以下為獨立估值師仲量聯行有限公司就本集團所持有的物業權益進行估值的函件、估值概要及估值證書全文，以供載入本文件。

仲量聯行

仲量聯行有限公司
評估及諮詢部
香港鰂魚涌英皇道979號太古坊一座7樓
公司牌照號碼：C-003464

Jones Lang LaSalle Limited
Value and Risk Advisory
7th Floor, One Taikoo Place,
979 King's Road, Quarry Bay, Hong Kong
Company Licence No. C-003464

敬啟者：

吾等茲根據香港中旅國際投資有限公司(「**貴公司**」、「**貴集團**」或「**委託方**」)的指示吾等提供外部物業資產估值，以支持分拆及分派中旅港澳文旅控股有限公司於香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)上市。

就本次估值而向吾等識別的物業組合(「**該組合**」)載於下文隨附的估值概要及估值證書中。

吾等確認，於二零二六年六月及七月吾等已對該組合進行外部視察，在可行情況下進行內部視察，作出相關查詢，並取得吾等認為就向聯交所提供吾等對該組合於二零二六年七月三十一日(「**估值日期**」)現況下的市值的意見所需的進一步資料。

本報告所呈列的估值代表各物業的100%權益，而非持有有關物業權益的公司所持有的股權。

吾等的估值乃根據聯交所所發佈的《證券上市規則》第五章及第12項應用指引、證券及期貨事務監察委員會發佈的《公司收購及合併守則》第11條、香港測量師學會(「**香港測量師學會**」)發佈的「《香港測量師學會估值準則》(二零二四年版)」、國際評價準則委員會(「**國際評價準則委員會**」)頒佈的「《國際評價標準》」以及英國皇家特許測量師學會(「**英國皇家特許測量師學會**」)發佈的「《英國皇家特許測量師學會評估—全球標準》」編製，或須因應地方既定法律而進行更改。吾等的估值乃根據相關估值準則所界定的外部估值師身份進行。

吾等的估值乃基於國際評價準則委員會所界定，並獲香港測量師學會及英國皇家特許測量師學會所採納的「市值」而進行，其定義如下：

「在估值日期，經適當推銷後，由知情、審慎且不受脅迫的自願買方與自願賣方，於公平交易中，就某項資產或負債交換的估計金額。」

吾等已將市場價值的定義獨立應用於每項物業權益。吾等已忽略在任何單一時間點出售及出租整個組合的潛在影響。同樣地，對於由多個樓層或單位組成的物業權益，吾等將該物業視為單一物業權益進行估值，並已忽略按分層業權出售及出租該物業的潛在影響。

吾等的估值服務乃根據吾等經香港品質保證局按ISO 9001:2015標準認證的品質保證系統執行，而本報告乃參考有關假設、定義及限制條件編製。

吾等的估值乃基於業主在公開市場上出售個別物業權益時，並無採用任何可能影響物業權益價值的遞延條款合約、回租、合營協議、管理協議或任何類似安排的假設進行。

吾等的估值並無就物業權益上的任何押記、按揭或欠款，亦並無就進行銷售或出租時可能招致的任何開支或稅項作出撥備。除非另有說明，否則假設該組合不存在任何可能影響其價值的法律糾紛、產權負擔、限制或性質繁重的支出。

吾等採用了以下估值方法，並在估值過程中針對不同種類的資產應用了最相關的估值方法。

除兩項酒店物業(第II組－香港業主自用物業項下的物業編號1及2)外，吾等採用直接比較法評估該組合中的大部分物業的市值。直接比較法乃將待估值物業與近期已轉讓法律所有權的其他可資比較物業直接進行比較。然而，鑒於房地產物業具異質性，通常需要進行適當調整，以反映可能影響所考慮物業可能達到的價格的任何定質與定量差異。

吾等採用折現現金流量法評估酒店物業的市值，該方法是根據潛在買家會採用的符合現實的假設，預測10年內的現金流量淨額，並以反映通脹及營運風險的風險調整利率將其折現，從而估計酒店的市值。第1至5年採用詳細預測；第6至10年則根據通脹進行調整，對第5年的現金流量進行推斷。終值(第11年起)採用市場得出的資本化率進行資本化，隨後折現並加入現值。計算得出的估值會與流動收益、每間客房房價及槓桿內部回報率等指標進行交叉核對，以確保其相對於投資者預期及市場證據的合理性。

