

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，並可予修訂。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值報告

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二零一一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

香港中環雪廠街2號

聖佐治大廈9樓

電話：(852) 2956 3888

傳真：(852) 2956 2323

www.cushmanwakefield.com



敬啟者：

前言

我們根據閣下的指示，對華眾控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱為「貴集團」）於中華人民共和國（「中國」）持有權益的物業進行估值。我們確認已進行實地視察、並作出相關查詢及查冊，以及收集我們認為必要的其他資料，以向閣下提供我們對該等物業權益於二零一一年十一月三十日（「估值日」）的市值的意見。

估值基準

我們對有關物業權益的估值乃指其「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。」

我們的估值乃根據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二零一一年五月生效之《皇家特許測量師學會之估值準則－全球》（第七版）；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）所載之規定編製。

估值假設 我們的估值乃假設賣方可於市場出售該等物業權益，而無憑藉可影響該等物業權益的價值的任何遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排而得益，以影響該等物業權益的價值。

由於第一、二及三類物業乃根據長期土地使用權而持有，故我們假設業主可於相關土地使用權整段剩餘有效期間自由及不受干擾地使用該等物業。

我們的報告並無考慮該等物業權益所涉及的任何押記、按揭或款項，或在出售成交時可能需承擔的任何費用或稅項。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的繁重產權負擔、限制及支銷。

我們並無進行詳細實地測量以核實物業地盤面積的準確性，惟我們假設送交我們的文件及／或正式圖則所示的地盤面積均屬正確。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。我們並無進行實地量度。

實地視察 我們曾視察物業的外貌，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是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構性損壞。我們並無對其任何樓宇設施進行測試。

估值方法 於對第一類由 貴集團持作自用的工業物業進行估值時，由於建築物及構築物的性質，並無現成可資比較的市場案例，故無法以直接比較法對該等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。

折舊重置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的銷售案例的情況下，折舊重置成本法一般可提供最可靠的物業價值指標。

於達致我們有關第二類物業權益的估值意見時，我們亦考慮於估值日有關建設階段的建築成本及專業費用，以及完成發展項目將需要的餘下成本及費用。

就 貴集團租用的第四類物業權益而言，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類物業權益任何商業價值。

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，並可予修訂。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值報告

資料來源 我們在頗大程度上倚賴 貴集團所提供的資料，並已接納就年期、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向我們提供的意見。

我們並無理由懷疑 貴集團提供予我們的資料的真確性及準確性。我們亦獲 貴集團確認，所提供的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的意見，且無理由懷疑有任何重大資料遭到隱瞞。

查核業權 我們在個別情況下曾獲 貴集團提供有關位於中國物業權益的業權文件（包括國有土地使用權出讓合同、國有土地使用證及房屋所有權證）的副本，並已進行相關查冊。然而，我們並無查閱文件正本，以核實第一、二及三類物業現時業權，或可能並未顯示於已提交我們的該等副本中，該等物業可能附帶的任何重大產權負擔或就租約作出的任何修訂。我們很大程度上依賴 貴公司的法律顧問競天公誠所提供有關 貴集團是否有效持有該等於中國物業權益的業權的意見。

貨幣及匯率 除另有說明外，本報告所載的所有金額均以人民幣為單位。我們於估值中所採納的匯率為約人民幣0.82元=1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

Cricket Square
Hutchins Drive
PO Box 2681
Grand Cayman KY1-1111
Cayman Islands
華眾控股有限公司
董事會 台照

代表
高緯評值及專業顧問有限公司
大中華區董事
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、
皇家特許測量師學會會員
香港測量師學會會員
謹啟

二零一一年十二月三十日

附註：張翹楚先生持有工商管理碩士學位，而彼為註冊專業測量師、於房地產行業及資產估值擁有逾14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的會員。張先生名列「就註冊成立的公司進行估值或就上市事項及有關收購及合併的通函提供參考的物業估值師名單」內，並為香港商業價值評估公會的註冊商業估值師。

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，並可予修訂。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值報告

估值概要

第一類— 貴集團於中國擁有及佔用的物業權益

編號	物業	於二零一一年 十一月三十日 現況下的市值 人民幣	貴集團 應佔權益	貴集團應佔 於二零一一年 十一月三十日 現況下的市值 人民幣
1.	位於 中國 浙江省 寧波市 象山縣 西周鎮 鎮安路102及104號 的一處工業設施	40,920,000	100%	40,920,000
2.	位於 中國 浙江省 寧波市 象山縣 西周鎮 機電工業園區 的一處工業設施	90,090,000	100%	90,090,000
3.	位於 中國 浙江省 寧波市 象山縣 西周鎮 錦港路11號 的員工宿舍	12,700,000	100%	12,700,000
4.	位於 中國 浙江省 寧波市 海曙區 大河頭路69號 的一處工業設施	18,860,000	100%	18,860,000

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，並可予修訂。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值報告

編號	物業	於二零一一年	貴集團 應佔權益	貴集團應佔
		十一月三十日 現況下的市值 人民幣		於二零一一年 十一月三十日 現況下的市值 人民幣
5.	位於 中國 上海市 浦東新區 滬南路1766號 的一處工業設施	26,980,000	51%	13,759,800
6.	位於 中國 四川省 成都市 龍泉驛區 大面鎮 的一處工業設施	5,910,000	100%	5,910,000
7.	位於 中國 吉林省 長春市 長春經濟技術開發區 東南湖大路5001號 的一處工業設施	38,970,000	100%	38,970,000
		小計：		
		234,430,000		221,209,800

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，並可予修訂。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值報告

第二類－ 貴集團於中國持作發展的物業權益

編號	物業	於二零一一年	貴集團 應佔權益	貴集團應佔
		十一月三十日 現況下的市值 人民幣		於二零一一年 十一月三十日 現況下的市值 人民幣
8.	位於 中國 吉林省 長春市 長春經濟技術開發區 南湖南路 (第55-125-23號地塊) 的一處工業設施	42,390,000	100%	42,390,000
小計：		42,390,000		42,390,000

第三類－ 貴集團於中國臨時佔用的物業權益

編號	物業	於二零一一年	貴集團 應佔權益	貴集團應佔
		十一月三十日 現況下的市值 人民幣		於二零一一年 十一月三十日 現況下的市值 人民幣
9.	位於 中國 吉林省 長春市 長春淨月經濟技術開發區 衛星路(第05009-2號地塊) 商業／住宅區 的一處工業設施	無商業價值	100%	無
小計：		無		無

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，並可予修訂。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值報告

第四類一 貴集團於中國租用及佔用的物業權益

編號	物業	於二零一一年 十一月三十日 現況下的市值 人民幣	貴集團 應佔權益	貴集團應佔 於二零一一年 十一月三十日 現況下的市值 人民幣
10.	位於 中國 廣東省 廣州市 增城市 新塘鎮 永和鳳凰開發區 鳳凰西路 的一處工業設施	無商業價值	100%	無
11.	位於 中國 重慶市 渝北區 渝北模具工業園西區 的一處工業設施	無商業價值	100%	無
12.	位於 中國 上海 浦東新區 航頭鎮 航都路25號 的一處工業設施	無商業價值	100%	無
13.	位於 中國 山東省 煙台市 福山區 永達街881號 的一個辦公單位	無商業價值	100%	無

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，並可予修訂。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值報告

編號	物業	於二零一一年	貴集團 應佔權益	貴集團應佔
		十一月三十日 現況下的市值 人民幣		於二零一一年 十一月三十日 現況下的市值 人民幣
14.	位於 中國 安徽省 蕪湖市 鳩江區 鳩江經濟發展區A1路 的一個辦公單位	無商業價值	100%	無
15.	位於中國 浙江省 湖州市 長興縣 和平鎮 回車嶺村 的一處工業設施	無商業價值	51%	無
		_____		_____
		小計：		無
		_____		_____
		總計：		263,599,800
		276,820,000		_____
		=====		=====

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，並可予修訂。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值報告

