

以下為本公司接獲獨立估值師西門(遠東)有限公司就其於二零零五年八月三十一日對本集團物業權益的估值而編製的函件、估值概要及估值證書全文，以供載入本售股章程。誠如附錄七「備查文件」一節所述，估值報告全文將可供公眾查閱。



Sallmanns

企業估值及顧問

www.sallmanns.com



香港灣仔
駱克道188號
兆安中心22樓
電話：(852) 2169 6000
傳真：(852) 2528 5079

敬啟者：

吾等遵照閣下指示，對中國永樂電器銷售有限公司（「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。吾等確認已進行視察、作出有關查詢及調查，並已取得吾等認為必要的進一步資料，以便就有關物業權益於二零零五年八月三十一日（「估值日」）的資本值向閣下提供意見。

吾等對物業權益的估值是吾等對其市值的意見。所謂市值，就吾等所下的定義而言，是指「假設某項物業經自願買方及自願賣方在進行適當推銷後於估值日進行公平物業交易之預計交易金額，而雙方均在知情、審慎及自願的情況下進行交易。」

吾等採用直接比較法為第一類物業第1、2、3、5、7及8項物業以及第4及6項物業的部分進行估值，假設該等物業權益在現況下可即時交吉求售，並已參考有關市場上已知的可資比較銷售交易計算。

基於中國物業的樓宇及建築物的性質使然，現時並無已知的市場銷售可資比較，因此，第二類物業權益已按其折舊重置成本為基準進行估值。

折舊重置成本指「物業的目前重置（或重建）成本減實際損耗及一切相關形式的陳舊及優化」。此乃基於土地現行用途的市值，加上物業裝修的目前重置（或重建）成本，再按實際損耗及一切相關形式的陳舊及優化作出扣減。物業權益的折舊重置成本受有關業務的足夠盈利能力所限。

吾等採用投資法為第一類物業第4及6項物業的部分進行估值，投資法計入該等物業從現有租賃產生之租金收入淨額，並考慮到租賃復歸之後收入潛力，其後按適當資本化比率撥充資本計出價值。

對第三類目前正在動工興建的物業權益進行估值時，吾等假設其將會根據 貴集團向吾等提供的最新發展建議書發展及竣工。於達致吾等的估值意見時，吾等已計及於估值日有關動工階段的建築成本及專業費用，以及完成發展項目的成本及費用餘額。

由於 貴集團租用的第五及第六類物業權益屬短期租賃性質或不得轉讓或分租，又或缺乏可觀租金溢利，故此吾等認為該等物業權益並無商業價值。

吾等的估值是假設賣方在市場上出售該等物業權益，而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，以影響該等物業權益的價值。

吾等的估值報告並無考慮所獲估值時的任何物業權益所欠負的任何抵押、按揭或債項，或在出售成交時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明者外，吾等假設該等物業概不附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

為物業權益進行估值時，吾等已遵照香港聯交所頒佈的證券上市規則第5章及第12項應用指引所載的一切規定、皇家特許測量師學會出版的《皇家特許測量師學會的估價及估值準則》(二零零三年五月第五版)以及香港測量師學會出版的《香港測量師學會物業估值準則》(二零零五年一月第一版)。根據香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第16項應用指引，吾等並無在本估值證書載入 貴集團根據經營租賃持有的物業權益的估值全文。

吾等在頗大程度上依賴 貴集團所提供的資料，並接納給予吾等有關年期、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的意見。

吾等已獲提供多份有關物業權益的業權文件副本，包括國有土地使用權證、房屋所有權證，房地產權證及正式圖則，並作出有關查詢。在可能情況下，吾等已查閱文件正本以核實中國物業權益的現有業權，或確定物業權益可能附帶的任何重大產權負擔或任何租賃修訂。吾等依賴 貴集團的中國法律顧問通商律師事務所提供的有關 貴集團於該等物業權益的業權有效性的意見。

吾等並無就該等物業進行詳細實地測量以核實地盤面積的真確性，惟吾等假設交予吾等的文件及正式圖則所示的地盤面積全屬正確無誤。所有文件及合同僅供參考之用，而所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無作出實地量度。

吾等曾視察該等物業的外貌，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無進行結構測量，但在視察過程中，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損壞。吾等亦無測試任何樓宇設備。

