

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

附錄三

物業估值

以下為獨立物業估值師世邦魏理仕有限公司就其於二零一一年三月三十一日對本集團的所有物業權益所進行的估值而編製的估值函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本文件。

CBRE
CB RICHARD ELLIS
世邦魏理仕

4/F Three Exchange Square
8 Connaught Place
Central, Hong Kong
T 852 2820 2800
F 852 2810 0830
香港中環康樂廣場八號交易廣場第三期四樓
電話 852 2820 2800 傳真 852 2810 0830
www.cbre.com.hk

地產代理(公司)牌照號碼
Estate Agent's Licence No: C-004065

敬啟者：

我們根據閣下的指示，對正業國際控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱為「貴集團」）於中華人民共和國（「中國」）持有的物業權益進行估值。我們確認曾進行有關現場視察及作出有關查詢，並取得我們認為必要的進一步資料，以向閣下提供我們對該等物業權益於二零一一年三月三十一日（「估值日」）資本值的意見。

我們按市值基準進行估值。所謂市值，我們界定為「自願買家與自願賣家就有關權益經適當推銷後於估值日達成物業易手的公平交易估計金額，而雙方乃在知情、審慎及從容不迫的情況下自願進行交易」。

除非另有說明，我們的估值乃按照香港測量師學會（「香港測量師學會」）頒佈的「香港測量師學會物業估值準則第一版」進行。我們亦已遵守[●]所載的一切規定。

附錄三

物業估值

就估值的面積計量而言，實用建築樓面面積（「實用建築樓面面積」）指劃入單位的套內面積及可分攤公共面積，如露台及其他類似物，包括公用地方，如樓梯、升降機走廊。非實用建築樓面面積（「非實用建築樓面面積」）指若干公用附屬設施的樓面面積，其中包括會所、幼稚園、配電房及住宅樓宇之間的接駁通道等。一個項目或項目的一期的建築樓面面積（「建築樓面面積」）包括實用及非實用建築樓面面積，但不包括地庫停車場的建築樓面面積。

我們進行估值時，已假設業主於公開市場出售物業，而並無憑藉或受累於遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，以影響物業權益的價值。

除非另有說明，所有物業權益均以比較法進行估值，並假設每項物業均可以交吉形式出售。比較基於實際交易所變現的價格或對可比較物業的叫價為基準。類似面積、特性和地點的可比較物業會互相比較進行分析，並審慎衡量每項物業所有各自的優點和缺點，以達致公允價值比較。

對 貴集團於中國所持有作佔用的第一類物業權益進行估值時，我們以直接比較法對每項有關物業權益進行估值，當中假設其中每項物業權益均以其現時狀況交吉出售，並經參考相關市場上可比較銷售交易。

第二類物業權益是 貴集團於中國及香港租用作佔用的物業權益。我們認為該等物業權益無商業價值，主要由於該等物業不得轉讓或分租，及／或由於沒有重大的盈利租金。

我們對位於中國的物業權益進行估值時，乃依賴 貴集團的中國法律顧問競天公誠律師事務所提供的法律意見（「中國法律意見」）。我們獲提供有關該等物業權益業權文件的摘要，惟我們並無查閱文件正本以核實擁有權或是否有任何修訂並未見於我們所取得的副本。所有文件僅用作參考。

我們頗為依賴 貴集團提供的資料，尤其但不限於規劃批准、法定通告、地役權、租賃及樓面面積（包括建築樓面面積、實用建築樓面面積及非實用建築樓面面積）等資料。我們並無進行實地計量。估值證書內的一切尺寸、量度及面積僅屬約數。於檢查所獲資料及作出相關查詢時，我們已採取一切合理審慎措施。我們無理由懷疑 貴集團提供給我們對估值而言屬重要資料的真實性及準確性。我們亦獲 貴集團告知，我們獲提供的資料並無遺漏任何重要事實。

