

以下為獨立估值師仲量聯行西門有限公司為載入本文件而就本集團的物業權益於二零一零年十二月三十一日進行估值而發出的函件、估值概要及估值證書全文。



Jones Lang LaSalle Sallmanns Limited
17/F Dorset House Taikoo Place
979 King's Road Quarry Bay Hong Kong
tel +852 2169 6000 fax +852 2169 6001
Licence No: C-030171

仲量聯行西門有限公司
香港鰂魚涌英皇道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：

茲遵照閣下的指示，對中國宏橋集團有限公司（「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」）持有的物業權益進行估值，吾等確認曾進行視察及作出有關查詢與調查，並已取得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十二月三十一日（「估值日」）的資本值的意見。

吾等對物業權益的估值乃指市值。所謂市值，就吾等所下定義而言，乃指「物業在進行適當市場推廣後，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，而雙方乃於知情、審慎及不受脅迫的情況下自願進行交易」。

吾等已採用直接比較法，對第三類物業權益進行估值，當中假設物業權益在現況下騰空交吉，並參考相關市場上可資比較的销售交易。

基於第一類物業權益中的樓宇及建築物的性質及其所處的特殊位置，故並無可資比較的相關市場交易。因此，該等物業權益已按折舊重置成本法估值。

折舊重置成本界定為「以現代的等價資產重置資產的目前成本減實際損耗及所有相關形式的陳舊及優化」。此乃基於土地現行用途的估計市值，另加物業裝修的目前重置成本，再按實際損耗及所有相關形式的陳舊及優化作出扣減計算。物業權益的折舊重置成本視乎有關業務是否具備足夠盈利潛力而定。

對於現時尚在發展中的第二類物業權益進行估值時，吾等假設其將按貴集團向吾等提供的最近期發展計劃發展及竣工。於達致吾等的估值意見時，吾等已考慮與估值日興建階段相關的建築成本及專業費用，以及就完成發展項目而須支銷的其餘成本及費用。

吾等的估值乃假設賣方在市場上出售該等物業權益，而並無憑借任何遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，以影響該等物業權益的價值。

附錄四

物業估值

吾等的估值報告並無考慮所估值的任何物業權益欠負的任何抵押、按揭或債項，或在出售成交時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該物業概無涉及任何可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

對物業權益進行估值時，吾等已遵照相關規則；皇家特許測量師學會頒佈的《皇家特許測量師學會估值準則》；香港測量師學會頒佈的《香港測量師學會物業估值準則》以及國際評估準則委員會頒佈的國際估值準則所載的一切規定。

吾等在頗大程度上依賴 貴集團提供的資料，並接納吾等所獲提供的有關年期、規劃批文、法定通告、地役權、佔用詳情、租賃及所有其他相關事項的意見。

吾等已獲提供有關該等物業權益的國有土地使用權證、房屋所有權證及正式圖則等多份業權文件的副本，並已作出有關查詢。在可能情況下，吾等已查閱文件正本以核實中國物業權益的現有業權以及該等物業權益可能附有的任何重大產權負擔或任何租約修訂。吾等在頗大程度上依賴 貴公司中國法律顧問縱橫律師事務所就中國物業權益的有效性所提供的意見。

吾等並未就該等物業進行詳細量度以核實面積的正確性，惟已假設吾等所獲業權文件及正式地盤圖則中所示的面積均屬正確。所有文件及合約僅作參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無進行實地量度。

吾等曾視察該等物業的外部，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無進行勘察以釐定土地情況及有關設施是否適合進行任何發展項目。吾等的估值乃假設該等方面均令人滿意且於建設期間不會產生任何不可預料的成本及延誤。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，吾等無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構性損壞。吾等亦無對任何設施進行測試。

吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等所提供資料的真實性及準確性。吾等亦尋求並獲 貴集團確認，所提供的資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為，吾等已獲提供足夠資料以達致知情意見，且並無理由懷疑有任何重大資料被隱瞞。

除另有指明外，本報告所載所有金額均以人民幣為單位。

吾等的估值概要如下，並隨附估值證書。

此致
Scotia Centre, 4th Floor
P.O. Box 2804
George Town
Grand Cayman KY1-1112
Cayman Islands
中國宏橋集團有限公司
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

