

下文為獨立估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司就其於二零一一年十一月三十日對本集團物業權益之估值發出之函件全文、估值概要及估值證書，乃為載入本文件而編製。



JONES LANG
LASALLE®

仲
量
聯
行

Jones Lang LaSalle Corporate Appraisal and Advisory Limited
6/F Three Pacific Place 1 Queen's Road East Hong Kong
tel +852 2846 5000 fax +852 2169 6001
Licence No: C-030171

仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
香港皇后大道東1號太古廣場三期6樓
電話: +852 2846 5000 傳真: +852 2169 6001
牌照號碼: C-030171

敬啟者：

茲遵照閣下向吾等發出之指示對克莉絲汀國際控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）於中華人民共和國（「中國」）持有之物業權益進行估值，吾等證實曾就此進行視察及作出有關查詢及查冊，並收集吾等認為必要之其他資料，以向閣下提供吾等對物業權益於二零一一年十一月三十日（「估值日」）之資本值之意見。

該等物業包括賬面值超過貴集團總資產15%之一項物業以及總資本值亦由所擁有之全部物業價值之絕大部份組成之餘下11項物業。故此，貴公司認為該等物業之物業估值亦屬須予披露之重要資料。

吾等對該等物業權益之估值乃吾等對市值之意見。所謂市值，就吾等所下定義而言，乃指「物業於估值日經適當推銷後，由自願買方與自願賣方公平磋商，在知情及自願之情況下審慎交易之估計金額」。

吾等已通過直接比較法假定在現有狀況及可即時交吉情況下求售物業權益，並參考有關市場上提供之可資比較出售交易，對第1至3號物業及第5至10號物業之物業權益作出估值。

由於剩餘物業之樓宇及構築物之性質及其所處之獨特位置，難以獲得相關市場之可資比較交易案例，故物業權益按其折舊重置成本進行估值。

所謂折舊重置成本，乃指「將一項資產重置為其現代化同等資產之目前成本減實際損耗及一切相關形式之陳舊及優化」。此乃基於土地現行用途之市值，加上物業改造之目前重置（或重建）成本，再就實際損耗及一切相關形式之陳舊及優化作出扣減。物業權益之折舊重置成本受有關業務之足夠潛在盈利能力所限。

在對第12號物業之物業權益部份（正處於建設中）進行估值時，吾等乃假定其將按 貴集團向吾等提供之最新發展建議書予以發展及完工。於達致吾等估值意見時，吾等已計及估值日有關興建階段之建築成本及專業費用及預期完成該物業將花費之成本及費用餘額。

吾等之估值乃假設賣方於市場出售物業權益，並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，以影響物業權益之價值。

吾等之報告並無考慮任何估物業權益所欠負之任何押記、按揭或債項，亦無考慮在出售成交時可能承擔之任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設物業概無涉及任何可影響其價值之產權負擔、限制及繁重支銷。

吾等在頗大程度上依賴 貴集團提供之資料，亦接納 貴集團有關年期、規劃許可、法定公告、地役權、佔用詳情、出租及所有其他相關資料之意見。

吾等已獲提供國有土地使用證、房地產權證及有關物業權益之正式圖則等各類所有權文件，並作出有關查詢。於可能情況下，吾等已查閱文件正本，以核實中國物業權益之現有業權及物業權益可能附有之任何重大產權負擔或任何租約修訂。吾等在很大程度上依賴 貴公司中國法律顧問金杜律師事務所就 貴集團中國物業權益業權之有效性提出之意見。

吾等並無進行詳盡實地測量，以核實物業面積是否準確，但已假設吾等所獲文件及正式地盤規劃所列之面積均屬正確。所有文件及合約僅作參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無進行實地量度。

吾等曾視察該等物業之外觀，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無作出實地調查，以確定土地狀況及設施是否適合在其上進行任何開發。吾等在進行估值時，乃假設該等方面均為良好，亦無任何於工程建設期間產生之未預期成本及阻延。此外，吾等無作出結構測量，但在視察過程中，並無發現任何嚴重損壞。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性損壞。吾等亦無就任何設施進行測試。

吾等並無理由懷疑 貴集團所提供資料之真實及準確性。吾等亦已徵求並獲 貴集團確認，所提供之資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為已獲提供足夠資料以達致知情之觀點，且並無理由懷疑 貴集團隱瞞任何重大資料。

