

以下為獨立物業估值師中證評估有限公司就本集團在中國持有的物業權益於二零一四年三月三十一日的估值而發出的函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本招股章程。



香港  
灣仔  
告士打道151號  
安盛中心10樓1005室

敬啟者：

吾等謹遵照閣下的指示，對長港敦信實業有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（統稱「貴集團」）於中華人民共和國（「中國」）所持有的物業權益進行估值。吾等確認已進行視察、作出相關查詢，並取得吾等認為必要的其他資料，藉以向閣下提供吾等對有關物業權益於二零一四年三月三十一日（「估值日期」）的市值的意見，以供載入貴公司於本函件日期刊發的招股章程。

吾等的估值為吾等對物業權益市值的意見，吾等對市值的定義為「物業經過適當推銷後，自願買家及自願賣家於雙方均在知情、審慎及非強迫情況下於估值日期進行公平交易的估計款額」。

市值可理解為在不考慮銷售或購買（或交易）成本及未抵銷任何相關稅項或潛在稅項的情況下一項物業的估計價值。

於對第一類物業權益進行估值時，吾等混合採用市場法及折舊重置成本法，分別對該等物業的土地部分以及建於土地上的樓宇及構築物進行評估。因此，兩種方法所得結果的總和代表該等物業的整體市值。吾等對土地部分進行估值時，乃參考漳州市的標準地價及吾等在當地可取得的銷售例證。由於樓宇及構築物的性質不能以市值法估值，故

以折舊重置成本法進行估值。折舊重置成本法乃根據該等樓宇及裝修的現時重置(重建)成本減去就實際損耗及所有相關陳舊及優化作出的扣減而計算。一般而言，在欠缺可資比較銷售已知市場的情況下，折舊重置成本法為最可靠的物業價值指標。此方法受到該業務的潛在盈利能力是否足夠所規限。

於對 貴集團於中國持作未來發展的第二類物業權益進行估值時，吾等採用直接比較法，並參考漳州市的標準地價及吾等在當地可取得的銷售例證。

於對第三類物業權益進行估值時，吾等已採用投資法，計入物業權益現時租金及租約之復歸潛力，並透過考慮該區的類似物業交易進一步採用直接比較法。

吾等於估值時，乃假設業主將該等物業權益按現狀在公開市場上求售，而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，以提高該等物業權益的價值而獲益。此外，吾等的估值亦無假設任何形式的強迫銷售。

吾等已獲提供有關中國物業的業權文件摘要副本。然而，吾等並無向中國有關政府機關對物業權益的業權進行查冊，亦無查證文件正本以核實所有權、產權負擔或是否存在並無在提交予吾等的文件副本上顯示的任何後續修訂。於就中國的物業權益進行估值時，吾等依賴 貴集團的中國法律顧問大成律師事務所提供的法律意見(「中國法律意見」)。

吾等在相當程度上依賴 貴集團提供的資料，並接納 貴集團給予吾等有關規劃審批或法定通告、地役權、年期、佔用、租賃、土地及建築面積及物業辨識及其他相關事宜等的意見。吾等並無理由懷疑由 貴公司向吾等提供對估值屬重要的資料的真實性及準確性。吾等亦獲 貴集團告知，提供予吾等的資料中並無隱瞞或遺漏任何重要事實，而吾等並無理由懷疑有任何重要資料被隱瞞。所有文件僅用作參考。吾等認為吾等已獲提供充分資料以達致知情意見。

估值證書所載的所有尺寸、量度及面積乃根據由 貴集團提供予吾等的文件中所載的資料計算，並僅為約數。吾等並無進行實地量度。

吾等於審查過程中曾視察物業的外部，並在可能情況下視察其內部。吾等於審查過程中並未發現任何嚴重損毀。然而，吾等並無進行結構測量，亦無查察物業內遭覆蓋、遮蔽或不可通達的木構件或結構的其他部分，因此，儘管吾等於審查過程並未注意到任何嚴重損壞，吾等未能匯報該等物業的任何有關部分是否確無損壞。吾等並無測試任何設施。

