

以下為獨立估值師威格斯資產評估顧問有限公司就載於本附錄的本集團物業估值報告編製的報告全文，僅編製以供載入本文件。



威格斯資產評估顧問有限公司
香港
九龍
觀塘道398號
嘉域大廈
電話：(852) 2810 1100 傳真：(852) 3101 9041
www.Vigers.com

敬啟者：

吾等謹遵閣下的指示，對「中國休閒食品集團有限公司」(統稱為「貴公司」)及其附屬公司(下文統稱為「貴集團」)所持有各類物業的物業權益進行估值。吾等確認曾視察該等物業、作出相關查詢及調查，以及取得吾等認為必要的其他資料，藉以向閣下提供吾等對該等物業權益於2011年8月31日(「估值日」)的價值的意見。

估值基準

吾等對有關物業的物業權益的估值乃吾等對物業權益市值的意見。所謂市值，就吾等所下定義而言，乃指「經適當推廣後，自願買方與自願賣方在知情、審慎及不受脅迫的情況下，於估值日進行物業易手的公平交易的估計金額」。吾等的估值已根據香港測量師學會出版的「香港測量師學會物業估值準則」(2005年第一版)、公司條例的有關條文及〔●〕。

物業分類

於估值過程中，吾等已將有關物業的物業權益分為以下三類。

第一類

有關物業的物業權益乃由貴集團於中國持作自用用途。由於缺乏合適的市場可資比較對象，貴集團所持物業的物業權益已按折舊重置成本（「折舊重置成本」）法進行估值，當中「折舊重置成本乃基於土地現有用途的估計市值計算，並加上目前物業裝修的重置（或重建）總成本，再按實際損耗及一切相關形式的陳舊及優化作出扣減」。按折舊重置成本計算得出的物業權益估值視乎相關業務是否具有足夠盈利潛力而定。

第二類

有關物業的物業權益乃由貴集團於中國持作日後發展用途。於估值過程中，吾等採用直接比較估值法，以可資比較物業的實際銷售交易作比較。吾等已對用途、地點、大小等相似的可資比較物業進行分析及審慎權衡物業各方面的利弊，以公平地比較其價值。

第三類

就第三類物業（即由貴集團於香港租賃的物業）的物業權益而言，吾等認為，有關物業的物業權益並無商業價值，原因為被禁止轉讓或分租或缺乏可觀的租金利潤及／或其物業權益屬短期性質。

所有權調查

就位於中國的物業而言，吾等已獲提供有關物業的相關所有權文件摘錄副本，惟吾等並無查證該等物業的物業權益的所有權，亦無詳細核查所有權文件的正本。吾等依賴貴集團及其有關中國法律的法律顧問「競天公誠」（以下統稱為「中國法律顧問」）就位於中國的物業的物業權益所有權所提供的意見。就吾等的估值而言，吾等已考慮中國法律顧問的法律意見。儘管吾等在達致估值時已作出專業判斷，閣下謹請審慎考慮吾等的估值假設。

就位於香港的物業而言，吾等已於土地註冊處進行土地查冊，惟吾等並無查閱文件正本以確定所有權，亦無查核可能未於吾等所獲提供的文件副本上列明的任何租約修訂。所有文件僅作參考之用，故所有尺寸、量度及面積僅為約數。

估值假設

吾等進行估值時，乃假設該等物業的物業權益可於現況下在現行市場出售，且並無憑藉可能會影響有關物業的物業權益價值的任何遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何其他類似安排。此外，吾等並無考慮涉及或影響該等物業的物業權益銷售的任何選擇權或優先購買權，亦無考慮將向單一買方及／或以一項或多項物業組合方式出售的物業的物業權益。對該等物業的物業權益進行估值時，吾等已假設物業權益的擁有人在繳付一般土地使用費或政府地稅後，於各尚未屆滿的整個獲授期間內，有權在自由及不受干擾的情況下使用及轉讓該等物業。

吾等並無進行調查以確定土地狀況或設施是否適合已或將建於有關物業上的任何物業發展項目。吾等進行估值時，乃假設此等方面均令人滿意。吾等亦假設有關於政府機關已經或將會授予所有必要的同意書、批文及許可證，而不會附帶任何繁重條件或出現延誤。

