

以下為世邦魏理仕有限公司就其於二零零九年十二月三十一日對 貴集團全部物業權益進行估值而發出的估值函件全文、估值概要及估值證書，乃為載入本文件而編製。

**CBRE**

CB RICHARD ELLIS

世邦魏理仕

CB Richard Ellis Limited

34/F Central Plaza

18 Harbour Road

Wanchai, Hong Kong

T 2820 2800

F 2810 0830

香港灣仔港灣道十八號中環廣場三十四樓

電話 2820 2800 傳真 2810 0830

[www.cbre.com](http://www.cbre.com)

地產代理 (公司) 牌照號碼

Estate Agent's Licence (Co.) No.C-004065

敬啟者：

吾等已遵照遠東環球集團有限公司（「貴公司」）的指示，對 貴公司及其附屬公司（下文統稱「貴集團」）於香港、杜拜、加拿大、美利堅合眾國（「美國」）及中華人民共和國（「中國」）所持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，以向 閣下提供吾等對該等物業權益於二零零九年十二月三十一日（「估值日期」）資本值的意見。

吾等乃按市值進行估值。所謂市值，吾等所下的定義為「自願買家與自願賣家經過適當的推銷後，於估值日期達成公平物業易手的交易估計金額，而雙方乃於知情及審慎情況下自願進行交易。」

除另有說明外，吾等的估值乃按照香港測量師學會（「香港測量師學會」）刊發的《香港測量師學會物業估值準則第一版》及英國皇家特許測量師學會頒佈、由二零零三年五月起生效的皇家特許測量師學會估價及估值準則（第五版）所編製。吾等亦已遵守公司條例（第32章）附表3第34(2)、(3)段，以〔●〕所載的全部規定。

吾等的估值乃假設業主於公開市場上出售物業，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，以影響該等物業權益的價值而獲益。

就第一類物業權益（即 貴集團於香港及中國持作佔用的物業權益）而言，吾等以直接比較法進行估值，並假設每項物業權益均可按現況以交吉形式出售，並經參考相關市場可供使用的可比較銷售交易。吾等亦已採用資本化法對物業權益進行估值，並參考物業權益的現時租金收入及租賃的復歸收入潛力。

就第二類物業權益（即 貴集團於美國持作日後發展的物業權益）而言，吾等依賴由 Horizon Village Appraisal 的 Glenn J. Rigdon 對位於美國的物業所編製的估值報告。

就第三類物業權益（即 貴集團於加拿大、杜拜、香港、新加坡、中國及美國租用的物業權益）而言，吾等認為該等物業權益並無商業價值，主要由於禁止轉讓或分租或由於缺乏可觀溢利的租金。

對中國物業權益估值時，吾等依賴通商律師事務所提供的法律意見（「**中國法律意見**」）。吾等已獲提供有關該等物業權益的業權文件摘要。然而，吾等並無對文件正本進行查冊，以核實所有權或交予吾等的副本是否有任何修訂。所有文件只屬參考用途。

吾等於頗大程度上依賴 貴集團所提供的資料，尤其但不限於銷售紀錄、規劃批准、法定通告、地役權、租賃及樓面面積（包括建築面積、實用面積、可供銷售建築面積及不可供銷售建築面積）等資料。吾等並無進行實地測量。估值證書內的尺寸、量度及面積均只屬約數。於檢查吾等所獲提供的資料及作出有關查詢時，吾等已採取一切合理審慎措施。吾等並無理由懷疑 貴集團提供予吾等且對估值而言屬重要的資料的真實性及準確性。吾等亦已獲 貴集團告知，提供予吾等的資料並無遺漏任何重要事實。

吾等已就這次估值範圍查驗有關物業。於查驗過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等並無進行任何結構性檢查，亦無測試建築物的設施。因此，吾等無法匯報有關物業是否並無腐朽、蟲蛀或任何其他結構性損壞。吾等並無就任何日後發展實地查驗地基狀況及設施等方面的質素。

