

以下為獨立估值師戴德梁行有限公司就本集團的物業權益於二零零五年九月三十日的估值所編製的函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本招股章程。



香港
中環
康樂廣場1號
怡和大廈
10樓

敬啟者：

吾等遵照閣下的指示，對友佳國際控股有限公司（下稱「貴公司」）及其附屬公司（統稱為「貴集團」）在中華人民共和國（「中國」）的物業權益進行估值，吾等確認已視察該等物業及作出有關查詢，並已取得吾等認為必要的其他資料，以向閣下提供吾等對該等物業權益於二零零五年九月三十日的價值的意見。

吾等對各物業權益的估值乃各物業權益的市值，根據香港測量師學會的物業估值準則計算，而所謂市值是指「某項物業經過正式推銷後，由自願買賣雙方在知情、審慎及無被強迫的情況下，於估值日通過按公平基準進行的交易可取得的估計金額。」

吾等的估值並不包括因特別條款或情況（如非典型融資、售後租回安排、由任何與銷售有關連的人士授出的特別報酬或優惠或任何特別價值因素）所引致的估計價格上升或下跌。

吾等對貴集團的估值並無考慮任何抵押、按揭、物業權益所負債項或出售時可能涉及的任何費用或稅項。除另有說明者外，吾等假設該等物業權益概無涉及可影響其價值的繁重負擔、限制及支出。

吾等在對位於中國的物業權益進行估值時，假設與物業權益有關的各自特定年期的可轉讓土地使用權按象徵式土地使用年費出讓，並已全數支付任何應付的土地出讓補價。吾等依賴 貴集團及其中國法律顧問競天公誠律師事務所就每項物業權益的業權及 貴集團於該等物業的權益所提供的資料及意見。吾等於評估物業權益時，已假設 貴集團擁有每項物業權益的可強制執行業權，並於各整段獲出讓的未屆滿年期內，有權可自由且不受干擾地使用、佔用或出讓該等物業權益。

就位於中國的物業權益而言，根據 貴集團提供的資料及競天公誠律師事務所提供的意見，業權及主要證書、批文及執照的批授情況已載於各份估值證書的附註內。

為第一類1號物業（ 貴集團在中國持有及佔用的物業）進行估值時，吾等採用「折舊重置成本」（「折舊重置成本」）法為物業權益進行估值。折舊重置成本是根據土地現有用途的市值估計，加上樓宇裝修工程的目前重置成本總額，減除實際損耗及任何相關形式的陳舊及優化備抵。重置成本總額被界定為按有關日期的現行價格計算興建與現有樓宇相同面積的樓宇或新型替代樓宇的估計成本。此數字包括興建期間內應付的費用及財務費用，以及與興建該樓宇直接相關的其他相關開支。一般而言，在欠缺可資比較的市場銷售個案的情況下，折舊重置成本法是對具有特定性質及樓宇設計的物業的可靠價值指標。折舊重置成本受限於該業務是否有足夠潛在盈利能力。

為第一類2號及3號物業（ 貴集團在中國持有及佔用的物業）進行估值時，吾等採用直接比較法按市場基準進行評估，假設物業權益在現況下連同空置情況下的管有利益出售，並參照有關市場所提供可資比較的銷售證據。

貴集團在中國租賃的第二類物業權益並無商業價值，主要是由於該等物業權益嚴禁轉讓或分租，或亦缺乏可觀的租值利潤所致。

為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上市規則第5章應用指引第12項及第16項所載的規定，並已遵守由香港測量師學會公佈的物業估值準則（二零零五年第一版）所載規定。

在中國的物業權益方面，吾等已獲提供有關物業權益業權的文件摘要，然而，吾等未有查證該等文件的正本，以確認可能並無載於吾等獲提供的副本內的任何修訂。

吾等在估值時頗大程度上依賴 貴集團和其中國法律顧問提供的中國法律意見，並接納 貴集團提供予吾等有關規劃審批或法定通告、地役權、年期、樓宇建成日期、樓宇辨識、佔用詳情、發展計劃、建築成本、地盤及建築樓面面積，以及所有其他有關事項的意見。

估值證書內所載的尺寸、量度及面積是根據吾等所獲提供的資料，故此僅為約數。吾等並無理由懷疑 貴集團提供予吾等的重要估值資料的真確性及準確性。 貴集團亦已向吾等表示，所提供的資料並無遺漏任何重大事實。

