

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就對香港及中國物業權益於二零一零年三月三十一日的市值的意見而編製的函件、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：

指示、目的及估值日期

吾等按照閣下指示，對齊合天地集團有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（統稱「貴集團」）所持位於中華人民共和國（「中國」）的物業權益進行估值（詳見隨附估值證書）。吾等確認已視察物業，並已作出相關查詢及取得吾等認為必需的其他資料，以向閣下提供吾等所認為該等物業於二零一零年三月三十一日的價值。

市值的定義

吾等對各物業的估值代表物業的市值，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（二零零五年第一版），市值的定義為「物業經適當推銷後，由自願買家及自願賣家公平磋商，在知情、審慎及不受脅迫的情況下於估值日達成公平交易的估計交易金額」。

估值基準和假設

吾等的估值並無考慮特別條件或情況（如非典型融資、售後租回安排、銷售相關人士給予的特殊對價或優惠或任何特別價值因素）引致的估價升跌。

吾等的估值並無考慮物業權益涉及的任何抵押、按揭或債項，亦不考慮出售時可能涉及的開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該等物業概不涉及可影響其價值的任何繁重產權負擔、限制及開支。

對物業估值時，吾等已遵守●及香港測量師學會頒佈的香港測量師學會物業估值準則（二零零五年第一版）的規定。

附錄四

物業估值

對中國物業估值時，吾等假設已取得按年度名義土地使用費獲批特定年期物業的可轉讓土地使用權且已悉數結算任何應付地價。吾等依賴貴集團所提供有關物業業權及有關貴集團所持物業權益的資料。吾等對物業估值時，假設貴集團於各獲批之年期屆滿前的整段期間擁有各項物業的合法業權，並可不受干預地自由使用、佔用或指讓物業。

有關中國物業的業權及主要證書、批文及執照的批授情況已根據貴集團所提供資料及中倫律師事務所提供的意見，載於各估值證書的附註。

吾等對位於香港的物業權益(相關政府租契已於一九九七年六月三十日前屆滿)估值時，曾考慮大不列顛及北愛爾蘭聯合王國政府和中華人民共和國政府關於香港問題的聯合聲明附件三及新界土地契約(續期)條例的條文，有關租約可續期至二零四七年六月三十日而毋須支付地價，惟自續約日期起須每年支付相當於應課差餉租值百分之三的租金。

估值方法

吾等對貴集團目前於中國持作自用的第一類1-3號物業權益估值時，採用折舊重置成本(「折舊重置成本」)法。折舊重置成本法指土地現有用途的估計市值，加上樓宇及建築物的估計新重置成本，減去樓齡、狀況及功能過時的撥備。吾等對土地估值時參考市場既有的同類銷售交易。折舊重置成本視乎有關業務是否具備足夠獲利潛力而定。

吾等對貴集團於香港持作自用的第二類4號物業權益估值時，參考相關市場既有的同類銷售交易，並採用直接比較法。

貴集團於中國租用的第三類物業屬短期租賃性質或不能轉讓或分租或缺乏可觀租金收入，故並無商業價值。

資料來源

吾等已獲貴集團提供有關物業業權的文件摘要，然而，吾等並無查閱文件的正本以核證有否可能並無載於吾等獲提供文件副本的修訂。

吾等估值時，相當依賴貴集團所提供有關中國物業的資料，並接納所獲有關規劃批文、法定通告、地役權、年期、土地及樓宇的憑證、樓宇落成日期、佔用詳情、發展計劃、建築成本、地盤及建築面積以及所有其他相關事項的意見。

估值證書所載尺寸、量度及面積均按吾等獲提供的資料而定，故此僅為約數。吾等並無理由懷疑貴集團向吾等所提供對估值重要的資料是否真實準確。貴集團亦向吾等表示，所提供資料並無遺漏任何重大事實。

附錄四

物業估值

實地視察

吾等曾視察各項物業的外部，並在可行情況下視察其內部。然而，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。吾等並無測試任何設施。除另有說明外，吾等無法進行詳細實地測量以核證物業的地盤及建築面積，並假設吾等獲提供的文件所示面積準確。

