

以下為獨立估值師仲量聯行西門有限公司就 貴集團的物業權益於二零零八年三月三十一日的估值而發出的函件、估值概要及估值證書全文，以供載入本招股章程。



Jones Lang LaSalle Sallmanns Limited  
22/F Siu On Centre  
188 Lockhart Road Wanchai Hong Kong  
tel +852 2169 6000 fax +852 2169 6001

仲量聯行西門有限公司  
香港灣仔駱克道 188 號兆安中心 22 樓  
電話 +852 2169 6000 傳真 +852 2169 6001

敬啟者：

根據雅天妮中國有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（統稱「貴集團」）指示評估於香港、澳門及中華人民共和國（「中國」）擁有權益的物業，吾等確認已進行調查、作出相關諮詢及研究，並取得吾等認為必須的進一步資料，藉以就截至二零零八年三月三十一日物業權益的資本價值，向 貴公司提供吾等的意見。

吾等對物業權益的估值，乃指市場價值。所謂市場價值，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」。

吾等已按直接比較法評估第一類物業權益，假設物業權益於現有狀況下交吉出售，並參照相關市場現有的可資比較的銷售交易。

因中國物業的樓宇和構築物性質而無現有可資對比的市場銷售交易，第二類物業權益已按其折舊重置成本為基準進行評估。

折舊重置成本指「物業的目前重置（或重建）成本減實際損耗及一切相關形式的陳舊及優化」。此乃基於土地現行用途的估計市值，另加建構物及對土地的改造的目前重置（或重建）

成本，再按實際損耗及一切相關形式的陳舊及優化作出扣減計算。物業權益的折舊重置成本視乎有關業務是否具備足夠的潛在盈利能力而定。

由於 貴集團租賃的第三至第五類物業權益屬短期出租性質或不准轉讓或分租或因缺乏重大盈利租金等其他原因，吾等已將該等物業權益視為無商業價值。

吾等已按賣方於市場出售物業權益並無取得可影響物業權益價值的遞延合同、售後回租、合資、管理協議或任何相若安排的基準進行估值。

吾等的報告並無考慮該等物業權益所涉及的任何抵押或債項，亦無考慮在出售成交時可能承擔的任何開支或稅項。除非另有所指，否則假設該等物業並不受可影響其價值的繁重的產權負擔、限制及支出影響。

吾等對 貴集團根據於一九九七年六月三十日前屆滿之官契持有之香港物業權益進行估值時，已考慮英國政府與中華人民共和國就香港問題簽訂之聯合聲明附件三所載規定及一九八八年新界土地契約（續期）條例之規定，該等租約可獲續期至二零四七年六月三十日，毋須補地價，惟須由續期當日起每年繳付相等於該物業應課差餉租值3%之地租。

於評估物業權益時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章及第12項應用指引、皇家特許測量師學會頒布的《皇家特許測量師學會的估值準則》（第六版），以及香港測量師學會頒布的《香港測量師學會物業估值準則》（第一版，二零零五年）的所有規定。

吾等在一定程度上依賴 貴集團提供的資料，並已接納提供予吾等有關保有權、規劃審批、法定通知、地役權、租賃、出租及所有其他相關事項的詳情的意見。

吾等已獲提供多份有關物業權益的產權文件和租約副本，並已向香港及澳門土地註冊署就位於香港及澳門的物業權益進行查問。然而，吾等並無查閱文件正本以核實業權或確保任何作出的修改。

吾等已查閱與位於中國的物業權有關的多份產權文件副本其中包括國有土地使用權證、房地產權證和官方圖則，並已進行相關諮詢。在可能的情況下，吾等已驗證文件正本以核實中國物業權益的現有產權及物業權益可能附帶的任何重大產權負擔或任何租約修訂。吾等已相當依賴 貴公司中國法律顧問中國廣達律師行就 貴集團物業權益的產權有效性所提供的建議。

吾等並無進行詳細實地測量地盤，以核實該等物業的地盤面積正確無誤，惟假設吾等所獲有關文件及正式地盤圖則所示地盤面積均為正確。所有文件和合同僅作參考之用，所有尺寸、大小和面積均為約數。吾等並無進行實地量度。

吾等已檢查該等物業外部和內部(如可能)。然而，吾等並無進行任何地盤視察，以就地面狀況及設備等釐定是否適合作任何未來發展。吾等的估值乃假設該等方面均令人滿意。此外，並無進行結構調查，惟在檢查期間吾等亦無發現任何重大瑕疵。然而，吾等不能報告該等物業是否不受腐爛、侵擾或任何其他結構性瑕疵影響。吾等並無就任何設施進行測試。

我們並無理由懷疑 貴集團所提供資料的真確性。我們亦已徵求並獲 貴集團確定，所提供的資料並無遺漏任何重大事實。我們認為已獲提供足夠資料以達致知情的觀點，且並無理由懷疑 貴集團隱瞞任何重大資料。

除另有指明外，本報告所載全部金額均以港元為單位。吾等估值所採納的匯率為估值日當日的概約匯率約1港元=人民幣0.9元。

下文隨附我們的估值概要及估值證書。

此致

香港  
九龍  
紅磡  
民裕街41號  
凱旋工商中心一期  
1樓B1室  
雅天妮中國有限公司  
董事會 台照

代表  
仲量聯行西門有限公司  
董事  
彭樂賢  
B.Sc. FRICS FHKIS  
謹啟

二零零八年五月二日

附註：彭樂賢為特許測量師，擁有25年中國物業估值經驗及28年香港、澳門、英國與亞太區物業估值經驗。

## 估值概要

## 第一類 — 貴集團於香港持有及佔用的物業權益

編號	物業	於二零零八年 三月三十一日 現況下的資本值 港元
1.	香港 九龍 紅磡 民裕街41號 凱旋工商中心1樓B1室	10,400,000
2.	香港 九龍 紅磡 民裕街41號 凱旋工商中心2樓B室	10,000,000
3.	香港 九龍 紅磡 民裕街41號 凱旋工商中心11樓F室 以及地下泊車位26號	7,300,000
	小計：	<u>27,700,000</u>

## 第二類 — 貴集團於中國持有及佔用的物業權益

編號	物業	於二零零八年 三月三十一日 現況下的資本值 港元
4.	中國 廣東省 汕尾市 海豐縣 可塘鎮圓山嶺工業區的 四塊土地、 多幢大廈及構築物	38,000,000
	小計：	<u>38,000,000</u>

## 第三類 — 貴集團於香港租用及佔用的物業權益

編號	物業	於二零零八年 三月三十一日 現況下的資本值 港元
5.	香港 九龍 紅磡 民裕街41號 凱旋工商中心 地下泊車位24號	無商業價值
6.	香港 九龍 尖沙咀 海港城 海威商場 2樓2120A號舖	無商業價值
7.	香港 九龍 旺角 太子道西193號 新世紀廣場 1樓136號舖	無商業價值

於二零零八年  
三月三十一日  
現況下的資本值  
港元

## 編號 物業

8. 香港  
新界  
沙田  
沙田正街18號  
新城市廣場第一期  
4樓486號舖

無商業價值

小計： 無

## 第四類 — 貴集團於中國租用及佔用的物業權益

於二零零八年  
三月三十一日  
現況下的資本值  
港元

## 編號 物業

9. 中國  
北京  
朝陽區  
朝陽門外大街18號  
豐聯廣場2層P2001室
10. 中國  
北京  
東城區  
東長安街1號  
東方廣場  
東方新天地商場  
1層A105號舖
11. 中國  
北京  
東城區  
東長安街1號  
東方廣場  
東方新天地商場  
地庫EE11號舖
12. 中國  
北京  
東城區  
東直門外大街48號  
銀座商場  
L1層12號舖

無商業價值

無商業價值

無商業價值

無商業價值

編號	物業	於二零零八年 三月三十一日 現況下的資本值 港元
13.	中國 北京 東長安街33號 北京飯店大堂商場 1層01-04號舖	無商業價值
14.	中國 上海 盧灣區 興業路123號 新天地廣場 第5號大樓 1層07室	無商業價值
15.	中國 上海 浦東新區 張揚路500號 華潤時代廣場 3層325A號舖	無商業價值
16.	中國 上海 浦東新區 陸家嘴西路168號 正大廣場 1層GF04號舖	無商業價值
17.	中國 廣東省 深圳市 羅湖區 寶安南路1881號 華潤中心萬象城 3層341號舖	無商業價值
18.	中國 廣東省 深圳市 福田區 深南中路 中信城市廣場 LG層L79-80號舖	無商業價值

於二零零八年  
三月三十一日  
現況下的資本值  
港元

## 編號 物業

- |     |   |       |
|-----|---|-------|
| 19. | 中國<br>重慶<br>渝中區<br>鄒容路68號<br>大都會廣場<br>LG層L07-08號舖               | 無商業價值 |
| 20. | 中國<br>北京<br>東城區<br>東直門外大街48號<br>銀座商場<br>L3層22號舖                 | 無商業價值 |
| 21. | 中國<br>北京<br>東四環中路189號<br>美蘿城購物中心<br>1層B119-120號舖                | 無商業價值 |
| 22. | 中國<br>廣東省<br>深圳市<br>福田區<br>深南中路<br>中信城市廣場<br>LG層L117-119號舖      | 無商業價值 |
| 23. | 中國<br>廣東省<br>廣州市<br>天河區<br>天河路28號<br>天河城<br>3層310-312舖          | 無商業價值 |
| 24. | 中國<br>廣東省<br>廣州市<br>越秀區<br>環市東路371-375號<br>廣州世界貿易中心大廈<br>2層235舖 | 無商業價值 |



