

以下為獨立估值師永利行評值顧問有限公司就勇利航業集團有限公司及其附屬公司持有、租賃或擬收購的物業權益於二零一一年三月三十一日進行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。



永利行評值顧問有限公司
RHL Appraisal Limited
Corporate Valuation & Advisory

電話：+852 2730 6212

傳真：+852 2736 9284

香港尖沙咀
星光行10樓1010室

牌照號碼：C-015672

敬啟者：

指示

吾等茲遵照勇利航業集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)的指示，對 貴集團於香港及中華人民共和國(「中國」)持有及擬收購的物業權益進行估值。吾等確認已進行物業視察、作出相關查詢，並取得吾等認為必要之進一步資料，以向 閣下提供於二零一一年三月三十一日(「估值日」)吾等對該物業權益的市值的意見。

本函件構成估值報告的一部分，並說明估值的基準及方法、澄清本估值的假設、估值考慮、業權調查及限制條件。

估值基準

吾等對各物業的估值乃吾等對其市值的意見。所謂市值，就吾等所下定義而言，指「自願買方與自願賣方按公平原則於適當推廣之後於估值日期各自在知情、審慎及不受威逼的情況下進行物業交易的估計價值」。

市值乃賣方於市場上可合理取得的最高售價及買方於市場上可合理取得的最優惠價格。此估計尤其不會計及因特殊條款或情況引致的估計價格上升或下跌，如非典型融資、售後租回安排、合營、管理協議、由任何與該銷售有關人士所授予的特殊代價或優惠，或任何特殊價值因素。評估物業權益的市值亦無考慮買賣成本及扣減任何有關稅項。

估值方法

吾等已採用直接比較法，參考市場上可供比較的交易及吾等所獲文件顯示撥充資本的收入淨額(如適用)評估物業權益，評估 貴集團在香港持有或 貴集團在中國擬收購的第一、二三類物業權益價值。吾等已考慮有關支銷，在適當時候亦會考慮將來的租金收入潛力。

評估 貴集團於中華民國及中國租用的第四及五類物業權益時，由於含非轉讓條款或者於估值日有關租金收益微薄或短期性質，故此吾等認為該等物業並無商業價值。

估值考慮

對物業權益進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第5章及應用指引第12項，以及香港測量師學會頒佈由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)所載一切規定。

估值假設

吾等在進行估值時，除另有指明外，吾等已假設有關於該物業權益的土地使用權已獲批准可在指定年期以象徵式土地使用年費出讓，並已全數繳清任何應付土地價款。吾等亦假設物業權益擁有人於各整個授出的未屆滿年期內對物業權益擁有可強制執行的業權並擁有自由及不受中斷的權利使用、佔用或轉讓物業。

業權調查

吾等已獲提供多份有關該等物業權益的文件副本。吾等亦促使就香港物業進行於香港土地註冊處查冊，並作出相關查詢。吾等並無查閱文件正本，以核實物業權益的現有業權或任何並無列於交予吾等的副本的修訂。吾等在頗大程度上依賴貴集團及貴公司的中國法律顧問天元律師事務所就 貴集團的中國物業權益業權有效性所提供的資料。

限制條件

吾等已視察該等物業的外部及內部(如可行)。於視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等並無進行結構測量。於視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損毀。於視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損毀。然而，吾等無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損毀，亦無測試任何結構設備。吾等之估值乃按由估值日至吾等進行視察當日期間該等物業之實質情況概無重大變動之基準進行。

吾等並無就該等物業權益進行詳細實地測量，以核實地盤面積真確性，惟吾等假設交予吾等的文件所載地盤面積真確無誤。所有尺寸、量度及面積僅為約數。吾等並無作任何實地量度。

吾等在頗大程度上依賴貴集團所提供的資料，並接納特別就(但不限於)年期、規劃審批、法定通告、地役權、佔用詳情、地盤及樓面面積以及辨識物業的所有其他相關事宜等事項給予吾等的意見。

吾等並無理由懷疑本身所獲貴集團提供資料的真實性及準確性。吾等獲貴集團告知所獲提供資料並無遺漏任何重要事實。吾等認為，已獲提供足夠資料以達致知情意見，且並無理由懷疑任何重要資料遭隱瞞。

