

附 錄 三

物 業 估 值

以下為接獲自獨立物業估值師資產評值顧問有限公司有關其就本集團持有或租賃物業權益於二零零八年十二月三十一日所作估值之函件、估值概要及估值證書全文，乃供載入本文件編製。



Asset Appraisal Limited
資產評值顧問有限公司

Rm 802 8/F On Hong Commercial Building
No.145 Hennessy Road Wanchai Hong Kong
香港灣仔軒尼詩道145號安康商業大廈8樓802室
Tel: (852) 2529 9448 Fax: (852) 3521 9591

敬啟者：

關於：位於香港、澳門、中華人民共和國（「中國」）及泰國之物業估值

按照亞洲木薯資源控股有限公司（「貴公司」）有關對 貴公司或其附屬公司（統稱「貴集團」）所持位於香港、澳門、中國及泰國之物業權益（「該等物業」）進行估值之指示，吾等確認，吾等已視察該等物業，並作出有關查詢及取得吾等認為必要之其他資料，以向閣下提供吾等對該等物業於二零零八年十二月三十一日（「估值日」）之市值之意見。

估值基準

吾等對該等物業之估值指市值，而市值按吾等之定義為「物業經適當推銷後，自願買家與自願賣家在知情、審慎及不受脅迫之情況下，於估值日以公平交易將物業易手之估計金額」。

業權

就位於香港、澳門及泰國之該等物業而言，吾等已就各項該等物業向相關土地註冊處進行業權及產權負擔查冊。註冊資料之重要內容於本函件附奉之估值證書概述，以供參考。

附 錄 三

物 業 估 值

就位於中國之該等物業而言，吾等獲提供該等物業之法律文件副本。此外，吾等依賴中國法律顧問北京市競天公誠律師事務所及君道律師事務所就中國相關法例及規例以及就 貴集團位於中國之該等物業權益性質向 貴公司提供之法律意見（「中國法律意見」）。相關重要內容於本函件附奉之估值證書概述。

估值方法

吾等按市場基準，假設該等物業能即時交吉銷售及參考市場上可資比較交易作出評估。

就向第三方租賃之該等物業而言，吾等亦採納投資法，以收入淨額撥充資本價值為基準，並適當考慮交吉後收入之潛力。

吾等評定 貴集團租賃之該等物業為無商業價值，原因為該等物業之租賃權益屬短期性質或禁止轉讓或分租或由於缺乏重大租值差價利潤。

吾等依賴泰國私人土地測量師牌照局（Office of Private Land Surveyors Licensing Board of Thailand）成員Thai Property Appraisal Lynn Philips Co., Ltd.就位於泰國之第16、17及18項物業所給予估值意見。Thai Property Appraisal Lynn Philips Co., Ltd.為認可獨立估值集團，具備豐富估值經驗及於泰國提供估值服務之足夠資格。

限制條件

吾等之報告並無考慮所評估物業之任何抵押、按揭或欠款，亦無考慮任何費用或稅項。除另有註明外，吾等假設該等物業並無任何可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等很大程度上依賴 貴集團提供之資料，亦接納吾等所獲提供有關年期、規劃許可、法定通告、地役權、佔用詳情、出租情況及所有其他相關事宜之意見。

吾等並無詳細實地量度以核實該等物業樓面面積之準確性，惟假設吾等所獲提供法律文件顯示之樓面面積為正確。所有文件及合同僅用作參考用途，而所有尺寸、量度及面積均為約數。

附 錄 三

物 業 估 值

吾等已視察該等物業所屬樓宇及構築物之外部，並在可行情況下視察其內部。然而，吾等並無進行結構測量。於視察過程中，吾等並無發現任何顯著損壞。然而，吾等無法呈報所視察樓宇及構築物是否概無腐朽、蟲蛀或結構損壞。吾等亦無測試任何樓宇設施及設備。

吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等提供之資料是否真實準確。吾等亦已獲 貴集團確認所提供資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為，吾等已獲提供足夠資料以達致知情觀點，且無理由懷疑有任何重大資料遭隱瞞。

對該等物業進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司所頒布證券上市規則第5章及應用指引第12項以及香港測量師學會所頒布、自二零零五年一月一日起生效之香港測量師學會物業估值準則(HKIS Valuation Standards on Properties) (二零零五年第一版) 之所有規定。