吾等在很大程度上依賴　貴集團提供的資料，並已接納就年期、規劃許可、法定通知、地役權、佔用詳情、租賃附表、面積附表、樓面平面圖、酒店物業的過往營運表現以及所有其他相關事宜所提供的意見。

估值所載的尺寸、測量數據及面積乃根據向吾等提供的文件副本所載資料而定，因此僅屬約數。吾等並無進行現場測量以核實地盤面積及樓面面積的正確性。吾等假設獲提供的所有資料均屬正確。然而，倘其後證實有關該組合的詳情不正確，吾等保留調整本報告所報告的價值的權利。倘發現所提供的任何資料不準確或具誤導性，以致其使用會影響吾等的估值，則吾等保留修訂估值意見的權利。

所有測量均依照香港測量師學會發佈的《量度作業守則》手冊進行。為配合地方慣例並經與　貴集團協商，吾等聲明不採用英國皇家特許測量師學會發佈的《英國皇家特許測量師學會物業測量》。吾等並無實際測量相關物業，亦並無核實吾等獲提供的樓面面積，惟吾等在可取得的情況下會參考已註冊的樓面平面圖。

就香港物業而言，吾等並無獲提供相關物業的業權文件副本，但吾等已安排在土地註冊處進行查冊。然而，吾等並無查閱原始文件以核實所有權或確認是否存在任何租賃修訂，此類修訂未必會於土地註冊處的查冊記錄中顯示。所有文件及租約僅供參考，而所有尺寸、測量數據及面積均為約數。

就中華人民共和國(「**中國**」)物業而言，吾等已獲出示各類產權文件的副本，包括國有土地使用權證、房地產權證及與中國境內物業權益有關的其他產權文件，並已作出相關查詢。關於中國物業權益的有效性，吾等在很大程度上倚賴　貴集團的中國法律顧問—競天公誠律師事務所所提供的意見。

吾等並無進行正式的地盤及結構測量，因此無法報告該組合是否並無腐朽、蟲蛀或任何其他結構缺陷。吾等並無進行建築測量，亦無測量檢查該組合中被覆蓋、未暴露或無法進入的部分，並假設該等部分處於良好維修及狀況。吾等無法就未有視察部分的狀況發表意見或提供建議，且本報告不應被視為對該等部分作出任何隱含的陳述或聲明。吾等並無對任何設施進行測試。

吾等並無安排任何調查以確定該組合在建造過程中是否曾使用任何有害或危險物料，或其後是否已將此類物料納入其中，因此吾等無法報告該組合在此方面不存在風險。

吾等並無進行任何現場勘查，以確定地質條件及設施等是否適合未來重新開發，亦無進行考古、生態或環境調查。吾等的估值乃基於上述方面均屬滿意，且在考慮進行開發時，施工期間將不會因此等因素或考古及生態問題而產生額外費用或造成延誤。在評估過程中，吾等假設該組合或鄰近土地均並無污染。然而，倘若其後證實該組合或任何鄰近土地存在污染，或物業曾被或正被用於任何會造成污染的用途，吾等保留調整本報告所報告的價值的權利。

吾等的估值通常涵蓋所有構成建築設施安裝一部分的廠房及機器。然而，完全為配合租戶商業流程而安裝的流程廠房、機器及設備，以及傢俱、裝潢、租戶的固定裝置及配件，均不包含在吾等的估值範圍內。

就酒店資產而言，所呈報的數字包含房地產、商譽以及日常業務營運所使用的傢俱、配件及設備的價值。

吾等的估值假設酒店資產目前正在營業中，並將持續正常營運直至出售日期。估值進一步假設潛在買家將僱用現有員工(但未必是高級管理層)，並接管未來預訂所帶來的收益。

吾等謹此確認，吾等目前及未來均並無任何與該等物業相關的權益，並已對該組合進行獨立估值。

地緣政治爭議、戰爭或侵略行為，以及貿易限制等宏觀事件，均可能導致市場狀況急速變化，繼而影響房地產價值。尤其伊朗及廣泛中東地區發生的事件可能造成全球性影響，導致油價上漲、市場停滯及一般不確定性。有鑑於此，吾等強調估值日期的重要性，並確認本報告中的結論僅在報告時間有效。吾等建議　閣下定期審閱估值。為免生疑問，吾等並無報告重大不確定性。

