

附 錄 四

物 業 估 值

以下乃獨立估值師漢華評值有限公司就本集團於二零零九年九月三十日的物業權益而編製的函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本文件。



香港
灣仔
港灣道6－8號
瑞安中心
2703室

敬啟者：

吾等遵照閣下的指示，對中國森林控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（統稱「貴集團」）在中華人民共和國（「中國」）及香港所持有或將持有的物業權益進行估值。吾等確認曾進行視察、作出有關查詢及取得吾等認為必要的各司法權區的進一步資料，以便吾等就該等物業權益於二零零九年九月三十日（「估值日」）的資本值向閣下提供意見。

本函件乃估值報告的一部分，並載有關於估值基準及估值方法的解釋及詳細說明吾等所作假設、物業業權查冊及局限條件。

估值基準

吾等的估值乃吾等對市值所發表的意見，就吾等所下定義而言，乃指：

「在進行適當的市場推廣後，由自願買方及自願賣方於估值日達成物業交易的公平交易估計金額，而雙方乃在知情、審慎及不受脅迫的情況下自願進行交易。」

估值方法

除另有說明外，所有物業權益的估值均透過可資比較物業的成交價或市價而釐訂。吾等經分析可資比較物業的類似尺寸、特點及地區，並詳細考慮各項物業的所有利弊後，而達致資本價值的公平比較。

假設

吾等的估值假定貴集團在公開市場上將現況物業權益以現有用途出售，而並無憑藉任何遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，藉此影響物業權益的價值。

附 錄 四

物 業 估 值

由於該等物業乃根據長期土地使用權而持有，吾等假設該等物業的擁有人，在各自的土地使用權的整個未屆滿期間，擁有可自由及不受干預地使用或轉讓該等物業的權利。吾等的估值，亦假設該物業可以在公開市場上自由地出售及轉讓予第三方，而毋須向有關政府機關繳付任何額外費用。除另有說明外，該等有關物業乃假設為在空置情況下交吉。

吾等假設所有適用區域劃分、用途規例及限制已獲遵守，惟本報告中說明、界定及考慮的不遵守事項除外。此外，吾等假設土地的使用及翻新乃在業主持有或業主獲准佔用的地盤範圍內進行。此外，除非本報告另有註明，否則吾等假設不存在非法越界及侵入的情況。

概無環境影響研究被指令進行或作出。除本報告另有說明、界定及考慮者外，吾等假設適用的國家、省及地方各級的環境法規及法律已獲全面遵守。吾等亦假設所有由地方、省或國家各級政府機關或私營公司或團體就本報告所涵蓋的任何用途而發出的必要牌照、同意書或其他立法或行政授權已經或將可獲得或可予重續。

各項物業的其他特定假設(如有)，均於估值證書各項物業的註腳中列出。

業權查冊

吾等已獲提供由 貴集團所有的物業業權文件副本。然而，基於中國現時的註冊制度，吾等並無對該等物業的法定業權或所附任何重大負債進行調查。吾等曾依賴法律顧問通商律師事務所(「中國法律顧問」)就該等位於中國接受估值的物業的法定業權發出的法律意見(「法律意見」)。

此外，吾等已獲提供租予 貴集團有關的物業的租賃協議副本。然而，吾等並無查閱文件正本以核實業權或查證交予吾等的副本中是否有任何修訂並未載入。

本報告內披露的所有法律文件僅供參考之用，吾等對本報告所載物業的一切有關法律業權方面的法律事宜概不負責。

局限條件

吾等並無進行詳盡的實地測量，以核實有關物業的土地或樓宇面積是否準確，惟假設交予吾等的法律文件所顯示的面積為正確無誤。根據吾等對類似物業的估值經驗，吾等認為所作假設乃屬合理。所有文件及合同僅作參考用途，故此所有尺寸、量度及面積均為約數。

吾等曾視察隨附估值證書所述的物業。然而，吾等並無進行結構測量，故吾等無法呈報此等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞，吾等亦無測試任何樓宇設施。

附 錄 四

物 業 估 值

吾等並無進行土壤調查，以決定地盤狀況是否適合造林或任何物業發展。

經查閱所有有關文件後，吾等在頗大程度上依賴由 貴集團所提供的資料，並接納 貴集團就年期、佔用情況、租金、建築與樓面面積及 貴集團擁有有效權益的物業的識別等事宜向吾等提供的意見。吾等無理由懷疑 貴集團所提供資料的真實性及準確性。吾等亦獲 貴集團知會，該等資料並無遺漏任何會阻礙達致知情見解的重大事實，亦無理由懷疑有任何重要資料曾遭故意隱瞞。

吾等的估值並無考慮任何估值物業所欠負的任何抵押、按揭或債項，或在出售過程中可能產生的任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設一切物業權益概不附帶可影響其價值的債權負擔、限制及繁重的支出。

由於部分物業位於中國發展較為落後的市場，該等假設通常乃建基於不完備的市場憑證之上。該物業的價值不一，視乎所作出的假設而定。雖然估值師已作出其專業判斷以達致有關估值，閱覽本報告的人士務須仔細考慮估值報告所披露的該等假設的性質，並應審慎詮釋估值報告。

估值意見

由 貴集團所持物業權益的估值，已於隨附的估值概要及各自的估值證書中列示。

就第三類項下根據各份租賃協議自第三方租賃的物業而言，由於包括不可轉讓條款或基於其他理由而缺乏可觀溢利租金或屬於短期性質之故，故此並無商業價值。

備註

吾等的估值乃根據公認估值程序編製。

於對該等物業權益進行估值時，吾等已遵守皇家特許測量師學會頒佈的由二零零三年五月起生效的皇家特許測量師學會估價及估值準則(第五版)以及香港測量師學會頒佈及由二零零五年一月一日起生效的香港測量師學會物業估值準則(二零零五年第一版)所載的規定。

中國及香港物業權益的物業價值分別以人民幣及港元呈列。

吾等謹附上估值概要及估值證書。

附 錄 四

物 業 估 值

本估值報告乃根據吾等的一般服務條件而發出。

此致

中國森林控股有限公司

列位董事 台照

代表

漢華評值有限公司

董事總經理

葉國光

土地經濟學士，法學博士

特許估值測量師

註冊專業測量師

謹啟

二零零九年[●]月[●]日

附註：葉國光先生為特許估值測量師及註冊專業測量師，自一九九二年以來在評估中國及香港物業價值方面具有豐富經驗。

附 錄 四

物 業 估 值

估值概要

編號	物業	於二零零九年 九月三十日 現況下的資本值 (人民幣元)
第一類 — 貴集團持有的物業權益		
1.	中國 雲南省 雙江縣 忙安森林	43,360,000
2.	中國 雲南省 德宏州 潞西森林	253,030,000
3.	中國 雲南省 文山州 馬關縣 仁和鎮 格灑村森林	73,880,000
4.	中國 雲南省 文山州 馬關縣 大栗樹鄉 烏木村森林	100,740,000
5.	中國 雲南省 文山州 西疇縣 蓮花塘鄉 香平山村森林	83,950,000
6.	中國 雲南省 文山州 麻栗坡縣 八布鄉 羊皮寨村森林	117,530,000
7.	中國 雲南省 文山州 硯山縣 平遠鎮 車白泥村森林	53,730,000

附 錄 四

物 業 估 值

編號	物業	於二零零九年 九月三十日 現況下的資本值 (人民幣元)
8.	中國 雲南省 文山州 富寧縣 阿用鄉 那來村 森林	73,880,000
9.	中國 四川省 涼山州 美姑縣 巴普鎮 瓦托村 森林	920,000
10.	中國 四川省 涼山州 美姑縣 巴普鎮 瓦托村 森林	430,000
11.	中國 四川省 涼山州 美姑縣 巴普鎮 灑勒村 森林	1,660,000
12.	中國 四川省 樂山 峨邊縣 白楊鄉 瓦洛村 森林	520,000
13.	中國 四川省 樂山 峨邊縣 紅花鄉 太平村 森林	660,000
14.	中國 四川省 樂山 峨邊縣 毛坪鄉 高山村 森林	720,000