除另有註明外，該等物業之所有市值（如有）均以港元列值。人民幣乃經參考估值日適用之匯率人民幣1元兌1.134港元換算為港元。

隨函附奉吾等之估值概要及估值證書。

此致

香港九龍
尖沙咀
麼地道63號
好時中心
6樓612-3室
亞洲木薯資源控股有限公司
董事會 台照

代表
資產評估顧問有限公司

董事
謝偉良
MFin MRICS MHKIS RPS(GP)
謹啟

二零零九年●月●日

謝偉良為皇家特許測量師公會及香港測量師學會會員，亦為註冊專業測量師（產業測量），名列香港測量師學會所發出進行產業估值以供載入上市詳情及通函或供參考以及就併購進行估值之物業估值師名單(List of Property Valuers for Undertaking Valuations for Incorporation or Reference in Listing Particulars and Circulars and Valuations in Connection with Takeovers and Mergers)，及香港商業價值評估公會(Hong Kong Business Valuation Forum)之註冊商業估值師，在香港、澳門及中國物業估值方面積逾10年經驗。

附 錄 三

物 業 估 值

估值概要

物業

於二零零八年
十二月三十一日之市值
港元

第一類－貴集團於香港持有及佔用之物業

- | | | |
|----|--------|-----------|
| 1. | 香港 | 6,600,000 |
| | 九龍 | |
| | 麼地道63號 | |
| | 好時中心 | |
| | 6樓 | |
| | 17室 | |
| 2. | 香港 | 7,140,000 |
| | 九龍 | |
| | 麼地道63號 | |
| | 好時中心 | |
| | 6樓 | |
| | 13室 | |

小計：13,740,000

第二類－貴集團於中國持有及佔用之物業

- | | | |
|----|----------|--------|
| 3. | 中國 | 70,000 |
| | 廣東省 | |
| | 深圳市 | |
| | 龍崗區 | |
| | 平湖鎮 | |
| | 鵝公嶺 | |
| | 東深路22號1座 | |
| | 2樓1室 | |

小計：70,000

附 錄 三

物 業 估 值

物業

於二零零八年
十二月三十一日之市值
港元

第三類－貴集團於香港持作投資之物業

4.	香港 九龍 麼地道63號 好時中心 7樓 1室	7,200,000
5.	香港 九龍 麼地道63號 好時中心 7樓 2室	6,850,000
6.	香港 九龍 科學館道1號 康宏廣場 北座 12樓 12室	6,850,000
7.	香港 九龍 科學館道14號 新文華中心 A座5樓2室	4,290,000

小計：
25,190,000

附 錄 三

物 業 估 值

物業

於二零零八年
十二月三十一日之市值
港元

第四類－貴集團於中國持作投資之物業

8.	位於中國 廣東省 深圳市 龍崗區 平湖鎮 鵝公嶺 東深路22號之 工廠綜合大樓 (1座2樓1室除外)	8,230,000
	小計：	8,230,000

第五類－貴集團於中國租用之物業

9.	中國 江蘇省 連雲港市 連雲港區 栖霞大道5號 (又名墟溝海棠路) 西翼 301室	無商業價值
10.	中國 山東省 青島市 市南區 東海西路37號 金都花園 1座 32樓3203室	無商業價值
11.	中國 山東省 日照市 興海路96號 日照雅禾國際大酒店 4樓東翼	無商業價值

附 錄 三

物 業 估 值

物業 於二零零八年
十二月三十一日之市值
港元

12. 中國 無商業價值
山東省
濟南市
歷下區
歷山路137號
3樓320-2室

小計： 無商業價值

第六類－貴集團於澳門租用之物業

13. 澳門 無商業價值
上海街175號
中華總商會大廈
11樓K室

14. 澳門 無商業價值
北京街126號
怡德商業中心
28樓F座

小計： 無商業價值

第七類－貴集團於香港租用之物業

15. 香港 無商業價值
九龍
麼地道63號
好時中心
6樓12室

小計： 無商業價值

附 錄 三

物 業 估 值

物業

於二零零八年
十二月三十一日之市值
港元

第八類－貴集團於泰國租用之物業

- | | |
|---|--------------|
| <p>16. 位於泰國
5/4 Moo 8
Tambon Bangpakong
Amphoe Bangpakong
Chachoengsao Province
第4號倉庫</p> | <p>無商業價值</p> |
| <p>17. 位於泰國
No. 59 Bangsai-Chiongranoi Road
Changyai Sub-district
Bangsai District
Ayuddhaya Province
第3及9號倉庫</p> | <p>無商業價值</p> |
| <p>18. 位於泰國
No. 88 Moo 4 Sukhumwit Road
Sriracha
Chonbun 20110
第1及2號倉庫</p> | <p>無商業價值</p> |