貨幣及匯率

除另有說明外，本文件所有金額均以港元顯示。吾等估值時採用與估值日期相若的匯率人民幣1元兌1.14港元。

隨函附奉估值概要及估值證書。

此致

齊合天地集團有限公司
香港
上環
干諾道中168-200號
信德中心
西座
14樓1410室

列位董事 台照

代表
戴德梁行有限公司
董事
K. B. Wong
註冊專業測量師(產業組)
中國房地產估價師
M.H.K.I.S., M.R.I.C.S.
謹啟

二零一零年六月二十八日

附註：K. B. Wong先生為註冊專業測量師，擁有逾25年香港及中國物業估值經驗。

附錄四

物業估值

估值概要

第一類— 貴集團在中國持有的物業

物業權益	二零一零年 三月三十一日 現況下的資本值		貴集團 應佔權益	貴集團應佔 二零一零年 三月三十一日 現況下的資本值	
	人民幣	港元		人民幣	港元
1. 位於中國 浙江省 台州市 路橋區 峰江鎮 台州金屬再生工業園區 的工業綜合大樓	83,000,000元 (約等於 94,620,000 港元)		100%	83,000,000元 (約等於 94,620,000 港元)	
2. 位於中國 浙江省 台州市 路橋區 峰江鎮 台州金屬再生工業園區 園區北路1號的工業綜合大樓	292,000,000元 (約等於 332,880,000 港元)		100%	292,000,000元 (約等於 332,880,000 港元)	
3. 位於中國 浙江省 台州市 路橋區 峰江鎮 十份工業園 的工業綜合大樓	55,000,000元 (約等於 62,700,000 港元)		100%	55,000,000元 (約等於 62,700,000 港元)	
	小計：				
	430,000,000元 (約等於 490,200,000 港元)			430,000,000元 (約等於 490,200,000 港元)	

附錄四

物業估值

第二類— 貴集團在香港持有的物業權益

物業權益	二零一零年	貴集團 應佔權益	貴集團應佔
	三月三十一日 現況下的資本值		二零一零年 三月三十一日 現況下的資本值
4. 香港 上環 干諾道中168-200號 信德中心 西座 14樓1410室	18,000,000 港元	100%	18,000,000 港元
	小計： 18,000,000 港元		18,000,000 港元

第三類— 貴集團在中國租用的物業

5. 位於中國 浙江省 寧波市 寧波再生資源加工園區三期 18及20號區 的工業綜合大樓	無商業價值	—	無商業價值
	小計： 無商業價值		無商業價值
	總計： 508,200,000 港元		508,200,000 港元

附錄四

物業估值

估值證書

第一類— 貴集團在中國持有的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	二零一零年 三月三十一日 現況下的資本值
1. 位於中國 浙江省 台州市 路橋區 峰江鎮 台州金屬再生工業 園區的工業綜合大樓	該物業包括一幅地盤面積約 30,384.08平方米土地上的工 業綜合大樓。 該工業綜合大樓包括於二零 零六年至二零零九年落成 的七幢樓宇，總建築面積約 23,975.03平方米。 貴集團已獲授該物業的土地 使用權，於二零五三年十二 月七日期滿，作工業及倉儲 用途。	貴集團現時佔用該物業 作工業用途。	人民幣 83,000,000元 (約等於 94,620,000港元)

附註：

- (1) 根據台州市路橋區人民政府於二零零八年三月四日發出的國有土地使用權證Luo國用(2008)第00040號，總地盤面積約30,384.08平方米物業的土地使用權已授予台州齊合天地鑄造有限公司，於二零五三年十二月七日期滿，作工業及倉儲用途。
- (2) 根據浙江省台州市國土資源局路橋分局(出讓人)與台州齊合天地鑄造有限公司(承讓人)於二零零六年八月八日簽訂的國有土地使用權出讓合同第2006-25號，出讓人同意以對價人民幣8,354,303元向承讓人出讓物業的土地使用權。
- (3) 根據台州市建設規劃局於二零零八年八月十二日及二零零九年八月十七日分別發出的七份房屋所有權證第347349至347354號及S0017279號，總建築面積約23,975.03平方米物業的房屋所有權已授予台州齊合天地鑄造有限公司，作非住宅用途。
- (4) 根據房屋所有權證第347354號的批注，該樓宇實際建築面積為1,728.39平方米，較批准總建築面積多32.31平方米。因此，吾等於估值時並無賦予該總建築面積32.31平方米的多餘部分商業價值。
- (5) 根據於二零零六年六月二十三日發出的營業執照第001418號，台州齊合天地鑄造有限公司的註冊資本為7,500,000美元(已繳資本為7,500,000美元)，有效經營期自二零零三年十二月八日至二零五三年十二月七日。
- (6) 吾等已獲貴集團中國法律顧問所提供有關該物業業權的法律意見，其中包括以下資料：
 - (i) 簽訂及實行國有土地出讓合同為合法、有效、對雙方具約束力及可根據適用的中國法律及法規執行；
 - (ii) 台州齊合天地鑄造有限公司已繳付所有地價、社會保障金及樓宇和農作物補償費用；
 - (iii) 土地發展並無違反相關土地出讓合同所載規則，且台州齊合天地鑄造有限公司已取得於土地上興建樓宇的所有批文或許可；
 - (iv) 台州齊合天地鑄造有限公司已取得一幅地盤面積30,384.08平方米而建築面積23,975.03平方米物業的土地使用權及房屋所有權；

