

以下為獨立估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司就其對本集團於2009年6月30日所持物業權益進行的估值而編製的函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本文件。



香港中環
交易廣場二期23樓
第一太平戴維斯
估值及專業顧問有限公司

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：

吾等謹遵閣下的指示，對華南城控股有限公司（「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」）持有權益的物業進行估值。吾等確認已進行視察，並作出相關諮詢，以及蒐集吾等認為必要的進一步資料，以便向閣下提供吾等對該等物業於2009年6月30日（「估值日」）的估值意見。

吾等的估值乃吾等對各物業市值的意見。所謂市值，乃「自願買家與自願賣家就一項物業經適當推銷後，經公平磋商及在知情、審慎及不受威逼的情況下於估值日達成物業易手的估計金額」。

市值乃賣方在市場中合理取得的最高價格，亦為買方在市場中合理取得的最優惠價格。此估計不包括透過諸如非一般融資、銷售及售後租回安排、合營、管理協議、任何

與該銷售相關的人士給予的特別代價或優惠，或任何特別價值元素等特別條款或情況，所導致的估計漲價或跌價。物業市值的估計亦不會考慮買賣成本，且不會將任何有關稅項抵銷。

在對物業進行估值時，除另有說明外，吾等假設按指定年期支付年度名義土地出讓金的物業已獲授可轉讓土地使用權，且已繳足任何應付土地出讓金。吾等亦假設物業業主擁有該等物業的可強制執行業權，可於各獲批年期屆滿前的整段期間內不受干預地有權使用、佔用或出讓該等物業。

在對第一及三類物業（即 貴集團在中國持作業主自用／經營或投資的物業）進行估值時，吾等按物業的租賃期權益估值加物業的復歸權益估值的基準進行估值。租賃期權益估值透過將該期間的物業合同租金收入資本化計算。復歸權益估值透過將有關租賃期滿後其剩餘年期的估計市場租金資本化計算。按照此方法，風險包括不續租以及佔用率及租金增長波動反映於資本化比率。於估值過程中，吾等已參考市場證據及 貴公司過往表現以達致吾等的估值意見。

在對第二類物業（即 貴集團在中國持作銷售的物業）進行估值時，吾等採用直接比較法及參考相關市場上可比較的市場交易，並假設可即時交吉出售。

在對第四及五類物業（即 貴集團在中國持作發展中及未來發展的物業）進行估值時，吾等按其將根據 貴集團向吾等提供的最新發展計劃發展及建成的基準進行估值。吾等假設計劃的所有同意、批文及執照皆已獲得或將獲得相關政府部門授出，並無任何繁瑣條件或延誤。於達致吾等的估值意見時，吾等採用直接比較法及參考市場上可比較的市場交易，並已考慮將耗費的建築成本，以反映落成發展項目的質素。

吾等獲悉第一、三及四類物業須遵守一項銷售限制。該等類別的物業權益須根據英國皇家特許測量師學會的《評估及估值準則》指引所述的投資價值評估。英國皇家特許測量師學會界定投資價值如下：

「對個別業主或投資者而言的物業價值」。

「儘管於某些情況下，物業價值可能相等於出售資產的金額。但此價值為個別人士特設及主要反映持有資產所獲取的利益，因此不一定涉及假定交易。」

對有銷售限制的物業進行估值時，投資價值按資本化租金收入淨額基準，並假設物業不能轉讓但收取租金收入而估計。

而就行政辦公室而言，由於該物業限制為僅作業主自用，故吾等並無賦予有關部分任何商業價值。

在對第六類物業（即 貴集團擬於日後收購及 貴集團與地方土地管理局已簽訂項目協議或框架協議的物業）進行估值時，由於 貴集團並未訂立任何土地出讓合同或取得國有土地使用權證，故吾等並無賦予該等物業任何商業價值。

在對第七及八類物業（即 貴集團在中國及香港租用的物業）進行估值時，由於該等物業屬短期租賃或不得出讓、分租或缺乏可觀的租金回報，故吾等並無賦予該等物業任何商業價值。

吾等獲 貴集團提供有關物業的不同業權文件，包括國有土地使用權證、房地產業權證、規劃許可證及發展規劃的副本。然而，吾等並無審查文件正本以核實所有權或確定是否有任何修訂並未載於提供予吾等的文件副本。

吾等在頗大程度上依賴 貴集團提供有關物業業權的資料及其中國法律顧問通商律師事務所提供的法律意見。吾等亦接納所獲有關圖則審批或法定通告、地役權、年期、發展計劃、建築成本、估計竣工日期、佔用詳情、佔地及樓面面積及所有其他有關的事宜的意見。估值證書所列尺寸、量度及面積乃依據 貴集團提供予吾等的文件所載資料為基準，故僅為約數。並無進行實地量度。吾等並無理由懷疑 貴集團給予吾等對估值屬重大的資料之真實性及準確性。吾等亦獲 貴集團確認所提供的資料並無遺漏重大事實。吾等認為吾等已獲足夠資料以達致知情概觀，亦無理由懷疑任何重要資料遭隱瞞。

吾等曾視察該等物業的外部，在可能情況下，亦曾視察物業的內部。於視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等並無進行結構測量。因此吾等無法呈報該物業確無腐朽、蟲蛀或任何其他損壞。吾等並無檢測任何設施。吾等亦無對任何土地是否適合任何未來發展查驗地基狀況及設施以及其他所需事項。吾等編製估值時，乃假設此等方面為滿意，且在建築期間不會產生任何額外的開支或延誤。

吾等的估值並無考慮所估物業的任何押記、按揭或欠負債項或出售時可能產生的任何費用或稅項。除另有說明外，吾等假設所有物業不附帶可能影響其價值的繁重產權負擔、限制及開銷。

在對物業進行估值時，吾等已遵照香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第5章及第12項應用指引以及香港測量師學會制定的《物業估值準則》(2005年第一版)所載的規定。

除另有說明外，本報告內所有貨幣金額均以人民幣計值。

隨函附奉估值概要及估值證書。

此致

香港九龍尖沙咀
廣東道15號
港威大廈
永明金融大樓22樓2205室
華南城控股有限公司
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

附註：陳超國先生，MSc., FRICS, FHKIS, MCI Arb, RPS(GP)，合資格估值師，於香港擁有約25年物業估值經驗及於中國擁有約20年物業估值經驗。

估值概要

第一類 — 貴集團在中國持作業主自用／經營的物業

編號	物業	於2009年6月30日	貴集團應佔權益	於2009年6月30日
		現況下的市值		貴集團應佔
		(人民幣)		現況下的市值
				(人民幣)
1.	中國 廣東省 深圳市 龍崗區平湖鎮 華南大道1號 深圳華南城項目(一期) 餐廳	36,000,000	100%	36,000,000*
2.	中國 廣東省 深圳市 龍崗區平湖鎮 華南大道1號 深圳華南城項目(一期) 招商中心	19,000,000	100%	19,000,000*
3.	中國 廣東省 深圳市 龍崗區平湖鎮 華南大道1號 深圳華南城項目(一期) 華麗城酒店	394,000,000	100%	394,000,000*
4.	中國 廣東省 深圳市 龍崗區平湖鎮 華南大道1號 深圳華南城項目(二期) 部分紡織服裝交易中心	351,000,000	100%	351,000,000*

* 該等物業須遵守一項銷售限制。吾等根據投資價值(並不代表該等物業的市值)進行評估。

附錄三

物業估值

編號	物業	於2009年6月30日	貴集團應佔權益	於2009年6月30日
		現況下的市值 (人民幣)		貴集團應佔 現況下的市值 (人民幣)
5.	中國 廣東省 深圳市 龍崗區平湖鎮 華南大道1號 深圳華南城項目(一期) 行政辦公室			無商業價值
	小計：	<u>800,000,000</u>		<u>800,000,000</u>

第二類 — 貴集團在中國持作銷售的物業

編號	物業	於2009年6月30日	貴集團應佔權益	於2009年6月30日
		現況下的市值 (人民幣)		貴集團應佔 現況下的市值 (人民幣)
6.	中國 廣東省 深圳市 龍崗區平湖鎮 華南大道1號 深圳華南城項目(一期) 交易中心 展示位 162間	405,000,000	100%	405,000,000
7.	中國 廣東省 深圳市 龍崗區平湖鎮 華南大道1號 深圳華南城項目(二期) 部分紡織服裝交易中心	1,371,000,000	100%	1,371,000,000

附錄三

物業估值

編號	物業	於2009年6月30日	貴集團應佔權益	於2009年6月30日
		現況下的市值 (人民幣)		貴集團應佔 現況下的市值 (人民幣)
8.	中國 廣東省 深圳市 龍崗區平湖鎮 華南大道1號 深圳華南城項目(二期) 倉庫	159,000,000	100%	159,000,000
小計：		<u>1,935,000,000</u>		<u>1,935,000,000</u>

第三類 — 貴集團在中國持作投資的物業

編號	物業	於2009年6月30日	貴集團應佔權益	於2009年6月30日
		現況下的市值 (人民幣)		貴集團應佔 現況下的市值 (人民幣)
9.	中國 廣東省 深圳市 龍崗區平湖鎮 華南大道1號 深圳華南城項目(一期) 交易中心 展示位1,312間	3,064,000,000	100%	3,064,000,000*
10.	中國 廣東省 深圳市 龍崗區平湖鎮 華南大道1號 深圳華南城項目(一期) 商務中心 1及2座	146,000,000	100%	146,000,000*

* 該等物業須遵守一項銷售限制。吾等根據投資價值(並不代表該等物業的市值)進行評估。

附錄三

物業估值

編號	物業	於2009年6月30日	貴集團應佔權益	於2009年6月30日
		現況下的市值 (人民幣)		貴集團應佔 現況下的市值 (人民幣)
11.	中國 廣東省 深圳市 龍崗區平湖鎮 華南大道1號 深圳華南城項目(二期) 部分紡織服裝交易中心	2,783,000,000	100%	2,783,000,000*
12.	中國 廣東省 深圳市 龍崗區平湖鎮 華南大道1號 深圳華南城項目(二期) 部分西苑	156,000,000	100%	156,000,000*
小計：		<u>6,149,000,000</u>		<u>6,149,000,000</u>

