

以下為獨立估值師高緯評值及專業顧問有限公司就其對本集團於二零零九年十一月三十日持有的物業權益進行估值而編製的函件、估值概要及估值證書全文，以供收錄於本文件。

**高緯評值及專業顧問有限公司**

香港中環皇后大道中5號

衡怡大廈6樓

電話：(852) 2956 3888

傳真：(852) 2956 2323

[www.cushmanwakefield.com](http://www.cushmanwakefield.com)



敬啟者：

**序言**

我們遵照閣下指示，對星亮控股股份公司\*（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）於香港、中華人民共和國（「中國」）、德國、大韓民國（「南韓」）、西班牙王國（「西班牙」）、台灣及泰國（「泰國」）持有的物業權益進行估值，我們確認已進行現場視察、並作出相關查詢及查冊，以及蒐集我們認為必要之其他資料，以向閣下提供我們對該等物業權益於二零零九年十一月三十日（「估值日」）之市值之意見。

**估值基準**

我們對有關物業權益之估值乃指其「市值」。所謂市值，就我們所下定義而言，意指「經適當市場推廣後，由一個自願買方與自願賣方，在知情、審慎和自願的公平交易情況下行事，於估值日就一項物業的估計金額進行交易。」

我們對該等物業權益進行估值時，已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及應用指引第12項；英國皇家測量師學會頒佈並於二零零八年一月一日生效之《皇家特許測量師學會之估價及估值準則》（第六版）；及香港測量師學會頒佈並於二零零五年一月一日起生效之《香港測量師學會物業估值標準》（二零零五年第一版）所載之所有規定。

\* 僅供識別

### 估值假設

我們之估值乃假設物業擁有人可於公開市場出售該等物業權益，而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，以影響該等物業權益之價值。

就 貴集團持有的第二類物業權益而言，基於該等物業權益乃根據長期土地使用權持有，我們已假設業主於各項土地使用權未屆滿前整段期間內有權自由而不受干擾地使用該等物業權益。

我們的報告並無考慮該等物業權益所涉及之任何押記、按揭或款項，或在出售成交時可能需承擔之任何費用或稅項。除另有說明外，我們假設該等物業權益概無附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷，以影響該等物業權益的價值。

我們並無進行詳細實地測量以核實物業之地盤面積之準確性，惟我們假設送交我們之文件及正式圖則所示之地盤面積均屬正確。所有文件及合約均僅作參考，所有尺寸、量度及面積均為約數。我們並無實地進行量度。

### 實地視察

我們曾視察物業之外貌，並在可能情況下視察其內部。然而，我們並無進行結構測量，惟於視察過程中並無發現任何嚴重損毀。然而，我們無法呈報該等物業權益是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。我們並無對其任何樓宇設施進行測試。

### 估值方法

我們採用了直接比較法對第一類及第三類物業權益進行估值，即假設該項物業權益按現有狀況交吉出售，並參考相關市場可資比較的銷售交易案例。

對 貴集團持作自用的第二類物業權益進行估值時，故此我們無法以直接比較法對該等物業權益的建築物及構築物進行估值。因此，我們按其折舊重置成本對該等物業權益進行估值。

重置折舊成本是基於目前土地用途的估計市值，加上物業目前原狀的重置(重建)成本總額，按實際損耗及所有相關形式之折舊及優化作適當扣減。

在市場並無可資比較銷售案例的情況下，折舊重置成本法一般可提供最可靠的物業價值。

就 貴集團租用的第四、第五、第六、第七及第八類物業權益而言，因該類物業權益僅屬短期租約性質、或不得出讓或分租、或缺乏可觀溢利租金，故此我們並無賦予該等物業權益任何商業價值。

#### 資料來源

我們在頗大程度上倚賴 貴集團所提供之資料，尤其年期、規劃批文、法定通告、地役權、佔用情況、租賃情況、物業識別及所有其他有關事項。

我們並無理由懷疑 貴集團提供予我們之資料之真確性及準確性。我們亦獲 貴集團告知，所提供之資料概無遺漏任何重大事實。我們認為我們已獲提供充份資料以達致知情之意見，且無理由懷疑有任何重大資料遭到隱瞞。

#### 查核業權

我們已獲 貴集團提供多份有關位於中國、德國及西班牙的業權文件之副本，並已就相關物業分別於德國、香港、南韓、西班牙、台灣及泰國當地的土地註冊處進行查冊。在可能的情況下，我們已審閱文件正本以核實第一、第二及第三類之業權現狀，以及可能附帶於物業權益之任何重大負擔或任何租賃修訂。我們相當依賴 貴公司於各地的相關法律顧問－廣東君道律師事務所（中國）、Lee International IP & Law Group（南韓）、International Legal Counsellors Thailand Ltd.（泰國）就有關 貴集團持有的物業權益的業權提供的法律意見。

#### 貨幣及匯率

除另有說明外，本報告所載的所有金額均以港元為單位。我們於估值中所採納的匯率為約1歐元=11.622港元、人民幣1元=1.1348港元、1韓圓=0.0066港元、新台幣1元=0.2396港元及1泰銖=0.2297港元，以上匯率為估值日的概約現行匯率。

我們之估值概述如下，並隨函附奉估值證書。

此致

香港  
金鐘道89號  
力寶中心1座  
25樓07室  
星亮控股股份公司  
董事會 台照

代表  
高緯評值及專業顧問有限公司  
董事  
張翹楚  
註冊專業產業測量師  
房地產(榮譽)理學士、  
工商管理碩士、  
香港測量師學會會員、  
皇家特許測量師學會會員  
謹啟

二零零九年十二月十五日

附註：張翹楚先生持有工商管理碩士學位及房地產(榮譽)理學士學位；張先生為註冊專業測量師、於房地產、行業及資產估值擁有超逾12年經驗。張先生於香港、澳門、台灣、南韓、中國大陸、越南、柬埔寨及其他海外國家擁有豐富的估值經驗。張先生為英國皇家特許測量師及香港測量師學會之會員。張先生名列就註冊成立之公司進行估值或就上市事項及有關收購及合併之通函及估值提供參考之物業估值師名單內，並為香港商業價值評估小組之註冊商業估值師。

## 估值概要

## 第一類－ 貴集團於德國擁有及佔用的物業權益

編號	物業	於二零零九年 十一月三十日 現況下的市值 港元	貴集團 應佔權益	貴集團應佔 於二零零九年 十一月三十日 現況下的市值 港元
1.	Postfach 10 17 63 63017 Offenbach/ Main Kettelerstraße 100 Germany	145,390,000	100%	145,390,000
小計：		145,390,000		145,390,000

