

## 附錄四

## 物業估值

以下是獨立估值師世邦魏理仕有限公司就其對本集團物業權益於二零一零年八月三十一日的估值而編製的函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本文件。

**CBRE**  
CB RICHARD ELLIS  
世邦魏理仕

4/F Three Exchange Square  
8 Connaught Place  
Central, Hong Kong  
T 852 2820 2800  
F 852 2810 0830

香港中環康樂廣場八號交易廣場第三期四樓  
電話 852 2820 2800 傳真 852 2810 0830

[www.cbre.com.hk](http://www.cbre.com.hk)

地產代理(公司)牌照號碼  
Estate Agent's Licence No: C-004065

敬啟者：

吾等遵照閣下的指示，對長興國際(集團)控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(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。吾等確認曾進行視察及作出有關查詢，並取得吾等認為必要的進一步資料，以向閣下提供吾等對該等物業權益於二零一零年八月三十一日(「估值日」)的資本值的意見。

吾等的估值是指吾等對市值的意見。所謂市值，按香港測量師學會物業估值準則的定義是「自願買家與自願賣家就有關物業經適當推銷後，在知情、審慎及不受脅迫的情況下，於估值日達成物業易手的公平交易估計金額」。

除非另有說明，吾等的估值乃按照香港測量師學會(「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」進行。吾等亦已遵守香港法例第32章公司條例附表3第34(2)、(3)段，及●第5章、第12項應用指引及第16項應用指引所載一切規定。

## 附錄四

## 物業估值

吾等進行估值時，已假設業主將物業於公開市場出售，而並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，以影響此等物業權益的價值而獲益或造成負擔。

對 貴集團分別於中國及香港租賃的第一及第二類物業權益進行估值時，由於這些物業禁止轉讓或分租或由於欠缺重大租金利潤，故吾等認為這些物業權益並無商業價值。

吾等對 貴集團於中國租賃的物業權益進行估值時，依賴 貴集團的中國法律顧問廣東恒益律師事務所提供的法律意見（「中國法律意見」）。吾等獲提供有關該等物業權益的業權文件的摘要，惟吾等並無查閱文件正本以核實所有權或是否有任何並未見於吾等所取得副本的修訂。所有文件僅用作參考。

吾等在頗大程度上依賴 貴集團提供的資料，尤其但不限於法定通告、地役權、租賃及樓面面積等資料。吾等並無進行實地測量。估值證書內的一切尺寸、量度及面積僅屬約數。於查核向吾等提供的資料及作出相關查詢時，吾等已採取一切合理審慎步驟。吾等無理由懷疑 貴集團提供給吾等對估值而言屬重要的資料的真實性及準確性。吾等亦獲 貴集團告知，吾等獲提供的資料並無遺漏任何重要事實。

吾等已就這次估值視察有關物業。於視察過程中，吾等並無發現任何嚴重缺陷。然而，吾等並無進行結構性測量，亦無測試建築物的設施。因此，吾等無法匯報有關物業是否沒有腐朽、蟲蛀或任何其他結構性缺陷。

吾等進行估值時，並無考慮物業權益欠負的任何押記、抵押或債項，亦無考慮在出售成交時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設物業權益概無涉及任何可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