第四類 — 貴集團在中國持作發展中的物業

編號	物業	於2009年6月30日	貴集團應佔權益	於2009年6月30日
		現況下的市值 (人民幣)		貴集團應佔 現況下的市值 (人民幣)
13.	中國 廣東省 深圳市 龍崗區平湖鎮 華南大道1號 部分深圳華南城項目(二期)	13,547,000,000	100%	13,547,000,000*
小計：		<u>13,547,000,000</u>		<u>13,547,000,000</u>

* 該等物業須遵守一項銷售限制。吾等根據投資價值(並不代表該等物業的市值)進行評估。

附錄三

物業估值

第五類 — 貴集團在中國持作未來發展的物業

編號	物業	於2009年6月30日 現況下的市值 (人民幣)	貴集團應佔權益	於2009年6月30日 貴集團應佔 現況下的市值 (人民幣)
14.	中國 廣東省 河源市 紫金縣 臨江鎮 澄嶺村及梧峰村 東江一地塊	387,000,000	70%	270,900,000
	小計：	<u>387,000,000</u>		<u>270,900,000</u>

第六類 — 貴集團在中國擬收購的物業

編號	物業	於2009年6月30日 現況下的市值 (人民幣)	貴集團應佔權益	於2009年6月30日 貴集團應佔 現況下的市值 (人民幣)
15.	中國 江西省南昌市 紅谷灘新區一地塊 (將名為南昌華南城項目)			無商業價值
16.	中國 廣西省南寧市 江南區一地塊 (將名為南寧華南城項目)			無商業價值
17.	中國 廣東省 河源市 紫金縣 臨江鎮 澄嶺村及梧峰村 東江一地塊			無商業價值
	小計：			<u>無商業價值</u>

附錄三

物業估值

第七類 — 貴集團在中國租用的物業

編號	物業	於2009年6月30日 現況下的市值 (人民幣)	貴集團應佔權益	於2009年6月30日 貴集團應佔 現況下的市值 (人民幣)
18.	中國 廣東省 深圳市 龍崗區平湖路 平湖村富民工業區 芳坑路 萬福街100號 1.2、2.2及3.1座			無商業價值
19.	中國 浙江省 諸暨市 山下湖鎮 揚子山村 珍珠市場 3樓部分			無商業價值
20.	中國 廣西省 南寧市 江南區人民政府 行政服務中心 B層611、613及615室			無商業價值
21.	中國 江西省 南昌市 紅谷灘區 豐和都會 3座17樓			無商業價值

附錄三

物業估值

編號	物業	於2009年6月30日	貴集團應佔權益	於2009年6月30日
		現況下的市值		貴集團應佔
		(人民幣)		現況下的市值
22.	中國 遼寧省 鐵嶺市 銀川區 廣裕街32號 信用大廈 12樓			無商業價值
		小計：		<u>無商業價值</u>

第八類 — 貴集團在香港租用的物業

編號	物業	於2009年6月30日	貴集團應佔權益	於2009年6月30日
		現況下的市值		貴集團應佔
		(人民幣)		現況下的市值
23.	九龍 尖沙咀 廣東道15號 港威大廈 永明金融大樓 22樓 2205至2206室			無商業價值
		小計：		<u>無商業價值</u>
		總計：	<u>22,818,000,000</u>	<u>22,701,900,000</u>

估值證書

第一類 — 貴集團在中國持作業主自用／經營的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年6月30日 現況下的投資價值
1.	中國 廣東省 深圳市 龍崗區平湖鎮 華南大道1號 深圳華南城項目 (一期) 餐廳	<p>深圳華南城項目一期及二期，總佔地面積約1,059,840.39平方米(11,408,122平方呎)。</p> <p>一期已於2003年至2006年期間落成。建築面積約為464,000.00平方米(4,994,496平方呎)。二期建築面積約為2,163,073.34平方米(23,283,608平方呎)，其中525,474.34平方米(5,656,202平方呎)已於2008年及2009年落成，其餘部分目前正在興建中。</p> <p>一期發展包括5座交易中心、2座酒店大樓、1間食肆、2座商務中心及1座行政辦公室大樓。</p> <p>該物業包括一期1間食肆，建築面積2,763.38平方米(29,745平方呎)。物業於2004年落成。</p> <p>該物業獲授出50年土地使用權，自2007年6月12日起至2057年6月11日屆滿，作物流及貯存用途。</p>	該物業目前由貴集團經營。	人民幣36,000,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣36,000,000元)
(1)		根據深圳市國土資源和房產管理局與華南國際工業原料城(深圳)有限公司(「華南國際」)(貴公司100%擁有的附屬公司)於2007年6月12日訂立的土地出讓合同編號深地合字第(2007)5043號，土地編號G04219-0059的地塊(佔地面積10,837.04平方米)的土地使用權已授予華南國際，為期50年，自2007年6月12日起至2057年6月11日止，作物流及貯存用途。		
(2)		根據深圳市國土資源和房產管理局與華南國際於2009年5月25日訂立的土地使用權出讓合同書補充協議書深地合字第(2003)5077號補3及深地合字第(2007)5043號補2，土地編號G04219-0059及土地編號04225-0017已合併為土地編號G04225-0019，佔地面積118,900.73平方米，最大地積比率1.22。該土地獲授出50年年期，自2003年7月10日起至2053年7月9日止，作綜合物流及貯存用途。		

- (3) 該物業須遵守一項銷售限制。吾等根據投資價值(並不代表該物業的市值)進行評估。
- (4) 吾等獲提供 貴集團的中國法律顧問發出的該物業業權的法律意見，其中包括下列資料：
- (i) 華南國際擁有該物業獲授予的土地使用權，並有權根據其土地使用權的餘下年期使用該物業；
 - (ii) 華南國際取得包含上文附註(2)所述兩幅合併地塊的物業的房屋所有權證不會有任何法律障礙；
 - (iii) 土地出讓金已全數支付；及
 - (iv) 根據深圳市龍崗區平湖街道建設辦公室發出的臨時場所證明，該物業已獲准作商業用途直至2010年12月31日。
- (5) 主要證書／批文的概要如下：
- | | |
|-----------------|---|
| 土地出讓合同 | 有 |
| 土地使用權出讓合同書補充協議書 | 有 |

附錄三

物業估值

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年6月30日 現況下的投資價值
2.	中國 廣東省 深圳市 龍崗區平湖鎮 華南大道1號 深圳華南城項目 (一期) 招商中心	<p>深圳華南城項目一期及二期，總佔地面積約1,059,840.39平方米(11,408,122平方呎)。</p> <p>一期已於2003年至2006年期間落成。建築面積約為464,000.00平方米(4,994,496平方呎)。二期建築面積約為2,163,073.34平方米(23,283,608平方呎)，其中525,474.34平方米(5,656,202平方呎)已於2008年及2009年落成，其餘部分目前正在興建中。</p> <p>一期發展包括5座交易中心、2座酒店大樓、1間食肆、2座商務中心及1座行政辦公室大樓。</p> <p>該物業包括一期招商中心，建築面積1,305.34平方米(14,051平方呎)。物業於2003年落成。</p> <p>該物業獲授出50年土地使用權，自2007年6月12日起至2057年6月11日屆滿，作物流及貯存用途。</p>	該物業由 貴集團佔用。	人民幣19,000,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣19,000,000元)
(1)				根據深圳市國土資源和房產管理局與華南國際(貴公司100%擁有的附屬公司)於2007年6月12日訂立的土地出讓合同編號深地合字第(2007) 5043號，土地編號04219-0059的地塊(佔地面積10,837.04平方米)的土地使用權已授予華南國際，為期50年，自2007年6月12日起至2057年6月11日止，作物流及貯存用途。
(2)				根據深圳市國土資源和房產管理局與華南國際於2009年5月25日訂立的土地使用權出讓合同書補充協議書深地合字第(2003) 5077號補3及深地合字第(2007) 5043號補2，土地編號G04219-0059及土地編號04225-0017已合併為土地編號G04225-0019，佔地面積118,900.73平方米，最大地積比率1.22。該土地獲授出50年年期，自2003年7月10日起至2053年7月9日止，作綜合物流及貯存用途。
(3)				該物業須遵守一項銷售限制。吾等根據投資價值(並不代表該物業的市值)進行評估。

- (4) 吾等獲提供 貴集團的中國法律顧問發出的該物業業權的法律意見，其中包括下列資料：
- (i) 華南國際擁有該物業獲授予的土地使用權，並有權根據其土地使用權的餘下年期使用該物業；
 - (ii) 華南國際取得包含上文附註(2)所述兩幅合併地塊的物業的房屋所有權證不會有任何法律障礙；
 - (iii) 土地出讓金已全數支付；及
 - (iv) 根據深圳市龍崗區平湖街道建設辦公室發出的臨時場所證明，該物業已獲准作商業用途直至2010年12月19日。
- (5) 主要證書／批文的概要如下：
- | | |
|-----------------|---|
| 土地出讓合同 | 有 |
| 土地使用權出讓合同書補充協議書 | 有 |

附錄三

物業估值

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年6月30日 現況下的投資價值
3.	中國 廣東省 深圳市 龍崗區 平湖鎮 華南大道1號 深圳華南城項目 (一期) 華麗城酒店	<p>深圳華南城項目一期及二期，總佔地面積約1,059,840.39平方米(11,408,122平方呎)。</p> <p>一期已於2003年至2006年期間落成。建築面積約為464,000.00平方米(4,994,496平方呎)。二期建築面積約為2,163,073.34平方米(23,283,608平方呎)，其中525,474.34平方米(5,656,202平方呎)已於2008年及2009年落成，其餘部分目前正在興建中。</p> <p>一期發展包括5座交易中心、2座酒店大樓、1間食肆、2座商務中心及1座行政辦公室大樓。</p> <p>該物業包括一期兩座酒店大樓，總建築面積32,114.56平方米(345,681平方呎)。物業於2005年落成。</p> <p>該物業獲授出50年土地使用權，自2003年7月10日起至2053年7月9日屆滿，作綜合物流及貯存用途。</p>	該物業由 貴公司經營。	<p>人民幣394,000,000元</p> <p>(貴集團應佔100%權益： 人民幣394,000,000元)</p>

