

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就本公司於中國之物業權益於2011年7月31日的估值意見所刊發的函件、估值概要及估值證書全文，以供載入本文件。



香港
中環
康樂廣場1號
怡和大厦16樓

敬啟者：

吾等遵照閣下指示對鴻國國際控股有限公司（「貴公司」）或其附屬公司（以下統稱為「貴集團」）於中華人民共和國（「中國」）持有的物業權益進行估值。吾等確認曾視察物業、作出相關查詢並取得吾等認為必需的其他資料，向 貴集團提供吾等所認為該等物業權益於2011年7月31日（「估值日」）的市值。

吾等對該等物業權益的估值均代表其市值，而根據香港測量師學會出版之香港測量師學會物業估值準則，市值指「物業經適當市場推廣後，由自願買方及自願賣方於估值日在知情審慎及不受脅迫的情況下自願達成的公平交易估計金額」。

吾等對物業權益的估值不包括因特別條款或情況（如特別融資、售後租回安排、由任何與銷售有關的人士授出的特別報酬或優惠或任何特別價值因素）而增加或減少的估計價格。

附錄四

物業估值報告

吾等對 貴集團於中國持有及佔用作生產用途的第一類中的第1項物業權益進行估值時，由於物業的性質特殊，故採用「折舊重置成本」(「折舊重置成本」)法。折舊重置成本法乃基於土地現時用途的估計市值，加上改善工程的目前總重置成本，再減去實際損耗及一切相關形式的陳舊及優化撥備。總重置成本界定為於相關日期以現時價格興建與現有樓宇相同面積樓宇或其他現代樓宇的估計成本。該數值包括興建期間應付的費用及融資成本，以及與興建該樓宇直接相關的其他相關開支。折舊重置成本法是否適用取決於有關業務有否充足的潛在盈利。

對 貴集團於中國持有及佔用的第二類物業中的第2及3項物業權益進行估值時，吾等參考相關市場的可資比較銷售證據，採用直接比較法。

吾等認為 貴集團於中國租用的第三類物業權益無商業價值，主要是由於有關物業權益不得轉讓或缺乏可觀租金溢利。

吾等對物業權益進行估值時，已遵守香港測量師學會發佈的香港測量師學會物業估值準則(2005年第一版)所載規定。

除文義另有指明外，對中國物業權益進行估值時，吾等假設具特定年期的物業權益的可轉讓土地使用權已按名義土地使用年費出讓，且任何應付的地價亦已全數繳清。吾等亦假設物業權益承授人或使用者可於各獲批年期屆滿前的整段期間不受干預地自由使用或轉讓物業權益。吾等依賴 貴集團及 貴集團的中國法律顧問廣東恒益律師事務所就位於中國的各項物業權益的業權及 貴集團於中國物業的權益所提供的意見。

吾等相當依賴 貴集團及其中國法律顧問所提供的資料。吾等接納所獲有關規劃批文、法定通告、地役權、年期、物業權益的識別、佔用詳情、租賃詳情、地塊及建築圖則、地塊及建築面積以及所有其他相關事項的意見。尺寸及量度均按吾等獲 貴集團提供的文件副本或其他資料而定，故此僅為約數。吾等並無進行實地測量以核實物業的地塊及建築面積，惟假設吾等獲提供的文件所示面積準確。吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等所提供對估值屬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大事實。

吾等曾視察各物業的外部，並在可行情況下視察其內部。然而，吾等並無進行結構測量，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是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等並無測試任何樓宇設施。此外，吾等並無進行實地調

附錄四

物業估值報告

查，以確定土地狀況及設施等是否適合任何未來發展。吾等的估值乃假設該等方面情況符合要求，且在建築期間不會產生額外開支或延誤。

吾等的估值並無考慮任何物業權益所欠負的任何押記、按揭或欠款，或在銷售時可能產生的任何開支或稅項。除文義另有指明外，吾等假設該等物業權益概無附帶任何會影響其價值的重大產權負擔、限制及支銷。

除文義另有指明外，吾等估值的全部金額均以中國官方貨幣人民幣（「人民幣」）呈列。

隨函附奉估值概要及估值證書。

此致

中國
江蘇省
南京市
白下區
中山東路18號
南京國際貿易中心31樓
鴻國國際控股有限公司
列位董事 台照

代表
戴德梁行有限公司
高級董事
陳家輝
註冊專業測量師
(產業測量組)
中國房地產估價師
MSc., M.H.K.I.S., M.R.I.C.S.
謹啟

2011年9月12日

附註：陳家輝先生為註冊專業測量師，擁有逾24年香港及中國物業估值經驗。

附錄四

物業估值報告

估值概要

物業	2011年7月31日		2011年7月31日
	現況下資本值 人民幣元	貴集團 應佔權益 (%)	貴集團應佔 現況下資本值 人民幣元
第一類 — 貴集團於中國持有及佔用作生產用途的物業權益			
1. 中國	94,000,000	100	94,000,000
江蘇省			
南京市			
江寧區			
將軍大道209號			
一處工業廠房			
	第一類小計：		94,000,000
第二類 — 貴集團於中國持有及佔用的物業權益			
2. 中國	6,400,000	100	6,400,000
北京市			
豐台區			
菜戶營58號			
24層2403-2404單元			
及地庫2層226號停車位			
3. 中國	46,000,000	100	46,000,000
江蘇省			
南京市			
白下區			
中山東路18號			
南京國際貿易中心1層			
A5、A6、A7及A8單元			
	第二類小計：		52,400,000

附錄四

物業估值報告

第三類 — 貴集團於中國租賃的物業權益

2011年7月31日
貴集團應佔
現況下資本值
人民幣元

物業	
4. 中國 江蘇省 南京市 白下區 中山東路18號 南京國際貿易中心31層	無商業價值
5. 中國 廣東省 佛山市 南海區 里水鎮 洲村工業區 一處工業廠房	無商業價值
6. 中國 上海市 徐匯區 古宜路 180弄2號1502室	無商業價值
7. 中國 上海市 徐匯區 古宜路 180弄2號605室	無商業價值
8. 中國 廣西省 南寧市 新城區 新竹路12號 2棟2單元202室	無商業價值
9. 中國 四川省 成都市 錦江區 大業路16號 1棟1202及1203室	無商業價值

附錄四

物業估值報告

物業	2011年7月31日 貴集團應佔 現況下資本值 人民幣元
10. 中國 四川省 成都市 錦江區 大業路16號 1棟1201室	無商業價值
11. 中國 四川省 成都市 錦江區 大業路16號 1棟1204室	無商業價值
12. 中國 上海市 徐匯區 中山西路2025號 2105至2109室	無商業價值
13. 中國 河南省 鄭州市 金水區 紫荊山路8號 1單元23樓2301室	無商業價值
14. 中國 山東省 濟南市 天橋區 河套莊25號 4號樓1-1-501室	無商業價值
15. 中國 青海省 西寧市 城中區 解放路16號 1-112室	無商業價值
16. 中國 江蘇省 無錫市 崇安區 新街巷41號 1101室	無商業價值

附錄四

物業估值報告

物業	2011年7月31日 貴集團應佔 現況下資本值 人民幣元
17. 中國 江蘇省 常州市 天寧區 彩華路68號 1號樓2層東	無商業價值
18. 中國 江蘇省 常州市 鐘樓區 廣化街20號 403室	無商業價值
19. 中國 江西省 南昌市 新洲路88號 12棟1單元901室	無商業價值
20. 中國 黑龍江省 哈爾濱市 南崗區 宣化路66號 C單元2樓E室	無商業價值
21. 中國 山東省 青島市 市南區 山東路33號 新園公寓2棟1401室	無商業價值
22. 中國 河南省 新鄉市 平原路85號 華彬陽光廣場D座811室	無商業價值