除另有說明外，一切貨幣款額均以港元（「港元」）呈列。

隨函附奉估值概要及估值證書。

此致

香港  
九龍尖沙咀東部  
科學館道9號  
新東海商業中心1303室  
長興國際(集團)控股有限公司  
董事會 台照

代表  
世邦魏理仕有限公司  
董事  
盧銘恩  
MHKIS MRICS  
謹啟

二零一零年 ● 月 ● 日

附註：盧先生為英國皇家特許測量師學會及香港測量師學會會員，擁有逾7年中國、香港及亞太區估值經驗。

估值概要

於二零一零年  
八月三十一日  
現況下的資本值

物業權益

第一類－ 貴集團於中國租賃的物業權益

- |     |                                    |       |
|-----|------------------------------------|-------|
| 1.  | 中國廣東省廣州市花都區獅嶺鎮平步大道23號              | 無商業價值 |
| 2.  | 中國廣東省廣州市荔灣區西灣路西站中轉站庫區A號貨倉三、四及五樓    | 無商業價值 |
| 3.  | 中國廣東省廣州市荔灣區水廠路5號常溫倉二庫              | 無商業價值 |
| 4.  | 中國廣東省廣州市越秀區環市東路廣東亞洲國際大酒店第一層10室     | 無商業價值 |
| 5.  | 中國廣東省廣州市越秀區西湖路12號廣州百貨大廈商務樓26樓1-29室 | 無商業價值 |
| 6.  | 中國廣東省廣州市越秀區西湖路12號廣州百貨大廈28樓         | 無商業價值 |
| 7.  | 中國上海市徐匯區虹橋路1號302舖位                 | 無商業價值 |
| 8.  | 中國上海市長寧路125號君子蘭公寓5樓D室              | 無商業價值 |
| 9.  | 位於中國廣西省南寧市沃頓酒店一個單位                 | 無商業價值 |
| 10. | 位於中國廣西省南寧市民族大道中段49號南寧夢之島百貨一個舖位     | 無商業價值 |
| 11. | 中國廣西省南寧市古城路13號外貿大院宿舍內第18棟2單元101室   | 無商業價值 |

## 附錄四

## 物業估值

物業權益	於二零二零年 八月三十一日 現況下的資本值
12. 位於中國福建省福州市大洋百貨福州第二店第一層一個舖位	無商業價值
13. 中國北京朝陽區金蟬路華僑城金蟬歡樂園1號院8號樓11單元801室	無商業價值
14. 中國天津河東區裕陽大廈5-501室	無商業價值
15. 中國湖北省武漢市江漢區同成廣場一期C座23樓8室	無商業價值
16. 中國吉林省長春市朝陽區重慶路國聯小區第4區A3座307室	無商業價值
17. 中國雲南省昆明市北京路668號和信花園二期C單元2306室	無商業價值
18. 中國陝西省西安市端履門，城市之心B座14樓09室	無商業價值
小計：	<hr/> 無商業價值
 <b>第二類－ 貴集團於香港租賃的物業權益</b>	
19. 香港九龍尖沙咀彌敦道74-78號文遜大廈地下A舖	無商業價值
20. 香港九龍尖沙咀科學館道9號新東海商業中心1303室	無商業價值
21. 香港九龍彌敦道35-79號、北京道18-20號及樂道10-30號國際廣場一樓2號舖	無商業價值
22. 香港九龍彌敦道35-79號、北京道18-20號及樂道10-30號國際廣場一樓8B號舖	無商業價值
小計：	<hr/> 無商業價值
總計：	<hr/> <hr/> <u>無商業價值</u>

## 估值證書

### 第一類— 貴集團於中國租賃的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 八月三十一日 現況下的資本值
1. 中國廣東省廣州市花都區獅嶺鎮平步大道23號	該物業的總可租賃面積約4,000平方米。	該物業由貴集團佔用作工場。	無商業價值

根據租賃協議，該物業由獨立第三方廣州市麗成水電安裝工程有限公司出租予長興廣東，年期由二零零八年一月一日起至二零一一年六月三十日屆滿，月租人民幣16,000元。

#### 附註：

1. 根據日期為二零零六年八月四日的房地產權證粵房地證字第C4246764號，該物業的總可租賃面積約4,722.16平方米，由廣州市麗成水電安裝工程有限公司持有，作工業用途，於二零五三年十二月二十四日屆滿。
2. 吾等獲告知，登記業主為與貴集團無關係的獨立第三方。
3. 貴公司的中國法律顧問就該物業的租賃協議合法性向吾等提供了法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
  - i 出租人已取得該物業的所有權，有權出租該物業。
  - ii 租賃協議是合法、有效及可依法執行。
  - iii 貴集團有權根據租賃條款使用該物業。
  - iv 租賃協議已向相關政府機關登記。

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一零年 八月三十一日 現況下的資本值
2. 中國廣東省廣州市荔灣區西灣路西站中轉站庫區A號貨倉三、四及五樓	<p>據 貴集團表示，該物業的總可租賃面積約2,620平方米。</p> <p>根據租賃協議，該物業由獨立第三方廣東省華大物流總公司倉儲運輸分公司出租予廣州長越，年期由二零零九年十二月一日起至二零一一年十一月三十日屆滿，月租人民幣47,160元。</p>	該物業由 貴集團估用作貨倉。	無商業價值