吾等並無理由懷疑 貴集團提供予吾等的資料的真實性及準確性。吾等亦已獲得 貴集團確認，所提供的資料並無遺漏任何重大因素。吾等認為已獲提供足夠資料，可賴以達致知情意見，且無理由懷疑 貴集團隱瞞任何重要資料。

除另有說明者外，本報告所列的所有貨幣數值均為人民幣。

吾等的估值概述如下，並隨函附奉估值證書。

此致

中國永樂電器銷售有限公司
董事會 台照

二零零五年十月四日

代表
西門(遠東)有限公司
董事
彭樂賢
B.Sc. FRICS FHKIS
謹啟

附註：彭樂賢為特許測量師，在中國物業估值方面有22年經驗，而在香港、英國及亞太區的物業估值方面有25年經驗。

估值概要

第一類 — 貴集團在中國擁有及佔用的物業權益

編號	物業	於二零零五年 八月三十一日 現況下的資本值 人民幣	貴集團 應佔權益 %	貴集團 於二零零五年 八月三十一日 應佔資本值 人民幣
1.	中國 上海 普陀區 曹陽路763及777號， 783弄3號 101至103、201、202、 301、302、401、402、 501至503室	110,804,000	89.91	99,624,000
2.	中國 上海 金山區 蒙山路 1098及1106號 一幢綜合樓宇	11,415,000	89.91	10,263,000
3.	中國 上海 嘉定區 滬宜公路 3158至3188號 一幢商業樓宇 1至4樓 其中部分	32,883,000	89.91	29,565,000
4.	中國 上海 康橋 開發區 康沈路1030號 兩幢商業樓宇	28,935,000	89.91	26,015,000
5.	中國 上海 普陀區 光新路 133、140及144號 一幢樓宇 1至4樓	109,372,000	90	98,435,000

編號	物業	於二零零五年 八月三十一日 現況下的資本值 人民幣	貴集團 應佔權益 %	貴集團 於二零零五年 八月三十一日 應佔資本值 人民幣
6.	中國 上海 普陀區 長壽路285號 恆達大廈 1樓B室及2至4樓	165,002,000	90	148,502,000
7.	中國 上海 南匯區 惠南鎮 城南路 1037及1041至1057號(單) 一幢商業樓宇	23,775,000	89.91	21,376,000
8.	中國 上海 南匯區 惠南鎮 城南路 1039號 一幢樓宇 2至3樓	955,000	90	860,000
			小計：	<u>434,640,000</u>

第二類 — 貴集團在中國持作日後發展的物業權益

編號	物業	於二零零五年 八月三十一日 現況下的資本值 人民幣	貴集團 應佔權益 %	貴集團 於二零零五年 八月三十一日 應佔資本值 人民幣
9.	中國 上海 青浦區 168號地塊	無商業價值	90	無商業價值
			小計：	<u>無</u>

第三類 — 貴集團在中國的在建物業權益

編號	物業	於二零零五年 八月三十一日 現況下的資本值 人民幣	貴集團 應佔權益 %	貴集團 於二零零五年 八月三十一日 應佔資本值 人民幣
10.	位於中國 上海 南匯區 城東路88號的 土地及樓宇	90,901,000	89.1	80,993,000
			小計：	<u>80,993,000</u>

第四類 — 貴集團在中國已訂約收購的物業權益

編號	物業	於二零零五年 八月三十一日 現況下的資本值 人民幣	貴集團 應佔權益 %	貴集團 於二零零五年 八月三十一日 應佔資本值 人民幣
11.	中國 江蘇省 蘇州市 閩胥路345號 華銀大廈 1樓北面部分、2樓至4樓	無商業價值	90	無商業價值
			小計：	<u>無</u>

第五類 — 貴集團在香港租賃及佔用的物業權益

編號	物業	貴集團 於二零零五年 八月三十一日 應佔資本值 人民幣
12.	香港 干諾道中 168至200號 信德中心 招商局集團大廈 26樓12室	無商業價值

	小計：	無

第六類 — 貴集團在中國租賃及佔用的物業權益

編號	物業	貴集團於 二零零五年 八月三十一日 應佔資本值
13.	在中國235個 租賃物業	無商業價值

	小計：	無

	總計：	515,633,000
		=====

估值證書

第一類 — 貴集團在中國擁有及佔用的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零五年 八月三十一日 現況下的資本值 人民幣
1. 中國 上海 普陀區 曹陽路 763及777號 783弄3號 101至103、 201、202、 301、302、 401、402、 501至503室	該物業包括位於一幢28層高綜合樓宇1至5樓的12個單位，於一九九八年前後落成。 該等單位的總建築面積約為8,523.42平方米。 該物業的土地使用權已經出讓，為期70年，可作住宅用途。	該物業現由 貴集團佔用作商業及培訓中心用途。	110,804,000 貴集團應佔 89.91%權益： 99,624,000

