

以下為世邦魏理仕有限公司就其於2010年12月31日對本集團全部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，以供載入本文件內。

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 License No: C-004065

敬啟者：

吾等已遵照閣下的指示，對龍翔集團控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（下文統稱「貴集團」）在中華人民共和國（「中國」）所持有的物業權益進行估值。吾等確認曾進行視察、作出有關查詢並取得吾等認為必要的其他資料，以向閣下提供吾等對該等物業權益於2010年12月31日（「估值日期」）的資本值的意見。

吾等乃按市值進行估值。所謂市值，吾等所下的定義為「自願買家與自願賣家經過適當的推銷後，於估值日期達成公平的物業易手的交易的估計金額，而雙方乃在知情及審慎情況下自願進行交易。」

除另有說明外，吾等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》編製。吾等亦已遵守公司條例第32章附表3第46段所載的全部規定。

吾等的估值乃假設業主在公開市場上出售物業，而並無憑藉遞延條款合約、售後回租、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而獲益或造成負擔。

除另有說明外，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。比較以實際交易所變現的價格或對可資比較物業的出價為基準。面積、特性及地點相若的可資比較物業會互相比較進行分析，並審慎衡量每項物業各自的優點與缺點，以達致價值的公平比較。

於對 貴集團於中國持作佔用的第一類物業權益進行評估時，吾等以直接比較法對每項有關物業權益估值，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。

在吾等的估值中，已竣工的房地產開發項目為該等已獲得有關地方機關發出建設工程竣工驗收報告或房屋所有權證或證實樓宇竣工的任何其他文件的開發項目。

由於 貴集團於中國租賃的第二類物業權益禁止轉讓或轉租或缺乏潛在大額租值利潤，故此吾等認為並無任何商業價值。

由於 貴集團於香港租賃的第三類物業權益禁止轉讓或轉租或缺乏潛在大額租值利潤，故此吾等認為並無任何商業價值。

對中國物業權益進行估值時，吾等依賴 貴集團的中國法律顧問金杜律師事務所提供的法律意見（「中國法律意見」）。吾等已獲提供有關該等物業權益的業權文件摘要。不過，吾等沒有對文件正本進行查冊，以核實所有權或交予吾等的副本是否有任何修訂。所有文件只屬參考用途。

吾等在頗大程度上依賴 貴集團所提供的資料，尤其是（但不限於）銷售記錄、規劃批文、法定通告、地役權、租約及樓面面積。吾等沒有進行實地測量，而估值證書內的尺寸、量度及面積均只屬約數。於檢查吾等獲提供的資料及作出有關查詢時，吾等已採取一切合理審慎措施。吾等並無理由懷疑 貴公司提供予吾等且對估值而言屬重要的資料的真實性及準確性。吾等亦已獲 貴集團告悉，提供予吾等的資料並無遺漏任何重要事實。

吾等曾就是次估值範圍視察有關物業。於視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。但是，吾等並無進行任何結構測量，亦無對建築物設施進行測試。因此，吾等未能匯報該等物業是否沒有腐朽、蟲蛀或任何其他結構損毀。吾等並無進行現場調查，以釐定作未來開發的地面及設施的可持續性。

於進行估值時，吾等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，吾等假設物業權益並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，所有貨幣款額均以人民幣（「人民幣」）列值。

隨函附奉估值概要及估值證書。

此 致

香港
港灣道1號
會展廣場辦公大樓
18樓3室
龍翔集團控股有限公司
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
謹啓

2011年3月16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，彼擁有逾七年於中國、香港及亞太區估值的經驗。

