

附錄三

物業估值

以下是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彼等所認為本集團物業於2013年9月30日的估值而編製的函件、估值概要及估值證書全文，以供載入本文件。



第一太平戴維斯估值及
專業顧問有限公司
香港中環
交易廣場二座23樓

電話：(852) 2801 6100
傳真：(852) 2530 0756

地產代理牌照：C-023750
savills.com

敬啟者：

吾等遵照閣下指示，對秦皇島港股份有限公司（「貴公司」）及其子公司（以下統稱為「貴集團」）所持位處中華人民共和國（「中國」）的物業權益進行估值，吾等確認曾進行視察、作出有關查詢並獲取吾等認為必要的其他資料，以便向閣下提供吾等所認為該等物業於2013年9月30日（「估值日期」）的價值。

吾等對各項物業的估值乃吾等所認為的市值，按吾等所界定，市值指「資產或負債經適當市場推廣後，由自願買賣雙方於估值日期在知情、審慎及不受脅迫的情況下進行公平交易達成的估計金額」。

市值乃資產或負債的估計價值，並無計及買賣（或交易）成本，且無抵銷任何相關稅項或潛在稅項。

對第一類當中第一項物業（由貴集團於中國持作自用）進行估值時，由於已建成樓宇及建築物的性質使然，並無現成可資比較的市場案例，故無法以直接比較法對該等樓宇及建築物進行估值。因此，該物業按折舊重置成本基準（「折舊重置成本法」）進行估值。折舊重置成本法乃基於土地在現行用途的估計市值加上該等樓宇及建築物的當前重置成本，並按實際老化及一切相關形式之老化及優化作出相應折減。折舊重置成本法須視乎有關業務是否具備足夠潛在盈利能力而定。吾等之估值適用於整個綜合體或發展項目作為單一權益，而並無評估綜合體或發展項目的零碎交易。

對第一類當中第二至第五項物業（亦由貴集團於中國持作自用）進行估值時，吾等採用直接比較法假設物業交吉出售，參考有關市場可資比較交易計算。

對第二類物業（由貴集團於中國租用）進行估值時，由於該等物業不可轉讓或轉租或並無可觀租金利潤，吾等認為並無任何商業價值。

附錄三

物業估值

吾等已獲提供有關物業的業權文件摘要。然而，吾等並無查閱文件正本確定有否吾等所獲副本並無顯示的任何修訂。吾等在估值過程中頗為倚賴貴集團及其中國法律顧問北京市金杜律師事務所提供有關物業業權的資料，亦接納所獲提供的有關規劃審批、法定通告、地役權、年期、佔用詳情、地盤及建築面積以及所有其他相關事宜的意見。估值證書所載尺寸、量度及面積基於吾等所獲提供的資料，因此僅為約數。吾等並無作任何實地量度。吾等並無理由懷疑貴集團向吾等提供的重大估值資料是否真實準確。貴集團亦已向吾等告知所提供的資料並無遺漏任何重要內容。吾等認為已獲提供足夠資料以達致知情見解。

吾等曾視察有關物業的外觀，並在可能情況下視察其內部。在視察的過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等並無進行結構測量，因此無法呈報有關物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他損壞。吾等並無測試任何樓宇設施。

吾等估值時並無考慮任何物業的任何押記、按揭或欠款，亦無考慮出售時或須承擔的任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設物業概無附帶可能影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

胡建明先生、乞登輝先生及張綱先生已於2013年6月17日至2013年7月5日進行實地視察。胡建明是英國皇家特許測量師學會專業會員，乞登輝為合資格工程師，張綱是英國特許房屋經理學會特許會員。

除另有說明外，全部金額均以人民幣（「人民幣」）為單位。

隨函附奉估值概要及估值證書。

此致

中國
河北省
秦皇島市海濱路35號
秦皇島港股份有限公司
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
MRICS MHKIS RPS(GP)
謹啟

2013年11月29日

附註：劉振權先生乃合資格測量師，擁有逾20年香港及中國物業估值專業經驗。

附錄三

物業估值

估值概要

編號	物業	2013年9月30日 現況下資本值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益	2013年9月30日 貴集團應佔資本值 (人民幣元)
第一類 — 貴集團於中國持作自用的物業				
1.	中國 河北省 秦皇島 建設大街北側的五個碼頭及 多項配套設施	7,100,000,000	100%	7,100,000,000
2.	中國 遼寧省 蓋州 鼓樓街道辦事處 北關社區 瀚德廣場 1幢1樓2室	990,000	100%	990,000
3.	中國 河北省 滄州 渤海新區 鑫源建材市場 7、8及9號樓	19,000,000	95.93%	18,226,700
4.	中國 河北省 滄州 渤海新區 規劃路西12號三幅土地	395,000,000	95.93%	378,923,500
5.	中國 河北省 秦皇島 海港區 富堡商城 A-303室	1,800,000	100%	1,800,000
	小計：	7,516,790,000		7,499,940,200