附錄四

物業估值報告

物業	2011年7月31日 貴集團應佔 現況下資本值 人民幣元
23. 中國 浙江省 金華市 府上街18號 1棟602室	無商業價值
24. 中國 天津市 和平區 衛津路 佳怡公寓 3-6-102室	無商業價值
25. 中國 江西省 南昌市 石頭街139號 4樓	無商業價值
26. 中國 江蘇省 無錫市 中山路88號 2-2203室	無商業價值
27. 中國 山東省 煙台市 山水大廈 10單元1002室	無商業價值
28. 中國 河南省 鄭州市 金水區 工四街 46號樓3單元37室	無商業價值
29. 中國 江蘇省 常州市 中意寶第花園 7幢甲單元1203室	無商業價值

附錄四

物業估值報告

物業	2011年7月31日 貴集團應佔 現況下資本值 人民幣元
30. 中國 廣東省 深圳市 羅湖區 寶安南路2014號 振業大廈 A座31E及31F室	無商業價值
31. 中國 重慶市 江北區 建新北路16號 32-2室	無商業價值
32. 中國 湖南省 長沙市 芙蓉區 五一大道717號 17樓09室	無商業價值
33. 中國 山東省 青島市 市南區 山東路33號 新園公寓 2號樓1404室	無商業價值
34. 中國 廣東省 廣州市 越秀區 東風東路707號 1603室	無商業價值
35. 中國 江蘇省 南京市 雨花台區 雨花台路90號 7及9室	無商業價值

附錄四

物業估值報告

物業	2011年7月31日 貴集團應佔 現況下資本值 人民幣元
36. 中國 浙江省 杭州市 下城區 朝暉路221號 中山花園春曉苑 8樓D座	無商業價值
37. 中國 甘肅省 蘭州市 城關區 中山路131-139號 1411室	無商業價值
38. 中國 江西省 南昌市 新洲路88號 15棟1402室	無商業價值
39. 中國 遼寧省 瀋陽市 和平區 市府大路224-6號 8樓3室	無商業價值
40. 中國 江蘇省 無錫市 崇安區 水溝頭100號 錫華毛紡廠 C-3及D-3室	無商業價值
41. 中國 北京市 宣武區 右安門 萬博苑 5號樓1802室	無商業價值

附錄四

物業估值報告

物業	2011年7月31日 貴集團應佔 現況下資本值 人民幣元
42. 中國 廣西省 南寧市 青秀區 民族大道63-1號 歐景城市廣場 T3棟503室	無商業價值
43. 中國 河北省 石家莊市 新華區 東方城市廣場 東方大廈 地庫2層B213室	無商業價值
44. 中國 山東省 濟南市 槐蔭區 經二路 發祥巷小區 6號樓1單元901室	無商業價值
45. 中國 江蘇省 南京市 白下區 中山東路18號 南京國際貿易中心 15樓C1室	無商業價值
46. 中國 福建省 福州市 鼓樓區 古田路9號 福勝大廈107室	無商業價值
47. 中國 北京市 豐台區 菜戶營58號 1814室	無商業價值

附錄四

物業估值報告

物業	2011年7月31日 貴集團應佔 現況下資本值 人民幣元
48. 中國 甘肅省 蘭州市 城關區 佛慈大街183號 2樓	無商業價值
49. 中國 重慶市 江北區 港城工業園區C區 港寧路9號 港鴻樓宇工業園 5棟5樓 1及2單元	無商業價值
50. 中國 上海市 閔行區 銀都路588號 3A室	無商業價值
51. 中國 江蘇省 南京市 江寧區 秦淮路 歐尚商業中心 1棟1樓 JN1003室	無商業價值
52. 中國 江蘇省 南京市 江寧區 秦淮路 歐尚商業中心 1棟1樓 JN1006室	無商業價值
53. 中國 江蘇省 南通市 海門 黃海中路530號 歐尚商業中心 1樓HM-1020及HM-1022室	無商業價值

附錄四

物業估值報告

物業	2011年7月31日 貴集團應佔 現況下資本值 人民幣元
54. 中國 廣東省 珠海市 拱北區 迎賓南路1144號 迎賓廣場 1樓116及117號商舖	無商業價值
55. 中國 上海市 長寧區 長寧路1018號 龍之夢購物中心 3樓3022室	無商業價值
56. 中國 四川省 綿陽市 涪城區 翠花街1號 14及15單元	無商業價值
57. 中國 江蘇省 常熟市 海虞南路88號 印象城 1041及1042C單元	無商業價值
58. 中國 江蘇省 睢寧縣 睢寧經濟開發區 的工業廠房	無商業價值
59. 中國 廣東省 東莞市 東城區 桑園工業區之部分廠房	無商業價值
	第三類小計： <u>無商業價值</u>
	總計： <u>146,400,000</u>

估值證書

第一類 — 貴集團於中國持有及佔用作生產用途的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	2011年7月31日 現況下資本值														
1. 中國 江蘇省 南京市 江寧區 將軍大道 209號 一處工業廠房	<p>該物業包括建於一幅地塊面積約100,176.30平方米呈長方形土地上的一處工業廠房。</p> <p>該處工業廠房包括於2005年落成的1幢4層高綜合大樓、1幢6層高員工宿舍樓、1幢2層高食堂、2幢5至6層高車間及多項配套構築物。</p> <p>此外，工業廠房包括現時在建的一幢2至4層高車間及配套大樓，預定於2012年竣工。</p> <p>根據 貴集團提供的房屋所有權證，該物業總建築面積約31,445.36平方米，詳情如下：</p>	<p>於估值日，物業的車間及綜合大樓中總建築面積約25,501平方米的若干部分租予 貴公司全資附屬公司南京舒服特服飾鞋業有限公司，租期自2009年3月1日至2012年2月29日，為期三年，月租人民幣170,000元，不包括管理費及其他雜費。</p> <p>於估值日，除現時在建的計劃建築面積約為10,818.30平方米的一幢2至4層高車間及配套大樓外，該物業其餘部分由 貴集團佔用作車間、員工宿舍及其他配套用途。</p>	<p>人民幣 94,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 94,000,000元)</p>														
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>幢號</th> <th>概約 建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>3</td> <td>2,752.84</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>6,480.49</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>7,039.70</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>7,039.70</td> </tr> <tr> <td>11</td> <td>8,132.63</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>31,445.36</td> </tr> </tbody> </table>	幢號	概約 建築面積 (平方米)	3	2,752.84	4	6,480.49	5	7,039.70	6	7,039.70	11	8,132.63	總計：	31,445.36		
幢號	概約 建築面積 (平方米)																
3	2,752.84																
4	6,480.49																
5	7,039.70																
6	7,039.70																
11	8,132.63																
總計：	31,445.36																
	<p>根據 貴集團提供的建設工程規劃許可證，工業廠房包括現時在建的一幢2至4層高車間及配套大樓，計劃建築面積約為10,818.30平方米。</p> <p>該物業獲授的土地使用權於2056年12月27日屆滿，作工業用途。</p>																

附錄四

物業估值報告

附註：

- (1) 根據南京市江寧區住房和城鄉建設局頒發的五份房屋所有權證，總建築面積31,445.36平方米物業的房屋所有權已授予美麗華企業(南京)有限公司，上述證書詳情概述如下：

證書編號	樓號	樓層數目	建築面積
寧房權證江初字第JN00185072號	3	2	2,752.84平方米
寧房權證江初字第JN00185073號	4	4	6,480.49平方米
寧房權證江初字第JN00185074號	6	3	7,039.70平方米
寧房權證江初字第JN00185075號	11	6	8,132.63平方米
寧房權證江初字第JN00185076號	5	3	7,039.70平方米

