

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

附錄四

物業估值報告

以下為獨立估值師仲量聯行西門有限公司就本集團物業的權益於二零一零年七月三十一日的估值而編撰的函件、估值概要及估值證書全文，以供載入本文件。



仲量聯行西門有限公司
香港鯉魚涌英皇道979號
太古坊多盛大廈17樓
電話 +852 2169 6000 傳真 +852 2169 6001
牌照號碼：C-030171

敬啟者：

吾等根據閣下的指示，對海豐國際控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）於中華人民共和國（「中國」）、香港、日本及韓國擁有權益的物業進行估值。吾等確認已進行視察，作出有關查詢及調查，並已取得吾等認為必要的其他資料，以便就有關物業權益於二零一零年七月三十一日（「估值日」）的資本值向閣下提供意見。

吾等對物業權益的估值，乃指物業的市場價值。所謂市場價值，就吾等所下定義而言，乃指「在進行適當的市場推廣後，由自願買方及自願賣方於估值日達成物業交易的公平交易估計金額，而雙方乃在知情、審慎及不受脅迫的情況下自願進行交易」。

吾等採用直接比較法，假設物業權益按現況即時交吉出售，並參考相關市場可資比較的出售交易，對第一類及二類物業的業權益進行估值。

鑑於租約的短期性質或物業權益不得轉讓或轉租或缺乏可觀的租金利潤，吾等認為貴集團作租賃用途的第三類及第四類物業權益並無商業價值。

吾等進行估值時，乃假設賣方在市場出售物業權益，且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而影響該等物業權益價值。

吾等的估值報告並無考慮任何該等估物業權益所欠負的任何抵押、按揭或債項，亦無考慮於出售成交時可能涉及的任何開支或稅項。除另有列明外，吾等假設該等物業概無涉及任何可影響其價值的產權負擔、限制及支銷。

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

附錄四

物業估值報告

吾等對物業權益進行估值時，已遵照若干適用規則及規例、皇家特許測量師學會出版的皇家特許測量師學會估值準則、香港測量師學會出版的香港測量師學會物業估值準則，以及國際評估準則議會(International Valuation Standards Council)出版的國際評估準則(IVS)。

由於 貴集團已遵守若干適用規則及規例，故本文件估值報告中的估值證書並無需詳列向不同獨立第三方租賃的個別租賃物業的詳情，但有關物業權益的概要載列於估值概要及租賃物業的估值證書內。

吾等在頗大程度上依賴 貴集團所提供的資料，亦接納 貴集團有關年期、圖則批文、法定公告、地役權、佔用詳情、租賃及一切其他相關資料的意見。

吾等已獲提供有關物業權益的官方規劃，並作出有關查詢。吾等已盡可能查閱文件正本，以核實中國物業權益的現有業權，以及物業權益可能附帶的任何重大產權負擔或任何租賃修定。吾等在很大程度上依賴 貴公司中國法律顧問—海問律師事務所就中國的物業權益的有效性所提供的法律意見。

吾等並無進行仔細測量，以核實物業的面積是否準確，惟已假設吾等所獲業權文件及正式地盤圖則所列的面積均屬正確。所有文件及合約僅供參考之用，而所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無進行實地測量。

吾等曾視察物業的外貌，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無進行調查，以釐定地面狀況及設施是否適合繼續建設。吾等的估值乃假設該等物業在上述方面情況理想。此外，吾等並無進行任何結構測量，惟在視察過程中並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等未能確定該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等亦無測試任何設施。

吾等並無理由懷疑 貴集團所提供資料的真實性及準確性。吾等亦已徵求並獲 貴集團確認，其所提供的資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為已獲足夠資料以達致知情觀點，且並無理由懷疑 貴集團隱瞞任何重要資料。

除另有說明外，本報告所列的一切金額數字均以人民幣(人民幣)為單位。對第二類及第四類物業權益進行估值時，吾等採用1港元兌人民幣0.8724元、1韓圓兌人民幣0.0060元及1日圓兌人民幣0.0783元的匯率，該等匯率與估值日的適用匯率相若。

