

以下為獨立估值師仲量聯行西門有限公司就 貴集團物業權益於二零一一年四月三十日之估值而編撰之函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本文件。



JONES LANG  
LASALLE® SALLMANNS  
仲量聯行西門有限公司

仲量聯行西門有限公司  
香港皇后大道東1號  
太古廣場3座6樓  
電話 +852 2169 6000 傳真 +852 2169 6001  
牌照號碼: C-030171

敬啟者：

茲遵照 閣下指示，對漢港房地產集團有限公司（「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」）擁有權益之物業進行估值。吾等確認已進行視察，並作出相關查詢及調查，並取得吾等認為必要之其他資料，以向 閣下提供吾等對該等物業權益於二零一一年四月三十日（「估值日」）資本值之意見。

吾等對物業權益之估值乃指其市值。所謂市值，就吾等所下定義而言，乃指「物業經適當市場推廣後，由自願買方與自願賣方經公平磋商，在知情、審慎及不受脅迫之情況下於估值日進行交易之估計金額」。

吾等採用直接比較法對第一、二及五類物業權益進行估值，假設該等物業權益按其現狀即時交吉出售，並參考相關市場上可資比較之銷售交易進行估值。

就吾等之估值而言，持有作未來發展之房地產開發項目乃指尚未獲發建築工程施工許可證惟已取得國有土地使用證之項目；待售之房地產開發項目乃指已獲相關地方當局頒發建設工程竣工驗收報告或證書或房屋所有權證／房地產權證之項目，亦包括已訂約將予出售惟尚未完成正式轉讓程序之物業權益。

對 貴集團目前正在興建之第三類物業權益進行估值時，吾等已假設其將按 貴集團提供予吾等之最新發展方案發展及落成。在達致吾等之估值意見時，吾等已採納直接比較法，參考有關市場上可資比較之銷售個案，並已計及與於估值日之建設階段相關之累計建設成本及專業費用，以及為完成開發項目而預期產生之剩餘成本及費用。

就吾等之估值而言，在建房地產開發項目乃指已獲發建築工程施工許可證，惟未獲發樓宇之建設工程竣工驗收報告或證書之房地產項目。

吾等已採用收益法對第四類物業權益進行估值，計及自現有租約所獲取及／或於現有市場中可取得之物業租金收入淨額，並已就租賃之復歸潛在收入作出適當考慮，再將該租金收入淨額按適當之資本化比率資本化以釐定市值。在適當情況下，吾等亦已參考有關市場中現有可資比較銷售交易。

由 貴集團租賃之第六類物業權益因屬於短期租賃性質，或因不得轉讓或分租，或因缺乏可觀租金利潤，故此吾等並無賦予該類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之價值。

吾等之報告並無考慮任何有關所估值之物業權益之任何抵押、按揭或所欠款項，亦無考慮於出售成交時可能產生之任何開支或稅項。除另有註明外，吾等假設該等物業概無涉及任何可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等對物業權益進行估值時，已遵照香港聯合交易所有限公司所頒佈之證券上市規則第5章及第12項應用指引；皇家特許測量師學會出版之皇家特許測量師學會估值準則；香港測量師學會出版之香港測量師學會物業估值準則以及國際估值準則委員會出版之國際估值準則所載之一切規定。

吾等在頗大程度上依賴 貴集團提供之資料，並已接納獲提供有關年期、規劃審批、法定通告、地役權、佔用詳情、出租以及所有其他相關事宜之意見。

吾等已獲出示有關物業權益之各種業權文件副本，包括國有土地使用證、房屋所有權證、房地產權證及正式圖則，並已作出有關查詢。於情況許可下，吾等亦已查閱文件正本以核實中國物業權益現有業權及物業權益可能附帶任何重大產權負擔或任何租賃修訂。吾等在很大程度上依賴 貴公司之中國法律顧問廣東恒益律師事務所就中國物業權益有效性所提供之意見。

吾等並無進行詳細量度以核實有關物業面積之準確性，惟吾等假設所獲有關業權文件及正式地盤圖則所示面積均屬正確。所有文件及合約僅作參考之用，而所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無進行實地測量。

吾等曾視察物業之外觀，並在情況許可下視察其內部。然而，吾等並無進行調查，以確定土地狀況及設施是否適合作任何發展。吾等進行估值時假設該等方面良好。此外，吾等並無進行結構測量，惟在視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。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性損壞。吾等亦無對任何設施進行測試。

吾等並無理由懷疑 貴集團所提供資料之真實性及準確性。吾等亦已尋求 貴集團確認所提供資料概無遺漏任何重大事項。吾等認為，吾等已獲提供充份資料以達致知情意見，且並無理由懷疑有任何重大資料被隱瞞。

除另有註明外，本報告所載所有金額均以人民幣列值。

吾等之估值概述如下，隨函附奉估值證書。

此致

漢港房地產集團有限公司

董事會 台照

代表

仲量聯行西門有限公司

首席評估師

彭樂賢

*B.Sc. FRICS FHKIS*

聯席董事

姚贈榮

*MRICS MHKIS RPS (GP)*

謹啟

●年●月●日

附註：

1. 彭樂賢為特許測量師，於中國物業估值方面擁有28年經驗，並於香港及英國物業估值方面擁有31年經驗，並於亞太地區擁有相關經驗。
2. 姚贈榮為特許測量師，於香港及中國物業估值方面擁有17年經驗，並於亞太地區擁有相關經驗。

估值概要

第一類－ 貴集團在中國持有及佔用之物業權益

編號	物業	於二零一一年 四月三十日 現況下之 資本值 人民幣元	貴集團 應佔權益	於二零一一年 四月三十日 貴集團應佔 資本值 人民幣元
1.	中國 江西省 南昌市 紅谷灘中心區 紅谷大道1568號 南昌紅谷凱旋 第八號商業大廈	[22,997,000]	100%	[22,997,000]
2.	中國 江西省 南昌市 西湖區 中山西路28號 名實花園南樓 B單元1502室	[1,442,000]	100%	[1,442,000]
		小計：		
		<u>[24,439,000]</u>		<u>[24,439,000]</u>