實地視察乃於二零一一年五月九日至二零一二年一月十日期間由Dase Li、Arnold Gao、Peter Cao及Mathew P. W. Ma進行。Dase Li、Arnold Gao及Peter Cao為中國合資格估值師，而Mathew P. W. Ma為香港測量師學會的見習人員。

除另有指明外，本報告所載之全部金額均以人民幣列示。

吾等之估值概述如下，並隨函附奉估值證書。

此致

Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman
KY1-1111
Cayman Islands
克莉絲汀國際控股有限公司
董事會 台照

代表
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
聯席董事
姚贈榮
MRICS MHKIS RPS (GP)
謹啟

附註：姚贈榮為特許測量師，擁有18年香港及中國物業估值經驗，並擁有亞太區相關經驗。

估值概要

貴集團於中國持有及佔用之物業權益

編號	物業	於二零一一年 十一月三十日 現況下之資本值 人民幣元	貴集團 應佔權益	於二零一一年 十一月三十日 貴集團應佔 之資本值 人民幣元
1.	中國 上海 普陀區 金沙江大廈之商業部份（1至4樓）、 701、1304及1701室 以及金沙江路65弄5號 地庫一層之11個泊車位	177,043,000	100%	177,043,000
2.	中國 上海 閔行區 曙光路1688弄 1號及67號兩幢別墅	16,016,000	100%	16,016,000
3.	中國 上海 黃浦區 西藏南路1431號之一幢樓宇	12,936,000	100%	12,936,000
4.	中國 上海 外高橋自由貿易區 泰谷路201號之一塊土地、 五幢樓宇及多座構築物	46,948,000	100%	46,948,000
5.	中國 上海 浦東新區 惠南鎮 人民東路2729弄4號之202室 以及2693號及2695號兩個單位	4,535,000	100%	4,535,000

附錄四

物業估值

編號	物業	於二零一一年 十一月三十日 現況下之資本值 人民幣元	貴集團 應佔權益	於二零一一年 十一月三十日 貴集團應佔 之資本值 人民幣元
6.	中國 江蘇省 南京市 白下區 洪武路317號之一幢商業樓宇	63,290,000	100%	63,290,000
7.	中國 江蘇省 南京市 秦淮區 中華路238號之一間零售店	4,748,000	100%	4,748,000
8.	中國 江蘇省 南京市 玄武區 紅山路115-2號之一間零售店	2,735,000	100%	2,735,000
9.	中國 江蘇省 無錫市 惠山區 惠山大道1550號 無錫綠地世紀城666號 H36幢之一間零售店	無商業價值	100%	無商業價值
10.	中國 江蘇省 無錫市 濱湖區 萬順道與大通路交匯處 萬科魅力之城2區C16-4幢 283-1號之一間零售店	2,018,000	100%	2,018,000

附錄四

物業估值

編號	物業	於二零一一年	貴集團 應佔權益	於二零一一年
		十一月三十日 現況下之資本值 人民幣元		十一月三十日 貴集團應佔 之資本值 人民幣元
11.	中國 江蘇省 南京市 江寧開發區 清水亭西路189號之三塊土地、 七幢樓宇、多座構築物及 一幢在建樓宇	190,356,000	100%	190,356,000
12.	中國 江蘇省 南京市 江寧 紡織工業園 蘇源大道與芳園路交匯處之 一塊土地、三幢樓宇及多座構築物	29,203,000	100%	29,203,000
總計：		549,828,000		549,828,000

估值證書

貴集團於中國持有及佔用之物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年十一月三十日 貴集團應佔之資本值 人民幣元
1.	中國 上海 普陀區 金沙江大廈之 商業部份(1至4樓)、 701、1304及1701室 以及金沙江路65弄5號 地庫一層之 11個泊車位	該物業包括於二零零零年至二零零一年間分期落成之一幢11層高住宅樓宇金沙江大廈之1至4樓全層及7樓、13樓及17樓之三個單位以及地庫一層之11個泊車位。 該物業總樓面面積約為5,970.63平方米。該物業各項用途之概約樓面面積載列如下：	該物業現由 貴集團佔用作零售、辦公室、住宅及泊車位用途。	177,043,000 貴集團應佔 100%權益： 人民幣 177,043,000元