吾等曾視察物業外部，及在可能情況下，亦曾視察各物業內部。然而，吾等亦無進行實地視察，以確定地質狀況及該等設備是否適合作任何未來發展。於進行估值時，吾等已假設該等方面均屬滿意，且於建築期間將不會引致任何意料之外的開支或延誤。此外，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。吾等並未對任何屋宇設備進行測試。除另有說明外，吾等無法進行詳盡的實地測量，以核實該等物業的地盤及建築樓面面積，並已假設向吾等提交的文件所示面積乃屬正確。

除另有說明外，吾等估值所示的所有金額均以中國法定貨幣人民幣為單位。

隨函附奉吾等的估值概要及估值證書。

此致

中國
浙江省
杭州市
蕭山區
蕭山經濟技術開發區
市心北路120號
友佳國際控股有限公司
列位董事 台照

代表
戴德梁行有限公司
董事
陳家輝
註冊專業測量師(GP)
中國房地產估值師
MSc., M.H.K.I.S., M.R.I.C.S.
謹啟

二零零五年十二月三十日

附註：陳家輝先生為註冊專業測量師，擁有逾十七年中國物業估值的經驗。

估值概要

物業	於二零零五年 九月三十日 現況下的資本值 人民幣	貴集團應佔權益 %	貴集團應佔 於二零零五年 九月三十日 現況下的資本值 人民幣
第一類－貴集團在中國持有及佔用的物業權益			
1. 浙江省 杭州市 蕭山區 蕭山市經濟技術開發區 市心北路120號以東 一幢工業大樓	60,000,000	100	60,000,000
2. 上海市 普陀區 長壽路8號 295弄 恒達廣場B棟 (恒達公寓) 1401及1402室	3,350,000	100	3,350,000
3. 北京市 朝陽區 東土城路8號 A棟 A21C, A21D及A21E室	4,700,000	100	4,700,000
小計：			68,050,000

物業	於二零零五年 九月三十日 現況下的資本值 人民幣	貴集團應佔權益 %	貴集團應佔 於二零零五年 九月三十日 現況下的資本值 人民幣
第二類－貴集團在中國租賃的物業權益			
4. 廣東省 廣州市 天河區 天河路北面 中茶大廈東面 3101及3106室	無商業價值	100	無商業價值
5. 江蘇省 南京市 大光路49號 宏鷹大廈 2308室	無商業價值	100	無商業價值
6. 浙江省 溫州市 鹿城區 人民東路 新世紀大廈 606室	無商業價值	100	無商業價值
7. 福建省 廈門市 嘉禾路 阜康大廈1702室	無商業價值	100	無商業價值
8. 北京市 朝陽區 東土城路8號 林達大廈A-8C室	無商業價值	100	無商業價值
9. 湖北省 武漢市 漢陽區 鸚鵡大道 長江廣場 A棟3007室	無商業價值	100	無商業價值

物業	於二零零五年 九月三十日 現況下的資本值 人民幣	貴集團應佔權益 %	貴集團應佔 於二零零五年 九月三十日 現況下的資本值 人民幣
10. 山東省 濟南市 歷城區 洪樓西路 智能大廈 15層1505室	無商業價值	100	無商業價值
11. 山東省 煙台市 南大街 購物城 10層1010室	無商業價值	100	無商業價值
12. 遼寧省 瀋陽市 和平區 市府大路224號 市北家園 224-6-17-2室	無商業價值	100	無商業價值
13. 山東省 青島市 市南區 東海號37號 金都花園 C座 18層G室	無商業價值	100	無商業價值
14. 四川省 成都市 金沙路88號 懋園—國際商住城 新德里樓2-202室	無商業價值	100	無商業價值

物業	於二零零五年 九月三十日 現況下的資本值 人民幣	貴集團應佔權益 %	貴集團應佔 於二零零五年 九月三十日 現況下的資本值 人民幣
15. 重慶市 石橋鋪 科創路65號 渝高廣場 B座 2單元14-9號室	無商業價值	100	無商業價值
16. 陝西省 西安市 友誼東路甲字8號 名園大廈2091室	無商業價值	100	無商業價值
17. 廣西自治區 柳州市 屏山大道278號 長虹世紀3棟 1-1-4室	無商業價值	100	無商業價值
18. 貴州省 貴陽市 延安中路81號 鑫海大廈16樓E座	無商業價值	100	無商業價值
19. 黑龍江省 哈爾濱市 南崗區 漢水路389號 金桂園 A棟 2單元402室	無商業價值	100	無商業價值
20. 山東省 青島市 市南區 東海西路37號 金都花園C座 14層1401室	無商業價值	100	無商業價值

