

下文為獨立物業估值師萊坊測計師行有限公司就其對本集團所持有物業權益於2007年5月31日的估值而發出的函件全文、估值概要和估值報告，以供載入本招股書。



萊坊測計師行有限公司
香港
灣仔
港灣道6-8號
瑞安中心4樓
電話：2840 1177
傳真：2840 0600

敬啟者：

我們謹遵照閣下的指示，就方興地產(中國)有限公司(下文稱「貴公司」)和其子公司(下文統稱「貴集團」)於中華人民共和國(「中國」)及香港持有的物業權益進行估值，我們確認曾進行視察、作出相關查詢，並取得我們認為必要的其他資料，以便向閣下呈述我們對該等物業權益於2007年5月31日的市值的意見。

我們的估值是我們對物業市值的意見。所謂市值，就我們所下的定義而言，是指「在進行適當市場推廣後，自願買方和自願賣方經公平磋商，在知情、審慎及非強迫的情況下於估值日進行物業交易的估計金額。」

市值為賣方在市場上可合理取得的最高售價，也是買方在市場上可合理取得的最優惠價格。此估算價值尤其不包括因特殊融資、銷售和售後租回安排、與銷售有關的任何人士所授予的特殊報酬或優惠或任何特殊價值元素等特別條款或情況而有所增加或減少的估計價格。物業市值的估計不會計及買賣成本，也無撇減任何有關稅項。

對於第一類第1項物業、第二類第2項物業和第三類第3和4項物業，在可取得市場可資比較交易時，我們採用「直接比較法」及以 貴集團提供予我們的文件所示淨利潤資本化為基準(如適用)，對有關物業進行估值。我們已就有關支銷及復歸收入潛力(如適用)作出準備。然而，由於第三類第3和4項物業於估值日由 貴集團聯營公司持有，故我們並無賦予上述物業權益任何商業價值。

我們已就第四類第5至6項物業和第五類第7項物業進行估值，估價是假設物業權益將會按照我們獲提供的開發建議書開發和完成而進行。我們已假設有關於建議書已取得批准。在達致我們的估值意見時，我們經參考當地的可資比較交易後對物業權益進行估值，且當中已計及完成開發項目所需的建築成本，以反映已完成開發項目的質量。然而，由於尚未取得妥當的合法業權或所有權證明不足，我們並無賦予第五類第7項物業的物業權益任何商業價值。

第六類第8和9項物業和第七類第10項物業的物業權益由 貴集團分別於中國及香港租用。由於該物業權益禁止轉讓、分租或欠缺可觀租金利潤，故我們並無賦予其任何商業價值。

我們曾獲提供這些中國及香港物業權益的業權文件摘要。然而，我們並無查閱文件正本以核實可能未載於交予我們的副本的任何修訂。我們依賴 貴集團和其中國法律顧問北京市天元律師事務所就該等中國物業業權提供的資料。於進行估值的過程中，我們頗大程度上依賴 貴集團所提供的資料和 貴集團中國法律顧問所出具的法律意見。我們已接納 貴集團提供予我們有關規劃審批或法定通告、地役權、年期、建築竣工日期、佔用詳情、開發計劃、地盤面積和樓面面積的意見。隨附估值報告所載的尺寸、量度和面積是根據提供予我們的資料而得出，因此僅為約

數。我們並無理由懷疑 貴集團及／或其中國法律顧問提供予我們的資料的真實性和準確性，而這些資料對估值的影響重大。我們也獲 貴集團知會，所提供的資料並無遺漏任何重大事實。

我們曾視察該等物業的外貌，並曾在可能情況下視察其內部。然而，我們並無進行結構性測量，但在視察過程中，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毀。我們也無進行任何建築設施測試。此外，我們並無展開實地調查，以確定地面情況和設施等是否適合任何日後發展。我們在編製估值報告時，假定上述各方面均令人滿意。我們並無進行實地量度，以核實該等物業的地盤和樓面面積，並假設交予我們的文件所載的面積屬正確。

我們在報告中並無考慮任何物業權益所負的任何押記、按揭或債項，以及在出售時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明外，我們假設一切物業權益概無附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制和支銷項目。

編製估值報告時，我們已遵從香港測量師學會頒佈的「香港測量師學會物業估值標準第一版」以及香港聯合交易所有限公司所頒佈的證券上市規則第5章和應用指引第12號條文所載的一切規定。

除另有說明外，所有金額均以人民幣列賬。

隨函附奉估值概要和估值報告。

此致

香港
灣仔
港灣道1號
會展廣場
辦公大樓47樓4702-03室
方興地產(中國)有限公司
列位董事 台照

代表
萊坊測計師行有限公司
執行董事
吳紹林
MRICS MHKIS RPS(GP)
謹啟

2007年8月6日

附件

附註：吳紹林，M.R.I.C.S.、M.H.K.I.S.、R.P.S.(G.P.)，自1995年11月起一直為萊坊測計師行有限公司的合資格估值師，擁有21年香港物業估值經驗，並自1988年起參與中華人民共和國和亞太區物業估值工作。

估值概要

物業	於 2007年5月31日 現況下的 市值	貴集團應佔權益	於 2007年5月31日 現況下 貴集團應佔的 市值
	人民幣元		人民幣元
第一類－貴集團於中國持有的物業權益			
1. 中國	2,670,000	100%	2,670,000
廣東省			
珠海市			
九洲大道中1083號			
花園大廈2樓			
		小計：	2,670,000
第二類－貴集團於中國持有作出售／投資用途的物業權益			
2. 中國	5,703,000,000	50%	2,851,500,000
北京市			
西城區			
復興門內大街26、			
28及30號			
北京凱晨世貿中心			
		小計：	2,851,500,000
第三類－已訂約由 貴集團收購於中國作投資用途的物業權益			
3. 中國	無商業價值		無商業價值
北京市			
東城區			
王府井大街57號			
王府井大飯店			
			(該物業於估值日由 貴集團聯營公司持有(詳情見有關內容)，因而並無賦予其任何商業價值。該物業於2007年5月31日的市值為人民幣8.25億元。)
4. 中國	無商業價值		無商業價值
北京市			
西城區			
復興門外大街A2號			
中化大廈			
			(該物業於估值日由 貴集團聯營公司持有(詳情見有關內容)，因而並無賦予其任何商業價值。該物業於2007年5月31日的市值為人民幣8.94億元。)
		小計：	無商業價值

