

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載資料並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

下文為世邦魏理仕有限公司就本集團全部物業權益於二零一零年三月三十一日的估值所編製的函件全文連同估值概要及估值證書，以供載入本文件。

CBRE
CB RICHARD ELLIS
世邦魏理仕

34/F. Central Plaza
18 Harbour Road
Wanchai, Hong Kong
T 852 2820 2800
F 852 2810 0830

香港灣仔港灣道十八號中環廣場三十四樓
電話 852 2820 2800 傳真 852 2810 0830

www.cbre.com.hk

敬啟者：

我們按照閣下的指示，對中國聯塑集團控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（統稱「貴集團」）於中華人民共和國（「中國」）持有的物業權益進行估值。我們確認曾進行有關視察並作出有關查詢，並取得我們認為必要的進一步資料，以向閣下提供我們對有關物業權益截至二零一零年三月三十一日（「估值日」）止資本值的意見。

我們的估值是我們對市值的意見。所謂市值，就我們所下定義而言，是指「經適當推銷後，自願買家與自願賣家於估值日就物業進行公平交易的估計交易金額，而雙方乃在知情、審慎及並無強迫的情況下自願進行交易。」

除非另有說明，我們的估值乃按照香港測量師學會出版的「香港測量師學會物業估值準則（第一版）」進行。

我們進行估值時，已假設業主將物業於公開市場出售，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，以影響此等物業權益的價值而得益或受累。

除非另有說明，所有物業權益均以比較法進行估值，並假設每項物業均可以交吉形式出售。比較乃按實際交易所變現的價格或對比較物業的出價進行。類似面積、特性及地點的可比較物業會互相比較進行分析，並審慎衡量每項物業各自的優點及缺點，以達致公平值比較。

對 貴集團於中國所持作佔用的第一類物業權益進行估值時，我們以直接比較法對每項有關物業權益估值，當中假設其中每項物業權益均以其現時狀況交吉出售，並經參考相關市場上可比較銷售交易。

對於 貴集團於中國持作發展的 second 類物業權益，我們以物業將根據我們獲提供的 貴集團最近期發展計劃發展及竣工為基準對物業權益進行估值。我們假設建議方案已獲批准。於達致估值意見時，我們採納直接比較法，並參考有關市場可比較銷售的憑證，且已計及由 貴集團提供的已付及將付發展成本，以反映已竣工物業的質素。依我們的意見，「於估值日視物業為已竣工的物業資本值」指發展項目的總售價，當中假設其於估值日已竣工。

於估值中，用作發展物業指建築工程竣工證明書尚未簽發，但國有土地使用權證已簽發的物業。

第三類物業權益由 貴集團於中國及香港租用，我們認為該等物業權益無商業價值，主要原因為該等物業不得轉讓或分租或沒有重大的溢利租金。

我們對位於中國的物業權益進行估值時，乃依賴 貴集團的中國法律顧問君合律師事務所提供的法律意見（「中國法律意見」）。我們獲提供有關該等物業權益的業權文件的摘要，惟我們並無查閱文件正本以核實所有權或是否有任何修訂並未見於我們所取得的副本。所有文件僅用作參考。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載資料並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

我們頗為依賴 貴集團提供的資料，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、可銷售建築面積及不可銷售建築面積）等資料。我們並無進行實地計量。估值證書內的一切尺寸、量度及面積僅屬約數。於檢查所獲資料及作出有關查詢時，我們已採取一切合理審慎措施。我們無理由懷疑 貴公司提供給我們作估值依據的重要資料的真實性及準確性。我們亦獲 貴集團告知，我們獲提供的資料並無遺漏任何重要事實。

我們已就是次估值範圍查驗有關物業。於查驗過程中，我們並無發現任何嚴重損壞。然而，我們並無進行任何結構性檢查，亦無測試建築物的設施。因此，我們無法匯報有關物業是否沒有腐朽、蟲蛀或任何其他結構性損壞。我們並無就任何未來發展實地查驗地基狀況及設施等方面的質素。

我們進行估值時，並無考慮物業權益所欠負的任何押記、抵押或債項，亦無考慮在出售成交時可能承擔的任何開支或稅項。除另有說明外，我們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，一切貨幣款額均以人民幣計值。

隨函附奉估值概要及估值證書。

此致

香港
九龍
尖沙咀東部
麼地道75號
南洋中心
2座12樓3室
中國聯塑集團控股有限公司
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
謹啟

〔●〕

附註：盧先生為英國皇家特許測量師學會會員及香港測量師學會會員，彼擁有逾六年於中國及香港估值的經驗。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載資料並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

		估值概要		
編號	物業權益	於二零一零年 三月三十一日 現況下的資本值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益	於二零一零年 三月三十一日 貴集團應佔 資本值 (人民幣元)
第一類－ 貴集團於中國持作佔用的物業權益				
1.	位於 中國 廣東省 佛山市 順德區 龍江鎮 龍江居委會登東路東側 的一個工業綜合項目	334,000,000	100%	334,000,000
2.	位於 中國 廣東省 江門市 鶴山桃源鎮 建設西路38-1號 的一個工業綜合項目	95,000,000	100%	95,000,000
3.	位於 中國 廣東省 中山市 黃圃鎮 新豐南路1-3號 的一個工業綜合項目	35,000,000	100%	35,000,000
4.	位於 中國 湖北省 武漢市 東西湖區 吳家山台商投資區 新城11路1號 的一個工業綜合項目	72,000,000	100%	72,000,000
5.	位於 中國 黑龍江省 大慶市 杜爾伯特蒙古族自治縣 泰康鎮西南街 的一個工業綜合項目	13,000,000	100%	13,000,000

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載資料並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

編號	物業權益	於二零一零年 三月三十一日 現況下的資本值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益	於二零一零年 三月三十一日 貴集團應佔 資本值 (人民幣元)
6.	位於 中國 貴州省 清鎮市 紅楓湖鎮 梁家寨村 的一個工業綜合項目	64,000,000	100%	64,000,000
7.	中國 貴州省 清鎮市 青龍街道辦事處 雲嶺東路 紅樹東方逸盛軒1單元 的12個住宅單位	3,100,000	100%	3,100,000
8.	位於 中國 河北省 任丘市 北辛莊鄉 東代河東側 長七路北側 的一個工業綜合項目	125,000,000	100%	125,000,000
9.	中國 廣東省 廣州市 天河區 體育西路189號 8A單元	3,200,000	100%	3,200,000
10.	中國 廣西省 南寧市 民族大道93號 新興大廈A座16樓 1609及1610單元	1,200,000	100%	1,200,000

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載資料並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

編號	物業權益	於二零一零年 三月三十一日 現況下的資本值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益	於二零一零年 三月三十一日 貴集團應佔 資本值 (人民幣元)
11.	中國 湖北省 武漢市 東西湖區 東吳大道北 山水星辰 21幢3單元 501室	550,000	100%	550,000
12.	位於 中國 江蘇省 南京市 溧水縣 經濟開發區 秀山東路1號 的一個工業綜合項目	108,000,000	100%	108,000,000
			第一類小計：	<u>854,050,000</u>
第二類－ 貴集團於中國持作發展的物業權益				
13.	位於 中國 廣東省 佛山市 順德區 龍江鎮 大壩工業園 G03-2-2地段 的一個在建中發展項目	121,000,000	100%	121,000,000
14.	位於 中國 吉林省 長春市 長春經濟技術開發區 中山大街以西， 興丙二路以北 的一個在建中發展項目	72,000,000	100%	72,000,000

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載資料並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

編號	物業權益	於二零一零年 三月三十一日 現況下的資本值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益	於二零一零年 三月三十一日 貴集團應佔 資本值 (人民幣元)
15.	位於 中國 湖北省 武漢市 東西湖區 東吳大道南及十五支溝東 的一個在建中發展項目	39,000,000	100%	39,000,000
16.	位於 中國 新疆省 烏魯木齊米泉區 化學工業園 緯五路南 的一個在建中發展項目	67,000,000	100%	67,000,000
17.	位於 中國 黑龍江省 大慶市 杜爾伯特蒙古族自治縣 泰康鎮 德力戈爾工業園 的一個在建中發展項目	27,900,000	100%	27,900,000
			第二類小計：	<u>326,900,000</u>
第三類－ 貴集團於中國及香港租賃的物業權益				
18.	位於 中國 廣東省 佛山市 順德區 龍江鎮 西溪村委會 龍洲西路77號 的一個工業綜合項目			無商業價值
19.	位於 中國 廣東省 佛山市 順德區 龍江鎮 西溪工業園 的一幢樓宇			無商業價值

