

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

附錄四

物業估值

以下是獨立物業估值師威格斯資產評估顧問有限公司就本集團在中華人民共和國及香港所持物業權益於二零一一年九月三十日的估值所發出的函件、估值概要及估值證書全文，以供載入本文件。

威格斯資產評估顧問有限公司
國際資產評估顧問



香港
九龍
觀塘道398號
嘉域大廈10樓

敬啟者：

吾等遵照閣下的指示，對開世中國控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（統稱「貴集團」）於中華人民共和國（「中國」）及中國香港特別行政區（「香港」）所持物業權益進行估值。吾等確認曾視察、作出有關查詢，並獲得吾等認為必要的其他資料，以便向閣下提供吾等所認為有關物業權益於二零一一年九月三十日（「估值日」）的市值，以供載入 貴公司於本函件日期所刊發之本文件。

吾等的估值為吾等所認為的物業權益市值，按吾等的定義，市值指「物業經適當市場推廣後自願買家和自願賣家於估值日在知情、審慎而不受脅迫下公平交易物業的估計金額」。

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

附錄四

物業估值

對 貴集團持作銷售或擁有人佔用用途的第一及四類物業權益估值時，吾等採用直接比較法及參考相鄰地區類似物業之近期報價／交易情況，並就相若物業與所評估物業於交易日期、樓齡、建築面積等方面之差異作出調整。

對 貴集團於中國持作發展用途的第二類物業權益估值時，吾等假設該等物業會按照 貴公司所提供之最新開發方案開發及完工。吾等假設該方案已獲批准。在達致吾等的市值意見時，吾等採用直接比較法，參考有關市場既有的相若銷售交易憑證，亦計及支付的建設成本以及完成開發仍需但尚未支付的估計建設成本。

對 貴集團持作投資用途的第三類物業權益估值時，吾等採用投資法(收益法)，計及物業權益的現時租金以及相關市場可獲得的同類物業相關報價案例支持的重訂租金可能性。

由於第五及六類物業權益因短期租賃性質—不得轉讓或分租或以其他方式處置，缺乏明顯租金利潤，故吾等認為無商業價值。

吾等的估值乃假設擁有人在公開市場出售現況下的物業權益，並無牽涉任何可提升該等物業權益價值的延期合約、售後租回、合營、管理協議或任何類似安排。此外，吾等的估值概無假設任何形式的強制出售。

吾等已對第六類物業於土地註冊處進行查冊。然而，吾等並未就位於中國的第一至五類物業向中國有關政府機構查冊物業權益的業權。吾等已獲得有關中國物業權益業權文件的若干摘要。然而，吾等並無查閱文件正本以核實所有權、產權負擔或是否存在可能並無於吾等所獲副本中載述的任何其後修訂。對中國物業權益估值時，吾等信賴 貴集團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」)。

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

附錄四

物業估值

吾等相當信賴 貴集團提供的資料，並接納 貴集團就規劃批文或法定通告、地役權、年期、佔用、租賃、土地及建築面積及物業鑑定等事宜與其他相關事項向吾等提供的意見。吾等並無理由懷疑 貴集團提供予吾等對估值屬重要的資料是否真實準確。 貴集團亦向吾等表示，提供予吾等的資料並無隱瞞或遺漏任何重大事實，而吾等並無理由懷疑任何重要資料被隱瞞。所有文件僅供參考。吾等認為已獲提供足夠資料以達致知情意見。

估值證書所載全部尺寸、量度及面積均依照 貴集團向吾等提供的資料，僅為約數。吾等並無實地測量以核實物業的地盤及樓面面積是否準確。

吾等曾視察物業外貌，並在可行情況下視察內部。吾等視察該等物業過程中，並無發現任何嚴重損壞。然而，儘管在視察過程並無發現任何嚴重損壞，但吾等並無進行結構測量，亦無檢查木製構件或被覆蓋、非外露或難以接觸的其他結構，因而無法呈報物業的該等部分是否確無損壞。吾等亦無進行任何性能測試。

吾等的估值並無考慮物業權益的任何抵押、按揭或欠款，亦無考慮在出售成交時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設概無可影響該等物業權益價值的繁重產權負擔、限制和支銷。

吾等對物業權益估值完全遵守香港測量師學會（「香港測量師學會」）頒佈的香港測量師學會物業估值準則（二零零五年第一版）及●。

除另有說明外，所列全部金額均以人民幣呈列。對二零一一年九月三十日之中國物業權益估值時採用的匯率為1港元兌人民幣0.8197元。估值當日至本函件日期，人民幣兌港元的匯率並無大幅波動。