於二零零八年  
三月三十一日  
現況下的資本值  
港元

## 編號 物業

25. 中國  
廣東省  
廣州市  
天河區  
天河城  
1層149－150舖  
無商業價值
26. 中國  
山西省  
西安市  
西安咸陽國際機場  
二號候機樓  
ZM－11舖  
無商業價值
27. 中國  
上海  
靜安區  
南京西路1618號  
九百城市廣場  
1層S107號舖  
無商業價值
28. 中國  
廣東省  
廣州市  
天河區  
天河路228號  
正佳廣場  
1層1B043號舖  
無商業價值
29. 中國  
雲南省  
昆明市  
人民中路17號  
新西南廣場  
西區  
1層1－1A號舖  
無商業價值
30. 中國  
廣東省  
深圳市  
羅湖區  
嘉賓路2027號  
芙蓉大廈  
A座  
1層東2號舖  
無商業價值

於二零零八年  
三月三十一日  
現況下的資本值  
港元

## 編號 物業

- |     |  |       |
|-----|--|-------|
| 31. | 中國<br>上海<br>徐匯區<br>港匯廣場<br>1層276B號舖                        | 無商業價值 |
| 32. | 中國<br>廣東省<br>深圳市<br>羅湖區<br>嘉賓路<br>湖心大廈<br>1層101及103號舖      | 無商業價值 |
| 33. | 中國<br>廣東省<br>深圳市<br>羅湖區<br>深南東路4003號<br>世界金融中心A座<br>46層    | 無商業價值 |
| 34. | 中國<br>廣東省<br>深圳市<br>羅湖區<br>深南東路4003號<br>世界金融中心A座<br>47層    | 無商業價值 |
| 35. | 中國<br>廣東省<br>深圳市<br>羅湖區<br>深南東路4003號<br>世界金融中心A座<br>44及45層 | 無商業價值 |



## 第五類 — 貴集團在澳門租賃和佔用的物業權益

編號	物業	於二零零八年 三月三十一日 現況下的資本值 港元
40.	澳門 宋玉生廣場180號 東南亞商業中心10樓M室	無商業價值
41.	澳門 澳門威尼斯人度假村 大運河購物中心3樓 2015及2016號店	無商業價值
42.	澳門 澳門威尼斯人度假村 大運河購物中心3樓 2216號店	無商業價值
小計：		<u>無</u>
總計：		<u><u>65,700,000</u></u>

## 估值證書

## 第一類 — 貴集團在香港持有和佔用的物業權益

物業	概況和年期	佔用詳情	在二零零八年 三月三十一日 現況下的資本值 港元
1. 香港 九龍 紅磡 民裕街41號 凱旋工商中心 1樓B1室	該物業包括一幢於一九七五年前後落成的14層高(另加地下樓層)工業大廈的1樓的一個工業單位。  該物業的實用面積約為420.38平方米(4,525平方尺)。	該物業現租予Artist Empire Jewellery Enterprise Co., Ltd, 為 貴公司之全資附屬公司, 租期為二零零七年四月一日起至二零零八年三月三十一日止, 為期1年, 月租49,000港元。	10,400,000
九龍海傍地段 40號D段 及H段分段 2D134/5000份 相等而不分割的 份數之58/134份	該物業現以政府租約形式持有, 租期為一八九七年九月十五日起計75年, 並可再續期75年。	該物業現時由 貴集團佔用作陳列室用途。	

## 附註：

1. 根據一九九五年十二月十五日的轉讓備忘錄編號UB6499031, 該物業的登記業主為 Gentleman Investments Limited, 該公司為 貴公司全資擁有的附屬公司。
2. 該物業受一項公契規限(見一九七五年十一月二十七日的備忘錄編號UB1218795)。
3. 該物業受一項由美國銀行(亞洲)有限公司(現為中國建設銀行(亞洲)股份有限公司)批出的按揭規限(見二零零一年五月十八日的備忘錄編號UB8409446), 作為全數款項的抵押品。
4. 該物業受一項向美國銀行(亞洲)有限公司(現為中國建設銀行(亞洲)股份有限公司)發出的修訂契據規限(見二零零六年七月五日的備忘錄編號06071400150033), 作為全數款項的抵押品。

## 估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	在二零零八年 三月三十一日 現況下的資本值 港元
2. 香港 九龍 紅磡 民裕街41號 凱旋工商中心 2樓B室	該物業包括一幢於一九七五年前後落成的14層高(另加地下樓層)工業大廈的1樓的一個工業單位。  該物業的實用面積約為418.99平方米(4,510平方尺)。	該物業現租予雅天妮首飾企業有限公司，為 貴公司之全資附屬公司，租期為二零零七年四月一日起至二零零八年三月三十一日止，為期1年，月租42,000港元。	10,000,000
九龍 海傍地段40號 D段及H段分段 2D的58/5000份 相等而不分割的 份數	該物業現以政府租約形式持有，租期為一八九七年九月十五日起計75年，並可再續期75年。	該物業現時由 貴集團佔用作辦公室用途。	

## 附註：

1. 根據二零零五年一月二十七日的轉讓備忘錄編號05022302840661，該物業之登記業主為 Gain Trade Enterprise Limited，該公司為 貴公司全資擁有的附屬公司，代價為4,950,000港元。
2. 該物業受一項公契規限(見一九七五年十一月二十七日的備忘錄編號UB1218795)。
3. 該物業受一項由香港上海滙豐銀行有限公司批出的按揭規限(見二零零五年一月二十七日的備忘錄編號05022302840674)，作為全數款項的抵押品。

## 估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	在二零零八年 三月三十一日 現況下的資本值 港元
3. 香港 九龍 紅磡 民裕街41號 凱旋工商中心 11樓F室以及 地下泊車位26號	該物業包括一幢於一九七五年前後落成的14層高(另加地下樓層)工業大廈11樓的一個工業單位以及地下的一個泊車位。  該物業的實用面積約為310.29平方米(3,340平方尺)。	該物業現時由 貴集團佔用作儲物室用途，而泊車位則由 貴集團佔用作泊車位用途。	7,300,000
九龍 海傍地段第40號 D段及H段分段 2的47/5000份 相等而不分割 的份數	該物業現以政府租約形式持有，租期為一八九七年九月十五日起計75年，並可再續期75年。		
附註：			
1. 根據一九九二年十二月十五日的轉讓備忘錄編號UB5530451，該物業的登記業主為超群銀首飾有限公司(現為雅天妮營銷有限公司)，該公司為 貴公司全資擁有的附屬公司。			
2. 該物業受一項公契規限(見一九七五年十一月二十七日之備忘錄編號UB1218795)。			
3. 該物業中的11樓F室受一項由美國銀行(亞洲)有限公司(現為中國建設銀行(亞洲)股份有限公司)批出的按揭規限(見二零零一年五月十八日的備忘錄編號UB8409442)，作為全數款項的抵押品。			
4. 該物業中的11樓F室受一項由美國銀行(亞洲)有限公司(現為中國建設銀行(亞洲)股份有限公司)批出的修訂契據規限(見二零零六年七月五日的備忘錄編號06071400150022)，作為全數款項的抵押品。			

## 估值證書

## 第二類 — 貴集團於中國持有及佔用的物業權益

物業	概況和年期	佔用詳情	在二零零八年 三月三十一日 現況下的資本值 港元
4. 中國 廣東省 汕尾市 海豐縣 可塘鎮 圓山嶺工業區的 四塊土地、 多幢大廈及 構築物	<p data-bbox="300 479 680 604">該物業包括總地盤面積約為27,892平方米的4塊土地，及在其上興建於二零零六年至二零零七年間不同階段落成的17幢大廈及多座構築物。</p> <p data-bbox="300 648 680 711">該等大廈的總建築面積約為41,402.59平方米。</p> <p data-bbox="300 755 680 811">該等大廈主要包括工業大廈、貨倉及宿舍。</p> <p data-bbox="300 854 680 910">構築物主要包括道路、護牆、閘門等。</p> <p data-bbox="300 954 680 1083">該物業獲授不同年期的土地使用權，屆滿日最遲者將於二零五五年十二月二十六日屆滿，作工廠用途。</p>	該物業現時由 貴集團佔用作生產、儲存及配套辦公室用途。	38,000,000

## 附註：

1. 根據4份房地產權證—粵房地證字第C4130339至C4130342號，總建築面積約為40,015.32平方米的13幢樓宇的房屋所有權以及總地盤面積約為27,892平方米的4塊土地的土地使用權均由超群(海豐)首飾廠有限公司所持有，該公司為 貴公司全資擁有的附屬公司。
2. 根據4份國有土地使用權證海府國用(2005)第0038513/0402251號及海府國用(2006)第0032744/0402090、0023140/0401472及0023143/0401475號，總地盤面積約為27,892平方米的4塊土地的土地使用權均由超群(海豐)首飾廠有限公司持有，有效期各異，最後到期日為二零五五年十二月二十六日，作工廠用途。
3. 根據超群(海豐)首飾廠有限公司及獨立第三方於二零零六年六月二十八日訂立的房地產轉讓協議，總地盤面積約為9,172平方米及總建築面積約為11,376平方米的該物業部份已轉讓予超群(海豐)首飾廠有限公司，代價為人民幣6,864,000元。
4. 根據超群(海豐)首飾廠有限公司及獨立第三方於二零零六年六月二十八日訂立的房屋及土地轉讓協議，總地盤面積約為18,720平方米及總建築面積約為25,066平方米的該物業部份已轉讓予超群(海豐)首飾廠有限公司，代價為人民幣8,642,400元。
5. 總建築面積約為1,387.27平方米的餘下4幢房屋並無任何所有權證。
6. 根據日期為二零零八年一月三十日的臨時建築工程規劃許可證 — 海城建臨建字第0800002號，附註5所述該4幢大廈的臨時建築工程已獲批准。



