

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，並可予修訂。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

附錄三

物業估值

以下為獨立物業估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司就對本集團所持有物業於2012年4月30日的估值而編製以供載入本文件的函件全文、估值概要及估值證書。



香港中環
交易廣場二期23樓
第一太平戴維斯
估值及專業顧問有限公司

電話：(852) 2801 6100
傳真：(852) 2530 0756

地產代理牌照號碼：C-023750
savills.com

敬啟者：

我們按照閣下的指示，對協眾國際控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（在下文統稱「貴集團」）於中華人民共和國（「中國」）擁有權益的物業進行估值。我們已進行視察、作出有關查詢及取得我們認為必要的其他資訊，以便向閣下提供我們就該等物業於2012年4月30日（「估值日期」）的價值的意見，以供載入文件。

我們對各物業的估值乃我們對其市值的意見。所謂市值，就我們所下定義而言，乃指「在自願買方及自願賣方於各方知情、審慎及並無受脅迫的情況下，在物業經適當行銷後，以公平交易方式於估值日期的應當估計交易金額」。

附錄三

物業估值

市值乃賣方於市場上合理可得最高價格及買方於市場上合理可得最有利價格。此估值具體而言並不考慮因非典型融資、售後租回安排、合營企業、管理協議、與出售有關的任何人士所授出的特別考慮因素或特許，或任何特殊價值成分等特殊條款或具體情況而有所上調或下調的估計價格。物業市值的估計亦無考慮買賣成本，及並無抵銷任何相關稅項。

在對第一類於中國持有供擁有人佔用的物業進行估值時，由於該等物業的已建成樓宇及構築物的特定用途，且並無現成可作比較的市場案例，故無法按直接比較基準對該等物業的樓宇及構築物進行估值。該等物業已按折舊重置成本（「折舊重置成本」）基準估值。我們對「折舊重置成本」所下定義為我們所認為有關土地在現行用途的價值，以及重新重置該等樓宇及構築物的估計成本（包括專業費用及財務收費），並按實際耗損及所有相關形式的退化及優化等因素作出相應扣減。就在建中的第一項物業的部分而言，我們亦已計入所產生的建築成本及於估值日期將會完成發展而將會支出的尚未支付建築成本折舊重置成本須視乎有關業務是否具備足夠潛在盈利能力而定。

在對第二類在中國未來發展的物業進行估值時，我們已透過直接比較法，參考市場上可比銷售交易個案並假設以交吉形式出售而對物業進行估值。

在對第三類 貴集團於中國租用的物業進行估值時，我們並無賦予該等物業任何商業價值，乃由於該等物業被禁止轉讓或分租或因其他原因缺乏可觀的利潤租金。

我們已獲提供有關該等中國物業的所有權文件的摘要副本。然而，我們並無查閱文件正本，以證實是否有並未顯示於交予我們的副本上的任何修訂。我們在很大程度上依賴 貴集團及其法律顧問瑛明律師事務所（「中國法律顧問」）就該等中國物業的所有權提供的資訊。

我們亦已接納我們獲提供有關規劃批文或法定通告、地役權、年期、開發方案、已支出及未償還的建造成本、佔用詳情、佔地及建築面積以及一切其他相關事宜的意見。估值證書所列的尺寸、計量及面積乃基於 貴集團向我們提供的文件所載資訊而計算，故僅為大約數值。我們並無進行實地計量。我們並無理由懷疑 貴集團所提供資訊的真確性及並無遺漏重大事實的確認。我們認為，我們已獲提供足夠資訊以達致知情意見。

附錄三

物業估值

我們已視察該等物業的外部狀況，並在情況許可下視察其內部狀況。我們於視察的過程中，並無發現任何嚴重缺陷。然而，我們並無進行結構測量，故無法呈報該等物業是否並無腐朽、蟲蛀或任何其他結構缺陷。我們並無測試任何設施。

我們進行估值時並無考慮任何物業的任何押記、按揭或欠款，亦無考慮於出售成交時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明外，我們假設有關物業並無附帶可能影響其價值而屬於繁重的產權負擔、限制及支出。

地盤視察於2011年11月由特許測量師胡建明先生以及中國註冊房地產估價師及土地估價師周洛娉小姐進行。

我們於編製估值報告時，已遵守由香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第五章及第12項應用指引，及由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)所載列的規定。

