

本網上預覽資料集為初稿，當中所載資料並不完整，亦可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載「警告」一節一併閱讀。

以下為獨立估值師資產評值顧問有限公司就本集團所持有的該等物業於2011年9月30日的估值而編撰的函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本文件。



Asset Appraisal Limited
資產評值顧問有限公司

Rm 901 9/F On Hong Commercial Building
No. 145 Hennessy Road Wanchai HK
香港灣仔軒尼詩道145號
安康商業大廈9樓901室
Tel: (852) 2529 9448
Fax: (852) 3521 9591

敬啟者：

關於：物業權益估值

根據瀚洋控股有限公司（「貴公司」）對 貴公司及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）位於中華人民共和國（「中國」）、香港、澳門、台灣及日本的物業權益（「該等物業」）進行估值的指示，吾等確認已對該等物業進行視察，並作出有關查詢及取得吾等認為必要的有關其他資料，以向 閣下提供吾等對該等物業於**2011年9月30日**（「估值日期」）市值的意見。

估值基礎

吾等對物業的估值乃指市值。吾等界定市值為「物業經適當推銷後，由自願買方及自願賣方在知情、審慎及不受脅迫的情況下於估值日期達成公平交易的估計金額」。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載資料並不完整，亦可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載「警告」一節一併閱讀。

所有權

吾等已獲提供有關該等物業的法律文件的副本。然而，吾等並無核實物業權益的所有權及是否存在任何會影響其所有權的產權負擔。

吾等亦依賴由中國法律顧問上海市錦天城律師事務所（「中國法律顧問」）就相關中國法律及法規對 貴集團於位於中國的該等物業的權益性質而向 貴公司提供的法律意見。其主要內容已概述於隨附的估值證書內。

估值方法

由於 貴集團租用的物業屬短期租賃性質或不可轉讓或分租，或缺乏可觀租金溢利，故此吾等並無賦予該等物業權益任何商業價值。

限制條件

吾等的報告中並無考慮任何有關 貴集團所持物業權益的抵押、按揭或欠款或於出售時產生的任何支出或稅項。除另有指明者外，假設物業權益均不受可能影響其價值（如有）的產權負擔、限制及繁重性質的支出約束。

吾等在很大程度上依靠 貴公司提供的資料及接納就年期、規劃批文、法定通告、地役權、佔用詳情、租賃及所有其他有關事項向吾等提供的意見。

吾等並無進行詳細實地測量以核實該等物業的土地面積及樓面面積是否正確，惟假設吾等所獲法律文件顯示的樓面面積正確。所有文件及合約僅供參考，而所有呎吋、量度及面積均為約數。

吾等已對該等物業的樓宇及構築物的外部及（如可能）內部進行視察。然而，吾等並未對其進行結構測量。在視察過程中，吾等並無發現有任何明顯損壞，但吾等不能就吾等所視察的樓宇及構築物有否腐朽、蟲蛀或任何結構性損壞作出報告。吾等並無測試任何樓宇服務及設施。

吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等提供的資料的真實性及準確性。吾等亦獲 貴公司確認所提供的資料並無遺漏任何重大因素。吾等認為吾等已獲提供足夠資料以達致知情意見，且並無理由懷疑有任何重要資料被隱瞞。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載資料並不完整，亦可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載「警告」一節一併閱讀。

附錄三

物業估值

備註

在對該等物業進行估值時，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、香港測量師學會頒佈並由2005年1月1日起生效的香港測量師學會物業估值準則(2005年第一版)載列的所有規定。

隨函附奉吾等的估值概要及估值證書。

此致

香港
九龍
榮業街2號
振萬廣場11樓1107-12室
瀚洋控股有限公司
董事會 台照

代表
資產評估顧問有限公司

董事
謝偉良
MFin MRICS MHKIS RPS(GP)
謹啟

2011年12月30日

謝偉良為皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員及一般執業註冊專業測量師。彼名列香港測量師學會有關上市事宜的註冊成立或引薦以及有關收購與合併的通函與估值所進行估值工作的物業估值師名冊、香港商業價值評估公會的註冊商業估值師，在香港、澳門及中國擁有逾10年的物業估值經驗。彼此前亦在台灣及日本擁有租賃權益估值經驗。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載資料並不完整，亦可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載「警告」一節一併閱讀。

附錄三

物業估值

估值概要

物業	於2011年	貴公司 應佔權益	貴公司
	9月30日 現況下的市值		於2011年9月30日 應佔物業權益的價值
貴集團租賃的物業			
1 香港 九龍 榮業街2號 振萬廣場11樓 1106-12室	無商業價值	100%	無商業價值
2 中國 廣東省 深圳市羅湖區 東門南路 太陽島大廈9Q室	無商業價值	100%	無商業價值
3 中國 廣東省 深圳市羅湖區 深南東路 信興廣場 2205室	無商業價值	100%	無商業價值
4 中國 廣東省 深圳市寶安區 興圍村興華路102號 興圍物流中心 B棟103房	無商業價值	100%	無商業價值
5 中國 廣東省佛山市 汾江中路121號 東建大廈12A	無商業價值	100%	無商業價值

本網上預覽資料集為初稿，當中所載資料並不完整，亦可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載「警告」一節一併閱讀。

