

以下為利駿行測量師有限公司就本集團於二零一零年五月三十一日的物業權益而編製的函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本文件。



利駿行測量師有限公司
LCH (Asia-Pacific) Surveyors Limited
專業測量師
廠房及機器估值師
商業及金融服務估值師

敬請閣下留意，以下報告已根據由國際估值準則委員會頒佈的國際估值準則（二零零七年第八版）（「國際估值準則」）及香港測量師學會（「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）（「香港測量師學會物業估值準則」）訂定的指引編製。兩項準則均授權估值師作出假設，而有關假設經（例如由閣下之法律代表）進一步調查可能證實為不準確。任何例外情況已於下文清楚列明。下文所加標題，僅為方便參考之用，並無限制或擴大有關標題所指段落的文字。謹此強調下文所呈列的調查及結論乃以本報告估值當日估值師所知的文件及事實為基礎。倘可提供其他文件及事實，則估值師保留修訂本報告及其結論的權利。

香港
德輔道中287-291號
長達大廈
17樓

敬啟者：

根據星謙化工控股有限公司（下文稱為「貴公司」）管理層向吾等發出之指示，即為貴公司或其附屬公司（下文統稱為「貴集團」）目前於澳門、中華人民共和國大陸（下文稱為「中國」）、越南及孟加拉國持有的若干物業進行估值，吾等確認吾等已經進行實地視察，作出相關查詢，並且取得吾等認為必需之進一步資料，以支持吾等對該等物業於二零一零年五月三十一日（下文稱為「估值日期」）之估值意見，以供貴公司內部管理層作為參考用途。

吾等明白使用吾等的工作成果（不論是否為呈報格式）將構成 貴公司進行盡職審查之一部分，而吾等並未受聘作出特定的出售或購買建議。吾等亦明白使用吾等的工作成果，並不會取代 貴公司管理層於達致有關該等被評估物業的業務決策時所應進行的其他盡職審查。吾等對該等物業之調查結果及結論已收錄於估值報告內並於本日期呈交 貴公司。

按 貴公司管理層要求，吾等編製本摘要報告（包括本函件、估值概要及估值證書）以概述吾等於估值報告內的調查結果及結論，以供載入本日期刊發的文件，旨在供 貴公司股東參考。未有定義的詞彙將與估值報告內所用者具有相同涵義，而於估值報告所採用的假設及限制亦適用於本摘要報告。

估值及假設基準

根據國際估值準則（香港測量師學會物業估值準則亦依循國際估值準則），共有兩項物業估值基準，分別為市值基準及非市值估值基準。在是次委聘中，吾等按照市值基準作出吾等對該等物業的估值意見。

「市值」一詞經國際估值準則及香港測量師學會物業估值準則界定為「物業經過適當推銷後，由自願買方與自願賣方公平磋商，在知情、審慎及自願的情況下於估值日期交易所換取的估計金額」。

吾等對第一至四類物業進行估值時，乃假設：

1. 於各項物業中擁有合法權益的一方擁有有關物業權益的絕對業權；
2. 於各項物業中擁有合法權益的一方必須有權可於整段獲授而未屆滿之年期內自由及不受干擾地轉讓相關物業權益，且已全數支付任何應付之地價；
3. 於各項物業中擁有合法權益的一方以該相關物業權益的現況在市場出售，而並無憑藉遞延條款合約、售後回租、合營企業、管理協議或任何其他類似安排，以抬高有關物業權益的價值；
4. 該等物業已就其出售取得相關政府批准，且可在市場出售及轉讓而概無任何產權負擔（包括但不限於交易費用）；及

5. 該等物業可於估值日期按其現有用途於市場自由轉讓予本地及海外買家而概無任何產權負擔，且毋須向政府支付任何地價。

倘情況並非如此，則會對報告所述價值有不利影響。

估值方法

於按絕對業權基準計算物業之市值時，一般採納三種方法，即銷售比較法（亦稱市場法）、成本法及收益法。

於考慮第一類第1項物業之整體及固有特點後，吾等採用折舊重置成本（「折舊重置成本」法，即應用成本法評估特殊物業，例如第一類之該項物業。採用此方法需要估計土地使用權以其現有用途而言之市值，以及估計樓宇及其他地盤工程之新重置成本，隨後經計入地盤平整成本及連接至該等物業之該等公用設施接駁費用就老化、條件及功能陳舊作出扣減。該物業之土地使用權已透過分析可供比較物業之類似出售或放盤而根據以市場為基礎之憑證釐定。

該物業之估值乃假設經考慮所採用全部資產之價值及營運性質後，對該物業是否具備充份之業務盈利潛力進行測試。

採用此方法，須假設土地獲得重置現有樓宇之規劃批准，且於評估土地時，須考慮土地以現有樓宇及地盤工程發展之方式，及其實現土地全部潛在價值之程度。當考慮一個假想之重置地盤時，一般應視其具有與實際地盤相同之實物及位置特徵，惟不包括與現有用途無關或無價值之實際地盤特徵。於考慮樓宇時，樓宇之全部重置成本須考慮從一個新地盤至樓宇落成後，可於估值日期入夥及用作現時用途所需之一切事宜。估計該等成本並非將來興建樓宇之成本，而是指該工程已於某個適宜時間施工，使樓宇於估值日可佔用之成本。

吾等有必要申明，吾等對第一類第1項物業之估值意見，並非有意表明在公開市場以零碎基準出售該物業之土地使用權或若干樓宇可能變現之金額。

於評估第一類第2項物業以及第二類物業時，吾等採用銷售比較法，假設各項物業於估值日期乃交吉出售。此方法考慮同類或替代物業之銷售、供應或放盤詳情及相關市場數據，計算理性投資者就具有相若用途及絕對業權之同類物業所須支付之物業價值。

評估第三及第四類物業時，吾等採用收入法的投資法（由於歸屬利益及回報率是基於市場因素計算，因此有時或稱為市場法其中一項計算方法），根據現有租賃協議的現行應收租金及物業權益的歸屬潛力計算。吾等對該等類別物業的估值意見乃根據現有租賃協議作出。

第五、六、七及八類物業受租賃安排所規限，而 貴集團（即物業使用者）僅有權使用該物業，但無權在安排指定期間內自由轉讓該物業的權利。由於租賃協議屬短期性質或不得轉讓或分租或缺乏重大收入租金，故就本估值而言，吾等並無賦予第五、六、七及八類物業任何商業價值。就第九類物業而言， 貴集團並未取得長期業權證。因此，就本估值而言，吾等並無賦予該物業任何商業價值。吾等建議 閣下自行就目標物業的可轉讓性進行法律方面的盡職審查。