除另有說明外，所列款額均以人民幣計算。

隨函附奉我們的估值概要及估值證書。

此致

位於
中國
江蘇省
南京市
江寧區
南京江寧科學園
科寧路389號
協眾國際控股有限公司
列位董事 台照

代表
第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司
董事
劉振權
MHKIS MRICS RPS (GP)
謹啟

2012年[•]月[•]日

附註： 劉振權先生乃合資格估值師，並擁有逾19年的香港及中國物業估值的執業經驗。

附錄三

物業估值

估值概要

編號	物業	於2012年4月30日 現況下的資本值 (人民幣)	貴集團 應佔權益 (%)	於2012年 4月30日 貴集團應佔 資本值 (人民幣)
第一類 — 貴集團於中國持有供擁有人估用的物業				
1.	位於中國江蘇省南京市 江寧區南京江寧科學園科 寧路389號的工業群樓	120,300,000	100%	120,300,000
2.	位於中國遼寧省撫順市 撫順經濟開發區 旺力街東側及 沈東路 以南的工業群樓	16,200,000	60%	9,720,000
	小計：	136,500,000		130,020,000
第二類 — 貴集團於中國持有供未來開發的物業				
3.	位於中國北京市大興區 採育鎮三支路 以東的一幅土地	22,100,000	50%	11,050,000
	小計：	22,100,000		11,050,000

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，並可予修訂。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

附錄三

物業估值

編號	物業	於2012年4月30日 現況下的資本值 (人民幣)	貴集團 應佔權益 (%)	於2012年 4月30日 貴集團應佔 資本值 (人民幣)
第三類 — 貴集團於中國租用的物業				
4.	中國北京市通州區 于家鎮西垓村 268號	無商業價值		無商業價值
5.	中國湖北省武漢市武漢 經濟技術開發區 後官湖大道88號 東峻工業園2層 的辦公室單位	無商業價值		無商業價值
6.	中國北京大興區 育政街 20號一個單位	無商業價值		無商業價值
		小計：	無	無
		總計：	<u>158,600,000</u>	<u>141,070,000</u>

附錄三

物業估值

估值證書

第一類 — 貴集團於中國持有供擁有人佔用的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2012年4月30日 現況下的資本值
1.	位於中國江蘇省 南京市江寧區 南京江寧科學園 科寧路389號的 工業群樓	<p>該物業包括於佔地面積約為 60,133.90平方米(647,281平方呎) 的一幅土地上興建的工業群樓， 於2004年至2012年間分階段竣工。</p> <p>該物業包括五幢樓高一至三層的 工廠、辦公大樓及倉庫(合計建築面 積 約34,689.10平方米 (373,393平方呎))及多項構築物。</p> <p>此外，現正興建合計建築面積 為15,631.00平方米(168,252平方呎) 的一棟大樓，預定將於2012年 竣工。</p> <p>該物業已獲授土地使用權作工業 用途，年期於2052年12月24日 屆滿。</p>	<p>該物業由 貴集團 佔用作工廠、辦公室及 儲存用途，惟不包括總 建築面積約15,631.00平 方米的一幢在建中大 樓。</p>	人民幣120,300,000 元(貴集團應佔 100%權益；人民幣 120,300,000元)

附註：

1. 根據土地使用權證寧江國用(2010)第00873號，佔地面積為60,133.90平方米的一幅土地的土地使用權已授予南京協眾汽車空調集團有限公司(「協眾南京」，由協眾汽車空調(香港)有限公司全資擁有)作工業用途，年期於2052年12月24日屆滿。
2. 根據四份房屋所有權證江寧房權證東山字第01080776、JH0000574、JN00150466號及寧房權證江出字第JN00246615號，該等大樓合計建築面積約34,589.10平方米的房屋所有權授予協眾南京。
3. 根據建設工程規劃許可證建字第320115201081371號，建築面積為15,631.00平方米的建造項目獲得批准建造。
4. 根據建設工程施工許可證3201152011072200003A號，該物業建築面積為15,631.00平方米的建造工程已獲批准施工。