附註：

- 根據上海永樂家用電器有限公司（「上海永樂」）（貴集團的間接非全資附屬公司）與上海樂全物業管理有限公司（「樂全物業」）（貴集團擁有89.91%權益的附屬公司）於二零零五年一月二十六日訂立的房地產買賣合同，樂全物業購入總建築面積約8,523.42平方米的該物業，總代價為人民幣47,629,700元。
- 根據上海市房屋土地資源管理局於二零零五年二月十九日發出的《房地產權證》— 滬房地浦字(2005)第009023號，總建築面積約8,523.42平方米的該物業由樂全物業擁有。
- 根據樂全物業與上海永樂訂立的租賃協議，總建築面積約8,523.42平方米的該物業出租予上海永樂，由二零零五年一月一日起至二零一四年十二月三十一日屆滿，為期10年，每年租金總額為人民幣2,513,200元，不包括管理費、水費及電費。
- 根據同於二零零五年四月十九日訂立的房地產最高額抵押合同及借貸合同，該物業受一項以上海銀行為受益人的按揭所規限，作為最高金額達人民幣111,390,000元銀行貸款的抵押品，按揭期由二零零五年四月十九日起至二零零六年十二月三十日屆滿。
- 貴集團的中國法律顧問曾向吾等提供有關該等物業權益的法律意見，其中包括下列各點：
 - 樂全物業合法擁有該物業的土地使用權及房屋所有權。
 - 樂全物業取得銀行批准後，可合法轉讓、分租及按揭該物業。

估值證書

於二零零五年
八月三十一日
現況下的資本值
人民幣

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零五年 八月三十一日 現況下的資本值 人民幣
2. 中國 上海 金山區 蒙山路 1098及1106號 一幢綜合樓宇	該物業包括一幢3層高綜合樓宇，於二零零一年前後落成。 該物業的總建築面積約為1,928.74平方米。 該物業的土地使用權已經出讓，為期70年，於二零七一年六月六日屆滿，可作住宅用途。	該物業現由 貴集團佔用作商業用途。	11,415,000 貴集團應佔 89.91%權益： 人民幣10,263,000 元

附註：

- 根據上海永樂家用電器有限公司（「上海永樂」）（貴集團的間接非全資附屬公司）與上海樂全物業管理有限公司（「樂全物業」）（貴集團擁有89.91%權益的附屬公司）於二零零五年一月二十六日訂立的房地產買賣合同，樂全物業購入總建築面積約1,928.47平方米的該物業，總代價為人民幣8,924,000元。
- 根據上海市房屋土地資源管理局於二零零五年二月二十四日發出的房地產權證 — 滬房地金字(2005)第003180號，總建築面積約1,928.74平方米的該物業由樂全物業擁有。
- 根據樂全物業與上海永樂訂立的租賃協議，總建築面積約1,928.74平方米的全幢物業出租予上海永樂，由二零零五年一月一日起至二零一四年十二月三十一日屆滿，為期10年，每年租金總額為人民幣460,700元，不包括管理費、水費及電費。
- 根據同於二零零五年四月十九日訂立的房地產最高額抵押合同及借貸合同，該物業受一項以上海銀行為受益人的按揭所規限，作為最高金額達人民幣13,750,000元銀行貸款的抵押品，按揭期由二零零五年四月十九日起至二零零六年十二月三十日屆滿。
- 貴集團的中國法律顧問曾向吾等提供有關該等物業權益的法律意見，其中包括下列各點：
 - 樂全物業合法擁有該物業的土地使用權及房屋所有權。
 - 樂全物業取得銀行批准後，可合法轉讓、分租及按揭該物業。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零五年 八月三十一日 現況下的資本值 人民幣
3. 中國 上海 嘉定區 滬宜公路 3158至3188號 一幢商業樓宇 1至4樓 其中部分	該物業包括一幢4層高商業樓宇1至4樓的其中部分，於一九九七年前後落成。 該物業的總建築面積約為5,058.95平方米。 該物業的土地使用權已經出讓，為期40年，於二零四二年十月十日屆滿，可作商業用途。	該物業現由 貴集團佔用作商業及倉儲用途。	32,883,000 貴集團應佔 89.91%權益： 人民幣 29,595,000元