附 錄 四

物 業 估 值

編號	物業	於二零零九年 九月三十日 現況下的資本值 (人民幣元)
15.	中國 四川省 樂山 峨邊縣 宜坪鄉 群力村森林	340,000
16.	中國 四川省 樂山 峨邊縣 宜坪鄉 群力村森林	4,080,000
17.	中國 四川省 樂山 金河口區 和平彝族鄉 迎新村森林	50,000
18.	中國 四川省 樂山 金河口區 和平彝族鄉 迎新村三組森林	13,240,000
19.	中國 四川省 樂山 峨邊縣 紅花鄉 太平村森林	710,000
20.	中國 四川省 樂山 金河口區 金河鎮 大崗村森林	2,510,000
21.	中國 四川省 樂山 金河口區 金河鎮 吉豐村森林	1,620,000

附 錄 四

物 業 估 值

編 號	物 業	於二零零九年 九月三十日 現況下的資本值 (人民幣元)
22.	中國 四川省 樂山 金河口區 金河鎮 吉豐村森林	4,750,000
23.	中國 四川省 樂山 金河口區 共安鄉 象鼻村森林	490,000
24.	中國 四川省 樂山 金河口區 共安鄉 象鼻村森林	3,840,000
25.	中國 四川省 樂山 馬邊縣 煙峰鄉 梅子坎村森林	340,000
26.	中國 四川省 樂山 馬邊縣 煙峰鄉 梅子坎村森林	2,950,000
27.	中國 四川省 樂山 峨邊縣 毛坪鄉 高山村 小溝六組森林	150,000
28.	中國 四川省 樂山 盈江縣 龍溝鄉 萬年村森林	470,000

附 錄 四

物 業 估 值

		於二零零九年 九月三十日 現況下的資本值 (人民幣元)
編號	物業	
29.	中國 四川省 樂山 峨邊縣 宜坪鄉 群力村 廖弓灣組森林	220,000
30.	中國 四川省 樂山 峨邊縣 宜坪鄉 群力村森林	6,890,000
31.	中國 四川省 雅安 榮經縣 龍蒼溝鄉 萬年村森林	650,000
32.	中國 四川省 雅安 榮經縣 龍蒼溝鄉 萬年村森林	10,770,000
33.	中國 四川省 雅安 榮經縣 龍蒼溝鄉 萬年村森林	470,000
34.	中國 四川省 雅安 榮經縣 石滓鄉 萬年村森林	300,000
35.	中國 四川省 雅安 榮經縣 新建鄉 和平村森林	490,000
小計：		860,340,000

附 錄 四

物 業 估 值

編號	物業	於二零零九年 九月三十日 現況下的資本值 (人民幣元)
第二類 — 貴集團擬收購的物業權益		
36.	中國 雲南省 寧蒗縣森林	(請參閱第36項物業 估值證書的附註(ii))
小計：		零
第三類 — 貴集團租賃的物業權益		
37.	中國 雲南省 麗江 古城區 香格里大道南段 1至5號	無商業價值
38.	中國 雲南省 昆明 青年路第389號 志遠大廈 4層C座	無商業價值
39.	中國 雲南省 昆明 農墾路3附28號 首層商業單位及第3層住宅單位	無商業價值
40.	中國 四川省 雅安市 雨城區 康藏路23號 幸福商城 B座2單元 4樓6號房	無商業價值
41.	中國 四川省 成都 武侯區 人民南路四段27號 商鼎國際一棟 21樓08-09號單位	無商業價值
42.	中國 北京 朝陽區 朝外大街甲6號 萬通中心 B座 23樓2301室	無商業價值
小計：		無商業價值

附 錄 四

物 業 估 值

編號	物業	於二零零九年 九月三十日 現況下的資本值 (港元)
43.	香港 中環 夏慤道12號 美國銀行中心 25樓2507室	無商業價值
		小計：無商業價值
		總計：人民幣
		860,340,000元

附 錄 四

物 業 估 值

估值證書

第一類 — 貴集團持有的物業權益

編號	物業	概況	佔用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下的資本值 (人民幣元)
1.	中國 雲南省 雙江縣 忙安森林	該物業包括一塊面積約為86,666,667平方米(約8,666.67公頃)的土地。 該物業上的主要樹種為雲南松。 該物業的林地使用權以一份林權證持有，為期30年，至二零三八年四月十二日屆滿，作林業用途。	該物業現由 貴集團佔用作林業用途。	43,360,000

附註：

- (i) 根據林權證(雙政林證字(2008)第5300076398號)，該物業的林地使用權由 貴公司直接全資附屬公司昆明錦德林業資源開發有限公司(「昆明錦德」)持有，為期30年，至二零三八年四月十二日屆滿，作林業用途。
- (ii) 吾等獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，內容(其中包括)如下：
 - (a) 昆明錦德已經獲得該物業的林地使用權。
 - (b) 於有關林權證所載林地使用權期限內，昆明錦德有權佔用及使用該物業。
 - (c) 根據有關法律，昆明錦德有權將該林地使用權轉讓、按揭或出資作為資本。
 - (d) 該物業的現有用途並未違反任何國家或省級法律、法規或法律文件。
 - (e) 林地使用權並無抵押或任何其他產權負擔。

附 錄 四

物 業 估 值

估值證書

編號	物業	概況	佔用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下的資本值
				(人民幣元)
2.	中國 雲南省 德宏州 潞西森林	該物業包括11塊總面積約為506,666,667平方米(約50,666.67公頃)的土地。 該物業上的主要樹種為樺木、山毛櫸、雲南松及中國杉木。 該物業的林地使用權以11份林權證持有，為期30年，至二零三八年四月十一日屆滿，作林業用途。	該物業現由 貴集團佔用作林業用途。	253,030,000

附註：

- (i) 根據11份林權證，該物業的林地使用權由昆明錦德持有，為期30年，至二零三八年四月十一日屆滿，作林業用途。

林權證	林地面積 (平方米)	林地使用權到期日
潞林證字(2008)第5300075412號	60,000,000	二零三八年三月十六日
潞林證字(2008)第5301075300號	133,333,333	二零三八年四月十一日
潞林證字(2008)第5300075414號	60,000,000	二零三八年三月十七日
潞林證字(2008)第5300075323號	564,400	二零三八年三月十日
潞林證字(2008)第5300075327號	1,014,133	二零三八年三月十三日
潞林證字(2008)第5300075324號	5,849,734	二零三八年三月十日
潞林證字(2008)第5300075338號	12,466,667	二零三八年三月十三日
潞林證字(2008)第5300075403號	18,400,000	二零三八年四月九日
潞林證字(2008)第5300075333號	60,000,000	二零三八年三月十九日
潞林證字(2008)第5300075340號	60,000,000	二零三八年三月十八日
潞林證字(2008)第5300075432號	95,038,400	二零三八年三月二十日
	<u>506,666,667</u>	

- (ii) 吾等獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，內容(其中包括)如下：

(a) 昆明錦德已經獲得該物業的林地使用權。

(b) 於有關林權證所載林地使用權期限內，昆明錦德有權佔用及使用該物業。

- (c) 根據有關法律，昆明錦德有權將該林地使用權轉讓、按揭或出資作為資本。
- (d) 該物業的現有用途並未違反任何國家或省級法律、法規或法律文件。
- (e) 林地使用權並無抵押或任何其他產權負擔。

附 錄 四

物 業 估 值

估值證書

編號	物業	概況	佔用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下的資本值 (人民幣元)
3.	中國 雲南省 文山州 馬關縣 仁和鎮 格灑村森林	該物業包括一塊面積約為 146,666,667平方米(約14,666.67 公頃)的土地。 該物業上的主要樹種為中國杉 木。 該物業的林地使用權以一份林 權證持有，為期30年，至二零 三八年七月二十二日屆滿，作 林業用途。	該物業現由 貴集 團佔用作林業用 途。	73,880,000

附註：

- (i) 根據林權證(馬林證字(2008)第5108547621號)，該物業的林地使用權由昆明錦德持有，為期30年，至二零三八年七月二十二日屆滿，作林業用途。
- (ii) 吾等獲 貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，內容(其中包括)如下：
 - (a) 昆明錦德已經獲得該物業的林地使用權。
 - (b) 於有關林權證所載林地使用權期限內，昆明錦德有權佔用及使用該物業。
 - (c) 根據有關法律，昆明錦德有權將該林地使用權轉讓、按揭或出資作為資本。
 - (d) 該物業的現有用途並未違反任何國家或省級法律、法規或法律文件。
 - (e) 林地使用權並無抵押或任何其他產權負擔。