附錄三

物業估值

第二類一 貴集團在中國持作日後發展之物業權益

編號	物業	於二零一一年 四月三十日 現況下之 資本值 人民幣元	貴集團 應佔權益	於二零一一年 四月三十日 貴集團應佔 資本值 人民幣元
3.	位於中國 江西省 撫州市 金巢大道東、 伍塘路西、 迎賓大道南 及竹山路北 一幅土地 之餘下部分	[334,000,000]	100%	[334,000,000]
4.	位於中國 江西省 宜春市 袁州區 宜陽北路西邊 之八幅土地	[1,275,000,000]	50%	[637,500,000]
5.	位於中國 江西省 南昌市 南昌經濟技術開發區 黃家湖西路 之三幅土地	[1,349,000,000]	55%	[741,950,000]
6.	位於中國 江西省 樂平市 虎山梅岩墾殖場 之五幅土地	[510,000,000]	[51%]	[260,100,000]
	小計：	<u>[3,468,000,000]</u>		<u>[1,973,550,000]</u>

附錄三

物業估值

第三類一 貴集團在中國開發中之物業權益

編號	物業	於二零一一年 四月三十日 現況下 之資本值 人民幣元	貴集團 應佔權益	於二零一一年 四月三十日 貴集團應佔 資本值 人民幣元
7.	中國 江西省 南昌市 紅谷灘中心區 紅谷大道1568號 南昌紅谷凱旋二期 之兩幢樓宇	[805,000,000]	100%	[805,000,000]
8.	位於中國 江西省 撫州市 金巢大道東、 伍塘路西、 迎賓大道南 及竹山路北 之撫州華萃 庭院一期	[357,000,000]	100%	[357,000,000]
9.	位於中國 江西省 宜春市 袁州區 宜陽北路西邊之 宜春項目一期	[202,000,000]	50%	[101,000,000]
		小計：		
		<u>[1,364,000,000]</u>		<u>[1,263,000,000]</u>

附錄三

物業估值

第四類－ 貴集團在中國持作投資之物業權益

編號	物業	於二零一一年 四月三十日 現況下 之資本值 人民幣元	貴集團 應佔權益	於二零一一年 四月三十日 貴集團應佔 資本值 人民幣元
10.	中國 江西省 南昌市 紅谷灘中心區 紅谷大道1568號 南昌紅谷凱旋 二幢一及二層、 六幢一層02至06室 及一個三層高 幼稚園	[61,494,000]	100%	[61,494,000]
小計：		<u>[61,494,000]</u>		<u>[61,494,000]</u>

第五類－ 貴集團在中國待售之物業權益

編號	物業	於二零一一年 四月三十日 現況下 之資本值 人民幣元	貴集團 應佔權益	於二零一一年 四月三十日 貴集團應佔 資本值 人民幣元
11.	中國 江西省 南昌市 紅谷灘中心區 紅谷大道1568號 南昌紅谷凱旋 之多個住宅及 零售單位以及 泊車位	[335,380,000]	[100%]	[335,380,000]
小計：		<u>[335,380,000]</u>		<u>[335,380,000]</u>

本資料集僅為草擬本。當中所載資訊並不完整，亦可能會作出修訂。本資料集務必連同其封面「警告」一節一併閱讀。

### 附錄三

### 物業估值

#### 第六類－ 貴集團在中國租賃及佔用之物業權益

編號	物業	於二零一一年 四月三十日 現況下 之資本值 人民幣元	貴集團 應佔權益	於二零一一年 四月三十日 貴集團應佔 資本值 人民幣元
12.	中國 江西省 宜春市 袁州區 環城西路368號 盛和源酒店之 兩個辦公室單位	無商業價值	50%	無商業價值
		小計：		零
		總計：	[5,253,313,000]	[3,657,863,000]

於[●]年[●]月[●]日，本集團與一名關連人士訂立租賃協議，以於香港租用可租用面積約168.06平方米之物業，作辦公室用途。然而，租賃開始日期乃於估值日期之後，該物業詳情請參閱第III-30頁。



估值證書

第一類－ 貴集團在中國持有及佔用之物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年 四月三十日 現況下之資本值 人民幣元
1.	中國 江西省 南昌市 紅谷灘中心區 紅谷大道1568號 南昌紅谷凱旋 第八號商業大廈	該物業包括於二零零八年落成之名為南昌紅谷凱旋第八號商業大廈之兩層商業樓宇。  該物業之建築面積約為621.55平方米。	該物業目前由 貴集團佔用作商業用途。	[22,997,000]  貴集團應佔100%權益：人民幣22,997,000元

該物業已獲授土地使用權作住宅用途，為期70年，於二零七三年九月十六日屆滿，並可作商業用途，為期40年，於二零四三年九月十六日屆滿。

附註：

1. 根據國有土地使用證－洪土國用(登紅2006)第547號，該物業所坐落地盤面積約為37,830.3平方米之一幅土地之土地使用權已授予江西亞洲城房地產開發有限公司(「江西亞洲城」， 貴公司全資附屬公司)作住宅用途，為期70年，於二零七三年九月十六日屆滿，並可作商業用途，為期40年，於二零四三年九月十六日屆滿。
2. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關物業權益之法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
  - a. 貴集團已就取得該物業之土地使用權合法取得一切必需之批文、許可證及證書，並為附註1所述土地之唯一合法土地使用權擁有人；
  - b. 貴集團取得房屋所有權證並無法律障礙，且 貴集團有權自由轉讓、抵押、租賃、使用及佔用該物業；及
  - c. 誠如 貴集團所確認，該物業不受限於任何抵押且並未遭受任何扣押。
3. 以下為主要證書／批文摘要：
  - a. 國有土地使用證 有
  - b. 房屋所有權證 無

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年 四月三十日 現況下之資本值 人民幣元
2.	中國 江西省 南昌市 西湖區 中山西路28號 名實花園南樓 B單元1502室	該物業包括於二零零二年落成之名為名實花園南樓之16層高住宅樓宇第15層之住宅單位。  該物業之建築面積約為165.8平方米。  該物業已獲授土地使用權作住宅用途，為期70年，於二零六九年六月屆滿。	該物業目前由貴集團佔用作住宅用途。	[1,442,000]  貴集團應佔100%權益：人民幣1,442,000元