附註：

- 根據上海永樂家用電器有限公司（「上海永樂」）（貴集團的間接非全資附屬公司）與上海樂全物業管理有限公司（「樂全物業」）（貴集團擁有89.91%權益的附屬公司）於二零零五年一月二十六日訂立的房地產買賣合同，樂全物業購入總建築面積約5,058.95平方米的該物業，總代價為人民幣12,929,900元。
- 根據上海市房屋土地資源管理局於二零零五年二月二十五日發出的房地產權證 — 滬房地嘉字(2005)第006295號，總建築面積約5,085.95平方米的該物業（佔地約1,610平方米）由樂全物業擁有。
- 根據樂全物業與上海永樂訂立的租賃協議，建築面積約5,085.95平方米的該物業全部出租予上海永樂，由二零零五年一月一日起至二零一四年十二月三十一日屆滿，為期10年，每年租金總額為人民幣667,600元，不包括管理費、水費及電費。
- 根據同於二零零五年四月十九日訂立的房地產最高額抵押合同及借貸合同，該物業受一項以上海銀行為受益人的按揭所規限，作為最高金額達人民幣36,110,000元銀行貸款的抵押品，按揭期由二零零五年四月十九日起至二零零六年十二月三十日屆滿。
- 貴集團的中國法律顧問曾向吾等提供有關該等物業權益的法律意見，其中包括下列各點：
 - 樂全物業合法擁有該物業的土地使用權及房屋所有權。
 - 樂全物業取得銀行批准後，可合法轉讓、分租及按揭該物業。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零五年 八月三十一日 現況下的資本值 人民幣
4. 中國 上海 康橋 開發區 康沈路1030號 兩幢商業樓宇	該物業包括一幢2層高商業樓宇及一幢3層高商業樓宇，分別於一九九七年及二零零一年落成。 該物業的總建築面積約為5,358.25平方米。 該物業的土地使用權已經出讓，為期40年，於二零三七年一月七日屆滿，可作商業用途。	除該2層高樓宇1樓其中一部分出租予一獨立第三方外(請參閱附註4)，該物業現由貴集團佔用作商業及辦公室用途。	28,935,000 貴集團應佔 89.91%權益： 人民幣26,015,000 元

附註：

- 根據上海永樂家用電器有限公司(「上海永樂」)(貴集團的間接非全資附屬公司)與上海樂全物業管理有限公司(「樂全物業」)(貴集團擁有89.91%權益的附屬公司)於二零零五年一月二十六日訂立的房地產買賣合同，樂全物業購入總建築面積約5,358.25平方米的該物業，總代價為人民幣10,115,500元。
- 根據上海市房屋土地資源管理局於二零零五年三月七日發出的房地產權證——滬房地嘉字(2005)第003983號，總建築面積約5,358.25平方米的該物業(佔地約4,395平方米)由樂全物業擁有。
- 根據樂全物業與上海永樂訂立的租賃協議，總建築面積約5,358.25平方米的該物業全部出租予上海永樂，由二零零五年一月一日起至二零一四年十二月三十一日屆滿，為期10年，每年租金總額為人民幣547,100元，不包括管理費、水費及電費。
- 根據上海永樂與獨立第三方上海銀行訂立的租賃協議，一幢2層高樓宇1樓的其中一部分(建築面積約262.08平方米)分租予上海銀行，由二零零三年八月一日起至二零零八年七月三十一日屆滿，為期5年，每年租金總額為人民幣180,000元，不包括管理費、水費及電費。
- 根據同於二零零五年四月十九日訂立的房地產最高額抵押合同及借貸合同，該物業受一項以上海銀行為受益人的按揭所規限，作為最高金額達人民幣45,800,000元銀行貸款的抵押品，按揭期由二零零五年四月十九日起至二零零六年十二月三十日屆滿。
- 貴集團的中國法律顧問曾向吾等提供有關該等物業權益的法律意見，其中包括下列各點：
 - 樂全物業合法擁有該物業的土地使用權及房屋所有權。
 - 樂全物業取得銀行批准後，可合法轉讓、分租及按揭該物業。