附錄五

物業估值

物業	於 2007年5月31日 現況下的 市值 人民幣元	貴集團應佔權益	於 2007年5月31日 現況下 貴集團應佔的 市值 人民幣元
第四類－貴集團於中國持有的發展中物業權益			
5. 中國 上海市 虹口區 東大名路610號 上海高陽國際客運中心	4,039,000,000	50%	2,019,500,000
6. 中國 廣東省 珠海市 香洲 契爺嶺 港灣大道西面 珠海每一間花園	576,000,000	100%	576,000,000
		小計：	2,595,500,000
第五類－貴集團於中國持有作未來發展的物業權益			
7. 中國 上海市 虹口區 匯山碼頭東塊地塊 (提籃橋街道81街坊16/1宗地) (該物業於估值日尚未取得土地使用證，因而並無賦予其任何商業價值。然而，假設已取得該物業土地使用證和已全數支付地價和遷置費用，該物業於2007年5月31日的市值為人民幣16.34億元。)	無商業價值		無商業價值
		小計：	無商業價值
第六類－貴集團於中國租用的物業權益			
8. 中國 北京市 西城區 宣武門西大街甲129號 金隅大廈17樓1701室	無商業價值		無商業價值

附錄五

物業估值

物業	於 2007年5月31日 現況下的 市值 人民幣元	貴集團應佔權益	於 2007年5月31日 現況下 貴集團應佔的 市值 人民幣元
9. 中國	無商業價值		無商業價值
上海市			
虹口區			
東大名路888弄19號4樓			
和東大名路888弄3號2樓			
		小計：	無商業價值
第七類－貴集團於香港租用的物業權益			
10. 香港	無商業價值		無商業價值
港灣道1號			
會展廣場辦公大樓			
47樓4702-03室			
		小計：	無商業價值
		總計：	5,449,670,000

估值報告

第一類－貴集團於中國持有的物業權益

物業	概況和年期	佔用詳情	於 2007年5月31日 現況下的市值
1 中國 廣東省 珠海市 九洲大道中 1083號 花園大廈 2樓	花園大廈為一幢12層高寫字樓， 已於1994年竣工。 該物業包括上述大樓的第二層， 建築面積約為740.70平方米(7,973 平方呎)。 該物業的土地使用權已授出作辦 公用途，使用期限於2041年12月 13日屆滿。	該物業由 貴集團 自用作辦公用途。	人民幣 2,670,000元 (貴集團應佔100% 權益：人民幣 2,670,000元)

附註：

- 根據於2007年6月12日簽發的營業執照企獨粵珠總字第008287號，中化方興房地產開發(珠海)有限公司(「甲方」)以註冊資本人民幣1.9億元註冊成立，經營期限由2001年9月17日至2051年9月17日屆滿。甲方的業務範圍包括興建、出售及出租已取得土地使用權土地上自建商業樓宇。
- 根據廣東省人民政府所簽發登記日期為2005年10月28日的房地產權證粵房地證字第C3956550號，該物業(建築面積740.70平方米)的土地使用權(作辦公用途至2041年12月13日屆滿)和房屋所有權(作辦公用途)均已歸屬甲方所有。
- 根據中化國際石油公司和珠海泓華房地產發展有限公司於2005年8月30日訂立的珠海市房地產買賣合同，中化國際石油公司同意將該物業出售予珠海泓華房地產發展有限公司，作價人民幣230萬元。
- 根據日期為2005年8月18日的中華人民共和國外商投資企業批准證書商外資粵珠合資證字[2001]0051號，珠海泓華房地產發展有限公司已更名為甲方。
- 我們已獲提供由 貴集團中國法律顧問出具的法律意見，其中包括以下資料：
 - 甲方已合法取得該物業的房屋所有權及相關土地使用權，並可依法使用、抵押、轉讓及出租上述單位和相關土地使用權。
 - 甲方已進行公司分立，因而成立中怡華海房地產開發(珠海)有限公司和珠海泓華房地產發展有限公司兩家分立公司，並於2006年12月28日申請工商變更登記。根據分立協議，該物業已歸屬甲方所有。

第二類－貴集團於中國持有作出售／投資用途的物業權益

物業	概況和年期	佔用詳情	於 2007年5月31日 現況下的市值
2 中國 北京市 西城區 復興門內大 街26、28及 30號 北京凱晨 世貿中心	<p>該物業為一幢14層甲級寫字樓(附設四層地下室)，包括東座、中座和西座，已於2006年12月竣工，地盤面積約為21,659平方米(233,137平方呎)。</p> <p>第1層、第2至第13層和第14層分別用作零售、辦公室和設備層。地下1層作寫字樓用途，而地下2至4層用作停車場，可容納約1,062個停車位。</p> <p>該開發項目的總建築面積約為193,936.42平方米(2,087,532平方呎)，包括地上建築面積147,677.27平方米(1,589,598平方呎)和地下建築面積46,259.15平方米(497,933平方呎)。</p> <p>該物業的土地使用權已授出作辦公室、地下辦公室及停車場用途，使用期限於2054年8月25日屆滿。</p>	<p>部分物業(總建築面積約35,773平方米)按多份租約出租，最後租期於2012年2月屆滿，月租總額約為人民幣949.5萬元(不包括管理費)。部分物業為預售(請參見附註10)。物業餘下部分現時空置。</p>	<p>人民幣 5,703,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 50%權益：人民幣 2,851,500,000元) (請參見附註9和10)</p>

附註：

- 根據盛明投資有限公司(「甲方」)和貴公司於2006年12月20日訂立的北京凱晨置業有限公司外資經營合同，以及甲方和貴公司於2007年4月5日訂立的北京凱晨置業有限公司章程及經營合同修正案，雙方同意成立一家合資公司。合營合同所訂明的主要條件如下，其中包括：
 - 合資公司名稱：北京凱晨置業有限公司(「合資公司」)
 - 經營期限：自營業執照簽發日期起計50年
 - 總投資額：1.024億美元
 - 註冊資本：1.024億美元(甲方：50%；貴公司：50%)
 - 利潤分攤比率：按各方註冊資本出資比率分配
- 根據於2007年4月6日簽發的營業執照第110000410175111號，合資公司以註冊資本1,160萬美元註冊成立，經營期限由2002年9月24日起至2052年9月23日屆滿，業務範圍包括開發、建設及出售位於西城區復興門內西長安街南側復興門內危改區第4-1號的項目，以及自有物業的物業管理。(現時已繳足註冊資本為1.024億美元)

