

以下為獨立估值師利駿行測量師有限公司就其於二零一一年九月三十日對本集團物業權益之估值而編製之函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本招股章程。



利駿行測量師有限公司  
**LCH (Asia-Pacific) Surveyors Limited**  
PROFESSIONAL SURVEYOR  
PLANT AND MACHINERY VALUER  
BUSINESS & FINANCIAL ASSETS VALUER

讀者謹請留意，以下報告已根據國際估值準則委員會所頒佈國際估值準則(二零零七年第八版)(「國際估值準則」)及香港測量師學會(「香港測量師學會」)頒佈之香港測量師學會物業估值準則(二零零五年第一版)(「香港測量師學會準則」)訂定之指引編製，其授權估值師作出假設，而該等假設有可能在作進一步調查(例如由讀者之法律代表作出)後證實為不真確。任何例外情況已於下文清楚列明。下文所加標題僅為方便參考之用，並無規限或引申有關標題所指段落之文字。詞彙之中英文翻譯僅供讀者識別，於本報告並無法律地位或含義。本報告乃以英文格式編製及簽署，以英文以外語文翻譯本報告不應被視為本報告之代替品。對本報告作出斷章取義行為乃屬不恰當，本估值師行概不就該等斷章取義部分承擔任何責任。鄭重聲明，下文所呈列結果及結論以於本招股章程之最後實際可行日期估值師所知文件及事實為基礎。倘有額外文件及事實，則估值師保留權利修訂本報告及其結論。

香港  
中環  
德輔道中287-291號  
長達大廈  
17樓

敬啟者：

根據中國融保金融集團有限公司(以下稱為「貴公司」)管理層對吾等之指示，為 貴公司或其附屬公司(連同 貴公司以下統稱「貴集團」)目前於中華人民共和國(以下稱為「中國」)持有之物業權益進行估值，以及為 貴集團於香港及中國租賃之若干物業之現況作出報告。吾

等確認，吾等已經進行實地視察及作出相關查詢，並已取得吾等認為必需之進一步資料，以支持吾等就物業權益於二零一一年九月三十日（以下稱為「估值日期」）作出之估值意見，以供 貴公司內部管理人員參考。

吾等明白， 貴公司將使用吾等之報告（不論呈列方式）作為 貴公司就物業作業務盡職調查之一部份，而吾等並未受聘作出特定之買賣推薦意見或就融資安排提供意見。吾等亦明白，使用吾等的工作報告，對於在達致標的物業權益之業務決定時，不會取代理性投資者應進行之其他盡職審查。吾等之工作僅為向 貴公司管理層提供組成其盡職審查工作一部份之參考資料，惟吾等之工作不可作為 貴公司參考之唯一因素。吾等有關該等物業之調查結果及估值結論乃載於估值報告並於是日呈交予 貴公司。

應 貴公司管理層要求，吾等編製此概要報告（包括本函件、估值概要及估值證書）以將吾等之調查結果及結論概要地收錄於估值報告內，以載入是日刊發之本招股章程內，旨在供 貴公司股東參考。本估值函件內未有定義之詞彙與估值報告內所用之詞彙具有相同涵義，而估值報告所採用之假設及限制均適用於本概要報告。

### 第一類及第二類物業之估值

根據國際估值準則（香港測量師學會準則亦遵從其規定），估值基準有兩種，即市值基準及非市值基準。吾等對物業的估值乃按市值基準進行。

「市值」一詞乃根據國際估值準則及香港測量師學會準則定義為「物業經過適當推銷後，由自願買方與自願賣方公平磋商，在知情、審慎及自願之情況下於估值日期進行交易所換取之估計金額」。

於按絕對業權基準計算物業之市值時，一般採納三種方法，即銷售比較法（亦稱市場法）、成本法及收入法。

於評估第一類物業，即已訂約由 貴集團收購之物業而言，由於 貴集團並未獲得該等物業之土地使用權，故吾等分配為並無商業價值。

對第二類現時發展中之物業進行估值時，吾等假設其將會根據 貴集團向吾等提供之最新興建計劃發展及落成。於估值過程，吾等已採納銷售比較法，並經考慮已產生之建設成本，對物業之土地因素進行估值。銷售比較法考慮類似或替代物業之銷售、掛牌出售或放盤詳情及相關市場數據，及計算有理性投資者就擁有相若用途及絕對產權之同類物業所須支付之價值。

