

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄三

物業估值

下文載列獨立估值師高緯評值及專業顧問有限公司就其於二零一零年五月三十一日對本集團的物業權益進行估值而發出的函件、估值概要及估值證書，以供載入本文件。

高緯評值及專業顧問有限公司

香港中環皇后大道中五號

衡怡大廈六樓

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，對國泰君安國際控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱為「貴集團」）於香港持有的物業權益進行估值。我們確認已進行實地視察、並作出相關查詢及查冊，以及蒐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二零一零年五月三十一日（「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，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於估值日就一項物業進行交易的估計金額」。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄三

物業估值

我們對該等物業權益進行估值時，已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章；英國皇家測量師學會頒佈並於二零零八年一月一日生效的《皇家特許測量師學會估值準則》(第六版)；及香港測量師學會頒佈並於二零零五年一月一日起生效的《香港測量師學會物業估值準則》(二零零五年第一版)所載的所有規定。

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。

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的地盤面積的準確性，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。我們並無實地進行量度。

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

我們採用了直接比較法對第一類物業權益進行估值，即假設該等物業權益按現有狀況交吉出售，並參考相關市場可資比較的銷售交易案例。

我們採用了投資法對第二類物業權益進行估值，即通過計算根據現有租約產生的物業租金收入淨額，並加上現有租約完結後該等物業權益於市場放租所得的預計租金收入，以一個合適的資本化比率計算該等物業權益的價值。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄三

物業估值

就 貴集團租用的第三類物業權益而言，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。

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

我們已獲 貴集團提供多份業權文件的摘要，並於香港土地註冊處進行查冊。在可能的情況下，我們已查閱文件正本以核實第一類及第二類物業權益的現有業權，及可能附帶於物業權益的任何重大產權負擔或任何租賃修訂。

貨幣及匯率

除另有說明外，本報告所載的所有金額均以港元為單位。

我們的估值概述如下，並隨函附奉估值證書。

此致

國泰君安國際控股有限公司
香港
皇后大道中181號
新紀元廣場
低座27樓
董事會 台照

代表
高緯評值及專業顧問有限公司
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

二零一零年●

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超逾12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，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄三

物業估值

估值概要

第一類－貴集團於香港擁有及佔用的物業權益

編號物業	於二零一零年 五月三十一日 現況下的市值 港元	貴集團 應佔權益	貴集團應佔於 二零一零年 五月三十一日 現況下的市值 港元
1. 香港 皇后大道中181號 新紀元廣場低座 27樓辦公室 及28樓辦公室 2803-06室	266,300,000	100%	266,300,000
2. 香港 皇后大道中183號 及永樂街33號 新紀元廣場高座 中遠大廈三樓 第315號停車位	1,300,000	100%	1,300,000
	小計：		267,600,000
	267,600,000		267,600,000

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄三

物業估值

第二類－貴集團於香港將予閒置留待擁有人日後佔用的物業權益

編號物業	於二零一零年 五月三十一日 現況下的市值 港元	貴集團 應佔權益	貴集團應佔於 二零一零年 五月三十一日 現況下的市值 港元
3. 香港 皇后大道中181號 新紀元廣場低座 28樓辦公室 2801-02室	65,500,000	100%	65,500,000
4. 香港 皇后大道中183號及永樂街33號 新紀元廣場高座 中遠大廈三樓 第316號停車位	1,300,000	100%	1,300,000
5. 香港 皇后大道中183號及永樂街33號 新紀元廣場高座 中遠大廈三樓 第317號停車位	1,300,000	100%	1,300,000
6. 香港 皇后大道中183號及永樂街33號 新紀元廣場高座 中遠大廈三樓 第320號停車位	1,300,000	100%	1,300,000
小計：	69,400,000		69,400,000

