

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。

附錄四

物業估值報告

以下為獨立估值師仲量聯行西門有限公司就本集團物業權益於二零一零年九月三十日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。



仲量聯行西門有限公司
香港鯉魚涌英皇道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：

吾等根據閣下的指示對十方控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）於中華人民共和國（「中國」）擁有權益的物業進行估值。吾等確認已進行實地視察，並作出相關查詢，以及蒐集吾等認為必要的其他資料，以便向閣下提供吾等對有關物業權益於二零一零年九月三十日（「估值日」）資本值的意見。

吾等對該等物業權益的估值乃指物業的市值。所謂市值，就吾等所下定義而言，乃指「物業經適當推銷後，由自願買方與自願賣方公平磋商，在知情、審慎及自願的情況下於估值日進行交易的估計金額」。

吾等以直接比較法，對第一類物業權益進行估值，並假設根據物業現況即時交吉出售物業權益，以及參考有關市場上可資比較的销售交易。

由於第二類物業權益截至估值日尚未轉讓予貴集團，故此物業所有權尚未歸屬於貴集團，吾等並無賦予該等物業權益任何商業價值。

第三類由貴集團租用的物業權益或因屬於短期租賃性質，或因不得轉讓或分租，或因缺乏可觀租金溢利，故吾等並無賦予該等物業權益任何商業價值。

吾等進行估值時，乃假設賣方在市場出售物業權益，且並無憑藉任何遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排而影響該等物業權益價值。

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。

附錄四

物業估值報告

吾等的估值報告並無考慮任何抵押、按揭或任何有關物業所欠債項，亦無考慮於出售成交時可能涉及的任何開支或稅項。除另有列明外，吾等假設該等物業概無涉及任何可影響其價值的產權負擔、限制及支銷。

進行物業權益估值時，吾等已遵從[●]、皇家特許測量師學會頒佈的皇家特許測量師學會估值準則、香港測量師學會頒佈的香港測量師學會物業估值準則；及國際估值準則委員會頒佈的國際估值準則所載的一切規定。

吾等在頗大程度上依賴 貴集團所提供的資料，亦接納 貴集團有關年期、圖則批文、法定公告、地役權、佔用詳情、租賃及一切其他相關資料的意見。

吾等已獲提供多份有關物業權益的業權檔副本，包括房屋所有權證、國有土地使用權證及官方圖則，並作出有關查詢。吾等已盡可能查閱文件正本，以核實中國物業權益的現有業權，以及物業權益可能附帶的任何重大產權負擔或任何租賃修定。吾等在很大程度上依賴 貴公司中國法律顧問—觀韜律師事務所就 貴集團於中國的物業權益的業權有效性所提供的法律意見。

吾等並無進行仔細測量，以核實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所列的地盤面積均屬正確。所有文件及合約僅供參考之用，而所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無進行實地量度。

吾等曾視察物業的外貌，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無進行調查，以釐定地面狀況及設施等是否適合繼續建設。吾等的估值乃假設該等物業在上述方面情況理想。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，吾等未能確定該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等亦無測試任何設施。

吾等並無理由懷疑 貴集團所提供資料的真實性及準確性。吾等亦已徵求並獲 貴集團確認，其所提供的資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為已獲足夠資料以達致知情觀點，且並無理由懷疑 貴集團隱瞞任何重要資料。

除另有說明外，本報告所列的一切金額數字均以人民幣為單位。

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。

附錄四

物業估值報告

吾等的估值概述如下，並隨附估值證書。

此致

十方控股有限公司
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

二零一零年十一月二十二日

附註： 彭樂賢為特許測量師，擁有27年中國物業估值經驗並具有30年香港及英國物業估值經驗，以及亞太地區相關經驗。

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。

附錄四

物業估值報告

估值概要

第一類－ 貴集團在中國持作投資的物業權益

編號物業	於二零一零年 九月三十日 現況下的資本值 人民幣	貴集團 應佔權益	於二零一零年 九月三十日 貴集團 應佔資本值 人民幣
1. 中國 福建省 福州市鼓樓區 古田路華福大廈 6樓A2及B1室 及地下泊車位	2,799,000	100%	2,799,000
小計：	2,799,000		2,799,000

第二類－ 貴集團在中國訂約收購的物業權益

編號物業	於二零一零年 九月三十日 現況下的資本值 人民幣	貴集團 應佔權益	於二零一零年 九月三十日 貴集團 應佔資本值 人民幣
2. 中國 福建省 廈門市思明區 廈禾路九龍商業城 10樓1035室及 地下泊車位	無商業價值	100%	無商業價值
小計：	零		零

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。

附錄四

物業估值報告

第三類－ 貴集團在中國租用及佔用的物業權益

編號物業	於二零一零年 九月三十日 現況下的資本值 人民幣
3. 中國 福建省 福州市鼓樓區東街59號 三山大廈南樓6樓 01、02、03、08、09及10室及 北樓6樓01、02及03室及4樓全層	無商業價值
4. 中國 福建省 福州市保稅區海峽經貿廣場D區 445室及B區316室	無商業價值
5. 中國 福建省 福州市福州開發區 龍門村169號C區 一棟單層樓宇的 一個辦公單位	無商業價值
6. 中國 福建省 福州市倉山區 車冬9號義序機場一棟 辦公樓宇1樓的一個單位	無商業價值

