

本網上預覽資料集為草擬本，其所載資料並不完整，亦可能會作出更改。閱讀本網上預覽資料集時，必須一併細閱本網上預覽資料集封面「警告」一節。

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三月三十一日所進行的估值而編製的函件、估值概要及估值證書全文，以供載入本文件。



仲量聯行西門有限公司
香港皇后大道東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：

吾等已遵照閣下指示，對西藏5100水資源控股有限公司（「貴公司」）及其子公司（以下統稱「貴集團」）於中華人民共和國（「中國」）及香港持有權益的物業進行估值。吾等確認曾視察物業、作出有關查詢及調查，並取得吾等認為必需的其他資料，以向閣下提供吾等對該等物業權益於二零一一年三月三十一日（「估值日」）的資本值的意見。

吾等對該等物業權益的估值指市值。所謂市值，就吾等所下定義而言，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、審慎及不受脅迫下在估值日進行交易的估計金額」。

基於第一類物業權益的樓宇及構築物的性質以及其所處特定位置，現時不大可能有可資比較的相關市場銷售。因此吾等以該類物業權益折舊重置成本為基準對其進行估值。

折舊重置成本指「以現代等價資產重置資產的現時成本減實際損耗及一切相關形式的陳舊及優化」。此乃根據土地現有用途對市值作出估計，加上進行改善的目前重置成本，再按實際損耗以及各種相關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的潛在盈利能力而定。

本網上預覽資料集為草擬本，其所載資料並不完整，亦可能會作出更改。閱讀本網上預覽資料集時，必須一併細閱本網上預覽資料集封面「警告」一節。

附錄四

物業估值報告

第二類及第三類由 貴集團租用的物業權益因屬於短期租賃性質或不得轉讓或分租或缺乏具可觀利潤的租金，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，乃假設賣方在市場上出售該等物業權益，並無憑藉任何遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排而影響該等物業權益的價值。

吾等的報告並無考慮所估物業權益欠負的任何質押、抵押或債項，亦無考慮於出售時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明外，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出版的皇家特許測量師學會估值準則(第六版)、香港測量師學會出版的香港測量師學會物業估值準則及國際估值委員會出版的國際估值標準所載一切規定。

吾等在很大程度上依賴貴集團提供的資料，並接納 貴集團就年期、規劃批覆、法定公告、地役權、佔用詳情、租賃及一切其他相關事項而向吾等提供的意見。

吾等曾獲出示多份有關物業權益的業權文件副本，包括有關物業權益的國有土地使用證、房屋所有權證及官方規劃，並已作出有關查詢。吾等已盡可能查閱文件正本，以核實中國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訂。吾等在很大程度上依賴 貴公司的中國法律顧問競天公誠律師事務所就 貴集團於中國的物業權益的業權有效性所提供的意見。

吾等並無進行詳細測量，以核實物業的地盤面積是否正確，惟已假設吾等所獲文件及正式地盤圖則載列的地盤面積均屬正確。所有文件及合約僅用作參考，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，吾等並無進行調查，以釐定土地狀況及設施是否適合在其上發展。吾等的估值乃假設該等物業在上述方面情況屬良好而編製。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。吾等並無測試任何設施。

本網上預覽資料集為草擬本，其所載資料並不完整，亦可能會作出更改。閱讀本網上預覽資料集時，必須一併細閱本網上預覽資料集封面「警告」一節。

附錄四

物業估值報告

吾等並無理由懷疑 貴集團所提供資料的真實性及準確性。吾等亦已徵求貴集團確認，其提供的資料概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，本報告所列一切金額數字均以人民幣(人民幣)為單位。

吾等的估值概述如下，並隨函附奉估值證書。

此致

西藏5100水資源控股有限公司

香港

灣仔

港灣道26號

華潤大廈

34樓3401室

董事會 台照

代表

仲量聯行西門有限公司

總估值顧問

彭樂賢

B.Sc. FRICS FHKIS

董事

Sam B. Q. Zhu

MRICS

謹啟

二零一一年六月二十日

附註：

1. 彭樂賢為特許測量師，擁有28年中國地區的物業估值經驗，並擁有31年香港、英國及亞太區的物業估值經驗。
2. Sam B. Q. Zhu為特許測量師，擁有13年中國物業估值經驗。

本網上預覽資料集為草擬本，其所載資料並不完整，亦可能會作出更改。閱讀本網上預覽資料集時，必須一併細閱本網上預覽資料集封面「警告」一節。

附錄四

物業估值報告

估值概要

第一類－貴集團於中國持有及佔用的物業權益

編號	物業	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	貴集團應佔 於二零一一年 三月三十一日 資本值 人民幣
1.	位於中國 西藏自治區 當雄縣 公堂鄉冲嘎村 三組曲瑪多的 三幅土地、 多幢樓宇和構築物	20,856,000	100%	20,856,000
	小計：	<u>20,856,000</u>		<u>20,856,000</u>