估值證書

第一類 – 貴集團於中國擁有及佔用的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年十一月三十日現況下的市值 人民幣
1. 位於中國浙江省寧波市象山縣西周鎮鎮安路102及104號的一處工業設施	<p>該物業為一項工業設施，包括四幅總地盤面積約為16,441.74平方米的土地，其上建有約於一九九八年至二零零零年間分期落成的10棟建築物及各項輔助構築物。</p> <p>該等建築物的總建築面積約為24,537.36平方米（請參閱附註2至3）。</p> <p>該等建築物包括一間餐廳、一間生產車間、一棟宿舍、兩座倉庫、一間倉庫／注塑及維修車間、兩間噴漆車間、一棟辦公大樓及一間噴漆車間／檔案室／停車場／樣品室。該物業的構築物主要包括遮雨棚、道路及圍牆。</p> <p>該物業已獲授出讓土地使用權，年期於二零一一年六月二十八日屆滿，限作工業及綠化用途（請參閱附註1）。</p>	該物業現由貴集團佔用作生產、倉庫及辦公室用途，惟部分物業目前租予一關聯方（請參閱附註5）。	40,920,000 (貴集團應佔100%權益：人民幣40,920,000元)

附註：

- 根據象山縣人民政府發出的四份國有土地使用證，該物業（總地盤面積為16,441.74平方米）的出讓土地使用權已獲授予寧波華眾塑料製品有限公司（「寧波華眾塑料」），限作工業及綠化用途（不同用途年期各不相同）。

該四份國有土地使用證詳情載列如下：

證書編號	發出日期	土地使用權屆滿日期	許可用途	地盤面積 (平方米)
象國用(2000)字第04-0064號	二零零零年十月十九日	二零四六年九月十五日	工業	11,033.23
象國用(2000)字第04-0065號	二零零零年十月十九日	二零四六年九月十五日	工業	1,298.76
象國用(2000)字第00-0066號	二零零零年十月十九日	二零四六年九月十五日	工業	3,895.74
象國用(2001)字第04-0027號	二零零一年七月十二日	二零一一年六月二十八日	綠化	244.01
			合計：	<u>16,441.74</u>

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，並可予修訂。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值報告

2. 根據象山縣人民政府於二零零零年七月三日發出的兩份房屋所有權證，該物業的五棟建築物（總建築面積為12,984.44平方米）的房屋所有權歸屬於寧波華眾塑料，詳情如下：

證書編號(象房權證西周鎮字第)	建築物	建築面積 (平方米)	層數
第042435號	生產車間	1,519.03	1至2層
第042435號	宿舍	706.53	4層
第042435號	倉庫	2,843.39	1層
第042435號	倉庫	3,331.16	1層
第042436號	餐廳	4,584.33	3層
合計：		<u>12,984.44</u>	

3. 根據象山縣開發局於二零零七年十一月二十九日發出的另一份房屋所有權證—象房權證西周鎮字第2007-040149號，該物業的五棟建築物（總建築面積為11,552.92平方米）的房屋所有權歸屬於寧波華眾塑料，詳情如下：

建築物	建築面積 (平方米)	層數
倉庫／注射成型及維修車間	7,565.83	2層
噴漆車間	522.68	2層
辦公大樓	875.67	3層
噴漆車間	515.46	1層
噴漆車間／檔案室／停車場／樣品室	2,073.28	3層
合計：		<u>11,552.92</u>

4. 在我們的估值過程中，由於該物業的保衛室乃工業設施運作的附屬設施而不會獲授適當產權證，故此我們並無考慮保衛室的價值。
5. 根據日期為二零一零年四月一日、由寧波華眾塑料及其全資附屬公司寧波華峰橡塑件有限公司（「寧波華峰」）訂立的租賃協議（編號20100101），該物業的部份（建築面積為1,500平方米）無償租予寧波華峰，租期自二零一零年一月一日起至二零一五年三月三十一日屆滿。
6. 寧波華眾塑料為 貴公司的全資附屬公司。
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法律意見，當中載有（其中包括）下列資料：
- a. 寧波華眾塑料為該物業土地的唯一合法的權利人，依法獨立享有佔有、使用的權利，並有權按照法律規定轉讓、出租、抵押和／或以其他方式處分上述地塊的土地使用權，而無需另行取得任何政府機關、機構的批准、許可或同意（惟附註d所披露者除外）；

- b. 寧波華眾塑料為該物業建築物的唯一合法的權利人(附註4所披露者除外)，依法獨立享有佔有、使用的權利，並有權按照法律規定轉讓、出租、抵押和／或以其他方式處分上述建築物，而無需另行取得任何政府機關、機構的批准、許可或同意(惟附註d所披露者除外)；
- c. 根據寧波華眾塑料與中國農業銀行象山分行(「第一按揭人」)於二零零九年一月十九日訂立的最高額抵押合同(82906200900000417號)，根據國有土地使用證一象國用(2000)字第04-0064號持有的土地(地盤面積為11,003.23平方米)的土地使用權受一份以第一按揭人為受益人的按揭所限，自二零零九年一月十九日起至二零一二年一月十八日止，為期三年，以取得最高額度為人民幣64,690,000元的一般銀行貸款；
- d. 根據由寧波華眾塑料與第一按揭人於二零零八年十二月十八日訂立的另一份最高額抵押合同(82906200800005017號)，根據國有土地使用證一象國用(2000)字第00-0066號持有的土地部分(地盤面積為3,895.74平方米)的土地使用權及根據房屋所有權證一象房權證西周鎮字第042435及042436號持有的建築物(總建築面積為12,984.44平方米)的房屋所有權均受一份以第一按揭人為受益人的按揭所限，自二零零八年十二月十八日起至二零一一年十二月十七日止，為期三年，以取得最高額度為人民幣14,000,000元的一般銀行貸款；
- e. 該物業的部份土地使用權及房屋所有權(如附註c及d所提及)受兩份以第一按揭人為受益人的按揭所限，但並未在相關的房產管理部門辦理抵押登記手續。根據相關法律法規規定，土地使用權和地上建築物的抵押，應當在相關土地和房產部門辦理抵押登記；抵押權自登記時設立。上述《最高額抵押合同》合法有效，第一按揭人有權要求寧波華眾塑料到相關房產管理部門辦理有關的抵押登記手續。在相關抵押期間內，經徵得第一按揭人的書面同意，寧波華眾塑料可以依法轉讓或以其他任何合法方式處分該等土地及房屋所有權；及
- f. 上述房屋租賃協議符合中國法律法規的規定，對協議雙方具有法律效力和約束力，並且已經按照相關法律法規在相關的房產管理部門完成了備案登記，寧波華峰有權按照該租賃協議，租用該建築物。

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，並可予修訂。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值報告

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年十一月三十日現況下的市值 人民幣
2. 位於 中國 浙江省 寧波市 象山縣 西周鎮 機電工業園區 的一處工業 設施	<p>該物業為一項工業設施，該工業設施包括兩幅總地盤面積約為166,831.80平方米的土地，其上建有約於二零零四年至二零零五年間分期落成的8棟建築物及各項輔助構築物。</p> <p>該等建築物的總建築面積約為37,588.94平方米（請參閱附註2至4）。</p> <p>該等建築物包括六間生產車間、一間生產車間／倉庫／辦公室及一間鑄模車間。該物業的構築物主要包括遮雨棚、道路及圍牆。</p> <p>該物業已獲授出讓土地使用權，年期最遲於二零五四年五月十一日屆滿，限作工業用途（請參閱附註1）。</p>	<p>該物業現由 貴集團佔用作生產、倉庫及辦公室用途，惟部分物業目前租予兩名關聯方（請參閱附註6及7）。</p>	<p>90,090,000</p> <p>（ 貴集團應佔100%權益：人民幣90,090,000元）</p>

附註：

- 根據象山縣人民政府發出的兩份國有土地使用證，該物業（總地盤面積為166,831.80平方米）的出讓土地使用權已獲授予寧波華眾塑料，限作工業用途。

該兩份國有土地使用證詳情載列如下：

證書編號	發出日期	土地使用權屆滿日期	許可用途	地盤面積 (平方米)
象國用(2004)字第04-0012號	二零零四年三月二日	二零五四年一月十二日	工業	135,002.49
象國用(2004)第04-0045號	二零零四年八月二十七日	二零五四年五月十一日	工業	31,829.31
			合計：	<u>166,831.80</u>

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，並可予修訂。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值報告