我們已就是次估值範圍檢驗有關物業。於檢驗過程中，我們並無發現任何嚴重損壞。然而，我

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

附錄三

物業估值

們並無進行結構性檢查，亦無測試樓宇的設施。因此，我們無法匯報有關物業是否沒有腐朽、蟲蛀或任何其他結構性損壞。我們並無就任何未來發展實地檢驗場地狀況及設施等方面的適合程度。

我們進行估值時，並無考慮物業權益所欠負的任何押記、按揭或債項，亦無考慮在出售成交時可能承擔的任何開支或稅項。除另有說明外，我們假設物業權益概無涉及任何可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

除另有說明外，一切貨幣金額以人民幣列示。

隨函附奉估值概要及估值證書。

此致

香港
灣仔
港灣道6-8號
瑞安中心17樓1712室
正業國際控股有限公司
董事會 台照

代表
世邦魏理仕有限公司
估值及諮詢服務部
董事
盧銘恩
MHKIS MRICS
謹啟

二零一一年[●]月[●]日

附註：盧銘恩先生為英國皇家特許測量師學會會員及香港測量師學會會員，擁有逾七年的中國、香港及亞太地區估值經驗。

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

附錄三

物業估值

估值概要

物業權益	於二零一一年 三月三十一日 現況下的資本值 (人民幣)	貴集團 應佔權益	於二零一一年 三月三十一日 貴集團 應佔資本值 (人民幣)
第一類 — 貴集團於中國持有作估用的物業權益			
1. 位於中國 廣東省 中山市 黃圃鎮新地村的 一個工業項目	202,600,000	100%	202,600,000
2. 位於中國 廣東省 中山市 東升鎮 北洲第二經濟合作社 天成圍的一塊土地	7,080,000	100%	7,080,000
3. 位於中國 廣東省 中山市 東升鎮的 一幢工業建築	3,270,000	100%	3,270,000
4. 位於中國 廣東省 珠海市 斗門區 珠港大道 富山工業區的 一個工業項目	60,600,000	100%	60,600,000
		第一類小計：	<u>273,550,000</u>

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

附錄三

物業估值

物業權益	於二零一一年 三月三十一日 現況下的資本值 (人民幣)	貴集團 應佔權益	於二零一一年 三月三十一日 貴集團 應佔資本值 (人民幣)
第二類 — 貴集團於中國及香港租用作估用的物業權益			
5. 位於中國 廣東省 中山市 東升鎮 東成路的 兩個工業項目			無商業價值
6. 位於中國 廣東省 中山市 黃圃鎮 新地村的 三個車間			無商業價值
7. 位於中國 廣東省 中山市 東升鎮 東成路的 一個倉庫			無商業價值
8. 位於中國 廣東省 中山市 東升鎮 白鯉村 第七經濟合作社 的一個工業項目			無商業價值
9. 位於中國 河南省 鄭州市 高新區 玉蘭街55號 鄭州光機電產業園 的一個單位			無商業價值
10. 香港 灣仔 港灣道6-8號 瑞安中心 17樓1712室的 辦公室套房			無商業價值
		第二類小計：	無商業價值
		總計：	273,550,000

附錄三

物業估值

估值證書

第一類 — 貴集團於中國持有作估用的物業權益

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一一年 三月三十一日 現況下的資本值 (人民幣)
1. 位於中國 廣東省 中山市 黃圃鎮 新地村的 一個工業項目	<p>該物業包括建於三塊土地上的多幢樓宇及構築物。該等樓宇及構築物於一九五零年代至二千年代間落成。</p> <p>該物業佔用一塊佔地約334,292.70平方米的土地。</p> <p>該樓宇包括35個車間、倉庫、辦公室，總建築樓面面積約為55,224.70平方米。</p> <p>誠如 貴集團所告知，有數座構築物，總建築樓面面積約為33,887.70平方米。</p> <p>該物業根據多份國有土地使用權證持有，屆滿期分別為二零五四年三月二十八日、二零五四年三月二十五日及二零五三年十月十一日不等，作工業用途。</p>	貴集團現佔用該物業作車間、倉庫、辦公室。	202,600,000 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 202,600,000元)