附 錄 四

物 業 估 值

估值證書

編號	物業	概況	佔用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下的資本值 (人民幣元)
4.	中國 雲南省 文山州 馬關縣 大栗樹鄉 烏木村森林	該物業包括一塊面積約為 200,000,000 平方米(約 20,000.00 公頃)的土地。 該物業上的主要樹種為中國杉 木。 該物業的林地使用權以一份林 權證持有，為期30年，至二零 三八年七月二十二日屆滿，作 林業用途。	該物業現由 貴集 團佔用作林業用 途。	100,740,000

附註：

- (i) 根據林權證(馬林證字(2008)第5108543321號)，該物業的林地使用權由昆明錦德持有，為期30年，至二零三八年七月二十二日屆滿，作林業用途。
- (ii) 吾等獲 貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，內容(其中包括)如下：
 - (a) 昆明錦德已經獲得該物業的林地使用權。
 - (b) 於有關林權證所載林地使用權期限內，昆明錦德有權佔用及使用該物業。
 - (c) 根據有關法律，昆明錦德有權將該林地使用權轉讓、按揭或出資作為資本。
 - (d) 該物業的現有用途並未違反任何國家或省級法律、法規或法律文件。
 - (e) 林地使用權並無抵押或任何其他產權負擔。

附 錄 四

物 業 估 值

估值證書

編號	物業	概況	佔用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下的資本值 (人民幣元)
5.	中國 雲南省 文山州 西疇縣 蓮花塘鄉 香平山村 森林	該物業包括一塊面積約為 166,666,667平方米(約16,666.67 公頃)的土地。 該物業上的主要樹種為中國杉 木。 該物業的林地使用權以一份林 權證持有，為期30年，至二零 三八年七月二十三日屆滿，作 林業用途。	該物業現由 貴集 團佔用作林業用 途。	83,950,000

附註：

- (i) 根據林權證(西林證字(2008)第5106934521號)，該物業的林地使用權由昆明錦德持有，為期30年，至二零三八年七月二十三日屆滿，作林業用途。
- (ii) 吾等獲 貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，內容(其中包括)如下：
 - (a) 昆明錦德已經獲得該物業的林地使用權。
 - (b) 於有關林權證所載林地使用權期限內，昆明錦德有權佔用及使用該物業。
 - (c) 根據有關法律，昆明錦德有權將該林地使用權轉讓、按揭或出資作為資本。
 - (d) 該物業的現有用途並未違反任何國家或省級法律、法規或法律文件。
 - (e) 林地使用權並無抵押或任何其他產權負擔。

附 錄 四

物 業 估 值

估值證書

編號	物業	概況	佔用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下的資本值 (人民幣元)
6.	中國 雲南省 文山州 麻栗坡縣 八布鄉 羊皮寨村 森林	該物業包括一塊面積約為 233,333,333 平方米(約 23,333.33 公頃)的土地。 該物業上的主要樹種為中國杉 木。 該物業的林地使用權以一份林 權證持有，為期30年，至二零 三八年七月二十二日屆滿，作 林業用途。	該物業現由 貴集 團佔用作林業用 途。	117,530,000

附註：

- (i) 根據林權證(麻林證字(2008)第5101254965號)，該物業的林地使用權由昆明錦德持有，為期30年，至二零三八年七月二十二日屆滿，作林業用途。
- (ii) 吾等獲 貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，內容(其中包括)如下：
 - (a) 昆明錦德已經獲得該物業的林地使用權。
 - (b) 於有關林權證所載林地使用權期限內，昆明錦德有權佔用及使用該物業。
 - (c) 根據有關法律，昆明錦德有權將該林地使用權轉讓、按揭或出資作為資本。
 - (d) 該物業的現有用途並未違反任何國家或省級法律、法規或法律文件。
 - (e) 林地使用權並無抵押或任何其他產權負擔。

附 錄 四

物 業 估 值

估值證書

編號	物業	概況	佔用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下的資本值 (人民幣元)
7.	中國 雲南省 文山州 硯山縣 平遠鎮 車白泥村 森林	該物業包括一塊面積約為 106,666,667平方米(約10,666.67 公頃)的土地。 該物業上的主要樹種為中國杉 木。 該物業的林地使用權以一份林 權證持有，為期30年，至二零 三八年七月二十三日屆滿，作 林業用途。	該物業現由 貴集 團佔用作林業用 途。	53,730,000

附註：

- (i) 根據林權證(硯林證字(2008)第5104421365號)，該物業的林地使用權由昆明錦德持有，為期30年，至二零三八年七月二十三日屆滿，作林業用途。
- (ii) 吾等獲 貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，內容(其中包括)如下：
 - (a) 昆明錦德已經獲得該物業的林地使用權。
 - (b) 於有關林權證所載林地使用權期限內，昆明錦德有權佔用及使用該物業。
 - (c) 根據有關法律，昆明錦德有權將該林地使用權轉讓、按揭或出資作為資本。
 - (d) 該物業的現有用途並未違反任何國家或省級法律、法規或法律文件。
 - (e) 林地使用權並無抵押或任何其他產權負擔。

附 錄 四

物 業 估 值

估值證書

編號	物業	概況	佔用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下的資本值 (人民幣元)
8.	中國 雲南省 文山州 富寧縣 阿用鄉 那來村森林	該物業包括一塊面積約為 146,666,667平方米(約14,666.67 公頃)的土地。 該物業上的主要樹種為中國杉 木。 該物業的林地使用權以一份林 權證持有，為期30年，至二零 三八年七月二十四日屆滿，作 林業用途。	該物業現由 貴集 團佔用作林業用 途。	73,880,000

附註：

- (i) 根據林權證(富林證字(2008)第5108585422號)，該物業的林地使用權由昆明錦德持有，為期30年，至二零三八年七月二十四日屆滿，作林業用途。
- (ii) 吾等獲 貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，內容(其中包括)如下：
 - (a) 昆明錦德已經獲得該物業的林地使用權。
 - (b) 於有關林權證所載林地使用權期限內，昆明錦德有權佔用及使用該物業。
 - (c) 根據有關法律，昆明錦德有權將該林地使用權轉讓、按揭或出資作為資本。
 - (d) 該物業的現有用途並未違反任何國家或省級法律、法規或法律文件。
 - (e) 林地使用權並無抵押或任何其他產權負擔。

附 錄 四

物 業 估 值

估值證書

編號	物業	概況	佔用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下的資本值 (人民幣元)
9.	中國 四川省 涼山州 美姑縣 巴普鎮 瓦托村森林	該物業包括一塊面積約為 1,869,333平方米(約186.93公頃) 的土地。 該物業上的主要樹種為雲南松 及檀木。	該物業現由 貴集 團佔用作林業用 途。	920,000
		該物業的林地使用權以一份林 權證持有，為期28年，至二零 三六年九月三十日屆滿，作林 業用途。		

附註：

- (i) 根據林權證(美府林證字(2008)第3650395號)，該物業的林地使用權由昆明錦德持有，為期28年，至二零三六年九月三十日屆滿，作林業用途。
- (ii) 吾等獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，內容(其中包括)如下：
 - (a) 昆明錦德已經獲得該物業的林地使用權。
 - (b) 於有關林權證所載林地使用權期限內，昆明錦德有權佔用及使用該物業。
 - (c) 根據有關法律，昆明錦德有權將該林地使用權轉讓、按揭或出資作為資本。
 - (d) 該物業的現有用途並未違反任何國家或省級法律、法規或法律文件。
 - (e) 林地使用權並無抵押或任何其他產權負擔。

附 錄 四

物 業 估 值

估值證書

編號	物業	概況	佔用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下的資本值 (人民幣元)
10.	中國 四川省 涼山州 美姑縣 巴普鎮 瓦托村森林	該物業包括一塊面積約為880,000平方米(約88.00公頃)的土地。 該物業上的主要樹種為雲南松及檀木。 該物業的林地使用權以一份林權證持有，為期28年，至二零三六年九月三十日屆滿，作林業用途。	該物業現由 貴集團佔用作林業用途。	430,000

附註：

- (i) 根據林權證(美府林證字(2008)第3650390號)，該物業的林地使用權由昆明錦德持有，為期28年，至二零三六年九月三十日屆滿，作林業用途。
- (ii) 吾等獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，內容(其中包括)如下：
 - (a) 昆明錦德已經獲得該物業的林地使用權。
 - (b) 於有關林權證所載林地使用權期限內，昆明錦德有權佔用及使用該物業。
 - (c) 根據有關法律，昆明錦德有權將該林地使用權轉讓、按揭或出資作為資本。
 - (d) 該物業的現有用途並未違反任何國家或省級法律、法規或法律文件。
 - (e) 林地使用權並無抵押或任何其他產權負擔。

