

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物業權益於2011年2月28日的估值而編撰的函件、估值概要及估值證書全文。如附錄八「備查文件」一節所述，估值報告全文的副本將提供予公眾人士查閱。



仲量聯行西門有限公司
香港皇后道東1號太古廣場三期6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遠大中國控股有限公司（「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」）及多個海外國家擁有權益的物業進行估值。吾等確認已進行視察，並作出相關查詢及搜索，以及蒐集吾等認為必要的其他資料，以便向閣下提供吾等對有關物業權益於2011年2月28日（「估值日」）資本值的意見。

吾等對該等物業權益的估值乃指物業的市值。所謂市值，就吾等所下定義而言，乃指「物業經適當推銷後，由自願買方與自願賣方公平磋商，在知情、審慎及不受脅迫的情況下於估值日進行交易的估計金額」。

吾等採用直接比較法對第一類第8至14項物業及第三類第18項物業的物業權益進行估值，假設物業權益以即時交吉按現狀出售，同時參照有關市場上可資比較的出售交易計算。

倘基於中國物業的的樓宇及構築物的性質，尤其是其所處位置而不太可能有可資比較的市場出售，則會按折舊重置成本法對第一類第1至7項及第15項物業的物業權益進行估值。

附錄四

物業估值報告

折舊重置成本法指「以現代的等價資產重置資產的目前成本減去實際損耗以及各種相關形式的陳舊及優化」。此乃根據土地現有用途的估計市值，加上物業裝修的目前重置(或重建)成本，再按實際損耗以及各種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相關業務是否具備足夠的潛在盈利能力而定。

在對第二類物業權益(於估值日仍在建設中)進行估值時，吾等假設其將按照 貴集團向吾等提供的最近期開發計劃開發及完工。達致吾等的估值意見時，吾等已計及於估值日與興建階段相關的興建成本及專業費用，以及就完成發展項目而須支銷的其餘成本及費用。

第四類、第五類及第六類由 貴集團租用的物業權益或因屬於短期租賃性質，或因不得轉讓或分租，或因缺乏可觀租金利潤，故吾等並無賦予該等物業權益任何商業價值。

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同、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繁重產權負擔、限制及支銷。

進行物業權益估值時，吾等已遵從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(第六版)及香港測量師學會頒佈的香港測量師學會物業估值準則，以及國際估值準則委員會頒佈的國際估值準則所載之一切規定。

由於 貴集團已遵守公司條例(豁免公司及招股章程遵從條文)公告第6條，故本文件估值報告中的估值證書毋需詳列經營租賃項下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事項的意見。

吾等已獲提供多份有關物業權益的業權文件副本，包括國有土地使用權證、房屋所有權證或房地產業權證及官方規劃，並作出有關查詢。吾等已盡可能查閱文件正本，以核實於中國的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 — 競天公誠律師事務所

附錄四

物業估值報告

就 貴集團於中國的物業權益的有效性所提供的意見，並依賴卡塔爾、巴林、越南、印度、科威特及阿拉伯聯合酋長國其他海外法律顧問。

吾等並無進行仔細實地測量，以核實物業的面積是否準確，惟已假設吾等所獲文件及正式地盤圖則所列的面積均屬正確。所有文件及合同僅供參考之用，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，吾等並無進行實地調查，以釐定地面狀況及設施等是否適合繼續建設。吾等的估值乃假設該等物業在上述方面情況理想，且建設過程不會出現無法預計的成本或延誤編製而成。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為單位。吾等於估值日採納的貨幣匯率為1美元兌人民幣6.58元、1歐元兌人民幣9.02元、1阿聯酋迪拉姆兌人民幣1.7906元、1沙特里亞爾兌人民幣1.7532元、1英鎊兌人民幣10.57元、1俄羅斯盧布兌人民幣0.2276元、1港元兌人民幣0.84元、1越南盾兌人民幣0.000314元、1澳元兌人民幣6.66元、1韓圓兌人民幣0.005854元、1瑞郎兌人民幣7.09元、1卡達里亞爾兌人民幣1.8052元、1科威特第納爾兌人民幣23.58元、1巴林第納爾兌人民幣17.43元、1日圓兌人民幣0.08元及1印度盧比兌人民幣0.1454元，並約為於估值日通行的匯率。

吾等的估值於下文概述，並隨附估值證書。

此 致

香港
北角
英皇道663號
泓富產業千禧廣場
1203-1205室
遠大中國控股有限公司
董事會 台照

代表
仲量聯行西門有限公司

首席評估師
彭樂賢
B. Sc. FRICS FHKIS

董事
朱寶全
MRICS

謹啟

2011年 ●

附註：

1. 彭樂賢為特許測量師，擁有28年中國物業估值經驗，並於香港、英國、亞太區有31年物業估值經驗，以及於美國、俄羅斯、印度、越南、日本、德國、科威特、南韓、瑞士、澳大利亞、沙特阿拉伯、阿拉伯聯合酋長國及其他中東地區有相關物業估值經驗。
2. 朱寶全為特許測量師，擁有13年中國物業估值經驗。

估值概要

第一類一貴集團於中國持有及佔用的物業權益

編號	物業	於2011年2月28日	貴集團	貴集團
		現況下的資本值	應佔權益	於2011年2月28日
		人民幣		應佔資本值 人民幣
1.	中國 遼寧省 瀋陽市 瀋陽經濟技術開發區 十三號街20號 的兩幅土地、 17幢樓宇及多幢構築物	726,220,000	100%	726,220,000
2.	中國 遼寧省 瀋陽市 瀋陽經濟技術開發區 十三號街22號 的兩幅土地、 15幢樓宇及多幢構築物	無商業價值	100%	無商業價值
3.	中國 遼寧省 瀋陽市 東陵區 東陵路30號 的5幅土地、15幢樓宇 及多幢構築物	59,674,000	100%	59,674,000
4.	中國 上海市 嘉定區 嘉行公路2605號的 一幅土地、5幢樓宇 及多幢構築物	36,511,000	100%	36,511,000
5.	中國 上海市 嘉定區 華亭鎮七街坊 65/2及65/3丘 的兩幅土地 及7幢樓宇	43,343,000	100%	43,343,000

附錄四

物業估值報告

編號	物業	於2011年2月28日	貴集團	貴集團
		現況下的資本值	應佔權益	於2011年2月28日
		人民幣		應佔資本值 人民幣
6.	中國 廣東省 佛山市 禪城區 禪城經濟技術開發區 羅格園 禪秀路10號 的一幅土地、 3幢樓宇及多幢構築物	58,335,000	100%	58,335,000
7.	中國 四川省 成都市 武侯區 機投鎮 半邊街村2組 的兩幅土地、5幢樓宇 及多幢構築物	無商業價值	100%	無商業價值
8.	中國 遼寧省 大連市 中山區 高原街 的一幢住宅樓宇 21-2-6號/23-2-4號	無商業價值	100%	無商業價值
9.	中國 遼寧省 瀋陽市 瀋河區 北站路146號 嘉興國際大廈 6樓1-6-4及1-6-5單位	3,153,000	100%	3,153,000
10.	中國 北京市 朝陽區 通惠家園 惠潤園 4號樓 3單元2樓至7樓 的10個住宅單位	30,013,000	100%	30,013,000

