

以下為獨立估值師中證評估有限公司就其於二零一零年三月三十一日對本集團在香港及中國所租用物業的估值而編製的函件、估值概要及估值證書，以供載入本文件。



GRANT SHERMAN APPRAISAL LIMITED

香港
灣仔
分域街18號
捷利中心
17樓1701室

敬啟者：

吾等遵照閣下指示，對卓亞資本有限公司（「貴公司」）及／或其附屬公司（以下統稱「貴集團」）於香港及中華人民共和國（「中國」）所租用物業權益進行估值。吾等確認，吾等曾作出有關查詢及取得吾等認為必要的其他資料，以便向閣下提供吾等對該等物業於二零一零年三月三十一日的市值的意見。

吾等的估值為吾等對市值的意見。所謂市值，就吾等所下定義而言，乃指經適當推銷後，自願買方與自願賣方按公平原則於估值日進行物業交易而應換取的估計款額，而雙方均在知情、審慎及不受脅迫情況下進行交易。

吾等採用比較法，假設該等物業在其現況下可交吉出售，並經參考近期有關市場的可資比較銷售憑證後對第一類及第二類物業權益進行估值。

就貴集團分別於香港及中國所租用第一類及第二類物業權益而言，吾等認為貴集團租用的該等物業並無任何商業價值，主要乃由於該等租賃屬短期性質或不能轉讓或分租或因其他原因缺乏可觀溢利租金。

吾等在評估第一類及第二類物業權益時，已遵守香港聯合交易所有限公司創業板市場證券上市規則第八章所載的一切規定及香港測量師學會刊發的香港測量師學會物業估值準則（二零零五年第一版）。

吾等的估值乃假設業主在市場將物業權益按其現況出售，而不憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排的利益，以影響該物業價值。此外，吾等假設並不存在任何脅迫出售情況。

吾等的估值並無考慮該物業所欠付的任何押記、按揭或債項，以及在出售成交過程中可能產生的任何開支或稅項。吾等假設該物業並無附帶可能影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等於評估物業權益時，已假設業主有權在所批授未屆滿的整段租期內自由及不受幹擾地使用該物業，並有權在餘下租期轉讓該物業而毋須向政府部門或任何第三方人士繳付任何額外地價。

吾等假設有關於政府部門已就該物業授出一切同意書、批文及許可證，且無附帶任何可影響其價值的繁瑣條件或不當延遲。除非估值報告已指明、界定及認為違規，否則吾等假設已遵守所有適用的分區及土地使用規定及限制。

吾等已獲提供有關該等物業的摘要或業權文件副本。然而，吾等並無查閱文件正本，以核證擁有權或核證有否任何修訂未顯示於交予吾等的副本上。吾等已就香港物業於香港土地註冊處進行查冊。然而，由於中國土地登記制度的性質，吾等未能查閱文件正本以核證該物業的現有業權或該物業可能隨附的任何繁重產權負擔。於編製有關位於中國的物業的估值報告時，吾等在頗大程度上依賴 貴公司中國法律顧問金杜律師事務所就中國物業的業權提供的法律意見。

於吾等的估值中，吾等在頗大程度上依賴 貴集團就物業業權、法定通告、地役權、年期、佔用情況、樓面面積、物業識別等事宜以及所有其他有關事宜提供的資料。吾等並無理由懷疑提供予吾等的資料的真實性及準確性。吾等亦已獲 貴集團告知，所提供的資料並無遺漏任何重大事實。所有文件僅作參考用途。所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無進行實地測量。

吾等曾視察該物業的外部，並在可能情況下視察該物業的內部，且吾等已獲提供吾等就估值而要求提供的資料。然而，吾等並無進行結構測量，亦無法視察有關被覆蓋、隱蔽或無法觸及的木工及其他部份。因此吾等無法呈報該物業有無腐朽、蟲蛀或任何結構損壞。吾等並無檢測任何樓宇設施。

除另有指明外，所有款額均以港元列示。

隨函附奉吾等的估值概要及估值證書。

此致

香港
中環
夏慤道十二號
美國銀行中心1006室
卓亞資本有限公司
列位董事 台照

代表
中證評估有限公司
房地產部
助理董事
黎玉燕
MRICS MHKIS RPS(GP)
謹啟

二零一零年〔●〕

附註：黎玉燕女士為皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員及註冊專業測量師（產業測量組），於香港、中國及亞洲地區物業估值方面積逾五年經驗。

估值概要

第一類 – 貴集團在香港租用的物業權益

物業	於二零一零年 三月三十一日 的市值 (港元)
1. 香港夏慤道12號美國銀行中心 (前稱金門大廈) 10樓1006及1007號辦公單位	無商業價值
2. 香港夏慤道12號美國銀行中心 (前稱金門大廈) 12樓1203號辦公單位	無商業價值