## 第二類－ 貴集團於中國擁有及佔用的物業權益

編號	物業	於二零零九年 十一月三十日 現況下的市值 港元	貴集團 應佔權益	貴集團應佔 於二零零九年 十一月三十日 現況下的市值 港元
2.	位於 中國 天津 津南區 北閘口鎮 火炬路11號的 工業廠房一至三期	36,320,000	100%	36,320,000
3.	位於 中國 廣東省 惠州市 惠陽區 鎮隆鎮 甘坡村旱亞地段地段的工業廠房	8,680,000	100%	8,680,000
小計：		45,000,000		45,000,000

## 第三類－ 貴集團於西班牙擁有及佔用的物業權益

編號	物業	於二零零九年 十一月三十日 現況下的市值 港元	貴集團 應佔權益	貴集團應佔 於二零零九年 十一月三十日 現況下的市值 港元
4.	位於 Carrer Fornal 6-10 Can Comelles Sud Industrial Estate Esparreguera Barcelona Spain的工業廠房	25,610,000	100%	25,610,000
	小計：	<u>25,610,000</u>		<u>25,610,000</u>

## 第四類－ 貴集團於香港租賃及佔用的物業權益

編號	物業	於二零零九年 十一月三十日 現況下的市值 港元	貴集團 應佔權益	貴集團應佔 於二零零九年 十一月三十日 現況下的市值 港元
5.	香港 金鐘道89號 力寶中心1座 25樓2507室	無商業價值	不適用	零
	小計：	<u>零</u>		<u>零</u>

## 第五類－ 貴集團於中國租賃及佔用的物業權益

編號	物業	於二零零九年 十一月三十日 現況下的市值 港元	貴集團 應佔權益	於二零零九年 十一月三十日 現況下的市值 港元
6.	位於 中國 上海 青浦區 盈秀路338號的工業廠房	無商業價值	不適用	零
7.	位於 中國 山東省 煙台市 芝罘區 煙台經濟技術開發區 3-9小區 奇山路11號的 工業廠房內若干建築物	無商業價值	不適用	零
	小計：	零		零

## 第六類－ 貴集團於南韓租賃及佔用的物業權益

編號	物業	於二零零九年 十一月三十日 現況下的市值 港元	貴集團 應佔權益	於二零零九年 十一月三十日 現況下的市值 港元
8.	629-3 Sunggok-Dong Danwon-Ku Ansan City Kyunggi Province South Korea	無商業價值	不適用	零
9.	315-4 Bonsan-ri Jinyoung-eup Kimhae-si Kyungnam Province South Korea	無商業價值	不適用	零
	小計：	零		零

## 第七類－ 貴集團於台灣租賃及佔用的物業權益

編號	物業	於二零零九年 十一月三十日 現況下的市值 港元	貴集團 應佔權益	於二零零九年 十一月三十日 現況下的市值 港元
10.	台灣 台北縣 樹林市 三龍街 101巷8號	無商業價值	不適用	零
	小計：	零		零

## 第八類－ 貴集團於泰國租賃及佔用的物業權益

編號	物業	於二零零九年 十一月三十日 現況下的市值 港元	貴集團 應佔權益	於二零零九年 十一月三十日 現況下的市值 港元
11.	位於General Industrial Zone Amata City Industrial Estate Rayong Province Thailand的工業廠房	無商業價值	不適用	零
	小計：	零		零
	總計：	<b>216,000,000</b>		<b>216,000,000</b>



## 估值證書

## 第一類 – 貴集團於德國擁有及佔用的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年十一月三十日現況下的市值 港元
1.	Postfach 10 17 63 63017 Offenbach/ Main Kettelerstraße 100 Germany	<p>該物業包括兩幅總地盤面積約為49,601平方米的相連土地，其上建有約於一九五零年至二零零九年期間分階段落成的37幢建築物及若干輔助構築物。</p> <p>該等建築物的總建築面積約為27,445平方米。</p> <p>該等建築物包括十間生產工場、六間倉庫、五間辦公室／實驗室、一個活動區、11項技術設施及三幢輔助樓宇。</p> <p>該物業的裝修及構築物主要包括約161平方米的停車場、道路及圍牆。</p> <p>該物業乃以永久業權的方式持有。</p>	該物業現時由貴集團佔用作生產、倉庫及辦公室用途。	145,390,000  (貴集團應佔100%權益： 145,390,000港元)

## 附註：

- 根據Magistry Court Offenbach am Main於二零零八年二月二十六日發出的一份土地註冊處摘要第4269號，該物業的永久業權擁有人為Schramm Coatings。

兩幅土地的詳情載列如下：

編號	地塊			概況	地盤面積 (平方米)
	地籍分段	地段			
50	7	123/1		Way, In der Oberwiese	124
60	7	253/5		物業及公共空間Mühlheimer Straße 164 Kettelerstraße 100	49,477
					49,601

- 我們認為，土地註冊處第II部有關經營電／熱廠及管道通行權的兩項條款不會對物業市值產生影響。該等條款為業權的一般條款並假設已於現時的发展反映。該等條款通常不會導致市值降低，因此，我們認為其影響屬中性。

3. 有關土地上的現有的建築物詳情列示如下：

編號	建築物	建築面積 (平方米)	層數
01	生產工場	600	3層
03	變電站(南)	100	1層
04	生產工場	90	1層
05	生產工場	1,950	1層
06	生產工場	3,870	3層
07	生產工場／倉庫	780	3層
08	灌裝區／實驗室	1,900	3層
09	溶劑灌裝廠	120	3層
10	黏合劑灌裝廠	50	2層
11	合成樹脂生產工場	1,080	1層
12	輔助樓宇	520	1層
13	發電廠	1,120	2層
14	發電廠／倉庫	820	1層
15/16	工場／餐廳／活動區	1,460	2層
17	輔助樓宇	230	2層
18	二次冷卻系統房	130	2層
23	原材料倉庫	490	1層
24 & 24/1	原材料倉庫／清潔房	585	1層
27	實驗室／通風系統	850	1層
40	儲物罐倉庫	95	1層
42	製成品倉庫／船運	140	1層
43 & 43/1 & 43/2	VbF－倉庫／二氧化碳滅火器房	2,000	1層
44	地秤	45	1層
45	行政部辦公室	1,560	3層
46	倉庫	860	1層
50	研發實驗室	1,260	3層
51	廢料集中區	230	1層
52	合成樹脂生產工場／清潔房	1,200	4層
53	變電站(北)	25	1層
54	生產工場	2,280	3層
55	生產工場	150	1層
56	合成樹脂生產的緊急供電系統	10	1層
57	Tkw灌裝及儲物罐	120	1層
58	氮儲存罐	15	1層
59	消防儲水罐	210	1層
100	辦公室	500	2層
		<b>總計：</b>	
		<b>27,445</b>	