以下為估值概要及估值證書。

此　致

中旅港澳文旅控股有限公司
香港
干諾道中78-83號
中旅集團大廈12樓

代表
仲量聯行有限公司

區建強
香港及澳門評估及諮詢部主管
BA (Hons), MHKIS, MRICS, R.P.S.(GP), MCIREA
牌照號碼：E-181955
謹啟

[編纂]

附註： 區先生為特許測量師，在香港及中國(包括澳門)物業估值方面分別擁有32年及22年經驗。區先生自一九九零年代起已加入該公司。

2.0 估值概要

第IA組—香港投資物業

編號	物業地址	於估值日期現狀下的市值
		(港元)
1	香港皇后大道中77號中旅大廈地下及地庫	127,600,000
2	香港皇后大道中77號中旅大廈5樓	15,500,000
3	九龍洗衣街62號得寶大廈地下5號商舖及洗衣街74號得寶大廈1樓全層	219,900,000
4	香港軒尼詩道138號修頓中心地下1號商舖	102,400,000
5	香港皇后大道中75-77號中旅大廈1-2樓	30,400,000
6	香港皇后大道中75-77號中旅大廈6-12樓	110,700,000
7	九龍洗衣街62號得寶大廈2樓	136,600,000
8	香港分域街8-12號及駱克道42-50號	802,900,000
第IA組—香港投資物業的總市值(港元)		**1,546,000,000**

第IB組—中國投資物業

編號	物業地址	於估值日期現狀下的市值
		(人民幣元)
1	中國北京西城區廣安門內大街338號北京廣安門維景國際大酒店地庫1至3層部分、1至9層、11至12層及16層部分	553,000,000

第II組—香港業主自用物業

編號	物業地址	截至估值日期現狀下的市值
		(港元)
1	九龍暢通道1號(稱為紅磡維景酒店)	2,181,000,000
2	香港銅鑼灣銅鑼灣道148號(稱為銅鑼灣維景酒店)	867,000,000
第II組—香港業主自用物業的總市值(港元)		**3,048,000,000**

估值證書

第IA組—投資物業

	物業	描述、樓齡及年期	佔用詳情	於估值日期現狀下的市值
1.	香港皇后大道中77號中旅大廈地下及地庫 內地段第1622號第4及5段及其延段、內地段第1622號第6段F分段(部分)	該物業包括一幢於一九七三年落成的13層高(不包括地庫)商業樓宇地下及地庫全部商舖單位。標的樓宇位於香港中環區皇后大道中，該區為傳統商業區。該區的發展項目主要為高層商業樓宇，低層設有零售空間。 地下及地庫的實用面積分別約為1,470平方呎及1,323平方呎。 地下的平台及地庫的天井面積分別約為94平方呎及184平方呎。 該物業乃根據政府租契持有，租期自一八四三年六月二十六日起計為期999年。標的地段的應付年度地租為34港元。	根據 貴集團所提供的租賃附表，該物業連同標的樓宇1樓的全部單位已簽訂租約，租期自二零二六年二月一日起至二零二九年一月三十一日止，為期3年，月租為470,000港元，並享有自二零二六年二月一日至二零二六年三月三十一日止(包括地租，但不包括差餉及管理費)為期兩個月的免租期，並可選擇續租3年。	127,600,000港元 (壹億貳仟柒佰陸拾萬港元)

附註：

1) 根據吾等日期為二零二六年十月八日的土地查冊記錄，僅能就內地段第1622號第4及5段及其延段、內地段第1622號第6段F分段辦理業權註冊。標的地段尚未分拆為分拆單位。於吾等的估值中，吾等假設標的物業(有關地段的地下及地庫)可自標的地段中分拆出來，擁有獨立的不可分割份額，並可在該物業出售後於土地註冊處辦理註冊。

2) 該物業的登記業主為香港中國旅行社有限公司(見日期為一九七二年十二月六日的註冊摘要編號UB948769)。

3) 根據公司更改名稱證明書(見日期為二零一九年十二月二十三日的註冊摘要編號20061601690056)的核證副本，該物業的登記業主已更名為「香港中旅物業投資有限公司」。