附錄三

物業估值

編號	物業	2013年9月30日 現況下資本值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益	2013年9月30日 貴集團應佔資本值 (人民幣元)
第二類 — 貴集團於中國租用的物業				
6.	中國 河北省 秦皇島 建設大街北側的多幢樓宇 及建築物	無商業價值		無商業價值
7.	中國 山西省 太原 杏花嶺區新開南巷25號 怡和熙園4幢1單元0101室	無商業價值		無商業價值
8.	中國 山西省 太原 杏花嶺區新開南巷25號 怡和熙園4幢1單元0201室	無商業價值		無商業價值
9.	中國 內蒙古自治區 呼和浩特市 新城區 南馬路6-4-601室	無商業價值		無商業價值
10.	中國 內蒙古自治區 呼和浩特市 新城區 光明大街 源海電力花園 E幢1804室	無商業價值		無商業價值
11.	中國 河北省 滄州 黃驊港開發區的一幢商業大廈	無商業價值		無商業價值

附錄三

物業估值

編號	物業	2013年9月30日 現況下資本值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益	2013年9月30日 貴集團應佔資本值 (人民幣元)
12.	中國 河北省 滄州 渤海新區 鑫源建材市場 4號樓405室	無商業價值		無商業價值
13.	中國 河北省 滄州 渤海新區 鑫源建材市場 5號樓507室	無商業價值		無商業價值
14.	中國 河北省 滄州 渤海新區 元泰倉儲有限公司 一幢辦公樓與一幢宿舍樓的 部分	無商業價值		無商業價值
15.	中國 河北省 滄州 渤海新區 鑫源建材市場 3號樓301室	無商業價值		無商業價值
16.	中國 河北省 滄州 渤海新區 鑫源建材市場 5號樓506室	無商業價值		無商業價值
17.	中國 河北省 唐山 渤海國際會議中心 3號公寓樓的多套公寓	無商業價值		無商業價值

附錄三

物業估值

編號	物業	2013年9月30日 現況下資本值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益	2013年9月30日 貴集團應佔資本值 (人民幣元)
18.	中國 河北省 滄州 渤海新區的9個住宅單位	無商業價值		無商業價值
19.	中國 河北省 秦皇島 海港區 建設大街 市煤炭檢測中心東側的一個 倉庫單位	無商業價值		無商業價值
20.	中國 河北省 滄州 渤海新區 鑫源建材市場 5號樓504室	無商業價值		無商業價值
	小計：	無		無
	總計：	<u>7,516,790,000</u>		<u>7,499,940,200</u>

估值證書

第一類 — 貴集團於中國持作自用的物業

編號	物業	說明與年期	估用詳情	2013年9月30日 現況下的資本值
1.	中國 河北省 秦皇島 建設大街 北側的五個 碼頭及多項 配套設施	<p>該物業包括五個碼頭及多項配套設施，建於21幅總地盤面積約6,169,743.09平方米(66,411,115平方呎)的土地上。</p> <p>該物業包括五個碼頭，全長約12,200.00米，總設計年吞吐量約750,000.00標準箱，先後於1973年至2006年間竣工。</p> <p>配套設施包括辦公室、宿舍、餐廳、機房、變電室及其他附屬建築物，總建築面積約283,887.32平方米(3,055,763平方呎)，先後於1983年至2010年間竣工。</p> <p>該物業位於秦皇島海港區建設大街北側，距秦皇島市中心約5分鐘車程。附近的開發項目以若干住宅、商業及綜合建築物為主。</p> <p>已獲授該物業的土地使用權，於2058年4月18日屆滿，作港口用途。</p>	於估值日期，該物業由貴集團估用作港口用途。	<p>人民幣 7,100,000,000元</p> <p>(貴集團應佔全部權益： 人民幣 7,100,000,000元</p>

附註：

1. 根據2008年5月30日至2013年6月4日的21份國有土地使用權證 — 秦籍國用(2008)第112至114、116至119、121、122、132至136、139至142及159號以及秦籍國用(2013)第海066及067號，21幅總地盤面積約6,169,743.09平方米土地的土地使用權已授予秦皇島港股份有限公司(「貴公司」)，於2058年4月18日屆滿，作港口用途。
2. 根據39份房屋所有權證 — 秦皇島市房權證秦房字第000012678至000012681、000012683、000012685至000012689、000059554、000059556、000059557、20010485、20010489 至 20010492、20010495、20010497、20010504、20010507 至 20010509、20010511、20010512、20010592 至 20010596、20010598 至 20010600、20010602、20010605、20010608、20010609及20010748號，該物業總建築面積283,887.32平方米的房屋所有權已授予貴公司作辦公、倉儲及其他用途。
3. 吾等已接獲貴集團中國法律顧問就該物業業權發出的法律意見，當中載有以下資料：
 - i. 貴公司已合法取得該物業的土地使用權及房屋所有權；及
 - ii. 貴公司有權估用、使用、轉讓、出租、抵押或以其他合法方式處置該物業。