附註：

- a) 根據中山市人民政府頒發的國有土地使用權證，該土地(佔地約334,292.70平方米)的土地使用權已出讓予 貴集團，土地使用期限為50年，作工業用途。

國有土地使用權證編號	出具日期	佔地面積 (平方米)	用途/屆滿日期
中府國用(2010) 第010630號	二零一零年八月六日	38,346.6	二零五三年十月十一日
中府國用(2010) 第011116號	二零一零年十二月二十八日	259,533.1	二零五四年三月二十八日
中府國用(2010) 第011129號	二零一零年十二月二十八日	36,413	二零五四年三月二十五日
總計：		<u>344,292.70</u>	

- b) 根據中山市人民政府頒發的下列房地產權證，該物業(總建築樓面面積約47,046.52平方米)的房屋所有權已出讓予 貴集團。

附錄三

物業估值

房地產權證編號	出具日期	建築面積 (平方米)	用途／屆滿日期
粵房地權證中府字 第0110017492號	二零一零年九月二十六日	1,353.42	工業用途： 二零五四年三月二十八日
粵房地權證中府字 第0110017507號	二零一零年九月二十六日	3,663.77	工業用途： 二零五四年三月二十八日
粵房地權證中府字 第0110017552號	二零一零年九月二十六日	4,221.64	工業用途： 二零五四年三月二十八日
粵房地權證中府字 第0110017518號	二零一零年九月二十六日	2,837.9	工業用途： 二零五四年三月二十八日
粵房地權證中府字 第0110017523號	二零一零年九月二十六日	1,017.41	工業用途： 二零五四年三月二十八日
粵房地權證中府字 第0110017515號	二零一零年九月二十六日	4,354.64	工業用途： 二零五四年三月二十八日
粵房地權證中府字 第0110017531號	二零一零年九月二十六日	1,734.89	工業用途： 二零五四年三月二十八日
粵房地權證中府字 第0110017559號	二零一零年九月二十六日	2,552.5	工業用途： 二零五四年三月二十八日
粵房地權證中府字 第0110017548號	二零一零年九月二十六日	1,955.74	工業用途： 二零五四年三月二十八日
粵房地權證中府字 第0110017545號	二零一零年九月二十六日	2,686.98	工業用途： 二零五四年三月二十八日
粵房地權證中府字 第0110017521號	二零一零年九月二十六日	8,379.95	工業用途： 二零五四年三月二十八日
粵房地權證中府字 第0110017540號	二零一零年九月二十六日	597.27	工業用途： 二零五四年三月二十八日
粵房地權證中府字 第0110017549號	二零一零年九月二十六日	656.61	工業用途： 二零五四年三月二十八日
粵房地證字 第C5783546號	二零零七年十月十九日	4,567.64	工業用途： 二零五三年十月十一日
粵房地權證中府字 第0110009371號	二零一零年八月六日	6,466.16	工業用途： 二零五三年十月十一日
總計：		47,046.52	

- c) 誠如 貴集團所告知，於二零一一年三月三十一日，20幢樓宇（總建築樓面面積約為8,178.18平方米）及25座構築物（總建築樓面面積約為33,887.70平方米）尚未取得相關建設批文或房屋所有權證。 貴集團將會拆卸該等樓宇。
- d) 建於用地上的樓宇（總建築樓面面積約為50平方米）已出租予中糖廢紙，租期由二零一零年十一月一日至二零一三年十月三十一日，月租為人民幣800元。
- e) 該幅土地上所興建的一座倉庫的一個泊車位，已租予廣東發展銀行中山分行，租期由二零一零年十一月三日至二零一二年十一月二日，年租人民幣10元。