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載資料並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

編號	物業權益	於二零一零年 三月三十一日 現況下的資本值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益	於二零一零年 三月三十一日 貴集團應佔 資本值 (人民幣元)
20.	位於 中國 廣東省 佛山市順德區 龍江鎮 西溪社區居民委員會 文華路11號 盈信城市廣場A區 3樓的一個單位			無商業價值
21.	位於 中國 四川省 德陽市 八角工業園 的一個工業綜合項目			無商業價值
22.	中國 河南省 淮陽縣 西城區 淮周路南側 華林工業區 的一個工業綜合項目			無商業價值
23.	香港 九龍 尖沙咀東部 麼地道75號 南洋中心 2座12樓3室			無商業價值
			第三類小計：	無商業價值
			總計：	1,180,950,000

估值證書

第一類－ 貴集團於中國持作佔用的物業權益

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 三月三十一日 現況下的資本值 (人民幣元)
1. 位於 中國 廣東省 佛山市 順德區 龍江鎮 龍江居委會 登東路東側 的一個工業 綜合項目	<p>據 貴集團知會，該物業包括多個1至5層的車間及倉庫，總建築面積約203,981.89平方米，建於面積約247,291.95平方米的地盤(「該地盤」)之上，其中總建築面積36,915.35平方米的部分樓宇及構築物正在興建，預計將於二零一零年竣工。</p> <p>樓宇及建築物的已竣工部分於二零零七年至二零零八年間竣工。</p> <p>於估值日，在建部分產生的發展成本約為人民幣16,037,960.96元。</p> <p>該物業按三份房地產權證持有，土地使用年期於二零五年十二月九日屆滿，作工業用途。</p>	<p>該物業總建築面積約12,504.66平方米的樓宇按年租總額人民幣900,336元租賃，租約的最遲屆滿日期為二零一零年十二月三十一日，該物業的其餘部分現由 貴集團佔用作車間、倉庫及員工宿舍。</p>	<p>334,000,000 (貴集團應佔100% 權益：人民幣 334,000,000元)</p>

附註：

- a) 根據佛山市國土資源局及 貴集團於二零零五年十二月七日訂立的國有土地使用權出讓合同(2005) 0902，該地盤(總面積為247,291.95平方米)的土地使用權已訂約出讓予 貴集團，代價為人民幣61,822,987.50元。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載資料並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

- b) 根據佛山市人民政府發出的下列房地產權證，總建築面積約167,066.54平方米的物業的房屋所有權及面積約247,291.95平方米的該地盤的土地使用權已授予 貴集團。

房地產權證編號	發出日期	地盤面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	用途／屆滿日期
粵房地證字 C6040790號	二零零八年 七月二十五日	127,794.13	99,049.09	工業：二零五五年 十二月九日
粵房地權證佛字 0300042565號	二零零九年 八月十一日	50,845.98	19,999.92	工業：二零五五年 十二月九日
粵房地權證佛字 0300066949號	二零零九年 十一月五日	68,651.84	48,017.53	工業：二零五五年 十二月九日
總計：		<u>247,291.95</u>	<u>167,066.54</u>	

- c) 我們已獲 貴集團中國法律顧問提供就該物業編製的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- i) 貴集團已取得該物業的國有土地使用權證，有權合法擁有該地盤的土地使用權。
- ii) 根據 貴集團提供的說明及政府發出的確認，貴集團已悉數支付該地盤的土地出讓金。根據多份國有土地使用權證及房地產權證， 貴集團有權佔用、使用、租賃、轉讓或以其他方式處置該地盤(已按揭的部分除外)。
- iii) 該地盤(佔地面積約119,497.82平方米)上所建總建築面積約68,017.45平方米的物業部分已按揭予中國銀行佛山市分行，最高按揭金額為人民幣120,000,000元。該地盤(佔地面積約127,794.13平方米)上所建總建築面積約99,049.09平方米的物業部分已按揭予佛山市順德區農村信用合作社龍江分行，按揭金額為人民幣100,000,000元。
- iv) 該物業並無租賃、按揭，亦不受制於任何其他第三方權利、訴訟、行政處罰、查封、處置及任何其他爭端(已按揭的部分除外)。
- v) 根據中國法律及法規，總建築面積約10,534平方米的樓宇並無合法取得相關建築批文。該樓宇可能會在有限時間內由政府勒令拆除，並處以相關罰金。根據《城鄉規劃法》及《建築法》，總建築面積約26,381,35平方米的樓宇已合法取得相關建築批文。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 三月三十一日 現況下的資本值 (人民幣元)
2.	位於 中國 廣東省 江門市 鶴山桃源鎮 建設西路38-1號 的一個工業 綜合項目	<p>據 貴集團知會，該物業包括多個1至6層的車間、倉庫、辦公室、員工宿舍及食堂，總建築面積約54,580.22平方米，建於面積約241,252.80平方米的地盤(「該地盤」)之上，其中總建築面積約17,674平方米的部分樓宇及構築物正在興建，預計將於二零一零年竣工。</p> <p>樓宇及建築物的已竣工部分於二零零四年至二零零七年間竣工。</p> <p>於估值日，在建部分產生的發展成本約為人民幣9,575,787.25元。</p> <p>該物業按三份國有土地使用權證持有，不同的土地使用年期於二零五二年八月十五日或二零五八年九月十七日屆滿，作工業用途。</p>	該物業現由 貴集團佔用作車間、倉庫、辦公室、員工宿舍及食堂。	95,000,000 (貴集團應佔100%權益：人民幣95,000,000元)

附註：

- a) 根據廣東省鶴山市國土資源局發出的下列國有土地使用權出讓合同，該地盤(面積約為241,252.70平方米)的土地使用權已訂約出讓予 貴集團。

國有土地使用權 合同編號	發出日期	地盤面積 (平方米)	用途/屆滿日期
2002000237	二零零二年八月十六日	33,526.30	工業：二零五二年八月十五日
2002000239	二零零二年八月十六日	46,230.80	工業：二零五二年八月十五日
2002000236	二零零二年八月十六日	41,213.30	工業：二零五二年八月十五日
2002000238	二零零二年八月十六日	42,579.90	工業：二零五二年八月十五日
440784-2008-0064	二零零八年九月十八日	77,702.40	工業：二零五八年九月十七日
總地盤面積：		241,252.70	

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載資料並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

- b) 根據鶴山市人民政府發出的多份國有土地使用權證，該地盤(面積約241,252.80平方米)的土地使用權已授予 貴集團。

國有土地使用權證

編號	發出日期	地盤面積 (平方米)	用途/屆滿日期
鶴國用(2008) 001919號	二零零九年十月二十九日	77,702.40	工業：二零五八年九月十七日
鶴國用(2005) 000381號	二零零五年四月二十二日	79,757.20	工業：二零五二年八月十五日
鶴國用(2005) 000382號	二零零五年四月二十五日	83,793.20	工業：二零五二年八月十五日
總地盤面積：		241,252.80	

- c) 根據廣東省人民政府發出的以下房地產權證，總建築面積約36,906.22平方米的物業的房屋所有權已授予 貴集團。

房地產權證編號	發出日期	建築面積 (平方米)	用途/屆滿日期
粵房地證字C5682216號	二零零七年十月三十日	3,570.00	工業：二零五二年八月十五日
粵房地證字C5682217號	二零零七年十月三十日	3,570.00	工業：二零五二年八月十五日
粵房地證字C5682220號	二零零七年十月三十日	4,080.00	工業：二零五二年八月十五日
粵房地證字C5682221號	二零零七年十月三十日	2,442.77	工業：二零五二年八月十五日
粵房地證字C5682222號	二零零七年十月三十日	3,570.00	工業：二零五二年八月十五日
粵房地證字C3346945號	二零零五年七月四日	2,305.52	工業：二零五二年八月十五日
粵房地證字C3346946號	二零零五年七月四日	2,007.93	工業：二零五二年八月十五日
粵房地證字C3346955號	二零零五年七月四日	4,200.00	工業：二零五二年八月十五日
粵房地證字C3346956號	二零零五年七月四日	4,200.00	工業：二零五二年八月十五日
粵房地證字C3346957號	二零零五年七月四日	4,000.00	工業：二零五二年八月十五日
粵房地證字C3346958號	二零零五年七月四日	2,960.00	工業：二零五二年八月十五日
總計：		36,906.22	