附錄三

物業估值

物業	於2011年 9月30日 現況下的市值	貴公司 應佔權益	貴公司 於2011年9月30日 應佔物業權益的價值
貴集團租賃的物業			
6 中國江西省 南昌市青雲譜區 井岡山大道666號 藍天郡酒店式公寓 第1棟22層2213室	無商業價值	100%	無商業價值
7 中國 上海市黃浦區 人民路885號 淮海中華大廈1510室	無商業價值	100%	無商業價值
8 中國 廣東省 中山市石岐區 中山二路48號 怡中大廈7樓709室	無商業價值	100%	無商業價值
9 中國 廣東省 廣州市越秀區 大南路2號 合潤廣場1009-1011室	無商業價值	100%	無商業價值

本網上預覽資料集為初稿，當中所載資料並不完整，亦可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載「警告」一節一併閱讀。

附錄三

物業估值

物業	於2011年 9月30日 現況下的市值	貴公司 應佔權益	貴公司 於2011年9月30日 應佔物業權益的價值
貴集團租賃的物業			
10 中國 天津市 東麗區機場6號路天津 空港貨運有限公司 辦公樓二層232號	無商業價值	100%	無商業價值
11 中國 四川省 成都市青羊區 人民南路一段86號 20樓D單位	無商業價值	100%	無商業價值
12 中國 浙江省 杭州市蕭山國際機場 航空貨站B區318室	無商業價值	100%	無商業價值
13 中國 浙江省 杭州市蕭山區北幹街道 杭州蕭山萬豐機電 市場2幢408室	無商業價值	100%	無商業價值
14 澳門 氹仔偉龍馬路 機場專營公司 辦公大樓2樓C室	無商業價值	100%	無商業價值

本網上預覽資料集為初稿，當中所載資料並不完整，亦可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載「警告」一節一併閱讀。

附錄三

物業估值

物業	於2011年 9月30日 現況下的市值	貴公司 應佔權益	貴公司 於2011年9月30日 應佔物業權益的價值
貴集團租賃的物業			
15 台灣 台北市 建國北路二段82號8樓	無商業價值	100%	無商業價值
16 台灣 桃園縣 大園鄉航勤北路8-1號 5樓5B55室	無商業價值	100%	無商業價值
17 日本 東京都港區浜松町 2丁目8番9號 Kanou Building 3樓辦公室	無商業價值	100%	無商業價值
總計：	<u>無商業價值</u>		<u>無商業價值</u>

估值證書

貴集團租賃的物業

物業	概況與年期	佔用詳情	於2011年 9月30日 現況下的市值 港元
1. 香港 九龍 榮業街2號 振萬廣場11樓 1106-12室	<p>該物業包括於1997年前後落成的21層高辦公樓11樓的七個辦公單位。</p> <p>該物業的總建築面積約為1,172.44平方米（12,620平方呎）。</p> <p>貴集團根據五份年期為2至3年及最後到期日為2013年9月30日的租賃協議租賃該等物業用作辦公用途，月租總額為135,435港元（不包括差餉、地租、管理費及空調費）。</p>	該物業由 貴集團佔用作辦公室。	無商業價值

附註：

1. 該物業的註冊擁有人為Chi Kee Investment Company Limited。
2. 根據Chi Kee Investment Company Limited（作為業主）與 貴公司的間接全資附屬公司瀚洋貨運有限公司（作為承租人）於2011年8月31日訂立的租賃協議，承租人向業主租賃該物業的1106室，年期為兩年，自2011年10月1日起計並於2013年9月30日屆滿，月租為30,551港元（不包括差餉、地租、管理費及空調費）。
3. 根據Chi Kee Investment Company Limited（作為業主）與 貴公司的間接全資附屬公司瀚洋貨運有限公司（作為承租人）於2009年3月20日訂立的租賃協議及於2010年7月8日訂立的續約備忘錄，承租人向業主租賃該物業的1107-8室，年期為兩年零一個月，自2011年3月1日起計並於2013年3月31日屆滿，月租為36,373港元（不包括差餉、地租、管理費及空調費）。
4. 根據Chi Kee Investment Company Limited（作為業主）與瀚洋貨運有限公司（作為承租人）於2010年7月8日訂立的另一份租賃協議，承租人向業主租賃該物業的1109室，年期為兩年零一個月，自2011年3月1日起計並於2013年3月31日屆滿，月租為13,804港元（不包括差餉、地租、管理費及空調費）。
5. 根據Chi Kee Investment Company Limited（作為業主）與瀚洋貨運有限公司（作為承租人）於2010年4月14日訂立的另一份租賃協議，承租人向業主租賃該物業的1110室，年期為兩年零十一個月，自2010年5月1日起計並於2013年3月31日屆滿，月租為11,758港元（不包括差餉、地租、管理費及空調費）。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載資料並不完整，亦可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載「警告」一節一併閱讀。

6. 根據Chi Kee Investment Company Limited (作為業主) 與瀚洋貨運有限公司 (作為承租人) 於2010年10月18日訂立的另一份租賃協議，承租人向業主租賃該物業的1111-12室，年期為兩年零三個月，自2011年1月1日起計並於2013年3月31日屆滿，月租為42,949港元 (不包括差餉、地租、管理費及空調費)。
7. 根據編號為S/K14S/16的觀塘(南)分區計劃大綱圖，該物業位於「其他指定用途(商貿)」的區域。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載資料並不完整，亦可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載「警告」一節一併閱讀。

附錄三

物業估值

物業	概況與年期	佔用詳情	於2011年
			9月30日 現況下的市值 港元
2. 中國 廣東省 深圳市羅湖區 東門南路 太陽島大廈9Q 室	該物業包括於2002年前後落成的一棟32層高辦公樓9樓的一個辦公單位。 該物業的建築面積約為102.02平方米。 貴集團根據一份自2010年3月23日起計並於2012年12月31日屆滿的租賃協議租賃該物業用作辦公用途，月租為人民幣5,101元(不包括管理費及水電費)。	該物業由 貴集團佔用作辦公室。	無商業價值