物業	於二零零五年	貴集團應佔權益	貴集團應佔
	於二零零五年 九月三十日 現況下的資本值 人民幣		於二零零五年 九月三十日 現況下的資本值 人民幣
21. 江蘇省 蘇州市 婁葑鎮 蘭百葉街50號 鴻利達大廈802室	無商業價值	100	無商業價值
22. 江蘇省 常州市 麗景花園9棟 丁單元702室	無商業價值	100	無商業價值
23. 浙江省 杭州市 杭州經濟技術開發區 3號大街15號 工行北212室	無商業價值	100	無商業價值
小計：			無商業價值
總計			68,050,000

估 值 證 書

第一類－貴集團在中國持有及佔用的物業權益

			於二零零五年 九月三十日 現況下的資本值
物業	概況及年期	佔用詳情	
1. 位於 浙江省 杭州市 蕭山區 蕭山經濟 技術開發區 市心北路120 號以東一幢 工業大樓	該物業包括一座建於兩幅相連的不規則形狀土地上的工業大樓，地盤總面積約56,909平方米(612,568平方呎)。 該幢工業大樓主要包括於一九九零年代及二零零零年代落成的一幢辦公室大樓，一幢工業大樓及四個車間，總建築樓面面積約39,340.67平方米(423,463平方呎)。 該物業的土地使用權已出讓，年期將於二零四四年七月屆滿，分別用作工業用途及成立新公司。	第三期車間(建築樓面面積為2,244平方米)部份由二零零五年一月一日至二零零五年十二月三十一日租予關連方杭州友維，月租為人民幣22,440元。 第四期車間(建築樓面面積為894.74平方米)部份由二零零五年一月一日至二零零五年十二月三十一日租予關連方杭州友嘉高松機械有限公司，月租為人民幣8,947.40元。 該物業其餘部份現由 貴集團佔用作工業用途。	人民幣 60,000,000元

附註：

- (1) 根據一九九七年六月二十三日的國有土地使用證第(94)8號，該物業(地盤面積53,507平方米)的土地使用權已出讓予杭州友佳精密機械有限公司(「杭州友佳」)，由一九九四年七月至二零四四年七月，為期五十年，用作成立新公司。

根據二零零四年五月八日的國有土地使用證，該物業(地盤面積3,402平方米)的土地使用權已轉讓予杭州友佳，年期將於二零四四年七月七日屆滿，作工業用途。

- (2) 根據杭州錢江外商台商投資區江南管理委員會與杭州友佳於一九九三年三月十八日簽訂的國有土地使用權出讓合同，該物業(地盤面積約80畝，即53,333.33平方米)的土地使用權已出讓予杭州友佳，為期五十年，作工業用途，代價為人民幣4,640,000元。

根據杭州台華服務有限公司與杭州友佳於二零零四年一月二十日簽訂的國有土地使用權轉讓合同，該物業(地盤面積約3,402平方米)的土地使用權已轉讓予杭州友佳，代價為人民幣295,974元。

- (3) 根據五份房屋所有權證第1335403號、第1360330號、第1381540號、第00000586號及00000587號(分別於二零零二年六月二十九日、二零零一年十一月二十六日、二零零四年四月十四日及二零零五年十月二十四日發出)，該物業的房屋所有權已歸屬杭州友佳，詳情如下：

證書編號	樓宇名稱	層數	建築樓面 面積 平方米
1335403	辦公室大樓	2	1,220.40
	第一期車間	1	4,391.36
	配電板房(1)	1	78.00
1360330	第二期車間	1	9,700.46
1381540	第三期車間	3	9,744.04
00000587	第四期車間	1	11,169.41
00000586	附屬工業大樓	3	3,037.00
			<u>39,340.67</u>

- (4) 根據一九九四年六月八日的建設用地規劃許可證第0111025號，杭州友佳獲准使用位於開發區第19號地塊(總地盤面積53,506.93平方米)。
- (5) 根據建設工程規劃許可證第0110071號，新擴建工程(總建築樓面面積11,594平方米)獲准興建。
- (6) 根據營業執照第001333號，貴集團的全資附屬公司杭州友佳精密機械有限公司註冊成立為外商獨資企業，註冊資本為8,000,000美元，經營期由一九九三年九月二十三日至二零四三年九月二十二日。

