

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。

附錄三

物業估值

以下為獨立估值師仲量聯行西門有限公司就本集團物業權益於二零一一年八月三十一日的估值所編製的函件全文、估值概要及估值證書，以供收錄於本文件。



Jones Lang LaSalle Sallmanns Limited
6/F Three Pacific Place
1 Queen's Road East Hong Kong
tel +852 2169 6000 fax +852 2169 6001
Licence No: C-030171

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：

吾等按照閣下的指示對中國車輛零部件科技控股有限公司（「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」）擁有權益的物業進行估值，吾等確認已進行視察及作出有關查詢及調查，並取得吾等認為必要的其他資料，以向閣下提供吾等對物業權益於二零一一年八月三十一日（「估值日」）資本值的意見。

吾等對物業權益的估值乃指市值。所謂市值，就吾等所下定義而言，乃指「在進行適當的市場推廣後，由自願買方及自願賣方於估值日達成物業交易的公平交易估計金額，而雙方乃在知情、審慎及不受脅迫的情況下自願進行交易」。

吾等採用直接比較法對物業權益進行估值，假設該物業權益按其現有狀況即時交吉出售，並參考有關市場可資比較的銷售交易。

由於第一類第1及第2項A部分物業的樓宇及構築物的性質及該類物業所處的特定位置，現時可能不會有現成可資比較的相關市場銷售。因此，吾等採用折舊重置成本法對物業權益進行估值。

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。

附錄三

物業估值

折舊重置成本的定義為「將資產重置為其現代等值資產的現時成本減去按實際損耗及一切相關形式的陳舊及優化費用作出的扣減」。此乃根據土地現有用途對市值的估計值，另加進行改造的現時重置(或重建)成本，再減去按實際損耗及一切相關形式的陳舊及優化費用作出的扣減計算。物業權益的折舊重置成本須視乎有關業務是否具備足夠的潛在盈利能力而定。

對於估值日在建的第一類第2號物業B部分及第3號物業權益進行估值時，吾等乃假設其將根據吾等獲 貴集團提供的最新發展計劃進行物業開發及完工。吾等於達致估值意見時，已計及與於估值日建造進度相關的建造成本及專業費用，以及為完成目前在建工程而將支出的剩餘成本及費用。

吾等並無向 貴集團所租用的第二類物業權益賦予任何商業價值，此乃由於租賃屬短期性質或禁止轉讓或分租，或由於缺乏可觀租金利潤所致。

由於第三類物業權益於估值日尚未轉讓予 貴集團，因此物業的業權尚未歸屬於 貴集團，故吾等並無賦予該等物業權益任何商業價值。

吾等的估值乃假設賣方於市場出售物業權益，並無受惠於可影響物業權益價值的遞延條款合同、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排。

吾等的報告並無考慮所估物業權益的任何抵押、按揭或所欠負款項，以及在出售過程中可能產生的任何開支或稅項。除另有指明者外，吾等假設該等物業概不附帶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，吾等已遵守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、香港測量師學會頒佈的香港測量師學會物業估值準則及國際估值準則委員會頒佈的國際估值準則所載的一切規定。

吾等在很大程度上依賴 貴集團所提供的資料，並接納給予吾等有關租期、規劃批文、法定通告、地役權、佔用詳情、租賃及所有其他有關事項的意見。

吾等已獲提供有關物業權益的多份業權文件副本，包括國有土地使用權證、房屋所有權證及正式圖則，並已作出有關查詢。在可能情況下，吾等已查閱文件的正本，以核實中

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。

附錄三

物業估值

國物業權益目前的業權、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—國浩律師(上海)事務所所提供有關中國物業權益效力的意見。

吾等並無進行詳細實地測量以核實有關物業佔地面積的準確性，但假設吾等所獲業權文件及正式地盤圖則所示佔地面積均為正確。所有文件及合同僅用作參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無進行實地測量。

