

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其對本集團物業權益於二零一一年四月三十日進行之估值而發出之函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本文件內。



仲量聯行西門有限公司
香港皇后大道東1號
太古廣場3期6樓
電話+852 2169 6000 傳真+852 2169 6001
牌照編號：C-030171

敬啟者：

吾等遵照閣下指示，對翔宇港建有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱為「貴集團」）在中華人民共和國（「中國」）及香港擁有權益之物業進行估值，吾等確認曾進行實地視察、進行有關查詢及調查，並取得吾等認為必要之其他資料，以便向閣下提供吾等對有關物業權益於二零一一年四月三十日（「估值日」）之資本值之意見。

吾等對物業權益之估值乃指市場價值。所謂市場價值，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之公平交易估計金額，而雙方乃在知情、審慎及不受脅迫之情況下自願進行交易」。

吾等已按直接比較法及假設該等物業以其現狀即時交吉出售，並參考有關市場上可資比較之銷售交易，對第一類物業的權益作出估值。

第二類及第三類物業權益由貴集團租用，由於有關租賃或屬短期性質，禁止轉讓或分租或因缺乏大量溢利租金等其他原因，吾等並未賦予第二類及第三類物業權益商業價值。

吾等之估值乃假設賣方於市場上出售該等物業權益，而並無附帶任何遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排之利益，而可能影響該等物業權益之價值。

吾等之報告並無考慮所估物業權益所欠負之任何抵押、按揭或債項，亦無考慮出售成交時可能產生之任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該等物業概無附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

於評估物業權益時，吾等已遵照[●]；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；香港測量師學會出版之《香港測量師學會物業估值準則》；及國際估值準則協會出版之《國際估值準則》所載之所有規定。

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，須與本網上預覽資料集封面「警告」一節一併閱覽。

附錄四

物業估值報告

吾等在頗大程度上倚賴 貴集團所提供之資料，並接納 貴集團向吾等提供有關年期、圖則審批、法定公告、地役權、佔用詳情、租賃情況及所有其他相關事宜之意見。

吾等已獲提供有關物業權益的業權文件副本，並向香港土地註冊處進行查冊。但吾等並未查閱到原件以核實所有權或任何修訂。

吾等獲呈示不同業權文件副本(包括該等物業權益之房屋所有權證及房地產所有權證以及正式圖則)，並作出相關查詢。在可行情況下，吾等已查閱文件正本，以核實中國物業權益之現有業權及該等物業權益可能附帶之任何繁重產權負擔或任何租約修訂。吾等在頗大程度上依賴 貴公司之中國法律顧問中倫律師事務所就中國物業權益之有效性所提出之意見。

吾等並無進行詳細量度以核實有關物業面積之準確性，但已假設交予吾等之業權文件及正式地盤圖則所載之面積正確無誤。所有文件及合約僅作參考用途，而所有尺寸、量度及面積皆為約數。吾等並無進行實地量度。

吾等曾視察有關物業之外部，在可能情況下亦已視察其內部。然而，吾等並無進行調查，以確定地面狀況或設施等是否適宜作發展。吾等在進行估值時，乃假設該等方面均為良好。再者，吾等並無進行結構測量，惟於視察期間，吾等並無發現任何嚴重損毀。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 貴集團提供予吾等之資料之真實性及準確性，亦曾尋求並獲得 貴集團確認，所提供之資料並無遺漏任何重大事項。吾等認為，吾等已獲提供充足資料以達致知情之意見，且並無理由懷疑有任何重大資料遭隱瞞。

除另有指明外，本報告所列之所有金額均以港元(港元)為單位。吾等估值之匯率為約1港元=人民幣0.84元，即估值日期之概約通行匯率。

吾等之估值概述如下，並隨函附奉估值證書。

此 致

翔宇港建有限公司
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
陳志康
MRIC MHKIS RP(GP)

謹啟

二零一一年[●]

