

以下為獨立估值師威格斯資產評估顧問有限公司就 貴公司及其附屬公司所持有的物業權益於二零零九年四月三十日的估值而編製，以供載入本招股章程的函件、估值概要及估值證書全文。

威格斯資產評估顧問有限公司  
國際資產評估顧問

香港  
九龍  
觀塘道398號  
嘉域大廈10樓



敬啟者：

吾等謹遵照閣下指示，對中國秦發集團有限公司（「貴公司」）或其附屬公司（以下簡稱「貴集團」）所持有的物業權益進行估值。吾等確認曾進行視察及作出有關查詢，並已蒐集吾等認為必要的進一步資料，以就該等物業權益於二零零九年四月三十日（「估值日」）的市值，向閣下提供吾等的意見，以供載入招股章程。

吾等對物業權益的估值為吾等對物業權益市值的意見。所謂市值，就吾等所下的定義而言，乃指經適當推銷後，自願買家及自願賣家在知情、審慎及不受脅迫的情況下，於估值日進行物業易手的公平交易的估計金額。

就位於中華人民共和國（「中國」）的第一類至第二類物業而言，吾等已獲提供與該等物業權益相關的業權文件的若干節錄文本。吾等並無於中國有關政府部門查冊業權，亦無查閱文件正本以核實擁有權及產權負擔或吾等獲提供的副本中是否存在可能並無載述的任何其後修訂。就位於中國的物業進行估值時，吾等依賴 貴集團的中國法律顧問通商律師事務所的法律意見。

就第1項物業估值而言，由於並無在市場上識別到類似房屋及構築物性質的物業交易，吾等結合市場及折舊重置成本方法，對物業的土地部分及於有關土地上的房屋及構築物進行評估。兩個結果的總額代表物業的整體市值。就土地部分進行估值時，吾等曾參考有關城市的標準地價及吾等可取得的有關當地的銷售憑證。

折舊重置成本法乃根據該地區同類物業的現時建築成本，以評估該物業在全新情況下重造或重置的成本，並根據觀察所得狀況或老化現況（不論出於實際、功能或經濟原因）扣減累計折舊。一般而言，在欠缺可資比較市場銷售個案的情況下，折舊重置成本法為最可靠的物業價值指針。此方法受到該業務或整個實體的潛在盈利能力是否足夠所規限。

吾等使用直接比較法對第2項物業權益進行估值，假設物業可於即時交吉的情況下出售，並參考相關市場的可資比較銷售交易。

第二類至第三類物業並無賦予任何商業價值，原因為物業屬短期租約性質、受禁轉租或分租或物業缺少可觀的租金利潤。

於物業估值過程中，吾等已假設物業業主有權在物業權益的餘下年期，自由及不受干擾地使用該物業，並有權向第三方轉讓、出租或抵押該物業，但毋須向政府或任何第三方支付任何其它地價或繁苛費用。吾等亦假定所有土地使用權地價及其它相關配套設施的成本及費用已悉數支付。

吾等進行估值時，乃假設業主將該等物業權益在市場求售而並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，以提高該等物業權益的價值而獲益。此外，吾等在估值時假設並無出現任何形式的強迫銷售情況。除另有指明者外，估值指估值證書所述全部物業權益的價值，而並非其中一部分價值。就各項物業所作出的其它假設（如有）載於各項物業估值證書的附註。

吾等在相當程度上依賴 貴公司提供的資料，並接納 貴公司就有關規劃審批、法定通告、地役權、年期、佔用、租賃、地盤、樓面面積、發展規劃、建築成本、確認物業及其他相關事宜而給予吾等的意見。吾等亦獲 貴公司知會於提供予吾等的資料中並無隱瞞或遺漏任何重大事實。所用的所有文件僅供參考用。

吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等提供的資料的真實性及準確性，亦無理由懷疑隱瞞任何重大資料。估值證書內的所有尺寸、量度及面積均依據 貴公司向吾等提供的資料，因此僅為約數。吾等並無進行實地量度。