用途	樓面面積 (平方米)
零售	2,248.78
辦公室	2,877.77
住宅	433.56
泊車位	410.52
合計：	<u>5,970.63</u>

該物業之土地使用權已授予上海克莉絲汀作商業、住宅及綜合用途，無明確年期。

附註：

- 根據6份房地產權證－滬房地普字(2006)第027192至027194、035690、020566及027135號，該物業(總樓面面積約5,970.63平方米)乃由 貴公司之間接全資附屬公司上海克莉絲汀食品有限公司(「上海克莉絲汀」)擁有。該物業之相關土地使用權已授予上海克莉絲汀作商業、住宅及綜合用途，無明確年期。
- 吾等已獲 貴公司中國法律顧問就該物業權益提供法律意見，其中包括以下內容：
 - 上海克莉絲汀合法擁有該物業之土地使用權及房屋所有權；及
 - 上海克莉絲汀有權轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年十一月三十日 貴集團 應佔之資本值 人民幣元
2.	中國 上海 閔行區 曙光路1688弄 1號及67號 兩幢別墅	該物業包括分別於二零零二年至二零零四年間落成之兩幢兩層高別墅。 該物業總樓面面積約為746.18平方米。 該物業之土地使用權已授予上海克莉絲汀作住宅用途，無明確年期。	該物業現由 貴集團佔用作住宅用途。	16,016,000 貴集團應佔 100%權益： 人民幣 16,016,000元

附註：

1. 根據2份房地產權證－滬房地閔字(2005)第008393及008394號，該物業（總樓面面積約746.18平方米）乃由 貴公司之間接全資附屬公司上海克莉絲汀食品有限公司（「上海克莉絲汀」）擁有。該物業之相關土地使用權（總分攤地盤面積約為1,593.88平方米）已授予上海克莉絲汀作住宅用途，無明確年期。
2. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問就該物業權益提供法律意見，其中包括以下內容：
 - a. 上海克莉絲汀合法擁有該物業之土地使用權及房屋所有權；及
 - b. 上海克莉絲汀有權轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年十一月三十日 貴集團 應佔之資本值 人民幣元
3.	中國 上海 黃浦區 西藏南路1431號之 一幢樓宇	該物業包括於一九九九年落成之一幢兩層高商業樓宇。 該物業總樓面面積約為257.96平方米。 該物業之土地使用權已授予上海克莉絲汀作住宅用途，無明確年期。	該物業現由 貴集團佔用作零售及辦公室用途。	12,936,000 貴集團應佔 100%權益： 人民幣 12,936,000元

附註：

- 根據一份房地產權證－滬房地黃字(2001)第007970號，該物業（總樓面面積約257.96平方米）乃由 貴公司之間接全資附屬公司上海克莉絲汀食品有限公司（「上海克莉絲汀」）擁有。該物業之相關土地使用權已授予上海克莉絲汀作住宅用途，無明確年期。
- 吾等已獲 貴公司中國法律顧問就該物業權益提供法律意見，其中包括以下內容：
 - 上海克莉絲汀合法擁有該物業之土地使用權及房屋所有權；及
 - 上海克莉絲汀有權轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年十一月三十日 貴集團 應佔之資本值 人民幣元
4.	中國 上海 外高橋自由貿易區 泰谷路201號之 一塊土地、 五幢樓宇及 多座構築物	該物業包括地盤面積約為6,359平方米之一塊土地，以及其上於一九九五年至二零零六年間分期落成之5幢樓宇及多座配套構築物。 該等樓宇總樓面面積約為12,969.38平方米。該等樓宇的概約樓面面積及各自的用途載列如下：	該物業現由 貴集團佔用作工業、零售、辦公室及配套设施用途。	46,948,000 貴集團應佔 100%權益： 人民幣 46,948,000元