小計： 無商業價值

總計： 47,230,000

附 錄 三

物 業 估 值

估 值 證 書

第一類－貴集團於香港持有及佔用之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零八年 十二月三十一日 之市值 港元
1. 香港 九龍 麼地道63號 好時中心 6樓 17室 九龍內地段 第10588號中 8410份之21份。	該物業為一幢於一九八一年 落成之18層高私人辦公大樓 6樓一個辦公室單位。 該物業之建築面積約 為1,238平方呎（115平方 米）。 該物業乃根據賣地條款第 11183號持有，年期由一九七 八年三月三日起為期75年， 可續期75年。 該地段目前應付地租為每年 1,000.00港元。	該物業現時由 貴 集團佔用作辦公室 用途。	6,600,000

附註：

1. 該物業之登記業主為 貴公司全資附屬公司雅禾物業有限公司，詳見日期為二零零八年二月一日之註冊檔號08030400310061。
2. 向雅禾物業有限公司發出之提名書乃透過日期為二零零七年十二月二十一日之註冊檔號08013101990014登記。
3. 向花旗銀行作出之法定押記／按揭乃透過日期為二零零八年二月一日之註冊檔號08022600480080登記。
4. 該物業處於現行分區計劃大綱圖之「商業」區域範圍內。

附 錄 三

物 業 估 值

第一類－貴集團於香港持有及佔用之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零八年 十二月三十一日 之市值 港元
2. 香港 九龍 麼地道63號 好時中心 6樓 13室 九龍內地段 第10588號中 8410份之23份。	該物業為一幢於一九八一年 落成之18層高私人辦公大樓 6樓一個辦公室單位。 該物業之建築面積約 為1,334平方呎（124平方 米）。 該物業乃根據賣地條款第 11183號持有，年期由一九七 八年三月三日起為期75年， 可續期75年。 該地段目前應付地租為每年 1,000.00港元。	該物業現時由 貴 集團佔用作辦公室 用途。	7,140,000

附註：

1. 該物業之登記業主為 貴公司全資附屬公司雅禾企業有限公司，詳見日期為一九八七年一月六日之註冊檔號UB3279875。
2. 該物業已向中國建設銀行（亞洲）股份有限公司作出按揭，該按揭乃透過日期為二零零八年八月十九日之註冊檔號08090801660138登記。
3. 該物業處於現行分區計劃大綱圖之「商業」區域範圍內。

附 錄 三

物 業 估 值

第二類－貴集團於中國持有及佔用之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零八年 十二月三十一日 之市值 港元
3. 中國 廣東省 深圳市 龍崗區 平湖鎮 鵝公嶺 東深路22號 1座 2樓1室	該物業為有關發展項目一部分，該項目包括一幅面積4,778.10平方米之工業用地（地段編號：G05501-0008），部分發展成一幢3層高工業大樓、一幢4層高工業大樓及多幢單層配套建築物。 上述兩幢工業大樓均於一九九一年落成，總建築面積為1,378.80平方米，該物業佔其中30平方米。 有關發展項目由 貴集團持有，有關土地使用權年期由一九九一年七月一日起至二零四一年六月三十日止為期50年。	該物業現時由 貴集團佔用作聯絡中心。	70,000

附註：

1. 誠如房地產證（參考編號深房地字第6000001516號）所訂明，該物業由 貴公司全資附屬公司雅禾企業有限公司持有作工業用途，有關土地使用權年期由一九九一年七月一日起至二零四一年六月三十日止為期50年。
2. 中國律師就該物業發表之意見概述如下：
 - 2.1 該物業由雅禾企業有限公司持有，並已取得該物業之產權證（參考編號深房地字第6000001516號）；及
 - 2.2 該物業可在市場自由轉讓、出租或抵押。

附 錄 三

物 業 估 值

第三類－貴集團於香港持作投資之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零八年 十二月三十一日 之市值 港元
4. 香港 九龍 麼地道63號 好時中心 7樓 1室 九龍內地段 第10588號中 8410份之23份。	該物業為一幢於一九八一年 落成之18層高私人辦公大樓 7樓一個辦公室單位。 該物業之建築面積約 為1,334平方呎（124平方 米）。 該物業乃根據賣地條款第 11183號持有，年期由一九七 八年三月三日起為期75年， 可續期75年。 該地段目前應付地租為每年 1,000.00港元。	該物業按由二零零 九年二月一日起至 二零一一年一月三 十一日止為期兩年 之租期租出，月租 26,680港元。	7,200,000