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

附錄四

物業估值報告

隨函附奉吾等的估值概述如下，並估值證書。

此致

香港
灣仔港灣道1號
會展廣場辦公大樓42樓4202室
海豐國際控股有限公司
董事會 台照

代表
仲量聯行西門有限公司
董事
彭樂賢
B.Sc. FRICS FHKIS
謹啟

二零一零年[●]月[●]日

附註： 彭樂賢為特許測量師，擁有27年中國物業估值經驗，並有豐富的香港和英國物業估值經驗，以及相關亞太區(包括日本及南韓)估值經驗。

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

附錄四

物業估值報告

估值概要

第一類－ 貴集團於中國持有及佔用的物業權益

編號	物業	於二零一零年 七月三十一日 現況下的資本值 人民幣	貴集團 應佔權益	於二零一零年 七月三十一日 貴集團 應佔資本值 人民幣
1.	中國 上海市浦東新區 張東路1388號30棟	無商業價值	100%	無商業價值
	小計：	<u>無</u>		<u>無</u>

第二類－ 貴集團於日本擁有及佔用的物業權益

編號	物業	於二零一零年 七月三十一日 現況下的資本值 人民幣	貴集團 應佔權益	於二零一零年 七月三十一日 貴集團 應佔資本值 人民幣
2.	日本兵庫縣神戶市 兵庫區新開地1丁目 23-banchi-14 706室	783,000	100%	783,000
	小計：	<u>783,000</u>		<u>783,000</u>

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

附錄四

物業估值報告

第三類－ 貴集團於中國租用及佔用的物業權益

編號	物業	於二零一零年 七月三十一日 貴集團應佔資本值 人民幣
3.	位於中國 山東省青島市 前灣國際物流工業園 的一幅土地及3棟樓宇	無商業價值
4.	位於中國遼寧省、 福建省、廣東省、 江蘇省、湖北省、 山東省、浙江省、 湖北省、天津市 及上海市的 40項物業	無商業價值
	小計：	<u>無</u>

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

附錄四

物業估值報告

第四類－ 貴集團於香港及海外租用及佔用的物業權益

編號	物業	於二零一零年 七月三十一日 貴集團應佔資本值 人民幣
5.	位於香港 灣仔 港灣道1號 會展廣場 辦公大樓42樓 的2項物業	無商業價值
6.	位於日本的4項物業	無商業價值
7.	位於韓國的9項物業	無商業價值
	小計：	<u>無</u>
		於二零一零年 七月三十一日 貴集團 應佔資本值 人民幣
	總計：	<u>783,000</u>
		於二零一零年 七月三十一日 貴集團 應佔資本值 人民幣
		<u>783,000</u>

估值證書

第一類— 貴集團於中國持有及佔用的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 七月三十一日 現況下的資本值 人民幣
1.	中國 上海市 浦東新區 張東路 1388號30棟	該物業包括一棟於二零零七年落成的三層寫字樓。 該物業的建築面積約為3,525.64平方米。	該物業目前由貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值

附註：

1. 根據上海張江集成電路產業區開發有限公司與 貴公司全資附屬公司Qingdao Fanlian Technologies Company Limited (「Qingdao Fanlian」，現名上海海豐信息技術有限公司 (「海豐信息技術」)) 於二零零八年十二月十六日訂立的6份買賣合約，Qingdao Fanlian以總代價人民幣70,794,851.2元購入建築面積約為3,525.64平方米的物業，直至估值日，Qingdao Fanlian已支付其中人民幣56,635,880.96元。
2. 據 貴公司告知，該物業的業權證正在申請。
3. 吾等並無向尚未取得任何正式業權證的物業賦予任何商業價值。然而，吾等認為，假設已獲得所有有關業權證及有關物業可自由轉讓，該物業於估值日的資本值將為人民幣80,737,000元，僅供參考。
4. 貴公司中國法律顧問就該物業權益向吾等提供的法律意見包括下列各項：
 - a. 根據附註1所述買賣合約支付其餘代價及根據中國法律申請相關所有權登記手續後，海豐信息技術在申請該物業的房地產權證方面並無法律障礙；
 - b. 辦理相關所有權登記手續後，海豐信息技術可合法、完全及有效佔用、使用、租賃、轉讓及按揭該物業；及
 - c. 該物業並不附帶擔保，且並無按揭、強行沒收、訴訟及糾紛等其他重大不利影響。