附註：

1. 根據國有土地使用證—洪土國用(登西2005)第595號，地盤面積約為11.91平方米之物業之土地使用權已授予江西亞洲城房地產開發有限公司(「江西亞洲城」，貴公司全資附屬公司)作住宅用途，為期70年，於二零六九年六月屆滿。
2. 根據房屋所有權證—洪房權證西字第508844號，建築面積約為165.8平方米之住宅單位由江西亞洲城擁有。
3. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關物業權益之法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
  - a. 貴集團為該物業之唯一合法擁有人並有權轉讓、租賃、使用、抵押或以其他方式處置該物業；及
  - b. 誠如 貴集團所確認，該物業現時未遭受任何訴訟、非訴訟處罰、扣押、處置、出售、轉讓或其他糾紛且不受限於因任何過於嚴苛及非正常承諾、條文或條款而導致之任何限制。該物業目前實際用途與其指定用途一致且並未違反任何中國法律及法規。
4. 以下為主要證書／批文摘要：
  - a. 國有土地使用證 有
  - b. 房屋所有權證 有

估值證書

第二類－ 貴集團在中國持作日後發展之物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年 四月三十日 現況下之資本值 人民幣元
3.	位於中國 江西省 撫州市 金巢大道東、 伍塘路西、 迎賓大道南 及竹山路北 一幅土地 之餘下部分	<p>該物業包括地盤面積約為113,152.61平方米一幅土地之餘下部分，並已計劃發展為住宅及商業開發項目。</p> <p>據 貴集團告知， 貴集團擬在該土地上興建名為撫州華萃庭院大型住宅及商業開發項目之二期及三期(一期目前正在興建中，並於本估值報告中列為第八號物業)。</p> <p>該物業已獲授土地使用權作住宅用途，為期70年，於二零八零年一月三十一日屆滿，並可作商業用途，為期40年，於二零五零年一月三十一日屆滿。</p>	該物業目前空置。	[334,000,000]  貴集團應佔100% 權益：人民幣 334,000,000元

附註：

1. 根據日期為二零一零年一月二十二日之國有土地使用權出讓合同－第3620100813001K號，地盤面積約為190,753平方米之一幅土地之土地使用權(包括此物業及第八號物業土地)已訂約授予撫州汎港凱旋房地產開發有限公司(「撫州汎港」，為 貴公司全資附屬公司)，自二零一零年一月三十一日起計為期70年作住宅用途及為期40年作商業用途。土地使用權出讓金為人民幣224,600,000元。

## 附錄三

## 物業估值

2. 根據國有土地使用證－撫金國用(2010)第045號，地盤面積約為190,753平方米之一幅土地之土地使用權(包括此物業之土地)已授予撫州汎港作住宅用途，為期70年，於二零八零年一月三十一日屆滿，並可作商業用途，為期40年，於二零五零年一月三十一日屆滿。
3. 根據向撫州汎港出具之建設用地規劃許可證－撫城規地字(2010)第015號，附註1所述規劃地盤面積約為190,753平方米之該幅土地之規劃許可已授予撫州汎港。
4. 貴集團並未就發展該物業取得任何建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證。然而，根據 貴集團所提供之最新開發計劃，該物業將發展為大型住宅及商業開發項目，總規劃建築面積約為214,884.42平方米。詳情概述如下：

擬定用途	規劃建築面積(平方米)
高級住宅	52,524.08
商業	14,280.36
公寓	116,642.17
地庫	23,810.28
配套設施	3,009.53
架空層	4,618.00
<b>總計：</b>	<b><u>[214,884.42]</u></b>

5. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關物業權益之法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
  - a. 有關該物業之國有土地使用權出讓合同為合法、有效並可強制執行，且 貴集團於國有土地使用權出讓合同項下之權利受中國法律保護。 貴集團已全數支付土地出讓金；
  - b. 貴集團已根據中國法律合法取得該物業之土地使用權並有權佔用、使用、轉讓或抵押該物業；及
  - c. 誠如 貴集團所確認，該物業不受限於任何抵押且並未遭受任何扣押。
6. 以下為主要證書／批文摘要：
  - a. 國有土地使用權出讓合同 有
  - b. 國有土地使用證 有
  - c. 建設用地規劃許可證 有
  - d. 建設工程規劃許可證 無
  - e. 建築工程施工許可證 無
  - f. 預售許可證 無
  - g. 建設工程竣工驗收證書／報表 無

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年 四月三十日 現況下之資本值 人民幣元
4.	位於中國 江西省 宜春市 袁州區 宜陽北路西邊 之八幅土地	該物業包括總地盤面積約為527,335.47平方米之八幅土地，並已計劃發展為綜合開發項目。  據 貴集團告知，擬在該等土地上興建名為宜春項目之大型綜合開發項目二期及六期(一期目前正在興建中，並於本估值報告中列為第九號物業)。  該物業已獲授土地使用權作住宅用途，為期70年，於二零七七年三月二十九日屆滿，並可作商業用途，為期40年，於二零四七年三月二十九日屆滿。	該物業目前空置。	[1,275,000,000]  貴集團應佔50%權益：人民幣637,500,000元

附註：

1. 根據日期為二零零七年三月三十日之國有建設用地使用權出讓合同—GF-2000-2601，地盤面積約為640,343.2平方米之一幅土地之土地使用權(包括此物業及第九號物業之土地)已訂約授予江西港洪實業有限公司(「江西港洪」，為 貴公司擁有50%權益之附屬公司)，自二零零八年三月十二日起計為期70年作住宅用途及為期40年作商業用途。土地使用權出讓金為人民幣232,740,000元。
2. 根據八份國有土地使用證—宜春國用(2009)第00000029號、第00003979號及第00003982至00003987號，總地盤面積約為550,439.13平方米之八幅土地之土地使用權已授予江西港洪作住宅用途，為期70年，於二零七七年三月二十九日屆滿，並可作商業用途，為期40年，於二零四七年三月二十九日屆滿。

誠如國有土地使用證所述，總地盤面積約為23,103.66平方米的土地已由有關機關收回一部份作基建用途，因此 貴集團事實上僅已取得總地盤面積約為527,335.47平方米的餘下部份的土地使用權。

