

附錄四

物業估值

獨立估值師環亞物業顧問有限公司已對本集團於二零一零年二月十五日的物業權益進行估值，並編製估值函件、估值概要及估值證書全文如下，以供載入本文件。

九龍
尖沙咀東
麼地道61號
冠華中心6樓602室

敬啟者：

吾等遵照閣下指示，就福和集團控股有限公司及／或其附屬公司（統稱「貴集團」）於中華人民共和國（「中國」）及香港持有的物業權益進行估值。吾等確認已進行視察及作出相關查詢，並蒐集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二零一零年二月十五日的市值的意見。

吾等的估值乃吾等對市值的意見，就吾等所下定義而言，市值指「自願買方與自願賣方在雙方均知情、審慎及並非被逼的情況下，經適當推銷後在公平交易中於估值日買賣有關物業的估計金額」。

吾等的估值乃假設擁有人於公開市場出售該等物業權益時，並無憑藉任何遞延條款合約、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。此外，吾等於估值時並無計及任何有關或影響出售該等物業權益的選擇權或優先購買權，亦並無考慮將該等物業權益一次性出售或售予單一買家的情況。

吾等已採用兩種估值法以達致該等物業權益的價值。吾等採用市場法對與貴集團所擁有土地有關的土地使用權進行估值，據此，吾等對照及分析於市場可供取用的在特性上與獲考慮土地相似的土地的銷售證據，以達致適合該等土地的價值。為達致適合該等獲考慮土地的價值，吾等就位置、尺寸及特性等方面將該等土地與可比較土地作出比較。

由於該等土地上建成的建築物及構築物並無既定市場，故吾等採用成本法以確定有關建築物及構築物的價值。吾等認為，倘市場法不適用於計算現時的使用價值，即成本法可為物業權益提供最可靠的價值指標。成本法涉及估計有關建築物的重置成本總額，從中或會扣

附錄四

物業估值

除與樓齡、條件、經濟或功能殘舊、環境及其他相關因素有關的金額以作扣減調整，以達致獲考慮建築物及構築物的價值。

在評估位於中國的物業權益的價值時，吾等已假設根據物業權益持有的土地使用權，按其授出方式於剩餘年期可予轉讓。除另有說明外，吾等已進一步假設該等物業權益在現況下，可於公開市場自由出售及轉讓予本地及海外買家。有關擁有人有權按象徵式土地使用費向任何第三方轉讓該等土地使用權，並毋須向相關政府機關繳付地價或任何金額重大的費用。

吾等已獲提供與該等位於中國的物業權益的業權有關的協議或業權文件副本。然而，吾等並無細閱有關的文件正本，亦並無於中國的相關業權註冊辦事處進行查冊，以核實所有權或確定吾等所獲副本中或無載列的任何修訂的存在。吾等依賴有關中國法律的法律顧問君合律師事務所，就 貴集團的物業權益業權及其他相關法律事宜而提供的意見。在達致該等物業權益的價值時，吾等依賴有關中國法律的法律顧問的法律意見。所有文件及業權契據僅用作參考。所有尺寸、量度及面積均為概約值。

吾等在很大程度上依賴 貴集團所提供的資料，並已接納吾等獲提供有關規劃批准或法定通告、地役權、年期、物業辨識、佔用詳情、租約詳情、佔地及樓面面積、樓齡及所有其他可影響物業權益價值的相關事宜的意見。

吾等並無進行實地測量以核實獲考慮物業的佔地及樓面面積。吾等已假設，吾等獲提供的或吾等所獲文件所示的佔地及樓面面積均屬正確。吾等並無理由懷疑吾等獲提供的資料的真實性及準確性。吾等亦獲通知有關資料並無遺漏任何重要事實。吾等認為已獲提供充足資料以達致有根據的見解，且無理由懷疑任何重要資料被隱瞞。

第二類及第三類物業權益分別是 貴集團於中國及香港租用的物業權益。由於其租約屬短期性質，或禁止轉讓或分租，又或缺乏可觀的租金利潤，故該等物業權益概無商業價值。

吾等已對隨函附奉的估值證書所包括的物業進行視察，並盡可能視察該等物業的內部，就此吾等已獲提供吾等為估值用途而要求的資料。

吾等並無就該等物業進行結構測量。然而，在吾等視察過程中，吾等並無發現任何嚴重的欠妥之處。然而，吾等無法呈報該等物業確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構欠妥。吾等並無對任何樓宇設施進行測試。

附錄四

物業估值

吾等的估值並無考慮該等物業權益所欠負的任何押記、按揭或債項，亦無考慮出售時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該等物業權益概不附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