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

附錄四

物業估值

隨函附奉估值概要及估值證書。

此致

中國
遼寧省大連市
旅順口區
長江路191號
開世中國控股有限公司
列位董事 台照

代表
威格斯資產評估顧問有限公司
董事總經理
何繼光
註冊專業測量師(產業測量組)
MRICS MHKIS MSc(e-com)、註冊中國房地產估價師
謹啟

二零一一年十二月三十日

附註：何繼光先生為特許測量師，*MRICS MHKIS MSc(e-com)*、註冊中國房地產估價師，具有逾二十五年香港物業估值經驗及逾十八年中國、台灣及澳門物業估值經驗。何先生於一九八九年加入威格斯。

參與估值師：

陳嘉華，聯席董事 *BSc (Real Estate) MRICS MHKIS*、註冊專業測量師(產業測量組)

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

附錄四

物業估值

估值概要

第一類 — 貴集團於中國持作銷售用途的物業權益

物業	於二零一一年 九月三十日 現況下的市值	貴集團 所佔權益	於二零一一年 九月三十日 貴集團應佔 現況下的市值
1. 中國	人民幣	100%	人民幣
遼寧省	39,900,000元		39,900,000元
大連市	(約相當於		(約相當於
旅順口區	48,680,000港元)		48,680,000港元)
長江路			
開世嘉年一期			
多個住宅單元			

第二類 — 貴集團於中國持作發展用途的物業權益

2. 中國	人民幣	100%	人民幣
遼寧省	40,500,000元		40,500,000元
大連市	(約相當於		(約相當於
旅順口區	49,410,000港元)		49,410,000港元)
長江路			
開世嘉年二期			
21及22幢			
3. 中國	人民幣	100%	人民幣
遼寧省	544,700,000元		544,700,000元
大連市	(約相當於		(約相當於
旅順口區	664,510,000港元)		664,510,000港元)
長江路			
開世嘉年二期			
建築工地			

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

附錄四

物業估值

物業	於二零一一年 九月三十日		於二零一一年 九月三十日	
	現況下的市值	貴集團 所佔權益	貴集團應佔 現況下的市值	無
4. 中國 遼寧省 大連市 旅順口區 北海街道 李家溝村 3幅毗鄰土地	無商業價值	100%	無	無
	小計		人民幣 585,200,000元 (約相當於 713,920,000港元)	人民幣 585,200,000元 (約相當於 713,920,000港元)

第三類 — 貴集團於中國持作投資用途的物業權益

5. 中國 遼寧省 大連市 旅順口區 長江路 開世嘉年一期 公建樓第二及三層、 地下一層及二層的停車位及 地下二層的部分	人民幣 159,220,000元 (約相當於 194,240,000港元)	100%	人民幣 159,220,000元 (約相當於 194,240,000港元)
--------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------	------	------------------------------------------------

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

附錄四

物業估值

物業	於二零一一年 九月三十日 現況下的市值	貴集團 所佔權益	於二零一一年 九月三十日 貴集團應佔 現況下的市值
第四類 – 於中國持作自用的物業權益			
6. 中國 遼寧省 大連市 旅順口區 長江路 開世嘉年一期 公建樓的 地下一層、第一 及四層	人民幣 38,000,000元 (約相當於 46,360,000港元)	100%	人民幣 38,000,000元 (約相當於 46,360,000港元)
第五類 – 貴集團於中國租賃的物業權益			
7. 中國天津市 河東區 滿江道 兵營橋 一個工業樓群	無商業價值	100%	無
8. 中國 遼寧省 大連市 旅順口區 北海街道 興海路186號 的一個單元	無商業價值	100%	無
9. 中國 天津市 天津港保稅區 國際貿易區 國貿路18號 騰達大廈 5層503室	無商業價值	100%	無
小計	無		無

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

附錄四

物業估值

物業	於二零一一年	貴集團 所佔權益	於二零一一年
	九月三十日 現況下的市值		九月三十日 貴集團應佔 現況下的市值
第六類 – 貴集團於香港租賃的物業權益			
10. 香港 灣仔 駱克道138號 軒尼詩道139號 中國海外大廈 10樓E室	無商業價值	100%	無
總計	人民幣 822,320,000元 (約相當於 1,003,200,000港元)		人民幣 822,320,000元 (約相當於 1,003,200,000港元)

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

附錄四

物業估值

估值證書

第一類 — 貴集團於中國持作銷售用途的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年 九月三十日 現況下之市值
1. 中國 遼寧省 大連市 旅順口區 長江路 開世嘉年一期 多個住宅單元	該物業包括34個位於多幢約於二零零八年及二零零九年竣工的多層住宅樓宇內的住宅單元。 該物業總建築面積約為4,337.76平方米。 該物業獲授土地使用權，作住宅用途，為期70年，至二零七七年二月十二日屆滿。	該物業於估值日為空置。	人民幣 39,900,000元 (約相當於 48,680,000港元) 貴集團所佔權益 100% 於二零一一年 九月三十日 貴集團應佔 現況下的市值 人民幣 39,900,000元 (約相當於 48,680,000港元)