### 附錄三

### 物業估值

3. 根據向江西港洪出具之建設用地規劃許可證一城規地(2008)第007號，附註1所述規劃地盤面積約為629,212.88平方米之該幅土地之規劃許可已授予江西港洪。
4. 根據三份抵押合同，土地使用證一宜看團用(2009)第00003983號至第00003985號項下總地盤面積約為220,514.76平方米之三幅土地之土地使用權已抵押予南昌銀行工人支行(「銀行A」)，作為保證銀行A與江西洪客隆實業有限公司(「江西洪客隆」，為擁有江西港洪50%權益之股東)所訂立之四份貸款合同項下之主要責任擔保，該擔保總金額為人民幣150,000,000元。上述貸款合同項下之貸款年期自二零一零年五月十二日起至二零一二年四月二十七日屆滿。
5. 根據一份最高額抵押合同，土地使用證一宜春國用(2009)第00000029號至第00003986號項下地盤面積約為88,664.95平方米之該物業之土地使用權連同地盤面積約為73,082.14平方米的第9號物業之土地部份已抵押予中國工商銀行股份有限公司宜春分行(「銀行B」)，作為保證銀行B與江西港洪所訂立之一系列貸款合同項下主要責任之擔保，擔保年期自二零一一年三月十一日起至二零一四年三月十日屆滿，最高金額為人民幣80,000,000元。
6. 於估值日，貴集團並未就發展該物業取得任何建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證。然而，根據貴集團所提供之最新開發計劃，該物業將發展為綜合開發項目，總規劃建築面積約為1,430,340平方米。詳情概述如下：

擬定用途	規劃建築面積(平方米)
住宅	1,115,901
商業	53,997
公共服務	10,313
地庫	223,222
架空層	26,907
<b>總計：</b>	<b><u>[1,430,340]</u></b>

7. 吾等已獲貴公司中國法律顧問提供有關物業權益之法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
  - a. 有關該物業之國有土地使用權出讓合同為合法、有效並可強制執行，且貴集團於國有土地使用權出讓合同項下之權利受中國法律保護。貴集團已全數支付土地出讓金；
  - b. 貴集團已根據中國法律合法取得該物業之土地使用權並有權佔用、使用、轉讓或抵押該物業；及
  - c. 誠如貴集團所確認，除上文附註4及5所述抵押外，該物業不受限於任何其他抵押且並未遭受任何扣押。

8. 以下為主要證書／批文摘要：

a.	國有土地使用權出讓合同	有
b.	國有土地使用證	有
c.	建設用地規劃許可證	有
d.	建設工程規劃許可證	無
e.	建築工程施工許可證	無
f.	預售許可證	無
g.	建設工程竣工驗收證書／報表	無

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年 四月三十日 現況下之資本值 人民幣元
5.	位於中國 江西省 南昌市 南昌經濟技術 開發區 黃家湖西路 之三幅土地	該物業包括總地盤面積 約為719,547.5平方米之 三幅土地。  據 貴集團告知，擬在 該土地上興建名為南昌 鼎迅項目大型住宅及商 業開發項目。  該物業已獲授土地使用 權作住宅用途，為期70 年，於二零七二年五月 十八日屆滿，並可作綜 合用途，為期50年，於 二零五二年五月十八日 屆滿。	該物業目前 空置。	[1,349,000,000]  貴集團應佔55% 權益：人民幣 741,950,000元

附註：

1. 根據兩份國有土地使用證—洪土國用(2007)第013及014號，總地盤面積約為571,030.01平方米之兩幅土地之土地使用權已授予南昌鼎迅實業有限公司(「南昌鼎迅」，為 貴公司擁有55%權益之附屬公司)作住宅用途，為期70年，於二零七二年五月十八日屆滿。
2. 根據國有土地使用證—洪土國用(2007)第015號，地盤面積約為148,517.49平方米之一幅土地之土地使用權已授予南昌鼎迅作綜合用途，為期50年，於二零五二年五月十八日屆滿。
3. 根據建設用地規劃許可證—地字第360100200820014號，規劃地盤面積約為689,450平方米之一幅土地之規劃許可已授予南昌鼎迅。



### 附錄三

### 物業估值

4. 於估值日，貴集團並未就發展該物業取得任何建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證。然而，根據貴集團所提供之最新開發計劃，該物業將發展為綜合開發項目，總規劃建築面積約為1,198,460.55平方米。詳情概述如下：

擬定用途	規劃建築面積(平方米)
住宅	944,678.76
商業	54,536.69
公共服務	35,323
地庫	163,922.1
<b>總計：</b>	<b><u>1,198,460.55</u></b>

5. 吾等已獲貴公司中國法律顧問提供有關物業權益之法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
- a. 有關該物業之國有土地使用權出讓合同為合法、有效並可強制執行，且貴集團於國有土地使用權出讓合同項下之權利受中國法律保護。土地出讓金已獲全數支付；
  - b. 貴集團已根據中國法律合法取得該物業之土地使用權並有權佔用、使用、轉讓或抵押該物業；及
  - c. 誠如貴集團所確認，該物業不受限於任何抵押且並未遭受任何扣押。

6. 以下為主要證書／批文摘要：

a. 國有土地使用權出讓合同	有
b. 國有土地使用證	有
c. 建設用地規劃許可證	有
d. 建設工程規劃許可證	無
e. 建築工程施工許可證	無
f. 預售許可證	無
g. 建設工程竣工驗收證書／報表	無

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年 四月三十日 現況下之資本值 人民幣元
6.	位於中國 江西省 樂平市 虎山梅岩墾殖場 之五幅土地	該物業包括總地盤面積 約為333,340.9平方米之 五幅土地。  該物業已獲授土地使用 權作住宅用途，為期70 年，於二零七四年六月 十七日屆滿。	該物業目前 空置。	[510,000,000]  貴集團應佔51% 權益：人民幣 260,100,000元