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄三

物業估值

第三類－貴集團於香港租賃及佔用的物業權益

編號物業	於二零一零年 五月三十一日 現況下的市值 港元	貴集團 應佔權益	貴集團應佔於 二零一零年 五月三十一日 現況下的市值 港元
7. 香港 皇后大道中181號 新紀元廣場低座 26樓辦公室2601-03室	無商業價值	不適用	零
8. 香港 皇后大道中181號 新紀元廣場低座 26樓辦公室2606室	無商業價值	不適用	零
9. 香港灣仔 皇后大道東222號 GardenEast第1503室	無商業價值	不適用	零
小計：	零		零
總計：	<u>337,000,000</u>		<u>337,000,000</u>

估值證書

第一類－貴集團於香港擁用及佔用的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 五月三十一日 現況下的市值 港元
1. 香港 皇后大道中 181號新紀元 廣場低座 27樓辦公室 及28樓辦 公室2803-06室	該物業包括約於一九九八年落成的新紀元廣場29層高寫字樓(稱為「低座」)(加一層地庫)第27層整層及第28層部分。 該物業總建築面積約為23,601平方呎。	該物業現時由貴集團佔用作辦公用途。	266,300,000 (貴集團應佔其 100%權益： 266,300,000 港元)
內地段第8911號116,009部分中1,064部分及餘下部分(低座第27樓)；	該地段乃根據第UB12479號換地條件持有，年期自一九九七年六月二十五日起至二零四七年六月三十日到期。該物業現時應付地租相當於該物業現時每年應課差餉租值的3%。		
內地段第8911號116,009部分中1,064部分及餘下部分(低座第28樓)			

附註：一

1. 根據日期為二零零九年十月十五日的註冊備忘錄第09110901080029號，該物業的註冊業主為貴公司直接全資附屬公司國泰君安(香港)有限公司。該物業的代價為332,074,080港元(部分)。
2. 該發展項目受平邊契約(內容有關內地段第8911號的A、B、C段及餘下部分)規限，詳情見日期為一九九七年十一月十九日的註冊備忘錄第UB7369238號。
3. 該發展項目受以Urban Property Management Limited(「管理人」)為受益人的公契及管理協議規限，詳情見日期為一九九七年十一月十九日的註冊備忘錄第UB7369240號。
4. 該發展項目受佔用許可證(編號為H18/98)規限，詳情見日期為一九九八年三月二十六日的註冊備忘錄UB7486509號。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄三

物業估值

5. 該發展項目受公用契約規限，詳情見日期為一九九八年三月二十六日的註冊備忘錄第UB7565328號。
6. 該發展項目受批約修訂書(內容有關內地段第8911號的第A、B、C段及餘下部分)規限，詳情見日期為一九九八年八月二十九日的註冊備忘錄第UB7565329號。
7. 該發展項目受授出地役權契約規限，詳情見日期為一九九八年九月二十五日的註冊備忘錄第UB7592827號。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 五月三十一日 現況下的市值 港元
2. 香港 皇后大道中 183號及 永樂街33號 新紀元廣場高座 中遠大廈 三樓第315號 停車位 內地段第8911 號116,009部分 中13部分及餘 下部分	該物業包括約於一九九八年落成的新紀元廣場50層高寫字樓(稱為「高座」)第3層停車位。 該地段乃根據第UB12479號換地條件持有，年期自一九九七年六月二十五日起至二零四七年六月三十日到期。該物業現時應付地租相當於該物業現時每年應課差餉租值的3%。	該物業現時由貴集團佔用作停車用途。	1,300,000 (貴集團應佔其 100%權益： 1,300,000 港元)
附註：—			
1. 根據日期為二零零九年十月十五日的註冊備忘錄第09110901080029號，該物業的註冊業主為 貴公司直接全資附屬公司國泰君安(香港)有限公司。該物業的代價為332,074,080港元(部分)。			
2. 該發展項目受平邊契約(內容有關內地段第8911號的第A、B、C段及餘下部分)規限，詳情見日期為一九九七年十一月十九日的註冊備忘錄第UB7369238號。			
3. 該發展項目受以Urban Property Management Limited(「管理人」)為受益人的公契及管理協議規限，詳情見日期為一九九七年十一月十九日的註冊備忘錄第UB7369240號。			
4. 該樓宇受轉讓同意書規限，詳情見日期為一九九七年十一月五日的註冊備忘錄第UB7486508號。			
5. 該發展項目受佔用許可證(編號為H18/98)規限，詳情見日期為一九九八年三月二十六日的註冊備忘錄第UB7486509號。			
6. 該發展項目受公用契約規限，詳情見日期為一九九八年三月二十六日的註冊備忘錄第UB7565328號。			
7. 該發展項目受批約修訂書(內容有關內地段第8911號的第A、B、C段及餘下部分)規限，詳情見日期為一九九八年八月二十九日的註冊備忘錄第UB7565329號。			
8. 該發展項目受授出地役權契約規限，詳情見日期為一九九八年九月二十五日的註冊備忘錄第UB7592827號。			