估值證書

於二零零五年
八月三十一日
現況下的資本值
人民幣

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零五年 八月三十一日 現況下的資本值 人民幣
5. 中國 上海 普陀區 光新路 133、140及 144號 一幢樓宇 1至4樓	該物業包括一幢26層高綜合樓宇的1 至4樓，於二零零四年前後落成。 該物業的總建築面積約為8,794.74平 方米。 該物業的土地使用權已經出讓，為 期50年，於二零五四年十月三十一 日屆滿，可作商業用途。	該物業現由 貴集團佔用作 商業及倉儲用途。	109,372,000 貴集團應佔 90%權益： 人民幣98,435,000 元

附註：

- 根據獨立第三方上海森開實業有限公司與上海永樂家用電器有限公司（「上海永樂」）（貴集團的間接非全資附屬公司）於二零零四年六月十五日訂立的房地產買賣合約，上海永樂購入總建築面積約8,749.74平方米的該物業，總代價為人民幣75,298,015元。
- 根據上海市房屋土地資源管理局於二零零五年十一月十九日發出的房地產權證 — 滬房地浦字(2004)第050504號，總建築面積約8,794.74平方米的該物業由上海永樂擁有。
- 根據於二零零四年十二月七日訂立的房地產最高額抵押合同，該物業受一項以中國農業銀行上海市分行為受益人的按揭所規限，作為最高金額達人民幣70,000,000元銀行貸款的抵押品，按揭期由二零零四年十二月七日起計，為期一年。
- 貴集團的中國法律顧問曾向吾等提供有關該等物業權益的法律意見，其中包括下列各點：
 - 上海永樂合法擁有該物業的土地使用權及房屋所有權。
 - 上海永樂取得銀行批准後，可合法轉讓、分租及按揭該物業。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零五年 八月三十一日 現況下的資本值 人民幣
6. 中國 上海 普陀區 長壽路285號 恆達大廈 1樓B室及 2至4樓	<p>該物業包括一幢26層高商業樓宇1樓一個單位及2至4樓全層，於一九九七年前後落成。</p> <p>該物業的總建築面積約為10,312.6平方米。</p> <p>該物業的土地使用權已經出讓，為期40年，於二零四四年九月十五日屆滿，可作商業用途。</p>	<p>除該物業4樓及1樓其中一部分出租予兩位獨立第三方外（請參閱附註4及6），該物業現由 貴集團佔用作商業及倉儲用途。</p>	<p>165,002,000</p> <p>貴集團應佔 90%權益： 人民幣 148,502,000元</p>

附註：

- 根據獨立第三方恆達科技發展有限公司與上海永樂家用電器有限公司（「上海永樂」）（貴集團的間接非全資附屬公司）於二零零四年六月十五日訂立的房地產買賣合同，上海永樂購入總建築面積約10,312.6平方米的該物業，總代價為人民幣82,500,800元。
- 根據上海市房屋土地資源管理局於二零零五年十一月十九日發出的房地產權證 — 滬房地浦字(2004)第056370號，總建築面積約10,312.6平方米的該物業由上海永樂擁有。
- 根據一份房地產最高額抵押合同，該物業受一項以中國農業銀行上海市分行為受益人的按揭所規限，作為最高金額達人民幣105,000,000元銀行貸款的抵押品，按揭期由二零零五年四月二十八日起計為期2年。
- 根據上海永樂與獨立第三方上海好攝家數碼圖象有限公司（「好攝家」）訂立的租賃協議，該物業1樓其中一部分（建築面積約26平方米）出租予好攝家，由二零零五年六月十九日起至二零零七年六月十八日屆滿，為期2年，每年租金為人民幣69,600元，不包括管理費、水費及電費。
- 根據上海永樂與獨立第三方上海力美健身休閒有限公司（「力美健」）訂立的租賃協議，4樓全層（建築面積約3,062.1平方米）出租予力美健，由二零零五年五月一日起至二零一零年四月三十日屆滿，為期5年，每年租金為人民幣1,250,000元，不包括管理費、水費及電費。
- 貴集團的中國法律顧問曾向吾等提供有關該等物業權益的法律意見，其中包括下列各點：
 - 上海永樂合法擁有該物業的土地使用權及房屋所有權。
 - 上海永樂取得銀行批准後，可合法轉讓、分租及按揭該物業。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零五年 八月三十一日 現況下的資本值 人民幣
7. 中國 上海 南匯區 惠南鎮 城南路 1037及1041 至1057號(單) 一幢商業樓宇	該物業包括一幢3層高商業樓宇，於二零零零年前後落成。 該物業的總建築面積約為3,962.43平方米。 該物業的土地使用權已經出讓，為期40年，可作商業用途。	該物業現由 貴集團佔用作商業及倉儲用途。	23,775,000 貴集團應佔 89.91%權益： 人民幣21,376,000 元