吾等曾視察該等物業的外部，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無進行任何調查，以確定土地狀況及設施是否適合於該土地上進行任何開發。吾等編製的估值，乃基於假設該等方面均令人滿意。此外，吾等並無進行結構測量，但吾等在視察過程中，並無發現任何嚴重損壞。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。吾等並無對任何屋宇設備進行測試。

吾等並無理由懷疑 貴集團提供予吾等的數據的真實性及準確性。吾等亦已徵求 貴集團確認所提供數據概無遺漏任何重大事項。吾等認為已獲提供足夠資料，以達致知情的意見，並概無理由懷疑有任何重大資料被隱瞞。

除另有說明者外，本報告所列的所有貨幣金額均為人民幣。

吾等的估值概述如下，並隨函附奉估值證書。

此致

中國車輛零部件科技控股有限公司
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

MRICS MHKIS RPS(GP)

謹啟

二零一一年[●]

附註：彭樂賢為特許測量師，於中國物業估值方面擁有28年經驗，並於香港、英國及亞太地區物業估值方面擁有32年經驗。

陳志康為特許測量師，於中國物業估值方面擁有19年經驗及於香港、英國物業估值擁有18年經驗，並於亞太區擁有相關經驗。

本網上預覽資料集為草擬本，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。

附錄三

物業估值

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 八月三十一日 現況下的資本值 人民幣
1. 位於中國 河南省 南陽市 淅川縣 城關鎮老街76號的三幅土地、 多幢樓宇及構築物	42,760,000
2. 位於中國 河南省 南陽市 淅川縣 上集鎮 丹陽社區的兩幅土地、 多幢樓宇及構築物	117,150,000
3. 位於中國 海南省 海口市 貨運大道路北側 的一幅土地及在建的一幢樓宇 及多個構築物	7,200,000
4. 位於中國 河南省 南陽市 淅川縣 城關鎮 英泰花園的3個住宅單位	538,000
	小計： <u>167,648,000</u>

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。

附錄三

物業估值

第三類－ 貴集團於中國提議收購的物業權益

編號物業	於二零一一年 八月三十一日 現況下的資本值 人民幣
8. 位於中國 河南省 南陽市 淅川縣 上集鎮 丹陽社區的一幅土地	無商業價值
	小計： <u> 零</u>
	總計： <u> 167,648,000</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 八月三十一日 現況下的資本值 人民幣
1.	位於中國 河南省 南陽市 浙川縣 城關鎮老街 76號的三幅 土地、多幢樓 宇及構築物	<p>該物業包括三幅總地盤面積約46,203.8平方米的土地及建於其上的35幢樓宇及多個輔助構築物(於一九七四年及二零零九年間不同時期落成)。</p> <p>該等樓宇的總建築面積約35,218.33平方米。</p> <p>構築物主要包括邊界牆、道路、露天場地、水池、屏障及大門。</p> <p>該物業的土地使用權已授出，作工業用途，年期同於二零五三年十二月十九日屆滿。</p>	該物業現時由貴集團佔用作生產、附屬辦公室及員工宿舍用途。	42,760,000 貴集團應佔 100%權益： 人民幣 42,760,000元

附註：

- 根據三份國有土地使用權證－浙國用(2006)字第178、179及180號，三幅總地盤面積約46,203.8平方米土地的土地使用權已授予南陽浙減汽車減振器有限公司浙川汽車減振廠(「南陽浙減」)作工業用途，年期同於二零五三年十二月十九日屆滿。
- 南陽浙減為外商獨資企業，為貴公司的全資附屬公司。
- 根據七份房屋所有權證－浙字第00014710、00019992、00019993、00019994、00019995、00019996及00019997號，七幢總建築面積約2,239.14平方米的樓宇由南陽金冠減振器公司浙川汽車減振器廠擁有。
- 根據24份房屋所有權證－城關鎮字第00021466、00021470、00021468、00021467、00021465、00021469、00021540、00021541、00021542、00021538、00021539、00021537、00021536、00021535、00021534、00021533、00021532、0002531、00021530、00012529、00021525、00021526、00021527及00021528號，總建築面積約30,202.65平方米的24幢樓宇由南陽金冠減振器公司浙川汽車減振器廠擁有。
- 根據2份房屋所有權證－龍城街道字第00027933及00027934號，總建築面積約2,776.54平方米的4幢樓宇由南陽浙減汽車減振器有限公司擁有。