附錄三

物業估值

- f) 貴集團中國法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- i) 貴集團已取得國有土地使用權證，可合法擁有該用地的土地使用權。
 - ii) 根據 貴集團提供的指示並經 貴集團中國法律顧問核實，該用地並無按揭、扣押或有任何其他糾紛(除已按揭的部分外)。
 - iii) 就已按揭的物業部分而言， 貴集團在轉讓或以其他方式處置前必須取得按揭人的同意。
 - iv) 根據中國法律及法規，用地上尚未取得建設工程規劃許可證的樓宇可能遭政府處罰，罰繳介乎建設成本5%至10%的罰款；而用地上尚未取得建築工程施工許可證的樓宇可能遭政府處罰，須於限定時間內將其拆卸，並罰繳建設成本1%至2%的相關罰款；無建設工程竣工驗收報告的樓宇可能遭政府處罰，罰繳介乎建設成本2%至4%的罰款。
 - v) 下列用地的部分已作按揭，將該等部分轉讓、租賃及按揭前，須取得按揭人的事先同意：

相關國有土地使用權證

或房屋所有權證	產權負擔編號	文據日期	債權人
粵房地證字第5783546號、 粵房權證中府字第0110009371 號、中府國用(2010) 第010630號	44100620110002049	二零一一年 二月十八日	中國農業銀行黃圃 分行，貸款額為人民幣 27,280,000元
中府國用(2010)第011129號	(2008)中銀最抵字第 2105號	二零零八年 八月十九日	廣東發展銀行中山 分行，貸款額為人民幣 17,478,240元

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

附錄三

物業估值

相關國有土地使用權證 或房屋所有權證

中府國用(2010)
第011116號、
粵房地權證中府字
第0110017492號、
粵房地權證中府字
第0110017507號、
粵房地權證中府字
第0110017552號、
粵房地權證中府字
第0110017518號、
粵房地權證中府字
第0110017523號、
粵房地權證中府字
第0110017515號、
粵房地權證中府字
第0110017531號、
粵房地權證中府字
第0110017559號、
粵房地權證中府字
第0110017548號、
粵房地權證中府字
第0110017545號、
粵房地權證中府字
第0110017521號、
粵房地權證中府字
第0110017540號、
粵房地權證中府字
第0110017549號

產權負擔編號

新銀粵借抵字(中山)第
201008170043號

文據日期

二零一零年六月二
十五日

債權人

工業銀行中山分行，貸款
額為人民幣198,844,500元

- vi) 貴集團已取得該物業的擁有權，有權租賃該物業。該租賃協議為合法、有效及可強制執行。
- vii) 該租賃協議並無向相關房地產機關註冊，然而，該等無註冊租賃協議的有效性不會受到影響。

附錄三

物業估值

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年 三月三十一日 現況下的資本值 (人民幣)
2. 位於中國 廣東省 中山市 東升鎮 北洲第二經濟合作社 天成圍的一塊土地	該物業佔用一塊佔地約12,754.22平方 米的土地。 誠如 貴集團所告知，該物業將發展成 研發中心。 該物業根據多份國有土地使用權證持 有，屆滿期為二零五四年十二月二十三 日，作工業用途。	該物業現時空置	7,080,000 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣7,080,000元)

附註：

- a) 根據中山市人民政府頒發的國有土地使用權證，該土地(佔地約12,754.22平方米)的土地使用權已出讓予 貴集團，土地使用期限為50年，作工業用途。

國有土地使用權證編號	出具日期	佔地面積 (平方米)	用途/屆滿日期
中府國用(2004) 第090570號	二零零四年 十二月二十八日	12,754.22	工業用途： 二零五四年十二月二十三日
總計：		<u>12,754.22</u>	

- b) 貴集團法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- i) 貴集團已取得國有土地使用權證，可合法擁有該物業的土地使用權。
- ii) 根據 貴集團提供的指示並經律師核實，該用地並無按揭、扣押或有任何其他糾紛(除已按揭的部分外)。
- iii) 就已按揭的物業部分而言， 貴集團在轉讓或以其他方式處置前必須取得按揭人的同意。
- iv) 下列用地的部分已作按揭，將該等部分轉讓、租賃及按揭前，須取得按揭人的事先同意：

相關國有土地使用權證或 房屋所有權證	產權負擔編號	文據日期	債權人
中府國用(2004)第090570號	GDY476440120090541	二零零九年 十一月十二日	中國銀行中山分行， 貸款額為人民幣7,269,900 元