附註：

1. 該物業之登記業主為 貴公司全資附屬公司成暉企業有限公司，詳見日期為二零零六年十月十二日之註冊檔號06111002110403。
2. 該物業已抵押予中國銀行（香港）有限公司，該按揭乃透過日期為二零零六年十月十二日之註冊檔號06111002110414登記。
3. 該物業再度抵押予中國銀行（香港）有限公司，該第二法定押記乃透過日期為二零零七年一月二十九日之註冊檔號07022802870587登記。
4. 該物業處於現行分區計劃大綱圖之「商業」區域範圍內。

附 錄 三

物 業 估 值

第三類－貴集團於香港持作投資之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零八年 十二月三十一日 之市值 港元
5. 香港 九龍 麼地道63號 好時中心 7樓 2室	該物業為一幢於一九八一年落成之18層高私人辦公大樓7樓一個辦公室單位。 該物業之建築面積約為1,293平方呎（120平方米）。	該物業按由二零零七年八月一日起至二零零九年七月三十一日止為期兩年之租期租出，月租31,678.50港元。	6,850,000
九龍內地段 第10588號中 8410份之22份。	該物業乃根據賣地條款第11183號持有，年期由一九七八年三月三日起為期75年，可續期75年。	租約已重續，租期由二零零九年八月一日起至二零一一年七月三十一日止為期兩年，月租25,840港元。	
	該地段目前應付地租為每年1,000.00港元。		

附註：

1. 該物業之登記業主為 貴公司全資附屬公司Alternative View Investments Limited，詳見日期為一九九九年十二月二十一日之註冊檔號UB7962140。
2. 該物業已抵押予集友銀行有限公司，以取得一般銀行融資，該法定押記乃透過日期為一九九九年十二月二十一日之註冊檔號UB7962143登記。
3. 該物業再抵押予集友銀行有限公司，該附屬第二法定押記乃透過日期為二零零八年九月八日之註冊檔號08091600100047登記。
4. 該物業三度抵押予集友銀行有限公司，該附屬第三法定押記乃透過日期為二零零八年九月八日之註冊檔號08091600100051登記。
5. 該物業處於現行分區計劃大綱圖之「商業」區域範圍內。

附錄三

物業估值

第三類－貴集團於香港持作投資之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零八年 十二月三十一日 之市值 港元
6. 香港 九龍 科學館道1號 康宏廣場北座 12樓12室 九龍內地段 第10999號中 1000000份之 1321份。	該物業為一幢於一九九四年 落成之27層高私人辦公大樓 12樓一個辦公室單位。 該物業之建築面積約為952 平方呎（88平方米）。 該物業乃根據賣地條款第 UB12193號持有，年期由一 九九二年一月十五日起至二 零四七年六月三十日止。 該地段目前應付地租相等於 該物業之每年應課差餉租值 3%。	該物業按由二零零 七年九月一日起至 二零零九年八月三 十一日止為期兩年 之租期租出，月租 24,752港元。	6,850,000

附註：

1. 該物業之登記業主為 貴公司全資附屬公司廣勝投資有限公司，詳見日期為二零零四年十二月三十一日之註冊檔號UB9464755。
2. 該物業已抵押予花旗銀行作為法定押記／按揭，該法定押記／按揭乃透過日期為二零零八年八月二十七日之註冊檔號08090500270017登記。
3. 該物業已向花旗銀行作出租賃轉讓，該租賃轉讓乃透過日期為二零零八年八月二十七日之註冊檔號08090500270023登記。
4. 該物業處於現行分區計劃大綱圖之「商業 (4)」區域範圍內。

附 錄 三

物 業 估 值

第三類－貴集團於香港持作投資之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零八年 十二月三十一日 之市值 港元
7. 香港 九龍 科學館道14號 新文華中心A座 5樓2室	該物業為一幢約於一九八二年落成、建於6層高鋼筋混凝土商場／停車場平台上之10層高私人辦公大樓5樓一個辦公室單位。	該物業按由二零零七年十月十八日起至二零零九年十月十七日止為期兩年之租期租出，月租20,112港元。	4,290,000
九龍內地段 第10599號中 30000份之37份。	該物業之建築面積約為809平方呎（75平方米）。 該物業乃根據賣地條款第UB11333號持有，年期由一九七九年六月十八日起為期75年，可續期75年。 該地段目前應付地租為每年1,000.00港元。		