附錄四

物業估值

- (v) 除綜合大樓(房屋所有權證第S0017279號)外，該物業已按人民幣30,500,000元按揭予中國銀行路橋支行。按揭登記合法且有效。台州齊合天地鑄造有限公司可在承按人同意後出租、轉讓、佔用及出售該物業；及
- (vi) 一個工場超出許可建築面積32.31平方米。然而，根據台州市建設規劃局發出的證書，該公司獲豁免該超出面積的罰款。
- (7) 根據中國法律意見及貴集團提供的資料，業權及主要批文與證書的批授情況如下：
- | | |
|-------------|---|
| 國有土地使用權證 | 有 |
| 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| 房屋所有權證 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

附錄四

物業估值

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	二零一零年 三月三十一日 現況下的資本值	
			人民幣	
2. 位於中國 浙江省 台州市 路橋區 峰江鎮 台州金屬再生 工業園區 園區北路1號 的工業綜合大樓	<p>該物業包括三幅總地盤面積約136,631平方米土地上的工業綜合大樓。</p> <p>該工業綜合大樓包括於二零零三年至二零零八年期間落成的19幢樓宇，總建築面積約74,786.62平方米。</p> <p>貴集團已獲授地盤面積98,416平方米的物業的土地使用權，於二零五二年十一月一日到期，作工業及倉儲用途。</p> <p>貴集團已獲授總地盤面積38,215平方米物業的土地使用權，於二零四八年十月十五日到期，作工業及倉儲用途。</p>	貴集團現時佔用該物業作工業用途。	292,000,000元 (約等於 332,880,000港元)	

附註：

- (1) 根據台州市路橋區人民政府於二零零五年二月五日發出的2份國有土地使用權證(路國用(2005)第000033及000035號)，總地盤面積約98,416平方米物業的土地使用權已授予台州齊合天地金屬有限公司，於二零五二年十一月一日到期，作工業及倉儲用途。
- (2) 根據台州市路橋區人民政府於二零零五年二月五日發出的國有土地使用權(路國用(2005)第000034號)，總地盤面積約38,215平方米的土地使用權已授予台州齊合天地金屬有限公司，於二零四八年十月十五日到期，作工業及倉儲用途。
- (3) 根據台州市建設規劃局於二零零八年八月十二日發出的16份房屋所有權證第347318至347333號，總建築面積約74,786.62平方米物業的房屋所有權已授予台州齊合天地金屬有限公司，作非住宅用途。
- (4) 台州齊合天地金屬有限公司須於該物業首次交易時支付地價人民幣11,238,511元。吾等估值時已計及該地價。
- (5) 根據二零零八年四月二十三日的營業執照第331000400000741號，台州齊合天地金屬有限公司的註冊資本為12,680,000美元(已繳資本為12,682,000美元)，有效經營期自一九九九年十二月二十四日至二零四八年十二月二十三日。
- (6) 吾等已獲貴集團中國法律顧問所提供有關該物業業權的法律意見，其中包括以下資料：
 - (i) 簽訂及實行國有土地出讓合同為合法、有效、對雙方具約束力及可根據適用的中國法律及法規執行；
 - (ii) 台州齊合天地金屬有限公司已繳付所有地價。該公司亦已根據適用的中國法律及法規繳付土地使用稅；
 - (iii) 台州齊合天地金屬有限公司已取得一幅地盤面積136,631平方米而建築面積74,786.62平方米物業的土地使用權及房屋所有權；

附錄四

物業估值

- (iv) 台州齊合天地金屬有限公司可於餘下土地使用年期轉讓、出租或按揭物業的土地使用權。然而，該公司須支付地價人民幣11,238,511元及於首次轉讓土地時取得台州市國土資源局路橋分局批准；及
- (v) 該物業已按人民幣186,940,000元按揭予中國農業銀行路橋支行。按揭登記合法且有效。台州齊合天地金屬有限公司可於承按人同意後出租、轉讓、佔用及出售該物業。
- (7) 根據中國法律意見及貴集團提供的資料，業權及主要批文與證書的批授情況如下：
- | | |
|----------|---|
| 國有土地使用權證 | 有 |
| 房屋所有權證 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

附錄四

物業估值

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	二零一零年
			三月三十一日 現況下的資本值
3. 位於中國 浙江省 台州市 路橋區 峰江鎮 十份工業園 的工業綜合大樓	<p>該物業包括4幅總地盤面積約29,073.54平方米土地上的工業綜合大樓。</p> <p>該工業綜合大樓包括於一九九五年至一九九七年期間落成的四幢樓宇，總建築面積約4,947.88平方米。</p> <p>該物業亦包括總建築面積12,285.89平方米的若干臨時庇護構築物。</p> <p>貴集團已獲授該物業的土地使用權，分別於二零五零年七月二十九日、二零四八年十月十五日、二零五零年八月三十一日及二零五一年五月三十日到期，作工業用途。</p>	<p>貴集團現時佔用該物業作工業用途。</p>	<p>人民幣 55,000,000元 (約等於 62,700,000港元)</p>