附錄四

物業估值

估值概要

物業權益	於2010年 12月31日 現況下的資本值 (人民幣)	貴集團 應佔權益	於2010年 12月31日 貴集團 應佔資本值 (人民幣)
第一類 – 貴集團在中國持作佔用的物業權益			
1. 中國 江蘇省 南京市 六合區 玉帶鎮 新犁村 郝家埧101號 的一個工業區	78,000,000	88.61%	69,115,800
2. 中國 天津市 塘沽區 新胡路10號 的一個工業區			無商業價值 (附註i)
3. 中國 天津市 塘沽區 福建西路 長春里9-1棟303室	1,000,000	65.00%	650,000
4. 中國 浙江省 寧波市鎮海區 招寶山街道 淡水井頭14號 後大街338號 的一個辦公樓宇、 多個住宅單位及 泊車位	4,020,000	60.00%	2,412,000
5. 中國 浙江省 寧波市鎮海區 鎮海港裝卸區 的兩幅土地	1,670,000	60.00%	1,002,000
		第一類小計：	73,179,800

附錄四

物業估值

物業權益	於2010年 12月31日 現況下的資本值 (人民幣)	貴集團 應佔權益	於2010年 12月31日 貴集團 應佔資本值 (人民幣)
第二類－ 貴集團在中國租賃的物業權益			
6. 中國 江蘇省 南京市玄武區 中央路193號 南京玄武飯店 1620室			無商業價值
7. 中國 江蘇省 南京市白下區 苜蓿園大街60號 梅花山莊 9棟504室			無商業價值
8. 中國 江蘇省 南京市白下區 苜蓿園大街60號 梅花山莊 14棟302室			無商業價值
9. 中國 天津市 塘沽區 新胡路10號 的一幅土地			無商業價值
10. 中國 浙江省 寧波市 鎮海港裝卸區 的兩幅土地			無商業價值
		第二類小計：	<u>無商業價值</u>

附錄四

物業估值

物業權益	於2010年 12月31日 現況下的資本值 (人民幣)	貴集團 應佔權益	於2010年 12月31日 貴集團 應佔資本值 (人民幣)
第三類－ 貴集團在香港租賃的物業權益			
11. 香港 港灣道1號 會展廣場辦公大樓 18樓3室			無商業價值
12. 香港 港灣道1號 會展廣場 會景閣 28樓15室			無商業價值
		第三類小計：	無商業價值
		總計：	<u>73,179,800</u>

附註：

- i) 由於 貴集團於估值日期並未獲得該物業的土地使用權，吾等並無賦予該物業任何商業價值。倘若 貴集團獲得該物業的土地使用權，則該物業於2010年12月31日現況下的資本值將為人民幣3,000,000元（ 貴集團應佔65.00%權益：人民幣1,950,000元）。

估值證書

第一類－ 貴集團在中國持作佔用的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於2010年12月31日 現況下的資本值 (人民幣)
1. 中國 江蘇省 南京市 六合區 玉帶鎮 新犁村 郝家埧101號 的一個工業區	據 貴集團告知， 該物業包括多個 車間、一個辦公樓 宇、一個車站、一 個員工宿舍、一個 員工飯堂及多棟附 屬樓宇，總建築面 積約為10,191.33平 方米，建於面積約 231,960.30平方米的 地盤(「該地盤」)之 上。 該物業於2007年及 2008年分期竣工。 該地盤乃根據四份國 有土地使用權證持有 作工業用途，土地使 用期分別於2056年3 月16日、2056年7月 26日及2060年1月9 日屆滿。	該物業目前由 貴集 團佔用作工業倉庫用 途。	78,000,000 (貴集團應佔88.61% 權益： 人民幣69,115,800元)

附註：

- (a) 根據下文國有土地使用權出讓合同，該地盤(面積約231,960.3平方米)的土地使用權已訂約出讓予南京龍翔液體化工儲運碼頭有限公司(「南京龍翔」)。

國有土地使用權合同編號	發出日期	地盤面積 (平方米)	代價 (人民幣)
3201632010CR0001	2009年12月30日	21,156.6	6,100,000
六國土字讓合(2006) 第082號	2006年7月7日	80,804.1	10,504,533
六國土字讓合(2006) 第21號	2006年3月20日	129,999.6	16,899,948
	總計	<u>231,960.3</u>	<u>33,504,481</u>