- (2) 根據南京市人民政府於2007年12月25日頒發的國有土地使用權證寧江國用(2007)第29840號，物業總分攤地塊面積100,176.30平方米的土地使用權已授予美麗華企業(南京)有限公司，至2056年12月27日屆滿，作工業用途。
- (3) 根據南京市江寧區規劃局於2010年9月6日簽發的建設工程規劃許可證建字第320115201081264號，計劃建築面積為10,818.30平方米的一幢2至4層高車間及配套大樓工程符合城市規劃的要求，已獲准施工。
- (4) 根據南京市江寧區規劃局於2010年12月20日簽發的建設工程施工許可證建字第3201152010120900001A號，建築面積為10,818.30平方米的車間及配套大樓工程已獲准施工。

於估值日，上述車間及配套大樓正在建設。貴集團表示，車間及配套大樓的估計建設成本於估值日約為人民幣10,549,000元，完成建設的建設成本仍需約人民幣3,451,000元。吾等在估值時已計及上述建設成本。

- (5) 根據於2011年4月20日簽發的營業執照第320100400024213號，貴集團全資附屬公司美麗華企業(南京)有限公司以註冊資本18,000,000美元註冊成立，經營有效期由2004年3月3日至2024年3月2日。
- (6) 貴公司表示，貴集團持有該物業100%權益。
- (7) 吾等已獲貴集團中國法律顧問提供有關該物業業權的法律意見，載有(其中包括)以下資料：
- (i) 美麗華企業(南京)有限公司擁有該物業的正式法定業權，有權租賃、按揭或出售該物業，而毋須向相關機構支付額外地價或繁重費用。
- (ii) 該物業已抵押予星展銀行(中國)有限公司上海分行，作為一筆額度人民幣44,730,700元貸款之擔保。
- (iii) 美麗華企業(南京)有限公司已就計劃建築面積為10,818.30平方米的在建車間及配套大樓取得所有先決批准及許可，車間及配套大樓獲准發展。

- (8) 根據貴集團提供的中國法律顧問意見及資料，該物業的業權、主要批文及執照情況如下：

房屋所有權證	有
國有土地使用權證	有
建設工程規劃許可證	有
建設工程施工許可證	有
營業執照	有

附錄四

物業估值報告

估值證書

第二類 — 貴集團於中國持有及佔用的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	2011年7月31日 現況下資本值
2. 中國 北京市 豐台區 菜戶營58號 24層 2403-2404 單元及 地庫2層226號 停車位	該物業包括於2002年落成，建於三層地下停車庫上28層高住宅大樓中第24層的兩個住宅單位及地下二層的一個停車位。 根據 貴集團提供的房屋所有權證，該物業總建築面積約345.88平方米，詳情如下：	於估值日，該物業由 貴集團佔用作住宅、配套辦公室及停車位用途。	人民幣 6,400,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 6,400,000元)
		概約建築面積 (平方米)	
	單元號		
	2403	140.68	
	2404	140.68	
	226號停車位	64.52	
	總計：	345.88	
	該物業獲授的土地使用權自2003年3月10日至2073年3月9日，為期70年，作住宅用途。		

附註：

- (1) 根據北京市建設委員會簽發的三份房屋所有權證，總建築面積345.88平方米物業的房屋所有權已授予美麗華企業(南京)有限公司作住宅用途，上述證書詳情概述如下：

證書編號	單元號	建築面積
京房權證豐涉外字第011388號	2403	140.68平方米
京房權證豐涉外字第011387號	2404	140.68平方米
京房權證豐字第052560號	226號停車位	64.52平方米

- (2) 根據北京豪威嘉業房地產開發有限公司(賣方)與美麗華企業(南京)有限公司(買方)於2007年6月5日就2403及2404單元及於2008年5月22日就226號停車位訂立的三份買賣合約，賣方同意出售而買方同意購買總建築面積345.88平方米的物業，總代價為人民幣2,832,873元。該物業獲授的土地使用權自2003年3月10日至2073年3月9日，為期70年，作住宅用途。
- (3) 根據於2011年4月20日簽發的營業執照第320100400024213號， 貴集團全資附屬公司美麗華企業(南京)有限公司以註冊資本18,000,000美元註冊成立，經營有效期自2004年3月3日起至2024年3月2日止。
- (4) 貴公司表示， 貴集團持有該物業100%權益。
- (5) 吾等已獲 貴集團中國法律顧問提供有關該物業業權的法律意見，載有(其中包括)以下資料：
- (i) 美麗華企業(南京)有限公司擁有該物業的正式法定業權，有權租賃、按揭或出售該物業，而毋須向相關機構支付額外地價或繁重費用。

附錄四

物業估值報告

(6) 根據 貴集團提供的中國法律顧問意見及資料，該物業的業權、主要批文及執照情況如下：

房屋所有權證	有
買賣合約	有
營業執照	有

附錄四

物業估值報告

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	2011年7月31日 現況下資本值
3. 中國 江蘇省 南京市 白下區 中山東路18號 南京國際貿易 中心1層 A5、A6、A7 及A8單元	該物業包括於2001年落成的31層 高商業辦公綜合大樓一層的4個零 售單元。 根據 貴集團提供的房屋所有權 證，該物業總建築面積約556.63 平方米，詳情如下：	於估值日，該物業空 置。	人民幣 46,000,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 46,000,000元)
		概約 建築面積 (平方米)	
	單元號		
	A5	148.47	
	A6	142.73	
	A7	208.97	
	A8	56.46	
	總計：	556.63	

該物業獲授的土地使用權於2032年11月19日屆滿，作零售及批發用途。

附註：

- (1) 根據於2009年8月26日所簽發的四份房屋所有權證，總建築面積556.63平方米物業的房屋所有權已授予南京瑞和商貿有限公司作商業用途，上述證書詳情概述如下：

證書編號	單元號	建築面積
寧房權證白轉字第328519號	A5	148.47平方米
寧房權證白轉字第328520號	A6	142.73平方米
寧房權證白轉字第328521號	A7	208.97平方米
寧房權證白轉字第328522號	A8	56.46平方米

- (2) 根據南京市人民政府於2009年9月14日頒發的四份國有土地使用權證，總分攤地塊面積34.70平方米物業的土地使用權已授予南京瑞和商貿有限公司，土地使用期於2032年11月19日屆滿，作零售及批發用途。上述證書詳情概述如下：

證書編號	單元號	分攤地塊面積
寧白國用(2009)第11781號	A5	9.3平方米
寧白國用(2009)第11778號	A6	8.9平方米
寧白國用(2009)第11779號	A7	13.0平方米
寧白國用(2009)第11777號	A8	3.5平方米

- (3) 根據南京不老松貿易有限公司(賣方)與南京瑞和商貿有限公司(買方)於2009年8月20日訂立的四份買賣合約，賣方同意出售而買方同意購買總建築面積556.63平方米物業，總代價為人民幣32,841,170元。
- (4) 根據於2010年9月14日所簽發的營業執照第320121000143094號， 貴集團全資附屬公司南京瑞和商貿有限公司以註冊資本人民幣20,000,000元註冊成立，經營期自2009年6月18日起有效。
- (5) 貴公司表示， 貴集團持有該物業100%權益。

附錄四

物業估值報告

- (6) 吾等已獲 貴集團中國法律顧問提供有關該物業業權的法律意見，載有(其中包括)以下資料：
- (i) 南京瑞和商貿有限公司擁有該物業的正式法定業權，有權租賃、按揭或出售該物業，而毋須向相關機構支付額外地價或繁重費用。
 - (ii) 該物業已抵押予星展銀行(中國)有限公司上海分行，作為一筆額度人民幣43,786,400元貸款之擔保。
- (7) 根據 貴集團提供的中國法律顧問意見及資料，該物業的業權、主要批文及執照情況如下：