附錄三

物業估值

5. 我們已接獲 貴集團的中國法律顧問所發出有關該物業所有權的法律意見，該意見載有(其中包括)以下資訊：
 - i. 協眾南京為該物業及合計建築面積為3,116.32平方米的大樓的土地使用權的合法擁有人，而於土地使用權的有效期限內，協眾南京有權使用、賺取利潤、轉讓、租賃、抵押或以任何其他合法方式處置該物業的有關部份；
 - ii. 協眾南京為合計建築面積約31,472.78平方米的該物業三幢大樓的合法擁有人，有權使用、賺取利潤、租賃及抵押該物業之有關部份；
 - iii. 合計建築面積約31,472.78平方米的該物業大樓部份已被抵押，而協眾南京有權於獲得承按揭人的同意後，轉讓或以任何其他合法方式處置該物業之有關部份；及
 - iv. 面積為100平方米及1,400平方米的一幢配套樓宇及棚架並無獲得建設工程規劃許可證或建設工程施工許可證而建成。有關當局可能命令協眾南京拆卸該樓宇及結構，並施以介乎人民幣5,000元至人民幣30,000元的罰款，加上合同建造費用的2至10%。
6. 根據 貴集團，完成建議開發項目的估計總建造成本約為人民幣67,000,000元，其中人民幣49,400,000元已於估值日期使用。我們於估值時已計入上述金額。
7. 在我們進行評估時，我們並無對附註5(iv)所述的樓宇及結構指定任何商業價值。
8. 我們認為，猶如於估值日期已完成的在建項目的資本價值為人民幣75,700,000元。

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，並可予修訂。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

附錄三

物業估值

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2012年4月30日 現況下的資本值
2.	位於中國遼寧省撫順市撫順經濟開發區旺力街東側及沈東路以南的工業群樓	<p>該物業包括於佔地面積約為30,893.00平方米(332,532平方呎)的一幅土地上興建的工業群樓，於2011年竣工。</p> <p>該物業包括樓高三層的工廠／辦公大樓，建築面積約5,656.56平方米(60,887平方呎)。</p> <p>該物業已獲授土地使用權作工業用途，年期於2060年12月25日屆滿。</p>	<p>該物業由 貴集團佔用作工廠及辦公室用途。</p>	<p>人民幣16,200,000元 (貴集團應佔60%權益：人民幣9,720,000元)</p>

附註：

1. 根據日期為2010年12月26日的國有建設用地使用權出讓合同編號2113052010ak072，佔地面積為30,893.00平方米的一幅土地已訂約授予遼寧晨友汽車空調系統有限公司(「協眾遼寧」，分別由南京協眾汽車空調(集團)有限公司及瀋陽特種焊料有限公司擁有60%及40%權益)，總代價為人民幣8,897,200元。
2. 根據土地使用權證撫開國用(2011)第051號，佔地面積為30,893.00平方米的一幅土地的土地使用權獲授予協眾遼寧作工業用途，年期於2060年12月25日屆滿。
3. 根據房屋所有權證撫開房權證李石字第G1205121057號，建築面積約5,656.56平方米的該物業的房屋所有權授予協眾遼寧。
4. 我們已接獲 貴集團的中國法律顧問所發出有關該物業所有權的法律意見，該意見載有(其中包括)以下資訊：
 - i. 協眾遼寧為該物業的土地使用權的合法擁有人，而於土地使用權的有效期內，協眾遼寧有權使用、賺取利潤、轉讓、租賃、抵押或以任何其他合法方式處置該物業的土地使用權；及
 - ii. 該物業並無任何產權負擔。

附錄三

物業估值

第二類 — 貴集團於中國持有供未來開發的物業

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2012年4月30日 現況下的資本值
3.	位於中國北京市大興區採育鎮三支路以東的一幅土地	<p>該物業包括佔地面積約為45,178.23平方米(486,298平方呎)的一幅土地。</p> <p>據提供，該物業擬發展為總建築面積約28,533.83平方米(307,138平方呎)的工業群樓。建築工程計劃於2012年下半年展開，並將於2015年竣工。</p> <p>該物業已獲授土地使用權作工業用途，年期於2060年11月25日屆滿。</p>	該物業現時空置。	<p>人民幣22,100,000元 (貴集團應佔50%權益；人民幣11,050,000元)</p>

