

以下為獨立估值師戴德梁行有限公司就其對於2010年9月30日本集團全部物業權益的估值而發出的函件全文、估值概要及估值證書，乃就載入本文件內而編製。



香港
中環
康樂廣場1號
怡和大廈
16樓

敬啟者：

估值指示、目的和日期

吾等遵照閣下的指示對隨附估值概要所列歲寶百貨控股(中國)有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)所持中華人民共和國(「中國」)及香港物業估值，吾等確認曾進行視察、作出相關查詢並取得吾等認為必需的其他資料，以便向閣下提供吾等認為該等物業於2010年9月30日(「估值日期」)的估值。

市值的定義

吾等對各項物業的估值指該物業的市值，而根據香港測量師學會頒佈的香港測量師學會物業估值準則(2005年第一版)，市值的定義為「物業經適當推銷後，由自願買家和自願賣家在知情、審慎而不受脅迫的情況下於估值日期達成公平交易的估計交易金額」。

估值基準及假設

吾等的估值並無考慮特別條款或情況(如非典型融資、售後租回安排、銷售相關人士給予的特殊代價或優惠或任何特別價值因素)引致的估價升跌。

對物業估值時，吾等已遵守香港測量師學會頒佈的香港測量師學會物業估值準則（2005年第一版）的規定。

在進行估值時，吾等假設已獲授出第一類物業的土地使用權可在指定年期以象徵式土地使用年費出讓，並已悉數繳清任何應付之土地出讓金。吾等依賴 貴集團所提供有關物業業權及 貴集團物業權益的資料。吾等對物業估值時乃假設 貴集團於各獲批／租的年期屆滿前的整段期間擁有各項物業的合法業權，並可不受干預地自由使用、佔用或轉讓物業。

就位於中國的物業而言，基於 貴集團提供的資料，有關業權狀況和主要證書、批文和執照的批授情況載於各估值證書的附註。

估值方法

吾等對 貴集團於中國持有及佔用的第一類物業估值時，採用直接比較法，乃假設物業於現況下出售並參考有關市場可資比較交易而釐定。

貴集團分別在中國及香港租用的第二類及第三類物業並無商業價值，主要是由於該等物業禁止分租或缺乏可觀的租金利潤。

資料來源

吾等已獲 貴集團提供有關物業業權的文件摘要。然而，吾等並無查閱文件正本以核證有否並無載於吾等獲提供文件副本的修訂。

吾等進行估值時，在頗大程度上依賴 貴集團所提供有關物業的資料，並接納其中國法律顧問競天公誠律師事務所所提供有關規劃批文或法定通告、地役權、年期、土地及樓宇識別、樓宇落成日期、佔用詳情、租期、租金、地盤及樓面面積、 貴集團應佔權益以及所有其他相關事項的意見。

隨附估值證書所載尺寸、量度和面積均按吾等獲提供的資料而定，故此僅為約數。吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等所提供對估值重要的資料是否真實準確。 貴集團亦向吾等表示，所提供資料並無遺漏任何重要事實。

實地視察

吾等曾視察物業的外部，並在可行情況下視察其內部，但並無進行結構測量，惟在視察過程中並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報該等物業確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損害。吾等並無測試任何樓宇設施。除另有說明外，吾等無法進行詳細實地測量以核證物業的地盤和樓面面積，惟假設吾等獲提供的文件所示的面積準確。

吾等的估值並無考慮物業涉及的任何抵押、按揭或債項，亦不考慮出售時可能涉及的開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該等物業概不涉及可影響價值的繁重產權負擔、限制和開支。