7. 吾等獲 貴公司的中國法律顧問提供有關該等物業權益的法律意見，其中包括：
- (i) 貴集團已合法取得附註1所述4塊土地的土地使用權以及13幢樓宇的樓宇所有權， 貴集團可在無須任何相關政府部門的批准、許可及同意下，自由轉讓、租賃、按揭或處理該等土地使用權及樓宇所有權。
  - (ii) 貴集團可無須支付任何額外土地出讓金下，自由轉讓、租賃、按揭或處理附註1所述4塊土地的土地使用權以及13幢樓宇之樓宇所有權。
  - (iii) 貴集團並未獲得附註5所載4幢房屋的建設工程施工許可證。該4幢樓宇的建設工程許可證處於申請階段。未獲批准的建築工程不會被處以罰款。
  - (iv) 物業的實際用途與相關業權證所述的獲批用途相符。
  - (v) 貴集團已辦妥持有、佔用及使用物業須予進行的相關政府程序，並取得相關批文，而持有、佔用及使用物業的權利並未觸反任何中國法律。
  - (vi) 該物業並未設置任何抵押或其他權益。
8. 進行物業估值時，吾等認為附註5所述的該4幢大廈並無商業價值。然而，吾等認為該等大廈(不包括土地)在估值日的資本值為890,000港元(假設已取得所有相關業權所有權證書並可自由轉讓)，僅供參考。

## 估值證書

## 第三類 — 貴集團於香港租用及佔用的物業權益

物業	概況和年期	佔用詳情	在二零零八年 三月三十一日 現況下的資本值 港元
5. 香港 九龍 紅磡 民裕街41號 凱旋工商中心 地下泊車位24號	該物業包括一幢於一九七五年前後落成的14層高(另加地下樓層)工業大廈地下的一個泊車位。  該物業現向 Emanson Co. Ltd. 租用，由二零零七年八月一日起至二零零九年七月三十一日止，為期2年，月租為2,500港元(包括差餉及管理費)。	該物業現時由 貴集團佔用作泊車用途。	無商業價值

## 附註：

1. 根據雅天妮首飾企業有限公司及 Emanson Co. Ltd. 於二零零六年七月十四日訂立的租賃協議，該物業已租予雅天妮首飾企業有限公司，租期由二零零七年八月一日起至二零零九年七月三十一日止，為期2年，月租2,500港元(包括差餉及管理費)。
2. 雅天妮首飾企業有限公司為 貴公司全資擁有的附屬公司。

## 估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	在二零零八年 三月三十一日 現況下的資本值 港元
6. 香港 九龍 尖沙咀 海港城 海威商場2樓 2120A號舖	該物業包括一幢於一九九零年代落成的5層高商業購物中心2樓的一個零售用途單位。  該物業的租用面積約為36.98平方米(398平方尺)。	該物業現時由 貴集團佔用作零售用途。	無商業價值

該物業現向業主代理 Harbour City Estates Limited 租用，由二零零六年三月一日起至二零零八年二月二十九日止，延至由二零零八年三月一日起至二零零八年六月三十日，月租於二零零六年三月一日至二零零七年二月二十八日期間為最少97,510港元，而於二零零七年三月一日至二零零八年二月二十九日則為101,490港元，於二零零八年三月一日至二零零八年六月三十日則為107,460港元，另就超過最低租金之月份增收相當於每月收入總額15%的金額(如有)(不包括差餉、管理費及其他支出)。

## 附註：

1. 根據雅天妮國際有限公司及獨立第三方 Harbour City Estates Limited 訂立的租賃協議及其補遺，該物業已租予雅天妮國際有限公司，租期由二零零六年三月一日起至二零零八年二月二十九日止，延至由二零零八年三月一日起至二零零八年六月三十日，月租於二零零六年三月一日至二零零七年二月二十八日期間為最少97,510港元，而於二零零七年三月一日至二零零八年二月二十九日則為101,490港元，於二零零八年三月一日至二零零八年六月三十日則為107,460港元，另就超過最低租金的月份增收相當於每月收入總額15%的金額(如有)(不包括差餉、管理費及其他支出)。
2. 雅天妮國際有限公司為 貴公司全資擁有的附屬公司。

## 估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	在二零零八年 三月三十一日 現況下的資本值 港元
7. 香港 九龍 旺角 太子道西193號 新世紀廣場 1樓136號舖	該物業包括一幢於一九九七年前後落成的6層高商業購物中心1樓的一個零售用途單位。  該物業的租用面積約為53.98平方米(581平方尺)。	該物業現時由 貴集團佔用作零售用途。	無商業價值
	該物業現向九廣鐵路有限公司租用，由二零零七年十一月二十八日起至二零零八年十一月二十七日止，為期1年，基本月租為142,345港元，以及就租客於該物業的業務中超過基本租金每月收入總額15%的額外營業租金(不包括差餉、管理費及其他支出)。		

## 附註：

1. 根據雅天妮國際有限公司及獨立第三方九廣鐵路有限公司訂立的租賃協議，該物業已租予雅天妮國際有限公司，租期由二零零七年十一月二十八日起至二零零八年十一月二十七日止，為期兩年，基本月租142,345港元，以及就租客於該物業的業務中超過基本租金每月收入總額15%的額外營業租金(包括差餉及管理費及其他支出)。
2. 雅天妮國際有限公司為 貴公司全資擁有的附屬公司。

## 估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	在二零零八年 三月三十一日 現況下的資本值 港元
8. 香港 新界 沙田 沙田正街18號 新城市廣場 4樓486號舖	該物業包括一幢於一九八四年前後落成的9層高商業購物中心4樓的一個零售用途單位。  該物業的租用面積約為44.96平方米(484平方尺)。	該物業現時由 貴集團佔用作零售用途。	無商業價值
	該物業現向業主代理新鴻基地產代理有限公司租用，由二零零七年九月十七日起至二零零九年九月十六日止，為期2年，基本月租為118,580港元，以及就租客於該物業的業務中超過基本租金每月收入總額12%的額外營業租金(如有)(不包括差餉、管理費及其他支出)。		

## 附註：

1. 根據雅天妮國際有限公司及獨立第三方新鴻基地產代理有限公司於二零零七年八月十日訂立的租賃協議，該物業已租予雅天妮國際有限公司，租期由二零零七年九月十七日起至二零零九年九月十六日止，為期2年，基本月租118,580港元，以及就租客於該物業的業務中超過基本租金每月收入總額12%的額外營業租金(如有)(包括差餉及管理費及其他支出)。
2. 雅天妮國際有限公司為 貴公司全資擁有的附屬公司。

## 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	概況和年期	佔用詳情	在二零零八年 三月三十一日 現況下的資本值 港元
9. 中國 北京市 朝陽區 朝陽門外大街 18號豐聯廣場 2層P2001室	該物業包括一幢約於一九九七年落成的4層高綜合商業購物中心2層1個零售單位。  該物業的租用面積約為40平方米。  根據租賃協議，該物業已由一獨立第三方租予深圳雅天妮飾品有限公司，租期由二零零八年三月一日起至二零零九年二月二十八日止，月租為人民幣31,000元，或稅前銷售額的18%，以較高者為準。月租並不包括管理費和其他開銷。	該物業現時由 貴集團佔用作零售用途。	無商業價值

## 附註：

1. 深圳雅天妮飾品有限公司為 貴公司全資擁有的附屬公司。
2. 吾等已就該物業租賃協議的合法性獲 貴公司的中國法律顧問提供法律意見，內容(並不限於)下列各項：
  - (i) 出租人擁有該物業的業權，並有權將該物業出租。
  - (ii) 該租賃協議為合法、有效且強制執行。
  - (iii) 貴集團於租賃期間有權使用該物業。
  - (iv) 概無證據證明租賃協議已於相關政府機關登記，然而，並未登記將不會影響租約的有效性。 貴集團已確認正處於與業主商討階段，以促成租賃登記。未進行登記不應處以罰款。

## 估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	在二零零八年 三月三十一日 現況下的資本值 港元
10. 中國 北京 東城區 東長安街1號 東方廣場 東方新天地商場 1層A105號舖	該物業包括一幢約於二零零零年落成的2層高商業購物中心(連地庫樓層)1層1個零售單位。  該物業的租用面積約為32.57平方米。	該物業現時由 貴集團佔用作零售用途。	無商業價值
	根據兩份租賃協議和補充協議，該物業已由一獨立第三方租予深圳雅天妮飾品有限公司，租期由二零零六年九月一日起至二零一零年三月三十一日止，月租由二零零六年九月一日至二零零七年三月三十一日止為人民幣52,800元；由二零零七年四月一日至二零零八年三月三十一日止為人民幣55,500元；由二零零八年四月一日至二零零九年三月三十一日止為人民幣59,900元；而由二零零九年四月一日至二零一零年三月三十一日止則為人民幣62,300元，或每月銷售額的20%，以較高者為準。月租並不包括管理費和其他開銷。		

## 附註：

1. 深圳雅天妮飾品有限公司為 貴公司全資擁有的附屬公司。
2. 吾等已就該物業租賃協議的合法性獲 貴公司的中國法律顧問提供法律意見，內容(並不限於)下列各項：
  - (i) 出租人擁有該物業的業權，並有權將該物業出租。
  - (ii) 在下文(iv)的規限下，該租賃協議為合法、有效且強制執行。
  - (iii) 在下文(iv)的規限下， 貴集團於租賃期間有權使用該物業。
  - (iv) 貴集團於簽訂該租賃協議時已獲書面通知，該物業已被其他方抵押。倘受抵押人執行抵押並出售該物業，該租賃協議將不會對買方構成約束力。買方可能終止該租賃協議，因而對 貴集團的業務經營造成不利影響。
  - (v) 概無證據證明租賃協議已於相關政府機關登記，然而，並未登記將不會影響租約的有效性。貴集團已確認正處於與業主商討階段，以促成租賃登記。未進行登記不應處以罰款。

