

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

以下為獨立估值師戴德梁行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。



香港
中環
康樂廣場1號
怡和大廈
16樓

敬啟者：

估值指示、目的及日期

吾等遵照閣下的指示，對譚木匠控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）在中華人民共和國（「中國」）擁有的物業權益進行估值，吾等確認已視察該等物業及作出相關查詢，並取得吾等認為必須的其他資料，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估值的意見。

市值的定義

吾等對各項物業權益的估值乃指其市值，而根據香港測量師學會頒佈的香港測量師學會物業估值準則（二零零五第一版），市值的定義為「某項物業經過正式推銷後，由自願買賣雙方在知情、審慎及無被強迫的情況下，於估值日通過按公平基準進行的交易可取得的估計金額。」

估值基準和假設

吾等的估值並無考慮因特別條款或情況（如非常規融資、售後租回安排、與銷售相關人士提供的特殊代價或優惠或任何特別價值因素）所引致的估計價格上升或下跌。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄三

物業估值

吾等的估值並無考慮該等物業所涉及的任何抵押、按揭或債項，亦無考慮出售時可能涉及的任何支出或稅項。除另有說明外，吾等假設該等物業概無涉及任何可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

為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上市規則第5章及第12項應用指引所載的規定，並已遵守由香港測量師學會公佈的香港測量師學會物業估值準則(二零零五年第一版)所載規定。

就位於中國的物業權益而言，根據 貴集團提供的資料及 貴集團法律顧問環球律師事務所提供的意見，業權及主要證書、批文及執照的批授情況已載於各份估值證書的附註內。

估值方法

為第一類1號及2號物業(貴集團在中國持作業主自用的物業)進行估值時，吾等採用「折舊重置成本」(「折舊重置成本」)法。折舊重置成本是根據土地現有用途的市值估計，加上樓宇裝修工程的目前重置成本總額，減除實際損耗及任何相關形式的陳舊及優化備抵。重置成本總額被界定為按有關日期的現行價格計算興建與現有樓宇相同面積的樓宇或新型替代樓宇的估計成本。此數字包括興建期間內應付的費用及融資成本，以及與興建該樓宇直接相關的其他相關開支。一般而言，在欠缺可資比較的市場銷售個案的情況下，折舊重置成本法是對具有特定性質及樓宇設計的物業的可靠價值指標。折舊重置成本受限於該業務是否有足夠潛在盈利能力。

為第一類3號至8號物業及第二類物業(貴集團在中國分別持作業主自用或投資的物業)進行估值時，吾等以直接比較法，參考相關市場上可資比較的銷售個案，或倘適用者則採用投資法將源自現有租約的租金收入撥充資本並計及有關物業租約期滿後可能調升的租金對物業權益進行估值。

貴集團分別在中國及香港租賃的第三類及第四類物業權益並無商業價值，主要是由於該等物業權益嚴禁轉讓或分租，或亦缺乏可觀的租金利潤所致。

貴集團在中國已訂約購置的第五類物業，吾等獲 貴集團告知該物業尚未取得國有土地使用權證，故吾等並無賦予該物業任何商業價值。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄三

物業估值

資料來源

吾等已獲提供有關物業權益業權的文件摘要，然而，吾等未有查證該等文件的正本，以確認可能並無載於吾等獲提供的副本內的任何修訂。

吾等在估值過程中頗大程度上依賴 貴集團和其中國法律顧問提供的中國法律意見，並接納 貴集團提供予吾等有關規劃審批或法定通告、地役權、年期、樓宇建成日期、樓宇辨識、佔用詳情、合營協議、章程細則、發展計劃、建築成本、地盤及建築樓面面積，以及所有其他有關事項的意見。

估值證書內所載的尺寸、量度及面積是根據吾等所獲提供的資料，故此僅為約數。吾等並無理由懷疑 貴集團提供予吾等的重要估值資料的真確性及準確性。 貴集團亦已向吾等表示，所提供的資料並無遺漏任何重大事實。

實地視察

吾等曾視察物業外部，及在可能情況下，亦曾視察各物業內部。然而，吾等亦無進行實地視察，以確定地質狀況及該等設備是否適合作任何未來發展。於進行估值時，吾等已假設該等方面均屬滿意，且於建築期間將不會引致任何意料之外的開支或延誤。此外，吾等並無進行結構測量，惟在視察過程中，並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等並未對任何屋宇設備進行測試。除另有說明外，吾等無法進行詳盡的實地測量，以核實該等物業的地盤及樓面面積，並已假設向吾等提交的文件所示面積乃屬正確。