附註：

1. 吾等獲告知，登記業主為與 貴集團無關係的獨立第三方。
2. 貴公司的中國法律顧問就該物業的租賃協議合法性向吾等提供了法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
  - i 吾等並無獲提供房地產權證，故可能令出租人失去擁有及出租該物業的合法權利，租賃協議可能因而被視為無效，致令 貴集團被剝奪租賃協議所述權利，然而，倘屬出租人失責， 貴集團可向出租人追討賠償。
  - ii 租賃協議並無向有關房地產管理局登記，惟該項租賃協議的有效性將不會因並無登記而受影響。
  - iii 根據中國相關法律及法規， 貴集團作為承租人不會遭受任何行政處罰。

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一零年 八月三十一日 現況下的資本值
3. 中國廣東省廣州市荔灣區水廠路5號常溫倉二庫	該物業的總可租賃面積約240平方米。  根據租賃協議，該物業由獨立第三方廣東省廣弘食品集團有限公司出租予廣州長珠興，年期由二零一零年七月一日起至二零一零年十月三十一日屆滿，月租人民幣4,320元。	該物業由 貴集團估用作貨倉。	無商業價值

附註：

1. 吾等獲告知，登記業主為與 貴集團無關係的獨立第三方。
2. 貴公司的中國法律顧問就該物業的租賃協議合法性向吾等提供了法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
  - i 吾等並無獲提供房地產權證，故可能令出租人失去擁有及出租該物業的合法權利，租賃協議可能因而被視為無效，致令 貴集團被剝奪租賃協議所述權利，然而，倘屬出租人失責， 貴集團可向出租人追討賠償。
  - ii 租賃協議並無向有關房地產管理局登記，然而，該項租賃協議的有效性將不會因並無登記而受影響。
  - iii 根據中國相關法律及法規， 貴集團作為承租人不會遭受任何行政處罰。

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一零年 八月三十一日 現況下的資本值
4. 中國廣東省廣州市越秀區環市東路廣東亞洲國際大酒店第一層10室	該物業的總可租賃面積約145.68平方米。  根據租賃協議，該物業由獨立第三方廣東亞洲國際大酒店出租予廣州長越，年期由二零一零年五月八日起至二零一一年五月七日屆滿，月租人民幣80,000元，包括管理費。	該物業由 貴集團估用作零售店。	無商業價值

附註：

1. 根據日期為二零零三年四月十七日的房地產權證粵房地證字第C1617628號，該物業由廣東省廣晟資產經營有限公司持有，作商業用途，於二零三四年九月二十二日屆滿。
2. 吾等獲告知，登記業主為與 貴集團無關係的獨立第三方。
3. 貴公司的中國法律顧問就該物業的租賃協議合法性向吾等提供了法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
  - i 租賃協議是合法、有效及可依法執行。
  - ii 租賃協議已向有關房地產管理局登記。



估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一零年 八月三十一日 現況下的資本值
5. 中國廣東省廣州市越秀區西湖路12號廣州百貨大廈商務樓26樓1-29室	<p>該物業的01-12室及13-29室的總可租賃面積分別約為868.25平方米及1,328.2521平方米。</p> <p>根據租賃協議，該物業的01-12室及13-29室由獨立第三方廣州惠柏貿易有限公司分別出租予廣州長珠興及廣州長越，年期由二零一零年四月一日起至二零一五年三月三十一日屆滿，月租分別為人民幣41,161元及人民幣62,970元。</p>	該物業由 貴集團估用作辦公室。	無商業價值

附註：

1. 吾等獲告知，登記業主為與 貴集團無關係的獨立第三方。
2. 貴公司的中國法律顧問就該物業的租賃協議合法性向吾等提供了法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
  - i 吾等並無獲提供有效證明書，故可能令出租人失去擁有及出租該物業的合法權利，租賃協議可能因而被視為無效，致令 貴集團被剝奪租賃協議所述權利，然而，倘屬出租人失責， 貴集團可向出租人追討賠償。
  - ii 租賃協議已向相關房地產管理局登記。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 八月三十一日 現況下的資本值
6. 中國廣東省廣州市越秀區西湖路12號廣州百貨大廈28樓	該物業的總可租賃面積約2,196.50平方米。  根據租賃協議，該物業由獨立第三方廣州市越秀物業管理有限公司出租予廣州長越，年期由二零零九年八月一日起至二零一一年三月三十一日屆滿，月租為人民幣103,235.60元。	該物業由 貴集團佔用作辦公室。	無商業價值