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。

附錄四

物業估值報告

編號物業	於二零二零年 九月三十日 現況下的資本值 人民幣
7. 中國 福建省 福州市福州開發區 君竹路83號 科技發展中心大樓4樓 的一個辦公單位	無商業價值
8. 中國 福建省 廈門市軟件園二期 望海路27號 一棟辦公樓宇六樓 601單位	無商業價值
9. 中國 浙江省 金華市婺城區 雙龍南街276號 金華日報社大樓14樓 1409、1411及1413室	無商業價值
10. 中國 浙江省 寧波市海曙區 東渡路世貿中心9樓A3-1室	無商業價值
11. 中國 遼寧省 大連市中山區 民康路15號 盛益大廈21樓A、G及H室	無商業價值

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。

附錄四

物業估值報告

編號物業	於二零二零年 九月三十日 現況下的資本值 人民幣
12. 中國 天津市 河西區永安道 永安大廈14樓 1-2-1401單位	無商業價值
13. 中國 河北省 唐山市路南區 友誼里804號樓 三單元101室	無商業價值
14. 中國 廣西壯族自治區 南寧市興寧區 民主路8號斯壯大廈14樓南側	無商業價值
15. 中國 遼寧省 瀋陽市東陵區 奧園街8號3棟222室	無商業價值
16. 中國 遼寧省 瀋陽市沈河區 三經街51號一棟 辦公樓宇2及4樓	無商業價值

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。

附錄四

物業估值報告

編號物業	於二零一零年 九月三十日 現況下的資本值 人民幣
17. 中國 雲南省 昆明市五華區黃土坡昆瑞路 泰來物流大廈6樓 及一個單層倉庫	無商業價值
18. 中國 湖北省 武漢市武昌區 中北路1號 楚天都市花園C座9G室	無商業價值
19. 中國 湖北省 武漢市江漢區 新華路亞洲廣場 B座13樓13室	無商業價值
小計：	零
總計：	2,799,000

於二零一零年
九月三十日
現況下的
資本值
人民幣

於二零一零年
九月三十日
貴集團應佔
資本值
人民幣

2,799,000

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。

附錄四

物業估值報告

估值概要

第一類－ 貴集團在中國持作投資的物業權益

編號	物業	概況及租期	佔用詳情	於二零一零年 九月三十日 現況下的資本值 人民幣
1.	中國 福建省 福州市鼓樓區 古田路 華福大廈 6樓A2及B1室 及地下泊車位	<p>該物業包括一幢名為華福大廈的31層高(不包括地庫)辦公樓宇6樓的兩個辦公單位及一個地下泊車位，該樓宇於一九九五年前後落成。</p> <p>該物業辦公單位的總建築面積約為314.64平方米。</p> <p>該物業地下泊車位的建築面積約為13平方米。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，於二零四三年七月四日屆滿，作辦公用途。</p>	該物業目前已出租予獨立第三方作辦公及停車用途。	2,799,000 貴集團應佔 100%權益： 人民幣 2,799,000元

附註：

- 根據3份房屋所有權證－榕房權證R字第0428094、0506272及0506610號，總建築面積約314.64平方米的兩個辦公單位及總建築面積約13平方米的地下泊車位由福建十方文化傳播有限公司(「福建十方」，貴公司全資附屬公司)擁有。
- 根據3份國有土地使用權證－榕鼓國用(2006)第00283318545、00283318546及00283319059號，該物業(總分攤地盤面積約為28.3平方米)的土地使用權已授予福建十方，於二零四三年七月四日屆滿，作辦公用途。
- 根據二零一零年一月五日簽署的租賃協議，該物業已出租予獨立第三方，自二零一零年一月一日起至二零一二年十二月三十一日屆滿，為期3年，月租人民幣10,000元，不包括管理費、水電費及其他開支。
- 根據最高額抵押合同，有關物業已抵押予中國工商銀行福州分行南門支行(「該銀行」)，作為保證該銀行與福建十方所訂立的一份信貸授權協議(2010年信字第30-0023號)項下主要責任的擔保，該擔保最高金額為人民幣1,000,000元，授信期自二零一零年八月二十六日起至二零一一年八月二十五日為止。
- 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
 - 貴集團合法擁有該物業，並有權依法佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業；
 - 上文附註4所述抵押已於相關機構登記。貴集團事先未經承按人書面同意，不可根據相關中國法律及上述最高額抵押合同條款轉讓、出租或再抵押該物業；

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。

附錄四

物業估值報告

- c. 除上文所述抵押外，該物業不受限於任何其他抵押或擔保權益，且並未遭受任何扣押、沒收、徵收或其他司法或行政強制措施。該物業並無有關擁有權的糾紛或可能影響 貴集團佔用及使用該物業權利的訴訟、仲裁或其他法律糾紛；
- d. 該物業的租賃協議為合法、有效及對租賃雙方均具有法律約束力；及
- e. 該租賃協議已登記。

估值概要

第二類－ 貴集團在中國持作投資的物業權益

編號	物業	概況及租期	佔用詳情	於二零一零年 九月三十日 現況下的資本值 人民幣
2.	中國 福建省 廈門市思明區 廈禾路九龍 商業城10樓 1035室及 地下泊車位	<p>該物業包括一幢名為九龍商業城的20層高商住大廈10樓的一個住宅單位及一個地下泊車位，該樓宇於二零零七年前後落成。</p> <p>該物業辦公單位的建築面積約為183.5平方米。</p> <p>該物業地下泊車位的建築面積約為38.54平方米。</p>	該物業目前空置。	無商業價值

