

附錄四

物業估值

以下為獨立估值師仲量聯行西門有限公司就其於2009年6月30日對本集團的物業權益進行的估值而編撰的函件、估值概要及估值證書全文，以供載入本文件。



Jones Lang LaSalle Sallmanns Limited
17/F Dorset House Taikoo Place
979 King's Road Quarry Bay Hong Kong
tel +852 2169 6000 fax +852 2169 6001
Licence No: C-030171

仲量聯行西門有限公司
香港鰂魚涌英皇道979號太古坊多盛大廈17樓
電話 +852 2169 6000 傳真 +852 2169 6001
牌照號碼: C-030171

敬啟者：

茲遵照閣下指示，對中國利郎有限公司（「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」）及香港的物業權益進行估值。吾等確認曾視察、作出相關查詢及調查，並取得吾等認為必需的其他資料，以向閣下提供吾等對有關物業權益於2009年6月30日（「估值日」）的資本值的意見。

吾等對物業權益的估值乃指市值。所謂市值，就吾等所下定義而言，乃指「物業經過適當推銷後，由自願買方與自願賣方在知情、審慎及不受脅迫的情況下於估值日達成公平交易的估計交易金額」。

由於 貴集團所租賃的第一類及第五類物業權益屬於短期租賃性質，且不得轉租或分租，亦缺乏可觀的租金利潤，故吾等認為該等物業權益並無商業價值。

基於第二類物業權益的樓宇及建築物性質，以及其所處的特殊位置，故很可能並無相關可資比較的市場銷售個案。因此，物業權益是按其折舊重置成本基準進行估值。

折舊重置成本乃界定為「物業的目前重置（或重建）成本，減實際損耗及所有相關形式的陳舊及優化」。其乃根據目前土地用途的估計市值，加有關改造的目前重置（或重建）成本減

附錄四

物業估值

實際損耗及所有相關形式的陳舊及優化計算。物業權益的折舊重置成本視乎有關業務有否足夠的獲利能力而定。

吾等已採用直接比較法，對持作日後開發的第三類物業權益進行估值，當中假設物業權益在現況下騰空交吉，並參考有關市場上可資比較的銷售交易。

就截至估值日並無轉讓予 貴集團的第四類物業權益而言，吾等並無賦予該類物業任何商業價值，因此，該物業並不屬於 貴集團。

吾等估值時，乃假設賣方在市場上出售物業權益而並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資企業、管理協議或任何類似安排以影響物業權益的價值。

吾等的報告並無考慮所估值的任何物業權益所欠付的任何抵押、按揭或債項，亦無考慮在出售過程中可能產生的任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該物業概無附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等對物業權益進行估值時，已遵照香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第5章及第12號應用指引、英國皇家特許測量師學會出版的《皇家特許測量師學會估值準則》(第六版)，以及香港測量師學會出版的《香港測量師學會物業估值準則》(2005年第一版)所載的一切規定。

吾等在頗大程度上依賴 貴集團提供的資料，並已接納提供予吾等有關年期、規劃審批、法定通告、地役權、佔用詳情、租賃情況以及所有其他相關事宜的意見。

吾等已獲提供有關第一類物業權益的租賃協議，並就該等協議於香港土地註冊處進行查詢。然而，吾等並無查閱文件正本，以核實所有權或確定是否有任何修訂。

吾等曾獲出示有關位於中國的物業權益的各種業權文件副本，包括國有土地使用權證、房屋所有權證、房地產權證及正式圖則，並已作出相關查詢。在可能情況下，吾等已查閱文件的正本以核實位於中國的物業權益目前的業權、物業權益可能附帶的任何重大產權

本網上預覽資料集為草擬本。其中所載資料並不完整，亦可能作出變動。本網上預覽資料集應與本網上預覽資料集封面中的「警告」一節一併閱覽。

附錄四

物業估值

負擔或任何租賃修訂。吾等在頗大程度上依賴 貴公司中國法律顧問競天公誠律師事務所就 貴集團於中國的物業權益是否有效所提供的意見。

吾等並無進行詳細實地量度以核實有關物業的地盤面積是否準確，惟已假設吾等所獲業權文件及正式地盤圖則中所示的地盤面積均屬正確。所有文件及合約僅供參考，而所有尺寸、量度和面積均為約數。吾等並無進行任何實地量度。