附錄四

物業估值報告

編號	物業	於2011年2月28日	貴集團	貴集團
		現況下的資本值	應佔權益	於2011年2月28日
		人民幣		應佔資本值 人民幣
11.	中國 北京市 朝陽區 八里莊 西區97號樓19樓的 8個住宅單位	31,093,000	100%	31,093,000
12.	中國 黑龍江省 齊齊哈爾市 龍沙區 中環廣場 1號樓3樓BF206號至BF209號及 BF110號單位	2,364,000	100%	2,364,000
13.	中國 上海市 普陀區 中山北路3260弄2號 上海銀城大廈 15樓及16樓	23,630,000	100%	23,630,000
14.	中國 廣東省 廣州市 天河區 龍口西路236號 天譽華庭 22樓A3-2201房及A3-2202房	4,636,000	100%	4,636,000
15.	中國 四川省 成都市 武侯區 機投鎮 武青東四路10號 潮福苑一期及三期 3樓至5樓 的15個住宅單位	無商業價值	100%	無商業價值
		小計：		
		1,018,972,000		1,018,972,000

附錄四

物業估值報告

第二類—貴集團於中國持有的發展中物業權益

編號	物業	於2011年2月28日	貴集團	貴集團
		現況下的資本值	應佔權益	於2011年2月28日
		人民幣		應佔資本值
				人民幣
16.	中國 遼寧省 瀋陽市 瀋陽經濟技術開發區 十三號街24號 的兩幅土地連同在 建的兩幢樓宇	86,672,000	100%	86,672,000
17.	中國 遼寧省 鞍山市 達道灣經濟技術開發區 的一幅土地連同在 建的一幢樓宇	無商業價值	100%	無商業價值
		小計：		86,672,000

第三類—貴集團於澳大利亞擁有及佔用的物業權益

編號	物業	於2011年2月28日	貴集團	貴集團
		現況下的資本值	應佔權益	於2011年2月28日
		人民幣		應佔資本值
				人民幣
18.	Unit 503 447 Kent Street Sydney New South Wales Australia 的一個單位	7,460,000	100%	7,460,000
		小計：		7,460,000

附錄四

物業估值報告

第四類—貴集團於中國租賃及佔用的物業權益

編號	物業	於2011年2月28日	貴集團
		現況下的資本值	於2011年2月28日
		人民幣	應佔資本值 人民幣
19.	貴集團於中國租賃的14項租賃物業	無商業價值	無商業價值
	小計：	<u>零</u>	<u>零</u>

第五類—貴集團於香港租賃及佔用的物業權益

編號	物業	於2011年2月28日	貴集團
		現況下的資本值	於2011年2月28日
		人民幣	應佔資本值 人民幣
20.	貴集團於香港租賃的6項租賃物業	無商業價值	無商業價值
	小計：	<u>零</u>	<u>零</u>

第六類—貴集團於多個海外國家租賃及佔用的物業權益

編號	物業	於2011年2月28日	貴集團
		現況下的資本值	於2011年2月28日
		人民幣	應佔資本值 人民幣
21.	貴集團於美國、英國、俄羅斯、印度、卡塔爾、越南、日本、澳大利亞、德國、科威特、南韓、沙特阿拉伯、阿拉伯聯合酋長國、瑞士及巴林租賃的52項物業	無商業價值	無商業價值
	小計：	<u>零</u>	<u>零</u>
	總計：	<u>1,113,104,000</u>	<u>1,113,104,000</u>

估值證書

第一類一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2011年
				2月28日 現況下的資本值
				人民幣
1.	中國 遼寧省 瀋陽市 瀋陽經濟技術 開發區十三號街 20號的兩幅土地、 17幢樓宇 及多幢構築物	<p>該物業包括兩幅總地盤面積約457,056.39平方米的土地及建於其上的17幢樓宇及多幢構築物，於2007年至2010年分多個階段落成。</p> <p>該等樓宇的總建築面積約為306,119.56平方米。</p> <p>該等樓宇包括辦公室大樓、展覽大樓、12幢工業大樓、一間食堂、一間倉庫及一間守衛室。</p> <p>該等構築物主要包括圍欄、道路及小屋。</p> <p>該物業已獲授予土地使用權，年期於2057年3月17日屆滿，作工業用途。</p>	<p>該物業現時由貴集團佔用作辦公室及生產用途，惟總建築面積約21,386.50平方米的多個樓宇部分除外，其乃出租予五名關連方（見附註6）。</p>	<p>726,220,000</p> <p>貴集團 應佔100% 權益： 人民幣 726,220,000元</p>

附註：

- 瀋陽遠大鋁業工程有限公司（「瀋陽遠大鋁業」）為貴公司的全資附屬公司。
- 根據三份日期為2007年3月18日及2009年2月19日之間的國有土地使用權出讓合同—瀋經土出合字 2007第03號、30號及第2101062009A1022號，兩幅總地盤面積約457,056.39平方米的土地的土地使用權已訂約授予瀋陽遠大鋁業，年期於2057年3月17日屆滿，作工業用途。總土地出讓金為人民幣221,423,905.62元。
- 根據兩份國有土地使用權證—瀋開國用（2009）第087及088號，總地盤面積約457,056.39平方米的兩幅土地的土地使用權已授予瀋陽遠大鋁業，年期於2057年3月17日屆滿，作工業用途。
- 根據16份房屋所有權證—瀋房權證經濟技術開發區字第009353至009360號、第009541至009544號、第009881號、第011977號、瀋房權證市中心字第N060060976號及瀋013982房權證經濟技術開發區字第K160000024號，總建築面積約304,299.56平方米的16幢樓宇乃由瀋陽遠大鋁業擁有。
- 就其餘建築面積約1,820.00平方米的樓宇而言，吾等並無獲提供任何業權證。
- 根據五份租賃協議，總建築面積約21,386.50平方米的樓宇部分已出租予五名關連方，年期不一，到期日介乎2011年3月31日至2011年12月31日之間，總年租為人民幣2,134,650元，不包括管理費及水電費。