附錄三

物業估值

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年 三月三十一日 現況下的資本值 (人民幣)
3. 位於中國 廣東省 中山市 東升鎮 的一幢工業建築	誠如 貴集團所告知，該物業包括建於一塊用地(佔地約3,241.1平方米)上的一個倉庫(總建築樓面面積約為2,082.92平方米)。 該樓宇於一九九零年代落成。 該物業根據一份國有土地使用權證持有，屆滿期為二零四三年二月十六日，作工業用途。	貴集團現佔用該物業作倉庫。	3,270,000 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣3,270,000元)

附註：

- a) 根據中山市人民政府頒發的國有土地使用權證，該土地(佔地約3,241.1平方米)的土地使用權已出讓予 貴集團，土地使用期限為50年，作工業用途。

國有土地使用權證編號	出具日期	佔地面積 (平方米)	用途/屆滿日期
中府國用(2004) 第易091795號	二零零五年三月二十四日	3,241.1	工業用途： 二零四三年二月十六日
總計：		<u>3,241.1</u>	

- b) 根據中山市人民政府頒發的房地產權證粵房地權證中府字第0110013468號，該物業的房屋所有權(總建築樓面面積約為2,082.92平方米)已出讓予 貴集團。

- c) 貴集團法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- i) 貴集團已取得國有土地使用權證及房屋所有權證，可合法擁有該用地的土地使用權。
- ii) 根據 貴集團提供的指示並經律師核實，該用地並無按揭、扣押或有任何其他糾紛(除已按揭的部分外)。
- iii) 就已按揭的物業部分而言， 貴集團在轉讓或以其他方式處置前必須取得按揭人的同意。

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

附錄三

物業估值

iv) 下列用地的部分已作按揭，將該等部分轉讓、租賃及按揭前，須取得按揭人的事先同意：

相關國有土地使用權證或 房屋所有權證	產權負擔編號	文據日期	債權人
中府國用(2004) 第一09175號 粵房地權證中府字 第0110013468號	(2010)中銀最抵字第 1606-1號	二零一零年 十一月十九日	廣東發展銀行 中山分行，貸款額為 人民幣3,702,800元

附錄三

物業估值

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年 三月三十一日 現況下的資本值 (人民幣)
4. 位於中國 廣東省 珠海市 斗門區 珠港大道 富山工業區的一 個工業項目	該物業包括三幢工業樓宇(總建築樓面 面積約為29,751.11平方米)及多個附屬 建設,佔用一塊佔地約76,130.44平方米 的用地。 誠如 貴集團所告知,該物業於二零零 八年落成。 該用地根據一份國有土地使用權證持 有,土地使用期將於二零五五年十二月 十一日屆滿,作工業用途。	貴集團現佔用該物業作 工廠工廠。	60,600,000 (貴集團應佔 100.0%權益: 人民幣 60,600,000元)

附註:

- 根據日期為二零零五年十二月十二日的國有土地使用權證合同珠國土工字(斗門)2005第2號,一塊土地(佔地約76,130.44平方米)的土地使用權已訂約出讓予 貴集團,作工業用途,代價為人民幣4,796,217.72元。
- 根據日期為二零零六年七月六日的國有土地使用權證粵房地證字第C4451021號,一塊土地(佔地約76,130.44平方米)的土地使用權已出讓予 貴集團,作工業用途,土地使用期將於二零五五年十二月十一日屆滿。
- 根據中山土地資源及房屋管理局頒發的下列房地產權證,該物業(總建築樓面面積約29,109.15平方米)的房屋所有權已出讓予 貴集團。

房地產權證編號	出具日期	建築樓面面積 (平方米)	用途
粵房地權證珠字 第0300021536號	二零一零年九月二十八日	29,109.15	工業用途
		總計:	<u>29,109.15</u>