吾等曾視察物業的外部，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無進行任何實地勘察，以確定土地狀況及設施是否適合用作日後發展。吾等假設各方面條件均屬良好而進行估值。此外，吾等並無進行任何結構測量，惟在視察過程中並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞，亦無就任何設施進行測試。

吾等並無理由懷疑 貴集團提供予吾等的資料是否真實及準確。吾等亦已向 貴集團尋求確認其所提供的資料並無遺漏任何重大事項。吾等認為已獲足夠資料以達致知情意見，且並無理由懷疑有任何重要資料遭到隱瞞。

除另有說明外，本報告內所列金額一律以人民幣(人民幣)為單位。

吾等的估值概要如下，並隨函附奉估值證書。

此致

香港
金鐘道89號
力寶中心第一座
34樓3402室
中國利郎有限公司
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

2009年[●]

附註： 彭樂賢為特許測量師，在中國物業估值行業擁有26年經驗，並在香港、英國及亞太區物業估值行業擁有29年經驗。

本網上預覽資料集為草擬本。其中所載資料並不完整，亦可能作出變動。本網上預覽資料集應與本網上預覽資料集封面中的「警告」一節一併閱覽。

附錄四

物業估值

估值概要

第一類 — 貴集團於香港租賃及佔用的物業權益

編號物業	於2009年6月30日 現況下的資本值 人民幣元
1. 香港 金鐘道89號 力寶中心 第一座34樓3402室	無商業價值
小計：	<u>零</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2009年6月30日 現況下的資本值 人民幣元	貴集團 應佔權益	於2009年6月30日 貴集團應佔資本值 人民幣元
2. 位於中國 福建省 晉江市 科技工業區 的一幅土地、十幢樓宇及 若干構築物	124,847,000	100%	124,847,000
小計：	<u>124,847,000</u>		<u>124,847,000</u>

本網上預覽資料集為草擬本。其中所載資料並不完整，亦可能作出變動。本網上預覽資料集應與本網上預覽資料集封面中的「警告」一節一併閱覽。

附錄四

物業估值

第三類 — 貴集團於中國為未來發展而持有的物業權益

編號物業	於2009年6月30日 現況下的資本值 人民幣元	貴集團 應佔權益	於2009年6月30日 貴集團應佔資本值 人民幣元
3. 位於中國 福建省 廈門市 集美區 僑英路 的一幅土地	無商業價值	100%	無商業價值
	小計：		
	<u> 零</u>		<u> 零</u>

第四類 — 貴集團於中國已訂約購置的物業權益

編號物業	於2009年6月30日 現況下的資本值 人民幣元	貴集團 應佔權益	於2009年6月30日 貴集團應佔資本值 人民幣元
4. 位於中國 河南省 鄭州市 金水區 未來路東面 及金水路南面的 曼哈頓廣場 第一及第二層 的12個單位	無商業價值	100%	無商業價值
	小計：		
	<u> 零</u>		<u> 零</u>

本網上預覽資料集為草擬本。其中所載資料並不完整，亦可能作出變動。本網上預覽資料集應與本網上預覽資料集封面中的「警告」一節一併閱覽。

附錄四

物業估值

第五類 — 貴集團於中國租賃及佔用的物業權益

編號	物業	於2009年6月30日	
		現況下的資本值	人民幣元
5.	位於中國福建省晉江市青陽鎮南環路利郎工業園的兩幢工業大樓、一幢7層高寫字樓的1至3層及5至7層	無商業價值	
6.	位於中國福建省晉江市梅嶺工業區的五幢樓宇	無商業價值	
7.	位於中國福建省廈門市集美區僑英路287號一幢6層高寫字樓第一層的一個單位	無商業價值	
8.	中國福建省廈門市集美區環珠路387號一幢5層高工業大樓的第4層	無商業價值	
9.	位於中國福建省龍巖市長汀縣經濟開發區第四期的3幢樓宇	無商業價值	
10.	中國上海市虹口區吳淞路218號寶礦國際大廈的第21層2107室	無商業價值	
		小計：	<u>零</u>
		於2009年6月30日	於2009年6月30日
		現況下的資本值	貴集團應佔的
		人民幣元	資本值
			人民幣元
總計：		<u>124,847,000</u>	<u>124,847,000</u>