2. 根據象山縣建設局於二零零五年四月二十五日發出的一份房屋所有權證—象房權證西周鎮字第2005-040066號，該物業的兩棟建築物(總建築面積為5,543.29平方米)的房屋所有權歸屬於寧波華眾塑料，詳情如下：

建築物	建築面積 (平方米)	層數
生產車間	4,540.59	1層
生產車間／倉庫／辦公室	1,002.70	2層
	<u>合計：</u>	
	<u>5,543.29</u>	

3. 根據象山縣建設局於二零零七年十一月二十九日發出的另外兩份房屋所有權證，該物業的五棟建築物(總建築面積為22,123.30平方米)的房屋所有權歸屬於寧波華眾塑料，詳情如下：

證書編號 (象房權證西周鎮字第)	建築物	建築面積 (平方米)	層數
2007-040150號	生產車間	15,392.50	2層
2007-040150號	生產車間	302.10	1層
2007-040150號	生產車間	433.20	1層
2007-040150號	生產車間	199.50	1層
2007-040152號	生產車間	5,796.00	1層
	<u>合計：</u>	<u>22,123.30</u>	

4. 根據象山縣建設局於二零一一年八月十一日發出的另一項房屋所有權證—象房權證西周鎮字第2011-040349號，該物業的鑄模車間(建築面積為9,922.35平方米)的房屋所有權歸屬於寧波華眾塑料。
5. 在我們的估值過程中，由於其中五棟建築物(包括一間氣泵室、一間配電室、兩間保衛室及一間輔室)乃工業設施運作的附屬設施而將不會獲授適當產權證，故此我們並無考慮該等建築物的價值。
6. 根據寧波華眾塑料與寧波華樂特汽車製飾布有限公司(「寧波華樂特」，寧波華眾塑料持有50%權益的附屬公司)於二零一零年十二月三十一日訂立的租賃協議(編號20101230)，該物業部份(總建築面積為5,543.29平方米)(如附註2所提述)已租予寧波華樂特，租期自二零一一年一月一日起至二零一一年十二月三十一日屆滿，年租金為人民幣1,007,400元。
7. 根據寧波華眾塑料與寧波華眾塑料的全資附屬公司寧波華眾模具製造有限公司(「寧波華眾模具」)於二零一零年十月二十二日訂立的另一份租賃協議(編號20100101)，該物業另一部份(建築面積為9,758平方米)已租予寧波華眾模具，租期自二零一零年十月二十二日起至二零一一年十月二十三日屆滿，年租金為人民幣1,424,668元。

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法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：
- a. 寧波華眾塑料為該物業土地的唯一合法的權利人，依法獨立享有佔有、使用的權利，並有權按照法律規定轉讓、出租、抵押和／或以其他方式處分上述地塊的土地使用權，而無需另行取得任何政府機關、機構的批准、許可或同意(惟附註d所披露者除外)；
 - b. 寧波華眾塑料為該物業建築物的唯一合法的權利人(附註5所披露者除外)，依法獨立享有佔有、使用的權利，並有權按照法律規定轉讓、出租、抵押和／或以其他方式處分上述建築物，而無需另行取得任何政府機關、機構的批准、許可或同意(惟附註c所披露者除外)；
 - c. 根據寧波華眾塑料與第一按揭人於二零零九年一月十九日訂立的最高額抵押合同(82906200900000417號)，根據房屋所有權證一象房權西周鎮字第2005-040066及2007-040152號持有的建築物(總建築面積為11,339.29平方米)的房屋所有權受一份以第一按揭人為受益人的按揭所限，自二零零九年一月十九日起至二零一二年一月十八日止，為期三年，以取得最高額度為人民幣64,690,000元的一般銀行貸款；
 - d. 根據由寧波華眾塑料與第一按揭人於二零零八年十二月十八日訂立的另一份最高額抵押合同(82906200800005017號)，根據國有土地使用證一象國用(2004)字第04-0012號持有的土地(地盤面積為135,002.49平方米)的土地使用權受一份以第一按揭人為受益人的按揭所限，自二零零八年十二月十八日起至二零一一年十二月十七日止，為期三年，以取得最高額度為人民幣14,000,000元的一般銀行貸款；
 - e. 該物業的部份土地使用權及房屋所有權(如附註c及d所提及)受兩份以第一按揭人為受益人的按揭所限，但並未在相關的房產管理部門辦理抵押登記手續。根據相關法律法規規定，土地使用權和地上建築物的抵押，應當在相關土地和房產部門辦理抵押登記；抵押權自登記時設立。上述《最高額抵押合同》合法有效，第一按揭人有權要求寧波華眾塑料到相關房產管理部門辦理有關的抵押登記手續。在相關抵押期間內，經徵得第一按揭人的書面同意，寧波華眾塑料可以依法轉讓或以其他任何合法方式處分該等土地及房屋所有權；及
 - g. 上述房屋租賃協議符合中國法律法規的規定，對協議雙方具有法律效力和約束力，並且已經按照相關法律法規在相關的房產管理部門完成了備案登記，寧波華樂特及寧波華眾模具有權按照該等租賃協議，租用該建築物。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年十一月三十日現況下的市值 人民幣
3. 位於 中國 浙江省 寧波市 象山縣 西周鎮 錦港路11號 的員工宿舍	<p>該物業包括一幅地盤面積約為7,344.38平方米的土地，其上建有約於二零零一年落成的兩棟員工宿舍。</p> <p>該等建築物的總建築面積約為6,361.39平方米(請參閱附註2)。</p> <p>該物業已獲授出讓土地使用權，年期於二零五九年三月二十五日屆滿，限作工業用途(請參閱附註1)。</p>	該物業現由 貴集團佔用作員工宿舍用途。	12,700,000 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 12,700,000元)

附註：

1. 根據象山縣人民政府於二零一一年四月二十八日發出的一份國有土地使用證—象國用(2011)字第0036號，該物業(地盤面積為7,344.38平方米)的出讓土地使用權已獲授予寧波華眾塑料，年期於二零五九年三月二十五日屆滿，限作工業用途。
2. 根據象山縣建設局於二零一零年十一月二十九日發出的房屋所有權證—象房權證西周鎮字第2010-040529號，該物業(總建築面積為6,361.39平方米)的房屋所有權歸屬於寧波華眾塑料。
3. 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法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：
 - a. 寧波華眾塑料為該物業土地的唯一合法的權利人，依法獨立享有佔有、使用的權利，並有權按照法律規定轉讓、出租、抵押和／或以其他方式處分上述地塊的土地使用權，而無需另行取得任何政府機關、機構的批准、許可或同意；及
 - b. 寧波華眾塑料為該物業建築物的唯一合法的權利人，依法獨立享有佔有、使用的權利，並有權按照法律規定轉讓、出租、抵押和／或以其他方式處分上述建築物，而無需另行取得任何政府機關、機構的批准、許可或同意。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年十一月三十日現況下的市值 人民幣
4. 位於 中國 浙江省 寧波市 海曙區 大河頭路 69號的 一處工業設施	<p>該物業為一項工業設施，包括一幅地盤面積約為5,887.30平方米的土地，其上建有約於一九九三年至一九九八年間分期落成的11棟建築物及各項輔助構築物。</p> <p>該等建築物的總建築面積約為6,723.47平方米（請參閱附註2至4）。</p> <p>該等建築物包括一間保衛室／倉庫／配電間、三間倉庫、一棟總辦公室／餐廳、一間生產車間、一間水泵室、一間洗手間及浴室、新綜合樓宇及兩間輔助室。該物業的構築物主要包括遮雨棚、道路及圍牆。</p> <p>該物業已獲授出讓土地使用權，年期於二零一一年四月二十一日屆滿，限作工業用途（請參閱附註1）。</p>	該物業現由 貴集團佔用作生產、倉庫及辦公室用途。	18,860,000 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 18,860,000元)

附註：

- 根據寧波市人民政府於二零一一年五月十六日發出的國有土地使用證一甬國用(2011)第0101701號，該物業(地盤面積為5,887.30平方米)的出讓土地使用權已獲授予寧波新星汽塑料件製造有限公司(「寧波新星」)，年期於二零一一年四月二十一日屆滿，限作工業用途。
- 根據寧波市房產產權產籍監理處於二零零九年二月六日發出的房屋所有權證一房權證甬海段自字第2009002號，該物業的三棟建築物(總建築面積為2,260.86平方米)的房屋所有權歸屬於寧波新星，詳情如下：