4. Schramm Coatings為 貴公司的全資附屬公司。

5. 我們的估值結論乃根據Albert Koutny先生編製之估值報告達致。Albert Koutny先生為合資格測量師，於德國擁有8年物業估值經驗；Albert Koutny先生為英國皇家特許測量師學會會員。

## 估值證書

## 第二類－ 貴集團於中國擁有及佔用的物業權益

編號物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年十一月三十日現況下的市值 港元
2. 位於中國天津南區北閘口鎮火炬路11號的工業廠房一至三期	該物業包括一個工業廠房的一至三期，該工業廠房由三幅相連土地組成，總地盤面積約為44,740.4平方米。該工業廠房的一至二期已分別約於二零零四年及二零零八年落成，而三期現時空置，可用作發展。	該物業一至二期現時由貴集團佔用作生產、倉庫及辦公室用途；三期現時為空置地盤，可用作發展。	36,320,000  (貴集團應佔100%權益： 36,320,000港元)
	該工業廠房的一至二期建築物的總建築面積分別約為5,343.20平方米及4,771.51平方米(請參閱下文附註1)。		
	一期的建築物包括一間保衛室、一間工場／倉庫及兩幢綜合樓宇；一期的物業裝修及構築物主要包括有遮蓋的停車區、油倉儲區、垃圾儲存區、有遮蓋的露天倉庫、道路及圍牆。		
	二期的建築物包括兩間工場、一間保衛室及一間輔助室；二期的物業裝修及構築物主要包括有遮蓋的露天倉庫、道路及圍牆。		
	該物業的一至二期已獲授出讓土地使用權，年期於二零五三年八月十九日屆滿，限作工業用途。		

## 附註：

1. 根據天津市人民政府及天津市國土資源和房屋管理局於二零零九年十一月二十日聯合發出的《天津市房地產權證》－房地證津字第112010908331號，該物業的一至二期(總地盤面積為26,279.9平方米)的土地使用權，及該物業的一至二期(總建築面積為10,114.71平方米)的房屋所有權歸屬於天津Schramm。該物業的土地使用權的年期於二零五三年八月十九日屆滿，限作工業用途。

該等建築物的詳情載列如下：

建築物名稱	期數	建築面積 (平方米)	層數
保衛室	一期	31.57	1層
倉庫／工場	一期	2,450.00	1層
倉庫	一期	1,098.12	2層
綜合樓宇	一期	1,763.51	3層
小計(一期)：		5,343.20	
工場	二期	1,750.00	1層
輔助室	二期	918.00	1層
倉庫	二期	942.45	2層
工場	二期	1,161.06	1層
小計(二期)：		4,771.51	
總計：		10,114.71	

- 根據天津市津南區規劃和國土資源局與天津Schramm於二零零五年一月二十一日訂立的《天津市國有土地使用權出讓合同》—津南2004(協)第097號，該物業二期(地盤面積為12,937.97平方米)的出讓土地使用權已按代價人民幣1,358,487元授予天津Schramm，限作工業用途。
- 根據天津市津南區規劃和國土資源局與天津Schramm於二零零六年四月二十五日訂立的《天津市國有土地使用權出讓合同》津南2006(協)第17號，該物業三期(地盤面積為18,460.5平方米)的出讓土地使用權已按代價人民幣1,846,050元授予天津Schramm，限作工業用途。年期自出讓方將土地移交予受讓方之日起計，為期50年。根據合同，該幅土地的最低容積率為0.4、最大地盤覆蓋率為50%、樓宇高度限制為15米及最低綠化率為30%的規定。
- 根據三張收據第0281658、第2552691及第2552754號以及一張日期為二零零四年十月十三日金額為人民幣200,000元的《天津市財政局統一收據》，天津Schramm已向天津市財政局支付合共人民幣1,846,050元作為該物業三期的地價。
- 根據天津市津南區規劃和國土資源局於二零零六年四月二十八日向天津Schramm發出的一份《建設用地規劃許可證》2006(規)第016號，該物業三期(地盤面積為17,600平方米)的建議土地用途獲得批准。
- 根據天津市津南區規劃局於二零零八年十月二十日發出的一份《建設工程規劃許可證》—2008津南建證第113號，天津Schramm獲准建設該物業的三期(包括一間實驗室、一間保衛室及一間泵房)，總規劃建築面積為7,557.77平方米。
- 根據天津市津南區建設管理委員會於二零零八年十二月三十一日向天津Schramm發出的一份《建設工程施工許可證》—第12112011200812040號，該物業三期(總規劃建築面積為7,557.77平方米)的建設工程獲准動工。然而，倘若該建設工程未於許可證發出之日起三個月內動工，則該建設工程施工許可證將自動失效。

8. 天津Schramm為 貴公司的全資附屬公司。
9. 我們於估值時並無賦予未獲適當產權證的三期土地任何商業價值。然而，作參考用途，我們認為假設三期土地已獲授適當產權證及其可自由轉讓，該土地於估值日期的市值應為6,980,000港元。
10. 在進行實地考察時，我們發現了總建築面積約為254.39平方米的若干臨時構築物，包括兩間變壓器房、一間配電室、一間鍋爐房、一間氣壓室及一間項目監督室。我們於估值時並未考慮該等臨時構築物的價值。
11. 我們已獲 貴集團的中國法律顧問就 貴集團物業權益的合法性提供的法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：
  - a. 天津Schramm已依法就該物業一、二期土地及其上蓋建築物取得了《天津市房地產權證》；根據該證，天津Schramm擁有一、二期的國有土地使用權及房屋所有權，該土地使用權及房屋所有權合法、有效，受中國法律保護。根據天津Schramm出具的確認函，天津Schramm根據有關國有土地使用權出讓發展一、二期土地，投資已達到總投資(不包括出讓金)的25%。天津Schramm有權依法轉讓、出租、抵押該物業，但在轉讓一期土地前須繳足剩餘70%土地契稅；
  - b. 於前述的土地使用權期限內，天津Schramm有權佔有及按照規定之用途使用一期及二期的土地及其上蓋建築物。根據天津Schramm向廣東君道律師事務所出具的《確認函》並經廣東君道律師事務所適當核查，截至廣東君道律師事務所的法律意見書出具之日，天津Schramm將一期及二期的土地及其上所建的建築物用於其有關權屬證書規定的用途；該等利用合法、有效，受中國法律保護；
  - c. 上文附註3內所述《天津市國有土地使用權出讓合同》屬合法及有效。天津Schramm已經繳付了所有的土地出讓金和契稅；由於三期土地已經超過兩年閒置期，且《建設工程施工許可證》也已經失效，有關政府主管部門有權隨時無償收回三期土地及向天津Schramm徵收不超過土地出讓金20%的土地閒置費，但根據二零零九年十二月三日天津市國土資源和房屋管理局津南區國土資源分局簽發的津國土房津南發[2009]251號《關於同意三成化工(天津)有限公司竣工延期的通知》，同意延長三期土地的竣工期限至二零一零年十二月三十一日之前，並免於相關延期處罰及免交土地閒置費，如到期仍未按規定竣工，天津市國土資源和房屋管理局津南區國土資源分局將按天津Schramm之承諾無償收回三期土地的國有建設用地使用權和地上物。只要天津Schramm能於二零一零年十二月三十一日之前按照政府要求完成三期土地的建設和竣工，天津Schramm取得三期土地及其上蓋物業的房地產權證沒有法律障礙；
  - d. 根據天津Schramm向廣東君道律師事務所出具的《確認函》，截至廣東君道律師事務所的法律意見書出具之日，天津Schramm就上述土地及建築物均未被轉讓、設置留置、抵押、許可及其他第三方權利負擔，亦未受到任何不尋常契約條款或任何不合理的繁重或特殊性質之規限限制；及