附註：

- 根據上海民融投資有限公司(「民融」)(貴集團擁有89.1%權益的附屬公司)與上海樂全物業管理有限公司(「樂全物業」)(貴集團擁有89.91%權益的附屬公司)於二零零五年一月二十六日訂立的房地產買賣合同，樂全物業購入該物業，總代價為人民幣8,998,700元。
- 根據上海市房屋土地資源管理局於二零零五年三月七日發出的房地產權證 — 滬房地南字(2005)第003874號，總建築面積約3,962.43平方米的該物業由樂全物業擁有。
- 根據樂全物業與上海永樂家用電器有限公司(「上海永樂」)(貴集團的間接非全資附屬公司)訂立的租賃協議，總建築面積約3,962.43平方米的該物業出租予上海永樂，由二零零五年一月一日起至二零一四年十二月三十一日屆滿，為期10年，每年租金總額為人民幣507,000元，不包括管理費、水費及電費。
- 根據同於二零零五年四月十九日訂立的房地產最高額抵押合同及借貸合同，該物業受一項以上海銀行為受益人的按揭所規限，作為最高金額達人民幣31,490,000元銀行貸款的抵押品，按揭期由二零零五年四月十九日起至二零零六年十二月三十日屆滿。
- 貴集團的中國法律顧問曾向吾等提供有關該等物業權益的法律意見，其中包括下列各點：
 - 樂全物業合法擁有該物業的土地使用權及房屋所有權。
 - 樂全物業取得銀行批准後，可合法轉讓、分租及按揭該物業。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零五年 八月三十一日 現況下的資本值 人民幣
8. 中國 上海 南匯區 惠南鎮 城南路 1039號 一幢樓宇 2至3樓	該物業包括一幢3層高商業樓宇2至3樓，於二零零零年前後落成。 該物業的總建築面積約為176.78平方米。 該物業的土地使用權已經出讓，為期40年，可作商業用途。	該物業目前空置。	955,000 貴集團應佔 90%權益： 人民幣860,000元

附註：

1. 根據王偉宇、顧瑛與上海永樂家用電器有限公司（「上海永樂」）（貴集團的間接非全資附屬公司）訂立的房地產買賣合同，總建築面積約176.78平方米的物業已轉讓予上海永樂，總代價為人民幣880,000元。
2. 根據上海市房屋土地資源管理局於二零零五年六月八日發出的房地產權證——滬房地南字(2005)第010490號，總建築面積約176.78平方米的該物業由上海永樂擁有。
3. 貴集團的中國法律顧問曾向吾等提供有關該等物業權益的法律意見，其中包括下列各點：
 - (1) 上海永樂合法擁有該物業的土地使用權及房屋所有權。
 - (2) 上海永樂可合法轉讓、分租及按揭該物業。

估值證書

第二類 — 貴集團在中國持作日後發展的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零五年 八月三十一日 現況下的資本值 人民幣
9. 中國 上海 青浦區 168號地塊	該物業包括一幅地盤面積約91,617平方 米的土地。	該物業目前空置。	無商業價值

附註：

1. 根據上海市房屋土地資源管理局與上海永樂家用電器有限公司（「上海永樂」）（貴集團的間接非全資附屬公司）於二零零五年八月十二日訂立的國有土地使用權出讓合同滬青房地(2005)出讓合同第143號，該物業的土地使用權已訂約出讓予上海永樂，由二零零五年八月二十二日起計為期40年，作商業用途。
2. 據 貴公司告知，現正向有關地方機關申請土地使用權證及相關建築許可證。
3. 吾等為此項物業進行估值時，認為該物業尚未取得國有土地使用權證，並無任何商業價值。然而，吾等認為，假設已取得有效的土地使用權證，則該物業於估值日的資本值將為人民幣48,100,000元（僅供參考）。
4. 貴集團的中國法律顧問曾向吾等提供有關該物業權益的法律意見，其中包括下列各點：
 - (1) 上海永樂在取得土地使用權證方面並無任何法律阻礙。