附註：

1. 根據十方亞祺文化傳播(廈門)有限公司(「十方亞祺」，貴公司全資附屬公司)與貴公司獨立第三方天龍(廈門)房地產開發有限公司於二零零七年九月十日訂立的兩份商品房買賣合約，該物業已由十方亞祺以人民幣1,801,500元的總代價訂約購買。
2. 於估值當日，該物業尚未出讓予貴集團，故該物業的業權尚未歸屬於貴集團。因此，吾等並無對該物業賦予任何商業價值。然而，作為參考用途，吾等假設貴集團取得該物業相關產權證並有權自由轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業而言，該物業於估值當日的資本值為人民幣2,621,000元。
3. 貴集團確認，至估值日上述代價已由貴集團所支付。
4. 吾等已獲貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
 - a. 附註1所述的商品房買賣合約為合法、有效及具有法定約束力；然而，貴集團尚未取得該物業的任何房屋所有權證，因此並未取得該物業的所有權；
 - b. 貴集團可於根據相關中國法律完成所有權變更登記手續後取得該物業的所有權；及
 - c. 該物業不受限於任何其他抵押或擔保權益，且並未遭受任何扣押、沒收、徵收或其他司法或行政強制措施。該物業並無擁有權方面的糾紛。

估值概要

第三類－ 貴集團在中國租用及佔用的物業權益

編號物業	概況及租期	佔用詳情	於二零一零年 九月三十日 現況下的資本值 人民幣
3. 中國 福建省 福州市鼓樓區 東街59號 三山大廈南樓 6樓01、02、 03、08、09 及10室及 北樓6樓01、 02及03室及 4樓全層	<p>該物業包括一幢名為三山大廈的26層高合併大樓(包括兩座塔樓)6樓的9個辦公單位(「A部分」)及4樓全層(「B部分」)，該樓宇於一九九八年前後落成。</p> <p>該物業A部分的總出租面積約為1,445.81平方米，而該物業B部分的總出租面積約為2,473.79平方米。</p> <p>該物業A部分已由獨立第三方出租予福建十方文化傳播有限公司(「福建十方」，貴公司全資附屬公司)，租期為10年，於二零零八年六月十五日開始至二零一八年六月十四日屆滿，月租人民幣43,374元，不包括管理費、水電費及其他開支。自二零一一年四月一日起，租金將每年上漲5%。</p> <p>該物業B部分已由獨立第三方出租予福州奧海廣告有限公司(「福建奧海」，貴公司全資附屬公司)，租期為10年，於二零零八年六月十五日開始至二零一八年六月十四日屆滿，月租人民幣74,214元，不包括管理費、水電費及其他開支。自二零一零年九月十五日起，租金將每年上漲5%。</p>	該物業目前由貴集團佔用作辦公及配套用途。	無商業價值

附註：

1. 根據二零零八年五月二十六日簽署的租賃協議，該物業A部分已由獨立第三方薛明(「出租人」)出租予福建十方，租期為10年，於二零零八年六月十五日開始至二零一八年六月十四日屆滿，月租人民幣43,374元，不包括管理費、水電費及其他開支。自二零一一年四月一日起，租金將每年上漲5%。

2. 根據二零零八年五月二十六日簽署的租賃協議，該物業B部分已由薛明出租予福建奧海，租期為10年，於二零零八年六月十五日開始至二零一八年六月十四日屆滿，月租人民幣74,214元，不包括管理費、水電費及其他開支。自二零一零年九月十五日起，租金將每年上漲5%。
3. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
 - a. 出租人擁有該物業的所有權，有權向 貴集團出租該物業；
 - b. 該物業的租賃協議為合法、有效及對租賃雙方均具有法律約束力；及
 - c. 該等租賃協議已登記。

估值概要

編號	物業	概況及租期	佔用詳情	於二零一零年 九月三十日 現況下的資本值 人民幣
4.	中國 福建省 福州市保稅區 海峽經貿廣場 D區445室及 B區316室	<p>該物業包括一幢名為海峽經貿廣場的6層高併大廈3樓及4樓的兩個辦公單位，該樓宇於一九九二年前後落成。</p> <p>該物業的總出租面積約為40平方米。</p> <p>該物業已由獨立第三方免費出租予福州奧海廣告有限公司（「福建奧海」，貴公司全資附屬公司）及福建十方文化傳播有限公司（「福建十方」，貴公司全資附屬公司），租期為1年，由二零一零年一月一日起至二零一零年十二月三十一日屆滿。</p>	該物業目前由貴集團佔用作貴公司附屬公司的註冊地址。	無商業價值