貨幣

除另有說明外，吾等估值所示的所有金額均以中國法定貨幣人民幣為單位。

隨函附奉吾等的估值概要及估值證書。

此致

香港
北角
屈臣道2-8號
海景大廈C座5樓
譚木匠控股有限公司
列位董事 台照

代表
戴德梁行有限公司
董事
陳家輝
註冊專業測量師
中國房地產估值師
MSc., M.H.K.I.S., M.R.I.C.S.
謹啟

二零零九年十二月十五日

附註：陳家輝先生為註冊專業測量師，擁有逾二十二年中國及香港物業估值經驗。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄三

物業估值

物業	於二零零九年 九月三十日 現況下的資本值 人民幣元
6. 中國 重慶 渝北區 龍溪鎮 嘉州花園 A7棟 2-5室、2-6室、 2-7室、2-8室	1,850,000
7. 中國 重慶 江北區 建新北路 一支路6號 英利大廈(未來國際) 42樓其中部分	6,000,000
8. 中國 北京 宣武區宣武門外大街 第6、8、10、12、16及18號 莊勝廣場北座寫字樓7樓 第701-703、703A、705-713、713A、715、723及723A號	26,000,000
	小計： 34,240,000
第三類一 貴集團在中國租賃的物業	
9. 中國 重慶 萬州區 邊家村 萬州農產資源物業配送中心	無商業價值
10. 中國 重慶 渝中區 鄒容路120號 四樓 1F-61單位	無商業價值

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄三

物業估值

物業	於二零零九年 九月三十日 現況下的資本值 人民幣元
11. 中國 重慶 南岸區 南濱路 龍門浩老碼頭 95號	無商業價值
12. 中國 重慶 萬州區 錦雲市場 B棟、 C棟第二層及 B區第一層部分	無商業價值
13. 中國 重慶 江北區 建北三村25號12單元	無商業價值
14. 中國 重慶 渝中區 中山四路6號附81號	無商業價值
15. 中國 重慶 渝中區 鄒容路 國美廣場 一樓C8舖	無商業價值
16. 中國 重慶 萬州區 白岩路255號 商舖	無商業價值
	小計： 無商業價值

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄三

物業估值

估值概要

物業	於二零零九年 九月三十日 現況下的資本值 人民幣元
第四類－ 貴集團在香港租賃的物業	
17. 香港 北角 屈臣道8號 海景大廈C座5樓6C室	無商業價值
18. 香港 中環 香港港鐵站店舖編號33	無商業價值
19. 香港 旺角 旺角港鐵站店舖編號26	無商業價值
20. 香港 中環民耀街7號 渡輪碼頭(天星小輪) 中環碼頭連接大樓西翼11號舖	無商業價值
21. 香港 屯門 屯門新城市廣場 一期一樓1029號舖	無商業價值
	小計： 無商業價值

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄三

物業估值

物業

於二零零九年
九月三十日
現況下的資本值
人民幣元

第五類－ 貴集團於估值日期後在中國已訂約購置的物業

22. 中國

重慶

萬州區

邊家村八組一幅土地

總計：103,540,000

估值證書

第一類－ 貴集團在中國持作自用的物業

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. 中國 重慶 萬州區 龍寶 雙河口 (輕工業區) 一座工業 綜合建築物	<p>該物業包括一幢建於七幅土地上的綜合工業大廈，地盤總面積約53,801平方米。</p> <p>該物業包括多座已具有房屋所有權證的樓宇，總建築樓面面積約25,395.37平方米及於一九九九年至二零零六年期間落成的多座構築物。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，年期至二零五二年三月五日屆滿，用作工業用途。</p>	<p>該物業部分目前由貴集團佔用作工廠、寫字樓、食堂、宿舍及其他配套設施用途。</p> <p>該物業的部分面積(總建築樓面面積9,905.54平方米)已租予貴集團的全資附屬公司重慶市萬州區Ziqiang Wood Industry Co., Ltd.，年期由二零零七年七月一日起至二零一零年六月三十日止，月租人民幣50,000元，作工廠及寫字樓用途。</p> <p>該物業的部分面積(建築樓面面積385平方米)已租予重慶譚木匠工藝品有限公司全資附屬公司重慶美裕飾品有限公司，租期由二零零九年六月十五日起至二零一零年六月十四日止，月租人民幣385元，作寫字樓及工廠用途。</p>	人民幣 29,000,000元

附註：

- (1) 根據七份日期均為二零零四年九月一日的國有土地使用權證(編號(2004) 394至編號(2004) 400)，該物業(地盤總面積約53,801平方米)的土地使用權已出讓予重慶譚木匠工藝品有限公司，年期至二零五二年三月五日屆滿。
- (2) 根據十六份日期為二零零二年九月二十八日至二零零八年三月五日的房屋所有權證(編號(301) 034192、編號(301) 034194至編號(301) 034205、編號(301) 04985、編號(301) 05345及編號(301) 01192)，該物業(總建築樓面面積約25,395.3772平方米)的房屋所有權已歸屬重慶譚木匠工藝品有限公司。
- (3) 根據營業執照第500018號， 貴集團全資附屬公司重慶譚木匠工藝品有限公司註冊成立為獨資企業，註冊資本為人民幣17,379,150元。
- (4) 貴集團的中國法律顧問意見列明(其中包括)：
 - (i) 重慶譚木匠工藝品有限公司於土地使用期內有權使用、轉讓、出租或按揭該物業而無需向任何有關當局補繳任何土地出讓金；
 - (ii) 該物業的現行用途符合該物業的指定土地用途；及
 - (iii) 該物業並不受其他抵押、查封或限制所規限。
- (5) 根據中國法律顧問意見及 貴集團提供的資料，業權狀況及主要批文和執照的批授情況如下：