- d) 我們已獲 貴集團中國法律顧問提供就該物業編製的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- i) 貴集團已取得該物業的國有土地使用權證，有權合法擁有該地盤的土地使用權。
- ii) 根據 貴集團提供的說明及政府發出的確認， 貴集團已悉數支付該地盤的土地出讓金。根據國有土地使用權證及房地產權證， 貴集團有權佔用、使用、租賃、轉讓或以其他方式處置該地盤(已按揭的部分除外)。
- iii) 該地盤(佔地面積79,757.20平方米)上所建總建築面積約21,546.22平方米的該物業部分已按揭予中國建設銀行鶴山市分行，按揭金額為人民幣28,816,900元。該地盤(佔地面積83,793.20平方米)上所建總建築面積約15,360.00平方米的該物業部分的土地使用權已按揭予中國工商銀行鶴山市分行，按揭金額為人民幣40,592,300元。而佔地面積為77,702.4平方米的地盤已按揭予中國工商銀行鶴山市分行，最高按揭金額為人民幣20,047,200元。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載資料並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

- iv) 該物業並無租賃、按揭，亦不受制於任何其他第三方權利、訴訟、行政處罰、查封、處置及任何其他爭端(已按揭的部分除外)。
- v) 根據《城鄉規劃法》及《建築法》，貴集團已合法取得在建工程的相關建築批文。

估值證書

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 三月三十一日 現況下的資本值 (人民幣元)
3. 位於 中國 廣東省 中山市 黃圃鎮 新豐南路1-3號 的一個工業 綜合項目	<p>據 貴集團知會，該物業包括多個1至5層高車間、倉庫、辦公室及員工宿舍，總建築面積約15,247.79平方米，建於面積約46,124.10平方米的地盤（「該地盤」）之上。</p> <p>據 貴集團知會，該物業於一九九四年至二零零七年間竣工。</p> <p>該物業按兩份國有土地使用權證持有，不同土地使用年期於二零四八年七月二十九日或二零四四年二月七日屆滿，作工業用途。</p>	該物業現由 貴集團佔用作車間、倉庫、辦公室及員工宿舍。	35,000,000 (貴集團應佔100%權益：人民幣35,000,000元)

附註：

- a) 根據中山市人民政府發出的多份國有土地使用權證，該地盤（佔地面積約46,124.10平方米）的土地使用權已授予 貴集團，年期均為五十年，作工業用途。

國有土地使用權證編號	發出日期	地盤面積 (平方米)	用途／屆滿日期
中府國用(2004) 010191號	二零零四年四月二十日	39,200.00	工業：二零四八年七月二十九日
中府國用(2004) Yi 010318號	二零零四年一月十七日	6,924.10	工業：二零四四年二月七日
	總計：	<u>46,124.10</u>	

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載資料並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

- b) 根據中山市人民政府發出的下列房地產權證，總建築面積約15,247.79平方米的物業的房屋所有權已授予 貴集團。

房地產權證編號	發出日期	建築面積 (平方米)	用途/屆滿日期
粵房地證字C2595499號	二零零四年四月二十九日	1,637.60	工業：二零四四年二月七日
粵房地證字C2595712號	二零零四年三月二十六日	8,457.19	工業：二零四八年七月二十九日
粵房地證字C5520891號	二零零七年六月十九日	1,647.33	工業：二零四四年二月七日
粵房地權證中府字第0110000581號	二零一零年一月十四日	1,895.2	工業
粵房地權證中府字第0110000578號	二零一零年一月十四日	1,610.47	工業
總計：		<u>15,247.79</u>	

- c) 我們已獲 貴集團中國法律顧問提供就該物業編製的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- i) 貴集團已取得該物業的國有土地使用權證，有權合法擁有該地盤的土地使用權。
- ii) 根據 貴集團提供的說明及政府發出的確認， 貴集團已悉數支付該地盤的土地出讓金。根據國有土地使用權證及房地產權證， 貴集團有權佔用、使用、租賃、轉讓或以其他方式處置該地盤。
- iii) 該物業並無租賃、按揭，亦不受制於任何其他第三方權利、訴訟、行政處罰、查封、處置及任何其他爭端。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 三月三十一日 現況下的資本值 (人民幣元)
4.	位於 中國 湖北省 武漢市 東西湖區 吳家山 台商投資區 新城11路1號 的一個工業綜合 項目	<p>據 貴集團知會，該物業包括多個1至5層的工業樓宇及員工宿舍，總建築面積約25,695.99平方米，建於面積約61,333.29平方米的地盤(「該地盤」)之上。</p> <p>據 貴集團知會，該物業於二零零六年落成。</p> <p>據 貴集團知會，一個總建築面積約18,406.25平方米的5層高車間現在進行擴建，將於二零一零年竣工。於估值日，已產生的建築成本約為人民幣12,672,210.96元。</p> <p>該物業按國有土地使用權證持有，土地使用年期於二零五二年十月十五日屆滿，作工業用途。</p>	該物業現由 貴集團佔用作車間、倉庫及員工宿舍。	72,000,000 (貴集團應佔100% 權益：人民幣 72,000,000元)

附註：

- a) 根據武漢市東西湖區人民政府於二零零二年十月發出的國有土地使用權證東國用(2002)字010403082號，該地盤(佔地面積約為61,333.29平方米)的土地使用權已授予 貴集團，土地使用年期於二零五二年十月十五日屆滿，作工業用途。
- b) 根據武漢市房地產管理局發出的三份房屋所有權證，總建築面積約25,695.99平方米的物業的房屋所有權已授予 貴集團作工業及住宅用途。

房屋所有權證編號	發出日期	建築面積 (平方米)	用途
武房權證東字200301091號	二零零三年二月二十六日	14,331.54	住宅／工業
武房權證東字200505769號	二零零五年八月一日	9,163.26	住宅／工業
武房權證東字2007002851號	二零零七年四月二十三日	2,201.19	工業
		總計：	<u>25,695.99</u>

- c) 我們已獲 貴集團中國法律顧問提供就該物業編製的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- i) 貴集團已取得該物業的國有土地使用權證，有權合法擁有該地盤的土地使用權。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載資料並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

- ii) 根據 貴集團提供的說明及政府發出的確認，貴集團已悉數支付該地盤的土地出讓金。根據國有土地使用權證， 貴集團有權佔用、使用、租賃、轉讓或以其他方式處置該地盤 (已按揭的部分除外)。
- iii) 該地盤 (佔地面積約61,333.29平方米) 上所建總建築面積約23,494.80平方米的物業的樓宇部分已按揭予中國交通銀行武漢東西湖分行，按揭金額為人民幣50,000,000元。
- iv) 總建築面積約2,200.00平方米的物業部分已租予 貴集團其他公司。租賃協議已於相關部門登記。
- v) 該物業並無租賃、按揭，亦不受制於任何其他第三方權利、訴訟、行政處罰、查封、處置及任何其他爭端 (已按揭或租賃的部分除外)。
- vi) 根據《城鄉規劃法》及《建築法》， 貴集團已合法取得在建工程的有關建築批文。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 三月三十一日 現況下的資本值 (人民幣元)
5.	位於 中國 黑龍江省 大慶市 杜爾伯特蒙古族 自治縣 泰康鎮西南街 的一個工業綜合 項目	據 貴集團知會，該物業包括多個倉庫、辦公室及車間，總建築面積約10,050.14平方米，建於面積約26,755.88平方米的地盤(「該地盤」)之上。 據 貴集團知會，該物業於二零零六年重建並於二零零七年竣工。 該物業按兩份國有土地使用權證持有，土地使用年期分別於二零五六年六月二十一日或二零五九年十一月六日屆滿，作工業用途。	該物業現由 貴集團佔用作車間、倉庫及辦公室。	13,000,000 (貴集團應佔100%權益：人民幣13,000,000元)