附 錄 四

物 業 估 值

估值證書

編號	物業	概況	佔用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下的資本值 (人民幣元)
11.	中國 四川省 涼山州 美姑縣 巴普鎮 灑勒村森林	該物業包括一塊面積約為 3,382,667平方米(約338.27公頃) 的土地。 該物業上的主要樹種為中國杉 木。 該物業的林地使用權以一份林 權證持有，為期28年，至二零 三六年十一月二十七日屆滿， 作林業用途。	該物業現由 貴集 團佔用作林業用 途。	1,660,000

附註：

- (i) 根據林權證(美府林證字(2008)第3650357號)，該物業的林地使用權由昆明錦德持有，為期28年，至二零三六年十一月二十七日屆滿，作林業用途。
- (ii) 吾等獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，內容(其中包括)如下：
 - (a) 昆明錦德已經獲得該物業的林地使用權。
 - (b) 於有關林權證所載林地使用權期限內，昆明錦德有權佔用及使用該物業。
 - (c) 根據有關法律，昆明錦德有權將該林地使用權轉讓、按揭或出資作為資本。
 - (d) 該物業的現有用途並未違反任何國家或省級法律、法規或法律文件。
 - (e) 林地使用權並無抵押或任何其他產權負擔。

附 錄 四

物 業 估 值

估值證書

編號	物業	概況	佔用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下的資本值 (人民幣元)
12.	中國 四川省 樂山 峨邊縣 白楊鄉 瓦洛村森林	該物業包括一塊面積約為 1,074,667平方米(約107.47公頃) 的土地。 該物業上的主要樹種為中國杉 木。 該物業的林地使用權以一份林 權證持有，為期28年，至二零 三六年三月二十七日屆滿，作 林業用途。	該物業現由 貴集 團佔用作林業用 途。	520,000

附註：

- (i) 根據林權證(峨林證字(2008)第5104316093號)，該物業的林地使用權由昆明錦德持有，為期28年，至二零三六年三月二十七日屆滿，作林業用途。
- (ii) 吾等獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，內容(其中包括)如下：
 - (a) 昆明錦德已經獲得該物業的林地使用權。
 - (b) 於有關林權證所載林地使用權期限內，昆明錦德有權佔用及使用該物業。
 - (c) 根據有關法律，昆明錦德有權將該林地使用權轉讓、按揭或出資作為資本。
 - (d) 該物業的現有用途並未違反任何國家或省級法律、法規或法律文件。
 - (e) 林地使用權並無抵押或任何其他產權負擔。

附 錄 四

物 業 估 值

估值證書

編號	物業	概況	佔用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下的資本值 (人民幣元)
13.	中國 四川省 樂山 峨邊縣 紅花鄉 太平村森林	該物業包括一塊面積約為 1,366,667平方米(約136.67公頃) 的土地。 該物業上的主要樹種為中國杉 木。 該物業的林地使用權以一份林 權證持有，為期28年，至二零 三六年二月二十七日屆滿，作 林業用途。	該物業現由 貴集 團佔用作林業用 途。	660,000

附註：

- (i) 根據林權證(峨林證字(2008)第5104316092號)，該物業的林地使用權由昆明錦德持有，為期28年，至二零三六年二月二十七日屆滿，作林業用途。
- (ii) 吾等獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，內容(其中包括)如下：
 - (a) 昆明錦德已經獲得該物業的林地使用權。
 - (b) 於有關林權證所載林地使用權期限內，昆明錦德有權佔用及使用該物業。
 - (c) 根據有關法律，昆明錦德有權將該林地使用權轉讓、按揭或出資作為資本。
 - (d) 該物業的現有用途並未違反任何國家或省級法律、法規或法律文件。
 - (e) 林地使用權並無抵押或任何其他產權負擔。

附 錄 四

物 業 估 值

估值證書

編號	物業	概況	佔用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下的資本值 (人民幣元)
14.	中國 四川省 樂山 峨邊縣 毛坪鄉 高山村森林	該物業包括一塊面積約為 1,497,600平方米(約149.76公頃) 的土地。 該物業上的主要樹種為中國杉 木。 該物業的林地使用權以一份林 權證持有，為期28年，至二零 三六年一月二十日屆滿，作林 業用途。	該物業現由 貴集 團佔用作林業用 途。	720,000

附註：

- (i) 根據林權證(峨林證字(2008)第5104316087號)，該物業的林地使用權由昆明錦德持有，為期28年，至二零三六年一月二十日屆滿，作林業用途。
- (ii) 吾等獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，內容(其中包括)如下：
 - (a) 昆明錦德已經獲得該物業的林地使用權。
 - (b) 於有關林權證所載林地使用權期限內，昆明錦德有權佔用及使用該物業。
 - (c) 根據有關法律，昆明錦德有權將該林地使用權轉讓、按揭或出資作為資本。
 - (d) 該物業的現有用途並未違反任何國家或省級法律、法規或法律文件。
 - (e) 林地使用權並無抵押或任何其他產權負擔。

附 錄 四

物 業 估 值

估值證書

編號	物業	概況	佔用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下的資本值 (人民幣元)
15.	中國 四川省 樂山 峨邊縣 宜坪鄉 群力村森林	該物業包括一塊面積約為 692,000平方米(約69.20公頃)的 土地。 該物業上的主要樹種為中國杉 木。 該物業的林地使用權以一份林 權證持有，為期28年，至二零 三六年五月二十七日屆滿，作 林業用途。	該物業現由 貴集 團佔用作林業用 途。	340,000

附註：

- (i) 根據林權證(峨林證字(2008)第5104316115號)，該物業的林地使用權由昆明錦德持有，為期28年，至二零三六年五月二十七日屆滿，作林業用途。
- (ii) 吾等獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，內容(其中包括)如下：
 - (a) 昆明錦德已經獲得該物業的林地使用權。
 - (b) 於有關林權證所載林地使用權期限內，昆明錦德有權佔用及使用該物業。
 - (c) 根據有關法律，昆明錦德有權將該林地使用權轉讓、按揭或出資作為資本。
 - (d) 該物業的現有用途並未違反任何國家或省級法律、法規或法律文件。
 - (e) 林地使用權並無抵押或任何其他產權負擔。

附 錄 四

物 業 估 值

估值證書

編號	物業	概況	佔用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下的資本值 (人民幣元)
16.	中國 四川省 樂山 峨邊縣 宜坪鄉 群力村森林	該物業包括一塊面積約為 8,333,333平方米(約833.33公頃) 的土地。 該物業上的主要樹種為中國杉 木。 該物業的林地使用權以一份林 權證持有，為期28年，至二零 三六年九月二十七日屆滿，作 林業用途。	該物業現由 貴集 團佔用作林業用 途。	4,080,000

附註：

- (i) 根據林權證(峨林證字(2008)第5104316119號)，該物業的林地使用權由昆明錦德持有，為期28年，至二零三六年九月二十七日屆滿，作林業用途。
- (ii) 吾等獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，內容(其中包括)如下：
 - (a) 昆明錦德已經獲得該物業的林地使用權。
 - (b) 於有關林權證所載林地使用權期限內，昆明錦德有權佔用及使用該物業。
 - (c) 根據有關法律，昆明錦德有權將該林地使用權轉讓、按揭或出資作為資本。
 - (d) 該物業的現有用途並未違反任何國家或省級法律、法規或法律文件。
 - (e) 林地使用權並無抵押或任何其他產權負擔。

附 錄 四

物 業 估 值

估值證書

編號	物業	概況	佔用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下的資本值 (人民幣元)
17.	中國 四川省 樂山 金河口區 和平彝族鄉 迎新村森林	該物業包括一塊面積約為 167,467平方米(約16.75公頃)的 土地。 該物業上的主要樹種為中國杉 木。 該物業的林地使用權以一份林 權證持有，為期13年，至二零 二一年十月二十三日屆滿，作 林業用途。	該物業現由 貴集 團佔用作林業用 途。	50,000

附註：

- (i) 根據林權證(金林證字(2008)第00099號)，該物業的林地使用權由昆明錦德持有，為期13年，至二零二一年十月二十三日屆滿，作林業用途。
- (ii) 吾等獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，內容(其中包括)如下：
 - (a) 昆明錦德已經獲得該物業的林地使用權。
 - (b) 於有關林權證所載林地使用權期限內，昆明錦德有權佔用及使用該物業。
 - (c) 根據有關法律，昆明錦德有權將該林地使用權轉讓、按揭或出資作為資本。
 - (d) 該物業的現有用途並未違反任何國家或省級法律、法規或法律文件。
 - (e) 林地使用權並無抵押或任何其他產權負擔。

