

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就本集團的物業權益於二零零九年九月三十日的估值所編製的函件全文、估值概要及估值證書，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  
交易廣場二期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：

吾等按照閣下的指示對中國通天酒業集團有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（統稱「貴集團」）於中華人民共和國（「中國」）及香港擁有的物業權益進行估值，吾等確認曾進行視察、作出有關查詢，並取得吾等認為必要的其他資料以便向閣下提供吾等對該等物業權益於二零零九年九月三十日的價值的意見，以供載入本文件。

吾等對各物業的估值均代表吾等對其市值的意見，所謂市值，就吾等所下定義而言，乃指「在進行適當推銷後，自願買方及自願賣方雙方經公平磋商，在知情、審慎及不受脅逼的情況下於估值日期買賣一項物業的估計金額」。

市值乃賣方在市場上合理取得的最高價格，亦為買方在市場上合理取得的最優惠價格。此估值尤其不包括因特別條款或情況（例如非典型融資、出售及售後租回安排、合資企業、管理協議、與出售有關的任何人士所授予的特殊代價或優惠，或任何特別估值的因素）令估計價格增加或減少。評估物業的市值，不會考慮買賣成本，亦不會抵銷任何有關稅項。

在對位於中國的物業進行估值過程中，除另有指明外，吾等假設該等物業已根據有關特定條款按象徵式年度土地使用費批出可轉讓土地使用權，且已全數支付任何應付土地出讓金。除另有指明外，吾等亦假設該等物業的擁有人擁有適當合法業權，並可於已獲批的整段年期內，自由及不受約束地使用、佔用或轉讓該等物業。

對 貴集團於中國持作自用的第一類物業權益進行估值時，由於樓宇及構建物均已建成，而並無現成可資比較市場案例，故無法以直接比較法對該等物業的樓宇及構建物進行估值。因此，該等物業已按折舊重置成本估值。吾等對「折舊重置成本」所下定義為吾等所認為有關土地在現行用途的價值，以及重置該等樓宇及構建物的估計成本（包括專業收費及財務費用），並按年期、使用狀況及功能退化等因素作出相應折減。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。

對 貴集團於中國持作發展的第三類物業權益進行估值時，吾等基於 貴集團將會根據提供予吾等的最新發展計劃書發展及完成，並按估值日該等物業有關現行成本水平及興建進度以「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苛刻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。

對 貴集團於中國及香港租用的第三類及第四類物業權益進行估值時，由於各租約的短期性質或該等物業不得轉租或分租或缺乏租金回報，故此吾等認為並無商業價值。

吾等已獲提供有關該等物業的業權文件摘要。然而，吾等並無查閱文件正本，以證實是否有任何修訂並未顯示於交予吾等的副本上。在估值過程中，吾等在頗大程度上倚賴 貴集團及其中國法律顧問競天公誠律師事務所就該等物業的業權提供的資料。吾等亦已接納向吾等提供有關規劃批文或法定通告、地役權、年期、佔用詳情、地盤及建築面積以及所有相關事項的意見。估值證書所載的尺寸、量度及面積乃按吾等獲提供的資料計算，故僅為約數。吾等並無進行實地測量。吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等提供的資料（對吾等的估值至關重要）的真實性及準確性。吾等亦已獲 貴集團告知，所提供資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為，吾等已獲提供足夠資料達致知情意見。

吾等曾視察該等物業的外觀，並在可能情況下視察其內部。於視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損毀。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確無腐朽、蟲蛀或任何其他損毀。吾等並無測試任何設施。

吾等的估值並無考慮該等物業的任何抵押、按揭或欠款或於進行銷售時可能產生的任何費用或稅項。除另有指明外，吾等假設該等物業並無附帶可影響其價值的繁重負擔、限制及支銷。

在編製估值報告時，吾等乃遵守香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第5章及應用指引第12項以及香港測量師學會刊發的物業估值準則（二零零五年第一版）所載的規定。