附註：

1. 根據日期為2005年3月29日的房屋及土地所有權證(深房地字第2000247472號)，該物業由張葉莉持有。
2. 根據張葉莉(作為業主)與瀚洋國際貨運代理(深圳)有限公司(作為承租人)於2010年3月24日訂立的一份租賃協議，承租人向業主租賃該物業用作辦公用途，自2010年3月23日起計並於2012年12月31日屆滿，月租為人民幣5,101元(不包括管理費及水電費)。
3. 吾等獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載列(其中包括)以下各項：
 - i. 根據日期為2010年3月24日的租賃協議，瀚洋國際貨運代理(深圳)有限公司已租賃建築面積約為102.02平方米的該物業，自2010年3月23日起計並於2012年12月31日屆滿，月租為人民幣5,101元；
 - ii. 根據房屋及土地所有權證(深房地字第2000247472號)，張葉莉合法擁有該物業並有權出租該物業；
 - iii. 該等租賃協議有效、對協議雙方具有約束力並可根據中國法例強制執行；及
 - iv. 該等租賃協議已向有關政府部門登記。瀚洋國際貨運代理(深圳)有限公司有權根據租賃協議佔用及使用該物業。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載資料並不完整，亦可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載「警告」一節一併閱讀。

附錄三

物業估值

物業	概況與年期	佔用詳情	於2011年 9月30日 現況下的市值 港元
3. 中國 廣東省 深圳市羅湖區 深南東路信興廣 場2205室	<p>該物業包括於1996年前後落成的一棟69層高辦公樓22樓的一個辦公單位。</p> <p>該物業的建築面積約為131.36平方米。</p> <p>貴集團根據一份自2010年12月8日起計並於2012年10月7日屆滿的租賃協議租賃該物業用作辦公用途，月租為人民幣18,390.40元（不包括管理費及水電費）。</p>	該物業由 貴集團佔用作辦公室。	無商業價值

附註：

1. 根據日期為2010年11月30日的房屋及土地所有權證（深房地字第2000517827號），該物業由洪俊傑持有。
2. 根據洪俊傑（作為業主）與 貴公司的間接全資附屬公司盛太國際貨運代理（深圳）有限公司（作為承租人）於2010年12月13日訂立的一份租賃協議，業主向承租人租賃該物業用作辦公用途，年期自2010年12月8日起計並於2012年10月7日屆滿，月租為人民幣18,390.40元（不包括管理費及水電費）。
3. 吾等獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載列（其中包括）以下各項：
 - i. 根據日期為2010年12月13日的租賃協議，盛太國際貨運代理（深圳）有限公司已租賃建築面積約為131.36平方米的該物業，年期自2010年12月8日起計並於2012年10月7日屆滿，月租為人民幣18,390.40元；
 - ii. 根據房屋及土地所有權證（深房地字第2000517827號），洪俊傑合法擁有該物業並有權出租該物業；
 - iii. 該租賃協議有效、對協議雙方具有約束力並可根據中國法例強制執行；及
 - iv. 該租賃協議已向有關政府部門登記。盛太國際貨運代理（深圳）有限公司有權根據租賃協議佔用及使用該物業。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載資料並不完整，亦可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載「警告」一節一併閱讀。

附錄三

物業估值

物業	概況與年期	佔用詳情	於2011年
			9月30日 現況下的市值 港元
4. 中國 廣東省 深圳市寶安區 興圍村興華路 102號興圍物流中心B棟103房	<p>該物業包括於2000年代落成的一棟6層高工業樓宇1樓的一個工業單位。</p> <p>該物業的建築面積約為113.4平方米。</p> <p>貴集團根據一份自2010年12月26日起計並於2011年12月25日屆滿的租賃協議租賃該物業用作倉儲用途，月租為人民幣5,443元（包括管理費，但不包括水電費）。</p>	該物業由 貴集團佔用作配套辦公室以供內部通訊之用。	無商業價值

附註：

1. 根據深圳市興圍物流有限公司（作為承租人）與 貴公司的間接全資附屬公司瀚洋國際貨運代理（深圳）有限公司（作為分租人）於2010年12月21日訂立的一份租賃協議，分租人向承租人租賃該物業，年期自2010年12月26日起計並於2011年12月25日屆滿，月租為人民幣5,103元（不包括管理費及水電費）。
2. 吾等獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載列（其中包括）以下各項：
 - i. 根據寶安區福永街道興圍社區居民委員會於2011年7月12日頒發的寶安區自建房使用權利證明，深圳市興圍股份合作公司（作為業主）為該物業的擁有人；
 - ii. 經 貴集團確認，深圳市興圍物流有限公司向深圳市興圍股份合作公司租賃該物業；
 - iii. 根據日期為2010年12月21日的租賃協議，深圳市興圍物流有限公司將建築面積約為113.4平方米的該物業分租予瀚洋國際貨運代理（深圳）有限公司，年期自2010年12月26日起計並於2011年12月25日屆滿，月租為人民幣5,443元（包括管理費）；
 - iv. 由於深圳市興圍物流有限公司無法提供業權文件及分租該物業的業主同意，中國律師無法確定深圳市興圍物流有限公司有權分租該物業。倘深圳市興圍物流有限公司無權分租該物業，前述租賃協議可能無效及作廢；及
 - v. 由於 貴集團佔用該物業作為配套辦公室以供內部通訊之用，故倘前述租賃協議被判定為無效，並不會對 貴公司的業務及營運造成重大不利影響。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載資料並不完整，亦可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載「警告」一節一併閱讀。