房屋所有權證	有
國有土地使用權證	有
買賣合約	有
營業執照	有

估值證書

第三類 — 貴集團於中國租賃的物業權益

物業	概況及年期	估用詳情	2011年7月31日 現況下資本值 人民幣元
4. 中國 江蘇省 南京市 白下區 中山東路18號 南京國際貿易 中心31層	<p>該物業包括於2001年落成的31層高辦公／商業綜合大樓的第31層。</p> <p>該物業建築面積約1,526.63平方米。</p> <p>該物業現時由鴻國實業集團有限公司租予 貴集團，自2011年1月1日至2011年12月31日，為期1年，年租人民幣900,000元，不包括管理費及其他雜費。</p> <p>根據中國法律顧問意見，租約合法、有效、可執行並具法律約束力。</p>	於估值日，該物業由 貴集團估用作辦公室用途。	無商業價值
5. 中國 廣東省 佛山市 南海區 里水鎮 洲村工業區 一處工業廠房	<p>該物業包括兩幢於2007年落成的4至6層高車間。</p> <p>該物業總建築面積約15,258.00平方米。</p> <p>該物業現時由一名獨立第三方租予 貴集團，自2007年4月1日至2027年3月31日，為期20年，首月租金人民幣102,736.50元，每三年增加8%，不包括管理費及其他雜費。</p> <p>根據中國法律顧問意見，租約合法、有效、可執行並具法律約束力。</p>	於估值日，該物業由 貴集團估用作研發中心及倉庫用途。	無商業價值

附錄四

物業估值報告

物業	概況及年期	估用詳情	2011年7月31日 現況下資本值 人民幣元
6. 中國 上海市 徐匯區 古宜路 180弄2號 1502室	<p>該物業包括於1997年落成的18層高住宅大樓中第15層的一個住宅單位。</p> <p>該物業建築面積約102.98平方米。</p> <p>該物業現時由一名獨立第三方租予 貴集團，自2011年1月17日至2012年1月16日，為期1年，月租人民幣5,300元，不包括管理費及其他雜費。</p> <p>根據中國法律顧問意見，租約合法、有效、可執行並具法律約束力。</p>	於估值日，該物業由 貴集團佔用作員工宿舍用途。	無商業價值
7. 中國 上海市 徐匯區 古宜路 180弄2號 605室	<p>該物業包括於1997年落成的18層高住宅大樓中第6層的一個住宅單位。</p> <p>該物業建築面積約102.98平方米。</p> <p>該物業現時由一名獨立第三方租予 貴集團，自2011年1月17日至2012年1月16日，為期1年，月租人民幣4,000元，不包括管理費及其他雜費。</p> <p>根據中國法律顧問意見，租約合法、有效、可執行並具法律約束力。</p>	於估值日，該物業由 貴集團佔用作員工宿舍用途。	無商業價值

附錄四

物業估值報告

物業	概況及年期	估用詳情	2011年7月31日 現況下資本值 人民幣元
8. 中國 廣西省 南寧市 新城區 新竹路12號 2棟2單元 202室	<p>該物業包括於1998年落成的6層高住宅大樓中第2層的一個住宅單位。</p> <p>該物業建築面積約121.68平方米。</p> <p>該物業現時由一名獨立第三方租予 貴集團，自2011年1月26日至2012年1月26日，為期1年，月租人民幣2,000元，不包括管理費及其他雜費。</p> <p>根據中國法律顧問意見，租約合法、有效、可執行並具法律約束力。</p>	<p>於估值日，該物業由 貴集團估用作員工宿舍用途。</p>	無商業價值
9. 中國 四川省 成都市 錦江區 大業路16號 1棟1202及 1203室	<p>該物業包括於2004年落成的20層高綜合大樓中第12層的兩個辦公室單位。</p> <p>該物業總建築面積約144.16平方米。</p> <p>該物業現時由一名獨立第三方租予 貴集團，自2011年3月1日至2011年2月28日，為期1年，月租金合共人民幣4,680.90元，不包括管理費及其他雜費。</p> <p>根據中國法律顧問意見，租約合法、有效、可執行並具法律約束力。</p>	<p>於估值日，該物業由 貴集團估用作辦公室用途。</p>	無商業價值

附錄四

物業估值報告

物業	概況及年期	估用詳情	2011年7月31日 現況下資本值 人民幣元
10. 中國 四川省 成都市 錦江區 大業路16號 1棟1201室	<p>該物業包括於2004年落成的20層高綜合大樓中第12層的一個辦公室單位。</p> <p>該物業建築面積約76.78平方米。</p> <p>該物業現時由一名獨立第三方租予 貴集團，自2011年3月1日至2011年2月28日，為期1年，月租人民幣2,553.20元，不包括管理費及其他雜費。</p> <p>根據中國法律顧問意見，租約合法、有效、可執行並具法律約束力。</p>	於估值日，該物業由 貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值
11. 中國 四川省 成都市 錦江區 大業路16號 1棟1204室	<p>該物業包括於2004年落成的20層高綜合大樓中第12層的一個辦公室單位。</p> <p>該物業建築面積約72.08平方米。</p> <p>該物業現時由一名獨立第三方租予 貴集團，自2011年3月1日至2012年2月28日，為期1年，月租人民幣1,875元，不包括管理費及其他雜費。</p> <p>根據中國法律顧問意見，租約合法、有效、可執行並具法律約束力。</p>	於估值日，該物業由 貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值

附錄四

物業估值報告

物業	概況及年期	估用詳情	2011年7月31日 現況下資本值 人民幣元
12. 中國 上海市 徐匯區 中山西路 2025號 2105至2109室	<p>該物業包括於2002年落成的26層高辦公大樓中第21層的五個辦公單位。</p> <p>該物業總建築面積約316.36平方米。</p> <p>該物業現時由一名獨立第三方租予 貴集團，自2011年4月5日至2012年4月4日，為期1年，月租金合共人民幣35,000元，不包括管理費及其他雜費。</p> <p>根據中國法律顧問意見，租約合法、有效、可執行並具法律約束力。</p>	於估值日，該物業由 貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值
13. 中國 河南省 鄭州市 金水區 紫荊山路8號 1單元23樓 2301室	<p>該物業包括於2003年落成的30層高辦公大樓中第23層的一個辦公室單位。</p> <p>該物業建築面積約214.37平方米。</p> <p>該物業現時由一名獨立第三方租予 貴集團，自2011年4月1日至2012年3月31日，為期1年，月租人民幣4,000元，不包括管理費及其他雜費。</p> <p>根據中國法律顧問意見，租約合法、有效、可執行並具法律約束力。</p>	於估值日，該物業由 貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值

附錄四

物業估值報告

物業	概況及年期	估用詳情	2011年7月31日 現況下資本值 人民幣元
14. 中國 山東省 濟南市 天橋區 河套莊25號 4號樓 1-1-501室	<p>該物業包括於1999年落成的6層高住宅大樓中第5層的一個住宅單位。</p> <p>該物業建築面積約125.73平方米。</p> <p>該物業現時由一名獨立第三方租予 貴集團，自2011年3月1日至2012年3月1日，為期1年，月租人民幣1,897.73元，不包括管理費及其他雜費。</p> <p>根據中國法律顧問意見，租約合法、有效、可執行並具法律約束力。</p>	<p>於估值日，該物業由 貴集團佔用作員工宿舍用途。</p>	無商業價值
15. 中國 青海省 西寧市 城中區 解放路16號 1-112室	<p>該物業包括於2003年落成的6層高住宅大樓中第1層的一個住宅單位。</p> <p>該物業建築面積約89.00平方米。</p> <p>該物業現時由一名獨立第三方租予 貴集團，自2011年4月3日至2012年4月3日，為期1年，年租人民幣14,000元，不包括管理費及其他雜費。</p> <p>根據中國法律顧問意見，租約合法、有效、可執行並具法律約束力。</p>	<p>於估值日，該物業由 貴集團佔用作員工宿舍用途。</p>	無商業價值