附錄四

物業估值

- b) 根據南京市人民政府發出的下列國有土地使用權證，該地盤(總地盤面積約231,960.30平方米)的土地使用權已授予南京龍翔。

國有土地使用權證編號	發出日期	地盤面積 (平方米)	用途/屆滿日期
寧六國用(2006)第00606號	2006年3月21日	129,999.6	工業： 2056年3月16日
寧六國用(2006)第02027號	2006年8月9日	80,804.1	工業： 2056年7月26日
寧六國用(2010)第00642號	2010年3月9日	19,070.4	工業： 2060年1月9日
寧六國用(2010)第00643號	2010年3月9日	2,086.2	工業： 2060年1月9日
		<u>總計：</u>	
		<u>231,960.3</u>	

- c) 根據下列房屋所有權證，總建築面積約10,191.33平方米的物業的房屋所有權已由南京龍翔持有。

房屋所有權證編號	發出日期	建築面積 (平方米)
寧房權證和出資第30821號	2010年7月17日	3,696.91
寧房權證和出資第30828號	2010年6月17日	1,263.87
寧房權證和出資第30663號	2010年6月17日	227.25
寧房權證和出資第30825號	2010年6月17日	1,137
寧房權證和出資第30820號	2010年6月17日	54.89
寧房權證和出資第30822號	2010年6月17日	75.52
寧房權證和出資第30805號	2010年6月17日	71.08
寧房權證和出資第30826號	2010年6月17日	108.75
寧房權證和出資第30819號	2010年6月17日	204.92
寧房權證和出資第30808號	2010年6月17日	528.69
寧房權證和出資第30806號	2010年6月17日	526.9
寧房權證和出資第30809號	2010年6月17日	801.74
寧房權證和出資第30824號	2010年6月17日	194.75
寧房權證和出資第30823號	2010年6月17日	16.52
寧房權證和出資第30818號	2010年6月17日	155.36
寧房權證和出資第30817號	2010年6月17日	17.06
寧房權證和出資第30816號	2010年6月17日	117.21
寧房權證和出資第30812號	2010年6月17日	17.06
寧房權證和出資第30811號	2010年6月17日	118.01
寧房權證和出資第30827號	2010年6月17日	221.28
寧房權證和出資第30829號	2010年6月17日	619.7
寧房權證和出資第30810號	2010年6月17日	16.86
<u>總計：</u>		<u>10,191.33</u>

- d) 吾等已獲 貴集團的法律顧問提供有關該物業的法律意見，其中包括以下各項：

- i) 南京龍翔合法擁有土地使用權及相關房屋所有權，並有權轉讓、租賃、按揭及以其他方式出售該物業。

附錄四

物業估值

- ii) 就該物業的非按揭部分而言，南京龍翔有權根據中國法律轉讓、租賃、按揭或以其他方式出售該物業。
- iii) 就下文所述該物業的按揭部分而言，按揭合同屬合法及有效，而南京龍翔有權轉讓、租賃及轉按揭或以其他方式出售該物業，惟須於按揭期間內獲得承按人事先同意。
- iv) 該物業的以下部分須進行按揭：

已按揭的國有土地使用權證	產權負擔編號	發出日期	債權人
寧六國用(2006)第02027號	地合(2007)字第119號	2007年10月17日	恆生銀行南京分行

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2010年12月31日 現況下的資本值 (人民幣)
2. 中國 天津市 塘沽區 新胡路10號 的一個工業區	<p>據 貴集團告知，該物業包括建於地盤面積約15,161.92平方米的地盤(「該地盤」)之上總建築面積約885.26平方米的多棟樓宇。</p> <p>據 貴集團告知，該等樓宇於1995年前後竣工。</p> <p>該地盤乃根據一份國有土地使用權證持有作倉庫用途，土地使用期於2014年8月27日屆滿。</p>	該物業目前由 貴集團佔用作工業倉庫用途。	無商業價值