建築物	建築面積 (平方米)	層數
保衛室／倉庫／配電間	947.73	1至2層
倉庫	243.29	1層
總辦公室／餐廳	1,069.84	3層
合計：	<u>2,260.86</u>	

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，並可予修訂。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值報告

3. 根據寧波市房產產權產籍監理處於二零一一年十一月七日發出的另外四份房屋所有權證，該物業四棟建築物（總建築面積為4,101.21平方米）的房屋所有權歸屬於寧波新星，詳情如下：

證書編號(房權證甬海段自)	建築物	總建築面積 (平方米)	層數
第20110100號	新綜合樓宇	2,991.21	6層
第20110101號	水泵房	65.25	1層
第20110102號	倉庫	66.42	1層
第20110103號	生產車間	978.33	1層
	合計：	<u>4,101.21</u>	

4. 在我們的估值過程中，由於總建築面積約361.40平方米的四棟建築物尚未獲授適當產權證，故此我們並未賦予該等建築物任何商業價值。為作參考之用，假設該等建築物於估值日已獲授適當產權證並可自由轉讓，我們認為該等建築物（不包括土地）的價值為人民幣350,000元。

該四棟建築物的詳情如下：

建築物	建築面積 (平方米)	層數
倉庫	175.79	1層
洗手間及浴室	54.08	2層
輔助室	103.95	1層
輔助室	27.59	1層
	合計：	<u>361.40</u>

5. 寧波新星為寧波華眾塑料的全資附屬公司。
6. 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法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：
- 寧波新星為該物業土地的唯一合法的權利人，依法獨立享有佔有、使用的權利，並有權按照法律規定轉讓、出租、抵押和／或以其他方式處分上述地塊的土地使用權，而無需另行取得任何政府機關、機構的批准、許可或同意；
 - 寧波新星為該物業建築物的唯一合法的權利人(附註4所披露者除外)，依法獨立享有佔有、使用的權利，並有權按照法律規定轉讓、出租、抵押和／或以其他方式處分上述建築物，而無需另行取得任何政府機關、機構的批准、許可或同意；及

- c. 附註4所述的建築物未取得《建設工程規劃許可證》、《建築工程施工許可證》、房屋所有權證，且未依法完成建築工程竣工驗收程序。根據中國法律的規定，相關行政管理部門有權作出如下處罰：
- (1) 對於未取得《建設工程規劃許可證》進行建設的行為，相關規劃管理部門有權責令停止建設，尚可採取改正措施消除對規劃實施的影響的，限期改正，處建設工程造價百分之五以上百分之十以下的罰款；無法採取改正措施消除影響的，限期拆除，不能拆除的，沒收實物或者違法收入，可以並處建設工程造價百分之十以下的罰款；
 - (2) 對於未取得《建築工程施工許可證》擅自施工的行為，相關建設管理部門有權責令停止施工，限期改正，處工程合同價款百分之一以上百分之二以下的罰款；及
 - (3) 對於未完成竣工驗收擅自使用的行為，相關建設管理部門有權責令改正，處工程合同價款百分之二以上百分之四以下的罰款。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年十一月三十日現況下的市值 人民幣
5. 位於 中國 上海市 浦東新區 滬南路 1766號的 一處工業設施	<p>該物業為一項工業設施，包括一幅地盤面積約為9,021.00平方米的土地，其上建有約於一九九四年至二零零六年間分期落成的六棟建築物及各項輔助構築物。</p> <p>該等建築物的總建築面積約為7,892.44平方米（請參閱附註1至2）。</p> <p>該等建築物包括兩間生產車間、總車間／辦公室、一間倉庫／餐廳及兩間倉庫。該物業的構築物主要包括遮雨棚、道路及圍牆。</p> <p>該物業已獲授出讓土地使用權，年期自二零零四年七月一日起至二零五四年六月三十日屆滿，為期50年，限作工業用途（請參閱附註1）。</p>	<p>該物業現由 貴集團佔用作生產、倉庫及辦公室用途。</p>	<p>26,980,000</p> <p>（ 貴集團應佔51%權益： 人民幣 13,759,800元）</p>

附註：

- 根據上海市房屋土地資源管理局於二零零八年四月二十一日發出的上海市房地產權證—滬房地浦字(2008)第027853號，該物業(地盤面積為9,021.00平方米)的出讓土地使用權及五棟建築物(總建築面積為7,412.44平方米)的房屋所有權歸屬於上海華新汽車橡塑製品有限公司(「上海華新」)。該物業獲授土地使用權的年期自二零零四年七月一日起至二零五四年六月三十日屆滿，為期50年，限作工業用途。

該五棟建築物的詳情如下：

建築物	建築面積 (平方米)	層數
新生產車間的擴建部分	1,932.57	2層
新生產車間	2,383.86	3層
總車間／辦公室	1,934.87	3層
倉庫／餐廳	657.64	1層
倉庫	503.50	1層
合計：	<u>7,412.44</u>	

- 在我們的估值過程中，由於建築面積約480.00平方米的一間倉庫尚未獲授適當產權證，故此我們並未賦予該倉庫任何商業價值。為作參考之用，假設該倉庫於估值日已獲授適當產權證並可自由轉讓，我們認為該建築物(不包括土地)的價值為人民幣860,000元。

3. 上海華新為寧波華眾塑料擁有51%權益的子公司。
4. 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法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：
 - a. 上海華新為該物業土地及建築物的唯一合法權利人，依法獨立享有佔有、使用的權利，並有權按照法律規定轉讓、出租、抵押和／或以其他方式處分上述地塊的土地使用權及建築物，而無需另行取得任何政府機關、機構的批准、許可或同意；
 - b. 根據上海華新與上海農商銀行浦東分行(「第二按揭人」)於二零一零年八月二日訂立的最高額度按揭協議18149103110079號，根據上海市房地產權證—滬房地浦字(2008)第027853號持有的建築物(總建築面積為7,412.44平方米)的房屋所有權及土地(地盤面積為9,021.00平方米)的土地使用權均受一份以第二按揭人為受益人的按揭所限，自二零一零年八月六日起至二零一三年八月五日止，為期三年，以取得最高額度為人民幣10,000,000元的一般銀行貸款；
 - c. 該物業的土地使用權及房屋所有權證受一份以第二按揭人為受益人的按揭所限，但並未在相關的房產管理部門辦理抵押登記手續。根據相關法律法規規定，土地使用權和地上建築物的抵押，應當在相關土地和房產部門辦理抵押登記；抵押權自登記時設立。上述《最高額抵押合同》合法有效，第二按揭人有權要求上海華新到相關房產管理部門辦理有關的抵押登記手續。在相關抵押期間內，經徵得第二按揭人的書面同意，上海華新可以依法轉讓或以其他任何合法方式處分該等土地及房屋所有權；及
 - d. 附註2所述的建築物未取得《建設工程規劃許可證》、《建築工程施工許可證》、房屋所有權證，且未依法完成建築工程竣工驗收程序。根據中國法律的規定，相關行政管理部門有權作出如下處罰：
 - (1) 對於未取得《建設工程規劃許可證》進行建設的行為，相關規劃管理部門有權責令停止建設，尚可採取改正措施消除對規劃實施的影響的，限期改正，處建設工程造價百分之五以上百分之十以下的罰款；無法採取改正措施消除影響的，限期拆除，不能拆除的，沒收實物或者違法收入，可以並處建設工程造價百分之十以下的罰款；
 - (2) 對於未取得《建築工程施工許可證》擅自施工的行為，相關建設管理部門有權責令停止施工，限期改正，處工程合同價款百分之一以上百分之二以下的罰款；及
 - (3) 對於未完成竣工驗收擅自使用的行為，相關建設管理部門有權責令改正，處工程合同價款百分之二以上百分之四以下的罰款。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年十一月三十日現況下的市值 人民幣
6. 位於 中國 四川省 成都市 龍泉驛區 大面鎮的 一處工業設施	<p>該物業包括一幅地盤面積約為34,444.93平方米的土地，其上建有約於二零一零年至二零一一年間分期落成的四棟建築物及各項輔助構築物。</p> <p>該等建築物的總建築面積約為8,364平方米(請參閱附註4及5)。</p> <p>該等建築物包括一間車間、一棟辦公室、一間保衛室及一間倉庫。該構築物主要包括遮雨棚、道路及圍牆。</p> <p>該物業已獲授出讓土地使用權，年期於二零六零年七月二十九日屆滿，限作工業用途(請參閱下文附註1及2)。</p>	<p>該物業現由 貴集團佔用作生產、倉庫及辦公室用途。</p>	<p>5,910,000</p> <p>(貴集團應佔100%權益： 人民幣5,910,000)</p>