附錄四

物業估值報告

7. 根據兩份租賃協議，總建築面積約6,932.00平方米的樓宇部分已出租予瀋陽遠海貿易有限公司及瀋陽海慧科技投資有限公司（貴公司兩家全資附屬公司），自2011年1月1日起至2011年12月31日屆滿，年租為人民幣693,200元，不包括管理費及水電費。
8. 在為此項物業進行估值時，吾等並無賦予任何商業價值予附註5所述的未有取得任何適當的業權證的樓宇。然而，作參考用途，假設已取得所有相關業權證及其可被自由轉讓，吾等認為該樓宇（不包括土地因素）於估值日的折舊重置成本將為人民幣827,000元。
9. 根據中國進出口銀行與瀋陽遠大鋁業訂立的兩份按揭協議，兩幅分攤地盤面積約127,048.64平方米的土地部分及建於其上總建築面積約94,308.91平方米的樓宇受限於按揭，最高貸款金額為人民幣200,000,000.00元。
10. 根據中國建設銀行瀋陽東陵分行與瀋陽遠大鋁業訂立的一份按揭協議，一幅分攤地盤面積約78,006.7平方米的土地部分及建於其上總建築面積約49,490.99平方米的兩幢樓宇受限於按揭，最高貸款金額為人民幣100,000,000.00元。
11. 根據中國建設銀行瀋陽東陵分行與瀋陽遠大鋁業訂立的一份按揭協議，一幅分攤地盤面積約72,423.19平方米的土地部分及建於其上總建築面積約45,948.56平方米的一幢樓宇受限於按揭，貸款金額為人民幣100,000,000.00元。
12. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：
 - a. 貴集團合法擁有附註3及4所述的物業的土地使用權及房屋所有權，並可根據國有土地使用權證訂明的條款合法佔用、使用、轉讓、租賃、按揭及以其他方式出售該等權利；
 - b. 就附註5所述未有房屋所有權證的樓宇而言，瀋陽遠大鋁業正申請有關的建設竣工文件，並將會於取得建設竣工文件後申請房屋所有權證；
 - c. 該6幢總建築面積為28,218.5平方米的樓宇的租賃協議為合法及有效，並對簽約雙方均具約束力，惟相關租賃協議並無於相關主管機關登記，此情況並不影響相關訂約方於租賃協議項下的租賃權。倘於2011年2月1日後重續無效租賃協議，相關訂約方有責任就相關租賃協議作出登記，否則會有遭相關主管機關罰款的風險；而就一幢總建築面積為100平方米的樓宇的租賃協議而言，瀋陽遠大鋁業有權租賃該物業，而相關租賃協議已於相關主管機關登記。因改變租賃樓宇性質而被罰款的風險極低，租戶可按租賃協議內所協定的性質使用該樓宇；及
 - d. 除附註9、10及11所述的按揭協議外，據 貴集團確認，該物業的土地使用權及房屋所有權證並無受限於按揭、抵押、封鎖及任何其他產權負擔或其他第三方權益。

估值證書

於2011年

2月28日

現況下的資本值

人民幣

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的資本值
2.	中國 遼寧省 瀋陽市 瀋陽經濟技術 開發區十三號街 22號的兩幅土地、 15幢樓宇 及多幢構築物	<p>該物業包括兩幅總地盤面積約358,614.81平方米的土地及建於其上的15幢樓宇及多幢構築物，於2007年至2008年分多個階段落成。</p> <p>該等樓宇的總建築面積約為192,615.83平方米。</p> <p>該等樓宇主要包括9幢工業大樓及6幢宿舍大樓。</p> <p>該等構築物主要包括道路及一間守衛室。</p> <p>該物業已獲授予土地使用權，年期於2057年3月17日屆滿，作工業用途。</p>	<p>該物業現時由 貴集團佔用作生產及員工宿舍用途。</p>	無商業價值

附註：

1. 瀋陽遠大鋁業工程有限公司（「瀋陽遠大鋁業」）為 貴公司的全資附屬公司。
2. 根據兩份國有土地使用權證—瀋開國用(2010)第028及第029號，兩幅總地盤面積約358,614.81平方米的土地的土地使用權已授予瀋陽遠大機電安裝有限公司，年期於2057年3月17日屆滿，作工業用途。而瀋陽遠大鋁業已於2010年11月收購瀋陽遠大機電安裝有限公司。
3. 根據11份房屋所有權證—瀋房權證中心字第N060156079、N060156080、N060156414、N060156430、N060156435、N060156438、N060156441、N060156443、N060156475、N060156617、N060156618號，11幢總建築面積約178,247.67平方米的樓宇乃由瀋陽遠大機電安裝有限公司擁有。
4. 就其餘4幢總建築面積約14,368.16平方米的樓宇而言，吾等並無獲提供任何業權證。
5. 在為此項物業進行估值時，吾等並無賦予任何商業價值予未有取得適當的業權證的物業。然而，作參考用途，假設已取得相關業權證及其可被自由轉讓，吾等認為該15幢樓宇及多幢構築物(不包括土地因素)於估值日的折舊重置成本將為人民幣259,235,000元。

6. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
- a. 貴集團正在向相關機關作出申請，變更附註2及3所述的土地使用權及房屋所有權證的持有人，而 貴集團就取得該等先前屬於瀋陽遠大機電安裝有限公司的物業的土地使用權證及房屋所有權證方面並無重大障礙。於取得上述土地使用權證及房屋所有權證後， 貴集團將合法擁有該土地使用權及房屋所有權。
 - b. 就附註4所述其餘4幢未有房屋所有權證的樓宇而言，其中三幢總建築面積約13,437.16平方米的樓宇已取得建設竣工證，瀋陽遠大鋁業將於完成變更土地使用權證的持有人後盡快就該三幢樓宇申請房屋所有權證。除該三幢樓宇外，就一幢建築面積約931.00平方米的樓宇而言，瀋陽遠大鋁業正在申請相關建設竣工文件，並將於取得建設竣工證後申請房屋所有權證。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2011年 2月28日 現況下的資本值 人民幣
3.	中國 遼寧省 瀋陽市 東陵區 東陵路30號 的5幅土地、 15幢樓宇 及多幢構築物	<p>該物業包括5幅總地盤面積約118,977.80平方米的土地及建於其上的15幢樓宇及多幢構築物，於1994年至2006年分多個階段落成。</p> <p>該等樓宇的總建築面積約為69,664.86平方米。</p> <p>該等樓宇主要包括辦公室大樓、生產大樓及一個食堂。</p> <p>該等構築物主要包括圍欄、道路及閘門。</p> <p>該兩幅土地已獲授土地使用權，年期分別於2055年11月8日及2055年11月17日屆滿，作工業用途。</p> <p>該兩幅土地的土地使用權已由 貴集團租賃，年期分別於2014年及2015年6月1日屆滿，總年租為人民幣443,300元，作工業用途。</p>	該物業現時為空置。	<p>59,674,000</p> <p>貴集團 應佔100% 權益： 人民幣 59,674,000元</p>

附註：

- 瀋陽遠大鋁業工程有限公司（「瀋陽遠大鋁業」）為 貴公司的全資附屬公司。
- 根據兩份國有土地使用權證—瀋陽國用(2005)第0458號及瀋陽國用(2007)第0016號，兩幅總地盤面積約41,644.00平方米的土地的土地使用權已授予瀋陽遠大鋁業，為期50年，分別於2055年11月8日及2055年11月17日屆滿，作工業用途。
- 根據瀋陽市東陵區八家子地區農工商聯合總公司（「出租人」）及瀋陽遠大鋁業（「租戶」）分別於1993年及1995年11月8日訂立的兩份土地租賃協議，兩幅總地盤面積約50,667.00平方米的土地的土地使用權已出租予瀋陽遠大鋁業，為期20年，分別於2014年及2015年6月1日屆滿，總年租為人民幣443,300元，作工業用途。