- e. 就上文附註10所述臨時構築物而言：
- i. 相關建築如果被主管部門認定違反了《中華人民共和國城鄉規劃法》及相關法律法規的規定，主管部門有權對相關建築給予對應的行政處罰，即限期拆除、進行相應的罰款。根據天津Schramm出具的《確認函》，相關建築並非主要的生產經營場所，即使被拆除，也不會對天津Schramm的生產經營產生重大影響。目前天津Schramm也沒有收到主管部門要求限期拆除或罰款的任何通知；及
  - ii. 倘若建設行政主管部門認定相關建築為需要取得施工許可的房屋建築，廣東君道律師事務所不排除建設行政主管部門因此對天津Schramm進行罰款的可能；然而，相關法律並沒有明確規定罰款的數額。

## 估值證書

編號物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年十一月三十日現況下的市值 港元
3. 位於中國廣東省惠州市惠陽區鎮隆鎮甘坡村早亞地段地段的工業廠房	<p data-bbox="512 539 895 685">該物業包括一幅地盤面積約為13,300平方米的土地，其上建有約於二零零四年落成的四幢建築物及若干輔助構築物。</p> <p data-bbox="512 734 895 808">該等建築的總建築面積約為4,261.23平方米。</p> <p data-bbox="512 857 895 931">該等建築包括一間工場、一間倉庫、一幢宿舍及總辦公室。</p> <p data-bbox="512 981 895 1088">該物業裝修及構築物主要包括有遮蓋的倉儲區、道路及圍牆。</p> <p data-bbox="512 1137 895 1285">該物業自一名獨立第三方轉讓予天津Schramm，其土地使用權年期於二零五二年十二月十七日屆滿，限作工業用途。</p>	<p data-bbox="932 539 1139 846">該物業現時根據一項租賃協議租予惠州Schramm，租期為三年，於二零零九年十二月三十一日屆滿，月租為人民幣42,000元。</p>	<p data-bbox="1198 539 1410 568">8,680,000</p> <p data-bbox="1198 618 1410 730">(貴集團應佔100%權益： 8,680,000港元)</p>

## 附註：

1. 根據天津Schramm與惠州市華立升實業有限公司(「惠州華立升」)於二零零七年三月六日訂立的一份《土地使用權轉讓合同書》，該物業土地(地盤面積為13,300平方米)的土地使用權已按代價人民幣1,609,300元轉讓予天津Schramm。由天津Schramm持有的土地使用權的年期自二零零七年三月六日起至二零五二年十二月十七日屆滿，限作工業用途。
2. 根據天津Schramm與惠州華立升於二零零七年一月二十四日訂立的四份《房地產買賣合同》，天津Schramm同意按總代價人民幣2,130,615元自惠州華立升收購有關地盤上所建的四幢建築物(總建築面積為4,261.23平方米)。
3. 根據惠州市人民政府於二零零七年八月十五日發出一份《國有土地使用證》—惠陽國用(2007)第0700078號，該物業(地盤面積為13,300平方米)的土地使用權已授予天津Schramm，年期於二零五二年十二月十七日屆滿，限作工業用途。

4. 根據惠州市惠陽區人民政府於二零零七年一月三十一日發出的四份《房地產權證》—粵房地證字第C3631016、C3631017、C3631018及C3631019號，該物業的四幢建築物(總建築面積為4,261.23平方米)的房屋所有權歸屬於天津Schramm，詳情如下：

建築物	權證編號	建築面積 (平方米)	層數
倉庫	C3631016	1,200.00	1層
工場	C3631017	1,248.00	1層
總辦公室	C3631018	725.70	2層
宿舍	C3631019	1,087.53	3層
		<b>總計：</b>	
		<b>4,261.23</b>	

5. 根據天津Schramm與惠州Schramm(「承租人」)於二零零七年八月二十九日訂立的一份租賃協議(「租賃協議」)，該物業租予承租人，租期為三年，自二零零七年一月一日起至二零零九年十二月三十一日屆滿，月租為人民幣42,000元(不包括與租賃有關由承租人承擔的水費、電費、通訊費、清潔費、稅項及其他開支)。
6. 天津Schramm及惠州Schramm均為 貴公司的全資附屬公司。
7. 在進行實地考察時，我們發現了總建築面積約為92.76平方米的若干臨時構築物，包括一間保衛室、兩間配電室及一間消防控制室。我們於估值時並未考慮該等臨時構築物的價值。
8. 我們已獲 貴集團的中國法律顧問就 貴集團物業權益的合法性提供的法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：
- 上文附註1及2所述的《土地使用權轉讓合同書》及《房地產買賣合同》合法、有效，天津Schramm已付清了《土地使用權轉讓合同書》及《房地產買賣合同》項下應付的轉讓金及相關稅費，已依法就該物業的土地及上蓋建築物分別取得《國有土地使用證》及《房屋所有權證》；根據前述證照，天津Schramm擁有該物業的土地國有土地使用權及房屋所有權，前述土地使用權及房屋所有權合法、有效，受中國法律保護，天津Schramm有權依法轉讓、出租、抵押該物業；
  - 於前述的土地使用權期限內，天津Schramm有權佔有及按照規定之用途使用該物業的土地及其上蓋建築物。根據天津Schramm向廣東君道律師事務所出具的《確認函》並經廣東君道律師事務所適當核查，截至廣東君道律師事務所的法律意見書出具之日，天津Schramm將該物業的土地及其上蓋建築物用於其有關權屬證書規定的用途；該等利用合法、有效，受中國法律保護；
  - 根據天津Schramm向廣東君道律師事務所出具的《確認函》，截至廣東君道律師事務所的法律意見書出具之日，天津Schramm就上述土地及建築物均未被轉讓、設置留置、抵押、租賃(以上附註5所述除外)、許可及其他第三方權利負擔，亦未受到任何不尋常契約條款或任何不合理的繁重或特殊性質之規限限制；
  - 天津Schramm為該物業的登記擁有人，並有權出租該物業；