附錄四

物業估值報告

物業	概況及年期	估用詳情	2011年7月31日 現況下資本值 人民幣元
16. 中國 江蘇省 無錫市 崇安區 新街巷41號 1101室	<p>該物業包括於2000年落成的18層高住宅大樓中第11層的一個住宅單位。</p> <p>該物業建築面積約91.85平方米。</p> <p>該物業現時由一名獨立第三方租予 貴集團，自2011年5月25日至2012年5月24日，為期1年，月租人民幣2,800元，不包括管理費及其他雜費。</p> <p>根據中國法律顧問意見，租約合法、有效、可執行並具法律約束力。</p>	<p>於估值日，該物業由 貴集團佔用作員工宿舍用途。</p>	無商業價值
17. 中國 江蘇省 常州市 天寧區 彩華路68號 1號樓2層東	<p>該物業包括於1995年落成的3層高倉庫大樓中第2層東部的一個倉庫。</p> <p>該物業建築面積約600.00平方米。</p> <p>該物業現時由一名獨立第三方租予 貴集團，自2011年6月1日至2012年5月31日，為期1年，月租人民幣5,500元，不包括管理費及其他雜費。</p> <p>根據中國法律顧問意見，租約合法、有效、可執行並具法律約束力。</p>	<p>於估值日，該物業由 貴集團佔用作倉庫用途。</p>	無商業價值

附錄四

物業估值報告

物業	概況及年期	估用詳情	2011年7月31日 現況下資本值 人民幣元
18. 中國 江蘇省 常州市 鐘樓區 廣化街20號 403室	<p>該物業包括於2004年落成的16層高辦公大樓中第4層的一個辦公室單位。</p> <p>該物業建築面積約162.80平方米。</p> <p>該物業現時由一名獨立第三方租予 貴集團，自2010年4月20日至2015年5月31日，年租人民幣50,000元，不包括管理費及其他雜費。</p> <p>根據中國法律顧問意見，租約合法、有效、可執行並具法律約束力。</p>	<p>於估值日，該物業由 貴集團估用作辦公室用途。</p>	無商業價值
19. 中國 江西省 南昌市 新洲路88號 12棟1單元 901室	<p>該物業包括於2005年落成的15層高住宅大樓中第9層的一個住宅單位。</p> <p>該物業建築面積約144.00平方米。</p> <p>該物業現時由一名獨立第三方租予 貴集團，自2011年4月28日至2012年4月27日，為期1年，月租人民幣2,172元，不包括管理費及其他雜費。</p> <p>根據中國法律顧問意見，租約合法、有效、可執行並具法律約束力。</p>	<p>於估值日，該物業由 貴集團估用作配套辦公室用途。</p>	無商業價值

附錄四

物業估值報告

物業	概況及年期	估用詳情	2011年7月31日 現況下資本值 人民幣元
20. 中國 黑龍江省 哈爾濱市 南崗區 宣化路66號 C單元2樓E室	<p>該物業包括於2000年落成的17層高辦公大樓中第2層的一個辦公室單位。</p> <p>該物業建築面積約158.00平方米。</p> <p>該物業現時由一名獨立第三方租予 貴集團，自2011年5月23日至2012年5月22日，為期1年，年租人民幣67,200元，不包括管理費及其他雜費。</p> <p>根據中國法律顧問意見，租約合法、有效、可執行並具法律約束力。</p>	<p>於估值日，該物業由 貴集團估用作辦公室用途。</p>	無商業價值
21. 中國 山東省 青島市 市南區 山東路33號 新園公寓2棟 1401室	<p>該物業包括於2006年落成的22層高住宅／辦公綜合大樓中第14層的一個辦公單位。</p> <p>該物業建築面積約175.30平方米。</p> <p>該物業現時由一名獨立第三方租予 貴集團，自2011年5月19日至2012年8月31日，為期1年，年租人民幣57,875元，不包括管理費及其他雜費。</p> <p>根據中國法律顧問意見，租約合法、有效、可執行並具法律約束力。</p>	<p>於估值日，該物業由 貴集團估用作員工宿舍及配套辦公室用途。</p>	無商業價值

附錄四

物業估值報告

物業	概況及年期	估用詳情	2011年7月31日 現況下資本值 人民幣元
22. 中國 河南省 新鄉市 平原路85號 華彬陽光廣場 D座811室	<p>該物業包括於2009年落成的28層高綜合大樓中第8層的一個辦公室單位。</p> <p>該物業建築面積約57.34平方米。</p> <p>該物業現時由一名獨立第三方租予 貴集團，自2011年7月6日至2012年7月6日，為期1年，月租人民幣850元，不包括管理費及其他雜費。</p> <p>根據中國法律顧問意見，租約合法、有效、可執行並具法律約束力。</p>	於估值日，該物業由 貴集團估用作辦公室用途。	無商業價值
23. 中國 浙江省 金華市 府上街18號 1棟602室	<p>該物業包括於1992年落成的7層高住宅大樓中第6層的一個住宅單位。</p> <p>該物業建築面積約70.00平方米。</p> <p>該物業現時由一名獨立第三方租予 貴集團，自2011年6月12日至2012年6月11日，為期1年，月租人民幣8,500元，不包括管理費及其他雜費。</p> <p>根據中國法律顧問意見，租約合法、有效、可執行並具法律約束力。</p>	於估值日，該物業由 貴集團估用作配套辦公室用途。	無商業價值

附錄四

物業估值報告

物業	概況及年期	估用詳情	2011年7月31日 現況下資本值 人民幣元
24. 中國 天津市 和平區 衛津路 佳怡公寓 3-6-102室	<p>該物業包括於1997年落成的10層高住宅大樓中第1層的一個住宅單位。</p> <p>該物業建築面積約184.28平方米。</p> <p>該物業現時由一名獨立第三方租予 貴集團，自2010年9月1日至2012年8月31日，為期2年，月租人民幣4,842.11元，不包括管理費及其他雜費。</p> <p>根據中國法律顧問意見，租約合法、有效、可執行並具法律約束力。</p>	於估值日，該物業由 貴集團估用作配套辦公室用途。	無商業價值
25. 中國 江西省 南昌市 石頭街139號 4樓	<p>該物業包括於1985年落成的4層高工業大樓中第4層的一個倉庫。</p> <p>該物業建築面積約688.00平方米。</p> <p>該物業現時由一名獨立第三方租予 貴集團，自2010年8月17日至2011年8月16日，為期1年，月租人民幣5,200元，再自2011年8月17日續期1年，月租人民幣5,720元，上述月租均不包括管理費及其他雜費。</p> <p>根據中國法律顧問意見，租約合法、有效、可執行並具法律約束力。</p>	於估值日，該物業由 貴集團估用作倉庫用途。	無商業價值