吾等曾視察該等物業的外貌及內部(倘可能)。然而，吾等並無進行結構測量，故此，吾等未能呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等並無對任何設施進行測試。

吾等並無就核實土地狀況及設施等是否適合任何作日後發展進行實地調查，亦無進行任何生態或環境測量。吾等編撰估值報告時，假設該等狀況均符合要求，且於建築期間不會出現額外開支或延誤。

吾等進行估值時，並無考慮該等物業權益所欠負的任何押記、抵押或款項，亦無考慮在出售時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明者外，吾等假設該等物業權益概無附帶任何足以影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

於對物業權益進行估值過程中，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司頒布的證券上市規則第5章及應用指引第12項所載規定及香港測量師學會(「香港測量師學會」)頒布的香港測量師學會物業估值準則(二零零五年第一版)。

隨函附奉吾等所作估值概要及估值證書。

此 致

香港  
灣仔  
告士打道38號  
美國萬通大廈  
13樓1303室  
中國秦發集團有限公司  
列位董事 台照

代表  
威格斯資產評估顧問有限公司  
董事總經理  
何繼光  
註冊專業測量師  
MRICS MHKIS MSc(e-com)  
謹啟

二零零九年六月十九日

附註：何繼光先生為特許測量師，擁有MRICS及MHKIS資格，具有逾十九年香港及澳門物業估值經驗，並擁有逾十二年中國物業估值經驗。何先生自一九八九年起加入威格斯集團。

## 估值概要

於二零零九年  
四月三十日  
現況下的市值

## 物業

## 第一類－貴集團於中國擁有及佔用的物業權益

- |  |                  |
|--|------------------|
| 1. 位於中國山西省大同縣<br>倍加造鎮解莊村<br>140232203007 號地塊的<br>土地、房屋及構築物   | 人民幣 56,500,000 元 |
| 2. 中國廣州市海珠區<br>琶洲大道東 1 號<br>保利國際廣場 B 座 22 層<br>2201 至 2208 室 | 人民幣 40,400,000 元 |
|  | <hr/>            |
| 小計：  | 人民幣 96,900,000 元 |

## 物業

於二零零九年  
四月三十日  
現況下的市值

## 第二類－貴集團於中國租賃或獲提供及佔用的物業權益

- |  |       |
|--|-------|
| 3. 位於中國河北省陽原縣<br>西城鎮東關村以北的<br>煤場、平台及相關辦公樓的<br>第二及第三層 | 無商業價值 |
| 4. 中國廣東省珠海市<br>吉大景山路188號<br>粵財大廈22層10及11室            | 無商業價值 |
| 5. 中國上海浦東區東方路899號<br>上海浦東假日酒店1107至1108室              | 無商業價值 |

物業	於二零零九年 四月三十日 現況下的市值
6. 中國河北省秦皇島市 迎賓路123號 秦發假日酒店801、802、805至809及816至818客房	無商業價值
7. 中國 珠海高欄 海關辦公大樓551室	無商業價值
8. 中國 珠海高欄 海關辦公大樓附樓102室	無商業價值
9. 中國 珠海高欄 海關辦公大樓附樓103室	無商業價值
	小計： 零
<b>第三類－貴集團於香港租賃及佔用的物業權益</b>	
10. 香港灣仔告士打道38號 美國萬通大廈13層1303室	無商業價值
	小計： 零
	合計： 人民幣96,900,000元

## 估值證書

## 第一類－貴集團於中國持有及佔用的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年四月三十日現況下的市值
1. 位於中國山西省大同縣倍加造鎮解莊村140232203007號地塊的土地、房屋及構築物	<p>該物業包括一塊土地，總地盤面積約為106,460平方米，連同建於其上的各類房屋及有關輔助構築物。</p> <p>房屋於二零零三年前後落成，其總建築面積約為2,221平方米。</p> <p>該房屋及構築物主要包括一棟辦公樓及設備室連同有關輔助建築，包括平台、道路工程、鐵路接駁、露天堆場、濾塵網及圍牆。</p> <p>該物業乃按土地使用權持有，年期將於二零五三年四月九日屆滿。</p>	該物業由貴集團佔用，作煤場及裝載／卸載平台用途。	人民幣56,500,000元