- (7) 根據中國法律顧問意見：
- (i) 該物業(包括兩幅土地)的土地使用權由杭州友佳持有，年期將於二零四四年七月屆滿，分別可作工業用途及用作成立新公司。
 - (ii) 杭州友佳已取得該物業(建築樓面面積39,340.67平方米)的房屋所有權。
 - (iii) 該物業一部份(建築樓面面積9,744.04平方米，地盤面積15,053.61平方米)按揭予中國工商銀行杭州蕭山分行，代價為人民幣12,000,000元。
 - (iv) 該物業一部份(建築樓面面積15,390.22平方米，地盤面積35畝(23,333.35平方米))按揭予中國農業銀行杭州蕭山經濟技術開發區分行，代價為人民幣18,400,000元。
 - (v) 第三期及第四期車間的兩份租約有效及具約束力，並已於二零零五年九月向有關地方當局登記。
 - (vi) 該物業現時用途符合經批准用途。杭州友佳有權佔用及使用該物業。
 - (vii) 杭州友佳須取得承按人的同意書，以出讓、轉讓、出售、租賃或再按揭該物業。
- (8) 根據中國法律顧問意見及 貴集團提供的資料，業權狀況及主要批文和執照的批授情況如下：

國有土地使用證	有
國有土地使用權出讓合同	有
國有土地使用權轉讓合同	有
房屋所有權證	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建設工程施工許可證	有
竣工證	有
營業執照	有

估 值 證 書

於二零零五年
九月三十日
現況下的資本值

物業	概況及年期	佔用詳情	
2. 上海市 普陀區 長壽路8號 295弄 恒達廣場 B棟 (恒達公寓) 1401及 1402室	該物業包括於一九九七年落成的一座24層高住宅樓宇14樓的兩個住宅單位。 該物業的總建築樓面面積為293.30平方 米 (3,157平 方 呎)。 該物業的土地使用權已出讓作住宅用途，並無指定年期。	該物業現由 貴集團佔用作員工宿舍用途。	人民幣 3,350,000元

附 註：

- (1) 根據一九九八年七月三十日的上海房地產所有權證第(1998)005785號，該物業(總建築樓面面積為293.30平方米，包括兩個住宅單位)的土地使用權及房屋所有權歸屬杭州友佳精密機械有限公司(「杭州友佳」)，作住宅用途，並無指定年期。
- (2) 根據營業執照第001333號， 貴集團的全資附屬公司杭州友佳精密機械有限公司註冊成立為外商獨資企業，註冊資本為8,000,000美元，經營期由一九九三年九月二十三日至二零四三年九月二十二日。
- (3) 根據中國法律顧問意見：
- (i) 杭州友佳已取得該物業(總建築樓面面積293.30平方米)的土地使用權及房屋所有權，可作住宅用途。
- (ii) 根據按揭合同第(2004)0002號，該物業由二零零四年一月六日至二零零六年一月五日按揭予中國農業銀行蕭山分行，以取得人民幣1,200,000元貸款。
- (iii) 該物業的現時用途符合經批准用途。杭州友佳有權佔用及使用該物業。
- (iv) 杭州友佳須取得承按人的同意書，以出讓、轉讓、出售、租賃或再按揭該物業。
- (4) 根據中國法律顧問意見及 貴集團提供的資料，業權狀況及主要批文和執照的批授情況如下：

房地產所有權證	有
營業執照	有

估值證書

於二零零五年
九月三十日
現況下的資本值

物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的資本值																		
3. 北京市 朝陽區 東土城路 8號 A棟 A21C、A21D 及A21E室	該物業包括於一九九九年落成的一幢25層高住宅樓宇21樓的三個住宅單位。 該物業的總建築樓面面積為585.60平方米（6,303平方呎），詳情如下： <table><tr><th>單位</th><th colspan="2">建築樓面面積約數</th></tr><tr><th></th><th>平方米</th><th>平方呎</th></tr><tr><td>A21C</td><td>199.66</td><td>2,149</td></tr><tr><td>A21D</td><td>192.16</td><td>2,068</td></tr><tr><td>A21E</td><td>193.78</td><td>2,086</td></tr><tr><td></td><td><u>585.60</u></td><td><u>6,303</u></td></tr></table> 該物業的土地使用權已出讓作公寓用途，年期將於二零七零年七月十九日屆滿。	單位	建築樓面面積約數			平方米	平方呎	A21C	199.66	2,149	A21D	192.16	2,068	A21E	193.78	2,086		<u>585.60</u>	<u>6,303</u>	該物業現由 貴集團佔用作員工宿舍用途。	人民幣 4,700,000元
單位	建築樓面面積約數																				
	平方米	平方呎																			
A21C	199.66	2,149																			
A21D	192.16	2,068																			
A21E	193.78	2,086																			
	<u>585.60</u>	<u>6,303</u>																			