附註：

1. 根據二零一零年六月二十四日簽署的租賃協議，該物業出租面積約20平方米的一個辦公單位已免費由獨立第三方出租予福州市保稅區閩台經貿有限公司（「出租人」），租期為一年，自二零一零年一月一日起至二零一零年十二月三十一日屆滿。
2. 根據二零一零年六月二十四日簽署的租賃協議，該物業出租面積約20平方米的一個辦公單位已免費出租人出租予福建十方，租期為一年，自二零一零年一月一日起至二零一零年十二月三十一日屆滿。
3. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
 - a. 出租人擁有該物業的所有權，並有權向本集團出租該物業；
 - b. 有關該物業的租賃協議屬合法、有效，對租賃雙方均見有法律約束力；及
 - c. 該等租賃協議尚未登記；然而，該等租賃協議的法定效力不會因未辦理登記而受到影響。

估值概要

編號	物業	概況及租期	佔用詳情	於二零一零年 九月三十日 現況下的資本值 人民幣
5.	中國 福建省 福州市福州 開發區龍門村 169號C區一棟 單層樓宇的 一個辦公單位	<p>該物業包括一幢單層樓宇的一個辦公單位，該樓宇於一九九二年前後落成。</p> <p>該物業的出租面積約為50平方米。</p> <p>該物業已由獨立第三方出租予福州漢鼎網絡科技有限公司（「福建漢鼎」，貴公司全資附屬公司），租期為3年，自二零零八年四月十五日起至二零一一年四月十四日屆滿，月租人民幣300元，不包括管理費、水電費及其他開支。</p>	該物業目前由貴集團佔用作辦公用途。	無商業價值

附註：

1. 根據於二零零八年四月十五日簽署的租賃協議，該物業已由獨立第三方出租予福州市玻璃紙廠（「出租人」），租期為3年，自二零零八年四月十五日起至二零一一年四月十四日屆滿，月租人民幣300元，不包括管理費、水電費及其他開支。
2. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
 - a. 出租人擁有該物業的所有權，有權向 貴集團出租該物業；
 - b. 該物業的租賃協議合法、有效及對租賃雙方均具有法律約束力；及
 - c. 該租賃協議尚未登記；然而，該租賃協議的法定效力不會因未辦理登記而受到影響。

估值概要

編號	物業	概況及租期	佔用詳情	於二零一零年 九月三十日 現況下的資本值 人民幣
6.	中國 福建省 福州市倉山區 車冬9號 義序機場 一棟 辦公樓宇1樓 的一個單位	<p>該物業包括一幢2層高樓宇1樓的一個單位，該樓宇於二零零六年前後落成。</p> <p>該物業的出租面積約為319.16平方米。</p> <p>該物業已由獨立第三方出租予福州鴻馨圖印務有限公司（「福州鴻馨圖」，貴公司間接全資附屬公司），租期為9年，於二零一五年六月二十日屆滿，月租人民幣38,814元，不包括管理費、水電費及其他開支。</p>	該物業目前由貴集團佔用作辦公及印刷服務用途。	無商業價值

附註：

1. 根據二零零六年二月一日簽署的租賃協議，該物業已由中國民用航空福建安全監督管理辦公室機關服務中心（「乙方」）出租予福州恆翔貿易有限公司（「甲方」）。甲方與乙方均為貴公司的獨立第三方。
誠如上文租賃協議所述，甲方在未取得乙方的書面同意前不得轉租該物業。
2. 根據甲方與北京鴻馨圖文化傳播有限公司（「丙方」，貴公司間接全資附屬公司）於二零零六年六月十九日簽署的合作合約，該物業已訂約出租予丙方作經營及管理用途，租期為9年，自二零零六年六月二十日起至二零一五年六月二十日屆滿。
誠如上文合作合約所述，甲方於第一、第二及第三年合作期內獲丙方提供固定回報，該回報自第四年起每年增加3%。
3. 根據丙方與福州鴻馨圖印務有限公司（「丁方」，貴公司間接全資附屬公司）於二零零六年九月二十五日訂立的協議，附註2所述合作合約項下的權利與義務已轉讓予丁方，自二零零六年九月二十五日至二零一五年六月二十日屆滿。
誠如上文協議所述，丙方每月向丁方收取人民幣38,814元。
4. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有（其中包括）下列各項：
 - a. 該物業位於劃撥土地之上；然而，乙方並未向貴集團提供任何由相關土地管理局同意函，允許其根據中國法律相關規定而出租該物業。因此，該租賃協議及合作合約將可能被視為無效；及
 - b. 鑒於附註4(a)，轉讓附註3所述協議項下的權利及義務可能不能實現。

估值證書

編號	物業	概況及租期	佔用詳情	於二零一零年 九月三十日 現況下的資本值 人民幣
7.	中國 福建省 福州市福州 開發區 君竹路83號 科技發展中心 大樓4樓的 一個辦公室 單位	<p>該物業包括一幢8層高辦公樓宇4樓的一個單位，該樓宇於一九九八年前後落成。</p> <p>誠如貴集團所告知，該物業的出租面積約為50平方米。</p> <p>該物業已由獨立第三方出租予福州鴻馨圖印務有限公司（「福州鴻馨圖」，貴公司間接全資附屬公司），租期為1年，自二零一零年四月六日起至二零一一年四月五日屆滿，年租人民幣2,000元，根據貴集團所示，租金不包括管理費、水電費及其他開支。</p>	該物業目前由貴集團佔用作辦公用途。	無商業價值