國有土地使用權證	有
房屋所有權證	有
營業執照	有

估值證書

於二零零九年
九月三十日

現況下的資本值

物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的資本值
2. 中國 重慶 萬州區 邊家村八組 一幅土地及 建於其上 的兩幢樓宇	<p>該物業包括一幅地盤面積約為13,334平方米的土地。該土地上建有一幢兩層的住宅大樓及一幢單層食堂大樓，於二零零四年至二零零六年間落成。</p> <p>誠如 貴集團告知，該物業的總建築樓面面積約為340平方米。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，年期至二零四一年八月七日屆滿，用作工業用途。</p>	<p>該物業的大樓部分現由 貴集團佔用作住宅及食堂用途。</p> <p>該物業餘下土地部分現時為空置。</p>	人民幣3,300,000元

附註：

- (1) 根據 貴集團提供的資料，該物業的總建築樓面面積為340平方米。該物業大樓部分尚未取得房屋所有權證。吾等並無賦予該等大樓價值。

假設 貴集團獲授該等大樓的房屋所有權證，於二零零九年九月三十日現況下該等大樓的資本值為人民幣150,000元。

- (2) 根據國有土地使用權證第(2006) 00362號，該物業的土地使用權(包括地盤面積13,334平方米)已授予重慶譚木匠工藝品有限公司，並將於二零四一年八月七日屆滿，用作工業用途。
- (3) 根據萬州區雙河口環保發展有限公司(甲方)與重慶譚木匠工藝品有限公司(乙方)於二零零三年六月二十三日訂立的土地使用權轉讓合約，甲方同意將該物業(包括地盤面積13,320平方米)的土地使用權轉讓予乙方，代價為人民幣1,510,400元。
- (4) 根據營業執照第500018號， 貴集團的全資附屬公司重慶譚木匠工藝品有限公司註冊成立為獨資企業，註冊資本人民幣17,379,150元。
- (5) 貴集團的中國法律顧問意見列明(其中包括)：
- (i) 重慶譚木匠工藝品有限公司有權在所獲授的土地使用年期內使用、轉讓、租賃或按揭該物業而無需向任何有關當局補繳任何土地出讓金；
 - (ii) 該物業的現行用途符合該物業的指定土地用途；及
 - (iii) 該物業並不受任何抵押、查封或限制所規限。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

- (6) 根據中國法律顧問意見及 貴集團所提供的資料，業權狀況及主要批文和執照的批授情況如下：

國有土地使用權證	有
土地使用權轉讓合約	有
房屋所有權證	無
營業執照	有

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄三

物業估值

於二零零九年

九月三十日

現況下的資本值

物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的資本值
3. 中國 重慶 萬州區 雙河口 萬州區 工業園 一幅土地	該物業包括一幅地盤面積78,751平方米的土地。 該物業已獲授土地使用權，年期至二零五八年四月二十四日屆滿，用作工業用途。	該物業現時為一個空置地盤。	人民幣16,000,000元

附註：

- (1) 根據國有土地使用權證第(2008)00320號，該物業(包括地盤面積78,751平方米)的土地使用權已授予重慶譚木匠工藝品有限公司，年期至二零五八年四月二十四日屆滿，用作工業用途。
- (2) 根據重慶市萬州區人民政府(甲方)與重慶譚木匠工藝品有限公司(乙方)於二零零八年四月二十四日訂立的土地使用權轉讓合約，甲乙同意將該物業(地盤面積為78,751平方米)的土地使用權轉讓予乙方以進行發展，總代價為人民幣12,135,844元。
- (3) 根據營業執照第500018號，貴集團全資附屬公司重慶譚木匠工藝品有限公司註冊成立為獨資企業，註冊資本人民幣17,379,150元。
- (4) 貴集團的中國法律顧問意見列明(其中包括)：
 - (i) 該物業並不受任何抵押、查封或限制所規限；
 - (ii) 重慶譚木匠工藝品有限公司已根據「重慶譚木匠工藝品有限公司木製精品項目土地款項」文件支付土地轉讓金額人民幣9,750,000元。