吾等的估值並無考慮該等物業權益的任何押記、按揭或債項，亦無考慮出售時可能產生的任何開支或稅項。除非另有註明，否則吾等假設該等物業權益並無附帶任何足以影響其價值的繁重產權負擔、限制及支出。

就對物業權益進行估值時，吾等已完全遵守由香港測量師學會發佈的香港測量師學會估值準則(二零一二年版本)及香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及第12項應用指引所載的規定。

除非另有說明，所有貨幣金額以人民幣列值。於二零一四年三月三十一日對中國物業權益進行估值所採用的匯率為1港元兌人民幣0.7942元。該日至本函件日期止該貨幣兌港元的匯率並無重大波動。

隨函附奉估值概要及估值證書。

此 致

香港  
九龍  
渡船街28號  
寶時商業中心  
13樓3號辦公室  
長港敦信實業有限公司  
列位董事 台照

代表  
中證評估有限公司  
房地產部  
董事  
陳嘉華  
MRICS MHKIS RPS(GP) MHIREA  
謹啟

二零一四年六月十六日

---

附註： 陳嘉華先生為英國皇家特許測量協會會員、香港測量師學會會員及註冊專業測量師(產業測量組)，於香港、澳門、中國及亞洲地區物業之估值方面擁有逾十年經驗。

## 估值概要

## 第一類 — 貴集團於中國持作自用的物業權益

物業	於二零一四年 三月三十一日 現況下的市值		貴集團 應佔權益	於二零一四年 三月三十一日 現況下 貴集團 應佔市值	
1. 位於中國 福建省 漳州市 長泰縣 武安鎮 官山工業區 207省道(又稱國泰路) 的一個工業綜合項目 (位於3號物業對面)	人民幣89,200,000元 (相等於約 112,300,000港元)		100%	人民幣89,200,000元 (相等於約 112,300,000港元)	
2. 位於中國 福建省 漳州市 長泰縣 岩溪鎮 錦鱗工業區83號 的一個工業綜合項目 (位於5號物業對面)	人民幣23,700,000元 (相等於約 29,800,000港元)		100%	人民幣23,700,000元 (相等於約 29,800,000港元)	
3. 位於中國 福建省 漳州市 長泰縣 武安鎮 官山村 的一個工業綜合項目 (鄰近1號物業)	人民幣62,700,000元 (相等於約 78,900,000港元)		100%	人民幣62,700,000元 (相等於約 78,900,000港元)	
	小計	人民幣175,600,000元 (相等於約 <u>221,000,000港元</u> )	100%	人民幣175,600,000元 (相等於約 <u>221,000,000港元</u> )	

## 估值概要

## 第二類 — 貴集團於中國持作未來發展的物業權益

物業	於二零一四年 三月三十一日 現況下的市值	貴集團 應佔權益	於二零一四年 三月三十一日 現況下 貴集團 應佔市值
4. 位於中國 福建省 漳州市 長泰縣 武安鎮 官山工業區 的一幅土地 (位於1號物業對面)	人民幣4,100,000元 (相等於約 5,200,000港元)	100%	人民幣4,100,000元 (相等於約 5,200,000港元)

## 第三類 — 貴集團於中國持作投資的物業權益

5. 位於中國 福建省 漳州市 長泰縣 岩溪鎮 錦鱗工業區28號 的一個工業綜合項目 (位於2號物業對面)	人民幣6,500,000元 (相等於約 8,200,000港元)	100%	人民幣6,500,000元 (相等於約 8,200,000港元)
6. 中國 福建省 漳州市 長泰縣 岩溪鎮 錦鱗工業區83號 宿舍 (鄰近2號物業)	人民幣5,000,000元 (相等於約 6,300,000港元)	100%	人民幣5,000,000元 (相等於約 6,300,000港元)
小計	人民幣11,500,000元 (相等於約 <b>14,500,000港元</b> )		人民幣11,500,000元 (相等於約 <b>14,500,000港元</b> )
總計	人民幣191,200,000元 (相等於約 <b>240,700,000港元</b> )		人民幣191,200,000元 (相等於約 <b>240,700,000港元</b> )