## 估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	在二零零八年 三月三十一日 現況下的資本值 港元
11. 中國 北京 東城區 東長安街1號 東方廣場 東方新天地商場 地庫EE11號舖	<p data-bbox="300 403 683 493">該物業包括一幢約於二零零零年落成的2層高購物中心(連地庫樓層)地庫1個零售單位。</p> <p data-bbox="300 538 683 564">該物業的租用面積約為20平方米。</p> <p data-bbox="300 610 683 836">根據租賃協議，該物業已由一獨立第三方租予深圳雅天妮飾品有限公司，租期由二零零七年九月一日起至二零零八年八月三十一日止，月租為人民幣43,200元，或每月銷售額的20%，以較高者為準。月租並不包括管理費和其他開銷。</p>	該物業現時由 貴集團佔用作零售用途。	無商業價值

## 附註：

1. 深圳雅天妮飾品有限公司為 貴公司全資擁有的附屬公司。
2. 吾等已就該物業租賃協議的合法性獲 貴公司的中國法律顧問提供法律意見，內容(並不限於)下列各項：
  - (i) 出租人擁有該物業的業權，並有權將該物業出租。
  - (ii) 該租賃協議為合法、有效且強制執行。
  - (iii) 貴集團於租賃期間有權使用該物業。
  - (iv) 該租賃協議已於相關政府機關登記。



## 估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	在二零零八年 三月三十一日 現況下的資本值 港元
12. 中國 北京 東城區 東直門外大街 48號 銀座商場 L1層12號舖	<p>該物業包括一幢約於二零零三年落成的3層高商業購物中心地下(連同兩層地庫樓層)1層1個零售單位。</p> <p>該物業的租用面積約為72平方米。</p> <p>根據租賃協議，該物業已由一獨立第三方租予深圳雅天妮飾品有限公司，租期由二零零六年十一月九日起至二零零九年十一月八日止，月租由二零零六年十一月九日至二零零七年十一月八日止為人民幣57,600元；由二零零七年十一月九日至二零零八年十一月八日止為人民幣59,760元；而由二零零八年十一月九日至二零零九年十一月八日止則為人民幣64,800元，或稅前銷售額的15%，以較高者為準。月租並不包括管理費和其他開銷。</p>	該物業現時由 貴集團佔用作零售用途。	無商業價值

## 附註：

1. 深圳雅天妮飾品有限公司為 貴公司全資擁有的附屬公司。
2. 吾等已就該物業租賃協議的合法性獲 貴公司的中國法律顧問提供法律意見，內容(並不限於)下列各項：
  - (i) 出租人有權將該物業出租。
  - (ii) 在下文(iv)的規限下，該租賃協議為合法、有效且強制執行。
  - (iii) 在下文(iv)的規限下， 貴集團於租賃期間有權使用該物業。
  - (iv) 貴集團於簽訂該租賃協議時已獲書面通知，該物業已被其他方抵押。倘受抵押人執行抵押並出售該物業，該租賃協議將不會對買方構成約束力。買方可能終止該租賃協議，因而對 貴集團的業務經營造成不利影響。
  - (v) 該租賃協議已於相關政府機關登記。

## 估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	在二零零八年 三月三十一日 現況下的資本值 港元
13. 中國 北京 東長安街33號 北京飯店 大堂商場 1層01-04號舖	該物業包括一幢九十年代落成的酒店內的7層高商業購物中心(連同兩層地庫樓層)1層4個零售單位。  該物業的總租用面積約為43平方米。	該物業現時由 貴集團佔用作零售用途。	無商業價值
	根據租賃協議，該物業已由一獨立第三方租予深圳雅天妮飾品有限公司，租期由二零零六年九月十六日起至二零零八年六月二十六日止，月租由二零零六年九月十六日至二零零七年六月二十六日止為人民幣44,848.57元；而由二零零七年六月二十七日至二零零八年六月二十六日止則為人民幣51,748.35元。月租包括管理費但不包括其他開銷。		

## 附註：

1. 深圳雅天妮飾品有限公司為 貴公司全資擁有的附屬公司。
2. 吾等已就該物業租賃協議的合法性獲 貴公司的中國法律顧問提供法律意見，內容(並不限於)下列各項：
  - (i) 出租人擁有該物業的業權，並有權將該物業出租。
  - (ii) 該租賃協議為合法、有效且強制執行。
  - (iii) 貴集團於租賃期間有權使用該物業。
  - (iv) 概無證據證明租賃協議已於相關政府機關登記，然而，並未登記將不會影響租約的有效性。 貴集團已確認正處於與業主商討階段，以促成租賃登記。未進行登記不應處以罰款。

## 估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	在二零零八年 三月三十一日 現況下的資本值 港元
14. 中國 上海 盧灣區 興業路123號 新天地廣場 第5號大樓 1層07室	該物業包括一幢約於二零零一年落成的6層高綜合商業／住宅樓宇1層1個零售單位。  該物業的建築面積約為44.65平方米。	該物業現時由 貴集團佔用作零售用途。	無商業價值
	根據租賃協議及續租協議，該物業已由一獨立第三方租予深圳雅天妮飾品有限公司，租期由二零零六年十月一日起至二零零七年九月三十日止，延期至由二零零七年十月一日至二零零八年三月三十一日，每日租金為每平方米人民幣37.31元或每月銷售額的20%，以較高者為準。月租並不包括管理費和其他開銷。		

## 附註：

1. 深圳雅天妮飾品有限公司為 貴公司全資擁有的附屬公司。
2. 吾等已就該物業租賃協議的合法性獲 貴公司的中國法律顧問提供法律意見，內容(並不限於)下列各項：
  - (i) 出租人擁有該物業的業權，並有權將該物業出租。
  - (ii) 在下文(iv)的規限下，該租賃協議為合法、有效且強制執行。
  - (iii) 在下文(iv)的規限下， 貴集團於租賃期間有權使用該物業。
  - (iv) 貴集團於簽訂該租賃協議時已獲書面通知，該物業已被其他方抵押。倘受抵押人執行抵押並出售該物業，該租賃協議將不會對買方構成約束力。買方可能終止該租賃協議，因而對 貴集團的業務經營造成不利影響。
  - (v) 該等租賃協議已於相關政府機關登記。

## 估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	在二零零八年 三月三十一日 現況下的資本值 港元
15. 中國 上海 浦東新區 張揚路500號 華潤時代廣場 3層325A號舖	該物業包括一幢約於一九九七年落成的10層高商業購物中心3層1個零售單位。  該物業的租用面積約為44.75平方米。	該物業現時由 貴集團佔用作零售用途。	無商業價值
	根據租賃協議，該物業已由一獨立第三方租予深圳雅天妮飾品有限公司，租期由二零零七年八月十五日起至二零零九年七月三十一日止，月租由二零零七年九月十五日至二零零八年七月三十一日止為人民幣16,324.8元，或稅前銷售額的18%，以較高者為準；而由二零零八年八月一日至二零零九年七月三十一日止為人民幣19,045.6元，或稅前銷售額的20%，以較高者為準；而由二零零九年七月三十一日至二零零九年七月三十日止則為人民幣174,999.83元。月租並不包括管理費和其他開銷。該租客可享免租期，由二零零七年八月十五日至二零零七年九月十四日。		

## 附註：

1. 深圳雅天妮飾品有限公司為 貴公司全資擁有的附屬公司。
2. 吾等已就該物業租賃協議的合法性獲 貴公司的中國法律顧問提供法律意見，內容(並不限於)下列各項：
  - (i) 出租人擁有該物業的業權，並有權將該物業出租。
  - (ii) 該租賃協議已於相關政府機關登記。
  - (iii) 在下文(v)的規限下，該租賃協議為合法、有效且強制執行。
  - (iv) 在下文(v)的規限下， 貴集團於租賃期間有權使用該物業。
  - (v) 貴集團於簽訂該租賃協議時已獲書面通知，該物業已被其他方抵押。倘受抵押人執行抵押並出售該物業，該租賃協議將不會對買方構成約束力。買方可能終止該租賃協議，因而對 貴集團的業務經營造成不利影響。

## 估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	在二零零八年 三月三十一日 現況下的資本值 港元
16. 中國 上海 浦東新區 陸家嘴西路 168號 正大廣場 1層GF04號舖	<p data-bbox="300 403 683 493">該物業包括一幢約於二零零四年落成的10層高購物中心1層1個零售單位。</p> <p data-bbox="300 538 683 598">該物業的租用面積約為158.06平方米。</p> <p data-bbox="300 644 683 904">根據租賃協議，該物業已由一獨立第三方租予深圳雅天妮飾品有限公司，租期由二零零七年五月二十四日起至二零零九年五月二十三日止，月租為人民幣161,537元或銷售額的20%(包括稅項)，以較高者為準。月租並不包括管理費和其他開銷。</p>	該物業現時由 貴集團佔用作零售用途。	無商業價值

## 附註：

1. 深圳雅天妮飾品有限公司為 貴公司全資擁有的附屬公司。
2. 吾等已就該物業租賃協議的合法性獲 貴公司的中國法律顧問提供法律意見，內容(並不限於)下列各項：
  - (i) 出租人擁有該物業的業權，並有權將該物業出租。
  - (ii) 該租賃協議已於相關政府機關登記。
  - (iii) 在下文(v)的規限下，該租賃協議為合法、有效且強制執行。
  - (iv) 在下文(v)的規限下， 貴集團於租賃期間有權使用該物業。
  - (v) 貴集團於簽訂該租賃協議時已獲書面通知，該物業已被其他方抵押。倘受抵押人執行抵押並出售該物業，該租賃協議將不會對買方構成約束力。買方可能終止該租賃協議，因而對 貴集團的業務經營造成不利影響。

## 估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	在二零零八年 三月三十一日 現況下的資本值 港元
17. 中國 廣東省 深圳市 羅湖區 寶安南路1881號 華潤中心萬象城 3層341號舖	<p>該物業包括一幢約於二零零四年落成的6層高購物中心3層1個零售單位。</p> <p>該物業的租用面積約為72平方米。</p> <p>根據兩份租賃協議，該物業已由一獨立第三方租予深圳雅天妮飾品有限公司，租期由二零零六年十二月六日起至二零零九年二月二十八日止，月租由二零零六年十二月六日至二零零八年二月二十九日止為人民幣61,200元；而由二零零八年三月一日至二零零九年二月二十八日止則為人民幣64,800元，或每月銷售額的20%，以較高者為準。月租並不包括管理費和其他開銷。</p>	該物業現時由 貴集團佔用作零售用途。	無商業價值