附註：

1. 該物業之登記業主為 貴公司全資附屬公司雅禾企業有限公司，詳見日期為一九九八年七月三十一日之註冊檔號UB7552922。
2. 該物業已抵押予中國銀行，該按揭乃透過日期為一九九八年七月三十一日之註冊檔號UB7552923登記。
3. 該物業再抵押予中國銀行（香港）有限公司，該第二法定押記乃透過日期為二零零八年九月十日之註冊檔號08091602700061登記。
4. 該物業處於現行分區計劃大綱圖之「商業」區域範圍內。

附錄三

物業估值

第四類－貴集團於中國持作投資之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零八年 十二月三十一日 之市值 港元
8. 位於中國 廣東省 深圳市 龍崗區 平湖鎮 鵝公嶺 東深路22號之 工廠綜合大樓 (1座2樓1室 除外)	有關發展項目包括一幅面積 4,778.10平方米之工業用地 (地段編號：G05501-0008)， 當中部分發展成一幢3層高 工業大樓、一幢4層高工業大 樓及多幢單層配套建築物。 上述兩幢工業大樓均於一九 九一年落成，總建築面積為 1,378.80平方米，該物業佔其 中總建築面積1,348.80平方 米。佔餘下部分建築面積30 平方米之1座2樓1室為本估 值報告第3項物業。 有關發展項目由 貴集團持 有，土地使用權年期由一九 九一年七月一日起至二零四 一年六月三十日止為期50年。	該物業兩幢總建築 面積1,348.80平方 米之工業大樓按直 至二零一零年六月 三十日止為期三年 之租期租出，年租 合共人民幣 198,540元，不包括 管理費及支銷。	8,230,000

附註：

1. 誠如房地產證(參考編號深房地字第6000001516號)所訂明，該物業由 貴公司全資附屬公司雅禾企業有限公司持有作工業用途，有關土地使用權年期由一九九一年七月一日起至二零四一年六月三十日止為期50年。
2. 中國律師就該物業發表之意見概述如下：
 - 2.1 該物業由雅禾企業有限公司持有，並已取得該物業之產權證(參考編號深房地字第6000001516號)；
 - 2.2 該物業可在市場自由轉讓、出租或抵押；
 - 2.3 該物業之租賃協議屬合法且並無違反任何法例及規例；
 - 2.4 該物業現時作工場用途，並無違反租賃協議；及
 - 2.5 尚未就租賃協議於相關政府機關辦理租賃登記手續。根據現行規則，租賃協議訂約雙方均須辦妥租賃登記，逾期登記可遭罰款。

附 錄 三

物 業 估 值

第五類－貴集團於中國租用之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零八年 十二月三十一日 之市值 港元
9. 中國 江蘇省 連雲港市 連雲港區 栖霞大道5號 (又名 墟溝海棠路) 西翼301室	該物業為一幢於二零零二年落成之6層高辦公大樓3樓一個辦公室單位。 該物業之建築面積為57平方米。 該物業由 貴集團根據一項租約持有，租期由二零零八年四月一日起至二零一一年三月三十一日止為期三年，年租人民幣34,200元，包括管理費，惟不包括水費、清潔費及電費。	該物業現時由 貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值

附註：

1. 誠如日期分別為二零零四年三月二十三日及二零零四年三月三十一日之土地使用權證(參考編號連國用(2004)字第A000004號)及房屋所有權證(參考編號連房權證連字第L00106557號)所訂明，該物業由 貴公司之有關連人士連雲港雅發實業有限公司持有。
2. 根據日期為二零零八年三月二十八日之租賃協議， 貴公司全資附屬公司日照雨順木薯有限公司向連雲港雅發實業有限公司租用該物業。
3. 中國律師就該物業發表之意見概述如下：
 - 3.1 根據日期分別為二零零四年三月二十三日及二零零四年三月三十一日之土地使用權證(參考編號連國用(2004)字第A000004號)及房屋所有權證(參考編號連房權證連字第L00106557號)，建築面積1,339.92平方米之有關樓宇(包括該物業)由連雲港雅發實業有限公司持有。連雲港雅發實業有限公司為該物業之業主，有權出租該物業；
 - 3.2 租賃協議所述協定用途與該物業許可用途一致；
 - 3.3 日照雨順木薯有限公司在該租賃協議並無受任何欺壓或不合理條款及條件所約束；
 - 3.4 日照雨順木薯有限公司於租賃協議年期內有權佔用該物業；
 - 3.5 租賃協議屬合法、有效及對協議訂約各方均可依法強制執行；及
 - 3.6 尚未就租賃協議於相關政府機關辦理租賃登記手續。根據現行規則，租賃協議訂約雙方均須辦妥租賃登記，逾期登記可遭罰款。

