

以下為獨立物業估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司所編製有關對本集團於二零零九年二月二十八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。



第一太平戴維斯估值及  
專業顧問有限公司  
香港中環  
交易廣場二座23樓

電話：(852)2801 6100  
傳真：(852)2530 0756

地產代理牌照號碼：C-023750  
savills.com

敬啟者：

茲遵照閣下指示，對中國忠旺控股有限公司（「貴公司」）及其子公司（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。吾等確認已進行視察、作出有關查詢及查冊，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二零零九年二月二十八日（「估值日」）的價值的意見，以供載入〔●〕。

吾等對各項物業權益的估值乃吾等對其市值的意見。吾等界定市值為「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」。

市值乃賣方在市場可合理獲得的最佳價格及買方在市場可合理取得的最優惠價格。該估值尤其不包括因特殊條款或情況引致的估價增減，例如非典型融資、售後租回安

排、合資公司、管理協議、任何與該銷售有關人士所提供的特殊代價或優惠，或任何特殊價值因素。評估物業市值並無計及買賣成本，亦不扣減任何相關稅項。

在進行估值時，吾等已假設該等位於中國的物業已按象徵式年度土地使用費獲得各自指定年期的可轉讓土地使用權，且已繳清應付的任何土地出讓金。除另有說明外，吾等亦假設物業受讓人對各物業有可執行的所有權，並於所獲授權未屆滿的相關年期內可自由而不間斷地使用、佔用或轉讓該等物業。

在對 貴集團在中國持有及佔用的第一類物業權益進行估值時，由於樓宇及建築物均已建成，而並無現成可資比較的市場案例，故無法以直接比較法對該等樓宇及建築物進行估值。因此，該等樓宇及建築物已按折舊重置成本法估值。吾等所界定的「折舊重置成本法」吾等對有關土地在現行用途的價值，以及有關該等樓宇及建築物的新的重置成本估計（包括專業收費及財務費用），並按年期、使用狀況及功能性陳舊等因素作出相應折減的意見。在市場並無市場出售案例的情況下，折舊重置成本法一般可提供最可靠物業價值的意見。

在對 貴集團在中國持有發展中的第二類物業權益進行估值時，吾等基於該等物業將會根據 貴集團新近提供的發展計劃書興建及完成，以及按估值日該等物業有關現行成本水平及興建進度而以「折舊重置成本法」進行估值。吾等亦假設有關於發展工程已在並無附帶任何嚴苛條件或不合理延誤的情況下取得有關政府機關的一切同意書、批文及執照。

在對 貴集團在中國租用的第三類物業權益進行估值時，由於該等物業屬短期租約，或不得轉讓或分租或由於欠缺可觀的租值利潤，因此吾等認為該等物業並無商業價值。

吾等已獲 貴集團提供該等中國物業的業權文件摘要副本。然而，吾等並無查閱該等文件正本，以確定是否可能存在吾等獲得的副本上並無顯示的任何修訂。吾等於估值時相當依賴 貴集團及其中國法律顧問通商律師事務所提供有關該等物業業權的資料。吾等亦已採納所收到的有關規劃批文或法定公告、地役權、佔用年期、佔用詳情、發展計劃、總建築成本及未繳付建築成本、建築及地盤面積以及所有其他相關事宜的意見。估值證書所列的尺寸、量度及面積乃根據吾等所獲得的資料而作出，故為約數。吾等並無進行實地測量。吾等並無理由懷疑 貴集團所提供的資料（有關資料對估值而言意義重大）是否真實準確。吾等亦已獲 貴集團確認，其所提供的資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為，吾等已獲得足夠資料，以作出有根據的意見。

吾等已視察該等物業的外貌，並在可能的情況下視察其內部。於視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等並無進行任何結構測量，故無法呈報該等物業是否沒有腐朽、蟲蛀或任何其他結構性損壞。吾等並無測試任何設施，亦無進行實地調查以確定地面狀況及設施是否適合作日後發展。吾等在進行估值時是假設以上各方面均令人滿意且於發展期間不會有特殊開支或延誤。