附錄四

物業估值

估值證書

第一類 — 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2009年6月30日 現況下的資本值 人民幣元
1.	香港 金鐘道89號 力寶中心 第一座34樓3402室	<p>該物業包括一個位於1988年前後落成的45層辦公室樓宇34樓的單位。</p> <p>該單位的可租賃面積約為2,237平方米。</p> <p>該物業由East King Asia Limited (獨立第三方) 租予香港利郎國際有限公司(貴公司的間接全資附屬公司)，為期2年至2010年3月31日，月租為100,665港元，不包括差餉、管理費、空調費及所有其他開支。</p>	該物業目前由 貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值

附註：

1. 該物業的註冊業主為East King Asia Limited，備忘錄編號為07122802860084，日期為2007年12月7日。
2. 該物業之租賃協議已向印花稅署繳清全部印花稅。
3. 該物業受限於大廈公契(備忘錄編號為UB3824584，日期為1988年8月31日)，以及補充大廈公契(備忘錄編號為UB4877936，日期為1991年6月27日)。
4. 根據日期為2008年4月29日的租賃協議，該物業由East King Asia Limited(獨立第三方) 租予香港利郎國際有限公司，為期2年至2010年3月31日，月租為100,665港元，不包括差餉、管理費、空調費及所有其他開支。

本網上預覽資料集為草擬本。其中所載資料並不完整，亦可能作出變動。本網上預覽資料集應與本網上預覽資料集封面中的「警告」一節一併閱覽。

附錄四

物業估值

估值證書

第二類 — 貴集團於中國持有及佔用的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年6月30日 現況下的資本值 人民幣元
2.	位於中國 福建省 晉江市 科技工業園 的一幅土地、 十幢樓宇及 若干構築物	<p>該物業包括一幅地盤面積約85,267平方米的土地，其上建有於2007年及2009年分若干期落成的十幢樓宇及若干配套構築物。</p> <p>該等樓宇的總建築面積約為81,596.53平方米。</p> <p>該等樓宇主要包括工業大廈、宿舍及配套樓宇。</p> <p>有關配套構築物主要包括道路，管道及溝渠。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，年期為50年，於2058年3月25日屆滿，作工業用途。</p>	該物業目前由貴集團佔用作生產及配套辦公用途。	<p>124,847,000</p> <p>貴集團應佔100% 權益： 人民幣124,847,000元</p>

附錄四

物業估值

附註：

1. 根據於2008年4月3日晉江市國土資源局與 貴公司間接全資附屬公司利郎(中國)有限公司(「利郎中國」)簽訂的國有土地使用權出讓合同 — 晉地合2008掛字第001號，該物業的土地使用權已授予利郎中國作工業用途，年期為50年，於2058年3月25日屆滿。地價為人民幣27,129,400元。
2. 根據國有土地使用權證晉國用(2008)第00335號，一幅地盤面積約85,267平方米的的土地的使用權已授予利郎中國作工業用途，年期為50年，於2058年3月25日屆滿。
3. 根據房屋所有權證晉房權證青陽字第01-200470-001號，十幢總建築面積約81,596.53平方米的樓宇由利郎中國擁有。
4. 貴公司中國法律顧問已就物業權益向吾等提供法律意見，其中包括下列各項：
 - a. 根據國有土地使用權合同所規定的條件及有效條款，利郎中國為該物業的土地使用權的唯一擁有人，並擁有合法權利使用、轉讓、租賃或抵押該物業的土地使用權；
 - b. 利郎中國為該物業的十幢樓宇的唯一擁有人，並擁有合法權利佔用、使用、租賃、抵押或以其他方式處置該等樓宇；及
 - c. 該物業並無受限於抵押或任何其他產權負擔。

附錄四

物業估值

估值證書

第三類 — 貴集團於中國為未來發展而持有的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年6月30日 現況下的資本值 人民幣元
3.	位於中國 福建省 廈門市 集美區 僑英路 的一幅土地	該物業包括一幅地盤面積約 66,502.84平方米的土地。 該物業獲授的土地使用權為期50 年，將於2056年12月27日屆滿， 作工業用途。	該物業現正空置。	無商業價值