附註：

1. 根據成都市龍泉驛區國土資源局與成都華眾汽車零部件有限公司(「成都華眾」)於二零一零年七月十二日訂立的一份國有土地使用權出讓合同一第510101-2010-0079號，該物業(地盤面積為34,444.93平方米)的土地使用權以代價人民幣5,786,748.24元出讓予成都華眾，限作工業用途。

該國有土地使用權出讓合同的主要詳情如下：

項目	詳情
最低建築面積	31,001平方米
容積率	不低於0.90
地盤覆蓋率	不低於40%
綠化率	不高於20%
輔助辦公室及宿舍	不得佔用高於2,412平方米的地盤面積及總建築面積不得高於2,171平方米

2. 根據成都市龍泉驛區人民政府於二零一一年八月十五日發出的國有土地使用證一龍國用(2011)第14429號，該物業(地盤面積為34,444.93平方米)的出讓土地使用權已獲授予成都華眾，年期於二零六零年七月二十九日屆滿，限作工業用途。

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，並可予修訂。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值報告

3. 根據成都市經濟技術開發區項目建設服務局於二零一一年七月二十八日發出的建設用地規劃許可證—地字第510112201120025 (工)號，該物業(淨用地面積為51.6674畝(或約34,445平方米))的獲批土地用途為工業，且建議發展規模為22,073.80平方米的項目已獲批准。
4. 根據成都市經濟技術開發區項目建設服務局於二零一一年八月二十六日發出的建設工程規劃許可證—建字第510112201130053 (工)號，該物業擬興建的車間、辦公室及倉庫(擬建建築面積為8,334平方米)已獲批准建設。
5. 根據成都市經濟技術開發區項目建設服務局於二零一一年十月二十日發出的建築工程施工許可證—510112201110200101號，該物業擬建的項目(總擬建建築面積為8,338.80平方米)的建設工程已獲批准動工。
6. 在我們的估值過程中，由於總建築面積約8,364.00平方米的四棟建築物尚未獲授適當產權證，故此我們並未賦予有關建築物任何商業價值。為作參考之用，假設有關於建築物於估值日已獲授適當產權證並可自由轉讓，我們認為該等建築物(不包括土地)的價值為人民幣14,480,000元。

該四棟建築物的詳情如下：

建築物	建築面積 (平方米)	層數
車間	6,230.00	1層
辦公室	1,900.00	1層
保衛室	30.00	1層
倉庫	204.00	1層
	<hr/>	
	合計：	
	8,364.00	
	<hr/>	

7. 成都華眾為寧波華眾塑料的全資附屬公司。
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法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：
 - a. 成都華眾為該物業土地的唯一合法的權利人，依法獨立享有佔有、使用的權利，並有權按照法律規定轉讓、出租、抵押和／或以其他方式處分上述地塊的土地使用權，而無需另行取得任何政府機關、機構的批准、許可或同意；及
 - b. 附註4至6所述的建築物僅取得了《建設用地規劃許可證》、《建設工程規劃許可證》、《建築工程施工許可證》，尚未取得房屋所有權證，且未依法完成建築工程竣工驗收程序。根據中國法律的規定，對於未完成竣工驗收擅自使用的行為，相關建設管理部門有權責令改正，處工程合同價款百分之二以上百分之四以下的罰款。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年十一月三十日現況下的市值 人民幣
7. 位於 中國 吉林省 長春市 長春經濟 技術開發區 東南湖大路 5001號的 一處工業設施	<p>該物業包括一幅地盤面積約為39,980平方米的土地，其上建有約於二零零一年至二零一零年間分期落成的8棟建築物及各項輔助構築物。</p> <p>該等建築物的總建築面積約為25,353.42平方米（請參閱附註2至6）。</p> <p>該等建築物包括一棟辦公室、三間車間、兩間工廠、一間倉庫及一個地下水槽及水泵室。該物業的構築物主要包括遮雨棚、道路及圍牆。</p> <p>該物業已獲授出讓土地使用權，年期於二零四九年十一月十六日屆滿，為期50年，限作工業用途（請參閱附註1）。</p>	<p>該物業現由 貴集團佔用作生產、倉庫及辦公室用途，惟部份物業目前租予一關聯方（請參閱附註8）。</p>	<p>人民幣 38,970,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 38,970,000元)</p>

附註：

1. 根據長春市人民政府於二零零七年一月十八日發出的國有土地使用證一長國用(2007)第071004053號，該物業(地盤面積為39,980平方米)的出讓土地使用權已獲授予長春華翔汽車塑料件製造有限公司(「長春華翔」)，年期於二零四九年十一月十六日屆滿，限作工業用途。
2. 根據長春市規劃局向長春華翔發出的三份建設用地規劃許可證，該物業土地(地盤面積為39,881平方米)的獲批土地用途為工業，且建議發展規模為19,583.55平方米的七棟建築物已獲批准。

該三份建設用地規劃許可證的詳情如下：

許可證編號	發出日期	建築物	總建築面積 (平方米)
長規(2002)第27號	二零零二年一月二十一日	1棟、2棟、3棟	7,095.80
長規用地(2004)第156號	二零零四年七月五日	5棟	1,771.04
長規用地(2006)第0032號	二零零六年二月十七日	4棟、變壓器室、9棟	10,716.71
			19,583.55

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，並可予修訂。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值報告

- 3 根據長春市規劃局向長春華翔發出的三份建設工程規劃許可證，該物業擬興建的七棟建築物(擬建建築面積為18,610.51平方米)已獲批准建設。

該三份建設工程規劃許可證的詳情如下：

許可證編號	發出日期	建築物	總建築面積 (平方米)
長規(2002)第25號	二零零二年一月二十一日	1棟、2棟、3棟	7,095.80
長規(2002)第407號	二零零二年十二月二日	7棟	798.00
長規工程(2006)第0076號	二零零六年四月二十七日	4棟、變壓器室、9棟	10,716.71
			<u>18,610.51</u>

4. 根據長春經濟技術開發區規劃建設局向長春華翔發出的兩份建築工程施工許可證，該物業擬建的項目(總擬建建築面積為17,812.00平方米)的建設工程已獲批准動工。

該兩份建築工程施工許可證的詳情如下：

許可證編號	發出日期	建築物	總建築面積 (平方米)
第 220105200006160101號 第 220105200512070101/ 220105200512070201/ 220105200512070301號	二零零二年五月三十日	1棟、2棟、3棟	7,095.00
	二零零六年九月二十九日	4棟、變壓器室、9棟	10,717.00
			<u>17,812.00</u>

5. 根據長春市房產產權登記發證中心於二零一一年十一月二十一日發出的兩份房屋所有權證，該物業兩棟建築物(總建築面積為11,090.84平方米)的房屋所有權歸屬於長春華翔，詳情如下：

證書編號 (房權證長房權字第)	建築物	總建築面積 (平方米)	層數
第 2060173521號	綜合工廠(4棟)	10,292.84	3層
第 2060173534號	裝配車間(7棟)	798.00	1層
	合計：	<u>11,090.84</u>	

6. 在我們的估值過程中，由於總建築面積約14,262.58平方米的六棟建築物尚未獲授適當產權證，故此我們並未賦予該等建築物任何商業價值。為作參考之用，假設該等建築物於估值日已獲授適當產權證並可自由轉讓，我們認為該等建築物(不包括土地)的價值為人民幣23,470,000元。

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，並可予修訂。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值報告

