

以下為獨立物業估值師嘉漫測量師有限公司就本集團於中國及香港之物業權益於二零零二年二月二十八日之估值而編撰之函件、估值概要及估值證書，以載入本售股章程。閣下可查閱該函件、估值概要及估值證書全文，詳情載於本售股章程附錄六「備查文件」一節。

嘉漫測量師有限公司
CASTORES MAGI SURVEYORS LIMITED
REGISTERED PROFESSIONAL SURVEYORS
REAL ESTATE, MINERALS, MACHINERY & EQUIPMENT AND BUSINESS VALUERS

CASTORES

MAGI

香港
德輔道中131號
有餘貿易中心
402-3室

敬啟者：

吾等遵照閣下之指示，對中盈控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（統稱「貴集團」）擁有權益之物業進行估值，吾等證實曾進行視察、作出有關查詢、查冊，並搜集吾等認為必要之其他資料，以便向閣下呈述吾等對有關物業於二零零二年二月二十八日（「估值日」）之價值之意見。

吾等乃按公開市值對第一、二、三及四類物業權益進行估值。所謂公開市值，就吾等所下定義而言，乃指「某項物業之權益於估值日假設在下列情況下以現金代價無條件完成出售，可取得之最高價格之意見：

- (a) 有自願賣方；
- (b) 於估值日之前，有一段合理期間（視乎物業之性質及市況而定）適當地在市場推銷權益、協商價格及條款並完成銷售；

- (c) 於任何較早假設交換合同之日，市況、價值水平及其他情況均與估值日相同；
- (d) 不考慮具有特殊權益之準買家之任何追加出價；及
- (e) 交易雙方均在知情、審慎及並無被強逼之情況下進行交易。」

吾等對第一、二、三及四類物業權益之估值乃假設業主於公開市場將該等物業按其現況求售，而並無憑藉遞延條款合同、售後租回、合資經營、管理協議或任何其他類似安排，以增加該等物業之價值。

第一、二、三及四類物業權益乃假設按照公開市場基準進行估值，並假設物業已交吉出售，且經參考可資比較之市場交易。該方針乃以市場價格公認為最佳價值指標為依據，並事先假設可從市場近期之交易推斷出類似物業之情況，惟須考慮當中涉及之變化因素。

有關中國物業所需主要批文、同意書及執照之現況載列如下：

文件／批文	第一類物業1	第二類物業1	第三類物業1
國有土地使用權出讓合同	有	無	無
國有土地使用証	有	有	無
房地產証	申請中	不適用	不適用
建設用地規劃許可証	有	有	不適用
施工執照	有	有	不適用
商品房銷售許可証	有	不適用	不適用

在評估於中華人民共和國（「中國」）之物業時，吾等已遵照香港聯合交易所有限公司證券上市規則應用指引第12條載列之所有規定而進行。

在估值過程中，吾等已參考大連市人民政府於二零零零年三月二十八日發出之《關於調整市內四區土地級別及土地出讓金標準的通知—大政發(2000)40號》（「該通知」）。該通知訂明大連市多項土地級別及地價之類別。

吾等在對 貴集團所持發展中第二類物業權益進行估值時，吾等乃假設 貴集團將實施其提供予吾等之發展規劃。此外，亦假設有相關政府機關已於適當時間發出該物業權益之一切同意書、批文及執照，且並未附帶任何過苛之條件或時間上出現可能影響其價值之不當延遲。

就 貴集團持作未來發展之第三類物業權益而言，吾等已進行估值，並假設於緊接土地成功徵集、現有租約終止、當地居民或現時佔用者得到適當重新安置、與有關政府機關之磋商結束及施工規劃取得批准後，該物業將得到發展。於估值日，該物業之所有權並非屬 貴集團所有，因而吾等並無賦予該物業任何商業價值。

就 貴集團所持發展中或持作未來發展之第二及三類物業權益而言，吾等乃假設 貴集團將完全遵照所有規劃及發展規例，並符合政府各部門就該等物業權益所定訂之規定。

貴集團於香港租賃之第四類物業權益並無商業價值，主要原因為該類物業不得轉讓、分租或缺乏重大租金溢利。

吾等在頗大程度上依賴 貴集團所提供之資料，並接納有關規劃批准或法定通告、地役權、年期、佔用、出租、租用、執照、工地及樓面面積，以及一切其他有關事項等之意見。

吾等並無進行詳細實地測量以核實有關物業權益之地盤面積，但已假設所接獲文件及正式地盤圖則所載地盤面積正確無誤。基於吾等對中國類似物業之估值經驗，吾等認為作出上述假設屬合理之舉。所有文件及合同只作參考用途，而所有尺寸、量度及面積皆為約數。吾等並未進行實地測量。

