

以下為獨立物業估值師豐盛評估有限公司就其對本集團於二零一一年二月二十八日持有的物業權益估值發出的函件、估值概要及估值證書全文，乃為載入本招股章程而編製。



香港
德輔道中121號
遠東發展大廈604室

敬啟者：

吾等按照閣下的指示就鉦皓控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱為「貴集團」）持有位於香港特別行政區（「香港」）及中華人民共和國（「中國」）的物業權益估值，吾等確認，曾進行視察、作出相關查詢及查冊以及取得吾等認為必要的其他資料，以便向閣下提供吾等對物業權益於二零一一年二月二十八日（「估值日」）的資本值的意見。

估值為吾等對物業市值的意見。所謂市值，按香港測量師學會的物業估值準則定義為「經適當推銷後，自願買家及自願賣家各自在知情、審慎及不受脅迫的情況下，於估值日進行物業易手的公平交易的估計金額」。

對物業權益進行估值時，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（「創業板上市規則」）第8章、香港測量師學會頒佈的香港測量師學會物業估值準則（二零零五年第1版），以及國際估值準則委員會不時出版的國際估值準則所載所有規定。

吾等的估值乃假設業主於公開市場將物業權益出售而無憑藉遞延條款合同、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，以抬高該等物業權益的價值。此外，吾等在估值時並無考慮有關或影響出售物業權益的任何選擇權或優先購買權，亦無假設任何形式的強制出售情況。

吾等採用直接比較法對第一類物業權益進行估值，並假設物業權益在現況下即時交吉出售以及參考近期鄰近地點的可資比較物業銷售交易，並就可資比較物業與估物業於交易日期、樓齡、建築面積、樓層等方面的差異作出調整。

由於 貴集團租用的第二類物業權益載有不得轉讓條款或缺乏可觀租金溢利及屬短期性質，故吾等認為該等物業權益並無商業價值。

吾等對 貴集團持有根據官契年期於一九九七年六月三十日前屆滿的香港物業權益進行估值時，已考慮大不列顛及北愛爾蘭聯合王國政府與中華人民共和國政府就香港問題簽訂的聯合聲明附件三及一九八八年新界土地契約（續期）條例所載規定，該等租約毋須補地價而獲續期至二零四七年六月三十日，而經修訂的每年地租則自續期當日起按應課差餉租值的3%徵收。

吾等已就有關位於香港的物業權益向香港土地註冊處查冊。然而，吾等並無檢視有關文件正本，以核實有關業權或任何修訂。

此外，吾等在某些情況下曾獲 貴集團提供與中國物業權益相關的租賃協議的摘要副本，並在可能情況下曾查閱文件正本，以核實不在吾等所獲副本上出現的任何修訂。然而，基於中國現時的註冊制度，有關註冊資料不向公眾公開，吾等並無對該等物業權益的法定業權或所附任何重大產權負擔進行調查。因此，吾等頗為依賴 貴公司中國法律顧問君道律師事務所就 貴集團於中國租賃的物業權益的合法性出具的意見。

吾等並無進行詳盡實地測量，以核實該等物業建築面積的準確性，但已假設交予吾等的文件及正式圖則所示建築面積均為正確。所有文件及合同均僅供參考用途，而所有尺寸、量度及面積僅為約數。吾等並無進行實地量度。吾等亦已假設於吾等視察當日與估值日期間該等物業並無任何重大變動。

吾等曾視察該等物業的外部，並在可能情況下曾視察該等物業的內部。然而，吾等並無進行結構檢查，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損壞。就該等吾等已進行視察的物業而言，吾等就物業的整體狀況（考慮到固定裝置及裝修的總體外觀、表觀標準和年期以及存在水、電和煤氣服務）發表意見。然而必須強調，吾等雖然已就樓宇是否確無損壞或可能存在可影響吾等估值的潛在建築缺陷向閣下提供意見，吾等並無對服務設施進行測試。吾等假設電力、電話、供水等公共設施均為可用。

吾等未曾安排進行任何調查，以確定該等物業於建築時有否使用高明礬含量的水泥混凝土、氯化鈣添加劑、灰塵噴霧劑或任何其他有害物料。因此，吾等無法呈報該等物業是否並不涉及有關風險。就本估值而言，吾等假設該等物業於建築時並無使用有害物料。