附註：

- a) 根據杜爾伯特蒙古族自治縣國土資源局及 貴集團於二零零九年十一月六日訂立的國有土地使用權出讓合同杜2009-019號，該地盤(佔地面積約25,712.67平方米)的部分土地使用權已訂約出讓予 貴集團，代價為人民幣3,496,923元，作工業用途，年期為五十年。
- b) 根據杜爾伯特蒙古族自治縣人民政府發出的下列國有土地使用權證，該地盤(佔地面積26,755.88平方米)的土地使用權已授予 貴集團，作工業用途。

國有土地使用權證	發出日期	地盤面積 (平方米)	用途/屆滿日期
杜爾伯特縣國用 (2007) 000307號	二零零七年三月十四日	1,043.21	工業：二零五六年六月二十一日
杜爾伯特縣國用 (2009) 003918號	二零零九年十一月二十七日	25,712.67	工業：二零五九年十一月六日
	總地盤面積：	<u>26,755.88</u>	

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載資料並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

- c) 根據杜爾伯特蒙古族自治縣人民政府發出的房屋所有權證，總建築面積約10,050.14平方米的物業的房屋所有權已授予 貴集團，作倉庫及其他用途。

房屋所有權證編號	發出日期	建築面積 (平方米)	用途
杜房權證泰康鎮字G0173A號	二零零五年十一月二十九日	1,892.25	倉庫
杜房權證泰康鎮字G0174A號	二零零五年十一月二十九日	1,348.00	倉庫
杜房權證泰康鎮字G0183A號	二零零五年十一月二十九日	1,911.78	其他用途
杜房權證泰康鎮字G1202A號	二零零五年十一月二十九日	4,898.11	其他用途
		總計： 10,050.14	

- d) 我們已獲 貴集團中國法律顧問提供就該物業編製的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- i) 貴集團已取得該物業的國有土地使用權證，有權合法擁有該地盤的土地使用權。
- ii) 根據 貴集團提供的說明及政府發出的確認， 貴集團已悉數支付該地盤的土地出讓金。根據國有土地使用權證， 貴集團有權佔用、使用、租賃、轉讓或以其他方式處置該地盤。
- iii) 該物業並無租賃、按揭，亦不受制於任何其他第三方權利、訴訟、行政處罰、查封、處置及任何其他爭端。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載資料並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

估值證書

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 三月三十一日 現況下的資本值 (人民幣元)
6. 位於 中國 貴州省 清鎮市 紅楓湖鎮 梁家寨村 的一個工業綜合 項目	<p>據 貴集團知會，該物業包括多個1至5層高的辦公室、員工宿舍、車間及倉庫，總建築面積約 41,658.01平方米，建於面積約 84,667.00平方米的地盤（「該地盤」）之上，其中總建築面積 18,000.00平方米的部分樓宇正在興建，預計將於二零一零年竣工。</p> <p>樓宇及建築物的已竣工部分於二零零三年至二零零九年間竣工。</p> <p>於估值日，在建部分產生的發展成本約為人民幣 21,947,011.71元。</p> <p>該物業按一份國有土地使用權證持有，土地使用年期於二零五二年十二月一日屆滿，作工業用途。</p>	該物業現由 貴集團佔用作辦公室、員工宿舍、車間及倉庫。	64,000,000 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 64,000,000元)

附註：

- a) 根據清鎮市人民政府發出的國有土地使用權證清國用(2002)字第1-809號，該地盤(佔地面積約84,667.00平方米)的土地使用權已授予 貴集團，土地使用年期於二零五二年十二月一日屆滿，作工業用途。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載資料並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

- b) 根據貴陽市房地產管理局發出的六份房屋所有權證，總建築面積約23,658.01平方米的物業的房屋所有權已授予 貴集團，作工業用途。

房屋所有權證編號	發出日期	建築面積 (平方米)	用途
築房權證清鎮字第160001737號	二零零五年八月二十三日	2,391.01	住宅
築房權證清鎮字第160001738號	二零零五年八月二十三日	3,000.00	車間
築房權證清鎮字第160001739號	二零零五年八月二十三日	1,467.00	辦公室
築房權證清鎮字第160001741號	二零零五年八月二十三日	3,840.00	倉庫
築房權證清鎮字第160001743號	二零零五年八月二十三日	1,920.00	車間
築房權證清鎮字第160001744號	二零零五年八月二十三日	11,040.00	車間
		總計：	23,658.01

- c) 我們已獲 貴集團的中國法律顧問提供就該物業編製的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- i) 貴集團已取得該物業的國有土地使用權證，有權合法擁有該地盤的土地使用權。
- ii) 根據 貴集團提供的說明及政府發出的確認， 貴集團已悉數支付該地盤的土地出讓金。根據國有土地使用權證及房屋所有權證， 貴集團有權佔用、使用、租賃、轉讓或以其他方式處置該物業(已按揭的部分除外)。
- iii) 該地盤(佔地面積約84,667.00平方米)上所建總建築面積23,658.01平方米的物業的樓宇部分已按揭予貴陽商業銀行清鎮支行，按揭金額為人民幣18,000,000元。
- iv) 該物業並無租賃、按揭，亦不受制於任何其他第三方權利、訴訟、行政處罰、查封、處置及任何其他爭端(已按揭的部分除外)。
- v) 根據《城鄉規劃法》及《建築法》， 貴集團已合法取得在建工程的相關建築批文。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載資料並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 三月三十一日 現況下的資本值 (人民幣元)
7.	中國 貴州省 清鎮市 青龍街道 辦事處 雲嶺東路 紅樹東方逸盛軒 1單元的 12個住宅單位	該物業包括12個住宅單位， 總建築面積約1,230.15平方 米。 該物業於二零零七年竣工。 該物業根據多份國有土地使 用權證持有，土地使用期於 二零五四年六月二十五日屆 滿，作住宅用途。	該物業現由 貴集 團佔用作員工宿 舍。	3,100,000 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 3,100,000元)

附註：

- a) 根據清鎮市人民政府發出的多份國有土地使用權證，總佔地面積約177.66平方米的物業的土地使用權已授予 貴集團作住宅用途。

國有土地使用權證	證書日期	地盤面積 (平方米)	用途／屆滿日期
清國用(2008)第XI-0534號	二零零八年四月十六日	16.49	住宅：二零五四年六月二十五日
清國用(2008)第XI-0535號	二零零八年四月十六日	16.49	住宅：二零五四年六月二十五日
清國用(2008)第XI-0536號	二零零八年四月十六日	16.49	住宅：二零五四年六月二十五日
清國用(2008)第XI-0539號	二零零八年四月十六日	16.49	住宅：二零五四年六月二十五日
清國用(2008)第XI-0540號	二零零八年四月十六日	16.13	住宅：二零五四年六月二十五日
清國用(2008)第XI-0541號	二零零八年四月十六日	13.68	住宅：二零五四年六月二十五日
清國用(2008)第XI-0542號	二零零八年四月十六日	13.68	住宅：二零五四年六月二十五日
清國用(2008)第XI-0543號	二零零八年四月十六日	13.68	住宅：二零五四年六月二十五日
清國用(2008)第XI-0544號	二零零八年四月十六日	13.68	住宅：二零五四年六月二十五日
清國用(2008)第XI-0545號	二零零八年四月十六日	13.68	住宅：二零五四年六月二十五日
清國用(2008)第XI-0546號	二零零八年四月十六日	13.68	住宅：二零五四年六月二十五日
清國用(2008)第XI-0547號	二零零八年四月十六日	13.31	住宅：二零五四年六月二十五日
總地盤面積：		<u>177.66</u>	

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載資料並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

- b) 根據貴陽市房地產管理局發出的下列房屋所有權證，總建築面積約1,230.15平方米的物業的房屋所有權已授予 貴集團作住宅用途。

房屋所有權證編號	發出日期	建築面積 (平方米)	用途
築房權證清鎮字第160003931號	二零零七年一月十九日	114.34	住宅
築房權證清鎮字第160003932號	二零零七年一月十九日	114.34	住宅
築房權證清鎮字第160003933號	二零零七年一月十九日	114.34	住宅
築房權證清鎮字第160003934號	二零零七年一月十九日	114.34	住宅
築房權證清鎮字第160003935號	二零零七年一月十九日	111.76	住宅
築房權證清鎮字第160003936號	二零零七年一月十九日	94.80	住宅
築房權證清鎮字第160003937號	二零零七年一月十九日	94.80	住宅
築房權證清鎮字第160003938號	二零零七年一月一日	94.80	住宅
築房權證清鎮字第160003940號	二零零七年一月一日	94.80	住宅
築房權證清鎮字第160003941號	二零零七年一月一日	94.80	住宅
築房權證清鎮字第160003942號	二零零七年一月一日	94.80	住宅
築房權證清鎮字第160003958號	二零零七年一月一日	92.23	住宅
		總計：	1,230.15