於是次估值中，吾等已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項所載的所有規定；及於二零零五年一月一日起生效，由香港測量師學會頒佈的香港測量師學會物業估值準則(第一版)。

隨函附奉吾等的估值概要及估值證書。

此致

福和集團控股有限公司
列位董事 台照
新界
粉嶺
安樂村
居適街3號
福和集團大廈

代表
環亞物業顧問有限公司

執行董事
黎華枝
MRICS, MHKIS, MCI Arb., RPS
謹啓

二零一零年[●]月[●]日

附註：黎華枝先生為特許估值測量師，自一九九一年起為環亞物業顧問有限公司合資格測量師，具15年以上香港及中華人民共和國物業估值經驗。黎先生根據[●]，名列於就上市事宜可予列載或引述與有關收購及合併的通函及估值(由香港測量師學會發出)進行估值的物業估值師名單。

估值概要

於二零二零年
二月十五日
現況下的資本值

物業

第一類 — 貴集團於中國擁有並佔用的物業權益

- | | |
|------------------------------|-----------------|
| 1. 中華人民共和國 | 人民幣 |
| 廣東省 | 59,000,000元 |
| 惠州 | (67,100,000港元) |
| 博羅縣 | |
| 園洲鎮 | |
| 梁屋高頭村 | |
| 19130000118號及19130000119號地段及 | |
| 相鄰土地連同其上建築物及構築物 | |
| 2. 中華人民共和國 | 人民幣 |
| 廣東省 | 130,400,000元 |
| 惠州 | (148,400,000港元) |
| 博羅縣 | |
| 園洲鎮 | |
| 梁屋高頭村 | |
| 26號、27號、28號及29號地段連同其上建築物及構築物 | |

第二類 — 貴集團於中國租用並佔用的物業權益

- | | |
|----------------|-------|
| 3. 中華人民共和國 | 無商業價值 |
| 廣東省 | |
| 惠州 | |
| 博羅縣 | |
| 園洲鎮 | |
| 19190001525號地段 | |

附錄四

物業估值

物業	於二零一零年 二月十五日 現況下的資本值
----	----------------------------

第三類 — 貴集團於香港租用並估用的物業權益

- | | |
|---|-------|
| 4. 新界
粉嶺
丈量約份第51約地段第5344號
居適街3號福和集團大廈 | 無商業價值 |
| 5. 九龍
衛理道18號
君頤峰第2座32樓
Simplex 1 (亦稱為 Simplex A) | 無商業價值 |
| 6. 香港
九龍
宋皇臺道
短期租賃第 KX2389 號下的
一片土地 | 無商業價值 |

估值證書

第一類 — 貴集團於中國擁有並估用的物業權益

物業	概況與年期	估用詳情	於二零一零年 二月十五日 現況下的資本值
1. 中華人民共和國 廣東省 惠州 博羅縣 園洲鎮 梁屋高頭村 19130000118號及 19130000119號 地段及 相鄰土地連同 其上建築物 及構築物	<p>該物業包括三幅土地連同其上建築物及構築物，總佔地面積約64,781平方米。</p> <p>主要建築物的總建築樓面面積為33,047平方米，容納以下各項：</p> <p>廠房／辦公大樓：25,764平方米；宿舍：7,283.4平方米</p> <p>主要建築物於一九九四年至二零零三年間分階段落成。</p> <p>此外，土地上建有其他構築物，包括看更亭、儲水箱、電掣房、工場、泵房，濾水機房及鍋爐房等。</p> <p>該物業乃根據出讓的土地使用權持有，年期分別至二零五二年十一月十日及二零四八年十二月二十七日屆滿。</p>	<p>貴集團現時估用該物業作工業用途，並設附屬辦公室。</p> <p>宿舍建築物估用作員工宿舍。</p>	<p>人民幣 59,000,000元 67,100,000港元</p>

附註：

1. 根據博羅縣人民政府所發出日期為二零零二年十二月十三日的國有土地使用權證博府國用(2002)第1322190449號，一片佔地面積為60,000平方米的土地的土地使用權出讓予惠州福和紙業有限公司作工業用途，年期至二零五二年十一月十日屆滿。該物業現時的用途合乎其許可用途。
2. 根據博羅縣人民政府所發出日期為二零零八年一月十六日的國有土地使用權證博府國用(2008)第190010號，一片佔地面積為2,736平方米的土地的土地使用權出讓予惠州福和紙業有限公司作工業用途，年期至二零四八年十二月二十七日屆滿。該物業現時的用途合乎其許可用途。