附註：

- (1) 根據兩份日期分別為二零零二年十二月二十四日及二零零四年六月二日的國有土地使用證第2002(2230003)號及第2004(2230017)號，該物業(包括分配地盤總面積30.37平方米)的土地使用權歸屬杭州友佳精密機械有限公司(「杭州友佳」)，年期將於二零七零年七月十九日屆滿，作公寓用途。
- (2) 根據兩份房屋所有權證第2230003號及第2230027號，該物業(總建築樓面面積585.60平方米)的房屋所有權歸屬杭州友佳，年期將於二零七零年七月十九日屆滿，可作公寓用途，詳情概括如下：

證書編號	單位	建築樓面面積
		平方米
2230003	A21C	199.66
	A21D	192.16
2230027	A21E	193.78
	總計	<u>585.60</u>

據 貴集團所知會，A21C及A21D單位於二零零一年的原收購成本為人民幣3,314,798元，而A21E單位於二零零三年的原收購成本為人民幣1,639,379元。

- (3) 根據營業執照第001333號，貴集團的全資附屬公司杭州友佳精密機械有限公司註冊成立為外商獨資企業，註冊資本為8,000,000美元，經營期由一九九三年九月二十三日至二零四三年九月二十二日。
- (4) 根據中國法律顧問意見：
- (i) 杭州友佳已取得該物業(總建築樓面面積585.60平方米)的土地使用權及房屋所有權，作公寓用途，年期將於二零七零年七月十九日屆滿。
 - (ii) 該物業現時用途符合經批准用途。該物業並無任何按揭及其他各方的權益。
 - (iii) 杭州友佳可自由轉讓、租賃或按揭該物業。
- (5) 根據中國法律顧問意見及貴集團提供的資料，業權狀況及主要批文和執照的批授情況如下：

國有土地使用證	有
房屋所有權證	有
營業執照	有

估值證書

第二類－貴集團在中國租賃的物業權益

於二零零五年
九月三十日
現況下的資本值

地址	物業概況	佔用詳情	
4. 廣東省 廣州市 天河區 天河路北面 中茶大廈東面 3101及3106室	該物業包括於二零零三年落成的一幢32層高商業樓宇31樓的一個辦公室單位。 該物業的建築樓面面積約254平方米(2,734平方呎)。 該物業目前由一名獨立第三方租予 貴集團的全資附屬公司杭州友佳精密機械有限公司(「杭州友佳」)，年期為兩年，由二零零四年四月三十日至二零零六年四月二十九日，月租為人民幣17,272元，不包括管理費及其他費用。 根據中國法律顧問意見，出租人已提供房地產權證，有權租賃該物業。該租約仍未向有關地方機關登記。根據中國法律，該租約仍然有效及具約束力。	該物業現由 貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值
5. 江蘇省 南京市 大光路49號 宏鷹大廈 2308室	該物業包括於一九九九年落成的一幢25層高商業樓宇23樓的一個辦公室單位。 該物業的建築樓面面積約111.79平方米(1,203平方呎)。 該物業目前由一名獨立第三方租予 貴集團的全資附屬公司杭州友佳，為期五年，由二零零四年十二月十日至二零零九年十二月九日，月租為人民幣3,500元，不包括水費、公用事業費用及其他費用。 根據中國法律顧問意見，出租人已提供房地產權證，有權租賃該物業。該租約仍未向有關地方機關登記。根據中國法律，該租約仍然有效及具約束力。	該物業現由 貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值