附註：

- 根據兩份國有土地使用證(文件編號：旅順口國用(2007)字第0402189及0403368號)，該物業及第2、3、5及6號物業土地面積約159,183.71平方米的土地使用權已授予天津大眾集團大連建設開發有限公司(現稱大連市開世地產有限公司)，作住宅用途，為期70年，至二零七七年二月十二日屆滿。詳情如下：

地號	概約土地面積 (平方米)	國有土地使用證 (文件編號)
3-25-5	97,317.94	旅順口國用(2007)字第0403368號
2-15-2	61,865.77	旅順口國用(2007)字第0402189號
總計	159,183.71	

2. 根據中國遼寧省大連市國土資源和房屋局(甲方)與天津大眾集團大連建設開發有限公司(現稱大連市開世地產有限公司)(乙方)簽訂的一份國有土地使用權出讓合同(文件編號：2006-155)，該物業及第2、3、5及6號物業的土地面積約159,184平方米的土地使用權由甲方出讓予乙方作住宅、公建用途及停車場，有效期分別為70年、40年及70年，出讓金額為人民幣64,947,072元。
3. 天津大眾集團大連建設開發有限公司(現稱大連市開世地產有限公司)是 貴公司的間接全資附屬公司。
4. 根據 貴集團提供的資料，該物業於估值日的總建築面積為4,337.76平方米。
5. 貴集團已向吾等提供 貴集團中國法律顧問金杜律師事務所編製有關該物業的法律意見，其中包括以下資料：
 - (甲) 該物業現時權屬人為 貴集團， 貴集團有權於市場上出讓、出租及抵押該物業；
 - (乙) 該物業部分以及第2及第3號物業已抵押予中國建設銀行股份有限公司(旅順口支行) (「承押人」)，獲授貸款總額人民幣200,000,000元；及
 - (丙) 所有土地出讓金已經繳清。
6. 根據 貴公司向吾等提供的資料，權屬文件及主要批文授出情況如下：

國有土地使用證	有
國有土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
預售許可證	有
工程竣工驗收證明書	有

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

附錄四

物業估值

估值證書

第二類 — 貴集團於中國持作發展用途的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年 九月三十日 現況下之市值
2. 中國 遼寧省 大連市 旅順口區 長江路 開世嘉年二期 21及22幢	該物業包括兩幢約於二零一零年竣工的三層住宅樓宇(不包括一層地下)。 該物業的預計總建築面積約為1,924.8平方米。 該物業獲授土地使用權，作住宅用途，為期70年，至二零七七年二月十二日屆滿。	該物業於估值日已竣工但尚未取得工程竣工驗收證明書。工程竣工驗收證明書已於二零一一年十月二十五日取得。	人民幣 40,500,000元 (約相當於 49,410,000港元) 貴集團所佔權益 100%
			於二零一一年 九月三十日 貴集團應佔 現況下的市值 人民幣 40,500,000元 (約相當於 49,410,000港元)

附註：

- 根據兩份國有土地使用證(文件編號：旅順口國用(2007)字第0402189及0403368號)，該物業及第1、3、5及6號物業土地面積約159,183.71平方米的土地使用權已授予天津大眾集團大連建設開發有限公司(現稱大連市開世地產有限公司)，作住宅用途，為期70年，至二零七七年二月十二日屆滿。詳情如下：

地號	概約土地面積 (平方米)	國有土地使用證 (文件編號)
3-25-5	97,317.94	旅順口國用(2007)字第0403368號
2-15-2	61,865.77	旅順口國用(2007)字第0402189號
總計	159,183.71	

2. 根據中國遼寧省大連市國土資源和房屋局(甲方)與天津大眾集團大連建設開發有限公司(現稱大連市開世地產有限公司)(乙方)簽訂的一份國有土地使用權出讓合同(文件編號：2006-155)，甲方授予乙方該物業及第1、3、5及6號物業的土地面積約159,184平方米的土地使用權，作住宅、公建用途及停車場，有效期分別為70年、40年及70年，出讓金額為人民幣64,947,072元。
3. 天津大眾集團大連建設開發有限公司(現稱大連市開世地產有限公司)是 貴公司的間接全資附屬公司。
4. 根據預售許可證(文件編號：大旅房預許字第20100026號)，該物業的總建築面積約為1,930.16平方米。
5. 根據二零一一年十月二十五日發出的兩份工程竣工驗收證明書(文件編號：2011-0228及2011-0229)，總建築面積約1,924.8平方米的物業(不包括地下一層)已於二零一一年十月二十日竣工。
6. 貴集團已向吾等提供 貴集團中國法律顧問金杜律師事務所編製有關該物業的法律意見，其中包括以下資料：
 - (甲) 該物業現時權屬人為 貴集團， 貴集團有權於市場上出讓、出租及抵押該物業；
 - (乙) 該物業以及第1號物業及第3號物業部分已抵押予中國建設銀行股份有限公司(旅順口支行)〔承押人〕，獲授貸款總額人民幣200,000,000元；及
 - (丙) 所有土地出讓金已經繳清。
7. 根據 貴公司向吾等提供的資料，權屬文件及主要批文如下：