估值證書

第二類－貴集團於香港將予閒置留待擁有人日後佔用的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 五月三十一日 現況下的市值 港元
3. 香港 皇后大道中 181號新紀元 廣場低座 28樓辦公室 2801-02室	該物業包括約於一九九八年落成的新紀元廣場29層高寫字樓(稱為「低座」)(加一層地庫)第28層兩個辦公單位。 該物業總建築面積約為5,559平方呎。	該物業現時租賃予獨立第三方，須每月繳付租金282,315.20港元，不包括差餉、管理費及冷氣費。誠如貴集團告知，該物業將會於現有租賃期限屆滿後收回供擁有人佔用。	65,500,000 (貴集團應佔其100%權益： 65,500,000 港元)
內地段第8911號116,009部分中1,064部分及餘下部分 (低座第28樓)	該地段乃根據第UB12479號換地條件持有，年期自一九九七年六月二十五日起至二零四七年六月三十日到期。該物業現時應付地租相當於該物業現時每年應課差餉租值的3%。		

附註：一

1. 根據日期為二零零九年十月十五日的註冊備忘錄第09110901080029號，該物業註冊業主為貴公司直接全資附屬公司國泰君安(香港)有限公司。該物業的代價為332,074,080港元(部分)。
2. 根據該物業前業主Millennium (BVI) No. 2 Limited與EBay International Hong Kong Limited(「承租人」)於二零零七年九月十一日訂立的租賃協議，該物業租賃予承租人，為期三年，自二零零七年十二月二十四日起至二零一零年十二月二十三日屆滿(包括首尾兩日)，月租為282,315.20港元，不包括差餉、管理費及冷氣費。
3. 根據上述附註1所述之轉讓，該物業由Millennium (BVI) No. 2 Limited轉讓予國泰君安(香港)有限公司，惟須(其中包括)遵守上述附註2所述租賃協議。國泰君安(香港)有限公司應全權負責遵守並執行上述授權協議項下一切條款及條件。
4. 該發展項目受平邊契約(內容有關內地段第8911號的第A、B、C段及餘下部分)規限，詳情見日期為一九九七年十一月十九日的註冊備忘錄第UB7369238號。

5. 該發展項目受以Urban Property Management Limited (「管理人」) 為受益人的公契及管理協議規限，詳情見日期為一九九七年十一月十九日的註冊備忘錄第UB7369240號。
6. 該發展項目受佔用許可證(編號為H18/98)規限，詳情見日期為一九九八年三月二十六日的註冊備忘錄第UB7486509號。
7. 該發展項目受公用契約規限，詳情見日期為一九九八年三月二十六日的註冊備忘錄第UB7565328號。
8. 該發展項目受批約修訂書(內容有關內地段第8911號的第A、B、C段及餘下部分)規限，詳情見日期為一九九八年八月二十九日的註冊備忘錄第UB7565329號。
9. 該發展項目受授出地役權契約規限，詳情見日期為一九九八年九月二十五日的註冊備忘錄第UB7592827號。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 五月三十一日 現況下的市值 港元
4. 香港 皇后大道中 183號及 永樂街33號 新紀元廣場高座 中遠大廈 三樓 第316號停車位 內地第8911號 116,009部分中 13部分及 餘下部分	該物業包括約於一九九八年落成的新紀元廣場50層高寫字樓(稱為「高座」)第3層的一個停車位。 該地段乃根據第UB12479號換地條件持有，年期自一九九七年六月二十五日起至二零四七年六月三十日到期。該物業現時應付地租相當於該物業現時每年應課差餉租值的3%。	該物業現時授權予獨立第三方，須每月繳付授權費4,000港元，包括差餉及管理費。誠如貴集團告知，該物業將會於現有授權期限屆滿後收回供擁有人佔用。	1,300,000 (貴集團應佔其100%權益： 1,300,000 港元)