除另文所指外，吾等就第二類物業進行估值時，乃假設：

1. 該等物業之合法擁有人就其相關物業權益有絕對產權；
2. 該等物業之合法擁有人以該物業之現有狀況在市場出售，而並無憑藉遞延條款合約、售後回租、合資經營、管理協議或任何其他類似安排，以抬高該等主題物業之價值；
3. 該等物業之合法擁有人可於整段獲授而未屆滿之使用權期限內自由及不受限制地使用或轉讓該等物業之權益，且已全數支付任何應繳地價；及
4. 該等物業已獲取相關政府就出售物業之批准，並能於沒有任何產權負擔(包括但不限於交易成本)之情況下於市場出售及轉移；及
5. 該等物業於估值日期可於市場自由出售及轉讓予本地及境外買家而概無任何產權負擔作現行或其他用途，且毋須向政府支付任何地價。

如非以上任何一項情況，將對吾等之估值有負面影響。

### 第三類及第四類租有物業權益之呈報

第三及四類物業受各項租賃安排限制，而吾等並無給予該等物業商業價值，主要是由於租賃協議之短期性質，或禁止轉讓或分租或缺乏重大盈利租賃。

### 可能影響呈報估值之事項

就估值之目的而言，吾等採用獲提供之有關文件副本中之經批准面積而並無進一步進行核實。假如隨後發現所採用之面積並非最新經批准之面積，則吾等保留權利修正報告及估值。

吾等之估值並無考慮所估物業之任何押記、抵押、未付讓金或所欠款項，亦無考慮促進銷售第二類物業而可能產生之任何開支或稅項。除另有指明者外，吾等乃假設第二類物業概無涉及所有可影響其價值之一切產權負擔、限制及支銷。

吾等就第二類物業之估值假設該等物業均可在市場買賣而無任何法律障礙（特別是來自規管機關的）。倘非如此，則會大大影響所報告之價值。讀者謹請就此等問題自行作法律上之盡職審查。吾等對此概不負責或承擔責任。

於本招股章程之最後實際可行日期，吾等無法識別任何該等物業之不利消息可影響吾等於工作結果中所申報之估值結論。因此，吾等無法就該等物業之影響（如有）作出報告或發表意見。然而，倘若有關消息其後被證實已於估值日期存在，則吾等保留調整本報告所呈報價值之權利。

### 確定業權

鑒於是次委聘之目的及估值之市值基準，貴公司之管理層向吾等提供支持 貴集團於該等物業之業權之必要文件副本，而 貴集團可於已授予之整個未屆滿年期內擁有自由及不受干擾之權利以轉讓、抵押或出租其相關物業權益（在此情況下，即為絕對業權），不附帶一切產權負擔，並已悉數支付任何應付出讓金或已完成餘下程序（如有）。然而，吾等並無檢查原件，以核實吾等獲提供文件副本中可能存在的任何修訂之情況。所披露之所有文件（如有）僅供參考，而吾等概不就涉及所估物業之法律業權及權利（如有）之法律事宜承擔任何責任。吾等概不會就吾等因誤解該等文件而承擔任何責任。

中國土地註冊制度禁止吾等查找於有關部門備案之第一類及第二類物業之原件，以核實合法權限或交予吾等之副本中可能並未列出之任何重大產權負擔。吾等謹此聲明，吾等並非法律專業人士，故吾等並不具備資格確定該等物業之業權，亦不能報告是否有任何已登記之產權負擔。然而，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司創業板證券上市規則第8號所載之規定，

並僅依賴有關第一、二及四類物業之合法業權之文件副本及中國法律意見副本。吾等獲悉，中國法律意見由一名合資格中國法律顧問天元律師事務所於二零一一年十二月二十九日編製。吾等概不會就該等法律意見負責或承擔責任。