吾等曾視察所附估值證書涵蓋有關物業之外部，在可能之情況下亦已視察其內部，並已就此獲得吾等進行估值所需之資料。吾等並無進行結構測量，但在視察過

程中，吾等並無發現任何嚴重損毀。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性損壞。吾等亦無測試任何樓宇設備。

吾等之報告並無考慮該等物業所欠負之任何抵押、按揭或債項，以及出售成交時可能須承擔之任何開支或稅項。除另有說明者外，吾等假設該等物業概不附帶可影響其價值之繁重負擔、限制及支銷。

吾等已獲有關該等物業之各項文件副本。鑑於中國土地註冊制度欠善，吾等未能查閱文件正本以證實該等物業之現有業權或任何可能附加於該等物業之重大產權負擔。吾等未能就該等物業之業權提供吾等之意見。然而，吾等已參考 貴公司中國法律顧問就 貴集團有關物業之業權所提供之意見。

估值範圍乃參考 貴集團所提供之物業名單後釐定。本估值證書涵蓋名單上所有物業。貴集團已向吾等確認，除向吾等提供之名單所列者外，概無其他物業權益。

吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等所提供之資料之真實及準確性。吾等向 貴集團取得確認，表示所提供之資料並無重大遺漏。吾等認為已獲提供充足資料以達至知情意見，亦無理由懷疑任何重要資料遭隱瞞。

除另有說明外，估值證書所列示之所有貨幣金額均為港元。吾等對該等物業之估值所採用之匯率為二零零二年二月二十八日之通行匯率，即1港元兌人民幣1.06元，而自估值日至本函件日期期間並無重大匯率波動。

隨函附奉估值概要及估值證書。

此致

香港
灣仔
告士打道128號
祥豐大廈10樓C-D室
中盈控股有限公司
列位董事 台照

代表
嘉漫測量師有限公司
區志聰
董事
B.Sc. MRICS AHKIS RPS MCI Arb AHKIArb
謹啟

二零零二年四月三十日

附註：區志聰為註冊專業測量師，在香港物業及國內超過60個市鎮、城市之民營及國有企業之物業評估方面，擁有逾9年經驗，包括在一九九八年為中國大連物業進行估值。彼亦於亞太地區之物業評估方面，擁有逾4年經驗。

估值概要

物業	100% 物業權益 (港元)	貴集團應佔 權益百分比	貴集團於 二零零二年 二月二十八日 現況下應佔 之資本值 (港元)
第一類 — 貴集團一家合營公司於中國遼寧省所持之待售及持作投資之物業權益			
1. 中國 遼寧省 大連市 中山區 人民路55號 大連亞太 國際金融中心 未售部分	347,000,000	95%	329,650,000
小計：	<u>347,000,000</u>		<u>329,650,000</u>
第二類 — 貴集團一家合營公司於中國遼寧省所持發展中之物業權益			
1. 位於中國 遼寧省 大連市 西崗區 高爾基路之 發展地盤	91,200,000	95%	86,640,000
小計：	<u>91,200,000</u>		<u>86,640,000</u>
第三類 — 貴集團一家合營公司於中國遼寧省收購未來發展之已訂約物業權益			
1. 位於 中國 遼寧省 大連市 金石灘之 一幅土地	無商業價值		無商業價值
小計：	<u>無</u>		<u>無</u>

第四類 – 貴集團於香港租賃之物業權益

1. 香港	無商業價值	無商業價值
灣仔		
告士打道128號		
祥豐大廈		
10樓		
C至D室	<hr/>	<hr/>
小計：	<hr/> 無	<hr/> 無
總計：	<hr/> <u>438,200,000</u>	<hr/> <u>416,290,000</u>

估值證書

第一類 — 貴集團一家合營公司於中國遼寧省所持之待售及持作投資之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	二零零二年 二月二十八日 現況下之資本值 (港元)
1. 中國 遼寧省 大連市 中山區 人民路55號 大連亞太國際 金融中心 未售部分	<p>該物業包括於二零零一年年底落成之一棟30層高(包括兩層地庫)商住綜合樓宇之未售部分。</p> <p>該樓宇所坐落之土地地盤面積約1,464.27平方米。</p> <p>該樓宇之總建築面積約為32,703.8平方米，其中14,560.94平方米已出售，18,142.86平方米由貴集團持作待售及投資。</p> <p>該物業須受一項年期由現時起直至二零四三年十二月二十七日止之土地使用權所規限。</p>	該物業現時空置。	347,000,000中 貴集團應佔 329,650,000