用途	樓面面積 (平方米)
工業	11,547.00
零售及辦公室	1,187.38
配套	235.00
合計：	<u>12,969.38</u>

構築物主要包括界限圍欄、道路及污水處理站。

該物業獲授之土地使用權年期於二零四三年八月三十一日屆滿，作工業用途。

附註：

1. 根據一份房地產權證－滬房地浦字(2009)第018414號，該物業（總樓面面積約12,969.38平方米）乃由 貴公司之間接全資附屬公司上海吉元德食品有限公司（「上海吉元德」）擁有。該物業之相關土地使用權（地盤面積約為6,359平方米）已授予上海吉元德，年期於二零四三年八月三十一日屆滿，作工業用途。
2. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問就該物業權益提供法律意見，其中包括以下內容：
 - a. 上海吉元德合法擁有該物業之土地使用權及房屋所有權；及
 - b. 上海吉元德有權轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年十一月三十日 貴集團 應佔之資本值 人民幣元
5.	中國 上海 浦東新區 惠南鎮 人民東路2729弄 4號之202室以及 2693號及2695號 兩個單位	該物業包括於二零零零年落成之一幢六層高住宅樓宇一層及二層之三個零售單位。 該物業總樓面面積約為214.32平方米。 該物業之土地使用權已授予上海克莉絲汀作住宅用途，無明確年期。	該物業之一層現由 貴集團佔用作零售用途，該物業之二層目前空置。	4,535,000 貴集團應佔 100%權益： 人民幣 4,535,000元

附註：

1. 根據一份房地產權證－滬房地浦字(2010)第212009號，該物業（總樓面面積約為214.32平方米）乃由 貴公司之間接全資附屬公司上海克莉絲汀食品有限公司（「上海克莉絲汀」）擁有。該物業之相關土地使用權已授予上海克莉絲汀作住宅用途，無明確年期。
2. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問就該物業權益提供法律意見，其中包括以下內容：
 - a. 上海克莉絲汀合法擁有該物業之土地使用權及房屋所有權；及
 - b. 上海克莉絲汀有權轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年十一月三十日 貴集團 應佔之資本值 人民幣元
6.	中國 江蘇省 南京市 白下區 洪武路317號之 一幢商業樓宇	該物業包括於一九九九年落成之 一幢兩層高商業樓宇。 該物業總樓面面積約為2,772.12 平方米。 該物業獲授之土地使用權年期於 二零四四年四月十三日屆滿，作 商業用途。	該物業目前空 置。	63,290,000 貴集團應佔 100%權益： 人民幣 63,290,000元

附註：

1. 根據一份國有土地使用權證－寧白國用(2007)第15474號，該物業之土地使用權（分攤地盤面積約為456.5平方米）已授予 貴公司之間接全資附屬公司上海克莉絲汀食品有限公司（「上海克莉絲汀」），年期於二零四四年四月十三日屆滿，作商業用途。
2. 根據兩份房屋所有權證－寧房權證白轉字第292316及292317號，一幢總樓面面積約為2,772.12平方米之兩層高商業樓宇由上海克莉絲汀擁有。
3. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問就該物業權益提供法律意見，其中包括以下內容：
 - a. 上海克莉絲汀合法擁有該物業之土地使用權及房屋所有權；及
 - b. 上海克莉絲汀有權轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年十一月三十日 貴集團 應佔之資本值 人民幣元
7.	中國 江蘇省 南京市 秦淮區 中華路238號之 一間零售店	該物業包括於二零零五年落成之一幢十二層高住宅樓宇一層之一個零售單位。 該物業樓面面積約為94.52平方米。 該物業獲授之土地使用權年期於二零四零年七月十三日屆滿，作批發及零售用途。	該物業現由 貴集團佔用作零售用途。	4,748,000 貴集團應佔 100%權益： 人民幣 4,748,000元

附註：

1. 根據一份國有土地使用權證－寧秦國用(2008)第05247號，該物業之土地使用權（分攤地盤面積約為27.9平方米）已授予 貴公司之間接全資附屬公司上海克莉絲汀食品有限公司（「上海克莉絲汀」），年期於二零四零年七月十三日屆滿，作批發及零售用途。
2. 根據一份房屋所有權證－寧房權證秦轉字第270106號，樓面面積約為94.52平方米之一個單位由上海克莉絲汀擁有。
3. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問就該物業權益提供法律意見，其中包括以下內容：
 - a. 上海克莉絲汀合法擁有該物業之土地使用權及房屋所有權；及
 - b. 上海克莉絲汀有權轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年十一月三十日 貴集團 應佔之資本值 人民幣元
8.	中國 江蘇省 南京市 玄武區 紅山路115-2號之 一間零售店	該物業包括於二零零八年落成之一幢七層高住宅樓宇地庫一層之一個零售單位。 該物業樓面面積約為114.09平方米。 該物業獲授之土地使用權年期於二零四五年七月二十日屆滿，作批發及零售用途。	該物業現由 貴集團佔用作零售用途。	2,735,000 貴集團應佔 100%權益： 人民幣 2,735,000元