估值證書

第三類 — 貴集團在中國的在建物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零五年 八月三十一日 現況下的資本值 人民幣
10. 位於中國 上海 南匯區 城東路88號 的土地及樓宇	<p data-bbox="323 459 700 552">該物業包括一幅地盤面積約4,313平方米的土地，於估值日，該幅土地上有一幢樓房。</p> <p data-bbox="323 598 700 797">該物業計劃發展為一幢16層高綜合樓宇，於二零零五年十月落成。該發展項目1至5樓計劃作商業用途，11至16樓則作住宅用途。該物業於落成後的總建築面積約18,640.48平方米。</p>	該物業現正動工興建。	<p data-bbox="1161 459 1264 485">90,901,000</p> <p data-bbox="1089 528 1264 658">貴集團應佔 89.1%權益： 人民幣80,993,000 元</p>
	<p data-bbox="323 836 700 936">總投資額估計約為人民幣76,990,000元，於估值日，已付建築成本估計約為人民幣70,590,000元。</p>		
	<p data-bbox="323 976 700 1172">該物業的土地使用權已經出讓，地盤面積約2,696平方米的土地可作商業用途，為期40年，而一幅地盤面積約1,617平方米的土地可作住宅用途，為期70年，最遲屆滿日期為二零四二年三月八日。</p>		

附註：

1. 根據上海市南匯房屋土地資源管理局與上海民融投資有限公司（「民融」）（貴集團擁有89.1%權益的附屬公司）於二零零一年十二月三十日訂立的國有土地使用權出讓合同南房地(2001)出讓合同第161號，該物業的土地使用權已出讓予民融，可作商業用途及住宅用途，分別為期40年及70年，最遲屆滿日期為二零四二年三月八日。
2. 根據上海市房屋土地資源管理局於二零零三年二月十日發出的房地產權證 — 滬房地南滙字第001138號，一幅地盤面積約4,313平方米的土地已由民融擁有。

3. 根據上海市南匯區規劃管理局發出的建設工程規劃許可證 — 滬建滙(2003)第016號，已獲准興建一幢16層高總建築面積約18,480平方米的樓宇。
4. 根據上海市建築業管理辦公室發出的建設工程施工許可證 — 021P0473D01310225200208090301，民融已於二零零三年七月二十八日獲准興建該物業。
5. 根據預售許可證 — 南滙房第(2004)預字第0000401號，民融已獲准在市場上向當地買家出售該發展項目。
6. 根據於二零零四年一月十九日訂立的房地產最高額抵押合同，該物業受一項以上海銀行為受益人的按揭所規限，作為授予民融最高金額達人民幣30,000,000元銀行貸款的抵押品，由二零零四年一月二十一日起計為期2年。
7. 根據一份最高額保證合同，上海永樂家用電器有限公司將會保證債權人在上海銀行與民融之間的權利，由二零零四年一月二十一日起計為期2年，款額不多於人民幣30,000,000元。
8. 據 貴集團告知，該發展項目的一部分(總建築面積約6,751.04平方米)已經以總代價人民幣28,914,196元預售。基於該部分發展項目並未正式轉讓，故此上述物業的價值亦包括在吾等的估值之中。
9. 貴集團的中國法律顧問曾向吾等提供有關該等物業權益的法律意見，其中包括下列各點：
 - (i) 民融合法擁有該物業的土地使用權及開發權。
 - (ii) 民融取得銀行批准後，可合法轉讓、分租及按揭該物業。

估值證書

第四類 — 貴集團在中國已訂約收購的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零五年 八月三十一日 現況下的資本值 人民幣
11. 中國 江蘇省 蘇州市 閻胥路345號 華銀大廈1樓 北面部分、 2樓至4樓	該物業包括一幢4層高商業樓宇1樓、2樓至4樓北座，於一九九六年前後落成。 該物業的總建築面積約為8,584.3平方米。 該物業的土地使用權已經出讓，為期50年，於二零五一年六月十四日屆滿，可作商業用途。	該物業現由 貴集團佔用作商業用途。	無商業價值