附錄四

物業估值報告

4. 就地盤面積約26,666.80平方米的其餘土地而言，吾等並無獲提供任何業權證。
5. 根據兩份房屋所有權證—瀋房權證中心字第N060101576及N060101577號，兩幢總建築面積約21,891.86的樓宇乃由瀋陽遠大鋁業擁有，其乃建於附註2所述的土地上。
6. 根據8份房屋所有權證—東房字第013906、013908、015641、015642及瀋房權證東陵字第002711、002713至002715，8幢總建築面積約21,903.00平方米的樓宇乃由瀋陽遠大鋁業擁有，其乃建於附註3所述的土地上。
7. 根據一份房屋所有權證—瀋房權證東陵字第002712號，一幢建築面積約15,477.00平方米的樓宇乃由瀋陽遠大鋁業擁有，其乃建於附註4所述的土地上。
8. 就其餘4幢總建築面積約19,593.00平方米的樓宇而言，吾等並無獲提供適當的業權證。
9. 在為此項物業進行估值時，吾等並無賦予任何商業價值予附註4、6、7及8所述的13幢樓宇及3幅土地，其尚未取得任何適當的業權證或此等樓宇乃建於租賃土地上。然而，吾等認為，假設已取得有關的業權證及該等物業可自由轉讓，該13幢樓宇及多幢構築物於估值日的折舊重置成本(不包括土地因素)將為人民幣62,249,000元。
10. 與該物業土地毗連的土地上有一幢工業大樓及一個貯存間，總建築面積約為9,400.00平方米，瀋陽博林特電梯有限公司(「瀋陽博林特電梯」)，貴公司的關連方)就該等物業訂立租賃協議。目前該樓宇及貯存間由瀋陽博林特電梯佔用。然而，該等樓宇包括於瀋陽遠大金屬噴塗有限公司(「瀋陽遠大金屬噴塗」)，貴公司的全資附屬公司)的財務報表中。

吾等未獲提供任何該等樓宇及有關土地的業權證。由於 貴集團確認其擬出售該資產且不會使用，故吾等的估值不包括該等樓宇。
11. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
 - a. 貴集團合法擁有附註2及5所述的兩幅土地的土地使用權及兩幢樓宇的房屋所有權，並可根據國有土地使用權證訂明的條款合法佔用、使用、轉讓、租賃、按揭及以其他方式出售該等權利；
 - b. 就附註3及4所述的3幅土地而言，中國法律可能不可確認及保障三幅土地的土地使用權，原因是 貴集團或出租人尚未取得有關土地使用權證；及
 - c. 就附註6、7及8所述的樓宇而言，樓宇的佔用、使用、從中獲益及出售可能不獲中國法律確認或保障，原因是 貴集團尚未取得該等樓宇興建所在的3幅土地的任何土地使用權證，亦無取得該等樓宇的相關房屋所有權證。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2011年 2月28日 現況下的資本值 人民幣
4.	中國 上海市 嘉定區 嘉行公路2605號的一幅土地、5幢樓宇及多幢構築物	該物業包括一幅地盤面積約50,065.60平方米的土地及建於其上的5幢樓宇及多幢構築物，於1994年至2008年分多個階段落成。 該等樓宇的總建築面積約為14,749.74平方米。 該等樓宇主要包括兩幢工業大樓、兩幢宿舍大樓及一個食堂。 該等構築物主要包括圍欄、道路及小屋。 該物業已獲授予土地使用權，年期於2058年10月19日屆滿，作工業用途。	該物業現時由 貴集團佔用作生產及員工宿舍用途。	36,511,000 貴集團 應佔100% 權益： 人民幣 36,511,000元

附註：

1. 上海遠大鋁業工程有限公司（「上海遠大鋁業」）為 貴公司的全資附屬公司。
2. 根據日期為2008年10月20日的國有土地使用權出讓合同—滬嘉房地(2008)出讓合同第100號，一幅地盤面積約50,065.60平方米的土地的土地使用權已訂約授予上海遠大鋁業，為期50年，於2058年10月19日屆滿，作工業用途。土地出讓金為人民幣5,046,612元。
3. 根據房地產業權證—滬房地嘉字(2008)第028792號，一幅地盤面積約50,065.60平方米的土地的土地使用權已授予上海遠大鋁業，而5幢總建築面積約14,749.74平方米的樓宇乃由上海遠大鋁業擁有。
4. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
 - a. 貴集團合法擁有附註3所述的物業的土地使用權及房屋所有權，並可根據房地產業權證訂明的條款合法佔用、使用、轉讓、租賃、按揭及以其他方式出售該等權利；及
 - b. 據 貴集團確認，該物業的土地使用權及房屋所有權並不受限於按揭、抵押、封鎖及任何其他產權負擔或其他第三方權益。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2011年
				2月28日 現況下的資本值
				人民幣
5.	中國 上海市 嘉定區 華亭鎮七街坊 65/2及65/3丘 的兩幅土地 及7幢樓宇	該物業包括兩幅總地盤面積約109,729.10平方米的土地及建於其上的7幢樓宇，於2010年落成。 該7幢樓宇的總建築面積約為71,503.00平方米。 該等樓宇主要包括4幢工業大樓、一幢辦公室大樓、一間守衛室及一間能源分配房。 該物業已獲授予土地使用權，於2059年8月29日屆滿，作工業用途。	該物業現時由貴集團佔用作辦公室及生產用途。	43,343,000 貴集團 應佔100% 權益： 人民幣 43,343,000元

附註：

1. 上海遠大鋁業工程有限公司(「上海遠大鋁業」)為貴公司的全資附屬公司。
2. 根據日期為2009年7月30日的國有土地使用權出讓合同—滬嘉規土(2009)出讓合同第39號，兩幅總地盤面積約109,729.10平方米的土地的土地使用權已訂約授予上海遠大鋁業，年期於2059年8月29日屆滿，總土地出讓金為人民幣42,790,000元。
3. 根據兩份房地產業權證—滬房地嘉字(2009)第037816及第037817號，兩幅總地盤面積約109,729.10平方米的土地的土地使用權已授予上海遠大鋁業，年期於2059年8月29日屆滿，作工業用途。
4. 就7幢總建築面積約71,503.00平方米的樓宇而言，吾等並無獲提供任何業權證。
5. 在為此項物業進行估值時，吾等並無賦予任何商業價值予附註4所述未有取得任何業權證的樓宇。然而，作參考用途，假設已取得所有相關業權證及該等樓宇可被自由轉讓，吾等認為該7幢樓宇(不包括土地因素)於估值日的折舊重置成本將為人民幣80,197,000元。
6. 吾等已獲貴公司的中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
 - a. 貴集團合法擁有附註3所述的物業的土地使用權，並可根據房地產業權證訂明的條款合法佔用、使用、轉讓、租賃、按揭及以其他方式出售該等權利；
 - b. 就附註4所述已取得建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建設工作施工許可證的樓宇而言，上海遠大鋁業正在申請相關建設竣工文件，並將於取得建設竣工證後申請房屋所有權證；及
 - c. 據貴集團確認，該物業的土地使用權並無受限於按揭、抵押、封鎖及任何其他產權負擔或其他第三方權益。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2011年
				2月28日 現況下的資本值
				人民幣
6.	中國 廣東省 佛山市 禪城區 禪城經濟技術 開發區 羅格園禪秀路10號 的一幅土地、 3幢樓宇 及多幢構築物	該物業包括一幅地盤面積約 77,446.40平方米的土地及建 於其上的3幢樓宇及多幢構築 物，約於2005年落成。 該等樓宇的總建築面積約為 26,475.74平方米。 該等樓宇主要包括一幢辦公 室大樓及兩幢工業大樓。 該等構築物主要包括圍門、 圍欄、道路及小屋。 該物業已獲授予土地使用 權，年期於2056年8月22日屆 滿，作工業用途。	該物業現時由 貴 集團佔用作辦公室 及生產用途。	58,335,000 貴集團 應佔100% 權益： 人民幣 58,335,000元