## 估值證書

## 第一類 — 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	於二零一四年 三月三十一日 現況下的市值
1. 位於中國 福建省 漳州市 長泰縣 武安鎮 官山工業區 207省道 (又稱國泰路) 的一個工業 綜合項目 (位於3號物業對面)	該物業包括三幅相連土地及19幢建於其上於二零零四年至二零一三年落成的單層至6層高房屋。  該物業的總土地面積及總建築面積分別約為90,877.3平方米及41,167.17平方米。  該物業的土地使用權按多個年期授出，最遲屆滿日期為二零五七年六月二十六日，作工業用途。	該物業於估值日期由貴集團佔用作為工業及配套用途。	人民幣89,200,000元 (相等於約 112,300,000港元)  <b>貴集團 應佔權益</b>  100%  於二零一四年 三月三十一日 現況下 <b>貴集團 應佔市值</b>  人民幣89,200,000元 (相等於約 112,300,000港元)

## 附註:

1. 根據三份國有土地使用證(文件編號:泰國用(2008)第00931號至第00933號),總土地面積約為90,877.3平方米的物業的土地使用權授予敦信紙業有限責任公司,作工業用途。國有土地使用證的詳情如下:

地段編號	概約地盤面積 (平方米)	租約屆滿日期	批准用途	國有土地使用證 (文件編號)
030601492	50,649.3	二零五四年 二月二十四日	工業	泰國用(2008)第00931號
030601492-1B	10,052	二零五四年 二月二十四日	工業	泰國用(2008)第00932號
030608010	30,176	二零五七年 六月二十六日	工業	泰國用(2008)第00933號
合計	<b>90,877.3</b>			

2. 根據九份房屋所有權證，該物業總建築面積約為41,167.17平方米的房屋部分之所有權歸屬于敦信紙業有限責任公司。詳情概述如下：

房屋名稱	概約建築面積 (平方米)	層數	落成年份	房屋所有權證 (文件編號)
成品倉庫	4,049.78	1	二零零六年	長泰縣房權證
廢紙倉庫	8,071.85	1	二零零六年	武安鎮字
廁所	21.17	1	二零零六年	第05000065號
金屬倉庫	1,632.13	2	二零零四年	長泰縣房權證
綜合大樓	1,087.54	3	二零零四年	武安鎮字
值班室	23.16	1	二零零四年	第05000066號
宿舍	1,029.46	5	二零零五年	長泰縣房權證
				武安鎮字
				第05000067號
車庫	101.81	1	二零零五年	長泰縣房權證
紙車間	11,720.26	2	二零零五年	武安鎮字
鍋爐房	534.53	1	二零零五年	第05000068號
乾煤棚	1,207.96	1	二零零五年	長泰縣房權證
2號廢紙倉庫	4,703.98	1	二零零五年	武安鎮字
				第05000113號
綜合樓	1,593.47	1	二零零五年	長泰縣房權證
值班室	19.61	1	二零零五年	武安鎮字
				第05000114號
冷卻塔	623.43	1	二零零五年	長泰縣房權證
水處理車間	288.06	1	二零零五年	武安鎮字
熱電站	2,707.48	6	二零零五年	第05000115號
車間	1,008.8	1	二零零五年	長泰縣房權證
				武安鎮字
				第05000116號
配套大樓	742.69	1	二零一三年	長泰縣房權證
				武安鎮字
				第06000225號
<b>合計</b>	<b>41,167.17</b>			

3. 據 貴集團告知，敦信紙業有限責任公司為 貴公司的全資附屬公司。
4. 該物業經本公司的陳嘉華先生(MRICS MHKIS RPS(GP) MHIREA)於二零一三年十二月十一日進行現場視察。該物業外部情況良好。
5. 吾等已獲提供由 貴集團的中國法律顧問大成律師事務所編製有關該物業的法律意見，包括(其中包括)以下資料：
- (a) 敦信紙業有限責任公司目前為該物業的註冊擁有人，享有佔用、租賃、轉讓及抵押該物業的權利；及