該六棟建築物的詳情如下：

建築物	建築面積 (平方米)	層數
車間 (1棟)	2,520.33	1/3層
噴漆車間 (2棟)	1,872.00	1/2層
倉庫 (3棟)	1,980.13	1層
辦公室 (5棟)	1,771.04	3層
工廠 (8棟)	5,869.09	1/2層
地下水槽及水泵室 (9棟)	249.99	不適用
合計：	<u>14,262.58</u>	

7. 在我們的估值過程中，由於其中兩棟建築物 (包括一間保衛室及一間配電室) 乃工業設施運作的附屬設施而將不會獲授適當產權證，故此我們並無考慮該等建築物的價值。
8. 根據長春華翔與長春華翔佛吉亞汽車塑料件製造有限公司 (「長春華翔佛吉亞」，為寧波華眾塑料擁有50%權益附屬公司) 於二零一一年五月二十日訂立的租賃協議，該物業 (建築面積為20,836.55平方米) 已租予長春華翔佛吉亞，自長春華翔佛吉亞正式成立當日起計，為期五年，前期租金為每平方米人民幣26元，包括管理費。
9. 長春華翔為寧波華眾塑料全資附屬公司長春華騰的全資附屬公司。
10. 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. 長春華翔為該物業土地的唯一合法的權利人，依法獨立享有佔有、使用的權利，並有權按照法律規定轉讓、出租、抵押和／或以其他方式處分上述地塊的土地使用權，而無需另行取得任何政府機關、機構的批准、許可或同意；
 - b. 長春華翔為該物業建築物的唯一合法的權利人 (附註6及7所披露者除外)，依法獨立享有佔有、使用的權利，並有權按照法律規定轉讓、出租、抵押和／或以其他方式處分上述建築物，而無需另行取得任何政府機關、機構的批准、許可或同意；
 - c. 根據長春市住房保障和房地產管理局於二零一一年七月十九日出具的《證明》，長春華翔為長春經濟技術開發區轄區內企業，在東南湖大路5001號擁有總面積約為28,076.30平方米的廠房及辦公用房。長春華翔已經向該局市場與權屬登記管理處提交取得上述房屋所有權權屬證書所需的各項必備文件。經該局審核，上述文件符合法定要求。上述權屬證書正在辦理之中，長春華翔取得上述房屋所有權權屬證書不存在實質性的障礙和法律風險。長春華翔在獲得上述房屋所有權權屬證書之前使用該等房屋不存在被行政處罰的風險；

- d. 附註6所述的建築物僅取得了《建設用地規劃許可證》、《建設工程規劃許可證》、《建築工程施工許可證》，尚未取得房屋所有權證，且未依法完成建築工程竣工驗收程序。根據中國法律的規定，對於未完成竣工驗收擅自使用的行為，相關建設管理部門有權責令改正，處工程合同價款百分之二以上百分之四以下的罰款；
- e. 長春市住房保障和房地產管理局有權出具上述證明；
- f. 上述房屋租賃協議經雙方簽署後已成立。但是，由於上述租賃合同出租方未提供房地產權證或其他權利證明，故長春華翔於該物業的房屋所有權以及該房屋租賃協議效力待定。若該出租物業的房屋所有權並不屬於出租方，則根據相關法律法規的規定，無處分權的人處分他人財產，經權利人追認或者無處分權的人訂立合同取得處分權後，該合同才有效；及
- g. 上述房屋租賃協議並未在相關的房產管理部門進行備案登記。根據相關法律法規規定，房屋租賃合同訂立後三十日內，房屋租賃當事人應當到租賃房屋所在當地的房屋主管部門辦理房屋租賃登記備案；違反該規定的，由當地房屋主管部門責令限期改正，個人逾期不改正的，處以一千元以下罰款；單位逾期不改正的，處以一千元以上一萬元以下罰款。但根據相關法律法規規定，租賃合同的雙方均有義務辦理房屋租賃合同登記備案，在主管部門責令限期整改，仍不改正的情況下，租賃雙方均存在被處以罰款的風險，但出租方未辦理租賃登記備案手續的情況，不影響租賃合同的效力，也不會影響長春華翔佛吉亞根據租賃合同在租賃期限內繼續使用該租賃房屋。

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，並可予修訂。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值報告

估值證書

第二類－ 貴集團於中國持作發展的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年十一月三十日現況下的市值 人民幣
8. 位於 中國 吉林省 長春市 長春經濟 技術開發區 南湖南路 (第55-125- 23號地塊)的 一處工業設施	<p>該物業包括一幅地盤面積約為83,188平方米的土地，其上擬建一項工業設施。</p> <p>該物業的總擬建建築面積約為15,631.73平方米。</p> <p>該物業已獲授出讓土地使用權，年期自二零一零年七月二十三日起的至二零六零年七月二十三日屆滿，為期50年，限作工業用途（請參閱下文附註1及2）。</p>	<p>該物業目前正在興建當中，工程預計於二零一一年年底前完成。如 貴集團所告知，總預算興建成本為人民幣22,000,000元，其中合共約人民幣10,532,000元已於估值日結清。</p>	<p>42,390,000</p> <p>(貴集團應佔100%權益：人民幣42,390,000元)</p>

附註：

- 根據長春市國土資源局與長春市華騰汽車零部件有限公司（「長春華騰」）於二零一零年七月二十三日訂立的一份國有土地使用權出讓合同－第JY2010009號，該物業（地盤面積為83,188平方米）的土地使用權以代價人民幣22,200,000元出讓予長春華騰，為期50年，限作工業用途。

該份國有土地使用權出讓合同的主要詳情如下：

項目	詳情
容積率	不低於0.50，但不高於1.00
地盤覆蓋率	不高於60%
綠化率	不高於20%
用途	車間、輔助辦公室及宿舍
最低投資要求	地盤面積每平方米不低於人民幣3,500元
輔助辦公室及宿舍	不得佔用高於總地盤面積的7%

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，並可予修訂。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值報告

2. 根據長春市人民政府於二零一零年十一月一日發出的國有土地使用證—長國用(2010)第081004421號，該物業(地盤面積為83,188平方米)的出讓土地使用權已獲授予長春華騰，年期於二零六零年七月二十三日屆滿，限作工業用途。
3. 根據長春市規劃局於二零一零年九月三日發出的建設用地規劃許可證—地字第220000201000384號，該物業土地(地盤面積為83,188平方米)的獲批土地用途為工業。
4. 根據長春市規劃局發出日期為二零一一年三月二十五日的建設工程規劃許可證—建字第220000201100090號，該物業的擬建項目(總擬建建築面積為15,699.23平方米)已獲批准建設。
5. 根據長春市淨月開發區建設發展局於二零一一年八月八日發出的建築工程施工許可證—第220102201010160101號，該物業的擬建項目(總擬建建築面積為15,699.23平方米)的建設工程已獲批准動工。
6. 長春華騰為寧波華騰塑料的全資附屬公司。
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法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：
 - a. 長春華騰為該物業土地的唯一合法的權利人，依法獨立享有佔有、使用的權利，並有權按照法律規定轉讓、出租、抵押和／或以其他方式處分上述地塊的土地使用權，而無需另行取得任何政府機關、機構的批准、許可或同意。

估值證書

第三類－ 貴集團在中國臨時佔用的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年十一月三十日現況下的市值 人民幣
9. 位於 中國 吉林省 長春市 長春淨月經 濟開發區 衛星路 (第05009- 2號地塊) 商業/ 住宅區的 一處工業設施	該物業包括一幅地盤面積約為54,995平方米的土地，其上建有約於二零零六年落成的五棟建築物及各項輔助構築物。 該等建築物的總建築面積約為10,546.62平方米(請參閱附註3)。 該等建築物包括一間工廠、一間輔助工廠、兩間保衛室、一間變壓器室及一個地下水槽及水泵室。該物業的構築物主要包括道路及圍牆。	該物業現由 貴集團佔用作生產及倉庫用途。	無商業價值