附錄三

物業估值

編號	物業	說明與年期	佔用詳情	2013年9月30日 現況下的資本值
2.	中國 遼寧省 蓋州 鼓樓街道 辦事處 北關社區 瀚德廣場 1幢1樓2室	該物業於2000年落成，總建築面積約為149.94平方米(1,614平方呎)。 該物業位於蓋州鼓樓街道辦事處北關社區，距蓋州市中心約5分鐘車程。附近的開發項目以若干住宅、商業及綜合建築物為主。	於估值日期，該物業由貴集團用作辦公室。	人民幣 990,000元 (貴集團應佔全部權益： 人民幣 990,000元)

附註：

1. 根據房屋所有權證 — 房權證蓋字第600077406號，建築面積約149.94平方米的物業的房屋所有權歸秦皇島港股份有限公司(「貴公司」)所有，作辦公用途。
2. 吾等已接獲貴集團中國法律顧問就該物業業權發出的法律意見，當中載有以下資料：
 - i. 貴公司已合法取得該物業的房屋所有權；及
 - ii. 貴公司有權佔用、使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業。

附錄三

物業估值

編號	物業	說明與年期	佔用詳情	2013年9月30日 現況下的資本值
3.	中國 河北省 滄州 渤海新區 鑫源建材 市場 7、8及9號樓	<p>該物業包括建於總地盤面積約為2,073.40平方米(22,318平方呎)的21幅土地之上的三幢2層高辦公樓。</p> <p>該物業於2008年落成，總建築面積約為3,710.16平方米(39,936平方呎)。</p> <p>該物業位於黃驊港渤海新區，距黃驊港市中心約60分鐘車程。附近的開發項目以若干村落、綜合建築物及空地為主。</p> <p>已獲授該物業的土地使用權，於2044年8月30日屆滿，作商業用途。</p>	於估值日期，該物業由貴集團佔用作辦公室。	<p>人民幣 19,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 95.93%權益： 人民幣 18,226,700元)</p>

附註：

1. 根據2010年3月22日的21份國有土地使用權證 — 滄渤國用(2010)第0269至0289號，21幅總地盤面積2,073.40平方米土地的土地使用權已授予貴公司擁有95.93%權益的子公司滄州渤海港務有限公司(「滄州渤海」)，於2044年8月30日屆滿，作商業用途。
2. 根據2009年12月21日的21份房屋所有權證 — 黃港房權證Q字第010089至010109號，總建築面積3,710.16平方米的物業的房屋所有權歸滄州渤海所有，作辦公用途。
3. 吾等已接獲貴集團中國法律顧問就該物業業權發出的法律意見，當中載有以下資料：
 - i. 滄州渤海已合法取得該物業的土地使用權及房屋所有權；及
 - ii. 滄州渤海有權佔用、使用、轉讓、出租、抵押或以其他合法方式處置該物業。

附錄三

物業估值

編號	物業	說明與年期	佔用詳情	2013年9月30日 現況下的資本值
4.	中國 河北省 滄州 渤海新區 規劃路西 12號三幅 土地	該物業包括總地盤面積約為343,315.05平方米(3,695,443平方呎)的三幅土地。 該物業位於黃驊港渤海新區，距黃驊港市中心約60分鐘車程。附近的開發項目以若干村落、綜合建築物及空地為主。 已獲授該物業的土地使用權，於2050年10月28日屆滿，作其他商業及金融用途。	於估值日期，該物業空置。	人民幣 395,000,000元 (貴集團應佔 95.93%權益： 人民幣 378,923,500元)

附註：

1. 根據3份國有土地使用權證 — 滄渤國用(2011)第10至12號，3幅總地盤面積343,315.05平方米土地的土地使用權已授予 貴公司擁有95.93%權益的子公司滄州渤海港務有限公司(「滄州渤海」)，於2050年10月28日屆滿，作其他商業及金融用途。
2. 吾等已接獲貴集團中國法律顧問就該物業業權發出的法律意見，當中載有以下資料：
 - i. 滄州渤海合法取得該物業的土地使用權；及
 - ii. 滄州渤海有權佔用、使用、轉讓、出租、抵押或以其他合法方式處置該物業。