吾等的估值並無考慮任何抵押、按揭或任何有關物業權益所欠債項，或出售成交時可能涉及的任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該等物業並無任何可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等於評估物業權益時，已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及第12項應用指引的所有規定，以及由香港測量師學會頒佈並於二零零五年一月一日起生效的香港測量師學會物業估值準則（二零零五年第一版）。

除另有說明外，本報告內全部金額均以人民幣列示。

隨函附奉吾等的估值概要及估值證書。

此致

中國  
遼寧省  
遼陽市  
文聖路299號  
中國忠旺控股有限公司  
列位董事 台照

代表  
第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司  
董事總經理  
陳超國  
MSc FRICS FHKIS MCI Arb RPS(GP)  
謹啟

附件

日期

---

附註：陳超國先生為特許測量師，MSc、FRICS、FHKIS、MCI Arb、RPS(GP)，擁有約24年香港物業估值經驗及19年中國物業估值經驗。

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	於二零零九年 二月二十八日 現況下的資本值
1.	位於中國 遼寧省 遼陽市 宏偉區 文聖路 的一幢綜合工業樓宇	人民幣376,100,000元
2.	位於中國 遼寧省 遼陽市 宏偉區 曙光鎮大打白村的一幢綜合工業樓宇	人民幣200,800,000元
3.	位於中國 遼寧省 遼陽市 宏偉區 宏偉路以西的一幢綜合工業樓宇	人民幣16,100,000元
		<hr/>
小計：		<u>人民幣593,000,000元</u>

第二類 – 貴集團在中國持有發展中的物業權益

4.	位於中國 遼寧省 遼陽市 宏偉區 曙光鎮大打白村一幢在建中的綜合工業樓宇	人民幣9,100,000元
----	--	---------------

附錄四

物業估值

於二零零九年

二月二十八日

現況下的資本值

編號 物業

5.	位於中國 遼寧省 遼陽市 宏偉區 宏偉路以東一幢在建中的綜合工業樓宇	人民幣88,100,000元
6.	位於中國 遼寧省 遼陽市 宏偉區 曙光鎮徐家屯村一幢在建中的綜合工業樓宇	人民幣167,400,000元
7.	位於中國 遼寧省 遼陽市 宏偉區 星火大街以北一幢在建中的綜合工業樓宇	人民幣39,000,000元

小計：人民幣303,600,000元

第三類 – 貴集團在中國租用的物業權益

8.	中國 北京 東城區 建國門外大街22號 華夏銀行大廈 9樓部分單位	無商業價值
----	--	-------

小計：無

合計：人民幣896,600,000元

## 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	於二零零九年 二月二十八日 現況下的資本值
1.	位於中國 遼寧省 遼陽市 宏偉區 文聖路的一幢 綜合工業樓宇	該物業包括兩幅總地盤面積約為299,258.70平方米(3,221,221平方尺)的土地。該土地上建有100幢樓宇及建築物，於一九九四年至二零零七年分階段落成。  該等樓宇主要包括車間、倉庫、宿舍、辦公室及飯堂等。  該物業的總建築面積約為184,095.38平方米(1,981,603平方尺)。  該物業已獲授出土地使用權，年期於二零五三年七月十二日屆滿，作工業用途。	該物業由貴集團佔用作倉庫、生產、辦公室及宿舍用途。	人民幣 376,100,000元