除非另有所述，吾等假設 貴集團有權擁有及使用該等物業，且並無任何法律障礙(特別是來自監管機構的)影響 貴集團維持該等物業之有關權利。倘情況並非如此，此將重大影響吾等之發現及於本報告所呈報之估值結論。謹請讀者就該等問題自行作法律上之盡職審查。吾等對此概不負責或承擔責任。

#### **根據香港測量師學會準則估值準則第4條視察及調查該等物業**

吾等已視察該等物業之外部，並在可能情況下視察其內部，就委聘而言，吾等已獲提供吾等進行估值所要求之相關資料。吾等並無視察該等物業內被覆蓋、未暴露或無法進入之部份，並假設該等部份乃處於合理狀況。吾等無法就該等物業之狀況發表任何意見或建議，而吾等之工作結果亦不應被視為就該等物業之狀況作出任何暗示聲明或陳述。吾等並無進行結構性測量、調查或檢查，惟於進行視察過程中，吾等並無發現所視察之該等物業有任何嚴重損壞。然而，吾等無法報告該等物業是否並無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等亦無對樓宇設備(如有)進行測試，並無法確認該等樓宇設備是否被覆蓋、未暴露或無法進入。

吾等並無進行實地測量以核實該等物業之面積是否正確，惟假設吾等獲提供之文件及正式平面圖規劃所載之面積乃正確無誤。所有尺寸、量度及面積均為約數。

吾等之委聘及對該等物業進行估值之協定程序並不包括獨立土地測量以核實該等物業之法定地界。吾等必須聲明，吾等並非土地測量專家，故吾等無法核實或確認吾等獲提供文件所載該等物業之法定地界是否正確。吾等概不承擔任何責任。 貴公司管理層或於該等物業擁有權益之人士應就各自擁有之法定地界進行盡職審查工作。

吾等並無安排進行任何調查以確定於興建該等物業時或自建成以來是否曾使用任何有毒或有害之物料，因此，吾等無法匯報該等物業在此方面並無上述各項風險，而因此吾等並無於估值中考慮該因素。

吾等並不知悉是否有就該等物業進行之任何環境審核或其他環境調查或土壤勘察，而可能反映任何污染問題或出現污染之可能性。於吾等履行職責時，吾等按指示假設該等物業並不曾用作污染或會潛在污染之用途。吾等並無就該等物業或任何鄰近土地過往或現時之用途進行調查，以確定該等物業會否因有關用途或位置而導致或可能導致污染，因而假設該等情況並不存在。然而，倘該等物業或任何鄰近土地於日後出現污染、滲漏或環境污染問題，或該等物業曾經或目前用於會產生污染之用途，則現時所報告之估值或會下降或吾等結果會受影響。

#### 資料來源及根據香港測量師學會準則估值準則第5號對其進行之核實

在吾等工作過程中，吾等獲提供有關該等物業之文件副本，而該等副本為作參考而並無向有關組織及／或機關進一步核實。吾等之估值程序毋須進行任何查冊或查閱原件以核實擁有權或核實交予吾等之副本上並無顯示之任何修訂。吾等謹此聲明，吾等並非法律專業人士，因此無法就 貴公司管理層所提供之文件合法性及有效性發表意見及作出評論。

吾等完全依賴 貴公司管理層或其委任之人士所提供之資料，而並無進一步核實有關資料，且全面接納吾等就該等事項所獲提供之意見，包括有關規劃批文或法定通告、位置、業權、地役權、興建計劃、年期、佔用情況、租金、出租、地盤及樓面面積，以及所有其他相關事項。

估值之範圍已參考 貴公司管理層所提供之物業清單而釐定。清單上所有物業已在吾等之估值範圍內。 貴公司管理層已向吾等確認，除向吾等提供之清單上所披露者外，並無任何物業權益。

吾等之工作僅依據吾等可獲得之建議及資料而編製。由於僅向當地物業市場業界人士作出有限度之一般查詢，故吾等不可能核實並查明有關人士所提出之建議是否準確無誤。吾等對此概不負責或承擔責任。