附註：

1. 根據於2006年12月31日廈門市國土資源與房產管理局集美分局與 貴公司間接全資附屬公司利郎(廈門)服飾有限公司(「利郎廈門」)所簽訂的一份廈門市集美區國有土地使用權有償使用合同，一幅地盤面積約66,502.84平方米的土地的土地使用權已訂約授予利郎廈門，年期為50年，於2056年12月27日屆滿，作工業用途。地價為人民幣9,975,427.2元。根據廈門市國土資源與房產管理局集美分局與利郎廈門於2007年4月18日就上述合同所訂立的補充合同，上述土地主要工程的開工時間不得超過2007年10月31日，施工期限不得超過2008年6月30日。根據隨後各種官方文件，並據利郎廈門所告知，上述土地主要工程的開工時間已獲准延期至2009年12月31日。該等主要工程須於獲豁免繳納閒置土地費期間內，開工一年後竣工。
2. 根據一份房地產證 — 廈地房證字第00005964號，一幅地盤面積約66,502.84平方米的土地的土地使用權已授予利郎廈門，年期為50年，於2056年12月27日屆滿，作工業用途。
3. 於評估該物業時，由於該物業不可自由轉讓，吾等於估值日並無賦予該物業任何商業價值。然而，吾等認為，該物業於估值日的資本值為人民幣31,916,000元，當中假設該物業可自由轉讓，無需支付額外地價。

本網上預覽資料集為草擬本。其中所載資料並不完整，亦可能作出變動。本網上預覽資料集應與本網上預覽資料集封面中的「警告」一節一併閱覽。

附錄四

物業估值

4. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業的法律意見，其中包括下列各項：
 - a. 利郎廈門為該物業土地使用權的唯一業主；及
 - b. 根據國有土地使用權有償使用合同所規定的條件及有效條款，利郎廈門有合法權利使用、轉讓、租賃或抵押該物業的土地使用權予第三方。利郎廈門須於轉讓、租賃或抵押該物業的土地使用權之前申請獲得有關地方機構的批准及／或支付額外地價或租賃利潤。
 - c. 該物業並無受限於抵押或任何其他產權負擔。

本網上預覽資料集為草擬本。其中所載資料並不完整，亦可能作出變動。本網上預覽資料集應與本網上預覽資料集封面中的「警告」一節一併閱覽。

附錄四

物業估值

估值證書

第四類 — 貴集團於中國已訂約購置的物業權益

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2009年6月30日 現況下的資本值 人民幣元
4.	位於中國 河南省 鄭州市 金水區 未來路東面及 金水路南面的 曼哈頓廣場 第一及第二層的 12個單位	該物業包括一幢於2008年前後完工的三層高商業樓宇第一及第二層的12個商用單位。 該等單位的總建築面積約為1,066.67平方米。	該物業目前空置。	無商業價值

附註：

1. 利郎(中國)有限公司(「利郎中國」)已於2008年7月10日與河南昇龍置業有限公司(一名獨立第三方)簽訂12份商品房買賣合同，以總代價人民幣28,905,930元購買總建築面積為1,066.67平方米的12個單位，誠如 貴集團確認，該代價於估值日期已悉數繳清。
2. 於估值日期，該物業的房屋所有權證並不歸屬利郎中國，因此，吾等並無賦予該物業任何商業價值。然而，假設已取得所有相關的業權證，且該物業可自由轉讓，我們認為我們賦予該物業於估值日期的資本值為人民幣33,260,000元(作參考之用)。
3. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問就有關物業權益提供法律意見，其中包括下列各項：
 - a. 有關商品房買賣合同根據中國法律為有效、具約束力及可強制執行，條件為該物業須符合中國法律及相關法規所規定的預售條件；及
 - b. 利郎中國將有權自由轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業，條件為已取得該物業的相關業權證明。

附錄四

物業估值

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2009年6月30日
				現況下的資本值 人民幣元
5.	位於中國 福建省 晉江市 青陽鎮 南環路 利郎工業園 的兩幅土地、 兩幢工業大樓、 一幢7層高 工業大樓的 1至3層及 5至7層	該物業包括總地盤面積約為 10,282.66平方米的兩幅土地、兩 幢工業大樓及一幢於2004年前後 落成的7層高工業大樓的1至3層及 5至7層。 該等樓宇的總建築面積約為 28,066.57平方米。 該物業由 貴公司的關連方金郎 (福建)投資有限公司租予利郎(中 國)有限公司(「利郎中國」)，租期 分別自2008年3月1日及2009年3 月1日起至2010年12月31日屆滿， 總季租為人民幣543,695元，不包 括管理費、水電費。	該物業目前由 貴集 團佔用作辦公室、展 覽及員工宿舍用途。	無商業價值