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。

6. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問就物業權益提供的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
- a. 上述南陽浙減擁有的土地使用權屬合法有效，並受中國法律保護。南陽浙減有權根據業權證書所規定的有效期及用途佔用、使用、轉讓、租賃、抵押及以其他合法方式轉讓業權。該等土地不符合強制性收購及保全措施的法律程序及或有重大不利影響的其他程序，亦無違反土地用途的任何條文；及
 - b. 上述房屋所有權證屬合法有效，有關其房地產由南陽浙減擁有，並受中國法律保護。南陽浙減有權根據業權證書規定的有效期及用途佔用、使用、轉讓、租賃、抵押及以其他合法方式轉讓該等房地產的業權。該等房地產不符合保全措施的法律程序或有重大不利影響的其他程序。既無違反房地產土地用途的任何條文，亦無因有關違反行為而產生任何行政處罰。
 - c. 總建築面積約332.23平方米的4幢樓宇屬附屬設備的簡單構築物，因此毋須取得房屋所有權證。
 - d. 無房屋所有權證將不會對業務營運產生重大影響。

估值證書

編號物業	概況及年期	估用詳情	於二零一一年 八月三十一日 現況下的資本值 人民幣
2. 位於中國 河南省 南陽市 淅川縣 上集鎮丹陽社 區的兩幅土 地、多幢樓宇 及構築物	<p>該物業包括兩幅總地盤面積約345,368平方米的土地及建於其上的3幢樓宇及多個輔助構築物(於二零零八年落成) (「A部分」)。</p> <p>該等樓宇的總建築面積約12,322.10平方米。</p> <p>該等樓宇主要包括工業樓宇、辦公樓宇、輔助樓宇、宿舍、餐廳及警衛室。</p> <p>構築物主要包括邊界牆、道路、露天場地、水池及大門。</p> <p>該物業亦包括兩幢工業樓宇，於估值日正在興建中(「在建工程」) (「B部分」)。</p> <p>在建工程計劃於二零一一年十一月底落成。落成後，在建工程的總規劃建築面積約17,462平方米。</p> <p>總建築費用估計約人民幣14,880,000元(不包括市場推廣、財務及其他間接費用，其中截至估值日已發生約人民幣10,560,000元的費用)。</p> <p>該物業的土地使用權已授出，作工業用途，年期分別於二零五九年十月四日至二零六一年一月八日間屆滿。</p>	<p>該物業現時由貴集團佔用作生產、附屬辦公室及員工宿舍用途，惟其中兩幢工業樓宇正在興建中。</p>	<p>117,150,000</p> <p>貴集團應佔 100%權益： 人民幣 117,150,000元</p>

附註：

1. 南陽淅減汽車減振器有限公司淅川汽車減振廠(「南陽淅減」)為外商獨資企業，為貴公司的全資附屬公司。
2. 根據國有土地使用權證—淅國用(2009)字第037號，總建築面積約126,766平方米的一幅土地的土地使用權已授予南陽淅減作工業用途，期限於二零五九年十月四日屆滿。
3. 根據國有土地使用權證—淅國用(2011)字第031號，總地盤面積約218,602平方米的一幅土地的土地使用權已授予南陽淅減作工業用途，期限於二零六一年一月八日屆滿，土地金及相關成本為人民幣63,455,740元。

