

以下為世邦魏理仕有限公司就其於二零零八年六月三十日對本集團的所有物業權益所進行的估值而編製的估值函件全文、估值概要及估值證書，以供載入招股章程。

CBRE
CB RICHARD ELLIS
世邦魏理仕

34/F Central Plaza
18 Harbour Road
Wanchai, Hong Kong
T 852 2820 2800
F 852 2810 0830

香港灣仔港灣道十八號中環廣場三十四樓
電話 852 2820 2800 傳真 852 2810 0830

www.cbre.com.hk

敬啟者：

我們根據閣下的指示，對人和商業控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（統稱「貴集團」）於中華人民共和國（「中國」）及香港持有的物業權益進行估值。我們確認曾進行現場視察及作出有關查詢，並取得我們認為必要之進一步資料，以向閣下提供我們對該等物業權益於二零零八年六月三十日（「估值日」）的資本值的意見。

我們按市值基準進行估值。所謂市值，香港測量師學會物業估值準則定義為「自願買家與自願賣家就有關權益經適當推銷後於估值日達成物業易手的公平交易估計金額，而雙方乃在知情及審慎情況下自願進行交易。」

除非另有說明，我們的估值乃按照香港測量師學會（「香港測量師學會」）頒佈的「香港測量師學會物業估值準則第一版」進行。我們亦已遵守公司條例（第32章）附表3第34(2)、(3)段，及香港聯合交易所有限公司的證券上市規則（「上市規則」）第5章、應用指引第12項及應用指引第16項所載的一切規定。

於估值的面積計量中，可租賃建築面積指劃入單位的套內面積及可分攤公共面積，如露台及其他類似物，包括公用地方，如樓梯、升降機走廊。不可租賃建築面積指若干公用附屬設施的樓面面積，其中包括配電房、保安室及樓宇間的通道等。一個項目或其中一期的建築面積包括可租賃及不可租賃建築面積。

我們進行估值時，已假設業主將物業於公開市場出售，而並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何其他類似安排，以影響此等物業權益的價值。

除非另有說明，所有物業權益均以直接比較法進行估值，並假設每項物業均可以交吉形式出售。比較基於實際交易所變現的價格或對可比較物業的出價為基準。類似面積、特性和地點的可比較物業會互相比較進行分析，並審慎衡量每項物業各自的優點和缺點，以達致公平價值比較。

就第一類物業權益（即 貴集團持有作投資用途的已竣工發展項目）而言，我們以直接比較法對各項該等物業權益進行估值，並假設各項該等物業權益均可按現況以交吉形式出售，並經參考相關市場可供使用的可比較銷售交易。我們亦已採用資本化法對物業權益進行估值，並參考物業權益的現有租金收入及租賃的復歸收入潛力。

於我們的估值中，已竣工房地產發展項目為有關地方部門已就樓宇簽發建設工程竣工驗收備案表或同等文件的房地產發展項目。

就第二類物業權益（即 貴集團於中國持有供開發者）而言，我們認為該等物業不具任何商業價值，因為 貴集團沒有取得該等物業的土地使用權，也沒有取得該等物業的使用權。於達致於估值日視物業為已竣工的物業資本值的意見時，我們採納直接比較法，並參考有關市場可比較銷售的憑證，並假設該物業將會或可能會按 貴集團提供的最近期發展項目計劃發展及竣工。我們也考慮了 貴集團已付及將付的開發成本，以反映竣工時該等發展項目的質素。依我們的意見，「於估值日視物業為已竣工的物業資本值」指物業的總價值，當中假設其於估值日已竣工。

於我們的估值中，供開發物業指建築工程施工許可證或同等文件已簽發，但建設工程竣工驗收備案表或同等文件尚未簽發的物業。

就第三類及第四類物業權益(即 貴集團分別於中國及香港租用之物業)而言,我們認為該等物業對 貴集團不具任何商業價值,主要原因在於該物業禁止轉讓或分租等限制或缺乏可觀之盈利租金。

我們對位於中國的物業權益進行估值時,乃依賴 貴集團的中國法律顧問競天公誠律師事務所提供的法律意見(「中國法律意見」)。我們獲提供有關該等物業權益的業權文件的摘要,惟我們並無查閱文件正本以核實所有權或任何並未見於我們所取得的副本中的修訂。所有文件僅用作參考。