附註：—

1. 根據日期為二零零九年十月十五日的註冊備忘錄第09110901080029號，該物業的註冊業主為貴公司直接全資附屬公司國泰君安(香港)有限公司。該物業的代價為332,074,080港元(部分)。
2. 根據該物業前業主Millennium (BVI) No. 2 Limited與Blue Moon Group Limited(「授權人」)於二零零九年六月十一日訂立的授權協議，該物業自二零零九年六月一日授予授權人，除非及直至該協議根據其條款另行釐定後方告終止。應付授權費為每月4,000港元，包括差餉及管理費。
3. 根據上述附註1所述之轉讓，該物業由Millennium (BVI) No. 2 Limited轉讓予國泰君安(香港)有限公司，惟須(其中包括)遵守上述附註2所述授權協議。國泰君安(香港)有限公司須全權負責遵守並履行授權人將予遵守及履行的上述授權協議項下一切條款及條件。
4. 該發展項目受平邊契約(內容有關內地段第8911號的第A、B、C段及餘下部分)規限，詳情見日期為一九九七年十一月十九日的註冊備忘錄第UB7369238號。
5. 該發展項目受以Urban Property Management Limited(「管理人」)為受益人的公契及管理協議規限，詳情見日期為一九九七年十一月十九日的註冊備忘錄第UB7369240號。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄三

物業估值

6. 該樓宇受轉讓同意書規限，詳情見日期為一九九七年十一月五日的註冊備忘錄第UB7486508號。
7. 該發展項目受佔用許可證(編號為H18/98)規限，詳情見日期為一九九八年三月二十六日的註冊備忘錄第UB7486509號。
8. 該發展項目受公用契約規限，詳情見日期為一九九八年三月二十六日的註冊備忘錄第UB7565328號。
9. 該發展項目受批約修訂書(內容有關內地段第8911號的第A、B、C段及餘下部分)規限，詳情見日期為一九九八年八月二十九日的註冊備忘錄第UB7565329號。
10. 該發展項目受授出地役權契約規限，詳情見日期為一九九八年九月二十五日的註冊備忘錄第UB7592827號。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 五月三十一日 現況下的市值 港元
5. 香港 皇后大道中 183號及 永樂街33號 新紀元廣場高座 中遠大廈 三樓第317號 停車位 內地第8911號 116,009部分中 13部分及 餘下部分	該物業包括約於一九九八年落成的新紀元廣場50層高寫字樓(稱為「高座」)第3層的一個停車位。 該地段乃根據第UB12479號換地條件持有，年期自一九九七年六月二十五日起至二零四七年六月三十日到期。該物業現時應付地租相當於該物業現時每年應課差餉租值的3%。	該物業現時授權予獨立第三方，須每月繳付授權費4,000港元，包括差餉及管理費。誠如貴集團告知，該物業將會於現有授權期限屆滿後收回供擁有人佔用。	1,300,000 (貴集團應佔其100%權益： 1,300,000 港元)