附錄： 彭樂賢為特許測量師，擁有28年中國物業估值經驗，以及31年香港、英國及亞太地區物業估值經驗。

陳志康為特許測量師，擁有19年中國物業估值經驗及18年香港、英國物業估值經驗，並於亞太區擁有相關經驗。

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，須與本網上預覽資料集封面「警告」一節一併閱覽。

附錄四

物業估值報告

估值概要

第一類 — 貴集團於香港擁有及佔用之物業權益

| 編號 | 物業 | 於二零一一年 | 貴集團應佔 權益 | 於二零一一年 |
|----|---|------------------|-------------|-------------------|
| | | 四月三十日 現況下的資本值 | | 四月三十日 貴集團應佔資本值 |
| | | 港元 | | 港元 |
| 1. | 香港銅鑼灣 告士打道250-254號 伊莉莎伯大廈商場 A座14樓A8室 | 7,010,000 | 100% | 7,010,000 |
| | 小計： | <u>7,010,000</u> | | <u>7,010,000</u> |

第二類 — 貴集團於香港租賃及佔用之物業權益

| 編號 | 物業 | 於二零一零年 四月三十日 貴集團應佔資本值 |
|----|---|-----------------------------|
| | | 港元 |
| 2. | 香港 干諾道中168-200號 信德中心招商局大廈 36樓19室 | 無商業價值 |
| | 小計： | <u>零</u> |

第三類 — 貴集團於中國租賃及佔用之物業權益

| 編號 | 物業 | 於二零一零年 四月三十日 貴集團應佔資本值 |
|----|--|-----------------------------|
| | | 港元 |
| 3. | 位於中國 江蘇省 鹽城市 鹽都西區 緯六路88號 之一幢辦公室樓宇 | 無商業價值 |

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，須與本網上預覽資料集封面「警告」一節一併閱覽。

附錄四

物業估值報告

| 編號 | 物業 | 於二零一一年 |
|----|---|----------|
| | | 四月三十日 |
| | | 貴集團應佔資本值 |
| | | 港元 |
| 4. | 位於中國 江蘇省 鹽城市 潘黃鎮 寶才工業園區 興宇路1號 之一幢辦公室樓宇 二樓及三樓 | 無商業價值 |
| 5. | 位於中國 江蘇省 鹽城市 鹽都西區 鳳凰大道南與飛翔路東 之一幢辦公室樓宇202室 | 無商業價值 |
| 6. | 中國 河北省 唐山市 海港開發區 海安路 隆盛小區 109座4單元101室 | 無商業價值 |
| 7. | 中國 遼寧省 營口市 天鴻小區 5座302室 | 無商業價值 |
| 8. | 中國 天津市 大港區 海濱路 北苑小區 27座2單元101室 | 無商業價值 |
| 9. | 中國 天津市 大港區 創業北里西區 10座2單元102室 | 無商業價值 |

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，須與本網上預覽資料集封面「警告」一節一併閱覽。

附錄四

物業估值報告

| 編號 | 物業 | 於二零一一年 四月三十日 | |
|-----|--|-----------------|-------------------------|
| | | 貴集團應佔資本值 | |
| | | 港元 | |
| 10. | 中國 河北省 唐山市 唐海縣 興海大街 四季華庭 第20棟2單元101室 | 無商業價值 | |
| 11. | 中國 遼寧省 大連市 金海明珠 A區 第11棟3單元 301室及401室 | 無商業價值 | |
| 12. | 中國 遼寧省 大連市 金海明珠 A區 第11棟3單元201室 | 無商業價值 | |
| 13. | 中國 遼寧省 大連市 金海明珠 18座3單元1-201室 | 無商業價值 | |
| 14. | 中國 遼寧省 大連市 金海明珠 16座2單元6-602室 | 無商業價值 | |
| | | 小計： | 零 |
| | | 總計： | <u><u>7,010,000</u></u> |