附 錄 三

物 業 估 值

第五類－貴集團於中國租用之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零八年 十二月三十一日 之市值 港元
10. 中國 山東省 青島市 市南區 東海西路37號 金都花園1座 32樓 3203室	該物業為一幢於一九九五年落成之32層高住宅大樓32樓一個住宅單位。 該物業之建築面積為114.04平方米。 該物業由 貴集團根據一項租約持有，租期由二零零八年四月一日起至二零一一年三月三十一日止為期三年，年租人民幣120,000元，包括管理費，惟不包括水費、清潔費及電費。	該物業現時由 貴集團佔用作宿舍／辦公室用途。	無商業價值

附註：

1. 誠如日期為二零零二年十二月二十九日之房地產證（參考編號青房地權市字第58784號）所訂明，該物業由 貴公司控股股東朱先生持有。
2. 根據日期為二零零八年三月二十八日之租賃協議及日期為二零零八年三月二十九日之補充租賃協議， 貴公司全資附屬公司日照雨順木薯有限公司向朱先生租用該物業。
3. 中國律師就該物業發表之意見概述如下：
 - 3.1 根據日期為二零零二年十二月二十九日之房地產證（參考編號青房地權市字第58784號），該物業由朱銘泉持有。由於中國律師未獲提供任何土地使用權證，故彼不能確定該物業之業主朱銘泉是否該物業土地部分之擁有人。倘土地業權出現爭議， 貴集團於該物業之租賃權益可能受到損害；
 - 3.2 該物業現時用途與該物業許可用途並不一致。因此，租賃協議將為無效，而承租人須承擔出租人引致之任何損失；
 - 3.3 日照雨順木薯有限公司在該租賃協議並無受任何欺壓或不合理條款及條件所約束；及
 - 3.4 尚未就租賃協議於相關政府機關辦理租賃登記手續。根據現行規則，租賃協議訂約雙方均須辦妥租賃登記，逾期登記可遭罰款。

附錄三

物業估值

第五類－貴集團於中國租用之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零八年 十二月三十一日 之市值 港元
11. 中國 山東省 日照市 興海路96號 日照雅禾國際 大酒店 4樓東翼	該物業為一幢於二零零二年落成之16層高酒店大樓4樓一個辦公室單位。 該物業之建築面積為56平方米。 該物業由 貴集團根據一項租約持有，租期由二零零八年四月一日起至二零一一年三月三十一日止為期五年，年租人民幣120,000元，包括管理費、水費、清潔費及電費。	該物業現時由 貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值

附註：

1. 誠如日期為二零零五年二月二十三日之房屋所有權證（參考編號房權證日字第50050號）所訂明，該物業由 貴公司之有關連人士日照雅禾國際大酒店有限公司持有。
2. 根據日期為二零零八年三月二十八日之租賃協議及日期為二零零八年三月二十九日之補充租賃協議， 貴公司全資附屬公司日照雨順木薯有限公司向日照雅禾國際大酒店有限公司租用該物業。
3. 中國律師就該物業發表之意見概述如下：
 - 3.1 日照雅禾國際大酒店有限公司為該物業業主兼唯一擁有人，有權出租該物業；
 - 3.2 租賃協議所述協定用途與該物業之許可用途一致；
 - 3.3 日照雨順木薯有限公司在該租賃協議並無受任何欺壓或不合理條款及條件所約束；
 - 3.4 日照雨順木薯有限公司在租賃協議年內有權佔用該物業；
 - 3.5 該物業已抵押予日照市東港區農村信用社聯合社；
 - 3.6 租賃協議屬合法、有效及對協議訂約各方均可依法強制執行；
 - 3.7 尚未就租賃協議於相關政府機關辦理租賃登記手續。根據現行規則，租賃協議訂約雙方均須辦妥租賃登記，逾期登記可遭罰款；及
 - 3.8 根據有關中國法例，倘該物業因抵押人欠款而遭沒收，沒收物業之買方將不受以日照雨順木薯有限公司為受益人之租賃協議規限。