附註：

1. 根據江蘇東恒集團國貿建設股份有限公司與 貴公司之間接全資附屬公司上海克莉絲汀食品有限公司（「上海克莉絲汀」）於二零零八年五月十三日訂立之一份南京商品房預售合同，該物業（樓面面積約為113.78平方米）已訂約售予上海克莉絲汀，總代價為人民幣2,106,000元。
2. 根據一份國有土地使用權證－寧玄國用(2008)第09460號，該物業之土地使用權（分攤地盤面積約為114.1平方米）已授予上海克莉絲汀，年期於二零四五年七月二十日屆滿，作批發及零售用途。
3. 根據一份房屋所有權證－寧房權證玄轉字第296839號，總樓面面積約為114.09平方米之一個單位由上海克莉絲汀擁有。
4. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問就該物業權益提供法律意見，其中包括以下內容：
 - a. 上海克莉絲汀合法擁有該物業之土地使用權及房屋所有權；及
 - b. 上海克莉絲汀有權轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年十一月三十日 貴集團 應佔之資本值 人民幣元
9.	中國 江蘇省 無錫市 惠山區 惠山大道1550號 無錫綠地世紀城666號 H36幢之一間零售店	該物業包括於二零零七年落成之一幢兩層高商業樓宇一層之一個零售單位。 該物業樓面面積約為96.05平方米。 該物業獲授之土地使用權年期於二零四五年七月二十日屆滿，作商業用途。	該物業現由 貴集團佔用作零售用途。	無商業價值

附註：

1. 根據上海綠地集團無錫置業有限公司與 貴公司之間接全資附屬公司上海克莉絲汀食品有限公司（「上海克莉絲汀」）於二零一零年二月二十四日訂立之一份房地產買賣合同，該物業（總樓面面積約為96.05平方米）已訂約售予上海克莉絲汀作商業用途，總代價為人民幣1,344,700元。
2. 根據一份房屋所有權證－錫房權證字第HS1000423971號，樓面面積約為96.05平方米之一個商業單位由上海克莉絲汀擁有。
3. 於該物業估值中，吾等對尚未取得國有土地使用權證之物業並未賦予任何商業價值。然而，為用作參考，吾等認為該物業於估值日之資本值將為人民幣1,441,000元（假設所有適當之產權證已取得並可自由轉讓）。
4. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問就該物業權益提供法律意見，其中包括以下內容：
 - a. 上海克莉絲汀佔用及使用該物業並無任何法律障礙；及
 - b. 在取得土地使用權證後，上海克莉絲汀有權轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年十一月三十日 貴集團 應佔之資本值 人民幣元
10.	中國 江蘇省 無錫市 濱湖區 萬順道與 大通路交匯處 萬科魅力之城 2區C16-4幢283-1號 之一間零售店	該物業包括於二零零七年落成之一幢十八層高商業／住宅綜合樓宇一層之一個零售單位。 該物業樓面面積約為118.68平方米。 該物業獲授之土地使用權年期於二零四五年二月八日屆滿，作商業用途。	該物業現由 貴集團佔用作零售用途。	2,018,000 貴集團應佔 100%權益： 人民幣 2,018,000元