我們頗為依賴 貴集團提供的資料,尤其但不限於規劃批准、發展計劃、未償建築成本、法定通告、地役權、租賃及樓面面積(包括建築面積)等資料。我們並無進行實地計量。估值證書內的一切尺寸、量度及面積僅屬約數。於檢查所獲資料及作出有關查詢時,我們已採取一切合理審慎措施。我們無理由懷疑 貴集團提供給我們估值所依據的重要資料的真實性及準確性。我們亦獲 貴集團告知,我們獲提供的資料並無遺漏任何重要事實。

我們已就這次估值範圍而查驗有關物業。於查驗過程中,我們並無發現任何嚴重損壞。然而,我們並無進行結構性檢查,亦無測試建築物的設施。因此,我們無法呈報有關物業是否沒有腐朽、蟲蛀或任何其他結構性損壞。我們並無就任何未來發展實地查驗土地狀況及設施等方面的質素。

我們進行估值時,並無考慮物業權益所欠負的任何押記、抵押或債項,亦無考慮在出售成交時可能承擔的任何開支或稅項。除另有說明外,我們假設物業權益概無涉及任何可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

除非另有所指,否則一切貨幣款額乃以人民幣計價。

隨函附奉估值概要及估值證書。

此 致

中華人民共和國
黑龍江省哈爾濱市
南崗區學府路277號
人和商業控股有限公司
董事會 台照

代表
世邦魏理仕有限公司
估值及諮詢服務部
資深董事總經理
余錦雄

Bsc (Hons) FHKIS FRICS RPS(GP) FHIREA
謹啟

二零零八年九月三十日

附註:余先生為香港測量師學會會長,亦為註冊專業測量師(產業測量)、英國皇家特許測量師學會資深會員、香港測量師學會資深會員和香港地產行政學會資深會員,余先生在香港、中國及亞太區擁有逾25年物業估值經驗。

估值概要

物業權益	於二零零八年 六月三十日現況下 的資本值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益	貴集團 於二零零八年 六月三十日 應佔的資本值 (人民幣元)
第一類 — 貴集團於中國持有作投資用途的物業權益			
1. 中國 黑龍江省 哈爾濱市 南崗區 東大直街 哈爾濱項目第一期 多個零售商舖單位	586,000,000	100%	586,000,000
2. 中國 黑龍江省 哈爾濱市 南崗區 東大直街 哈爾濱項目第二期 寶榮部分 多個零售商舖單位	376,000,000	100%	376,000,000
3. 中國 黑龍江省 哈爾濱市 南崗區 革新街 哈爾濱項目第二期 革新部分 多個零售商舖單位	170,000,000	100%	170,000,000
4. 中國 黑龍江省 哈爾濱市 南崗區 奮鬥路17號 哈爾濱項目第三期 多個零售商舖單位	773,000,000	100%	773,000,000

物業權益	於二零零八年 六月三十日現況下 的資本值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益	貴集團 於二零零八年 六月三十日 應佔的資本值 (人民幣元)
5. 中國 廣東省 廣州市 越秀區 站前路 廣州項目第一期 多個零售商舖單位	3,196,000,000	100%	3,196,000,000
第一類小計：			<u>5,101,000,000</u>

第二類 — 貴集團於中國持有供開發的物業權益

6. 中國 河南省 鄭州市 二七區 大同路 鄭州項目第一期			無商業價值 (附註i)
7. 中國 遼寧省 瀋陽市 皇姑區 長江街 瀋陽項目第一期			無商業價值 (附註ii)
第二類小計：			<u>無商業價值</u>

附註：

- i. 倘 貴集團取得該物業的建築工程竣工驗收備案表或同等文件，於二零零八年六月三十日猶如已竣工狀況下的資本值合共為人民幣4,099,500,000元（貴集團應佔100%權益：人民幣4,099,500,000元）。
- ii. 倘 貴集團取得該物業的建築工程竣工驗收備案表或同等文件，於二零零八年六月三十日猶如已竣工狀況下的資本值合共人民幣5,730,000,000元（貴集團應佔100%權益：人民幣5,730,000,000元）。