其他人士所提供之資料乃吾等工作報告全部或部份之依據，有關資料相信屬於可靠，惟並未全部予以核實。故吾等之估值或工作程序並不構成一項審核、審閱或對所獲資料之編纂。因此，吾等概不就由其他人士提供用作編製吾等工作報告之任何數據、建議、意見或估計數字之準確性作出任何保證或承擔責任。

吾等在進行工作時所採納之其他專業人士、提供數據之外界人士及 貴公司管理層或其委任人員提供之工作結果，當中彼等所採納以得出彼等數字之假設及重要事項亦適用於本報告。吾等進行之程序毋須提供於審核工作中所需之所有憑證，而由於吾等並無進行審核，吾等不會發表任何審核意見。

吾等並不就 貴公司管理層或其委任人士未有向吾等提供之資料承擔任何責任。此外，吾等已取得及獲得 貴公司管理層或其委任人士確認，所提供之資料並無遺漏任何重大因素。吾等之分析及估值乃根據 貴公司已向吾等全面披露可能對吾等工作構成影響之重大及潛在事實而進行。

吾等並無理由懷疑 貴公司管理層或其委任人士向吾等提供資料之真實性及準確性。吾等認為已獲提供足夠資料以達致知情意見，並無理由懷疑任何重大資料已遭隱瞞。

除另有所指外，所有貨幣數額均以人民幣（「人民幣」）呈列。

### **本概要報告之規限條件**

吾等於本概要報告內對該等物業之估值結論僅就上述目的及僅於估值日期有效，且僅供所述之 貴公司使用。吾等或其人員一概毋須因本概要報告而向法院或任何政府機構提供證供或出席聆訊，且估值師並不對任何其他人士承擔責任。

吾等之工作假設並無對該等物業作出任何未經許可之改動、擴建或增建，而有關視察及本概要報告之使用不應視作為對該等物業之建築測量。吾等假設該等物業並無腐朽及內在危險或不適用之材料及技術。

吾等不會就市況及當地政府政策之變動負責，亦無責任修訂本概要報告以反映本報告日期後出現或其後吾等才獲知之事件或情況。

在未取得吾等書面批准前，本概要報告全部或任何部份或其任何引述，概不得以所示之形式及內容納入任何出版文件、招股章程或聲明，或以任何形式出版。然而，吾等同意於致 貴公司股東之本招股章程內刊載本概要報告。

吾等就是次委聘提供服務所承擔之最大責任（不論是由於合約、疏忽或其他原因而採取之法律行動方式），僅局限於引致吾等須承擔責任之服務或工作結果之有關部份而向吾等所支付之費用。無論如何，吾等不會就任何後果、特殊、偶然或懲罰性損失、賠償或開支（包括但不限於溢利損失、機會成本等）承擔責任，即使已獲告知可能出現上述情況下，亦概不就上述情況負責。

貴公司須就吾等被追討、支付或涉及任何與本報告有關而根據其有關資料而引致之任何索償、負債、費用及開支（包括但不限於律師費及吾等之人員所投入之時間）向吾等作出彌償，並使吾等及吾等之人員免受任何損害，惟倘任何有關損失、開支、損毀或負債最終被確定為純粹吾等於進行工作時疏忽所引致者則除外。此項規定於是次委聘終止（不論任何原因）後仍然有效。

### 聲明

隨付之估值證書已根據香港聯合交易所有限公司創業板證券上市規則第8章所載之規定以及國際估值準則及香港測量師學會準則所載之指引而編製。該等估值由符合估值資格之估值師（見頁末附註）（作為外界估值師）進行。

吾等將保留本摘要報告及詳細之估值報告之副本，連同編製該文件之數據，該等數據及文件將遵照香港法例由本報告日期起保存6年，隨後將會銷毀。吾等認為此等記錄屬機密資料，未經 貴公司授權及事先與吾等作出安排，吾等不准許任何人士取閱有關記錄，惟執法機關或法院頒令者則另作別論。此外，吾等將會於吾等客戶清單中加上 貴公司之資料，以供未來參考之用。