附註：

1. 根據該租賃協議，該物業已由獨立第三方福州市經濟技術開發區科技園建設發展總公司（「出租人」）出租予福州鴻馨圖，租期為1年，自二零一零年四月六日起至二零一一年四月五日屆滿。
誠如 貴集團所告知，年租為人民幣2,000元，不包括管理費、水電費及其他開支。
2. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
 - a. 出租人擁有該物業的所有權，有權向 貴集團出租該物業；
 - b. 該物業的租賃協議合法、有效及對租賃雙方均具有法律約束力；及
 - c. 該租賃協議尚未登記；然而，該租賃協議的法定效力不會因未辦理登記而受到影響。

估值證書

編號	物業	概況及租期	佔用詳情	於二零一零年 九月三十日 現況下的資本值 人民幣
8.	中國 福建省 廈門市 軟件園二期 望海路27號 一棟 辦公樓宇六樓 601單位	<p>該物業包括一幢六層高辦公樓宇六樓的一個單位，該樓宇於二零零四年前後落成。</p> <p>該物業的出租面積約為523.12平方米。</p> <p>該物業已由獨立第三方出租予廈門讀客信息科技有限公司（「廈門讀客」，貴公司間接全資附屬公司），租期為五年，自二零一零年七月一日起至二零一五年六月三十日屆滿，首三年月租為人民幣9,400元，餘下兩年月租為人民幣11,000元，不包括管理費、水電費及其他開支。</p>	該物業目前由貴集團佔用作辦公用途。	無商業價值

附註：

1. 根據日期為二零一零年五月六日的租賃協議，該物業乃由獨立第三方廈門集美大學資產經營有限公司（「出租人」）出租予廈門讀客，租期為五年，自二零一零年七月一日起至二零一五年六月三十日屆滿，首三年月租為人民幣9,400元，餘下兩年月租為人民幣11,000元，不包括管理費、水電費及其他開支。
2. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有（其中包括）下列各項：
 - a. 出租人擁有該物業的所有權，並有權向 貴集團出租該物業；
 - b. 有關該物業的租賃協議屬合法、有效並且對租賃雙方均有法律約束力；及
 - c. 該租賃協議尚未登記；然而，該租賃協議的法律效力不會因未辦理登記而受到影響。

估值證書

編號	物業	概況及租期	佔用詳情	於二零一零年 九月三十日 現況下的資本值 人民幣
9.	中國 浙江省 金華市婺城區 雙龍南街 276號 金華日報社 大樓14樓 1409、1411 及1413室	<p>該物業包括一幢名為金華日報社大樓的20層高辦公樓宇14樓的3個單位，該樓宇於二零零零年前後落成。</p> <p>該物業的總出租面積約為102平方米。</p> <p>該物業已由獨立第三方出租予福建十方文化傳播有限公司金華分公司（「福建十方金華分公司」，貴公司全資附屬公司），租期為3年，自二零一零年一月一日起至二零一二年十二月三十日屆滿，第一、二、三年的年租分別為人民幣31,645元、人民幣33,507元及人民幣35,369元，不包括管理費、水電費及其他開支。</p>	該物業目前由貴集團佔用作辦公用途。	無商業價值

附註：

1. 根據二零一零年一月十一日簽署的租賃協議，該物業由獨立第三方金華日報社物業管理經營中心（「出租人」）出租予福建十方金華分公司，租期為3年，自二零一零年一月一日起至二零一二年十二月三十日屆滿，第一、二、三年的年租分別為人民幣31,645元、人民幣33,507元及人民幣35,369元，不包括管理費、水電費及其他開支。
2. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
 - a. 出租人擁有該物業的所有權，有權向貴集團出租該物業；
 - b. 該物業的租賃協議合法、有效及對租賃雙方均具有法律約束力；及
 - c. 該租賃協議已經登記。

估值證書

編號 物業	概況及租期	佔用詳情	於二零一零年 九月三十日 現況下的資本值 人民幣
10. 中國 浙江省 寧波市海曙區 東渡路世貿 中心9樓 A3-1室	<p>該物業包括一幢名為世貿中心的18層高辦公樓宇9樓的一個單位，該樓宇於一九九六年前後落成。</p> <p>該物業的出租面積約為104.98平方米。</p> <p>該物業已由獨立第三方出租予福建十方文化傳播有限公司寧波分公司（「福建十方寧波分公司」，貴公司全資附屬公司），租期為2年，自二零零八年十二月一日起至二零一零年十一月三十日屆滿，年租人民幣60,000元，不包括管理費、水電費及其他開支。</p>	<p>該物業目前由貴集團佔用作辦公用途。</p>	無商業價值

附註：

1. 根據二零零八年十一月十日簽署的租賃協議，該物業由獨立第三方童高平（「出租人」）出租予福建十方寧波分公司，租期為2年，自二零零八年十二月一日起至二零一零年十一月三十日屆滿，年租人民幣60,000元，不包括管理費、水電費及其他開支。
2. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有（其中包括）下列各項：
 - a. 出租人擁有該物業且物業共同擁有人亦同意出租該物業，其有權將該物業出租予貴集團；
 - b. 該物業的租賃協議合法、有效及對租賃雙方均具有法律約束力；
 - c. 該物業受限於一項抵押，而該項抵押乃於簽署租賃協議之前作出。因此，倘若承押人行使該物業的抵押權，貴集團作為物業佔有人及使用人的權利將受到不利影響；及
 - d. 該租賃協議尚未登記；然而，該租賃協議的法定效力不會因未辦理登記而受到影響。