第二類－貴集團在中國租賃及佔用的物業權益

編號	物業	於二零一一年 三月三十一日 現況下的資本值 人民幣
2.	中國 西藏自治區 拉薩市 金珠西路189號 一幢樓宇	無商業價值
3.	中國 西藏自治區 拉薩市 金珠西路189號 兩個單位	無商業價值
4.	中國 四川省 成都市武侯區 人民南路三段22號 一個單位	無商業價值

本網上預覽資料集為草擬本，其所載資料並不完整，亦可能會作出更改。閱讀本網上預覽資料集時，必須一併細閱本網上預覽資料集封面「警告」一節。

附錄四

物業估值報告

編號	物業	於二零一一年 三月三十一日 現況下的資本值 人民幣
5.	中國 四川省 成都市武侯區 致民東路103號 南河苑一個單位	無商業價值
6.	中國 北京市 海淀區 中關村南大街11號 6棟405至407室	無商業價值
	小計：	<u>無</u>

本網上預覽資料集為草擬本，其所載資料並不完整，亦可能會作出更改。閱讀本網上預覽資料集時，必須一併細閱本網上預覽資料集封面「警告」一節。

附錄四

物業估值報告

第三類－貴集團在香港租賃及佔用的物業權益

編號	物業	於二零一一年 三月三十一日 現況下的資本值 人民幣
7.	香港 灣仔 港灣道26號 華潤大廈 34樓3401室	無商業價值
	小計：	<u>無</u>
	總計：	<u>20,856,000</u> <u>20,856,000</u>

估值證書

第一類－貴集團於中國持有及佔用的物業權益

編號	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
1.	位於中國 西藏自治區 當雄縣 公堂鄉冲嘎村 三組曲瑪多的 三幅土地、 多幢樓宇 和構築物	<p>該物業包括兩幅總地盤面積約86,773.76平方米的土地及建於其上，於二零零五年至二零一零年間分階段落成的19幢樓宇及多項配套構築物。</p> <p>該等樓宇總建築面積約21,048.45平方米，主要包括工業用樓宇、倉庫、宿舍、飯堂、守衛室及配套建築物。</p> <p>該等構築物主要包括圍欄、道路、供水井及停車場。</p> <p>該物業亦包括一幅地盤面積約20,000平方米作保護水源用途的空置土地。</p> <p>該物業的土地使用權為期50年，屆滿日期介乎二零五五年五月十七日至二零五九年七月二十七日之間，作工業及保護水源用途。</p>	<p>該物業現時由貴集團佔用作生產用途。</p>	<p>20,856,000</p> <p>貴集團應佔 100%權益：</p> <p>人民幣 20,856,000元</p>

附註：

1. 西藏中稷佳華實業發展有限公司（「西藏中稷」）為貴公司的間接全資子公司。
2. 西藏冰川礦泉水有限公司（「冰川礦泉」）為西藏中稷的直接全資子公司。
3. 根據三份國有土地使用證（西藏當雄縣國用（土登）第05-003、08-003及06-050號），三幅總地盤面積約106,773.76平方米的土地的土地使用權已授予冰川礦泉，為期50年，屆滿日期介乎二零五五年五月十七日至二零五九年七月二十七日，作工業及保護水源用途。
4. 根據房屋所有權證（房權證字第101034637號），十幢總建築面積約5,487.42平方米的樓宇由冰川礦泉擁有。
5. 就該物業其餘九幢總建築面積約15,561.03平方米的樓宇，吾等並無獲提供任何業權證。
6. 在對該物業進行估值時，吾等對上文附註5所述沒有任何適當業權證的九幢樓宇並無賦予商業價值。然而，為資參考，吾等認為該等樓宇（不包括有關土地）於估值日的折舊重置成本為人民幣18,242,000元，乃假設已取得所有相關業權證且樓宇可自由轉讓。