可能影響呈報價值的事項

就估值而言，吾等採用獲提供的有關文件副本中列明的面積而並無進一步核實。假如日後發現所採用的面積並非最近經批准的建築面積，吾等保留權利修正吾等之報告及估值。

吾等的估值並無考慮所估物業涉及的任何質押、按揭、未支付地價或所欠款項，亦無考慮出售成交時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明外，吾等乃假設該等物概無涉及可影響其價值的一切繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等的估值假設第一至四類中各項物業可在市場買賣而無任何法律障礙（特別是來自監管機構的障礙）。倘情況並非如此，則會對所呈報價值產生重大影响。吾等建議 閣下自行就該等事宜進行法律方面的盡職審查。吾等對此概不負責。

於本文件的最後可行日期，吾等並無獲悉有關該等物業及會影響吾等的工作成果中所呈報價值的任何負面消息。因此，吾等無法就該等物業所受影響（如有）作出報告或發表意見。然而，倘若日後確定有關消息於估值日期已存在，則吾等保留權利調整本報告所呈報的價值。

確定業權

由於按市值基準估值，貴公司管理層向吾等提供有關必需文件，以證明於該等物業擁有合法權益的一方（即貴集團）可自由及不受干擾地出讓（於此情況下，指絕對業權）或佔用該等物業權益而概無任何產權負擔，並已悉數支付任何應付地價或已辦理餘下手續。

就估值而言，吾等已獲提供由中國、澳門、越南及孟加拉國執業律師嘉源律師事務所、梁翰民律師樓、Vietnam International Law Firm (VILAF-Hong Duc)、Doulah & Doulah各自於二零一零年七月二十九日就該等物業的有關業權出具的業權文件副本及法律意見（「法律意見」）。吾等亦獲提供租賃協議的副本。然而，吾等並未核實已於相關部門存檔的文件正本，以核實所有權或核實吾等獲提供文件副本中可能並無體現的任何修訂。吾等謹此聲明，吾等並非法律專業人士，且不具資格確定該等業權及申報所估物業可能已登記的任何產權負擔。在編製本報告過程中，吾等完全依賴於有關各估物業擁有合法權益的現有一方的法律意見副本。所披露的所有文件（如有）僅供參考，而吾等概不會就涉及所估物業的法律業權及權利（如有）的任何法律事宜承擔任何責任。吾等概不會就吾等誤解該等文件而承擔任何責任。

由於中國土地登記制度尚待完善，吾等無法調查存於相關機構的第一、三及六類物業文件正本以核實所有權或吾等獲提供文件副本中可能並無體現的任何修訂。然而，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司證券〔●〕規則應用指引第12號所述規定，並完全依賴貴公司提供的文件副本及貴公司就該等物業的現有業權提供的法律意見副本。吾等不會就該等法律意見負責或承擔任何責任。

吾等已就澳門物業向土地註冊處進行查冊。吾等對調查資料所載內容不承擔任何責任，亦不對於吾等調查時並未記錄的物業承擔任何責任。吾等估值時，吾等假設該等物業並無附帶任何產權負擔。

根據香港測量師學會物業估值準則第4號視察及調查該等物業

吾等已視察大部分物業的外部，並在可能情況下視察其內部，就此而言，吾等已獲提供吾等進行估值所要求的相關資料。吾等並無視察該等物業內被覆蓋、未暴露或無法進入的部分，並假設該等部分乃處於合理狀況。吾等無法就該等物業的狀況發表

任何意見或建議，而吾等的工作成果亦不應視為就該等物業的狀況作出任何暗示聲明或陳述。吾等並無進行結構性測量、調查或檢查，惟於視察過程中，吾等並無發現所視察的該等物業有任何嚴重損壞。然而，吾等無法報告該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等亦無對任何設施（如有）進行測試，亦無法議別被覆蓋、未暴露或無法進入的該等設施。

吾等進行估值時，乃假設該等物業未曾進行未經授權的修改、加建或添置，而有關視察及本報告的用途並非旨在為該等物業進行樓宇測量。吾等已假設該等物業概無腐朽及內在危險或採用不適當材料及技術。

吾等並無進行實地測量以核實該等物業的面積是否正確，惟假設吾等獲提供的文件所載的面積乃正確無誤。一切尺寸、量度及面積均為約數。

吾等的委聘及對該等物業進行估值的議定程序並不包括獨立土地測量以核實該等物業的法定邊界。吾等謹此聲明，吾等並非土地測量專家，故吾等無法核實或確認吾等獲提供文件所載該等物業的法定邊界是否正確。吾等概不承擔任何責任。貴公司管理層或於該等物業擁有權益的一方應就其各自的法定邊界進行盡職審查。

吾等並無安排進行任何調查以確定於興建該等物業時或自建成以來是否曾使用任何有毒或危險材料，因此，吾等無法申報該等物業在此方面不存在風險。就本估值而言，吾等已假設倘若進行該等調查，將不會發現有大量使用任何該等材料的情況。

吾等並不知悉是否有就該等物業是否存在任何污染或可能發生的污染而進行的任何環境審核或其他環境調查或土壤測量內容。於吾等進行工作過程中，吾等獲指示須假設該等物業未曾用作會產生污染或潛在污染的用途。吾等並無調查該等物業或其相鄰土地的過去或現時用途，以確認該等物業是否因上述用途或地塊而導致任何污染或潛在污染；因此，吾等假設並不存在任何污染或潛在污染。然而，倘日後確認該等物業或任何相鄰土地存在污染、滲漏或污染物，或現址曾經或現正用作會產生污染的用途，該等情況會降低所報價值。

資料來源及根據香港測量師學會物業估值準則第5號對其進行的核實

在估值過程中，吾等獲提供有關該等物業的文件副本，而該等副本已被用作參考而無向有關部門及／或機構進一步核實。吾等的估值程序毋須進行任何查冊或查閱文件正本以核實擁有權或核實吾等獲提供文件中可能未體現的任何修訂。

吾等完全依賴 貴公司管理層或其委任的人士所提供的資料，而無進一步核實有關資料，且全面接納吾等獲提供有關規劃批文或法定通告、業權、地役權、年期、租金、佔用情況、地盤及樓面面積等事項以及所有其他相關事項的意見。

估值範圍乃參考 貴公司管理層所提供的物業清單而釐定。清單所列的所有物業已載於吾等的估值文件內。 貴公司管理層已向吾等確認， 貴公司並無擁有吾等獲提供清單所列物業權益以外的其他物業權益。