附錄三

物業估值

物業	概況與年期	佔用詳情	於2011年
			9月30日 現況下的市值 港元
5. 中國 廣東省 佛山市 汾江中路121號 東建大廈12A	<p>該物業包括於1996年前後落成的一棟33層高辦公樓12樓的一個辦公單位。</p> <p>該物業的建築面積約為102.56平方米。</p> <p>貴集團根據一份自2011年3月19日起計並於2012年3月18日屆滿為期一年的租賃協議租賃該物業用作辦公用途，月租為人民幣3,282元（不包括管理費及水電費）。</p>	該物業由 貴集團佔用作行政辦公室。	無商業價值

附註：

1. 根據日期為2011年2月17日的房屋及土地所有權證（粵房地權證佛字第0100060959號），該物業由楊藝蘊持有。
2. 根據佛山市世界東方物業經營管理有限公司（作為代表楊藝蘊的租賃代表）與 貴公司的間接全資附屬公司瀚洋國際貨運代理（深圳）有限公司（作為承租人）於2011年1月19日訂立的一份租賃協議，承租人向楊藝蘊租賃該物業用作辦公用途，年期為一年，自2011年3月19日起計並於2012年3月18日屆滿，月租為人民幣3,282元（不包括管理費及水電費）。
3. 吾等獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載列（其中包括）以下各項：
 - i. 根據日期為2011年1月19日的租賃協議，瀚洋國際貨運代理（深圳）有限公司已租賃建築面積約為102.56平方米的該物業用作辦公用途，年期自2011年3月19日起計並於2012年3月18日屆滿，月租為人民幣3,282元；
 - ii. 根據房屋及土地所有權證（粵房地權證佛字第0100060959號），楊藝蘊合法擁有該物業並有權出租該物業；
 - iii. 根據楊藝蘊與佛山市世界東方物業經營管理有限公司於2011年3月22日訂立的代理租賃委託合同，佛山市世界東方物業經營管理有限公司獲委任為租賃代表代表楊藝蘊簽署租賃協議；
 - iv. 根據房屋及土地所有權證（深房地字第2000247472號），張葉莉合法擁有該物業並有權出租該物業；
 - v. 該租賃協議有效、對協議雙方具有約束力並可根據中國法例強制執行；及
 - vi. 該租賃協議已向有關政府部門登記。瀚洋國際貨運代理（深圳）有限公司有權根據租賃協議佔用及使用該物業。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載資料並不完整，亦可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載「警告」一節一併閱讀。

附錄三

物業估值

物業	概況與年期	佔用詳情	於2011年
			9月30日 現況下的市值 港元
6. 中國 江西省 南昌市青雲譜區 井岡山大道666 號藍天郡酒店式 公寓第1棟22層 2213室	<p>該物業包括於1998年前後落成的一棟31層高住宅／辦公樓22樓的一個住宅／辦公單位。</p> <p>該物業的建築面積約為36.92平方米。</p> <p>貴集團根據一份自2011年1月1日起計並於2011年12月31日屆滿的租賃協議租賃該物業用作辦公用途，月租為人民幣1,000元(不包括管理費及水電費)。</p>	該物業由 貴集團佔用作辦公室。	無商業價值

附註：

1. 根據日期為2010年12月13日的商品房買賣合同，巫小紅向江西民航置業有限公司收購該物業。
2. 根據巫小紅(作為業主)與 貴公司的間接全資附屬公司瀚洋國際貨運代理(深圳)有限公司南昌分公司(作為承租人)於2011年1月1日訂立的一份租賃協議，承租人向業主租賃該物業用作辦公用途，年期自2010年1月1日起計並於2011年12月31日屆滿，月租為人民幣1,000元(不包括管理費及水電費)。
3. 吾等獲 貴公司中國法律顧問提供有關該等物業權益的法律意見，當中載列(其中包括)以下各項：
 - i. 根據日期為2011年1月1日的租賃協議，瀚洋國際貨運代理(深圳)有限公司南昌分公司已租賃建築面積約為36.92平方米的該物業，年期自2010年1月1日起計並於2011年12月31日屆滿，月租為人民幣1,000元；
 - ii. 該物業獲准用作辦公用途；
 - iii. 該租賃協議尚未正式登記；及
 - iv. 根據南昌市有關物業租賃條例，出租尚未獲頒發房屋所有權證的物業違反物業租賃條例並且可導致租賃協議無效。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載資料並不完整，亦可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載「警告」一節一併閱讀。

附錄三

物業估值

物業	概況與年期	佔用詳情	於2011年
			9月30日 現況下的市值 港元
7. 中國 上海市黃浦區 人民路885號 淮海中華大廈 1510室	<p>該物業包括於2003年前後落成的一棟28層高辦公樓15樓的一個辦公單位。</p> <p>該物業的建築面積約為99.52平方米。</p> <p>貴集團根據一份自2010年11月1日起計並於2012年11月1日屆滿的租賃協議租賃該物業用作辦公用途，月租為人民幣13,016元(不包括管理費及水電費)。</p>	該物業由 貴集團佔用作辦公室。	無商業價值