吾等進行估值時，並無考慮該等經估物業的物業權益所欠負的任何押記、按揭或款項，或在出售時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明者外，吾等已假設該等物業的物業權益概無附帶任何可影響有關物業的物業權益價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等並無進行詳細的實地量度，以核實有關物業的地盤及建築面積是否正確，惟吾等已假設吾等所獲提供的文件所示的地盤及建築面積為正確。有關各項物業的物業權益的其他特定假設（如有）已載於有關物業估值證書的附註內。

估值考慮因素

吾等已視察該等物業，惟吾等並無進行任何結構測量，亦無視察被覆蓋、並無外露或不許內進的建築物的木工或其他部分。因此，吾等未能呈報該等物業的有關部分是否確無任何結構或非結構損毀。

吾等已查閱所有有關文件，並在相當程度上依賴貴集團所提供的資料，尤其是有關規劃批文、法定通告、地役權、年期、土地使用權、地盤面積、樓面面積、佔用情況及識別有關物業方面的資料。

除另有說明外，估值證書所載的所有尺寸、量度及面積乃以貴集團向吾等提供的文件所載資料為基準，故僅為約數。吾等並無理由懷疑吾等獲提供的資料的真實性及準確性，且吾等亦獲貴集團告知，其所提供的資料並無遺漏任何重大事實。

備註

吾等謹此聲明，吾等乃獨立於貴集團，且吾等並無於貴集團任何成員公司的任何股份中直接或間接擁有權益。吾等並無可認購或提名他人認購貴集團任何成員公司的任何股份的任何權利或選擇權（不論是否可依法執行）。

除另有說明者外，本報告載述的所有款額均以中國法定貨幣人民幣（「人民幣」）呈列。

隨函附奉估值概要及估值證書。

此致

香港
北角北角道10號
亞太商業中心1104室
中國休閒食品集團有限公司
董事會 台照

代表
威格斯資產評估顧問有限公司
執行董事
張宏業
MRICS MHKIS RPS(GP) CREA MCI Arb
謹啟

[日期]

附註：張宏業先生乃產業測量組的註冊專業測量師，擁有逾28年的多個地區（包括香港及中國）物業估值經驗。彼名列於香港測量師學會所刊發可進行上市文件及通函所收錄或引述的估值以及有關併購的估值的物業估值師名冊，並符合資格從事有關上市活動的估值。

估值概要

編號	物業	於2011年		貴集團
		8月31日	8月31日	於2011年
		現況下的資本值	貴集團應佔權益	應佔的資本值
第一類 – 貴集團於中國持作自用用途的物業權益				
1.	位於中國 福建省 晉江市 五里工業園區的多幅土地 及建於其上的車間、 主辦公大樓、管理大樓及 員工宿舍	人民幣 69,600,000元	100%	人民幣 69,600,000元
2.	位於中國 福建省 晉江市 五里工業園區的一幅土地 及建於其上的多幢車間大樓	人民幣 71,300,000元	100%	人民幣 71,300,000元
3.	位於中國 天津市 武清工業區 開源道38號及 泉豐路8號的多幅土地 及建於其上的車間、 員工宿舍、員工娛樂中心及 食堂以及辦公室	人民幣 129,800,000元	100%	人民幣 129,800,000元
4.	位於中國 四川省成都市 浦江縣 鶴山鎮工業區的多幅土地 及建於其上的車間及員工宿舍	人民幣 176,900,000元	100%	人民幣 176,900,000元

附錄四

物業估值報告

編號	物業	貴集團	
		於2011年 8月31日 現況下的資本值	於2011年 8月31日 應佔的資本值
第二類 – 貴集團於中國持作日後發展用途的物業權益			
5.	位於中國 安徽省滁州市 上海路與蕪湖路交界處 東北面的一幅土地	人民幣 45,000,000元	100% 人民幣 45,000,000元
第三類 – 貴集團於香港租賃的物業權益			
6.	香港 北角 北角道10號 11樓1104室	無商業價值	無商業價值
總計		人民幣 492,600,000元	人民幣 492,600,000元