附註：

- a) 根據天津市國土資源局發出的日期為1995年4月21日國有土地使用權證津國用(95)字第018號及政府發出的日期為2010年8月13日的確認函，該地盤(面積約15,161.92平方米)的土地使用權已分配予天津天龍液體化工儲運有限公司(「天津天龍」)，作倉庫用途，土地使用年期於2014年8月27日屆滿。
- b) 根據房屋所有權證房權證津外房字第070001605號，該總建築面積1,189.28平方米的物業的房屋所有權由天津天龍持有。
- c) 據 貴集團告知，上文附註b)所述的該物業部分(總建築面積約304.02平方米)經已拆除。
- d) 由於 貴集團於估值日期並未獲得該物業的土地使用權，吾等並無賦予該物業任何商業價值。倘若 貴集團獲得該物業的土地使用權，則該物業於2010年12月31日現況下的資本值將為人民幣3,000,000元(貴集團應佔65.00%權益：人民幣1,950,000元)。
- e) 根據天津天龍(「出租人」)與天津市天龍海翔貨運代理有限公司(「承租人」)訂立的租賃協議，承租人獲准免費佔用出租人擁有的該物業。

- f) 吾等已獲 貴集團的法律顧問提供有關該物業的法律意見，其中包括以下各項：
 - i) 出租人合法擁有上文附註 a) 及 b) 所述物業的土地使用權及相關房屋所有權。
 - ii) 承租人有權根據相關法律使用該物業。
 - iii) 於出租人獲得政府批准後及在遵照中國法律規定的必要程序的情況下，出租人有權轉讓、租賃、按揭或以其他方式出售該物業。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2010年12月31日 現況下的資本值 (人民幣)
3. 中國 天津市 塘沽區 福建西路 長春里9-1棟303室	據 貴集團告知，該物業包括一個建築面積約70.62平方米的單位。 該物業根據一份房地產權證持有，土地使用年期於2064年7月18日屆滿。	該物業目前為空置。	1,000,000 (貴集團應佔65.00%權益： 人民幣650,000元)

附註：

- a) 根據天津市人民政府發出的房地產權證房地證津字第107031027496號，該物業(總建築面積70.62平方米)的房屋所有權及土地使用權(地盤面積約25平方米)已授予天津天龍液體化工儲運有限公司(「天津天龍」)。
- b) 吾等已獲 貴集團的法律顧問提供有關該物業的法律意見，其中包括以下各項：
 - i) 天津天龍合法擁有土地使用權及相關房屋所有權，並有權轉讓、租賃、按揭或以其他方式出售該物業。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2010年12月31日 現況下的資本值 (人民幣)
4. 中國 浙江省 寧波市鎮海區 招寶山街道 淡水井頭14號 後大街338號 的一個辦公樓宇、 多個住宅單位及有 蓋泊車位	據 貴集團告知，該 物業包括一個四層辦 公樓宇、兩個住宅單 位及兩個有蓋泊車 位，總建築面積約為 542.12平方米。 該物業於1996年竣 工。 該物業乃根據三份 國有土地使用權證 持有，土地使用期 於2045年5月14日 及2065年5月14日屆 滿。	該物業目前由 貴集 團佔用作辦公樓宇、 住宅單位及泊車位用 途。	4,020,000 (貴集團應佔60.00% 權益： 人民幣2,412,000元)

附註：

- a) 根據以下國有土地使用權證，該物業(總地盤面積約203.47平方米)已授予寧波寧翔液化儲運碼頭有限公司(「寧波寧翔」)及寧波新翔液體化工倉儲有限公司(「寧波新翔」)。

國有土地使用權證編號	發出日期	地盤面積 (平方米)	擁有人/用途/ 屆滿日期
鎮國用(2004)第007259號	2004年8月30日	15.59	擁有人： 寧波新翔 住宅： 2065年5月14日
鎮國用(2004)第007258號	2004年8月30日	84.85	擁有人： 寧波新翔 公共設施： 2045年5月14日
鎮國用(1997)第014001號	1997年1月10日	103.03	擁有人： 寧波寧翔 住宅及 商業：
		總計：	<u>203.47</u>