國有土地使用證	有
國有土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
預售許可證	有
工程竣工驗收證明書	有(於二零一一年十月二十五日取得)

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

附錄四

物業估值

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一一年九月三十日現況下之市值
3. 中國 遼寧省 大連市 旅順口區 長江路 開世嘉年二期 建築工地	該物業包括一幅土地及其上所建的在建工程。 該物業及第1、2、5及6號物業的土地面積約159,183.71平方米。 該物業竣工後的預計總建築面積約60,657.81平方米(不包括地下車庫及地下)，該物業預計於二零一一年十月竣工。 該物業獲出讓土地使用權，作住宅用途，為期70年，至二零七七年二月十二日屆滿。	該物業於估值日仍在建。 工程竣工驗收證明書已於二零一一年十月二十五日取得。	人民幣 544,700,000元 (約相當於 664,510,000港元) 貴集團所佔權益 100% 於二零一一年九月三十日 貴集團應佔 現況下的市值 人民幣 544,700,000元 (約相當於 664,510,000港元)

附註：

- 根據兩份國有土地使用證(文件編號：旅順口國用(2007)字第0402189及0403368號)，該物業及第1、2、5及6號物業的土地面積約159,183.71平方米的土地使用權已授予天津大眾集團大連建設開發有限公司(現稱大連市開世地產有限公司)，作住宅用途，為期70年，至二零七七年二月十二日屆滿。詳情如下：

地號	概約土地面積 (平方米)	國有土地使用證 (文件編號)
3-25-5	97,317.94	旅順口國用(2007)字第0403368號
2-15-2	61,865.77	旅順口國用(2007)字第0402189號
總計	159,183.71	

- 根據中國遼寧省大連市國土資源和房屋局(甲方)與天津大眾集團大連建設開發有限公司(現稱大連市開世地產有限公司)(乙方)簽訂的一份國有土地使用權出讓合同(文件編號：2006-155)，甲方授予乙方該物業及第1、2、5及6號物業的土地面積約159,184平方米的土地使用權，作住宅、公建用途及停車場，有效期分別為70年、40年及70年，出讓金額為人民幣64,947,072元。

3. 天津大眾集團大連建設開發有限公司(現稱大連市開世地產有限公司)是 貴公司的間接全資附屬公司。
4. 根據 貴集團提供的資料，截至物業於估值日尚需投入的開發成本(包括建設成本)為人民幣197,944,719元，而於估值日已發生的總開發成本(包括建設成本)為人民幣138,626,989元。
5. 貴集團表示，附註1所述地塊的開發限制如下：
 - (甲) 容積率 : 不得高於1.52
 - (乙) 覆蓋率 : 不得高於18.1%
 - (丙) 綠化率 : 不得少於35.2%
6. 於估值日，該物業竣工後的資本值(根據 貴公司現行發展規劃)為人民幣915,800,000元(約相當於1,117,240,000港元)。
7. 根據二零一一年十月二十五日發出的41份工程竣工驗收證明書(文件編號：2011-0230至2011-0270)，預計總建築面積約60,657.81平方米的物業(不包括總面積約20,735平方米的地庫)已於二零一一年十月二十日竣工。
8. 貴集團已向吾等提供 貴集團中國法律顧問金杜律師事務所編製有關該物業的法律意見，其中包括以下資料：
 - (甲) 貴集團現為該物業的權屬人，有權於市場上出讓、出租及抵押該物業；
 - (乙) 該物業以及第1號物業及第2號物業部分已抵押予中國建設銀行股份有限公司(旅順口支行)(「承押人」)，獲授貸款總額人民幣200,000,000元；及
 - (丙) 所有土地出讓金已經繳清。
9. 根據 貴公司向吾等提供的資料，權屬文件及主要批文如下：

國有土地使用證	有
國有土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
預售許可證	有
工程竣工驗收證明書	有(於二零一一年十月二十五日取得)

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年 九月三十日 現況下之市值
4. 中國 遼寧省 大連市 旅順口區 北海街道 李家溝村 3幅毗鄰土地	該物業包括3幅總土地面積約155,438.71平方米的毗鄰土地。 該物業獲授土地使用權，作住宅用途，自交付物業日期起為期70年。	該物業於估值日仍在進行平整及基礎建設。	無商業價值

附註：

1. 根據大連市國土資源和房屋局(甲方)與大連市開世地產有限公司(乙方)分別於二零一一年七月十八日、二零一一年七月十八日及二零一一年七月二十一日訂立的三份國有土地使用權出讓合同，甲方將該物業總土地面積約155,438.71平方米的土地使用權轉讓予乙方，作住宅用途，自交付之日起計為期70年，出讓金額為人民幣165,680,000元。國有土地使用權出讓合同所述主要開發限制概述如下：