附錄三

物業估值

編號	物業	說明與年期	佔用詳情	2013年9月30日 現況下的資本值
5.	中國 河北省 秦皇島 海港區 富堡商城 A-303室	<p>該物業包括建於總地盤面積約93.25平方米(1,004平方呎)的1幅土地之上的一幢3層高辦公樓的一個辦公單位。</p> <p>該物業於2007年落成，總建築面積約為120.90平方米(1,301平方呎)。</p> <p>該物業位於秦皇島海港區河北街東南側，距秦皇島市中心約10分鐘車程。附近的開發項目以若干住宅、商業及綜合建築物為主。</p> <p>已獲授該物業的土地使用權，於2044年3月9日屆滿，作商業用途。</p>	於估值日期，該物業由貴集團佔用作辦公室。	<p>人民幣 1,800,000元</p> <p>(貴集團應佔全部權益： 人民幣 1,800,000元)</p>

附註：

1. 根據2008年5月13日的國有土地使用權證 — 秦籍國用(2008)地秦開商第021號，地盤面積93.25平方米土地的土地使用權已授予 貴公司全資子公司秦皇島瑞港技術進出口有限公司(「瑞港技術」)，於2044年3月9日屆滿，作商業用途。
2. 根據房屋所有權證 — 秦皇島市房權證秦房字第20010287號，該物業建築面積約120.90平方米的房屋所有權歸屬瑞港技術，作辦公用途。
3. 吾等已接獲貴集團中國法律顧問就該物業業權發出的法律意見，當中載有以下資料：
 - i. 瑞港技術已合法取得該物業的土地使用權及房屋所有權；及
 - ii. 瑞港技術有權佔用、使用、轉讓、出租、抵押或以其他合法方式處置該物業。

附錄三

物業估值

第二類 — 貴集團於中國租用的物業

編號	物業	概況及年期詳情	佔用詳情	2013年9月30日 現況下的資本值
6.	中國 河北省 秦皇島 建設大街北 側的多幢 樓宇及建築物	<p>該物業包括 459 幢總建築面積約 282,452.80 平方米 (3,040,322 平方呎) 的房屋及構築物，於 1984 年至 2006 年間落成。</p> <p>該物業位於秦皇島海港區建設大街北側，距秦皇島市中心約 5 分鐘車程。附近的開發項目以若干住宅、商業及綜合建築物為主。</p> <p>該物業總建築面積約 282,452.80 平方米，由 貴集團關連方河北港口集團有限公司港口服務管理分公司（「出租人 1」）、河北港口集團有限公司（「出租人 2」）、河北港口集團有限公司賓館分公司（「出租人 3」）及河北港口集團有限公司後勤分公司（「出租人 4」）租予 貴集團，租期分別自 2011 年 1 月 1 日、2012 年 1 月 1 日及 2013 年 1 月 1 日起至 2015 年 12 月 31 日、2012 年 12 月 31 日及 2013 年 12 月 31 日屆滿，總年租為人民幣 123,067,621.69 元，涉及房屋、多個構築物、港口設備與設施及其他相關土建設施。</p>	該物業由貴集團佔用作辦公室、倉庫及配套設施。	無商業價值

附註：

- 根據出租人 1 與秦皇島港股份有限公司（「貴公司」）於 2011 年 3 月 28 日訂立的租約以及出租人 2 與 貴公司於 2013 年 7 月 11 日訂立的補充協議，出租人同意向 貴公司出租總建築面積約 255,295.05 平方米的部分該物業、港口設備與設施及其他相關土建設施，租期自 2011 年 1 月 1 日起至 2015 年 12 月 31 日屆滿，年租為人民幣 104,900,000 元。
- 根據出租人 3 與秦皇島港股份有限公司資金結算中心（「資金結算中心」）於 2013 年 1 月 9 日訂立的租約，出租人 2 同意向資金結算中心出租建築面積約 120.00 平方米的部分該物業，租期自 2013 年 1 月 1 日起至 2013 年 12 月 31 日屆滿，年租為人民幣 100,000 元。
- 根據出租人 4 與 貴公司於 2012 年 8 月 7 日訂立的租約，出租人 3 同意向 貴公司出租建築面積約 7,491.67 平方米的部分該物業，租期自 2012 年 1 月 1 日起至 2012 年 12 月 31 日屆滿，年租為人民幣 1,914,121.69 元。
- 根據出租人 1 與秦皇島港新港灣集裝箱碼頭有限公司（「新港灣集裝箱公司」）於 2012 年 5 月 20 日訂立的租約，出租人 1 同意向新港灣集裝箱公司出租總建築面積約 19,546.08 平方米的部分該物業及若干構築物，租期自 2012 年 1 月 1 日起至 2012 年 12 月 31 日屆滿，年租為人民幣 16,153,500 元。
- 貴集團表示，該物業建築面積約 7,491.67 平方米的部分正在辦理續租事宜。