附註：

1. 根據蘇州市人民政府於二零零三年四月二十二日發出的四份國有土地使用權證蘇國用(2003)第04002943至04002946號，總分攤地盤面積約902.5平方米的土地的使用權已授予獨立第三方蘇州市廣大教育科技發展有限公司(「蘇州廣大」)，為期50年，於二零零一年六月十五日屆滿，可作商業用途。
2. 根據蘇州市人民政府發出的四份房屋所有權證蘇房權證市區字第00150323、00150324、00150328及10068345號，華銀大廈1樓至4樓總建築面積約為9,375.83平方米(貴集團將收購其中樓面面積8,584.3平方米)，由蘇州廣大擁有。
3. 根據蘇州廣大與上海永樂家用電器有限公司(「上海永樂」)(貴集團的間接非全資附屬公司)於二零零三年七月十八日訂立的租賃協議，華銀大廈1樓北面部分、2樓至4樓(總建築面積約8,400平方米)出租予上海永樂，由二零零三年十月一日起至二零零八年九月三十一日屆滿，為期5年，每年租金總額為人民幣4,000,000元，不包括管理費、水費及電費。
4. 貴集團與蘇州廣大於二零零五年八月二日訂立一份購買協議，以收購總建築面積8,584.3平方米的該物業，代價為人民幣77,258,700元。據 貴集團告知， 貴集團已支付人民幣7,700,000元，作為購置該物業的首期訂金。
5. 貴集團的中國法律顧問曾向吾等提供有關該等物業權益的法律意見，其中包括下列各點：
 - (1) 在將土地使用權證及房屋所有權證的業權名稱改為上海永樂方面，並無任何法律阻礙。

估值證書

第五類 — 貴集團在香港租賃及佔用的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零五年 八月三十一日 現況下的資本值 人民幣
12. 香港 干諾道中 168至200號 信德中心 招商局集團大廈 26樓12室	<p data-bbox="323 473 700 532">該物業包括一幢40層高辦公大樓26樓一個單位。</p> <p data-bbox="323 572 700 632">該單位的建築面積約為1,791平方呎。</p> <p data-bbox="323 677 700 908">根據租賃協議，該物業由宏亮發展有限公司出租予 China Paradise Electronics Retail (Hong Kong) II Limited，由二零零五年七月二十七日起至二零零七年七月二十六日屆滿，為期2年，每月租金為39,402港元，不包括差餉及管理費。</p>	該物業現由 貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值

附註：

1. 該物業的註冊擁有人為宏亮發展有限公司，參見日期為二零零五年四月二十五日的註冊摘要號碼05042500600137。

估值證書

第六類 — 貴集團在中國租賃及佔用的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零五年 八月三十一日 現況下的資本值 人民幣										
13. 在中國235個租賃物業	<p>該等物業包括167個商業單位、63個倉庫及5個辦公單位，先後於一九五六年至二零零五年間落成。</p> <p>該等物業的總建築面積約為944,720.92平方米。</p> <p>該等物業按用途劃分的面積分析如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商業</td> <td>774,064.2</td> </tr> <tr> <td>倉庫</td> <td>165,776.72</td> </tr> <tr> <td>辦公室</td> <td>4,880</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>944,720.92</td> </tr> </tbody> </table> <p>該等物業由多名獨立第三方(「出租人」)出租予或分租予貴公司的附屬公司(「租戶」)，租期不一，最遲屆滿日為二零零五年八月三十一日。</p>	用途	建築面積 (平方米)	商業	774,064.2	倉庫	165,776.72	辦公室	4,880	總計	944,720.92	該物業現由貴集團佔用作商業、倉儲及辦公室用途。	無商業價值
用途	建築面積 (平方米)												
商業	774,064.2												
倉庫	165,776.72												
辦公室	4,880												
總計	944,720.92												

附註：

- 根據貴集團與多名獨立第三方訂立的多項租賃協議，235個總建築面積約944,720.92平方米的物業由多名獨立第三方租予貴集團，租期不等，最遲屆滿日期為二零零五年八月三十一日，每年租金總額為人民幣433,469,429.21元。
- 根據18份分租協議，貴集團將18個物業分租予17名獨立第三方及上海永樂一家附屬公司，租期不一，每年租金總額約為人民幣4,348,693.59元，最遲屆滿日期為二零零六年二月二十八日。
- 貴集團的中國法律顧問曾就該物業的租賃協議的合法性向吾等提供法律意見，其中包括下列各點：
 - 就該等租賃物業而言，相關出租人或業主並無就102個物業(總建築面積約為339,463.04平方米)提供房屋所有權證或於地方機關註冊的證明。當中13個物業(總建築面積約為48,157.31平方米)的出租人已提供確認函，承諾一旦彼等出租該等物業的法定權利有任何缺失，彼等將會承擔貴集團一切損失。