附 錄 四

物 業 估 值

估值證書

編號	物業	概況	佔用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下的資本值 (人民幣元)
18.	中國 四川省 樂山 金河口區 和平彝族鄉 迎新村三組 森林	該物業包括一塊面積約為 26,666,667平方米(約2,666.67公 頃)的土地。 該物業上的主要樹種為中國杉 木。 該物業的林地使用權以一份林 權證持有，為期29年，至二零 三七年八月二十二日屆滿，作 林業用途。	該物業現由 貴集 團佔用作林業用 途。	13,240,000

附註：

- (i) 根據林權證(金林證字(2008)第00161號)，該物業的林地使用權由昆明錦德持有，為期29年，至二零三七年八月二十二日屆滿，作林業用途。
- (ii) 吾等獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，內容(其中包括)如下：
 - (a) 昆明錦德已經獲得該物業的林地使用權。
 - (b) 於有關林權證所載林地使用權期限內，昆明錦德有權佔用及使用該物業。
 - (c) 根據有關法律，昆明錦德有權將該林地使用權轉讓、按揭或出資作為資本。
 - (d) 該物業的現有用途並未違反任何國家或省級法律、法規或法律文件。
 - (e) 林地使用權並無抵押或任何其他產權負擔。

附 錄 四

物 業 估 值

估值證書

編號	物業	概況	佔用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下的資本值 (人民幣元)
19.	中國 四川省 樂山 峨邊縣 紅花鄉 太平村森林	該物業包括一塊面積約為 1,453,333平方米(約145.33公頃) 的土地。 該物業上的主要樹種為中國杉 木。 該物業的林地使用權以一份林 權證持有，為期28年，至二零 三六年十一月三十日屆滿，作 林業用途。	該物業現由 貴集 團佔用作林業用 途。	710,000

附註：

- (i) 根據林權證(峨林證字(2008)第5104316081號)，該物業的林地使用權由昆明錦德持有，為期28年，至二零三六年十一月三十日屆滿，作林業用途。
- (ii) 吾等獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，內容(其中包括)如下：
 - (a) 昆明錦德已經獲得該物業的林地使用權。
 - (b) 於有關林權證所載林地使用權期限內，昆明錦德有權佔用及使用該物業。
 - (c) 根據有關法律，昆明錦德有權將該林地使用權轉讓、按揭或出資作為資本。
 - (d) 該物業的現有用途並未違反任何國家或省級法律、法規或法律文件。
 - (e) 林地使用權並無抵押或任何其他產權負擔。

附 錄 四

物 業 估 值

估值證書

編號	物業	概況	佔用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下的資本值 (人民幣元)
20.	中國 四川省 樂山 金河口區 金河鎮 大崗村森林	該物業包括一塊面積約為 5,110,667平方米(約511.07公頃) 的土地。 該物業上的主要樹種為中國杉 木。 該物業的林地使用權以一份林 權證持有，為期28年，至二零 三六年十二月二十五日屆滿， 作林業用途。	該物業現由 貴集 團佔用作林業用 途。	2,510,000

附註：

- (i) 根據林權證(金林證字(2008)第00116號)，該物業的林地使用權由昆明錦德持有，為期28年，至二零三六年十二月二十五日屆滿，作林業用途。
- (ii) 吾等獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，內容(其中包括)如下：
 - (a) 昆明錦德已經獲得該物業的林地使用權。
 - (b) 於有關林權證所載林地使用權期限內，昆明錦德有權佔用及使用該物業。
 - (c) 根據有關法律，昆明錦德有權將該林地使用權轉讓、按揭或出資作為資本。
 - (d) 該物業的現有用途並未違反任何國家或省級法律、法規或法律文件。
 - (e) 林地使用權並無抵押或任何其他產權負擔。

附 錄 四

物 業 估 值

估值證書

編號	物業	概況	佔用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下的資本值 (人民幣元)
21.	中國 四川省 樂山 金河口區 金河鎮 吉豐村森林	該物業包括一塊面積約為 3,333,333平方米(約333.33公頃) 的土地。 該物業上的主要樹種為中國杉 木。 該物業的林地使用權以一份林 權證持有，為期28年，至二零 三六年七月九日屆滿，作林業 用途。	該物業現由 貴集 團佔用作林業用 途。	1,620,000

附註：

- (i) 根據林權證(金林證字(2008)第00126號)，該物業的林地使用權由昆明錦德持有，為期28年，至二零三六年七月九日屆滿，作林業用途。
- (ii) 吾等獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，內容(其中包括)如下：
 - (a) 昆明錦德已經獲得該物業的林地使用權。
 - (b) 於有關林權證所載林地使用權期限內，昆明錦德有權佔用及使用該物業。
 - (c) 根據有關法律，昆明錦德有權將該林地使用權轉讓、按揭或出資作為資本。
 - (d) 該物業的現有用途並未違反任何國家或省級法律、法規或法律文件。
 - (e) 林地使用權並無抵押或任何其他產權負擔。

附 錄 四

物 業 估 值

估值證書

編號	物業	概況	佔用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下的資本值 (人民幣元)
22.	中國 四川省 樂山 金河口區 金河鎮 吉豐村森林	該物業包括一塊面積約為 9,700,000平方米(約970.00公頃) 的土地。 該物業上的主要樹種為中國杉 木。 該物業的林地使用權以一份林 權證持有，為期28年，至二零 三六年十月二十九日屆滿，作 林業用途。	該物業現由 貴集 團佔用作林業用 途。	4,750,000

附註：

- (i) 根據林權證(金林證字(2008)第00148號)，該物業的林地使用權由昆明錦德持有，為期28年，至二零三六年十月二十九日屆滿，作林業用途。
- (ii) 吾等獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，內容(其中包括)如下：
 - (a) 昆明錦德已經獲得該物業的林地使用權。
 - (b) 於有關林權證所載林地使用權期限內，昆明錦德有權佔用及使用該物業。
 - (c) 根據有關法律，昆明錦德有權將該林地使用權轉讓、按揭或出資作為資本。
 - (d) 該物業的現有用途並未違反任何國家或省級法律、法規或法律文件。
 - (e) 林地使用權並無抵押或任何其他產權負擔。

附 錄 四

物 業 估 值

估值證書

編號	物業	概況	佔用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下的資本值 (人民幣元)
23.	中國 四川省 樂山 金河口區 共安鄉 象鼻村森林	該物業包括一塊面積約為 1,000,000平方米(約100.00公頃) 的土地。 該物業上的主要樹種為中國杉 木。 該物業的林地使用權以一份林 權證持有，為期28年，至二零 三六年四月三十日屆滿，作林 業用途。	該物業現由 貴集 團佔用作林業用 途。	490,000

附註：

- (i) 根據林權證(金林證字(2008)第00139號)，該物業的林地使用權由昆明錦德持有，為期28年，至二零三六年四月三十日屆滿，作林業用途。
- (ii) 吾等獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，內容(其中包括)如下：
 - (a) 昆明錦德已經獲得該物業的林地使用權。
 - (b) 於有關林權證所載林地使用權期限內，昆明錦德有權佔用及使用該物業。
 - (c) 根據有關法律，昆明錦德有權將該林地使用權轉讓、按揭或出資作為資本。
 - (d) 該物業的現有用途並未違反任何國家或省級法律、法規或法律文件。
 - (e) 林地使用權並無抵押或任何其他產權負擔。

附 錄 四

物 業 估 值

估值證書

編號	物業	概況	佔用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下的資本值 (人民幣元)
24.	中國 四川省 樂山 金河口區 共安鄉 象鼻村森林	該物業包括一塊面積約為 7,787,333平方米(約778.73公頃) 的土地。 該物業上的主要樹種為中國杉 木。 該物業的林地使用權以一份林 權證持有，為期29年，至二零 三七年三月十二日屆滿，作林 業用途。	該物業現由 貴集 團佔用作林業用 途。	3,840,000