附註：

- 根據五份國有土地使用證－樂國用(2004)第906編號及第758-1編號至758-4編號，總地盤面積約為333,340.9平方米之五幅土地之土地使用權已授予樂平市鳳凰金誠實業有限公司(「樂平鳳凰」，為貴公司擁有51%權益之附屬公司)作住宅用途，為期70年，於二零七四年六月十七日屆滿。
- 於估值日，貴集團並未就發展該物業取得任何建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證。然而，根據貴集團所提供之最新開發計劃，該物業將發展為綜合開發項目，總規劃建築面積約為498,800平方米。詳情概述如下：

擬定用途	規劃建築面積(平方米)
住宅	410,000
商業	10,000
地庫	78,800
<b>總計：</b>	<b><u>498,800</u></b>

3. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關物業權益之法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
- a. 有關該物業之國有土地使用權出讓合同為合法、有效並可強制執行，且 貴集團於國有土地使用權出讓合同項下之權利受中國法律保護。土地出讓金已獲全數支付；
  - b. 貴集團已根據中國法律合法取得該物業之土地使用權並有權佔用、使用、轉讓或抵押該物業；及
  - c. 誠如 貴集團所確認，該物業不受限於任何抵押且並未遭受任何扣押。
4. 以下為主要證書／批文摘要：
- |    |               |   |
|----|---------------|---|
| a. | 國有土地使用權出讓合同   | 有 |
| b. | 國有土地使用證       | 有 |
| c. | 建設用地規劃許可證     | 無 |
| d. | 建設工程規劃許可證     | 無 |
| e. | 建築工程施工許可證     | 無 |
| f. | 預售許可證         | 無 |
| g. | 建設工程竣工驗收證書／報表 | 無 |

估值證書

第三類－ 貴集團在中國開發中之物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年 四月三十日 現況下之資本值 人民幣元														
7.	中國 江西省 南昌市 紅谷灘中心區 紅谷大道1568號 南昌紅谷凱旋二期 之兩幢樓宇	<p>該物業包括地盤面積約為7,482.44平方米一幅土地之一部分，以及現正在其上興建之住宅／商業樓宇及辦公室／商業樓宇（統稱為南昌紅谷凱旋二期之一部分）。</p> <p>開發項目預期將於二零一一年九月竣工。落成後，開發項目之總建築面積將約為90,408.7平方米，有關詳情載列如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>32,955.26</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>15,757.48</td> </tr> <tr> <td>辦公室</td> <td>21,796.03</td> </tr> <tr> <td>地庫</td> <td>12,717.13</td> </tr> <tr> <td>其他</td> <td>7,182.8</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b><u>90,408.7</u></b></td> </tr> </tbody> </table> <p>據 貴集團告知，估計總建築成本將約為人民幣264,220,000元，其中人民幣218,090,000元於估值日經已支付。</p> <p>該物業已獲授土地使用權作住宅用途，為期70年，於二零七三年九月十六日屆滿，並可作商業用途，為期40年，於二零四三年九月十六日屆滿。</p>	用途	建築面積 (平方米)	住宅	32,955.26	商業	15,757.48	辦公室	21,796.03	地庫	12,717.13	其他	7,182.8	<b>總計：</b>	<b><u>90,408.7</u></b>	該物業目前 在建。	[805,000,000]  貴集團應佔100% 權益：人民幣 805,000,000元
用途	建築面積 (平方米)																	
住宅	32,955.26																	
商業	15,757.48																	
辦公室	21,796.03																	
地庫	12,717.13																	
其他	7,182.8																	
<b>總計：</b>	<b><u>90,408.7</u></b>																	

附註：

1. 根據國有土地使用證－洪土國用(登紅2006)第546號，地盤面積約為42,690.3平方米之一幅土地之土地使用權(包括此物業之土地)已授予江西亞洲城房地產開發有限公司(「江西亞洲城」，貴公司全資附屬公司)作住宅用途，為期70年，於二零七三年九月十六日屆滿，並可作商業用途，為期40年，於二零四三年九月十六日屆滿。
2. 根據抵押合同，在建辦公室／商業樓宇及其所在地盤面積約為4,731.5平方米之土地已抵押予上海浦東發展銀行南昌分行(「該銀行」)，作為保證該銀行與江西亞洲城所訂立之貸款合同項下之主要責任擔保，該擔保金額為人民幣71,000,000元。上述貸款合同項下之貸款年期自二零零九年十二月二十三日起至二零一一年十二月二十三日屆滿。
3. 根據向江西亞洲城出具之建設用地規劃許可證－市規地(2006)第001號，總規劃地盤面積約為155.609畝(約103,739.33平方米)之兩幅土地之規劃許可(包括此物業之土地使用權)已授予江西亞洲城。
4. 根據向江西亞洲城出具之兩份建設工程規劃許可證－市規建(2007)第428及403號，總建築面積約90,408.7平方米之兩幢樓宇已獲准興建。
5. 根據向江西亞洲城出具之兩份建築工程施工許可證－洪建委施字(2008)第008及014號，有關地方當局已授出施工許可。
6. 根據向江西亞洲城出具之商品房預售許可證－(2010)洪房預售證第17646號，貴集團有權向買方自由出售建築面積約37,268.58平方米之住宅／商業樓宇。
7. 假設該物業於估值日已按上文所述開發計劃落成，並可在市場上自由轉讓，則該物業之資本值將為人民幣917,943,000元。
8. 據貴集團告知，該物業總建築面積約為32,955.26平方米之部分已預售予多名第三方，總代價為人民幣233,075,278元，惟尚未向買方移交。於達致吾等關於該物業資本值之意見時，吾等已計及該等部分之訂約價。
9. 吾等已獲貴公司中國法律顧問提供有關物業權益之法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
  - a. 有關該物業之國有土地使用權出讓合同為合法、有效並可強制執行，且貴集團於國有土地使用權出讓合同項下之權利受中國法律保護。貴集團已全數支付土地出讓金；
  - b. 貴集團已根據中國法律合法取得該物業之土地使用權並有權佔用、使用、轉讓或抵押該物業；
  - c. 貴集團已根據中國法律就該物業之建設取得一切必需之批文、許可證及證書；
  - d. 貴集團已合法取得附註6所述住宅／商業樓宇之相關預售許可證，並有權預售有關樓宇；及
  - e. 誠如貴集團所確認，除上述抵押外，該物業不受限於任何其他抵押且並未遭受任何扣押。
10. 以下為主要證書／批文摘要：

a.	國有土地使用權出讓合同	有
b.	國有土地使用證	有
c.	建設用地規劃許可證	有
d.	建設工程規劃許可證	有
e.	建築工程施工許可證	有
f.	預售許可證	部分
g.	建設工程竣工驗收證書／報表	無