附註：

1. 根據日期為2009年1月4日的上海市房地產權證(滬房地黃字2009第000001號)，該物業由冷暉及厲兆震持有。
2. 根據冷暉及厲兆震(作為業主)與 貴公司的間接全資附屬公司瀚洋國際貨運代理(深圳)有限公司上海分公司(作為承租人)於2010年11月1日訂立的一份租賃協議，承租人向業主租賃該物業用作辦公用途，年期為一年，自2010年11月1日起計並於2012年11月1日屆滿，月租為人民幣13,016元(不包括差餉、地租、管理費及空調費)。
3. 吾等獲 貴公司中國法律顧問提供有關該等物業權益的法律意見，當中載列(其中包括)以下各項：
 - i. 根據2010年11月的租賃協議，瀚洋國際貨運代理(深圳)有限公司上海分公司已向冷暉及厲兆震租賃建築面積約為99.52平方米的該物業，年期自2010年11月1日起計並於2012年11月1日屆滿，月租為人民幣13,016元；
 - ii. 冷暉及厲兆震合法擁有該物業並有權出租該物業；
 - iii. 該租賃協議有效、對協議雙方具有約束力並可根據中國法例強制執行；及
 - iv. 該租賃協議已向有關政府部門登記。瀚洋國際貨運代理(深圳)有限公司有權根據租賃協議佔用及使用該物業。

物業	概況與年期	佔用詳情	於2011年 9月30日 現況下的市值 港元
8. 中國廣東省 中山市石岐區 中山二路48號 怡中大廈7樓709 室	<p>該物業包括於2000年代落成的一棟7層高工業樓宇7樓的一個工業單位。</p> <p>該物業的建築面積約為80平方米。</p> <p>貴集團根據一份自2011年9月1日起計並於2013年8月31日屆滿的租賃協議租賃該物業用作辦公用途，月租為人民幣2,590元（不包括管理費及水電費）。</p>	該物業由 貴集團佔用作配套辦公室。	無商業價值

附註：

1. 根據中山市大麗服裝有限公司（作為業主）與 貴公司的間接全資附屬公司瀚洋國際貨運代理（深圳）有限公司（作為承租人）於2011年9月1日訂立的一份租賃協議，承租人向業主租賃該物業用作辦公用途，年期自2011年9月1日起計並於2013年8月31日屆滿，月租為人民幣2,590元（不包括管理費及水電費）。
2. 吾等獲 貴公司中國法律顧問提供有關該等物業權益的法律意見，當中載列（其中包括）以下各項：
 - i. 根據日期為2011年9月1日的租賃協議，瀚洋國際貨運代理（深圳）有限公司已向中山市大麗服裝有限公司租賃建築面積約為80平方米的該物業用作辦公用途，年期自2011年9月1日起計並於2013年8月31日屆滿，月租為人民幣2,590元；
 - ii. 根據房屋及土地所有權證，該物業由中山市大麗服裝有限公司持有。中山市大麗服裝有限公司有權出租該物業；
 - iii. 該租賃協議有效、對協議雙方具有約束力並可根據中國法例強制執行；及
 - iv. 該租賃協議已向有關政府部門登記。瀚洋國際貨運代理（深圳）有限公司有權根據租賃協議佔用及使用該物業。

物業	概況與年期	佔用詳情	於2011年
			9月30日 現況下的市值 港元
9. 中國 廣東省 廣州市越秀區 大南路2號 合潤廣場 1009-1011室	<p>該物業包括於2005年前後落成的一棟43層高辦公樓10樓的三間辦公單位。</p> <p>該物業的建築面積約為205.68平方米。</p> <p>貴集團根據三份均於2011年11月30日屆滿的租賃協議租賃該物業用作辦公用途，月租總額為人民幣13,293元（不包括管理費及水電費）。</p>	該物業由 貴集團佔用作辦公室。	無商業價值

附註：

1. 根據房屋及土地所有權證（粵房地證字第C6795040號），該物業的1009室由吳挺章持有。
2. 根據另一份房屋及土地所有權證（粵房地證字第C6795019號），該物業的1010室由吳嘉欣持有。
3. 根據另一份房屋及土地所有權證（粵房地證字第C6801375號），該物業的1011室由謝靜安持有。
4. 根據吳挺章（作為業主）與 貴公司的間接全資附屬公司瀚洋國際貨運代理（深圳）有限公司廣州分公司（作為承租人）於2010年3月1日訂立的一份租賃協議，承租人向業主租賃該物業（1009室）用作辦公用途，年期自2011年3月1日起計並於2011年11月30日屆滿，月租為人民幣4,589.70元（不包括管理費及水電費）。
5. 根據吳嘉欣（作為業主）與瀚洋國際貨運代理（深圳）有限公司廣州分公司（作為承租人）訂立的一份租賃協議，承租人向業主租賃該物業（1010室）用作辦公用途，年期自2010年12月1日起計並於2011年11月30日屆滿，月租為人民幣4,589.70元（不包括管理費及水電費）。
6. 根據謝靜安（作為業主）與盛太國際貨運代理（深圳）有限公司（作為承租人）訂立的一份租賃協議，承租人向業主租賃該物業（1011室）用作辦公用途，年期自2010年12月1日起計並於2011年11月30日屆滿，月租為人民幣4,113.60元（不包括管理費及水電費）。
7. 吾等獲 貴公司中國法律顧問提供有關該等物業權益的法律意見，當中載列（其中包括）以下各項：
 - i. 根據日期為2011年3月1日的租賃協議，瀚洋國際貨運代理（深圳）有限公司廣州分公司已租賃建築面積約為68.56平方米的該物業（1009室），年期自2011年3月1日起計並於2011年11月30日屆滿，月租為人民幣4,589.70元；