附註：

- 根據兩份由遼陽市宏偉區國土資源局於二零零八年八月十四日發出的國有土地使用證遼宏國用(2008)字第104700048-1號及遼宏國用(2008)字第104700048-2號，總地盤面積為299,258.70平方米的兩幅土地的土地使用權已授予遼寧忠旺集團有限公司(「遼寧忠旺」)作工業用途，年期於二零五三年七月十二日屆滿。
- 根據由遼陽市房地產管理局發出的100份房屋所有權證，總建築面積為184,095.38平方米的物業的房屋所有權由遼寧忠旺擁有。
- 吾等已獲貴集團中國法律顧問就該物業業權提供法律意見，其中包括以下資料：
  - 該物業的土地出讓金經已繳清；
  - 貴集團合法擁有該物業的土地使用權及房屋所有權；
  - 該物業的一部分已用作抵押，而該物業的剩餘部分並不附帶任何抵押及第三者產權負擔；以及
  - 貴集團有權轉讓、租賃、抵押或出售該物業，惟已抵押的部分則需獲得承按人的同意。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 二月二十八日 現況下的資本值
2.	位於中國 遼寧省 遼陽市 宏偉區 曙光鎮 大打白村的 一幢綜合 工業樓宇	該物業包括兩幅總地盤面積約為203,918.50平方米(2,194,979平方尺)的土地。該土地上建有13幢樓宇及建築物，於二零零六年至二零零七年期間分階段落成。  該物業的總建築面積約為69,442.68平方米(747,481平方尺)。  該物業已獲授出土地使用權，年期於二零四九年六月二十日屆滿，作工業用途。	該物業由 貴集團佔用作生產及附屬用途。	人民幣 200,800,000元

附註：

1. 根據兩份由遼陽市宏偉區規劃和國土資源局分別於二零零五年十二月二十日及二零零六年十一月二十七日發出的國有土地使用證遼宏國用(2005)字第104900068號及遼宏國用(2006)字第104700041號，總地盤面積為203,918.50平方米的物業的土地使用權已授予遼寧忠旺作工業用途，年期分別於二零四九年六月二十日及二零五六年十一月二十日屆滿。
2. 根據13份由遼陽市房地產管理局發出的房屋所有權證，總建築面積為69,442.68平方米的物業的房屋所有權由遼寧忠旺擁有。
3. 吾等已獲 貴集團中國法律顧問就該物業業權提供法律意見，其中包括以下資料：
  - (i) 該物業的土地出讓金經已繳清；
  - (ii) 貴集團合法擁有該物業的土地使用權及房屋所有權；
  - (iii) 該物業的一部分已用作抵押，而該物業的剩餘部分並不附帶任何抵押及第三者產權負擔；以及
  - (iv) 貴集團有權轉讓、租賃、抵押或出售該物業，惟已抵押的部分則需獲得承按人的同意。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 二月二十八日 現況下的資本值
3.	位於中國 遼寧省 遼陽市 宏偉區 宏偉路以西的 一幢綜合 工業樓宇	該物業包括一幅地盤面積約為 3,147.00平方米(33,874平方 尺)的土地。該土地上建有一幢 於二零零六年落成的六層辦公 室大樓。  該物業的建築面積約為 7,024.84平方米(75,615平方 尺)。  該物業已獲授出土地使用權， 年期於二零四九年七月十九日 屆滿，作工業用途。	該物業由 貴集 團佔用作辦公室 用途。	人民幣 16,100,000元

附註：

1. 根據一份由遼陽市宏偉區規劃和國土資源局於二零零四年十二月二十三日發出的國有土地使用證遼宏國用(2004)字第104700013號，一幅地盤面積為3,147.00平方米的土地的土地使用權已授予遼寧忠旺作工業用途，年期於二零四九年七月十九日屆滿。
2. 根據一份由遼陽市房地產管理局發出的房屋所有權證遼市字第00176558號，建築面積為7,024.84平方米的物業的房屋所有權由遼寧忠旺擁有。
3. 吾等已獲 貴集團中國法律顧問就該物業業權提供法律意見，其中包括以下資料：
  - (i) 該物業的土地出讓金經已繳清；
  - (ii) 貴集團合法擁有該物業的土地使用權及房屋所有權；
  - (iii) 該物業並不附帶任何抵押及第三者產權負擔；及
  - (iv) 貴集團有權轉讓、租賃、抵押或出售該物業。