附註：

1. 根據大連市城鄉規劃土地局(甲方)與大連東港房地產開發有限公司(乙方)於一九九三年十二月二十八日簽訂之國有土地使用權出讓合同書，甲方同意將一塊地盤面積為1,464.27平方米土地之土地使用權授予乙方，為期50年。其詳情載列如下：
 - i. 用途：大連亞太國際金融中心之施工
 - ii. 土地出讓金：人民幣4,283,868元
 - iii. 地積比率：15.2倍
2. 根據大連市人民政府於一九九六年一月簽發之國有土地使用証-大國用(1996)字第01001號，大連東港房地產開發有限公司獲批授一塊土地之土地使用權，年期由現時起直至二零四三年十二月二十七日止。根據該證書，該塊土地之地盤面積為1,464.27平方米，指定作公共建築用途。
3. 根據大連市城鄉規劃土地局於一九九五年十月二十五日簽發之建設用地規劃許可証—大連-95222號，土地使用者為大連東港房地產開發有限公司。
4. 根據大連市房地產管理局於一九九六年十月二十八日簽發之商品房銷售許可証-大房許字第960038號，佔地30,000平方米之物業獲准出售予外方。
5. 根據貴公司中國法律顧問所提供之法律意見，須注意(其中包括)以下事項：
 - i. 大連東港房地產開發有限公司(「大連東港」)乃該塊土地之唯一合法使用者；
 - ii. 大連東港可於土地使用期(自一九九三年十二月二十八日至二零四三年十二月二十七日)內，使用、轉讓、出租及抵押土地使用權，而毋須經任何政府機構批准，亦毋須向任何政府機構支付費用；
 - iii. 人民幣4,283,868元之土地出讓金已悉數支付；
 - iv. 大連東港目前不受法律、規則、合同或承擔所規限，可將土地使用權轉讓、抵押、出租予任何第三方或發給任何第三方許可證；
 - v. 該土地之實際用途已符合指定用途；

- vi. 誠如大連東港所確認，待大連東港與承建商就若干合同糾紛簽署有關仲裁法律程序結果之有效法律文件後，該樓宇地下及一樓（組成公眾地方之走廊除外）須符合押記令之規定。倘裁決大連東港須負上有關有效法律文件之任何責任，則押記令將於以下任何事件發生後失效：(i)大連東港履行有關法律文件之責任或就有關文件提供其他擔保；(ii)大連東港並無遵守有關有效法律文件及人民法院命令之任何責任，及完成、強制執行有關責任；或(iii)上述承建商於指定法定限期內並無強制執行有關有效法律文件。
6. 因該合同糾紛而產生上文第5(vi)段所指之押記令目前正進行仲裁法律程序。該承建商向大連東港索償之款項達仲裁費用約為人民幣6,100,000元。有關仲裁法律程序之詳情載於本售股章程附錄五第14段。

第二類 — 貴集團一家合營公司於中國遼寧省所持發展中之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	二零零二年
			二月二十八日 現況下之資本值 (港元)
1. 位於中國 遼寧省 大連市 西崗區 高爾基路之 發展地盤	<p>該物業包括一塊面積約3,854.8平方米之發展地盤。</p> <p>該物業擬發展為一棟六層高商用樓宇，預計於二零零二年年底落成。</p> <p>於完工時，該物業之總建築面積將約為15,912平方米。</p> <p>該物業須受一項年期由現時起計直至二零三九年十一月十五日止之土地使用權所規限。</p>	該物業現時在施工階段，且上蓋建築已完成。	91,200,000中 貴集團應佔 86,640,000

附註：

1. 根據大連市人民政府於二零零一年八月簽發之國有土地使用証-大國用(2001)字第02035號，大連東港房地產開發有限公司獲批授一塊土地之土地使用權，年期由現時起計直至二零三九年十一月十五日止。根據該證書，該塊土地之地盤面積為3,854.8平方米，指定作商業服務業用途。
2. 根據 貴公司中國法律顧問所提供之法律意見，須注意(其中包括)以下事項：
 - i. 大連東港房地產開發有限公司(「大連東港」)乃該土地之唯一合法使用者；
 - ii. 大連東港可於土地使用期內，使用、轉讓、出租及抵押土地使用權，而毋須經任何政府機構批准，亦毋須向任何政府機構支付費用；
 - iii. 該幅土地及其上未竣工樓宇之總代價為人民幣62,250,000元；
 - iv. 大連東港目前不受法律、規則、合同或承擔所規限，可將土地使用權轉讓、抵押、出租予任何第三方或發給任何第三方許可證；
 - v. 該土地之實際用途已符合指定用途。