附註：

1. 根據日期為2008年5月26日的租賃協議，一幅地盤面積約為7,418平方米的土地及建於其上的總建築面積約為17,095.01平方米的兩幢工業大樓(部份物業)由關連方租予利郎中國，為期兩年零十個月，自2008年3月1日起至2010年12月31日屆滿，季租金為人民幣329,750元，不包括管理費及水電費。
2. 根據日期為2009年3月1日的租賃協議，一幅地盤面積約為2,864.66平方米的土地及建於其上的總建築面積約為10,971.56平方米的7層高工業大樓(第4層除外)(另一部份物業)由關連方租予利郎中國，

本網上預覽資料集為草擬本。其中所載資料並不完整，亦可能作出變動。本網上預覽資料集應與本網上預覽資料集封面中的「警告」一節一併閱覽。

附錄四

物業估值

為期一年零十個月，自2009年3月1日起至2010年12月31日屆滿，季租金為人民幣213,945元，不包括管理費及水電費。

3. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問就該物業的租賃協議合法性提供法律意見，其中包括下列各項：
 - a. 出租人為該物業的合法業主及擁有合法權利出租該物業；
 - b. 該租賃協議根據中國法律為合法、具約束力及可強制執行；及
 - c. 該租賃協議已向有關地方當局登記。

附錄四

物業估值

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2009年6月30日 現況下的資本值 人民幣元
6.	位於中國 福建省 晉江市 梅嶺工業區 的一幅土地及 5幢工業大樓	<p>該物業包括一幅地盤面積約為7,331平方米的土地及於2004年前後在該土地上落成的5幢工業大樓。</p> <p>該等樓宇的總建築面積約為12,236平方米。</p> <p>該物業由一名獨立第三方租予利郎(中國)有限公司(「利郎中國」)，為期2年，於2010年2月28日屆滿，2008年季租金為人民幣234,931.2元及2009年季租金為人民幣277,512.5元，不包括管理費、水電費。</p>	該物業目前由 貴集團佔用作生產用途。	無商業價值

附註：

1. 根據一項租賃協議，該物業由一名獨立第三方租予利郎中國，為期2年，於2010年2月28日屆滿，2008年季租金為人民幣234,931.2元及2009年季租金為人民幣277,512.5元，不包括管理費、水電費。
2. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問就該物業的租賃協議合法性提供法律意見，其中包括下列各項：
 - a. 由於出租人的營業執業於訂立租賃協議前被有關機關撤回，故租賃協議或會被破產清算組或有關法院定為無效或被終止；
 - b. 利郎中國面臨無法繼續佔用物業的風險；及
 - c. 利郎中國不會因出租及佔用該物業而遭致任何罰款。

本網上預覽資料集為草擬本。其中所載資料並不完整，亦可能作出變動。本網上預覽資料集應與本網上預覽資料集封面中的「警告」一節一併閱覽。

附錄四

物業估值

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2009年6月30日 現況下的資本值 人民幣元
7.	位於中國福建省 廈門市集美區 僑英路287號 一幢6層高寫字樓第 一層的一個單位	<p>該物業包括一個位於一幢於2002年前後竣工的6層高寫字樓第一層的單位及其土地使用權。</p> <p>該物業的建築面積約為80.64平方米。</p> <p>該物業由一名獨立第三方租予利郎(廈門)服飾有限公司(「利郎廈門」)，租期為一年，於2009年8月15日屆滿，月租為人民幣1,672.5元，不包括管理費、水電費。</p> <p>該租賃協議已於估值日後終止。</p>	該物業於估值日由貴集團估用作辦公用途。	無商業價值