除另有指明外，吾等並無按重建基準進行任何評估，而對其他可能之發展方式及相關經濟資料進行研究並不屬於吾等的工作範圍。

吾等的估值僅依據吾等可獲得的建議及資料作出。儘管已向當地物業市場從業人士作出限定範圍的一般查詢，吾等無法核實及確定有關人士所提供建議的正確性。吾等概不負責或承擔責任。

其他人士所提供的資料乃吾等全部或部分工作報告的依據，有關資料相信屬可靠，惟並未就一切情況進行核實。吾等的估值程序或工作並不構成一項審核、審閱或所獲資料的編纂。因此，吾等概不就其他人士所提供用於編製本報告的任何數據、建議、意見或估計數字的準確性作出任何保證或承擔任何責任。

吾等進行估值時採納其他專業人士、外來數據來源及 貴公司管理層提供的工作成果，彼等在得出有關數字所採納的假設及限制亦適用於吾等之估值。吾等所採納的程序並不提供審核所需的所有憑證，而由於吾等並無進行審核，故吾等不會發表審核意見。

吾等不會就 貴公司管理層未向吾等提供的資料承擔任何責任。吾等已徵得及獲得 貴公司管理層確認，所提供資料並無遺漏任何重大因素。吾等的分析及估值乃根據 貴公司管理層向吾等全面披露及可能對估值構成重大及潛在影响的事實而進行。

除另有指明外，所有貨幣金額均以港元（「港元」）為單位。對中國物業進行估值時所採納的匯率為於估值日期的現行匯率，即人民幣0.88元兌1港元。對澳門物業進行估值時所採納的匯率為於估值日期的現行匯率，即1.03澳門元兌1港元。估值日期與吾等報告日期之間的匯率並無重大波動。

本摘要報告的限定條件

吾等於本摘要報告內對物業的估值意見僅就上述目的及僅於估值日期有效，且僅供所述 貴公司使用。吾等或其人員一概毋須因本摘要報告而向法院或任何政府機構提供證供或出庭聆訊，且估值師並不對任何其他人士承擔任何責任。

吾等不會就市況及當地政府政策的變動負責，亦無責任修訂吾等的報告以反映本報告日期後出現或吾等獲知的事件或情況。

本摘要報告全部或任何部分或其任何引述，概不得在未取得吾等書面批准出現之格式及內容前載入任何出版文件、通函或聲明，或以任何形式出版。然而，吾等同意於本文件內刊載本摘要報告以供 貴公司股東參考。

吾等於是次委聘提供的服務所涉及的責任上限（不論是否以合約、疏忽或其他形式採取的行動）僅以產生責任的服務或工作成果及以吾等獲支付的收費為限。吾等並不就所產生的、特殊、偶然或懲罰性損失、損害或開支（包括但不限於所損失的溢利、機會成本等）負責，即使已獲告知可能會出現上述情況亦然。

貴公司須就吾等或吾等的人員被追討、支付或產生任何與吾等的報告有關的任何索償、負債、成本及開支（包括但不限於律師費及吾等的人員所投入時間）向吾等作出彌償保證及使吾等及吾等的人員免受任何損害，惟倘任何該等損失、開支、損害或負債最終被確定為因吾等於進行工作時嚴重疏忽所致則除外。此項規定於吾等因任何原因被終止有關委聘後仍然有效。

聲明

隨附估值證書乃根據香港聯合交易所有限公司證券〔●〕規則第5章及應用指引第12號的規定以及國際估值準則及香港測量師學會物業估值準則所載指引而編製。該等估值由估值師（見本函件最後的附註）（作為外部估值師並就本估值而言具估值資格）進行。

吾等將保留本摘要報告及詳細估值報告的副本，連同編製該文件的數據，該等數據及文件將遵照香港法例由本報告日期起保存六年，隨後將會銷毀。吾等認為此等記錄屬機密資料，未經 貴公司授權及事先與吾等作出安排，吾等不准許任何人士取閱有關記錄，惟於執法機關或法院頒令下則作別論。另外，吾等會將 貴公司資料列入吾等的客戶名單以供將來參考。

吾等謹此證明，估值費並不會視估值結論而更改，吾等並未於該等物業、 貴集團或所呈報的估值中擁有重大利益。

以下隨附吾等的估值摘要及估值證書。

此致

香港
干諾道西28號
威勝商業大廈11樓6室
星謙化工控股有限公司
列位董事 台照

代表
利駿行測量師有限公司

董事總經理
何展才
B.Sc. PgDip RPS (GP)

董事
吳紅梅
B.Sc. M.Sc. RPS (GP)

謹啟

參與估值師：
馮志蘅 *B.Sc. M.Sc.*

二零一零年七月二十九日

附註：

1. 何展才先生自一九八八年起在香港、澳門、台灣、中國大陸、日本、東南亞、澳洲、芬蘭、波蘭、蘇格蘭、德國、阿根廷、巴西、圭亞那、加拿大及美國為不同行業進行資產估值及顧問工作。彼在中國大陸的房地產物業估值方面擁有逾20年經驗。
2. 吳紅梅女士自一九九四年起在香港進行房地產物業估值，且在中國大陸物業估值方面擁有逾十年經驗。
3. 何展才先生及吳紅梅女士均為香港測量師學會會員及為香港測量師學會所出版有關〔●〕事宜的註冊成立或引薦以及有關收購與合併的通函與估值所進行估值工作的物業估值師名冊上的估值師。
4. 於報告在越南及孟加拉國的租賃物業時，彼等分別獲越南及孟加拉國的合資格資深估值師協助。

估值概要

第一類 — 貴集團根據長期業權證在中國持有、佔用及按市值基準估值的物業

物業	貴集團權益	貴集團
		於二零一零年 五月三十一日 其現況下的估值金額 港元
1. 位於中華人民共和國 廣東省 珠海市 臨港工業區 化工專區 東榮路的一幢工廠綜合大樓	100%	12,060,000
2. 中華人民共和國 廣東省 珠海市 前山 明珠南路2158號 華業大廈8樓801室第3部分	100%	3,730,000
	小計：	<u>15,790,000</u> 港元

附錄三

物業估值

第二類 — 貴集團在澳門持有、佔用及按市值基準估值的物業

物業	貴集團權益	貴集團 於二零一零年 五月三十一日 其現況下的估值金額 港元
3. 澳門新口岸 北京街202A-246號 澳門金融中心16樓 A-D、M、N室及L室 的部分面積及3號地庫的第7號泊車位	100%	6,390,000
	小計：	<u>6,390,000</u> 港元

第三類 — 貴集團根據長期業權證在中國持有作投資用途並按市值基準估值的物業

物業	貴集團權益	貴集團 於二零一零年 五月三十一日 其現況下的估值金額 港元
4. 中華人民共和國 廣東省 珠海市 前山 明珠南路2158號 華業大廈8樓801室第1及2部分	100%	2,600,000
	小計：	<u>2,600,000</u> 港元