- (b) 除了於房屋所有權證(文件編號:長泰縣房權證武安鎮字第05000113號)項下的經註冊房屋外,該物業須受多份分別以招商銀行股份有限公司(漳州分行)、中國建設銀行股份有限公司(長泰支行)以及中國工商銀行股份有限公司(漳州龍江支行)為受益人的按揭所規限,而最遲的屆滿日期為二零一六年三月六日。
6. 於吾等的估值過程中,吾等已參考以下土地交易記錄,該等土地獲准於長泰縣作工業用途。進一步調整乃視乎位置、規模、形狀、交易時間等因素而作出。

編號	位置	土地面積 (平方米)	代價 (人民幣)	交易日期	許可 容積率
1	長泰經濟開發區	132,616	12,940,000	二零一三年十一月十三日	1.2
2	長泰經濟開發區	16,204	1,580,000	二零一三年九月十一日	1.2
3	長泰經濟開發區	73,345	7,160,000	二零一三年九月十一日	1.1
4	長泰縣武安鎮官山 工業區	13,836	1,350,000	二零一三年八月二十日	1.0
5	長泰縣武安鎮官山 工業區	25,653	2,510,000	二零一三年八月二十日	1.5

7. 該物業位於官山工業區207省道(又稱國泰路)。官山工業區為新發展工業區,鄰近多幢低層工業綜合大樓由輕工業企業佔用。離長泰縣市區約5分鐘車程,並離漳州市市中心35分鐘車程。巴士及的士均可到達該物業。



## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一四年 三月三十一日 現況下市值
2. 位於中國 福建省 漳州市 長泰縣 岩溪鎮 錦鱗工業區83號 的一個工業綜合項目 (位於5號物業對面)	該物業包括兩幅相連土地及七幢建於其上於二零零二年至二零零四年落成的單層至五層高房屋。  該物業總建築面積約13,131.42平方米，該物業以及6號物業的總土地面積約21,738.65平方米。  該物業以及6號物業的土地使用權的授出年期為五十年，於二零五三年三月十一日屆滿，作工業用途。	該物業於估值日期由貴集團佔用作為工業及配套用途。	人民幣23,700,000元 (相等於約 29,800,000港元)  <b>貴集團 應佔權益</b>  100%  於二零一四年 三月三十一日 現況下 貴集團 應佔市值  人民幣23,700,000元 (相等於約 29,800,000港元)

## 附註:

- 根據兩份國有土地使用證(文件編號：泰國用(2008)第00930號及泰國用(2012)第01835號)，總土地面積約為21,738.65平方米的該物業以及6號物業的土地使用權授予敦信紙業有限責任公司，年期於二零五三年三月十一日屆滿，作工業用途。該等國有土地使用證的詳情如下：

地段編號	概約土地面積 (平方米)	租約屆滿日期	批准用途	國有土地使用證 (文件編號)
040402231	20,672.65	二零五三年三月十一日	工業	泰國用(2008)第00930號
040402231-1	1,066	二零五三年三月十一日	工業	泰國用(2012)第01835號
合計	<b>21,738.65</b>			

2. 根據四份房屋所有權證(文件編號:長泰縣房權證岩溪鎮字第200483號、第20000567號至第20000569號),該物業總建築面積約為13,131.42平方米的房屋部分的所有權歸屬于敦信紙業有限責任公司。詳情如下:

房屋名稱	概約建築面積 (平方米)	層數	落成年份	房屋所有權證 (文件編號)
綜合樓	2,739.98	5	二零零四年	長泰縣房權證
鍋爐房	262.23	1	二零零四年	岩溪鎮字
2號車間	2,093.71	1	二零零四年	第200483號
生產車間	4,316.93	1	二零零二年	長泰縣房權證
				岩溪鎮字
				第20000567號
2號倉庫	2,177.19	1	二零零二年	長泰縣房權證
				岩溪鎮字
				第20000568號
3號倉庫	1,514.4	1	二零零四年	長泰縣房權證
值班室	26.98	1	二零零四年	岩溪鎮字
				第20000569號
<b>合計</b>	<b><u>13,131.42</u></b>			