## 附註：

- i. 根據國有土地使用權證大國用(2003)字第01005號，一幅地盤面積約為106,460平方米的物業的土地使用權已授予大同解家莊晉發運銷有限公司(或「大同晉發」)，作煤場用途，年期將於二零五三年四月九日屆滿。
- ii. 根據房屋所有權證大房權證陪字第B0500004號，總樓面面積約2,220.77平方米的房屋的業權歸屬於大同晉發。
- iii. 中國法律顧問的意見(其中包括)如下：
  - (1) 大同晉發根據土地使用權證及房屋所有權證合法持有該物業，並已悉數償付土地使用權地價。貴公司依法有權在土地使用權的餘下年限內使用、轉讓、抵押或租賃該等樓宇。
  - (2) 該物業並不受抵押、租賃協議或其他產權負擔規限。
- iv. 根據貴公司提供的資料，大同晉發乃於二零零三年四月十八日於中國成立的有限責任公司，由徐達先生(代表徐先生持有)擁有49%權益及由秦發實業擁有51%權益，並為中國秦發集團的成員公司。

於二零零九年四月  
三十日現況下  
的市值

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年四月三十日現況下的市值
2. 中國廣州市海珠區琶洲大道東1號保利國際廣場B座22層2201至2208室	該物業包括一幢於二零零七年落成的三十四層高的寫字樓第二十二層的八個寫字樓單位。	該物業目前由貴集團佔用，作辦公用途。	人民幣40,400,000元

該物業總建築面積約為1,758.38平方米。

該物業已獲授予土地使用權，年期由二零零四年六月二日起計為期五十年，用作商業服務(辦公)用途。

附註：

- i. 根據八份房地產權證(文件編號：粵房地證字第C6799828、C6799829、C6807048、C6807049、C6807050、C6807051、C6807052及C6807053號)，總建築面積約1,758.38平方米的八個非住宅單位(辦公室)歸屬於珠海秦發貿易有限公司，用作非住宅用途(辦公用途)。

根據規定，該物業已獲授予土地使用權，持有年期由二零零四年六月二日起計為期五十年，用作商業服務(辦公)用途。

- ii. 根據保利房地產(集團)股份有限公司(賣方)與珠海秦發貿易有限公司(買方)於二零零六年十二月十九日訂立的八項商品房買賣協議，買方同意以總代價人民幣27,661,009元購買總建築面積1,786.56平方米的該物業。

- iii. 中國法律顧問的意見(其中包括)如下：

- (1) 該物業的所有權合法地歸於本集團。
- (2) 本集團依法有權使用、轉讓及租賃該物業。
- (3) 該物業須受以中國銀行(香港)有限公司深圳分行為受益人的按揭的規限。除上述按揭外，該物業並未受其他產權負擔規限。

- iv. 根據貴公司提供的資料，珠海秦發貿易乃於二零零五年九月二十一日於中國成立的有限責任公司，由徐先生擁有90%權益及由劉敬偉先生(代表徐先生持有)擁有10%權益，並為中國秦發集團的成員公司。

## 第二類－貴集團於中國租賃或獲提供及佔用物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年四月
			三十日現況下的 市值
3. 中國河北省陽原縣西城鎮東關村以北的煤場、平台及相關辦公樓的第二及第三層	<p>該物業包括一幅土地面積約為66,000平方米的土地，連同建於其上的寫字樓的第二及第三層。</p> <p>該房屋於一九九三年前後落成，總建築面積約6,500平方米。</p>	<p>該物業(連同獨家使用鐵路接駁及若干車輛)已由獨立第三方河北省陽原通源煤炭公司租賃予陽原國通煤炭運銷有限公司(「陽原國通」)，年期由二零零八年五月二十一日起，為期8年，年租為人民幣3,300,000元(不包括溢利稅)。陽原國通亦被授予租約續期及購買該物業的優先權。</p> <p>該物業目前由貴集團佔用，作煤場及裝／卸平台用途。</p>	無商業價值