附 錄 三

物 業 估 值

第五類－貴集團於中國租用之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零八年 十二月三十一日 之市值 港元
12. 中國 山東省 濟南市 歷下區 歷山路137號 3樓 320-2室	該物業為一幢約於八十年代落成之5層高辦公大樓3樓一個辦公室單位。 該物業之建築面積為25平方米。 該物業由 貴集團根據一項租約持有，租期由二零零八年十二月十九日起至二零零九年十二月十八日止為期一年，年租人民幣10,950元，不包括管理費。	該物業現時由 貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值

附註：

1. 根據日期為二零零八年十二月十八日之租賃協議， 貴公司全資附屬公司日照雨順木薯有限公司向濟南新宏建物業管理有限公司租用該物業。
2. 中國律師就該物業發表之意見概述如下：
 - 2.1 由於中國律師未獲提供業權文件，故彼未能確定出租人是否有權向日照雨順木薯有限公司出租該物業。因此，無法證明 貴集團租用該物業所依據租賃協議是否有效；
 - 2.2 倘租賃協議無效，則承租人須向出租人交還該物業。租賃協議無效，無礙 貴集團執行租賃協議內排解糾紛條款，而訂約雙方均受該等條款約束；及
 - 2.3 倘租賃協議所載協定用途與該物業許可用途並不一致，租賃協議將為無效。

附 錄 三

物 業 估 值

第六類－貴集團於澳門租用之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零八年 十二月三十一日 之市值 港元
13. 澳門 上海街175號 中華總商會 大廈 11樓K室	該物業為一幢於一九八九年 落成之20層高辦公大樓11樓 一個辦公室單位。 該物業之登記樓面面積為 57.09平方米。	據 貴集團確認， 已於租約到期日後 遷出該物業，而其 辦公室已遷往下文 所示第14項物業。	無商業價值
	於估值日，該物業由 貴集 團根據一項租約持有，租期 由二零零七年一月十日起至 二零零九年一月九日止為期 兩年，月租6,800港元，不包 括管理費。據 貴公司確認， 並無於屆滿後重續租約。		

附註：

1. 該物業之登記業主為 貴公司獨立第三方鄭錦滔及何佩芬。
2. 於二零零八年五月十五日，該物業已抵押予誠興銀行股份有限公司。
3. 根據日期為二零零七年一月三日之租賃協議， 貴公司全資附屬公司雅新國際澳門有限公司向何佩芬租用該物業。

附 錄 三

物 業 估 值

第六類－貴集團於澳門租用之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零八年 十二月三十一日 之市值 港元
14. 澳門 北京街126號 怡德商業中心 28樓F座	該物業為一幢於一九九一年落成之28層高辦公室大樓11樓一個辦公室單位。 該物業之登記樓面面積為70.1平方米。 該物業由 貴集團根據一項租約持有，租期由二零零九年一月十七日起至二零一一年一月十六日止為期兩年，月租5,800港元，不包括管理費。自二零一零年一月十七日起，租戶有權向業主發出一個月通知終止租約。	該物業由 貴集團 佔用作辦公室用途。	無商業價值

附註：

1. 該物業之登記業主為 貴公司獨立第三方張瑞霞。
2. 根據日期為二零零八年十二月二十三日之租賃協議， 貴公司全資附屬公司雅新國際澳門有限公司向何松蔭（張瑞霞之代表）租用該物業。

附 錄 三

物 業 估 值

第七類－貴集團於香港租用之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零八年 十二月三十一日 之市值 港元
15. 香港 九龍 麼地道63號 好時中心 6樓12室	該物業為一幢於一九八一年落成之18層高私人辦公大樓6樓一個辦公室單位。 該物業建築面積約1,293平方呎（120平方米）。 該物業由 貴集團根據一項租約持有，租期由二零零八年四月一日起至二零一零年三月三十一日止為期兩年，月租32,325港元，不包括差餉、地租、管理費、空調費、水費、清潔費及電費。	該物業現時由 貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值

附註：

1. 該物業之登記業主為 貴公司之有關連人士雅發房產有限公司，詳見日期為一九九七年三月二十一日之註冊檔號UB7027395。
2. 該物業已抵押予集友銀行有限公司，該法定押記乃透過日期為一九九七年三月二十一日之註冊檔號UB7027396登記。
3. 該物業再抵押予集友銀行有限公司，該附屬第二法定押記乃透過日期為二零零八年九月八日之註冊檔號08091600100047登記。
4. 該物業三度抵押予集友銀行，該日期為二零零八年九月八日之附屬第三法定押記乃透過日期為二零零八年九月八日之註冊檔號08091600100051登記。
5. 根據日期為二零零八年五月十五日之租賃協議， 貴公司全資附屬公司雅禾企業有限公司向雅發房產有限公司租用該物業。