附錄四

物業估值報告

物業	概況及年期	估用詳情	2011年7月31日 現況下資本值 人民幣元
26. 中國 江蘇省 無錫市 中山路88號 2-2203室	<p>該物業包括於2001年落成的28層高綜合大樓中第22層的一個辦公單位。</p> <p>該物業建築面積約134.83平方米。</p> <p>該物業現時由一名獨立第三方租予 貴集團，自2010年3月14日至2013年3月13日，為期3年，月租人民幣11,897元，不包括管理費及其他雜費。</p> <p>根據中國法律顧問意見，租約合法、有效、可執行並具法律約束力。</p>	於估值日，該物業由 貴集團估用作辦公室用途。	無商業價值
27. 中國 山東省 煙台市 山水大廈 10單元1002室	<p>該物業包括於2007年落成的24層高住宅大樓中第10層的一個住宅單位。</p> <p>該物業建築面積約82.00平方米。</p> <p>該物業現時由一名獨立第三方租予 貴集團，自2010年9月15日至2011年9月14日，為期1年，年租人民幣18,000元，不包括管理費及其他雜費。 貴集團表示，租期屆滿後不再續租。</p> <p>根據中國法律顧問意見，租約合法、有效、可執行並具法律約束力。</p>	於估值日，該物業由 貴集團估用作員工宿舍用途。	無商業價值

附錄四

物業估值報告

物業	概況及年期	估用詳情	2011年7月31日 現況下資本值 人民幣元
28. 中國 河南省 鄭州市 金水區 工四街 46號樓3單元 37室	<p>該物業包括於1999年落成的7層高住宅大樓中第5層的一個住宅單位。</p> <p>該物業建築面積約69.00平方米。</p> <p>該物業現時由一名獨立第三方租予 貴集團，自2010年10月1日至2012年10月1日，為期2年，月租人民幣1,300元，不包括管理費及其他雜費。</p> <p>根據中國法律顧問意見，租約合法、有效、可執行並具法律約束力。</p>	於估值日，該物業由 貴集團佔用作員工宿舍用途。	無商業價值
29. 中國 江蘇省 常州市 中意寶第花園 7幢甲單元 1203室	<p>該物業包括於2008年落成的27層高住宅大樓中第12層的一個住宅單位。</p> <p>該物業建築面積約114.35平方米。</p> <p>該物業現時由一名獨立第三方租予 貴集團，自2010年10月15日至2013年10月14日，為期3年，月租人民幣2,000元，不包括管理費及其他雜費。</p> <p>根據中國法律顧問意見，租約合法、有效、可執行並具法律約束力。</p>	於估值日，該物業由 貴集團佔用作員工宿舍用途。	無商業價值

附錄四

物業估值報告

物業	概況及年期	估用詳情	2011年7月31日 現況下資本值 人民幣元
30. 中國 廣東省 深圳市 羅湖區 寶安南路 2014號 振業大廈 A座31E及 31F室	<p>該物業包括於1995年落成的32層高辦公大樓中第31層的兩個辦公單位。</p> <p>該物業總建築面積約253.54平方米。</p> <p>該物業現時由一名獨立第三方租予 貴集團，自2010年10月26日至2011年10月25日，為期1年，月租總額人民幣12,677元，不包括管理費及其他雜費。</p> <p>根據中國法律顧問意見，租約合法、有效、可執行並具法律約束力。</p>	於估值日，該物業由 貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值
31. 中國 重慶市 江北區 建新北路16號 32-2室	<p>該物業包括於2004年落成的36層高辦公大樓中第32層的一個辦公單位。</p> <p>該物業建築面積約180.00平方米。</p> <p>該物業現時由一名獨立第三方租予 貴集團，自2009年3月11日至2014年3月10日，為期5年，現時月租人民幣5,800元，不包括管理費及其他雜費。</p> <p>根據中國法律顧問意見，租約合法、有效、可執行並具法律約束力。</p>	於估值日，該物業由 貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值

附錄四

物業估值報告

物業	概況及年期	估用詳情	2011年7月31日 現況下資本值 人民幣元
32. 中國 湖南省 長沙市 芙蓉區 五一大道 717號 17樓09室	<p>該物業包括於2007年落成的24層高住宅大樓中第17層的一個住宅單位。</p> <p>該物業建築面積約108.80平方米。</p> <p>該物業現時由一名獨立第三方租予 貴集團，自2009年6月9日至2012年6月8日，為期3年，月租人民幣2,666元，不包括管理費及其他雜費。</p> <p>根據中國法律顧問意見，租約合法、有效、可執行並具法律約束力。</p>	於估值日，該物業由 貴集團估用作配套辦公室用途。	無商業價值
33. 中國 山東省 青島市 市南區 山東路33號 新園公寓 2號樓1404室	<p>該物業包括於2006年落成的22層高綜合大樓中第14層的一個住宅／辦公室綜合單位。</p> <p>該物業建築面積約175.30平方米。</p> <p>該物業現時由一名獨立第三方租予 貴集團，自2009年9月1日至2012年8月31日，為期3年，月租人民幣3,723.42元，不包括管理費及其他雜費。</p> <p>根據中國法律顧問意見，租約合法、有效、可執行並具法律約束力。</p>	於估值日，該物業由 貴集團估用作辦公室用途。	無商業價值

附錄四

物業估值報告

物業	概況及年期	估用詳情	2011年7月31日 現況下資本值 人民幣元
34. 中國 廣東省 廣州市 越秀區 東風東路 707號 1603室	<p>該物業包括於1996年落成的19層高辦公大樓中第16層的一個辦公單位。</p> <p>該物業建築面積約203.00平方米。</p> <p>該物業現時由一名獨立第三方租予 貴集團，自2010年1月10日至2013年1月9日，為期3年，月租人民幣9,135元，不包括管理費及其他雜費。</p> <p>根據中國法律顧問意見，租約合法、有效、可執行並具法律約束力。</p>	<p>於估值日，該物業由 貴集團估用作辦公室用途。</p>	無商業價值
35. 中國 江蘇省 南京市 雨花台區 雨花台路90號 7及9室	<p>該物業包括於1995年落成的單層倉庫大樓中兩個倉庫。</p> <p>該物業總建築面積約1,790.00平方米。</p> <p>該物業現時由一名獨立第三方租予 貴集團，自2011年7月1日至2011年12月31日，租金總額為人民幣24,677.50元，不包括管理費及其他雜費。</p> <p>根據中國法律顧問意見，租約合法、有效、可執行並具法律約束力。</p>	<p>於估值日，該物業由 貴集團估用作倉庫用途。</p>	無商業價值

附錄四

物業估值報告

物業	概況及年期	估用詳情	2011年7月31日 現況下資本值 人民幣元
36. 中國 浙江省 杭州市 下城區 朝暉路221號 中山花園 春曉苑 8樓D座	<p>該物業包括於1997年落成的26層高綜合大樓中第8層的一個辦公單位。</p> <p>該物業建築面積約150.00平方米。</p> <p>該物業現時由一名獨立第三方租予 貴集團，自2011年2月1日至2012年1月31日，為期1年，年租人民幣60,000元，不包括管理費及其他雜費。</p> <p>根據中國法律顧問意見，租約合法、有效、可執行並具法律約束力。</p>	於估值日，該物業由 貴集團估用作辦公室用途。	無商業價值
37. 中國 甘肅省 蘭州市 城關區 中山路 131-139號 1411室	<p>該物業包括於2005年落成的28層高辦公大樓中第14層的一個辦公室單位。</p> <p>該物業建築面積約125.00平方米。</p> <p>該物業現時由一名獨立第三方租予 貴集團，自2011年3月6日至2012年3月5日，為期1年，月租人民幣3,000元，不包括管理費及其他雜費。</p> <p>根據中國法律顧問意見，租約合法、有效、可執行並具法律約束力。</p>	於估值日，該物業由 貴集團估用作辦公室用途。	無商業價值