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

附錄四

物業估值報告

估值證書

第二類－ 貴集團於日本擁有及佔用的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 七月三十一日 現況下的資本值 人民幣
2.	日本兵庫縣 神戶市 兵庫區新開地 1丁目 23-banchi-14 706室	該物業包括一棟於一九八七年落成的 14層住宅樓宇7樓的一個單位。 該物業的建築面積約為46.82平方 米。	該物業目前由 貴集團佔用作住 宅用途。	783,000 貴集團 應佔100% 權益： 人民幣 783,000元

附註：

1. 根據宮田治男與 貴公司全資附屬公司山東省國際貨運日本株式會社（「貨運日本」）（現稱海豐國際航運日本株式會社）訂立的買賣合約，航運日本以人民幣1,504,700元的代價購買建築面積約為46.82平方米的物業，而該代價已由貨運日本妥數償付。

估值證書

第三類— 貴集團於中國租用及佔用的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 七月三十一日 現況下的資本值 人民幣
3.	位於中國 山東省青島市 前灣國際物流 工業園的一幅 土地及3棟 樓宇	<p>該物業包括一幅地盤面積約5,000平方米的 土地及建於其上的3幢樓宇，該等樓宇於 二零零六年落成。</p> <p>該等樓宇的總建築面積約為548.43平方 米。</p> <p>該等樓宇包括一幢辦公樓、一幢保養 樓及供油倉。</p> <p>該物業土地由 貴集團關連人士山東 海豐國際航運集團有限公司（「山東海 豐」）租賃予 貴公司的全資附屬公司 青島新海豐運輸有限公司（「青島運 輸」），由二零零六年一月一日起至二 零一五年十二月三十一日止為期10 年。</p>	該物業目前由 貴集團佔用作工 業用途。	無商業價值

附註：

1. 根據一份國有土地使用權租賃協議（「租賃協議」）及一份補充協議，貴公司的關連人士山東海豐向 貴公司的全資附屬公司青島運輸出租一幅地盤面積約為5,000平方米的土地，由二零零六年一月一日起至二零一五年十二月三十一日止為期10年，現行年租為人民幣90,000元，用作工業用途。
2. 根據附註1所述的補充協議，山東海豐同意青島運輸可根據土地租賃條款免費佔用及使用青島運輸興建的總建築面積約為548.43平方米的3幢樓宇。
3. 吾等獲 貴公司中國法律顧問就該物業的租賃協議及補充協議的合法性提供法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
 - a. 租賃協議及補充協議為有效、具約束力及可予執行；
 - b. 山東海豐已取得該物業的國有土地使用證，並有權根據租賃協議所述的相關規定向貴集團出租該物業的土地；
 - c. 貴集團有權根據租賃協議所述相關規定合法及有效地使用該物業土地，該等權利受中國法律保護；及
 - d. 就附註2所述總建築面積約548.43平方米的3幢樓宇而言，山東海豐尚未取得房屋所有權證。青島運輸使用該3幢可能不受中國法律保障的樓宇存在法律風險。然而，山東海豐已提供確認函並承諾賠償這3幢樓宇業權糾紛產生的所有損失。同時，貴集團確認該3幢樓宇不會用作主要營運樓宇，故不會對 貴集團的業務營運造成不利影響。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 七月三十一日 現況下的資本值 人民幣
4.	位於中國 遼寧省、 福建省、 廣東省、 江蘇省、 湖北省、 山東省、 浙江省、 湖北省、 天津市及 上海市 的40項物業	<p>該物業包括於一九八五年至二零零九年間分多個階段落成的中國多個城市的40個單位。</p> <p>該等物業的可租賃總面積約為11,946.05平方米。該等物業由多名獨立第三方按多個年期租賃予 貴集團，屆滿日期介乎二零一零年八月三十一日至二零一三年七月五日之間。</p>	該等物業目前由 貴集團佔用作辦公用途。	無商業價值