根據「Binjia雙河口轉讓土地使用權批文(地盤面積78,751平方米)」，該土地的地盤面積已由100,001平方米削減至78,751平方米。萬州工業園區管委會已承諾於建築期間地盤面積縮小而向貴公司退還人民幣2,071,778元。

然而，文件所訂交易款項低於最低地價標準。貴公司在此事上並無責任；及

- (iii) 該物業的現行用途符合該物業的指定土地用途。
- (5) 根據中國法律顧問意見及貴集團所提供的資料，業權狀況及主要批文和執照的批授情況如下：

國有土地使用權證	有
土地使用權轉讓合約	有
營業執照	有

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄三

物業估值

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
4. 中國 重慶 江北區 建新北路 一支路6號 英利大廈 (未來國際) 43及44樓	該物業包括一幢於二零零七年落成連地庫的五層高商業平台其上所建的一幢45層高寫字樓大樓43至44樓的寫字樓空間。 該物業的總建築樓面面積約1,847.12平方米。 該物業已獲授土地使用權，年期至二零四五年三月三十一日屆滿，用作商業服務用途。	該物業現時為空置。	人民幣21,000,000元

附註：

- (1) 根據兩份日期為二零零八年七月二十九日的房屋所有權證第15299號及15301號，該物業(包括建築樓面面積1,847.12平方米)的房屋所有權已歸屬重慶譚木匠工藝品有限公司。
- (2) 根據重慶英利房地產開發有限公司(甲方)與重慶譚木匠工藝品有限公司(乙方)於二零零七年二月十四日簽訂的兩份買賣合同，乙方向甲方購入該物業，詳情如下：

樓層	用途	土地使用年期	建築樓面面積 平方米	代價 人民幣元
43	寫字樓	於二零四五年三月三十一日屆滿	970.92	5,462,520
44	寫字樓	於二零四五年三月三十一日屆滿	875.51	4,925,690
總計：			<u>1,846.43</u>	<u>10,388,210</u>

- (3) 根據營業執照第500018號，貴集團的全資附屬公司重慶譚木匠工藝品有限公司註冊成立為獨資企業，註冊資本人民幣17,379,150元。
- (4) 貴集團的中國法律顧問意見列明(其中包括)：
 - (i) 上述附註(2)所述的買賣合同為合法、有效及對訂約雙方具約束力；
 - (ii) 重慶譚木匠工藝品有限公司有權在所獲授的土地使用年期內使用、轉讓、租賃或按揭該物業而無需向任何有關當局補繳任何土地出讓金；及
 - (iii) 該物業並不受任何抵押、查封或限制所規限。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

- (5) 根據中國法律顧問意見及 貴集團所提供的資料，業權狀況及主要批文和執照的批授情況如下：

房屋所有權證	有
買賣合同	有
營業執照	有

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄三

物業估值

第二類一 貴集團在中國持作投資的物業

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
5. 中國 重慶 九龍坡區 黃角坪街8號 1-8-3號 一個住宅單位	該物業包括一幢十四層高住宅樓宇(於二零零三年落成)八樓的一個住宅單位。 該物業的建築樓面面積約133.16平方米。 該物業已獲授土地使用權，年期至二零五一年五月二十八日屆滿，用作住宅用途。	該物業目前出租予第三方，由二零零九年一月十九日起至二零一零年一月十八日止，為期一年，月租人民幣1,200元。	人民幣390,000元

附註：

- (1) 根據日期為二零零三年七月十一日的商品房買賣合約，重慶譚木匠工藝品有限公司以代價人民幣183,770元購入該物業。
- (2) 根據日期為二零零四年九月二十二日的國有土地使用權證第(2004) 18473號，該物業(地盤面積17.38平方米)的土地使用權已授予重慶譚木匠工藝品有限公司，年期至二零五一年五月二十八日屆滿，用作住宅用途。
- (3) 根據二零零四年二月十八日的房屋所有權證第(105) 104612號，該物業(包括建築樓面面積133.16平方米)的房屋所有權已歸屬重慶譚木匠工藝品有限公司。
- (4) 根據營業執照第500018號，貴集團全資附屬公司重慶譚木匠工藝品有限公司註冊成立為獨資企業，註冊資本人民幣17,379,150元。
- (5) 貴集團的中國法律顧問意見列明(其中包括)：
 - (i) 重慶譚木匠工藝品有限公司有權在所獲授的土地使用年期內使用、轉讓、租賃或按揭該物業而無需向任何有關當局補繳任何土地出讓金。
 - (ii) 該物業並不受任何抵押、查封或限制所規限。
- (6) 根據中國法律顧問意見及貴集團提供的資料，業權狀況及主要批文和執照的批授情況如下：