- (甲) 批准用途 : 住宅及配套商業
- (乙) 容積率 : 不得高於1.02，但不低於1.0
- (丙) 覆蓋率 : 不得高於28%
- (丁) 綠化率 : 不得低於35%
- (戊) 批准建築面積 : 約158,548平方米
- (己) 面積限制 : 竣工後建築面積低於90平方米的住宅單位數目不得少於住宅單位總數的70%

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

附錄四

物業估值

2. 由於該物業尚未取得國有土地使用證，不得於市場上出讓、出租及抵押，故此被吾等評估為無商業價值。然而，假設該物業可於市場上自由出讓，則其於估值日之市值為人民幣265,300,000元（約相當於323,650,000港元），作參考用途。
3. 大連市開世地產有限公司為 貴公司間接全資附屬公司。
4. 該物業（按附註1所述須遵守現行開發限制）竣工後於估值日的資本值為人民幣1,347,450,000元（約相當於1,643,830,000港元）。
5. 根據 貴集團提供的資料，完成物業開發的估計總開發成本（包括建設成本）為人民幣534,320,000元，而於估值日已發生的開發成本（包括建設成本）為人民幣41,827,551元。
6. 貴集團向吾等提供 貴集團中國法律顧問金杜律師事務所編製有關該物業的法律意見，其中包括以下資料：

該物業尚未取得國有土地使用證，因此不得於市場上出讓、出租及抵押。然而， 貴集團獲取國有土地使用證並無可預見的法律障礙。

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

附錄四

物業估值

估值證書

第三類 — 貴集團於中國持作投資用途的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年 九月三十日 現況下之市值
5. 中國 遼寧省 大連市 旅順口區 長江路 開世嘉年一期 公建樓 第二及三層、 地下一層 及二層的 停車位及 地下二層的 部分	該物業包括開世嘉年一期（「該項目」）一幢於二零零九年竣工的四層高公建樓（不包括兩層地下）（「公建樓」）第二及三層以及961個地下停車位及於二零零八年至二零零九年竣工的地下二層的部分。 該物業總建築面積約1,855平方米（不包括地下停車位及地下二層的部分）。 該物業獲授土地使用權作住宅用途，為期70年，至二零七七年二月十二日屆滿。	該物業佔用詳情概述於附註5。	人民幣 159,220,000元 (約相當於 194,240,000港元) 貴集團所佔權益 100% 於二零一一年 九月三十日 貴集團應佔 現況下的市值 人民幣 159,220,000元 (約相當於 194,240,000港元)

附註：

- 根據兩份國有土地使用證（文件編號：旅順口國用(2007)字第0402189及0403368號），該物業及第1至3號及6號物業的土地面積約159,183.71平方米的土地使用權已授予天津大眾集團大連建設開發有限公司（現稱大連市開世地產有限公司）作住宅用途，為期70年，至二零七七年二月十二日屆滿。詳情如下：

地號	概約土地面積 (平方米)	國有土地使用證 (文件編號)
3-25-5	97,317.94	旅順口國用(2007)字第0403368號
2-15-2	61,865.77	旅順口國用(2007)字第0402189號
總計	159,183.71	

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

附錄四

物業估值

2. 根據一份由中國遼寧省大連市國土資源和房屋局(甲方)與天津大眾集團大連建設開發有限公司(現稱大連市開世地產有限公司)(乙方)簽訂的國有土地使用權出讓合同(文件編號：2006-155)，甲方授予乙方該物業及第1至3號及6號物業土地面積約159,184平方米的土地使用權，作住宅、公建用途及停車場，有效期分別為70年、40年及70年，代價為人民幣64,947,072元。
3. 根據一份於二零一一年三月三日登記的房屋所有權證(文件編號：大房權證旅單字第201101113號)，總建築面積約4,557.86平方米(地面總建築面積約3,710平方米及地下總建築面積約847.86平方米)公建樓的所有權由天津大眾集團大連建設開發有限公司(現稱大連市開世地產有限公司)擁有。
4. 根據兩份於二零一一年九月二十七日發出的房屋所有權證(文件編號：大房權證旅單字第201106915號及201106916號)，總建築面積約44,786.75平方米(地下一層及二層停車位及地下二層部分)物業的所有權由大連市開世地產有限公司擁有。
5. 根據 貴集團提供的資料，該物業的估用詳情如下：