附錄四

物業估值

3. 根據博羅縣人民政府所發出日期為二零零八年一月十五日的國有土地使用權證博府國用(2008)第190009號,一片佔地面積為2,044.5平方米的土地的土地使用權出讓予惠州福和紙業有限公司作工業用途,年期至二零四八年十二月二十七日屆滿。該物業現時的用途合乎其許可用途。

4. 根據博羅縣人民政府所發出日期為二零零四年七月十九日的房屋所有權證粵房地証字第C2221484號,第4工廠大廈(樓高1層,建築樓面面積為3,157.1平方米)的所有權賦予惠州福和紙業有限公司,而該建築物於一九九四年落成。

根據上述房屋所有權證,該建築物獲准作工廠用途,而該建築物現時的用途合乎其許可用途。

5. 根據博羅縣人民政府所發出日期為二零零四年七月十九日的房屋所有權證粵房地証字第C2221483號,第5工廠大廈(樓高3層,建築樓面面積為9,767.53平方米)的所有權賦予惠州福和紙業有限公司,而該建築物於一九九四年落成。

根據上述房屋所有權證,該建築物獲准作工廠用途,而該建築物現時的用途合乎其許可用途。

6. 根據博羅縣人民政府所發出日期為二零零四年七月十九日的房屋所有權證粵房地証字第C2221449號,第9工廠大廈(樓高1層,建築樓面面積為2,718.75平方米)的所有權賦予惠州福和紙業有限公司,而該建築物於一九九四年落成。

根據上述房屋所有權證,該建築物獲准作工廠用途,而該建築物現時的用途合乎其許可用途。

7. 根據博羅縣人民政府所發出日期為二零零四年七月十九日的房屋所有權證粵房地証字第C2221446號,宿舍(樓高4層,建築樓面面積為1,907.7平方米)的所有權賦予惠州福和紙業有限公司,而該建築物於一九九八年落成。

根據上述房屋所有權證,該建築物獲准作宿舍用途,而該建築物現時的用途合乎其許可用途。

8. 根據博羅縣人民政府所發出日期為二零零四年七月十九日的房屋所有權證粵房地証字第C2221445號,宿舍(樓高4層,建築樓面面積為1,907.7平方米)的所有權賦予惠州福和紙業有限公司,而該建築物於一九九八年落成。

根據上述房屋所有權證,該建築物獲准作宿舍用途,而該建築物現時的用途合乎其許可用途。

9. 根據博羅縣人民政府所發出日期為二零零六年八月十五日的房屋所有權證粵房地証字第C4360633號,宿舍(樓高4層,建築樓面面積為3,468平方米)的所有權賦予惠州福和紙業有限公司,而該建築物於二零零三年落成。

根據上述房屋所有權證,該建築物獲准作宿舍用途,而該建築物現時的用途合乎其許可用途。

10. 根據博羅縣人民政府所發出日期為二零零四年七月十九日的房屋所有權證粵房地証字第C2221450號,第10工廠大樓(樓高1層,建築樓面面積為3,240平方米)的所有權賦予惠州福和紙業有限公司,而該建築物於一九九四年落成。

附錄四

物業估值

根據上述房屋所有權證，該建築物獲准作工廠用途，而該建築物現時的用途合乎其許可用途。

11. 根據博羅縣人民政府所發出日期為二零零六年八月十五日的房屋所有權證粵房地証字第C4360632號，該工廠大樓（樓高3層，建築樓面面積為6,880.95平方米）的所有權賦予惠州福和紙業有限公司，而該建築物於二零零三年落成。