國有土地使用權證	有
房屋所有權證	有
營業執照	有

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄三

物業估值

於二零零九年

九月三十日

現況下的資本值

物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的資本值
6. 中國 重慶 渝北區 龍溪鎮 嘉州花園 A7棟2-5室、 2-6室、 2-7室、2-8室	該物業包括一幢三十層高住宅樓宇(於一九九八年落成)二樓的四個住宅單位。 該物業的總建築樓面面積約577.96平方米。 該物業已獲授土地使用權，年期至二零六二年五月二十五日屆滿，用作住宅用途。	該物業其中部分(建築樓面面積424.42平方米)目前出租予 Zhonghai Indoor Environment Testing Co., Ltd.，由二零零九年四月十五日起至二零一零年四月十四日止，為期一年，年租人民幣50,000元。	人民幣1,850,000元

附註：

- (1) 根據四份日期為二零零二年九月二十九日的商品房買賣合約，重慶譚木匠工藝品有限公司以總代價人民幣664,654元購入該物業。
- (2) 根據四份日期為二零零二年十二月十九日的國有土地使用權證第(2002) 23631號、(2002) 23632號、(2002) 23633號、(2002) 23634號，該物業(地盤總面積25.60平方米)的土地使用權已授予重慶譚木匠工藝品有限公司，年期至二零六二年五月二十五日屆滿，用作住宅用途。
- (3) 根據四份日期為二零零四年二月十八日的房屋所有權證第(201) 079390號、(201) 079392號、(201) 079945號及(201) 079970號，該物業(包括總建築樓面面積577.96平方米)的房屋所有權已歸屬重慶譚木匠工藝品有限公司。
- (4) 根據營業執照第500018號，貴集團全資附屬公司重慶譚木匠工藝品有限公司註冊成立為獨資企業，註冊資本人民幣17,379,150元。
- (5) 貴集團的中國法律顧問意見列明(其中包括)：
 - (i) 重慶譚木匠工藝品有限公司有權在所獲授的土地使用年期內使用、轉讓、租賃或按揭該物業而無需向任何有關當局補繳任何土地出讓金；及
 - (ii) 該物業並不受任何抵押、查封或限制所規限。
- (6) 根據中國法律顧問意見及貴集團提供的資料，業權狀況及主要批文和執照的批授情況如下：

國有土地使用權證	有
房屋所有權證	有
營業執照	有

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄三

物業估值

			於二零零九年 九月三十日 現況下的資本值
物業	概況及年期	佔用詳情	
7. 中國 重慶 江北區 建新北路 一支路6號 英利大廈 (未來國際) 42樓 其中部分	<p>該物業包括一幢於二零零七年落成連地庫的五層高商業平台其上所建的一幢45層高寫字樓大樓2樓的寫字樓空間其中部分。</p> <p>該物業的建築樓面面積約538.23平方米。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，年期至二零四五年三月三十一日屆滿，用作商業服務用途。</p>	該物業目前出租予第三方，由二零零八年九月一日起至二零一零年八月三十日止，為期兩年，月租人民幣38,753元。	人民幣6,000,000元

附註：

- (1) 根據日期為二零零八年七月二十九日的房屋所有權證第15300號，該物業(包括建築樓面面積538.23平方米)的房屋所有權已歸屬重慶譚木匠工藝品有限公司。
- (2) 根據重慶英利房地產開發有限公司(甲方)與重慶譚木匠工藝品有限公司(乙方)於二零零七年二月十四的簽訂的買賣合同，乙方以代價人民幣2,941,190元向甲方購入該物業。
- (3) 根據營業執照第500018號，貴集團全資附屬公司重慶譚木匠工藝品有限公司註冊成立為獨資企業，註冊資本人民幣17,379,150元。
- (4) 貴集團的中國法律顧問意見列明(其中包括)：
 - (i) 上述附註(2)所述的買賣合同為合法、有效及對訂約雙方具約束力；
 - (ii) 重慶譚木匠工藝品有限公司有權在所獲授的土地使用年期內使用、轉讓、租賃或按揭該物業而無需向任何有關當局補繳任何土地出讓金；及
 - (iii) 該物業並不受任何抵押、查封或限制所規限。
- (5) 根據中國法律顧問意見及貴集團提供的資料，業權狀況及主要批文和執照的批授情況如下：

房地產權證	有
買賣合同	有
營業執照	有

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄三

物業估值

物業	概況及年期		估用詳情	於二零零九年
	單位	樓層		九月三十日 現況下的資本值
8. 中國 北京 宣武區 宣武門外大街 第6、8、 10、12、 16及18號 莊勝廣場北座 寫字樓7樓 第701-703、 703A、 705-713、 713A、 715、723及 723A號			該物業其中部分(建築樓面面積934.13平方米)出租予第三方，由二零零九年八月十四日起至二零一二年八月十三日止，月租人民幣85,239.36元(不包括管理費)。 該物業餘下部分為空置。	人民幣26,000,000元
			該物業包括一幢於二零零二年落成的二十層高寫字樓大樓7樓17個寫字樓單位。 該物業的總建築樓面面積約2,021.02平方米，詳情如下：	
			概約 預計建築 樓面面積 (平方米)	
	701	7	227.31	
	702	7	140.02	
	703	7	117.54	
	703A	7	81.93	
	705	7	88.39	
	706	7	81.93	
	707	7	81.93	
	708	7	88.39	
	709	7	81.93	
	710	7	96.43	
	711	7	101.09	
	712	7	134.65	
	713	7	134.88	
	713A	7	100.84	
	715	7	96.43	
	723	7	140.02	
	723A	7	227.31	
	總計：		<u>2,021.02</u>	