## 附註：

- i. 中國法律顧問意見列明(其中包括)如下：
  - (1) 出租人合法持有土地的土地使用權證，並有權向貴集團租賃該物業。
  - (2) 該協議已於陽原縣國土資源局登記。
  - (3) 並無發現可能影響租賃經營的重大土地產權負擔。該物業現時用途符合審批用途。
  - (4) 國有土地使用權的租賃協議屬合法有效，對訂約方具約束力及正在執行。
- ii. 根據貴公司提供的資料，陽原國通乃於二零零三年十二月二十日於中國成立的有限責任公司，由劉敬偉先生(代表徐先生持有)擁有96%權益及由周璐莎女士(代表徐先生持有)擁有4%權益，並為中國秦發集團的成員公司。

於二零零九年四月  
三十日現況下  
的市值

物業	概況及年期	佔用詳情	無商業價值
4. 中國廣東省珠海市吉大景山路188號粵財大廈22層10及11室	<p>該物業包括一幢約於二零零一年落成的三十層高辦公樓／酒店綜合大廈第22層的兩個寫字樓單元。</p> <p>該物業總建築面積約為195.3平方米。</p>	<p>該物業已由獨立第三方珠海粵財實業有限公司租賃予珠海秦發貿易有限公司(「珠海秦發貿易」)，年期由二零零六年五月二十八日起為期3年，月租為人民幣10,741.50元(不包括管理費及服務費)。有關租金於租賃期間固定，及倘續期，雙方將會根據當時市況協定租期及租金。</p> <p>該物業由 貴集團佔用，作辦公用途。</p>	

附註：

- i. 根據 貴公司提供的資料，租約已由二零零九年五月二十八日起續期兩年，月租為人民幣12,694.5元。租金可根據當時市場情況，每年調整幅度不超過上下限10%。租金不包括管理費及服務費。
- ii. 中國法律顧問意見(其中包括)如下：
  - (1) 出租人合法持有該物業的房屋所有權證，並有權向 貴集團租賃該物業。
  - (2) 租賃協議並無登記。然而，並無登記有關協議將不會影響其有效性。協議一旦訂立，對協議各方均有約束力。並無登記將不會導致承租方承擔任何行政責任。
  - (3) 並無發現可能影響租賃經營的重大土地產權負擔。
  - (4) 協議合法、有效、對訂約方具約束力並正在執行。該物業現時用途符合審批用途。
- iii. 根據 貴公司提供的資料，珠海秦發貿易乃於二零零五年九月二十一日於中國成立的有限責任公司，由徐先生擁有90%權益及由劉敬偉先生(代表徐先生持有)擁有10%權益，並為中國秦發集團的成員公司。

於二零零九年四月  
三十日現況下  
的市值

物業	概況及年期	佔用詳情	無商業價值
5. 中國上海浦東區東方路899號上海浦東假日酒店1107至1108室	<p>該物業包括一幢於二零零一年前後落成的三十八層高辦公樓／酒店綜合大廈第十一層的一個寫字樓單元。</p> <p>該物業總建築面積約為210平方米。</p>	<p>該物業已由獨立第三方上海中國煤炭大廈有限責任公司浦東假日酒店租賃予珠海秦發貿易有限公司(「珠海秦發貿易」)，年期由二零零七年十二月二十八日起為期3年，月租為人民幣29,312.54元，於第二年及第三年分別增加4%及3%。該租金包括管理費，不包括公共設施服務費。</p> <p>該物業由 貴集團佔用，作辦公用途。</p>	無商業價值