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年 四月三十日 現況下之資本值 人民幣元
8.	位於中國 江西省 撫州市 金巢大道東、 伍塘路西、 迎賓大道南 及竹山路北 之撫州華萃 庭院一期	該物業包括地盤面積約為 77,600.39平方米一幅土地之一 部分，以及現正在其上興建之 32幢住宅及商業樓宇(名為撫州 華萃庭院一期)。  開發項目預期將於二零一二 年三月竣工。落成後，開發 項目之總建築面積將約為 103,137.88平方米，有關詳情 載列如下：	該物業目前在建。	[357,000,000]  貴集團應佔100% 權益：人民幣 357,000,000元
		用途	建築面積 (平方米)	
		住宅	94,649.21	
		商業	4,770.79	
		配套設施	632	
		地庫	1,400.88	
		架空層	1,685	
		<b>總計：</b>	<b><u>103,137.88</u></b>	
		據 貴集團告知，估計總建築 成本將約為人民幣180,750,000 元，其中人民幣89,300,000元 於估值日經已支付。		
		該物業已獲授土地使用權作住 宅用途，為期70年，於二零八 零年一月三十一日屆滿，並可 作商業用途，為期40年，於二 零五零年一月三十一日屆滿。		

附註：

- 根據日期為二零一零年一月二十二日之國有土地使用權出讓合同—3620100813001K號，地盤面積約為190,753平方米之一幅土地之土地使用權(包括此物業及第3號物業之土地)已訂約授予撫州汎港凱旋房地產開發有限公司(「撫州汎港」， 貴公司全資附屬公司)，自二零一零年一月三十一日起計為期70年作住宅用途及為期40年作商業用途。土地使用權出讓金為人民幣224,600,000元。

2. 根據國有土地使用證－撫金國用(2010)第045號，地盤面積約為190,753平方米之一幅土地之土地使用權(包括此物業之土地)已授予撫州汎港作住宅用途，為期70年，於二零八零年一月三十一日屆滿，並可作商業用途，為期40年，於二零五零年一月三十一日屆滿。
3. 根據向撫州汎港出具之建設用地規劃許可證－撫城規地字第(2010)015號，上述規劃地盤面積約為190,753平方米之該幅土地之規劃許可已授予撫州汎港。
4. 根據向撫州汎港出具之建設工程規劃許可證－撫城規字(2010)第42號，總建築面積約為99,420平方米之開發項目已獲批准進行建設。
5. 根據向撫州汎港出具之兩份建築工程施工許可證－撫金建施許字第(2010)024及025號，有關地方當局已授出施工許可。
6. 根據向撫州汎港出具之兩份商品房預售許可證－(2011)房預售證第01及03號，貴集團有權向買方自由出售總建築面積約為45,779.56平方米之21幢住宅樓宇。
7. 假設該物業於估值日已按上文所述開發計劃落成，並可在市場上自由轉讓，則該物業之資本值將為人民幣513,000,000元。
8. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關物業權益之法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
  - a. 有關該物業之國有土地使用權出讓合同為合法、有效並可強制執行，且 貴集團於國有土地使用權出讓合同項下之權利受中國法律保護。 貴集團已全數支付土地出讓金；
  - b. 貴集團已根據中國法律合法取得該物業之土地使用權並有權佔用、使用、轉讓或抵押該物業；
  - c. 貴集團已根據中國法律就該物業之建設取得一切必需之批文、許可證及證書；
  - d. 貴集團已合法取得附註6所述21幢住宅樓宇之相關預售許可證，並有權預售有關樓宇；及
  - e. 誠如 貴集團所確認，該物業不受限於任何抵押且並未遭受任何扣押。
9. 以下為主要證書／批文摘要：

a.	國有土地使用權出讓合同	有
b.	國有土地使用證	有
c.	建設用地規劃許可證	有
d.	建設工程規劃許可證	有
e.	建築工程施工許可證	有
f.	預售許可證	部分
g.	建設工程竣工驗收證書／報表	無

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年 四月三十日 現況下之資本值 人民幣元														
9.	位於中國 江西省 宜春市 袁州區 宜陽北路西邊之 宜春項目一期	<p>該物業包括總地盤面積約為79,748.81平方米之三幅土地，以及現正在其上興建之21幢住宅及商業樓宇及一間醫院(名為宜春項目一期)。</p> <p>開發項目預期將於二零一二年三月竣工。落成後，開發項目之總建築面積將約為135,671平方米，有關詳情載列如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>105,573</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>12,526</td> </tr> <tr> <td>醫院</td> <td>4,252</td> </tr> <tr> <td>地庫</td> <td>7,380</td> </tr> <tr> <td>其他</td> <td>5,940</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b><u>135,671</u></b></td> </tr> </tbody> </table> <p>據 貴集團告知，估計總建築成本將約為人民幣217,620,000元，其中人民幣20,780,000元於估值日經已支付。</p> <p>該物業已獲授土地使用權作住宅用途，為期70年，於二零一七年三月二十九日屆滿，並可作商業用途，為期40年，於二零四七年三月二十九日屆滿。</p>	用途	建築面積 (平方米)	住宅	105,573	商業	12,526	醫院	4,252	地庫	7,380	其他	5,940	<b>總計：</b>	<b><u>135,671</u></b>	該物業目前在建。	[202,000,000]  貴集團應佔50% 權益：人民幣 101,000,000元
用途	建築面積 (平方米)																	
住宅	105,573																	
商業	12,526																	
醫院	4,252																	
地庫	7,380																	
其他	5,940																	
<b>總計：</b>	<b><u>135,671</u></b>																	

附註：

- 根據日期為二零零七年三月三十日之國有建設用地使用權出讓合同—GF-2000-2601，地盤面積約為640,343.2平方米之一幅土地之土地使用權(包括此物業及第4號物業之土地)已訂約授予江西港洪實業有限公司(「江西港洪」，為 貴公司擁有50%權益之附屬公司)，自二零零八年三月十二日起計為期70年作住宅用途及為期40年作商業用途。土地使用權出讓金為人民幣232,740,000元。