吾等進行估值時並無考慮物業權益所欠負的任何押記、按揭或債項，亦無考慮於出售成交時可能承擔的任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設物業權益概無涉及任何可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

除另有說明外，本報告內一切貨幣款額乃以港元計價。吾等於估值中採納1美元兌7.78港元，人民幣1元兌1.15港元的概約匯率。

隨函附奉估值概要及估值證書。

此致

香港  
柴灣  
新業街8號  
八號商業廣場17樓  
遠東環球集團有限公司  
董事會 台照

代表  
世邦魏理仕有限公司  
估值及諮詢服務部

董事  
盧銘恩  
*MHKIS MRICS*  
謹啓

二零一零年三月十七日

附註：盧先生為香港測量師學會會員及皇家特許測量師學會會員，擁有逾六年於香港、中國及亞太區估值的經驗。

估值概要

物業權益	於二零零九年 十二月三十一日	貴集團 應佔權益	於二零零九年 十二月三十一日
	現況下的 資本值 (港元)		貴集團應佔 資本值 (港元)
<b>第一類 – 貴集團於香港及中國持作佔用的物業權益</b>			
1. 香港 柴灣 利眾街20號 柴灣工業中心 四樓A單位第1部分及 A單位第2部分 (包括其附屬天台) 以及 地下12號泊車位	12,000,000	100%	12,000,000
2. 中國 上海市 盧灣區 打浦路1號 金玉蘭廣場 606、607、1906 及1907室	14,200,000	100%	14,200,000
3. 位於中國 深圳 寶安區 福永鎮 新和工業村的 若干工業處所	6,000,000	100%	6,000,000
		<b>第一類小計：</b>	<b>32,200,000</b>

## 附錄四

## 物業估值報告

物業權益	於二零零九年 十二月三十一日 現況下的 資本值 (港元)	貴集團 應佔權益	於二零零九年 十二月三十一日 貴集團應佔 資本值 (港元)
<b>第二類 – 貴集團於美國持作日後發展的物業權益</b>			
4. Parcel No. 140-18-602-001 Clark County, Nevada, USA	15,200,000	100%	15,200,000
		第二類小計：	15,200,000
<b>第三類 – 貴集團於加拿大、杜拜、香港、新加坡、中國及美國租用的物業權益</b>			
5. 貴集團所租用位於杜拜的 五項物業			無商業價值
6. 貴集團所租用位於加拿大的 兩項物業			無商業價值
7. 貴集團所租用位於新加坡的 兩項物業			無商業價值
8. 貴集團所租用位於香港的 一項物業			無商業價值
9. 貴集團所租用位於美國的 兩項物業			無商業價值
10. 貴集團所租用位於中國上海的 五項物業			無商業價值
11. 貴集團所租用位於中國北京的 一項物業			無商業價值
		總計：	47,400,000

估值證書

第一類 – 貴集團於香港及中國持作佔用的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 十二月三十一日 現況下的資本值 (港元)
1. 香港 柴灣 利眾街20號 柴灣工業中心 四樓A單位 第1部分及 A單位第2部分 (包括其附屬天台) 以及地下12號 泊車位  柴灣內地段 第54號及 第47號141分之3分	該物業包括一個位於一幢23層 高大廈四樓的單位及泊車位， 總可供銷售面積約為7,505平 方尺。  該物業於一九七六年落成。	該物業現時空置。	12,000,000 ( 貴集團應佔 100%權益： 12,000,000港元)

附註:

1. 遠東鋁質工程有限公司為該物業的註冊擁有人，而遠東鋁質工程有限公司為 貴公司的全資附屬公司。
2. 該物業乃根據賣地條件第10498號及第10499號持有，自一九七三年八月十七日起為期75年，另可重續75年。
3. 該物業之產權負擔如下：
  - (a) 該物業根據註冊摘要編號第UB5074917號按揭予香港上海滙豐銀行有限公司。
4. 該物業位於按柴灣分區計劃大綱核准圖編號S/H20/17劃分為「其他指定用途」的區域。
5. 根據日期為二零零九年十一月二十日的買賣協議，遠東鋁質工程有限公司同意以代價12,300,000港元，將物業轉讓予鴻恩地產有限公司。物業買賣已於二零一零年一月十五日完成。如 貴集團所告知，交易於估值日期並未完成。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年十二月三十一日現況下的資本值 (港元)												
2. 中國 上海市 盧灣區打浦路1號 金玉蘭廣場 606、607、1906及 1907室	該物業包括四個位於一幢25層高辦公大廈（上海金玉蘭廣場）的辦公室單位，總建築面積約為598.12平方米。  該物業建築面積詳情如下：	該物業由 貴集團佔用作辦公室。	14,200,000 ( 貴集團應佔 100%權益： 14,200,000港元)												
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>單位編號</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>606</td> <td>149.53</td> </tr> <tr> <td>607</td> <td>149.53</td> </tr> <tr> <td>1906</td> <td>149.53</td> </tr> <tr> <td>1907</td> <td>149.53</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>598.12</td> </tr> </tbody> </table>	單位編號	建築面積 (平方米)	606	149.53	607	149.53	1906	149.53	1907	149.53	總計：	598.12		
單位編號	建築面積 (平方米)														
606	149.53														
607	149.53														
1906	149.53														
1907	149.53														
總計：	598.12														
	該物業約於二零零四年落成。														
	物業所在土地的土地使用權年期為50年，於二零四二年十一月五日期，作綜合用途。														

附註：

1. 根據以下由上海市房屋土地資源管理局發出的上海房地產權證，該物業的總建築面積約為598.12平方米，房屋擁有權歸屬於 貴集團。

上海房地產權證編號	發出日期	業主	建築面積 (平方米)
滬房地市字(2001)第001625號	二零零一年三月七日	啓先投資有限公司	149.53
滬房地市字(2001)第001626號	二零零一年三月七日	遠東鋁質工程(廣州)有限公司	149.53
滬房地市字(1999)第001143號	一九九九年三月十八日	遠東鋁質工程(廣州)有限公司	149.53
滬房地市字(1999)第001142號	一九九九年三月十八日	啓先投資有限公司	149.53
		總計：	598.12

2. 吾等已獲 貴集團的中國法律顧問提供有關該物業的法律意見，其中包括以下資料：
- (i) 貴集團為上文附註1所述該物業的合法擁有人，並已正式取得其房屋擁有權及相關土地使用權。 貴集團有權佔用、使用、轉讓、租出、按揭或出售該物業。
- (ii) 貴集團已依照有關外資企業物業稅及土地使用稅的相關稅務規例支付自置物業的物業稅及土地使用稅。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年十二月三十一日現況下的資本值 (港元)
3. 位於中國 深圳 寶安區 福永鎮 新和工業村的 若干工業處所	該物業所佔地面積約為7,258平方米的地塊，已發展成工業發展項目，包括總建築面積約為7,098平方米的多幢樓宇。  物業的建築面積詳情如下：	按吾等所獲悉，該物業現由多名第三方臨時佔用作工業用途。	6,000,000 ( 貴集團應佔100%權益： 6,000,000港元) (詳情請參閱附註4)

建築面積

(平方米)

員工宿舍1座	821.90
員工宿舍2座	930.00
倉庫A座	3,220.60
倉庫B座	1,240.40
倉庫D座	884.60

7,097.50

該物業於一九八九年至一九九三年間分階段落成。

該物業的土地使用權於二零四零年十二月二十二日到期，作工業用途。

附註:

- 根據以下國有土地使用權出讓合同，該物業總面積約為7,258平方米的土地使用權已訂約出讓予 貴集團，總代價為人民幣163,305元。

國有土地 使用權出讓合同編號	簽發日期	地塊面積 (平方米)	用途 / 年期
寶國合字(1992)第139號	不適用	5,175	輕工業發展：50年； 二零四零年 十二月二十二日到期
寶國合字(1992)第141號	一九九二年 三月二十五日	2,083	工業附屬用途：50年； 二零四零年 十二月二十二日到期
	總計：	7.258	