4. 根據房屋所有權證一上集鎮字第00027932號，總建築面積約12,322.10平方米的3幢樓宇由南陽浙減汽車減振器有限公司擁有。
5. 根據建設項目選址意見書浙選字第(2010) 6號，建設單位名稱為南陽浙減擬用地面積218,602平方米的土地建設開發項目符合城鄉規劃要求。
6. 根據二零一一年十月二十一日浙川縣住房和城鄉建設局出具《證明》，證明南陽浙減二期建築工程符合整體規劃要求，並同意邊施工邊辦理施工許可手續，現施工許可手續正在辦理之中，預計於二零一一年十一月二十日以前施工許可手續可辦理完畢。
7. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問就物業權益提供的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
 - a. 上述南陽浙減擁有的土地使用權屬合法有效，並受中國法律保護。南陽浙減有權根據業權證書規定的有效期及用途佔用、使用、轉讓、租賃、抵押及以其他合法方式轉讓業權。該等土地不符合強制性收購及保全措施的法律程序或有重大不利影響的其他程序，亦無違反土地用途的任何條文；及
 - b. 上述房屋所有權證屬合法有效，有關其房地產由南陽浙減擁有，並受中國法律保護。南陽浙減有權根據業權證書所規定的有效期及用途佔用、使用、轉讓、租賃、抵押及以其他合法方式轉讓業權。該等房地產不符合保全措施的法律程序或有重大不利影響的其他程序。既無違反房地產土地用途的任何條文，亦無因有關違反行為而產生任何行政處罰。
 - c. 南陽浙減已全數支付土地轉讓金，並獲得中國相關部門的所有必要審批及牌照。
 - d. 南陽浙減的前述在建工程的施工已取得有關當局的同意，相關施工許可手續正在辦理之中。如南陽浙減依法履行取得房屋產權的法律程序，就該等房屋產權的獲得無實質性法律障礙。

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。

附錄三

物業估值

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年 八月三十一日 現況下的資本值 人民幣
3.	位於中國 海南省 海口市 貨運大道路 北側的一幅土 地及在建的一 幢樓宇及多個 構築物	<p>該物業包括一幅地盤面積約15,736.21平方米的土地及於估值日正興建於該幅土地之上的辦公樓宇及一個警衛室（「在建工程」）。</p> <p>在建工程計劃於二零一一年十一月底前落成。落成後，在建工程的總規劃建築面積約2,938.47平方米。總建築費用估計約人民幣2,740,000元。根據貴公司的意見，於估值日已發生人民幣2,603,000元的費用。</p> <p>構築物主要包括邊界牆、道路、露天場地、水池及大門。</p> <p>該物業的土地使用權已授出，年期於二零五五年八月二十五日屆滿。</p>	該物業正在興建中而部分現時由貴集團佔用作臨時安裝廠及附屬辦公室用途。	7,200,000 貴集團應佔 100%權益： 人民幣 7,200,000元

附註：

1. 海口丹江汽車減振器有限公司（「海口丹江」）為貴公司的全資附屬公司。
2. 根據國有土地使用權證—海口市國用字（2006）第008178號，總地盤面積約15,736.21平方米的物業的土地使用權已授予海口丹江汽車減振器有限公司。
3. 根據海口丹江獲授的建設用地規劃許可證—海保2006-12，已獲批於地盤面積為15,736.21平方米的土地上興建。
4. 根據建設工程規劃許可證—海高新規証建（2009）—第12號，建築面積約2,938.47平方米的樓宇已獲批興建。
5. 根據二零一一年五月十八日海口國家高新技術產業開發區管理委員會規劃建設土地局出具《證明》，證明海口丹江工程符合整體規劃要求，預計於二零一一年十二月三十一日以前施工許可手續辦理完畢。
6. 吾等已獲貴公司中國法律顧問就物業權益提供的法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：
 - a. 上述海口丹江擁有的土地使用權屬合法有效，並受中國法律保護。海口丹江有權根據業權證書規定的有效期及用途佔用、使用、轉讓、租賃、抵押及以其他合法方式轉讓業權。該等土地不符合強制性收購及保全措施的法律程序或有重大不利影響的其他程序，亦無違反土地用途的任何條文；及