本網上預覽資料集為初稿，當中所載資料並不完整，亦可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載「警告」一節一併閱讀。

- ii. 根據日期為2009年12月1日的租賃協議，瀚洋國際貨運代理(深圳)有限公司廣州分公司已租賃建築面積約為68.56平方米的該物業(1010室)，年期自2010年12月1日起計並於2011年11月30日屆滿，月租為人民幣4,589.70元；
- iii. 根據日期為2010年12月1日的租賃協議，盛太國際貨運代理(深圳)有限公司已租賃建築面積約為68.56平方米的該物業(1011室)，年期自2010年12月1日起計並於2011年11月30日屆滿，月租為人民幣4,113.60元；
- iv. 根據房屋及土地所有權證(粵房地證字第C6795040號)，吳挺章合法擁有該物業並有權出租該物業；
- v. 根據房屋及土地所有權證(粵房地證字第C6795019號)，吳嘉欣合法擁有該物業並有權出租該物業；
- vi. 根據房屋及土地所有權證(粵房地證字第C6801375號)，謝靜安合法擁有該物業並有權出租該物業；
- vii. 該等租賃協議有效、對協議雙方具有約束力並可根據中國法例強制執行；及
- viii. 該等租賃協議已向有關政府部門登記。瀚洋國際貨運代理(深圳)有限公司廣州分公司及盛太國際貨運代理(深圳)有限公司有權根據租賃協議佔用及使用該物業。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載資料並不完整，亦可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載「警告」一節一併閱讀。

附錄三

物業估值

物業	概況與年期	佔用詳情	於2011年
			9月30日 現況下的市值 港元
10. 中國 天津市 東麗區 機場6號路 天津空港貨運 有限公司辦公樓 二層232號)	<p>該物業包括於2005年前後落成的一棟5層高辦公樓2樓的一個辦公單位。</p> <p>該物業的建築面積約為48平方米。</p> <p>貴集團根據一份自2011年5月1日起計並於2012年4月30日屆滿為期一年的租賃協議租賃該物業用作辦公用途，月租為人民幣6,292元(包括管理費但不包括其他費用)。</p>	該物業由 貴集團佔用作辦公室。	無商業價值

附註：

1. 根據天津空港貨運有限公司與 貴公司的間接全資附屬公司盛太國際貨運代理(深圳)有限公司天津分公司(作為承租人)於2011年5月1日訂立的一份租賃協議，承租人向天津空港貨運有限公司租賃該物業用作辦公用途，年期自2011年5月1日起計並於2012年4月30日屆滿，月租為人民幣6,292元(包括管理費，但不包括其他費用)。
2. 吾等獲 貴公司中國法律顧問提供有關該等物業權益的法律意見，當中載列(其中包括)以下各項：
 - i. 根據日期為2011年5月1日的租賃協議，盛太國際貨運代理(深圳)有限公司天津分公司已向天津空港貨運有限公司租賃建築面積約為48平方米的該物業用作辦公用途，年期自2011年5月1日起計並於2012年4月30日屆滿，月租為人民幣6,292元；
 - ii. 根據天津濱海國際機場於2010年10月13日發出的證書，天津濱海國際機場為該物業的擁有人並已就出租該物業用作辦公用途向天津空港貨運有限公司出具同意書；
 - iii. 根據天津濱海國際機場於2010年10月13日發出的書面確認，該物業由天津濱海國際機場持有。天津濱海國際機場已授權天津空港貨運有限公司向第三方出租該物業用作辦公用途；
 - iv. 該物業的租賃協議已正式在天津市國土資源和房屋管理局登記；
 - v. 根據盛太國際貨運代理(深圳)有限公司天津分公司的意見，該物業建設所在土地已以行政劃撥方式授出；

本網上預覽資料集為初稿，當中所載資料並不完整，亦可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載「警告」一節一併閱讀。

- vi. 天津濱海國際機場尚未取得該物業的房屋所有權證。天津市國土資源和房屋管理局亦已拒絕向中國律師提供任何資料。因此，中國律師無法確定該物業的土地使用權性質；及
- vii. 盛太國際貨運代理(深圳)有限公司天津分公司面臨租賃及佔用該物業的法律風險。鑑於天津市國土資源和房屋管理局已接受該物業租賃協議的登記申請，盛太國際貨運代理(深圳)有限公司天津分公司面臨的前述法律風險極低。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載資料並不完整，亦可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載「警告」一節一併閱讀。

附錄三

物業估值

物業	概況與年期	佔用詳情	於2011年
			9月30日 現況下的市值 港元
11. 中國 四川省 成都市青羊區 人民南路一段 86號20樓D單位	<p>該物業包括於2006年前後落成的一棟33層高辦公樓20樓的一個辦公單位。</p> <p>該物業的建築面積約為57.35平方米。</p> <p>貴集團根據一份自2010年10月6日起計並於2012年10月5日屆滿為期兩年的租賃協議租賃該物業用作辦公用途，月租為人民幣5,448元（不包括管理費及水電費）。</p>	該物業由 貴集團佔用作辦公室。	無商業價值