- 根據於一九九二年七月十日發出的批文寶國土讓字(1992)第048號及050號，誠如附註1所述，寶安區國土局已向 貴集團批出土地使用權。



## 附錄四

## 物業估值報告

3. 根據以下於二零一零年一月二十七日發出的房地產權證，該物業總建築面積約6,167.50平方米，興建於面積約6,931.50平方米的A205-0045地塊上的房屋擁有權已授予 貴集團，土地使用期於二零四零年十二月二十二日到期，作工業用途。

房地產權證編號	建築面積 (平方米)	用途／位置
深房地字第5000425248號	255.30	員工宿舍：1座1樓
深房地字第5000425250號	283.30	員工宿舍：1座2樓
深房地字第5000425252號	283.30	員工宿舍：1座3樓
深房地字第5000425254號	1,610.30	倉庫：A座1樓
深房地字第5000425256號	1,610.30	倉庫：A座2樓
深房地字第5000425258號	1,240.40	倉庫：B座1樓
深房地字第5000425260號	884.60	倉庫：D座1樓
總計：	<u>6,167.50</u>	

4. 如 貴集團中國法律顧問所告知， 貴集團並無為建築面積約為930平方米的部分物業（員工宿舍2座，「該樓宇」）取得任何房地產權證。因此，吾等賦予該樓宇為「無商業價值」。倘 貴集團為該樓宇取得所有房地產權證，該樓宇於估值日期的資本值將為900,000港元。
5. 根據 貴集團與深圳市新和股份合作公司（「乙方」）於二零零九年七月八日訂立的轉讓合同， 貴集團已同意轉讓該物業予乙方。
6. 吾等已獲 貴集團中國法律顧問提供有關該物業的法律意見，其中包括以下資料：
- (i) 根據有關的中國法律，房地產權證批准房地產業主合法擁有土地使用權，而房地產業主亦有權佔用、使用、營運及出售該物業。如上文附註3所述， 貴集團為該物業的合法擁有人，有權佔用、使用及轉讓該物業。
- (ii) 物業轉讓受相關中國房地產法律及法規條文所限，並須正式簽訂及向有關行政部門註冊轉讓房地產合同。因此，上文附註5所述的轉讓合同只為關於轉讓物業的意向函件。涉及的所有有關方應根據法律進行上述程序，及落實轉讓物業。倘基於政府原因而未能完成轉讓， 貴集團須根據合同所協定向深圳市新和股份合作公司退還人民幣3,000,000元。
- (iii) 有關建築面積約為930平方米的員工宿舍2座，由於 貴集團並無取得該物業有關的房地產權證， 貴集團於該物業的權利並不受法律保障。如上文附註4所述， 貴集團並無提供該物業的規劃許可証或建築及營運批准，因此，根據有關法律及法規，該物業可能被定為非法樓宇，並可能承擔遭有關當局強制拆遷的法律風險。

估值證書

第二類 – 貴集團於美國持作日後發展的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 十二月三十一日 現況下的資本值 (港元)
4. Parcel No. 140-18-602-001 Clark County, Nevada, USA	該物業包括一幅面積約20,234 平方米的工業地塊。	該物業現時空置。	15,200,000 ( 貴集團應佔 100%權益： 15,200,000港元)

附註:

1. 根據由克拉克郡評估員辦事處 (Clark County's Assessor's Office) 提供的轉讓資料，於估值日期，本估值證書所述土地由Far East Aluminium Works Corp. (地址為2685 S. Rainbow Blvd. #201, Las Vegas, NV 89146-5189) 擁有。
2. 根據近期對該物業的調查，克拉克郡評估員辦事處 (Clark County's Assessor's Office) 顯示，該物業劃分為M-D區 (指定生產區)。該地區劃分限制土地發展只能為特定工業用途。該物業受有關位處機場範圍(Airport Environs) (AE-70)及潛在危險地區(Accident Potential Zone) (A-EII)覆蓋區的物業的樓宇限制所規限。
3. 根據近期對該物業的調查，克拉克郡市鎮登記局 (Clark County's Recorder's Office)。
4. 吾等所達致的估值結論已參考Horizon Village Appraisal的Glenn J. Rigdon的估值報告。Glenn J. Rigdon自一九九三年起為美國評估師協會認可高級評值師—房地產／市區，並為英國皇家測量師學會會員 (會員編號1289045)。彼擁有25年評估空置地皮及商用物業的經驗。

估值證書

第三類 – 貴集團於加拿大、杜拜、香港、新加坡、中國及美國租用的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年十二月三十一日現況下的資本值 (港元)
5. 貴集團所租用位於杜拜的五項物業	誠如 貴公司告悉，該物業包括五項總建築面積約6,515平方尺的物業。	該物業由 貴集團租用作辦公室及員工宿舍。	無商業價值

附註:

1. 根據 貴公司提供的租賃協議，位於杜拜的物業其中部分詳情概要如下：

編號	物業地址	業主	承租人	建築面積/ 平方尺	租約年期		每月租金 (阿聯酋迪拉姆)	用途
					由	至		
i.	Apartment 305, South Ridge 6, Bur Dubai	Ahmed Abdulla Abdulrahman Jaber belshalat	Kwan Wai Hong (代表杜拜分公司)	900	二零零九年 六月三日	二零一零年 六月四日	7,500.00	員工宿舍
ii.	Office No. 412 Al Attar Shopping Mall, Plot No.(318-819), Al Karama	Ahmed Abdul Rahim Al Attar先生	World Eastern Cladding Works LLC	1,415	二零零九年 十月二十五日	二零一零年 十月二十四日	7,083.33	辦公室
iii.	Office No. 421, Al Attar Shopping Mall, Plot No.(318-819), Al Karama	Ahmed Abdul Rahim Al Attar先生	遠東鉛質工程 有限公司 (杜拜公司)	900	二零零九年 十二月四日	二零一零年 十二月三日	6,833.33	員工宿舍
iv.	Flat No. 2806 (4B/R), Al Waleed Paradise, Emirates Hills First	Al Waleed Real Estate	World Eastern Cladding Works LLC	2,157	二零零九年 十一月十二日	二零一零年 十一月十一日	11,250.00	員工宿舍
v.	Flat No. 408, Al Alka 3, The Greens	Khawaja Ahmed Farooq先生	Kwan Wai Hong (代表World Eastern Cladding Works LLC)	1,143	二零零九年 十二月二十日	二零一零年 十二月十九日	5,000.00	員工宿舍
總計				6,515				

2. 吾等獲告悉，該物業的業主為 貴集團的獨立第三方。

## 附錄四

## 物業估值報告

### 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年十二月三十一日現況下的資本值 (港元)
6. 貴集團所租用位於加拿大的兩項物業	誠如 貴公司告悉，該物業包括兩項總實用面積約為1,922平方尺的物業，用作員工宿舍及辦公室。	該物業現時由 貴集團租用作辦公室及員工宿舍。	無商業價值

*附註:*

1. 根據 貴公司提供的租賃協議，位於加拿大的物業其中部分詳情概要如下：

編號	物業地址	業主	承租人	實用面積/ 平方尺	租約年期		每月租金 (加幣)	用途
					由	至		
i.	Suite 202, 7050 Woodbine Ave, Markham L3R 4G8	GE Real Estate	Eastern Way Corporation Limited，並分租予 Far East Aluminium Works Canada Corporation	1,222	二零零八年 四月一日	二零一零年 二月二十八日	2,480.66	辦公室
ii.	Unit 1233, 33 Cox Blvd, Markham, ON L3R 8A6	Ho, Siu Han	Far East Aluminium Works Canada Corporation	700	二零零九年 九月一日	二零一零年 八月三十一日	1,761.90	員工宿舍
			總計	<u>1,922</u>				