3. 根據中國福建省長泰縣國土資源局(甲方)與敦信紙業有限責任公司(乙方)所訂立日期為二零一二年十二月二十一日的國有土地使用權出讓合同,甲方已向乙方授出該物業一幅土地面積約為1,066平方米的地塊(其上建有鍋爐房)的土地使用權,作工業用途,為期五十年,於二零五三年三月十一日屆滿,代價為人民幣180,000元。
4. 據 貴集團告知,敦信紙業有限責任公司為 貴公司的全資附屬公司。
5. 該物業經本公司的陳嘉華先生(MRICS MHKIS RPS(GP) MHIREA)於二零一三年十二月十一日進行現場視察。該物業外部情況良好。
6. 吾等已獲提供由 貴集團的中國法律顧問大成律師事務所編製有關該物業的法律意見,包括(其中包括)以下資料:
- (a) 敦信紙業有限責任公司目前為該物業的註冊擁有人,享有佔用、租賃、轉讓及抵押該物業的權利;及
- (b) 該物業以及6號業須受以招商銀行股份有限公司(漳州分行)為受益人的按揭所規限,屆滿日期為二零一四年九月二十四日。

7. 於吾等的估值過程中，吾等已參考以下土地交易記錄，該等土地獲准於長泰縣作工業用途。進一步調整乃視乎位置、規模、形狀、交易時間等因素而作出。

編號	位置	土地面積 (平方米)	代價 (人民幣)	交易日期	許可 容積率
1	長泰經濟開發區	132,616	12,940,000	二零一三年十一月十三日	1.2
2	長泰經濟開發區	16,204	1,580,000	二零一三年九月十一日	1.2
3	長泰經濟開發區	73,345	7,160,000	二零一三年九月十一日	1.1
4	長泰縣武安鎮官山 工業區	13,836	1,350,000	二零一三年八月二十日	1.0
5	長泰縣武安鎮官山 工業區	25,653	2,510,000	二零一三年八月二十日	1.5

8. 該物業位於錦麟工業區，該區為建有多幢低層工業綜合大樓及輔助低、中層住宅及商業樓宇的工業區。離長泰縣市區約20分鐘車程，並離漳州市市中心約50分鐘車程。巴士及的士均可到達該物業。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一四年 三月三十一日 現況下的市值
3. 位於中國福建省 漳州市 長泰縣 武安鎮 官山村 的一個工業綜合項目 (鄰近1號物業)	該物業包括兩幅相連土地及21幢 建於其上於二零零一年至二零一 零年落成的單層至3層高房屋。  該物業的總土地面積及總建築面 積分別約為35,326.6平方米及 18,892.96平方米。  該物業的土地使用權的授出年期 為五十年，最遲屆滿日期為二零 五四年二月二十四日，作工業用 途。	該物業於估值 日期由 貴集 團佔用作為 工業及配套 用途。	人民幣62,700,000元 (相等於約 78,900,000港元)  <b>貴集團 應佔權益</b>  100%  於二零一四年 三月三十一日 現況下 貴集團 應佔市值  人民幣62,700,000元 (相等於約 78,900,000港元)

## 附註：

- 根據兩份國有土地使用證(文件編號：泰國用(2013)第01050號及第01052號)，總土地面積約為35,326.6平方米的物業的土地使用權授予敦信紙業有限責任公司，年期為五十年，最遲屆滿日期為二零五四年二月二十四日，作工業用途。詳情如下：

地段編號	概約土地面積 (平方米)	批准用途	租約屆滿日期	國有土地使用證 (文件編號)
030601492-2A	10,248	工業	二零五四年二月二十四日	泰國用(2013)第01050號
030601469-1	<u>25,078.6</u>	工業	二零五零年三月三十一日	泰國用(2013)第01052號
合計	<u><u>35,326.6</u></u>			

- 根據六份房屋所有權證(文件編號：長泰縣房權證武安鎮字第050004號至第050007號、第050050號及第05000077號)，該物業總建築面積約為18,892.96平方米的房屋部分的所有權歸屬予敦信紙業有限責任公司。
- 據 貴集團告知，敦信紙業有限責任公司為 貴公司的全資附屬公司。
- 該物業經本公司的陳嘉華先生(MRICS MHKIS RPS(GP) MHIREA)於二零一三年十二月十一日進行現場視察。該物業外部情況尚可。