- c) 我們已獲 貴集團的中國法律顧問提供就該物業編製的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- i) 貴集團已取得該物業的土地使用及房屋所有權。於土地使用權證年期內， 貴集團有權佔用、使用、租賃、轉讓或以其他方式處置該物業。
- ii) 貴集團已取得上述土地使用權證及房屋所有權證的所有必要批文。
- iii) 該物業並無租賃、按揭，亦不受制於任何其他第三方權利、訴訟、行政處罰、查封、處置及任何其他爭端。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 三月三十一日 現況下的資本值 (人民幣元)
8.	位於 中國 河北省 任丘市 北辛莊鄉 東代河東側 長七路北側 的一個工業綜合 項目	該物業包括多個車間、辦公室、員工宿舍、食堂及其他配套設施，總建築面積約65,445.58平方米，建於面積約200,000平方米的地盤(「該地盤」)之上。 該物業於二零零七年至二零零八年間竣工。 該物業按兩份國有土地使用權證持有，土地使用年期分別於二零五六年三月三十一日或二零五八年四月三日屆滿，作工業用途。	該物業現由 貴集團佔用作車間、辦公室、員工宿舍及食堂。	125,000,000 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 125,000,000元)

附註：

- a) 根據任丘市人民政府發出的兩份國有土地使用權證，總佔地面積約200,000.00平方米的該地盤的土地使用權已授予 貴集團作工業用途。

國有土地使用權證編號	發出日期	地盤面積 (平方米)	用途/屆滿日期
任政出國用(2008) No.017	二零零八年九月十日	83,333.00	工業：二零五六年三月三十一日
任政出國用(2008) No.008	二零零八年六月十九日	116,667.00	工業：二零五八年四月三日
	總計：	<u>200,000.00</u>	

- b) 根據任丘市房產管理局發出的房屋所有權證任丘市房權證任權字第402007187號，總建築面積為65,445.58平方米的物業的房屋所有權已授予 貴集團，作工業用途。

- c) 我們已獲 貴集團的中國法律顧問提供就該物業編製的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- i) 貴集團已取得該物業的國有土地使用權證，有權合法擁有該地盤的土地使用權。
- ii) 根據 貴集團提供的說明及政府發出的確認， 貴集團已悉數支付該地盤的土地出讓金。根據多份國有土地使用權證及房屋所有權證， 貴集團有權佔用、使用、租賃、按揭、轉讓或以其他方式處置該地盤(已按揭的部分除外)。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載資料並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

- iii) 該地盤(總地盤面積約200,000平方米)上所建總建築面積65,445.58平方米的物業的樓宇部分已按揭予滄州商業銀行任丘支行，按揭金額為人民幣35,200,000元。
- iv) 該物業並無租賃、按揭，亦不受制於任何其他第三方權利、訴訟、行政處罰、查封、處置及任何其他爭端(已按揭的部分除外)。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載資料並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 三月三十一日 現況下的資本值 (人民幣元)
9.	中國 廣東省 廣州市 天河區 體育西路189號 8A單元	該物業包括建築面積約 230.5426平方米的一個辦公 室單位。 該物業於一九九七年竣工。 該物業按一份房地產權證持 有，土地使用年期為五十 年，由一九九七年一月二十 七日開始，作辦公用室途。	該物業現由 貴集 團佔用作辦公室。	3,200,000 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 3,200,000元)

附註：

- a) 根據廣州市國土資源和房屋管理局於二零零七年四月三日發出的一份房地產權證C1830142，建築面積約為230.5426平方米的該物業的房屋所有權已授予 貴集團。
- b) 我們已獲 貴集團的中國法律顧問提供就該物業編製的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - i) 貴集團已取得該物業的房地產權證。於土地使用權年期內， 貴集團有權佔用、使用、租賃、轉讓、按揭該物業。
 - ii) 該物業並無租賃、按揭，亦不受制於任何其他第三方權利、訴訟、行政處罰、查封、處置及任何其他爭端。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載資料並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 三月三十一日 現況下的資本值 (人民幣元)
10.	中國 廣西省 南寧市 民族大道93號 新興大廈A座 16樓 1609及1610單元	該物業包括總建築面積約 244.95平方米的兩個辦公單 元。 該物業約於二零零三年竣 工。	該物業現由 貴集 團佔用作辦公室。	1,200,000 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 1,200,000元)

附註：

- a) 根據南寧市房地產管理局於二零零六年十月二十五日發出的房屋所有權證，總建築面積約244.95平方米的物業的房屋所有權已授予 貴集團。

房屋所有權證編號	發出日期	建築面積 (平方米)	用途
邕房權證字01573336號	二零零六年十月二十五日	153.19	辦公室
邕房權證字01573380號	二零零六年十月二十五日	91.76	辦公室
	總計：	<u>244.95</u>	

- b) 我們已獲 貴集團中國法律顧問提供就該物業編製的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- i) 貴集團已取得該物業的房屋所有權證，有權佔用、使用、租賃、轉讓或以其他方式處置該物業。
- ii) 該物業並無租賃、按揭，亦不受制於任何其他第三方權利、訴訟、行政處罰、查封、處置及任何其他爭端。

估值證書

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 三月三十一日 現況下的資本值 (人民幣元)
11. 中國 湖北省 武漢市 東西湖區 東吳大道北 山水星辰 21幢3單元501室	該物業包括總建築面積約 118.04平方米的一個住宅單 元。 該物業於二零零六年竣工。 該物業按國有土地使用權證 持有，土地使用年期於二零 七二年九月十日屆滿，作住 宅用途。	該物業現由 貴集 團佔用作員工宿 舍。	550,000 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 550,000元)

附註：

- a) 根據武漢市東西湖區人民政府於二零零六年十月二十六日發出的國有土地使用權證東國用(商2006)第010303129-2-21-3501號，該物業(佔地面積約22.03平方米)的土地使用權已授予 貴集團，土地使用年期於二零七二年九月十日屆滿，作住宅用途。
- b) 根據武漢市東西湖區房地產管理局發出的房屋所有權證武房權證東字第2006004219號，總建築面積約118.04平方米的物業的房屋所有權授予 貴集團作住宅用途。
- c) 我們已獲 貴集團中國法律顧問提供就該物業編製的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - i) 貴集團已取得該物業的國有土地使用權證，有權合法擁有該地盤的土地使用權。
 - ii) 根據國有土地使用權證及房屋所有權證， 貴集團有權佔用、使用、租賃、轉讓及按揭該物業。
 - iii) 該物業並無租賃、按揭，亦不受制於任何其他第三方權利、訴訟、行政處罰、查封、處置及任何其他爭端。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 三月三十一日 現況下的資本值 (人民幣元)
12.	位於中國 江蘇省 南京市 溧水縣 經濟開發區 秀山東路1號 一個工業綜合 項目	<p>據 貴集團知會，該物業包括多個1至5層的辦公室、員工宿舍、食堂及車間，總建築面積約67,261.85平方米，建於面積約185,195.6平方米的地盤(「該地盤」)之上。</p> <p>據 貴集團知會，該物業已於二零零九年竣工。</p> <p>該物業按國有土地使用權證持有，土地使用年期於二零五七年一月三十日屆滿，作工業用途。</p>	該物業現由 貴集團佔用作辦公室、員工宿舍、車間及倉庫。	108,000,000 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 108,000,000元)

附註：

- a) 根據溧水縣國土資源局及 貴集團於二零零六年十二月三十日訂立的國有土地使用權出讓合同溧國土資讓合(2006) 228號，該地盤(總佔地面積約185,195.8平方米)的土地使用權已訂約出讓予 貴集團，代價為人民幣22,223,496.00元，作工業用途，為期五十年。
- b) 根據溧水縣人民政府於二零零七年一月二十五日發出的國有土地使用權證寧溧國用(2007)第0297號，該地盤(佔地面積約185,195.6平方米)的土地使用權已授予 貴集團，土地使用年期於二零五七年一月三十日屆滿，作工業用途。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載資料並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