3. 根據北京市國土資源局與合資公司於2004年8月26日訂立的北京市國有土地使用權出讓合同京地出[合]字(2004)第780號和日期為2005年12月23日的北京市國有土地使用權出讓合同變更事項表，北京市國土資源局同意以人民幣324,831,480元的代價將該物業(地盤面積為21,659平方米)的土地使用權授予合資公司作辦公室、地下辦公室和地下停車場用途，使用年期均為50年。規劃的總建築面積為194,203平方米，包括地上建築面積131,925平方米(包括131,925平方米作辦公用途)和地下建築面積62,278平方米(當中14,824平方米作地下辦公室和31,928平方米作地下停車場用途)。
4. 根據北京市人民政府於2005年6月3日簽發的土地使用證京市西港澳台國用(2005出)第10376號，該物業(地盤面積為21,659平方米)的土地使用權已授予合資公司作辦公室、地下停車場和地下辦公室用途，使用年期於2054年8月25日屆滿。
5. 根據北京市規劃委員會於2004年7月8日簽發的建設用地規劃許可證2004規地字0134號，該物業(地盤面積為21,659.369平方米)已獲准開發。
6. 根據北京市規劃委員會於2004年12月3日簽發的建設工程規劃許可證2004規建字0516號，該物業(總建築面積194,203平方米)已獲准興建。
7. 根據北京市建設委員會於2004年12月24日簽發的建築工程施工許可證第00(建)2004•3289號，該物業(建築面積為194,203平方米)的建設工程已獲准施工。
8. 根據日期為2006年8月6日的北京市商品房預售許可證京房售證字(2006)315號，該物業(建築面積為180,852.89平方米)已獲准預售。
9. 據 貴集團告知，於2007年5月31日該物業的未償付建築成本約為人民幣5.21億元。依據 貴公司的意見，該物業分類為竣工物業，故此我們並未將上述成本計入估值內。
10. 據 貴公司告知，該物業的一部分(總建築面積為12,502.31平方米)和43個停車位經已預售，總代價分別為人民幣456,880,130元和人民幣24,940,000元。根據 貴公司的指示，預售單位已計入本估值內。
11. 我們獲提供由 貴集團中國法律顧問出具的法律意見，其中包括以下資料：
 - (i) 北京市國有土地使用權出讓合同和北京市國有土地使用權出讓合同變更事項表內規定的代價已全數付清。
 - (ii) 合資公司已合法取得該物業的土地使用權和樓宇，並可依法使用、抵押、轉讓及出租上述土地使用權和樓宇(已合法預售的部分除外)。
 - (iii) 合資公司提供的建築面積為193,936.42平方米，較建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證和北京市國有土地使用權出讓合同變更事項表所載的面積194,203平方米為小。由於面積差異不大，故無須補辦變更建設工程規劃許可證和建築工程施工許可證，亦無須支付額外土地出讓金。
 - (iv) 部分物業已租出，並簽署相關租賃協議。這些租賃協議的條款均屬合法、有效及具法律約束力，且履行租賃協議並不存在重大爭議。

第三類－已訂約由貴集團收購於中國作投資用途的物業權益

物業	概況和年期	佔用詳情	於 2007年5月31日 現況下的市值
3 中國 北京市 東城區 王府井大街 57號 王府井大飯店	<p data-bbox="448 520 858 706">該物業為一幢14層酒店大樓(附設兩層地下室和兩幢一層附屬建築物)，已於1995年竣工，地盤面積約為9,857.90平方米(106,110平方呎)。</p> <p data-bbox="448 758 858 1069">第1層作酒店大堂、多功能廳、餐廳和商店用途；第2層作商務中心、餐廳和多功能廳用途；第3層作娛樂用途；而第4至14層為客房，共設405間客房。地下1層為健身俱樂部、游泳池和停車場，而地下2層則用作後勤區、設備層和停車場。</p> <p data-bbox="448 1120 858 1431">該物業的總建築面積約為41,349.40平方米(445,085平方呎)，包括地上建築面積33,143.66平方米(356,758平方呎)和地下建築面積8,205.74平方米(88,327平方呎)。此外，地下總建築面積中計有1,482.51平方米(15,958平方呎)作商業用途。</p> <p data-bbox="448 1483 858 1545">停車位總數為104個(包括地下停車位在內)。</p> <p data-bbox="448 1597 858 1699">該物業的土地使用權已授出作商業用途，於2046年9月22日屆滿，為期40年。</p>	<p data-bbox="895 520 1123 1027">該物業由貴集團經營作酒店用途，當中共有約7,777平方米(83,712平方呎)的建築面積已根據多份租約租出，最遲於2014年7月屆滿，月租總額約為人民幣97.3萬元(不包括管理費)。2007年5月來自停車場的收入約為人民幣9,000元。</p>	<p data-bbox="1219 520 1407 623">無商業價值 (請參閱附註8)</p>

附註：

1. 根據中國中化集團公司(「甲方」)與貴公司於2006年9月20日訂立的關於共同設立王府井飯

店管理有限公司合資合同(修訂)，以及甲方與 貴公司於2007年1月10日訂立的合資合同修正案，雙方同意成立一家合資公司。合營合同所訂明的主要條件如下，其中包括：

- (i) 合資公司名稱：王府井飯店管理有限公司(「合資公司」)
 - (ii) 經營期限：自營業執照簽發日期起計20年
 - (iii) 總投資額：220,036,768美元
 - (iv) 註冊資本：73,345,589.36美元(甲方：75%； 貴公司：25%)
 - (v) 利潤分攤比率：按各方出資比率分配。
2. 根據於2007年3月9日簽發的營業執照企合國副字第000993號，該合資公司以註冊資本2,860萬美元註冊成立，經營期限由2003年5月30日至2023年5月29日屆滿，業務範圍包括高級酒店管理和經營，提供酒店管理顧問服務，經營客房、寫字樓、會議廳、附設的中西餐廳、酒吧、商店、花店、禮品店及各類健身及娛樂設施，以及提供租車、停車場、攝影、洗衣、美容美髮和商務等。(現有已繳足註冊資本為73,345,589.36美元)
 3. 根據北京市國土資源局與合資公司於2006年9月22日訂立的北京市國有土地使用權出讓合同京地出[合]字(2006)第0597號，北京市國土資源局同意以人民幣100,913,490元的代價將該物業(地盤面積為9,857.9平方米)的土地使用權轉讓予合資公司作商業用途，使用期限為40年。規劃總建築面積為41,349.40平方米，包括33,143.66平方米地上建築面積和8,205.74平方米地下建築面積。
 4. 根據北京市人民政府於2006年11月9日簽發的國有土地使用證京東國用(2006出)第B00164號，該物業(地盤面積為9,857.90平方米)的土地使用權已授予合資公司作商業用途，於2046年9月22日屆滿，為期40年。
 5. 根據北京市建設委員會於2007年2月1日簽發的房屋所有權證X京房權證市港澳台字第000121號，該物業(建築面積為41,349.40平方米)的房屋所有權已歸屬該合資公司所有。
 6. 我們已獲提供由 貴集團中國法律顧問出具的法律意見，其中包括以下資料：
 - (i) 北京市國有土地使用權出讓合同內規定的土地出讓金已全數付清。
 - (ii) 合資公司已合法取得該物業的土地使用權和房屋所有權，並可依法使用、抵押、轉讓及出租上述土地使用權和樓宇。
 - (iii) 部分物業已租出，並簽署相關租賃協議。這些租賃協議的條款均屬合法、有效及具法律約束力，且履行租賃協議並不存在重大爭議。