附註：—

1. 根據日期為二零零九年十月十五日的註冊備忘錄第09110901080029號，該物業的註冊業主為貴公司直接全資附屬公司國泰君安(香港)有限公司。該物業的代價為332,074,080港元(部分)。
2. 根據該物業前業主Millennium (BVI) No. 2 Limited與中信國華國際工程承包(海外)有限公司(「授權人」)於二零零三年十月一日訂立的授權協議，該物業自二零零三年十月一日授予授權人，除非及直至該協議根據其條款另行釐定後方告終止。授權費為每月4,000港元，包括差餉及管理費。
3. 根據上述附註1所述之轉讓，該物業由Millennium (BVI) No. 2 Limited轉讓予國泰君安(香港)有限公司，惟須(其中包括)遵守上述附註2所述授權協議。國泰君安(香港)有限公司須全權負責遵守並履行授權人將予遵守及履行的上述授權協議項下一切條款及條件。
4. 該發展項目受平邊契約(內容有關內地段第8911號的第A、B、C段及餘下部分)規限，詳情見日期為一九九七年十一月十九日的註冊備忘錄第UB7369238號。
5. 該發展項目受以Urban Property Management Limited(「管理人」)為受益人的公契及管理協議規限，詳情見日期為一九九七年十一月十九日的註冊備忘錄第UB7369240號。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄三

物業估值

6. 該樓宇受轉讓同意書規限，詳情見日期為一九九七年十一月五日的註冊備忘錄第UB7486508號。
7. 該發展項目受佔用許可證(編號為H18/98)，詳情見日期為一九九八年三月二十六日的註冊備忘錄第UB7486509號。
8. 該發展項目受公用契約規限，詳情見日期為一九九八年三月二十六日的註冊備忘錄第UB7565328號。
9. 該發展項目受批約修訂書(內容有關內地段第8911號上的第A、B、C段及餘下部分)規限，詳情見日期為一九九八年八月二十九日的註冊備忘錄第UB7565329號。
10. 該發展項目受授出地役權契約規限，詳情見日期為一九九八年九月二十五日的註冊備忘錄第UB7592827號。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 五月三十一日 現況下的市值 港元
6. 香港 皇后大道中 183號及 永樂街33號 新紀元廣場高座 中遠大廈 三樓第320號 停車位 內地第8911號 116,009部分中 13部分及 餘下部分	該物業包括約於一九九八年落成的新紀元廣場50層高寫字樓(稱為「高座」)第3層的一個停車位。 該地段乃根據第UB12479號換地條件持有，年期自一九九七年六月二十五日起至二零四七年六月三十日到期。該物業現時應付地租相當於該物業現時每年應課差餉租值的3%。	該物業現時授權予獨立第三方，須每月繳付授權費4,000港元，包括差餉及管理費。誠如貴集團告知，該物業將會於現有授權期限屆滿後收回供擁有人佔用。	1,300,000 (貴集團應佔其100%權益： 1,300,000 港元)

附註：—

1. 根據日期為二零零九年十月十五日的註冊備忘錄第09110901080029號，該物業的註冊業主為貴公司直接全資附屬公司國泰君安(香港)有限公司。該物業的代價為332,074,080港元(部分)。
2. 根據該物業前業主Millennium (BVI) No. 2 Limited與Hung Sing Securities Limited(「受權人」)於二零零九年八月二十九日訂立的授權協議，該物業自二零零九年八月二十五日授予受權人，除非及直至該協議根據其條款另行釐定後方告終止。授權費為每月4,000港元，包括差餉及管理費。
3. 根據上述附註1所述之轉讓，該物業由Millennium (BVI) No. 2 Limited轉讓予國泰君安(香港)有限公司，惟須(其中包括)遵守上述附註2所述授權協議。國泰君安(香港)有限公司須全權負責遵守並履行授權人將予遵守及履行的上述授權協議項下一切條款及條件。
4. 該發展項目受平邊契約(內容有關內地地段第8911號上的第A、B、C段及餘下部分)規限，詳情見日期為一九九七年十一月十九日的註冊備忘錄第UB7369238號。
5. 該發展項目受以Urban Property Management Limited(「管理人」)為受益人的公契及管理協議規限，詳情見日期為一九九七年十一月十九日的註冊備忘錄第UB7369240號。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄三