本網上預覽資料集為草擬本，其所載資料並不完整，亦可能會作出更改。閱讀本網上預覽資料集時，必須一併細閱本網上預覽資料集封面「警告」一節。

附錄四

物業估值報告

7. 吾等獲 貴公司的中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，包括(其中包括)以下各項：
 - a. 附註3所述土地使用權由冰川礦泉合法擁有，並可由冰川礦泉依中國法律合法佔用、使用、轉讓、租賃、按揭和處置，而這說明已記錄於土地使用證上；
 - b. 附註4所述房屋所有權由冰川礦泉合法擁有。冰川礦泉是該物業的唯一合法擁有人。房屋擁有權可由冰川礦泉依中國法律合法佔用、使用、轉讓、租賃、按揭和處置，而這說明已記錄於房屋擁有權證上；
 - c. 根據當雄縣房屋及城鄉發展局發出的確認書，附註5所述樓宇由冰川礦泉合法擁有，冰川礦泉在取得有關房屋所有權證方面將無重大法律障礙；
 - d. 附註5所述並無任何房屋所有權證的樓宇可於完成登記手續及獲得有關房屋所有權證後，由冰川礦泉合法佔用、使用、租賃、轉讓、按揭及以其他方式出售；及
 - e. 經冰川礦泉確認，該物業並無附有任何扣押、按揭或其他第三方權益。

本網上預覽資料集為草擬本，其所載資料並不完整，亦可能會作出更改。閱讀本網上預覽資料集時，必須一併細閱本網上預覽資料集封面「警告」一節。

附錄四

物業估值報告

估值證書

第二類－貴集團在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	於二零一一年 三月三十一日 現況下的資本值 人民幣
2.	中國 西藏自治區 拉薩市 金珠西路 189號的 一幢樓宇	<p>該物業包括一幢於二零零九年 左右落成的一層高工業用樓 宇。</p> <p>該物業的出租面積約3,400平 方米。</p> <p>該物業由一獨立第三方租予冰 川礦泉，為期4年，至二零一 四年十二月三十一日屆滿。</p>	該物業現時由 貴 集團佔用作生產用 途。	無商業價值

附註：

1. 西藏冰川礦泉水有限公司（「冰川礦泉」）為 貴公司的間接全資子公司。
2. 根據一份租賃協議，該物業由西藏天地綠色飲品發展有限公司（「出租人」）租予冰川礦泉，為期4年，至二零一四年十二月三十一日屆滿，租金為每年人民幣500,000元（不含管理費及水電費）。
3. 吾等獲提供由 貴公司的中國法律顧問所出具有關該物業租賃協議有效性的法律意見，包括（其中包括）以下各項：
 - a. 根據拉薩經濟及技術開發區計劃建設部發出的確認書，出租人為該物業的合法擁有人，可合法租賃該物業；
 - b. 冰川礦泉有權根據租賃協議佔用及使用該物業，並受中國法律保障；及
 - c. 租賃協議並未向有關政府機關登記。沒有登記未必會影響該租賃協議的有效性。

估值證書

編號	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.	中國 西藏自治區 拉薩市 金珠西路 189號 兩個單位	<p>該物業包括兩個位於一幢於二零零九年左右落成的兩層高辦公樓一樓的單位。</p> <p>該物業的出租面積約200平方米。</p> <p>該物業由一獨立第三方]租予冰川營銷及西藏中稷，為期4年，至二零一四年十二月三十一日屆滿。</p>	該物業現時由 貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值

附註：

1. 西藏冰川礦泉水營銷有限公司（「冰川營銷」）為 貴公司的間接全資子公司。
2. 西藏中稷佳華實業發展有限公司（「西藏中稷」）為 貴公司的間接全資子公司。
3. 根據一份租賃協議，該物業中一個出租面積約100平方米的單位由西藏天地綠色飲品發展有限公司（「出租人」）租予冰川營銷，為期4年，至二零一四年十二月三十一日屆滿，租金為每年人民幣20,000元（不含管理費及水電費）。
4. 根據一份租賃協議，該物業中一個出租面積約100平方米的單位由出租人租予西藏中稷，為期4年，至二零一四年十二月三十一日屆滿，租金為每年人民幣20,000元（不含管理費及水電費）。
5. 吾等獲提供由 貴公司的中國法律顧問所出具有關該物業的租賃協議合法性的法律意見，包括（其中包括）以下各項：
 - a. 根據拉薩經濟及技術開發區計劃建設部發出的確認書，出租人為該物業的合法擁有人，可合法租賃該物業；
 - b. 冰川營銷及西藏中稷有權根據租賃協議佔用及使用該物業，並受中國法律保障；及
 - c. 該等租賃協議並未向有關政府機關登記。沒有登記未必會影響租賃協議的有效性。

估值證書

編號	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.	中國 四川省 成都市 武侯區 人民南路 三段22號 一個單位	<p>該物業包括一個位於一幢於一九九九年左右落成的五層高辦公樓二樓的單位。</p> <p>該物業的出租面積約30平方米。</p> <p>該物業由一獨立第三方租予冰川礦泉，為期5年，至二零一四年五月十日屆滿。</p>	該物業現時由 貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值