7. 貴公司已訂立收購協議，據此，貴公司將收購合資公司餘下的股本權益。預期收購協議最遲將於2007年12月31日或雙方以書面同意的較後日期完成。

8. 根據指示條款及就是次估值目的而言，鑑於該物業於估值日由貴集團的聯營公司持有，故概無給予該物業任何商業價值以顯示貴集團應佔的物業權益。截至2007年5月31日，該物業的市值為人民幣8.25億元，僅供參考。

物業	概況和年期	估用詳情	於 2007年5月31日 現況下的市值
4 中國 北京市 西城區 復興門外大街 A2號 中化大廈	<p data-bbox="448 422 858 551">該物業由一幢26層寫字樓(附設三層地下室)組成，於1995年竣工，建於地盤面積約5,832.5平方米(62,781平方呎)的土地上。</p> <p data-bbox="448 586 858 913">第1至第2層作商業用途；第3層作商業／辦公用途；第4至第22層用作寫字樓；第23至第24層用作設備層，而第25至26層作娛樂用途。地下1層作商業、倉儲、員工宿舍、自行車存放及管理處用途；地下2層作商業、停車場及倉儲用途，而地下3層作商業用途。該物業共設260個停車位，當中包括169個地下停車位。</p> <p data-bbox="448 948 858 1214">該物業的總建築面積約為49,065.90平方米(528,145平方呎)，包括地上建築面積37,730.90平方米(406,135平方呎)和地下建築面積11,335平方米(122,010平方呎)。同時，地下總建築面積中有7,639.43平方米(82,231平方呎)作商業用途。</p> <p data-bbox="448 1249 858 1342">該物業的土地使用權已授出作綜合用途，使用期限於2044年11月7日屆滿。</p>	<p data-bbox="895 422 1121 980">該物業大部分(不包括停車場)按多份租約出租給多家公司(包括關連方)，最後到期日為2014年12月，月租總額約為人民幣548.3萬元(人民幣523.8萬元包括管理費，而人民幣24.4萬元則不包括管理費)。該物業中161個停車位已按多份租約出租，月租總額約為人民幣17.5萬元(不包括管理費)。</p>	<p data-bbox="1203 422 1406 513">無商業價值 (請參閱附註11)</p>

附註：

1. 根據中國化工進出口總公司(更名為中國中化集團公司)〔甲方〕和福斯特拉有限公司〔乙方〕於1993年7月30日訂立的中化國際物業有限公司合同，上述合同所訂明的主要條件如下，其中包括：
 - (i) 合資公司名稱：中化國際物業有限公司〔第一合資公司〕。
 - (ii) 經營期限：自合資企業成立日期起計40年。
 - (iii) 總投資額：人民幣3.8億元。
 - (iv) 註冊資本：人民幣2.64億元(甲方：75%；乙方：25%)。

- (v) 利潤分攤比率：按各方出資比率分配。
2. 根據中華人民共和國對外貿易經濟合作部於1999年11月16日簽發的關於中化國際物業有限公司變更公司名稱和擴大經營範圍的批覆，以及中華人民共和國國家工商行政管理總局企業註冊局於2000年1月24日簽發的證書，第一合資公司獲准將公司名稱變更為中化國際物業酒店管理有限公司（「第二合資公司」）。
 3. 根據乙方與 貴公司於2005年12月21日訂立的股權轉讓協議，乙方已同意將其於第二合資公司持有的25%股份轉讓予 貴公司。
 4. 根據甲方與 貴公司於2007年1月10日訂立的協議書，合資公司的投資金額和註冊資本分別增加至人民幣11.628億元和人民幣3.876億元。
 5. 根據於2006年9月5日簽發的營業執照企國字第000420號，第二合資公司以註冊資本人民幣2.64億元註冊成立，經營期限由1993年10月15日至2033年10月14日屆滿，業務範圍包括經營或出租中化大廈房地產設施；提供辦公室、餐飲及停車場等配套服務；經營餐飲業；開展樓宇清潔服務；提供投資諮詢、技術諮詢服務、物業項目諮詢及通訊、計算機等辦公服務；提供中化大廈和其他高檔寫字樓的物業管理服務；提供國際酒店管理以及公寓和住宅小區物業管理（現時已繳足註冊資本為人民幣3.876億元）。
 6. 根據北京市土地管理局與第一合資公司於1994年10月20日訂立的北京市城鎮國有土地使用權出讓合同，北京市土地管理局同意以人民幣1,688.8萬元的代價將該物業（地盤面積為5,155平方米）的土地使用權轉讓予第一合資公司，為期50年。
 7. 根據北京市人民政府於2001年8月簽發的國有土地使用證京市西港澳台國用（2001出）字第10204號，該物業（地盤面積為5,832.50平方米）的土地使用權已授予第二合資公司作綜合用途，使用期限於2044年11月7日屆滿。
 8. 根據北京市國土資源和房屋管理局所簽發登記日期為2001年7月31日的房屋所有權證京房權證市西港澳台字第10155號，該物業（建築面積為49,065.90平方米）的房屋所有權已歸屬第二合資公司所有。
 9. 我們已獲提供由 貴集團中國法律顧問出具的法律意見，其中包括以下資料：
 - (i) 北京市國有土地使用權出讓合同內規定的土地出讓金已全數付清。此外，據第二合資公司告知，該物業的地盤面積為5,832.50平方米，較上述合同內所載的地盤面積大667.50平方米，而第二合資公司已付清相關土地出讓金人民幣2,219,490元。
 - (ii) 第二合資公司已合法取得該物業的土地使用權和房屋所有權，並可依法使用、抵押、轉讓及出租上述土地使用權和樓宇。
 - (iii) 部分物業已租出，並簽署相關租賃協議。這些租賃協議的條款均屬合法、有效及具法律約束力，且履行租賃協議並不存在重大爭議。