- (1) 根據由深圳市國土資源和房產管理局發出的2份土地使用權證，2幅總佔地面積約200,508.53平方米的地塊的土地使用權已授予華南國際(貴公司100%擁有的附屬公司)。該等證書的詳情如下：

土地編號	證書編號	土地使用權年期	佔地面積 (平方米)	用途	註冊日期
G04225-0017	深房地字第6000109399號	2003年7月10日至 2053年7月9日	108,063.69	綜合物流及貯存	2003年12月17日
G04227-0071	深房地字第6000109413號	2003年7月10日至 2053年7月9日	92,444.84	綜合物流及貯存	2003年12月17日

- (2) 根據由深圳市國土資源和房產管理局發出的2份房屋所有權證，該總建築面積約32,114.56平方米的物業由華南國際持有。該等證書的詳情概列如下：

證書編號	土地使用權年期	用途	建築面積 (平方米)
深房地字第6000249456號.....	2003年7月10日至2053年7月9日	綜合物流及貯存	16,065.20
深房地字第6000249459號.....	2003年7月10日至2053年7月9日	綜合物流及貯存	16,049.36

- (3) 根據深圳市國土資源和房產管理局與華南國際於2009年5月25日訂立的土地使用權出讓合同書補充協議書深地合字第(2003) 5077號補3及深地合字第(2007) 5043號補2，土地編號G04219-0059及土地編號04225-0017已合併為土地編號G04225-0019，佔地面積118,900.73平方米，最大地積比率1.22。該土地獲授出50年年期，自2003年7月10日起至2053年7月9日止，作綜合物流及貯存用途。

- (4) 根據日期為2008年8月8日的按揭合同編號深平銀(福星)抵字(2008)第A1001101360800013號，紡織服裝交易中心T27座及土地編號G04226-0033獲深圳平安銀行有限公司福星分行作出人民幣100,000,000元的按揭，借貸期於2010年9月8日屆滿。

- (5) 根據日期為2008年1月17日的按揭合同編號2D7907200828000801，五金化工塑料交易中心M01座獲上海浦東發展銀行深圳市龍崗分行作出人民幣60,000,000元的按揭，借貸期於2010年1月18日屆滿。

- (6) 該物業須遵守一項銷售限制。吾等根據投資價值(並不代表該物業的市值)進行評估。

- (7) 吾等獲提供 貴集團的中國法律顧問發出的該物業業權的法律意見，其中包括下列資料：

- (i) 華南國際擁有該物業獲授予的土地使用權，並有權根據其土地使用權的餘下年期使用該物業；
- (ii) 附註(4)至(5)所述的按揭合同為有效。華南國際有權使用該物業。然而，該物業的轉讓及按揭須取得承按人事先書面同意；及
- (iii) 土地出讓金已全數支付。

- (8) 主要證書／批文的概要如下：

土地使用權證	有
房屋所有權證	有
土地使用權出讓合同書補充協議書	有

附錄三

物業估值

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年6月30日 現況下的投資價值
4.	中國 廣東省 深圳市 龍崗區平湖鎮 華南大道1號 深圳華南城項目 (二期) 部分紡織服裝 交易中心	<p>深圳華南城項目一期及二期，總佔地面積約1,059,840.39平方米(11,408,122平方呎)。</p> <p>一期已於2003年至2006年期間落成。建築面積約為464,000.00平方米(4,994,496平方呎)。二期建築面積約為2,163,073.34平方米(23,283,608平方呎)，其中525,474.34平方米(5,656,202平方呎)已於2008年及2009年落成，其餘部分目前正在興建中。</p> <p>二期紡織服裝交易中心包括建於2層地庫上的6層樓房，於2009年落成，總建築面積約340,368.46平方米(3,663,726平方呎)。</p> <p>該物業包括部分二期交易中心，建築面積15,733.00平方米(169,350平方呎)及停車場。</p> <p>該物業獲授出50年土地使用權，自2005年11月18日起至2055年11月17日屆滿，作綜合物流及貯存用途。</p>	該物業為空置。	人民幣351,000,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣351,000,000元)

- (1) 根據由深圳市國土資源和房產管理局發出的土地使用權證編號深房地字第6000307637號，土地編號G04225-0020(土地編號04225-0018及G04219-0060的合併)的地塊(總佔地面積110,051.55平方米)的土地使用權已授予華南國際(貴公司100%擁有的附屬公司)，為期50年，自2005年11月18日起至2055年11月17日止，作綜合物流及貯存用途。
- (2) 根據深圳市龍崗區建設局發出日期為2009年3月30日的2份建設工程竣工測量報告，深圳華南城項目兩座總建築面積340,368.46平方米的紡織服裝交易中心(其中包括交易中心以及地下停車場及配套面積的建築面積分別250,844.76平方米及89,523.70平方米)已落成。
- (3) 根據深圳市國土資源和房產管理局發出的預售許可證，建築面積71,805.06平方米的該物業的預售獲准進行。
- (4) 該物業須遵守一項銷售限制。吾等根據投資價值(並不代表該物業的市值)進行評估。

- (5) 吾等獲提供 貴集團的中國法律顧問發出的該物業業權的法律意見，其中包括下列資料：
- (i) 華南國際擁有該物業獲授予的土地使用權，並有權根據其土地使用權的餘下年期使用該物業；
及
 - (ii) 土地出讓金已全數支付。
- (6) 主要證書／批文的概要如下：
- | | |
|------------|---|
| 土地使用權證 | 有 |
| 建設工程竣工測量報告 | 有 |
| 預售許可證 | 有 |

附錄三

物業估值

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年6月30日 現況下的市值
5.	中國 廣東省 深圳市 龍崗區平湖鎮 華南大道1號 深圳華南城項目 (一期) 行政辦公室	<p>深圳華南城項目一期及二期，總佔地面積約1,059,840.39平方米(11,408,122平方呎)。</p> <p>一期已於2003年至2006年期間落成。建築面積約為464,000.00平方米(4,994,496平方呎)。二期建築面積約為2,163,073.34平方米(23,283,608平方呎)，其中525,474.34平方米(5,656,202平方呎)已於2008年及2009年落成，其餘部分目前正在興建中。</p> <p>一期發展包括5座交易中心、2座酒店大樓、1間食肆、2座商務中心及1座行政辦公室大樓。</p> <p>該物業包括一期的行政辦公室大樓，建築面積7,407.77平方米(79,737平方呎)。物業於2004年落成。</p> <p>該物業獲授出50年土地使用權，自2003年3月17日起至2053年3月16日屆滿，作貯存及行政辦公室用途。</p>	該物業由 貴集團佔用，作辦公室用途。	無商業價值 ⁽³⁾
(1)		根據由深圳市國土資源和房產管理局發出的房屋所有權證編號深房地字第6000151053號，建於土地編號G04224-0009的地塊(佔地面積13,701.80平方米)上的該物業(建築面積約7,407.77平方米)由華南國際(貴公司100%擁有的附屬公司)持有，為期50年，自2003年3月17日起至2053年3月16日止，作貯存及行政辦公室用途。		
(2)		根據按揭合同編號81906200900001757，行政辦公室、五金化工塑料交易中心M02至M12座、皮革皮具交易中心L24座及印刷紙品包裝交易中心P02座獲中國農業銀行深圳分行作出人民幣435,000,000元的按揭。		
(3)		由於行政辦公室僅限業主自用，吾等並無賦予該辦公室任何商業價值。為供說明用途，行政辦公室的資本值於估值日為人民幣53,500,000元。		

- (4) 吾等獲提供 貴集團的中國法律顧問發出的該物業業權的法律意見，其中包括下列資料：
- (i) 華南國際擁有該物業獲授予的土地使用權，並有權根據其土地使用權的餘下年期使用該物業；
 - (ii) 土地出讓金已全數支付；及
 - (iii) 附註(2)所述的按揭合同為有效。華南國際有權使用該物業。然而，該物業的按揭須取得承按人書面同意。
- (5) 主要證書／批文的概要如下：
- | | |
|--------|---|
| 房屋所有權證 | 有 |
|--------|---|

附錄三

物業估值

第二類 — 貴集團在中國持作銷售的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年6月30日 現況下的市值
6.	中國 廣東省 深圳市 龍崗區 平湖鎮 華南大道1號 深圳華南城項目 (一期) 交易中心 展示位 162間	<p>深圳華南城項目一期及二期，總佔地面積約1,059,840.39平方米(11,408,122平方呎)。</p> <p>一期已於2003年至2006年期間落成。建築面積約為464,000.00平方米(4,994,496平方呎)。二期建築面積約為2,163,073.34平方米(23,283,608平方呎)，其中525,474.34平方米(5,656,202平方呎)已於2008年及2009年落成，其餘部分目前正在興建中。</p> <p>一期發展包括5座交易中心、2座酒店大樓、1間食肆、2座商務中心及1座行政辦公室大樓。</p> <p>該物業包括一期交易中心162間展示位，建築面積24,271.00平方米(261,253平方呎)。物業於2004年落成。</p> <p>該物業獲授出50年土地使用權，自2003年7月10日起至2053年7月9日屆滿，作綜合物流及貯存用途。</p>	<p>部分物業(建築面積16,064.00平方米)已出租予不同租戶，由2009年至2011年屆滿，每月租金總額約人民幣215,334元。</p>	<p>人民幣405,000,000元</p> <p>(貴集團應佔100%權益：人民幣405,000,000元)</p>

- (1) 根據由深圳市國土資源和房產管理局發出的4份土地使用權證，4幅總佔地面積約407,081.31平方米的地塊的土地使用權已授予華南國際(貴公司100%擁有的附屬公司)。該等證書的詳情如下：