5. 吾等已獲提供由 貴集團的中國法律顧問大成律師事務所編製有關該物業的法律意見，包括(其中包括)以下資料：
- (a) 敦信紙業有限責任公司目前為該物業的註冊擁有人，享有佔用、租賃、轉讓及抵押該物業的權利；
- (b) 該物業並無附帶任何可能對該物業的所有權造成不利影響的按揭、押記、法令及其他法定產權負擔。
6. 於吾等的估值過程中，吾等已參考以下土地交易記錄，該等土地獲准於長泰縣作工業用途。進一步調整乃視乎位置、規模、形狀、交易時間等因素而作出。

編號	位置	土地面積 (平方米)	代價 (人民幣)	交易日期	許可 容積率
1	長泰經濟開發區	132,616	12,940,000	二零一三年十一月十三日	1.2
2	長泰經濟開發區	16,204	1,580,000	二零一三年九月十一日	1.2
3	長泰經濟開發區	73,345	7,160,000	二零一三年九月十一日	1.1
4	長泰縣武安鎮官山 工業區	13,836	1,350,000	二零一三年八月二十日	1.0
5	長泰縣武安鎮官山 工業區	25,653	2,510,000	二零一三年八月二十日	1.5

7. 該物業位於官山工業區207省道(又稱國泰路)。官山工業區為新發展工業區，鄰近多幢低層工業綜合大樓由輕工業企業佔用。離長泰縣市區約5分鐘車程，並離漳州市市中心35分鐘車程。巴士及的士均可到達該物業。

## 估值證書

## 第二類 — 貴集團於中國持作未來發展的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一四年 三月三十一日 現況下的市值
4. 位於中國 福建省 漳州市 長泰縣 武安鎮 官山工業區 的一幅土地 (位於1號物業對面)	該物業包括一幅土地面積約為 30,000平方米的土地。  該物業的土地使用權的授出年期 為五十年，作工業用途，於二零 六二年十二月二十日屆滿。	該物業為一塊 空地。	人民幣4,100,000元 (相等於約 5,200,000港元)
			貴集團 應佔權益  100%
			於二零一四年 三月三十一日 現況下 貴集團 應佔市值  人民幣4,100,000元 (相等於約 5,200,000港元)

## 附註:

- 根據一份由長泰縣國土資源局(甲方)與敦信紙業有限責任公司(乙方)於二零一二年十二月二十一日訂立的國有土地使用權出讓合同，該物業土地面積約30,000平方米的土地使用權由甲方授予乙方，自二零一二年十二月二十一日起計為期五十年，作工業用途，代價為人民幣3,600,000元。
- 根據國有土地使用證(文件編號：泰國用(2012)第01836號)，土地面積約為30,000平方米的該物業的土地使用權已授予敦信紙業有限責任公司，作工業用途，直至二零六二年十二月二十日止為期五十年。
- 該物業經本公司的陳嘉華先生(MRICS MHKIS RPS(GP) MHIREA)於二零一三年十二月十一日進行現場視察。
- 吾等已獲提供由貴集團的中國法律顧問大成律師事務所編製有關該物業的法律意見，包括(其中包括)以下資料：
  - 敦信紙業有限責任公司目前為該物業的註冊擁有人，享有佔用、租賃、轉讓及抵押該物業的權利；及
  - 該物業並無附帶任何可能對該物業的所有權造成不利影響的按揭、押記、法令及其他法定產權負擔。

5. 於吾等的估值過程中，吾等已參考以下土地交易記錄，該等土地獲准於長泰縣作工業用途。進一步調整乃視乎位置、規模、形狀、交易時間等因素而作出。

編號	位置	土地面積 (平方米)	代價 (人民幣)	交易日期	許可 容積率
1	長泰經濟開發區	132,616	12,940,000	二零一三年十一月十三日	1.2
2	長泰經濟開發區	16,204	1,580,000	二零一三年九月十一日	1.2
3	長泰經濟開發區	73,345	7,160,000	二零一三年九月十一日	1.1
4	長泰縣武安鎮官山 工業區	13,836	1,350,000	二零一三年八月二十日	1.0
5	長泰縣武安鎮官山 工業區	25,653	2,510,000	二零一三年八月二十日	1.5