吾等的估值並無考慮估價物業的任何抵押、按揭或欠款、或可能出現而影響銷售的開支或稅項。除另有說明外，吾等假設物業並無任何會影響其價值的產權承擔、限制或繁重支銷。

匯率

吾等以美元(「美元」)對該等物業權益進行估值。人民幣(「人民幣」)與美元及港元(「港元」)的兌換基於分別參考估值日當日適用匯率的人民幣1元兌0.153美元及1港元兌0.1285美元等因素。

隨函附奉估值概要及估值證書。

此致

香港
干諾道中200號
信德中心西翼1801室
勇利航業集團有限公司

代表
永利行評值顧問有限公司

董事總
劉詩韻

FHKIS, AAPI, MRICS, RPS (GP), MBA (HKU)

經理董事
張聖典

MHKIS, MRICS, RPS(GP), MFin, MSc, BSc

二零一一年六月二十一日

劉詩韻女士為註冊專業測量師(產業測量)，於香港特別行政區、澳門特別行政區、中國內地及亞太地區的物業估值方面擁有逾19年經驗。劉女士為英國皇家特許測量師學會特許測量師、澳洲物業學會會員、香港測量師學會資深會員及中國註冊房地產估價師。

張聖典先生為註冊專業測量師(產業測量)，於香港特別行政區、澳門特別行政區、中國內地及亞太地區的物業估值方面擁有逾15年經驗。張先生為英國皇家特許測量師學會特許測量師及香港測量師學會會員。

估值概要

第一類－貴集團於香港持有的物業權益

物業	於二零一一年三月三十一日 現況下的市值 美元
1 香港 干諾道中168-200號 信德中心 西翼18樓 1801室 (不含出租部分)	3,059,000
	小計： 3,059,000

第二類－貴集團於香港持作投資的物業權益

物業	於二零一一年三月三十一日 現況下的市值 美元
2 香港 干諾道中168-200號 信德中心 西翼18樓1801室 出租部分	1,992,000
	小計： 1,992,000

第三類－貴集團於中國擬收購的物業權益

物業	於二零一一年三月三十一日 現況下的市值 美元
3 位於中國 上海 青浦區 青浦工業園 華青路東段 的工業大廈	11,138,000
	小計： 11,138,000

第四類－貴集團於中華民國租賃的物業權益

物業	於二零一一年三月三十一日 現況下的市值 美元
4 中華民國 台北 南京東路二段2號 世界通大樓 5樓B室	無商業價值

小計：	零

第五類－貴集團於中國租賃的物業權益

物業	於二零一一年三月三十一日 現況下的市值 美元
5 中國 上海市 仙霞路 137號 19D單元1室	無商業價值

小計：	零

總計：	16,189,000
	=====

估值證書

第一類－貴集團於香港佔用的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年三月
			三十一日現況下的 市值 美元
1 香港 干諾道中168-200號 信德中心 西翼18樓 1801室 (不含出租部分)	該物業包括一個位於一 幢於一九八六年左右落 成的30層高寫字樓18樓 的總樓面面積約143.00 平方米(1,539平方呎)的 辦公室。 該物業根據新批租約持 有，期限為自一九八零 年十二月三十一日起75 年，可進一步續約75 年。	該物業現由 貴集 團佔用，作辦公室 用途。	3,059,000

附註：

1. 該物業的註冊擁有人為 貴公司的全資附屬公司勇利航業物業投資有限公司。
2. 該物業受限於日期為一九八六年三月四日的公契，備忘錄編號為UB3018018。

估值證書

第二類－貴集團於香港持作投資的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年三月三十一日現況下的 市值 美元
2 香港 干諾道中168-200號 信德中心 西翼18樓1801室 出租部分	該物業包括一個位於一幢於一九八六年左右落成的30層高寫字樓18樓的總樓面面積約92.90平方米(1,000平方呎)的辦公室。 該物業根據新批租約持有，期限為自一九八零年十二月三十一日起75年，可進一步續約75年。	根據租賃協議，該物業的租期為自二零一零年九月一日起至二零一三年八月三十日屆滿，月租金為28,000港元。	1,992,000