2. 根據三份國有土地使用證－宜春國用(2009)第00003980號、第00003981號及第00003988號，總地盤面積約為82,408.51平方米之三幅土地之土地使用權已授予江西港洪作住宅用途，為期70年，於二零七七年三月二十九日屆滿，並可作商業用途，為期40年，於二零四七年三月二十九日屆滿。  
  
誠如國有土地使用證所述，地盤面積約為2,659.7平方米的土地已由有關機關收回一部份作基建用途，因此 貴集團事實上僅已取得總地盤面積約為79,748.81平方米的餘下部份的土地使用權。
3. 根據一份最高額抵押合同，土地使用證－宜春國用(2009)第00003980號至第00003988號項下地盤面積約為73,082.14平方米之該物業之土地使用權連同地盤面積約為88,664.95平方米的第4號物業之土地部份已抵押予中國工商銀行股份有限公司宜春分行(「該銀行」)，作為保證該銀行與江西港洪所訂立之一系列貸款合同項下主要責任之擔保，擔保年期自二零一一年三月十一日起至二零一四年三月十日屆滿，最高金額為人民幣80,000,000元。
4. 根據向江西港洪出具之建設用地規劃許可證－城規地(2008)第007號，附註1所述規劃地盤面積約為629,212.88平方米之該幅土地之規劃許可已授予江西港洪。
5. 根據向江西港洪出具之11份建設工程規劃許可證－建字第360901201000002-1至360901201000002-11號，總建築面積約135,671平方米之21幢住宅及商業樓宇及一間醫院已獲准興建。
6. 根據向江西港洪出具之兩份建築工程施工許可證－第362201201004291101及362201201011244201號，有關地方當局已授出施工許可。
7. 假設該物業於估值日已按上文所述開發計劃落成，並可在市場上自由轉讓，則該物業之資本值將為人民幣499,547,000元。
8. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關物業權益之法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
  - a. 有關該物業之國有土地使用權出讓合同為合法、有效並可強制執行，且 貴集團於國有土地使用權出讓合同項下之權利受中國法律保護。 貴集團已全數支付土地出讓金；
  - b. 貴集團已根據中國法律合法取得該物業之土地使用權並有權佔用、使用、轉讓或抵押該物業；
  - c. 貴集團已根據中國法律就該物業之建設工程取得一切必需之批文、許可證及證書；及
  - d. 誠如 貴集團所確認，除上文附註3所述抵押外，該物業不受限於任何其他抵押且並未遭受任何扣押。

9. 以下為主要證書／批文摘要：

a.	國有土地使用權出讓合同	有
b.	國有土地使用證	有
c.	建設用地規劃許可證	有
d.	建設工程規劃許可證	有
e.	建築工程施工許可證	有
f.	預售許可證	無
g.	建設工程竣工驗收證書／報表	無

估值證書

第四類一 貴集團在中國持作投資之物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年 四月三十日 現況下之資本值 人民幣元
10.	中國 江西省 南昌市 紅谷灘中心區 紅谷大道1568號 南昌紅谷凱旋 二幢一及二層、 六幢一層02至06室 及一個三層高 幼稚園	<p>該物業包括於二零零七年至二零一零年期間落成名為南昌紅谷凱旋之綜合開發項目之二幢一及二層所有零售單位、六幢一層02至06室及一個三層高幼稚園。</p> <p>該物業零售單位之總建築面積約為2,252.87平方米。</p> <p>該物業幼稚園之建築面積約為2,212.39平方米。</p> <p>該物業已獲授土地使用權作住宅用途，為期70年，於二零七三年九月十六日屆滿，並可作商業用途，為期40年，於二零四三年九月十六日屆滿。</p>	該物業目前租賃予多名第三方作商業用途。	[61,494,000] 貴集團應佔100% 權益人民幣 61,494,000元

附註：

- 根據國有土地使用證—洪土國用(登紅2006)第547號，該物業所坐落地盤面積約為37,830.3平方米之一幅土地之土地使用權已授予江西亞洲城房地產開發有限公司(「江西亞洲城」，貴公司全資附屬公司)作住宅用途，為期70年，於二零七三年九月十六日屆滿，並可作商業用途，為期40年，於二零四三年九月十六日屆滿。
- 根據出租人江西亞洲城與袁毓梅及王淑珍(統稱「該等承租人」)訂立之租賃協議，六幢一層02至06室總建築面積約為895.32平方米已租賃予該等承租人作咖啡連鎖店營運用途，租期自二零零九年十月三十日起至二零二零年一月二十九日屆滿。二零一零年一月三十日至二零一三年一月二十九日之年租金為人民幣537,192元，二零一三年一月三十日至二零一七年一月二十九日之年租金為人民幣752,070元，以及二零一七年一月三十日至二零二零年一月二十九日之年租金為人民幣966,946元(不包括管理費、水費、天然氣費、收費電視費及電費以及其他開支)。

3. 根據江西亞洲城與中國民生銀行股份有限公司南昌分行(「該銀行」)訂立之租賃協議，該物業總建築面積約為1,357.55平方米之二幢一及二層已租賃予該銀行作銀行營運用途，租期自二零一一年一月一日起至二零二零年十二月三十一日屆滿，首三年之年租金為人民幣1,350,000元。自第四年起將每年加租10%(惟不包括管理費、水電費及其他開支)。
4. 根據江西亞洲城與上海浦東新區協和教育中心(「上海協和」)訂立之租賃協議，該物業總建築面積約為2,212.39平方米之幼稚園已租賃予上海協和作幼稚園營運用途，租期自二零一零年七月二十日起至二零二六年七月十九日屆滿，第一年之年租金為人民幣200,000元，之後租金將每年增加人民幣10,000元(不包括管理費、水、天然氣、收費電視及電費以及其他開支)。
5. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關物業權益之法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
  - a. 貴集團已就取得該物業之土地使用權合法取得一切必需之批文、許可證及證書，並為附註1所述土地之唯一合法土地使用權擁有人；
  - b. 貴集團取得房屋所有權證並無法律障礙，且 貴集團有權自由轉讓、抵押、租賃、使用及佔用該物業；
  - c. 該等租賃協議為合法、有效並對租賃合約雙方均具有約束力；
  - d. 該等租賃協議須由江西亞洲城向有關地方當局登記，然而，該等租賃協議之有效性將不會因未辦理登記而受到影響；及
  - e. 誠如 貴集團所確認，該物業不受限於任何抵押且並未遭受任何扣押。