附註：

1. 根據日期為2003年12月22日的房屋所有權證（蓉房權證成房監證字第0979890號），該物業由成都漢天物業開發有限公司持有。
2. 根據成都漢天物業開發有限公司（作為業主）與 貴公司的間接全資附屬公司盛太國際貨運代理（深圳）有限公司（作為承租人）於2010年6月25日訂立的一份租賃協議，承租人向業主租賃該物業用作辦公用途，年期自2010年10月6日起計並於2012年10月5日屆滿為期兩年，月租為人民幣5,448元（不包括管理費及水電費）。
3. 吾等獲 貴公司中國法律顧問提供有關該等物業權益的法律意見，當中載列（其中包括）以下各項：
 - i. 根據日期為2010年6月25日的租賃協議，盛太國際貨運代理（深圳）有限公司已向成都漢天物業開發有限公司租賃該物業，年期自2010年10月6日起計並於2012年10月5日屆滿，月租為人民幣5,448元；
 - ii. 根據房屋所有權證（蓉房權證成房監證字第0979890號），成都漢天物業開發有限公司合法擁有該物業並有權出租該物業；
 - iii. 該租賃協議有效、對協議雙方具有約束力並可根據中國法例強制執行；及
 - iv. 該租賃協議已向有關政府部門登記。盛太國際貨運代理（深圳）有限公司有權根據租賃協議佔用及使用該物業。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載資料並不完整，亦可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載「警告」一節一併閱讀。

附錄三

物業估值

物業	概況與年期	佔用詳情	於2011年
			9月30日 現況下的市值 港元
12. 中國 浙江省 杭州市蕭山 國際機場 航空貨站 B區318室	<p>該物業包括於2001年前後落成的一棟3層高倉儲樓宇3樓的一個辦公單位。</p> <p>該物業的建築面積約為43.9平方米。</p> <p>貴集團根據一份自2011年1月1日起計並於2011年12月31日屆滿為期十二個月的租賃協議租賃該物業用作辦公用途，年租為人民幣123,798元（不包括管理費及其他開支）。</p>	該物業由 貴集團佔用作辦公室。	無商業價值

附註：

1. 根據杭州蕭山國際機場航空貨站有限公司（作為業主）與 貴公司的間接全資附屬公司盛太國際貨運代理（深圳）有限公司杭州分公司（作為承租人）於2011年2月22日訂立的一份租賃協議，承租人向業主租賃該物業用作辦公用途，年期自2011年1月1日起計並於2011年12月31日屆滿為期十二個月，年租為人民幣123,798元（不包括管理費及其他開支）。
2. 吾等獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載列（其中包括）以下各項：
 - i. 根據日期為2011年2月22日的租賃協議，盛太國際貨運代理（深圳）有限公司杭州分公司已向杭州蕭山國際機場航空貨站有限公司租賃該物業用作辦公用途，年期自2011年1月1日起計並於2011年12月31日屆滿為期十二個月，年租為人民幣123,798元；
 - ii. 根據杭州市蕭山區建設局於2005年4月8日頒發的建設工程規劃許可證，在相關地塊上開展的建設工程已獲認可為符合城市規劃要求並獲得批准；
 - iii. 根據日期為2009年6月12日的土地使用權證（杭蕭國用(2009)第1200003號），該物業的土地使用權已授予杭州蕭山國際機場有限公司；
 - iv. 該租賃協議尚未正式登記；及
 - v. 杭州蕭山國際機場有限公司尚未獲發該物業的房屋所有權證。根據杭州市有關物業租賃條例，出租尚未獲發房屋所有權證的物業違反物業租賃條例並且可能導致租賃協議無效。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載資料並不完整，亦可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載「警告」一節一併閱讀。

附錄三

物業估值

物業	概況與年期	佔用詳情	於2011年
			9月30日 現況下的市值 港元
13. 中國 浙江省 杭州市蕭山區 北幹街道杭州 蕭山萬豐機電 市場2幢408室	<p>該物業包括於2000年代落成的一棟6層高倉儲樓宇4樓的一個辦公單位。</p> <p>該物業的建築面積約為44.19平方米。</p> <p>貴集團根據一份自2010年1月16日起計並於2011年7月30日屆滿的租賃協議租賃該物業用作辦公用途，月租為人民幣900元。於估值日期，貴集團已採取必要步驟以將其辦事處搬遷至另一個物業。</p>	該物業由 貴集團佔用作辦公室。	無商業價值

附註：

1. 根據日期為2009年5月25日的房屋所有權證(杭房權證蕭字第00071775號)，該物業由杜伯濤及李明娟持有。
2. 根據杜伯濤(作為業主)與 貴公司的間接全資附屬公司盛太國際貨運代理(深圳)有限公司(作為承租人)於2010年1月15日訂立的一份租賃協議，承租人向業主租賃該物業用作辦公用途，年期自2010年1月16日起計並於2011年7月30日屆滿，月租為人民幣900元。
3. 吾等獲 貴公司中國法律顧問提供有關該等物業權益的法律意見，當中載列(其中包括)以下各項：
 - i. 根據日期為2010年1月15日的租賃協議，盛太國際貨運代理(深圳)有限公司已向杜伯濤租賃該物業用作辦公用途，年期自2010年1月16日起計並於2011年7月30日屆滿，月租為人民幣900元；
 - ii. 根據房屋所有權證(杭房權證蕭字第00071775號)，杜伯濤合法擁有該物業並有權出租該物業；
 - iii. 該租賃協議有效、對協議雙方具有約束力並可根據中國法例強制執行；
 - iv. 經 貴公司確認，承租人仍佔用該物業，並無按已屆滿租約所述相同的方式向出租人支付租金。根據相關中國法律，倘租約屆滿後出租人並無要求承租人遷出物業，則表示出租人默許承租人按已屆滿租約相同的條款及條件佔用該物業；及
 - v. 該租賃協議已向有關政府部門登記。盛太國際貨運代理(深圳)有限公司有權根據租賃協議佔用及使用該物業。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載資料並不完整，亦可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載「警告」一節一併閱讀。