該物業已獲授土地使用權，年期至二零四四年三月二十一日屆滿，用作寫字樓用途。

附註：

- (1) 根據房屋所有權證第028590號，該物業(包括建築樓面面積2,021.02平方米)的房屋所有權已歸屬重慶譚木匠工藝品有限公司，用作寫字樓用途。
- (2) 根據Okabe Co., Ltd. (甲方)與重慶譚木匠工藝品有限公司(乙方)簽訂的訂金付款協議，乙方以代價人民幣19,280,530元向甲方購入該物業。
- (3) 根據營業執照第110104011457020號，北京譚木匠工藝品有限公司於二零零八年十一月十二日註冊成立為有限公司，註冊資本人民幣10,000,000元。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

- (4) 貴集團的中國法律顧問意見列明(其中包括)：
- (i) 北京譚木匠工藝品有限公司有權在所獲授的土地使用年期內使用、轉讓、租賃或按揭該物業而無需向任何有關當局補繳任何土地出讓金。
- (5) 根據中國法律顧問意見及 貴集團提供的資料，業權狀況及主要批文和執照的批授情況如下：
- | | |
|--------|---|
| 房屋所有權證 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄三

物業估值

第三類－ 貴集團在中國租賃的物業

物業	物業概況及租賃詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下的資本值
9. 中國 重慶 萬州區 邊家村 萬州農產資源物業配 送中心	該物業的建築樓面面積約為2,080平方米，由貴集團佔用作物流用途。 該物業目前由獨立第三方萬州區順豐農資有限公司出租予自強木業，由二零零九年十二月十五日起至二零一零年十二月十四日止為期一年，年租為人民幣92,527.50元。	無商業價值

附註：

(1) 貴集團的中國法律顧問意見列明(其中包括)：

- (i) 該物業的出租人並無提供任何業權文件以證明其為該物業的法定擁有人，故該物業的業權不清晰。倘萬州區順豐農資有限公司並非該物業的正式法定擁有人，經該物業的正式法定擁有人批准或同意後，有關租賃協議仍具十足效力及作用。然而，該正式法定擁有人或會拒絕承認本集團與萬州區順豐農資有限公司訂立的現有租賃協議，則本集團可能被迫遷出該物業。倘萬州區順豐農資有限公司為該物業的正式法定擁有人，有關租賃協議則為合法及具十足效力及作用。然而，倘該物業基於沒有按照或遵守法定樓宇建築程序，或該物業的土地不可用作非農業建築用途，從而令該物業無法根據中國法律及法規取得有效房屋所有權證，有關樓宇或會被中國政府任何相關部門沒收或拆毀。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄三

物業估值

物業	物業概況及租賃詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下的資本值
10. 中國 重慶 渝中區 鄒容路120號 四樓 1F-61單位	<p>該物業包括一幢於二零零零年落成的32層高樓宇的一個單位。</p> <p>該物業的總建築樓面面積約為340平方米，由貴集團佔用作零售用途。</p> <p>該物業目前由獨立第三方租予重慶美裕飾品有限公司，由二零零九年五月八日起至二零一九年六月七日止，並可由租約生效日期起計享有30日免租期。二零零九年六月八日至二零一二年六月七日期間月租為人民幣109,000元。二零一二年六月八日至二零一五年六月七日期間，每年租金將上調1%。二零一五年六月八日至租期結束，每年租金將上調2%。上述租金並不包括管理費、水費、公用服務設施費用及其他費用。</p>	無商業價值

附註：

- (1) 貴集團的中國法律顧問意見列明(其中包括)：
 - (i) 該物業的業權由出租人擁有，而有關租賃為有效及可予執行。
 - (ii) 有關租賃並未向有關政府機構正式註冊。
 - (iii) 根據中國法律，該物業的現行用途符合該物業的指定用途。
 - (iv) 該物業並不受任何按揭或抵押所規限。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄三

物業估值

物業	物業概況及租賃詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下的資本值
11. 中國 重慶 南岸區 南濱路 龍門浩老碼頭 95號	<p>該物業包括一幢於二零零六年落成五層高單幢樓宇。</p> <p>該物業的總建築樓面面積為1,515平方米，目前由 貴集團佔用作零售、展覽及貨倉用途。</p> <p>該物業目前由獨立第三方 Chongqing Shudi Property Development Company Limited 出租予 貴集團，年期由二零零八年八月一日起至二零一二年八月十九日止。首年每月租金為人民幣20,000元。由第二年起至租期結束，每年租金將上調6%。</p>	無商業價值