該等物業之估值完全依賴於本報告所作假設而獲得，該等假設並非均可輕易測量或精確地查明。倘日後部份或全部假設證實不準確，則將對所呈報之價值有重大影響。

吾等謹此證明，是項服務之費用並不會因吾等之發現及估值結論而更改，而吾等於該等物業、 貴集團或所呈報之價值中概無擁有任何重大利益。



吾等之估值概要如下及隨附估值證書。

此 致

香港  
北角  
渣華道 191 號  
嘉華國際中心  
17 樓 03-05 室  
中國融保金融集團有限公司  
列位董事 台照

代表  
利駿行測量師有限公司

董事總經理  
何展才  
*B.Sc. PgD M.Sc. RPS (GP)*

董事總經理  
吳紅梅  
*B.Sc. M.Sc. RPS(GP)*

參與估值師：  
黃德釗 *BSc BBA*

二零一一年十二月二十九日

附註：

1. 何展才先生自一九八八年起在香港、澳門、台灣、中國大陸、菲律賓、越南、馬來西亞、新加坡、泰國、孟加拉、日本、澳洲、哈薩克、蒙古、馬達加斯加、蘇格蘭、芬蘭、德國、波蘭、巴西、阿根廷、圭亞那、委內瑞拉、加拿大及美國為不同行業進行資產估值及顧問工作。彼於中國大陸擁有超過二十年之房地產物業估值經驗。彼為香港測量師學會資深會員。
2. 吳紅梅女士自一九九四年起在香港進行房地產物業估值，而在中國大陸物業估值方面擁有逾十一年經驗。彼獲財務學理學碩士學位，並於過往多年來參與多項資產估值項目。彼為香港測量師學會會員。
3. 何展才先生及吳紅梅女士均為香港測量師學會所出版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上的估值師。
4. 黃德釗先生為畢業測量師，彼已於香港及中國參與房地產物業估值逾五年。彼獲得房地產及工商管理學士學位並已參與多項資產估值、礦場估值、收費公路估值及農業物業資產估值。

## 估值概要

## 第一類 — 貴集團已訂約收購於中國之物業

物業	於二零一一年 九月三十日 貴集團所佔的 現況下估值
1. 中華人民共和國 河北省 張家口市 高新區 市府西大街3號 財富中心 第4座6層72、73號及 地庫二層01號 郵編075000	無商業價值
	小計： 無

## 第二類 — 貴集團在中國持作發展並按市值估值之物業

物業	於二零一一年 九月三十日 現況下估值 人民幣	貴集團 所佔權益	於二零一一年 九月三十日 貴集團所佔的 現況下估值 人民幣
2. 中華人民共和國 福建省 廈門市 湖里區 湖里高新技術園 中心商務區西側、 安里路南側 (2009G38地塊) 之一幅土地連同於其上之修繕工程 郵編361009	90,300,000	97.55%	88,088,000
			小計： 人民幣88,088,000元

## 第三類 — 貴集團在香港按經營租賃佔用之物業

物業	於二零一一年 九月三十日 貴集團所佔的 現況下估值
3. 香港 北角 渣華道191號 嘉華國際中心 17樓辦公室單位03-05室 及三個有蓋停車位	無商業價值
小計：	無

## 第四類 — 貴集團在中國按經營租賃持有之物業

物業	於二零一一年 九月三十日 貴集團所佔的 現況下估值
4. 中華人民共和國 福建省 廈門市 思明區 湖濱北路59號 中信惠揚大廈 商務樓 23B、C單元 郵編361012	無商業價值
5. 中華人民共和國 福建省 廈門市 湖里區 長浩路223號 六樓628單元 郵編361006	無商業價值
6. 中華人民共和國 河北省 張家口市 緯三路6號 世紀豪園 遼海國際大廈 14層2個相鄰單位 郵編075000	無商業價值
	小計： 無
	總計： 人民幣88,088,000元