吾等並無對該等物業（或該等物業位處的大廈或發展項目）內的機械及電力系統進行測量，以確定該等系統並無於二零零零年或之後受到不良影響，並已假設該等物業將不會受到影響。

除另有說明者外，吾等在很大程度上依賴閣下或閣下的法律或其他專業顧問就該等事項提供的資料，如法定通知、規劃審批、地役權、年期、物業的識別、佔用詳情、租賃、租金、樓面面積、年期相關事宜、租約及其他相關事宜。

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。吾等亦獲貴集團確定所提供的資料並無遺漏任何重大事項。吾等認為，吾等所獲提供的資料足以令吾等作出知情的意見，且無理由懷疑有任何重大資料遭隱瞞。

由於物業位於中國這個發展較為落後的市場，故該等假設通常乃建基於不完全市場的交易憑證之上。該等物業可被賦予不同程度的價值，視乎所作出的假設而定。雖然估值師已作出其專業判斷以達致有關估值，惟務請投資者／報告閱覽者必須仔細考慮估值報告所披露的該等假設性質，並應審慎地詮釋估值報告。

吾等的報告並無考慮任何物業權益的任何押記、抵押或所欠負債項，以及出售成交時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明者外，吾等假設該等物業權益概無附帶任何可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

本報告摘錄及翻譯自所獲提供中文文件的內容，如有任何歧義，概以原文為準。

除另有說明者外，本報告內所列款額均為港元。

吾等的估值概述如下，並隨函附奉估值證書。

此 致

香港特別行政區
新界火炭
黃竹洋街 1-3 號
裕昌中心
9 樓 A-C 單元
鉦皓控股有限公司
董事會 台照

代表
豐盛評估有限公司
袁國良 *MRICS MHKIS*
註冊專業測量師
總經理－房地產
謹啟

二零一一年五月六日

附註：袁國良先生為特許估價測量師及註冊專業測量師，在中國、香港及東南亞物業估值方面擁有逾十五年經驗。袁國良先生亦為香港測量師學會所公佈的就上市事項及有關收購及合併的通函及估值提供參考的物業估值師名單內的估值師。

估值概要

第一類：貴集團在香港擁有及佔用的物業權益

編號	物業	於二零一一年 二月二十八日 現況下的資本值 港元
1.	香港新界沙田小瀝源路69號 帝堡城1座26樓C室	5,870,000
2.	香港新界沙田黃竹洋街1-3號 裕昌中心9樓A、B及C工廈單位	4,700,000
	小計：	<u>10,570,000</u>

第二類：貴集團在中國租賃及佔用的物業權益

編號	物業	於二零一一年 二月二十八日 現況下的資本值 港元
3.	中國廣東省深圳市寶安區松崗街道 松崗社區東風工業區1棟	無商業價值
4.	中國廣東省深圳市寶安區松崗街道 松崗社區東風工業區2棟	無商業價值
5.	中國廣東省深圳市寶安區松崗街道 松崗社區東風工業區3棟	無商業價值

編號	物業	於二零一一年 二月二十八日 現況下的資本值 港元
6.	中國廣東省深圳市寶安區松崗街道 松崗社區東風工業區4棟	無商業價值
7.	中國廣東省深圳市寶安區松崗街道 松崗社區東風工業區5棟1及2層	無商業價值
8.	中國廣東省深圳市寶安區松崗街道 松崗社區東風工業區宿舍樓A及B棟	無商業價值
9.	中國廣東省深圳市寶安區松崗街道 松崗社區東風工業區宿舍樓C及D棟	無商業價值
	小計：	無
	總計：	10,570,000

估值證書

第一類：貴集團在香港擁有及佔用的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年 二月二十八日 現況下的資本值 港元
1. 香港 新界 沙田 小瀝源路69號 帝堡城1座 26樓C室	該物業為一幢建於一個4層停車場上的33層住宅26樓的一個住宅單位。該發展項目約於一九九九年落成。 該物業的實用面積約為769平方呎(71.44平方米)。	吾等獲悉，於估值日，該物業由貴集團佔用作董事宿舍。	5,870,000
沙田市地段439號 相等的分割業權 份數或份額 461480份之168份	該物業乃根據新批地契12701號持有，年期由一九九六年六月二十七日開始至二零四七年六月三十日。 該地段每年應付地稅為2,000港元，直至一九九七年六月三十日及之後按該地段應課差餉租值的3%繳納。		