貨幣

除另有說明外，吾等的全部估值金額均以中國法定貨幣人民幣呈列。

隨函附奉估值概要和估值證書。

此致

中國
深圳
紅嶺南路30號
歲寶百貨控股(中國)有限公司
列位董事 台照

代表
戴德梁行有限公司
董事
陳家輝
註冊專業測量師(GP)
註冊中國房地產估值師
MSc., M.R.I.C.S., M.H.K.I.S.,
謹啟

2010年〔●〕

附註：陳家輝先生為註冊專業測量師，於中國和香港物業估值方面擁有逾22年經驗。

附錄四

物業估值

估值概要

物業	於2010年	貴集團 應佔權益 %	於2010年
	9月30日 現況下的資本值		9月30日 貴集團應佔 現況下的資本值
第一類 – 貴集團於中國持有及佔用的物業			
1. 中國	人民幣	100	人民幣
廣東省	110,000,000元		110,000,000元
深圳市			
羅湖區			
寶安路			
日豪名園裙樓1-5層			
歲寶百貨紅寶店			
196個商業單位			
			人民幣
		小計：	<u>110,000,000元</u>

估值概要

物業

於2010年
9月30日
貴集團應佔
現況下的資本值

第二類 – 貴集團於中國租用的物業

- | | | |
|----|--|-------|
| 2. | 中國
廣東省
深圳市
福田區上步北路
八卦嶺7-1區
深圳國際展覽中心
會議中心1-3層、
辦公樓1-3層、
展覽廳1-5廳、配電室及國展中心
地下室1-2層 | 無商業價值 |
| 3. | 中國
廣東省
深圳市
福田區
紅荔西路7002號
第壹世界廣場裙樓1-3層
歲寶百貨明星店 | 無商業價值 |
| 4. | 中國
廣東省
深圳市
龍崗區
龍翔大道
新亞洲花園
新德廣場
A段1-3層
歲寶百貨龍崗店 | 無商業價值 |

附錄四

物業估值

物業	於2010年 9月30日 貴集團應佔 現況下的資本值
5. 中國 廣東省 深圳市 羅湖區 蓮塘 聚福路與聚寶路交匯處 金色年華家園裙樓1-3層 歲寶百貨聚福店	無商業價值
6. 中國 廣東省 深圳市 福田區 濱海大道與東涌路交匯處 花好園裙樓1-2層 歲寶百貨花好園店	無商業價值
7. 中國 廣東省 深圳市 福田區 紅嶺南路30號 濱江2號樓 歲寶百貨紅嶺店	無商業價值

附錄四

物業估值

物業	於2010年 9月30日 貴集團應佔 現況下的資本值
8. 中國 廣東省 深圳市 福田區 紅荔西路 香蜜三村5號樓 天健名苑1-4層 歲寶百貨景田店	無商業價值
9. 中國 廣東省 深圳市 南山區 桂廟路 萬象新園 A至D棟裙樓1-4層 歲寶百貨萬象店	無商業價值
10. 中國 湖南省 長沙市 開福區 芙蓉路中1段88號 天健芙蓉盛世H棟 1層(部分)-4層 歲寶百貨開福店	無商業價值

附錄四

物業估值

物業	於2010年 9月30日 貴集團應佔 現況下的資本值
11. 中國 廣東省 深圳市 南山區 龍珠大道 桃源3期 10-12棟裙樓地下1-2層及101單位 歲寶百貨龍珠店	無商業價值
12. 中國 廣東省 陸河縣 天心坑開發區 歲寶賓館1-2層 歲寶百貨陸河店	無商業價值
13. 中國 廣東省 深圳市 羅湖區 寶安路2139號 日豪名園裙樓104單位	無商業價值
14. 中國 廣東省 深圳市 福田區 東園路 城建商業樓108單位	無商業價值

附錄四

物業估值

物業	於2010年 9月30日 貴集團應佔 現況下的資本值
15. 中國 廣東省 深圳市 羅湖區寶安路2139號 日豪名園裙樓505及506單位	無商業價值
16. 中國 廣東省 深圳市 寶安區沙井街道 民主路與濱海大道延長線交匯處 濠景城商舖1-4層	無商業價值
17. 中國 廣東省 深圳市 福田區香蜜三村5號樓 天健名苑1層101B	無商業價值