- c) 根據溧水縣人民政府於二零一零年一月十九日發出的以下房屋所有權證，總建築面積約67,261.85平方米的物業的房屋所有權已授予 貴集團。

房屋所有權證編號	發出日期	建築面積 (平方米)	用途
溧房權證初字第2043960號	二零一零年一月十九日	2,617.18	其他
溧房權證初字第2043961號	二零一零年一月十九日	3,118.26	其他
溧房權證初字第2043962號	二零一零年一月十九日	2,807.94	其他
溧房權證初字第2043963號	二零一零年一月十九日	2,458.75	辦公室
溧房權證初字第2043964號	二零一零年一月十九日	1,483.13	其他
溧房權證初字第2043965號	二零一零年一月十九日	5,750	工業
溧房權證初字第2043966號	二零一零年一月十九日	8,018.51	工業
溧房權證初字第2043967號	二零一零年一月十九日	600	工業
溧房權證初字第2043968號	二零一零年一月十九日	6,402	工業
溧房權證初字第2043969號	二零一零年一月十九日	4,900	工業
溧房權證初字第2043970號	二零一零年一月十九日	3,920	工業
溧房權證初字第2043971號	二零一零年一月十九日	14,414.08	工業
溧房權證初字第2043972號	二零一零年一月十九日	6,372	工業
溧房權證初字第2043973號	二零一零年一月十九日	4,400	工業
		總計：	<u>67,261.85</u>

- d) 我們已獲 貴集團中國法律顧問提供就該物業編製的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- i) 貴集團已取得該物業的國有土地使用權證，有權合法擁有該地盤的土地使用權。
- ii) 根據 貴集團提供的說明及政府發出的確認， 貴集團已悉數支付該地盤的土地出讓金。根據國有土地使用權證及房地產權證， 貴集團有權佔用、使用、租賃、轉讓、按揭或以其他方式處置該物業。
- iii) 總佔地面積約185,195.6平方米的該地盤已抵押予中國農業銀行溧水分行，按揭金額為人民幣28,000,000元。樓宇部分仍在辦理按揭登記手續。
- iv) 該物業並無租賃、按揭，亦不受制於任何其他第三方權利、訴訟、行政處罰、查封、處置及任何其他爭端(已按揭的部分除外)。

估值證書

第二類－ 貴集團於中國持作發展的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 三月三十一日 現況下的資本值 (人民幣元)
13.	位於 中國 廣東省 佛山市 順德區 龍江鎮 大壩工業園 G03-2-2地段 的一個在建中發展項目	該物業建於面積約33,000.11平方米的地盤(「該地盤」)之上。 據 貴集團知會，落成後，該發展項目將包括總建築面積約126,798.80平方米的多幢員工宿舍及辦公室，預計將於二零一一年竣工。 於估值日，產生的發展成本約為人民幣101,933,920.65元。 該物業按國有土地使用權證持有，土地使用年期於二零五七年六月二十九日屆滿，作工業用途。	該物業目前正在發展中。	121,000,000 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 121,000,000元)

附註：

- a) 根據佛山市國土資源局及 貴集團於二零零七年六月二十九日訂立的國有土地使用權出讓合同440606-2007-000588，該地盤(佔地面積約33,000.11平方米)的土地使用權已訂約出讓予 貴集團，代價為人民幣7,260,024.20元。
- b) 根據佛山市人民政府於二零零七年九月二十七日發出的國有土地使用權證佛府(順)國用(2007)0701166號，該地盤(面積約33,000.11平方米)的土地使用權已授予 貴集團，土地使用年期於二零五七年六月二十九日屆滿，作工業用途。
- c) 我們已獲 貴集團中國法律顧問提供就該物業編製的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - i) 貴集團已取得該物業的國有土地使用權證，有權合法擁有該地盤的土地使用權。
 - ii) 根據 貴集團提供的說明及政府發出的確認， 貴集團已悉數支付該地盤的土地出讓金。根據國有土地使用權證， 貴集團有權佔用、使用、租賃、轉讓或以其他方式處置該地盤(已按揭的部分除外)。
 - iii) 佔地面積約33,000.11平方米的該地盤已抵押予佛山順德農村信用合作聯社龍江信用社，按揭金額為人民幣10,000,000元。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載資料並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

- iv) 該物業並無租賃、按揭，亦不受制於任何其他第三方權利、訴訟、行政處罰、查封、處置及任何其他爭端(已按揭的部分除外)。
- v) 根據《城鄉規劃法》及《建築法》，貴集團已合法取得相關建設批文。
- d) 主要證書／批文概述如下：
 - i) 國有土地使用權出讓合同 有
 - ii) 國有土地使用權證 有
 - iii) 建設用地規劃許可證 有
 - iv) 建築工程規劃許可證 有
 - v) 建築工程施工許可證 有
 - vi) 預售許可證 不適用
 - vii) 建築工程竣工驗收報告 不適用

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 三月三十一日 現況下的資本值 (人民幣元)
14.	位於 中國 吉林省 長春市 長春經濟技術 開發區 中山大街以西， 興丙二路以北 的一個 在建中發展項目	該物業建於面積約 202,040.00平方米的 地盤 (「該地盤」)之上。 據 貴集團知會，落成後， 該發展項目將包括總建築面 積約26,180.00平方米的多個 工廠、後勤倉庫、員工宿舍 及食堂，預計將於二零一零 年竣工。 於估值日，在建部分產生的 發展成本約為人民幣 22,502,108.58元。 該物業按國有土地使用權證 持有，土地使用年期於二零 五八年二月二十八日屆滿， 作工業用途。	該物業目前正在發 展中。	72,000,000 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 72,000,000元)

附註：

- a) 根據長春市國土資源局及 貴集團於二零零八年二月二十九日訂立的國有土地使用權出讓合同長國出2008字300004號，該地盤(總面積約為202,040.00平方米)的土地使用權已訂約出讓予 貴集團，代價為人民幣329,576.00元。
- b) 根據長春市人民政府於二零零九年八月二十五日發出的國有土地使用權證長國用(2009)第071008310號，該地盤(面積約202,040.00平方米)的土地使用權已授予 貴集團，土地使用年期於二零五八年二月二十八日屆滿，作工業用途。
- c) 我們已獲 貴集團中國法律顧問提供就該物業編製的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - i) 貴集團已取得該物業的國有土地使用權證，有權合法擁有該地盤的土地使用權。
 - ii) 根據 貴集團提供的說明及政府發出的確認， 貴集團已悉數支付該地盤的土地出讓金。根據國有土地使用權證， 貴集團有權佔用、使用、租賃、轉讓或按揭該地盤。
 - iii) 該物業並無租賃、按揭，亦不受制於任何其他第三方權利、訴訟、行政處罰、查封、處置及任何其他爭端。
 - iv) 根據《城鄉規劃法》及《建築法》， 貴集團已合法取得相關建設批文。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載資料並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

d) 主要證書／批文概述如下：

i) 國有土地使用權出讓合同	有
ii) 國有土地使用權證	有
iii) 建設用地規劃許可證	有
iv) 建築工程規劃許可證	部分
v) 建築工程施工許可證	部分
vi) 預售許可證	不適用
vii) 建築工程竣工驗收報告	不適用

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 三月三十一日 現況下的資本值 (人民幣元)
15.	位於中國 湖北省 武漢市 東西湖區 東吳大道南及 十五支溝東 的一個 在建中發展項目	<p>該物業佔用一個佔地面積約40,627.75平方米的地盤(「該地盤」)。</p> <p>據 貴集團知會，落成後，該發展項目將包括總建築面積約3,328.56平方米的一幢5層高辦公室樓宇及總建築面積約11,858.25平方米的三個1至2層高車間，預計將於二零一零年竣工。</p> <p>於估值日，在建部分產生的發展成本約為人民幣18,096,330.67元。</p> <p>該物業按國有土地使用權證持有，土地使用年期於二零五九年八月六日屆滿，作工業用途。</p>	該物業目前正在發展中。	39,000,000 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 39,000,000元)