根據上述房屋所有權證，該建築物獲准作工廠用途，而該建築物現時的用途合乎其許可用途。

12. 根據博羅縣規劃局所發出日期為二零零九年七月三十日的建設工程規劃許可證園洲建字第4413222009-0098號，惠州福和紙業有限公司獲授權將該土地發展為鍋爐房。
13. 根據惠州市工商行政管理局於二零零九年二月十日發出的營業執照第441300400009399號，惠州福和紙業有限公司以100,000,000港元的註冊資本成立，且獲授權經營業務，年期自一九九六年三月二十六日起至二零一六年三月二十五日止。該公司獲准經營生活用紙及加工紙製造，惟與出口許可證管理有關的產品除外。上述產品可於本地及海外市場出售。
14. 根據廣東省人民政府於二零零八年八月二十八日發出的中華人民共和國台港澳僑投資企業批准證書商外資粵惠外資証字(2007)0035號，惠州福和紙業有限公司獲准由「金益多有限公司」以100,000,000港元的註冊資本成立，年期為20年。總投資額為130,000,000港元。業務範圍乃生活用紙及加工紙的製造，惟與出口許可證管理有關的產品除外。上述產品可於本地及海外市場出售。
15. 根據 貴集團的有關中華人民共和國法律的法律顧問君合律師事務所提供的法律意見，其有以下意見：—
 - a) 惠州福和紙業有限公司已按照中華人民共和國法律註冊成立，且該公司的營業執照屬有效並具十足效力，並為福和集團控股有限公司的間接全資附屬公司。
 - b) 惠州福和紙業有限公司已取得上文附註1至11所述之國有土地使用權證及房屋所有權證，故合法擁有物業之土地使用權及房屋所有權；
 - c) 惠州福和紙業有限公司有權於土地使用權生效期使用物業之土地及房屋；
 - d) 物業根據國有土地使用權證博府國用(2002)第1322190449號、博府國用(2008)第190010號及博府國用(2008)第190009號以及房屋所有權證粵房地証字第C2221483至C2221484號、粵房地証字第C2221445至C2221446、第C2221449至C2221450號及房地証字第C4360632至C4360633號作出按揭。倘惠州福和紙業有限公司可事先取得承按人之同意書，則可於抵押生效期內租賃、轉讓或以其他合法途徑處置物業。
 - e) 除上文附註d)所述者外，物業毋須受任何按揭或其他第三方產權負擔規限。
 - f) 惠州福和紙業有限公司於取得該物業土地上聳立的其他建築物之施工許可證及完成工程竣工驗收程序及／或申請，以及防火設計修訂及竣工檢驗程序、取得建設工程規劃設計確認書或完成

規劃部門之檢驗程序及／或申請後，將無任何重大實際法律障礙，以取得該等建築物之相關房屋所有權證。

16. 根據吾等獲提供的資料及有關中華人民共和國法律的法律顧問的意見，業權及主要批准的狀況列載如下：—

文件類型

狀況

國有土地使用權證
房屋所有權證
營業執照
外商投資企業批准證書

已獲取
已獲取
已獲取
已獲取

附錄四

物業估值

於二零一零年
二月十五日
現況下的資本值

物業	概況與年期	佔用詳情	現況下的資本值
2. 中華人民共和國 廣東省 惠州 博羅縣 園洲鎮 梁屋高頭村 26號、27號、 28號及29號 地段連同 其上建築物 及構築物	<p>該物業包括四幅土地連同其上建築物及構築物，總佔地面積約57,042平方米。</p> <p>主要建築物的總建築樓面面積為44,823平方米，容納以下各項：</p> <p>工廠大廈：41,890平方米 發電大廈：2,468平方米 機房：465平方米</p> <p>主要建築物於一九九四年至二零零九年間分階段落成。</p> <p>此外，土地上建有其他建築物及構築物，包括看更亭、工場、儲水箱、飯堂及儲庫等。</p> <p>該物業乃根據出讓的土地使用權持有，由獲授予該物業的管有權日期起，為期50年。</p>	<p>貴集團現時佔用該物業作工業用途，並設附屬辦公室。</p>	<p>人民幣 130,400,000元 (148,400,000 港元)</p>

附註：

1. 根據博羅縣國土資源局(「出讓人」)與惠州福和紙業有限公司(「承讓人」)於二零一零年二月八日訂立的國有土地使用權出讓合同第441322-2010-000014號，出讓人以代價人民幣1,680,000元出讓一塊土地的土地使用權予承讓人作工業用途，為期50年。該土地的佔地面積為6,774平方米。
2. 根據博羅縣國土資源局(「出讓人」)與惠州福和紙業有限公司(「承讓人」)於二零一零年二月八日訂立的國有土地使用權出讓合同第441322-2010-000013號，出讓人以代價人民幣8,700,000元出讓一塊土地的土地使用權予承讓人作工業用途，為期50年。該土地的佔地面積為36,943平方米。
3. 根據博羅縣國土資源局(「出讓人」)與惠州福和紙業有限公司(「承讓人」)於二零一零年二月八日訂立

附錄四

物業估值

的國有土地使用權出讓合同第441322-2010-000016號，出讓人以代價人民幣1,230,000元出讓一塊土地的土地使用權予承讓人作工業用途，為期50年。該土地的佔地面積為5,215平方米。

4. 根據博羅縣國土資源局(「出讓人」)與惠州福和紙業有限公司(「承讓人」)於二零一零年二月八日訂立的國有土地使用權出讓合同第441322-2010-000015號，出讓人以代價人民幣1,910,000元出讓一塊土地的土地使用權予承讓人作工業用途，為期50年。該土地的佔地面積為8,110平方米。