- 樓宇(總建築樓面面積約641.96平方米)尚未取得相關房地產權證。

附錄三

物業估值

- e) 貴集團中國法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- i) 貴集團已取得國有土地使用權證，可合法擁有該用地的土地使用權。
 - ii) 根據 貴集團提供的指示並經律師核實，該用地並無按揭或有任何其他糾紛， 貴集團有權佔用、使用、租賃、轉讓或以其他方式處置該用地。
 - iii) 根據中國法律及法規，無建設工程竣工驗收報告的樓宇可能遭政府處罰，罰繳介乎建設成本2%至4%的罰款。
 - iv) 下列用地的部分已作按揭，將該等部分轉讓、租賃及按揭前，須取得按揭人的事先同意：

相關國有土地使用權證或

房屋所有權證

產權負擔編號

文據日期

債權人

粵房地證字第C4451021號、
粵房地權證
珠字第0300021536號

100609050

二零一零年
十月十九日

交通銀行珠海分行，貸款
額為人民幣57,000,000元

附錄三

物業估值

估值證書

第二類 — 貴集團於中國及香港租用作估用的物業權益

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一一年 三月三十一日 現況下的資本值 (人民幣)
5. 位於中國 廣東省 中山市 東升鎮 東成路的 兩個工業項目	<p>誠如 貴集團所告知，該物業包括建於一塊用地(佔地約89,673.10平方米)上的多個倉庫、車間、辦公室大樓(總建築樓面面積約為47,225.04平方米)。</p> <p>該物業於一九九五年至二零零四年間落成。</p> <p>根據租賃協議，中山市正業(集團)有限公司向正業包裝(中山)有限公司出租該物業，年期分別由二零一零年一月一日至二零一三年十二月三十一日及二零一零年十月一日至二零一三年九月三十日，正業包裝(中山)有限公司有權續約三年。</p>	貴集團估用該物業作車間、倉庫、辦公室。	無商業價值

附註：

- a) 根據中山市人民政府頒發的國有土地使用權證，該土地(佔地約89,673.10平方米)的土地使用權已出讓予中山市正業(集團)有限公司，土地使用期限為50年，作工業用途。

國有土地使用權證編號	出具日期	佔地面積 (平方米)	用途/屆滿日期
中府國用(2005) 第一090105號	二零零五年三月二十三日	12,799.80	工業用途： 二零四三年二月十六日
中府國用(2005) 第一090116號	二零零五年四月七日	76,873.30	工業用途： 二零四三年六月四日
	總計：	<u>89,673.10</u>	

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

附錄三

物業估值

- b) 根據中山市人民政府頒發的房地產權證，總建築樓面面積約36,474.62平方米已出讓予中山市正業(集團)有限公司。

房地產權證編號	出具日期	總建築樓面 面積 (平方米)	用途／屆滿日期
粵房地證字 第C3439719號	二零零六年一月十八日	3,366.6	工業用途： 二零四三年六月四日
粵房地證字 第C3439720號	二零零六年一月十八日	8,481.04	工業用途： 二零四三年六月四日
粵房地證字 第C3466931號	不適用	4,612.36	工業用途： 二零四三年二月十六日
粵房地證字 第C36467030號	二零零五年四月七日	20,014.62	工業用途： 二零四三年六月四日
		總計：	
		36,474.62	

- c) 誠如 貴集團所告知，該樓宇(總建築樓面面積約7,824.42平方米)現在辦理領取房屋所有權證。
- d) 誠如 貴集團所告知，車間(建築樓面面積約2,622平方米)及食堂(建築樓面面積約304平方米)尚未取得房屋所有權。
- e) 根據正業集團(甲方)與 貴集團訂立的租賃協議，甲方同意向 貴集團出租該物業，該租賃協議所訂明的若干重要條款為下列各項，其中包括：
- i) 雙方協定月租合共為人民幣362,000元。
 - ii) 貴集團未得甲方書面同意之前，不得將物業部分或全部分租予第三方。
- f) 誠如 貴集團所告知，出租人為 貴集團的關連人士。
- g) 貴集團中國法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- i) 出租人已取得該物業的擁有權，有權租賃該物業(除出租人的車間及食堂尚未獲發規劃許可證及施工許可證)。
 - ii) 租賃協議(中房租東升單No. 4)為合法、有效及可強制執行，並已向相關機關註冊。 貴集團已取得房屋租賃證。
 - iii) 租賃協議(ZY2010-052)為合法、有效及可強制執行，惟尚未向相關機關註冊。
 - iv) 租賃協議(ZY2010-053)已告無效。出租人有權提出租金索償並收回租賃物業。 貴集團有權按出租人的過失程度索取補償。