附錄三

物業估值

第四類 — 貴集團在澳門持有作投資用途並按市值基準估值的物業

物業	貴集團權益	貴集團
		於二零一零年 五月三十一日 其現況下的估值金額 港元
5. 澳門新口岸 北京街202A-246號 澳門金融中心16樓 E-K室及L室 的部分面積	100%	8,690,000
	小計：	<u>8,690,000</u> 港元

第五類 — 貴集團根據一項經營租約在香港佔用的物業

物業	貴集團	
		於二零一零年 五月三十一日 其現況下的估值金額 港元
6. 香港 干諾道西28號 威勝商業大廈 11樓6室	無商業價值	
	小計：	<u>零</u>

附錄三

物業估值

第六類 — 貴集團根據多項經營租約在中國佔用的物業

物業	貴集團 於二零二零年 五月三十一日 其現況下的估值金額 港元
7. 位於中華人民共和國 廣東省 中山市 黃圃鎮 新豐工業區的一幢工廠綜合大樓	無商業價值
8. 中華人民共和國 廣東省 廣州市 海珠區 南州路 怡居街79-111號 2樓 201-210號辦公單位	無商業價值
9. 中華人民共和國 廣東省 廣州市 南沙區 進港大道24號 5樓1號左部的一個辦公單位	無商業價值

小計：	_____ 零

第九類 — 貴集團將在中國收購的物業

物業	貴集團 於二零一零年 五月三十一日 其現況下的估值金額 港元
13. 位於中華人民共和國 廣東省 廣州市 南沙區 黃閣鎮 小虎島的一幅土地（即第09NGY-20號地段）	無商業價值

	小計： _____ 零
	總計： <u><u>33,470,000</u></u> 港元

估值證書

第一類 — 貴集團根據長期業權證在中國持有、佔用及按市值基準估值的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 五月三十一日 其現況下的估值金額
1. 位於中華人民共和國 廣東省 珠海市 臨港工業區 化工專區 東榮路 的一幢工廠綜合大樓	<p>該物業包括一幅地盤面積約33,333.60平方米的 土地，其上建有七幢主 要樓宇及構築物。</p> <p>該等主要樓宇及構築物 包括於二零零五年至二 零零九年間落成的多幢 加工車間、倉庫、辦公 樓宇及其他配套設施， 樓高一至兩層，總樓面 面積約為5,133.26平方米 (見下文附註2及3)。</p> <p>該物業的土地使用權期 限直至二零五三年四月 二十七日止，為期50 年，作工業用途(見下文 附註1)。</p>	<p>吾等已視察該物業，並 獲 貴集團確認，於估 值日期該物業由 貴集 團佔用作加工、輔助辦 公室、倉庫及其他支援 用途。</p>	<p>12,060,000港元 (100%權益)</p>

附註：

1. 該幅土地由國家擁有，而其使用權則由國家透過以下方式授予 貴公司間接全資附屬公司
珠海市澤濤黏合製品有限公司(以下簡稱「珠海澤濤」)：
 - (i) 根據珠海臨港工業區建設規劃國土局與珠海澤濤於二零零三年四月二十八日訂立的
國有土地使用權出讓合約，一幅地盤面積約為33,333.6平方米的土地被出讓予珠海澤
濤，作工業用途的使用期由二零零三年四月二十八日至二零五三年四月二十七日為
期50年。
 - (ii) 根據廣東省人民政府於二零零六年九月二十一日發出的房產證(粵房地證字第
C4706093號)，該幅地盤面積約為33,333.60平方米的土地的合法擁有人為珠海澤濤，
作工業用途的使用期直至二零五三年四月二十七日屆滿。

2. 根據廣東省人民政府於二零零六年九月二十一日發出的六份不同房產證（粵房地證字第C4706087、C4706088、C4706089、C4706090、C4706091及C4706092號），以下總樓面面積約為4,933.26平方米的樓宇的合法擁有人為珠海澤濤。該等證書涉及各幢主要樓宇的樓面面積列示如下：

	總樓面面積 (平方米)
(i) 一幢兩層高辦公樓宇	1,395.83
(ii) 一幢一層高車間	819.30
(iii) 一幢一層高警衛室	26.85
(iv) 一幢一層高倉庫1號樓	1,286.05
(v) 一幢一層高倉庫2號樓	1,286.05
(vi) 一幢一層高配電室	119.18
	<hr/>
合共	<u>4,933.26</u>

3. 根據吾等的現場視察，該土地上建有總樓面面積約為200.00平方米的一層高泵房及消防水池（均無任何房產證）。
4. 珠海澤濤為外商獨資（港、澳、台）有限公司，持有日期為一九九九年七月二十九日的有效企業法人營業執照，其經營期由一九九九年七月二十九日起至二零二九年七月二十九日止。
5. 根據 貴集團中國法律顧問嘉源律師事務所編製的法律意見，務請留意下列意見：
- (i) 珠海澤濤以土地出讓方式合法取得該土地的使用權；
 - (ii) 貴集團為該物業的唯一合法擁有人，擁有於該土地使用權期限內使用該物業的絕對權利。在須取得承按人（如下文第(iii)項所述）同意的規限下， 貴集團有權轉讓、出租或按揭該物業；及
 - (iii) 該物業已按揭予中國農業銀行珠海市珠海港支行。

附錄三

物業估值

			於二零一零年 五月三十一日 其現況下的估值金額
物業	概況及年期	佔用詳情	
2. 中華人民共和國 廣東省 珠海市 前山 明珠南路2158號 華業大廈8樓801室 第3部分	<p>該物業包括一幢於二零零五年落成的15層高商業樓宇內8樓的一個辦公單位的一部分。</p> <p>根據吾等獲提供的資料，該物業連同下文列示的第4項物業的總樓面面積約為794.1平方米，其中該物業的總樓面面積約為465.9平方米（見下文附註1）。</p> <p>該物業的土地使用權期限直至二零四二年十月十四日止，作辦公用途（見下文附註1）。</p>	吾等已視察該物業，並獲貴集團確認，於估值日期該物業由貴集團佔用作辦公用途。	3,730,000港元 (100%權益)

附註：

1. 根據廣東省人民政府於二零零五年十一月八日發出的房產證（粵房地證字第C3957959號），該物業及下列第4項物業的合法擁有人為友信行有限公司（下文稱「友信行」）。根據該房產證，該物業連同下文所列第4項物業的總樓面面積為約794.10平方米，年期直至二零四二年十月十四日止，作辦公用途。
2. 友信行為貴公司間接全資附屬公司，持有營業執照，經營期於一九九一年七月二十日開始。
3. 根據貴集團中國法律顧問嘉源律師事務所編製的法律意見，務請留意下列意見：
 - (i) 友信行已合法取得該物業的使用權；及
 - (ii) 友信行為該物業的唯一合法擁有人，有權於該土地使用權期限內使用、轉讓、出租或按揭該物業。