附錄四

物業估值報告

物業	概況及年期	估用詳情	2011年7月31日 現況下資本值 人民幣元
38. 中國 江西省 南昌市 新洲路88號 15棟1402室	<p>該物業包括於2005年落成的15層高住宅大樓中第14層的一個住宅單位。</p> <p>該物業建築面積約108.00平方米。</p> <p>該物業現時由一名獨立第三方租予 貴集團，自2011年6月1日至2011年12月31日，為期7個月，月租人民幣1,955元，不包括管理費及其他雜費。</p> <p>根據中國法律顧問意見，租約合法、有效、可執行並具法律約束力。</p>	於估值日，該物業由 貴集團估用作員工宿舍用途。	無商業價值
39. 中國 遼寧省 瀋陽市 和平區 市府大路 224-6號 8樓3室	<p>該物業包括於2005年落成的24層高綜合大樓中第8層的一個住宅／辦公室綜合單位。</p> <p>該物業建築面積約163.00平方米。</p> <p>該物業現時由一名獨立第三方租予 貴集團，自2011年3月1日至2012年2月28日，為期1年，年租人民幣40,000元，不包括管理費及其他雜費。</p> <p>根據中國法律顧問意見，租約合法、有效、可執行並具法律約束力。</p>	於估值日，該物業由 貴集團估用作配套辦公室用途。	無商業價值

附錄四

物業估值報告

物業	概況及年期	估用詳情	2011年7月31日 現況下資本值 人民幣元
40. 中國 江蘇省 無錫市 崇安區 水溝頭100號 錫華毛紡廠 C-3及D-3室	<p>該物業包括於1992年落成的4層高倉庫大樓中第3層的兩個倉庫。</p> <p>該物業總建築面積約1,000.00平方米。</p> <p>該物業現時由一名獨立第三方租予 貴集團，自2011年2月28日至2012年2月28日，為期1年，年租金合共人民幣103,500元，不包括管理費及其他雜費。</p> <p>根據中國法律顧問意見，租約合法、有效、可執行並具法律約束力。</p>	於估值日，該物業由 貴集團估用作倉庫用途。	無商業價值
41. 中國 北京市 宣武區 右安門 萬博苑 5號樓1802室	<p>該物業包括於2002年落成的23層高住宅大樓中第18層的一個住宅單位。</p> <p>該物業建築面積約132.12平方米。</p> <p>該物業現時由一名獨立第三方租予 貴集團，自2010年9月1日至2011年8月31日，為期1年，月租人民幣4,400元，再自2011年9月1日續期1年至2012年8月31日，月租為人民幣5,200元，上述月租均不包括管理費及其他雜費。</p> <p>根據中國法律顧問意見，租約合法、有效、可執行並具法律約束力。</p>	於估值日，該物業由 貴集團估用作員工宿舍用途。	無商業價值

附錄四

物業估值報告

物業	概況及年期	估用詳情	2011年7月31日 現況下資本值 人民幣元
42. 中國 廣西省 南寧市 青秀區 民族大道 63-1號 歐景城市廣場 T3棟503室	<p>該物業包括於2005年落成的18層高綜合大樓中第5層的一個辦公單位。</p> <p>該物業建築面積約121.32平方米。</p> <p>該物業現時由一名獨立第三方租予 貴集團，自2010年9月25日至2011年9月24日，為期1年，月租人民幣3,063元，不包括管理費及其他雜費。 貴集團表示，租期屆滿後不再續租。</p>	於估值日，該物業由 貴集團估用作辦公室用途。	無商業價值
	<p>根據中國法律顧問意見，租約合法、有效、可執行並具法律約束力。</p>		
43. 中國 河北省 石家莊市 新華區 東方城市廣場 東方大廈 地庫 2層B213室	<p>該物業包括於1996年落成，建於兩層地庫上的32層高綜合大樓中地庫2層的一個倉庫。</p> <p>該物業建築面積約38.00平方米。</p> <p>該物業現時由一名獨立第三方租予 貴集團，自2010年9月1日至2011年8月31日，為期1年，年租人民幣12,621.70元，不包括管理費及其他雜費。 貴集團表示，租期屆滿後不再續租。</p>	於估值日，該物業由 貴集團估用作倉庫用途。	無商業價值
	<p>根據中國法律顧問意見，租約合法、有效、可執行並具法律約束力。</p>		

附錄四

物業估值報告

物業	概況及年期	估用詳情	2011年7月31日 現況下資本值 人民幣元
44. 中國 山東省 濟南市 槐蔭區 經二路 發祥巷小區 6號樓1單元 901室	<p>該物業包括於2010年落成的23層高綜合大樓中第9層的一個住宅／辦公室綜合單位。</p> <p>該物業建築面積約136.84平方米。</p> <p>該物業現時由一名獨立第三方租予 貴集團，自2010年10月25日至2011年10月24日，為期1年，月租人民幣2,550元，不包括管理費及其他雜費。</p> <p>根據中國法律顧問意見，租約合法、有效、可執行並具法律約束力。</p>	於估值日，該物業由 貴集團估用作配套辦公室用途。	無商業價值
45. 中國 江蘇省 南京市 白下區 中山東路18號 南京國際貿易 中心 15樓C1室	<p>該物業包括於2001年落成的31層高辦公／商業綜合大樓中第15層的一個辦公室單位。</p> <p>該物業建築面積約315.58平方米。</p> <p>該物業現時由一名獨立第三方租予 貴集團，自2011年6月15日至2013年6月14日止，首兩年租金分別為人民幣242,364元及人民幣257,508元，不包括管理費及其他雜費。</p> <p>根據中國法律顧問意見，租約合法、有效、可執行並具法律約束力。</p>	於估值日，該物業由 貴集團估用作辦公室用途。	無商業價值

附錄四

物業估值報告

物業	概況及年期	估用詳情	2011年7月31日 現況下資本值 人民幣元
46. 中國 福建省 福州市 鼓樓區 古田路9號 福勝大廈 107室	<p>該物業包括於2007年落成的22層高辦公大樓中第6層的一個辦公室單位。</p> <p>該物業建築面積約175.23平方米。</p> <p>該物業現時由一名獨立第三方租予 貴集團，自2011年8月1日至2013年7月31日，為期2年，月租人民幣4,200元，不包括管理費及其他雜費。</p> <p>根據中國法律顧問意見，租約合法、有效、可執行並具法律約束力。</p>	<p>於估值日，該物業由 貴集團估用作辦公室用途。</p>	無商業價值
47. 中國 北京市 豐台區 菜戶營58號 1814室	<p>該物業包括於2002年落成，建於三層地庫之上的28層高綜合大樓中第18層的一個住宅／辦公室綜合單位。</p> <p>該物業建築面積約106.44平方米。</p> <p>該物業現時由一名獨立第三方租予 貴集團，自2010年12月19日至2011年12月18日，為期1年，月租人民幣6,700元，不包括管理費及其他雜費。</p> <p>根據中國法律顧問意見，租約合法、有效、可執行並具法律約束力。</p>	<p>於估值日，該物業由 貴集團估用作配套辦公室用途。</p>	無商業價值

附錄四

物業估值報告

物業	概況及年期	估用詳情	2011年7月31日 現況下資本值 人民幣元
48. 中國 甘肅省 蘭州市 城關區 佛慈大街 183號 2樓	<p>該物業包括於2003年落成的3層高倉庫大樓中第2層的一個倉庫。</p> <p>該物業建築面積約360.00平方米。</p> <p>該物業現時由一名獨立第三方租予 貴集團，自2010年8月23日至2011年8月22日，為期1年，年租人民幣32,832元，不包括管理費及其他雜費。 貴集團表示，租期屆滿後不再續租。</p> <p>根據中國法律顧問意見，租約合法、有效、可執行並具法律約束力。</p>	於估值日，該物業由 貴集團估用作倉庫用途。	無商業價值
49. 中國 重慶市 江北區 港城工業園 C區 港寧路9號 港鴻樓宇 工業園 5棟5樓 1及2單元	<p>該物業包括於2007年落成的6層高倉庫大樓中第5層的兩個倉庫。</p> <p>該物業總建築面積約1,303.50平方米。</p> <p>該物業現時由一名獨立第三方租予 貴集團，自2008年10月8日至2013年10月7日，為期5年，目前月租合共為人民幣10,063.02元，不包括管理費及其他雜費。</p> <p>根據中國法律顧問意見，租約合法、有效、可執行並具法律約束力。</p>	於估值日，該物業由 貴集團估用作倉庫用途。	無商業價值