2. 吾等獲告悉，該物業的業主為 貴集團的獨立第三方。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年十二月三十一日現況下的資本值 (港元)
7. 貴集團所租用位於新加坡的兩項物業	誠如 貴公司告悉，該物業包括兩項總實用面積約為1,481米平方米的物業，用作員工宿舍及辦公室。	該物業由 貴集團租用用作辦公室及員工宿舍。	無商業價值

附註:

1. 根據 貴公司提供的租賃協議，位於新加坡的物業其中部分詳情概要如下：

編號	物業地址	業主	承租人	實用面積/ 平方米	租約年期		每月租金 (新加坡元)	用途
					由	至		
i	No. 10 Jalan Besar #12-01 Sim Lim Tower Singapore 208787	San-ACE electronics(S) Pte Ltd	Far East Aluminium Works (Singapore) Pte. Ltd.	551	二零零八年 五月十五日	二零一零年 五月十四日	2,233	辦公室
ii	175B, Bencoolen Street, #07-12 Burlington Square Singapore 189651	Sylvia Ho Swee Lian	Far East Aluminium Works (Singapore) Pte. Ltd.	930	二零零八年 八月一日	二零一零年 七月三十一日	2,600	員工宿舍
			總計	1,481				

2. 吾等獲告悉，該物業的業主為 貴集團的獨立第三方。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年十二月三十一日現況下的資本值 (港元)
8. 貴集團所租用位於香港的一項物業	誠如 貴公司告悉，該物業包括一個實用面積約17,000平方尺的辦公室。	該物業由 貴集團租用作辦公室。	無商業價值

附註:

1. 根據 貴公司提供的租約。位於香港的物業其中部分詳情概要如下：

物業地址	業主	承租人	實用面積/ 平方尺	租約年期		每月租金 (港元)	用途
				由	至		
香港新業街8號八號 商業廣場17樓1-12室	Fortune Charter Properties Limited	遠東鉛質工程 有限公司	17,000	二零零八年 四月二十一日	二零一一年 四月二十日	204,730	辦公室
				連同按現行市場租金由租賃協議 年期屆滿起計續期兩年的選擇權			

2. 吾等獲告悉，該物業的業主為 貴集團的獨立第三方。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年十二月三十一日現況下的資本值 (港元)
9. 貴集團所租用位於美國的兩項物業	誠如 貴公司告悉，該物業包括兩項總建築用面積約7,700平方尺的物業，用作辦公室及員工宿舍。	該物業由 貴集團租用作辦公室及員工宿舍。	無商業價值

附註:

1. 根據 貴公司提供的租賃協議，位於美國的物業其中部分詳情概要如下：

編號	物業地址	業主	承租人	建築面積/ 平方尺	租約年期		每月租金 (美元)	用途
					由	至		
i.	2685 S Rainbow Rd, Suite 201, Las Vegas, NV 89146	MPC-Rainbow (同為承租人)	Far East	5,300	二零零九年	二零一零年	8,454.40	辦公室
			Aluminium		九月一日	八月三十一日	8,750.30	
			Works (U.S.) Corporation		二零一零年	二零一一年		
ii.	2651 Rimpacific Circle, Las Vegas, NV 89146	Ping He	Far East	2,400	(按月)		1,450.00	員工宿舍
			Aluminium					
			Works (U.S.) Corporation					
			總計		7,700			

2. 吾等獲告悉，該物業的業主為 貴集團的獨立第三方。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年十二月三十一日現況下的資本值 (港元)
10. 貴集團所租用位於中國上海的五項物業	誠如 貴公司告悉，該物業包括五項物業，用作辦公室及倉庫。	該物業由 貴集團租用作辦公室單位及倉庫。	無商業價值

附註:

1. 根據 貴公司提供的租賃協議，位於上海的物業其中部分詳情概要如下：

編號	物業地址	業主	承租人	建築面積/ 平方米	租約年期		每月租金 (人民幣)	用途
					由	至		
i.	中國上海市盧灣區 金玉蘭廣場 打浦路1號602室	應偉民	上海力進鉛質 工程有限公司	249.68	二零零七年 十月一日	二零一零年 九月三十日	20,000.00	辦公室
ii.	中國上海市閔行區 浦江鎮利民村	上海盧博工程 配套材料 有限公司	上海力進鉛質 工程有限公司	樓宇：3,722 空置土地：2,144	二零零七年 一月十日	二零一零年 一月九日 二零一零年 一月十日	50,416.66 63,126.75	倉庫
iii.	中國上海市閔行區 浦江鎮利民村	上海盧博工程 配套材料 有限公司	上海力進鉛質 工程有限公司	1,500	二零零九年 七月十五日	二零一零年 七月十四日	18,250.00	倉庫
iv.	中國上海市閔行區 浦江鎮利民村	上海盧博工程 配套材料 有限公司	上海力進鉛質 工程有限公司	1,147	(按月)		16,800.00	倉庫
v.	中國上海市閔行區 浦江鎮利民村	上海立成實業公司	上海力進鉛質 工程有限公司	樓宇：1,600 空置土地：2,467	二零零六年 七月三十一日	二零一一年 八月一日	28,783.33	倉庫

2. 吾等獲告悉，該物業的業主為 貴集團的獨立第三方。



3. 吾等已獲 貴集團中國法律顧問提供有關該物業的法律意見，其中包括以下資料：
- (i) 業主已就附註一第i項所述租賃協議向 貴集團提供有關該物業的有效業權文件。該租賃協議合法有效， 貴集團有權合法使用該物業。然而，該租賃協議並未登記，故不能對任何第三方強制執行。
  - (ii) 業主並未就附註一第ii-v項所述租賃協議向 貴集團提供有關該物業的有效業權文件。該等租賃協議承擔擁有權益的第三方所提出被有關當局裁定為無效的風險，故可能妨礙 貴集團繼續佔用該等處所。
  - (iii) 業主並未就附註一第ii-v項所述租賃協議向 貴集團提供有關該物業的任何規劃及建築批准。根據有關城鎮及國家建設及規劃的相關法律及法規，上述物業可能被視為非法樓宇，並可能承擔遭有關當局強制拆遷的風險，故可能妨礙 貴集團繼續佔用該等處所。
  - (iv) 業主並未就附註一第ii-v項所述租賃協議取得有關該物業的防火批文及相關許可證。根據有關防火的相關法律及法規， 貴集團可能被下令停止使用該物業、結束業務及營運。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年十二月三十一日現況下的資本值(港元)
11. 貴集團所租用位於中國北京的一項物業	誠如 貴公司告悉，該物業包括一個建築面積約183.74平方米的辦公室單位。	按吾等所獲悉，該物業由 貴集團租用作辦公室用途。	無商業價值

附註：

1. 根據 貴公司提供的租賃協議，位於北京的物業其中部分詳情概要如下：

物業地址	業主	承租人	建築面積/ 平方米	租約年期		每年租金 (人民幣)	用途
				由	至		
中國北京市 朝陽區東三環中路 9號15樓1809室	北京萬華世緣 亞奧房地產經紀 有限公司	上海力進鋁制工程 有限公司北京 分公司	183.74	二零零九年 十一月一日	二零一零年 十一月一日	18,000	辦公室
		總計	183.74				

2. 吾等獲告悉，該物業的業主為 貴集團的獨立第三方。
3. 吾等已獲 貴集團中國法律顧問提供有關該物業的法律意見，其中包括以下資料：
- (i) 就上文附註1所述的租賃協議，業主已向 貴集團提供物業的有效業權文件或委託證書。該租賃協議為合法有效， 貴集團有權合法使用該物業。
- (ii) 根據有關條文，出租人有責任申請登記租賃協議，否則出租人可能被罰款人民幣200元至人民幣500元。