估值證書

第一類 – 貴集團於中國持作自用用途的物業權益

編號	物業	概況及年期	估用狀況	於2011年 8月31日 現況下的資本值														
1.	位於中國 福建省 晉江市 五里工業園區 的多幅土地及建 於其上的車間、 主辦公大樓、 管理大樓及 員工宿舍	<p>該物業包括位於五里工業園區的三幅土地，連同於2000年及2007年或前後落成的一幢7層高管理大樓、一幢7層高辦公大樓、一幢7層高員工宿舍及多幢2-3層高工廠大樓。</p> <p>根據國有土地使用權證，該物業的總地盤面積約為25,780.00平方米。</p> <p>根據房屋所有權證及誠如貴公司所告知，該物業的總建築面積約為44,019.21平方米，其明細如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>部分</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>車間：</td> <td>15,087.78</td> </tr> <tr> <td>員工宿舍：</td> <td>11,582.97</td> </tr> <tr> <td>管理大樓：</td> <td>2,909.95</td> </tr> <tr> <td>主辦公大樓：</td> <td>3,174.12</td> </tr> <tr> <td>車間大樓F、G、 H、I及J棟：</td> <td>11,264.39</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>44,019.21</td> </tr> </tbody> </table> <p>此外，誠如貴公司所告知，總建築面積約410.00平方米的鍋爐房尚未獲授予房屋所有權證。</p> <p>該物業乃根據土地使用權持有，年期將於2052年11月26日統一屆滿。</p>	部分	建築面積 (平方米)	車間：	15,087.78	員工宿舍：	11,582.97	管理大樓：	2,909.95	主辦公大樓：	3,174.12	車間大樓F、G、 H、I及J棟：	11,264.39	總計：	44,019.21	<p>工廠大樓J棟7個 建築面積 約889.1平方米 的車間以每月 租金人民幣6,400元 出租，年期 為2010年11月1日 起至2011年11月1日 屆滿；而該物業 其餘部分則 由擁有人估用 及用作生產 基地、辦公室 及員工宿舍。</p>	<p>人民幣 69,600,000元</p> <p>(貴集團 應佔100%權益： 人民幣 69,600,000元)</p>
部分	建築面積 (平方米)																	
車間：	15,087.78																	
員工宿舍：	11,582.97																	
管理大樓：	2,909.95																	
主辦公大樓：	3,174.12																	
車間大樓F、G、 H、I及J棟：	11,264.39																	
總計：	44,019.21																	

附註 (物業1)：

- 根據日期均為2003年3月11日的多份國有土地使用權證(文號：晉國用第00285、00286及00287號)，位於中國福建省晉江市五里工業園區總地盤面積約25,780.00平方米的三幅土地的土地使用權歸屬「蠟筆小新(福建)食品工業有限公司」名下作工業用途，土地使用權年期將於2052年11月26日屆滿。

2. 根據日期為2003年10月16日的房屋所有權證（文號：晉房權證園區編字第18-200011號），位於中國福建省晉江市五里工業園區總建築面積約11,264.39平方米的工業樓宇的房屋所有權歸屬「蠟筆小新（福建）食品工業有限公司」名下作工業用途，土地使用權年期將於2052年11月26日屆滿。
3. 根據日期為2009年3月23日的房屋所有權證（文號：晉房權證靈源字第18-200139號），位於中國福建省晉江市五里工業園區總建築面積約32,754.82平方米的工業樓宇的房屋所有權歸屬「蠟筆小新（福建）食品工業有限公司」名下作工業用途，土地使用權年期將於2052年11月26日屆滿。
4. 於估值過程中，由於總建築面積合共約410.00平方米的鍋爐房尚未獲授予房屋所有權證，吾等尚未賦予該物業此部分任何商業價值。於取得該物業此部分的相應房屋所有權證後，吾等認為該物業此部分的資本值將合共為人民幣450,000元。
5. 「蠟筆小新（福建）食品工業有限公司」為根據中國法律成立的有限公司，為貴公司的間接全資附屬公司。
6. 於估值日的主要證書概要呈列如下：
 - i 國有土地使用權證： 有
 - ii 房屋所有權證： 部分
7. 中國法律顧問已於其法律意見中表明（包括但不限於）下列事項：
 - i. 該物業（鍋爐房除外）依法歸屬「蠟筆小新（福建）食品工業有限公司」，故其有權佔用、使用、轉讓、出租、按揭或以其他方式處置該物業。
 - ii. 該物業的鍋爐房尚未取得建設工程規劃許可證、建設工程施工許可證及施工質量和竣工驗收程序。於取得有效的房屋所有權證後，該物業的有關部分可被佔用、使用、轉讓、出租、按揭或以其他方式處置。
 - iii. 該物業並無負有按揭或其他重大產權負擔。