10. 貴公司已訂立收購協議，據此，貴公司將收購第二合資公司餘下的股本權益。預期收購協議最遲將於2007年12月31日或雙方以書面同意的較後日期完成。

11. 根據指示條款及就是次估值目的而言，鑑於該物業於估值日由貴集團的聯營公司持有，故概無賦予該物業任何商業價值以顯示貴集團應佔的物業權益。於2007年5月31日，該物業的市值為人民幣8.94億元，僅供參考。

第四類－貴集團於中國持有的發展中物業權益

物業	概況和年期	估用詳情	於 2007年5月31日 現況下的市值
5. 中國 上海市 虹口區 東大名路 610號 上海高陽國際 客運中心	該物業包含一個面積約85,089平方米(915,898平方呎)的地盤。 該物業擬發展成為6幢6至8層高寫字樓、1幢23層高寫字樓(先前計劃作酒店)、2幢分別17層和20層高的公寓式酒店、1幢4層高購物中心、1幢8層高音樂文化中心及1幢5層高畫廊。此外，該物業附設3層地下室。	該物業現時為建築地盤，建設工程預計於2007年年底至2009年年中完成。	人民幣 4,039,000,000元 (貴集團應佔50% 權益：人民幣 2,019,500,000元)

擬建開發項目的總建築面積約為297,125.29平方米(3,198,257平方呎)，面積的詳情如下：

用途	建築面積	
	平方米	平方呎
寫字樓	139,280.20	1,499,212
公寓式酒店	24,552.00	264,278
購物中心	6,021.00	64,810
音樂文化 中心	9,994.05	107,576
畫廊	4,076.54	43,880
地下2層 和3層的 停車場／ 機房	113,201.50	1,218,501
合計	297,125.29	3,198,257

地下停車場可容納約2,000個停車位。

該物業按土地使用權持有作綜合用途，使用期限由2005年4月19日起至2055年4月18日屆滿。

附註：

1. 根據上海國際港務(集團)有限公司(「甲方」)和上海浦東金鑫房地產開發有限公司(「乙方」)於2003年5月訂立的上海港國際客運中心開發有限公司章程，以及於2005年1月21日訂立的上海港國際客運中心開發有限公司章程修正案，上述章程所訂明的主要條件如下，其中包括：
 - (i) 合資公司名稱：上海港國際客運中心開發有限公司(「合資公司」)。
 - (ii) 經營期限：自營業執照簽發日期起計10年。
 - (iii) 註冊資本：人民幣7,649萬元(甲方：19.61%；乙方：80.39%)
2. 根據甲方與香港方興實業有限公司(「丙方」)和上海房地產經營(集團)有限公司(「丁方」)(「丙方」和「丁方」統稱為「戊方」)於2003年3月28日訂立的合作開發高陽港區補充協議，上述協議所訂明的主要條件如下，其中包括：
 - (i) 甲方同意將合資公司的50%權益轉讓予戊方的全資子公司(即乙方)(甲方和乙方在合資公司中現時所佔權益比例分別為19.61%和80.39%)。
 - (ii) 資產分配方式：
 - 於建成後，甲方將擁有、經營及管理國際客運碼頭、客運碼頭區域和客運綜合大樓。
 - 於建成後，甲方將擁有、經營及管理約3萬平方米的寫字樓。
 - 位於高陽路和旅順路的地盤的餘下建築面積約為12萬平方米，計劃興建數幢商業和辦公大樓。於建成後，戊方將擁有、經營及管理這些樓宇。
 - 在規劃局同意的情況下，如果戊方興建樓宇的建築面積超過12萬平方米(不包括地下室面積)，則樓宇超額面積的10%須劃撥予甲方。
3. 根據丙方與 貴公司於2006年2月8日訂立的股權轉讓協議，丙方同意向 貴公司轉讓其於乙方的50%權益。
4. 根據於2006年8月11日簽發的營業執照第3101091018247號，該合資公司以註冊資本人民幣7,649萬元註冊成立，經營期限由2002年1月18日至2012年1月17日屆滿，業務範圍包括興建上海港國際客運中心、房地產開發經營、物業管理、經營港口客運服務、銷售日用品、針紡織產品、服裝鞋帽、手工藝品及建材(凡涉及許可證的業務均須取得有關許可證方可經營)。
5. 根據上海市房屋土地資源管理局與合資公司於2005年3月8日訂立的上海市國有土地使用權出讓合同(浦江開發)滬房地資(2005)出讓合同第12號，上海市房屋土地資源管理局同意以人民

幣1.3968億元的代價將地盤面積為126,072.2平方米的一幅土地(包括物業)的土地使用權授予合資公司作綜合用途，為期50年。總建築面積不得超過311,844平方米，當中地上建築面積為160,000平方米(包括寫字樓面積63,100平方米、公寓式酒店面積31,900平方米、酒店面積25,000平方米、港口服務辦公樓面積36,000平方米及客運綜合大樓面積4,000平方米)，以及地下面積為151,844平方米。

6. 根據上海市房屋土地資源管理局所簽發登記日期為2005年4月26日的上海市房地產權證滬房地虹字(2005)第009612號，該物業(地盤面積為85,089平方米)的土地使用權已授予合資公司作綜合用途，使用期限由2005年4月19日起至2055年4月18日屆滿。
7. 根據上海市城市規劃管理局於2002年12月20日簽發的建設用地規劃許可證滬規地(2002)0229號，該幅地盤面積為143,000平方米(包括市政道路用地約28,382平方米)的土地(包括物業)已獲准開發。
8. 根據上海市城市規劃管理局簽發的下列上海市建築工程(地下建築部分)規劃許可通知，該物業以下部分的地下工程已獲准施工：

許可證編號	許可證日期	工程性質
滬規建基 (2006)00060417F01096	2006年4月12日	寫字樓S-B1至S-B6
滬規建基 (2006)00060601F01635	2006年6月1日	畫廊S-B10
滬規建基 (2006)00060628F01957	2006年6月20日	公寓式酒店S-B9

9. 根據上海市城市規劃管理局簽發的下列建設工程規劃許可證，該物業以下部分已獲准興建：

許可證編號	許可證日期	建築物	建築面積
滬規建 (2006)00060913F02886	2006年9月11日	寫字樓S-B1至S-B6 和地下室	182,109平方米(包括地上面積72,569平方米和地下面積109,540平方米)
滬規建 (2006)00061009F03175	2006年9月28日	畫廊S-B10和地下室	12,702平方米(包括地上面積2,420平方米和地下面積10,282平方米)