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。

附錄三

物業估值

- b. 海口丹江已全數支付土地轉讓金，並獲得中國相關部門的所有必要審批及牌照。
- c. 海口丹江的前述在建工程已取得有關當局的同意，相關施工許可手續正在辦理之中。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一一年 八月三十一日 現況下的資本值 人民幣
4.	位於中國 河南省 南陽市 淅川縣 城關鎮英泰花 園的3個住宅 單位	該物業包括一幢於二零零六年前後 落成的六層高住宅樓宇的3樓及4樓 的3個單位。 該物業的總建築面積約383.94平方 米。	該物業現時由 貴 集團估用員工宿舍 用途。	538,000 貴集團應佔 100%權益： 人民幣 538,000元

附註：

1. 南陽淅減汽車減振器有限公司(前稱南陽金冠汽車減振器有限公司)，為一家於二零零五年六月二十三日在中國成立的外商獨資企業，為 貴公司的全資附屬公司之一。
2. 根據兩份房屋所有權證一城關鎮字第00021263號及00021264號，總建築面積約255.96平方米的2個單位由南陽金冠汽車減振器有限公司淅川汽車減振器廠擁有。
3. 根據一份房屋所有權證一城關鎮字第000214000號，總建築面積約127.98平方米的一個單位由南陽淅減汽車減振器有限公司淅川汽車減振器廠擁有。
4. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問就物業權益提供的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
 - a. 上述房屋所有權證屬合法有效，有關房地產由南陽淅減擁有，並受中國法律保護。南陽淅減有權根據業權證書所規定的有效期及用途估用、使用、轉讓、租賃、抵押及其他合法方式轉讓業權。該等房地產不符合保全措施的法律程序或有重大不利影響的其他程序。既無違反房地產土地用途的任何條文，亦無因有關違反行為而產生任何行政處罰。

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。

附錄三

物業估值

估值證書

第二類 — 貴集團於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 八月三十一日 現況下的資本值 人民幣
5.	位於中國 河南省 浙川縣 上九路 龍城花園二期 17號樓的 30個單位	<p>該物業包括一幢於二零一零年前後落成的六層高住宅樓宇的30個單位。</p> <p>該物業的總建築面積約1,650平方米。</p> <p>根據南陽浙減汽車減振器有限公司浙川汽車減振器廠(作為承租人)與浙川縣廉租住房管理所(作為出租人，獨立第三方)訂立的租賃協議，該物業由 貴集團租用，租期由二零一一年三月十五日起至二零一二年三月十四日屆滿，年租金為人民幣19,800元，不包括雜項開支。</p>	該物業現時由 貴集團佔用員工宿舍用途。	無商業價值

附註：

- 吾等已獲 貴公司中國法律顧問就該物業租賃協議的合法性提供的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
 - 雙方簽署的租賃協議屬有效，具法律約束力，可根據中國法律強制執行。
 - 南陽浙減有權根據條件佔用及使用物業，而租賃協議不得被撤銷、終止或宣佈無效。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年 八月三十一日 現況下的資本值 人民幣
6.	位於中國 河南省 浙川縣 城關鎮老街路 北側的多個單 位	該物業包括一幢於二零零五年前後 落成的六層高倉儲樓宇1樓的9個單 位。 該物業的總建築面積約437.13平方 米。 根據南陽浙減汽車減振器有限公司 浙川汽車減振器廠(作為承租人)與 浙川縣寶春源醬料食品有限公司 (作為出租人，獨立第三方)訂立的 租賃協議，該物業由 貴集團租 用，租期由二零一一年三月一日起 至二零一二年三月一日屆滿，年租 金為人民幣23,000元，不包括其他 雜項開支。	該物業現時由 貴 集團佔用作倉儲用 途。	無商業價值