附註：

- a) 根據東西湖區國土資源局及 貴集團於二零零九年五月七日訂立的國有土地使用權出讓合同WH(DXH)-2009-000，該地盤(佔地面積約40,627.75平方米)的土地使用權已訂約出讓予 貴集團，代價為人民幣20,800,000.00元。
- b) 根據東西湖區人民政府於二零零九年七月二十八日發出的國有土地使用權證東國用(2009)010505097號，該地盤(總佔地面積40,627.75平方米)的土地使用權已授予 貴集團，土地使用年期於二零五九年八月六日屆滿，作工業用途。
- c) 我們已獲 貴集團中國法律顧問提供就該物業編製的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - i) 貴集團已取得該物業的國有土地使用權證，有權合法擁有該地盤的土地使用權。
 - ii) 根據 貴集團提供的說明及政府發出的確認， 貴集團已悉數支付該地盤的土地出讓金。根據國有土地使用權證， 貴集團有權佔用、使用、租賃、轉讓、按揭或以其他方式處置該地盤。
 - iii) 該地盤並無租賃、按揭，亦不受制於任何其他第三方權利、訴訟、行政處罰、查封、處置及任何其他爭端。
 - iv) 根據《城鄉規劃法》及《建設法》， 貴集團已合法取得相關建設批文。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載資料並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

d) 主要證書／批文概述如下：

i) 國有土地使用權出讓合同	有
ii) 國有土地使用權證	有
iii) 建設用地規劃許可證	有
iv) 建築工程規劃許可證	部分
v) 建築工程施工許可證	部分
vi) 預售許可證	不適用
vii) 建築工程竣工驗收報告	不適用

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 三月三十一日 現況下的資本值 (人民幣元)
16.	位於中國 新疆維吾爾族 自治區 烏魯木齊 米泉區 化學工業園 緯五路南 的一個在建中 發展項目	該物業佔用一個面積約 266,663.78平方米的地盤 (「該地盤」)。 據 貴集團知會，落成後， 該發展項目將包括總建築面 積約43,881.36平方米的多個 車間、倉庫、員工宿舍及食 堂，預計將於二零一零年竣 工。 於估值日，在建部分產生的 發展成本約為人民幣 47,557,783.01元。 該物業按國有土地使用權證 持有，土地使用年期於二零 五七年六月二十四日屆滿， 作工業用途。	該物業目前正在發 展中。	67,000,000 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 67,000,000元)

附註：

- a) 根據新疆米東新區國土資源局及 貴集團於二零零七年六月二十四日訂立的國有土地使用權出讓合同GF-2000-2601，該地盤(總佔地面積約為266,663.78平方米)的土地使用權已訂約出讓予 貴集團，代價為人民幣7,999,913.40元。
- b) 根據米泉市人民政府於二零零九年三月二十七日發出的國有土地使用權證米國用(2009)9274號，該地盤(面積約266,663.78平方米)的土地使用權已授予 貴集團，土地使用年期於二零五七年六月二十四日屆滿，作工業用途。
- c) 我們已獲 貴集團中國法律顧問提供就該物業編製的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - i) 貴集團已取得該物業的國有土地使用權證，有權合法擁有該地盤的土地使用權。
 - ii) 根據 貴集團提供的說明及政府發出的確認，貴集團已悉數支付該地盤的土地出讓金。根據國有土地使用權證， 貴集團有權佔用、使用、租賃、轉讓、按揭或以其他方式處置該地盤。
 - iii) 該地盤並無租賃、按揭，亦不受制於任何其他第三方權利、訴訟、行政處罰、查封、處置及任何其他爭端。
 - iv) 根據《城鄉規劃法》及《建設法》， 貴集團已合法取得相關建設批文。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載資料並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

d) 主要證書／批文概述如下：

i) 國有土地使用權出讓合同	有
ii) 國有土地使用權證	有
iii) 建設用地規劃許可證	有
iv) 建築工程規劃許可證	部分
v) 建築工程施工許可證	部分
vi) 預售許可證	沒有
vii) 建築工程竣工驗收報告	沒有

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 三月三十一日 現況下的資本值 (人民幣元)
17.	位於中國 黑龍江省 大慶市 杜爾伯特 蒙古族自治縣 泰康鎮德力戈爾 工業園的 一個在建中發展 項目	該物業佔用一個面積約 67,503.00平方米的地盤(「該 地盤」)。 據 貴集團知會，竣工後， 該發展項目將包括總建築面 積約26,712.00平方米的四個 單層倉庫，預計將於二零一 零年竣工。 於估值日，在建部分產生的 發展成本約為人民幣 21,216,690.38元。 該物業按國有土地使用權證 持有，土地使用年期於二零 五九年九月八日屆滿，作工 業用途。	該物業目前正在發 展中。	27,900,000 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 27,900,000元)

附註：

- a) 根據杜爾伯特蒙古族自治縣國土資源局及 貴集團於二零零九年九月八日訂立的國有土地使用權出讓合同杜2009-016，該地盤(總佔地面積約為67,503.00平方米)的土地使用權已訂約出讓予 貴集團，代價為人民幣6,400,000元，作工業用途，為期五十年。
- b) 根據杜爾伯特蒙古族自治縣人民政府於二零零九年十一月二十日發出的國有土地使用權證杜爾伯特國用(2009) 003779號，該地盤(面積約67,503.00平方米)的土地使用權已出讓予 貴集團，土地使用年期於二零五九年九月八日屆滿，作工業用途。
- c) 我們已獲 貴集團中國法律顧問提供就該物業編製的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - i) 貴集團已取得該物業的國有土地使用權證，有權合法擁有該地盤的土地使用權。
 - ii) 根據 貴集團提供的說明及政府發出的確認， 貴集團已悉數支付該地盤的土地出讓金。根據國有土地使用權證， 貴集團有權佔用、使用、租賃、轉讓、按揭或以其他方式處置該地盤。
 - iii) 該物業並無租賃、按揭，亦不受制於任何其他第三方權利、訴訟、行政處罰、查封、處置及任何其他爭端。
 - iv) 根據《城鄉規劃法》及《建築法》， 貴集團已合法取得相關建築批文。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載資料並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

d) 主要證書／批文摘要載列如下：

i) 國有土地使用權出讓合同	有
ii) 國有土地使用權證	有
iii) 建設用地規劃許可證	有
iv) 建設工程規劃許可證	部分
v) 建設工程施工許可證	部分
vi) 預售許可證	不適用
vii) 建築工程竣工驗收報告	不適用

估值證書

第三類－ 貴集團於中國及香港租賃的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 三月三十一日 現況下的資本值 (人民幣元)
18.	位於 中國 廣東省 佛山市 順德區 龍江鎮 西溪村委會 龍洲西路 77號的一個工業 綜合項目	<p>該物業包括多個1至8層的辦公樓、食堂、車間及倉庫，總建築面積約44,873.24平方米，建於面積約32,894.33平方米的地盤（「該地盤」）之上。</p> <p>該物業於一九九八年至二零零四年間竣工。</p> <p>該物業由黃聯禧及左笑萍（「甲方」）租予 貴集團，租期由二零一零年一月一日起至二零一八年十二月三十一日止，每月租金為人民幣269,239.40元。</p>	該物業現由 貴集團佔用作辦公室、車間、食堂、員工宿舍及倉庫。	無商業價值

附註：

- a) 根據黃聯禧、左笑萍（甲方）與 貴集團（乙方）訂立的下列租賃協議，甲方同意將該物業租予 貴集團，租賃協議規定的若干重要條款（其中包括）如下：
- i. 經協定，每月租金總額為人民幣269,239.40元，每三年調高10%。
 - ii. 租金不包括管理費及其他支銷。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載資料並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

- b) 根據以下房地產權證，該物業所處的總建築面積為44,873.24平方米的物業，由甲方持有。

房地產權證編號	發出日期	地盤面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	業主
粵房地證字2782681號	二零零零年十一月九日	9,348.10	18,714.30	黃聯禧、左笑萍
粵房地證字C0224498號	二零零一年六月五日	2,027.50	11,271.70	黃聯禧
粵房地證字C6311594號	二零零八年三月七日	11,000.93	7,814.80	黃聯禧
粵房地證字C6311595號	二零零八年三月七日	10,517.80	7,072.44	黃聯禧
	總計：	<u>32,894.33</u>	<u>44,873.24</u>	