附錄三

物業估值

6. 貴集團表示，該物業部分及若干構築物正在辦理續租事宜。
7. 吾等已接獲 貴集團中國法律顧問就該物業租約是否合法發出的法律意見，當中載有以下資料：
 - i. 該物業中的262幢房屋合法有效，承租人有權佔用及使用該等房屋；
 - ii. 關於餘下未取得房屋所有權的房屋，由於出租人已取得大部分房屋的國有土地使用權證並承諾承擔業權問題導致的損失，該情形不會對 貴集團營運造成任何重大不利影響；及
 - iii. 該租約未辦理登記備案並不影響其效力。

附錄三

物業估值

編號	物業	概況及年期詳情	佔用詳情	2013年9月30日 現況下的資本值
7.	中國 山西省太原 杏花嶺區 新開南巷 25號 怡和熙園4幢 1單元0101室	<p>該物業包括建築面積約152.28平方米(1,639平方呎)於2007年建成的一個住宅單位。</p> <p>該物業位於太原杏花嶺區新開南巷西側，距太原火車站東站約5分鐘步行距離。附近的開發項目以若干住宅、商業及綜合建築物為主。</p> <p>該物業由獨立第三方王彬租予貴集團，租期自2013年9月1日起至2014年8月31日屆滿，年租為人民幣65,300元。</p>	該物業由貴集團佔用作辦公室。	無商業價值

附註：

1. 根據王彬(「出租人」)與秦皇島港股份有限公司山西辦事處(「山西辦事處」)於2012年9月10日訂立的租約，出租人同意向山西辦事處出租建築面積約152.28平方米的物業，租期自2013年9月1日起至2014年8月31日屆滿，年租為人民幣65,300元。
2. 吾等已接獲貴集團中國法律顧問就該物業租約是否合法發出的法律意見，當中載有以下資料：
 - i. 該租約合法有效，山西辦事處有權佔用及使用該物業；及
 - ii. 該租約未辦理登記備案並不影響其效力。

附錄三

物業估值

編號	物業	概況及年期詳情	佔用詳情	2013年9月30日 現況下的資本值
8.	中國 山西省太原 杏花嶺區 新開南巷 25號 怡和熙園4幢1 單元0201室	<p>該物業包括建築面積約152.28平方米(1,639平方呎)於2007年建成的一個住宅單位。</p> <p>該物業位於太原杏花嶺區新開南巷西側，距太原火車站東站約5分鐘步行距離。附近的開發項目以若干住宅、商業及綜合建築物為主。</p> <p>該物業由獨立第三方王義芳租予貴集團，租期自2013年9月1日起至2014年8月31日屆滿，年租為人民幣60,000元。</p>	該物業由貴集團佔用作辦公室。	無商業價值

附註：

1. 根據王義芳(「出租人」)與秦皇島港股份有限公司山西辦事處(「山西辦事處」)於2012年9月10日訂立的租約，出租人同意向山西辦事處出租建築面積約152.28平方米的物業，租期自2013年9月1日起至2014年8月31日屆滿，年租為人民幣60,000元。
2. 吾等已接獲貴集團中國法律顧問就該物業租約是否合法發出的法律意見，當中載有以下資料：
 - i. 該租約合法有效，山西辦事處有權佔用及使用該物業；及
 - ii. 該租約未辦理登記備案並不影響其效力。

附錄三

物業估值

編號	物業	概況及年期詳情	佔用詳情	2013年9月30日 現況下的資本值
9.	中國 內蒙古 自治區 呼和浩特 新城區 南馬路 6-4-601室	<p>該物業包括建築面積約59.04平方米(636平方呎)於2008年建成的一個住宅單位。</p> <p>該物業位於呼和浩特新城區光明大街北側及通道北路東側，距呼和浩特火車站約5分鐘車程。附近的開發項目以若干住宅、商業及綜合建築物為主。</p> <p>該物業由獨立第三方胡文慶租予貴集團，租期自2013年2月1日起至2015年1月31日屆滿，年租為人民幣26,400元。</p>	該物業由貴集團佔用作辦公室。	無商業價值

附註：

1. 根據胡文慶(「出租人」)與秦皇島港股份有限公司(「貴公司」)於2013年1月30日訂立的租約，出租人同意向貴公司出租建築面積約59.04平方米的物業，租期自2013年2月1日起至2015年1月31日屆滿，年租為人民幣26,400元。
2. 吾等已接獲貴集團中國法律顧問就該物業租約是否合法發出的法律意見，當中載有以下資料：
 - i. 該租約合法有效，貴公司有權佔用及使用該物業；及
 - ii. 該租約未辦理登記備案並不影響其效力。

附錄三

物業估值

編號	物業	概況及年期詳情	佔用詳情	2013年9月30日 現況下的資本值
10.	中國 內蒙古 自治區 呼和浩特 新城區 光明大街 源海電力 花園E幢 1804室	<p>該物業包括建築面積約131.36平方米(1,414平方呎)於2009年建成的一個住宅單位。</p> <p>該物業位於呼和浩特新城區光明大街北側及通道北路東側，距呼和浩特火車站約5分鐘車程。附近的開發項目以若干住宅、商業及綜合建築物為主。</p> <p>該物業由獨立第三方李海臺租予貴集團，租期自2013年2月1日起至2015年1月31日屆滿，年租為人民幣33,600元。</p>	該物業由貴集團佔用作辦公室。	無商業價值