估值證書

第一類 — 貴集團於香港擁有及佔用之物業

| 編號 | 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 於二零一一年 |
|----|--|--|-----------------------------|---------------------------------|
| | | | | 四月三十日 現況下的資本值 |
| | | | | 港元 |
| 1. | 香港銅鑼灣 告士打道250-254號 伊莉莎伯大廈商場 A座14樓A8室 | 該物業包括於一九七八年前 後落成的一幢28層高綜合樓 宇中14樓的一個單位。 該單位的建築面積約為65.50 平方米(705平方尺)。 | 該物業現由 貴集團 佔用作員工宿舍用 途。 | 7,010,000 |
| | 內地段6303號餘段、 內地段2835號B分段餘段、 內地段2835段D分段及內地 段2833號A分段餘段11616 份其中之15份 | 主要樓宇所在的土地由政府 批出持有，租賃年期不一。 內地段6303號餘段持有期限 為自一九四七年十月十八日 起75年，可續期75年。內地 段2835段B分段餘段(應付地 租為每年26港元)及內地段 2835號D分段持有期為自一九 二九年五月二十五日起99 年，可續期99年。內地段 2833號A分段餘段(應付地租 為每年330港元)持有期為自 一九二九年四月十五日起99 年，可續期99年。 | | 貴集團應佔100% 權益： 7,010,000港元 |

附註：

1. 該物業的註冊業主為力富工程有限公司(貴公司的全資附屬公司)，代價為4,500,000港元，見日期為二零零七年十一月二月的註冊摘要第07111902380199號。
2. 該物業訂有公契，見日期為一九七八年九月二十五日的註冊摘要第UB1600287號。
3. 該物業須遵守建築事務監督根據建築物條例第S.24(1)條頒佈編號C/TB/001764/08/HK之命令，見日期為二零零八年四月九日之註冊摘要第08050702370194號。該命令要求業主拆除面向告士打道的外牆部分及附於面向告士打道的外牆的建築。
4. 進行估值時，吾等假設已遵循上述建築法令並獲建築事務監督信納，而並無提撥修復費用(如有)。

附錄四

物業估值報告

估值證書

第二類 — 貴集團於香港租賃及佔用之物業權益

| 編號 | 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 於二零一一年 |
|----|---|---|------------------------|---------|
| | | | | 四月三十日 |
| | | | | 現況下的資本值 |
| | | | | 港元 |
| 2. | 香港 干諾道中168-200號 信德中心招商局大廈 36樓19室 | 該物業包括於一九八六年前 後落成的一幢40層高商業大 廈36樓的一個辦公室單位。 該單位的建築面積約為100.37 平方米(或1,080平方呎)。 根據於二零一零年十二月二 十一日訂立的租賃協議，該 物業由Bestluck Holdings Limited(作為出租人)租予力 富工程有限公司(貴公司的 全資附屬公司)(作為承租 人)，租賃期為兩年，自二零 一零年十月二十日開始，於 二零一二年十月十九日屆 滿，月租為65,000港元(不包 括地租、差餉、管理費、空 調費及所有其他開支)。 | 該物業現由 貴集團 佔用作辦公室用途。 | 無商業價值 |

附註：

1. 該物業的註冊業主為Bestluck Holdings Limited，代價為277,000,000港元，見日期為二零一零年二月二十六日的註冊摘要第10031802710071號。

附錄四

物業估值報告

估值證書

第三類 — 貴集團於中國租賃及佔用之物業權益

| 編號 | 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 於二零一一年 四月三十日 現況下的資本值 港元 |
|----|--|--|------------------------|----------------------------------|
| 3. | 位於中國 江蘇省 鹽城市 鹽都西區 緯六路88號 之一幢辦公室樓宇 | 該物業包括於二零零七年前 後落成的一幢兩層高辦公室 樓宇。 該物業的可出租面積約為 780.42平方米。 根據於二零零九年十二月三 十日訂立的租賃協議及二零 一一年二月十日訂立的補充 租賃協議，該物業由鹽城市 三本混凝土有限公司（「三本 混凝土」，關聯方）（作為出租 人）租予江蘇興宇港建有限公 司（貴公司的全資附屬公 司）（作為承租人），租賃期自 二零零九年十二月三十日 起，於二零一九年十二月二 十九日屆滿，年租為人民幣 51,000元。 | 該物業現由 貴集團 佔用作辦公室用途。 | 無商業價值 |