於二零零五年 九月三十日 現況下的資本值			
地址	物業概況	佔用詳情	
6. 浙江省 溫州市 鹿城區 人民東路 新世紀大廈 606室	該物業包括於一九九九年落成的一幢33層高商業樓宇6樓的一個辦公室單位。 該物業的建築樓面面積約127.14平方米(1,369平方呎)。 該物業目前由一名獨立第三方租予 貴集團的全資附屬公司杭州友佳溫州分支辦事處，由二零零五年三月十日至二零零六年三月九日，為期一年，月租為人民幣4,704元，不包括水費、公用事業費用及其他費用。 根據中國法律顧問意見，出租人已提供房地產權證，有權租賃該物業。該租約仍未向有關地方機關登記。根據中國法律，該租約仍然有效及具約束力。	該物業現由 貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值
7. 福建省 廈門市 嘉禾路 阜康大廈 1702室	該物業包括於一九九七年落成的一幢24層高商業樓宇17樓的一個辦公室單位。 該物業的建築樓面面積約122平方米(1,313平方呎)。 該物業目前由一名獨立第三方租予 貴集團的全資附屬公司杭州友佳，由二零零三年十二月一日至二零零五年十一月三十日，為期兩年，月租為人民幣1,500元，不包括管理費及其他費用。 該物業已按相同月租續期一年，由二零零五年十二月一日起至二零零六年十一月三十日止。 根據中國法律顧問意見，出租人已提供房地產權證，有權租賃該物業。該租約仍未向有關地方機關登記。根據中國法律，該租約仍然有效及具約束力。	該物業現由 貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值

於二零零五年
九月三十日
現況下的資本值

地址	物業概況	佔用詳情	
8. 北京市 朝陽區 東土城路8號 林達大廈 A-8C室	該物業包括於一九九九年落成的一幢25層高商業樓宇8樓的一個辦公室單位。 該物業的建築樓面面積約209平方米(2,250平方呎)。 該物業目前由一名獨立第三方租予 貴集團的全資附屬公司杭州友佳，由二零零四年八月一日至二零零六年七月三十一日，為期兩年，月租為人民幣15,000元，包括管理費，但不包括其他費用。 根據中國法律顧問意見，出租人已提供買賣協議，有權租賃該物業。該租約仍未向有關地方機關登記。根據中國法律，該租約仍然有效及具約束力。	該物業現由 貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值
9. 湖北省 武漢市 漢陽區 鸚鵡大道 長江廣場 A棟 3007室	該物業包括於一九九九年落成的一幢31層高商業樓宇30樓的一個辦公室單位。 該物業的建築樓面面積約162.27平方米（1,747平方呎）。 該物業目前由一名獨立第三方租予 貴集團的全資附屬公司杭州友佳，由二零零五年三月十五日至二零一零年三月十五日，為期五年，月租為人民幣5,600元，不包括管理費及其他費用。 根據中國法律顧問意見，出租人已提供買賣協議，有權租賃該物業。該租約仍未向有關地方機關登記。根據中國法律，該租約仍然有效及具約束力。	該物業現由 貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值

於二零零五年 九月三十日 現況下的資本值			
地址	物業概況	佔用詳情	
10. 山東省 濟南市 歷城區 洪樓西路 智能大廈 15層 1505室	該物業包括於一九九八年落成的一幢18層高商業樓宇15樓的一個辦公室單位。 該物業的建築樓面面積約118平方米(1,270平方呎)。 該物業目前由一名獨立第三方租予 貴集團的全資附屬公司杭州友佳濟南分支辦事處，由二零零五年六月十一日至二零零六年六月十日，為期一年，月租為人民幣3,000元，不包括管理費及其他費用。 根據中國法律顧問意見，出租人已提供房地產權證，有權租賃該物業。該租約仍未向有關地方機關登記。根據中國法律，該租約仍然有效及具約束力。	該物業現由 貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值
11. 山東省 煙台市 南大街 購物城 10層1010室	該物業包括於二零零零年落成的一座16層高商業樓宇10樓一個辦公室單位。 該物業的建築樓面面積約125平方米(1,346平方呎)。 該物業目前由一名獨立第三方租予 貴集團的全資附屬公司杭州友佳，由二零零五年一月五日至二零零六年一月四日，為期一年，月租為人民幣2,500元，包括管理費和其他費用。 根據中國法律顧問意見，出租人已提供房地產權證，有權租賃該物業。該租約仍未向有關地方機關登記，根據中國法律，該租約仍然有效及具約束力。	該物業現由 貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值