附註：

- i. 中國法律顧問意見(其中包括)如下：
  - (1) 出租人合法持有物業的房屋所有權證，並有權向 貴集團租賃該物業。
  - (2) 租賃協議並無登記。然而，並無登記有關協議將不會影響其有效性。協議一旦訂立，對協議各方均有約束力。並無登記將不會導致承租方承擔任何行政責任。
  - (3) 並無發現可能影響租賃經營的重大產權負擔。
  - (4) 協議合法、有效、對訂約方具約束力並正在執行。該物業現時用途符合審批用途。
- ii. 根據 貴公司提供的資料，珠海秦發貿易乃於二零零五年九月二十一日於中國成立的有限責任公司，由徐先生擁有90%權益及由劉敬偉先生(代表徐先生持有)擁有10%權益，並為中國秦發集團的成員公司。

於二零零九年四月  
三十日現況下  
的市值

物業	概況及年期	佔用詳情	無商業價值
6. 中國河北省秦皇島市迎賓路123號秦發假日酒店801、802、805至809及816至818客房	<p>該物業包括一幢約於二零零一年落成的二十四層高酒店綜合大廈第8層的10個客房。</p> <p>該物業總建築面積約為543平方米。</p>	<p>該物業已由 貴集團關連人士秦皇島秦發實業集團有限公司(「秦發實業」)租賃予秦皇島開發區秦發貿易有限公司(「秦皇島貿易」)，年期由二零零八年一月一日起為期10年，首年年租為人民幣680,000元及其後年度按當時市場租金作出調整。</p> <p>該物業由 貴集團佔用，作辦公用途。</p>	無商業價值

附註：

- i. 中國法律意見(其中包括)如下：
  - (1) 出租人合法擁有該物業的房屋所有權證，並有權向 貴集團出租該物業。
  - (2) 租賃協議已予以登記。
  - (3) 並無發現有任何其他可能影響該租約有效運作的重大產權負擔。
  - (4) 該協議乃合法、有效、對訂約方具約束力並正在執行。該物業現時用途符合審批用途。
- ii. 根據 貴公司提供的資料，秦皇島貿易乃於一九九五年二月十三日於中國成立的有限責任公司，由徐達先生(代表徐先生持有)擁有49%權益及由秦發實業擁有51%權益，並為中國秦發集團的成員公司。

於二零零九年四月  
三十日現況下  
的市值

物業	概況及年期	佔用詳情	無商業價值
7. 中國珠海高欄海關辦公大樓551室	<p>該物業包括一幢約於一九九七年落成之十二層高行政大樓的第五層的一個寫字樓單位。</p> <p>該物業的建築面積約為38平方米。</p>	<p>該物業由獨立第三方珠海高欄港經濟區管理委員會提供給珠海秦發物流有限公司(「秦發物流」)，年期於二零一零年十二月三十一日屆滿，物業於該期間免交租金。</p> <p>該物業由 貴集團佔用，作輔助辦公室用途。</p>	無商業價值

附註：

- i. 根據 貴公司提供的資料，珠海高欄港經濟區管理委員會或「管委會」給予 貴集團免費使用該辦公室的使用權，作為有關該經濟區招商引資的鼓勵。
- ii. 根據管委會於二零零九年一月十六日發出的一份證書，該物業已提供予本集團作辦公用途，免交租金，直至二零一零年十二月三十一日止。
- iii. 中國法律顧問意見(其中包括)如下：
  - (1) 根據管委會於二零零七年十二月二十五日發出的證書，該物業提供予 貴集團，作辦公用途。
  - (2) 管委會擁有該房屋的有效房屋所有權證書，並有權向 貴集團免租租賃該物業。
  - (3) 以零代價方式向 貴集團提供該物業並不構成商業租賃。因此，無須在有關機關進行登記。
  - (4) 該物業的現有用途符合審批用途。
- iv. 根據 貴公司提供的資料，秦發物流為 貴公司的間接全資附屬公司。