10. 根據上海市建築業管理辦公室簽發的下列建築工程施工許可證，該物業以下部分的建設工程已獲准施工：

許可證編號	許可證日期	工程性質
0301HK9010D04	2006年4月27日	寫字樓S-B1至S-B6的地基
0301HK9010D05	2006年6月8日	畫廊S-B10的地基
0301HK9010D06	2006年7月20日	公寓式酒店S-B9的地基
0301HK9010D07	2007年2月17日	寫字樓S-B1至S-B6(地基除外)和地下室(A-1、A-2、B-1、B-2)，建築面積為182,109平方米。

11. 據 貴集團告知，於2007年5月31日該物業的已付和未償付建築成本分別約為人民幣6.32億元和人民幣22.47億元。因此，我們在估值時已計入上述成本。我們認為，假設該建議發展項目已於2007年5月31日落成，其市值估計約為人民幣87.64億元。
12. 根據附註2所述的資產分配方式，我們已假設該物業建築面積超過12萬平方米(不包括地下室面積)的10%將於竣工後劃撥予甲方。於估值過程中，我們已經計入上述劃撥。
13. 我們已獲提供由 貴集團中國法律顧問出具的法律意見，其中包括以下資料：
 - (i) 上海市國有土地使用權出讓合同內規定的土地出讓金已全數付清。
 - (ii) 合資公司已合法取得該物業的土地使用權和建設工程，並可依法使用、抵押、轉讓及出租上述土地使用權和建設工程。
 - (iii) 該物業的土地使用權和建設工程已作抵押。
 - (iv) 根據上海市城市規劃管理局簽發的關於上海港國際客運中心、商業配套項目的總體方案調整批覆滬規方(2005) 00051115D02111號，該物業的總建築面積超出國有土地使用權出讓合同規定的建築面積，因此，合資公司須修訂國有土地使用權出讓合同並支付額外土地出讓金；由於上海市城市規劃管理局已於上述批覆批准擴大建築面積，故進行上述修訂並不存在實質法律障礙。此外，由於該物業的預計地上建築面積超出上述批覆規定的地上建築面積，合資公司須於申請建設工程規劃許可證時申請變更地上建築面積，而有關變更並不存在實質法律障礙。待取得建設工程規劃許可證後，獲取各自的建築工程施工許可證並不存在實質法律障礙。
 - (v) 合資公司已計劃將該物業的酒店部分變更為寫字樓用途。由於當中涉及項目性質由酒店轉變為寫字樓，合資公司必須向上海市發展和改革委員會及上海市城市規劃管理局申請有關變更。此外，土地使用權出讓合同中的開發條件須予修訂，並與土地出讓部門訂立補充協議，以及或需就變更用途重估地價。由於土地的使用期限為50年，且物業用途由酒店轉變為寫字樓，合資公司應無須支付額外土地出讓金。
 - (vi) 購物中心、畫廊及音樂文化中心計劃作為寫字樓出售。購物中心、畫廊及音樂文化中心並不屬於土地用途正式類別，且該物業的合法土地用途為綜合用途，故此購物中心、畫廊及音樂文化中心如作為寫字樓出售，與土地使用權出讓合同並不存在任何衝突。合資公司可於取得預售許可證後合法預售上述樓宇。獲取預售許可證並不存在任何實質法律障礙。
14. 據 貴集團告知，合資公司須按照附註13(iv)所述就開發項目的經擴大建築面積支付額外土地出讓金。於估值過程中，我們已經計入 貴集團估計的土地出讓金。

物業	概況和年期	估用詳情	於 2007年5月31日 現況下的市值
6 中國 廣東省 珠海市 香洲 契爺嶺 港灣大道西面 珠海每一間花園	該物業包含一個面積約為43,499.08平方米(468,224平方呎)的地盤。 該物業擬發展成為13幢8至31層住宅大樓，並設有商店、會所和地下停車場。	該物業現時為建築地盤，建設工程預計於2008年1月完成。	人民幣 576,000,000元 (貴集團應佔100% 權益：人民幣 576,000,000元)

面積的詳情如下：

用途	建築面積	
	平方米	平方呎
住宅	102,132.12	1,099,350
零售	4,202.33	45,234
會所	1,540.04	16,577
地下停車場 和設備層	24,273.65	261,282
其他	4,267.65	45,937
	<u>136,415.79</u>	<u>1,468,380</u>

地下停車場可容納729個停車位。

該物業按土地使用權持有作住宅用途至2076年1月20日屆滿，以及作商業服務用途至2046年1月20日屆滿。

附註：

- 根據於2007年6月12日簽發的營業執照企獨粵珠總字第008287號，中化方興房地產開發(珠海)有限公司(「甲方」)以註冊資本人民幣1.9億元註冊成立，經營期限由2001年9月17日至2051年9月17日屆滿，業務範圍包括興建、出售及出租在已取得土地使用權的土地上自建的商業樓宇。
- 根據珠海市國土資源局與甲方於2005年11月10日訂立的珠海市國有土地使用權出讓合同珠國土合字(2005)第13號，珠海市國土資源局同意以人民幣199,063,199元的代價將該物業(地盤面積為42,809.29平方米)的土地使用權授予甲方作住宅和商業用途，使用期限自建設用地批准書簽發日期起計分別為70年和40年。容積率不得超過2.5。