物業權益	於二零零八年 六月三十日現況下 的資本值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益	貴集團 於二零零八年 六月三十日 應佔之資本值 (人民幣元)
第三類 — 貴集團於中國租用的物業權益			
8. 中國 黑龍江省 哈爾濱市 南崗區 美順街29號			無商業價值
9. 中國 廣東省 廣州市 荔灣區 站前路96號5樓			無商業價值
10. 中國 河南省 鄭州市 二七區 大同路93號 格林蘭大酒店 1樓部分及4樓部分			無商業價值
		第三類小計：	<u>無商業價值</u>
第四類 — 貴集團於香港租用的物業權益			
11. 香港中環 港景街1號 國際金融中心一期 6樓 603-606室			無商業價值
12. 香港 灣仔 謝斐道391-407號 新時代中心 12樓辦公室 (前身為11樓)			無商業價值
		第四類小計：	<u>無商業價值</u>
		總計：	<u><u>5,101,000,000</u></u>

估值證書

第一類 — 貴集團於中國持有作投資用途的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零八年 六月三十日 現況下的資本值 (人民幣元)
1. 中國 黑龍江省 哈爾濱市 南崗區 東大直街 哈爾濱項目 第一期 多個零售商舖 單位	<p data-bbox="515 549 855 708">該物業總建築面積約為15,920平方米，包括哈爾濱項目第一期全部零售商舖(「發展項目」)。</p> <p data-bbox="515 761 855 878">發展項目總地盤面積約為5,967平方米，為一個地下商城。</p> <p data-bbox="515 932 855 1006">該物業於一九九二年竣工。</p> <p data-bbox="515 1066 855 1178">該物業的土地使用年期於二零四三年八月十二日屆滿。</p>	<p data-bbox="895 549 1145 836">該物業已按多個租期出租予多個租戶，總年租為人民幣29,500,000元，各項租期的最後屆滿日期為二零二零年八月二十九日。</p>	<p data-bbox="1214 549 1407 751">586,000,000 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 586,000,000元)</p>

附註：

1. 根據於二零零三年八月十九日發出的國有土地使用權證編號哈國用(2003)字第79939號，地盤面積約為5,966.5平方米的該土地地下部分使用權由 貴集團持有作商業用途，屆滿日期為二零四三年八月十二日。
2. 根據於二零零四年一月十五日發出的房屋所有權證編號哈房權證南字第00065671號，總建築面積約為15,920.38平方米的該物業使用權由 貴集團持有作商業用途。
3. 我們獲 貴集團法律顧問就該物業提供法律意見，內容載有(其中包括)下列資料：
 - a. 貴集團對該物業依法享有佔有、使用和收益的權利，並自開業之日起不少於四十年。
 - b. 貴集團應保證戰時能迅速提供該物業予中國政府部門使用。
 - c. 貴集團有權依法使用該物業所佔用土地的地下空間。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零八年 六月三十日 現況下的資本值 (人民幣元)
2. 中國 黑龍江省 哈爾濱市 南崗區 東大直街 哈爾濱項目 第二期 寶榮部分 多個零售商舖 單位	<p>該物業總建築面積約為10,543平方米，包括哈爾濱項目第二期寶榮部分的多個零售商舖(「發展項目」)。</p> <p>發展項目總地盤面積約為5,742平方米，為一個地下商城，包括358個零售商舖，總建築面積約為15,393平方米。</p>	<p>該物業已按多個租期出租予多個租戶，總年租為人民幣18,100,000元，各項租期的最後屆滿日期為二零一七年八月三十一日。</p>	<p>376,000,000 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 376,000,000元)</p>
	<p>該物業於二零零零年竣工。</p>		
	<p>該物業的土地使用年期於二零四三年八月十二日屆滿。</p>		

附註：

1. 根據於二零零三年八月十九日發出的國有土地使用權證編號哈國用(2003)字第79938號，地盤面積約為5,742.1平方米的該土地地下部分使用權由 貴集團持有作商業用途，屆滿日期為二零四三年八月十二日。
2. 根據下列房屋所有權證， 貴集團擁有總面積約為15,392.64平方米的該物業的使用權作商業用途。