於二零零五年
九月三十日
現況下的資本值

地址	物業概況	佔用詳情	
12. 遼寧省 瀋陽市 和平區 市府大路 224號 市北家園 224-6-17-2室	該物業包括於二零零三年落成的一幢24層高商業樓宇17樓的一個辦公室單位。 該物業的建築樓面面積約168平方米(1,808平方呎)。 該物業目前由一名獨立第三方租予 貴集團的全資附屬公司杭州友佳瀋陽分支辦事處，由二零零五年七月十日至二零零六年七月十日，為期一年，月租為人民幣3,705元，包括管理費及空調費，但不包括水費、公用事業費用及其他費用。 根據中國法律顧問意見，出租人已提供房地產權證，有權租賃該物業。該租約仍未向有關地方當局登記，根據中國法律，該租約仍然有效及具約束力。	該物業現由 貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值
13. 山東省 青島市 市南區 東海路37號 金都花園 C座18層 G室	該物業包括於一九九零年代落成的一幢32層高住宅樓宇18樓的一個單位。 該物業的建築樓面面積約130平方米(1,399平方呎)。 該物業目前由一名獨立第三方租予 貴集團的全資附屬公司杭州友佳，由二零零五年一月二日至二零零七年一月一日，為期兩年，月租為人民幣3,000元，不包括管理費及其他費用。 根據中國法律顧問意見，出租人已提供房地產權證，有權租賃該物業。該租約仍未向有關地方機關登記。根據中國法律，該租約仍然有效及具約束力。	該物業現由 貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值

			於二零零五年 九月三十日 現況下的資本值
地址	物業概況	佔用詳情	
14. 四川省 成都市 金沙路88號 懋園—國際 商住城 新德里樓 2-202室	該物業包括於一九九八年落成的一幢7層高住宅樓宇2樓的一個單位。 該物業的建築樓面面積約150平方米(1,615平方呎)。 該物業目前由一名獨立第三方租予 貴集團的全資附屬公司杭州友佳成都分支辦事處，由二零零三年九月二十二日至二零零六年九月二十一日，為期三年，月租為人民幣3,000元，包括稅項，但不包括管理費及其他費用。 根據中國法律顧問意見，出租人已提供房地產權證，有權租賃該物業。該租約仍未向有關地方機關登記。根據中國法律，該租約仍然有效及具約束力。	該物業現由 貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值
15. 重慶市 石橋鋪 科創路65號 渝高廣場 B座 2單元 14-9號室	該物業包括於一九九九年落成的一幢19層高商業樓宇14樓的一個辦公室單位。 該物業的建築樓面面積約157平方米(1,690平方呎)。 該物業目前由一名獨立第三方租予 貴集團的全資附屬公司杭州友佳，由二零零五年一月一日至二零零五年十二月三十一日，為期一年，月租為人民幣3,200元，不包括管理費及其他費用。 該物業已按相同租金續期一年，由二零零六年一月一日起至二零零六年十二月三十一日止。 根據中國法律顧問意見，出租人已提供買賣協議，有權租賃該物業。該租約仍未向有關地方機關登記。根據中國法律，該租約仍然有效及具約束力。	該物業現由 貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值

於二零零五年
九月三十日
現況下的資本值

地址	物業概況	佔用詳情	
16. 陝西省 西安市 友誼東路 甲字8號 名園大廈 2091室	該物業包括於一九九九年落成的一幢25層高商業樓宇20樓的一個辦公室單位。 該物業的建築樓面面積約102平方米(1,098平方呎)。 該物業目前由一名獨立第三方租予 貴集團的全資附屬公司杭州友佳西安分支辦事處，由二零零五年一月一日至二零零六年十二月三十日，為期兩年，月租為人民幣1,900元，不包括管理費及其他費用。 根據中國法律顧問意見，出租人已提供房地產權證，有權租賃該物業。該租約仍未向有關地方機關登記。根據中國法律，該租約仍然有效及具約束力。	該物業現由 貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值
17. 廣西自治區 柳州市 屏山大道 278號 長虹世紀3棟 1-1-4室	該物業包括於二零零四年落成的一幢6層高商業樓宇1樓的一個辦公室單位。 該物業的建築樓面面積約107.91平方米(1,162平方呎)。 該物業目前由一名獨立第三方租予 貴集團的全資附屬公司杭州友佳，由二零零五年一月一日至二零零六年十二月三十一日，為期兩年，月租為人民幣1,500元，不包括管理費及其他費用。 根據中國法律顧問意見，出租人已提供買賣協議，有權租賃該物業。該租約仍未向有關地方機關登記。根據中國法律，該租約仍然有效及具約束力。	該物業現由 貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值