附註：

1. 根據一項租賃協議，該物業由一名獨立第三方租予利郎廈門，租期為一年，於2009年8月15日屆滿，月租為人民幣1,627.5元，不包括管理費、水電費。
2. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問就該物業的租賃協議合法性提供法律意見，其中包括下列各項：
 - a. 出租人為該物業的合法業主及擁有合法權利出租該物業；
 - b. 該租賃協議根據中國法律為合法、具約束力及可強制執行；及
 - c. 該租賃協議已向有關地方當局登記。

本網上預覽資料集為草擬本。其中所載資料並不完整，亦可能作出變動。本網上預覽資料集應與本網上預覽資料集封面中的「警告」一節一併閱覽。

附錄四

物業估值

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年6月30日 現況下的資本值 人民幣元
8.	中國福建省廈門市 集美區環珠路387號 一幢5層高工業大樓 的第4層	該物業包括一幢於2008年前後竣工的5層高工業大樓的第4層。 該物業的建築面積約為1,170.28平方米。 該物業由一名獨立第三方租予利郎(廈門)服飾有限公司(「利郎廈門」)，租期於2010年5月31日屆滿，月租為人民幣11,702.8元，不包括管理費、水電費。	該物業目前由 貴集團佔用作生產用途。	無商業價值

附註：

1. 根據一項租賃協議，該物業由一名獨立第三方租予利郎廈門，租期於2010年5月31日屆滿，月租為人民幣11,702.8元，不包括管理費、水電費。
2. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問就該物業的租賃協議合法性提供法律意見，其中包括下列各項：
 - a. 出租人為該物業的合法業主及擁有合法權利出租該物業；
 - b. 該租賃協議根據中國法律為合法、具約束力及可強制執行；及
 - c. 該租賃協議已向有關地方當局登記。

附錄四

物業估值

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年6月30日 現況下的資本值 人民幣元
9.	位於中國福建省龍巖市長汀縣經濟開發區第四期的3幢樓宇	<p>該物業包括3幢於2009年前後竣工的樓宇。</p> <p>該物業的總建築面積約為22,281.2平方米。</p> <p>該物業由一名獨立第三方租予利郎(廈門)服飾有限公司(「利郎廈門」)，租期為一年，於2010年3月31日屆滿，季租為人民幣364,158元，不包括管理費、水電費。</p>	該物業目前由 貴集團佔用，作辦公室、倉庫、生產及員工宿舍用途。	無商業價值

附註：

1. 根據一項租賃協議，該物業由一名獨立第三方租予利郎廈門，租期為一年，於2010年3月31日屆滿，季租為人民幣364,158元，不包括管理費、水電費。
2. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問就該物業的租賃協議合法性提供法律意見，其中包括下列各項：
 - a. 出租人為該物業的合法業主及擁有合法權利出租該物業；
 - b. 該租賃協議根據中國法律為合法、具約束力及可強制執行；及
 - c. 該租賃協議已向有關地方當局登記。

本網上預覽資料集為草擬本。其中所載資料並不完整，亦可能作出變動。本網上預覽資料集應與本網上預覽資料集封面中的「警告」一節一併閱覽。

附錄四

物業估值

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2009年6月30日 現況下的資本值 人民幣元
10.	中國上海市虹口區吳淞路218號寶礦國際大廈的第21層2107室	<p>該物業包括一間位於一幢於2006年前後竣工的36層高寫字樓的第21層的辦公室。</p> <p>該物業的建築面積約為229.41平方米。</p> <p>該物業由一名獨立第三方租予利郎中國，租期為兩年，於2010年10月19日屆滿，月租為人民幣43,262.9元，不包括管理費、水電費。</p>	該物業目前由 貴集團估用作辦公用途。	無商業價值

附註：

1. 根據一項租賃協議及其補充條款，該物業由一名獨立第三方租予利郎中國，租期為兩年，於2010年10月19日屆滿，月租為人民幣43,262.9元，不包括管理費、水電費。
2. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問就該物業的租賃協議合法性提供法律意見，其中包括下列各項：
 - a. 出租人為該物業的合法業主及擁有合法權利出租該物業；
 - b. 該租賃協議根據中國法律為合法、具約束力及可強制執行；
 - c. 該租賃協議尚未向有關地方當局登記，但該協議的有效性不受影響；
 - d. 該物業受一項抵押的規限，且一旦抵押權於租賃期內獲得實現，則該租賃協議對受讓人不具約束力。