房屋所有權證編號	建築面積 (平方米)	發出日期
哈房權證南字第00065672號.....	15,392.64	二零零四年一月十五日
總計：	<u>15,392.64</u>	

3. 據悉， 貴集團已就發展項目的多個零售商舖（建築面積約為4,850平方米）與若干租戶訂立若干資本租賃。我們進行估值時，已剔該等除具有資本租賃的部分。
4. 我們獲 貴集團法律顧問就該物業提供法律意見，內容載有（其中包括）下列資料：
 - a. 貴集團對該物業依法享有佔有、使用和收入的權利，並自開業之日起不少於四十年。
 - b. 貴集團應保證戰時能迅速提供該物業予中國政府部門使用。
 - c. 貴集團有權依法使用該物業所佔用土地的地下空間。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零八年 六月三十日 現況下的資本值 (人民幣元)
3. 中國 黑龍江省 哈爾濱市 南崗區 革新街 哈爾濱項目 第二期 革新部分 多個零售商舖 單位	<p>該物業總建築面積約為11,090平方米，包括哈爾濱項目第二期革新部分多個零售商舖(「發展項目」)。</p> <p>發展項目總地盤面積約為5,821平方米，為一個地下商城，包括多個零售商舖，總建築面積約為11,437平方米。</p> <p>該物業於二零零二年竣工。</p> <p>該物業的土地使用年期於二零四三年八月十二日屆滿。</p>	<p>總建築面積為9,517平方米的多個單位已按多個租期出租予多個租戶，總年租為人民幣5,590,000元，各項租期的最後屆滿日期為二零一零年十一月十五日。</p> <p>該物業其餘部分目前空置。</p>	<p>170,000,000 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 170,000,000元)</p>

附註：

1. 根據於二零零三年八月十九日發出的國有土地使用權證編號哈國用(2003)字第79937號，地盤面積約為5,821.1平方米的該土地地下部分使用權由 貴集團持有作商業用途，屆滿日期為二零四三年八月十二日。
2. 根據下列房屋所有權證， 貴集團擁有總建築面積約為11,436.53平方米的該物業的使用權作商業用途。

房屋所有權證編號	建築面積 (平方米)	發出日期
哈房權證南字第00065670號.....	11,436.53	二零零四年一月十五日
總計：	<u>11,436.53</u>	

3. 據悉， 貴集團已就發展項目的多個零售商舖(建築面積約為346平方米)與若干租戶訂立若干資本租賃。我們進行估值時，已剔除該等具有資本租賃的部分。
4. 我們獲 貴集團法律顧問就該物業提供法律意見，內容載有(其中包括)下列資料：
 - a. 貴集團對該物業依法享有佔有、使用和收入的權利，並自開業之日起不少於四十年。
 - b. 貴集團應保證戰時能迅速提供該物業予中國政府部門使用。
 - c. 貴集團有權依法使用該物業所佔用土地的地下空間。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零八年 六月三十日 現況下的資本值 (人民幣元)
4. 中國 黑龍江省 哈爾濱市 南崗區 奮鬥路17號 哈爾濱項目 第三期 多個零售商舖 單位	<p>該物業總建築面積約為21,015平方米，包括哈爾濱項目第三期全部零售商舖(「發展項目」)。</p> <p>發展項目總地盤面積約為8,373平方米，為一個地下商城。</p> <p>該物業於二零零三年竣工。</p> <p>該物業的土地使用年期於二零四三年八月十二日屆滿。</p>	<p>該物業已按多個租期出租予多個租戶，總年租為人民幣37,300,000元，各項租期的最後屆滿日期為二零一零年十二月三十一日。</p>	<p>773,000,000 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 773,000,000元)</p>

附註：

1. 根據於二零零三年八月十九日發出的國有土地使用權證編號哈國用(2003)字第79940號，地盤面積約為8,372.6平方米的該土地地下部分使用權由 貴集團持有作商業用途，屆滿日期為二零四三年八月十二日。
2. 根據下列房屋所有權證， 貴集團擁有總建築面積約為21,014.84平方米的該物業的使用權作商業用途。

房屋所有權證編號	建築面積 (平方米)	發出日期
哈房權證南字第00065673號.....	21,014.84	二零零四年一月十五日
總計：	<u>21,014.84</u>	