6. 該物業位於官山工業區207省道(又稱國泰路)。官山工業區為新發展工業區，鄰近多幢低層工業綜合大樓由輕工業企業佔用。離長泰縣市區約5分鐘車程，並離漳州市市中心35分鐘車程。巴士及的士均可到達該物業。

## 估值證書

## 第三類 — 貴集團於中國持作投資的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一四年 三月三十一日 現況下的市值
5. 位於中國 福建省 漳州市 長泰縣 岩溪鎮 錦鱗工業區28號 的一個工業綜合項目 (位於2號物業對面)	該物業包括兩幅相連土地及15幢建於其上於一九九四年至二零零五年落成的單層至4層高房屋。  該物業的總土地面積及總建築面積分別約為5,888平方米及6,507.96平方米。  該物業的土地使用權按多個年期授出，最遲屆滿日期為二零五三年六月十二日，作工業用途。	於估值日期，總建築面積約4,120平方米的部分物業以及6號物業須受不同租約所規限，該等租約中最遲到期日為二零一六年十二月三十一日，月租金共人民幣46,625元(包括6號物業中的人民幣36,725元)(不計及其他營運開支)。  於估值日期，部分物業由租戶佔用作工業、儲存、商業及配套用途，而部分物業則空置及由貴集團佔用作工業及配套用途。	人民幣6,500,000元 (相等於約8,200,000港元)  <b>貴集團 應佔權益</b>  100%  於二零一四年 三月三十一日 現況下 <b>貴集團 應佔市值</b>  人民幣6,500,000元 (相等於約8,200,000港元)

## 附註:

- 根據兩份國有土地使用證(文件編號:泰國用(2008)第00928號及第00929號),該物業總土地面積約為5,888平方米的土地使用權按多個年期授予敦信紙業有限責任公司,最遲屆滿日期為二零五三年六月十二日,作工業用途。詳情概述如下:

地段編號	概約土地面積 (平方米)	批准用途	租約屆滿日期	國有土地使用證 (文件編號)
020106070	3,085	工業	二零四四年 二月一日	泰國用(2008)第00928號
020106071	2,803	工業	二零五三年 六月十二日	泰國用(2008)第00929號
合計	<b>5,888</b>			



2. 根據四份房屋所有權證(文件編號:長泰縣房權證岩溪鎮字第20000564號至第20000566號及第20000725號),該物業總建築面積約為6,507.96平方米的房屋部分的所有權歸屬予敦信紙業有限責任公司,詳情概述如下:

房屋名稱	概約建築面積 (平方米)	層數	落成年份	房屋所有權證 (文件編號)
綜合樓		2	一九九四年	長泰縣房權證 岩溪鎮字 第20000564號
廁所	315.67	2	一九九四年	
彩印車間		1	一九九四年	
維修車間	577.55	1	一九九四年	
車棚	50.96	1	一九九四年	
紙張車間		1	一九九四年	長泰縣房權證 岩溪鎮字 第20000565號
車間	898.26	1	一九九四年	
廁所	21.65	1	一九九四年	
材料倉庫	295.4	1	一九九四年	
倉庫		1	一九九四年	
綜合樓	1,541.01	4	一九九四年	長泰縣房權證 岩溪鎮字 第20000566號
12號車間		1	一九九四年	
13號車間	2,389.21	3	一九九四年	
值班室	18.73	1	一九九四年	
集成車間	399.52	1	二零零五年	長泰縣房權證 岩溪鎮字 第20000725號
<b>合計</b>	<b>6,507.96</b>			