附註：

1. 西藏冰川礦泉水有限公司（「冰川礦泉」）為 貴公司的間接全資子公司。
2. 根據一份租賃協議，該物業由總裝備部後勤部成都辦公室（「出租人」）租予冰川礦泉成都辦事處，為期5年，至二零一四年五月十日屆滿，租金為每年人民幣33,600元（不含管理費及水電費）。
3. 吾等獲提供由 貴公司的中國法律顧問所出具有關該物業的租賃協議合法性的法律意見，包括（其中包括）以下各項：
 - a. 出租人無法提供該物業的任何業權證書，故無權出租該物業予冰川礦泉；及
 - b. 經 貴公司確認，該物業乃作非運營用途。倘租賃協議終止，將不會對 貴集團業務運營構成影響。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年 三月三十一日 現況下的資本值 人民幣
5.	中國 四川省 成都市 武侯區 致民東路103號 南河苑 一個單位	<p>該物業包括一個位於一幢於二零零零年左右落成的六層高住宅大廈一樓的單位。</p> <p>該物業的出租面積約30平方米。</p> <p>該物業由一獨立第三方租予冰川礦泉，為期一年，至二零一一年九月五日屆滿。</p>	該物業現時由 貴集團佔用作倉儲用途。	無商業價值

附註：

1. 西藏冰川礦泉水有限公司（「冰川礦泉」）為 貴公司的間接全資子公司。
2. 根據一份租賃協議，該物業由蘭娟（「出租人」）租予冰川礦泉，為期一年，至二零一一年九月五日屆滿，租金為每年人民幣7,000元（不含管理費及水電費）。
3. 吾等獲提供由 貴公司的中國法律顧問所出具有關該物業的租賃協議合法性的法律意見，包括（其中包括）以下各項：
 - a. 出租人無法提供該物業的任何業權證書，故無權出租該物業予冰川礦泉；及
 - b. 經 貴公司確認，該物業乃作非運營用途。倘租賃協議終止租賃，將不會 貴集團對業務運營構成影響。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年 三月三十一日 現況下的資本值 人民幣
6.	中國 北京市 海淀區 中關村南大街 11號6棟 405至407室	該物業包括三個位於一幢於二 零零零年左右落成的五層高辦 公大樓四樓的單位。 該物業的總出租面積約163.3 平方米。 該物業由一獨立第三方租予 5100俱樂部，為期一年，至二 零一二年二月八日屆滿。	該物業現時由 貴 集團佔用作辦公室 用途。	無商業價值

附註：

1. 北京五一零零企業策劃俱樂部有限公司（「5100俱樂部」）為 貴公司的間接全資子公司。
2. 根據一份租賃協議，該物業由北京百花集團有限公司（「出租人」）租予5100俱樂部，為期一年，至二零一二年二月八日屆滿，租金為每年人民幣196,700元（含管理費、水費及燃氣費）。
3. 吾等獲提供由 貴公司的中國法律顧問所出具有關該物業的租賃協議合法性的法律意見，包括（其中包括）以下各項：
 - a. 出租人為該物業的合法擁有人，可合法租賃該物業；
 - b. 5100俱樂部有權根據租賃協議佔用及使用該物業，並受中國法律保障；及
 - c. 租賃協議並未向有關政府機關登記。沒有登記未必會影響租賃協議的有效性。

本網上預覽資料集為草擬本，其所載資料並不完整，亦可能會作出更改。閱讀本網上預覽資料集時，必須一併細閱本網上預覽資料集封面「警告」一節。

附錄四

物業估值報告

估值證書

第三類－貴集團在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	於二零一一年 三月三十一日 現況下的資本值 人民幣
7.	香港 灣仔 港灣道26號 華潤大廈 34樓3401室	<p>該物業包括一個位於一幢於一九八二年左右落成的48層高商業大廈(連三層地庫)34樓的辦公室。</p> <p>該單位的總建築面約331.29平方米(3,566平方呎)。</p> <p>該物業由二零一一年二月一日起至二零一四年一月三十一日止租予西藏5100，為期三年。</p>	該物業現時由貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值

附註：

1. 西藏5100水資源有限公司(「西藏5100」)為貴公司的間接全資子公司。
2. 該物業的登記擁有人為Eastern World Development Limited，參見日期為一九九六年十月十日的文件UB6832707。
3. 根據日期為二零一零年十一月三日的租賃協議，該物業租予西藏5100，由二零一一年二月一日至二零一四年一月三十一日止，為期三年，租金為每月135,508港元(包括地租、差餉及管理費)，免租期兩個月，由二零一一年二月一日至二零一一年三月三十一日止。