於二零零九年四月  
三十日現況下  
的市值

物業	概況及年期	佔用詳情	無商業價值
8. 中國珠海高欄海關辦公大樓附樓102室	<p>該物業包括一幢約於一九九四年落成之七層高辦公大樓的第一層的一個寫字樓單位。</p> <p>該物業的建築面積約為20平方米。</p>	<p>該物業由獨立第三方珠海高欄港經濟區管理委員會提供給珠海秦發貿易有限公司(「珠海秦發貿易」)，無償作長期(但未指明)辦公用途。</p> <p>該物業由 貴集團佔用，作輔助辦公室用途。</p>	無商業價值

附註：

- i. 根據 貴公司提供的資料，珠海高欄港經濟區管理委員會或「管委會」給予 貴集團免費使用該辦公室的使用權，作為有關該經濟區招商引資的鼓勵。
- ii. 中國法律顧問意見(其中包括)如下：
  - (1) 根據管委會於二零零六年六月二十八日發出的證書，該物業提供予 貴集團，作長期(但未指定)辦公用途。
  - (2) 管委會擁有該房屋的有效房屋所有權證書，並有權向 貴集團免租租賃該物業。
  - (3) 以零代價方式向 貴集團提供該物業並不構成商業租賃。因此，無須在有關機關進行登記。
  - (4) 該物業的現有用途符合審批用途。
- iii. 根據 貴公司提供的資料，珠海秦發貿易乃於二零零五年九月二十一日於中國成立的有限責任公司，由徐先生擁有90%權益及由劉敬偉先生(代表徐先生持有)擁有10%權益，並為中國秦發集團的成員公司。

於二零零九年四月  
三十日現況下  
的市值

物業	概況及年期	佔用詳情	無商業價值
9. 中國珠海高欄海關辦公大樓附屬樓103室	<p>該物業包括一幢約於一九九四年落成的七層高辦公大樓的第一層的一個寫字樓單位。</p> <p>該物業的建築面積約為20平方米。</p>	<p>該物業由獨立第三方珠海高欄港經濟區管理委員會提供給珠海秦發航運有限公司(「珠海秦發航運」)，無償作長期(但未指明)辦公用途。</p> <p>該物業由 貴集團佔用，作輔助辦公室用途。</p>	無商業價值

附註：

- i. 根據 貴公司提供的資料，珠海高欄港經濟區管理委員會或「管委會」給予 貴集團免費使用該辦公室的使用權，作為有關該經濟區招商引資的鼓勵。
- ii. 中國法律顧問意見(其中包括)如下：
  - (1) 根據管委會於二零零七年八月十三日發出的證書，該物業提供予 貴集團，作長期(但未指明)辦公用途。
  - (2) 管委會擁有該房屋的有效房屋所有權證書，並有權向 貴集團免租租賃該物業。
  - (3) 以零代價方式向 貴集團提供該物業並不構成商業租賃。因此，無須在有關機關進行登記。
  - (4) 該物業的現有用途符合審批用途。
- iii. 根據 貴公司提供的資料，珠海秦發航運乃於二零零七年九月六日於中國成立的有限責任公司，由徐先生擁有80%權益及由徐達先生(代表徐先生持有)擁有20%權益，並為中國秦發集團的成員公司。

## 第三類－貴集團於香港租賃及佔用物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年四月三十日現況下的市值
10. 香港灣仔告士打道38號美國萬通大廈13層1303室	該物業包括一幢約於一九八五年落成的二十六層高的辦公樓的第十三層的一個寫字樓單元。  該物業可出租面積約為110平方米(1,184平方呎)。	該物業已由獨立第三方 Pioneer Time Investment Limited 租賃予香港秦發航運有限公司，年期由二零零七年十二月八日起為期兩年，月租為46,848港元，不包括政府差餉及服務費。  該物業目前由 貴集團佔用，作辦公用途。	無商業價值

## 附註：

- i. 根據土地註冊處提供的資料，該物業的登記業主為 Pioneer Time Investment Limited.
- ii. 根據 貴公司提供的資料，香港秦發航運有限公司為 貴公司的間接全資附屬公司。