二零一一年一月二十六日

附註：彭樂賢為特許測量師，擁有28年中國物業估值經驗，在香港、英國及亞太區的物業估值具有31年經驗。

附錄四

物業估值

估值概要

第一類 – 貴集團於中國持有及佔用的物業權益

序號	物業	於二零一零年 十二月三十一日 現況下的資本值 人民幣元	貴集團 應佔權益	於二零一零年 十二月三十一日 貴集團 應佔資本值 人民幣元
1.	位於中國 山東省 濱州市鄒平縣 經濟開發區會仙一路南側的 一幅土地及3幢樓宇	200,527,000	100%	200,527,000
2.	位於中國 山東省 濱州市鄒平縣 經濟開發區月河四路東側的 一幅土地、34幢樓宇及 多項構築物	312,338,000	100%	312,338,000
3.	位於中國 山東省 濱州市鄒平縣 經濟開發區月河三路西側的 兩幅土地、147幢樓宇及 多項構築物	2,061,372,000	100%	2,061,372,000

附錄四

物業估值

序號	物業	於二零一零年 十二月三十一日 現況下的資本值 人民幣元	貴集團 應佔權益	於二零一零年 十二月三十一日 貴集團 應佔資本值 人民幣元
4.	位於中國 山東省 濱州市鄒平縣 魏橋鎮魏碼路南側的 一幅土地、69幢樓宇及 多項構築物	413,959,000	100%	413,959,000
		小計：		
		<u>2,998,196,000</u>		<u>2,998,196,000</u>

第二類 – 貴集團在中國持有的發展中物業權益

序號	物業	於二零一零年 十二月三十一日 現況下的資本值 人民幣元	貴集團 應佔權益	於二零一零年 十二月三十一日 貴集團 應佔資本值 人民幣元
5.	位於中國 山東省 濱州市經濟開發區 黃河五路北側及 西沙路東側的一幅土地、 12幢樓宇及 多項興建中的構築物	401,163,000	100%	401,163,000
		小計：		
		<u>401,163,000</u>		<u>401,163,000</u>

附錄四

物業估值

第三類 – 貴集團在中國持有作日後發展的物業權益

序號	物業	於二零一零年		於二零一零年
		十二月三十一日 現況下的資本值 人民幣元	貴集團 應佔權益	十二月三十一日 貴集團 應佔資本值 人民幣元
6.	位於中國 山東省 濱州市經濟開發區 黃河五路西側的 一幅土地	96,874,000	100%	96,874,000
		小計：		
		<u>96,874,000</u>		<u>96,874,000</u>
		總計：		
		<u>3,486,233,000</u>		<u>3,486,233,000</u>

估值證書

第一類 – 貴集團於中國持有及佔用的物業權益

序號	物業	概況及租期	佔用詳情	於二零一零年 十二月三十一日 現況下的資本值 人民幣元
1.	位於中國 山東省 濱州市鄒平縣 經濟開發區 會仙一路南側的 一幅土地及 3幢樓宇	該物業包括一幅地盤面積約為 455,416.5平方米的土地及建於其 上於二零零八年一月竣工的3幢樓 宇。 該等樓宇的總樓面面積約為 30,286.54平方米。 該等樓宇包括1幢辦公樓、1幢配 套樓宇及1間保衛室。 該物業已獲授土地使用權，於二 零五三年七月二十九日屆滿，作 工業用途。	該物業現由 貴集團佔用 作辦公室及配套用途。	200,527,000 貴集團 應佔100%權益： 人民幣200,527,000元

附註：

1. 根據一份國有土地使用權證 – 鄒國用(2003)0104129號，一幅地盤面積約455,416.5平方米的土地的土地使用權已被授予山東魏橋鋁電有限公司（「鋁電」， 貴公司的全資附屬公司），於二零五三年七月二十九日屆滿，作工業用途。
2. 根據一份房屋所有權證 – 濱州市房權證鄒平縣字004142號，總樓面面積約30,286.54平方米的3幢樓宇乃由鋁電擁有。
3. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問就有關物業權益提供法律意見，其中包括下列各項：
 - a. 鋁電已合法取得該物業的國有土地使用權證及房屋所有權證，且該物業不受徵用、訴訟、糾紛或可能對其產生重大不利影響的其他情況所規限。
 - b. 鋁電有權根據國有土地使用權證所規定的有效年限及用途佔用、使用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式處理該物業。
 - c. 該物業概不受任何擔保、抵押、扣押或其他權利限制或任何第三方權利所規限。
 - d. 該物業土地的實際用途已遵照其指定用途。