附 錄 三

物 業 估 值

第八類－貴集團於泰國租用之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零八年 十二月三十一日 之市值 港元
16. 位於泰國 5/4 Moo 8 Tambon Bangpakong Amphoe Bangpakong Chachoengsao Province 第4號倉庫	該物業為約於九十年代落成 之一幢單層倉庫大樓。 該物業建築面積為2,640平方 米。 該物業由 貴集團根據一項 租約持有，租期由二零零八 年十一月十九日起至二零零 九年十一月十九日止為期一 年，月租184,800泰銖，不包 括其他費用。	該物業現時由 貴 集團佔用作倉庫用 途。	無商業價值

附註：

1. 該物業之登記業主為 貴公司獨立第三方Lo Chin Seng Co., Ltd.。
2. 根據日期為二零零八年十一月一日之租賃協議， 貴公司全資附屬公司Global Property Connection Co., Ltd.向Lo Chin Seng Co., Ltd.租用該物業。
3. 該物業之估值由資產評估顧問有限公司與泰國私人土地測量師牌照局成員Thai Property Appraisal Lynn Philips Co., Ltd.共同編製。

附錄三

物業估值

第八類－貴集團於泰國租用之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零八年 十二月三十一日 之市值 港元
17. 位於泰國 No. 59 Bangsai- Chiongranoi Road Changyai Sub-district Bangsai District Ayuddhaya Province 第3及9號倉庫	該物業為約於九十年代落成 之兩幢單層倉庫大樓。 該物業建築面積為5,216.592 平方米。 該物業由 貴集團根據兩項 租賃協議持有，租期由二零 零八年三月一日起至二零一 一年二月二十八日止為期三 年，月租266,160泰銖，不包 括其他費用。	該物業現時由 貴 集團佔用作倉庫用 途。	無商業價值

附註：

1. 該物業之登記業主為 貴公司獨立第三方Chaiyong Agricultural Silo Co., Ltd.（「登記業主」）。
2. 根據日期為二零零八年二月二十九日之租賃協議，登記業主向Thai Flour Mill Industry Co., Ltd.出租該物業，租期於二零一一年十二月三十一日屆滿。
3. 根據日期為二零零八年三月一日之兩份租賃協議， 貴公司全資附屬公司Alush (Thailand) Co., Ltd.向 貴集團獨立第三方Thai Flour Mill Industry Co., Ltd.分租該物業。
4. 該物業之估值由資產評值顧問有限公司與泰國私人土地測量師牌照局成員Thai Property Appraisal Lynn Philips Co., Ltd.共同編製。

附 錄 三

物 業 估 值

第八類－貴集團於泰國租用之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零八年 十二月三十一日 之市值 港元
18. 位於泰國 No. 88 Moo 4 Sukhumwit Road Sriracha Chonbun 20110 第1及2號倉庫	該物業為約於九十年代落成 之兩幢單層倉庫大樓。 該物業總建築面積為10,300 平方米。 該物業由 貴集團根據一項 租約持有，租期由二零零八 年四月一日起至二零一一年 三月三十一日止為期三年， 月租721,000泰銖，不包括其 他費用。	該物業現時由 貴 集團佔用作倉庫用 途。	無商業價值

附註：

1. 該物業之登記業主為 貴公司獨立第三方Sinpattana Property and Loan Fund。
2. 根據日期為二零零八年四月一日之租賃協議，Sinpattana Property and Loan Fund之物業代理MMT Consultant Co., Ltd.向 貴公司全資附屬公司Alush (Thailand) Co., Ltd.出租該物業第2號倉庫，為期三年，於二零一一年三月三十一日屆滿。
3. 根據日期為二零零八年一月三十一日之租賃協議，Sinpattana Property and Loan Fund向 貴公司之獨立第三方Future Port Fusion Co., Ltd.按年出租該物業第1號倉庫。
4. 根據日期為二零零八年三月二十九日之租賃協議， 貴公司全資附屬公司Alush (Thailand) Co., Ltd.向Future Port Fusion Co., Ltd.分租該物業第1號倉庫。
5. 該物業之估值由資產評估顧問有限公司與泰國私人土地測量師牌照局成員Thai Property Appraisal Lynn Philips Co., Ltd.共同編製。