- e. 該物業符合有關出租條件，並已按規定辦理房屋租賃備案登記手續。該租約合法、有效，並構成一份對簽約各方具有法律約束力之檔，可依法強制執行；
- f. 在租賃期內，惠州Schramm對該物業具有合法的使用權，有權利及義務依據租約及相關法律、法規之規定，使用該物業作為經營場所。根據惠州Schramm向廣東君道律師事務所出具的《確認函》並經廣東君道律師事務所適當核查，現惠州Schramm正按照前述用途使用該物業，並未向任何第三方出租、許可、授予或轉讓該物業全部或其中任何一部分的使用權、租用權或其他佔用權利。該物業並未被抵押或設置其他第三方權益負擔或限制；
- g. 根據惠州Schramm向廣東君道律師事務所出具的《確認函》並經廣東君道律師事務所適當核查，該租約現時正常履行，並未有合約一方或雙方違約情形或存在任何可能導致該租約變更或解除的事由，亦未因任何原因受到政府相關主管部門的質疑或處罰；
- h. 根據惠州Schramm向廣東君道律師事務所出具的《確認函》並經廣東君道律師事務所適當核查，該物業並無受到任何對其全部或其中任何一部分或其價值有不利影響的政府有關部門通知、指令或建議的影響，亦不存在其他對惠州Schramm按租約用途繼續使用該物業構成重大不利影響之情形。惠州Schramm對該物業的使用權不受制於任何苛刻或不尋常或不合理的承諾、條款、條件或限制；及
- i. 就上文附註7所述臨時構築物而言：
  - i. 相關建築如果被主管部門認定違反了《中華人民共和國城鄉規劃法》及相關法律法規的規定，主管部門有權對相關建築給予對應的行政處罰，即限期拆除、進行相應的罰款。根據天津Schramm出具的《確認函》，相關建築並非主要的生產經營場所，即使被拆除，也不會對天津Schramm的生產經營產生重大影響。目前天津Schramm也沒有收到主管部門要求限期拆除或罰款的任何通知；及
  - ii. 倘若建設行政主管部門認定相關建築為需要取得施工許可的房屋建築，廣東君道律師事務所不排除建設行政主管部門因此對天津Schramm進行罰款的可能；然而，相關法律並沒有明確規定罰款的數額。

## 估值證書

## 第三類－ 貴集團於西班牙擁有及佔用的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年十一月三十日現況下的市值 港元
4.	位於 Carrer Fornal 6-10 Can Comelles Sud Industrial Estate Esparreguera Barcelona Spain的工業廠房	<p>該物業包括兩幅土地(現時按單個地塊登記)合併組成的一幅土地，其登記總地盤面積約為4,500平方米，其上建有約於二零零零年落成的兩幢建築物。</p> <p>該等建築物的總建築面積為約2,225平方米。</p> <p>該物業包括兩幢分開的工業樓宇，該等建築物包括一間儲藏室／生產倉庫及一幢兩層高輔助行政辦公樓／實驗室。</p> <p>該物業乃以永久業權的方式持有。</p>	<p>該物業現時由貴集團佔用作生產、倉庫、辦公室及實驗室用途。</p>	<p>25,610,000</p> <p>(貴集團應佔100%權益： 25,610,000港元)</p>

## 附註：

- 根據notary of José Antonio Buitrón Crespo, Martorell於一九九八年五月十二日發出的一份業權契據第1385/98號，該物業由西班牙Schramm持有。
- 西班牙Schramm已於近期就申明該地盤所有權範圍內兩幢建築物的後續新建設工程申請合法登記文件。該等建築物及對應的建築高度載列於地籍登記第4803703DG0040S0001DO號內。該登記記述二零零零年在位於Can Comelles Sud Industrial Estate, 11 Esparreguera, Barcelona的地盤上興建建築面積2,225平方米的有關建築物。此外，我們已獲提供日期為二零零零年三月十五的建設工程最終申明(Final Declaration of Construction Works)。擁有人現時已於相關地方機構登記現有的兩幢建築物，並已接獲上述土地及建築物的更新登記業權契據副本。
- 該物業登記業權受限於一項於一九八二年十二月二十四日登記的地役權，內容有關尋找及引流以Sociedad Aguas de Esparraguera Vidal, S.A.為受益人的地下含水層。我們於日期為一九九八年九月的地質報告留意到，經八米深的土壤測試尚未發現含水層，且該報告指出含水層可能位於10至15米深處，且位於該深度的含水層可能較小及有局限，並不重要。該檔案另外指出該物業業權不受任何其他地役權或所有權限制或規限所限。
- 我們的估值結論乃根據James Bird先生編製之估值報告達致。James Bird先生為合資格測量師，於西班牙擁有九年物業估值經驗(連同之前於英國進行的估值工作合共擁有15年經驗)；James Bird先生為英國皇家特許測量師學會會員。

## 估值證書

## 第四類一 貴集團於香港租賃及佔用的物業權益

編號物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年十一月三十日現況下的市值 港元
5. 香港 金鐘道89號 力寶中心1座 25樓2507室  (內地段第 8615號102,750份 之1,289份的 1,000份之129份)	該物業包括建於一幢四層高零售商場外加兩層地下室之上的40層高辦公室大廈25樓的一個單位。該物業約於一九八八年落成。  該物業的建築面積約為2,079平方呎。  該物業現時由香港 Schramm 向一獨立第三方租賃，租期為兩年，月租為51,975港元，不包括差餉、管理費及水電費，但包括政府地租。	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Manwick Enterprises Limited與香港Schramm於二零零九年七月十四日訂立的一份租賃協議，該物業租予香港Schramm，租期自二零零九年六月一日起至二零一一年五月三十一日屆滿為期兩年，月租為51,975港元，不包括差餉、管理費及水電費，但包括政府地租。
2. 香港Schramm為 貴公司的全資附屬公司。
3. 該物業的登記擁有人為Manwick Enterprises Limited (見日期為一九九七年三月六日的註冊備忘編號UB7043697)。該物業的代價為42,900,000港元(部分)。
4. 該物業受限於一份大廈公契(見日期為一九八八年八月三十一日的註冊備忘編號UB3824584)。
5. 該物業受限於一份港島西區地政處出具之滿意紙(見日期為一九八八年八月三十一日的註冊備忘編號UB3824585)。
6. 該物業受限於另一份登記處出具的滿意紙(見日期為一九八八年九月八日的註冊備忘編號UB3832333)。
7. 該物業受限於一份補充大廈公契(見日期為一九九一年六月二十七日的註冊備忘編號UB4877936)。
8. 該物業受限於一份樓宇管理協議(見日期為一九九一年八月二十九日的註冊備忘編號UB4956580)。