附錄四

物業估值

- b) 根據以下房屋所有權證，該總建築面積約 542.12 平方米的物業的房屋所有權已授予 貴集團。

房屋所有權證編號	發出日期	總建築面積 (平方米)	詳情
鎮城字第 4 - 5115 號	1997 年 4 月 30 日	448.54	擁有人： 寧波寧翔 辦公室： 339.42 平方米 住宅單位： 82.49 平方米 泊車位： 26.63 平方米
房權證鎮城字第 2004002392 號	2004 年 6 月 18 日	433	擁有人： 寧波新翔 辦公室： 339.42 平方米 住宅單位： 67.88 平方米 泊車位： 25.7 平方米
		總計：	<u>542.12*</u>

* 據 貴集團及法律顧問告知，寧波寧翔及寧波新翔平等享有上述總建築面積約為 339.42 平方米的辦公室單位的房屋所有權。

- c) 吾等已獲 貴集團的法律顧問提供有關該物業的法律意見，其中包括以下各項：
- i) 寧波寧翔及寧波新翔合法擁有土地使用權及相關房屋所有權，並有權轉讓、租賃、按揭或以其他方式出售該物業。
 - ii) 就上文附註 b) 所述分佔的該物業辦公室單位而言，寧波寧翔及寧波新翔均有權於獲得另一方同意後轉讓、租賃、按揭或以其他方式出售該物業。
 - iii) 就上文附註 a) 及附註 b) 所述的該物業其他部分而言，寧波寧翔及寧波新翔均有權轉讓、租賃、按揭或以其他方式出售各自擁有的物業。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2010年12月31日 現況下的資本值 (人民幣)
5. 中國 浙江省 寧波市鎮海區 鎮海港裝卸區 的兩幅土地	據 貴集團告知， 該物業包括兩幅總 地盤面積約為7,061 平方米的土地(「該 地盤」)。 該地盤乃分別根據兩 份國有土地使用權證 持有，土地使用年期 自1993年12月30日 起計，為期25年。	該物業目前由 貴集 團佔用作倉庫用途。	1,670,000 (貴集團應佔60.00% 權益： 人民幣1,002,000元)

附註：

- a) 根據以下國有土地使用權證，該地盤(總地盤面積約7,061平方米)的土地使用權已授予寧波寧翔液化儲運碼頭有限公司(「寧波寧翔」)。

國有土地使用權證編號	發出日期	地盤面積 (平方米)	用途／屆滿日期
鎮國用(93)第0170016號字	1993年12月30日	6,474	倉庫： 2018年12月30日
鎮國用(93)第0170017號字	1993年12月30日	587	倉庫： 2018年12月30日
		總計：	<u>7,061</u>

- b) 吾等已獲 貴集團的法律顧問提供有關該物業的法律意見，其中包括以下各項：

- i) 寧波寧翔合法擁有土地使用權，並有權轉讓、租賃、按揭或以其他方式出售該物業。

估值證書

第二類－ 貴集團在中國租賃的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於2010年12月31日 現況下的資本值 (人民幣)
6. 中國 江蘇省 南京市玄武區 中央路193號 南京玄武飯店 1620室	據 貴集團告知， 該物業包括一個建 築面積約為40平方 米的酒店住房。 該物業已於1985年竣 工。 該物業租予 貴集 團，年期自2010年6 月1日起至2011年5 月31日止。	該物業目前由 貴集 團佔用作住宅用途。	無商業價值