5. 根據博羅縣人民政府所發出日期為二零零四年七月十九日的房屋所有權證粵房地証字第2221487號，該工廠大廈(樓高1層，建築樓面面積為3,275平方米)的所有權賦予惠州福和紙業有限公司，而該建築物於一九九四年落成。該工廠大廈已進行修建，經扣減後的建築樓面面積約1,350平方米。

根據上述房屋所有權證，該建築物可作工廠用途，而該建築物之現有用途符合該建築物之獲准用途。

6. 根據博羅縣人民政府所發出日期為二零零四年七月十九日的房屋所有權證粵房地証字第C2221485號，該工廠大廈(樓高1層，建築樓面面積為3,091.6平方米)的所有權賦予惠州福和紙業有限公司，而該建築物於一九九四年落成。該工廠大廈已進行修建，經扣減後的建築樓面面積約1,000平方米。

根據上述房屋所有權證，該建築物可作工廠用途，而該建築物之現有用途符合該建築物之獲准用途。

7. 根據博羅縣人民政府所發出日期為二零零四年七月十九日的房屋所有權證粵房地証字第C2221482號，該工廠大廈(樓高1層，建築樓面面積為1,530.65平方米)的所有權賦予惠州福和紙業有限公司，而該建築物於一九九四年落成。

根據上述房屋所有權證，該建築物可作工廠用途，而該建築物之現有用途符合該建築物之獲准用途。

8. 根據博羅縣人民政府所發出日期為二零零四年七月十九日的房屋所有權證粵房地証字第C2221431號，第7工廠大廈(樓高3層，建築樓面面積為9,767.53平方米)的所有權賦予惠州福和紙業有限公司，而該建築物於一九九四年落成。

根據上述房屋所有權證，該建築物可作工廠用途，而該建築物之現有用途符合該建築物之獲准用途。

9. 根據博羅縣人民政府所發出日期為二零零四年七月十九日的房屋所有權證粵房地証字第C2221447號，該發電房(樓高2層，建築樓面面積為2,467.9平方米)的所有權賦予惠州福和紙業有限公司，而該建築物於一九九四年落成。

根據上述房屋所有權證，該建築物可作發電房用途，而該建築物之現有用途符合該建築物之獲准用途。

10. 根據博羅縣人民政府所發出日期為二零零四年七月十九日的房屋所有權證粵房地証字第C2221448號，該工廠大廈(樓高1層，建築樓面面積為3,097.86平方米)的所有權賦予惠州福和紙業有限公司，而該建築物於一九九四年落成。

根據上述房屋所有權證，該建築物可作工廠用途，而該建築物之現有用途符合該建築物之獲准用途。

附錄四

物業估值

11. 根據博羅縣人民政府所發出日期為二零零四年七月十九日的房屋所有權證粵房地証字第C2221486號，該機房(樓高1層，建築樓面面積為465.34平方米)的所有權賦予惠州福和紙業有限公司，而該建築物於一九九四年落成。

根據上述房屋所有權證，該建築物可作機房用途，而該建築物之現有用途符合該建築物之獲准用途。

12. 根據博羅縣人民政府所發出日期為二零零四年七月十九日的房屋所有權證粵房地証字第C2221488號，該工廠大廈(樓高1層，建築樓面面積為4,372.04平方米)的所有權賦予惠州福和紙業有限公司，而該建築物於一九九四年落成。

根據上述房屋所有權證，該建築物可作工廠用途，而該建築物之現有用途符合該建築物之獲准用途。

13. 根據博羅縣規劃局所發出日期為二零零八年十二月二十二日的建設工程規劃許可證圓洲建字第4413232008-0124號，惠州福和紙業有限公司獲准開發該土地。該工廠大廈的建築樓面面積為12,026.44平方米。

14. 根據博羅縣規劃局所發出日期為二零零八年十二月二十二日的建設工程規劃許可證圓洲建字第4413232008-0125號，惠州福和紙業有限公司獲准開發該土地。該工廠大廈的建築樓面面積為8,745.86平方米。

15. 附註5至8、10及12所述房屋所有權證以及附註13及14所述建築工程規劃許可證項下的工廠大廈的總建築樓面面積為41,890平方米。

16. 根據博羅縣規劃局所發出日期為二零零九年七月三十日的建設工程規劃許可證圓洲建字第4413222009-0100號，惠州福和紙業有限公司獲准開發該土地作工廠大廈用途。