除另有指明外，所有貨幣金額均以人民幣呈列。

隨函附奉吾等的估值概要及估值證書。

此致

中國通天酒業集團有限公司  
中國  
吉林省  
通化縣  
團結路2199號

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

二零零九年〔●〕月〔●〕日

附註：陳超國先生為合資格估值師，並擁有約25年香港物業估值經驗及約20年中國物業估值經驗。

估值概要

於二零零九年  
九月三十日  
現況下的資本值

編號 物業

第一類 – 貴集團於中國持作自用的物業權益

1.	位於 中國 吉林省 通化集安市 青石鎮 長川村的 綜合工業園	人民幣1,910,000元
2.	位於 中國 吉林省 通化市 通化縣 快大茂鎮 團結路2199號的 綜合工業園	人民幣33,700,000元
	小計：	<u>人民幣35,610,000元</u>

第二類 – 貴集團於中國持作發展的物業權益

3.	位於 中國 吉林省 通化市 通化縣 快大茂鎮 團結路2199號的 工場及綜合大樓	人民幣24,360,000元
	小計：	<u>人民幣24,360,000元</u>

附錄四

物業估值

於二零零九年  
九月三十日  
現況下的資本值

編號 物業

第三類 — 貴集團於中國租賃的物業權益

4. 中國 無商業價值  
遼寧省  
瀋陽市  
和平區  
和平北大街69號  
總統大廈C座  
20樓2003、2005及2006室

5. 位於 無商業價值  
中國  
吉林省  
通化市  
通化縣  
快大茂鎮  
東安村的倉庫

小計： 無

第四類 — 貴集團於香港租賃的物業權益

6. 香港 無商業價值  
上環  
干諾道中168-200號  
信德中心西翼  
36樓3612室

小計： 無

總計 人民幣59,970,000元

## 估值證書

### 第一類 – 貴集團於中國持作自用的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下的資本值
1.	位於 中國 吉林省 通化集安市 青石鎮 長川村的 綜合工業園	該物業包括一幅地盤面積約 6,555.50平方米(70,563平方 呎)的土地，其上建有於一 九九九年落成的兩幢樓宇及 構築物。  該等樓宇包括一座單層倉庫 及一幢單層辦公樓，總建築 面積約752.00平方米(8,095 平方呎)。  該物業獲授的土地使用權於 二零五七年十一月十八日屆 滿，作工業用途。	該物業由 貴集團佔 用作辦公室及倉庫。	人民幣1,910,000元

#### 附註：

- 根據集安市人民政府於二零零七年十一月十九日頒發的國有土地使用權證(集國用(2007)第058210172號)，該地盤面積約6,555.50平方米物業的土地使用權已授予 貴公司的間接全資附屬公司通化通天酒業有限公司(「通天酒業」)，年期於二零五七年十一月十八日屆滿，作工業用途。
- 根據集安市人民政府於二零零七年十一月十五日頒發的兩份房屋所有權證(集房權證權字第00028520號及00028521號)，該總建築面積約752.00平方米物業的房屋所有權歸屬通天酒業，作辦公室及倉庫用途。
- 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問競天公誠律師事務所就該物業的產權發出的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
  - 該物業的土地使用權及房屋所有權由通天酒業合法持有；
  - 通天酒業有權使用、轉讓、租賃或按揭該物業的土地使用權及樓宇；
  - 通化酒業已繳足土地出讓金；及
  - 該物業不受制於任何按揭、押記、留置權或任何形式的抵押。

## 附錄四

## 物業估值

於二零零九年  
九月三十日  
現況下的資本值

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的資本值
2.	位於 中國 吉林省 通化市 通化縣 快大茂鎮 團結路2199號的 綜合工業園	該物業包括一幅地盤面積約58,343.40平方米(628,008平方呎)的土地，其上建有於二零零三年落成的九幢樓宇及構築物。  該等樓宇包括一幢五層高辦公樓、一幢兩層高倉庫樓及七幢單層工業及輔助樓宇，總建築面積約12,038.76平方米(129,586平方呎)，其明細載列如下：	該物業由 貴集團佔用作工場、倉庫、辦公室及輔助設施。	人民幣33,700,000元