附註：

- 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問提供有關該物業的租賃協議合法性的法律意見，包括（其中包括）下列各項：
 - 出租人為該物業的合法擁有人並有權出租該物業；
 - 該租賃物業之用途符合中國法律；
 - 該租賃協議合法有效並可對雙方強制執行， 貴公司於租賃期間有權合法使用該物業；
 - 儘管租賃協議尚未登記，該租賃協議仍有效及具效力。其將不會對 貴公司使用該物業的合法性造成影響；及
 - 該物業已被抵押，惟將不會影響 貴公司使用該物業。

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，須與本網上預覽資料集封面「警告」一節一併閱覽。

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 | 於二零一一年 四月三十日 現況下的資本值 港元 無商業價值 |
|----|---|--|------------------------|---|
| 4. | 位於中國 江蘇省 鹽城市 潘黃鎮 寶才工業園區 興宇路1號 之一幢辦公室樓宇 二樓及三樓 | 該物業包括於二零零六年前 後落成的一幢5層高辦公室樓 宇二樓及三樓的部份。 該物業的可出租面積約為800 平方米。 根據於二零一零年七月十六 日訂立的租賃協議及二零一 零年七月二十七日的補充租 賃協議，該物業由鹽城興宇 建材製造有限公司（「鹽城建 築」，關聯方）（作為出租人） 租予江蘇興宇港建有限公司 （貴公司的全資附屬公司） （作為承租人），租賃期自二 零一零年七月十六日起，於 二零一三年六月三十日屆 滿，年租為人民幣40,000元。 | 該物業現由 貴集團 佔用作辦公室用途。 | |

附註：

- 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問提供有關該物業的租賃協議合法性的法律意見，包括(其中包括)下列各項：
 - 出租人為該物業的合法擁有人並有權出租該物業；
 - 該租賃物業之用途符合中國法律；
 - 該租賃協議合法有效並可對雙方強制執行， 貴公司於租賃期間有權合法使用該物業；及
 - 儘管租賃協議尚未登記，該租賃協議仍有效及具效力。其將不會對 貴公司使用該物業的合法性造成影響。

估值證書

| 編號 | 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 於二零一一年 四月三十日 現況下的資本值 港元 無商業價值 |
|----|--|---|------------------------|---|
| 5. | 位於中國 江蘇省 鹽城市 鹽都西區 鳳凰大道南與飛翔路東 之一幢辦公室樓宇202室 | 該物業包括於二零零八年前 後落成的一幢兩層高住宅樓 宇2樓的一個辦公室單位。 該物業的建築面積約為50平 方米。 | 該物業現由 貴集團 佔用作辦公室用途。 | |
| | | 根據於二零一零年七月七日 訂立的租賃協議，該物業由 江蘇萊迪斯特科技發展有限 公司(獨立第三方)(作為出租 人)無償租予江蘇翔宇港建工 程管理有限公司(貴公司的 全資附屬公司)(作為承租 人)，租賃期自二零一零年七 月十八日起，於二零一二年 七月十七日屆滿。 | | |

附註：

1. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問提供有關該物業的租賃協議合法性的法律意見，包括(其中包括)下列各項：
 - a. 出租人為該物業的合法擁有人並有權出租該物業；
 - b. 該租賃物業之用途符合中國法律；
 - c. 該租賃協議合法有效並可對雙方強制執行， 貴公司於租賃期間有權合法使用該物業；及
 - d. 儘管租賃協議尚未登記，該租賃協議仍有效及具效力。其將不會對 貴公司使用該物業的合法性造成影響。