附錄四

物業估值

物業	於2010年 9月30日 貴集團應佔 現況下的資本值
18. 中國 廣東省 深圳市 南山區 桂廟路以北、南光路以西 萬象新園商業裙樓104號B101	無商業價值
19. 中國 廣東省 深圳市寶安區 民治街道牛欄前大廈1-4層 歲寶百貨民治店	無商業價值
	<hr/>
	第二類小計： <hr/>

估值概要

物業	於2010年 9月30日 貴集團應佔 現況下的資本值
第三類 – 貴集團在香港租用的物業	
20. 香港 灣仔告士打道108號 大新金融中心 14樓1401-1402室	無商業價值

	第三類小計： 無商業價值

	人民幣
	總計： <u>110,000,000元</u>

估值證書

第一類 – 貴集團在中國持有及佔用的物業

物業	概況和年期	佔用詳情	於2010年 9月30日 現況下的資本值
1. 中國 廣東省 深圳市 羅湖區 寶安路 日豪名園裙樓1-5層 歲寶百貨紅寶店 196個商業單位	該物業由日豪名園商業裙樓 1-5層組成，日豪名園為2000 年落成的住宅綜合大廈。 該物業由196個商業單位組 成，總建築樓面面積約為 6,636.67平方米。 該物業獲授的土地使用權由 1993年12月28日起至2063年 12月27日止，為期70年，作 商業和寫字樓用途。	該物業目前由業主佔 用作百貨店。	人民幣 110,000,000元

附註：

- (1) 根據196份房產權證，該物業（總建築樓面面積為6,636.67平方米）的土地使用權及房屋所有權已授予深圳歲寶百貨有限公司，由1993年12月28日起至2063年12月27日止，為期70年，作商業及寫字樓用途。
- (2) 根據日期為2008年2月1日的營業執照（編號：440301501126344），深圳歲寶百貨有限公司經已成立，註冊資本為100,000,000港元，有效經營期由1995年11月9日起至2025年11月9日止。
- (3) 吾等獲提供 貴集團法律顧問編製有關物業的法律意見，當中包括以下資料：
 - (i) 深圳歲寶百貨有限公司已獲取該物業的土地使用權及房屋所有權。
 - (ii) 有關登記手續經已辦妥。
 - (iii) 深圳歲寶百貨有限公司有權轉讓、出租、按揭或出售該物業。
- (4) 根據中國法律意見及 貴集團提供的資料，業權狀況和主要批文及執照的批授情況如下：

房產權證	有
營業執照	有

估值證書

第二類 – 貴集團在中國租用的物業

		於2010年 9月30日 現況下的資本值	
	物業	概況及佔用詳情	
2.	中國 廣東省 深圳市 福田區 上步北路 八卦嶺7-1區 深圳國際展覽中心 會議中心1-3層、 辦公樓1-3層、 展覽廳1-5廳、 配電室及國展中心 地下室1-2層	<p>該物業由5個展覽廳、3層寫字樓及3層會議中心、配電室及國展中心地庫1-2層組成，總建築樓面面積約為24,145.18平方米，於1989年落成，現作倉庫及寫字樓用途。</p> <p>該物業總建築樓面面積為20,799.36平方米的部分現由 貴集團租用，月租合共人民幣686,378.88元，租期各異，由2009年1月1日、2009年4月1日及2009年9月15日開始至2012年12月31日屆滿。其餘部分的月租合共為人民幣121,394.14元，租期各異，由2002年7月1日及2004年1月1日開始至2012年12月31日屆滿。上述租金不包括公用事業費用、管理費及其他支出。 貴集團可優先重續租約。</p> <p>根據中國法律意見，出租人有權出租該物業；租約已向有關當局登記，為合法、有效、可強制執行及對各租約的訂約方具約束力。</p>	無商業價值
3.	中國 廣東省 深圳市 福田區 紅荔西路7002號 第壹世界廣場裙樓1-3層 歲寶百貨明星店	<p>該物業由第壹世界廣場的商業裙樓1-3層組成，總建築樓面面積為7,920.09平方米，於2002年落成，用作百貨店。</p> <p>該物業目前由 貴集團租用，由2004年10月30日起至2016年10月29日止，月租合計人民幣475,205元，由2006年10月30日起每年可按1%上調租金，不包括公用事業費用、管理費及其他支出。 貴集團可優先重續租約。</p> <p>根據中國法律意見，出租人有權出租該物業；而租約已向有關當局進行登記，為合法、有效、可強制執行及對租約的訂約方具約束力。</p>	無商業價值