3. 據 貴集團告知,租戶為獨立第三方,與 貴集團的任何董事或彼等各自的任何聯繫人概無關連並獨立於上述各方。
4. 據 貴集團告知,敦信紙業有限責任公司為 貴公司的全資附屬公司。
5. 該物業經本公司的陳嘉華先生(MRICS MHKIS RPS(GP) MHIREA)於二零一三年十二月十一日進行現場視察。該物業外部情況尚可。
6. 吾等已獲提供由 貴集團的中國法律顧問大成律師事務所編製有關該物業的法律意見,包括(其中包括)以下資料:
- 敦信紙業有限責任公司目前為該物業的註冊擁有人,其享有佔用、租賃、轉讓及抵押該物業的權利;
  - 該物業須受以招商銀行股份有限公司(漳州分行)為受益人的按揭所規限,屆滿日期為二零一四年九月二十四日;及
  - 敦信紙業有限責任公司向租戶租賃部分該物業的租約為合法及具法律效力,該等租賃協議已向相關政府機關登記。
7. 該物業位於錦麟工業區,該區為建有多幢低層工業綜合大樓及輔助低、中層住宅及商業樓宇的工業區。離長泰縣市區約20分鐘車程,並離漳州市市中心約50分鐘車程。巴士及的士均可到達該物業。
8. 根據敦信紙業有限責任公司(甲方)與漳州市國美包裝袋有限公司(乙方)訂立日期為二零一四年五月二十三日的租賃協議,總建築面積約1,080平方米的部分物業以月租人民幣5,400元(不包括其他營運開支)租予乙方,自二零一四年五月二十三日至二零一八年五月二十三日,為期四年。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一四年 三月三十一日 現況下的市值
6. 中國 福建省 漳州市 長泰縣 岩溪鎮 錦鱗工業區83號 宿舍 (鄰近2號物業)	該物業包括整幢建於二零一零年前後的6層高宿舍。  該物業的總建築面積約為4,818.8平方米。  該物業以及2號物業的土地使用權的授出年期為50年，於二零五三年三月十一日屆滿，作工業用途。	總建築面積約2,190平方米的該物業以及部分5號物業須受租約所規限，由二零一三年九月一日開始至二零一六年八月三十日屆滿，月租為人民幣36,725元(不計及其他營運開支)。  於估值日期，部分物業由承租人佔用作為零售用途，部分物業由貴集團佔用作為宿舍用途。	人民幣5,000,000元 (相等於約 6,300,000港元)  <b>貴集團 應佔權益</b>  100%  於二零一四年 三月三十一日 現況下 <b>貴集團 應佔市值</b>  人民幣5,000,000元 (相等於約 6,300,000港元)

## 附註：

1. 根據國有土地使用證(文件編號：泰國用(2008)第00930號)，物業的土地使用權連同2號物業授予敦信紙業有限責任公司作工業用途，於二零五三年三月十一日屆滿。
2. 根據房屋所有權證(文件編號：長泰縣房權證岩溪鎮字第20000720號)，該物業建築面積約為4,818.8平方米的所有權歸屬予敦信紙業有限責任公司。
3. 據貴公司告知，租戶為獨立第三方，與貴集團的任何董事或彼等各自的任何聯繫人概無關連並獨立於上述各方。
4. 據貴集團告知，敦信紙業有限責任公司為貴公司的全資附屬公司。
5. 該物業經本公司的陳嘉華先生(MRICS MHKIS RPS(GP) MHIREA)於二零一三年十二月十一日進行現場視察。該物業外部情況良好。

6. 吾等已獲提供由 貴集團的中國法律顧問大成律師事務所編製有關該物業的法律意見，包括（其中包括）以下資料：
- (a) 敦信紙業有限責任公司目前為該物業的註冊擁有人，其享有佔用、租賃、轉讓及抵押該物業的權利；及
  - (b) 該物業連同2號物業須受以招商銀行股份有限公司（漳州分行）為受益人的按揭所規限，屆滿日期為二零一四年九月二十四日。
7. 該物業位於錦麟工業區，該區為建有多幢低層工業綜合大樓及輔助低、中層住宅及商業樓宇的工業區。離長泰縣市區約20分鐘車程，並離漳州市市中心約50分鐘車程。巴士及的士均可到達該物業。