附註：

- a) 根據南京玄武飯店有限責任公司(「出租人」)與南京龍翔液體化工儲運碼頭有限公司(「承租人」)訂立的租賃協議，出租人同意以日租金人民幣350元將該物業租予承租人，租賃期自2010年6月1日起至2011年5月31日止。
- b) 根據南京市房地產管理局發出的房屋所有權證寧房權證估專字第236605號，該物業(總建築面積約19,850平方米)的房屋所有權已授予出租人。
- c) 據 貴集團告知，出租人為 貴集團的獨立第三方。
- d) 吾等已獲 貴集團的法律顧問提供有關該物業的法律意見，其中包括以下各項：
 - i) 出租人合法擁有該物業的房屋所有權證，並有權轉讓、租賃、按揭或以其他方式出售該物業。
 - ii) 承租人有權根據租賃協議使用該物業。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2010年12月31日 現況下的資本值 (人民幣)
7. 中國 江蘇省 南京市白下區 苜蓿園大街60號 梅花山莊 9棟504室	據 貴集團告知， 該物業包括一個建 築面積約為89平方 米的住宅單位。 該物業已於1995年竣 工。 該物業租予 貴集 團，年期自2005年 10月19日起至2006 年10月18日止，月租 金為人民幣2,800元。	該物業目前由 貴集 團佔用作住宅單位用 途。	無商業價值

附註：

- a) 根據董平、何萍(「出租人」)與南京龍翔液體化工儲運碼頭有限公司(「承租人」)訂立的租賃協議，出租人同意以月租金人民幣2,800元將該物業租予承租人，租賃期自2005年10月19日起至2006年10月18日止。
- b) 據 貴集團告知，於租賃期後，上述租賃協議持續由出租人與承租人執行。
- c) 根據房屋所有權證寧房白轉字第229578號，該建築面積約89平方米的物業已授予出租人。
- d) 據 貴集團告知，出租人為 貴集團的獨立第三方。
- e) 吾等已獲 貴集團的法律顧問提供有關該物業的法律意見，其中包括以下各項：
 - i) 出租人合法擁有該物業的房屋所有權證，並有權轉讓、租賃、按揭或以其他方式出售該物業。
 - ii) 承租人有權根據租賃協議使用該物業。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2010年12月31日 現況下的資本值 (人民幣)
8. 中國 江蘇省 南京市白下區 苜蓿園大街60號 梅花山莊 14棟302室	據 貴集團告知， 該物業包括一個建 築面積約為86.92平 方米的住宅單位。 該物業已於1995年竣 工。 該物業租予 貴集 團，年期自2011年 1月1日起至2011年 12月31日止，月租金 為人民幣2,400元。	該物業目前由 貴集 團佔用作住宅單位用 途。	無商業價值

附註：

- a) 根據裘紅及裘鼎三(「出租人」)與南京龍翔液體化工儲運碼頭有限公司(「承租人」)訂立的租賃協議，出租人同意以月租金人民幣2,400元將該物業租予承租人。租賃期自2011年1月1日起至2011年12月31日止。
- b) 根據南京市人民政府發出的房屋所有權證百商字第00685號，該建築面積約86.92平方米的物業已授予出租人及Xue Xiaoqing。
- c) 據 貴集團告知，出租人為 貴集團的獨立第三方。
- d) 吾等已獲 貴集團的法律顧問提供有關該物業的法律意見，其中包括以下各項：
 - i) 出租人合法擁有該物業的房屋所有權證，但並無書面文件證明其中一位出租人(裘鼎三)已獲得另一位出租人(裘紅)的授權代為簽署租賃協議及獲得該物業共同擁有人(Xue Xiaoqing)的授權代為簽署有關租賃文件的協議。因此，租賃協議的存在被視為面臨無效風險。
 - ii) 根據裘鼎三於2011年1月14日簽署的承諾書，倘租賃協議因裘鼎三、裘紅及Xue Xiaoqing之間的任何糾紛撤銷，裘鼎三必須向承租人賠償損失。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2010年12月31日 現況下的資本值 (人民幣)
9. 中國 天津市 塘沽區 新胡路10號 的一幅土地	據 貴集團告知， 該土地的總地盤面 積約為1,013平方 米。 該物業租予 貴集 團，年期自2010年7 月1日起至2014年8 月27日止，年租金為 人民幣20,868元。	該物業目前由 貴集 團佔用作工業用途。	無商業價值