估值證書

第五類一 貴集團在中國待售之物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年 四月三十日 現況下之資本值 人民幣元
11.	中國 江西省 南昌市 紅谷灘中心區 紅谷大道1568號 南昌紅谷凱旋 之多個住宅及 零售單位以及 泊車位	該物業包括於二零零七年至二 零一零年期間落成之南昌紅谷 凱旋一期及二期之未售部分。  該物業包括總建築面積約為 45,202.67平方米之26個住宅單 位、47個商業單位及987個泊車 位(「泊車位」)。	該物業目前空置。	[335,380,000]  貴集團應佔100% 權益：人民幣 335,380,000元

有關詳情載列如下：

用途	建築面積 (平方米)
住宅	3,749.93
商業	9,385.66
泊車位	32,067.08
<b>總計：</b>	<b><u>45,202.67</u></b>

該物業已獲授土地使用權作住宅用途，為期70年，於二零七三年九月十六日屆滿，並可作商業用途，為期40年，於二零四三年九月十六日屆滿。

附註：

1. 根據兩份國有土地使用證—洪土國用(登紅2006)第546及547號，該物業所坐落總地盤面積約為80,520.6平方米之兩幅土地之土地使用權已授予江西亞洲城房地產開發有限公司(「江西亞洲城」，貴公司全資附屬公司)作住宅用途，為期70年，於二零七三年九月十六日屆滿，並可作商業用途，為期40年，於二零四三年九月十六日屆滿。
2. 根據抵押合同，土地使用證洪土國用(登紅2006)第546號項下地盤面積約為33,670.8平方米之該物業之部分土地使用權已抵押予上海浦東發展銀行南昌分行(「該銀行」)，作為保證該銀行與江西亞洲城所訂立之貸款合同項下之主要責任擔保，該擔保金額為人民幣79,000,000元。上述貸款合同項下之貸款年期自二零零九年十二月二十三日起至二零一一年十二月二十三日屆滿。
3. 根據向江西亞洲城出具之12份商品房預售許可證—(2007)洪房預售證第14067、14165、14166、14427及14703號、(2008)洪房預售證第15742及15803號、(2009)洪房預售證第16573及16706號以及(2010)洪房預售證第18092至18094號，貴集團有權向買方自由出售總建築面積約232,190.58平方米之多個住宅及商業樓宇(包括此物業)。
4. 據貴集團告知，該物業總建築面積約為8,748.31平方米之多個住宅及商業單位已預售予多名第三方，總代價為人民幣161,917,503元，惟於估值日尚未向買方移交。於達致吾等關於該物業資本值之意見時，吾等已計及該等單位之訂約價。
5. 吾等已獲貴公司中國法律顧問提供有關物業權益之法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
  - a. 貴集團已根據中國法律合法取得該物業之土地使用權並有權佔用、使用、轉讓或抵押該物業之有關土地使用權；
  - b. 貴集團已根據中國法律就該物業之建設取得一切必需之批文、許可證及證書；
  - c. 貴集團已合法取得該物業之相關預售許可證，並有權預售該物業；及
  - d. 誠如貴集團所確認，除上述抵押外，該物業不受限於任何抵押且並未遭受任何扣押。
6. 以下為主要證書／批文摘要：

a. 國有土地使用證	有
b. 建設用地規劃許可證	有
c. 建設工程規劃許可證	有
d. 建築工程施工許可證	有
e. 預售許可證	有
f. 建設工程竣工驗收證書	有
g. 房屋所有權證	無

估值證書

第六類－ 貴集團在中國租賃及佔用之物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年 四月三十日 現況下之資本值 人民幣元
12.	中國 江西省 宜春市 袁州區 環城西路368號 盛和源酒店之 兩個辦公室單位	該物業包括於二零零五年落成名為盛和源酒店之九層高酒店樓宇第三層之兩個辦公室單位。  該物業之可租用總面積約為120平方米。  該物業由獨立第三方租賃予江西港洪實業有限公司(「江西港洪」，為 貴公司擁有50%權益之附屬公司)，為期一年，自二零一一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2,800元(不包括管理費及其他開支)。	該物業目前由 貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值

附註：

- 根據一份租賃協議，可租用總面積約為120平方米之兩個辦公室單位由 貴集團獨立第三方盛和源酒店(「出租人」)租賃予江西港洪，為期一年，自二零一一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2,800元(不包括管理費及其他開支)。
- 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關物業租賃協議合法性之法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
  - 出租人尚未提供有關該物業的任何產權證；
  - 倘出租人並非該物業的合法擁有人且並無擁有出租該物業的任何合法權利，則合法擁有人可能要求本集團搬出該物業；及
  - 本集團尚未向有關中國政府機關登記該租賃協議，倘本集團未能於有關中國政府機關規定的時限內登記租賃協議，則可能被處以低於人民幣10,000元的罰款。

估值證書

貴集團於估值日期後在香港租賃及佔用之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情
香港 九龍 紅磡 馬頭圍道 37號 紅磡商業中心 B座 12樓15室	<p>該物業包括約於一九八二年落成之14層商業樓宇(另加一層地庫)12樓之辦公室單位。</p> <p>該物業之建築面積約為168.06平方米(或1,806平方呎)。</p> <p>該物業由關連人士汎港投資有限公司租賃予本公司全資附屬公司漢港有限公司，為期兩年，自[●]年[●]月[●]日至[●]年[●]月[●]日屆滿，月租金為26,000港元(包括地租、政府差餉、空調費及管理費)。</p>	<p>該物業目前由 貴集團佔用作辦公室用途。</p>

附註：

1. 該物業的註冊業主為汎港投資有限公司，見日期為二零零七年九月五日之備忘錄編號07092800900046。