## 估值證書

## 第一類 — 貴集團已訂約收購於中國之物業

於二零一一年  
九月三十日  
貴集團所佔的  
現況下估值

物業	概況及年期	佔用情況	無商業價值 (見附註5)
1. 中華人民共和國 河北省 張家口市 高新區 市府西大街3號 財富中心 第4座6層72、 73號及 地庫二層01號 郵編075000	<p>該物業包括兩個位於一幢12層辦公室大樓(包括2層地庫)之第6層之2個相鄰寫字樓單位及位於負2層之倉庫單位。於估值日，樓宇正在興建中，建築竣工證明預期於二零一二年六月或前後發出。</p> <p>於落成時，辦公室部分及倉庫部分之總建築面積分別約為619.34平方米及5,051.9平方米。</p> <p>該物業座落土地之土地使用權為期40年，至二零四六年十二月七日屆滿，作商業用途。</p>	<p>於視察期間及貴公司管理層確認，該物業仍在興建當中。吾等已就物業外部進行視察，但由於在建工程之性質，吾等未能就物業進行內部視察。</p>	

附註：

1. 根據河北新東亞房地產開發有限公司(貴集團關連公司，以下稱為「新東亞」)與河北大盛行擔保有限公司(以下稱為「河北大盛」，貴公司間接附屬公司)於二零一零年九月二十二日訂定之兩項商品單位買賣及補充協議，協定該物業估計總建築面積約619.34平方米之辦公室部分及5,501.9平方米之貨倉部分已預售予河北大盛，作價分別為人民幣3,517,851元及人民幣25,259,000元。
2. 根據於附註1所載之兩份銷售協議，張家口市房地產市場管理處已批准標的開發項目之商品單位預售事宜，而商品房預售許可證號碼為(2010張)房預售證第002號。
3. 河北大盛為有限責任公司，其日期為二零零八年十二月十二日之有效企業法人營業執照有效期由二零零六年九月二十六日至二零三六年九月二十五日。
4. 根據中國法律顧問編製之法律意見，吾等得悉以下意見：
  - (i) 於附註1所載由河北大盛及新東亞正式簽訂之買賣協議及上述之協議已經生效；
  - (ii) 河北大盛已支付人民幣27,017,851元作代價；及
  - (iii) 獲得由各部門發出之完成批准及登記，以及支付業權登記費後，河北大盛於獲取物業權登記上應無任何法律障礙，並可全權佔用、使用、銷售、租賃、抵押或以其他合法方或處置該物業。
5. 由於河北大盛於估值日期仍未獲得相關國有土地使用權及房屋所有權證，吾等並無賦予該物業商業價值。然而，就參考而言，吾等認為完工後樓宇(假設建築工程已完成，並取得所有相關業權證書及該等業於估計日期可以在公開市場自由轉讓)之價值約為人民幣29,900,000元。



## 第二類 — 貴集團在中國持作發展並按市值估值之物業

物業	概況及年期	佔用情況	於二零一一年 九月三十日 貴集團所佔的 現況下估值 人民幣
2. 中華人民共和國 福建省 廈門市 湖里區 湖里高新技術園 中心商務區西側、 安里路南側 (2009G38地塊) 之一幅土地 連同於其上 之修繕工程 郵編 361009	該物業包括一塊地盤面積約 7,699.7平方米之土地連同於 其上之修繕工程。  吾等得悉該土地將發展成一 幢雙子式辦公室大樓，規劃 總建築面積約22,958平方 米，預期於二零一二年八月 落成。  該物業之土地使用權由二零 零九年十月十六日起至二零 零九年十月十五日屆滿，作 辦公室用途。(見下文附註1)	於視察期間及 貴公 司管理層確認，該物 業仍處於建設工程進 行中。吾等已就物業 外部進行視察，但由 於建設工程進行中， 吾等未能就物業進行 內部視察。	88,088,000  (97.55% 權益)