估值證書

編號	物業	概況及租期	佔用詳情	於二零一零年 九月三十日 現況下的資本值 人民幣
11.	中國 遼寧省 大連市中山區 民康路15號 盛益大廈21樓 A、G及H室	<p>該物業包括一幢名為盛益大廈的30層高辦公樓宇21樓的3個單位，該樓宇於二零零六年前後落成。</p> <p>該物業的總出租面積約為289.91平方米。</p> <p>該物業已由獨立第三方出租予大連十方傳媒有限公司（「大連十方」，貴公司全資附屬公司），租期分別於二零一一年一月二十二日及二零一一年三月十四日屆滿，總年租為人民幣190,471元，不包括管理費、水電費及其他開支。</p>	該物業目前由貴集團佔用作辦公用途。	無商業價值

附註：

1. 根據於二零一零年二月四日簽署的租賃協議，該物業的A室（出租面積約為76.31平方米）已由獨立第三方大連盛益建設集團大廈經營辦公室（「出租人」）出租予大連十方，租期為3年，於二零一一年三月十四日屆滿，年租人民幣50,136元，不包括管理費、水電費及其他開支。
2. 根據於二零一零年二月四日簽署的租賃協議，該物業的G及H室（總出租面積約為213.6平方米）已由出租人出租予大連十方，於二零一一年一月二十二日屆滿，年租人民幣140,335元，不包括管理費、水電費及其他開支。
3. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有（其中包括）下列各項：
 - a. 出租人已向 貴集團提供物業產權證及物業擁有人授權函，其有權將該物業出租予 貴集團；
 - b. 該物業的租賃協議合法、有效及對租賃雙方均具有法律約束力；及
 - c. 該租賃協議尚未登記；然而，該租賃協議的法定效力不會因未辦理登記而受到影響。

估值證書

編號 物業	概況及租期	佔用詳情	於二零一零年 九月三十日 現況下的資本值 人民幣
12. 中國 天津市 河西區永安道 永安大廈14樓 1-2-1401單位	<p>該物業包括一幢24層高住宅樓宇14樓的一個單位，該樓宇於二零零二年前後落成。</p> <p>該物業的出租面積約為137.9平方米。</p> <p>該物業已由獨立第三方出租予天津十方廣告傳媒有限公司（「天津十方」，貴公司全資附屬公司），租期為兩年，自二零一零年四月二十二日至二零一二年四月二十一日屆滿，月租人民幣3,875元，不包括管理費、水電費及其他開支。</p>	該物業目前由貴集團佔用作辦公用途。	無商業價值

附註：

- 根據於二零一零年四月二十一日簽署的租賃協議，該物業已由獨立第三方案詩秋（「出租人」）出租予天津十方，租期為兩年，自二零一零年四月二十二日至二零一二年四月二十一日屆滿，月租人民幣3,875元，不包括管理費、水電費及其他開支。
- 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有（其中包括）下列各項：
 - 出租人擁有該物業的所有權，有權向 貴集團出租該物業；
 - 該物業的租賃協議合法、有效及對租賃雙方均具有法律約束力；
 - 該物業的產權證上寫明其作住宅用途，而 貴集團卻在未取得同一幢樓宇內擁有共同權益的其他業主（「持有權益的樓宇業主」）的同意（應由出租人提供）佔用作辦公用途。因此，倘持有權益的樓宇業主不同意將該物業用作辦公用途， 貴集團作為該物業佔有人及使用人的權利或會受到不利影響；及
 - 該租賃協議尚未登記；然而，該租賃協議的法定效力不會因未辦理登記而受到影響。

估值證書

編號	物業	概況及租期	佔用詳情	於二零一零年 九月三十日 現況下的資本值 人民幣
13.	中國 河北省 唐山市路南區 友誼里 804號樓 三單元101室	<p>該物業包括一幢5層高住宅樓宇1樓的一個單位，該樓宇於一九八九年前後落成。</p> <p>該物業的出租面積約為153.11平方米。</p> <p>該物業已由獨立第三方出租予福建十方文化傳播有限公司唐山分公司（「福建十方唐山分公司」，貴公司全資附屬公司），租期為3年，自二零一零年三月一日至二零一三年二月二十八日屆滿，年租人民幣42,000元，不包括管理費、水電費及其他開支。</p>	該物業目前由貴集團佔用作辦公用途。	無商業價值

附註：

1. 根據二零一零年三月一日簽署的租賃協議，該物業由獨立第三方陳莉（「出租人」）出租予福建十方唐山分公司，租期為3年，自二零一零年三月一日至二零一三年二月二十八日屆滿，年租人民幣42,000元，不包括管理費、水電費及其他開支。
2. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
 - a. 出租人擁有該物業的所有權，其有權將該物業出租予貴集團；
 - b. 該物業的租賃協議合法、有效及對租賃雙方均具有法律約束力；
 - c. 該物業物業產權證寫明其作住宅用途，而 貴集團卻未經同一幢樓宇內擁有共同權益的其他業主（「持有權益的樓宇業主」）的同意（應由出租人提供）佔用作辦公室用途。因此，倘持有權益的樓宇業主不同意該物業用作辦公室用途， 貴集團作為該物業佔用者及使用者的權利可能受到不利影響；
 - d. 該物業指定作住宅用途，因此，由於 貴集團佔用該物業作辦公用途，故出租人有權要求 貴集團承擔違約責任；及
 - e. 該租賃協議尚未登記；然而，該租賃協議的法定效力不會因未辦理登記而受到影響。