附註：

1. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問就該物業租賃協議的合法性提供的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
 - a. 雙方簽署的租賃協議屬有效，具法律約束力，可依據中國法律強制執行。
 - b. 南陽浙減有權根據租賃協議的條件佔用及使用物業，而租賃協議不得被撤銷、終止或宣佈無效。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年 八月三十一日 現況下的資本值 人民幣
7.	位於中國 河南省 浙川縣 城關鎮 西灣工業區的 辦公樓宇及車 間樓宇	該物業包括分別於二零零零年及一九九八年前後落成的一幢兩層高車間樓宇及一幢三層高辦公樓宇。 該物業的總建築面積約2,065.89平方米,詳情載列如下：	該物業現時由 貴集團佔用作生產及辦公室用途。	無商業價值
			面積 (平方米)	
		車間	1,400	
		辦公室	665.89	
		總計	<u>2,065.89</u>	
		根據南陽浙減汽車減振器有限公司浙川汽車減振器廠(作為承租人)與浙川縣寶春源醬料食品有限公司(出租人,獨立第三方)訂立的租賃協議,該物業由 貴集團租用,租期由二零一一年九月一日起至二零一二年三月一日屆滿,租金總額為人民幣22,500元,不包括其他雜項開支。		

附註：

1. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問就物業租賃協議的合法性提供的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
 - a. 雙方簽署的租賃協議屬有效，具法律約束力，可依據中國法律強制執行。
 - b. 南陽浙減有權根據租賃協議的條件佔用及使用物業，而租賃協議不得被撤銷、終止或宣佈無效。

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。

附錄三

物業估值

估值證書

第三類－ 貴集團於中國提議收購的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年 八月三十一日 現況下的資本值 人民幣
8.	位於中國 河南省 南陽市 淅川縣 上集鎮丹陽社 區的一幅土地	該物業包括一幅地盤面積約 123,139平方米的土地，於估值日 正在進行地盤平整。	該物業現為空置。	無商業價值

附註：

1. 根據建設項目選址意見書淅選字第(2010) 6號，建設單位名稱為南陽淅減擬用地面積123,139平方米的土地建設開發項目符合城鄉規劃要求。
2. 根據二零零九年的徵地協議，南陽淅減由淅川縣上集鄉陳家村村民委員會徵用農民土地400畝，並給予每畝人民幣23,000元的補償。
3. 根據二零零九年的徵地協議，南陽淅減由淅川縣上集鎮丹陽社區居民委員會徵用農民土地200畝，並給予每畝人民幣23,000元的補償。
4. 根據二零一零年十二月二十日委托補充耕地協議書，南陽淅減委托淅川縣金地土地開發整理有限公司開墾補充相應質量耕地122,611平方米，並約定按照《河南省人民政府辦公廳關於加強土地調控嚴格土地管理的通知》依法支付每平方米人民幣13元的補充耕地費。
5. 於估值日，該物業尚未轉讓予 貴集團，因此物業的業權並未歸屬於 貴集團。因此，我們並未賦予該物業任何商業價值。然而，僅作參考用途，我們認為，該幅土地於估值日的資本值將為人民幣22,000,000元，在 貴集團獲相關業權證書的條件下， 貴集團有權自由轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業。

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。

附錄三

物業估值

6. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問就物業權益提供的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
 - a. 南陽浙減已就該地盤面積約123,139平方米(以土地使用權證獲批的面積為限)的物業的土地使用權遞交申請。土地使用權預期於二零一二年三月底取得，地價估計為人民幣22,000,000元，作工業用途。
 - b. 前述《徵地協議》、《委托補充耕地協議書》不違反中國法律法規的規定，合法有效。如南陽浙減以企業自有資金依法履行取得國有土地使用權的法律程序，就該等國有土地使用權的獲得無實質性法律障礙。