附註：

- (i) 根據林權證(金林證字(2008)第00153號)，該物業的林地使用權由昆明錦德持有，為期29年，至二零三七年三月十二日屆滿，作林業用途。
- (ii) 吾等獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，內容(其中包括)如下：
 - (a) 昆明錦德已經獲得該物業的林地使用權。
 - (b) 於有關林權證所載林地使用權期限內，昆明錦德有權佔用及使用該物業。
 - (c) 根據有關法律，昆明錦德有權將該林地使用權轉讓、按揭或出資作為資本。
 - (d) 該物業的現有用途並未違反任何國家或省級法律、法規或法律文件。
 - (e) 林地使用權並無抵押或任何其他產權負擔。

附 錄 四

物 業 估 值

估值證書

編號	物業	概況	佔用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下的資本值 (人民幣元)
25.	中國 四川省 樂山 馬邊縣 煙峰鄉 梅子坎村 森林	該物業包括一塊面積約為 693,333平方米(約69.33公頃)的 土地。 該物業上的主要樹種為中國杉 木。 該物業的林地使用權以一份林 權證持有，為期28年，至二零 三六年四月三十日屆滿，作林 業用途。	該物業現由 貴集 團佔用作林業用 途。	340,000

附註：

- (i) 根據林權證(馬林證字(2008)第5547號)，該物業的林地使用權由昆明錦德持有，為期28年，至二零三六年四月三十日屆滿，作林業用途。
- (ii) 吾等獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，內容(其中包括)如下：
 - (a) 昆明錦德已經獲得該物業的林地使用權。
 - (b) 於有關林權證所載林地使用權期限內，昆明錦德有權佔用及使用該物業。
 - (c) 根據有關法律，昆明錦德有權將該林地使用權轉讓、按揭或出資作為資本。
 - (d) 該物業的現有用途並未違反任何國家或省級法律、法規或法律文件。
 - (e) 林地使用權並無抵押或任何其他產權負擔。

附 錄 四

物 業 估 值

估值證書

編號	物業	概況	佔用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下的資本值 (人民幣元)
26.	中國 四川省 樂山 馬邊縣 煙峰鄉 梅子坎村 森林	該物業包括一塊面積約為 6,000,000平方米(約600.00公頃) 的土地。 該物業上的主要樹種為中國杉 木。 該物業的林地使用權以一份林 權證持有，為期29年，至二零 三七年一月二十九日屆滿，作 林業用途。	該物業現由 貴集 團佔用作林業用 途。	2,950,000

附註：

- (i) 根據林權證(馬林證字(2008)第5529號)，該物業的林地使用權由昆明錦德持有，為期29年，至二零三七年一月二十九日屆滿，作林業用途。
- (ii) 吾等獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，內容(其中包括)如下：
 - (a) 昆明錦德已經獲得該物業的林地使用權。
 - (b) 於有關林權證所載林地使用權期限內，昆明錦德有權佔用及使用該物業。
 - (c) 根據有關法律，昆明錦德有權將該林地使用權轉讓、按揭或出資作為資本。
 - (d) 該物業的現有用途並未違反任何國家或省級法律、法規或法律文件。
 - (e) 林地使用權並無抵押或任何其他產權負擔。

附 錄 四

物 業 估 值

估值證書

編號	物業	概況	佔用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下的資本值 (人民幣元)
27.	中國 四川省 樂山 峨邊縣 毛坪鄉 高山村 小溝六組 森林	該物業包括一塊面積約為 797,533平方米(約79.75公頃)的 土地。 該物業上的主要樹種為中國杉 木及樺木。 該物業的林地使用權以一份林權 證持有，為期8年，至二零一六 年四月二十三日屆滿，作林業 用途。	該物業現由 貴集 團佔用作林業用 途。	150,000

附註：

- (i) 根據林權證(峨林證字(2008)第5104299346號)，該物業的林地使用權由昆明錦德持有，為期8年，至二零一六年四月二十三日屆滿，作林業用途。
- (ii) 吾等獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，內容(其中包括)如下：
 - (a) 昆明錦德已經獲得該物業的林地使用權。
 - (b) 於有關林權證所載林地使用權期限內，昆明錦德有權佔用及使用該物業。
 - (c) 根據有關法律，昆明錦德有權將該林地使用權轉讓、按揭或出資作為資本。
 - (d) 該物業的現有用途並未違反任何國家或省級法律、法規或法律文件。
 - (e) 林地使用權並無抵押或任何其他產權負擔。

附 錄 四

物 業 估 值

估值證書

編號	物業	概況	佔用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下的資本值 (人民幣元)
28.	中國 四川省 樂山 盈江縣 龍溝鄉 萬年村森林	該物業包括一塊面積約為 1,040,000平方米(約104.00公頃) 的土地。 該物業上的主要樹種為中國杉 木。 該物業的林地使用權以一份林 權證持有，為期24年，至二零 三二年十二月三十日屆滿，作 林業用途。	該物業現由 貴集 團佔用作林業用 途。	470,000

附註：

- (i) 根據林權證(榮林證字(2008)第5100970009號)，該物業的林地使用權由昆明錦德持有，為期24年，至二零三二年十二月三十日屆滿，作林業用途。
- (ii) 吾等獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，內容(其中包括)如下：
 - (a) 昆明錦德已經獲得該物業的林地使用權。
 - (b) 於有關林權證所載林地使用權期限內，昆明錦德有權佔用及使用該物業。
 - (c) 根據有關法律，昆明錦德有權將該林地使用權轉讓、按揭或出資作為資本。
 - (d) 該物業的現有用途並未違反任何國家或省級法律、法規或法律文件。
 - (e) 林地使用權並無抵押或任何其他產權負擔。

附 錄 四

物 業 估 值

估值證書

編號	物業	概況	佔用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下的資本值 (人民幣元)
29.	中國 四川省 樂山 峨邊縣 宜坪鄉 群力村 廖弓灣組 森林	該物業包括兩塊總面積約為 454,667平方米(約45.47公頃)的 土地。 該物業上的主要樹種為中國杉 木。 該物業的林地使用權以兩份林 權證持有，為期26年，至二零 三四年九月一日屆滿，作林業 用途。	該物業現由 貴集 團佔用作林業用 途。	220,000

附註：

- (i) 根據兩份林權證，該物業的林地使用權由昆明錦德持有，為期26年，至二零三四年九月一日屆滿，作林業用途。

林權證	林地面積 (平方米)	林地使用權到期日
峨林證字(2008)第5104316050號	81,333	二零三四年九月一日
峨林證字(2008)第5104316083號	373,333	二零三四年九月一日
總計：	<u>454,667</u>	

- (ii) 吾等獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，內容(其中包括)如下：

- (a) 昆明錦德已經獲得該物業的林地使用權。
- (b) 於有關林權證所載林地使用權期限內，昆明錦德有權佔用及使用該物業。
- (c) 根據有關法律，昆明錦德有權將該林地使用權轉讓、按揭或出資作為資本。
- (d) 該物業的現有用途並未違反任何國家或省級法律、法規或法律文件。
- (e) 林地使用權並無抵押或任何其他產權負擔。

附 錄 四

物 業 估 值

估值證書

編號	物業	概況	佔用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下的資本值 (人民幣元)
30.	中國 四川省 樂山 峨邊縣 宜坪鄉 群力村森林	該物業包括一塊面積約為 13,858,267平方米(約1,385.83公 頃)的土地。 該物業上的主要樹種為中國杉 木。 該物業的林地使用權以一份林 權證持有，為期29年，至二零 三七年十月二十一日屆滿，作 林業用途。	該物業現由 貴集 團佔用作林業用 途。	6,890,000

附註：

- (i) 根據林權證(峨林證字(2008)第5104316176號)，該物業的林地使用權由昆明錦德持有，為期29年，至二零三七年十月二十一日屆滿，作林業用途。
- (ii) 吾等獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，內容(其中包括)如下：
 - (a) 昆明錦德已經獲得該物業的林地使用權。
 - (b) 於有關林權證所載林地使用權期限內，昆明錦德有權佔用及使用該物業。
 - (c) 根據有關法律，昆明錦德有權將該林地使用權轉讓、按揭或出資作為資本。
 - (d) 該物業的現有用途並未違反任何國家或省級法律、法規或法律文件。
 - (e) 林地使用權並無抵押或任何其他產權負擔。

附 錄 四

物 業 估 值

估值證書

編號	物業	概況	佔用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下的資本值 (人民幣元)
31.	中國 四川省 雅安 榮經縣 龍蒼溝鄉 萬年村森林	該物業包括一塊面積約為 1,433,333平方米(約143.33公頃) 的土地。 該物業上的主要樹種為中國杉 木。 該物業的林地使用權以一份林 權證持有，為期28年，至二零 三六年二月二十七日屆滿，作 林業用途。	該物業現由 貴集 團佔用作林業用 途。	650,000