## 附註：

1. 深圳雅天妮飾品有限公司為 貴公司全資擁有的附屬公司。
2. 吾等已就該物業租賃協議的合法性獲 貴公司的中國法律顧問提供法律意見，內容(並不限於)下列各項：
  - (i) 出租人擁有該物業的業權，並有權將該物業出租。
  - (ii) 該等租賃協議已於相關政府機關登記。
  - (iii) 該等租賃協議為合法、有效且強制執行。
  - (iv) 貴集團於租賃期間有權使用該物業。

## 估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	在二零零八年 三月三十一日 現況下的資本值 港元
18. 中國 廣東省 深圳市 福田區 深南中路 中信城市廣場 LG層 L79-80號舖	<p>該物業包括一幢約於二零零二年落成的6層高(包括地下底層)購物中心LG層2個零售單位。</p> <p>該物業的租用總建築面積約為100.7平方米。</p> <p>根據租賃協議，該物業已由一獨立第三方租予深圳雅天妮飾品有限公司，租期由二零零七年五月十一日起至二零零九年五月十日止，基本月租為人民幣75,468元或營業租金，以較高者為準。營業租金相當於每月收入總額16%(如每月收入總額相等於或少於人民幣1,000,000元)、13%(每月收入總額中超過人民幣1,000,000元但少於人民幣1,200,000元的部份(如有))及10%(每月收入總額中超過人民幣1,200,000元的部份(如有))的金額。月租並不包括管理費和其他開銷。</p>	該物業現時由 貴集團佔用作零售用途。	無商業價值

## 附註：

1. 深圳雅天妮飾品有限公司為 貴公司全資擁有的附屬公司。
2. 吾等已就該物業租賃協議的合法性獲 貴公司的中國法律顧問提供法律意見，內容(並不限於)下列各項：
  - (i) 出租人擁有該物業的業權，並有權將該物業出租。
  - (ii) 該租賃協議已於相關政府機關登記。
  - (iii) 在下文(v)的規限下，該租賃協議為合法、有效且強制執行。
  - (iv) 在下文(v)的規限下， 貴集團於租賃期間有權使用該物業。
  - (v) 貴集團於簽訂該租賃協議時已獲書面通知，該物業已被其他方抵押。倘受抵押人執行抵押並出售該物業，該租賃協議將不會對買方構成約束力。買方可能終止該租賃協議，因而對 貴集團的業務經營造成不利影響。

## 估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	在二零零八年 三月三十一日 現況下的資本值 港元
19. 中國 重慶 渝中區 鄒容路68號 大都會廣場 LG層 L07-08號舖	該物業包括一幢約於一九九七年落成的8層高商業購物中心(連同三層地庫樓層) LG層2個零售單位。	該物業現時由 貴集團佔用作零售用途。	無商業價值
	該物業的總租用面積約為103.89平方米。		
	根據租賃協議，該物業已由一獨立第三方租予深圳雅天妮飾品有限公司，租期由二零零七年三月十二日起至二零零九年三月十一日止，月租由二零零七年三月十二日至二零零七年六月三十日止為人民幣77,920元，由二零零七年七月一日至二零零八年三月十一日為每月基本租金人民幣77,920元，另就超過人民幣310,000元的每月收入總額增收相當於每月收入部份總額(如有)的18%；以及由二零零八年三月十二日至二零零九年三月十一日為每月基本租金人民幣83,110元，另就超過人民幣330,000元的每月收入總額增收相當於每月收入部份總額(如有)的18%；而由二零零八年三月十二日至二零零九年三月十一日止則為人民幣83,110元。月租並不包括管理費和其他開銷。		

## 附註：

1. 深圳雅天妮飾品有限公司為 貴公司全資擁有的附屬公司。
2. 吾等已就該物業租賃協議的合法性獲 貴公司的中國法律顧問提供法律意見，內容(並不限於)下列各項：
  - (i) 出租人擁有該物業的業權，並有權將該物業出租。
  - (ii) 在下文(iv)的規限下，該租賃協議為合法、有效且強制執行。
  - (iii) 在下文(iv)的規限下， 貴公司於租賃期間有權使用該物業。
  - (iv) 貴集團於簽訂該租賃協議時已獲書面通知，該物業已被其他方抵押。倘受抵押人執行抵押並出售該物業，該租賃協議將不會對買方構成約束力。買方可能終止該租賃協議，因而對 貴集團的業務經營造成不利影響。
  - (v) 該租賃協議已於相關政府機關登記。



## 估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	在二零零八年 三月三十一日 現況下的資本值 港元
20. 中國 北京 東城區 東直門外大街 48號 銀座商場 L3層22號舖	<p>該物業包括一幢約於二零零三年落成的3層高商業購物中心(連同兩層地庫樓層) L3層1個零售單位。</p> <p>該物業的租用面積約為152平方米。</p> <p>根據租賃協議，該物業已由一獨立第三方租予深圳雅天妮飾品有限公司，租期由二零零六年十一月九日起至二零零九年十一月八日止，月租由二零零六年十一月九日至二零零七年十一月八日止為人民幣63,840元；而由二零零七年十一月九日至二零零八年十一月八日止則為人民幣76,000元，或稅前銷售額的15%，以較高者為準。月租並不包括管理費和其他開銷。</p>	該物業現時由 貴集團佔用作零售用途。	無商業價值

## 附註：

1. 深圳雅天妮飾品有限公司為 貴公司全資擁有的附屬公司。
2. 吾等已就該物業租賃協議的合法性獲 貴公司的中國法律顧問提供法律意見，內容(並不限於)下列各項：
  - (i) 出租人有權將該物業出租。
  - (ii) 在下文(iv)的規限下，該租賃協議為合法、有效且強制執行。
  - (iii) 在下文(iv)的規限下， 貴公司於租賃期間有權使用該物業。
  - (iv) 貴集團於簽訂該租賃協議時已獲書面通知，該物業已被其他方抵押。倘受抵押人執行抵押並出售該物業，該租賃協議將不會對買方構成約束力。買方可能終止該租賃協議，因而對 貴集團的業務經營造成不利影響。
  - (v) 概無證據證明租賃協議已於相關政府機關登記，然而，並未登記將不會影響租約的有效性。 貴集團已確認正處於與業主商討階段，以促成租賃登記。未進行登記不應處以罰款。

## 估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	在二零零八年 三月三十一日 現況下的資本值 港元
21. 中國 北京 東四環中路 189號 美蘿城購物中心 1層 B119-120號舖	<p data-bbox="300 403 680 493">該物業包括一幢約於二零零五年落成的3層高商業購物中心(連同兩層地庫樓層)1層2個零售單位。</p> <p data-bbox="300 538 680 598">該物業的總租用面積約為154平方米。</p> <p data-bbox="300 644 680 870">根據租賃協議，該物業已由一獨立第三方租予深圳雅天妮飾品有限公司，租期為兩年，由二零零七年九月一日起至二零零九年八月三十一日止，每日租金為每平方米人民幣17.6元。月租並不包括管理費和其他開銷。</p>	該物業現時由 貴集團佔用作零售用途。	無商業價值

## 附註：

1. 深圳雅天妮飾品有限公司為 貴公司全資擁有的附屬公司。
2. 吾等已就該物業租賃協議的合法性獲 貴公司的中國法律顧問提供法律意見，內容(並不限於)下列各項：
  - (i) 出租人擁有該物業的業權，並有權將該物業出租。
  - (ii) 該租賃協議為合法、有效且強制執行。
  - (iii) 貴集團於租賃期間有權使用該物業。
  - (iv) 概無證據證明租賃協議已於相關政府機關登記，然而，並未登記將不會影響租約的有效性。 貴集團已確認正處於與業主商討階段，以促成租賃登記。未進行登記不應處以罰款。

## 估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	在二零零八年 三月三十一日 現況下的資本值 港元
22. 中國 廣東省 深圳市 福田區 深南中路 中信城市廣場 LG層 L117-119號舖	<p>該物業包括一幢約於二零零二年落成的6層高商業購物中心(連同較低樓層) LG層3個零售單位。</p> <p>該物業的建築面積約為157.79平方米。</p> <p>根據租賃協議，該物業已由一獨立第三方租予深圳雅天妮飾品有限公司，租期由二零零六年十一月十六日起至二零零八年十一月十五日止，月租由二零零六年十一月十六日至二零零七年十一月三十日止為人民幣56,000元；而由二零零七年十二月一日至二零零八年十一月十五日止則為人民幣59,360元。月租並不包括管理費和其他開銷。</p>	該物業現時由 貴集團佔用作零售用途。	無商業價值

## 附註：

1. 深圳雅天妮飾品有限公司為 貴公司全資擁有的附屬公司。
2. 吾等已就該物業租賃協議的合法性獲 貴公司的中國法律顧問提供法律意見，內容(並不限於)下列各項：
  - (i) 出租人擁有該物業的業權，並有權將該物業出租。
  - (ii) 該租賃協議已於相關政府機關登記。
  - (iii) 在下文(v)的規限下，該租賃協議為合法、有效且強制執行。
  - (iv) 在下文(v)的規限下， 貴集團於租賃期間有權使用該物業。
  - (v) 貴集團於簽訂該租賃協議時已獲書面通知，該物業已被其他方抵押。倘受抵押人執行抵押並出售該物業，該租賃協議將不會對買方構成約束力。買方可能終止該租賃協議，因而對 貴集團的業務經營造成不利影響。