附註：

(1) 貴集團的中國法律顧問意見列明(其中包括)：

- (i) 該物業的業權由出租人擁有，而有關租賃為有效及可予執行。
- (ii) 有關租賃並未向有關政府機構正式註冊。
- (iii) 根據中國法律，該物業的現行用途符合該物業的指定用途。
- (iv) 該物業並不受任何按揭或抵押所規限。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄三

物業估值

		於二零零九年 九月三十日 現況下的資本值
物業	物業概況及租賃詳情	
12. 中國 重慶 萬州區 錦雲市場B棟、 C棟第二層及 B區第一層部分	<p>該物業包括一幢建於二零零一年的13層高樓宇的倉庫部分。</p> <p>該物業的總建築樓面面積為3,900平方米，目前由 貴集團佔用作貨倉及寫字樓。</p> <p>該物業目前由獨立第三方出租予 貴集團，由二零零八年七月二十一日起至二零一零年七月二十日止，為期兩年，年租為人民幣190,000元，不包括水費、公用設施費用及其他費用。</p>	無商業價值

附註：

(1) 貴集團的中國法律顧問意見列明(其中包括)：

- (i) 該物業的業權由出租人擁有，而有關租賃為有效及可予執行。
- (ii) 有關租賃並未向有關政府機構正式註冊。
- (iii) 該物業的現行用途符合該物業的指定用途。
- (iv) 該物業並不受任何按揭或抵押所規限。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄三

物業估值

物業	物業概況及租賃詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下的資本值
13. 中國 重慶 江北區 建北三村 25號12單元	<p>該物業包括一幢於一九九九年落成八層高住宅樓宇內的1個單位。</p> <p>該物業的總建築樓面面積約為97平方米，由貴集團佔用作零售及寫字樓用途。</p> <p>該物業目前由獨立第三方Liu Qing-sheng 租予貴集團，由二零零九年九月一日起至二零一零年八月三十一日止，為期一年，月租為人民幣2,000元，不包括管理費及公用設施費用。</p>	無商業價值

附註：

- (1) 貴集團的中國法律顧問意見列明(其中包括)：
 - (i) 該物業的業權由出租人擁有，而有關租賃為有效及可予執行。
 - (ii) 有關租賃並未向有關政府機構正式註冊。
 - (iii) 該物業的現行用途符合該物業的指定用途。
 - (iv) 該物業並不受任何按揭或抵押所規限。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄三

物業估值

物業	物業概況及租賃詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下的資本值
14. 中國 重慶 渝中區 中山四路 6號附81號	<p>該物業包括一幢於一九八八年落成八層高寫字樓大廈內的1個單位。</p> <p>該物業的建築樓面面積約為30平方米，目前由 貴集團佔用作零售用途。</p> <p>該物業目前由獨立第三方Chongqing Hongjian Real Estate Company Limited出租予 貴集團，由二零零九年一月一日起至二零零九年十二月三十一日止，為期一年，年租人民幣41,000元，不包括水費、公用設施費用及其他費用。</p>	無商業價值

附註：

- (1) 貴集團的中國法律顧問意見列明 (其中包括)：
 - (i) 該物業的業權由出租人擁有，而有關租賃為有效及可予執行。
 - (ii) 有關租賃並未向有關政府機構正式註冊。
 - (iii) 根據中國法律，該物業的現行用途符合該物業的指定用途。
 - (iv) 該物業並不受任何按揭或抵押所規限。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄三

物業估值

物業	物業概況及租賃詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下的資本值
15. 中國 重慶 鄒容路 國美廣場 一樓C8舖	<p>該物業包括於國美廣場一個單位(建築樓面面積約為20平方米)，目前由 貴集團佔用作零售用途。</p> <p>該物業目前自獨立第三方租賃，由二零零九年五月二十一日起至少為期兩年，月租人民幣27,500元，不包括管理費及公用設施費用。</p>	無商業價值

附註：

(1) 貴集團的中國法律顧問意見列明(其中包括)：

- (i) 該物業的業權由出租人擁有，而有關租賃為有效及可予執行。
- (ii) 有關租賃並未向有關政府機構正式註冊。
- (iii) 根據中國法律，該物業的現行用途符合該物業的指定用途。
- (iv) 該物業並不受任何按揭或抵押所規限。
- (v) 該物業為一座臨時樓宇，現時已獲批准使用該樓宇直至二零零九年十二月八日。須就有關批准申請延長期限，倘未能於二零零九年十二月八日前取得延長期限批准，該樓宇將被拆除。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄三