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，須與本網上預覽資料集封面「警告」一節一併閱覽。

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 | 於二零一一年 四月三十日 現況下的資本值 |
|----|---|---|--------------------|----------------------------|
| | | | | 港元 無商業價值 |
| 6. | 中國 河北省 唐山市 海港開發區 海安路 隆盛小區 109座4單元101室 | <p>該物業包括於二零零三年前後落成的一幢5層高住宅樓宇1樓的一個單位。</p> <p>該物業的可出租面積約為140平方米。</p> <p>根據於二零一零年十月二十三日訂立的租賃協議，該物業由黃學蘭(獨立第三方)(作為出租人)租予江蘇興宇港建有限公司(貴公司的全資附屬公司)(作為承租人)，租賃期為一年，自二零一零年十月二十三日起，於二零一一年十月二十二日屆滿，年租為人民幣18,000元(不包括水電費)。</p> | 該物業現由貴集團佔用作員工宿舍用途。 | |

附註：

1. 吾等已獲貴公司的中國法律顧問提供有關該物業的租賃協議合法性的法律意見，包括(其中包括)下列各項：
 - a. 倘出租人並無持有物業的業權，上述租賃協議則可能成為無效及失效；及
 - b. 由於可在不產生巨額成本下搬遷該物業，故倘上述租賃協議被判無效，此對貴公司的業務及營運將不會有重大不利影響。

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 | 於二零一一年 四月三十日 現況下的資本值 |
|----|-----------------------------------|---|---------------------|----------------------------|
| | | | | 港元 無商業價值 |
| 7. | 中國 遼寧省 營口市 天虹區 5座302室 | <p>該物業包括於二零零七年前後落成的一幢4層高住宅樓宇3樓的一個單位。</p> <p>該物業的建築面積約為147.03平方米。</p> <p>根據於二零一零年六月二十六日訂立的租賃協議，該物業由黃海波(獨立第三方)(作為出租人)租予江蘇興宇港建有限公司(貴公司的全資附屬公司)(作為承租人)，租賃期為1年，自二零一零年七月二十日起，於二零一一年七月二十日屆滿，年租為人民幣18,000元。</p> | 該物業現由 貴集團佔用作員工宿舍用途。 | |

附註：

1. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問提供有關該物業的租賃協議合法性的法律意見，包括(其中包括)下列各項：
 - a. 出租人為該物業的合法擁有人並有權出租該物業；
 - b. 該租賃物業之用途符合中國法律；
 - c. 該租賃協議合法有效並可對雙方強制執行， 貴公司於租賃期間有權合法使用該物業；及
 - d. 儘管租賃協議尚未登記，該租賃協議仍有效及具效力。其將不會對 貴公司使用該物業的合法性造成影響。

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 | 於二零一一年 四月三十日 現況下的資本值 港元 無商業價值 |
|----|---|---|----------------------------|---|
| 8. | 中國 天津市 大港區 海濱路 北苑小區 27座2單元101室 | <p>該物業包括於一九九四年前後落成的一幢5層高住宅樓宇1樓的一個單位。</p> <p>該物業的可出租面積約為56平方米。</p> <p>根據於二零一零年十月二十三日訂立的租賃協議，該物業由任德全(獨立第三方)(作為出租人)租予江蘇興宇港建有限公司(貴公司的全資附屬公司)(作為承租人)，租賃期為一年，自二零一零年十月二十三日起，於二零一一年十月二十二日屆滿，月租為人民幣1,600元(不包括管理費及水電費)。</p> | <p>該物業現由 貴集團佔用作員工宿舍用途。</p> | |

附註：

- 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問提供有關該物業的租賃協議合法性的法律意見，包括(其中包括)下列各項：
 - 出租人為該物業的合法擁有人並有權出租該物業；
 - 該租賃物業之用途符合中國法律；
 - 該租賃協議合法有效並可對雙方強制執行， 貴公司於租賃期間有權合法使用該物業；及
 - 儘管租賃協議尚未登記，該租賃協議仍有效及具效力。其將不會對 貴公司使用該物業的合法性造成影響。