17. 根據博羅縣園洲鎮鄉村建設管理辦事處所發出日期為二零零二年十二月二十日的建設工程規劃許可證編號園村建2063號，惠州福和紙業有限公司獲准開發該土地作宿舍建築物。

18. 根據博羅縣園洲鎮鄉村建設管理辦事處所發出日期為二零零二年十二月二十日的建設工程規劃許可證編號園村建2061號，惠州福和紙業有限公司獲准開發該土地作工廠大廈用途。

19. 根據博羅縣園洲鎮鄉村建設管理辦事處所發出日期為二零零二年十二月二十日的建設工程規劃許可證編號園村建2062號，惠州福和紙業有限公司獲准開發該土地作飯堂用途。

20. 根據博羅縣規劃局所發出日期為二零零九年七月一日的建築工程施工許可證第.442526200907010101號，惠州福和紙業有限公司獲准於該土地開始進行工廠大廈(建築樓面面積為20,772.3平方米)的建築工程。

21. 根據博羅縣規劃局所發出日期為二零零三年一月五日的建築工程施工許可證第442526200301050102號，惠州福和紙業有限公司獲准於該土地開始進行宿舍建築物、工廠大廈及飯堂的建築工程。

22. 根據惠州市工商行政管理局於二零零九年二月十日發出的營業執照第441300400009399號，惠州福和紙業有限公司以100,000,000港元的註冊資本成立，且獲授權經營業務，年期自一九九六年三月二十六

附錄四

物業估值

日起至二零一六年三月二十五日止。該公司獲准經營生活用紙及加工紙製造，惟與出口許可證管理有關的產品除外。上述產品可於本地及海外市場出售。

23. 根據廣東省人民政府於二零零八年八月二十八日發出的中華人民共和國台港澳僑投資企業批准證書商外資粵惠外資証字(2007)0035號，惠州福和紙業有限公司獲准由「金益多有限公司」以100,000,000港元的註冊資本成立，年期為20年。總投資額為130,000,000港元。業務範圍乃生活用紙及加工紙的製造，惟與出口許可證管理有關的產品除外。上述產品可於本地及海外市場出售。
24. 根據 貴集團的有關中華人民共和國法律的法律顧問君合律師事務所提供的法律意見，其有以下意見：
 - a) 惠州福和紙業有限公司已根據四份出讓合同獲得該土地的土地使用權。該四份出讓合同由相關政府機構發出，並為有效且具法律約束力。由於惠州福和紙業有限公司已訂立該四份出讓合同，並根據該四份出讓合同支付所有土地出讓金，惠州福和紙業有限公司於獲發該物業土地的國有土地使用權證將不會遇到任何重大實際法律障礙。
 - b) 惠州福和紙業有限公司有權使用物業之土地及建築物；
 - c) 上述房屋所有權證項下土地及建築物已作出按揭。倘惠州福和紙業有限公司可事先取得承按人之同意書，則可於抵押生效期內租賃、轉讓或以其他合法途徑處置物業；
 - d) 除上文附註c)所述者外，該等土地及建築物毋須受任何按揭或其他第三方產權負擔規限。
 - e) 有關該土地上建築物的房屋所有權證已根據該物業毗鄰的另一幅土地登記。獲授予該物業的國有土地使用權證後，房屋所有權證已經修正。修正後，擁有人將根據房屋所有權證擁有該等建築物的正式法定業權。
 - f) 誠如 貴集團所告知，日期為二零零四年七月十九日的房屋擁有權證粵房地証字C2221487號及粵房地証字C2221485號下的兩幢建築物已進行修建，建築樓面面積分別減少至1,350平方米及1,000平方米。誠如 貴集團所告知，獲授予該物業的國有土地使用權證後，房屋所有權證已經修正。
 - g) 惠州福和紙業有限公司於取得該物業土地上聳立的其他建築物之國有土地使用權證、工地規劃許可證、建設工程規劃許可證及完成工程竣工驗收程序及／或申請，以及防火設計修訂及竣工檢驗程序、取得建設工程規劃設計確認書或完成規劃部門之檢驗程序及／或申請後，將無任何重大實際法律障礙，以取得該等建築物之相關房屋所有權證。
 - h) 惠州福和紙業有限公司已按照中華人民共和國法律註冊成立，且該公司的營業執照屬有效並具十足效力，並為福和集團控股有限公司的間接全資附屬公司。
25. 八份房屋擁有權證下的建築物市值已按該八份房屋擁有權證已經修正的基準予以評估。修正後，擁有人將根據房屋所有權證擁有該等建築物的正式法定業權。