- c) 吾等獲知會，業主為 貴集團的關連方。
- d) 我們已獲 貴集團中國法律顧問提供就該物業編製的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- i) 出租方已取得房地產權證，有權使用及出租該物業。
- ii) 新租賃協議已於相關機關登記。根據出租方與 貴集團訂立的租賃協議， 貴集團有權使用該物業。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 三月三十一日 現況下的資本值 (人民幣元)
19.	位於 中國 廣東省 佛山市 順德區 龍江鎮 西溪工業園的 一幢樓宇	據 貴集團知會，該物業包括一個佔地面積約1,333.34平方米的地盤(「該地盤」)，以及總建築面積約4,918.36平方米的一幢樓宇。 該物業由佛山市順德區龍江鎮西溪社區股份合作社(「甲方」)租予 貴集團，為期9年，於二零一八年十二月三十一日屆滿。	該物業由 貴集團佔用作研發中心。	無商業價值

附註：

- a) 根據佛山市順德區龍江鎮西溪社區股份合作社(甲方)與 貴集團及廣東聯塑消防閥門水暖器材有限公司於二零零九年十一月七日訂立的協議，甲方同意將物業租予 貴集團。租賃協議規定的若干重要條款(其中包括)如下：
 - i) 經協定，1,333.34平方米的地盤面積每年的租金總額為人民幣16,000.00元，每三年遞增10%。
 - ii) 租期自二零零九年十一月一日起至二零一八年十二月三十一日。
 - iii) 租金不包括管理費及其他支銷。
 - iv) 貴集團未獲甲方書面同意不得分租部分或整個物業予第三方。
- b) 吾等未獲 貴集團提供該物業的相關房地產權證。
- c) 吾等獲知會，業主為 貴集團的獨立第三方。
- d) 我們已獲 貴集團中國法律顧問提供就該物業編製的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - i) 該物業的土地使用權為國有劃撥土地使用權，未獲政府批准，不得轉讓、租賃、抵押。
 - ii) 出租方尚未取得政府的批文，樓宇可被視為非法及未授權的構築物，相關政府部門可勒令清拆、沒收或整改該樓宇及／或要求我們支付不超過該樓宇價值10%的罰金。租賃協議被視為非法，承租人可能會面臨搬遷出該地址的風險。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 三月三十一日 現況下的資本值 (人民幣元)
20.	位於 中國 廣東省 佛山市 順德區 龍江鎮 西溪居委會 文華路11號 盈信城市廣場 A區3樓的 一個單位	據 貴集團知會，該物業包括一幢4層高商業樓宇內租賃面積約10.00平方米的一個辦公室單位。 該樓宇於二零零四年竣工。 該物業由佛山市順德區盈信房產開發有限公司租予 貴集團，為期五年，於二零一四年九月一日屆滿。	該物業由 貴集團佔用作辦公室。	無商業價值

附註：

- a) 根據佛山市順德區盈信房產開發有限公司(甲方)與佛山市聯塑進出口貿易有限公司訂立的租賃協議，甲方同意將物業租予 貴集團。租賃協議規定的若干重要條款(其中包括)如下：
 - i) 經協定，10平方米租賃面積的月租總額為人民幣300元。
 - ii) 租期自二零零九年九月一日起至二零一四年九月一日止。
 - iii) 租金不包括管理費及其他支銷。
 - iv) 貴集團未獲甲方書面同意不得分租部分或整個物業予第三方。
- b) 根據廣東省人民政府發出的房地產權證(粵房地證字C4768597號)，該物業所在的樓宇總建築面積約4,456.00平方米，業主為佛山市順德區盈信房產開發有限公司，作商業用途，於二零五三年十二月八日屆滿。
- c) 吾等獲知會，該物業的業主為 貴集團的關連方。
- d) 我們已獲 貴集團中國法律顧問提供就該物業編製的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - i) 出租方已取得房地產權證，有權使用及出租該物業。
 - ii) 租賃協議已於相關機構登記。根據租賃協議， 貴集團有權使用該物業。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載資料並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 三月三十一日 現況下的資本值 (人民幣元)
21.	位於 中國 四川省 德陽市 八角工業園的 一個工業綜合 項目	<p>據 貴集團知會，該物業包括多個辦公室、車間及倉庫，總建築面積約7,338.33平方米，建於面積約43,333.55平方米的地盤上，於二零零九年竣工。</p> <p>該物業由四川金路集團股份有限公司租予 貴集團，自二零零九年六月起為期3年，年租為人民幣2,400,000元。</p>	該物業由 貴集團佔用作辦公室、車間及倉庫。	無商業價值

附註：

- a) 根據四川金路集團股份有限公司、四川金路塑膠有限公司(甲方)與 貴集團(乙方)訂立的租賃租賃協議及補充協議，甲方同意將物業租予乙方，租期由交接後15天起計，為期3年，年租為人民幣2,400,000元。該總佔地面積約43,333.55平方米的地盤已訂約租予 貴集團。
- b) 根據德陽市人民政府發出的國有土地使用權證，四川金路集團股份有限公司獲授該物業所佔地面積56,372.00平方米的地盤，土地使用年期於二零四八年十二月三十日屆滿，作工業用途。

國有土地使用權證編號	發出日期	地盤面積 (平方米)	用途/屆滿日期
德府國用 2008 No.009414號	二零零八年九月二十六日	14,140.00	工業：二零四八年十二月三十日
德府國用 2008 No.009415號	二零零八年九月二十六日	9,653.00	工業：二零四八年十二月三十日
德府國用 2008 No.009416號	二零零八年九月二十六日	13,332.00	工業：二零四八年十二月三十日
德府國用 2008 No.009417號	二零零八年九月二十六日	19,247.00	工業：二零四八年十二月三十日
總計：		<u>56,372.00</u>	

- c) 我們已獲告知，該物業的業主為 貴集團的獨立第三方。
- d) 我們已獲 貴集團中國法律顧問提供就該物業編製的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - i) 出租方已取得國有土地使用權證，出租方有權合法擁有及租賃該地盤的土地使用權。
 - ii) 出租方並無取得房屋所有權證，但已依法取得相關建築工程規劃許可證。租賃協議有效。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 三月三十一日 現況下的資本值 (人民幣元)
22.	位於 中國 河南省 淮陽縣 西城區 淮周路南側 華林工業區的一 個工業綜合 項目	<p>據 貴集團知會，該物業包括4幢1至5層的工業樓宇及配套建築，總建築面積約37,918.76平方米，建於面積約241,334.54平方米的地盤(「該地盤」)之上。</p> <p>該物業於二零零四年至二零零五年間竣工。</p> <p>該物業由華林破產管理人租予 貴集團，為期2年，於二零一零年十二月三十一日屆滿。</p>	該物業現由 貴集團佔用作倉庫及車間。	無商業價值

附註：

- a) 根據華林破產管理人(甲方)與 貴集團(乙方)於二零零九年一月九日訂立的租賃協議，甲方同意將物業租予乙方，為期2年，於二零一零年十二月三十一日屆滿，年租為人民幣6,800,000元。
- b) 根據淮陽縣人民政府發出的國有土地使用權證淮國用(2005)154號，佔地面積約288,667.00平方米的物業所在地的土地使用權已授予河南華林化學建材有限責任公司。
- c) 根據淮陽縣人民政府發出的房屋所有權證淮房權證淮房字第400105號，河南華林化學建材有限責任公司獲授總建築面積39,169.88平方米的物業的房屋所有權。
- d) 根據二零一零年四月二十三日發出的拍賣成交確認書，該物業所處面積241,334平方米的地盤上，總建築面積52,128平方米的樓宇及附屬構築物已訂約出售予 貴集團，代價為人民幣119,000,000元。
- e) 我們已獲告知，該物業的業主為 貴集團的獨立第三方。
- f) 我們已獲 貴集團中國法律顧問提供就該物業編製的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - i) 出租方已取得該物業的國有土地使用權證及房屋所有權證，有權合法擁有及租賃該物業。
 - ii) 於 貴集團取得相關產權證前，甲方與 貴集團之租賃關係維持不變。
 - iii) 租賃協議已於相關機關登記。根據租賃協議， 貴集團有權使用該物業。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載資料並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 三月三十一日 現況下的資本值 (港元)
23.	香港 九龍 尖沙咀東部 麼地道75號 南洋中心 2座12樓3室	據 貴集團知會，該物業包括一個總可出租面積約900平方呎的辦公室單位。據 貴集團告知，該物業按總月租18,000港元租賃。租期自二零一零年一月一日起計為期兩年。	該物業由 貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值

附註：

- a) 吾等已獲提供該物業的租賃協議。
- b) 該物業的登記業主為黃聯禧。
- c) 吾等獲告知該物業的登記業主為 貴集團的關連方。