3. 我們獲 貴集團法律顧問就該物業提供法律意見，內容載有(其中包括)下列資料：
 - a. 貴集團對該物業依法享有佔有、使用和收入的權利，並自開業之日起不少於四十年。
 - b. 貴集團應保證戰時能迅速提供該物業予中國政府部門使用。
 - c. 貴集團有權依法使用該物業所佔用土地的地下空間。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零八年 六月三十日 現況下的資本值 (人民幣元)
5. 中國 廣東省 廣州市 越秀區 站前路 廣州項目第一期 多個零售商舖 單位	<p>該物業總建築面積約為32,743平方米，包括廣州項目第一期多個零售商舖(「發展項目」)。</p> <p>發展項目總地盤面積約為24,855平方米，為一個地下商城。</p> <p>該物業於二零零六年竣工。</p> <p>發展項目持作商服用途，土地使用年期自二零零六年十二月十二日起為期40年。</p>	<p>該物業已按多個租期出租予多個租戶，總年租為人民幣86,500,000元，各項租期的最後屆滿日期為二零一五年八月三十一日。</p>	<p>3,196,000,000 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 3,196,000,000元)</p>

附註：

1. 根據於二零零六年十二月十八日發出的國有土地使權用證編號穗府國用(2006)第01100189號，地盤面積約為24,854.805平方米的該土地地下部分使用權由 貴集團持有作商業、服務及特別用途，作住宅用途為期70年，作商業、旅遊及娛樂用途為期40年，及作其他用途為期50年，全部於二零零六年十二月十二日開始計算。
2. 據悉， 貴集團已就發展項目的多個零售商舖（建築面積約為14,811平方米）與若干租戶訂立若干資本租賃。我們進行估值時，已剔除該等具有資本租賃的部分。
3. 據告知， 貴集團對該物業加建了地下三層和改變了車庫作商業用途。有關政府部門已要求 貴集團還原該等工程，但容許地下三層暫時用作設備房，臨時保留車庫為期兩年用作商業用途。在我們的估值中，我們假設該等部分已經還原， 貴集團已支付了所有還原工程的成本和遵守有關政府部門的處罰規定。
4. 我們獲 貴集團法律顧問就該物業提供法律意見，內容載有（其中包括）下列資料：
 - a. 除上文附註3中所提及的部分外， 貴集團對該物業依法享有佔有、使用和收入的權利，並自開業之日起不少於四十年。
 - b. 貴集團應保證戰時能迅速提供該物業予中國政府部門使用。
 - c. 貴集團有權依法使用該物業所佔用土地的地下空間。
5. 主要證書／許可概要如下：

(i) 建設工程規劃許可證	有
(ii) 建築工程施工許可證	有
(iii) 建設工程竣工驗收備案表	有

估值證書

第二類 — 貴集團於中國持有供開發的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零八年 六月三十日 現況下的資本值 (人民幣元)
6. 中國 河南省 鄭州市 二七區 大同路 鄭州項目第一期	<p data-bbox="515 549 858 666">該物業的地盤面積約48,150平方米，為一個地下商城發展項目。</p> <p data-bbox="515 719 858 878">於竣工後，該物業將由多個零售商舖單位組成，總建築面積約為100,500平方米。</p>	該物業目前正開發中。	無商業價值
	<p data-bbox="515 932 858 1134">據 貴集團所告知，該物業的估計尚需支付開發成本約為人民幣640,000,000元(不包括營銷、融資及其他間接成本)。</p>		
	<p data-bbox="515 1187 858 1306">該物業的使用權將自物業開始營運日起計為期40年。</p>		

附註：

1. 由於 貴集團尚未取得建設工程竣工驗收備案表，我們認為該物業「無商業價值」。倘 貴集團於估值日已取得建設工程竣工驗收備案表或同等文件，該物業於二零零八年六月三十日猶如已竣工的資本值合共為人民幣4,099,500,000元（貴集團應佔100%權益：人民幣4,099,500,000元）。
2. 我們獲 貴集團法律顧問就該物業提供法律意見，內容載有（其中包括）下列資料：
 - a. 待該物業建設完畢並辦理相關驗收及文件手續後， 貴集團對該物業依法獨立享有佔有、使用和收入的權利，並自開業之日起不少於四十年。
 - b. 貴集團有權依法使用該物業所佔用土地的地下空間。
3. 主要證書／許可概要如下：