附註：

1. 根據房地產權證穗房地證字第0373233號，該物業的總建築面積約2,196.50平方米，由耀康企業有限公司持有，作商業用途，於二零四二年九月七日屆滿。
2. 吾等獲告知，登記業主為與 貴集團無關係的獨立第三方。
3. 貴公司的中國法律顧問就該物業的租賃協議合法性向吾等提供了法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
  - i 租賃協議已向相關房地產管理局登記。
  - ii 租賃協議是合法、有效及可依法執行。

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一零年 八月三十一日 現況下的資本值
7. 中國上海市徐匯區虹橋路1號302舖位	<p>該物業的總可租賃面積約75平方米。</p> <p>根據租賃協議，該物業由獨立第三方上海港匯房地產開發有限公司出租予廣州長越，年期由二零零九年六月十三日起至二零一一年六月十二日屆滿，首年月租為人民幣111,781元或每月收入的22%（以較高者為準）；第二年月租為人民幣122,959元或每月收入的22%（以較高者為準）。</p>	該物業由 貴集團佔用作零售用途。	無商業價值

附註：

1. 根據日期為二零零五年六月三十日的房地產權證滬房地徐字(2005)第023945號，該物業的總可租賃面積約75平方米，由上海港匯房地產開發有限公司持有，作商業用途，於二零四三年三月七日屆滿。
2. 吾等獲告知，登記業主為與 貴集團無關係的獨立第三方。
3. 貴公司的中國法律顧問就該物業的租賃協議合法性向吾等提供了法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
  - i 租賃協議是合法、有效及可依法執行。
  - ii 租賃協議並無向有關房地產管理局登記，且任何第三方不得提出反對，然而，該項租賃協議的有效性將不會因並無登記而受影響。
  - iii 根據中國相關法律及法規， 貴集團不會遭受任何行政處罰。

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一零年 八月三十一日 現況下的資本值
8. 中國上海市 長寧路125號 君子蘭公寓 5樓D室	該物業的總可租 賃面積約125平方 米。  根據租賃協議， 該物業由獨立第 三方信泰證券有 限責任公司出租 予廣州長越，年 期由二零一零年 三月二十一日起 至二零一二年三 月二十日屆滿， 月租為人民幣 4,000元。	該物業由 貴集 團估用作辦公室 用途。	無商業價值

附註：

1. 吾等獲告知，登記業主為與 貴集團無關係的獨立第三方。
2. 貴公司的中國法律顧問就該物業的租賃協議合法性向吾等提供了法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
  - i. 吾等並無獲提供房地產權證，故可能令出租人失去擁有及出租該物業的合法權利，租賃協議可能因而被視為無效，致令 貴集團被剝奪租賃協議所述權利，然而，倘屬出租人失責， 貴集團可向出租人追討賠償。
  - ii. 租賃協議並無向有關房地產管理局登記，且任何第三方不得提出反對，然而，該項租賃協議的有效性將不會因並無登記而受影響。
  - iii. 根據中國相關法律及法規， 貴集團不會遭受任何行政處罰。

## 附錄四

## 物業估值

### 估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一零年 八月三十一日 現況下的資本值
9. 位於中國廣西省南寧市沃頓酒店一個單位	該物業的總可租賃面積約123平方米。  根據租賃協議，該物業由獨立第三方南寧紳豪服裝管理有限公司出租予廣州長越，年期由二零零九年五月一日起至二零一一年四月三十日屆滿，月租為人民幣79,681.98元。	該物業由 貴集團估用作零售用途。	無商業價值

#### 附註：

1. 吾等獲告知，登記業主為與 貴集團無關係的獨立第三方。
2. 貴公司的中國法律顧問就該物業的租賃協議合法性向吾等提供了法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
  - i 吾等並無獲提供房地產權證，故可能令出租人失去擁有及出租該物業的合法權利，租賃協議可能因而被視為無效，致令 貴集團被剝奪租賃協議所述權利，然而，倘屬出租人失責， 貴集團可向出租人追討賠償。
  - ii 租賃協議並無向有關房地產管理局登記，然而，該項租賃協議的有效性將不會因並無登記而受影響。
  - iii 根據中國相關法律及法規，倘於有關房地產管理局指定的期限前仍未辦理登記，則 貴集團將須繳付人民幣10,000元或以下罰款。