附註：

1. 佛山遠大鋁業工程有限公司(「佛山遠大鋁業」)為 貴公司的全資附屬公司。
2. 根據國有土地使用權證—佛府國用(2009)第06001102670號，一幅地盤面積約77,446.40平方米的土地的土地使用權已授予佛山遠大鋁業，年期於2056年8月22日，作工業用途。
3. 根據3份房地產業權證—粵房地權證佛字第0100004850、0100004851及0100004856號，3幢總建築面積約26,475.74平方米的樓宇乃由佛山遠大鋁業擁有。
4. 根據一份租賃協議，總建築面積約25,576.40平方米的樓宇部分已出租予 貴公司的全資附屬公司瀋陽遠大鋁業工程有限公司佛山分公司，年期自2011年1月1日起至2011年12月31日屆滿，年租為人民幣1,414,473.60元，不包括管理費及水電費。
5. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
 - a. 貴集團合法擁有附註3及4所述的物業的土地使用權及房屋所有權，並可根據國有土地使用權證訂明的條款合法佔用、使用、轉讓、租賃、按揭及以其他方式出售該等權利；
 - b. 附註4所述的租賃協議為合法、有效，並對簽約雙方具有約束力，而相關租賃協議已於相關主管機關登記；及
 - c. 據 貴集團確認，該物業的土地使用權及房屋所有權並不受限於按揭、抵押、封鎖及任何其他產權負擔或其他第三方權益。

估值證書

於2011年

2月28日

現況下的資本值

人民幣

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的資本值
7.	中國 四川省 成都市 武侯區機投鎮 半邊街村2組 的兩幅土地、 5幢樓宇 及多幢構築物	<p>該物業包括兩幅總地盤面積約32,740.00平方米的土地及建於其上的5幢樓宇及多幢構築物，於2000年至2010年分多個階段落成。</p> <p>該等樓宇的總建築面積約為11,904.00平方米。</p> <p>該等樓宇主要包括一幢辦公室大樓、3幢工業大樓及一間泵房。</p> <p>該等構築物主要包括小屋及預製構件房屋。</p> <p>該物業的土地使用權已由貴集團租賃，年期於2048年12月及2054年2月屆滿，總年租為人民幣26,880元，作工業用途。</p>	<p>該物業現時由貴集團佔用作辦公室及生產用途。</p>	無商業價值

附註：

1. 瀋陽遠大鋁業工程有限公司西南分公司（「西南分公司」）為瀋陽遠大鋁業工程有限公司（「瀋陽遠大鋁業」）的分公司，而瀋陽遠大鋁業為貴公司的全資附屬公司。
2. 根據成都市武侯區機投鎮半邊街村委會及瀋陽遠大鋁業西南分公司分別於1998年12月30日及2004年2月16日訂立的兩份協議，兩幅總地盤面積約32,740.00平方米的土地的土地使用權已租賃予西南分公司，為期50年，分別於2048年12月及2054年2月屆滿，總年租為人民幣26,880元，作工業用途。
3. 根據房屋所有權證一村房權證武企字第050304020268號，4幢總建築面積約7,368.00平方米的樓宇乃由瀋陽遠大鋁業集團有限公司擁有。
4. 就其餘建築面積約4,536.00平方米的樓宇而言，吾等並無獲提供任何業權證。
5. 在為此項物業進行估值時，吾等並無賦予任何商業價值予該物業，原因是該物業的土地使用權可能不獲中國法律確認或保障。然而，作參考用途，假設已取得所有相關業權證及其可被自由轉讓，吾等認為建於其上的5幢樓宇及構築物（不包括土地因素）於估值日的折舊重置成本將為人民幣13,883,000元。
6. 吾等已獲貴公司的中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：
 - a. 就附註2所述的租賃土地使用權而言，該土地的土地使用權可能不獲中國法律確認或保障，原因是西南分行尚未取得相關集體土地使用權證；
 - b. 附註3所述的樓宇方面，西南分行尚未取得相關土地使用權，該土地使用權可能未受中國法律保障及確認。因此，該等樓宇可能受第三方申索，可能導致該等樓宇被收回；及
 - c. 就附註4所述未有任何業權證的樓宇而言，其佔用、使用、從中獲益及出售可能不獲中國法律確認或保障。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2011年 2月28日 現況下的資本值 人民幣
8.	中國 遼寧省 大連市 中山區 高原街 的一幢住宅樓宇 21-2-6號/ 23-2-4號	該物業包括一幢約於1997年 落成的7層高住宅大樓2樓的 兩個單位。 該等單位的總建築面積約為 200.00平方米。	該物業現時由 貴 集團佔用作員工宿 舍用途。	無商業價值

附註：

1. 瀋陽遠大鋁業工程有限公司(「瀋陽遠大鋁業」)為 貴公司的全資附屬公司。
2. 就該兩個單位而言，吾等並無獲提供任何業權證。
3. 在為此項物業進行估值時，吾等並無賦予任何商業價值予該兩個未有取得任何業權證的單位。然而，作參考用途，假設已取得所有相關業權證及其可被自由轉讓，吾等認為該等單位(包括土地因素)於估值日的資本值將為人民幣1,700,000元。
4. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
 - a. 就未有任何業權證的單位而言，樓宇的佔用、使用、從中獲益及出售不能獲中國法律確認或保障。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2011年
				2月28日 現況下的資本值
				人民幣
9.	中國 遼寧省 瀋陽市 瀋河區 北站路146號 嘉興國際大廈6樓 1-6-4及1-6-5單位	該物業包括一幢約於2007年落成的30層高辦公室大樓6樓的兩個單位。 該等單位的總建築面積約為318.51平方米。	該物業現時由貴集團佔用作辦公室用途。	3,153,000 貴集團 應佔100% 權益： 人民幣 3,153,000元

附註：

1. 瀋陽遠大鋁業工程有限公司(「瀋陽遠大鋁業」)為貴公司的全資附屬公司。
2. 根據兩份國有土地使用權證—瀋陽國用(2010)第SH01327及SH01328號，總分攤地盤面積約32.46平方米的物業的土地使用權已授予瀋陽遠大鋁業。
3. 根據兩份房屋所有權證—瀋房權證市瀋河字第12198及第12199號，兩個總建築面積約318.51平方米的單位乃由瀋陽遠大鋁業擁有。
4. 吾等已獲貴公司的中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
 - a. 貴集團合法擁有附註3及4所述的物業的土地使用權及房屋所有權，並可根據國有土地使用權證訂明的條款合法佔用、使用、轉讓、租賃、按揭及以其他方式出售該等權利；及
 - b. 據貴集團確認，該物業的土地使用權及房屋所有權並不受限於按揭、抵押、封鎖及任何其他產權負擔或其他第三方權益。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2011年
				2月28日 現況下的資本值
				人民幣
10.	中國 北京市 朝陽區 通惠家園 惠潤園4號樓 3單元2樓至 7樓的10個 住宅單位	該物業包括一幢約於2007年 落成的9層高住宅大樓2樓至 7樓的10個單位。 該等單位的總建築面積約為 1,389.49平方米。	該物業現時由 貴 集團佔用作員工宿 舍用途。	30,013,000 貴集團 應佔100% 權益： 人民幣 30,013,000元