附註：

1. 根據李海臺(「出租人」)與秦皇島港股份有限公司(「貴公司」)於2013年1月30日訂立的租約，出租人同意向貴公司出租建築面積約131.36平方米的物業，租期自2013年2月1日起至2015年1月31日屆滿，年租為人民幣33,600元。
2. 吾等已接獲貴集團中國法律顧問就該物業租約是否合法發出的法律意見，當中載有以下資料：
 - i. 該租約合法有效，貴公司有權佔用及使用該物業；及
 - ii. 該租約未辦理登記備案並不影響其效力。

附錄三

物業估值

編號	物業	概況及年期詳情	佔用詳情	2013年9月30日 現況下的資本值
11.	中國 河北省滄州 黃驊港 開發區的 一幢商業 大廈	<p>該物業包括建築面積約1,836.13平方米(19,764平方呎)於2005年落成的一幢商業大廈。</p> <p>該物業位於黃驊港黃驊港開發區，距黃驊港市中心約60分鐘車程。附近的開發項目以若干村落、綜合建築物及空地為主。</p> <p>該物業由獨立第三方黃驊港勤裕勞動服務有限公司租予貴集團，租期自2013年1月1日起至2013年12月31日屆滿，年租為人民幣253,200元。</p>	該物業由貴集團佔用作辦公室。	無商業價值

附註：

1. 根據黃驊港勤裕勞動服務有限公司(「出租人」)與滄州中理外輪理貨有限公司(「滄州中理」)於2013年1月1日訂立的租約，出租人同意向滄州中理出租建築面積約1,836.13平方米的物業，租期自2013年1月1日起至2013年12月31日屆滿，年租為人民幣253,200元。
2. 吾等已接獲貴集團中國法律顧問就該物業租約是否合法發出的法律意見，當中載有以下資料：
 - i. 該租約合法有效，滄州中理有權佔用及使用該物業；及
 - ii. 該租約未辦理登記備案並不影響其效力。

附錄三

物業估值

編號	物業	概況及年期詳情	佔用詳情	2013年9月30日 現況下的資本值
12.	中國 河北省滄州 渤海新區 鑫源建材 市場 4號樓405室	<p>該物業包括建築面積約180.37平方米(1,942平方呎)於2009年建成的一個辦公單位。</p> <p>該物業位於黃驊港渤海新區，距黃驊港市中心約60分鐘車程。附近的開發項目以若干村落、綜合建築物及空地為主。</p> <p>該物業由獨立第三方朱希才租予貴集團，租期自2013年4月5日起至2014年4月5日屆滿，年租為人民幣40,000元。</p>	該物業由貴集團佔用作辦公室。	無商業價值

附註：

1. 根據朱希才(「出租人」)與滄州渤海港務有限公司(「滄州渤海」)於2013年4月15日訂立的租約，出租人同意向滄州渤海出租建築面積約180.37平方米的物業，租期自2013年4月5日起至2014年4月5日屆滿，年租為人民幣40,000元。
2. 吾等已接獲貴集團中國法律顧問就該物業租約是否合法發出的法律意見，當中載有以下資料：
 - i. 該租約合法有效，滄州渤海有權佔用及使用該物業；及
 - ii. 該租約未辦理登記備案並不影響其效力。

附錄三

物業估值

編號	物業	概況及年期詳情	佔用詳情	2013年9月30日 現況下的資本值
13.	中國 河北省滄州 渤海新區 鑫源建材 市場 5號樓507室	<p>該物業包括建築面積約174.99平方米(1,884平方呎)於2009年建成的一個辦公單位。</p> <p>該物業位於黃驊港渤海新區，距黃驊港市中心約60分鐘車程。附近的開發項目以若干村落、綜合建築物及空地為主。</p> <p>該物業由獨立第三方劉富學租予貴集團，租期自2013年7月1日起至2014年7月1日屆滿，年租為人民幣38,000元。</p>	該物業由貴集團佔用作辦公室。	無商業價值

附註：

1. 根據劉富學(「出租人」)與滄州渤海港務有限公司(「滄州渤海」)於2013年7月3日訂立的租約，出租人同意向滄州渤海出租建築面積約174.99平方米的物業，租期自2013年7月1日起至2014年7月1日屆滿，年租為人民幣38,000元。
2. 吾等已接獲貴集團中國法律顧問就該物業租約是否合法發出的法律意見，當中載有以下資料：
 - i. 該租約合法有效，滄州渤海有權佔用及使用該物業；及
 - ii. 該租約未辦理登記備案並不影響其效力。