附註：

- 根據自香港土地註冊處獲得的紀錄，於估值日期，該物業登記業主為三輝電線電纜(香港)有限公司，而貴公司持有其100%權益。
- 根據日期為一九九九年十月三十日的契約備忘錄編號ST1122650，該物業受限於佔用許可證編號HD42/99。
- 根據日期為一九九九年十一月三十日的契約備忘錄編號ST1125720，該物業受限於完工證。
- 根據日期為一九九九年十二月二十日的契約備忘錄編號ST1128462，該物業受限於大廈公契及以啟勝管理服務有限公司「管理公司」為受益人的管理協議連圖則。
- 根據日期為二零一零年一月二十一日的契約備忘錄編號10021902590201，該物業受限於以恒生銀行有限公司為受益人的按揭。
- 該樓宇處於日期為二零一一年二月，編號為S/ST/24的沙田分區計劃大綱圖的「住宅(乙類)」區域範圍內。

物業	概況及年期	佔用情況	於二零一一年 二月二十八日 現況下的資本值 港元
2. 香港 新界 沙田 黃竹洋街1-3號 裕昌中心9樓 A、B及C工廈單位	該物業為18層工業大樓9樓三個 毗鄰工廈單位，該工業大樓約 於一九八六年落成。 該物業實用面積約為243.70平 方米(2,623平方呎)。	吾等獲悉，於估值 日，該物業由 貴 集團佔用作倉庫及 輔助辦公室用途。	4,700,000
沙田市地段79號 相等不分割業權 份數或份額 4060份之36份	該物業乃根據新批地契 ST11328號持有，年期由 一九八八年七月一日開始，為 期99年。 根據新界土地契約（續期）條 例第6條，上述租期已續期至二 零四七年六月三十日，無須補 地價，惟每年應繳的地租自續 期日起修訂為相當於該地段當 時應課差餉租值的3%。		

附註：

1. 根據自香港土地註冊處獲得的紀錄，於估值日，該物業登記業主為三輝電線電纜(香港)有限公司，而 貴公司持有其100%權益。
2. 根據日期為一九八六年九月二十五日的契約備忘錄編號ST341837，該物業受限於佔用許可證編號NT116/86。
3. 根據日期為一九八六年十月二十四日的契約備忘錄編號ST347014，該物業受限於完工證。
4. 根據日期為一九八六年十一月六日的契約備忘錄編號ST347551，該物業受限於大廈公契連圖則。
5. 根據日期為一九八六年十一月六日的契約備忘錄編號ST347552，該物業受限於管理協議。
6. 根據日期為二零零八年三月十八日的契約備忘錄編號08040303130106、08040303130119及08040303130126，該物業以三份按揭抵押予大新銀行有限公司。
7. 該樓宇處於日期為二零一一年二月，編號為S/ST/24的沙田分區計劃大綱圖的「工業」區域範圍內。

第二類：貴集團在中國租賃及佔用的物業權益

物業	概況	佔用詳情	於二零一一年 二月二十八日 現況下的資本值 港元
3. 中國 廣東省 深圳市 寶安區 松崗街道 松崗社區 東風工業區1棟	該物業為一幢3層工業大樓，約於一九九五年落成。 該物業的總建築面積約為2,475平方米(26,641平方呎)。	該物業由一獨立第三方租予 貴集團，由二零一零年八月一日起為期3年，每月租金為人民幣22,284元(不包括管理費及雜費)。 吾等獲悉，於估值日，該物業由 貴集團佔用主要作車間用途。	無商業價值

附註：

1. 根據深圳市東風雋億股份合作公司與三輝電線電纜(深圳)有限公司於二零一零年八月二十四日訂立的租賃協議，該物業租予 貴集團，由二零一零年八月一日起至二零一三年七月三十一日，為期3年，每月租金為人民幣22,284元(不包括管理費及雜費)。
2. 業主深圳市東風雋億股份合作公司為獨立第三方，與 貴公司或其任何附屬公司任何董事、最高行政人員或股東或其各自的聯繫人概無關連並獨立於上述任何一方。
3. 租戶為三輝電線電纜(深圳)有限公司，而 貴公司持有其100%權益。
4. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業租約合法性的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
 - (i) 由於歷史問題的原因，業主尚未取得相關房地產權證。
 - (ii) 業主已提出必要申請，以解決歷史問題及取得相關房地產權證，而在合理及可預見範圍內申請將不會面臨任何法律障礙。然而，深圳地方政府尚未就處理歷史問題及發出相關房地產權證的時間框架頒佈任何法規。倘歷史問題在深圳非常常見，且深圳地方政府正著手處理有關問題，則該物業被政府拆除或收回的可能性不高。