附註：

1. 土地管有權由國家持有，而土地使用權乃由國家透過以下途徑授予大盛行(廈門)擔保有限公司(以下稱為「廈門大盛」，一間本公司間接附屬公司)：
  - (i) 根據由廈門市國土資源和房屋管理局與廈門大盛於二零零九年十月十六日訂定之國有建設用地使用權出讓合同第35020020091016CG60號，一塊地盤面積7,699.72平方米之土地之土地使用權已授予廈門大盛，由二零零九年十月十六日至二零五九年十月十五日，為期50年，作價人民幣37,700,000元，作辦公室用途；及
  - (ii) 根據由廈門市國土資源和房屋管理局於二零一零年五月四日發出之廈門市房地產權證廈國土房證第地00010544號，廈門大盛乃一塊地盤面積7,699.7平方米之土地之法定權益人士，年期由二零零九年十月十六日至二零五九年十月十五日屆滿，作辦公室用途。
2. 根據廈門市國土資源和房屋管理局發出之單據，已於二零零九年十二月二十九日支付人民幣37,700,000元補地價。
3. 根據日期為二零一零年三月二十九日之使用建築用地規劃許可證(地字第350206201006051號)，廈門大盛獲允許開發一幅佔地地盤面積約7,699.72平方米之土地。
4. 根據於二零一零年六月二十二日由廈門市規劃局發出之建築規劃許可證建字第350206201006075號，廈門大盛獲准發展一幢雙子式辦公室大樓，竣工時總建築面積約22,958.41平方米(地面以上：17,120平方米及地下：5,838.41平方米)。
5. 根據廈門市建設與管理局於二零一零年九月十七日發出之建設工程施工許可證第350200201009170201號，廈門大盛獲准發展一幢雙子式辦公室樓宇，總建築面積約為22,958平方米。
6. 於估值日期獲 貴公司管理層所告知，產生之發展總成本約為人民幣39,000,000元，而估計完成發展之其餘成本則約為人民幣34,020,000元。
7. 廈門大盛為有限責任公司，其日期為二零一零年七月九日之有效企業法人營業執照有效期由二零一零年九月十八日至二零三九年九月十七日。
8. 根據中國法律顧問編製之法律意見，吾等得悉以下意見：
  - (i) 廈門大盛已透過土地批授獲得物業之法定土地使用權，並有權佔用、使用、銷售、租賃、抵押及以其他方式處置該物業；
  - (ii) 獲廈門大盛所確認，該物業並無受任何來自第三方之抵押、法律障礙或任何限制所限；及
  - (iii) 獲得由各部門發出之完成批准及登記，以及支付業權登記費後，廈門大盛於獲取物業完成部分之權益登記上應無任何法律障礙。

## 第三類 — 貴集團在香港按經營租賃佔用之物業

物業	概況及佔用情況	於二零一一年 九月三十日 貴集團所佔的 現況下估值
3. 香港 北角 渣華道191號 嘉華國際中心 17樓辦公室單位03-05室 及三個有蓋停車位	<p data-bbox="571 538 1098 655">該物業包括三個位於28層高辦公室樓宇17樓之相鄰辦公室單位及三個停車位(由業主指定)。樓宇於一九九一年落成。</p> <p data-bbox="571 719 1098 789">根據吾等可用之資料，該物業總建築面積約為3,413平方尺(317.08平方米)。</p> <p data-bbox="571 853 1098 1017">該物業由貴集團租有，為期兩年，由二零一一年九月二十日起至二零一三年九月十九日屆滿，月租為86,000港元(不包括地租、差餉、管理費及所有其他開銷(如有))。</p> <p data-bbox="571 1081 1098 1153">該物業於進行視察時由貴集團佔用作辦公室用途。</p>	無商業價值

## 附註：

1. 該物業之出租人為 High Status Company Limited，為 貴集團之獨立第三方。
2. 該物業之承租人為旭日物流融資擔保有限公司，為貴公司之全資附屬公司。

## 第四類 — 貴集團在按經營租賃持有之物業

物業	概況及年期	於二零一一年 九月三十日 貴集團所佔的 現況下估值
4. 中華人民共和國 福建省 廈門市 思明區 湖濱北路59號 中信惠揚大廈 商務樓 23B、C單元 郵編361012	<p>該物業包括兩個位於25層高辦公室樓宇（包括兩層地庫）第23層之2個相鄰辦公室單位，樓宇於二零零一年左右落成。</p> <p>根據吾等可用之資料，該物業總建築面積約為200平方米。</p> <p>該物業由 貴集團租賃，為期三年，由二零零九年九月八日起至二零一二年九月七日屆滿，月租為人民幣7,000元。</p> <p>該物業於進行視察時由 貴集團佔用作辦公室用途。</p>	無商業價值