3. 根據珠海市國土資源局與甲方於2006年7月31日訂立的補充合同，該物業的地盤面積已更改為43,499.08平方米，有關代價已調整為人民幣195,819,216元。
4. 根據廣東省人民政府所簽發登記日期為2006年8月29日的房地產權證粵房地證字第C4707557號，該物業(地盤面積為43,499.08平方米)的土地使用權已授予甲方作住宅和商業服務用途，使用期限分別於2076年1月20日和2046年1月20日屆滿。
5. 根據珠海市規劃局於2006年7月27日簽發的建設用地規劃許可證2006用地字093號，該物業(地盤面積為43,499.08平方米)已獲准開發。
6. 根據珠海市規劃局於2006年5月31日簽發的建設工程規劃許可證2006規字060-1號和2006規字060-2號，該物業第1、2和3號商舖、第1至9幢和第12至13幢以及會所(總建築面積84,566.02平方米(包括架空層和地下室))已獲准興建。
7. 根據珠海市規劃局於2006年9月6日簽發的建設工程規劃許可證2006建築字143號，該物業第10和11幢及地下停車場(總建築面積45,642.97平方米(包括架空層和地下室停車場))已獲准興建。
8. 根據珠海市規劃局於2006年11月7日發出的《關於申請更正建設工程規劃許可證面積的覆函》(函件編號：珠規建函[2006]550號)，當中列明會所、商業區域及公共配套設施(建築面積為5,447.88平方米)並未於經審批的建設工程規劃許可證(2006規字060號)中作出申請，同時確認總建築面積並未超過核准容積率2.5。有關事宜將於規劃驗收時處理。
9. 根據珠海市建設局於2006年5月31日簽發的建築工程施工許可證440400200605310201號，該物業的地基工程已獲准施工。
10. 根據珠海市建設局於2006年9月26日簽發的建築工程施工許可證440400200605312901號，該物業第1幢和第9至12幢、第2和3號商舖、會所及地下停車場(總建築面積為59,148.41平方米)的建設工程已獲准施工。
11. 根據珠海市建設局於2006年9月30日簽發的建築工程施工許可證440400200605310201號，該物業的第2至第8幢和第13幢、1號商舖及地下停車場(總建築面積為70,605.58平方米)的建設工程已獲准施工。
12. 根據發證日期為2007年7月6日的廣東省珠海市商品房預售許可證S200700030號，該物業的545套住宅單位(建築面積為76,522.55平方米)已獲准預售。
13. 據 貴集團告知，於2007年5月31日該物業的已付和未償付建築成本分別約為人民幣1.1億元和人民幣2.49億元。因此，我們在估值時已計入上述成本。我們認為，假設該建議發展項目已於2007年5月31日落成，其市值估計約為人民幣10.47億元。
14. 我們已獲提供由 貴集團中國法律顧問出具的法律意見，其中包括以下資料：
 - (i) 附註3所述補充合同內規定的代價已全數付清。
 - (ii) 甲方已合法取得該物業的土地使用權和建設工程，並可依法使用、抵押、轉讓及出租上述土地使用權和建設工程。

- (iii) 甲方已進行公司分立，因而成立中怡華海房地產開發(珠海)有限公司和珠海泓華房地產發展有限公司兩家分立公司，並於2006年12月28日申請工商變更登記。根據分立協議，該物業的土地使用權和其開發和經營權已歸屬甲方所有。
- (iv) 根據珠海每一間花園的綜合技術經濟指標一覽表，珠海每一間花園的預計總建築面積為136,415.79平方米，超出建設工程規劃許可證所批准的總建築面積130,208.99平方米。如果完工後該發展項目的總建築面積超過上述批准的預計建築面積，則對於超出的建築面積，甲方須根據規定就上述超出的建築面積補辦建設工程規劃許可證；在此情況下，如涉及修訂土地使用權出讓合同的條件，則須修訂土地使用權出讓合同。根據《關於申請更正建設工程規劃許可證面積的覆函》(上述函件已包含大部分超額建築面積)，珠海市規劃局已批准擴大建設工程規劃許可證2006規字060號所規定的面積，故此上述變更並不存在任何實質法律障礙。於修訂建設工程規劃許可證後，相應修訂建築工程施工許可證並不存在實質法律障礙。根據珠海每一間花園的綜合技術經濟指標一覽表，計算容積率的建築面積為108,751平方米，容積率為2.5。建築面積並無超出國有土地使用權出讓合同項下的規定(即容積率不得超過2.5)，故此無需支付額外土地出讓金。

第五類－貴集團於中國持有作未來發展的物業權益

物業	概況和年期	估用詳情	於 2007年5月31日 現況下的市值
7 中國 上海市 虹口區 匯山碼頭 東塊地塊 (提籃橋街道 81街坊16/1 宗地)	該物業包含一個面積約為35,210.30平方米(379,004平方呎)的地盤。 該物業計劃發展成為一幢寫字樓物業，總建築面積約為200,000平方米(2,152,800平方呎)，包括地上建築面積約105,000平方米(1,130,220平方呎)及地下建築面積約95,000平方米(1,022,580平方呎)。 該物業將會按土地使用權持有作商業和寫字樓用途，使用期限分別為40年和50年。	該物業現時空置。	無商業價值 (請參閱附註5)

附註：

- 根據上海國際港務(集團)股份有限公司(「甲方」)與貴公司於2007年1月5日訂立的上海滙港房地產開發有限公司之合資經營合同及甲方與貴公司於2007年5月9日訂立的上海滙港房地產開發有限公司合資經營合同有關條款的修改協議，上述合同所訂明的主要條件如下，其中包括：
 - 合資公司名稱：上海滙港房地產開發有限公司(「合資公司」)。
 - 經營期限：自營業執照簽發日期起計50年。
 - 總投資額：人民幣10.6億元。
 - 註冊資本：人民幣5.3億元(甲方：50%；貴公司：50%)(現有繳入註冊資本為人民幣1.6億元)。
 - 利潤分攤比率：按各方出資比率分配。
- 根據於2007年1月18日簽發的營業執照企合滬總字第043247號(市局)，該合資公司以註冊資本人民幣1.6億元註冊成立，有效期由2007年1月9日至2057年1月8日。合資公司的業務範圍包括在受讓地塊內從事房地產開發和經營、物業管理和相關配套服務(涉及需要許可經營的應憑許可證經營)。
- 根據上海市房屋土地資源管理局與合資公司於2007年3月28日訂立的上海市國有土地使用權出讓合同滬房地資(2007)出讓合同第103號，上海市房屋土地資源管理局同意以人民幣14.65億元的代價將地盤面積為35,210.3平方米的物業的土地使用權授予合資公司作商業和寫字樓用途，使用期限自簽署該合同之日起計分別為40年和50年。容積率不得超過2.98(總建築面積不得超過105,000平方米)。

4. 我們已獲提供由 貴集團中國法律顧問出具的法律意見，其中包括以下資料：
- (i) 上海市國有土地使用權出讓合同所列代價已悉數支付。
 - (ii) 合資公司已就出讓該物業的土地使用權取得政府審批部門批准；與上海市房屋土地資源管理局訂立上海市國有土地使用權出讓合同，並已悉數支付有關代價。合資公司取得該物業的土地使用權應不存在法律障礙。
 - (iii) 預計總建築面積為200,000平方米，當中包括地上建築面積105,000平方米及地下建築面積95,000平方米。根據《上海市城市規劃管理技術規定》，容積率指樓宇地面以上各層的建築面積總和相對地盤面積的比率。該物業的預計地上建築面積符合土地使用權出讓合同規定的容積率。
5. 該物業於估值日尚未取得土地使用證，由於欠缺恰當的產權證據，因而並無賦予其任何商業價值。然而，基於已取得該物業土地使用證和已全數支付地價和遷置費用的假設，該物業於2007年5月31日的市值為人民幣16.34億元。