土地編號	證書編號	土地使用權年期	佔地面積 (平方米)	用途	註冊日期
G04225-0017	深房地字第6000109399號	2003年7月10日至 2053年7月9日	108,063.69	綜合物流及貯存	2003年12月17日
G04224-0008	深房地字第6000109415號	2003年7月10日至 2053年7月9日	104,870.34	綜合物流及貯存	2003年12月17日
G04227-0070	深房地字第6000109414號	2003年7月10日至 2053年7月9日	101,702.44	綜合物流及貯存	2003年12月17日
G04227-0071	深房地字第6000109413號	2003年7月10日至 2053年7月9日	92,444.84	綜合物流及貯存	2003年12月17日

附錄三

物業估值

- (2) 根據由深圳市國土資源和房產管理局發出的186份房屋所有權證，該總建築面積約188,433.46平方米的物業由華南國際持有。該等證書的詳情概列如下：

土地編號	土地使用權年期	用途	建築面積 (平方米)
G04224-0008	2003年7月10日至2053年7月9日	綜合物流及貯存	46,300.00
G04227-0071	2003年7月10日至2053年7月9日	綜合物流及貯存	44,276.87
G04225-0017	2003年7月10日至2053年7月9日	綜合物流及貯存	41,098.62
G04227-0070	2003年7月10日至2053年7月9日	綜合物流及貯存	56,757.97

- (3) 根據深圳市國土資源和房產管理局與華南國際於2007年6月12日訂立的土地出讓合同編號深地合字第(2007) 5043號，土地編號G04219-0059(佔地面積10,837.04平方米)已授予 貴公司，為期50年，由2007年6月12日起至2057年6月11日止，作物流及貯存用途。
- (4) 根據深圳市國土資源和房產管理局與華南國際於2009年5月25日訂立的土地使用權出讓合同書補充協議書深地合字第(2003) 5077號補3及深地合字第(2007) 5043號補2，土地編號G04219-0059及土地編號04225-0017已合併為土地編號G04225-0019，佔地面積118,900.73平方米，最大地積比率1.22。該土地獲授出50年年期，自2003年7月10日起至2053年7月9日止，作綜合物流及貯存用途。
- (5) 根據日期為2007年1月24日的按揭合同編號(2008) 圳中銀司抵字第0076及0077號，土地編號G04227-0075、G04226-0034及G04227-0079的紡織服裝交易中心T17至T26及T28座獲中國銀行深圳分行作出人民幣390,000,000元的按揭，借貸期於2011年12月29日屆滿。
- (6) 根據日期為2008年1月3日的按揭合同編號40000223-2009年布吉(抵)字0012號，皮革皮具交易中心L13至L23座獲中國工商銀行布吉分行作出人民幣300,000,000元的按揭，借貸期於2017年6月4日屆滿。
- (7) 根據日期為2006年11月1日的按揭合同編號抵2006固0839034R號，印刷紙品包裝交易中心P01及P03至P12座獲中國建設銀行深圳分行作出人民幣300,000,000元的按揭，借貸期於2011年10月31日屆滿。
- (8) 根據按揭合同編號81906200900001757，行政辦公室、五金化工塑料交易中心M02至M12座、皮革皮具交易中心L24座及印刷紙品包裝交易中心P02座獲中國農業銀行深圳分行作出人民幣435,000,000元的按揭。
- (9) 根據按揭合同編號抵2008綜1115034R號，交易中心128間展示位獲中國建設銀行深圳分行作出人民幣150,000,000元的按揭。
- (10) 根據 貴集團提供的資料，建於土地編號G04225-0017上的建築面積約3,201.00平方米已按代價人民幣18,818,883元出售。然而，已售展示位並未交付予買家。於估值過程中，吾等已將該等展示位包括在吾等的估值當中。
- (11) 根據由深圳市國土資源局和房產管理局發出的4份預售許可證，該物業(建築面積188,282.97平方米)的預售獲准進行。
- (12) 吾等獲提供 貴集團的中國法律顧問發出的該物業業權的法律意見，其中包括下列資料：
- (i) 華南國際擁有該物業獲授予的土地使用權，並有權根據其土地使用權的餘下年期使用該物業；
 - (ii) 土地出讓金已全數支付；
 - (iii) 附註(5)至(9)所述的按揭合同為有效。華南國際有權使用該物業。然而，該物業的轉讓及按揭須取得承按人事先書面同意；

- (iv) 華南國際獲准按照預售許可證列明的面積預售該物業；及
- (v) 華南國際取得包含上文附註(4)所述兩幅合併地塊的一期紡織服裝交易中心T01座的房屋所有權證不會有任何法律障礙。然而，展示位的個人買家可於簽訂正式買賣協議前要求退還按金。
- (13) 主要證書／批文的概要如下：

土地使用權證	有
房屋所有權證	有
土地出讓合同	有
土地使用權出讓合同書補充協議書	有
預售許可證	有

附錄三

物業估值

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年6月30日 現況下的市值
7.	中國 廣東省 深圳市 龍崗區平湖鎮 華南大道1號 深圳華南城項目 (二期) 部分紡織服裝 交易中心	<p>深圳華南城項目一期及二期，總佔地面積約1,059,840.39平方米(11,408,122平方呎)。</p> <p>一期已於2003年至2006年期間落成。建築面積約為464,000.00平方米(4,994,496平方呎)。二期建築面積約為2,163,073.34平方米(23,283,608平方呎)，其中525,474.34平方米(5,656,202平方呎)已於2008年及2009年落成，其餘部分目前正在興建中。</p> <p>二期紡織服裝交易中心包括建於2層地庫上的6層樓房，於2009年落成，總建築面積約340,368.46平方米(3,663,726平方呎)。</p> <p>該物業包括部分二期交易中心，建築面積63,231.00平方米(680,618平方呎)。</p> <p>該物業獲授出50年土地使用權，自2005年11月18日起至2055年11月17日屆滿，作綜合物流及貯存用途。</p>	該物業為空置。	<p>人民幣1,371,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 人民幣1,371,000,000元)</p>

- (1) 根據由深圳市國土資源和房產管理局發出的土地使用權證編號深房地字第6000307637號，土地編號G04225-0020(土地編號04225-0018及G04219-0060的合併)的地塊(總佔地面積110,051.55平方米)的土地使用權已授予華南國際(貴公司100%擁有的附屬公司)，為期50年，自2005年11月18日起至2055年11月17日止，作綜合物流及貯存用途。
- (2) 根據深圳市龍崗區建設局發出日期為2009年3月30日的2份建設工程竣工測量報告，深圳華南城項目兩座總建築面積340,368.46平方米的紡織服裝交易中心(其中包括交易中心以及地下停車場及配套面積的建築面積分別250,844.76平方米及89,523.70平方米)已落成。
- (3) 根據深圳市國土資源和房產管理局發出的預售許可證，建築面積71,805.06平方米的該物業的預售已獲准進行。

- (4) 吾等獲提供 貴集團的中國法律顧問發出的該物業業權的法律意見，其中包括下列資料：
- (i) 華南國際擁有該物業獲授予的土地使用權，並有權根據其土地使用權的餘下年期使用該物業；
及
 - (ii) 土地出讓金已全數支付。
- (5) 主要證書／批文的概要如下：
- | | |
|------------|---|
| 土地使用權證 | 有 |
| 建設工程竣工測量報告 | 有 |
| 預售許可證 | 有 |

附錄三

物業估值

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年6月30日 現況下的市值
8.	中國 廣東省 深圳市 龍崗區平湖鎮 華南大道1號 深圳華南城項目 (二期) 倉庫	<p>深圳華南城項目一期及二期，總佔地面積約1,059,840.39平方米(11,408,122平方呎)。</p> <p>一期已於2003年至2006年期間落成。建築面積約為464,000.00平方米(4,994,496平方呎)。二期建築面積約為2,163,073.34平方米(23,283,608平方呎)，其中525,474.34平方米(5,656,202平方呎)已於2008年及2009年落成，其餘部分目前正在興建中。</p> <p>該物業包括於2008年落成的6層高二期倉庫，建築面積約43,901.64平方米(472,557平方呎)。</p> <p>該物業獲授出50年土地使用權，自1992年8月8日起至2042年8月7日屆滿，作工業／貯存用途。</p>	<p>部分物業(建築面積12,633.00平方米)已出租予不同租戶，最遲於2013年4月10日屆滿，每月租金總額約人民幣279,877元，其餘部分為空置。</p>	<p>人民幣159,000,000元</p> <p>(貴集團應佔100%權益： 人民幣159,000,000元)</p>
(1)				<p>根據由深圳市國土資源和房產管理局發出的土地使用權證編號深房地字第6000164276號，土地編號G05101-0001的地塊(總佔地面積108,035.90平方米)的土地使用權已授予華南國際(貴公司100%擁有的附屬公司)，為期50年，自1992年8月8日起至2042年8月7日止，作工業／貯存用途。</p>
(2)				<p>根據華南國際(甲方)與平湖社區居民委員會(乙方)於2004年12月24日訂立有關土地編號G05101-0001的土地使用權協議，甲方同意以代價人民幣3,037,389元轉讓其土地編號G05101-0001(佔地面積約10,195.76平方米)的部分土地使用權予乙方。然而，該項轉讓並未完成，佔地面積10,195.76平方米已包括在上述土地使用權證編號深房地字第6000164276號內。於估值過程中，吾等於達致估值意見時未有理會受影響部分(即佔地面積10,195.76平方米)。</p>
(3)				<p>根據深圳市龍崗區建設局發出日期為2008年2月2日的竣工驗收備案收文，深圳華南城項目的倉庫(建築面積43,901.64平方米)已落成。</p>
(4)				<p>吾等獲提供 貴集團的中國法律顧問發出的該物業業權的法律意見，其中包括下列資料：</p> <p>(i) 上文附註(2)所述佔地面積10,195.76平方米的地塊的土地使用權屬平湖社區居民委員會所有；</p>

- (ii) 除附註(2)所述的地塊外，華南國際擁有該物業獲授予的土地使用權，並有權根據其土地使用權的餘下年期使用該物業；及
 - (iii) 土地出讓金已全數支付。
- (5) 主要證書／批文的概要如下：