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 | 於二零一一年 四月三十日 現況下的資本值 港元 無商業價值 |
|----|--|---|----------------------------|---|
| 9. | 中國 天津市 大港區 創業北里西區 10座2單元102室 | <p>該物業包括於二零零一年前後落成的一幢1層高住宅樓宇1樓的一個單位。</p> <p>該物業的可出租面積約為76平方米。</p> <p>根據於二零一零年十月十六日訂立的租賃協議，該物業由岳慶春(獨立第三方)(作為出租人)租予江蘇興宇港建有限公司(貴公司的全資附屬公司)(作為承租人)，租賃期為一年，自二零一零年十月二十日起，於二零一一年十月十九日屆滿，年租為人民幣23,160元(不包括水電費)。</p> | <p>該物業現由 貴集團佔用作員工宿舍用途。</p> | |

附註：

1. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問提供有關該物業的租賃協議合法性的法律意見，包括(其中包括)下列各項：
 - a. 出租人為該物業的合法擁有人並有權出租該物業；
 - b. 該租賃物業之用途符合中國法律；
 - c. 該租賃協議合法有效並可對雙方強制執行， 貴公司於租賃期間有權合法使用該物業；及
 - d. 儘管租賃協議尚未登記，該租賃協議仍有效及具效力。其將不會對 貴公司使用該物業的合法性造成影響。

估值證書

於二零一一年
四月三十日
現況下的

| 編號 | 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 資本值 |
|-----|--|---|----------------------------|-------------|
| 10. | 中國 河北省 唐山市 唐海縣 興海大街 四季華庭 第20棟2單元101室 | <p>該物業包括於二零零零年前後落成的一幢5層高住宅樓宇1樓的一個單位。</p> <p>該物業的可出租面積約為115平方米。</p> <p>根據於二零一一年三月三日訂立的租賃協議，該物業由張景兆(獨立第三方)(作為出租人)租予江蘇興宇港建有限公司(貴公司的全資附屬公司)(作為承租人)，租賃期為一年，自二零一一年三月四日起，於二零一二年三月三日屆滿，年租為人民幣18,500元(不包括管理費及水電費)。</p> | <p>該物業現由 貴集團佔用作員工宿舍用途。</p> | 港元 無商業價值 |

附註：

1. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問提供有關該物業的租賃協議合法性的法律意見，包括(其中包括)下列各項：
 - a. 出租人為該物業的法定所有人，有權進行物業租賃；
 - b. 該租賃物業之用途符合中國法律；
 - c. 該租賃協議合法有效並可對雙方強制執行， 貴公司於租賃期間有權合法使用該物業；及
 - d. 儘管租賃協議尚未登記，該租賃協議仍有效及具效加。其將不會對 貴公司使用該物業的合法性造成影響。

估值證書

於二零一一年
四月三十日
現況下的

| 編號 | 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 資本值 |
|-----|--|---|----------------------------|-------------|
| 11. | 中國 遼寧省 大連市 金海明珠 A區 第11棟3單元 301室及401室 | <p>該物業包括於二零零六年前後落成的一幢5層高住宅樓宇3樓的及4樓單位。</p> <p>該物業的可出租總面積約為171.44平方米。</p> <p>根據於二零一一年四月二十日訂立的租賃協議，該物業由王全(獨立第三方)(作為出租人)租予江蘇興宇港建有限公司(貴公司的全資附屬公司)(作為承租人)，租賃期為一年，自二零一一年四月三十日起，於二零一一年十月三十日屆滿，一次性付清租金為人民幣16,200元(不包括管理費及水電費)。</p> | <p>該物業現由 貴集團佔用作員工宿舍用途。</p> | 港元 無商業價值 |

附註：

1. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問提供有關該物業的租賃協議合法性的法律意見，包括(其中包括)下列各項：
 - a. 出租人並未提供所有權產權文件及註冊登記文件。吾等無法確認出租人所有權的合法性。倘出租人無權租賃該物業，則雙方訂立的協議將為無效，承租人或會面對須搬離物業的風險。