附註：

- 根據多份租賃協議，可租賃總面積約為11,946.05平方米的40個單位由多名獨立第三方（「出租人」）按多個年期租賃予 貴集團，屆滿日期介乎二零一零年八月三十一日至二零一三年七月五日之間，年租金總額為人民幣10,406,915元，不包括管理費及水電費，用作辦公用途。據 貴集團告知，已於本報告日期前到期的租約將予續期。
- 貴公司中國法律顧問就該物業的租賃協議的合法性向吾等提供的法律意見包括下列各項：
 - 就40項物業中可租賃總面積約為11,582.64平方米的36項而言，出租人已取得房地產業權證或房屋所有權證或相關物業擁有人的轉租許可，並有權出租該等單位。相關租賃協議有效、具約束力及可強制執行。 貴集團有權根據租賃協議所述的相關規定合法及有效地使用該等單位，該等權利受中國法律保護；
 - 就可租賃總面積約為363.41平方米的其餘4個單位而言，出租人並無向吾等提供相關業權證。尚不確定相關租賃協議是否合法或有效或 貴集團使用這4個單位是否受中國法律保護。然而，出租人已提供確認函確認其對不附帶任何第三方產權負擔的租賃單位享有的權利，並承諾賠償該等單位業權糾紛所產生的所有損失；及
 - 就40個單位中可租賃總面積約為722.28平方米的4個而言，相關租賃協議已經向相關政府當局妥為登記。就可租賃總面積約為11,223.77平方米的其餘36個單位而言，相關租賃協議尚未向相關政府當局妥為登記。不遵守該等登記規定不會影響租賃協議的有效性及其可執行性。未有登記不會對 貴集團使用該等單位造成不利影響， 貴集團不會受到處罰。

估值證書

第四類－ 貴集團於香港及海外租用及佔用的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 七月三十一日 現況下的資本值 人民幣
5.	位於香港 灣仔 港灣道1號 會展廣場 辦公大樓42樓 的2項物業	<p>該等物業包括於一九八五年落成的一幢49層辦公樓宇42樓的兩個單位。</p> <p>該等物業的可租賃總面積約943.18平方米。</p> <p>該等物業乃由貴集團的獨立第三方華魯集團有限公司(「華魯」)租賃予貴集團，租期分別於二零一一年二月二十八日及二零一一年六月三十日屆滿，年租金總額相當於約人民幣1,953,026元。</p>	該等物業目前由貴集團佔用作辦公用途。	無商業價值

附註：

1. 根據兩份租賃協議，可租賃總面積約943.18平方米的兩個單位已由華魯租賃予貴集團，租期分別於二零一一年二月二十八日及二零一一年六月三十日屆滿，年租金總額相當於約人民幣1,953,026元，用作辦公用途。

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

附錄四

物業估值報告

估值證書

編號物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 七月三十一日 現況下的資本值 人民幣
6. 位於日本的4 項物業	<p>該等物業包括於一九九八年至二零零五年落成的4個單位。</p> <p>該等物業的可租賃總面積約610.69平方米。</p> <p>該等物業受年期各不相同的多份租賃協議所規限，屆滿日期介乎二零一零年十一月三十日至二零一四年九月三十日，年租金總額相當於約人民幣3,812,339元。</p>	該等物業目前由貴集團佔用作辦公用途。	無商業價值

附註：

1. 根據貴集團與多名獨立第三方訂立的多份租賃協議，可租賃總面積約610.69平方米的4個單位已租賃予貴集團，屆滿日期介乎二零一零年十一月三十日至二零一四年九月三十日，年租金總額相當於約人民幣3,812,339元，用作辦公用途。

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

附錄四

物業估值報告

估值證書

編號物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 七月三十一日 現況下的資本值 人民幣
7. 位於韓國的9項物業	<p>該等物業包括於一九七九年至二零零九年落成的9個單位。</p> <p>該等物業的可租賃總面積約1,364.89平方米。</p> <p>該等物業受年期各不相同的多份租賃協議所規限，屆滿日期介乎二零一零年五月二十八日至二零一一年十二月三十一日，年租金總額相當於約人民幣1,658,294元。</p>	該等物業目前由貴集團佔用作住宅用途。	無商業價值

附註：

1. 根據貴集團與多名獨立第三方訂立的多份租賃協議，可租賃總面積約1,364.89平方米的9個單位已租賃予貴集團，屆滿日期介乎二零一零年五月二十八日至二零一一年十二月三十一日，年租金總額相當於約人民幣1,658,294元，用作辦公及住宅用途。據貴集團告知，已於本報告日期前到期的租約將予續期。