土地使用權證	有
竣工驗收備案收文	有

附錄三

物業估值

第三類 — 貴集團在中國持作投資的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年6月30日 現況下的投資價值
9.	中國 廣東省 深圳市 龍崗區平湖鎮 華南大道1號 深圳華南城項目 (一期) 交易中心 展示位 1,312間	<p>深圳華南城項目一期及二期，總佔地面積約1,059,840.39平方米(11,408,122平方呎)。</p> <p>一期已於2003年至2006年期間落成。建築面積約為464,000.00平方米(4,994,496平方呎)。二期建築面積約為2,163,073.34平方米(23,283,608平方呎)，其中525,474.34平方米(5,656,202平方呎)已於2008年及2009年落成，其餘部分目前正在興建中。</p> <p>一期發展包括5座交易中心、2座酒店大樓、1間食肆、2座商務中心及1座行政辦公室大樓。</p> <p>該物業包括一期交易中心展示位1,312間，建築面積167,116.06平方米(1,798,837平方呎)。物業於2004年落成。</p> <p>該物業獲授出50年土地使用權，自2003年7月10日起至2053年7月9日屆滿，作綜合物流及貯存用途。</p>	<p>部分物業(建築面積141,251.26平方米)已出租予不同租戶，由2009年至2014年屆滿，每月租金總額約人民幣2,941,187元。</p>	<p>人民幣3,064,000,000元</p> <p>(貴集團應佔100%權益： 人民幣3,064,000,000元)</p>

- (1) 根據由深圳市國土資源和房產管理局發出的4份土地使用權證，4幅總佔地面積約407,081.31平方米的地塊的土地使用權已授予華南國際(貴公司100%擁有的附屬公司)。該等證書的詳情如下：

土地編號	證書編號	土地使用權年期	佔地面積 (平方米)	用途	註冊日期
G04225-0017	深房地字第6000109399號....	2003年7月10日至 2053年7月9日	108,063.69	綜合物流及貯存	2003年12月17日
G04224-0008	深房地字第6000109415號....	2003年7月10日至 2053年7月9日	104,870.34	綜合物流及貯存	2003年12月17日
G04227-0070	深房地字第6000109414號....	2003年7月10日至 2053年7月9日	101,702.44	綜合物流及貯存	2003年12月17日
G04227-0071	深房地字第6000109413號....	2003年7月10日至 2053年7月9日	92,444.84	綜合物流及貯存	2003年12月17日

附錄三

物業估值

- (2) 根據由深圳市國土資源和房產管理局發出的186份房屋所有權證，該總建築面積約188,433.46平方米的物業由華南國際持有。該等證書的詳情概列如下：

土地編號	土地使用權年期	用途	建築面積 (平方米)
G04224-0008	2003年7月10日至2053年7月9日	綜合物流及貯存	46,300.00
G04227-0071	2003年7月10日至2053年7月9日	綜合物流及貯存	44,276.87
G04225-0017	2003年7月10日至2053年7月9日	綜合物流及貯存	41,098.62
G04227-0070	2003年7月10日至2053年7月9日	綜合物流及貯存	56,757.97

- (3) 根據深圳市國土資源和房產管理局與華南國際於2007年6月12日訂立的土地出讓合同編號深地合字第(2007) 5043號，土地編號G04219-0059(佔地面積10,837.04平方米)已授予 貴公司，為期50年，由2007年6月12日起至2057年6月11日止，作物流及貯存用途。
- (4) 根據深圳市國土資源和房產管理局與華南國際於2009年5月25日訂立的土地使用權出讓合同書補充協議書深地合字第(2003) 5077號補3及深地合字第(2007) 5043號補2，土地編號G4219-0059及土地編號04225-0017已合併為土地編號G4225-0019，佔地面積118,900.73平方米，最大地積比率1.22。該土地獲授出50年年期，自2003年7月10日起至2053年7月9日止，作綜合物流及貯存用途。
- (5) 根據日期為2007年1月24日的按揭合同編號(2008)圳中銀司抵字第0076及0077號，土地編號G04227-0075、G04226-0034及G04227-0079的紡織服裝交易中心T17至T26及T28座獲中國銀行深圳分行作出人民幣390,000,000元的按揭，借貸期於2011年12月29日屆滿。
- (6) 根據按揭合同編號40000223-2009年布吉(抵)字0012號，皮革皮具交易中心L13至L23座獲中國工商銀行布吉分行作出人民幣300,000,000元的按揭，借貸期於2017年6月4日屆滿。
- (7) 根據日期為2006年11月1日的按揭合同編號抵2006固0839034R號，印刷紙品包裝交易中心P01及P03至P12座獲中國建設銀行深圳分行作出人民幣300,000,000元的按揭，借貸期於2011年10月31日屆滿。
- (8) 根據按揭合同編號81906200900001757，行政辦公室、五金化工塑料交易中心M02至M12座、皮革皮具交易中心L24座及印刷紙品包裝交易中心P02座獲中國農業銀行深圳分行作出人民幣435,000,000元的按揭。
- (9) 根據按揭合同編號抵2008綜1115034R號，交易中心128間展示位獲中國建設銀行深圳市分行作出人民幣150,000,000元的按揭。
- (10) 該物業須遵守一項銷售限制。吾等根據投資價值(並不代表該物業的市值)進行評估。
- (11) 吾等獲提供 貴集團的中國法律顧問發出的該物業業權的法律意見，其中包括下列資料：
- 華南國際擁有該物業獲授予的土地使用權，並有權根據其土地使用權的餘下年期使用該物業；
 - 土地出讓金已全數支付；
 - 附註(5)至(9)所述的按揭合同為有效。華南國際有權使用該物業。然而，該物業的租賃及按揭須取得承按人事先書面同意；及
 - 華南國際取得上文附註(4)所述兩幅合併地塊上的一期紡織服裝交易中心T01座的房屋所有權證不會有任何法律障礙。

(12) 主要證書／批文的概要如下：

土地使用權證	有
房屋所有權證	有
土地出讓合同	有
土地使用權出讓合同書補充協議書	有

附錄三

物業估值

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年6月30日 現況下的投資價值
10.	中國 廣東省 深圳市 龍崗區平湖鎮 華南大道1號 深圳華南城項目 (一期) 商務中心 1及2座	<p>深圳華南城項目一期及二期，總佔地面積約1,059,840.39平方米(11,408,122平方呎)。</p> <p>一期已於2003年至2006年期間落成。建築面積約為464,000.00平方米(4,994,496平方呎)。二期建築面積約為2,163,073.34平方米(23,283,608平方呎)，其中525,474.34平方米(5,656,202平方呎)已於2008年及2009年落成，其餘部分目前正在興建中。</p> <p>一期發展包括5座交易中心、2座酒店大樓、1間食肆、2座商務中心及1座行政辦公室大樓。</p> <p>該物業包括一期兩座辦公室大樓，總建築面積22,359.76平方米(240,680平方呎)。物業於2004年及2005年落成。</p> <p>該物業獲授出50年土地使用權，自2003年7月10日起至2053年7月9日屆滿，作綜合物流及貯存用途。</p>	<p>部分物業(建築面積12,204.00平方米)已出租予不同租戶，於2009年至2016年屆滿，每月租金總額約人民幣578,580元。</p>	<p>人民幣146,000,000元</p> <p>(貴集團應佔100%權益： 人民幣146,000,000元)</p>

- (1) 根據由深圳市國土資源和房產管理局發出的2份土地使用權證，2幅總佔地面積約206,572.78平方米的地塊的土地使用權已授予華南國際(貴公司100%擁有的附屬公司)。該等證書的詳情如下：

土地編號	證書編號	土地使用權年期	佔地面積 (平方米)	用途	註冊日期
G04227-0070	深房地字第6000109414號....	2003年7月10日至 2053年7月9日	101,702.44	綜合物流及貯存	2003年12月17日
G04224-0008	深房地字第6000109415號....	2003年7月10日至 2053年7月9日	104,870.34	綜合物流及貯存	2003年12月17日

- (2) 根據由深圳市國土資源和房產管理局發出的2份房屋所有權證，該總建築面積約22,359.76平方米的物業由華南國際持有。該等證書的詳情概列如下：

證書編號	土地使用權年期	用途	建築面積 (平方米)
深房地字第6000249458號.....	2003年7月10日至2053年7月9日	綜合物流及貯存	11,164.71
深房地字第6000249457號.....	2003年7月10日至2053年7月9日	綜合物流及貯存	11,195.05

- (3) 根據按揭合同編號81906200900001757，行政辦公室、五金化工塑料交易中心M02至M12座、皮革皮具交易中心L24座及印刷紙品包裝交易中心P02座獲中國農業銀行深圳分行作出人民幣435,000,000元的按揭。

- (4) 該物業須遵守一項銷售限制。吾等根據投資價值(並不代表該物業的市值)進行評估。

- (5) 吾等獲提供 貴集團的中國法律顧問發出的該物業業權的法律意見，其中包括下列資料：

- (i) 華南國際擁有該物業獲授予的土地使用權，並有權根據其土地使用權的餘下年期使用該物業；
- (ii) 土地出讓金已全數支付；及
- (iii) 附註(3)所述的按揭合同為有效。華南國際有權使用該物業。然而，物業租賃及按揭須取得承按人事先書面同意。