附錄四

物業估值

物業	概況及佔用詳情	於2010年 9月30日 現況下的資本值
<p>4. 中國 廣東省 深圳市 龍崗區 龍翔大道 新亞洲花園 新德廣場 A段1-3層 歲寶百貨龍崗店</p>	<p>該物業由一幢大廈組成，總建築樓面面積20,988.14平方米，於2005年落成，用作百貨店。</p> <p>該物業目前由 貴集團租用，租期由2005年3月1日起至2020年2月28日止。2010年3月1日重整月租至人民幣678,084.83元，自2011年1月1日起每年可按2.5%上調租金，不包括公用事業費用。 貴集團可優先重續租約。</p> <p>根據中國法律意見，出租人有權出租該物業；而租約已向有關當局進行登記，為合法、有效、可強制執行及對租約的訂約方具約束力。</p>	無商業價值
<p>5. 中國 廣東省 深圳市 羅湖區 蓮塘 聚福路與聚寶路交匯處 金色年華家園裙樓1-3層 歲寶百貨聚福店</p>	<p>該物業由金色年華家園商業裙樓1-3層的多個單位組成，總建築樓面面積為21,766.41平方米，於2005年落成，作百貨店用途。</p> <p>該物業一部分（總建築樓面樓積為18,819.73平方米）目前由 貴集團租用，租期由2005年3月1日起至2023年2月28日止，月租每平方米人民幣49元，餘下部分（建築樓面面積為2,206.46平方米及740.22平方米）的租期由2007年7月11日起至2023年4月30日止，月租每平方米人民幣32元，兩部分分別由2007年10月2日及2010年2月11日起每年可按2%上調租金。上述租金不包括公用事業費用、管理費及其他支出。 貴集團可優先重續租約。</p> <p>根據中國法律意見，出租人有權出租該物業；而租約為合法、有效、可強制執行及對各租約雙方具約束力；除建築樓面面積為740.22平方米的租約外，其他租約已向有關當局登記；根據當地機關所發出的確認書， 貴集團不會遭受處罰。</p>	無商業價值

附錄四

物業估值

		於2010年 9月30日 現況下的資本值	
物業	概況及佔用詳情		
6.	<p>中國 廣東省 深圳市 福田區 濱海大道與東涌路交匯處 花好園裙樓1-2層 歲寶百貨花好園店</p>	<p>該物業由花好園商業裙樓1-2層組成，總建築樓面面積10,888.17平方米，於2005年落成，用作百貨店。</p> <p>該物業目前由 貴集團租用，由2005年12月15日起至2023年12月15日止，月租人民幣476,901.85元，自2009年8月16日起每年可按2%上調租金，不包括公用事業費用、管理費及其他支出。 貴集團可優先重續租約。</p> <p>根據中國法律意見，出租人有權出租該物業；而租約已向有關當局進行登記，為合法、有效、可強制執行及對租約的訂約方具約束力。</p>	無商業價值
7.	<p>中國 廣東省 深圳市 福田區 紅嶺南路30號 濱江2號樓 歲寶百貨紅嶺店</p>	<p>該物業由濱江2號樓組成，總建築樓面面積13,092.79平方米，於1988年落成，用作百貨店和寫字樓。</p> <p>該物業目前由 貴集團租用，由2003年2月15日起至2018年2月15日止，月租人民幣893,398元，自2006年1月1日起每年可按2%上調租金，不包括公用事業費用、管理費及其他支出。 貴集團可優先重續租約。</p> <p>根據中國法律意見，出租人有權出租該物業；而租約已向有關當局進行登記，為合法、有效、可強制執行及對租約的訂約方具約束力。</p>	無商業價值
8.	<p>中國 廣東省 深圳市 福田區 紅荔西路 香蜜三村5號樓 天健名苑1-4層 歲寶百貨景田店</p>	<p>該物業由天健名苑商業裙樓1-4層組成，總建築樓面面積11,980平方米，於2001年落成，用作百貨店。</p> <p>該物業目前由 貴集團租用，租期由2010年1月1日起至2024年12月31日止，月租人民幣842,853.14元，自2011年1月1日起每年可按5%上調租金，不包括公用事業費用、管理費及其他支出。 貴集團可優先重續租約。</p> <p>根據中國法律意見，出租人有權出租該物業；而租約已向有關當局進行登記，為合法、有效、可強制執行及對租約的訂約方具約束力。</p>	無商業價值