4) 該物業位於二零一九年五月二十四日刊登憲報的中區分區計劃大綱草圖編號S/H4/17所劃定的「商業」地帶內。

5) 在進行估值時，吾等已識別並分析該地區內展示出與標的物業特徵相近的各類相關銷售憑證。此等可資比較物業的成交單價介乎每平方呎實用面積47,516港元至116,811港元。吾等已作出適當調整，以計及可資比較物業與標的物業在地點、面積、時間及其他相關特徵等關鍵因素上的差異。調整的一般原則為：倘可資比較物業優於標的物業，則對其成交價作出向下調整；相反，倘可資比較物業較為遜色或吸引力較低，則作出向上調整。

	物業	描述、樓齡及年期	佔用詳情	於估值日期現狀下的市值
2.	香港皇后大道中77號中旅大廈5樓 內地段第1622號第4及5段及其延段、內地段第1622號第6段F分段(部分)	該物業包括一幢於一九七三年落成的13層高(不包括地庫)商業樓宇5樓全層辦公室單位。標的樓宇位於香港中環區皇后大道中，該區為傳統商業區。該區的發展項目主要為高層商業樓宇，低層設有零售空間。 該物業的實用面積約為1,345平方呎。 該物業乃根據政府地契持有，租期自一八四三年六月二十六日起計為期999年。標的地段的應付年度地租為34港元。	據　貴集團所告知，該物業於估值日期空置。	15,500,000港元 (壹仟伍佰伍拾萬港元)

附註：

1) 根據吾等日期為二零二六年十月八日的土地查冊記錄，僅能就內地段第1622號第4及5段及其延段、內地段第1622號第6段F分段辦理業權註冊。標的地段尚未分拆為分拆單位。於吾等的估值中，吾等假設標的物業(有關地段的5樓)可自標的地段中分拆出來，擁有獨立的不可分割份額，並可在該物業出售後於土地註冊處辦理註冊。

2) 該物業的登記業主為香港中國旅行社有限公司(見日期為一九七二年十二月六日的註冊摘要編號UB948769)。

3) 根據更改名稱證明書(見日期為二零一九年十二月二十三日的註冊摘要編號20061601690056)的核證副本，該物業的登記業主已更名為「香港中旅物業投資有限公司」。

4) 該物業位於二零一九年五月二十四日刊登憲報的中區分區計劃大綱草圖編號S/H4/17所劃定的「商業」地帶內。

5) 在進行估值時，吾等已識別並分析該地區內展示出與標的物業特徵相近的各類相關銷售憑證。此等可資比較物業的成交單價介乎每平方呎實用面積8,007港元至15,315港元。吾等已作出適當調整，以計及可資比較物業與標的物業在地點、面積、時間及其他相關特徵等關鍵因素上的差異。調整的一般原則為：倘可資比較物業優於標的物業，則對其成交價作出向下調整；相反，倘可資比較物業較為遜色或吸引力較低，則作出向上調整。

	物業	描述、樓齡及年期	佔用詳情	於估值日期現狀下的市值
3.	九龍洗衣街62號得寶大廈地下5號商舖及洗衣街74號得寶大廈1樓全層 九龍內地段第1571號A段380份之38份不可分割相等份額	該物業包括一幢於一九七九年落成的23層高綜合大廈地下的一個零售商舖單位及1樓全層的一個商業單位。標的大廈位於旺角區洗衣街。該區整體環境主要由多層辦公／商業大廈及住宅大廈組成，並夾雜著新建的住宅發展項目。 該物業地下商舖單位及1樓全層商業單位的實用面積分別約為935平方呎及13,980平方呎。 九龍內地段第1571號A段乃根據政府租契持有，租期自一九二三年三月二十四日起計為期75年，並可另行續期75年。該物業應付年度地租為129,600港元(部分)。	根據 貴集團提供的租賃附表，該物業1樓部分已簽訂租約，租期自二零二五年四月二十二日起至二零二八年四月二十一日止為期3年，第1年月租為170,000港元，第2及3年月租為200,000港元，並享有自二零二五年四月二十二日至二零二五年八月二十一日止為期4個月的免租期(不包括差餉、管理費及其他支出)，並可選擇另行續租6年。1樓的另一部分則簽訂另一份租約，租期自二零二五年九月一日起至二零二八年八月三十一日止為期3年，第1年月租為120,000港元，第2及3年月租為150,000港元，並享有6個月免租期(包括地租、差餉及管理費)，並可選擇續租3年。 於估值日期，該物業地下5號商舖空置。	219,900,000港元 (貳億壹仟玖佰玖拾萬港元)