9. 該物業受限於一份承諾契約(見日期為一九九五年九月八日的註冊備忘編號UB6414976)。
10. 該物業受限於以香港上海滙豐銀行有限公司為受益人就一般銀行貸款的一項按揭(代價為物業價值之全部)(見日期為二零零七年六月十三日的註冊備忘編號07070502260369)。
11. 該物業受限於以香港上海滙豐銀行有限公司為受益人的一項租金轉讓(見日期為二零零七年六月十三日的註冊備忘編號07070502260374)。
12. 該物業的租賃協議已正式加蓋印花。

## 估值證書

## 第五類－ 貴集團於中國租賃及佔用的物業權益

編號物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年十一月三十日現況下的市值 港元
6. 位於中國上海青浦區盈秀路338號的工業廠房	<p data-bbox="512 573 895 723">該物業包括一幅地盤面積約為12,561.48平方米的土地，其上建有約二零零四年落成的三幢建築物及若干輔助構築物。</p> <p data-bbox="512 757 895 907">該等建築物包括三幢作辦公、生產及倉庫用途的綜合樓宇，總建築面積約為7,186.13平方米。</p> <p data-bbox="512 940 895 1055">該物業裝修及構築物主要包括道路、圍牆、有遮蓋的停車區及垃圾儲存區。</p> <p data-bbox="512 1088 895 1359">該物業現由上海Schramm向一獨立第三方租賃，租期為六年，自二零零四年九月二十日起至二零一零年九月十九日屆滿，現時月租為人民幣117,207元，不包括水、電、氣、通訊、公用設施、排污及管理費用。</p>	該物業現時由貴集團佔用作生產、輔助辦公及倉庫用途。	無商業價值

## 附註：

1. 根據上海尤氏實業有限公司（「上海尤氏」）與上海Schramm於二零零四年九月二十日訂立的租賃協議（「租賃協議」），該物業（總建築面積為7,235平方米）租予上海尤氏，租期自二零零四年九月二十日起至二零一零年九月十九日屆滿，為期六年，首三年的月租為人民幣108,525元，不包括水、電、氣、通訊、公用設施、排污及管理費用。
2. 根據上海尤氏及上海Schramm於二零零七年九月十二日訂立的補充租賃協議，該物業的現時租金改為每月人民幣117,207元，自二零零七年九月十二日起計，直至現行租賃年期屆滿。
3. 根據上海尤氏及上海Schramm於二零零九年八月二十六日訂立的第二份補充租賃協議，該物業的租賃面積由7,235平方米更改為7,186.13平方米。
4. 根據上海市國土資源和房屋管理局於二零零五年一月十三日發出的《上海市房地產權證》—滬房地青字(2005)第000640號，該物業（總地盤面積12,561平方米）的土地使用權，及有關建築物（總建築面積7,186.13平方米）的房屋所有權歸屬於上海尤氏。

5. 在進行實地考察時，我們發現了總建築面積約為158.84平方米的若干臨時構築物，包括三間保衛室、兩間配電室及一間消防泵房。我們於估值時並未考慮該等臨時構築物的價值。
6. 根據上海尤氏於二零零九年八月二十六日出具的《承諾函》，上海尤氏會儘快申請辦理上文附註7所述的臨時構築物的《房地產權證》；就因該等臨時構築物產生的任何糾紛，由上海尤氏處理和承擔；若因臨時構築物未取得《房地產權證》而導致上海Schramm被政府責令搬離、罰款等影響上海Schramm生產經營的情形，上海尤氏將就上海Schramm由此蒙受的一切損失給予補償（包括但不限於前述搬遷費用、政府罰款等）。
7. 我們已獲 貴集團的中國法律顧問就 貴集團物業權益的合法性提供的法律意見，當中載有（其中包括）下列資料：
  - a. 上海尤氏為該物業的合法擁有人，有權出租該物業；
  - b. 該物業符合有關出租條件，租約合法有效，對雙方具有約束力，並已辦理租賃登記備案手續；
  - c. 在租賃期間，上海Schramm對該物業具有合法的使用權，有權利及義務依據租約及相關法律、法規之規定，使用該物業作為廠房使用。根據上海Schramm向廣東君道律師事務所出具的《確認函》並經廣東君道律師事務所適當核查，現上海Schramm正按照前述用途使用該物業，並未向任何第三方出租、許可、授予或轉讓該物業全部或其中任何一部分的使用權、租用權或其他佔用權利；
  - d. 根據上海Schramm向廣東君道律師事務所出具的《確認函》並經廣東君道律師事務所適當核查，該物業租約現時正常履行，並未有合約一方或雙方違約情形或存在任何可能導致該租約變更或解除的事由，亦未因任何原因受到政府相關主管部門的質疑或處罰；
  - e. 根據上海Schramm向廣東君道律師事務所出具的《確認函》並經廣東君道律師事務所適當核查，該物業並無受到任何對其全部或其中任何一部分或其價值有不利影響的政府有關部門通知、指令或建議的影響，亦不存在其他對上海Schramm按租約用途繼續使用該物業構成重大不利影響之情形；及
  - f. 根據上海Schramm出具的《確認函》及上海尤氏出具的《承諾函》（如上文附註6所述），如因該等臨時構築物沒有辦理相關的規劃及建築許可而被政府責令拆除或者停止使用，不會對上海Schramm的正常生產經營產生重大影響。

## 估值證書

編號物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年十一月三十日現況下的市值 港元
7. 位於 中國 山東省 煙台市 芝罘區 煙台經濟技術 開發區3-9小區 奇山路11號的 工業廠房內若干 建築物	該物業包括一個工業廠房內的若干建築物，該工業廠房約於二零零四年落成。  該等樓宇包括一間辦公室、一間實驗室、一間餐廳及一間宿舍，總建築面積約為826平方米。  該物業現時由Schramm煙台(分辦事處)向一獨立第三方租賃，租期為一年，自二零零九年三月十日起至二零一零年三月九日屆滿，年租為人民幣121,700元，不包括水、電、氣、電話、電視、清潔及管理費。	該物業現時由貴集團佔用作辦公室及研究用途。	無商業價值