附錄四

物業估值報告

編號	物業	概況及年期	估用狀況	於2011年
				8月31日 現況下的資本值
2.	位於中國 福建省 晉江市 五里工業園區 的一幅土地及建於 其上的多幢車間大 樓	<p>該物業包括位於五里工業園區的一幅土地，以及於2007年或前後落成的兩幢5層高工廠大樓。</p> <p>根據國有土地使用權證，該物業的總地盤面積約為13,300平方米（包括修建公用道路佔用的1,101平方米）。</p> <p>根據房地產權證，建於該土地上的樓宇的總建築面積約為38,291.91平方米。</p> <p>該物業乃根據土地使用權持有，年期將於2055年12月8日屆滿。</p>	<p>該物業1樓、2樓、4樓及5樓的部分以年租金人民幣546,552元出租予「四川都江堰天旺食品工業有限公司」，年期為2011年1月1日起至2011年12月31日屆滿；該物業3樓的另一部分以年租金人民幣305,571元出租予「可可（福建）食品有限公司」，年期為2011年1月1日起至2011年12月31日屆滿；而該物業其餘部分則由擁有人佔用及用作生產基地及倉庫。</p>	<p>人民幣 71,300,000元</p> <p>（貴集團 應佔100%權益： 人民幣 71,300,000元）</p>

附註（物業2）：

- 根據日期為2010年9月21日的國有土地使用權證（文號：晉國用(2010年)第00860號），位於晉江經濟開發區總地盤面積約11,515平方米的一幅土地（包括用作公用設施的1,101平方米土地）的土地使用權歸屬「蠟筆小新（福建）食品工業有限公司」名下作工業用途，土地使用權年期將於2055年12月8日屆滿。
- 根據日期為2010年11月3日的房屋所有權證（文號：晉房權證晉江字第003031號），位於中國福建省晉江市晉江經濟開發區縱仁路1號總建築面積約29,139.17平方米的5層高工業樓宇的房屋所有權歸屬「蠟筆小新（福建）食品工業有限公司」名下。
- 根據日期為2011年4月11日的國有土地使用權證（文號：晉國用（2011年）第00407號），位於晉江經濟開發區總地盤面積約1,785平方米的一幅土地的土地使用權歸屬「蠟筆小新（福建）食品工業有限公司」名下作工業用途，土地使用權年期將於2055年12月8日屆滿。
- 根據日期為2011年4月14日的房屋所有權證（文號：晉房權證晉江字第004300號），位於中國福建省晉江市晉江經濟開發區縱仁路1號總建築面積約9,152.74平方米的5層高工業樓宇的房屋所有權歸屬「蠟筆小新（福建）食品工業有限公司」名下。
- 「蠟筆小新（福建）食品工業有限公司」為根據中國法律成立的有限公司，為貴公司的間接全資附屬公司。

6. 於估值日的主要證書概要呈列如下：

- i. 國有土地使用權證： 有
- ii. 房屋所有權證： 有

7. 中國法律顧問已於其法律意見中表明（包括但不限於）下列事項：

- i. 該物業依法歸屬「蠟筆小新（福建）食品工業有限公司」，故其有權佔用、使用、轉讓、出租、按揭或以其他方式處置該物業。
- ii. 該物業並無負有按揭或其他重大產權負擔。