小計：	無商業價值

第二類 – 貴集團在中國租用的物業權益

物業	於二零一零年 三月三十一日 的市值 (港元)
3. 中國上海市浦東區 東方路710號 湯臣金融大廈15樓 1504號辦公單位 郵政編碼：200122	無商業價值

小計：	無商業價值
總計：	無商業價值

估值證書

第一類 – 貴集團在香港租用的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 三月三十一日 的市值 (港元)
1. 香港夏慤道12號 美國銀行中心 (前稱金門大廈) 10樓1006及 1007號辦公單位	<p>該物業包括於一九七五年前後落成的38層高商業樓宇10樓的兩個相鄰辦公單位。</p> <p>該物業的總樓面面積約為251.11平方米(2,703平方呎)。</p> <p>內地段第8294號乃根據第UB10225號銷售條件持有，自一九七二年九月二十九日起計為期75年，並可續期75年。</p> <p>就內地段第9294號應向政府支付的地租為每年8,306港元。</p>	<p>該物業由獨立第三方租予貴公司全資附屬公司卓亞(企業融資)有限公司(「卓亞企業融資」)，自二零一零年一月一日起至二零一一年十二月三十一日止為期兩年，每月租金為94,605港元，不包括差餉、管理費、空調費及其他支出。(見下文附註(i))</p> <p>該物業由貴集團佔用作辦公用途。</p>	無商業價值

附註：

- (i) 根據日期為二零一零年二月十一日的租賃協議，該物業已租予卓亞企業融資，自二零一零年一月一日起至二零一一年十二月三十一日止為期兩年。每月租金為94,605港元，不包括差餉、管理費、空調費及其他支出。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 三月三十一日 的市值 (港元)
2. 香港夏慤道12號 美國銀行中心 (前稱金門大廈) 12樓1203號 辦公單位	<p>該物業包括於一九七五年前後落成的38層高商業樓宇12樓的一個辦公單位。</p> <p>該物業的總樓面面積約為68.34平方米(736平方呎)。</p> <p>內地段第8294號乃根據第UB10225號銷售條件持有，自一九七二年九月二十九日起計為期75年，並可續期75年。</p> <p>就內地段第9294號應向政府支付的地租為每年8,306港元。</p>	<p>該物業由獨立第三方租予卓亞企業融資，自二零零九年十二月十五日起至二零一一年十二月十四日止為期兩年，每月租金為22,816港元，不包括空調費、管理費、樓宇裝修基金、地租、差餉及其他支出。(見下文附註(i))</p> <p>該物業由 貴集團佔用作辦公用途。</p>	無商業價值

附註：

- (i) 根據日期為二零零九年十二月十五日的租賃協議，該物業已租予卓亞企業融資，自二零零九年十二月十五日起至二零一一年十二月十四日止為期兩年。每月租金為22,816港元，不包括空調費、管理費、樓宇裝修基金、地租、差餉及其他支出。

估值證書

第二類 – 貴集團在中國租用的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 三月三十一日 的市值 (港元)
3. 中國上海市 浦東區 東方路710號 湯臣金融大廈 15樓1504號 辦公單位 郵政編碼：200122	<p>該物業包括位於一幢25層高商業樓宇（另有3層地庫）12樓的一個辦公單位。該樓宇乃於一九九七年前後落成。</p> <p>該物業的總樓面面積約為86.26平方米（928.5平方呎）。</p>	<p>該物業由獨立第三方租予卓亞企業融資，自二零零八年二月十六日起至二零一零年二月十五日止為期兩年，每月租金為10,500港元，不包括管理費及其他支出。（見下文附註(i)）</p> <p>該物業已續租兩年，自二零一零年二月十六日起至二零一二年二月十五日止，每月租金為12,300港元，不包括管理費及其他支出。（見下文附註(ii)）</p> <p>該物業由 貴集團佔用作辦公用途。</p>	無商業價值

附註：

- (i) 根據日期為二零零八年二月十八日的租賃協議，該物業由獨立第三方（「出租人」）租予卓亞企業融資（「承租人」），自二零零八年二月十六日起至二零一零年二月十五日止為期兩年，每月租金為10,500港元，不包括管理費及其他支出。
- (ii) 根據日期為二零一零年一月十九日的租賃協議，該物業已續租兩年，自二零一零年二月十六日起至二零一二年二月十五日止，每月租金為12,300港元，不包括管理費及其他支出。
- (iii) 吾等已獲中國法律顧問金杜律師事務所就該物業出具的中國法律意見，其中載有（其中包括）下列資料：
 - (a) 出租人有權出租該物業。
 - (b) 租賃協議具有法律約束力。