附註：

1. 根據長春淨月經濟開發區土地收購儲備中心(「收購人」)與長春華騰於二零一零年九月十日訂立的一份長春市國有土地使用權收回補償合同一第JY201004號，由長春華騰持有的地盤面積為54,995平方米的該物業的土地使用權及建築面積為10,334平方米的該物業的房屋所有權(根據國有土地使用證一長國用(2006)第081000622號)由收購人作出人民幣67,000,000元的補充而收回。根據該協議，長春華騰須自該協議日期(「土地重新徵用日期」)起三個月內搬出該物業；若長春華騰未能在三個月內搬出該物業，其會遭到處罰，而若長春華騰自土地重新徵用日期起60天內未能搬出該物業，收購人甚至能不履行該合約。
2. 根據收購人與長春華騰於二零一一年五月十三日訂立的上述協議的補充協議，訂約雙方同意以下事項：
 - a. 長春華騰將交付日期延至長春華騰向新廠房搬遷完畢；
 - b. 在長春華騰交付該物業土地之前，長春華騰有權無償使用該物業土地；
 - c. 收購人放棄依據原合同追究長春華騰因遲延交付該物業土地的行為而應承擔的違約責任及其他法律責任；及
 - d. 長春華騰交付該物業土地的具體方式及相關事宜，由長春華騰與長春華友置業有限公司自行協商。

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，並可予修訂。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值報告

3. 該五棟建築物的詳情如下：

建築物	建築面積 (平方米)	層數
3號工廠	8,329.00	1/2層
輔助工廠	1,977.00	2層
保衛室	67.10	1層
變壓器室	135.72	1層
地下水槽及水泵室	37.80	1層
	<u>合計：</u>	
	<u>10,546.62</u>	

4. 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法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：
- a. 上述收購人與長春華騰簽訂的《長春市國有土地使用權收回補償合同》和《關於〈長春市國有土地使用權收回補償合同〉的補充協定》均合法有效，對協議雙方具有約束力。根據上述合同及補充協定，長春華騰有權延期交付該物業土地，直至其向新廠房搬遷完畢，在長春華騰交付該物業土地之前，長春華騰有權無償使用該物業土地。

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，並可予修訂。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值報告

估值證書

第四類－ 貴集團於中國租用及佔用的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年十一月三十日現況下的市值 人民幣
10. 位於 中國 廣東省 廣州市 增城市 新塘鎮 永和鳳凰 開發區 鳳凰西路的一處工業 設施	<p>該物業包括一幅地盤面積約為5,245.90平方米的土地，其上建有約於二零零四年至二零一零年間分期落成的十棟建築物及各項輔助構築物。</p> <p>該等建築物的總建築面積約為3,590.13平方米(請參閱附註2)。</p> <p>該物業現時由廣州華眾汽車飾件有限公司(「廣州華眾」)向一名關聯方租用，租期自二零一二年一月一日起至二零一二年十二月三十一日屆滿，為期一年，年租為人民幣520,000元(不包括公用設施費用)。</p>	該物業現由 貴集團佔用作生產、倉庫及辦公室用途。	無商業價值

附註：

- 根據廣州市誠力實業有限公司(「廣州誠力」)與廣州華眾於二零一一年八月五日訂立的一份租賃協議，該物業出租予廣州華眾，租期自二零一二年一月一日起至二零一二年十二月三十一日屆滿，為期一年，年租為人民幣520,000元(不包括公用設施費用)。
- 該物業十棟建築物的詳情如下：

建築物	建築面積 (平方米)	層數
保衛室	11.14	1層
車間	40.20	1層
製模車間	2,044.44	1層
原材料倉庫	342.62	1層
配電間	20.17	1層
機房	59.42	1層
休息室	36.11	1層
修理倉庫	520.54	1層
洗手間	19.49	1層
餐廳／辦公室／宿舍	496.00	4層
合計：	<u>3,590.13</u>	

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，並可予修訂。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值報告

3. 廣州華眾為寧波華騰塑料的全資附屬公司。
4. 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法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：
 - a. 根據增城市國土資源和房屋管理局於二零一一年八月一日出具的《證明》，廣州誠力自2005年起擁有地盤面積為5,425平方米的土地的土地使用權，以及該物業建築物(建築面積為2,031平方米的房屋)的房屋所有權。廣州誠力已經依法領取了該物業的土地使用權證(增國用(2005)第B0400558號)，並曾向增城市國土資源和房屋管理局申請辦理前述房屋的房屋所有權證。但是，根據增城市人民政府於二零一零年一月二十日發佈的通告(增府[2010]3號)，廣州誠力所涉及的該物業土地和房產位於新塘站建設開發的區域內，該範圍內的土地和房產將被徵用。廣州誠力的房屋系合法建造，非違章建築，可以出租轉讓；及
 - b. 增城市國土資源和房屋管理局有權出具上述《證明》。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年十一月三十日現況下的市值 人民幣
11. 位於 中國 重慶市 渝北區 渝北模具 工業園 西區的一處 工業設施	<p>該物業包括一個單層車間及一幢兩層高辦公樓，總建築面積約為3,900平方米；加上一幅地盤面積約為100平方米的相鄰土地。該等建築物約於二零零七年落成。</p> <p>該物業現時由重慶市華眾汽車飾件有限公司（「重慶華眾」）向一名獨立第三方租用，租期自二零零七年六月一日起至二零一二年六月一日屆滿，為期五年，現時年租金為人民幣700,000元，不包括水電費。</p>	<p>該物業現由 貴集團佔用作生產、倉庫及辦公室用途。</p>	無商業價值

附註：

1. 根據重慶市博升材料裝飾有限公司（「重慶博升」）與重慶華眾於二零零七年四月二十五日訂立的一份租賃協議，該物業被租予重慶華眾，租期自二零零七年六月一日起至二零一二年六月一日屆滿，為期五年，第一年年租為人民幣624,000元、第二年年租為人民幣655,200元、第三年年租為人民幣687,960元、第四年年租為人民幣700,000元及第五年年租為人民幣720,000元，不包括水電費。
2. 重慶華眾為寧波華眾塑料的全資附屬公司。
3. 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法律意見，當中載有（其中包括）下列資料：
 - a. 上述房屋租賃協議符合中國法律法規的規定，對協議雙方具有法律效力和約束力。重慶華眾有權按照該租賃協議，租用該物業；及
 - b. 上述房屋租賃協議並未在相關的房產管理部門進行備案登記。根據相關法律法規規定，房屋租賃合同訂立後三十日內，房屋租賃當事人應當到租賃房屋所在當地的房屋主管部門辦理房屋租賃登記備案；違反該規定的，由當地房屋主管部門責令限期改正，個人逾期不改正的，處以一千元以下罰款；單位逾期不改正的，處以一千元以上一萬元以下罰款。但根據相關法律法規規定，租賃合同的雙方均有義務辦理房屋租賃合同登記備案，在主管部門責令限期整改，仍不改正的情況下，租賃雙方均存在被處以罰款的風險，但出租方未辦理租賃登記備案手續的情況，不影響租賃合同的效力，也不會影響重慶華眾根據租賃合同在租賃期限內繼續使用該物業。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年十一月三十日現況下的市值 人民幣
12. 位於中國上海浦東新區航頭鎮航都路25號的一處工業設施	<p>該物業包括一幅地盤面積約為2,920平方米的土地，其上建有約於二零零八年落成的兩幢建築物。</p> <p>該等建築物的總建築面積約為4,654.62平方米。</p> <p>該物業現時由上海翔茂汽車零部件有限公司（「上海翔茂」）向獨立第三方租賃，租期自二零一一年六月一日起至二零一四年五月三十一日屆滿，為期三年，年租為人民幣1,244,640.72元，包括管理費、水電費、燃氣費、通訊費、有線電視費及所有其他收費。</p>	該物業現由 貴集團佔用作生產、倉庫及辦公室用途。	無商業價值