附註：

1. 根據無錫萬科房地產有限公司與 貴公司之間接全資附屬公司上海克莉絲汀食品有限公司（「上海克莉絲汀」）於二零零九年十月十六日訂立之一份房地產買賣合同，該物業（樓面面積約為118.68平方米）已訂約售予上海克莉絲汀，總代價為人民幣1,388,439元。
2. 根據一份國有土地使用權證－錫國用(2010)第04013176號，該物業之土地使用權（分攤地盤面積約為6.2平方米）已授予上海克莉絲汀，年期於二零四五年二月八日屆滿，作商業用途。
3. 根據一份房屋所有權證－錫房權證濱湖字第WX1000356105號，樓面面積約為118.68平方米之一個單位由上海克莉絲汀擁有。
4. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問就該物業權益提供法律意見，其中包括以下內容：
 - a. 上海克莉絲汀合法擁有該物業之土地使用權及房屋所有權；及
 - b. 上海克莉絲汀有權轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年十一月三十日 貴集團 應佔之資本值 人民幣元
11.	中國 江蘇省 南京市 江寧開發區 清水亭西路189號之 三塊土地、 七幢樓宇、 多座構築物及 一幢在建樓宇	該物業包括總地盤面積約 91,866.3平方米之三塊土地及其 上於二零零五年至二零一零年間 分期落成之七幢樓宇及多座構築 物（「已落成物業」）。 該等樓宇總樓面面積約為 51,228.98平方米。 該等樓宇主要包括辦公室及工業 樓宇、倉庫、宿舍及食堂等。 構築物主要包括污水處理站、道 路及界限牆等。 該物業亦包括一幢在建樓宇（「在 建工程」），但施工已暫停。於落 成後，該樓宇將為一幢總樓面面 積約67,236.74平方米之辦公樓。 該物業獲授之土地使用權年期為 五十年，分別於二零五三年七月 六日、二零五五年六月二十八日 及二零五七年一月八日屆滿，作 工業用途。	除暫停施工之在 建工程外，該物 業現由貴集 團佔用作生產、 倉儲及辦公室用 途。	190,356,000 貴集團應佔 100%權益： 人民幣 190,356,000元

附註：

- 根據一份國有土地使用權證－寧江國用(2006)第06830號，該物業之一塊土地（地盤面積約為46,680.40平方米）之土地使用權已授予 貴公司之間接全資附屬公司南京克莉絲汀食品有限公司（「南京克莉絲汀」），年期為五十年，於二零五五年六月二十八日屆滿，作工業用途。

根據四份房屋所有權證－江寧房權證東山字第N00177532及N00177533號以及寧房權證江出字第JN00194569及JN00194570號，該物業之四幢樓宇（總樓面面積約為40,508.11平方米）由南京克莉絲汀擁有。

- 根據南京克莉絲汀軟管實業有限公司與南京克莉絲汀於二零一零年十二月八日訂立之一份國有土地使用權轉讓合同，該物業之另一塊土地（地盤面積約為33,300.5平方米）之土地使用權已訂約轉讓予南京克莉絲汀，年期於二零五三年七月六日屆滿，作工業用途，總代價為人民幣13,784,400元。

根據一份國有土地使用權證－寧江國用(2011)第10042號，總地盤面積約為33,300.6平方米之該塊土地之土地使用權已授予南京克莉絲汀，年期為五十年，於二零五三年七月六日屆滿，作工業用途。

附錄四

物業估值

根據南京克莉絲汀軟管實業有限公司與南京克莉絲汀訂立之三份南京市江寧區房地產買賣契約，總樓面面積約為10,720.87平方米之三幢樓宇已訂約售予南京克莉絲汀，總代價為人民幣9,824,800元。

根據三份房屋所有權證－江寧房權證東山字第N00162322、N00162327及N00162329號，該物業之三幢樓宇（總樓面面積約為10,720.87平方米）由南京克莉絲汀擁有。

3. 根據南京奧普織物有限公司與南京克莉絲汀於二零零九年五月七日訂立之一份國有土地使用權轉讓合同，餘下一塊土地（地盤面積約為11,885.3平方米）之土地使用權已訂約轉讓予南京克莉絲汀，年期於二零五七年一月八日屆滿，作工業用途，總代價為人民幣4,789,800元。

根據一份國有土地使用權證－寧江國用(2009)第17785號，地盤面積約為11,885.3平方米之該塊土地之土地使用權已授予南京克莉絲汀，年期為五十年，於二零五七年一月八日屆滿，作工業用途。

根據一份建設工程規劃許可證－建字第32011520118-1183號（受益人為南京克莉絲汀），總樓面面積約為67,236.74平方米之一幢寫字樓之建設工程已獲准施工。

誠如 貴公司所告知，根據可行性研究，在建工程之估計總建築成本約為人民幣87,391,000元。

4. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問就該物業權益提供法律意見，其中包括以下內容：
- a. 南京克莉絲汀合法擁有附註1及2所述部份物業之土地使用權及房屋所有權。南京克莉絲汀有權轉讓、出租、抵押或以其他方式處置上述部份物業；及
- b. 南京克莉絲汀合法擁有附註3所述物業之土地使用權。由於地面建設工程尚未開始，南京克莉絲汀毋需申請建設工程施工許可證。
5. 由於該物業之賬面值超過 貴集團總資產之15%，故吾等認為該物業為 貴集團持有之重大物業：