估值證書

序號	物業	概況及租期	估用詳情	於二零一零年 十二月三十一日 現況下的資本值 人民幣元
2.	位於中國 山東省 濱州市鄒平縣 經濟開發區 月河四路東側的 一幅土地、 34幢樓宇及 多項構築物	該物業包括一幅地盤面積約為 274,407.10平方米的土地、建於其 上於二零一零年一月竣工的34幢 樓宇及多項構築物。 該等樓宇的總樓面面積約為 110,276.08平方米。 該等樓宇主要包括多幢工業樓 宇、1幢辦公樓、1間餐廳及1間保 衛室。 該等構築物主要包括道路、蓄水 池及煙囪。 該物業已獲授土地使用權，於二 零五六年五月二十九日屆滿，作 工業用途。	該物業現由 貴集團估用 作生產及配套用途。	312,338,000 貴集團 應佔100%權益： 人民幣312,338,000元

附註：

1. 根據一份國有土地使用權證－鄒國用(2006)0104213號，一幅地盤面積約274,407.10平方米的土地的土地使用權已被授予山東魏橋鋁電有限公司（「鋁電」， 貴公司的全資附屬公司），於二零五六年五月二十九日屆滿，作工業用途。
2. 根據一份土地使用權租賃協議（「租賃協議」），附註1所述的地塊乃由鋁電出租予山東宏橋新型材料有限公司（「宏橋新型材料」， 貴公司的全資附屬公司），為期20年，於二零三零年一月十一日屆滿，年租金為人民幣2,058,000元（不包括管理費及水電費）。
3. 根據一份房屋所有權證－濱州市房權證鄒平縣字004147號，總樓面面積約110,276.08平方米的34幢樓宇乃由宏橋新型材料擁有。
4. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問就有關物業權益提供法律意見，其中包括下列各項：
 - a. 鋁電已合法取得該物業的國有土地使用權，並有權根據國有土地使用權證所規定的有效年限及用途估用、使用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式對其進行處理。
 - b. 附註2所述的租賃協議乃屬合法、有效且對訂約雙方均具有約束力，並已根據中國法律作出正式登記。
 - c. 宏橋新型材料已合法取得房屋所有權證，並有權估用、使用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式處理該物業的樓宇。
 - d. 除附註2所述的租賃條款外，該物業不受徵用、訴訟、糾紛或可能對其產生重大不利影響的其他情況所規限。
 - e. 該物業概不受任何擔保、抵押、扣押或其他權利限制或任何第三方權利所規限。
 - f. 該土地的實際用途已遵照其指定用途。

估值證書

序號	物業	概況及租期	佔用詳情	於二零一零年 十二月三十一日 現況下的資本值 人民幣元
3.	位於中國 山東省 濱州市鄒平縣 經濟開發區 月河三路 西側的兩幅土地、 147幢樓宇及 多項構築物	該物業包括兩幅總地盤面積約為 2,118,287平方米的土地、建於其 上於二零零七年至二零零九年分 階段竣工的147幢樓宇及多項構築 物。 該等樓宇的總樓面面積約為 546,308.38平方米。 該等樓宇主要包括多幢工業樓 宇、貨倉及餐廳。 該等構築物主要包括圍欄、道 路、蓄水池及煙囪。 該物業已獲授土地使用權，於二 零五六年五月二十三日屆滿，作 工業用途。	該物業現由 貴集團佔用 作生產、辦公室及配套用 途。	2,061,372,000 貴集團 應佔100%權益： 人民幣2,061,372,000元