## 附註：

1. 根據煙台開發區海興木製品有限公司(「煙台海興」)與Schramm煙台(分辦事處)於二零零九年三月十日訂立的租賃協議，該物業租予Schramm煙台(分辦事處)，租期自二零零九年三月十日起至二零一零年三月九日屆滿，為期一年，年租金為人民幣121,700元，不包括水、電、氣、電話、電視、清潔及管理費。
2. Schramm煙台(分辦事處)為 貴公司全資附屬公司天津Schramm的分辦事處。
3. 根據煙台人民政府於二零零四年十二月八日頒發的《國有土地使用權證》—煙國用(2004)第1239號，該物業土地(地盤面積為4,533.72平方米)的土地使用權已授予煙台海興，限作工業用途。
4. 根據煙台市房產管理局於二零零四年十二月八日頒發的《房屋所有權證》—煙房權證開字第104241號，該工業廠房(包括該物業)(建築面積為2,224.92平方米)的房屋所用權已合法歸屬於煙台海興。
5. 我們已獲 貴集團中國法律顧問就 貴集團物業權益的合法性提供的法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：
  - a. 煙台海興為該物業的合法擁有人，有權出租該物業；
  - b. 該物業符合有關出租條件，租約合法有效，對雙方具有約束力，並可依法強制執行。並已辦理租賃登記備案手續；

- c. 在租賃期間，Schramm煙台(分辦事處)對該物業具有合法的使用權，有權利及義務依據租約及相關法律、法規之規定，使用該物業作為辦公用途。根據Schramm煙台(分辦事處)向廣東君道律師事務所出具的《確認函》並經廣東君道律師事務所適當核查，現Schramm煙台(分辦事處)正按照前述用途使用該物業，並未向任何第三方出租、許可、授予或轉讓該物業全部或其中任何一部分的使用權、租用權或其他佔用權利。該物業並未被抵押或設置其他第三方權益負擔或限制；
- d. 根據Schramm煙台(分辦事處)向廣東君道律師事務所出具的《確認函》並經廣東君道律師事務所適當核查，該物業租約現時正常履行，並未有合約一方或雙方違約情形或存在任何可能導致該租約變更或解除的事由，亦未因任何原因受到政府相關主管部門的質疑或處罰；及
- e. 根據Schramm煙台(分辦事處)向廣東君道律師事務所出具的《確認函》並經廣東君道律師事務所適當核查，該物業並無受到任何對其全部或其中任何一部分或其價值有不利影響的政府有關部門通知、指令或建議的影響，亦不存在其他對Schramm煙台(分辦事處)按租約用途繼續使用該物業構成重大不利影響之情形。Schramm煙台(分辦事處)對該物業的使用權不受制於任何苛刻或不尋常或不合理的承諾、條款、條件或限制。



## 估值證書

## 第六類－ 貴集團於南韓租賃及佔用的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年十一月三十日現況下的市值 港元
8.	629-3 Sungok-Dong Danwon-Ku Ansan City Kyunggi Province South Korea	<p data-bbox="515 573 895 678">該物業包括約於一九八七年落成的一幢三層高工業樓宇二樓的一個單位。</p> <p data-bbox="515 712 895 779">該物業的建築面積約為52.8平方米。</p> <p data-bbox="515 813 895 918">該物業與9號物業目前由韓國Schramm向一關連方根據一份租賃協議租賃。</p> <p data-bbox="515 952 895 1258">該項租賃的租期為一年，自二零零九年七月一日起至二零一零年六月三十日屆滿，除非各方有意並於合約結束前30日以書面形式通知終止合約，否則可選擇另外延期一年，月租為500,000韓圓，但不包括管理費及水電費。</p>	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SSCP Co., Ltd.與韓國Schramm於二零零九年七月一日訂立的租賃協議，該物業與9號物業租予韓國Schramm，租期自二零零九年七月一日起至二零一零年六月三十日屆滿，為期一年，除非各方有意並於合約結束前30日以書面形式通知終止合約，否則可選擇另外延期一年，月租為500,000韓圓，但不包括管理費及水電費。該物業及9號物業的管理費共每月500,000韓圓，包括水電費(含空調)、互聯網及電話費。
2. 韓國Schramm為 貴公司的全資附屬公司。
3. 該物業的登記擁有人為SSCP Co., Ltd. (見日期為一九八七年十二月十八日的註冊備忘編號95561)。
4. 該物業的建築物已抵押予新韓銀行(Shinhan Bank) (見日期為一九九九年五月二十六日的註冊備忘編號37385)。該物業的代價為1,500,000,000韓圓。
5. 該物業的建築物已二次抵押予新韓銀行(見日期為二零零零年七月十一日的註冊備忘編號45820)。該物業的代價為2,500,000,000韓圓。
6. 該項租賃已向相關房地產管理局登記。

7. 我們已獲 貴集團的南韓法律顧問就 貴集團物業權益的合法性提供的法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：
- a. 根據南韓法律及組織章程細則，韓國Schramm擁有全部權力及授權：(1)租賃、佔用及使用自韓國土地管理部門或該等部門授權的機構租賃的土地；(2)於租賃的土地上建設、擁有及使用固定裝置及／或建築物及其他任何房地產；及(3)就其業務而言，租賃、佔用及使用向第三方租賃的物業；
  - b. 該租約合法、有效、持續及可強制執行。該租約構成具法律約束力及可強制執行的協議，並構成韓國Schramm使用相關租賃物業的權利；
  - c. SSCP Co., Ltd.擁有該物業的合法業權；及
  - d. 該物業不受南韓政府當局所發出將對其用途或價值造成不利影響的任何通知或指令所規限。

## 估值證書

編號物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年十一月三十日現況下的市值 港元
9. 315-4 Bonsan-ri Jinyoung-eup Kimhae-si Kyungnam Province South Korea	<p data-bbox="512 501 895 607">該物業包括約於二零零一年落成的一幢三層高工業樓宇三樓的一個單位。</p> <p data-bbox="512 640 895 707">該物業的建築面積約為18.53平方米。</p> <p data-bbox="512 741 895 853">該物業與8號物業目前由韓國Schramm向一關連方根據一份租賃協議租賃。</p> <p data-bbox="512 887 895 1191">該項租賃的租期為一年，自二零零九年七月一日起二零一零年六月三十日屆滿，除非各方有意並於合約結束前30日以書面形式通知終止合約，否則可選擇另外延期一年，月租為500,000韓圓，但不包括管理費及水電費。</p>	該物業現時由貴集團佔用作生產及辦公室用途。	無商業價值