於二零零五年
九月三十日
現況下的資本值

地址	物業概況	佔用詳情	
18. 貴州省 貴陽市 延安中路81號 鑫海大廈 16樓E座	該物業包括於二零零零年落成的一幢26層高商業樓宇16樓的一個辦公室單位。 該物業的建築樓面面積約108.27平方 米（1,165平方呎）。 該物業目前由一名獨立第三方租予 貴集團的全資附屬公司杭州友佳貴陽分支辦事處，由二零零五年六月二十一日至二零零六年六月二十二日，為期一年，月租為人民幣 2,500元，不包括管理費及其他費用。 根據中國法律顧問意見，出租人已提供買賣協議，有權租賃該物業。該租約仍未向有關地方機關登記。根據中國法律，該租約仍然有效及具約束力。	該物業現由 貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值
19. 黑龍江省 哈爾濱市 南崗區 漢水路389號 金桂園 A棟 2單元 402室	該物業包括於二零零二年落成的一幢16層高商業樓宇4樓的一個辦公室單位。 該物業的建築樓面面積約106.62平方 米（1,148平方呎）。 該物業目前由一名獨立第三方租予 貴集團的全資附屬公司杭州友佳，由二零零五年一月二日至二零零六年一月二日，為期一年，月租為人民幣 2,600元，不包括管理費及其他費用。 根據中國法律顧問意見，出租人已提供房地產權證，有權租賃該物業。該租約仍未向有關地方機關登記。根據中國法律，該租約仍然有效及具約束力。	該物業現由 貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值

於二零零五年
九月三十日
現況下的資本值

地址	物業概況	佔用詳情	
20. 山東省 青島市 市南區 東海西路37號 金都花園C座 14層 1401室	該物業包括於一九九零年代落成的一幢32層高住宅樓宇14樓的一個單位。 該物業的建築樓面面積約132.43平方米(1,425平方呎)。 該物業目前由一名獨立第三方租予 貴集團的全資附屬公司杭州友佳青海分支辦事處，由二零零五年二月一日至二零零六年一月三十一日，為期一年，月租為人民幣3,667元，不包括管理費及其他費用。 根據中國法律顧問意見，出租人已提供房地產權證，有權租賃該物業。該租約仍未向有關地方機關登記。根據中國法律，該租約仍然有效及具約束力。	該物業現由 貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值
21. 江蘇省 蘇州市 婁葑鎮 蘭百葉街50號 鴻利達大廈 802室	該物業包括於二零零四年落成的一幢9層高住宅樓宇8樓的一個單位。 該物業的建築樓面面積約126平方米(1,356平方呎)。 該物業目前由一名獨立第三方租予 貴集團的全資附屬公司杭州友佳，由二零零五年八月一日至二零零六年七月三十一日，為期一年，月租為人民幣2,500元，不包括管理費及其他費用。 根據中國法律顧問意見，出租人已提供房地產權證，有權租賃該物業。該租約仍未向有關地方機關登記。根據中國法律，該租約仍然有效及具約束力。	該物業現由 貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值

於二零零五年 九月三十日 現況下的資本值			
地址	物業概況	佔用詳情	
22. 江蘇省 常州市 麗景花園 9棟 丁單元 702室	該物業包括於一九九五年落成的一幢11層高商業樓宇7樓的一個辦公室單位。 該物業的建築樓面面積約155.64平方米（1,675平方呎）。 該物業目前由一名獨立第三方租予貴集團的全資附屬公司杭州友佳，由二零零四年十二月一日至二零零五年十一月三十日，為期一年，月租約為人民幣2,583元，不包括管理費及其他費用。 該物業已續期三年，由二零零五年十二月一日起至二零零八年十一月三十日止，首年月租約為人民幣3,100元，第二年增加5%，而第三年再加5%。 根據中國法律顧問意見，出租人已提供房地產權證，有權租賃該物業。該租約仍未向有關地方機關登記。根據中國法律，該租約仍然有效及具約束力。	該物業現由貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值

於二零零五年九月三十日現況下的資本值			
地址	物業概況	佔用詳情	
23. 浙江省 杭州市 杭州經濟 技術開發區 3號大街15號 工行北 212室	該物業包括於一九九零年代落成的一幢多層商業樓宇2樓的一個辦公室單位。 該物業的建築樓面面積約100平方米 (1,076平方呎)，作非住宅用途。 該物業目前由一名獨立第三方租予 貴集團的全資附屬公司杭州友高精密機械有限公司，由二零零四年十二月一日至二零零五年十一月三十日，為期一年，月租為人民幣零元。 該物業已續租一年，由二零零五年十二月一日起至二零零六年十一月三十日，月租為人民幣20,000元，不包括管理費及其他費用。 根據中國法律顧問意見，出租人已提供房地產權證，有權租賃該物業。該租約仍未向有關地方機關登記。根據中國法律，該租約仍然有效及具約束力。	該物業現由 貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值