附註：

1. 根據上海森普車用空調有限公司（「上海森普」）與上海翔茂於二零一一年八月三日訂立的租賃協議，該物業的第1座（總建築面積為2,327.31平方米）已租賃予上海翔茂，租期自二零一一年六月一日起至二零一四年五月三十一日屆滿，為期三年，月租為人民幣51,860.03元，包括管理費、水電費、燃氣費、通訊費、有線電視費及所有其他收費。
2. 根據上海森普與上海翔茂於二零一一年八月三日訂立的另一項租賃協議，該物業的第14座（總建築面積為2,327.31平方米）已租賃予上海翔茂，租期自二零一一年六月一日起至二零一四年五月三十一日屆滿，為期三年，月租為人民幣51,860.03元，包括管理費、水電費、燃氣費、通訊費、有線電視費及所有其他收費。
3. 上海翔茂為寧波華眾塑料的全資附屬公司。
4. 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法律意見，當中載有（其中包括）下列資料：
 - a. 上述房屋租賃協議符合中國法律法規的規定，對協議雙方具有法律效力和約束力。上海翔茂有權按照該租賃協議，租用該物業；及
 - b. 根據相關法律法規，抵押權設立後抵押財產出租的，該租賃關係不得對抗已登記的抵押權。抵押人將已抵押的財產出租的，抵押權實現後，租賃合同對受讓人不具有約束力。抵押人將已抵押的財產出租時，如果抵押人已書面告知承租人該財產已抵押的，抵押權實現造成承租人的損失，由承租人自己承擔。因此，若將來抵押權人為實現抵押權而依法將該租賃房屋進行處置，則上海翔茂所享有的租賃權將不能對抗該租賃物業的新的所有權人之所有權，而屆時上海翔茂可能需要搬遷。

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一一年十一月三十日現況下的市值 人民幣
13. 位於中國山東省煙台市福山區永達街881號的一個辦公單位	<p>物業包括約於二千年代落成的一個辦公單位。</p> <p>該物業的建築面積約為20平方米。</p> <p>該物業現時由煙台華翔汽車零部件有限公司（「煙台華翔」）向獨立第三方租賃，租期自二零一零年四月十日起至二零一二年四月九日屆滿，為期兩年，總租金為人民幣3,000元，不包括管理費、水電費、燃氣費、電話費、清潔費及其他收費。</p>	該物業現時由 貴集團估用作辦公室用途。	無商業價值

附註：

1. 根據煙台經濟技術開發區福山高新技術產業區管委會（「福山高新技術」）與煙台華翔於二零一零年四月十日訂立的租賃協議，該物業已租賃予煙台華翔，租期自二零一零年四月十日起至二零一二年四月九日屆滿，為期兩年，總租金為人民幣3,000元，不包括管理費、水電費、燃氣費、電話費、清潔費及其他收費。
2. 煙台華翔為寧波華眾塑料的全資附屬公司。
3. 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法律意見，當中載有（其中包括）下列資料：
 - a. 上述房屋租賃協議經雙方簽署後已成立。但是，由於福山高新技術未提供房地產權證或其他權利證明，故福山高新技術於該物業的房屋所有權以及該房屋租賃協議效力待定。若該出租物業的房屋所有權並不屬於出租方，則根據相關法律法規的規定，無處分權的人處分他人財產，經權利人追認或者無處分權的人訂立合同取得處分權後，該合同才有效；及
 - b. 上述房屋租賃協議並未在相關的房產管理部門進行備案登記。根據相關法律法規規定，房屋租賃合同訂立後三十日內，房屋租賃當事人應當到租賃房屋所在當地的房屋主管部門辦理房屋租賃登記備案；違反該規定的，由當地房屋主管部門責令限期改正，個人逾期不改正的，處以一千元以下罰款；單位逾期不改正的，處以一千元以上一萬元以下罰款。但根據相關法律法規規定，租賃合同的雙方均有義務辦理房屋租賃合同登記備案，在主管部門責令限期整改，仍不改正的情況下，租賃雙方均存在被處以罰款的風險，但出租方未辦理租賃登記備案手續的情況，不影響租賃合同的效力，也不會影響煙台華翔根據租賃合同在租賃期限內繼續使用該租賃房屋。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年十一月三十日現況下的市值 人民幣
14. 位於中國安徽省蕪湖市鳩江區鳩江經濟發展區 A1路的一個辦公單位	物業包括約於二千年代落成的一個辦公單位。 該物業的建築面積約為60平方米。 該物業現時由蕪湖華眾汽車零配件有限公司（「蕪湖華眾」）向獨立第三方無償租賃，租期自二零一零年五月十七日起至二零一二年五月十六日屆滿，為期兩年。	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. 根據蕪湖鳩江經濟開發區管委會企業辦事中心（「鳩江管委會」）與蕪湖華眾於二零一零年五月十七日訂立的租賃協議，該物業已無償租賃予蕪湖華眾，租期自二零一零年五月十七日起至二零一二年五月十六日屆滿，為期兩年。
2. 蕪湖華眾為寧波華眾塑料的全資附屬公司。
3. 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法律意見，當中載有（其中包括）下列資料：
 - a. 根據鳩江管委會於二零一零年五月十七日出具的《證明》，該物業的房屋所有權屬於鳩江管委會，因該物業土地的國有土地使用證正在辦理之中，故此該物業的房屋所有權證尚無法提供；
 - b. 鳩江管委會有權出具上述《證明》；
 - c. 上述房屋租賃協議經雙方簽署後已成立。但是，由於鳩江管委會未提供房地產權證或其他權利證明，故鳩江管委會於該物業的房屋所有權以及該房屋租賃協議效力待定。若該出租物業的房屋所有權並不屬於出租方，則根據相關法律法規的規定，無處分權的人處分他人財產，經權利人追認或者無處分權的人訂立合同取得處分權後，該合同才有效；及
 - d. 上述房屋租賃協議並未在相關的房產管理部門進行備案登記。根據相關法律法規規定，房屋租賃合同訂立後三十日內，房屋租賃當事人應當到租賃房屋所在當地的房屋主管部門辦理房屋租賃登記備案；違反該規定的，由當地房屋主管部門責令限期改正，個人逾期不改正的，處以一千元以下罰款；單位逾期不改正的，處以一千元以上一萬元以下罰款。但根據相關法律法規規定，租賃合同的雙方均有義務辦理房屋租賃合同登記備案，在主管部門責令限期整改，仍不改正的情況下，租賃雙方均存在被處以罰款的風險，但出租方未辦理租賃登記備案手續的情況，不影響租賃合同的效力，也不會影響蕪湖華眾根據租賃合同在租賃期限內繼續使用該租賃房屋。

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一一年十一月三十日現況下的市值 人民幣
15. 位於中國浙江省湖州市長興縣和平鎮回車嶺村的一處工業設施	<p>該物業包括約於二零零九年落成的兩棟單層車間。</p> <p>該物業的總建築面積約為1,800平方米。</p> <p>該物業現時由長興華新汽車橡塑製品有限公司（「長興華新」）向獨立第三方租賃，租期自二零一一年五月六日起至二零一三年五月五日屆滿，為期兩年，年租為人民幣176,640元，不包括管理費、水電費、稅項及其他收費。</p>	該物業現由 貴集團估用作生產、倉庫及辦公室用途。	無商業價值

附註：

1. 根據浙江特通電纜有限公司（「浙江特通」）與長興華新於二零一一年五月六日訂立的租賃協議，該物業已租賃予長興華新，租期自二零一一年五月六日起至二零一三年五月五日屆滿，為期兩年，年租為人民幣176,640元，不包括管理費、水電費、稅項及其他收費。
2. 長興華新為上海華新的全資附屬公司，而上海華新為寧波華眾塑料擁有51%權益的附屬公司。
3. 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法律意見，當中載有（其中包括）下列資料：
 - a. 上述房屋租賃協議符合中國法律法規的規定，對協議雙方具有法律效力和約束力。長興華新有權按照該租賃協議，租用該物業；及
 - b. 上述房屋租賃協議並未在相關的房產管理部門進行備案登記。根據相關法律法規規定，房屋租賃合同訂立後三十日內，房屋租賃當事人應當到租賃房屋所在當地的房屋主管部門辦理房屋租賃登記備案；違反該規定的，由當地房屋主管部門責令限期改正，個人逾期不改正的，處以一千元以下罰款；單位逾期不改正的，處以一千元以上一萬元以下罰款。但根據相關法律法規規定，租賃合同的雙方均有義務辦理房屋租賃合同登記備案，在主管部門責令限期整改，仍不改正的情況下，租賃雙方均存在被處以罰款的風險，但出租方未辦理租賃登記備案手續的情況，不影響租賃合同的效力，也不會影響長興華新根據租賃合同在租賃期限內繼續使用該租賃房屋。