- (6) 主要證書／批文的概要如下：

土地使用權證	有
房屋所有權證	有

附錄三

物業估值

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年6月30日 現況下的投資價值
11.	中國 廣東省 深圳市 龍崗區平湖鎮 華南大道1號 深圳華南城項目 (二期) 部分紡織服裝 交易中心	<p>深圳華南城項目一期及二期，總佔地面積約1,059,840.39平方米(11,408,122平方呎)。</p> <p>一期已於2003年至2006年期間落成。建築面積約為464,000.00平方米(4,994,496平方呎)。二期建築面積約為2,163,073.34平方米(23,283,608平方呎)，其中525,474.34平方米(5,656,202平方呎)已於2008年及2009年落成，其餘部分目前正在興建中。</p> <p>二期紡織服裝交易中心包括建於2層地庫上的6層樓房，於2009年落成，總建築面積約340,368.46平方米(3,663,726平方呎)。</p> <p>該物業包括部分二期交易中心，建築面積159,596.59平方米(1,717,898平方呎)。</p> <p>該物業獲授出50年土地使用權，自2005年11月18日起至2055年11月17日屆滿，作綜合物流及貯存用途。</p>	<p>部分物業(建築面積22,822.09平方米)已出租予不同租戶，於2012年至2015年屆滿，每月租金總額約人民幣709,574.93元。</p>	<p>人民幣2,783,000,000元</p> <p>(貴集團應佔100%權益： 人民幣2,783,000,000元)</p>

- (1) 根據由深圳市國土資源和房產管理局發出的土地使用權證編號深房地字第6000307637號，土地編號G04225-0020(土地編號04225-0018及G04219-0060的合併)的地塊(總佔地面積110,051.55平方米)的土地使用權已授予華南國際(貴公司100%擁有的附屬公司)，為期50年，自2005年11月18日起至2055年11月17日止，作綜合物流及貯存用途。
- (2) 根據深圳市龍崗區建設局發出日期為2009年3月30日的2份建設工程竣工測量報告，深圳華南城項目兩座總建築面積340,368.46平方米的紡織服裝交易中心(其中包括交易中心以及地下停車場及配套面積的建築面積分別250,844.76平方米及89,523.70平方米)已落成。
- (3) 根據深圳市國土資源和房產管理局發出的預售許可證，建築面積71,805.06平方米的該物業的預售獲准進行。
- (4) 該物業須遵守一項銷售限制。吾等根據投資價值(並不代表該物業的市值)進行評估。

- (5) 吾等獲提供 貴集團的中國法律顧問發出的該物業業權的法律意見，其中包括下列資料：
- (i) 華南國際擁有該物業獲授予的土地使用權，並有權根據其土地使用權的餘下年期使用該物業；及
 - (ii) 土地出讓金已全數支付。
- (6) 主要證書／批文的概要如下：
- | | |
|------------|---|
| 土地使用權證 | 有 |
| 建設工程竣工測量報告 | 有 |
| 預售許可證 | 有 |

附錄三

物業估值

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年6月30日 現況下的投資價值
12.	中國 廣東省 深圳市 龍崗區平湖鎮 華南大道1號 深圳華南城項目 (二期) 部分西苑	<p>深圳華南城項目一期及二期，總佔地面積約1,059,840.39平方米(11,408,122平方呎)。</p> <p>一期已於2003年至2006年期間落成。建築面積約為464,000.00平方米(4,994,496平方呎)。二期建築面積約為2,163,073.34平方米(23,283,608平方呎)，其中525,474.34平方米(5,656,202平方呎)已於2008年及2009年落成，其餘部分目前正在興建中。</p> <p>西苑為深圳華南城項目二期住宅發展項目，於2008年落成。整個發展項目包括19層、21層及25層的住宅大樓。發展項目建築面積約141,203.96平方米(1,519,919平方呎)。</p> <p>該物業包括部分二期住宅發展項目，建築面積31,746.71平方米(341,722平方呎)。</p> <p>該物業獲授出50年土地使用權，自2005年5月16日起至2055年5月15日屆滿，作其他用途。</p>	該物業目前為空置。	<p>人民幣156,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 人民幣156,000,000元)</p>

- (1) 根據由深圳市國土資源和房產管理局發出的土地使用權證編號深房地字第6000171010號，土地編號G04223-0025的地塊(總佔地面積39,992.02平方米)的土地使用權已授予華南國際(貴公司100%擁有的附屬公司)，為期50年，自2005年5月16日起至2055年5月15日止，作其他用途。
- (2) 根據由深圳市國土資源和房產管理局於2009年5月11日發出的房屋所有權證編號深房地字第6000344109號，總建築面積141,203.96平方米的3座住宅大樓(其中包括住宅大樓及配套的建築面積分別114,663.24平方米及26,540.72平方米)由華南國際持有，為期50年，於2055年5月15日屆滿。

- (3) 該物業須遵守一項銷售限制。吾等根據投資價值(並不代表該物業的市值)進行評估。華南國際與個別用家就約1,994.39平方米的部分單位訂立協議，使用期為期20年，另再續期20年，代價為人民幣10,484,727元。由於該等住宅單位並未交付予用家，故於估值過程中，吾等已將上述價值計入估值當中。
- (4) 吾等獲提供 貴集團的中國法律顧問發出的該物業業權的法律意見，其中包括下列資料：
- (i) 華南國際擁有該物業獲授予的土地使用權，並有權根據其土地使用權的餘下年期使用該物業；及
- (ii) 土地出讓金已全數支付。
- (5) 主要證書／批文的概要如下：
- | | |
|--------|---|
| 土地使用權證 | 有 |
| 房屋所有權證 | 有 |

第四類 — 貴集團在中國持作發展中的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年6月30日 現況下的投資價值																										
13.	中國 廣東省 深圳市 龍崗區平湖鎮 華南大道1號 部分深圳華南城 項目 (二期)	<p>深圳華南城項目一期及二期，總佔地面積約1,059,840.39平方米(11,408,122平方呎)。</p> <p>一期已於2003年至2006年期間落成。建築面積約為464,000.00平方米(4,994,496平方呎)。二期建築面積約為2,163,073.34平方米(23,283,608平方呎)，其中525,474.34平方米(5,656,202平方呎)已於2008年及2009年落成，其餘部分目前正在興建中。</p> <p>落成後，整個二期將包括五座交易中心、商業設施、倉庫、住宅及配套設施，建築面積2,163,073.34平方米(23,283,608平方呎)。</p> <p>該物業包括四座交易中心、商業設施、倉庫及住宅配套設施。面積的分析如下：</p> <table border="1" style="margin-left: 40px;"> <thead> <tr> <th rowspan="2">大樓</th> <th colspan="2">建築面積</th> </tr> <tr> <th>平方米</th> <th>平方呎</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>交易中心</td> <td>905,300.00</td> <td>9,744,649</td> </tr> <tr> <td>商業設施</td> <td>259,300.00</td> <td>2,791,105</td> </tr> <tr> <td>倉庫</td> <td>103,100.00</td> <td>1,109,768</td> </tr> <tr> <td>住宅配套設施 ..</td> <td>15,000.00</td> <td>161,460</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>288,500.00</td> <td>3,105,414</td> </tr> <tr> <td>配套</td> <td>66,400.00</td> <td>714,730</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td><u>1,637,600.00</u></td> <td><u>17,627,126</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>二期將按幾個階段發展，預期由2009年下半年至2012年12月期間落成。</p> <p>該物業的土地使用權獲授予不同年期。(1)-(3)</p>	大樓	建築面積		平方米	平方呎	交易中心	905,300.00	9,744,649	商業設施	259,300.00	2,791,105	倉庫	103,100.00	1,109,768	住宅配套設施 ..	15,000.00	161,460	停車場	288,500.00	3,105,414	配套	66,400.00	714,730	總計	<u>1,637,600.00</u>	<u>17,627,126</u>	該物業目前正在興建中。	<p>人民幣13,547,000,000元</p> <p>(貴集團應佔100%權益： 人民幣13,547,000,000元)</p>
大樓	建築面積																													
	平方米	平方呎																												
交易中心	905,300.00	9,744,649																												
商業設施	259,300.00	2,791,105																												
倉庫	103,100.00	1,109,768																												
住宅配套設施 ..	15,000.00	161,460																												
停車場	288,500.00	3,105,414																												
配套	66,400.00	714,730																												
總計	<u>1,637,600.00</u>	<u>17,627,126</u>																												

附錄三

物業估值

- (1) 根據由深圳市國土資源和房產管理局發出的8份土地使用權證，8幅總佔地面積628,220.24平方米的地塊的土地使用權已授予華南國際（貴公司100%擁有的附屬公司）。該等證書的詳情如下：

土地編號	證書編號	土地使用權年期	佔地面積 (平方米)	用途	建議發展
G05101-0001	深房地字第 6000164276	1992年8月8日至 2042年8月7日	108,035.90	工業／貯存	倉庫
G04223-0025	深房地字第 6000171010	2005年5月16日至 2055年5月15日	39,992.02	其他	住宅
G04224-0013	深房地字第 6000307636	2005年12月6日至 2055年12月5日	126,671.81	綜合物流 及貯存	皮革皮具 交易中心
G04227-0075	深房地字第 6000191478	2005年11月4日至 2055年11月3日	66,542.03	綜合物流 及貯存	五金交易中心
G04227-0079	深房地字第 6000286545	2007年6月29日至 2057年6月28日	20,145.27	貯存	五金交易中心
G04227-0072	深房地字第 6000117044	2003年11月10日至 2053年11月9日	54,630.95	綜合物流 及貯存	電子交易中心
G04226-0033	深房地字第 6000187493	2005年9月27日至 2055年9月26日	38,500.33	貯存	倉庫
G04226-0034	深房地字第 6000271232	2007年5月10日至 2057年5月9日	63,650.39	其他	印刷品交易中心