第六類－貴集團於中國租用的物業權益

物業	概況和年期	佔用詳情	於 2007年5月31日 現況下的市值
8 中國 北京市 西城區 宣武門西 大街甲129號 金隅大廈 17樓1701室	該物業包括位於一幢23層寫字樓 17樓的一個辦公室單位，總建築 面積約為306平方米(3,294平方 呎)。該樓宇於1998年落成。 該物業的租期由1998年8月1日起 至2008年7月31日止，為期十年。 現時月租為人民幣53,244元(包括 管理費)。	該物業現時由 貴 集團佔用作辦公用 途。	無商業價值

附註：

- 根據北京金隅物業管理有限責任公司(「甲方」)與北京中遠廣田裝飾工程有限公司(「乙方」)於1998年5月21日訂立的租賃協議和甲方、乙方及北京凱晨置業有限公司(「丙方」)於2002年11月15日訂立的補充租賃協議，丙方向甲方租賃該物業，租期由1998年8月1日起至2008年7月31日止，為期十年。現時月租為人民幣53,244元(包括管理費)。甲方有權調整該物業的租金和管理費。
- 據 貴集團告知，甲方、乙方和北京金隅集團有限責任公司(「丁方」)均為 貴集團的獨立第三方。
- 我們已獲提供由 貴集團中國法律顧問就物業租賃出具的法律意見，其中包括以下資料：
 - 乙方根據上述租賃協議轉讓有關權利和責任，由丙方取得租賃權。該物業業主丁方已授權甲方出租金隅大廈。因此，上述租賃協議屬合法、有效，且對甲方、丙方及丁方均具約束力和可執行。根據上述租賃協議，丙方已合法取得承租人所擁有的權利。
 - 儘管該物業已作抵押，但丙方已在抵押登記前取得租賃權。根據中國有關法律，如果抵押人將租出物業予以抵押，租賃協議在租期內仍對承按人有效。因此，丙方所享有該物業的租賃權不會受到抵押的影響。

- (iii) 上述租賃協議並未進行登記。根據中國法律，這不會影響租賃協議的有效性。《城市房屋租賃管理辦法》載有租賃協議登記制度。根據上述管理辦法，凡是簽署、修訂及終止租賃協議，租賃協議的訂約方均須於當地政府房地產管理部門辦理有關登記。然而，北京地方法規並無就未有辦理上述登記制定任何具體處罰措施。因此，北京房地產管理部門並無充足法律基礎就未有登記該等租賃進行處罰。此外，鑑於丙方租用該物業作辦公用途，且所需面積不大，如果丙方因並無辦理租賃協議登記或其他原因而須搬遷，丙方認為物色新的替代辦公室並無困難。同時，丙方並無接獲第三方所發出關於佔用和使用該物業有效性的任何質疑。基於上述原因和考慮因素，丙方並無申請登記租賃協議。因此，上述租賃協議未進行登記不會對丙方的經營造成重大不利影響。

物業	概況和年期	佔用詳情	於 2007年5月31日 現況下的市值
9 中國 上海市 虹口區 東大名路 888弄19號4樓 和東大名路 888弄3號2樓	該物業包含位於一幢6層高寫字樓 4樓的一個寫字樓單位，以及位於 一幢32層高住宅樓宇2樓的一個寫 字樓單位，總建築面積約為 1,297.22平方米(13,963平方呎)。 該等樓宇於2004年落成。 該物業的租期由2005年5月1日起 至2008年4月30日止，為期三年， 月租為人民幣12萬元(不包括管理 費)。	該物業現時由 貴 集團佔用作寫字樓 用途。	無商業價值

附註：

1. 根據上海港高陽港務公司(「甲方」)和上海港國際客運中心開發有限公司(「乙方」)於2005年4月22日訂立的租賃協議，甲方向乙方出租該物業，租期由2005年5月1日起至2008年4月30日止，為期三年，月租為人民幣12萬元(不包括管理費)。
2. 據 貴集團告知，該物業的業主(即甲方)為 貴集團的關連方。
3. 我們已獲提供由 貴集團中國法律顧問就物業租賃出具的法律意見，其中包括以下資料：

業主無法提供該物業的房地產權證，而該物業的權利瑕疵可能會影響租賃協議的有效性。鑑於乙方租用該物業作寫字樓用途，且所需面積不大，如果乙方因租賃協議的有效性而須遷出，乙方認為另外物色新的替代辦公室並無困難。同時，乙方並無接獲第三方所發出關於佔用和使用該物業有效性的任何質疑。據乙方告知，如業主無法於租期屆滿前取得房地產權證，乙方將於租賃屆滿後遷至其他辦公場所。因此，有關租賃協議有效性的事宜不會對乙方的經營造成任何重大不利影響。

第七類－貴集團於香港租用的物業權益

物業	概況和年期	佔用詳情	於 2007年5月31日 現況下的市值
10 香港 港灣道1號 會展廣場 辦公大樓 47樓 4702-03室 (內地段 8593號)	會展廣場為綜合發展項目，包括2幢酒店大樓、1幢寫字樓及1幢公寓大樓，並設有會議和展覽設施、購物商場及停車場。 該物業包括位於一幢11層平台(附有兩層地下室)上建的39層高寫字樓47樓的兩個辦公室單位。該物業的總建築面積約為408.31平方米(4,395平方呎)。該樓宇於1990年落成。 該物業的租期自2007年7月1日起至2009年12月31日屆滿，月租為131,850港元(不包括管理費)。	該物業現時由 貴集團佔用作寫字樓用途。	無商業價值

附註：

1. 根據中化香港(集團)有限公司(「甲方」)與 貴公司於2007年7月11日訂立的租賃協議，甲方向 貴公司出租該物業，租期自2007年7月1日起至2009年12月31日屆滿，月租為131,850港元(不包括管理費)。然而，於估值日，該物業受甲方與 貴公司於2007年1月1日訂立的另一份租賃協議(「舊租賃協議」)規限，據此，甲方向 貴公司出租該物業，租期自2007年1月1日起至2008年1月1日屆滿，月租為131,850港元(不包括管理費)。舊租賃協議已被終止。
2. 據 貴集團告知，該物業的業主(即甲方)為 貴集團的關連方。