附錄三

物業估值

物業	概況與年期	佔用詳情	於2011年
			9月30日 現況下的市值 港元
14. 澳門 氹仔 偉龍馬路機場 專營公司 辦公大樓 2樓C室	<p>該物業包括於2005年前後落成的一棟6層高辦公樓2樓的一個辦公單位。</p> <p>該物業的建築面積約為41.81平方米(450平方呎)。</p> <p>貴集團根據一份自2009年5月18日起計並於2012年5月17日屆滿的租賃協議租賃該物業用作辦公用途，月租為4,776港元(不包括管理費及其他開支)。</p>	該物業由 貴集團佔用作辦公室。	無商業價值

附註：

1. 該物業由澳門國際機場專營股份有限公司持有，透過Real Property Registry頒發的證書(證明該物業的登記處編號為22035)登記。
2. 根據澳門國際機場專營股份有限公司(作為業主)與 貴公司的間接全資附屬公司太平洋帝國國際有限公司(作為承租人)於2009年4月29日訂立日期為2009年5月5日的租賃協議及日期為2011年5月17日的續約函件，承租人向業主租賃該物業用作辦公用途，年期自2009年5月18日起計並於2012年5月17日屆滿，月租為4,776港元(不包括管理費及其他開支)。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載資料並不完整，亦可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載「警告」一節一併閱讀。

附錄三

物業估值

物業	概況與年期	佔用詳情	於2011年
			9月30日 現況下的市值 港元
15. 台灣 台北市 建國北路 二段82號8樓	<p>該物業包括於1985年前後落成的一棟12層高辦公樓2樓的一個辦公單位。</p> <p>該物業的建築面積約為49.5平方米。</p> <p>貴集團根據一份自2011年1月1日起計並於2012年12月31日屆滿的租賃協議租賃該物業用作辦公用途，月租為新台幣15,000元(不包括水電費)。</p>	該物業由 貴集團佔用作辦公室。	無商業價值

附註：

1. 根據陳玟(作為業主)與 貴公司的間接全資附屬公司台灣太平洋星聯物流有限公司(作為承租人)訂立的一份租賃協議，承租人向業主租賃該物業用作辦公用途，年期自2011年1月1日起計並於2012年12月31日屆滿，月租為新台幣15,000元(不包括水電費)。
2. 經 貴公司的法律顧問確認，該物業的合法擁有人為陳玟，租賃協議有效並可根據適用的台灣法律強制執行，台灣太平洋星聯物流有限公司有權根據租賃協議使用該物業。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載資料並不完整，亦可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載「警告」一節一併閱讀。

附錄三

物業估值

物業	概況與年期	佔用詳情	於2011年
			9月30日 現況下的市值 港元
16. 台灣 桃園縣 大園鄉航勤 北路8-1號 5樓5B55室	<p>該物業包括於2001年前後落成的一棟5層高倉儲樓宇5樓的一個辦公單位。</p> <p>該物業的建築面積約為79.3平方米。</p> <p>貴集團根據一份自2009年7月1日起計並於2010年6月30日屆滿的租賃協議租賃該物業用作辦公用途，月租為新台幣37,838元(不包括電費)。</p> <p>經 貴公司確認，租約已根據租賃協議的條款自動延展至2012年6月30日。</p>	該物業由 貴集團佔用作辦公室。	無商業價值

附註：

1. 根據長榮空運倉儲股份有限公司(作為業主)與 貴公司的間接全資附屬公司台灣太平洋星聯物流有限公司(作為承租人)於2009年6月30日訂立的一份租賃協議，承租人向業主租賃該物業用作辦公用途，年期自2009年7月1日起計並於2010年6月30日屆滿，月租為新台幣37,838元(不包括電費)。經 貴公司確認，租約已根據租賃協議的條款自動延展至2012年6月30日。
2. 經 貴公司的法律顧問確認，該物業的合法擁有人為長榮空運倉儲股份有限公司，該租賃協議有效並可根據適用的台灣法律強制執行，台灣太平洋星聯物流有限公司有權根據租賃協議使用該物業。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載資料並不完整，亦可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載「警告」一節一併閱讀。

附錄三

物業估值

物業	概況與年期	佔用詳情	於2011年
			9月30日 現況下的市值 港元
17 日本 東京都港區 浜松町2丁目 8番9號 Kanou Building 3樓辦公室	<p>該物業包括於1996年前後落成的一棟6層高倉儲樓宇3樓的一個辦公單位。</p> <p>該物業的建築面積約為73.09平方米。</p>	該物業由 貴集團佔用作辦公室。	無商業價值

貴集團根據一份年期自2010年11月26日起計並於2012年11月25日屆滿的租賃協議租賃該物業用作辦公用途，月租為196,514日圓（不包括水電費及其他開支）。

附註：

- 根據狩野洋子女士、狩野貴子女士（作為業主）與 貴公司的間接全資附屬公司Star Cargo株式會社（作為承租人）於2010年11月26日訂立的一份租賃協議，承租人向業主租賃該物業用作辦公用途，年期自2010年11月26日起計並於2012年11月25日屆滿，月租為196,514日圓（不包括水電費）。經 貴公司法律顧問確認，租賃協議可自動續期2年，但 貴公司於屆滿前3個月可選擇終止該租賃協議或業主於終止前6個月可選擇終止該租賃協議。
- 經 貴公司法律顧問確認，業主為該物業的擁有人並有權以物業擁有人身份出租該物業。