## 估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	在二零零八年 三月三十一日 現況下的資本值 港元
23. 中國 廣東省 廣州市 天河區 天河路28號 天河城 3層310-312舖	<p data-bbox="300 403 680 493">該物業包括一幢於一九九五年落成的7層高商業購物中心3層3個零售單位。</p> <p data-bbox="300 538 680 598">該物業的總建築面積約為178.2平方米。</p> <p data-bbox="300 644 680 1079">根據租賃協議，該物業已由一獨立第三方租予深圳雅天妮飾品有限公司，租期由二零零七年八月二日起至二零一零年八月一日止，月租由二零零七年九月一日至二零零八年八月一日止為人民幣231,660元；由二零零八年八月二日至二零零九年八月一日止為人民幣243,243元；而由二零零九年八月二日至二零一零年八月一日止為人民幣255,405.15元。月租並不包括管理費和其他開銷。二零零七年八月二日起至二零零七年八月三十一日為免租期。</p>	該物業現時由 貴集團佔用作零售用途。	無商業價值

## 附註：

1. 深圳雅天妮飾品有限公司為 貴公司全資擁有的附屬公司。
2. 吾等已就該物業租賃協議的合法性獲 貴公司的中國法律顧問提供法律意見，內容(並不限於)下列各項：
  - (i) 出租人擁有該物業的業權，並有權將該物業出租。
  - (ii) 該租賃協議已於相關政府機關登記。
  - (iii) 該租賃協議為合法、有效且強制執行。
  - (iv) 貴集團於租賃期間有權使用該物業。

## 估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	在二零零八年 三月三十一日 現況下的資本值 港元
24. 中國 廣東省 廣州市 越秀區 環市東路 371-375號 廣州世界貿易 中心大廈 2層235舖	該物業包括一幢約於一九九二年落成的6層高購物中心2層1個零售單位。  該物業的建築面積約為61.48平方米。  根據租賃協議及補充協議，該物業已由一獨立第三方租予深圳雅天妮飾品有限公司，租期由二零零八年一月二十一日起至二零一零年一月二十日止，月租由二零零八年一月二十一日至二零零九年一月二十日止為人民幣49,553元；由二零零九年一月二十一日至二零一零年一月二十日止則為人民幣55,499元。月租並不包括管理費和其他開銷。	該物業現時由 貴集團佔用作零售用途。	無商業價值

## 附註：

1. 深圳雅天妮飾品有限公司為 貴公司全資擁有的附屬公司。
2. 吾等已就該物業租賃協議的合法性獲 貴公司的中國法律顧問提供法律意見，內容(並不限於)下列各項：
  - (i) 出租人擁有該物業的業權，並有權將該物業出租。
  - (ii) 在下文(iv)的規限下，該等租賃協議為合法、有效且強制執行。
  - (iii) 在下文(iv)的規限下， 貴集團於租賃期間有權使用該物業。
  - (iv) 貴集團於簽訂該租賃協議時已獲書面通知，該物業已被其他方抵押。倘受抵押人執行抵押並出售該物業，該等租賃協議將不會對買方構成約束力。買方可能終止該等租賃協議，因而對 貴集團的業務經營造成不利影響。
  - (v) 該租賃協議已於相關政府機關登記。概無證據證明補充協議已於相關政府機關登記，然而，並未登記將不會影響租約的有效性。 貴集團已確認正處於與業主商討階段，以促成租賃登記。未進行登記不應處以罰款。

## 估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	在二零零八年 三月三十一日 現況下的資本值 港元
25. 中國 廣東省 廣州市 天河區 天河城1層 149-150舖	該物業包括一幢約於一九九五年落成的7層高購物中心1層2個零售單位。  該物業的總建築面積約為85.8平方米。	該物業現時由 貴集團佔用作零售用途。	無商業價值
	<p>根據租賃協議和補充協議，該物業已由一獨立第三方租予深圳雅天妮飾品有限公司，租期由二零零七年七月三十一日起至二零一零年七月三十日止，月租由二零零七年八月二十日至二零零八年七月三十日止為人民幣158,730元；由二零零八年七月三十一日至二零零九年七月三十日止為人民幣166,666.5元；而由二零零九年七月三十一日至二零一零年七月三十日止則為人民幣174,999.83元。月租並不包括管理費和其他開銷。該租客可享免租期，由二零零七年七月三十一日至二零零七年八月十九日。</p>		

## 附註：

1. 深圳雅天妮飾品有限公司為 貴公司全資擁有的附屬公司。
2. 吾等已就該物業租賃協議的合法性獲 貴公司的中國法律顧問提供法律意見，內容(並不限於)下列各項：
  - (i) 出租人擁有該物業的業權，並有權將該物業出租。
  - (ii) 該等租賃協議已於相關政府機關登記。
  - (iii) 該等租賃協議為合法、有效且強制執行。
  - (iv) 貴集團於租賃期間有權使用該物業。

## 估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	在二零零八年 三月三十一日 現況下的資本值 港元
26. 中國 山西省 西安市 西安咸陽 國際機場 二號候機樓 ZM-11舖	該物業包括一幢於一九九零年代落成的二層高機場內的商業購物區2層1個零售單位。  該物業的租用面積約為29平方米。  根據租賃協議，該物業已由一獨立第三方租予深圳雅天妮飾品有限公司，租期由二零零六年十一月一日起至二零零九年十月三十一日止，月租為人民幣17,400元，並不包括由二零零六年十一月一日至二零零七年十月三十一日之管理費和其他開銷。	該物業現時由 貴集團佔用作零售用途。	無商業價值

## 附註：

1. 根據租賃協議，由二零零七年十一月一日至二零零九年十月三十一日的年租如下：

$$\text{年租} = \text{去年年租} \times \left(1 + \frac{\text{本年旅客量} - \text{去年旅客量}}{\text{去年旅客量}} \times 50\%\right)$$

2. 深圳雅天妮飾品有限公司為 貴公司全資擁有的附屬公司。
3. 吾等已就該物業租賃協議的合法性獲 貴公司的中國法律顧問提供法律意見，內容(並不限於)下列各項：
- (i) 該物業的業權文件並未獲提供，因此，租約的有效性及使用及 貴集團佔用該物業的權利不能予以釐定，因而可能對 貴集團的業務經營造成不利影響。
  - (ii) 概無證據證明租賃協議已於相關政府機關登記，然而，並未登記將不會影響租約的有效性。 貴集團已確認正處於與業主商討階段，以促成租賃登記。未進行登記不應處以罰款。

## 估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	在二零零八年 三月三十一日 現況下的資本值 港元
27. 中國 上海 靜安區 南京西路1618號 九百城市廣場 1層S107號舖	<p data-bbox="300 403 683 493">該物業包括一幢約於二零零四年落成的10層高商業購物中心1層1個零售單位。</p> <p data-bbox="300 538 683 564">該物業的租用面積約為33平方米。</p> <p data-bbox="300 610 683 870">根據租賃協議，該物業已由一獨立第三方租予深圳雅天妮飾品有限公司，租期由二零零八年一月一日起至二零零八年八月三十一日止，月租為人民幣33,000元，另就較高金額增收每月除稅前銷售額(如有)的百分之二十八的相等金額。月租並不包括管理費和其他開銷。</p>	該物業現時由 貴集團佔用作零售用途。	無商業價值

## 附註：

1. 深圳雅天妮飾品有限公司為 貴公司全資擁有的附屬公司。
2. 吾等已就該物業租賃協議的合法性獲 貴公司的中國法律顧問提供法律意見，內容(並不限於)下列各項：
  - (i) 出租人有權將該物業出租。
  - (ii) 該租賃協議為合法、有效且強制執行。
  - (iii) 貴集團於租賃期間有權使用該物業。
  - (iv) 概無證據證明租賃協議已於相關政府機關登記，然而，並未登記將不會影響租約的有效性。 貴集團已確認正處於與業主商討階段，以促成租賃登記。未進行登記不應處以罰款。



## 估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	在二零零八年 三月三十一日 現況下的資本值 港元
28. 中國 廣東省 廣州市 天河區 天河路228號 正佳廣場 1層1B043號舖	<p data-bbox="300 403 680 493">該物業包括一幢約於二零零五年落成的7層高商業購物中心1層1個零售單位。</p> <p data-bbox="300 538 680 564">該物業的建築面積約為143平方米。</p> <p data-bbox="300 610 680 1043">根據租賃協議，該物業已由一獨立第三方租予深圳雅天妮飾品有限公司，租期由二零零七年七月二十八日起至二零一零年七月二十七日止，由二零零七年七月二十八日至二零零八年七月二十七日的月租為人民幣121,550元，由二零零八年七月二十八日至二零零九年七月二十七日的月租為人民幣133,705元，由二零零九年七月二十八日至二零一零年七月二十七日的月租為人民幣147,143元。月租並不包括管理費和其他開銷。</p>	該物業現時由 貴集團佔用作零售用途。	無商業價值

## 附註：

1. 深圳雅天妮飾品有限公司為 貴公司全資擁有的附屬公司。
2. 吾等已就該物業租賃協議的合法性獲 貴公司的中國法律顧問提供法律意見，內容(並不限於)下列各項：
  - (i) 該物業的業權文件並未獲提供，因此，租約的有效性及其 貴集團使用及佔用該物業的權利不能予以釐定，因而可能對 貴集團的業務經營造成不利影響。
  - (ii) 概無證據證明租賃協議已於相關政府機關登記，然而，並未登記將不會影響租約的有效性。 貴集團已確認正處於與業主商討階段，以促成租賃登記。未進行登記不應處以罰款。