估值證書

編號物業	概況及租期	佔用詳情	於二零一零年 九月三十日 現況下的資本值 人民幣
14. 中國 廣西 壯族自治區 南寧市興寧區 民主路8號 斯壯大廈 14樓南側	<p>該物業包括一幢名為斯壯大廈的22層高辦公樓宇14層南側，該樓宇於二零零二年前後落成。</p> <p>該物業的出租面積約為350平方米。</p> <p>該物業已由獨立第三方出租予福建十方文化傳播有限公司廣西分公司（「福建十方廣西分公司」，貴公司全資附屬公司），於二零一零年十二月十五日屆滿，月租人民幣6,998元，不包括管理費、水電費及其他開支。</p>	<p>該物業目前由貴集團佔用作辦公用途。</p>	無商業價值

附註：

1. 根據於二零零九年三月十五日簽署的租賃協議，該物業由獨立第三方廣西戴維斯物業管理有限責任公司（「出租人」）出租予福建十方廣西分公司，於二零一零年十二月十五日屆滿，月租人民幣6,998元，不包括管理費、水電費及其他開支。
2. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
 - a. 出租人已向 貴集團提供該物業適當業權證且已取得物業擁有人的同意，其有權將該物業出租予 貴集團；
 - b. 該物業的租賃協議合法、有效及對租賃雙方均具有法律約束力；及
 - c. 該租賃協議尚未登記；然而，該租賃協議的法定效力不會因未辦理登記而受到影響。

估值證書

編號物業	概況及租期	佔用詳情	於二零一零年 九月三十日 現況下的資本值 人民幣
15. 中國 遼寧省 瀋陽市 東陵區 奧園街 8號3棟222室	<p>該物業包括一幢6層高住宅樓宇2樓的一個單位，該樓宇於二零零二年前後落成。</p> <p>該物業的出租面積約為130.35平方米。</p> <p>該物業已由獨立第三方出租予瀋陽祝秦十方傳媒發展有限公司（「瀋陽十方」，貴公司間接全資附屬公司），租期為3年，自二零一零年六月一日至二零一三年五月三十一日屆滿，年租人民幣6,000元，不包括管理費、水電費及其他開支。</p>	<p>該物業目前由貴集團佔用作辦公用途。</p>	無商業價值

附註：

1. 根據於二零一零年五月三十一日簽署的租賃協議，該物業已由獨立第三方褚詠梅（「出租人」）出租予瀋陽十方，租期為3年，自二零一零年六月一日至二零一三年五月三十一日屆滿，年租人民幣6,000元，不包括管理費、水電費及其他開支。
2. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有（其中包括）下列各項：
 - a. 出租人擁有該物業的所有權，有權向 貴集團出租該物業；
 - b. 該物業的租賃協議合法、有效及對租賃雙方均具有法律約束力；
 - c. 該物業的產權證上寫明作住宅用途，而 貴集團卻未經同一幢樓宇內擁有共同權益的其他業主（「持有權益的樓宇業主」）的同意（應由出租人提供）佔用作辦公用途。因此，倘若持有權益的樓宇業主不同意將該物業用作辦公用途， 貴集團作為該物業佔有人及使用人的權利或會受到不利影響；及
 - d. 該物業受限於一項抵押，而該項抵押乃於簽署租賃協議之前作出。因此，倘若承押人行使該物業的抵押權， 貴集團作為物業佔有人及使用人的權利將受到不利影響。

估值證書

編號	物業	概況及租期	佔用詳情	於二零一零年 九月三十日 現況下的資本值 人民幣
16.	中國 遼寧省 瀋陽市沈河區 三經街51號 一棟 辦公樓宇 2及4樓	<p>該物業包括一幢8層高辦公樓宇2及4樓，該樓宇於一九九八年前後落成。</p> <p>該物業的總出租面積約為345.47平方米。</p> <p>該物業已由獨立第三方出租予遼寧奧海天一傳媒廣告有限公司（「遼寧奧海」，貴公司全資附屬公司），租期為1年，自二零一零年一月一日至二零一零年十二月三十一日屆滿，年租人民幣107,000元，不包括管理費、水電費及其他開支。</p>	該物業目前由貴集團佔用作辦公用途。	無商業價值

附註：

1. 根據於二零一零年一月一日簽署的租賃協議，該物業已由獨立第三方中國職工保險互助會瀋陽辦事處（「出租人」）出租予遼寧奧海，租期為1年，自二零一零年一月一日至二零一零年十二月三十一日屆滿，年租人民幣107,000元，不包括管理費、水電費及其他開支。
2. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
 - a. 出租人已向 貴集團出示該物業的業權證及物業擁有人的授權函，其有權將該物業出租予 貴集團；
 - b. 該物業的租賃協議合法、有效及對租賃雙方均具有法律約束力；及
 - c. 該租賃協議尚未登記；然而，該租賃協議的法定效力不會因未辦理登記而受到影響。