部分物業	概約		租期	年租	承租人
	建築面積 (平方米)	估用狀態			
961個地下停車位	42,706.95	停車場	二零一一年 五月一日至 二零一二年 四月三十日	人民幣1,000,000元 (不包括其他經營開支)	天津市港灣物業 管理有限公司 大連分公司
部分地下二層	915	倉庫	二零一一年 一月一日至 二零一二年 十二月三十一日	人民幣133,590元 (不包括其他經營開支)	泥房子酒業 (大連)有限公司
部分地下二層	1,164.8	空置	不適用	不適用	不適用
公建樓第二層	927.5	空置	不適用	不適用	不適用
公建樓第三層 (附註*)	927.5	辦公室	不適用	不適用	不適用
總額(不包括 停車位和地下)	1,855				

附註*：該物業公建樓第三層乃租予北海陽光(大連)有限公司(承租人)，租期自二零零九年十二月一日至二零一零年十一月三十日，年租為人民幣616,424元。根據 貴集團提供的資料，於估值日，承租人已估用該物業公建樓第三層，並已向 貴集團支付人民幣343,200元的年租，但無續訂租賃合同。續訂租賃合同的詳情載於附註8。

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

附錄四

物業估值

6. 根據所提供的資料，天津大眾集團大連建設開發有限公司（現稱大連市開世地產有限公司）為貴公司間接全資附屬公司。北海陽光（大連）有限公司是於中國註冊成立的有限公司，由開成連先生全資擁有。泥房子酒業（大連）有限公司為於中國註冊成立的中外合資公司，由天津大眾集團有限公司擁有70%權益。天津市港灣物業管理有限公司大連分公司為於中國成立的有限公司，由天津大眾集團有限公司全資擁有。
7. 貴集團已向吾等提供 貴集團中國法律顧問金杜律師事務所編製有關該物業的法律意見，其中包括以下資料：
 - (甲) 該物業並無可能對物業所有權有不利影響的按揭、抵押及其他產權負擔；
 - (乙) 所有土地出讓金已經繳清；及
 - (丙) 根據附註3及4所述房屋所有權證， 貴集團可佔用、轉讓、租賃及按揭該物業。
8. 根據大連市開世地產有限公司（甲方）分別與泥房子酒業（大連）有限公司（乙方）、天津市港灣物業管理有限公司大連分公司（丙方）及北海陽光（大連）有限公司（丁方）於二零一一年十一月二十八日訂立的3份租賃合同，甲方分別向乙方、丙方及丁方出租以下物業部分。租賃合同已於估值日後簽訂，詳情如下：

部分物業	概約 建築面積 (平方米)	租期	年租	承租人
部分地下二層	915	二零一一年一月一日至二零一三年十二月三十一日	人民幣338,000元 (包括管理費但不包括其他經營開支)	泥房子酒業(大連)有限公司
961個地下停車位	42,706.95	二零一一年五月一日至二零一三年十二月三十一日	人民幣670,000元 (二零一一年五月一日至二零一一年十二月三十一日) 人民幣1,534,000元 (二零一二年一月一日至二零一二年十二月三十一日) 人民幣2,334,000元 (二零一三年一月一日至二零一三年十二月三十一日) (不包括其他經營開支)	天津市港灣物業管理有限公司大連分公司
公建樓第三層	927.5	二零一零年十二月一日至二零一三年十一月三十日	人民幣343,200元 (不包括其他經營開支)	北海陽光(大連)有限公司

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

附錄四

物業估值

9. 根據 貴集團所提供資料，泥房子酒業(大連)有限公司、天津市港灣物業管理有限公司大連分公司及北海陽光(大連)有限公司為 貴集團關連人士。泥房子酒業(大連)有限公司為於中國註冊成立的中外合資企業，由天津大眾集團有限公司擁有70%權益。天津市港灣物業管理有限公司大連分公司為於中國成立的有限公司，由天津大眾集團有限公司全資擁有，而北海陽光(大連)有限公司為於中國註冊成立的有限責任公司，由開成連先生間接全資擁有。

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

附錄四

物業估值

估值證書

第四類 — 貴集團於中國持作自用的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年 九月三十日 現況下之市值
6. 中國 遼寧省 大連市 旅順口區 長江路 開世嘉年一期 公建樓 的地下一層、 第一及四層	該物業包括約於二零零九年竣工的 地下一層及一幢四層高的公建樓 (不包括兩層地庫) (「公建樓」) 的第一及四層。 該物業的總建築面積約為1,855平 方米(不包括地庫)。 該物業獲出讓土地使用權70年， 至二零七七年二月十二日屆滿， 作住宅用途。	該物業於估值日 由 貴集團佔用 作辦公、食堂、 銷售辦事處及配 套用途。	人民幣 38,000,000元 (約相當於 46,360,000港元) 貴集團所佔權益 100% 於二零一一年 九月三十日 貴集團應佔 現況下的市值 人民幣 38,000,000元 (約相當於 46,360,000港元)

附註：

- 根據兩份國有土地使用證(文件編號：旅順口國用(2007)字第0402189及0403368號)，該物業及第1至3號及5號物業的土地面積約159,183.71平方米的土地使用權已授予天津大眾集團大連建設開發有限公司(現稱大連市開世地產有限公司)，為期70年，至二零七七年二月十二日屆滿，作住宅用途。詳情如下：