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一零年 八月三十一日 現況下的資本值
10. 位於中國廣西省南寧市民族大道中段49號南寧夢之島百貨一個舖位	<p>該物業的總可租賃面積約107平方米。</p> <p>根據租賃協議，該物業由獨立第三方廣西南寧夢之島百貨有限公司出租予廣州長珠興，年期由二零零八年十二月二十四日起至二零一一年十二月二十三日屆滿，月租為人民幣53,500元，二零零八年十二月二十四日至二零零九年三月二十三日期間為獨家。</p>	該物業由 貴集團估用作零售用途。	無商業價值

附註：

- 吾等獲告知，登記業主為與 貴集團無關係的獨立第三方。
- 貴公司的中國法律顧問就該物業的租賃協議合法性向吾等提供了法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
  - 吾等並無獲提供房地產權證，故可能令出租人失去擁有及出租該物業的合法權利，租賃協議可能因而被視為無效，致令 貴集團被剝奪租賃協議所述權利，然而，倘屬出租人失責， 貴集團可向出租人追討賠償。
  - 租賃協議並無向有關房地產管理局登記，然而，該項租賃協議的有效性將不會因並無登記而受影響。
  - 租賃協議並無向有關房地產管理局登記。根據中國相關法律及法規，倘於有關房地產管理局指定的期限前仍未辦理登記，則 貴集團將須繳付人民幣10,000元或以下罰款。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 八月三十一日 現況下的資本值
11. 中國廣西省南寧市古城路13號外貿大院宿舍內第18棟2單元101室	該物業的總可租賃面積約74.63平方米。  根據租賃協議，該物業由獨立第三方劉邕寶出租予廣州長越，年期由二零零九年九月十五日起至二零一零年九月十四日屆滿，月租為人民幣1,500元。	該物業由 貴集團佔用作辦公室。	無商業價值

附註：

1. 根據房屋所有權證，該物業的總可租賃面積約74.63平方米，由劉順成持有。
2. 吾等獲告知，登記業主為與 貴集團無關係的獨立第三方。
3. 貴公司的中國法律顧問就該物業的租賃協議合法性向吾等提供了法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
  - i 吾等並無獲提供有效證明書，故可能令出租人失去擁有及出租該物業的合法權利，租賃協議可能因而被視為無效，致令 貴集團被剝奪租賃協議所述權利，然而，倘屬出租人失責， 貴集團可向出租人追討賠償。
  - ii 租賃協議並無向有關房地產管理局登記，然而，該項租賃協議的有效性將不會因並無登記而受影響。
  - iii 根據中國相關法律及法規，倘於有關房地產管理局指定的期限前仍未辦理登記，則 貴集團將須繳付人民幣10,000元或以下罰款。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 八月三十一日 現況下的資本值
12. 位於中國福建省 福州市大洋百貨 福州第二店第一 層一個舖位	該物業的總可租 賃面積約319.50平 方米。  根據租賃協議， 該物業由獨立第 三方福州大洋百 貨有限公司出租 予廣州長珠興， 年期由二零零八 年二月一日起至 二零一一年一月 三十一日屆滿， 月租為人民幣 76,600元。	該物業由 貴集 團佔用作零售用 途。	無商業價值

附註：

1. 根據房屋所有權證蓉房權證字第0968000號，該物業的總可租賃面積約319.50平方米，由福州大洋百貨有限公司持有，作商業用途。
2. 吾等獲告知，登記業主為與 貴集團無關係的獨立第三方。
3. 貴公司的中國法律顧問就該物業的租賃協議合法性向吾等提供了法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
  - i 租賃協議是合法、有效及可依法執行。
  - ii 租賃協議並無向有關房地產管理局登記及任何第三方均不能反對，然而，該項租賃協議的有效性將不會因並無登記而受影響。
  - iii 貴集團作為承租人不會遭受任何行政處罰。



估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 八月三十一日 現況下的資本值
13. 中國北京朝陽區 金蟬路華僑城金 蟬歡樂園1號院8 號樓11單元801室	該物業的總可租 賃面積約166.16平 方米。  根據租賃協議， 該物業由獨立第 三方石泉出租予 廣州長越，年期 由二零一零年七 月十五日起至 二零一一年七月 十四日屆滿，月 租為人民幣4,500 元。	該物業由 貴集 團佔用作辦公室。	無商業價值