附註：

1. 根據日期為2010年11月26日的國有建設用地使用權出讓合同編號京興地出[合]字(2010)第023號及補充協議，佔地面積為45,178.28平方米的一幅土地已訂約授予北京海納川協眾汽車空調有限公司(「協眾北京」)，分別由南京協眾汽車空調(集團)有限公司及北京海納川汽車部件有限公司擁有50%及50%權益，總代價為人民幣21,320,000元。
2. 根據土地使用權證京興國用(2011)出第00070號，佔地面積為45,178.23平方米的一幅土地的土地使用權已授予協眾北京作工業用途，年期於2060年11月25日屆滿。
3. 根據建設工程規劃許可證建字第110115201100198/2011 規(大)建字0088號，建築面積為17,343.17平方米的建造項目獲得批准建造。
4. 我們已接獲 貴集團的中國法律顧問所發出有關該物業所有權的法律意見，該意見載有(其中包括)以下資訊：
 - i. 協眾北京為該物業的土地使用權的合法擁有人，而於土地使用權的有效期內，協眾北京有權使用、賺取利潤、轉讓、租賃、抵押或以任何其他合法方式處置該物業的有關部份；及
 - ii. 物業並無任何產權負擔。

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，並可予修訂。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

附錄三

物業估值

第三類 — 貴集團於中國租用的物業

編號	物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	於2012年4月30日 現況下的資本值
4.	中國北京市通州區 于家鎮西垡村 268號	該物業包括樓高一層的倉庫大樓， 於2008年竣工。 該物業的建築面積約為 674.20平方米(7,257平方呎)。 該物業現時租用自一名獨立 第三方，租期於2013年1月1日 屆滿，月租為人民幣6,536.70元。	該物業由 貴集團佔用 作儲存用途。	無商業價值

附註：

1. 我們已接獲 貴集團的中國法律顧問所發出有關該租賃協議的合法性的法律意見，該意見載有(其中包括)以下資訊：
 - i. 物業的土地屬集體所有地，且不能用作非農業目的；及
 - ii. 北京金路順達科技有限公司自於家務回族鄉西垡村村委會租用興建該物業之土地，並將該物業租予北京海納川協眾汽車空調(集團)有限公司(「協眾北京」)，後者由北京海納川汽車部件有限公司及南京協眾汽車空調集團有限公司分別擁有50%權益，協眾北京可能被要求停止佔用有關物業，原因是物業大樓乃由北京金路順達科技有限公司非法興建。

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，並可予修訂。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

附錄三

物業估值

編號	物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	於2012年4月30日 現況下的資本值
5.	中國湖北省武漢市 武漢經濟技術開發區 後官湖大道88號 東峻工業園2層 的辦公室單位	該物業包括一個於樓高兩層 的辦公大樓第二層的辦公室單位， 於2004年竣工。 該物業的建築面積約為 140.00平方米(1,507平方呎)。 該物業現時租用自一名獨立 第三方，租期於2012年12月31日 屆滿，月租為人民幣2,660元。	該物業由 貴集團佔用 作辦公室用途。	無商業價值

附註：

1. 我們已接獲 貴集團的中國法律顧問所發出有關該租賃協議的合法性的法律意見，該意見載有(其中包括)以下資訊：
 - i. 物業的擁有人已同意出租物業予湖北雷迪特協眾汽車空調系統有限公司(「協眾湖北」)，該公司的51%權益由協眾南京擁有及49%權益由湖北雷迪特汽車冷卻系統有限公司擁有；
 - ii. 貴集團已申請登記租約，但相關政府部門已確認上述申請目前將不獲受理；及
 - iii. 未登記租約不影響其有效性。

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，並可予修訂。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

附錄三

物業估值

編號	物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	於2012年4月30日 現況下的資本值
6.	中國北京大興區 育政街 20號一個單位	<p>該物業包括單層大樓的一個單位，於2011年竣工。</p> <p>該物業的建築面積約為33.39平方米(359平方呎)。</p> <p>該物業現時租用自一名獨立第三方，租期於2011年11月1日起直至承租人的工業大樓竣工並遷入新大樓為止，租賃期免支付租金。</p>	該物業由 貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值

附註：

1. 我們已接獲 貴集團的中國法律顧問所發出有關該租賃協議的合法性的法律意見，該意見載有(其中包括)以下資訊：
 - i. 物業的承租人北京海納川協眾汽車空調有限公司(「協眾北京」)分別由南京協眾汽車空調(集團)有限公司(50%)及北京海納川汽車部件有限公司(50%)擁有，而其有權佔用有關物業。