第二類 — 貴集團在澳門持有、佔用及按市值基準估值的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 五月三十一日 其現況下的估值金額
3. 澳門新口岸 北京街202A-246號 澳門金融中心16樓 A-D、M、N室及L室 的部分面積及3號地庫 的第7號泊車位	該物業包括一幢於一九 九四年落成的21層高商 業樓宇(包括地下及3層 地庫)內16樓的6個辦公 單位(A、B、C、D、 M及N單位)及一個辦公 單位(L單位)的部分面 積及3號地庫的一個泊車 位。 根據吾等可獲得的資 料，該物業的該等辦公 單位可售總面積約為 490.37平方米。 該物業的土地使用權期 限自一九九一年四月十 二日起計為期25年，作 辦公用途(見下文附註 1)。	吾等已視察該物業，並 獲 貴集團確認，於估 值日期該物業由 貴集 團用作辦公用途。	6,390,000港元 (100%權益)

附註：

1. 該物業的登記擁有人為友信行有限公司(以下簡稱「友信行」)，乃分別於二零零二年八月六日及二零零四年九月十五日在Conservatória do Registo Predial登記，兩份登記證書編號為第52049 G號及92941 G號。
2. 根據 貴集團澳門法律顧問梁翰民律師樓編製的法律意見，務請留意下列意見：
 - (i) 友信行是該物業的合法及登記擁有人；
 - (ii) 第「A16」、「B16」、「C16」、「D16」、「E16」、「L16」、「M16」及「N16」號單位不受任何申索、抵押、留置權、繁重產權負擔及任何性質的任何其他第三方權利制約，亦無任何其他事宜、事件或情況(不論屬法律性質或其他)而可能對 貴公司對前述單位的業權產生不利影響，惟上述單位已根據五份抵押書抵押予Banco da East Asia, Limitada, Sucursal de Macau以作為 貴公司獲授最多17,500,000港元銀行融資的保證，在澳門不動產登記處的登記號分別為36368C、52676C、66744C、77034C及89543C；及
 - (iii) 該泊車位不受任何申索、抵押、留置權、繁重產權負擔及任何性質的任何其他第三方權利制約，亦無任何其他事宜、事件或情況(不論屬法律性質或其他)而可能對 貴公司對前述泊車位的業權產生不利影響。

附錄三

物業估值

第三類 — 貴集團根據長期業權證在中國持有作投資用途並按市值基準估值的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 五月三十一日 其現況下的估值金額
4. 中華人民共和國 廣東省 珠海市 前山 明珠南路2158號 華業大廈8樓801室 第1及2部分	<p>該物業包括一幢於二零零五年落成的15層高商業樓宇內8樓的一個辦公單位的部分面積。</p> <p>根據吾等可獲得的資料，該物業連同上文列示的第2項物業的總樓面面積約為794.1平方米，其中該物業的總樓面面積約為328.2平方米。 (見下文附註1及2)</p> <p>該物業的土地使用權期限直至二零四二年十月十四日止，作辦公用途。(見下文附註1)</p>	<p>於估值日期，該物業已訂立租賃協議，租期自二零零九年十月一日起至二零一零年九月三十日止為期一年，月租為人民幣10,994.7元(不包括管理費)，作辦公用途。</p>	2,600,000港元 (100%權益)

附註：

1. 根據廣東省人民政府於二零零五年十一月八日發出的房產證(粵房地證字第C3957959號)，該物業及上文所列第2項物業的合法權益擁有人為友信行有限公司(以下簡稱「友信行」)。根據該證書，該物業連同上文所列第2項物業的總樓面面積約為794.10平方米，年期至二零四二年十月十四日止，作辦公用途。
2. 根據友信行與中企動力科技集團股份有限公司珠海分公司(以下簡稱「中企動力珠海」)於二零零九年九月二十七日訂立的租賃協議，總樓面面積約為328.20平方米的該物業已出租予中企動力珠海，租期自二零零九年十月一日起至二零一零年九月三十日止為期一年，月租為人民幣10,994.7元。
3. 友信行為 貴公司間接全資附屬公司，持有商業登記證，經營期於一九九一年七月二十日開始。
4. 根據 貴集團中國法律顧問嘉源律師事務所編製的法律意見，務請留意下列意見：
 - (i) 友信行已合法取得該物業的使用權；及
 - (ii) 友信行為該物業的唯一合法權益擁有人，有權於該土地使用權期限內使用、轉讓、出租或按揭該物業。

第四類 — 貴集團在澳門持有作投資用途並按市值基準估值的物業

			於二零一零年 五月三十一日 其現況下的估值金額
物業	概況及年期	佔用詳情	
5. 澳門新口岸 北京街202A-246號 澳門金融中心16樓 E – K室及 L室的部分面積	<p>該物業包括一幢於一九九四年落成的21層高商業樓宇（包括地下及3層地庫）內16樓的7個辦公單位（E、F、G、H、I、J及K室）及一個辦公單位（L室）的部分面積。</p> <p>根據吾等可獲得的資料，該物業的可銷售總面積約為688.4平方米。 (見下文附註2)</p> <p>該物業的土地使用權期限由一九九一年四月十二日起計為期25年，作辦公用途。(見下文附註1)</p>	<p>於估值日期，該物業的2個單位處於空置狀態，而該物業的其餘單位則已訂立多份不同年期的租約，最長年期至二零一三年三月十七日屆滿，月租總額為57,627.5港元（不包括管理費），作辦公用途。(見下文附註2)</p>	8,690,000港元 (100%權益)

附註：

1. 該物業的登記擁有人為友信行有限公司（以下簡稱「友信行」），曾分別於二零零二年八月六日及二零零三年二月十九日在Conservatória do Registo Predial登記，登記證書編號分別為第52049G號及第61514G號。