## 附註：

1. 該物業之出租人為馬利軍，為 貴集團之一名關連人士。
2. 該物業之承租人為大盛行(廈門)擔保有限公司(以下稱為「廈門大盛」，為 貴公司之間接附屬公司)。
3. 根據中國法律顧問編製之法律意見，吾等得悉以下意見：
  - (i) 出租人已就物業取得有效房屋所有權證；
  - (ii) 租賃協議生效；及
  - (iii) 租賃協議應向房地產行政管理當局登記。然而，未有登記租賃協議不會影響其有效性及強制執行性。

物業	概況及年期	於二零一一年 九月三十日 貴集團所佔的 現況下估值
5. 中華人民共和國 福建省 廈門市 湖里區 長浩路223號 六樓628單元 郵編361006	<p data-bbox="571 449 1050 566">該物業包括一幢7層高辦公室樓宇(包括一層地庫)第6層之一個辦公室單位，樓宇於二零零九年左右落成。</p> <p data-bbox="571 629 1050 704">根據吾等可用之資料，該物業總建築面積約為500平方米。</p> <p data-bbox="571 768 1050 927">該物業由 貴集團租賃，為期兩年，由二零一一年九月一日起至二零一三年八月三十日屆滿，月租為人民幣6,000元，作辦公室用途。</p> <p data-bbox="571 991 895 1021">該物業於進行視察時空置。</p>	無商業價值

## 附註：

1. 該物業之出租人為廈門市湖里區殿前街道經濟服務中心(以下稱為「經濟服務中心」)，為一名獨立於 貴集團之人士。
2. 該物業之承租人為大盛行(廈門)擔保有限公司(以下稱為「廈門大盛」，為 貴公司之間接附屬公司)。
3. 根據中國法律顧問編製之法律意見，其提出經濟服務中心並無就該物業取得房屋所有權證，並進一步提出可能影響訂約方所訂立租賃協議之有效性，而廈門大盛則無權使用該物業。

物業	概況及年期	於二零一一年 九月三十日 貴集團所佔的 現況下估值
6. 中華人民共和國 河北省 張家口市 緯三路6號 世紀豪園 遼海國際大廈 14層2處 郵編075000	<p data-bbox="571 449 1046 566">該物業包括兩個位於15層高辦公室樓宇(包括一層地庫)第14層之兩個相鄰辦公室單位，樓宇於二零零七年左右落成。</p> <p data-bbox="571 629 1046 704">根據吾等可用之資料，該物業總建築面積約為170平方米。</p> <p data-bbox="571 768 1046 1161">該物業由 貴集團租有，續租期為三個月，由二零一一年九月二十二日起至二零一一年十二月三十一日屆滿，月租為人民幣5,100元(不包括管理費及其他開支)。租賃協議經出租人及承租人進一步延續六個月，由二零一一年十二月二十二日延至二零一二年六月三十一日，月租人民幣5,100元，不包括管理費及其他開支。</p> <p data-bbox="571 1225 1046 1293">該物業於進行視察時由 貴集團佔用作辦公室用途。</p>	無商業價值

## 附註：

1. 該物業之出租人為河北新東亞房地產開發有限公司(以下稱為「新東亞」)，為 貴集團之一名關連人士。
2. 該物業之承租人為河北大盛行擔保有限公司(以下稱為「河北大盛」，為 貴公司之間接附屬公司)。
3. 根據中國法律顧問編製之法律意見，其提出新東亞並無就該物業取得有效房屋所有權證，並進一步提出可能影響訂約方所訂立租賃協議之有效性，而河北大盛則無權使用該物業。然而，新東亞於二零一一年二月十七日就河北大盛訂立彌償保證契據，以向河北大盛作出彌償保證，並免除河北大盛受到因有關該物業所有權有效性之任何糾紛而引致之全部或任何損失、賠償、清拆成本及負債影響。