附錄三

物業估值

編號	物業	概況及年期詳情	佔用詳情	2013年9月30日 現況下的資本值
14.	中國 河北省滄州 渤海新區 元泰倉儲 有限公司 一幢辦公樓 與一幢 宿舍樓的 部分	<p>該物業包括總建築面積約2,715.00平方米(29,224平方呎)於2003年落成的一幢4層辦公樓部分及整幢宿舍樓。</p> <p>該物業位於黃驊港渤海新區，距黃驊港市中心約60分鐘車程。附近的開發項目以若干村落、綜合建築物及空地為主。</p> <p>該物業由獨立第三方滄州渤海新區元泰倉儲有限公司租予貴集團，租期自2013年1月1日起至2013年12月31日屆滿，年租為人民幣927,300元。</p>	該物業由貴集團佔用作辦公室／宿舍。	無商業價值

附註：

1. 根據滄州渤海新區元泰倉儲有限公司(「出租人」)與滄州渤海港務有限公司(「滄州渤海」)訂立的租約，出租人同意向滄州渤海出租總建築面積約2,715.00平方米的物業，租期自2013年1月1日起至2013年12月31日屆滿，年租為人民幣927,300元。
2. 吾等已接獲貴集團中國法律顧問就該物業租約是否合法發出的法律意見，當中載有以下資料：
 - i. 該租約合法有效，滄州渤海有權佔用及使用該物業；及
 - ii. 該租約未辦理登記備案並不影響其效力。

附錄三

物業估值

編號	物業	概況及年期詳情	佔用詳情	2013年9月30日 現況下的資本值
15.	中國 河北省滄州 渤海新區 鑫源建材 市場 3號樓301室	<p>該物業包括建築面積約174.17平方米(1,875平方呎)於2011年建成的一個辦公單位。</p> <p>該物業位於黃驊港渤海新區，距黃驊港市中心約60分鐘車程。附近的開發項目以若干村落、綜合建築物及空地為主。</p> <p>該物業由獨立第三方尚銀章租予貴集團，租期自2013年4月5日起至2014年4月5日屆滿，年租為人民幣42,000元。</p>	該物業由貴集團佔用作辦公室。	無商業價值

附註：

1. 根據尚銀章(「出租人」)與滄州渤海港務有限公司(「滄州渤海」)於2013年4月5日訂立的租約，出租人同意向滄州渤海出租建築面積約174.17平方米的物業，租期自2013年4月5日起至2014年4月5日屆滿，年租為人民幣42,000元。
2. 吾等已接獲貴集團中國法律顧問就該物業租約是否合法發出的法律意見，當中載有以下資料：
 - i. 該租約合法有效，滄州渤海有權佔用及使用該物業；及
 - ii. 該租約未辦理登記備案並不影響其效力。

附錄三

物業估值

編號	物業	概況及年期詳情	佔用詳情	2013年9月30日 現況下的資本值
16.	中國 河北省滄州 渤海新區 鑫源建材 市場 5號樓506室	<p>該物業包括建築面積約174.99平方米(1,884平方呎)於2011年建成的一個辦公單位。</p> <p>該物業位於黃驊港渤海新區，距黃驊港市中心約60分鐘車程。附近的開發項目以若干村落、綜合建築物及空地為主。</p> <p>該物業由獨立第三方于立鳳租予貴集團，租期自2013年5月11日起至2014年5月11日屆滿，年租為人民幣40,000元。</p>	該物業由貴集團佔用作辦公室。	無商業價值

附註：

1. 根據于立鳳(「出租人」)與滄州黃驊港礦石港務有限公司(「滄州礦石」)於2013年5月9日訂立的租約，出租人同意向滄州礦石出租建築面積約174.99平方米的物業，租期自2013年5月11日起至2014年5月11日屆滿，年租為人民幣40,000元。
2. 吾等已接獲貴集團中國法律顧問就該物業租約是否合法發出的法律意見，當中載有以下資料：
 - i. 該租約合法有效，滄州礦石有權佔用及使用該物業；及
 - ii. 該租約未辦理登記備案並不影響其效力。

附錄三

物業估值

編號	物業	概況及年期詳情	佔用詳情	2013年9月30日 現況下的資本值
17.	中國 河北省唐山 渤海國際 會議中心 3號公寓樓的 多套公寓	<p>該物業包括總建築面積約2,626.00平方米(28,266平方呎)於[2008]年建成的21個住宅單位。</p> <p>該物業位於唐山渤海大道北側，距唐海鎮中心約30分鐘車程。附近的開發項目以若干村落及空地為主。</p> <p>該物業由獨立第三方渤海國際會議中心有限公司租予貴集團，租期自2012年7月1日起，直至本集團一個月通知而終止，年租為人民幣2,130,000元。</p>	該物業由貴集團佔用作宿舍／辦公室。	無商業價值