地號	概約土地面積 (平方米)	國有土地使用證 (文件編號)
3-25-5	97,317.94	旅順口國用(2007)字第0403368號
2-15-2	61,865.77	旅順口國用(2007)字第0402189號
總計	159,183.71	

2. 根據一份由中國遼寧省大連市國土資源和房屋局(甲方)與天津大眾集團大連建設開發有限公司(現稱大連市開世地產有限公司)(乙方)簽訂的國有土地使用權出讓合同(文件編號：2006-155)，甲方授予乙方該物業及第1至3號及5號物業的土地面積約159,184平方米的土地使用權，作住宅、公建用途及停車場，有效期分別為70年、40年及70年，土地出讓金額為人民幣64,947,072元。
3. 根據一份於二零一一年三月三日登記的房屋所有權證(文件編號：大房權證旅單字第201101113號)，總建築面積約4,557.86平方米(地面總建築面積約3,710平方米及地下總建築面積約847.86平方米)公建樓的所有權由天津大眾集團大連建設開發有限公司(現稱大連市開世地產有限公司)擁有。
4. 按 貴集團所知悉，該物業的概約建築面積概要如下：

層數	概約建築面積 (平方米)
第一層	927.5
第四層	927.5
地下一層	847.86
總計(不包括地下一層)	1,855

5. 天津大眾集團大連建設開發有限公司是 貴公司的間接全資附屬公司。
6. 貴集團已向吾等提供 貴集團中國法律顧問金杜律師事務所編製有關該物業的法律意見，其中包括以下資料：
 - (甲) 該物業並無可能對物業所有權有不利影響的按揭、抵押及其他產權負擔；
 - (乙) 所有土地出讓金已經繳清；及
 - (丙) 該物業的所有權由天津大眾集團大連建設開發有限公司(現稱大連市開世地產有限公司)擁有，可佔用、於市場租賃、轉讓及按揭該物業。

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

附錄四

物業估值

估值證書

第五類 — 貴集團於中國租賃的物業權益

物業	概況	佔用詳情	於二零一一年 九月三十日 現況下之市值
7. 中國 天津市 河東區 滿江道 兵營橋 一個工業 樓群	該物業包括多幢約於本世紀竣工的單層樓宇。 該物業的總建築面積約為5,452.83平方米。	該物業由關連方租予 貴集團。租期自二零零七年六月一日開始，於二零一二年五月三十一日屆滿，租金豁免，惟不包括其他經營開支。 該物業於估值日由 貴集團佔用作工業、辦公室及配套用途。	無商業價值

附註：

1. 根據一份由北京軍區房地產管理局天津房地產管理處（甲方）與天津大眾集團有限公司（乙方）於二零一零年五月三十一日簽訂的軍隊房地產租賃合同（文件編號：京津(2010)020180號），該物業所在的土地面積約28,668平方米的的土地由甲方出租予乙方作養殖用途，租期由二零一零年五月三十一日開始至二零一二年五月三十日終止，年租金人民幣250,000元，但不包括其他營運開支。
2. 根據一份天津大眾集團有限公司（甲方）與萊恩（天津）門窗有限公司（乙方）簽訂的租賃合同，該物業總建築面積約5,452.83平方米由甲方出租予乙方作工業用途，租期自二零零七年六月一日開始至二零一二年五月三十一日終止，毋須租金（但不包括其他經營開支）。
3. 貴集團確認，天津大眾集團有限公司為關連方，是開成連先生全資擁有的公司。
4. 根據 貴集團所提供資料，萊恩（天津）門窗有限公司之前為根據中國法律成立的中外合營企業，現為中國的外商獨資企業及 貴公司間接全資附屬公司。

5. 貴集團已向吾等提供 貴集團中國法律顧問金杜律師事務所編製有關該物業的法律意見，其中包括以下資料：
- (甲) 天津大眾集團有限公司(甲方)與萊恩(天津)門窗有限公司(乙方)簽訂的租賃合同並未於有關政府部門登記，且並未獲得有關部隊的許可。因此，天津大眾集團有限公司與萊恩(天津)門窗有限公司簽訂的租賃合同無效，亦無法律效力，惟不會對 貴集團的核心業務產生嚴重影響；
 - (乙) 無法確認該物業的現時註冊權屬人；
 - (丙) 物業所在土地由北京軍區房地產管理局之天津房地產管理局(「出租人」)及天津大眾集團有限公司(「承租人」)租用作養殖用途，但該物業由承租人轉租予萊恩(天津)門窗有限公司(「分租人」)作工業用途。物業的現時用途違反出租人與承租人所協定的指定用途，出租人有權終止租賃合同並重新佔有該物業；及
 - (丁) 倘終止租用該物業，則萊恩(天津)門窗有限公司的虧損由天津大眾集團有限公司及開成連先生承擔。
6. 根據天津大眾集團有限公司(甲方)與萊恩(天津)門窗有限公司(乙方)於二零一一年十一月二十八日訂立的補充租賃合同，甲方向乙方出租該物業，租期由二零零七年六月一日至二零一二年五月三十日止，於二零一一年一月一日至二零一二年五月三十日期間的年租修訂為人民幣720,000元，不包括其他經營開支。該補充租賃合同於估值日後簽訂。