該重大物業之詳情：

- (a) 該物業位置之總體說明 : 位於南京市江寧開發區清水亭西路與蘇源大道交匯處。該物業地盤為不規則四邊形形狀，臨近建築物主要由中低層工業大樓組成。
- 區域內具有各類主幹道連接該物業與南京市區。另外，位於南京市南側的南京祿口國際機場距該物業約30千米。
- (b) 該物業之產權負擔、留置權、抵押及按揭詳情 : 無
- (c) 環境問題 : 未曾進行環境研究。
- (d) 調查、通告、待決訴訟、違法或業權限制詳情 : 無
- (e) 建設、翻新、修繕或發展該物業之未來計劃及估計相關費用 : 據 貴公司告知，根據可行性研究，在建工程之估計總建設成本約為人民幣87,391,000元，其中基礎工程款人民幣8,117,000元於截至估值日已經支付。於估值日期並無重大進一步發展在建工程。根據可行性研究，完成在建工程之估計尚待完成建設費用約為人民幣79,274,000元。據 貴公司告知， 貴公司目前並無意向於本文件日期起計未來12個月內對在建工程作重大進一步發展。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年十一月三十日 貴集團 應佔之資本值 人民幣元										
12.	中國 江蘇省 南京市 江寧 紡織工業園 蘇源大道與 芳園路交匯處之 一塊土地、 三幢樓宇及 多座構築物	該物業包括地盤面積約62,957.5平方米之一塊土地及其上於二零零三年至二零零八年間分期落成之三幢樓宇及多座構築物。 該等樓宇總樓面面積約為26,278平方米。該等樓宇之概約樓面面積及各自的用途載列如下：	該物業之宿舍樓現由 貴集團佔用，餘下樓宇目前空置。	29,203,000 貴集團應佔 100%權益： 人民幣 29,203,000元										
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>樓面面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>工業</td> <td>18,800</td> </tr> <tr> <td>宿舍</td> <td>6,545</td> </tr> <tr> <td>食堂</td> <td>933</td> </tr> <tr> <td>合計：</td> <td>26,278</td> </tr> </tbody> </table>	用途	樓面面積 (平方米)	工業	18,800	宿舍	6,545	食堂	933	合計：	26,278		
用途	樓面面積 (平方米)													
工業	18,800													
宿舍	6,545													
食堂	933													
合計：	26,278													
		該等樓宇包括一幢工業樓宇、一個宿舍及一個食堂。												
		構築物主要包括污水處理站、道路及界限牆等。												
		該物業獲授之土地使用權年期於二零五五年十一月二十日屆滿，作工業用途。												

附註：

- 根據南京中京達集團有限公司與 貴公司之間接全資附屬公司南京克莉絲汀食品有限公司（「南京克莉絲汀」）於二零零九年十一月五日訂立之一份國有土地使用權轉讓合同，一塊地盤面積約為62,957.5平方米之土地之土地使用權已訂約轉讓予南京克莉絲汀，年期於二零五五年十一月二十日屆滿，作工業用途，總代價為人民幣24,872,400元。
- 根據一份國有土地使用權證－寧江國用(2010)第03112號，一塊地盤面積約為62,957.5平方米之土地之土地使用權已授予南京克莉絲汀，年期於二零五五年十一月二十日屆滿，作工業用途。
- 至於總樓面面積約為26,278平方米之三幢樓宇，吾等未獲提供任何產權證。
- 於評估該物業時，吾等對附註3所述尚未取得任何產權證之三幢樓宇並無賦予任何商業價值。然而，為用作參考，吾等認為該等樓宇（不包括土地）於估值日之折舊重置成本總額為人民幣35,533,000元（假設所有適當之產權證已取得並可自由轉讓）。

5. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問就該物業權益提供法律意見，其中包括以下內容：
- a. 南京克莉絲汀合法擁有該物業之土地使用權；南京克莉絲汀佔用及使用該物業並無重大法律障礙；及
 - b. 由於附註3所述之三幢樓宇尚未取得房屋所有權證，故此南京克莉絲汀不可自由轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業。