附註：

1. 瀋陽遠大鋁業工程有限公司（「瀋陽遠大鋁業」）為 貴公司的全資附屬公司。
2. 根據10份日期為2006年9月22日的商品房預售合同，10個總建築面積約1,381.37平方米的單位已訂約售予瀋陽遠大鋁業，總代價為人民幣12,024,022元。
3. 根據10份房屋所有權證—X京房權證朝其字第521676、521678、521682、521683、521685、521687、521689、521693、521697及521700號，10個總建築面積約1,389.49平方米的單位乃由瀋陽遠大鋁業擁有。
4. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
 - a. 貴集團合法擁有該等單位的房屋所有權，並可合法佔用、使用、轉讓、租賃、按揭及以其他方式出售該等權利；及
 - b. 據 貴集團確認，該等單位的房屋所有權並不受限於按揭、抵押、封鎖及任何其他產權負擔或其他第三方權益。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2011年
				2月28日 現況下的資本值
				人民幣
11.	中國 北京市 朝陽區 八里莊 西區97號樓 19樓的8個住宅單位	該物業包括一幢約於2005年 落成的23層高住宅大樓19樓 的8個單位。 該等單位的總建築面積約為 1,258.82平方米。	該物業現時由 貴 集團佔用作辦公室 用途。	31,093,000 貴集團 應佔100% 權益： 人民幣 31,093,000元

附註：

1. 瀋陽遠大鋁業工程有限公司(「瀋陽遠大鋁業」)為 貴公司的全資附屬公司。
2. 根據8份日期為2006年10月24日的商品房買賣合同，該物業內8個總建築面積約1,258.82平方米的單位已訂約售予瀋陽遠大鋁業，總代價為人民幣18,600,000元。
3. 根據8份房屋所有權證—京房權證朝涉外07字第00285至第00292號，8個總建築面積約1,258.82平方米的單位乃由瀋陽遠大鋁業擁有。
4. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
 - a. 貴集團合法擁有該等單位的房屋所有權，並可合法佔用、使用、轉讓、租賃、按揭及以其他方式出售該等權利；及
 - b. 據 貴集團確認，該等單位的房屋所有權並不受限於按揭、抵押、封鎖及任何其他產權負擔或其他第三方權益。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2011年
				2月28日 現況下的資本值
				人民幣
12.	中國 黑龍江省 齊齊哈爾市 龍沙區 中環廣場1號樓 3層BF206號至 BF209號及 BF110號單位	該物業包括一幢約於2006年 落成的3層高商業大樓3樓的 5個單位。 該等單位的總建築面積約為 259.78平方米。	該物業現時出租予 多名獨立第三方作 商業用途(見附註 3)。	2,364,000 貴集團 應佔100% 權益： 人民幣 2,364,000元

附註：

1. 瀋陽遠大鋁業工程有限公司(「瀋陽遠大鋁業」)為 貴公司的全資附屬公司。
2. 根據5份房屋所有權證一房權證齊字第S200629050、S200629052至S200629054及S200629056號，5個總建築面積約259.78平方米的單位乃由瀋陽遠大鋁業擁有。
3. 根據3份租賃協議，3個總建築面積約207.52平方米的單位已租賃予3名獨立第三方，年期不一，分別於2011年5月27日及2011年8月2日屆滿，總年租為人民幣9,257.81元，不包括管理費及水電費。
4. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
 - a. 貴集團合法擁有該等單位的房屋所有權，並可合法佔用、使用、轉讓、租賃、按揭及以其他方式出售該等權利；
 - b. 附註3所述的租賃協議為合法及有效，惟相關租賃協議並無於相關主管機關登記，此情況並不影響相關訂約方的租賃權。倘於2011年2月1日後重續無效租賃協議，相關訂約方有責任就相關租賃協議作出登記，否則會有遭相關主管機關罰款的風險；及
 - c. 據 貴集團確認，該等單位的房屋所有權並不受限於按揭、抵押、封鎖或任何其他產權負擔或其他第三方權益。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2011年 2月28日 現況下的資本值 人民幣
13.	中國 上海市 普陀區 中山北路3260弄2號 上海銀城大廈 15樓及16樓	該物業包括一幢約於2000年落成的35層高辦公室大樓15樓及16樓。 該等單位的總建築面積約為1,164.04平方米。	該物業現時由貴集團佔用作辦公室用途。	23,630,000 貴集團 應佔100% 權益： 人民幣 23,630,000元

附註：

1. 瀋陽遠大鋁業工程有限公司（「瀋陽遠大鋁業」）為貴公司的全資附屬公司。
2. 根據房地產業權證—滬房地普字（2000）第049936號，分攤地盤面積約210.00平方米的物業的土地使用權已授予瀋陽遠大鋁業，而總建築面積約1,164.04平方米的單位乃由瀋陽遠大鋁業擁有。
3. 吾等已獲貴公司的中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：
 - a. 貴集團合法擁有該物業的土地使用權及房屋所有權，並可合法佔用、使用、轉讓、租賃、按揭及以其他方式出售該等權利；及
 - b. 據貴集團確認，該物業的土地使用權及房屋所有權並不受限於按揭、抵押、封鎖及任何其他產權負擔或其他第三方權益。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2011年
				2月28日 現況下的資本值
				人民幣
14.	中國 廣東省 廣州市 天河區 龍口西路236號 天譽華庭 22樓A3-2201房 及A3-2202房	該物業包括一幢約於2004年 落成的34層高住宅大樓22樓 的兩個單位。 該等單位的總建築面積約為 271.10平方米。	該物業現時由 貴 集團佔用作員工宿 舍用途。	4,636,000 貴集團 應佔100% 權益： 人民幣 4,636,000元

附註：

1. 瀋陽遠大鋁業工程有限公司(「瀋陽遠大鋁業」)為 貴公司的全資附屬公司。
2. 根據兩份房地產業權證—粵房地證字第C6612256及C6615765號，兩個總建築面積約271.10平方米的單位乃由瀋陽遠大鋁業擁有。
3. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
 - a. 貴集團合法擁有該等單位的房屋所有權，並可合法佔用、使用、轉讓、租賃、按揭及以其他方式出售該等權利；及
 - b. 據 貴公司確認，該等單位的房屋所有權並不受限於按揭、抵押、封鎖或任何其他產權負擔或其他第三方權益。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2011年 2月28日 現況下的資本值 人民幣
15.	中國 四川省 成都市 武侯區 機投鎮 武青東四路10號 潮福苑一期及三期 3樓至5樓的15個 住宅單位	該物業包括兩幢約於2001年 及2003年落成的6層高住宅大 樓3樓至5樓的15個單位。 該等單位的總建築面積約為 1,279.90平方米。	該物業現時由 貴 集團佔用作員工宿 舍用途。	無商業價值