附註：

1. 根據兩份國有土地使用權證－鄒國用(2006)0104153及0104155號，兩幅總地盤面積約2,118,287平方米的
土地的土地使用權已被授予山東魏橋鋁電有限公司（「鋁電」， 貴公司的全資附屬公司），於二零五六年
五月二十三日屆滿，作工業用途。
2. 根據兩份房屋所有權證－濱州市房權證鄒平縣字004143及004144號，總樓面面積約546,308.38平方米的
147幢樓宇乃由鋁電擁有。
3. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問就有關物業權益提供法律意見，其中包括下列各項：
 - a. 鋁電已合法取得該物業的國有土地使用權證及房屋所有權證，且該物業不受徵用、訴訟、糾紛或
可能對其產生重大不利影響的其他情況所規限。
 - b. 鋁電有權根據國有土地使用權證所規定的有效年限及用途佔用、使用、租賃、轉讓、抵押或以其
他方式處理該物業。
 - c. 該物業概不受任何擔保、抵押、扣押或其他權利限制或任何第三方權利所規限。
 - d. 該物業土地的實際用途已遵照其指定用途。

估值證書

序號	物業	概況及租期	佔用詳情	於二零一零年 十二月三十一日 現況下的資本值 人民幣元
4.	位於中國 山東省 濱州市鄒平縣 魏橋鎮魏碼路 南側的一幅土地、 69幢樓宇及 多項構築物	該物業包括一幅地盤面積約為 529,566.2平方米的土地、建於其 上於二零零三年至二零零七年分 階段竣工的69幢樓宇及多項構築 物。 該等樓宇的總樓面面積約為 237,643.88平方米。 該等樓宇主要包括多幢工業樓 宇、1幢辦公樓、1幢宿舍樓及餐 廳。 該等構築物主要包括圍欄、道 路、蓄水池及煙囪。 該物業已獲授土地使用權，於二 零五六年五月二十日屆滿，作工 業用途。	該物業現由 貴集團佔用 作生產、辦公室及配套用 途。	413,959,000 貴集團 應佔100%權益： 人民幣413,959,000元

附註：

1. 根據一份國有土地使用權證－鄒國用(2006)030144號，一幅地盤面積約529,566.2平方米的土地的土地使用權已被授予山東魏橋鋁電有限公司（「鋁電」，貴公司的全資附屬公司），於二零五六年五月二十日屆滿，作工業用途。
2. 根據一份房屋所有權證－濱州市房權證鄒平縣字004145號，總樓面面積約237,643.88平方米的69幢樓宇乃由鋁電擁有。
3. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問就有關物業權益提供法律意見，其中包括下列各項：
 - a. 鋁電已合法取得該物業的國有土地使用權證及房屋所有權證，且該物業不受徵用、訴訟、糾紛或可能對其產生重大不利影響的其他情況所規限。
 - b. 鋁電有權根據國有土地使用權證所規定的有效年限及用途佔用、使用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式處理該物業。
 - c. 該物業概不受任何擔保、抵押、扣押或其他權利限制或任何第三方權利所規限。
 - d. 該物業土地的實際用途已遵照其指定用途。

估值證書

第二類 – 貴集團在中國持有的發展中物業權益

序號	物業	概況及租期	估用詳情	於二零一零年 十二月三十一日 現況下的資本值 人民幣元
5.	位於中國 山東省 濱州市經濟開發區 黃河五路北側及 西沙路東側的 一幅土地、 12幢樓宇及 多項興建中的 構築物	<p>該物業包括一幅地盤面積約為101,707平方米的土地、現正於其上興建且處於不同建設階段的12幢樓宇及多項構築物。</p> <p>該物業計劃於二零一一年三月竣工。於完工後，該物業的樓宇的總樓面面積將達約125,063平方米。</p> <p>該物業的總建設成本估計約為人民幣369,482,000元，其中人民幣329,382,000元已於估值日前支付。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，於二零五八年十二月十五日屆滿，作工業用途。</p>	該物業目前正在興建中。	<p>401,163,000</p> <p>貴集團 應佔100%權益： 人民幣401,163,000元</p>