估值證書

於二零一一年
九月三十日
現況下之市值

物業	概況	佔用詳情	無商業價值
8. 中國 遼寧省 大連市 旅順口區 北海街道 興海路186號 的一個單元	該物業包括一幢約於一九九五年竣工的3層高辦公大樓第1層的一個單元。 該物業的總建築面積約為80平方米。	該物業由獨立第三方租予大連市開世土石方工程有限公司，為期2年，自二零一零年八月二十日開始，於二零一二年八月十九日屆滿，租金豁免。 該物業於估值日由 貴集團佔用作辦公室及配套用途。	

附註：

1. 根據一份大連市旅順口區北海街道委員會(甲方)與天津大眾集團大連土石方工程有限公司(現稱大連市開世土石方工程有限公司，為乙方)簽訂的租賃合同，該物業建築面積約80平方米由甲方出租予乙方，為期2年，自二零一零年八月二十日開始，於二零一二年八月十九日屆滿，毋須租金。
2. 貴集團確認，甲方為與 貴集團任何董事或彼等各自任何聯繫人概無關連且獨立於上述人士的獨立第三方。
3. 根據 貴集團所提供資料，大連市開世土石方工程有限公司為根據中國法律成立的有限責任公司，為 貴公司間接全資附屬公司。
4. 貴集團已向吾等提供 貴集團中國法律顧問金杜律師事務所編製有關該物業的法律意見，其中包括以下資料：
 - (甲) 該物業之註冊權屬人未能確定；
 - (乙) 該租賃合同未經正式登記；
 - (丙) 該物業由 貴集團佔用作辦公用途而毋須繳納租金，因此倘終止租用該物業，亦不會嚴重影響 貴公司運營；及
 - (丁) 倘終止租用該物業，則大連市開世土石方工程有限公司的虧損將由甲方承擔。

估值證書

物業	概況	估用詳情	於二零一一年九月三十日現況下之市值
9. 中國 天津市 天津港保稅區 國際貿易區 國貿路18號 騰達大廈 5層503室	該物業包括一幢約於二零零八年竣工的6層高辦公大樓第5層的一個辦公單元。 該物業的總建築面積約為29.3平方米。	該物業由獨立第三方租予萊恩(天津)門窗有限公司，租期自二零一一年二月二十三日開始，於二零一二年二月二十二日屆滿，年租人民幣25,000元，不包括其他經營支出。 於估值日，該物業用作辦公室。	無商業價值

附註：

1. 貴集團確認，天津方泰隆投資發展有限公司(「出租人」)為與貴集團任何董事或彼等各自任何聯繫人概無關連且獨立於上述人士的獨立第三方。
2. 根據貴集團所提供資料，萊恩(天津)門窗有限公司之前為根據中國法律成立的中外合營企業，現為中國的外商獨資企業及貴公司間接全資附屬公司。
3. 貴集團已向吾等提供貴集團中國法律顧問金杜律師事務所編製有關該物業的法律意見，其中包括以下資料：

(甲) 該物業之註冊擁有人為出租人，租賃合同有效且可依法執行；及

(乙) 該租賃合同未經正式登記。

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

附錄四

物業估值

估值證書

第六類 — 貴集團於香港租賃的物業權益

物業	概況	佔用詳情	於二零一一年 九月三十日 現況下之市值
10. 香港 灣仔 駱克道138號 軒尼詩道139號 中國海外大廈 10樓E室	<p>該物業包括於一九九一年竣工的31層(不包括單層地下)商業／辦公大樓10樓的一個辦公單元。</p> <p>該物業總建築面積及實用面積分別約為1,660平方呎及1,117平方呎。</p>	<p>該物業由獨立第三方租予中國開世集團股份有限公司，租期自二零一零年十一月一日起至二零一二年十月三十一日屆滿，月租46,480港元，不包括管理費、差餉及其他經營支出。</p> <p>於估值日，該物業用作辦公室。</p>	無商業價值

附註：

1. 根據土地登記簿的登記資料，該物業目前的登記所有人為出租人中謙發展有限公司。
2. 根據 貴集團提供的資料，中謙發展有限公司為獨立第三方，與 貴集團任何董事或彼等各自的聯繫人概無關連，並獨立於上述人士。
3. 根據 貴集團提供的資料，中國開世集團股份有限公司是於香港註冊成立的有限公司，乃 貴公司的間接全資附屬公司。