附註：

1. 瀋陽遠大鋁業工程有限公司（「瀋陽遠大鋁業」）為 貴公司的全資附屬公司。
2. 根據10份房屋所有權證—武機中心村房字第 00233至00235號、第00258、00259、00266、00267、00274、00276及00277號，10個總建築面積約847.00平方米的單位乃由瀋陽遠大鋁業的分公司瀋陽遠大鋁業工程有限公司西南分公司擁有。
3. 就其餘5個總建築面積約432.90平方米的單位而言，吾等並無獲提供任何業權證。
4. 在為此項物業進行估值時，吾等並無賦予任何商業價值予該物業內15個總建築面積約1,279.9平方米的單位，原因是該等單位的相關土地使用權為集體擁有土地性質。然而，作參考用途，假設已取得所有相關業權證及該等單位可被自由轉讓，吾等認為該等單位於估值日的折舊重置成本（不包括土地因素）將為人民幣1,704,000元。
5. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：
 - a. 附註2所述的單位的房屋所有權受限於第三方申索，可能導致該等樓宇被收回，原因是西南分行並未提供相關土地房地產發展的合法性的相關證書文件；及
 - b. 就附註3所述未有任何業權證的單位而言，樓宇的佔用、使用、從中獲益及出售不能獲中國法律確認或保障。

估值證書

第二類—貴集團於中國持有的發展中物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2011年
				2月28日 現況下的資本值
				人民幣
16.	中國 遼寧省 瀋陽市 瀋陽經濟技術 開發區十三號街 24號的兩幅土地 連同在建的兩幢樓 宇	<p>該物業包括兩幅總地盤面積約169,435.24平方米的土地及於估值日於該土地上在建的兩幢工業大樓(「在建工程」)。</p> <p>在建工程預定於2011年7月完成。於完成後，在建的該兩幢工業大樓的總規劃建築面積將約為37,035.00平方米。</p> <p>在建工程的總建築成本估計約為人民幣35,323,900元，截至估值日，其中人民幣10,661,400元已經支付。</p> <p>該兩幅土地已獲授土地使用權，為期50年，分別於2059年4月21日及2060年8月31日屆滿，作工業用途。</p>	該物業於估值日正在興建中。	<p>86,672,000</p> <p>貴集團 應佔100% 權益： 人民幣 86,672,000元</p>

附註：

- 瀋陽遠大鋁業工程有限公司(「瀋陽遠大鋁業」)為貴公司的全資附屬公司。
- 根據兩份日期為2009年4月22日及2010年9月1日的國有土地使用權出讓合同—第2101062009A1059號及第2101062010B02079號，兩幅總地盤面積約169,435.24平方米的土地的土地使用權已訂約授予瀋陽遠大鋁業，為期50年，分別於2059年4月21日及2060年8月31日屆滿，作工業用途。總土地出讓金為人民幣81,389,151.74元。
- 根據兩份國有土地使用權證—瀋開國用(2009)第000109號及瀋開國用(2011)第010號，兩幅總地盤面積約169,435.24平方米的土地的土地使用權已授予瀋陽遠大鋁業，為期50年，分別於2059年4月21日及2060年8月31日屆滿，作工業用途。
- 就在建工程而言，吾等並無獲提供任何相關建設工程許可證。
- 根據中國建設銀行瀋陽東陵分行與瀋陽遠大鋁業訂立的按揭協議，一幅地盤面積約139,316.97平方米的土地乃受限於按揭，最高貸款金額為人民幣47,500,000.00元。
- 在為此項物業進行估值時，吾等並無賦予任何商業價值予附註4所述未有取得任何相關建設工程許可證的在建工程。然而，作參考用途，假設已取得相關建設工程許可證及其可被自由轉讓，吾等認為在建工程於估值日的折舊重置成本(不包括土地因素)將為人民幣10,898,000元。

7. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
 - a. 貴集團合法擁有附註3所述的兩幅土地的土地使用權，並可根據國有土地使用權證訂明的條款合法佔用、使用、轉讓、租賃、按揭及以其他方式出售該等權利；及
 - b. 就附註4所述的在建工程而言，瀋陽遠大鋁業尚未取得有關在建工程的文件，瀋陽遠大鋁業正在申請在建工程施工的有關文件。

估值證書

於2011年

2月28日

現況下的資本值

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	人民幣
17.	中國 遼寧省 鞍山市 遼道灣經濟技術開發區的一幅土地 連同在建的一幢樓宇	該物業包括一幅地盤面積約55,482.44平方米的土地及於估值日於該土地上在建的一幢工業大樓(「在建工程」)。 在建工程預定於2011年7月完成。於完成後，該幢工業大樓的規劃建築面積將約為11,000.00平方米。 該幢工業大樓的總建築成本估計約為人民幣9,081,600元，其中人民幣2,958,900元已於估值日支付。	該物業於估值日正在興建中。	無商業價值

附註：

1. 瀋陽遠大鋁業工程有限公司(「瀋陽遠大鋁業」)為 貴公司的全資附屬公司。
2. 就地盤面積約55,482.44平方米的土地及在建工程而言，吾等並無獲提供任何業權證及有關建設工程許可證。
3. 在為此項物業進行估值時，吾等並無賦予任何商業價值予附註2所述未有取得任何適當的業權證及建設工程許可證的土地及在建工程。然而，作參考用途，假設已取得有關建設工程許可證及其可自由轉讓，吾等認為該在建工程於估值日的折舊重置成本(不包括土地因素)為人民幣5,610,000元。
4. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
 - a. 就附註2所述的一幅土地及在建工程而言，瀋陽遠大鋁業尚未取得在建工程建設所在的土地使用權及有關在建工程的建設工程許可證，瀋陽遠大鋁業正在申請相關土地使用權證、以及就建設在建工程的有關文件。

估值證書

第三類一貴集團於澳大利亞擁有及佔用的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2011年
				2月28日 現況下的資本值
				人民幣
18	Unit 503 447 Kent Street Sydney New South Wales Australia 的一個單位	該物業包括一幢8層高辦公室大樓5樓的一個單位。 該單位的建築面積約為232.00平方米。 該物業現時根據永久業權持有。	該物業現時由貴集團佔用作辦公室用途。	7,460,000 貴集團 應佔100% 權益： 人民幣 7,460,000元

附註：

1. 遠大澳大利亞有限公司(「澳大利亞遠大」)為貴公司的全資附屬公司。
2. 根據日期為2008年4月7日的土地出售合同，該土地已訂約售予澳大利亞遠大，代價為人民幣7,705,880元。
3. 根據業權證，該物業的登記擁有人為澳大利亞遠大。
4. 吾等對該物業進行估值所採納的匯率為1澳元兌人民幣6.66元，約為於估值日通行的匯率。

估值證書

第四類—貴集團於中國租賃及佔用的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2011年
				2月28日 現況下的資本值
				人民幣
19.	貴集團 於中國租賃 的14項租賃物業	該物業包括一幅地盤面積約7,333.37平方米的土地及14項總建築面積約12,677.35平方米的樓宇或單位，於1999年至2010年分多個階段落成。 該等物業已從多名獨立第三方（「出租人」）租賃予貴集團（「租戶」），年期不一，於2010年12月1日至2013年9月14日屆滿，總年租約為人民幣2,056,255.6元。	於估值日，該物業現時由貴集團佔用作住宅、生產及辦公室用途。	無商業價值