估值證書

第二類 – 貴集團在中國持有發展中的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 二月二十八日 現況下的資本值
4.	位於中國 遼寧省 遼陽市 宏偉區 曙光鎮 大打白村 一幢在建中的 綜合工業樓宇	該物業包括一幅地盤面積約為 98,333.00平方 米 (1,058,456 平方尺) 的土地。該土地上正興 建一幢單層車間。  於竣工後，該幢在建中樓宇的 建築面積將約為7,957.97平方 米 (85,660平方尺)。  該幢在建中樓宇預期於二零零 九年竣工。  該物業已獲授出土地使用權， 年期於二零四九年六月二十日 屆滿，作工業用途。	該物業仍在動工。	人民幣 9,100,000元

附註：

1. 根據一份由遼陽市宏偉區規劃和國土資源局於二零零五年十二月二十日發出的國有土地使用證遼宏國用(2005)字第104900068號，一幅地盤面積為98,333.00平方米的的土地的土地使用權已授予遼寧忠旺作工業用途，年期於二零四九年六月二十日屆滿。
2. 根據一份由遼陽市規劃局發出的建設用地規劃許可證遼市規管(2005)第73號，地盤面積約195,866.00平方米的物業建築工程已獲准在該物業土地上施工。
3. 根據一份由遼陽市規劃局發出的建設工程規劃許可證遼市規管(工)(2007)第(57)號，規劃建築面積約7,957.97平方米的物業已獲准進行建設工程。
4. 根據一份由遼陽市規劃局發出的建築工程施工許可證211002200708050101號，規劃建築面積約7,957.97平方米的物業的建築工程已獲當地有關當局批准施工。
5. 根據 貴集團所提供的資料，在建中發展工程竣工的預期總建築成本約為人民幣6,100,000元，其中在估值日已耗資約人民幣3,600,000元。
6. 吾等認為，在建中發展工程於二零零九年二月二十八日竣工時的市值將約為人民幣15,100,000元。
7. 在吾等進行估值時，地盤面積約為98,333.00平方米的有關土地已於第二號物業中作出估值，故吾等並無在此物業中計入該土地的估值。
8. 吾等已獲 貴集團中國法律顧問就該物業業權提供法律意見，其中包括以下資料：
  - (i) 該物業的土地出讓金經已繳清；
  - (ii) 貴集團合法擁有該物業的土地使用權；
  - (iii) 貴集團已取得該物業的建築工程所有必需的許可證／批文，且於竣工後取得房屋所有權證時並無任何法律的障礙；
  - (iv) 該物業的一部分已抵押予廣東發展銀行大連分行；
  - (v) 該物業的另一部分已抵押予華夏銀行大連分行，而該物業的剩餘部分並不附帶任何抵押及產權負擔；以及
  - (vi) 貴集團有權轉讓、租賃、抵押或出售該物業，惟已抵押的部分則需獲得承按人的同意。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 二月二十八日 現況下的資本值
5.	位於中國 遼寧省 遼陽市 宏偉區 宏偉路以東一幢 在建中的綜合 工業樓宇	該物業包括一幅地盤面積約為 47,996.51平方米(516,634平 方尺)的土地。該土地上正興建 兩幢單層車間、一幢兩層的附 屬樓宇及建築物。  於竣工後，該在建中發展工程 的總建築面積將約為40,495.13 平方米(435,890平方尺)。  該在建中發展工程預期於二零 零九年竣工。  該物業已獲授出土地使用權， 年期於二零五四年二月二十日 屆滿，作工業用途。	該物業仍在動工。	人民幣 88,100,000元