附錄四

物業估值報告

				於2011年 8月31日 現況下的資本值
編號	物業	概況及年期	佔用狀況	
3.	位於中國 天津市 武清工業區 開源道38號及 泉豐路8號的 多幅土地 及建於其上 的車間、員工 宿舍、員工 娛樂中心 及食堂以及辦公室	<p>該物業包括位於武清工業區開源道38號及泉豐路8號北面的四幅土地，以及於2007年及2008年或前後落成的一幢4層高員工宿舍、一幢2層高員工娛樂中心及食堂以及七幢單層車間大樓。</p> <p>根據國有土地使用權證，該物業的總地盤面積約為145,756.60平方米。</p> <p>根據貴公司提供的房屋所有權證及建設工程施工許可證，部分該物業目前乃由總建築面積約49,402.80平方米的多幢樓宇所佔據，其明細如下：</p>	<p>根據吾等的視察，部分該物業目前乃由擁有人佔用作生產基地、辦公室及員工宿舍；而土地其餘部分目前則為空置。</p>	<p>人民幣 129,800,000元</p> <p>(貴集團 應佔100%權益： 人民幣 129,800,000元)</p>
		部分	建築面積 (平方米)	
		員工娛樂中心 及食堂：	4,322.27	
		員工宿舍：	4,147.35	
		員工宿舍：	5,138.94	
		水果車間：	4,590.25	
		果凍車間：	6,095.55	
		休閒車間：	6,095.55	
		精加工車間：	2,937.15	
		綜合車間：	8,548.44	
		休閒車間 (第二期) 及 水果車間 (第二期)：	7,527.30	
		總計：	49,402.80	
		總建築面積約7,527.30平方米的休閒車間(第二期)及水果車間(第二期)尚未獲授予房屋所有權證及施工質量和竣工驗收。		
		該物業乃根據土地使用權持有，年期將於2056年8月5日統一屆滿。		

附錄四

物業估值報告

附註 (物業3) :

1. 根據日期均為2006年9月27日的國有土地使用權證 (文號：武單國用(2006年)第124、125、126及127號)，位於中國天津市武清工業區開源道北面總地盤面積約145,756.60平方米的四幅土地的土地使用權歸屬「蠟筆小新(天津)有限公司」名下作工業用途，土地使用權年期將於2056年8月5日屆滿。
2. 根據日期為2010年5月11日的房屋所有權證 (文號：房地證字第122011011239號)，位於中國天津市武清區開源道38號及泉豐路8號總建築面積約41,875.50平方米的一幢4層高員工宿舍、一幢2層高員工娛樂中心及食堂以及五幢單層車間的房屋所有權歸屬「蠟筆小新(天津)有限公司」名下。
3. 根據日期分別為2006年4月4日、2006年7月18日及2006年8月24日的建設用地規劃許可證 (文號：2006039、2006110、2006112及2006113)，位於中國天津市武清工業區開源道北面總地盤面積約145,756.60平方米的一幅土地符合城鄉規劃規定。
4. 根據日期為2007年8月13日的建設工程規劃許可證 (文號：武清建證第0130號)，總建築面積約7,527.40平方米的休閒車間 (第二期) 及水果車間 (第二期) 的建設工程符合城鄉規劃規定。
5. 根據日期為2007年11月7日的建設工程施工許可證 (文號：1222210200711638)，總建築面積約7,527.30平方米的休閒車間 (第二期) 及水果車間 (第二期) 的建設工程符合建設工程施工規定。
6. 於估值過程中，由於總建築面積約7,527.30平方米的休閒車間 (第二期) 及水果車間 (第二期) 尚未獲授予房屋所有權證及施工質量和竣工驗收，吾等尚未賦予該物業此部分任何商業價值。於取得該物業此部分的相應房屋所有權證後，吾等認為該物業此部分的資本值將合共為人民幣16,100,000元。
7. 「蠟筆小新(天津)有限公司」為根據中國法律成立的有限公司，為貴公司的間接全資附屬公司。
8. 於估值日的主要證書概要呈列如下：

i.	國有土地使用權證：	有
ii.	房屋所有權證：	部分
iii.	建設工程規劃許可證：	有
iv.	建設工程施工許可證：	有
9. 中國法律顧問已於其法律意見中表明 (包括但不限於) 下列事項：
 - i. 該物業依法歸屬「蠟筆小新(天津)有限公司」，故其有權佔用、使用、轉讓、出租、按揭或以其他方式處置該物業。
 - ii. 休閒車間 (第二期) 及水果車間 (第二期) 並未獲授予施工質量和竣工驗收程序。
 - iii. 該物業並無負有按揭或其他重大產權負擔。