物業估值

物業	物業概況及租賃詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下的資本值
16. 中國 重慶 萬州區 白岩路255號 商舖	<p>該物業包括一幢於一九九二年落成兩層高樓宇內的一個零售單位部分。</p> <p>該物業的建築樓面面積為59.28平方米，目前由 貴集團佔用作零售及辦公室用途。</p> <p>該物業目前由獨立第三方出租予 貴集團，由二零零九年九月二十八日起至二零一零年九月二十七日止，年租人民幣13,000元。</p>	無商業價值

附註：

(1) 貴集團的中國法律顧問意見列明(其中包括)：

- (i) 該物業的業權由出租人擁有，而有關租賃為有效及可予執行。
- (ii) 有關租賃並未向有關政府機構正式註冊。
- (iii) 根據中國法律，該物業的現行用途符合該物業的指定用途。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄三

物業估值

第四類一 貴集團在香港租賃的物業

物業	物業概況及租賃詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下的資本值
17. 香港 北角 屈臣道8號 海景大廈C座5樓6C室	<p>該物業包括一幢於一九九六年落成15層高工業大廈內一個工場單位。</p> <p>該物業的建築樓面面積為59.28平方米，目前由貴集團佔用作行政辦公室用途。</p> <p>該物業目前由獨立第三方出租予貴集團，由二零零九年七月一日起至二零零九年十二月三十一日止，月租6,000港元，包括差餉及管理費。</p>	無商業價值
18. 香港 中環 香港港鐵站 店舖編號33	<p>該物業包括香港港鐵站內一間商舖。</p> <p>該物業的建築樓面面積約為39平方米，目前由貴集團佔用作零售用途。</p> <p>該物業目前由獨立第三方出租予貴集團，由二零零七年九月一日起至二零一零年八月三十一日止，為期三年，首年月租75,000港元，第二年月租80,000港元，而第三年月租85,000港元。</p>	無商業價值
19. 香港 旺角 旺角港鐵站店舖 編號26	<p>該物業包括旺角港鐵站內一間商舖。</p> <p>該物業的建築樓面面積約為14.77平方米，目前由貴集團佔用作零售用途。</p> <p>該物業目前由獨立第三方租予貴集團，由二零零八年七月十四日起至二零一一年七月十三日止，為期三年，首年月租60,000港元，第二年月租63,000港元，而第三年月租66,000港元。</p>	無商業價值

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄三

物業估值

物業	物業概況及租賃詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下的資本值
20. 香港 中環民耀街7號 渡輪碼頭(天星小輪) 中環碼頭連接大樓西 翼11號舖	<p>該物業包括中環碼頭連接大樓西翼內一間商舖。</p> <p>該物業的建築樓面面積約為31.96平方米，目前由 貴集團佔用作零售用途。</p> <p>該物業目前由獨立第三方出租予 貴集團，由二零零九年七月一日起至二零一零年六月三十日止，為期兩年，月租28,000港元或每月收入總額15% (以較高者為準)。</p>	無商業價值
21. 香港 屯門 屯門新城市廣場 一期一樓1029號舖	<p>該物業包括屯門新城市廣場一期購物中心內一間商舖，於一九八八年落成。</p> <p>該物業的建築樓面面積約為22.20平方米，目前由 貴集團佔用作零售用途。</p> <p>該物業目前由獨立第三方租予 貴集團，由二零零八年二月十八日起至二零一零年二月十七日止，為期兩年，首年月租50,190港元，第二年月租52,580港元或每月銷售營業額總額15% (以較高者為準)。</p>	無商業價值

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄三

物業估值

第五類－ 貴集團於估值日期後在中國已訂約購置的物業

物業	物業概況及租賃詳情	佔用詳情
22. 中國 重慶 萬州區 邊家村八組 一幅土地	該物業包括一幅地盤面積約為4,868平方米的土 地。 該物業已獲授土地使用權，為期40年，由二零 零一年六月二十五日起至二零四一年八月六日 止，用作工業用途。	該物業目前為空 置。
(1)	根據重慶萬州雙河環保開發有限公司(甲方)與重慶譚木匠工藝品有限公司(乙方)於二零零九年十月十二日訂立的土地使用權轉讓合約，甲方同意按代價人民幣766,700元轉讓土地使用權予乙方。	
(2)	根據營業執照第500018號，貴集團全資附屬公司重慶譚木匠工藝品有限公司註冊成立為獨資企業，註冊資本為人民幣17,379,150元。	
(3)	貴集團的中國法律顧問意見列明(其中包括)：	
	(i) 根據中國法律，該合約為合法及有效；及	
	(ii) 貴集團正申請國有土地使用權證。	
(4)	根據中國法律顧問意見及貴集團提供的資料，業權狀況及主要批文和執照的批授情況如下：	
	土地使用權轉讓合約	有
	營業執照	有