- (iii) 因為該物業建於集體土地上，且業主無法提供相關房地產權證及相關建築工程規劃許可證，深圳人民法院或會認定有關租賃協議無效。
- (iv) 有關租賃協議已在中國相關政府機關登記，地方政府將暫時承認及允許業主或租戶在歷史問題解決前使用該物業。

物業	概況	佔用詳情	於二零一一年 二月二十八日 現況下的資本值 港元
4. 中國 廣東省 深圳市 寶安區 松崗街道 松崗社區 東風工業區2棟	該物業為一幢3層工業大樓，約 於一九九五年落成。 該物業的總建築面積約為2,400 平方米(25,834平方呎)。	該物業由一獨立第 三方租予 貴集 團，由二零一零年 八月一日起為期3 年，每月租金為人 民幣21,600元(不 包括管理費及雜 費)。 吾等獲悉，於估值 日，該物業由 貴 集團佔用主要作車 間用途。	無商業價值

附註：

1. 根據深圳市東風雋億股份合作公司與三輝電線電纜(深圳)有限公司於二零一零年八月二十五日訂立的租賃協議，該物業租予 貴集團，由二零一零年八月一日起至二零一三年七月三十一日，為期3年，每月租金為人民幣21,600元(不包括管理費及雜費)。
2. 業主深圳市東風雋億股份合作公司為獨立第三方，與 貴公司或其任何附屬公司任何董事、最高行政人員或股東或其各自的聯繫人概無關連並獨立於上述任何一方。
3. 租戶為三輝電線電纜(深圳)有限公司，而 貴公司持有其100%權益。
4. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業租約合法性的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
 - (i) 由於歷史問題的原因，業主尚未取得相關房地產權證。
 - (ii) 業主已提出必要申請，以解決歷史問題及取得相關房地產權證，而在合理及可預見範圍內申請將不會面臨任何法律障礙。然而，深圳地方政府尚未就處理歷史問題及發出相關房地產權證的時間框架頒佈任何法規。倘歷史問題在深圳非常常見，且深圳地方政府正著手處理有關問題，則該物業被政府拆除或收回的可能性不高。
 - (iii) 因為該物業建於集體土地上，且業主無法提供相關房地產權證及相關建築工程規劃許可證，深圳人民法院或會認定有關租賃協議無效。

- (iv) 有關租賃協議已在中國相關政府機關登記，地方政府將暫時承認及允許業主或租戶在歷史問題解決前使用該物業。

物業	概況	佔用詳情	於二零一一年 二月二十八日 現況下的資本值 港元
5. 中國 廣東省 深圳市 寶安區 松崗街道 松崗社區 東風工業區3棟	該物業為一幢2層工業大樓，約 於一九九五年落成。 該物業的總建築面積約為1,700 平方米(18,299平方呎)。	該物業由一獨立第 三方租予 貴集 團，由二零一零年 六月一日起為期5 年，每月租金為人 民幣16,078元(不 包括管理費及雜 費)。 吾等獲悉，於估值 日，該物業由 貴 集團佔用主要作貨 倉及辦公室用途。	無商業價值

附註：

1. 根據深圳市東風雋億股份合作公司與三輝電線電纜(深圳)有限公司於二零一零年六月三十日訂立的租賃協議，該物業租予 貴集團，由二零一零年六月一日起至二零一五年五月三十一日，為期5年，每月租金為人民幣16,078元(不包括管理費及雜費)。
2. 業主深圳市東風雋億股份合作公司為獨立第三方，與 貴公司或其任何附屬公司任何董事、最高行政人員或股東或其各自的聯繫人概無關連並獨立於上述任何一方。
3. 租戶為三輝電線電纜(深圳)有限公司，而 貴公司持有其100%權益。
4. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業租約合法性的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
 - (i) 因為該物業建於集體土地上，且業主無法提供相關房地產權證及相關建築工程規劃許可證，深圳人民法院或會認定有關租賃協議無效。