附註：

1. 根據房屋所有權證京房權證朝私字第525048號，該物業的總可租賃樓面面積約166.16平方米，由石泉持有，作住宅用途。
2. 吾等獲告知，登記業主為與 貴集團無關係的獨立第三方。
3. 貴公司的中國法律顧問就該物業的租賃協議合法性向吾等提供了法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
  - i 租賃協議是合法、有效及可依法執行。
  - ii 租賃協議並無向有關房地產管理局登記，然而，該項租賃協議的有效性將不會因並無登記而受影響。
  - iii 根據中國相關法律及法規，倘無法就租賃協議的租賃、變更或註銷辦理登記，則 貴集團可被罰款人民幣200元至人民幣500元。

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一零年 八月三十一日 現況下的資本值
14. 中國天津河東區 裕陽大廈5-501室	該物業的總可租賃面積約159.27平方米。  根據租賃協議，該物業由獨立第三方王志強出租予廣州長越，年期由二零一零年九月八日起至二零一一年九月七日屆滿，月租為人民幣3,800元。	該物業由 貴集團佔用作辦公室。	無商業價值

附註：

1. 根據房屋所有權證河東字第020221091號，該物業的總可租賃面積約159.27平方米，由王志強持有，作住宅用途，於二零一一年九月七日屆滿。
2. 吾等獲告知，登記業主為與 貴集團無關係的獨立第三方。
3. 貴公司的中國法律顧問就該物業的租賃協議合法性向吾等提供了法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
  - i 出租人已取得該物業的所有權，有權出租該物業。
  - ii 租賃協議是合法、有效及可依法執行。
  - iii 貴集團有權根據租賃條款使用該物業。
  - iv 租賃協議並無向有關房地產管理局登記，且任何第三方不得提出反對。根據中國相關法律及法規，倘於有關房地產管理局指定的期限前仍未辦理登記，則 貴集團可被罰款人民幣30,000元或以下。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 八月三十一日 現況下的資本值
15. 中國湖北省 武漢市江漢區 同成廣場一期 C座23樓8室	該物業的總可租賃面積約115.71平方米。  根據租賃協議，該物業由獨立第三方張諦考出租予廣州長越，年期由二零一零年四月八日起至二零一一年四月七日屆滿，季度租金為人民幣7,000元。	該物業由 貴集團佔用作辦公室。	無商業價值

附註：

1. 根據由武漢市房地產登記發證中心所發出房屋所有權證，該物業的總可租賃面積約115.71平方米，由張諦考持有，作住宅用途。
2. 吾等獲告知，登記業主為與 貴集團無關係的獨立第三方。
3. 貴公司的中國法律顧問就該物業的租賃協議合法性向吾等提供了法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
  - i 租賃協議是合法、有效及可依法執行。
  - ii 租賃協議並無向有關房地產管理局登記，根據中國相關法律及法規， 貴集團將須繳付相當於十個月租金或以下的罰款。然而，該項租賃協議的有效性將不會因並無登記而受影響。

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一零年 八月三十一日 現況下的資本值
16. 中國吉林省長春市朝陽區重慶路國聯小區第4區A3座307室	<p>該物業的總可租賃面積約67.35平方米。</p> <p>根據租賃協議，該物業由獨立第三方長春市永威貿易有限公司出租予廣州長越，年期由二零零九年九月十五日起至二零一零年九月十五日屆滿，月租為人民幣2,000元。</p>	該物業由 貴集團估用作辦公室。	無商業價值

附註：

1. 根據房屋所有權證，該物業的總可租賃面積約67.35平方米，由李玲持有，作住宅用途。
2. 吾等獲告知，登記業主為與 貴集團無關係的獨立第三方。
3. 貴公司的中國法律顧問就該物業的租賃協議合法性向吾等提供了法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
  - i 租賃協議是合法、有效及可依法執行。
  - ii 租賃協議並無向有關房地產管理局登記，然而，該項租賃協議的有效性將不會因並無登記而受影響。
  - iii 根據中國相關法律及法規， 貴集團作為承租人將不會受到任何行政處罰。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 八月三十一日 現況下的資本值
17. 中國雲南省昆明市 北京路668號 和信花園 二期C單元2306室	該物業的總可租賃面積約118.99平方米。  根據租賃協議，該物業由獨立第三方戴天汶出租予廣州長越，年期由二零一零年五月二十日起至二零一一年五月十九日屆滿，月租為人民幣2,900元。	該物業由 貴集團佔用作辦公室。	無商業價值