- (2) 根據深圳市國土資源和房產管理局與華南國際（貴公司100%擁有的附屬公司）於2008年3月20日訂立的土地使用權出讓合同書補充協議書編號深地合字第(2005) 5088號補1及深地合字第(2007)5091號補1，土地編號G04227-0075及G04227-0079已合併，更改為土地編號G04227-0080。該地塊佔地面積86,687.36平方米，最大地積比率2.5，獲授予為期50年的土地使用權，自2005年11月4日起至2055年11月3日止，作綜合物流及貯存用途。
- (3) 根據深圳市規劃局龍崗區發出的建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建設工程施工批准，倉庫、商業設施、住宅配套設施及皮革皮具交易中心符合城市規劃的要求及獲准開展建設工程。
- (4) 根據日期為2008年8月8日的按揭合同編號深平銀（福星）抵字(2008)第A1001101360800013號，紡織服裝交易中心T27座及土地編號G04226-0033獲深圳平安銀行有限公司福星分行作出人民幣100,000,000元的按揭，借貸期於2010年9月8日屆滿。
- (5) 根據按揭合同編號2008年圳中銀司抵字0076及0077號，土地編號G04227-0075、G04226-0034及G04227-0079的紡織服裝交易中心T17至T26及T28座獲中國銀行深圳分行作出人民幣390,000,000元的按揭，借貸期於2011年12月29日屆滿。
- (6) 根據貴集團的意見，該物業於估值日已耗費的總建築成本約為人民幣4,921,972,682元，而將耗費的總建築成本約為人民幣3,609,702,262元。吾等已就此將上述金額計入估值當中。
- (7) 根據土地使用權證，於落成後，建於土地編號G04224-0013、G04227-0075、G04227-0079及G04226-0034的地塊上的該物業的30%可予轉讓。據通知，銷售部分將指定至交易中心（總建築面積約264,233.00平方米）。因此，該部分（猶如於2009年6月30日落成）的市值為人民幣4,887,000,000元，而其餘部分（猶如於2009年6月30日落成）的投資價值為人民幣14,135,000,000元。

- (8) 該物業須遵守一項銷售限制。吾等根據投資價值(並不代表該物業的市值)進行評估。
- (9) 根據 貴公司告知，一期未發展部分將構成二期的一部分。吾等假設該項安排將會獲政府批准。
- (10) 土地編號G04227-0072及G04226-0033有待發展，惟已超過規定時限。然而，根據政府文件，土地編號G04227-0072將毋須繳付任何土地閒置費，而G04226-0033的建設工程動工日期則由2009年6月3日起獲延遲1年。
- (11) 吾等獲提供 貴集團的中國法律顧問發出的該物業業權的法律意見，其中包括下列資料：
- (i) 華南國際擁有該物業獲授予的土地使用權，並有權根據其土地使用權的餘下年期使用該物業；
 - (ii) 華南國際已取得所有批文，並有權發展倉庫、商業設施、住宅配套設施及皮革皮具交易中心；
 - (iii) 土地出讓金已全數支付；及
 - (iv) 附註(4)至(5)所述的2份按揭合同為有效。華南國際有權使用該物業。然而，該物業的轉讓及按揭須取得承按人事先書面同意。
- (12) 主要證書／批文的概要如下：
- | | |
|-----------------|---------|
| 土地使用權證 | 有 |
| 土地使用權出讓合同書補充協議書 | 有 |
| 建設用地規劃許可證 | 有(部分獲取) |
| 建設工程規劃許可證 | 有(部分獲取) |
| 建設工程施工批准 | 有(部分獲取) |

附錄三

物業估值

第五類 — 貴集團在中國持作未來發展的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年6月30日 現況下的市值
14.	中國 廣東省 河源市 紫金縣 臨江鎮 澄嶺村及梧峰村 東江一地塊	該物業包括佔地面積486,530.00平方米(5,237,010平方呎)的地塊。 該物業構成物業編號17的發展的一部分。建議的發展包括住宅發展，總建築面積為729,795.00平方米(7,855,513平方呎)。 該物業將分四階段發展。整個發展預計將於2013年落成。 該物業獲分別授出70年及50年土地使用權作住宅及商業用途 ⁽¹⁾ 。	該物業目前為空置地盤。	人民幣387,000,000元 (貴集團應佔 70%權益： 人民幣270,900,000元)

(1) 根據紫金縣國土資源局與華南城實業(河源)有限公司(「華南城實業」)(貴公司70%擁有的附屬公司)訂立的土地出讓合同編號GP-2009-0081，佔地面積486,530.00平方米的地塊的土地使用權已按代價人民幣72,979,500元授予華南城實業，分別為期70年及50年，作住宅及商業用途。

(2) 根據紫金縣國土資源局發出的四份土地使用權證，四幅總佔地面積約486,530.00平方米的地塊的土地使用權已授予華南城實業(河源)有限公司(「華南城實業」)(貴公司70%擁有的附屬公司)。該等證書的詳情如下：

土地編號	證書編號	土地使用權屆滿	佔地面積 (平方米)	用途
21-04-0068-1	紫府國用(2009)第0502-1號	2059年6月	11,132.80	商業/住宅
21-04-0068-2	紫府國用(2009)第0502-2號	2059年6月	61,074.00	商業/住宅
21-04-0068-3	紫府國用(2009)第0502-3號	2079年6月	154,800.60	住宅
21-4-0068-4	紫府國用(2009)第0502-4號	2079年6月	259,522.60	住宅

(3) 吾等獲提供 貴集團的中國法律顧問發出的該物業業權的法律意見，其中包括下列資料：

(i) 華南城實業擁有該物業獲授予的土地使用權，並有權根據其土地使用權的餘下年期使用該物業；及

(ii) 土地出讓金已全數支付。

(4) 主要證書／批文的概要如下：

土地出讓合同	有
土地使用權證	有

附錄三

物業估值

第六類 — 貴集團在中國擬收購的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年6月30日 現況下的市值																																
15.	中國 江西省 南昌市 紅谷灘新區一地 塊(將名為 南昌華南城項目)	該物業包括佔地面積約2,000,120.00平方米(21,528,108平方呎)。 根據 貴集團提供的資料，該物業計劃分三階段發展。建議的發展將包括交易中心、辦公室、行政辦公室、倉庫、酒店、住宅大樓及購物中心，總規劃建築面積約為3,875,921.00平方米(41,720,414平方呎)。規劃建築面積的分析如下：	該物業目前為空置地盤。	無商業價值																																
		<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">大樓</th> <th colspan="2">建築面積</th> </tr> <tr> <th>平方米</th> <th>平方呎</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>交易中心.....</td> <td>1,133,843.00</td> <td>12,204,686</td> </tr> <tr> <td>辦公室.....</td> <td>150,000.00</td> <td>1,614,600</td> </tr> <tr> <td>行政辦公室.....</td> <td>10,000.00</td> <td>107,640</td> </tr> <tr> <td>倉庫.....</td> <td>427,334.00</td> <td>4,599,823</td> </tr> <tr> <td>酒店.....</td> <td>150,000.00</td> <td>1,614,600</td> </tr> <tr> <td>住宅.....</td> <td>1,489,642.00</td> <td>16,034,506</td> </tr> <tr> <td>購物中心.....</td> <td>130,000.00</td> <td>1,399,320</td> </tr> <tr> <td>停車場.....</td> <td>385,102.00</td> <td>4,145,238</td> </tr> <tr> <td>總計.....</td> <td><u>3,875,921.00</u></td> <td><u>41,720,414</u></td> </tr> </tbody> </table>	大樓	建築面積		平方米	平方呎	交易中心.....	1,133,843.00	12,204,686	辦公室.....	150,000.00	1,614,600	行政辦公室.....	10,000.00	107,640	倉庫.....	427,334.00	4,599,823	酒店.....	150,000.00	1,614,600	住宅.....	1,489,642.00	16,034,506	購物中心.....	130,000.00	1,399,320	停車場.....	385,102.00	4,145,238	總計.....	<u>3,875,921.00</u>	<u>41,720,414</u>		
大樓	建築面積																																			
	平方米	平方呎																																		
交易中心.....	1,133,843.00	12,204,686																																		
辦公室.....	150,000.00	1,614,600																																		
行政辦公室.....	10,000.00	107,640																																		
倉庫.....	427,334.00	4,599,823																																		
酒店.....	150,000.00	1,614,600																																		
住宅.....	1,489,642.00	16,034,506																																		
購物中心.....	130,000.00	1,399,320																																		
停車場.....	385,102.00	4,145,238																																		
總計.....	<u>3,875,921.00</u>	<u>41,720,414</u>																																		
		該物業的建築工程預期於2010年上半年動工，2014年完成。																																		
		(1) 貴公司尚未收購規劃作未來發展的該物業。																																		
		(2) 貴公司及南昌市紅谷灘新區管理委員會於2007年2月11日就該物業訂立南昌市紅谷灘新區綜合物流中心項目協議。																																		
		(3) 由於 貴集團並未訂立任何土地出讓合同或取得土地使用權證，故於估值日，吾等並無賦予該物業任何商業價值。就參考目的而言，一旦 貴集團已全數結付該物業的土地出讓金並獲得土地使用權證，假設上述發展已獲相關機關批准，該物業於估值日的市值合共為人民幣6,881,000,000元。																																		
		(4) 吾等獲提供 貴集團的中國法律顧問發出的該物業業權的法律意見，其中包括下列資料：																																		
		(i) 協議為有效、具有效力及依法可強制執行；及																																		
		(ii) 為取得該幅土地， 貴公司須根據相關中國規則及法規辦理法律程序。																																		
		(5) 主要證書／批文的概要如下：																																		
		土地出讓合同		無																																
		土地使用權證		無																																
		項目協議		有																																