估值證書

於二零一一年
四月三十日
現況下的

| 編號 | 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 資本值 |
|-----|---|--|----------------------------|-------------|
| 12. | 中國 遼寧省 大連市 金海明珠 A區 第11棟3單元201室 | <p>該物業包括於二零零六年前後落成的一幢5層高住宅樓宇2樓的一個單位。</p> <p>該物業的可出租面積約為85.72平方米。</p> <p>根據於二零一一年四月二十日訂立的租賃協議，該物業由唐欽峰(獨立第三方)(作為出租人)租予江蘇興宇港建有限公司(貴公司的全資附屬公司)(作為承租人)，租賃期為一年，自二零一一年四月三十日起，於二零一一年十月三十日屆滿，一次性付清租金為人民幣9,000元(不包括管理費及水電費)。</p> | <p>該物業現由 貴集團佔用作員工宿舍用途。</p> | 港元 無商業價值 |

附註：

1. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問提供有關該物業的租賃協議合法性的法律意見，包括(其中包括)下列各項：
 - a. 出租人並未提供所有權產權文件及註冊登記文件。吾等無法確認出租人所有權的合法性。倘出租人無權租賃該物業，則雙方訂立的協議將為無效，承租人或會面對須搬離物業的風險。

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，須與本網上預覽資料集封面「警告」一節一併閱覽。

附錄四

物業估值報告

估值證書

於二零一一年

四月三十日

現況下的

資本值

| 編號 | 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 人民幣 無商業價值 |
|-----|--|---|----------------------------|--------------|
| 13. | 中國 遼寧省 大連市 金海明珠 18座3單元1-201室 | <p>該物業包括於二零零六年前後落成的一幢5層高住宅樓宇2樓的一個單位。</p> <p>該物業的可出租面積約為90平方米。</p> <p>根據於二零一一年三月十五日訂立的租賃協議，該物業由苗良(獨立第三方)(作為出租人)租予江蘇興宇港建有限公司(貴公司的全資附屬公司)(作為承租人)，租賃期為一年，自二零一一年三月十五日起，於二零一二年三月十四日屆滿，月租為人民幣1,200元(不包括管理費及水電費)。</p> | <p>該物業現由 貴集團佔用作員工宿舍用途。</p> | |

附註：

1. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問提供有關該物業的租賃協議合法性的法律意見，包括(其中包括)下列各項：
 - a. 出租人並未提供所有權產權文件及註冊登記文件。吾等無法確認出租人所有權的合法性。倘出租人無權租賃該物業，則雙方訂立的協議將為無效，承租人或會面對須搬離物業的風險。

估值證書

於二零一一年

四月三十日

現況下的

資本值

| 編號 | 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 人民幣 無商業價值 |
|-----|--|---|----------------------------|--------------|
| 14. | 中國 遼寧省 大連市 金海明珠 16座2單元6-602室 | <p>該物業包括於二零零八年前後落成的一幢11層高住宅樓宇6樓的一個單位。</p> <p>該物業的可出租面積約為90平方米。</p> <p>根據於二零一一年二月十六日訂立的租賃協議，該物業由胡明及楊威(獨立第三方)(作為出租人)租予江蘇興宇港建有限公司(貴公司的全資附屬公司)(作為承租人)，租賃期自二零一一年二月十六日起，於二零一二年二月十五日屆滿，月租為人民幣1,200元(不包括水電費)。</p> | <p>該物業現由 貴集團佔用作員工宿舍用途。</p> | |

附註：

1. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問提供有關該物業的租賃協議合法性的法律意見，包括(其中包括)下列各項：
 - a. 出租人並未提供所有權產權文件及註冊登記文件。吾等無法確認出租人所有權的合法性。倘出租人無權租賃該物業，則雙方訂立的協議將為無效，承租人或會面對須搬離物業的風險。