附註：

- (1) 根據台州市國土資源局路橋分局於二零零二年三月十五日及二零零一年八月一日發出的國有土地使用權證(Luo國用(2002)字第10-135及10-2877號)，總地盤面積約29,073.54平方米物業的土地使用權已授予台州齊合天地金屬有限公司，分別於二零五零年七月二十九日、二零四八年十月十五日、二零五零年八月三十一日及二零五一年五月三十日到期，作工業用途。
- (2) 根據浙江省台州市國土資源局路橋分局(出讓人)與台州齊合天地金屬有限公司(承讓人)簽訂的國有土地使用權出讓合同第106號，出讓人同意以對價人民幣1,334,037元向承讓人出讓地盤面積約12,121平方米物業的土地使用權。
- (3) 根據台州市建設規劃局分別於二零零一年八月十日、二零零一年十一月二十二日及二零零八年八月十二日發出的三份房屋所有權證第315926、319913及347317號，總建築面積約4,947.88平方米物業的房屋所有權已授予台州齊合天地金屬有限公司，作非住宅用途。
- (4) 根據台州市建設規劃局路橋分局於二零零八年六月二十六日發出的批文，台州齊合天地金屬有限公司擁有總建築面積12,285.89平方米的若干用作遮蓋的臨時構築物。
- (5) 根據於二零零八年四月二十三日發出的營業執照第331000400000741號，台州齊合天地金屬有限公司的註冊資本為12,680,000美元(已繳資本為12,680,000美元)，有效經營期自一九九九年十二月二十四日至二零四八年十二月二十三日。
- (6) 吾等已獲貴集團中國法律顧問所提供有關該物業的法律意見，其中包括以下資料：
 - (i) 簽訂及實行國有土地出讓合同及房地產買賣合同為合法、有效、對雙方具約束力及可根據適用的中國法律及法規執行；
 - (ii) 台州齊合天地金屬有限公司已繳付所有地價；

附錄四

物業估值

- (iii) 台州齊合天地金屬有限公司已取得一幅地盤面積29,073.54平方米而建築面積4,947.88平方米物業的土地使用權及房屋所有權；及
- (iv) 該物業已按人民幣28,370,000元按揭予中國銀行路橋支行。按揭登記合法且有效。台州齊合天地金屬有限公司可於承按人同意後出租、轉讓、佔用及出售該物業。
- (7) 根據中國法律意見及貴集團提供的資料，業權及主要批文與證書的批授情況如下：
- | | |
|-------------|---|
| 國有土地使用權證 | 有 |
| 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| 房屋所有權證 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

附錄四

物業估值

估值證書

第二類— 貴集團在香港持有的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	二零一零年 三月三十一日 現況下的資本值
4. 香港 上環 干諾道中168-200號 信德中心 西座 14樓1410室	該物業包括於一九八六年落成位於7層商業停車場平台上的33層辦公大樓14樓的一個辦公室。 該物業建築面積約1,440平方呎(133.78平方米)。	貴集團現時佔用該物業作辦公室。	18,000,000港元
內地段第8517號第 33888份之24份	該物業由政府根據批地條件UB11612號持有，租期75年，自一九八零年十二月三十一日起，可再續期75年。現時應付政府物業租金為每年1,000港元。		

附註：

- (1) 該物業的註冊擁有人為Hefast Holding Corporation Limited。
- (2) 該物業已作為一般銀行信貸抵押而按揭予星展銀行(香港)有限公司，請參閱二零零九年八月二十五日編號為09091401100113的備忘錄。

附錄四

物業估值

估值證書

第三類— 貴集團在中國租用的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	二零一零年 三月三十一日 現況下的資本值
5. 位於中國 浙江省 寧波市 寧波再生資源加工園區 三期 18及20號區 的工業綜合大樓	<p>該物業包括一幅總地盤面積約36,112平方米土地上的工業綜合大樓。</p> <p>該工業綜合大樓包括總建築面積約10,218平方米的3幢樓宇。</p> <p>該物業現時由獨立第三方租予齊合天地(寧波)再生金屬有限公司，自二零零九年十月一日起，為期5年，每年服務費不少於人民幣2,233,210元，年租人民幣319,680元。</p> <p>根據中國法律顧問的意見，該租賃協議尚未登記。按與寧波金屬再生園區管理委員會於二零一零年三月十一日訂立的承諾所述，業主正在申請該物業的房屋所有權證。於估值日期，業主並無出租該物業的權利。</p> <p>貴公司表示，該物業並無任何按揭。</p> <p>該物業現時用途符合所規定用途。</p>	該物業現由貴集團佔用作工業用途。	無商業價值