	概約建築面積	
	平方米	平方呎
辦公室	5,438.28	58,538
工場	6,094.29	65,599
輔助設施	506.19	5,449
<b>總計：</b>	<b><u>12,038.76</u></b>	<b><u>129,586</u></b>

該物業獲授的土地使用權於二零五二年十月八日屆滿，作工業用途。

### 附註：

- 根據通化縣人民政府於二零零七年十二月四日頒發的國有土地使用權證(通國用(2007)字第052112359號)，該地盤面積約58,343.40平方米物業的土地使用權已授予 貴公司的間接全資附屬公司通天酒業，年期於二零五二年十月八日屆滿，作工業用途。

2. 根據通化縣人民政府頒發的九份房屋所有權證，該總建築面積約12,038.76平方米物業的房屋所有權歸屬通天酒業。有關證書的詳情列示如下：

房屋所有權證編號	用途	樓層數	概約建築面積 (平方米)
房權證字第0000019174號	辦公室	5	5,438.28
房權證字第0000019175號	倉庫	2	1,386.72
房權證字第0000019176號	工業	1	2,590.83
房權證字第0000019177號	工業	1	545.86
房權證字第0000019178號	輔助	1	340.40
房權證字第0000019179號	工業	3	1,570.88
房權證字第0000019180號	輔助	1	64.89
房權證字第0000019181號	輔助	1	40.84
房權證字第0000019182號	輔助	1	60.06
		總計：	<b>12,038.76</b>

3. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問競天公誠律師事務所就該物業的產權發出的法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：

- (i) 該物業的土地使用權及房屋所有權由通天酒業合法持有；
- (ii) 通天酒業有權使用、轉讓、租賃或按揭該物業的土地使用權及樓宇；
- (iii) 通化酒業已繳足土地出讓金；及
- (iv) 該物業不受制於任何按揭、押記、留置權或任何形式的抵押。



第二類 — 貴集團於中國持作發展的物業權益

				於二零零九年 九月三十日 現況下的資本值
編號	物業	概況及年期	佔用詳情	
3.	位於 中國 吉林省 通化市 通化縣 快大茂鎮 團結路2199號的 工場及綜合大樓	該物業包括一幅地盤面積約 58,343.40平方米(628,008平 方呎)的土地，其上兩幢樓 宇尚在興建。  建成後，該物業將包括總規 劃建築面積約17,169.00平方 米(184,807平方呎)的一幢 兩層高工場及一幢五層高綜 合樓。該擬發展項目預定於 二零零九年竣工。  該物業獲授的土地使用權於 二零五二年十月八日屆滿， 作工業用途。	該物業正在興建。	人民幣24,360,000元

附註：

1. 根據通化縣人民政府於二零零七年十二月四日頒發的國有土地使用權證(通國用(2007)字第052112359號)，該地盤面積約58,343.40平方米物業的土地使用權已授予 貴公司的間接全資附屬公司通天酒業，年期於二零五二年十月八日屆滿，作工業用途。
2. 根據通化縣建設局於二零零二年三月十日頒發的建設用地規劃許可證第2002-02號，該地盤面積約58,343.40平方米物業的建設工程已獲准於該物業所在土地上興建。
3. 根據通化縣建設局於二零零七年八月二十五日頒發的建設用地規劃許可證第2007-27號，該建設規模約17,169.00平方米的建設項目符合城市規劃要求，故獲准興建。
4. 根據通化縣建設局於二零零七年九月二十八日頒發的建設工程施工許可證第220521200709280201號，該建設規模約17,169.00平方米的物業建設工程已獲許可施工。
5. 據 貴集團告知，完成該擬發展項目的估計總建設成本為約人民幣48,035,210元，其中於估值日期已花費人民幣28,700,000元。吾等已於估值中考慮上述款項。
6. 吾等認為，倘該擬發展項目於二零零九年九月三十日已竣工，其資本值將為人民幣48,035,000元。
7. 於吾等對第2項物業進行估值時，該地盤面積約58,343.40平方米的相關土地已作估值，因此，吾等於本項物業中未對該土地進行估值。

8. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問競天公誠律師事務所就該物業的業權發出的法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
- (i) 該物業的土地使用權由通天酒業合法持有；
  - (ii) 通天酒業有權使用、轉讓、租賃或按揭該物業的土地使用權；
  - (iii) 通天酒業已繳足土地出讓金；
  - (iv) 通天酒業已獲得該物業建設工程的所有必需許可證／批文；及
  - (v) 該物業不受制於任何按揭、押記、留置權或任何形式的抵押。

第三類 — 貴集團於中國租賃的物業權益

編號	物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	於二零零九年九月三十日現況下的資本值
4.	中國 遼寧省 瀋陽市 和平區 和平北大街69號 總統大廈C座 20樓2003、 2005及2006室	該物業包括一幢於二零零三年竣工的28層商業樓宇20樓的三間毗鄰辦公室單位。 該物業的總建築面積約336.476平方米 (3,622平方呎)。 該物業的租期自二零零九年七月二十日起至二零一一年七月十九日屆滿。	該物業由 貴集團佔用作辦公室。	無商業價值

附註：

1. 該物業已由獨立第三方瀋陽瑪莉藍國際實業有限責任公司房產開發分公司（「出租人」）租賃予通天酒業（「承租人」），自二零零九年七月二十日起至二零一一年七月十九日屆滿，為期兩年，每年租金為人民幣224,793.78元（不包括每年物業管理費人民幣80,011.34元）。
2. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問競天公誠律師事務所就該物業的業權發出的法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
  - (i) 根據編號為瀋房出租准字【2002】21號的租賃批文及編號為瀋房預售字第01607-1號的《商品房預售許可證》，出租人有權租賃該物業予承租人；
  - (ii) 租賃協議已登記；及
  - (iii) 租賃協議為有效、具約束力且可根據中國法律強制執行。

## 附錄四

## 物業估值

				於二零零九年 九月三十日 現況下的資本值
編號	物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	
5.	位於 中國 吉林省 通化市 通化縣 快大茂鎮 東安村的倉庫	該物業包括一幢於二零零四年竣工的單層倉庫。  該物業的建築面積約700.00平方米(7,535平方呎)。  該物業的租期自二零零九年九月三十日起至二零一零年九月二十九日屆滿。	該物業由 貴集團佔用作倉儲用途。	無商業價值

附註：

1. 該物業由通化大森林業開發有限責任公司（「出租人」）租賃予通化酒業，年期自二零零九年九月三十日起至二零一零年九月二十九日屆滿，每年租金為人民幣170,000元。
2. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問競天公誠律師事務所就該物業的業權發出的法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
  - (i) 出租人尚未獲得該物業的房屋所有權證；
  - (ii) 根據出租人與承租人於二零零九年九月三十日訂立的補充協議，倘通化酒業於租賃期內由於缺少房屋所有權證而不能繼續使用上述倉庫，出租人將補償通化酒業的所有損失；及
  - (iii) 出租人不能提供上述倉庫的有關房屋所有權證，租約可能不受有關中國政府機關保護。然而，通化酒業可根據上述補充協議要求出租人補償其損失。

第四類 — 貴集團於香港租賃的物業權益

編號	物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下的 資本值
6.	香港 上環 干諾道中 168-200號 信德中心西翼 36樓3612室	<p>該物業包括一幢建於於一九八六年竣工的9層高裙樓上的30層高辦公樓宇36樓的一個辦公單位。</p> <p>該物業的建築面積約2,109.62平方米(22,708平方呎)。</p> <p>該物業的租期自二零零九年八月十五日起至二零一一年八月十四日屆滿。</p>	該物業由 貴集團佔用作辦公用途。	無商業價值

附註：

1. 該物業由獨立第三方鴻富利有限公司租賃予 貴公司的全資附屬公司富寶聯有限公司，年期自二零零九年八月十五日起至二零一一年八月十四日屆滿，每年租金為895,488港元。