物業	概況	佔用詳情	於二零一一年 二月二十八日 現況下的資本值 港元
6. 中國 廣東省 深圳市 寶安區 松崗街道 松崗社區 東風工業區4棟	該物業為一幢2層工業大樓，約 於一九九五年落成。 該物業的總建築面積約為1,700 平方米(18,299平方呎)。	該物業由一獨立第 三方租予 貴集 團，由二零一零年 六月一日起為期5 年，每月租金為人 民幣16,078元(不 包括管理費及雜 費)。 吾等獲悉，於估值 日，該物業由 貴 集團佔用主要作車 間及貨倉用途。	無商業價值

附註：

1. 根據深圳市東風雋億股份合作公司與三輝電線電纜(深圳)有限公司於二零一零年六月三十日訂立的租賃協議，該物業租予 貴集團，由二零一零年六月一日起至二零一五年五月三十一日，為期5年，每月租金為人民幣16,078元(不包括管理費及雜費)。
2. 業主深圳市東風雋億股份合作公司為獨立第三方，與 貴公司或其任何附屬公司任何董事、最高行政人員或股東或其各自的聯繫人概無關連並獨立於上述任何一方。
3. 租戶為三輝電線電纜(深圳)有限公司，而 貴公司持有其100%權益。
4. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業租約合法性的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
 - (i) 由於歷史問題的原因，業主尚未取得相關房地產權證。
 - (ii) 業主已提出必要申請，以解決歷史問題及取得相關房地產權證，而在合理及可預見範圍內申請將不會面臨任何法律障礙。然而，深圳地方政府尚未就處理歷史問題及發出相關房地產權證的時間框架頒佈任何法規。倘歷史問題在深圳非常常見，且深圳地方政府正著手處理有關問題，則該物業被政府拆除或收回的可能性不高。
 - (iii) 因為該物業建於集體土地上，且業主無法提供相關房地產權證及相關建築工程規劃許可證，深圳人民法院或會認定有關租賃協議無效。
 - (iv) 有關租賃協議已在中國相關政府機關登記，地方政府將暫時承認及允許業主或租戶在歷史問題解決前使用該物業。

物業	概況	佔用詳情	於二零一一年 二月二十八日 現況下的資本值 港元
7. 中國 廣東省 深圳市 寶安區 松崗街道 松崗社區 東風工業區5棟 1及2層	該物業為一幢3層工業大樓 中的兩層，該工業大樓約於 一九九五年落成。 該物業的總建築面積約為3,600 平方米(38,750平方呎)。	該物業由一獨立第 三方租予 貴集 團，由二零一零年 六月一日起為期5 年，每月租金為人 民幣33,944元(不 包括管理費及雜 費)。 吾等獲悉，於估值 日，該物業由 貴 集團佔用主要作車 間用途。	無商業價值

附註：

1. 根據深圳市東風雋億股份合作公司與三輝電線電纜(深圳)有限公司於二零一零年六月三十日訂立的租賃協議，該物業租予 貴集團，由二零一零年六月一日起至二零一五年五月三十一日，為期5年，每月租金為人民幣33,944元(不包括管理費及雜費)。
2. 業主深圳市東風雋億股份合作公司為獨立第三方，與 貴公司或其任何附屬公司任何董事、最高行政人員或股東或其各自的聯繫人概無關連並獨立於上述任何一方。
3. 租戶為三輝電線電纜(深圳)有限公司，而 貴公司持有其100%權益。
4. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業租約合法性的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
 - (i) 由於歷史問題的原因，業主尚未取得相關房地產權證。
 - (ii) 業主已提出必要申請，以解決歷史問題及取得相關房地產權證，而在合理及可預見範圍內申請將不會面臨任何法律障礙。然而，深圳地方政府尚未就處理歷史問題及發出相關房地產權證的時間框架頒佈任何法規。倘歷史問題在深圳非常常見，且深圳地方政府正著手處理有關問題，則該物業被政府拆除或收回的可能性不高。
 - (iii) 因為該物業建於集體土地上，且業主無法提供相關房地產權證及相關建築工程規劃許可證，深圳人民法院或會認定有關租賃協議無效。
 - (iv) 有關租賃協議已在中國相關政府機關登記，地方政府將暫時承認及允許業主或租戶在歷史問題解決前使用該物業。