附註：

- a) 根據天津長蘆海晶集團有限公司(「出租人」)與天津天龍液體化工儲運有限公司(「承租人」)訂立的租賃協議，出租人同意以年租金人民幣20,868元將該物業租予承租人。租賃期自2010年7月1日起至2014年8月27日止。
- b) 根據房地產權證房地證津字第107020821652號，該物業(佔地面積約65,105.6平方米)已分配予出租人。
- c) 據 貴集團告知，出租人為 貴集團的獨立第三方。
- d) 吾等已獲 貴集團的法律顧問提供有關該物業的法律意見，其中包括以下各項：
 - i) 出租人已獲得上文附註b)所述的房地產權證。然而，出租人未能履行有關中國法律所要求的租賃所分配土地使用權的必要程序。承租人或會面臨不能繼續租賃該物業的風險。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2010年12月31日
			現況下的資本值 (人民幣)
10. 中國 浙江省 寧波市 鎮海港裝卸區 的兩幅土地	據 貴集團告知， 該物業包括兩幅地 盤面積約為9,969.24 平方米的土地。 該物業租予 貴集 團，年期自2004年1 月1日起為期15年， 租金總額為人民幣 418,700元。	該物業目前由 貴集 團佔用作倉庫用途。	無商業價值

附註：

- a) 根據寧波港股份有限公司(「出租人」)與寧波新翔液體化工倉儲有限公司(「承租人」)訂立的租賃協議，出租人同意以租金總額人民幣418,700元將該物業(建築面積約9,969.24平方米)租予承租人，租賃期自2004年1月1日起為期15年。
- b) 根據寧波市人民政府發出的國有土地使用權證，該物業(佔地面積為9,969.24平方米，土地使用年期於2053年12月25日到期)已授予出租人。

國有土地使用權證編號	發出日期	地盤面積 (平方米)	用途／屆滿日期
甬國用(2009)第0600945號	2009年2月16日	2,963	倉庫： 2053年12月25日
甬國用(2009)第0600950號	2009年2月16日	7,006	倉庫： 2053年12月25日
		總計：	<u>9,969</u>

- c) 據 貴集團告知，出租人為 貴集團的獨立第三方。
- d) 吾等已獲 貴集團的法律顧問提供有關該物業的法律意見，其中包括以下各項：
- i) 出租人合法擁有該物業的土地使用權，並有權轉讓、租賃、按揭或以其他方式出售該物業。租賃協議屬合法。
- ii) 承租人有權根據租賃協議使用該物業。

估值證書

第三類 – 貴集團在香港租賃的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於2010年12月31日 現況下的資本值 (人民幣)
11. 香港 港灣道1號 會展廣場辦公大樓 18樓3室	據 貴集團告知， 該物業包括一個建 築面積約2,227平方 呎的辦公單位。 據 貴集團告知，該 物業按月租金總額 124,499港元出租， 租賃期自2010年8月 1日起至2012年12月 31日止。	該物業目前由 貴集 團佔用作辦公室用 途。	無商業價值

附註：

- a) 根據龍翔化工國際有限公司(「出租人」)與龍翔石化儲運(集團)有限公司(「承租人」)訂立的租賃協議，出租人同意以月租金124,499港元將該物業(建築面積約2,227平方呎)租予承租人，租期自2010年8月1日起至2012年12月31日止。
- b) 據 貴集團告知，承租人為 貴集團的關連方。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2010年12月31日 現況下的資本值 (人民幣)
12. 香港 港灣道1號 會展廣場 會景閣 28樓15室	據 貴集團告知， 該物業包括一個總 建築面積約815平方 呎的辦公單位。 據 貴集團告知，該 物業按月租金總額 35,500港元出租，租 賃期為兩年，自2010 年10月20日起至2012 年10月19日止。	該物業目前由 貴集 團佔用作住宅用途。	無商業價值

附註：

- a) 根據豪昇有限公司(「出租人」)與龍翔石化儲運(集團)有限公司(「承租人」)訂立的租賃協議，出租人同意以月租金35,500港元將該物業(建築面積約815平方呎)租予承租人，租賃期為兩年，自2010年10月20日起至2012年10月19日止。
- b) 據 貴集團告知，出租人為 貴集團的獨立第三方。