附錄四

物業估值報告

物業	概況及年期	估用詳情	2011年7月31日 現況下資本值 人民幣元
50. 中國 上海市 閔行區 銀都路 588號3A室	<p>該物業包括於2004年落成的3層高倉庫大樓中第3層的一個倉庫。</p> <p>該物業建築面積約720.00平方米。</p> <p>該物業現時由一名獨立第三方租予 貴集團，自2011年3月3日至2012年3月2日，為期1年，年租人民幣105,120元，不包括管理費及其他雜費。</p> <p>根據中國法律顧問意見，租約合法、有效、可執行並具法律約束力。</p>	<p>於估值日，該物業由 貴集團佔用作倉庫用途。</p>	無商業價值
51. 中國 江蘇省 南京市 江寧區 秦淮路 歐尚商業中心 1棟1樓 JN1003室	<p>該物業包括於2004年落成的2層高商業大樓中第1層的一個商舖單位。</p> <p>該物業建築面積約94.00平方米。</p> <p>該物業現時由一名獨立第三方租予 貴集團，自2010年7月1日至2011年8月31日，為期1年，月租人民幣12,141元，再自2011年9月1日續期1年至2012年8月31日，月租人民幣14,296元，上述月租均不包括管理費及其他雜費。</p> <p>根據中國法律顧問意見，租約合法、有效、可執行並具法律約束力。</p>	<p>於估值日，該物業由 貴集團佔用作零售店舖用途。</p>	無商業價值

附錄四

物業估值報告

物業	概況及年期	估用詳情	2011年7月31日 現況下資本值 人民幣元
52. 中國 江蘇省 南京市 江寧區 秦淮路 歐尚商業中心 1棟1樓 JN1006室	<p>該物業包括於2008年落成的2層高商業大樓中第1層的一個商舖單位。</p> <p>該物業建築面積約63.00平方米。</p> <p>該物業現時由一名獨立第三方租予 貴集團，自2010年7月13日至2011年8月31日，月租人民幣10,084元，再自2011年9月1日續期1年至2012年8月31日，月租人民幣11,550元，上述月租均不包括管理費及其他雜費。</p> <p>根據中國法律顧問意見，租約合法、有效、可執行並具法律約束力。</p>	於估值日，該物業由 貴集團估用作零售店舖用途。	無商業價值
53. 中國 江蘇省 南通市 海門 黃海中路 530號 歐尚商業中心 1樓HM-1020 及HM-1022室	<p>該物業包括於2010年落成的3層高商業大樓中第1層的兩個商舖單位。</p> <p>該物業總建築面積約117.00平方米。</p> <p>該物業現時由一名獨立第三方租予 貴集團，自2010年10月18日至2012年10月17日，為期2年，目前月租合共為人民幣6,815元，不包括管理費及其他雜費。</p> <p>根據中國法律顧問意見，租約合法、有效、可執行並具法律約束力。</p>	於估值日，該物業由 貴集團估用作零售店舖用途。	無商業價值

附錄四

物業估值報告

物業	概況及年期	估用詳情	2011年7月31日 現況下資本值 人民幣元
54. 中國 廣東省 珠海市 拱北區 迎賓南路 1144號 迎賓廣場 1樓116 及117號商舖	<p>該物業包括於2004年落成的21層高商業綜合大樓中第1層的兩個商舖單位。</p> <p>該物業總建築面積約84.13平方米。</p> <p>該物業現時由一名獨立第三方租予 貴集團，自2011年7月1日至2012年12月31日，月租合共為人民幣12,607元，不包括管理費及其他雜費。</p> <p>根據中國法律顧問意見，租約合法、有效、可執行並具法律約束力。</p>	<p>於估值日，該物業由 貴集團估用作零售店舖用途。</p>	無商業價值
55. 中國 上海市 長寧區 長寧路1018號 龍之夢購物 中心 3樓3022室	<p>該物業包括於2005年落成的9層高商業大樓中第3層的一個商舖單位。</p> <p>該物業建築面積約82.00平方米。</p> <p>該物業現時由一名獨立第三方租予 貴集團，自2010年11月20日至2012年11月19日，為期2年，目前基本月租人民幣52,890元，不包括管理費及其他雜費。</p> <p>根據中國法律顧問意見，租約合法、有效、可執行並具法律約束力。</p>	<p>於估值日，該物業由 貴集團估用作零售店舖用途。</p>	無商業價值

附錄四

物業估值報告

物業	概況及年期	估用詳情	2011年7月31日 現況下資本值 人民幣元
56. 中國 四川省 綿陽市 涪城區 翠花街1號 14及15單元	<p>該物業包括於1989年落成的7層高商業大樓中第1層的兩個商舖單位。</p> <p>該物業總建築面積約76.40平方米。</p> <p>該物業現時由一名獨立第三方租予 貴集團，自2011年1月1日至2011年12月31日，為期1年，月租金合共為人民幣13,752元，不包括管理費及其他雜費。</p> <p>根據中國法律顧問意見，租約合法、有效、可執行並具法律約束力。</p>	<p>於估值日，該物業由 貴集團估用作零售店舖用途。</p>	無商業價值
57. 中國 江蘇省 常熟市 海虞南路88號 印象城 1041及 1042C單元	<p>該物業包括於2005年落成的4層高商業大樓中第1層的兩個商舖單位。</p> <p>該物業總建築面積約193.00平方米。</p> <p>該物業現時由一名獨立第三方租予 貴集團，自2011年7月1日至2011年12月31日，為期6個月，總月租為店舖每月營業額的5%至8%，不包括管理費及其他雜費。</p> <p>根據中國法律顧問意見，租約合法、有效、可執行並具法律約束力。</p>	<p>於估值日，該物業由 貴集團估用作零售店舖用途。</p>	無商業價值

附錄四

物業估值報告

物業	概況及年期	估用詳情	2011年7月31日 現況下資本值 人民幣元
58. 中國 江蘇省 睢寧縣 睢寧經濟 開發區 的工業廠房	<p>該物業包括於二十一世紀初落成的多幢低層工業大樓。</p> <p>該物業總建築面積約7,000.00平方米。</p> <p>該物業現時由一名獨立第三方租予 貴集團，自2009年11月25日至2011年11月30日，年租人民幣420,000元，不包括管理費及其他雜費。</p> <p>根據中國法律顧問意見，租約合法、有效、可執行並具法律約束力。</p>	<p>於估值日，該物業由 貴集團佔用作生產設施用途。</p>	無商業價值
59. 中國 廣東省 東莞市 東城區 桑園工業區 之部分廠房	<p>該物業包括於2005年落成的8幢3至6層高工業大樓。</p> <p>該物業總建築面積約32,000.00平方米。</p> <p>該物業現時由一名獨立第三方租予 貴集團，自2005年7月1日至2015年6月30日，為期10年，月租金合共為人民幣310,962元，不包括管理費及其他雜費。</p> <p>根據中國法律顧問意見，租約合法、有效、可執行並具法律約束力。</p>	<p>於估值日，該物業由 貴集團佔用作生產設施用途。</p>	無商業價值