估值證書

編號	物業	概況及租期	佔用詳情	於二零一零年 九月三十日 現況下的資本值 人民幣
17.	中國 雲南省 昆明市五華區 黃土坡昆瑞路 泰來物流大廈 6樓及 一個單層倉庫	<p>該物業包括一幢名為泰來物流大廈的13層高綜合樓宇6樓的一個單位，該樓宇於一九九零年代前後落成。</p> <p>該物業的總出租面積約為2,750平方米。</p> <p>該物業已由獨立第三方出租予昆明弘聯欣印務有限公司（「昆明弘聯欣」，貴公司間接全資附屬公司），租期為8年，自二零零五年十月一日至二零一三年九月三十日屆滿，月租每平方米人民幣12元，不包括管理費、水電費及其他開支。租金將於租期第三年開始每年上漲3%。</p>	該物業目前由貴集團佔用作生產、辦公及住宅用途。	無商業價值

附註：

1. 根據該租賃協議，該物業已由獨立第三方昆明交通運輸集團有限公司泰來物流分公司（「出租人」）出租予昆明弘聯欣經貿有限公司，租期為8年，自二零零五年十月一日至二零一三年九月三十日屆滿，月租每平方米人民幣12元，不包括管理費、水電費及其他開支。租金將於租期第三年開始每年上漲3%。
2. 誠如 貴集團所告知，昆明弘聯欣經貿有限公司為昆明弘聯欣的前稱。
3. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有（其中包括）下列各項：
 - a. 出租人已向 貴集團出示該物業的業權證且物業擁有人同意使用該物業，其有權將該物業出租予 貴集團；
 - b. 該物業的租賃協議合法、有效及對租賃雙方均具有法律約束力；及
 - c. 該租賃協議尚未登記；然而，該租賃協議的法定效力不會因未辦理登記而受到影響。

估值證書

編號	物業	概況及租期	佔用詳情	於二零一零年 九月三十日 現況下的資本值 人民幣
18.	中國 湖北省 武漢市武昌區 中北路1號 楚天都市花園 C座9G室	<p>該物業包括一幢33層高住宅樓宇9樓的一個單位，該樓宇於二零零四年前後落成。</p> <p>該物業的出租面積約為159.61平方米。</p> <p>該物業已由獨立第三方出租予福建十方文化傳播有限公司武漢分公司（「福建十方武漢分公司」，貴公司全資附屬公司），租期為1年，自二零一零年三月二十三日起至二零一一年三月二十二日屆滿，月租人民幣3,700元，不包括管理費、水電費及其他開支。</p>	該物業目前由貴集團佔用作辦公用途。	無商業價值

附註：

1. 根據於二零一零年三月二十三日簽署的租賃協議，該物業由獨立第三方熊愛群（「出租人」）出租予福建十方武漢分公司，租期為1年，自二零一零年三月二十三日起至二零一一年三月二十二日屆滿，月租人民幣3,700元，不包括管理費、水電費及其他開支。
2. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有（其中包括）下列各項：
 - a. 出租人已向 貴集團提供物業產權證及物業擁有人授權函，其有權將該物業出租予貴集團；
 - b. 該物業的租賃協議合法、有效及對租賃雙方均具有法律約束力；
 - c. 該物業的產權證上寫明作住宅用途，而 貴集團卻未經同一幢樓宇內擁有共同權益的其他業主（「持有權益的樓宇業主」）的同意（應由出租人提供）佔用作辦公用途。因此，倘若持有權益的樓宇業主不同意將該物業用作辦公用途， 貴集團作為該物業佔有人及使用人的權利或會受到不利影響；
 - d. 該物業指定作住宅用途，因此，由於 貴集團佔用該物業作辦公用途，故出租人有權要求 貴集團承擔違約責任；及
 - e. 該租賃協議尚未登記；然而，該租賃協議的法定效力不會因未辦理登記而受到影響。

估值證書

編號 物業	概況及租期	佔用詳情	於二零一零年 九月三十日 現況下的資本值 人民幣
19. 中國 湖北省 武漢市江漢區 新華路 亞洲廣場 B座13樓13室	<p>該物業包括一幢22層高辦公樓宇13樓的一個單位，該樓宇於二零零一年前後落成。</p> <p>該物業的出租面積約為59.8平方米。</p> <p>該物業已由獨立第三方出租予福建十方文化傳播有限公司武漢分公司（「福建十方武漢分公司」，貴公司全資附屬公司），租期為1年，自二零一零年三月五日至二零一一年三月四日屆滿，月租人民幣1,106.3元，不包括管理費、水電費及其他開支。</p>	<p>該物業目前由貴集團佔用作辦公用途。</p>	無商業價值

附註：

1. 根據於二零一零年二月二十七日簽署的租賃協議，該物業已由獨立第三方武漢天馨物業發展有限公司（「出租人」）出租予福建十方武漢分公司，租期為1年，自二零一零年三月五日至二零一一年三月四日屆滿，月租人民幣1,106.3元，不包括管理費、水電費及其他開支。
2. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業租賃協議合法性的法律意見，當中載有（其中包括）下列各項：
 - a. 出租人已向 貴集團提供物業產權證及物業擁有人授權函，其有權將該物業出租予貴集團；
 - b. 該物業的租賃協議合法、有效及對租賃雙方均具有法律約束力；及
 - c. 該租賃協議尚未登記；然而，該租賃協議的法定效力不會因未辦理登記而受到影響。