附錄三

物業估值

2. 根據 貴公司提供的資料，於估值日期，該物業涉及下列租賃協議：

	可銷售面積 (平方米)	承租人名稱	月租 (不包括 管理費) (港元)	租期
E室	42.80	空置	-	空置
F室	43.72	明德澳門離岸商業服務有限公司	4,400	二零一零年一月四日至 二零一一年一月三日
G室	41.72	國酒集團鴻富天(澳門)投資有限公司	4,790	二零一零年二月一日至 二零一一年十一月三十一日
H室*				
第1部分	55.74	瑞信(澳門)有限公司	7,600	二零零八年三月一日至 二零一一年二月二十八日
第2部分	48.31	旭籐有限公司－澳門離岸商業服務	3,700	二零零九年九月十六日至 二零一零年九月十五日
I室				
第1部分	112.45	空置	-	空置
第2部分	54.35	藝峻實業(澳門離岸商業服務)有限公司	5,777.50	二零零九年八月一日至 二零一零年七月三十一日
J室	150.12	澳門ITDP文化旅遊投資有限公司	13,000	二零一零年三月十八日至 二零一三年三月十七日
K室	59.57	卓朗(澳門離岸商業服務)有限公司	8,550	二零一零年三月一日至 二零一二年二月二十九日
L室部分	65.03	柏科國際(澳門離岸商業服務)有限公司	9,810	二零一零年五月一日至 二零一一年四月三十日
			總計： 57,627.5	

* 指定H室面積約為14.59平方米的部分已作為公用面積分配。

3. 根據 貴集團澳門法律顧問梁翰民律師樓編製的法律意見，務請留意下列意見：

- (i) 友信行是該物業的合法及登記擁有人；
- (ii) 「A16」、「B16」、「C16」、「D16」、「E16」、「L16」、「M16」及「N16」室不受任何申索、抵押、留置權、繁重產權負擔及任何性質的任何其他第三方權利制約，亦無任何其他事宜、事件或情況(不論屬法律性質或其他)而可能會對友信行對前述單位的業權產生不利影響，惟上述單位已根據五份抵押書抵押予Banco da East Asia, Limitada, Sucursal de Macau以作為友信行獲授最多17,500,000港元銀行融資的保證，在澳門不動產登記處的登記號分別為36368C、52676C、66744C、77034C及89543C；

- (iii) 「F16」、「G16」、「H16」、「I16」、「J16」及「K16」室不受任何申索、抵押、留置權、繁重產權負擔及任何性質的任何其他第三方權利制約，亦無任何其他事宜、事件或情況（不論屬法律性質或其他）而可能會對友信行對前述單位的業權產生不利影響，惟上述單位已根據四份抵押書抵押予大豐銀行有限公司以作為友信行獲授最多15,200,000港元銀行融資的保證，在澳門不動產登記處的登記號分別為40378C、53180C、63852C及80955C；及
- (iv) 所有租約均不包括出租人須履行的任何不尋常繁重條款。根據澳門法律，該等租約均屬有效並持續存在，對訂約各方均具法律約束力及可予強制執行。

第五類 — 貴集團根據一項經營租約在香港佔用的物業

物業	概況及佔用情況	於二零一零年 五月三十一日 其現況下的估值金額 港元
6. 香港 干諾道西28號 威勝商業大廈 11樓6室	<p data-bbox="608 453 1126 517">該物業包括一幢於一九八二年落成的27層高商業樓宇內11樓的一個辦公單位。</p> <p data-bbox="608 566 1126 629">根據吾等可獲得的資料，該物業的總樓面面積約為28.52平方米。</p> <p data-bbox="608 678 1126 785">該物業已租予 貴集團，租期由二零一零年三月一日起至二零一一年二月二十八日止，月租為5,900.00港元。</p> <p data-bbox="608 834 1102 889">經 貴集團管理層確認，於估值日期，該物業由 貴集團佔用作辦公用途。</p>	無商業價值

附註：

1. 該物業的出租人為Well Contacted Limited。
2. 該物業的承租人為友信行有限公司。

附錄三

物業估值

第六類 — 貴集團根據多項經營租約在中國佔用的物業

物業	概況及佔用情況	於二零一零年 五月三十一日
		其現況下的估值金額 港元
7. 位於中華人民共和國 廣東省 中山市 黃圃鎮 新豐工業區的一幢工廠綜合大樓	<p>該物業包括建於一幅地盤面積約7,852.8平方米的土地上的總樓面面積約1,958.7平方米的多幢樓宇及構築物。</p> <p>主要樓宇及構築物包括於二零零六年前後落成的多幢加工車間、倉庫、辦公樓宇及其他配套設施，樓高一至兩層。</p> <p>該物業已租予 貴集團，租期由二零零九年四月一日起至二零一六年十二月三十一日止，月租為人民幣40,189.35元。</p> <p>經 貴集團管理層確認，於估值日期，該物業現由 貴集團佔用作加工、倉儲及配套設施用途。</p>	無商業價值

附註：

- 該物業的出租人為劉根發及劉永。
- 該物業的承租人為 貴公司間接全資附屬公司中山信諾黏合製品有限公司（以下簡稱「中山信諾」）。
- 根據 貴公司管理層提供的資料，下列各主要樓宇及構築物（不包括配套樓宇及構築物）的總樓面面積如下：

	總樓面面積 (平方米)
(i) 一幢兩層高辦公樓宇	545.60
(ii) 一幢一層高車間	592.00
(iii) 一幢一層高倉庫A	240.00
(iv) 一幢一層高倉庫B	544.00
	544.00
總計	1,921.60

- 中山信諾為外商獨資（港、澳、台）有限公司，持有日期為一九九八年九月二十二日的有效企業法人營業執照，經營期由一九九八年九月二十二日起至二零一三年九月十七日止。
- 根據 貴集團中國法律顧問嘉源律師事務所編製的法律意見，務請留意下列意見：
 - 出租人已獲准在該幅土地上建造作工業用途的樓宇；及
 - 該幅土地性質為集體所有建設用地，目前正在申請土地使用權證。於出租人取得土地使用權證後，該標的土地的租約將屬合法及具有約束力。

		於二零一零年 五月三十一日 其現況下的估值金額 港元
物業	概況及佔用情況	
8. 中華人民共和國 廣東省 廣州市 海珠區 南州路 怡居街79-111號 2樓 201-210號 辦公室單位	<p>該物業包括位於一幢於一九九六年落成的九層高商業樓宇內2樓的一個辦公單位。</p> <p>根據吾等可獲得的資料，該物業的總樓面面積約為2,000平方米。</p> <p>該物業已出租予 貴集團，租期自二零一零年二月三日起至二零一三年二月二日止為期三年，月租為人民幣60,000元。</p> <p>經 貴集團管理層確認，於估值日期，該物業由 貴集團佔用作辦公用途。</p>	無商業價值