第三類 — 貴集團一家合營公司於中國遼寧省收購未來發展之已訂約物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	二零零二年
			二月二十八日 現況下之資本值 (港元)
1. 位於 中國 遼寧省 大連市 金石灘之 一幅土地	<p>該物業包括一塊面積約36,002平方米之發展地盤。</p> <p>該物業擬發展為一個由31棟別墅組成之住宅區。</p> <p>於完工時，該物業之總建築面積將約為18,001平方米。</p> <p>該物業須受一項由現時起計直至二零三九年十一月十五日止之土地使用權所規限。</p>	該物業現時空置。	無商業價值

附註：

1. 根據廣州利文行經濟發展有限公司(甲方)與大連東港房地產開發有限公司(乙方)於二零零一年七月十一日簽訂之土地出讓合同，須注意(其中包括)以下事項：
 - i. 甲方同意按每平方米人民幣950元之代價合共人民幣34,200,000元(按土地面積36,000平方米計算)將一幅土地(地盤面積為36,002平方米)之土地使用權轉讓予乙方；
 - ii. 甲方承諾於六個月內完成土地使用權轉讓手續；
 - iii. 甲方保證土地使用權權屬清楚；
 - iv. 付款時間表如下：
 - a. 按金人民幣3,000,000元於簽訂合同時支付；
 - b. 人民幣27,780,000元於簽訂合同起計一個月內支付；
 - c. 餘額人民幣3,420,000元須於土地使用權轉讓手續完成時支付。
2. 根據廣州利文行經濟發展有限公司(甲方)與大連東港房地產開發有限公司(乙方)於二零零二年一月七日簽訂之土地轉讓合同補充協議，甲方承諾於二零零二年七月三十日前完成土地使用權轉讓手續。
3. 根據貴公司中國法律顧問所提供之法律意見，須注意(其中包括)以下事項：
 - i. 大連群發康樂有限公司(「大連群發」)為該地盤土地使用權之唯一持有人；
 - ii. 於二零零一年七月十一日及二零零二年一月七日，大連東港與廣州利文行經濟發展有限公司(「轉賣方」)就收購該地盤之土地使用權分別訂立土地使用權轉讓合同及補充協議(統稱「轉售協議」)，據此轉賣方同意於二零零二年七月三十日前就該地盤促使發出土地使用證予大連東港；
 - iii. 於二零零二年二月十九日，大連群發向大連東港承諾(「該承諾」)促使(其中包括)於二零零二年七月三十日前發出以大連東港名義登記之土地使用證；
 - iv. 根據中國法律，訂約方簽訂之該承諾及轉售協議乃法定、有效及可強制執行；及
 - v. 根據該承諾及轉售協議有關方各自履行之責任，大連東港在取得該地盤之土地使用權之法定業權及有效實益擁有權時概無重大法律障礙。

第四類 — 貴集團於香港租賃之物業權益

物業	概況及佔用詳情	租約詳情	二零零二年 二月二十八日 現況下之資本值 (港元)
1. 香港 灣仔 告士打道128號 祥豐大廈 10樓 C至D室	<p data-bbox="472 491 828 640">該物業於一九八二年落成之二十八層高辦公室大樓(連一樓地庫停車場)內10樓兩個相連辦公室單位。</p> <p data-bbox="472 683 828 757">該物業之可租用面積約為967平方呎(89.8平方米)。</p> <p data-bbox="472 800 828 868">該物業目前由 貴集團佔用作辦公室。</p>	<p data-bbox="874 491 1142 672">該物業由 貴集團租用，自二零零二年二月一日起計至二零零二年八月三十一日為期七個月，月租14,100港元，不包括差餉及管理費。</p>	無商業價值

附註：

1. 租客為駿港集團有限公司，為 貴公司之全資附屬公司。
2. 根據該物業業主與駿港集團有限公司於二零零二年二月九日簽訂之租賃協議，駿港集團有限公司同意(其中包括)不會放棄管有該物業或其任何部分，亦不會允許或訂立非為租賃協議訂約方之任何人士取得該物業或其任何部分之使用、管有、佔有或享用權(「讓與權限制條款」)。於二零零二年四月二十五日(「最後可行日期」)，該物業之管有權乃駿港集團有限公司及本集團其他成員公司共享。駿港集團有限公司已徵求之物業業主有關共享協議之同意，惟截至最後可行期仍未取得上述同意。在未得物業業主同意下，共享協議構成對讓與權限制條款之違反，而物業業主因而有權終止租賃協議、重估該物業及/或要求駿港集團有限公司賠償。