## 估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	在二零零八年 三月三十一日 現況下的資本值 港元
29. 中國 雲南省 昆明市 人民中路17號 新西南廣場 西區 1層1—1A號舖	<p data-bbox="300 399 683 493">該物業包括一幢約於一九九零年落成的6層高商業購物中心1層1個零售單位。</p> <p data-bbox="300 538 683 564">該物業的租用面積約為32平方米。</p> <p data-bbox="300 610 683 940">根據租賃協議，該物業已由一獨立第三方租予深圳雅天妮飾品有限公司，租期由二零零七年九月一日起至二零零九年八月三十一日止，由二零零七年九月一日起至二零零九年八月三十一日之月租為人民幣8,640元，由二零零八年九月一日至二零零九年八月三十一日之月租為人民幣9,600元。月租並不包括管理費和其他開銷。</p>	該物業現時由 貴集團佔用作零售用途。	無商業價值

## 附註：

1. 深圳雅天妮飾品有限公司為 貴公司全資擁有的附屬公司。
2. 吾等已就該物業租賃協議的合法性獲 貴公司的中國法律顧問提供法律意見，內容(並不限於)下列各項：
  - (i) 出租人有權將該物業出租。
  - (ii) 概無證據證明租賃協議已於相關政府機關登記，然而，並未登記將不會影響租約的有效性。 貴集團已確認正處於與業主商討階段，以促成租賃登記。未進行登記不應處以罰款。
  - (iii) 該租賃協議為合法、有效且強制執行。
  - (iv) 貴集團於租賃期間有權使用該物業。

## 估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	在二零零八年 三月三十一日 現況下的資本值 港元
30. 中國 廣東省 深圳市 羅湖區 嘉賓路2027號 芙蓉大廈 A座 1層東2號舖	該物業包括一幢約於一九九零年落成的10層高商業大廈1層1個零售單位。  該物業的建築面積約為134.4平方米。  根據租賃協議，該物業已由一獨立第三方租予深圳雅天妮飾品有限公司，租期由二零零七年七月二十三日起至二零一一年七月十四日止，月租為人民幣94,080元。月租並不包括管理費和其他開銷。	該物業現時由 貴集團佔用作零售用途。	無商業價值

## 附註：

1. 深圳雅天妮飾品有限公司為 貴公司全資擁有的附屬公司。
2. 吾等已就該物業租賃協議的合法性獲 貴公司的中國法律顧問提供法律意見，內容(並不限於)下列各項：
  - (i) 出租人有權將該物業出租。
  - (ii) 該租賃協議為合法、有效且強制執行。
  - (iii) 貴集團於租賃期間有權使用該物業。
  - (iv) 該租賃協議已於相關政府機關登記。

## 估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	在二零零八年 三月三十一日 現況下的資本值 港元
31. 中國 上海 徐匯區 港匯廣場 1層276B號舖	該物業包括一幢約於一九九九年落成的6層高商業購物中心1層1個零售單位。  該物業的建築面積約為119平方米。	該物業現時由 貴集團佔用作零售用途。	無商業價值
	根據租賃協議，該物業已由一獨立第三方租予深圳雅天妮飾品有限公司，租期由二零零八年三月十六日起至二零零八年九月三十日止，月租為人民幣16,881元，另就較高金額增收每月銷售額(如有)的22%的相等金額。月租並不包括管理費和其他開銷。		

## 附註：

1. 深圳雅天妮飾品有限公司為 貴公司全資擁有的附屬公司。
2. 吾等已就該物業租賃協議的合法性獲 貴公司的中國法律顧問提供法律意見，內容(並不限於)下列各項：
  - (i) 出租人擁有該物業的業權，並有權將該物業出租。
  - (ii) 概無證據證明租賃協議已於相關政府機關登記，然而，並未登記將不會影響租約的有效性。貴集團已確認正處於與業主商討階段，以促成租賃登記。未進行登記不應處以罰款。
  - (iii) 該租賃協議為合法、有效且強制執行。
  - (iv) 貴集團於租賃期間有權使用該物業。

## 估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	在二零零八年 三月三十一日 現況下的資本值 港元
32. 中國 廣東省 深圳市 羅湖區 嘉賓路 湖心大廈 1層 101及 103號 舖	<p>該物業包括一幢於一九八三年落成的25層高(連同1層地庫)商業大廈1層2個零售單位。</p> <p>該物業的總建築面積約為160平方米。</p> <p>根據租賃協議及補充協議，該物業已由一獨立第三方租予深圳雅天妮飾品有限公司，租期由二零零七年七月一日起至二零一二年六月三十日止，由二零零七年七月一日至二零零八年六月三十日的月租為人民幣96,000元，其後每年增加5%。月租並不包括管理費和其他開銷。</p>	該物業現時由 貴集團佔用作零售用途。	無商業價值

## 附註：

1. 深圳雅天妮飾品有限公司為 貴公司全資擁有的附屬公司。
2. 吾等已就該物業租賃協議的合法性獲 貴公司的中國法律顧問提供法律意見，內容(並不限於)下列各項：
  - (i) 出租人有權將該物業出租。
  - (ii) 該租賃協議為合法、有效且強制執行。
  - (iii) 貴集團於租賃期間有權使用該物業。
  - (iv) 該等租賃協議已於相關政府機關登記。

## 估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	在二零零八年 三月三十一日 現況下的資本值 港元
33. 中國 廣東省 深圳市 羅湖區 深南東路4003號 世界金融中心 A座46層	<p data-bbox="300 403 680 493">該物業包括一幢約於二零零三年落成的54層高(連同3層地庫停車場)商業大樓46層全層辦公室樓面。</p> <p data-bbox="300 538 680 598">該物業的建築面積約為1,593.78平方米。</p> <p data-bbox="300 644 680 836">根據租賃協議及補充協議，該物業已由一獨立第三方租予深圳雅天妮飾品有限公司，租期由二零零七年九月十日起至二零一二年五月九日止，月租為人民幣144,661元。月租並不包括管理費和其他開銷。</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. 深圳雅天妮飾品有限公司為 貴公司全資擁有的附屬公司。
2. 吾等已就該物業租賃協議的合法性獲 貴公司的中國法律顧問提供法律意見，內容(並不限於)下列各項：
  - (i) 出租人擁有該物業的業權，並有權將該物業出租。
  - (ii) 該等租賃協議已於相關政府機關登記。
  - (iii) 該等租賃協議為合法、有效且強制執行。
  - (iv) 貴集團於租賃期間有權使用該物業。

## 估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	在二零零八年 三月三十一日 現況下的資本值 港元
34. 中國 廣東省 深圳市 羅湖區 深南東路4003號 世界金融中心 A座47層	該物業包括一幢約於二零零三年落成的54層高(連同3層地庫停車場)商業大樓47層全層辦公室樓面。	該物業現時由 貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值
	該物業的建築面積約為1,113.99平方米。  根據租賃協議及補充協議，該物業已由一獨立第三方租予深圳雅天妮飾品有限公司，租期由二零零七年五月十日起至二零一二年五月九日止，月租為人民幣83,535元。月租並不包括管理費和其他開銷。		

## 附註：

1. 深圳雅天妮飾品有限公司為 貴公司全資擁有的附屬公司。
2. 吾等已就該物業租賃協議的合法性獲 貴公司的中國法律顧問提供法律意見，內容(並不限於)下列各項：
  - (i) 出租人擁有該物業的業權，並有權將該物業出租。
  - (ii) 該等租賃協議已於相關政府機關登記。
  - (iii) 該等租賃協議為合法、有效且強制執行。
  - (iv) 貴集團於租賃期間有權使用該物業。

## 估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	在二零零八年 三月三十一日 現況下的資本值 港元
35. 中國 廣東省 深圳市 羅湖區 深南東路4003號 世界金融中心 A座44及45層	該物業包括一幢約於二零零三年落成的54層高(連同3層地庫停車場)商業大樓44及45層2層全層辦公室樓面。  該物業的總建築面積約為3,221.65平方米。	該物業現時由 貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值

根據租賃協議及補充協議，該物業已由一獨立第三方租予寶華豐(深圳)貿易有限公司，租期由二零零七年九月十日起至二零一二年五月九日止，月租為人民幣289,949元。月租並不包括管理費和其他開銷。

## 附註：

1. 寶華豐(深圳)貿易有限公司為 貴公司全資擁有的附屬公司。
2. 吾等已就該物業租賃協議的合法性獲 貴公司的中國法律顧問提供法律意見，內容(並不限於)下列各項：
  - (i) 出租人擁有該物業的業權，並有權將該物業出租。
  - (ii) 該等租賃協議已於相關政府機關登記。
  - (iii) 該等租賃協議為合法、有效且強制執行。
  - (iv) 貴集團於租賃期間有權使用該物業。



## 估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	在二零零八年 三月三十一日 現況下的資本值 港元
36. 中國 雲南省 昆明市 人民中路17號 新西南廣場 西區 2層20號舖	<p data-bbox="300 403 683 493">該物業包括一幢於二零零五年落成的7層高商業購物中心2層1個零售單位。</p> <p data-bbox="300 538 683 564">該物業的租用面積約為69平方米。</p> <p data-bbox="300 610 683 940">根據租賃協議，該物業已由一獨立第三方租予深圳雅天妮飾品有限公司，租期由二零零七年十月一日起至二零零九年九月三十日止，月租由二零零七年十月一日至二零零八年九月三十日止為人民幣13,800元；而由二零零八年十月一日至二零零九年九月三十日止則為人民幣15,180元。月租並不包括管理費和其他開銷。</p>	該物業現時由 貴集團佔用作零售用途。	無商業價值

## 附註：

1. 深圳雅天妮飾品有限公司為 貴公司全資擁有的附屬公司。
2. 吾等已就該物業租賃協議的合法性獲 貴公司的中國法律顧問提供法律意見，內容(並不限於)下列各項：
  - (i) 出租人有權將該物業出租。
  - (ii) 該租賃協議為合法、有效且強制執行。
  - (iii) 貴集團於租賃期間有權使用該物業。
  - (iv) 概無證據證明租賃協議已於相關政府機關登記，然而，並未登記將不會影響租約的有效性。貴集團已確認正處於與業主商討階段，以促成租賃登記。未進行登記不應處以罰款。