附註：

- (i) 根據林權證(榮林證字(2008)第5100996173號)，該物業的林地使用權由昆明錦德持有，為期28年，至二零三六年二月二十七日屆滿，作林業用途。
- (ii) 吾等獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，內容(其中包括)如下：
 - (a) 昆明錦德已經獲得該物業的林地使用權。
 - (b) 於有關林權證所載林地使用權期限內，昆明錦德有權佔用及使用該物業。
 - (c) 根據有關法律，昆明錦德有權將該林地使用權轉讓、按揭或出資作為資本。
 - (d) 該物業的現有用途並未違反任何國家或省級法律、法規或法律文件。
 - (e) 林地使用權並無抵押或任何其他產權負擔。

附 錄 四

物 業 估 值

估值證書

編號	物業	概況	佔用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下的資本值 (人民幣元)
32.	中國 四川省 雅安 榮經縣 龍蒼溝鄉 萬年村森林	該物業包括一塊面積約為 23,333,333平方米(約2,333.33公 頃)的土地。 該物業上的主要樹種為中國杉 木。 該物業的林地使用權以一份林 權證持有，為期29年，至二零 三七年七月十七日屆滿，作林 業用途。	該物業現由 貴集 團佔用作林業用 途。	10,770,000

附註：

- (i) 根據林權證(榮林證字(2008)第5100996184號)，該物業的林地使用權由昆明錦德持有，為期29年，至二零三七年七月十七日屆滿，作林業用途。
- (ii) 吾等獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，內容(其中包括)如下：
 - (a) 昆明錦德已經獲得該物業的林地使用權。
 - (b) 於有關林權證所載林地使用權期限內，昆明錦德有權佔用及使用該物業。
 - (c) 根據有關法律，昆明錦德有權將該林地使用權轉讓、按揭或出資作為資本。
 - (d) 該物業的現有用途並未違反任何國家或省級法律、法規或法律文件。
 - (e) 林地使用權並無抵押或任何其他產權負擔。

附 錄 四

物 業 估 值

估值證書

編號	物業	概況	佔用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下的資本值 (人民幣元)
33.	中國 四川省 雅安 榮經縣 龍蒼溝鄉 萬年村森林	該物業包括一塊面積約為 1,040,000平方米(約104.00公頃) 的土地。 該物業上的主要樹種為中國杉 木。 該物業的林地使用權以一份林 權證持有，為期28年，至二零 三六年四月三十日屆滿，作林 業用途。	該物業現由 貴集 團佔用作林業用 途。	470,000

附註：

- (i) 根據林權證(榮林證字(2008)第5100996179號)，該物業的林地使用權由昆明錦德持有，為期28年，至二零三六年四月三十日屆滿，作林業用途。
- (ii) 吾等獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，內容(其中包括)如下：
 - (a) 昆明錦德已經獲得該物業的林地使用權。
 - (b) 於有關林權證所載林地使用權期限內，昆明錦德有權佔用及使用該物業。
 - (c) 根據有關法律，昆明錦德有權將該林地使用權轉讓、按揭或出資作為資本。
 - (d) 該物業的現有用途並未違反任何國家或省級法律、法規或法律文件。
 - (e) 林地使用權並無抵押或任何其他產權負擔。

附 錄 四

物 業 估 值

估值證書

編號	物業	概況	佔用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下的資本值 (人民幣元)
34.	中國 四川省 雅安 榮經縣 石滓鄉 萬年村森林	該物業包括一塊面積約為 653,333平方米(約65.33公頃)的 土地。 該物業上的主要樹種為中國杉 木。 該物業的林地使用權以一份林 權證持有，為期28年，至二零 三六年八月三十日屆滿，作林 業用途。	該物業現由 貴集 團佔用作林業用 途。	300,000

附註：

- (i) 根據林權證(榮林證字(2008)第5100996187號)，該物業的林地使用權由昆明錦德持有，為期28年，至二零三六年八月三十日屆滿，作林業用途。
- (ii) 吾等獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，內容(其中包括)如下：
 - (a) 昆明錦德已經獲得該物業的林地使用權。
 - (b) 於有關林權證所載林地使用權期限內，昆明錦德有權佔用及使用該物業。
 - (c) 根據有關法律，昆明錦德有權將該林地使用權轉讓、按揭或出資作為資本。
 - (d) 該物業的現有用途並未違反任何國家或省級法律、法規或法律文件。
 - (e) 林地使用權並無抵押或任何其他產權負擔。

附 錄 四

物 業 估 值

估值證書

編號	物業	概況	佔用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下的資本值
				(人民幣元)
35.	中國 四川省 雅安 榮經縣 新建鄉 和平村森林	該物業包括六塊總面積約為848,400平方米(約84.84公頃)的土地。 該物業上的主要樹種為杉木混種。 該物業的林地使用權以一份林權證持有，為期64年，至二零七二年三月三十一日屆滿，作林業用途。	該物業現由 貴集團佔用作林業用途。	490,000

附註：

- (i) 根據林權證，該物業的林地使用權由昆明錦德持有，為期64年，至二零七二年三月三十一日屆滿，作林業用途。

林權證	林地面積 (平方米)	林地使用權到期日
榮林證字(2008)第5100996251號	210,000	二零七二年三月三十一日
榮林證字(2008)第5100996251號	55,933	二零七二年三月三十一日
榮林證字(2008)第5100996251號	106,000	二零七二年三月三十一日
榮林證字(2008)第5100996251號	95,333	二零七二年三月三十一日
榮林證字(2008)第5100996251號	302,467	二零七二年三月三十一日
榮林證字(2008)第5100996251號	78,667	二零七二年三月三十一日
總計：	848,400	

- (ii) 吾等獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，內容(其中包括)如下：

- (a) 昆明錦德已經獲得該物業的林地使用權。
- (b) 於有關林權證所載林地使用權期限內，昆明錦德有權佔用及使用該物業。
- (c) 根據有關法律，昆明錦德有權將該林地使用權轉讓、按揭或出資作為資本。
- (d) 該物業的現有用途並未違反任何國家或省級法律、法規或法律文件。
- (e) 林地使用權並無抵押或任何其他產權負擔。

附錄四

物業估值

估值證書

第二類— 貴集團擬收購的物業權益

編號	物業	概況	佔用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下的資本值 (人民幣元)
36.	中國 雲南省 寧蒗縣森林	該物業包括多塊總面積約為533,333,333平方米(約53,333.33公頃)的土地。 該物業上的主要樹種為冷雲杉、中歐山松、落葉松及橡樹。 貴集團已就收購該物業與當地政府簽署一份協議。然而，貴集團尚未獲得該物業的林地使用權。	該物業現為天然林地。	(請參閱下文 附註(ii))

附註：

- (i) 就 貴公司所告知及根據寧蒗縣人民政府(甲方)與昆明錦德(乙方)於二零零九年九月十七日訂立的合作框架協議，甲方將獨家協助乙方收購該項林地使用權，連同該物業的樹木(總土地面積800,000畝，相當於約53,333.33公頃)，自協議日期起計，為期30年。
- (ii) 於估值日期，貴集團尚未取得該物業的林地使用權，因此，貴集團並無應佔該物業任何價值。吾等認為，當貴集團取得所有相關業權證明並可自由轉讓該物業時，該物業於估值日期的市值應為人民幣270,000,000元，惟僅供參考。
- (iii) 就附註(ii)所表達的市值意見而言，吾等已假設該物業的林地使用權將自合作框架協議日期起持有30年。

估值證書

第三類 — 貴集團租賃的物業權益

編號	物業	概況及佔用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下的資本值 (人民幣元)
37.	中國 雲南省 麗江 古城區 香格里大道 南段 1至5號	該物業包括於約於二零零六年落成之單層樓宇之一個單位。 該物業總樓面面積約為360平方米。 該物業根據中國人民解軍雲南麗江軍分區營房辦(為 貴集團之獨立第三方，作為出租人)與昆明錦德(作為承租人)於二零零八年十二月九日訂立之租賃協議持有，由二零零八年十二月二十日至二零一一年十二月十九日止為期三年，年租人民幣69,120元。 租賃未經出租人同意不可轉讓。 該物業現由 貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值