物業	概況	佔用詳情	於二零一一年 二月二十八日 現況下的資本值 港元
8. 中國 廣東省 深圳市 寶安區 松崗街道 松崗社區 東風工業區 宿舍樓A及B棟	該物業為一幢3層及一幢4.5層宿舍樓，該等宿舍樓約於一九九五年落成。 該物業的總建築面積約為2,100平方米(22,604平方呎)。	該物業由一獨立第三方租予 貴集團，由二零一零年一月一日起為期6年，每月租金為人民幣18,900元(不包括管理費及雜費)。 吾等獲悉，於估值日，該物業由 貴集團佔用主要作宿舍及康樂用途。	無商業價值

附註：

1. 根據深圳市東風雋億股份合作公司與三輝電線電纜(深圳)有限公司於二零一零年一月十三日訂立的租賃協議，該物業租予 貴集團，由二零一零年一月一日起至二零一五年十二月三十一日，為期6年，每月租金為人民幣18,900元(不包括管理費及雜費)。
2. 業主深圳市東風雋億股份合作公司為獨立第三方，與 貴公司或其任何附屬公司任何董事、最高行政人員或股東或其各自的聯繫人概無關連並獨立於上述任何一方。
3. 租戶為三輝電線電纜(深圳)有限公司，而 貴公司持有其100%權益。
4. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業租約合法性的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
 - (i) 由於歷史問題的原因，業主尚未取得相關房地產權證。
 - (ii) 業主已提出必要申請，以解決歷史問題及取得相關房地產權證，而在合理及可預見範圍內申請將不會面臨任何法律障礙。然而，深圳地方政府尚未就處理歷史問題及發出相關房地產權證的時間框架頒佈任何法規。倘歷史問題在深圳非常常見，且深圳地方政府正著手處理有關問題，則該物業被政府拆除或收回的可能性不高。
 - (iii) 因為該物業建於集體土地上，且業主無法提供相關房地產權證及相關建築工程規劃許可證，深圳人民法院或會認定有關租賃協議無效。
 - (iv) 有關租賃協議已在中國相關政府機關登記，地方政府將暫時承認及允許業主或租戶在歷史問題解決前使用該物業。

物業	概況	佔用詳情	於二零一一年 二月二十八日 現況下的資本值 港元
9. 中國 廣東省 深圳市 寶安區 松崗街道 松崗社區 東風工業區 宿舍樓C及D棟	該物業包括一幢3層及一幢4層宿舍樓，該等宿舍樓約於一九九五年落成。 該物業的總建築面積約為1,452平方米(15,629平方呎)。	該物業由一獨立第三方租予 貴集團，由二零一零年八月一日起為期3年，每月租金為人民幣13,068元(不包括管理費及雜費)。 吾等獲悉，於估值日，該物業由 貴集團佔用主要作宿舍及飯堂用途。	無商業價值

附註：

1. 根據深圳市東風雋億股份合作公司與三輝電線電纜(深圳)有限公司於二零一零年八月二十五日訂立的租賃協議，該物業租予 貴集團，由二零一零年八月一日起至二零一三年七月三十一日，為期3年，每月租金為人民幣13,068元(不包括管理費及雜費)。
2. 業主深圳市東風雋億股份合作公司為獨立第三方，與 貴公司或其任何附屬公司任何董事、最高行政人員或股東或其各自的聯繫人概無關連並獨立於上述任何一方。
3. 租戶為三輝電線電纜(深圳)有限公司，而 貴公司持有其100%權益。
4. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業租約合法性的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
 - (i) 由於歷史問題的原因，業主尚未取得相關房地產權證。
 - (ii) 業主已提出必要申請，以解決歷史問題及取得相關房地產權證，而在合理及可預見範圍內申請將不會面臨任何法律障礙。然而，深圳地方政府尚未就處理歷史問題及發出相關房地產權證的時間框架頒佈任何法規。倘歷史問題在深圳非常常見，且深圳地方政府正著手處理有關問題，則該物業被政府拆除或收回的可能性不高。
 - (iii) 因為該物業建於集體土地上，且業主無法提供相關房地產權證及相關建築工程規劃許可證，深圳人民法院或會認定有關租賃協議無效。
 - (iv) 有關租賃協議已在中國相關政府機關登記，地方政府將暫時承認及允許業主或租戶在歷史問題解決前使用該物業。