## 估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	在二零零八年 三月三十一日 現況下的資本值 港元
37. 中國 廣東省 深圳市 羅湖區 寶安南路 1881號 華潤中心萬象城 地庫1層 KM06號舖	該物業包括一幢於二零零四年落成的5層高(連同1層地庫)商業購物中心地庫1層1個零售單位。  該物業的建築面積約為70平方米。  根據兩份租賃協議，該物業已由一獨立第三方租予深圳雅天妮飾品有限公司，租期由二零零七年十月八日起至二零零九年二月二十八日止，月租為人民幣61,600元，或每月銷售額的20%，以較高者為準。月租並不包括管理費和其他開銷。	該物業現時由 貴集團佔用作零售用途。	無商業價值

## 附註：

1. 深圳雅天妮飾品有限公司為 貴公司全資擁有的附屬公司。
2. 吾等已就該物業租賃協議的合法性獲 貴公司的中國法律顧問提供法律意見，內容(並不限於)下列各項：
  - (i) 出租人擁有該物業的業權，並有權將該物業出租。
  - (ii) 該等租賃協議為合法、有效且強制執行。
  - (iii) 貴集團於租賃期間有權使用該物業。
  - (iv) 該等租賃協議已於相關政府機關登記。

## 估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	於二零零八年 三月三十一日 現況下的資本值 港元
38. 中國 廣東省 深圳市 寶安區 深圳寶安國際 機場A號候機樓 AS2-718號舖	<p data-bbox="300 403 683 493">該物業包括一幢於一九九一年落成於2層高機場內的商業購物區2層1個零售單位。</p> <p data-bbox="300 538 683 598">該物業的建築面積約為65.55平方米。</p> <p data-bbox="300 644 683 834">根據租賃協議，該物業已由一獨立第三方租予深圳雅天妮飾品有限公司，租期由二零零七年十二月十二日起至二零一零年八月三十一日止，月租為人民幣99,636元。月租並不包括管理費和其他開銷。</p>	該物業現時由 貴集團佔用作零售用途。	無商業價值

## 附註：

1. 深圳雅天妮飾品有限公司為 貴公司全資擁有的附屬公司。
2. 吾等已就該物業租賃協議的合法性獲 貴公司的中國法律顧問提供法律意見，內容(並不限於)下列各項：
  - (i) 出租人擁有該物業的業權，並有權將該物業出租。
  - (ii) 該租賃協議為合法、有效且強制執行。
  - (iii) 貴集團於租賃期間有權使用該物業。
  - (iv) 該租賃協議已於相關政府機關登記。

## 估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	於二零零八年 三月三十一日 現況下的資本值 港元
39. 中國 北京 東城區 王府井 大街138號 新東安廣場 3層339號舖	<p data-bbox="300 403 683 493">該物業包括一幢於一九九八年落成於機場內的6層高商業購物中心3層1個零售單位。</p> <p data-bbox="300 538 683 564">該物業的租用面積約為89平方米。</p> <p data-bbox="300 610 683 906">根據租賃協議，該物業已由一獨立第三方租予深圳雅天妮飾品有限公司，租期由二零零七年五月二十日起至二零一零年五月二十二日止，首年月租為人民幣76,223元，第二年為人民幣78,340元，第三年則為人民幣80,458元，或稅前銷售額的15%，以轉高者為準。月租並不包括管理費和其他開銷。</p>	該物業現時由 貴集團佔用作零售用途。	無商業價值

## 附註：

1. 深圳雅天妮飾品有限公司為 貴公司全資擁有的附屬公司。
2. 吾等已就該物業租賃協議的合法性獲 貴公司的中國法律顧問提供法律意見，內容(並不限於)下列各項：
  - (i) 出租人擁有該物業的業權，並有權將該物業出租。
  - (ii) 該租賃協議為合法、有效且強制執行。
  - (iii) 貴集團於租賃期間有權使用該物業。
  - (iv) 概無證據證明租賃協議已於相關政府機關登記，然而，並未登記將不會影響租約的有效性。貴集團已確認正處於與業主商討階段，以促成租賃登記。未進行登記不應處以罰款。

## 估值證書

## 第五類 — 貴集團在澳門租賃和佔用的物業權益

物業	概況和年期	佔用詳情	在二零零八年 三月三十一日 現況下的資本值 港元
40. 澳門 宋玉生廣場 180號 東南亞商業中心 10樓M室	該物業包括一幢約於一九九五年落成 的24層(連1層地庫)高商業大廈10 樓一個辦公室單位。  該物業的實用面積約為80.81平方米 (870平方尺)。	該物業現時由 貴集團佔用 作辦公室用途。	無商業價值
	根據 Arts Empire Macao Commercial Offshore Limited 與獨立第三方所訂 立的租賃協議，該物業已租予 Arts Empire Macao Commercial Offshore Limited，租期為兩年，由二零零七 年六月十一日起至二零零九年六月 十日止，月租13,000港元，包括管理 費。		

## 附註：

1. Arts Empire Macao Commercial Offshore Limited 為 貴公司全資擁有的附屬公司。
2. 吾等已就該物業租賃協議的合法性獲 貴公司的澳門法律顧問提供法律意見，內容(並不限於)下列各項：
  - (i) 租賃人擁有該物業的合法所有權，並有合法權利及權力將該物業租予 Arts Empire Macao Commercial Offshore Limited，而 Arts Empire Macao Commercial Offshore Limited 可根據該租賃協議所載條款，使用及佔用該物業作辦公室用途。
  - (ii) 根據澳門法律，除了有意清算印花稅之外，租賃協議無須向任何政府或私營實體登記或備案。
  - (iii) 該租賃協議合法、有效並對租賃人及 Arts Empire Macao Commercial Offshore Limited 具約束力。

## 估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	在二零零八年 三月三十一日 現況下的資本值 港元
41. 澳門 澳門威尼斯人 度假村 大運河購物中心 3樓2015及 2016號店	該物業包括一幢約於二零零七年落成 的3層高(連同1層地庫)購物中心3 樓2個零售單位。  該物業的總樓面面積約為150.97平方 米(1,625平方尺)。	該物業現時由 貴集團佔用 作零售用途。	無商業價值

根據就澳門威尼斯人度假村大運河購物中心一間店舖的使用權訂立的租賃協議、轉讓書及附加協議及函件，該物業已由獨立第三方租予雅富國際有限公司，為期三年，由二零零七年八月二十八日至二零一零年八月二十七日，基本月租262,620港元，另就每年超過同期應付該物業基本月租的營業額增收相等於15%營業額費。

## 附註：

1. 雅富國際有限公司為 貴公司全資擁有的附屬公司。
2. 吾等已就該物業租賃協議的合法性獲 貴公司的澳門法律顧問提供法律意見，內容(並不限於)下列各項：
  - (i) 出租人擁有該物業的有效業權，並有權向承租人授權使用該物業。
  - (ii) 出租人有權行使有關授出澳門威尼斯人度假村大運河購物中心一間店舖的使用權的協議。
  - (iii) 有關授出澳門威尼斯人度假村大運河購物中心一間店舖的使用權的協議、轉讓書及附加協議為合法及有效。
  - (iv) 行使轉讓書及附加協議並無違反或侵犯任何澳門法律或條例。
  - (v) 根據澳門法律，有關授出澳門威尼斯人度假村大運河購物中心一間店舖的使用權的協議、轉讓書及附加協議無須向任何政府或私營實體登記或備案。
  - (vi) 有關授出澳門威尼斯人度假村大運河購物中心一間店舖的使用權的協議、轉讓書及附加協議的所有稅項及徵費已全數繳付。
  - (vii) 根據有關授出澳門威尼斯人度假村大運河購物中心一間店舖的使用權的協議、轉讓書及附加協議的條款，承租人擁有單一獨家權利，使用及佔用該物業作零售用途。

## 估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	在二零零八年 三月三十一日 現況下的資本值 港元
42. 澳門 澳門威尼斯人 度假村 大運河購物中心 3樓2216號店	該物業包括一幢約於二零零七年落成的3層高(連同1層地庫)購物中心3樓1個零售單位。  該物業的樓面面積約為154.03平方米(1,658平方尺)。	該物業現時由 貴集團佔用作零售用途。	無商業價值
	根據就澳門威尼斯人度假村大運河購物中心一間店舖的使用權訂立的租賃協議、轉讓書及附加協議及函件，該物業已由獨立第三方預租予雅富國際有限公司，為期三年，由二零零八年一月二十四日至二零一一年一月二十三日，基本月租182,380港元，另就每年超過同期應付該物業基本月租的營業額增收相等於15%營業額費。		

## 附註：

1. 雅富國際有限公司為 貴公司全資擁有的附屬公司。
2. 吾等已就該物業租賃協議的合法性獲 貴公司的澳門法律顧問提供法律意見，內容(並不限於)下列各項：
  - (i) 出租人擁有該物業的有效業權，並有權向承租人授權使用該物業。
  - (ii) 出租人有權行使有關授出澳門威尼斯人度假村大運河購物中心一間店舖的使用權的協議。
  - (iii) 有關授出澳門威尼斯人度假村大運河購物中心一間店舖的使用權的協議、轉讓書及附加協議為合法及有效。
  - (iv) 行使轉讓書及附加協議並無違反或侵犯任何澳門法律或條例。
  - (v) 根據澳門法律，有關授出澳門威尼斯人度假村大運河購物中心一間店舖的使用權的協議、轉讓書及附加協議無須向任何政府或私營實體登記或備案。
  - (vi) 有關授出澳門威尼斯人度假村大運河購物中心一間店舖的使用權的協議、轉讓書及附加協議的所有稅項及徵費已全數繳付。
  - (vii) 根據有關授出澳門威尼斯人度假村大運河購物中心一間店舖的使用權的協議、轉讓書及附加協議的條款，承租人擁有單一獨家權利，使用及佔用該物業作零售用途。