附註：

1. 根據渤海國際會議中心有限公司(「出租人」)與唐山曹妃甸實業港務有限公司(「曹妃甸實業公司」)於2009年11月5日訂立的租約，出租人同意向曹妃甸實業公司出租總建築面積約2,626.00平方米的物業，租期自2012年7月1日起，直至本集團發出一個月通知而終止，年租為人民幣2,130,000元。
2. 吾等已接獲貴集團中國法律顧問就該物業租約是否合法發出的法律意見，當中載有以下資料：
 - i. 該租約合法有效；及
 - ii. 該租約未辦理登記備案並不影響其效力。

附錄三

物業估值

編號	物業	概況及年期詳情	佔用詳情	2013年9月30日 現況下的資本值
18.	中國 河北省滄州 渤海新區的 9個住宅單位	<p>該物業包括總建築面積約855.00平方米(9,203平方呎)的九個住宅單位。</p> <p>該物業位於黃驊港渤海新區，距黃驊港市中心約60分鐘車程。附近的開發項目以若干村落、綜合建築物及空地為主。</p> <p>該物業由多名獨立第三方租予貴集團，租期分別自2013年1月1日、2013年2月15日、2013年5月1日與2013年6月10日起至2013年12月31日、2014年4月30日與2014年6月10日屆滿，年租合計為人民幣166,500元。</p>	該物業由貴集團佔用作宿舍。	無商業價值

附註：

1. 根據時華松、戴巧玲、劉建秀、張世亮、李亞澤、劉金明、楊海芹、張智慧及楊浩(「出租人」)與滄州中理外輪理貨有限公司(「滄州中理」)於2013年1月22日至2013年1月30日訂立的9份租約，出租人同意向滄州中理出租總建築面積約855.00平方米的物業，租期分別自2013年1月1日、2013年2月15日、2013年5月1日與2013年6月10日起至2013年12月31日、2014年4月30日與2014年6月10日屆滿，年租合計為人民幣166,500元。
2. 吾等已接獲貴集團中國法律顧問就該物業租約是否合法發出的法律意見，當中載有以下資料：
 - i. 該租約未辦理登記備案並不影響其效力。

附錄三

物業估值

編號	物業	概況及年期詳情	佔用詳情	2013年9月30日 現況下的資本值
19.	中國 河北省 秦皇島 海港區 建設大街 市煤炭 檢測中心 東側的一個 倉庫單位	<p>該物業包括建築面積約55.00平方米(592平方呎)於2003年建成的一個倉庫單位。</p> <p>該物業位於秦皇島海港區建設大街北側，距秦皇島市中心約15分鐘車程。附近的開發項目以若干住宅、商業及綜合建築物為主。</p> <p>該物業由獨立第三方劉志偉租予 貴集團，租期自2012年2月1日起至2017年1月31日屆滿，年租為人民幣30,000元。</p>	該物業由 貴集團佔用作辦公室／倉庫。	無商業價值

附註：

1. 根據劉志偉(「出租人」)與秦皇島瑞港技術進出口有限公司(「瑞港技術」)於2011年12月1日訂立的租約，出租人同意向瑞港技術出租建築面積約55.00平方米的物業，租期自2012年2月1日起至2017年1月31日屆滿，年租為人民幣30,000元。
2. 吾等已接獲 貴集團中國法律顧問就該物業租約是否合法發出的法律意見，當中載有以下資料：
 - i. 該租約合法有效；及
 - ii. 該租約未辦理登記備案並不影響其效力。

附錄三

物業估值

編號	物業	概況及年期詳情	佔用詳情	2013年9月30日 現況下的資本值
20.	中國 河北省 滄州 渤海新區 鑫源建材 市場 5號樓504室	<p>該物業包括建築面積約177.01平方米(1,905平方呎)於2009年建成的一個辦公室。</p> <p>該物業位於黃驊港渤海新區，距黃驊港市中心約60分鐘車程。附近的開發項目以若干村落、綜合建築物及空地為主。</p> <p>該物業由獨立第三方張曉紅租予 貴集團，租期自2013年8月1日起至2014年8月1日屆滿，年租為人民幣40,000元。</p>	該物業由 貴集團佔用作辦公室	無商業價值

附註：

1. 根據張曉紅(「出租人」)與滄州黃驊港礦石港務有限公司(「滄州礦石」)於2013年8月1日訂立的租約，出租人同意向滄州礦石出租建築面積約177.01平方米的物業，租期自2013年8月1日起至2014年8月1日屆滿，年租為人民幣40,000元。
2. 吾等已接獲 貴集團中國法律顧問就該物業租約是否合法發出的法律意見，當中載有以下資料：
 - i. 該租約合法有效，滄州礦石有權佔用及使用該物業；及
 - ii. 該租約未辦理登記備案並不影響其效力。