附錄三

物業估值

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年
			三月三十一日 現況下的資本值 (人民幣)
6. 位於中國 廣東省 中山市 黃圃鎮 新地村的 三個車間	誠如 貴集團所告知，該物業包括三個車間及倉庫(總建築樓面面積約12,332.03平方米)。該物業於二零零七年落成。 根據租賃協議，中山市黃圃鎮工業開發有限公司向中山永發紙業有限公司出租該物業，由二零零九年四月一日至二零一四年三月三十一日為期五年。	貴集團現將該物業用作車間及倉庫。	無商業價值

附註：

- a) 我們並無獲提供該物業的房地產權證。
- b) 根據中山市黃圃鎮工業開發有限公司與中山永發紙業有限公司(甲方)訂立的租賃協議，甲方同意向 貴集團出租該物業，該租賃協議所訂明的若干重要條款如下，其中包括：
 - i) 雙方協定年租合共為人民幣102,971元。
 - ii) 租期由二零零九年四月一日開始至二零一四年三月三十一日止。
- c) 誠如 貴集團所告知，出租人為 貴集團的第三方。
- d) 中山市黃圃鎮工業開發有限公司已向永發紙業作出承諾，若永發紙業於租期內因有關物業的物業權的任何糾紛或處罰而蒙受任何損失，中山市黃圃鎮工業開發有限公司將即時向永發紙業悉數作出賠償。
- e) 貴集團的中國法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - i) 根據 貴集團的確認及 貴集團中國法律顧問的研究，該物業的用地為農村集體所有土地。
 - ii) 該聲明屬真確，是中山市黃圃鎮工業開發有限公司自願作出的，且為合法、有效及可強制執行。

附錄三

物業估值

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年 三月三十一日 現況下的資本值 (人民幣)
7. 位於中國 廣東省 中山市 東升鎮 東成路的一 個倉庫	<p>誠如 貴集團所告知，該物業包括一個倉庫(總建築樓面面積約4,392平方米)。該物業於一九九零年代落成。</p> <p>根據租賃協議，中山市東升鎮永勝經濟發展公司向正業包裝(中山)有限公司出租該物業，由二零一零年一月一日至二零一八年七月二十八日為期八年另七個月。</p>	貴集團現將該物業用作倉庫。	無商業價值

附註：

- a) 我們並無獲提供該物業的房地產權證。
- b) 根據中山市東升鎮永勝經濟發展公司與正業包裝(中山)有限公司(甲方)訂立的租賃協議，甲方同意向 貴集團出租該物業，該租賃協議所訂明的若干重要條款如下，其中包括：
 - i) 雙方協定年租合共為人民幣158,400元。
 - ii) 租期由二零一零年一月一日開始至二零一八年七月二十八日止。
- c) 誠如 貴集團所告知，出租人為 貴集團的第三方。
- d) 中山市東升鎮永勝經濟發展公司已向正業包裝(中山)作出承諾，若正業包裝(中山)於租期內因有關物業的物業權的任何糾紛或處罰而蒙受任何損失，中山市東升鎮永勝經濟發展公司將即時向正業包裝(中山)悉數作出賠償。
- e) 貴集團中國法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - i) 根據 貴集團及 貴集團中國法律顧問的確認，該物業的用地為農村集體所有土地。
 - ii) 該聲明屬真確，是中山市東升鎮永勝經濟發展公司自願作出的，且為合法、有效及可強制執行。