附註：

1. 根據一份由遼陽市宏偉區規劃和國土資源局於二零零四年十二月二十四日發出的國有土地使用證遼宏國用(2004)字第104700031號，地盤面積為47,996.51平方米的物業的土地使用權已授予遼寧忠旺作工業用途，年期於二零五四年二月二十日屆滿。
2. 根據一份由遼陽市規劃局發出的建設用地規劃許可證遼市規管(2005)第86號，地盤面積約47,996.50平方米的物業的建築工程已獲准在該物業土地上施工。
3. 根據一份由遼陽市規劃局發出的建設工程規劃許可證遼市規管(工)(2006)第(12)號，總規劃建築面積約40,495.13平方米的物業已獲准進行建設工程。
4. 根據三份由遼陽市城鄉建設委員會發出的建築工程施工許可證211002200604170101號、211002200604170201號及211002200604170301號，總規劃建築面積約40,495.13平方米的物業的建築工程已獲當地有關當局批准施工。
5. 根據 貴集團所提供的資料，在建中發展工程竣工的預期總建築成本約為人民幣30,000,000元，其中在估值日已耗資約人民幣18,400,000元。
6. 吾等認為，在建中發展工程於二零零九年二月二十八日竣工時的市值將約為人民幣100,900,000元。
7. 吾等已獲 貴集團中國法律顧問就該物業業權提供法律意見，其中包括以下資料：
  - (i) 該物業的土地出讓金經已繳清；
  - (ii) 貴集團合法擁有該物業的土地使用權；
  - (iii) 貴集團已取得該物業的建築工程所有必需的許可證／批文，且於竣工後取得房屋所有權證時並無任何法律障礙；
  - (iv) 該物業已抵押予華夏銀行大連分行；以及
  - (v) 貴集團在獲得承按人的同意後，有權轉讓、租賃、抵押或出售該物業。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 二月二十八日 現況下的資本值
6.	位於中國 遼寧省 遼陽市 宏偉區 曙光鎮 徐家屯村一幢 在建中的 綜合工業樓宇	該物業包括一幅地盤面積約為 142,597.80平方米(1,534,923 平方尺)的土地。該土地上正興 建三幢單層車間及建築物。  於竣工後，該在建中發展工程 的總建築面積將約為72,452.47 平方米(779,878平方尺)。該 在建中發展工程預期於二零零 九年竣工。  該物業已獲授出土地使用權， 年期於二零五三年四月十五日 屆滿，作工業用途。	該物業仍在施工 中。	人民幣 167,400,000元

附註：

1. 根據一份由遼陽市宏偉區規劃和國土資源局發出的國有土地使用證遼宏國用(2005)字第104700008號，地盤面積為142,597.80平方米的物業的土地使用權已授予遼寧忠旺作工業用途，年期於二零五三年四月十五日屆滿。
2. 根據一份由遼陽市規劃局發出的建設用地規劃許可證遼市規管(2005)第4號，地盤面積約142,597.84平方米的物業的建築工程已獲准在該物業土地上施工。
3. 根據一份由遼陽市規劃局發出的建設工程規劃許可證遼市規管(2005)第4號，總規劃建築面積約72,452.47平方米的物業已獲准進行建築工程。
4. 根據三份由遼陽市城鄉建設委員會發出的建築工程施工許可證211002200505160201號、211002200505160301號及211002200505160401號，總規劃建築面積約72,452.47平方米的物業的建築工程已獲當地有關當局批准施工。
5. 根據 貴集團所提供的資料，在建中發展工程竣工的預期總建築成本約為人民幣57,700,000元，其中在估值日已耗資約人民幣26,700,000元。
6. 吾等認為，在建中發展工程於二零零九年二月二十八日竣工時的市值將約為人民幣202,500,000元。
7. 吾等已獲 貴集團中國法律顧問就該物業業權提供法律意見，其中包括以下資料：
  - (i) 該物業的土地出讓金經已繳清；
  - (ii) 貴集團合法擁有該物業的土地使用權；
  - (iii) 貴集團已取得該物業的建築工程所有必需的許可證／批文，且於竣工後取得房屋所有權證時並無任何法律障礙；
  - (iv) 該物業已抵押予華夏銀行大連分行；以及
  - (v) 貴集團在獲得承按人的同意後，有權轉讓、租賃、抵押或出售該物業。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 二月二十八日 現況下的資本值
7.	位於中國 遼寧省 遼陽市 宏偉區 星火大街 以北一幢 在建中的 綜合工業樓宇	該物業包括一幅地盤面積約為23,822.50平方米(256,425平方尺)的土地。該土地上正興建一幢單層車間。  於竣工後，該在建中發展工程的建築面積將約為17,823.07平方米(191,848平方尺)。該在建中發展工程預期於二零零九年竣工。  該物業已獲授出土地使用權，年期於二零五七年六月十五日屆滿，作工業用途。	該物業仍在施工中。	人民幣 39,000,000元

