諾賠償由於未註冊租賃協議而令 貴集團產生的所有虧損；
 - e. 出租方承諾於租賃協議有效期內將不會把該物業租賃予任何其他第三方；及
 - f. 貴集團有權按租賃協議規定之用途使用該物業。

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出改動。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零八年 十月三十一日 現況下的資本值 人民幣元
7.	中國 內蒙古自治區 呼和浩特市 新城區 烏蘭察布路 昭君花園 W座5號	該物業包括一棟約於 一九九五年落成之5層 住宅樓宇3層之 一間單元。 該物業之建築面積約為 128.29平方米。 該物業現租予貴集團，為期 一年，於二零零九年八月 二十一日屆滿，年租為人民 幣24,000元(不包括管理費及 水電費)。	該物業現由 貴集團 佔用作住宅用途。	無商業價值

附註：

1. 根據租賃協議，該物業由王波(獨立第三方)租予珠海興業幕牆工程有限公司(貴公司持有75%權益的間接附屬公司)，為期一年，於二零零九年八月二十一日屆滿，年租為人民幣24,000元(不包括管理費及水電費)。
2. 貴公司的中國法律顧問已向吾等提供有關物業租賃協議合法性的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
 - a. 有關該物業之租賃協議為合法、有效且具約束力；
 - b. 物業所有人已取得該物業的相關權證，出租人經物業所有人同意有權出租該物業；
 - c. 該物業不受任何抵押或任何其他重大產權負擔規限；
 - d. 租賃協議尚未在有關政府機關正式註冊，因此訂約各方可能會被罰款不超過人民幣15,000元。然而，根據中國合同法，協議的有效性將不會受影響，且出租方承諾賠償由於未註冊租賃協議而令 貴集團產生的所有虧損；
 - e. 出租方承諾於租賃協議有效期內將不會把該物業租賃予任何其他第三方；及
 - f. 貴集團有權按租賃協議規定之用途使用該物業。

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出改動。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

估值證書

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零八年 十月三十一日 現況下的資本值 人民幣元
8. 中國 江蘇省 南京市 太平南路333號 金陵御景園商務樓 11層A及B單元	<p>該物業包括一棟約於二零零二年落成之20層辦公大廈11層之兩個單位。</p> <p>該物業之建築面積約為241.78平方米。</p> <p>該物業由獨立第三方租予 貴集團，為期一年，於二零零八年十二月三十一日屆滿，年租為人民幣70,000元（不包括管理費及水電費）。</p>	該物業現由 貴集團佔用作辦公用途。	無商業價值

附註：

1. 根據兩項租賃協議，該物業由談政（獨立第三方）租予珠海興業幕牆工程有限公司（貴公司持有75%權益的間接附屬公司），為期一年，於二零零八年十二月三十一日屆滿，年租為人民幣70,000元（不包括管理費及水電費）。
2. 貴公司的中國法律顧問已向吾等提供有關物業租賃協議合法性的法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：
 - a. 有關該物業之租賃協議為合法、有效且具約束力；
 - b. 出租方已取得該物業的相關權證，有權出租該物業；
 - c. 該物業並無按揭或任何其他產權負擔；
 - d. 租賃協議尚未在有關政府機關正式註冊，故訂約各方可能被罰款人民幣100元至人民幣1,000元之罰款。然而，根據中國合同法，協議的有效性將不會受影響，且出租方承諾賠償由於未註冊租賃協議而令 貴集團產生的所有虧損；
 - e. 出租方承諾於租賃協議有效期內將不會把該物業租賃予任何其他第三方；及
 - f. 貴集團有權按租賃協議規定之用途使用該物業。

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出改動。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

估值證書

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零八年 十月三十一日 現況下的資本值 人民幣元
9. 中國 廣東省 廣州市 越秀區 越華路116號之 辦公大樓 1203室	該物業包括一棟約 於一九九四年落成之 14層辦公大廈12層之 一間單元。 該物業之總建築面積約 為218平方米。 該物業由獨立第三方 租予 貴集團，為期一 年，於二零零八年十二 月三十一日屆滿，年租 為人民幣150,000元(不 包括管理費及水電費)。	該物業現由 貴集團 佔用作辦公用途。	無商業價值

附註：

1. 根據租賃協議，該物業由獨立第三方廣東雅蘭酒店有限公司租予珠海興業幕牆工程有限公司（貴公司持有75%權益的間接附屬公司），為期一年，於二零零八年十二月三十一日屆滿，年租為人民幣150,000元（不包括管理費及水電費）。
2. 貴公司的中國法律顧問已向吾等提供有關物業租賃協議合法性的法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：
 - a. 有關該物業之租賃協議為合法、有效且具約束力；
 - b. 物業所有人尚未取得該物業的相關權證。然而，出租方經物業所有人同意有權出租該物業；
 - c. 該物業並無按揭或任何其他產權負擔；
 - d. 貴集團有權按租賃協議規定之用途使用該物業；
 - e. 租賃協議已在有關政府機構正式登記；及
 - f. 貴集團可能因缺乏該物業之正式業權證書而面臨須搬遷之風險，惟 貴集團可就因上述原因而產生的所有可能損失提出賠償申索。