26. 根據吾等獲提供的資料及有關中華人民共和國法律的法律顧問的意見，業權及主要批准的狀況列載如下：

<u>文件類型</u>	<u>狀況</u>
國有土地使用權出讓合同	已獲取
房屋所有權證	已獲取
營業執照	已獲取
外商投資企業批准證書	已獲取

附錄四

物業估值

第二類 — 貴集團於中國租用並估用的物業權益

項號	物業	概況與年期	估用詳情	於二零一零年 二月十五日 現況下的資本值
3.	中華人民共和國 廣東省 惠州 博羅縣 園洲鎮 19190001525號 地段	該物業包括一片佔地面積約 27,179平方米的土地。 該物業獲准經營碼頭。	貴集團現時租用該物 業作為碼頭。	無商業價值

附註：

1. 根據惠州市博羅縣園洲鎮水利所(作為出租人)與惠州福和紙業有限公司(作為承租人)所訂立日期為二零零九年十一月四日與 貴集團及惠州福和紙業有限公司無關的租賃協議,該物業出租予惠州福和紙業有限公司,年期二十年,自二零零九年十一月一日起至二零二九年十月三十一日止,月租為每月每平方米人民幣1元,金額視乎惠州市人民政府發出的收費表中所作修改而可予調整。租賃協議已在有關機構登記註冊。該物業租用作堤岸用途,物業現時的用途合乎其許可用途。
2. 根據惠州市工商行政管理局於二零零九年二月十日所發出的營業執照第441300400009399號,惠州福和紙業有限公司以100,000,000港元的註冊資本成立,且獲授權經營業務,年期自一九九六年三月二十六日起至二零一六年三月二十五日止。該公司獲准經營生活用紙及加工紙製造,惟與出口許可證管理有關的產品除外。上述產品可於本地及海外市場出售。
3. 根據廣東省人民政府於二零零八年八月二十八日發出的中華人民共和國台港澳僑投資企業批准證書商外資粵惠外資証字(2007)0035號,惠州福和紙業有限公司獲准由金益多有限公司以100,000,000港元的註冊資本成立,年期為20年。總投資額為130,000,000港元。業務範圍乃生活用紙及加工紙的製造,惟與出口許可證管理有關的產品除外。上述產品可於本地及海外市場出售。
4. 根據 貴集團的有關中華人民共和國法律的法律顧問君合律師事務所提供的法律意見,其有以下意見:—
 - a) 惠州福和紙業有限公司已按博羅縣人民政府批准上述租賃協議之條款及條件,取得土地使用權;
 - b) 惠州福和紙業有限公司已取得於該土地興建碼頭之一切所需許可證、批文及證書;及
 - c) 惠州福和紙業有限公司已按照中華人民共和國法律註冊成立,且該公司的營業執照屬有效並具十足效力,並為福和集團控股有限公司的間接全資附屬公司。
5. 吾等獲進一步指示評估為興建碼頭而在該土地上所進行裝修工程的市值。根據成本法,吾等認為,於二零一零年二月十五日,根據上述租賃,為興建碼頭而在該土地上所進行裝修工程的市值為人民幣16,500,000元(18,800,000港元)。

附錄四

物業估值

第三類 — 貴集團於香港租用並估用的物業權益

項號	物業	概況	估用詳情	於二零一零年 二月十五日 現況下的資本值
4.	新界粉嶺丈量約份第51約地段第5344號居適街3號福和集團大廈	<p>該物業包括一幢6層高工廠大廈。</p> <p>建築物於一九九一年前後落成。</p> <p>該物業的總建築樓面面積約4,368.515平方米(或約47,022.7平方尺)。</p> <p>該物業乃根據新批編號12273持有。</p> <p>憑藉新界土地契約(續期)條例第150章第6條,該物業的契約年期續期至二零四七年六月三十日止屆滿。該物業的每年地租為其應課差餉租值的3%。</p>	貴集團現時租用該物業作工業及附帶住宿用途。	無商業價值