附註：

1. 根據一份由遼陽市宏偉區規劃和國土資源局於發出的國有土地使用證遼宏國用(2007)字第104700042號，地盤面積為23,822.50平方米的物業的土地使用權已授予遼寧忠旺，作工業用途，年期於二零五七年六月十五日屆滿。
2. 根據一份由遼陽市規劃局發出的建設用地規劃許可證遼市規管(2007)第42號，總規劃建築面積約142,597.84平方米的物業建築工程已獲准在該物業土地上施工。
3. 根據一份由遼陽市規劃局發出的建設工程規劃許可證遼市規管(工)(2007)第(85)號，規劃建築面積約17,823.07平方米的物業已獲准進行建築工程。
4. 根據一份由遼陽市城鄉建設委員會發出的建築工程施工許可證211002200709120101號，規劃建築面積約17,823.07平方米的物業的建築工程已獲當地有關當局批准施工。
5. 根據 貴集團所提供的資料，在建中發展工程竣工的預期總建築成本約為人民幣14,200,000元，其中在估值日已耗資約人民幣13,300,000元。
6. 吾等認為，在建中發展工程於二零零九年二月二十八日竣工時的市值將約為人民幣47,200,000元。
7. 吾等已獲 貴集團中國法律顧問就該物業業權提供法律意見，其中包括以下資料：
  - (i) 該物業的土地出讓金經已繳清；
  - (ii) 貴集團合法擁有該物業的土地使用權；
  - (iii) 貴集團已取得該物業的建築工程所有必需的許可證／批文，且於竣工後取得房屋所有權證時並無任何法律的障礙；
  - (iv) 該物業已抵押予華夏銀行大連分行；及
  - (v) 貴集團在獲得承按人的同意後，有權轉讓、租賃、抵押或出售該物業。

## 估值證書

### 第三類 – 貴集團在中國租用的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 二月二十八日 現況下的資本值
8.	中國 北京 東城區 建國門外 大街22號 華夏銀行大廈9樓	<p>該物業包括於二零零四年落成的一幢二十二層高辦公室大樓的九樓全層。</p> <p>該物業的建築面積約為162.00平方米(1,744平方尺)(自二零零九年三月一日起為2,437.44平方米)。</p> <p>根據租賃協議(「原本租賃協議」)，該物業由成旺人和商貿有限公司(「成旺人和」)租予遼寧忠旺集團有限公司(「遼寧忠旺」)，年期於二零零八年二月十三日開始，並於二零一零年十一月十二日屆滿，每年租金人民幣291,600元。成旺人和已從華夏銀行股份有限公司(「華夏銀行」)租入該物業，並分租予遼寧忠旺。原本租賃協議被一份新租賃協議(見附註2)取代，自二零零九年三月一日起失效。</p>	該物業由 貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值

附註：

1. 承租人遼寧忠旺乃 貴公司的全資子公司。
2. 根據華夏銀行與遼寧忠旺訂立的一份租賃協議(「新租賃協議」)，華夏銀行同意將位於北京東城區建國門外大街22號華夏銀行大廈9樓的一個單位租予遼寧忠旺，建築面積約為2,437.44平方米(包括該物業)，年期於二零零九年三月一日開始，並於二零一二年二月二十九日屆滿，每年租金人民幣4,487,392元。
3. 吾等已獲 貴集團中國法律顧問就新租賃協議的合法性提供法律意見，其中包括以下資料：
  - (i) 該物業為華夏銀行合法擁有，而華夏銀行有權將物業租予承租人；
  - (ii) 新租賃協議為有效並具法律約束力；以及
  - (iii) 新租賃協議並無註冊，但根據中國法律這並不影響該租賃協議的效力。