附註：

- (i) 吾等獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，內容(其中包括)如下：
- (a) 出租人尚未取得該物業的房屋所有權證，故中國法律顧問無法確認該物業的指定用途。
 - (b) 該租賃協議的合法性尚未明確，而昆明錦德可能無法正常使用該物業。倘昆明錦德因前述風險而蒙受損失，則昆明錦德有權根據中國法律及租賃協議就損失事件向出租人提出訴訟。
 - (c) 該租賃協議尚未於相關機關註冊，故未能對第三方產生強制性法律效力。中國法律顧問無法釐定該物業是否有任何按揭或任何其他產權負擔。

附 錄 四

物 業 估 值

估值證書

編號	物業	概況及佔用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下的資本值 (人民幣元)
38.	中國 雲南省 昆明 青年路第 389號 志遠大廈 4層C座	該物業包括於約於二零零零年落成，擁有兩層地庫之28層樓宇之第4層之一個單位。 該物業總樓面面積約為155.26平方米。 該物業根據雲南志遠房地產開發有限公司（貴集團之獨立第三方，作為出租人）與昆明錦德（作為承租人）於二零零八年十一月三日訂立之租賃協議持有，由二零零八年十一月五日至二零一一年十一月四日止為期三年，月租人民幣8,583.33元（管理費用除外）。 租賃不可轉讓。 該物業現由 貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值

附註：

- (i) 吾等獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，內容（其中包括）如下：
- (a) 出租人已取得該物業的房屋所有權證（昆明市房權證字第200348803號）。該物業並無任何按揭或任何其他產權負擔。
 - (b) 雖然租賃協議並未向有關機構登記，但該協議為合法及有效。然而，未能對第三方產生強制性法律效力。
 - (c) 昆明錦德有權根據租賃協議條款及條件使用該物業。

附 錄 四

物 業 估 值

估值證書

編號	物業	概況及佔用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下的資本值 (人民幣元)
39.	中國 雲南省 昆明 農墾路 3附28號 首層商業 單位 及第3層住宅 單位	該物業包括於約於二零零八年落成之五層樓宇之首層一個商業單位及第3層一個住宅單位。 該物業總樓面面積約為160平方米。 該物業根據黃國達(貴集團之獨立第三方，作為出租人)與昆明錦德(作為承租人)於二零零九年四月九日訂立之租賃協議持有，由二零零九年四月十三日至二零一零年四月十二日止為期一年，商業單位租金為人民幣19,000元而住宅單位之年租人民幣6,000元(公共設施費用除外)。 租賃不可轉讓。 該物業現由 貴集團佔用作辦公室或員工宿舍用途。	無商業價值

附註：

- (i) 吾等獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，內容(其中包括)如下：
- (a) 出租人尚未取得該物業的房屋所有權證，故中國法律顧問無法確認該物業的指定用途。
 - (b) 該租賃協議的合法性尚未明確，而昆明錦德可能無法正常使用該物業。倘昆明錦德因前述風險而蒙受損失，則昆明錦德有權根據中國法律及租賃協議就損失事件向出租人提出訴訟。
 - (c) 該租賃協議尚未於相關機關註冊，故未能對第三方產生強制性法律效力。中國法律顧問無法釐定該物業是否有任何按揭或任何其他產權負擔。

附 錄 四

物 業 估 值

估值證書

編號	物業	概況及佔用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下的資本值 (人民幣元)
40.	中國 四川省 雅安市 雨城區 康藏路23號 幸福商城 B座2單元 4樓6號房	該物業包括一幢大約於二零零二年落成的七層高寫字樓四樓一個單位。 該物業的總樓面面積約為165.84平方米。 該物業根據張平(為 貴集團的獨立第三方，作為出租人)與李海軍(昆明錦德雅安分支就租賃事宜委任的一名獲授權人士)(作為承租人)簽訂的日期為二零零九年四月九日的租賃協議持有，由二零零九年四月九日至二零一零年四月八日止為期一年，年租人民幣9,000元。 租約不可轉讓。 該物業現由 貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值

附註：

- (i) 吾等獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，內容(其中包括)如下：
 - (a) 出租人已取得該物業的房屋所有權證(雅房權證市字第0043859號)。該物業並無任何抵押或任何其他產權負擔。
 - (b) 雖然租賃協議並未向有關機構登記，但該協議為合法及有效。然而，未能對第三方產生強制性法律效力。
 - (c) 根據租賃協議的條款及條件，昆明錦德有權使用該物業。

附 錄 四

物 業 估 值

估值證書

編號	物業	概況及佔用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下的資本值 (人民幣元)
41.	中國 四川省 成都 武侯區 人民南路四段 27號 商鼎國際 一棟 21樓08-09號 單位	該物業包括一幢大約於二零零六年落成的三十層高大廈二十一樓兩個單位。 該物業的總樓面面積約為249.56平方米。 該物業根據成都鷺峰經貿有限公司(為 貴集團的獨立第三方，作為出租人)與成都億尚林業資源開發有限公司(「成都億尚」，作為承租人，為 貴公司的間接全資附屬公司)訂立的租賃協議(並無訂立日期)持有，自二零零九年五月十一日至二零一零年五月十日止為期一年，租金為每月人民幣12,478元(不包括公用設施費用)。 租約不可轉讓。 該物業現由 貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值

附註：

- (i) 吾等獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，內容(其中包括)如下：
- (a) 出租人尚未取得該物業的房屋所有權證，故中國法律顧問無法確認該物業的指定用途。
 - (b) 該租賃協議的合法性尚未明確，而成都億尚可能無法正常使用該物業。倘成都億尚因前述風險而蒙受損失，則成都億尚有權根據中國法律及租賃協議就損失事件向出租人提出訴訟。
 - (c) 租賃協議並未登記對其合法性將不會構成影響。然而，由於租賃協議並未向有關機構登記，故未能對第三方產生強制性法律效力。

附 錄 四

物 業 估 值

估值證書

編號	物業	概況及佔用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下的資本值 (人民幣元)
42.	中國 北京 朝陽區 朝外大街甲 6號 萬通中心 B座 23樓2301室	該物業包括一幢大約於二零零六年落成的23層高(加四層地庫)商業樓宇23樓一個單位。 該物業的總樓面面積約為739.78平方米。 該物業根據苗玉娥(為 貴集團的獨立第三方，作為出租人)與昆明錦德北京分店(作為承租人)簽訂的日期為二零零八年三月七日的租賃協議及日期分別為二零零八年九月十二日及二零零九年二月十一日的兩份補充協議持有，由二零零八年十月二十日至二零一零年十月十九日止為期兩年，租金為每日每平方米人民幣4.5元(管理費用除外)。 租約不可轉讓。 該物業現由 貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值

附註：

- (i) 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，內容(其中包括)如下：
 - (a) 該物業已由出租人根據一項北京物業買賣協議(編號：Y302038)購買，而出租人就該物業提出的房屋所有權證申請正在處理中。中國法律顧問不能確認該物業的指定用途。根據中國相關法律，出租人在未取得房屋所有權證的情況下不得租賃該物業。租賃協議的有效性仍無法肯定。
 - (b) 出租人取得房屋所有權證前，存在昆明錦德可能無法正常使用該物業的風險。倘昆明錦德因前述風險而蒙受損失，則昆明錦德有權根據中國法律及租賃協議就損失事件向出租人提出訴訟。
 - (c) 租賃協議並未向有關當局登記，故未能對第三方產生強制性法律效力。中國法律顧問無法釐定該物業是否有任何按揭或任何其他產權負擔。

附 錄 四

物 業 估 值

估值證書

編號	物業	概況及佔用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下的資本值 (港元)
43.	香港 中環 夏慤道12號 美國銀行 中心 25樓2507室	該物業包括一幢於一九七五年落成的37層高(連一層地庫停車場)樓宇25樓一個辦公室單位。 該物業的淨樓面面積約為77.48平方米。 該物業根據耀和有限公司(為 貴集團的獨立第三方，作為出租人)與 貴公司(作為承租人)於二零零八年十一月六日簽訂之租賃協議(經日期為二零零九年五月十五日的函件所修訂)持有，由二零零八年十一月六日至二零一零年十一月五日止為期兩年，二零零八年十一月六日至二零零九年六月五日之月租為60,950港元，二零零九年六月六日至二零一零年十一月五日之月租為52,500港元(不包括差餉、地租、管理費用及公用設施費用)。 租約不可轉讓。 該物業現由 貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值