(i) 建設工程規劃許可證	有
(ii) 建築工程施工許可證	有
(iii) 建設工程竣工驗收備案表	不適用

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零八年 六月三十日 現況下的資本值 (人民幣元)
7. 中國 遼寧省 瀋陽市 皇姑區 長江街 瀋陽項目第一期	該物業的地盤面積約為 87,000平方米，為一個地 下商城發展項目。 於竣工後，該物業將包括 多個零售商舖，總建築面 積約為167,000平方米。	該物業目前正開發 中。	無商業價值
	據 貴集團所告知，該物 業的估計尚需支付開發成 本及總建築成本分別約為 人民幣1,479,000,000元及 人民幣1,481,000,000元(不 包括營銷、財務及其他間 接費用)。		
	該物業將於二零零八年 竣工。		
	該物業的使用權將自物 業開始營運日起計為期40 年。		

附註：

- 由於 貴集團尚未取得建設工程竣工驗收備案表，我們認為該物業「無商業價值」。倘 貴集團於估值日已取得建設工程竣工驗收備案表或同等文件，該物業於二零零八年六月三十日猶如已竣工現況下的資本值合共為人民幣5,730,000,000元(貴集團應佔100%權益：人民幣5,730,000,000元)。

2. 我們獲 貴集團法律顧問就該物業提供法律意見，內容載有(其中包括)下列資料：
- a. 待該物業建設完畢並辦理相關驗收及文件手續後， 貴集團有權佔用及使用該物業，以及從中收取收入，並自開業之日起不少於四十年。
 - b. 貴集團有權依法使用該物業所佔用土地的地下空間。
3. 主要證書／許可概要如下：
- (i) 建築工程規劃許可證 有
 - (ii) 建築工程施工許可證 有
 - (iii) 建設工程竣工驗收備案表 不適用

估值證書

第三類 — 貴集團於中國租用的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零八年 六月三十日 現況下的資本值 (人民幣元)
8. 中國 黑龍江省 哈爾濱市 南崗區 美順街29號	該物業總建築面積約為 1,931平方米，包括一幢5 層高的辦公室樓宇。 該物業已出租予 貴集 團，自二零零八年一月一 日起至二零零八年十二月 三十一日止，為期一年。	該物業由 貴集團 佔用作辦公室用 途。	無商業價值

附註：

1. 根據二零零七年十二月三十日簽訂的租賃協議，哈爾濱巨容新能源有限公司（「業主」）同意向 貴集團（「租戶」）出租總建築面積約為1,930.96平方米的物業，年租金人民幣1,200,000元，租期自二零零八年一月一日起至二零零八年十二月三十一日止，為期一年。
2. 據悉，業主並未向 貴集團提供任何業權文件。
3. 我們獲悉物業持有人為 貴集團的關連方。
4. 我們獲 貴集團中國法律顧問就該物業提供法律意見，內容載有（其中包括）下列資料：
 - a. 由於 貴集團無法提供房屋所有權證及／或有關租賃許可，無法判斷該等租賃協議的有效性和合法性。
 - b. 據 貴集團所告知，該租約已在依約執行。
 - c. 未曾有第三方因該等租約向任何訂約方表達異議或主張權利。
 - d. 未曾有政府主管部門對該等租賃行為表示反對或予以處罰。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零八年 六月三十日 現況下的資本值 (人民幣元)
9. 中國 廣東省 廣州市 荔灣區 站前路96號5樓	該物業總建築面積約為 600平方米，包括一幢辦 公室樓宇的整個第五層。 該物業已出租予 貴集 團，自二零零六年八月一 日起至二零零八年七月 三十一日止，為期兩年。	該物業由 貴集團 佔用作辦公室用 途。	無商業價值