附註：

1. 該物業的註冊擁有人為 貴公司的全資附屬公司勇利航業物業投資有限公司。
2. 該物業受限於日期為一九八六年三月四日的公契，備忘錄編號為UB3018018。
3. 根據勇利航業物業投資有限公司(「業主」)與First U.S. Capital Limited(「租戶」)之間訂立的租賃協議，該物業(總樓面面積約92.90平方米)乃租予租戶，期限為自二零一零年九月一日起至二零一三年八月三十日屆滿，月租金為28,000港元(含地租及差餉)。

估值證書

第三類－貴集團於中國擬收購的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年三月三十一日現況下的 市值 美元
3 位於中國 上海 青浦區 青浦工業園 華青路東段 的工業大廈	該物業包括一幢於二零一一年左右落成的總樓面面積約17,877.00平方米(192,428平方呎)的工業大廈，其建於一幅地盤面積約9,213.16平方米(99,170平方呎)的地塊上。 該物業獲授土地使用權，期限為五十年，自二零零七年六月十五日起至二零五七年六月十四日屆滿，作工業用途。	該物業空置。	11,138,000

附註：

1. 根據上海市房屋土地資源管理局於二零零八年十月十日頒發的房地產權證滬房地青字(2008)第010072號，該物業(地盤面積約9,213.00平方米)的土地使用權獲授予上海悅嘉金屬工業有限公司(「上海悅嘉」)，期限為五十年，自二零零七年六月十五日起至二零五七年六月十四日屆滿，作工業用途。
2. 貴集團的中國法律顧問就物業權益的合法性向吾等出具法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - i) 該物業的土地使用權由上海悅嘉合法持有；
 - ii) 該物業的土地出讓金已悉數繳足；
 - iii) 上海悅嘉就物業的房屋所有權取得房地產權證書並無法律障礙；
 - iv) 上海悅嘉有權根據中國法律在市場上自由轉讓、租賃、抵押或出售該物業；及
 - v) 該物業並無任何按揭及第三方產權負擔。

估值證書

第四類－貴集團於中華民國租賃的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年三月三十一日現況下的 市值 美元
4 中華民國 台北 南京東路二段2號 世界通大樓 5樓B室	該物業包括一個位於一幢於一九八六年左右落成的15層高商業大廈5樓的總樓面面積約163.69平方米(1,762平方呎)的辦公室。	該物業現由 貴集團租用，作本公司用途。	無商業價值
	該物業獲獨立第三方國泰人壽保險股份有限公司租予 貴集團，期限為自二零一一年一月一日起至二零一一年六月三十日屆滿，月租金為261,904新台幣。		

附註：

1. 根據國泰人壽保險股份有限公司(「業主」)與勇利新友船務代理有限公司(「租戶」)之間的租賃協議，該物業(總樓面面積約163.69平方米)獲租予住戶，期限為自二零一一年一月一日起至二零一一年六月三十日屆滿，月租金為261,904新台幣。

估值證書

第五類－貴集團於中國租賃的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年三月三十一日現況下的 市值 美元
5 中國 上海市 仙霞路 137號 19D單元1室	<p>該物業包括一個位於一幢於二零零四年左右落成的23層高商業大廈19樓的總樓面面積約120.00平方米(1,292平方呎)的辦公室。</p> <p>該物業獲關連方周秀曼租予貴集團，期限為一年，自二零一零年一月一日起至二零一一年十二月三十一日屆滿，月租金為人民幣5,868元，另加1,338.5美元。</p>	該物業現由貴集團租用，作本公司用途。	無商業價值

附註：

1. 根據周秀曼(「業主」)與香港勇利航業(控股)有限公司上海代表處(「租戶」)之間的租賃協議，該物業(總樓面面積約120.00平方米)獲租予租戶，期限為自二零一零年一月一日起至二零一一年十二月三十一日屆滿，月租金為人民幣5,868元，另加1,338.5美元。
2. 貴集團的中國法律顧問就物業權益的合法性向吾等出具法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - (i) 該物業由業主合法持有；
 - (ii) 業主擁有向租戶出租該物業的合法權利；
 - (iii) 根據中國法律，該租賃協議為有效且可予執行；及
 - (iv) 該租賃協議尚未註冊，但此將不會對租賃協議的有效性產生影響。