附錄四

物業估值

		於2010年 9月30日 現況下的資本值	
9.	<p>物業</p> <p>中國 廣東省 深圳市 南山區 桂廟路 萬象新園 A至D棟裙樓1-4層 歲寶百貨萬象店</p>	<p>概況及佔用詳情</p> <p>該物業由萬象新園A、B、C及D棟商業裙樓1-4層組成，總建築樓面面積29,882.65平方米，於2002年落成，用作百貨店。</p> <p>A至C棟（總建築樓面面積為22,812.48平方米）由貴集團租用，租期由2005年4月15日起至2017年9月14日止，月租人民幣866,874.24元，D棟（總建築樓面面積為7,070.17平方米）已租出，租期由2003年1月1日起至2017年12月31日止，月租每平方米人民幣38元，自2005年8月1日起每年可按3%上調租金，及自2007年8月1日起每年可按5%上調租金。上述租金不包括公用事業費用及管理費。貴集團可優先重續租約。</p> <p>根據中國法律意見，出租人有權出租該物業；而租約已向有關當局進行登記，乃合法有效、可予執行且對各租約的訂約雙方具約束力。</p>	無商業價值
10.	<p>中國 湖南省 長沙市 開福區 芙蓉路中1段88號 天健芙蓉盛世 H棟1層（部分）-4層 歲寶百貨開福店</p>	<p>該物業由天健芙蓉盛世H棟商業裙樓1層（部分）-4層組成，總建築樓面面積16,212.35平方米，於2008年落成，用作百貨店。</p> <p>該物業目前由貴集團租用，由2008年10月10日起至2028年10月9日止，月租人民幣518,795.20元，租金自第三至五年起每年可按2%上調；自第六至十年起每年可按2.5%上調；自第十一年至十五年起每年可按3%上調；和自第十六至二十年起每年可按3.5%上調，不包括公用事業費用、管理費及其他支出。貴集團可優先重續租約。</p> <p>根據中國法律意見，出租人有權出租該物業；而租約已向有關當局進行登記，為合法、有效、可強制執行及對租約的訂約雙方具約束力。</p>	無商業價值