附註：

1. 該物業的註冊擁有人為佳益發展有限公司(「佳益」)(見日期為一九九七年十二月九日的註冊摘要號碼N410060)。佳益分別由 Astoria Group Ltd. (「Astoria」) 及 Inter-Oriental Investments Ltd. (「Inter-Oriental」) 持有50%及50%權益,該兩家公司分別就 Astoria 及 Inter-Oriental 以信託形式為梁定宇先生及梁凱盈女士持有佳益的已發行股份。梁定宇先生及梁凱盈女士為福和集團控股有限公司執行董事兼控股股東梁契權先生之子女,因此,佳益為福和集團控股有限公司之關連公司。
2. 根據佳益發展有限公司(作為出租人)與福和廢紙有限公司(作為承租人)所訂立日期為二零零九年三月十八日的一項租賃協議,該物業出租予福和廢紙有限公司,年期自二零零九年四月一日起至二零一二年三月三十一日止,月租250,000港元,不包括管理費、政府差餉及地租。租賃協議尚未在香港土地註冊處登記註冊。
3. 福和廢紙有限公司為福和集團控股有限公司的間接全資附屬公司。
4. 根據日期為一九九一年十二月十八日編號NT177/91的入伙紙,該物業獲准作工場、附帶住宿及停車場用途。該物業現時的用途合乎其許可用途。
5. 根據 貴集團的法律顧問提供的法律意見,出租人有權將該物業租予 貴集團。

附錄四

物業估值

於二零一零年
二月十五日
現況下的資本值

項號	物業	概況	估用詳情	現況下的資本值
5.	九龍內地段第11118號份數376份之341,874份九龍衛理道18號君頤峰第2座32樓Simplex 1(亦稱為Simplex A)	<p>該物業為一幢25層高公寓大廈內32樓的一個住宅單位，該大廈建於一個多層花園及停車場平台之上。</p> <p>建築物於二零零四年前後落成。</p> <p>該物業的實用面積約178.4平方米(或約1,920平方尺)。</p> <p>該物業乃根據銷售條款編號12575持有，年期為自二零零零年六月二十九日起計50年。</p> <p>該整個地段的每年地租為該地段不時應課差餉租值的3%，並須受銷售條款一般條件第4號所規限。</p>	貴集團現時租用該物業作員工宿舍用途。	無商業價值

附註：

1. 該物業的註冊擁有人為中金實業有限公司(「中金」)(見日期為二零零四年八月十三日的註冊摘要號碼。中金分別由譚鳴鸞女士及梁定宇先生持有99.99%及0.0001%權益。譚鳴鸞女士為福和集團控股有限公司的控股股東，因此，中金為福和集團控股有限公司的關連公司。
2. 該物業均受限於以中國銀行(香港)有限公司為受益人的股本按揭及按揭契據(分別見日期為二零零四年二月九日及二零零四年八月十三日的註冊摘要號碼UB9144450及UB9320277)。
3. 根據中金(作為出租人)與福和廢紙有限公司(作為承租人)所訂立的一項租賃協議，該物業出租予福和廢紙有限公司，年期兩年，自二零零九年九月一日起至二零一一年八月三十一日止，月租82,000港元，不包括管理費、地稅及地租。租賃協議尚未在香港土地註冊處登記註冊。
4. 福和廢紙有限公司為福和集團控股有限公司的間接全資附屬公司。
5. 根據日期為二零零四年二月十三日編號KN6/2004的入伙紙，該物業獲准作住宅用途。該物業現時的用途合乎其許可使用途。
6. 根據 貴集團的法律顧問提供的法律意見，出租人有權將該物業租予 貴集團。
7. 根據銷售條款一般條件第4號，其規定：據地段詳情所載，地租須於本協議日期起開始支付，直至據此所授予的年期屆滿為止，並受地租(評估及徵收)條例的條文、其項下訂立的任何條例及任何修訂條例監管，地租最少為每年1元(如要求支付)。

附錄四

物業估值

項號	物業	概況	估用詳情	於二零一零年 二月十五日 現況下的資本值
6.	香港 九龍 宋皇臺道 短期租賃 第KX2389號 下的一幅土地	該物業包括一片佔地面積約4,630 平方米的土地。 該物業獲准經營與都市固體廢物 內塑膠或玻璃的再加工有關的業 務。	貴集團現時租用該物 業作為廢料收集中 心。	無商業價值

附註：

1. 根據香港特別行政區政府(作為出租人)與福和環保科技有限公司(作為承租人)所訂立日期為二零零六年七月十一日與 貴集團無關的租賃協議第KX2389號、日期為二零零九年八月二十七日、二零零九年十月九日及二零零九年十一月三十日的函件,該物業出租予福和環保科技有限公司,年期自二零零六年六月二十六日起至二零一零年五月二日止。現時該物業於二零零九年十二月一日至二零一零年五月二日期間的應繳租金為92,600港元(不包括政府差餉)。租賃協議及該等函件均未於香港土地註冊處登記。
2. 福和環保科技有限公司為福和集團控股有限公司的間接全資附屬公司。
3. 該物業現時的用途合乎其許可用途。
4. 根據 貴集團的法律顧問提供的法律意見,出租人有權將該物業租予 貴集團。