附註：

1. 根據多份租約／租賃協議，一幅地盤面積約7,333.37平方米的土地及14項總建築面積約12,677.35平方米的樓宇或單位已從多名獨立第三方租賃予貴集團，年期不一，於2010年12月1日至2013年9月14日期間屆滿，總年租為人民幣2,056,255.6元，不包括管理費及水電費，作住宅、生產及辦公室用途。
2. 吾等已獲貴公司的中國法律顧問提供有關該等物業的租約／租賃協議的合法性的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
 - a. 一幅地盤面積約7,333.37平方米的土地的租賃協議為無效，而土地使用權可能不受中國法律保障及確認；
 - b. 一個建築面積約235.58平方米的單位的租賃協議為合法及有效，而相關租賃協議已於相關主管機關登記；
 - c. 建築面積約1,999.77平方米的4項樓宇或單位的租賃協議為合法及有效，惟相關租賃協議並無於相關主管機關登記，此情況並不影響相關訂約方於租賃協議項下的租賃權。倘於2011年2月1日後重續無效租賃協議，相關訂約方有責任就相關租賃協議作出登記，否則會有遭相關主管機關罰款的風險；及
 - d. 就總建築面積約10,442平方米的其餘租賃協議而言，出租人未有提供該等租賃物業的有關業權，租賃協議項下的使用權可能不會受中國法律保障及確認。

估值證書

第五類—貴集團於香港租賃及佔用的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2011年
				2月28日 現況下的資本值
				人民幣
20.	貴集團 於香港 租賃的6項租賃物業	該等物業包括一幅地盤面積約740.00平方米的土地及5項總建築面積約434.00平方米的樓宇或單位，於1992年至2005年分多個階段落成。 該等物業已從多名獨立第三方租賃予貴集團，年期不一，於2010年11月29日至2012年5月18日期間屆滿，總年租約為人民幣1,000,692元。	於估值日，該等物業現時由貴集團佔用作住宅及辦公室用途。	無商業價值

附註：

1. 根據多份租約／租賃協議，一幅地盤面積約740.00平方米的土地及5項總建築面積約434.00平方米的樓宇或單位已從多名獨立第三方租賃予貴集團，年期不一，於2010年11月29日至2012年5月18日期間屆滿，總年租為人民幣1,000,692元，不包括管理費及水電費，作住宅及辦公室用途。
2. 吾等已採納於估值日的貨幣匯率1港元兌人民幣0.84元。

估值證書

第六類—貴集團於多個海外國家租賃及佔用的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2011年
				2月28日 現況下的資本值
				人民幣
21.	貴集團於美國、英國、俄羅斯、印度、卡塔爾、越南、日本、澳大利亞、德國、科威特、南韓、沙特阿拉伯、阿拉伯聯合酋長國、瑞士及巴林租賃的52項物業	該等物業包括52項總建築面積約31,747.00平方米的樓宇及單位，主要於1950年至2009年分多個階段落成。 該等物業已從多名獨立第三方（「出租人」）租賃予貴集團（「租戶」），年期不一，於2010年3月29日至2013年11月14日期間屆滿。	該等物業現時由貴集團佔用作住宅、生產及辦公室用途。	無商業價值

附註：

1. 根據多份租約／租賃協議，52項總租賃面積約31,747.00平方米的樓宇及單位已從多名獨立第三方租賃予貴集團，年期不一，於2010年3月29日至2013年11月14日期間屆滿，總年租為人民幣36,965,504.71元。
2. 吾等已採納於估值日的貨幣匯率1美元兌人民幣6.58元、1歐元兌人民幣9.02元、1阿聯酋迪拉姆兌人民幣1.7906元、1沙特里亞爾兌人民幣1.7532元、1英鎊兌人民幣10.57元、1俄羅斯盧布兌人民幣0.2276元、1越南盾兌人民幣0.000314元、1韓圓兌人民幣0.005854元、1瑞郎兌人民幣7.09元、1卡達里亞爾兌人民幣1.8052元、1科威特第納爾兌人民幣23.58元、1巴林第納爾兌人民幣17.43元、1日圓兌人民幣0.08元及1印度盧比兌人民幣0.1454元。
3. 吾等已獲貴公司的印度、卡塔爾、越南、科威特、巴林及阿拉伯聯合酋長國的法律顧問提供有關該等物業權益的6項法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
 - a. 就卡塔爾的租賃協議而言，在租戶方面，所有租賃文件根據卡塔爾國家租賃法律屬合法及可予執行。業主或其代理人訂立的租賃文件具有約束力。惟業主／其代理人有責任於市政事務部的有關辦事處登記該等文件，倘未能如此行事，業主／其代理人不可轉達該等文件；
 - b. 就巴林的租賃協議而言，租賃協議屬合法及有效，承租人權益可對第三方有效履行，且獲得巴林法律對第三方的保障；
 - c. 就越南的3份租賃協議而言，其中兩份載有房地產業務法律及越南房屋法第93條項下租賃合同內須載入的所有強制性條款；其餘租賃合同的條款對訂約各方並無約束力；
 - d. 就印度的租賃協議而言，
 - a) 出租人為該物業的業主，並有權授出租賃；
 - b) 吾等並無知悉任何資料顯示該租賃協議並非由其訂約方正式簽立或其條款並非有效及具合法約束力，或遠大鋁業工程(印度)私人有限公司無權根據該租賃協議的條款佔用及使用該物業；
 - c) 該租賃項下的承租人權益可對第三方有效履行，且獲得印度法律的保障；

- d) 吾等並無注意到任何資料顯示尚未取得所有相關批准；
 - e) 吾等並無注意到任何資料顯示尚未完成所有必要的手續；及
 - f) 吾等並無注意到任何資料顯示承租人現時使用該物業並不符合印度法律；
- e. 就科威特的租賃而言，該協議受限於另一項協議，而第三方可行使其權利以令遠大搬離該等租賃經營場所；及
- f. 就阿拉伯聯合酋長國的租賃而言：
- a) 各阿布扎比租賃已由其訂約方有效簽立，並以相關阿布扎比租賃所載者為限可予執行；
 - b) 阿布扎比分行根據各阿布扎比租賃擁有有效租賃權益；
 - c) 阿布扎比分行有權根據按相關阿布扎比租賃項下的許可用途使用各項阿布扎比物業；
 - d) 阿布扎比租賃並無包括任何不妥當的繁重或不正常條款；
 - e) 根據任何阿布扎比租賃，阿布扎比分行毋須就 貴公司所出現的控制權變動而取得相關業主同意；
 - f) 各項迪拜租賃已由其訂約方有效簽立，並以相關迪拜租賃所載者為限可予執行；
 - g) 迪拜分行根據各項迪拜租賃擁有有效租賃權益；
 - h) 迪拜分行有權根據按相關迪拜租賃項下的許可用途使用各項迪拜物業；
 - i) 迪拜租賃並無包括任何不妥當的繁重或不正常條款；及
 - j) 根據任何迪拜租賃，迪拜分行毋須就 貴公司所出現的控制權變動而取得相關業主同意。