附註：

1. 該物業的出租人為 貴集團關連方楊淵。
2. 該物業的承租人為 貴公司間接全資附屬公司中部樹脂（廣州）有限公司海珠分公司。
3. 中部樹脂（廣州）有限公司海珠分公司為一家分公司，持有日期為二零一零年三月八日的有效企業法人營業執照，經營期由二零一零年三月八日起至二零五九年十月十日止。
4. 該物業總樓面面積約94平方米的部份已由承租人出租予中山信諾黏合製品有限公司廣州分公司（一間集團內公司及 貴公司的間接全資附屬公司），年期由二零一零年四月一日起至二零一三年二月二日止，月租為人民幣5,358元。
5. 根據 貴集團中國法律顧問嘉源律師事務所編製的法律意見，租賃協議已在有關政府部門登記。承租人於租賃協議下的權利受中國法律法規的保護。

附錄三

物業估值

物業	概況及佔用情況	於二零一零年
		五月三十一日 其現況下的估值金額 港元
9. 位於中華人民共和國 廣東省 廣州市 南沙區 進港大道24號 5樓1號左部的一個 辦公單位	<p>該物業包括一幢於一九九八年前後落成的10層高商業樓宇內5樓的一個辦公單位。</p> <p>根據吾等可獲得的資料，該物業的總樓面面積約為20平方米。</p> <p>該物業已出租予 貴集團，租期自二零零九年六月二十六日起至二零一零年六月二十六日止為期一年，月租為人民幣200元。</p> <p>據 貴集團管理層告知，於估值日期，該物業現由 貴集團佔用作辦公用途。</p>	無商業價值

附註：

1. 該物業的出租人為中國建設銀行股份有限公司廣州南沙開發區支行。
2. 該物業的承租人為 貴本公司間接全資附屬公司中部樹脂(廣州)有限公司(以下簡稱「中部樹脂廣州」)。
3. 中部樹脂廣州乃一間在中國成立的外商獨資企業，持有日期為二零零九年十二月十日的有效企業法人營業執照，經營期由二零零九年十二月十日起至二零五九年十二月十日止。
4. 根據 貴集團中國法律顧問嘉源律師事務所編製的法律意見，租賃協議已在有關政府部門登記。承租人於租賃協議下的權利受中國法律法規的保護。

附錄三

物業估值

第七類 — 貴集團根據多項經營租約在越南佔用的物業

物業	概況及佔用情況	於二零一零年 五月三十一日 其現況下的估值金額
		港元
10. 位於越南 平陽省 順安縣 同安工業區 2號路的一幢工廠 綜合大樓	<p>該物業包括2幢總樓面面積約為2,250平方米的主要樓宇及構築物。該物業包括一幢於二零零五年前後落成的加工車間及宿舍，樓高一至三層。</p> <p>該物業已出租予 貴集團，租期自二零零五年六月一日起至二零一零年五月三十一日止為期五年，月租為4,611美元。</p> <p>經 貴集團管理層確認，於估值日期，該物業乃由 貴集團佔用作加工、員工宿舍及配套設施用途。</p>	無商業價值

附註：

- 該物業的出租人為Hung Thinh Trading-Manufacture-Construction Joint Stock Co. (以下簡稱「Hung Thinh」)。
- 該物業的承租人為 貴公司間接全資附屬公司Centresin Adhesive (Vietnam) Co., Ltd (前稱Iao Son Hong (Vietnam) Co., Ltd，現稱Zhong Bu Adhesive (Vietnam) Co., Ltd，以下簡稱「越南中部樹脂」)。
- 根據日期為二零零五年五月十六日的租約，下列各主要樓宇及構築物的總樓面面積如下：

	總樓面面積 (平方米)
(i) 一幢一層高車間	1,920.00
(ii) 一幢三層高宿舍	330.00
	2,250.00
總計	2,250.00

- 根據 貴集團越南法律顧問Vietnam International Law Firm (VILAF-Hong Duc)編製的法律意見，務請留意下列意見：
 - 越南中部樹脂於二零零五年一月二十七日根據日期為二零零五年一月二十七日的第289/GP-KCN-BD號投資證書成立。越南中部樹脂根據日期為二零零七年十月八日的第462043000280號投資證書成功更名為Centresin Adhesive (Vietnam) Company Limited，並已獲平陽工業區管理局有效批准；
 - 根據04/2006/TTLT/BTNMT通函第I.2.3項，有關工廠租賃合約須經平陽工業區管理局(「平陽工業區管理局」)核證，而於二零一零年一月二十日簽訂的工廠租賃合約附件必須經平陽工業區管理局按04號通函要求予以核證；
 - 誠如各訂約方於二零一零年一月二十日簽訂的工廠租賃合約附件所記錄，該工廠租賃合約的期限已獲延長一年；及
 - 該物業的出租人為同安工業區的開發商Hung Thinh。根據越南法律，作為同安工業區的持牌開發商，Hung Thinh有權將該物業出租予越南中部樹脂而毋須取得任何特定批准或其他第三方同意。

物業	概況及佔用情況	於二零一零年 五月三十一日 其現況下的估值金額 港元
11. 位於越南 平陽省 新淵縣 大登工業園 D2-3區的一幅空地	<p>該物業包括一幅地盤面積約為5,000平方米的空地。</p> <p>該物業已按一次性290,000美元的租金（不包括每月每平方米0.0667美元的管理費）出租予 貴集團，租期自二零零八年三月六日起至二零五五年十月十八日止。</p> <p>經 貴集團管理層確認，於估值日期，該物業處於空置狀態。</p>	無商業價值

附註：

1. 該物業的分租出租人為大登建設開發有限公司（以下簡稱「大登開發商」）。
2. 該物業的分租承租人為Centresin Adhesive (Vietnam) Co., Ltd.，現稱Zhong Bu Adhesive (Vietnam) Co., Ltd.（以下簡稱「越南中部樹脂」）。
3. 根據 貴集團越南法律顧問Vietnam International Law Firm (VILAF-Hong Duc)編製的法律意見，務請留意下列意見：
 - (i) 越南中部樹脂已於二零零八年三月六日就有關土地的47年7個月零12天租期與大登開發商簽署第04/HDTLD-08號土地分租協議。根據日期為二零零九年八月十三日的第07/XN-BQL號正式函件，該土地分租協議已經平陽工業區管理局核證。根據越南法律，該協議屬有效、合法且可強制執行。然而，越南中部樹脂並無在相關政府部門登記以取得土地使用權證（「土地使用權證」）。土地使用權證為一種業權契據，乃土地使用權的主要憑證。越南中部樹脂應向大登開發商尋求協助申請土地使用權證。如缺少土地使用權證，越南中部樹脂會面臨多數銀行不願接受土地使用權抵押的不明朗因素，因為彼等需要可予保管的土地使用權證；
 - (ii) 根據現行越南法律，土地分租人（即大登開發商）應為土地分租承租人（即越南中部樹脂）辦理申請土地使用權證的手續。辦理手續時，土地分租人須向相關政府部門提交其自身的土地使用權證供核實。根據大登開發商所持由平陽人民委員會於二零零六年十二月二十九日頒發的第AE 977467號土地使用權證，大登開發商乃該幅土地的土地使用權的合法擁有人，有權使用該幅土地直至二零五五年十月十八日；
 - (iii) 土地分租協議期限將於二零五五年十月十八日屆滿，而根據投資證書，越南中部樹脂的「投資項目」期限將於二零三五年一月二十七日屆滿。土地分租協議規定，如該公司的投資證書不能延長期限，則土地分租協議將告終止。越南中部樹脂可能難以取得期限較其「投資項目」期限為長的土地使用權證。因此，越南中部樹脂應該先申請延長投資項目期限與土地分租協議期限一致，以避免二零三五年以後期間土地使用權出現任何不確定性。越南中部樹脂在申請該幅土地的土地使用權證之前應申請延長其投資項目期限，以確保土地使用權證會規定經延長的期限。延長投資證書期限的程序屬行政性質，須向平陽工業區管理局提交申請，而平陽工業區管理局須在收到所有應提交的有效資料後對投資證書作相應修改。申請延長投資證書期限毋須繳納任何費用；