附錄四

物業估值

		於2010年 9月30日 現況下的資本值
物業	概況及佔用詳情	
11. 中國 廣東省 深圳市 南山區 龍珠大道 桃源3期 10-12棟裙樓 地下1-2層及 地上一層101室 歲寶百貨龍珠店	<p>該物業由桃源邨3期10-12棟商業裙樓1及2層地庫和101室組成，總建築樓面面積17,139.48平方米，於2008年落成，用作百貨店。</p> <p>該物業現由 貴集團租用，由2010年4月1日起至2023年12月31日止，月租人民幣599,881.8元，自2011年1月1日起每年可按3%或深圳消費者物價指數增長率的較高者上調租金，不包括公用事業費用、管理費及其他支出。 貴集團可優先重續租約。</p> <p>根據中國法律意見，雖然出租人並未取得該物業的房屋所有權證，但已取得建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建設工程施工許可證，有權出租該物業；而租約已向有關當局登記，為合法、有效、可強制執行及對雙方具約束力；倘若租約因未領房屋所有權證而受影響，則 貴集團有權向出租人追討賠償，而控股股東已同意就 貴集團可能蒙受且不可向出租人收回的任何額外損失向 貴集團作出彌償。</p>	無商業價值
12. 中國 廣東省 陸河縣 天心坑開發區 歲寶賓館1-2層 歲寶百貨陸河店	<p>該物業由歲寶賓館1-2層組成，總建築樓面面積2,227平方米，於2004年落成，用作百貨店。</p> <p>該物業現由 貴集團租用，租期由2004年6月3日起至2012年12月31日止，月租合共人民幣17,000元，包括管理費及其他支出。 貴集團可優先重續租約。</p> <p>根據中國法律意見，出租人有權出租該物業；而租約已向有關當局登記，為合法、有效、可強制執行及對雙方具約束力；出租人並未取得該物業的房屋所有權證；倘若租約因未領房屋所有權證而受影響，則 貴集團有權向出租人追討賠償，而控股股東已同意就欠缺適當業權以致 貴集團所蒙受的損失向 貴集團作出彌償。</p>	無商業價值

附錄四

物業估值

		於2010年 9月30日 現況下的資本值	
物業	概況及佔用詳情		
13. 中國 廣東省 深圳市 羅湖區 寶安路2139號 日豪名園裙樓104單位	<p>該物業為日豪名園裙樓的一個單位，總建築樓面面積39.02平方米，於2000年落成，作商業用途。</p> <p>該物業現由 貴集團租用，租期由2010年1月10日起至2013年1月9日止，月租合共人民幣1,677.86元，不包括公用事業費用及管理費。 貴集團可優先重續租約。</p> <p>根據中國法律意見，出租人有權出租該物業；租約已向有關當局登記，為合法、有效、可強制執行和對雙方具約束力。</p>	無商業價值	
14. 中國 廣東省 深圳市 福田區 東園路 城建商業樓108單位	<p>該物業為一個總建築樓面面積20平方米的單位，於1988年落成，作商業用途。</p> <p>該物業現由 貴集團租用，租期由2009年9月1日起至2018年2月15日止，月租合共人民幣1,477.2元，由2010年起每年可按2%上調租金，不包括公用事業費用、管理費及其他支出。 貴集團可優先重續租約。</p> <p>根據中國法律意見，出租人有權出租該物業；租約已向有關當局登記，為合法、有效、可強制執行和對雙方具約束力。</p>	無商業價值	
15. 中國 廣東省 深圳市 羅湖區 寶安路2139號 日豪名園裙樓 505及506單位	<p>該物業由日豪名園裙樓5層兩個零售單位組成，總建築樓面面積125.18平方米，於2000年落成，作商業用途。</p> <p>該物業現由 貴集團租用，租期由2008年1月1日至2017年12月31日止，月租合共人民幣5,315.14元，由第二年起每年可按5%上調租金，不包括公用事業費用、管理費及其他支出。免租期由2013年1月1日至2013年4月30日。 貴集團可優先重續租約。</p> <p>根據中國法律意見，出租人有權出租該物業；租約已向有關當局登記，為合法、有效、可強制執行和對雙方具約束力。</p>	無商業價值	