附註：

1. 根據個人住房公積金置換組合借款合同，該物業的總可租賃面積約118.99平方米，由戴天汶及楊杰持有，作住宅用途。
2. 吾等獲告知，登記業主為與 貴集團無關係的獨立第三方。
3. 貴公司的中國法律顧問就該物業的租賃協議合法性向吾等提供了法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
  - i 租賃協議是合法、有效及可依法執行。
  - ii 租賃協議並無向有關房地產管理局登記，倘未能在指定時限內根據中國相關法律及法規登記， 貴集團須繳付人民幣2,000元或最多人民幣5,000元罰款。然而，該項租賃協議的有效性將不會因並無登記而受影響。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 八月三十一日 現況下的資本值
18. 中國陝西省西安市 端履門，城市之心 B座14樓09室	該物業的總可租 賃面積約277.88平 方米。  根據租賃協議， 該物業由獨立第 三方劉曉兵出 租予廣州長越， 年期由二零一零 年八月一日起至 二零一一年七月 三十一日屆滿， 月租為人民幣 4,500元。	該物業由 貴集 團佔用作辦公室。	無商業價值

附註：

1. 根據西安市商用房銷售合約，該物業的總建築面積約277.88平方米，由劉曉兵持有，作住宅用途。
2. 吾等獲告知，登記業主為與 貴集團無關係的獨立第三方。
3. 貴公司的中國法律顧問就該物業的租賃協議合法性向吾等提供了法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
  - i 租賃協議是合法、有效及可依法執行。
  - ii 租賃協議並無向有關房地產管理局登記，而根據中國相關法律及法規登記，貴集團作為承租人毋須繳付罰款，且該項租賃協議的有效性將不會因並無登記而受影響。

### 估值證書

#### 第二類— 貴集團於香港租賃的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 八月三十一日 現況下的資本值
19. 香港九龍尖沙咀彌敦道74-78號文遜大廈地下A舖	該物業的總可租賃面積約1,050平方呎。  根據租賃協議，該物業由獨立第三方佐丹奴有限公司出租予萬事達(香港)市場策劃有限公司，年期由二零零七年九月二十九日起至二零一零年九月二十八日屆滿，月租為303,800港元。	該物業由 貴集團佔用作零售用途。	無商業價值

附註：

1. 該物業的登記業主為霍興業堂置業有限公司。
2. 吾等獲告知，登記業主為與 貴集團無關係的獨立第三方。

## 附錄四

## 物業估值

### 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 八月三十一日 現況下的資本值
20. 香港九龍尖沙咀 科學館道9號新東 海商業中心1303室	該物業的總可租 賃面積約1,750平 方呎。  根據租賃協議， 該物業由獨立第 三方能置國際有 限公司出租予長 興(亞洲)貿易有 限公司，年期由 二零零八年十二 月十五日起至二 零一零年十二月 十四日屆滿，月 租為46,000港元。	該物業由 貴集 團佔用作辦公室。	無商業價值

附註：

1. 該物業的登記業主為能置國際有限公司。
2. 吾等獲告知，登記業主為與 貴集團無關係的獨立第三方。



## 附錄四

## 物業估值

### 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 八月三十一日 現況下的資本值
21. 香港九龍 彌敦道35-79號、 北京道18-20號及 樂道10-30號 國際廣場 一樓2號舖	該物業的總可租 賃面積約3,664平 方呎。  根據租賃協議， 該物業由獨立第 三方凱聯國際酒 店有限公司出 租予萬事達(香 港)市場策劃有 限公司，年期由 二零一零年二月 二十三日起至二 零一三年二月 二十二日屆滿， 月租為219,840港 元。	該物業由 貴集 團佔用作零售用 途。	無商業價值

#### 附註：

1. 該物業的登記業主為凱聯國際酒店有限公司。
2. 吾等獲告知，登記業主為與 貴集團無關係的獨立第三方。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 八月三十一日 現況下的資本值
22. 香港九龍 彌敦道35-79號、 北京道18-20號及 樂道10-30號 國際廣場 一樓8B號舖	該物業的總可租 賃面積約1,762平 方呎。  根據租賃協議， 該物業由獨立第 三方凱聯國際酒 店有限公司出 租予萬事達(香 港)市場策劃有 限公司，年期由 二零一零年二月 二十三日起至二 零一三年二月 二十二日屆滿， 月租為105,720港 元。	該物業由 貴集 團佔用作零售用 途。	無商業價值

附註：

1. 該物業的登記業主為凱聯國際酒店有限公司。
2. 吾等獲告知，登記業主為與 貴集團無關係的獨立第三方。