- (iv) 根據在國家擔保交易登記處（「國家擔保交易登記處」）的搜索，該幅土地和其有關的土地使用權概無作任何抵押；及

- (v) 由於越南中部樹脂已根據土地分租協議悉數支付土地租金，故根據一次性租金土地租約，越南中部樹脂於土地分租期間擁有土地使用權持有人的所有權利，例如轉讓或抵押土地使用權或用土地使用權及隨附土地的資產進行資本出資，以從業務或與其他組織或個人進行生產合作。然而，根據土地分租協議第VIII.2條，越南中部樹脂向第三方轉讓或分租該土地使用權，須獲得分租人的事先批准。大登開發商在同意 貴公司向第三方轉讓或分租該幅土地的土地使用權之前是否要求 貴公司作出任何形式的付款乃屬越南中部樹脂與大登開發商之間的商業磋商範疇。

第八類 — 貴集團根據一項經營租約在孟加拉國佔用的物業

物業	概況及佔用情況	於二零一零年 五月三十一日 其現況下的估值金額 港元
12. 位於孟加拉國 吉大港區 戈爾諾普利河出口加工區 1區的12-14號地段	<p>該物業包括3幅總地盤面積約為6,845.79平方米的連續空地。</p> <p>該物業已按每年租金15,062美元出租予 貴集團，租期自二零零九年七月二十六日起計為期30年，且租約可於雙方協定的情況下延長30年。</p> <p>經 貴集團管理層確認，於估值日期，該物業處於空置狀態。</p>	無商業價值

附註：

1. 該物業的出租人為孟加拉國出口加工區管理局。
2. 該物業的承租人為 貴公司間接全資附屬公司Zhong Bu Centresin (Bangladesh) Company Limited (「Bangladesh Centresin」)。
3. 根據 貴集團孟加拉國法律顧問Doulah & Doulah編製的法律意見，務請留意下列意見：
 - (i) 根據孟加拉國法律，該物業的租賃協議為有效、存續、具約束力及可對協議各方強制執行，且租賃協議並無包含任何因違反孟加拉國法律而無效及無法強制執行的條款；
 - (ii) 根據孟加拉國法律，該物業的出租人有權將向Bangladesh Centresin出租該物業。並無法律規定出租人須於獲孟加拉國政府當局或其他第三方的任何批准、同意或授權後方能出租該物業；
 - (iii) 由於該幅土地已由孟加拉國出口加工區管理局撥出，故該土地租賃協議毋須在土地登記處辦理登記；
 - (iv) Bangladesh Centresin有權以符合租賃協議內所載目的或條件的方式(但不得違反孟加拉國法律)單獨佔用該物業。如Bangladesh Centresin在該幅土地上蓋樓宇或構築物，該公司將獲得該等樓宇或構築物的所有權，惟須受土地租賃協議及《外國私人投資(促進和保護)法案》(一九八零年)的規限。投資許可證或貿易許可證期滿、被註銷、吊銷或撤銷將不會影響該公司對該等樓宇或構築物的所有權。如該公司與孟加拉國出口加工區管理局所訂立的土地租賃協議期滿或提前終止，雖然孟加拉國法律並無強制性出售條文，但孟加拉國對土地上所蓋建築物的慣常處理(包括租賃物業)為由孟加拉國出口加工區管理局進行拍賣出售。出售該等樓宇的所得款項(經扣除拍賣成本及費用以及清償結欠孟加拉國出口加工區管理局的任何款額)將轉交該公司。目前與孟加拉國出口加工區管理局租約的租期為30年，可按現行市場租金再延長30年，如無進一步續租協議，毋須繳交任何其他手續費、成本或額外費用；及
 - (v) 並無不正常或繁重負擔或責任限制Bangladesh Centresin於租賃物業中擁有租賃權益。

附錄三

物業估值

第九類 — 貴集團將在中國收購的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年
			五月三十一日 其現況下的估值金額 港元
13. 位於中華人民共和國 廣東省 廣州市 南沙區 黃閣鎮 小虎島的一幅土地 (即第09NGY-20號地段)	該物業包括一幅地盤面積約為34,172平方米的土 地。 該物業土地使用權年期為 50年，作工業用途。(見 下文附註2)	經 貴 集 團 管 理 層 確 認，於估值日期，該物 業處於空置狀態。	無商業價值

附註：

1. 根據 貴公司間接全資附屬公司中部樹脂(廣州)有限公司(下文簡稱「中部樹脂廣州」)於二零一零年一月二十八日與廣州市南沙區房地產交易中心訂立的授予國有土地使用權確認書，一幅地盤面積約為34,172平方米的土地(即第09NGY-20號地段)出售予中部樹脂廣州，代價為人民幣13,670,000元。
2. 根據廣州市國土資源和房屋管理局與中部樹脂廣州於二零一零年三月四日訂立的國有土地出讓合約，一幅地盤面積約34,172平方米的土地已出讓予中部樹脂廣州，為期50年，作工業用途。
3. 根據吾等獲提供的資料，貴集團已於二零一零年三月二十四日全額支付該代價，但尚未取得長期業權證。就本估值而言，吾等並無賦予該物業任何商業價值。
4. 根據 貴集團中國法律顧問嘉源律師事務所編製的法律意見，於取得該土地的國有土地使用權證後，中部樹脂廣州有權於該土地使用權期限內佔用、使用、轉讓、出租或按揭該物業。