附註：

- 根據一份日期為二零零八年十二月十五日的國有土地使用權出讓合約，一幅地盤面積約101,707平方米的土地的土地使用權已訂約出讓予濱州政通新型材料有限公司（「政通鋁材」，貴公司的全資附屬公司），為期50年，作工業用途。土地出讓金為人民幣25,000,000元。
- 根據一份國有土地使用權證－濱國用(2008)第K0215號，一幅地盤面積約101,707平方米的土地的土地使用權已被授予政通鋁材，於二零五八年十二月十五日屆滿，作工業用途。
- 根據政通鋁材獲授的一份建設工程規劃許可證－濱開規建字3716002008005號，總規劃樓面面積約185,274平方米的29幢樓宇獲准建設。
- 根據政通鋁材獲授的一份建設工程施工許可證－濱開建中字(2008) 019號，相關地方當局已批准附註3所述29幢樓宇的建設工程動工。於估值日，29幢中的12幢樓宇（總規劃樓面面積約125,063平方米）已開始建設工程。
- 根據一份最高抵押合同，該物業的土地使用權已抵押予中國工商銀行濱州新城支行（「該銀行」），作為保證該銀行與政通鋁材訂立的一系列合同項下主要責任的擔保最高額為人民幣170,000,000元，擔保年期由二零一零年六月二十八日至二零一五年一月七日。
- 吾等已獲 貴公司中國法律顧問就有關物業權益提供法律意見，其中包括下列各項：
 - 政通鋁材已合法取得該物業的國有土地使用權，並有權根據國有土地使用權證所規定的有效年限及用途估用、使用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式對其進行處理。
 - 該物業的地塊不受徵用、訴訟、糾紛或可能對其產生重大不利影響的其他情況所規限。
 - 政通鋁材已合法取得建設工程規劃許可證、建設工程施工許可證及其他建設批文，且該物業的建設乃屬合法有效。
 - 附註5所述抵押已向有關當局登記，且為合法、有效。
 - 該物業土地的實際用途已遵照其指定用途。

估值證書

第三類 – 貴集團在中國持有作日後發展的物業權益

序號	物業	概況及租期	估用詳情	於二零一零年 十二月三十一日 現況下之資本值 人民幣元
6.	位於中國 山東省 濱州市經濟開發區 黃河五路西側的 一幅土地	該物業包括一幅地盤面積約為 284,924平方米的土地。 該物業計劃興建成為總樓面面積 約303,766平方米的工業發展項 目。 發展項目計劃將於二零一一年一 日展開，並於二零一一年七月竣 工。總建設成本估計約為人民幣 1,197,000,000元。 該物業已獲授土地使用權，為期 50年，於二零六零年十二月六日 屆滿，作工業用途。	該物業於估值日期乃空 置。	96,874,000 貴集團 應佔100%權益： 人民幣96,874,000元

附註：

1. 根據一份日期為二零一零年十二月六日的國有土地使用權出讓合同，一幅地盤面積約284,924平方米的土地的土地使用權已訂約出讓予濱州政通新型材料有限公司（「政通鋁材」，貴公司的全資附屬公司），為期50年，作工業用途。代價為人民幣70,034,319.2元。
2. 根據一份國有土地使用權證 – 濱國用(2010)第K0240號，一幅地盤面積約284,924平方米的土地的土地使用權已被授予政通鋁材，為期50年，於二零六零年十二月六日屆滿，作工業用途。
3. 根據政通鋁材獲授的一份建設工程規劃許可證 – 濱開規建字第3716002010011號，總樓面面積約302,766平方米的多幢樓宇獲准興建。
4. 根據政通鋁材獲授的一份建設工程施工許可證 – 濱開建中字(2010) 020號，相關地方當局已批准建設工程動工。
5. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問就有關物業權益提供法律意見，其中包括下列各項：
 - a. 政通鋁材已合法取得該物業的國有土地使用權，並有權根據國有土地使用權證所規定的有效年限及用途佔用、使用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式對其進行處理。
 - b. 該物業的地塊不受徵用、訴訟、糾紛或可能對其產生重大不利影響的其他情況所規限。
 - c. 該物業概不受任何擔保、抵押、扣押或其他權利限制或任何第三方權利所規限。
 - d. 該物業的土地實際用途已遵照其指定用途。
 - e. 政通鋁材已合法取得建設工程規劃許可證及建設工程施工許可證，而該物業的建設工程乃合法有效。