附錄四

物業估值報告

於2011年

8月31日

現況下的資本值

編號	物業	概況及年期	估用狀況	現況下的資本值																				
4.	位於中國四川省成都市浦江縣鶴山鎮工業區的多幅土地及建於其上的車間及員工宿舍	<p>該物業包括位於中國成都市浦江縣鶴山鎮工業區的三幅土地，以及一幢單層倉庫（A區）、一幢3層高車間（B區）、兩幢單層車間（C及D區）、一幢7層高員工宿舍（設有娛樂中心及食堂）、一幢單層配電室、一幢單層鍋爐房及一幢單層倉庫。</p> <p>根據國有土地使用權證，該物業的總地盤面積約為199,989.49平方米。</p> <p>根據貴公司提供的房地產權證，部分該物業目前乃由總建築面積約54,517.36平方米的多幢樓宇所佔據，其明細如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>部分</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>倉庫（A區）：</td> <td>13,539.36</td> </tr> <tr> <td>車間（B區）：</td> <td>8,608.66</td> </tr> <tr> <td>車間（C區）：</td> <td>6,803.36</td> </tr> <tr> <td>車間（D區）：</td> <td>6,803.36</td> </tr> <tr> <td>員工宿舍 （設有娛樂中心 及食堂）：</td> <td>15,719.24</td> </tr> <tr> <td>配電室：</td> <td>377.86</td> </tr> <tr> <td>鍋爐房：</td> <td>190.96</td> </tr> <tr> <td>倉庫：</td> <td>2,474.56</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>54,517.36</td> </tr> </tbody> </table>	部分	建築面積 (平方米)	倉庫（A區）：	13,539.36	車間（B區）：	8,608.66	車間（C區）：	6,803.36	車間（D區）：	6,803.36	員工宿舍 （設有娛樂中心 及食堂）：	15,719.24	配電室：	377.86	鍋爐房：	190.96	倉庫：	2,474.56	總計：	54,517.36	<p>根據吾等的視察，部分該物業目前乃由擁有人估用作生產基地、辦公室及員工宿舍；而土地其餘部分目前則為空置。</p>	<p>人民幣 176,900,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 176,900,000元)</p>
部分	建築面積 (平方米)																							
倉庫（A區）：	13,539.36																							
車間（B區）：	8,608.66																							
車間（C區）：	6,803.36																							
車間（D區）：	6,803.36																							
員工宿舍 （設有娛樂中心 及食堂）：	15,719.24																							
配電室：	377.86																							
鍋爐房：	190.96																							
倉庫：	2,474.56																							
總計：	54,517.36																							
		<p>該物業乃根據土地使用權持有，年期將於2057年6月29日統一屆滿。</p>																						

附註（物業4）：

- 根據日期分別為2008年9月19日及2008年9月18日的國有土地使用權證（文號：浦國用第689、690及691號），位於中國四川省成都市浦江縣鶴山鎮工業區總地盤面積約199,989.49平方米的三幅土地的土地使用權歸屬「蠟筆小新（四川）有限公司」名下作工業用途，土地使用權年期將於2056年8月5日屆滿。

附錄四

物業估值報告

2. 根據日期均為2010年6月1日的多份房屋所有權證（文號：浦房權證建字第0092511、0092512、0092513、0092514、0092515、0092516、0092517及0092518號），位於中國四川省成都市浦江縣鶴山鎮工業區總建築面積約54,517.36平方米的一幢單層倉庫（A區）、一幢3層高車間（B區）、兩幢單層車間（C及D區）、一幢7層高員工宿舍（設有娛樂中心及食堂）、一幢單層配電室、一幢單層鍋爐房及一幢單層倉庫的房屋所有權歸屬「蠟筆小新（四川）有限公司」名下。
3. 「蠟筆小新（四川）有限公司」為根據中國法律成立的有限公司，為貴公司的間接全資附屬公司。
4. 於估值日的主要證書概要呈列如下：
 - i. 國有土地使用權證： 有
 - ii. 房屋所有權證： 有
5. 中國法律顧問已於其法律意見中表明（包括但不限於）下列事項：
 - i. 該物業依法歸屬「蠟筆小新（四川）有限公司」，故其有權佔用、使用、轉讓、出租、按揭或以其他方式處置該物業。
 - ii. 該物業並無負有按揭或其他重大產權負擔。

附錄四

物業估值報告

第二類 – 貴集團於中國持作日後發展用途的物業權益

編號	物業	概況及年期	估用狀況	於2011年
				8月31日 現況下的資本值
5.	位於中國 安徽省 滁州市 上海路與 蕪湖路 交界處東北面的 一幅土地	該物業包括位於中國安徽省滁州市上海路與蕪湖路交界處東北面的一幅土地。 根據國有土地使用權證，該物業的總地盤面積約為111,219平方米。 該物業乃根據土地使用權持有，年期將於2061年3月19日屆滿。	根據吾等的視察，該物業正處於其初步施工階段。	人民幣 45,000,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 45,000,000元