## 附註：

1. 根據SSCP Co., Ltd.與韓國Schramm於二零零九年七月一日訂立的租賃協議，該物業與8號物業租予韓國Schramm，租期自二零零九年七月一日起至二零一零年六月三十日屆滿，為期一年，除非各方有意並於合約結束前30日以書面形式通知終止合約，否則可選擇另外延期一年，月租為500,000韓圓，但不包括管理費及水電費。該物業及8號物業的管理費共每月500,000韓圓，包括水電費(含空調)、互聯網及電話費。
2. 韓國Schramm為 貴公司的全資附屬公司。
3. 該物業的登記擁有人為SSCP Co., Ltd. (見日期為二零零三年十二月十日的註冊備忘編號107470)。
4. 該物業的建築物已抵押予釜山銀行(Busan Bank) (見日期為二零零三年十二月十日的註冊備忘編號107471)。該物業的代價為8,520,000,000韓圓。
5. 該物業的建築物已二次抵押予釜山銀行(見日期為二零零三年十二月三十一日的註冊備忘編號153)。該物業的代價為4,800,000,000韓圓。
6. 該項租賃已向相關房地產管理局登記。

7. 我們已獲 貴集團的南韓法律顧問就 貴集團物業權益的合法性提供的法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：
- a. 根據南韓法律及組織章程細則，韓國Schramm擁有全部權力及授權：(1)租賃、佔用及使用自韓國土地管理部門或該等部門授權的機構租賃的土地；(2)於租賃的土地上建設、擁有及使用固定裝置及／或建築物及其他任何房地產；及(3)就其業務而言，租賃、佔用及使用向第三方租賃的物業；
  - b. 該租約合法、有效、持續及可強制執行。該租約構成具法律約束力及可強制執行的協議，並構成韓國Schramm使用相關租賃物業的權利；
  - c. SSCP Co., Ltd.擁有該物業的合法業權；及
  - d. 該物業不受南韓政府當局所發出將對其用途或價值造成不利影響的任何通知或指令所規限。

## 估值證書

## 第七類－ 貴集團於台灣租賃及佔用的物業權益

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年十一月三十日現況下的市值 港元
10. 台灣 台北縣 樹林市 三龍街 101巷8號	<p data-bbox="512 622 895 689">該物業包括一幢約於一九九九年落成的兩層高樓宇整幢。</p> <p data-bbox="512 741 895 808">該物業的建築面積約為1,099.94平方米。</p> <p data-bbox="512 860 895 1126">該物業目前由Schramm台灣(分辦事處)向一獨立第三方租賃，租期為兩年，自二零零九年六月十日起至二零一一年六月九日屆滿，年租為新台幣40,000元，不包括水電費及營業稅，但包括物業稅。</p>	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. 根據藍世其與香港Schramm於二零零九年六月九日訂立的租賃協議，該物業租予Schramm台灣(分辦事處)，租期自二零零九年六月十日起至二零一一年六月九日屆滿，為期兩年，年租為新台幣40,000元，不包括水電費及營業稅，但包括物業稅。
2. 該物業的登記擁有人為藍世其。
3. Schramm台灣(分辦事處)為 貴公司全資附屬公司香港Schramm的分辦事處。

## 估值證書

## 第八類－ 貴集團於泰國租賃及佔用的物業權益

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年十一月三十日現況下的市值 港元
11. 位於 General Industrial Zone Amata City Industrial Estate Rayong Province Thailand的 工業廠房	<p data-bbox="512 622 895 770">該物業包括一幅地盤面積約為4,766平方米的土地，其上建有約於二零零二年落成的兩幢建築物及若干附屬構築物。</p> <p data-bbox="512 819 895 891">該等建築物的總建築面積約為1,632平方米。</p> <p data-bbox="512 940 895 1088">該等建築物包括一幢兩層高廠房，附屬辦公室及保衛室。構築物主要包括圍牆、道路、大門及停車場。</p> <p data-bbox="512 1137 895 1444">該物業由泰國Schramm向一獨立第三方租賃，租期為三年，自二零零八年五月一日起至二零一一年四月三十日屆滿，可選擇另外延期三年，月租為138,500泰銖，每月服務費為126,500泰銖，但不包括水電費。</p>	該物業現時由貴集團佔用作生產、倉庫及辦公室用途。	無商業價值

## 附註：

1. 根據透過Ticon Industrial Connection Public Company Limited行事的Ticon Property Fund (「Ticon Property」) 與泰國Schramm於二零零八年四月十一日訂立的租賃協議，該物業租予泰國Schramm，租期自二零零八年五月一日起至二零一一年四月三十日屆滿，為期三年，可選擇另外延期三年，月租為138,500泰銖，每月服務費為126,500泰銖，但不包括水電費。
2. 該物業土地的土地使用權由Ticon Property按地政局(Land Department)於二零零六年四月十一日發出的第7308號業權契據持有。該物業土地的地盤面積為4,766平方米，限作廠房及倉庫用途。

3. 根據泰國工業區管理局(Industrial Estate Authority of Thailand)於二零零二年四月三十日發出的第105/2545號建設工程施工許可證，該物業的房屋所有權(總建築面積約為1,632平方米)由Ticon Property持有，詳情如下：

建築物	建築面積 (平方米)	層數
廠房／倉庫	1,625	2
保衛室	7	1
	總計：	
	1,632	

4. 根據我們自泰國Schramm取得日期為二零零九年八月五日的土地登記記錄，該物業的登記擁有人為Ticon Property(見日期為二零零六年四月十一日的註冊業權契據編號7308)。
5. 泰國Schramm由 貴公司擁有99.96%權益。
6. 我們已獲 貴集團的泰國法律顧問就 貴集團物業權益的合法性提供的法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：
- a. 根據泰國法律及泰國Schramm的章程文件，泰國Schramm擁有全部權力及授權：
    - i. 訂立租賃協議，佔用及使用自泰國土地管理部門或該等部門授權的機構租賃的土地；
    - ii. 於租賃的土地上建設、擁有及使用固定裝置及／或建築物及其他任何類型房地產；及
    - iii. 就其業務而言，訂立租賃協議，佔用及使用向第三方租賃的物業。
  - b. 該租約合法、有效、持續及可強制執行。該租約構成具法律約束力的協議，並構成泰國Schramm使用該物業的權利；
  - c. 於法律意見出具之日，該物業不受泰國政府當局所發出將對其用途或價值造成不利影響的任何通知或指令所規限；及
  - d. 該物業的土地及建築物未被設置任何產權負擔、留置權或按揭。