附註：

1. 根據二零零六年六月二十七日簽訂的租賃協議，廣東省港澳流動漁民接待站（「業主」）同意向 貴集團出（「租戶」）租總建築面積約為600平方米的物業，租期由二零零六年八月一日起至二零零八年七月三十一日止，為期兩年，首年月租為人民幣14,420元，第二年月租則為人民幣14,852.6元。
2. 根據二零零四年十一月十二日發出的房地產權證編號粵房地證字第C3212759號，該物業由廣東省港澳流動漁民接待站持有作會議室及住宅用途。
3. 據悉，物業持有人為 貴集團的獨立第三方。
4. 我們獲 貴集團中國法律顧問就該物業提供法律意見，內容載有（其中包括）下列資料：
 - a. 出租方已將租賃協議向有關登記機關辦理登記。
 - b. 租賃協議依法成立，對各訂約方具有約束力。
 - c. 租戶有權依照租賃協議約定的用途使用該物業。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零八年 六月三十日 現況下的資本值 (人民幣元)
10. 中國 河南省 鄭州市 二七區 大同路93號 格林蘭大酒店 1樓部分及 4樓部分	該物業總建築面積約為 1,880平方米，包括一幢 36層高酒店的1樓部分及 4樓部分。 該物業已出租予 貴集 團，自二零零七年八月一 日起至二零一五年七月 三十一日止，為期八年。	該物業由 貴集團 佔用作辦公室用 途。	無商業價值

附註：

1. 根據二零零七年五月八日簽訂的租賃協議，河南格林蘭大酒店有限公司（「業主」）同意向 貴集團（「租戶」）出租總建築面積約為1,880平方米的物業，年租金為人民幣450,000元，自二零零八年八月一日起至二零一五年七月三十一日止，為期八年。
2. 據悉，業主並未向 貴集團提供任何業權文件。
3. 我們獲悉物業持有人為 貴集團的獨立第三方。
4. 我們獲 貴集團中國法律顧問就該物業提供法律意見，內容載有（其中包括）下列資料：
 - a. 由於 貴集團無法提供房屋所有權證及／或有關租賃許可，無法判斷該等租賃協議的有效性和合法性。
 - b. 據 貴集團所告知，該租約已在依約執行。
 - c. 未曾有第三方向業主及任何訂約方表達異議或主張權利。
 - d. 未曾有政府主管部門對租賃表示反對或予以處罰。

估值證書

第四類 — 貴集團於香港租用的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零八年 六月三十日 現況下的資本值 (人民幣元)
11. 香港 中環 港景街1號 國際金融中心 一期6樓 603-606室	<p data-bbox="515 549 858 751">該物業包括一個位於39層高國際金融中心一期辦公室大樓6樓的辦公室單位。該物業於一九九八年落成。</p> <p data-bbox="515 804 858 878">該物業的租用面積約為4,557平方呎。</p> <p data-bbox="515 932 858 1351">該物業由香港鐵路有限公司出租予 貴集團，自二零零八年九月一日起至二零一一年八月三十一日止，為期三年(包括為期三個月的免租期)，月租751,905港元(不包括政府差餉、服務費用及其他開支)，並擁有以當時市值租金續期三年的權利。</p>	該物業正在裝修，將由 貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值

附註：

1. 該物業的註冊持有人為香港鐵路有限公司。
2. 我們獲悉註冊持有人為 貴集團的獨立第三方。
3. 該物業在二零零三年二月十八日批准的中區分區計劃大綱核准圖編號S/H4/12中規劃為「綜合發展區」。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零八年 六月三十日 現況下的資本值 (人民幣元)
12. 香港 灣仔 謝斐道391-407號 新時代中心 12樓辦公室 (前身為11樓)	<p>該物業包括位於一幢辦公室大樓12樓的辦公室單位。該物業於一九九六年落成。</p> <p>該物業的實用面積約為1,962平方呎。</p> <p>此物業由Jade Century Development Limited出租予貴集團，租期至二零零八年十二月三十一日止，為期九個月，月租51,500港元(不包括差餉、管理費及所有公用事業收費)。</p>	該物業由貴集團佔用作辦公室。	無商業價值

附註：

1. 該物業的註冊持有人為Jade Century Development Limited。
2. 我們獲悉註冊持有人為貴集團的關連方。
3. 該物業在二零零七年十一月六日批准的灣仔分區計劃大綱圖編號S/H5/25中規劃為「商業／住宅」。