附註 (物業5) :

- 根據日期為2011年6月13日的國有土地使用權出讓合同(文號：第3541100號出讓(2011年)042)，「蠟筆小新(安徽)有限公司」同意收購位於中國安徽省滁州市上海路與蕪湖路交界處東北面總地盤面積約133,332平方米(包括用作公用設施的約22,113平方米土地)的一幅土地的土地使用權。根據該出讓合同，該物業受以下開發條件規限：

用途	:	工業
建築面積	:	不少於111,219平方米
上蓋面積	:	不高於30%
地積比率	:	不低於1.0
建築規約	:	於2011年4月8日施工並不遲於2013年6月8日落成

- 根據國有土地使用權證(文號：滁國用(2011年)第05216號)，位於中國安徽省滁州市上海路與蕪湖路交界處東北面總地盤面積約111,219平方米的的土地的使用權歸屬「蠟筆小新(安徽)有限公司」名下作工業用途，土地使用權年期將於2061年3月19日屆滿。
- 根據滁州市城鄉規劃局於2011年3月18日發出的用地規劃證(文號：地字第341100201100012號滁開第344號)，位於中國安徽省滁州市上海路與蕪湖路交界處東北面總地盤面積約111,219平方米的一幅土地符合城鄉規劃規定。
- 根據滁州市城鄉規劃局於2011年3月25日發出的土地許可證(文號：第341100(2011060)號)，該物業的施工期間為2011年3月至2012年3月。
- 根據滁州市城鄉規劃局於2011年6月8日發出的建設工程規劃許可證(文號：滁開第F-450號)，七個車間、一個倉庫、一幢員工宿舍、一個物料回收房及一幢辦公大樓的建設工程均符合城鄉規劃規定。允許將予建設的建築面積表列如下：

i.	1、2及3號車間	:	17,244平方米
ii.	4號車間	:	3,936平方米
iii.	5及6號車間	:	12,640平方米
iv.	7號車間	:	7,568.2平方米
v.	倉庫	:	2,960.5平方米
vi.	員工宿舍	:	14,020.9平方米
vii.	物料回收房	:	1,440平方米
viii.	辦公大樓	:	2,100.8平方米
	總計		61,910.4平方米

6. 於估值日的主要證書概要呈列如下：

- | | | |
|------|--------------|---|
| i. | 國有土地使用權出讓合同： | 有 |
| ii. | 國有土地使用權證： | 有 |
| iii. | 房屋所有權證： | 無 |
| iv. | 建設工程規劃許可證： | 有 |
| v. | 建設工程施工許可證： | 無 |

7. 中國法律顧問已於其法律意見中表明（包括但不限於）下列事項：

- i. 該物業依法歸屬「蠟筆小新（安徽）有限公司」，故其有權佔用、使用、轉讓、出租、按揭或以其他方式處置該物業。
- ii. 該物業並無負有按揭或其他重大產權負擔。

附錄四

物業估值報告

第三類 – 貴集團於香港租賃的物業權益

編號	物業	概況及年期	估用狀況	於2011年 8月31日 現況下的資本值
6.	香港 北角 北角道10號 11樓 1104室 於土地註冊處進行 土地所有權查冊 並無發現該物業 進行分割登記。 該物業連同其他 多個單位於土地 註冊處登記為內 地段6819號、 內地段6820號及 內地段6821號的 其餘部分。	該物業包括於1999年或前後落成的樓宇 11樓的其中一個辦公室單位。根據已登記的 樓面平面圖計量，該物業的可出售面積 約為37.25平方米（401平方呎）。 內地段6819、6820及6821號乃根據政府 租契持有，年期由1921年9月5日起計， 為期75年，並已進一步續期75年。	該物業受租賃協議 所約束，每月租金 為9,560.00港元 （不包括差餉、 地租及管理費）， 年期自2011年 1月1日起至 2012年12月31日 屆滿，為期兩年。	無商業價值

附註（物業6）：

1. 根據轉讓契據IL 6819及6820，該物業目前的登記持有人為「On Luck Limited」（參閱日期為1996年11月11日的契約備忘錄第UB6843915號）。
2. 根據於2010年11月30日核准的北角分區計劃大綱草圖（編號S/H8/24），該物業位於「商業／住宅」地區。