物業估值

6. 該樓宇受轉讓同意書規限，詳情見日期為一九九七年十一月五日的註冊備忘錄第UB7486508號。
7. 該發展項目受佔用許可證(編號為H18/98)規限，詳情見日期為一九九八年三月二十六日的註冊備忘錄第UB7486509號。
8. 該發展項目受公用契約規限，詳情見日期為一九九八年三月二十六日的註冊備忘錄第UB7565328號。
9. 該發展項目受批約修訂書(內容有關內地段第8911號的第A、B、C段及餘下部分)規限，詳情見日期為一九九八年八月二十九日的註冊備忘錄第UB7565329號。
10. 該發展項目受授出地役權契約規限，詳情見日期為一九九八年九月二十五日的註冊備忘錄第UB7592827號。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄三

物業估值

估值證書

第三類－貴集團於香港租賃及佔用的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 五月三十一日 現況下的市值 港元
7. 香港 皇后大道中 181號新紀元 廣場低座 26樓辦公室 2601-03室	該物業包括約於一九九八年落成的新紀元廣場29層高寫字樓(稱為「低座」)(加一層地庫)第26層上三個辦公單位。 該物業總建築面積約為8,112平方呎。	該物業現時由貴集團佔用作辦公用途。	無商業價值
內地第8911號 116,009部分中 1,145部分及 餘下部分 (低座第26樓)	該物業乃國泰君安(香港)有限公司向獨立第三方租賃，租期自二零零九年十月十六日起至二零一一年三月十五日期滿，月租為275,808港元，不包括差餉、管理費及冷氣費。		

附註：—

1. 根據Millennium (BVI) No. 2 Limited(「業主」)與貴公司直接全資附屬公司國泰君安(香港)有限公司(「承租人」)於二零零九年十月十五日訂立的租賃協議，該物業租賃予承租人，租期自二零零九年十月十六日起至二零一一年三月十五日屆滿，月租為275,808港元，不包括差餉、管理費及冷氣費。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 五月三十一日 現況下的市值 港元
8. 香港 皇后大道中 181號新紀元 廣場低座26樓 辦公室2606室	該物業包括約於一九九八年落成的新紀元廣場29層高寫字樓(稱為「低座」)(加一層地庫)第26層上一個辦公單位。 該物業總建築面積約為4,118平方呎。 該物業乃國泰君安證券(香港)有限公司向獨立第三方租賃，租期自二零零八年二月一日起至二零一零年十月十五日到期，月租為149,895.20港元，不包括差餉、管理費及冷氣費。	該物業現時由 貴集團佔用作辦 公用途。	無商業價值

附註：—

1. 根據Millennium (BVI) No. 2 Limited(「業主」)與由 貴公司實益擁有全部權益的公司國泰君安證券(香港)有限公司(「承租人」)於二零零七年九月二十七日訂立的租賃協議，該物業租賃予承租人，租期自二零零八年二月一日起至二零一零年十月十五日屆滿，月租為149,895.20港元，不包括差餉、管理費及冷氣費。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 五月三十一日 現況下的市值 港元
9. 香港灣仔 皇后大道東 222號 GardenEast 第1503室	該物業包括約於二零零八年落成的32層高住宅樓(稱為「GardenEast」)第15層。 該物業總建築面積約為401平方呎。	該物業現時由 貴集團佔用作住 宅用途。	無商業價值
內地第427號 G分段、 1小分段及 D分段餘下 部分	該物業乃國泰君安(香港)有限公司獲獨立第三方授權使用，年期自二零零九年八月五日起至二零一零年八月五日期滿，每月授權費為15,300港元，包括差餉、管理費、水電費、煤氣費、本地免費電話費、寬頻上網費、有線電視費、受權人提供的傭人服務，惟不包括其他非資本及經常性開支。		

附註：一

1. 根據合和物業代理有限公司代表GardenEast Limited(「業主」)與 貴公司直接全資附屬公司國泰君安(香港)有限公司(「受權人」)於二零零九年七月二十日訂立的授權協議，該物業授權予受權人，年期自二零零九年八月五日起至二零一零年八月五日屆滿，每月須繳付授權費15,300港元，包括差餉、管理費、水電費、煤氣費、本地免費電話費、寬頻上網費、有線電視費、受權人提供的傭人服務，惟不包括其他非資本及經常性開支。
2. 根據我們近期於土地註冊處的業權查冊，該地段並無分割，故該物業並非個別註冊。