附錄三

物業估值

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年 三月三十一日 現況下的資本值 (人民幣)
8. 位於中國 廣東省 中山市 東升鎮 白鯉村 第七經濟合作社的 一個工業項目	誠如 貴集團所告知，該物業包括車間、辦公室、鍋爐房(總建築樓面面積約28,904.07平方米)。該物業於二零一零年落成。 根據租賃協議，中山市東升鎮白鯉村民委員會向中山正業聯合包裝有限公司出租該物業，年期由二零一零年八月十六日至二零二零年八月十五日止。	貴集團現將該物業用作車間、辦公室、鍋爐房。	無商業價值

附註：

- a) 我們並無獲提供該物業的房地產權證。
- b) 根據中山市東升鎮白鯉村民委員會(甲方)與中山正業聯合包裝有限公司訂立的租賃協議，甲方同意向 貴集團出租該物業，該租賃協議所訂明的若干重要條款如下，其中包括：
 - i) 雙方協定首三年合約的月租合共為人民幣270,250元。
 - ii) 租期由二零一零年八月十六日開始至二零二零年八月十五日止。
- c) 中山市東升鎮白鯉村民委員會已向正業聯合包裝作出承諾，若正業聯合包裝於租期內因有關物業的物業權的任何糾紛或處罰而蒙受任何損失，中山市東升鎮白鯉村民委員會將即時向正業聯合包裝作出賠償。
- d) 誠如 貴集團所告知，出租人為 貴集團的第三方。
- e) 貴集團中國法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - i) 根據 貴集團及 貴集團中國法律顧問的確認，該物業的用地為農村集體所有土地。
 - ii) 該聲明屬真確，是中山市東升鎮白鯉村民委員會自願作出的，且為合法、有效及可強制執行。

附錄三

物業估值

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年 三月三十一日 現況下的資本值 (人民幣)
9. 位於中國 河南省 鄭州市 高新區 玉蘭街55號 鄭州光機電產業園的 一個單位	誠如 貴集團所告知，該物業包括辦公室(建築樓面面積約40平方米)。 根據租賃協議，鄭州高新國有資產經營有限公司向正業包裝(鄭州)出租該物業，年期由二零一一年四月二十日至二零一二年四月十九日止。	貴集團自二零一一年四月二十日起將該物業用作辦公室。	無商業價值

附註：

- a) 根據鄭州市房地產管理局出具的房屋所有權證，該物業所在地的房屋(總建築樓面面積約6,946.78平方米)擁有人為鄭州高新國有資產經營有限公司。
- b) 根據鄭州高新國有資產經營有限公司(甲方)與本集團訂立的租賃協議，甲方同意向 貴集團出租該物業，該租賃協議所訂明的若干重要條款如下，其中包括：
 - i) 雙方協定月租合共為人民幣640元。
 - ii) 租期由二零一一年四月二十日開始至二零一二年四月十九日止。
 - iii) 貴集團未得甲方書面同意之前，不得將物業部分或全部分租予第三方。
- c) 誠如 貴集團所告知，出租人為 貴集團的第三方。
- d) 貴集團中國法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - i) 出租人已取得該物業的擁有權，有權租賃該物業。
 - ii) 租賃協議為合法、有效及可強制執行。
 - iii) 租賃協議尚未向相關機關註冊。

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

附錄三

物業估值

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年 三月三十一日 現況下的資本值 (人民幣)
10. 香港 灣仔 港灣道6-8號 瑞安中心 17樓1712室的 辦公室套房	<p>誠如 貴集團所告知，該物業位於一座商業大廈內，包括一辦公室單位，建築樓面面積約1,171平方呎。</p> <p>該物業由AP SUCCESS LIMITED租賃予 貴集團，年期由二零一一年四月六日至二零一三年四月五日(包括首尾兩天)，為期兩年，月租為46,840港元(不包括差餉、管理費及空調費)。</p>	貴集團於二零一一年五月六日起佔用該物業作辦公室。	無商業價值

附註：

- a) 根據近期於土地註冊處查冊，於估值日期登記物業擁有人為AP SUCCESS LIMITED。
- b) 我們獲告知物業擁有人為 貴集團之獨立第三方。