附錄三

物業估值

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年6月30日 現況下的市值																																
16.	中國 廣西省 南寧市 江南區一地塊 (將名為南寧華南城項目)	該物業包括佔地面積約1,733,355.00平方米(18,657,618平方呎)。 根據 貴集團提供的資料，該物業計劃分兩階段發展。建議的發展將包括交易中心、辦公室、行政辦公室、倉庫、酒店、住宅大樓及購物中心，總規劃建築面積約為4,162,600.00平方米(44,806,226平方呎)。規劃建築面積的分析如下：	該物業目前為空置地盤。	無商業價值																																
		<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">大樓</th> <th colspan="2">建築面積</th> </tr> <tr> <th>平方米</th> <th>平方呎</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>交易中心.....</td> <td>1,800,000.00</td> <td>19,375,200</td> </tr> <tr> <td>辦公室.....</td> <td>200,000.00</td> <td>2,152,800</td> </tr> <tr> <td>行政辦公室.....</td> <td>10,000.00</td> <td>107,640</td> </tr> <tr> <td>倉庫.....</td> <td>520,000.00</td> <td>5,597,280</td> </tr> <tr> <td>酒店.....</td> <td>100,000.00</td> <td>1,076,400</td> </tr> <tr> <td>住宅.....</td> <td>1,166,600.00</td> <td>12,557,282</td> </tr> <tr> <td>配套設施.....</td> <td>50,000.00</td> <td>538,200</td> </tr> <tr> <td>停車場.....</td> <td>316,000.00</td> <td>3,401,424</td> </tr> <tr> <td>總計.....</td> <td><u>4,162,600.00</u></td> <td><u>44,806,226</u></td> </tr> </tbody> </table>	大樓	建築面積		平方米	平方呎	交易中心.....	1,800,000.00	19,375,200	辦公室.....	200,000.00	2,152,800	行政辦公室.....	10,000.00	107,640	倉庫.....	520,000.00	5,597,280	酒店.....	100,000.00	1,076,400	住宅.....	1,166,600.00	12,557,282	配套設施.....	50,000.00	538,200	停車場.....	316,000.00	3,401,424	總計.....	<u>4,162,600.00</u>	<u>44,806,226</u>		
大樓	建築面積																																			
	平方米	平方呎																																		
交易中心.....	1,800,000.00	19,375,200																																		
辦公室.....	200,000.00	2,152,800																																		
行政辦公室.....	10,000.00	107,640																																		
倉庫.....	520,000.00	5,597,280																																		
酒店.....	100,000.00	1,076,400																																		
住宅.....	1,166,600.00	12,557,282																																		
配套設施.....	50,000.00	538,200																																		
停車場.....	316,000.00	3,401,424																																		
總計.....	<u>4,162,600.00</u>	<u>44,806,226</u>																																		
		該物業的建築工程預期於2010年上半年動工，2014年完成。																																		
		(1) 貴公司尚未收購規劃作未來發展的該物業。																																		
		(2) 貴公司及南寧市政府於2007年12月29日就該物業訂立框架協議。																																		
		(3) 由於 貴集團並未訂立任何土地出讓合同或取得土地使用權證，故於估值日，吾等並無賦予該物業任何商業價值。就參考目的而言，一旦 貴集團已全數支付該物業的土地出讓金並獲得土地使用權證，假設上述發展計劃已獲相關機關批准，該物業於估值日的市值合共為人民幣8,100,000,000元。																																		
		(4) 吾等獲提供 貴集團的中國法律顧問發出的該物業業權的法律意見，其中包括下列資料：																																		
		(i) 協議為有效、具有效力及依法可強制執行；及																																		
		(ii) 為取得該幅土地， 貴公司須根據相關中國規則及法規辦理法律程序。																																		
		(5) 主要證書／批文的概要如下：																																		
		土地出讓合同		無																																
		土地使用權證		無																																
		框架協議		有																																

附錄三

物業估值

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年6月30日 現況下的市值
17.	中國 廣東省 河源市 紫金縣 臨江鎮 澄嶺村及梧峰村 東江一地塊	該物業包括佔地面積約3,723,470.00平方米(40,079,431平方呎)。	該物業目前為空置地盤。	無商業價值
	<p>(1) 華南城實業(貴公司70%擁有的附屬公司)尚未收購規劃作未來發展的該物業。</p> <p>(2) 河源市紫金縣人民政府及華南城實業就該物業訂立日期為2009年4月21日的建設東江商貿綜合物流及配套商業住宅項目的補充協議。</p> <p>(3) 由於貴集團並未訂立任何土地出讓合同或取得國有土地使用權證，故於估值日，吾等並無賦予該物業任何商業價值。</p> <p>(4) 吾等獲提供貴集團的中國法律顧問發出的該物業業權的法律意見，其中包括下列資料：</p> <p>(i) 協議為有效、具有效力及依法可強制執行；及</p> <p>(ii) 為取得該幅土地，貴公司須根據相關中國規則及法規辦理法律程序。</p> <p>(5) 主要證書／批文的概要如下：</p>			
	土地出讓合同			無
	土地使用權證			無
	補充協議			有

第七類 — 貴集團在中國租用的物業

編號	物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	於2009年6月30日 現況下的市值								
18.	中國 廣東省 深圳市 龍崗區 平湖路 平湖村富民 工業區 芳坑路 萬福街100號 1.2、2.2及3.1座	<p>該物業包括三座工業大樓，建築面積約13,700.00平方米（147,467平方呎），於1998年落成。</p> <p>該物業由深圳市富豐泰實業發展有限公司出租予 貴集團，為期10年，於2015年3月31日屆滿。每月租金載列如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>租賃年期</th> <th>每月租金</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">(人民幣)</td> </tr> <tr> <td>2005年4月1日至 2010年10月31日.....</td> <td>158,333</td> </tr> <tr> <td>2010年11月1日至 2015年3月31日.....</td> <td>154,167</td> </tr> </tbody> </table>	租賃年期	每月租金	(人民幣)		2005年4月1日至 2010年10月31日.....	158,333	2010年11月1日至 2015年3月31日.....	154,167	該物業由 貴集團佔用作宿舍。	無商業價值
租賃年期	每月租金											
(人民幣)												
2005年4月1日至 2010年10月31日.....	158,333											
2010年11月1日至 2015年3月31日.....	154,167											

(1) 承租人華南國際為 貴公司100%擁有的附屬公司。

(2) 吾等獲提供 貴集團的中國法律顧問發出的該物業業權的法律意見，其中包括下列資料：

- (i) 深圳市富豐泰實業發展有限公司已獲取該物業的法定業權；
- (ii) 已向相關政府機關登記租賃協議；
- (iii) 租賃協議具法律約束力及有效；及
- (iv) 房屋所有權證限制該物業作工業用途。然而，倘政府機關要求終止租約，華南國際有權就損失向出租人提出申索。

附錄三

物業估值

編號	物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	於2009年6月30日 現況下的市值
19.	中國 浙江省 諸暨市 山下湖鎮 揚子山村 珍珠市場 3樓部分	<p>該物業包括大樓內的辦公室單位，建築面積約100.00平方米(1,076平方呎)，於2000年落成。</p> <p>該物業由諸暨華東國際珠寶城有限公司按月出租予 貴集團，毋須支付任何費用。</p>	該物業由 貴集團 佔用作辦公室用途。	無商業價值

(1) 承租人諸暨泛亞物業管理有限公司(「諸暨泛亞」)為 貴公司80%擁有的附屬公司。

(2) 吾等獲提供 貴集團的中國法律顧問發出的該物業業權的法律意見，其中包括下列資料：

(i) 租賃協議為合法及有效；及

(iv) 諸暨泛亞有權根據租賃協議的餘下年期使用該物業。

附錄三

物業估值

編號	物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	於2009年6月30日 現況下的市值
20.	中國 廣西省 南寧市 江南區人民政府 行政服務中心 B層611、613 及615室	該物業包括大樓內三個辦公室單位，建築面積約200.00平方米（2,153平方呎），落成於2000年代。 該物業由江南區人民政府出租予貴集團，於2011年5月4日屆滿，免付租金。	該物業由 貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值

- (1) 承租人南寧華南城有限公司（「南寧華南城」）為 貴公司100%擁有的附屬公司。
- (2) 吾等獲提供 貴集團的中國法律顧問發出的該物業業權的法律意見，其中包括下列資料：
- (i) 租賃協議為合法及有效；及
 - (ii) 南寧華南城有權根據租賃協議的餘下年期使用該物業。

附錄三

物業估值

編號	物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	於2009年6月30日 現況下的市值
21.	中國 江西省 南昌市 紅谷灘區 豐和都會 3座17樓 及泊車位C38及 C39號	該物業包括一座商業大樓的一個辦公室單位，建築面積約476.00平方米(5,124平方呎)及兩個泊車位，落成於2000年代。 該物業由熊君出租予 貴集團，於2009年9月17日屆滿，每月租金人民幣10,596元。	該物業由 貴集團佔用作辦公室及泊車用途。	無商業價值

(1) 承租人華南國際為 貴公司擁有100%的附屬公司。

(2) 吾等獲提供 貴集團的中國法律顧問發出的該物業業權的法律意見，其中包括下列資料：

(i) 租賃協議為合法及有效；及

(ii) 華南國際有權根據租賃協議的餘下年期使用該物業。

附錄三

物業估值

編號	物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	於2009年6月30日 現況下的市值
22.	中國 遼寧省 鐵嶺市 銀川區 廣裕街32號 信用大廈 12樓	該物業包括一座商業大樓的一個辦公室單位，建築面積約700.00平方米(7,535平方呎)，落成於2000年代。 該物業由China Northeast Logistics Co. Ltd.出租予 貴集團，免付租金，於2010年5月14日屆滿。	該物業由 貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值

(1) 承租人深圳第一亞太物業管理有限公司(「深圳第一亞太」)為 貴公司100%擁有的附屬公司。

(2) 吾等獲提供 貴集團的中國法律顧問發出的該物業業權的法律意見，其中包括下列資料：

- (i) 租賃協議為合法及有效；及
- (ii) 深圳第一亞太有權根據租賃協議的餘下年期使用該物業。

附錄三

物業估值

第八類 — 貴集團在香港租用的物業

編號	物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	於2009年6月30日 現況下的市值
23.	九龍 尖沙咀 廣東道15號 港威大廈 永明金融大樓 22樓 2205至2206室	<p>港威大廈於1992年落成，包括若干建於購物中心上的辦公室／酒店大樓。</p> <p>該物業包括於一座36層商業大廈內22樓的兩個辦公室單位，樓面面積約359.81平方米(3,873平方呎)。</p> <p>該物業由民生珠寶有限公司出租予貴公司，年期由2008年7月1日起至2011年3月16日止，每月租金約148,000港元(包括相關收費及費用)。</p>	該物業由貴公司佔用作辦公室。	無商業價值

- (1) 根據民生珠寶有限公司(甲方)及貴公司(乙方)於2008年7月1日訂立的租賃協議，甲方同意分租部分永明金融大樓22樓的物業(由甲方向海港城置業有限公司租賃)予乙方，年期由2008年7月1日起至2011年3月16日止，每月租金約148,000港元(包括相關收費及費用)，包括差餉、管理費及其他開銷。