附錄四

物業估值

	物業	概況及佔用詳情	於2010年 9月30日 現況下的資本值
16.	中國 廣東省 深圳市 寶安區 沙井街道民主路與 濱海大道延長線交匯處 濠景城商舖1-4層	<p>該物業由濠景城1-4層組成，總建築樓面面積19,950平方米，於2010年落成，用作百貨店。</p> <p>該物業現由 貴集團租用，租期由2010年4月1日至2032年3月31日止（面積為1,950平方米的第四層由2010年9月1日起租用），月租金合共人民幣299,250元，由第六年起每5年可按5%上調租金，包括公用事業費用及其他支出。第1-3層的免租期為2010年4月1日至2012年3月31日，而第4層的免租期為2010年9月1日至2011年2月28日。 貴集團可優先重續租約。</p> <p>根據中國法律意見，出租人有權出租該物業；租約已向有關當局登記，為合法、有效、可強制執行及對雙方具約束力；雖然出租人並未取得該物業的房屋所有權證及有關建設工程許可，但倘若租約因未領房屋所有權證而受影響，則 貴集團有權向出租人追討賠償，而出租人已承諾承擔欠缺適當業權所引致的一切責任。</p>	無商業價值
17.	中國 廣東省 深圳市 福田區 香蜜三村5號樓 天健名苑 1層101B	<p>該物業為天健名苑一層一個單位，總建築樓面面積15平方米，於2001年落成，作零售用途。</p> <p>該物業現由 貴集團租用，租期由2009年8月1日起至2019年4月14日止，月租金合共人民幣750元，不包括公用事業費用、管理費及其他支出。 貴集團可優先重續租約。</p> <p>根據中國法律意見，出租人有權出租該物業；租約已向有關當局登記，為合法、有效、可強制執行和對雙方具約束力。</p>	無商業價值

附錄四

物業估值

		於2010年 9月30日 現況下的資本值	
18.	<p>物業</p> <p>中國 廣東省 深圳市 南山區 桂廟路以北、南光路以西 萬象新園商業裙樓 104號B101</p>	<p>概況及佔用詳情</p> <p>該物業為萬象新園裙樓一層一個單位，總建築樓面面積48平方米，於2000年落成，作零售用途。</p> <p>該物業現由 貴集團租用，租期由2009年12月31日起至2017年9月14日止，月租合共人民幣2,174.4元，不包括公用事業費用、管理費及其他支出。 貴集團可優先重續租約。</p> <p>根據中國法律意見，出租人有權出租該物業；租約已向有關當局登記，為合法、有效、可強制執行和對雙方具約束力。</p>	無商業價值
19.	<p>中國 廣東省 深圳市 寶安區 民治街道 牛欄前大廈1-4層 歲寶百貨民治店</p>	<p>該物業包括一幢2010年落成樓高16層的商業大廈1-4層，總建築樓面面積約為30,000平方米，於2010年5月8日被接管，作百貨店用途。</p> <p>該物業已於2010年5月8日由 貴集團接管。租期由2011年8月8日起至2031年8月7日止，每月單位租金每平方米人民幣18元，由2013年8月8日起每2年可上調每平方米人民幣1元，包括管理費。免租期為2010年5月8日至2011年8月7日。出租人已同意於首十年每月支付每平方米人民幣1.5元，作為 貴集團所支付及安裝的有關設備的折舊費用。 貴集團可優先重續租約。</p> <p>根據中國法律意見，出租人有權租賃該物業，租約為合法、有效、可強制執行及對雙方具約束力；租約已向有關當局登記，正申領有關所有權文件；倘若租約因未領房屋所有權證而受影響，則 貴集團有權向出租人追討賠償及終止租約。</p>	無商業價值

估值證書

第三類 – 貴集團在香港租用的物業

物業	概況及佔用詳情	於2010年 9月30日 現況下的資本值
20. 香港灣仔 告士打道108號 大新金融中心 14樓1401-1402室	該物業包括於1991年落成樓高40層的商業大廈14樓2個辦公單位，可銷售總面積約為1,937平方呎。 該物業現由 貴集團租用，租期為36個月，由2010年1月1日起至2012年12月31日止，月租合共77,962港元，不包括公共開支，於2012年11月23日至2012年12月31日享有免租期。	無商業價值