附註：

1) 根據吾等日期為二零二六年十月八日的土地註冊處查冊記錄，該物業的登記業主為康健有限公司(見日期為一九八一年二月十日的註冊摘要編號UB2073365)。

2) 該物業受以下產權負擔所規限：

i) 公契連圖則(見日期為一九八零年二月二十九日的註冊摘要編號UB1857509)。

ii) 以屋宇管理有限公司(「管理人」)為受益人的管理協議(見日期為一九八零年四月十六日註冊摘要編號UB2271695)(關於：由得寶大廈業主立案法團簽訂)。

iii) 建築事務監督根據《建築物條例》第24C(1)條所發出日期為二零一四年六月二十五日的通告編號WC/TF00233/14/K-T03N(見註冊摘要編號14121201560161)。(備註：附有建築事務監督發出的函件)(關於：僅1樓全層)

iv) 建築事務監督根據《建築物條例》第30C(3)條所發出日期為二零二二年六月十七日的通告編號UMW/MB03/2101-023/0001(見註冊摘要編號24012500860244)。(關於：附有建築事務監督發出日期為二零二三年五月三十一日的函件，僅公用部分)

v) 建築事務監督根據《建築物條例》第30B(3)條所發出日期為二零二二年六月十七日的通告編號UMB/MB03/2101-023/0001(見註冊摘要編號24012500860252)。(關於：附有建築事務監督發出日期為二零二三年五月三十一日的函件，僅公用部分)

3) 在進行估值時，吾等並無考慮為遵守未處理通告規定的工程(倘如此要求)而進行補救工程可能產生的任何復原成本。

4) 該物業位於二零二四年十一月八日刊登憲報的旺角分區計劃大綱核准圖編號S/K3/38所劃定的「住宅(甲類)」地帶內。

5) 在進行估值時，吾等已識別並分析該地區內展示出與標的物業特徵相近的各類相關銷售憑證。此等可資比較物業的成交單價為地下商舖介乎每平方呎實用面積31,462港元至118,710港元，1樓單位介乎每平方呎實用面積11,285港元至13,998港元。吾等已作出適當調整，以計及可資比較物業與標的物業在地點、面積、時間及其他相關特徵等關鍵因素上的差異。調整的一般原則為：倘可資比較物業優於標的物業，則對其成交價作出向下調整；相反，倘可資比較物業較為遜色或吸引力較低，則作出向上調整。

	物業	描述、樓齡及年期	佔用詳情	於估值日期現狀下的市值
4.	香港軒尼詩道138號修頓中心地下1號商舖 內地段第8562號70500份之233份不可分割相等份額	該物業包括於一九八八年落成的綜合發展項目地下的一個零售商舖，該項目包括一幢44層高的商業大廈及一幢44層高住宅大廈。標的大廈位於灣仔區軒尼詩道。該區主要由唐樓、多層商業、辦公及住宅發展項目組成。大多數大廈的地下物業僅限於各種次級零售及相關用途。 該物業的實用面積約為2,235平方呎。 內地段第8562號乃根據批地條件第UB11830號持有，租期自一九八五年五月二十三日起計為期75年，並可另行續期75年。標的地段應付年度地租為1,000港元。	根據　貴集團提供的租賃附表，該物業的A部分已簽訂租約，租期自二零二四年九月一日起至二零二六年八月三十一日止為期2年，月租為93,000港元。該物業的B部分則簽訂另一份租約，租期自二零二三年十一月一日起至二零二八年十月三十一日止為期5年，第1年月租為115,000港元，第2及3年月租為120,000港元，餘下租約期為130,000港元。上述租金已包括地租、差餉及管理費。	102,400,000港元 (壹億零貳佰肆拾萬港元)

附註：

1) 根據吾等日期為二零二六年十月八日的土地註冊處查冊記錄，該物業的登記業主為香港中國旅行社有限公司(見日期為一九八八年十一月二十九日的註冊摘要編號UB3944444)。

2) 根據日期為二零一九年十二月二十三日的公司更改名稱證明書編號20061601690056的核證副本，該物業的登記業主已更名為「香港中旅物業投資有限公司」。

3) 該物業受以下產權負擔所規限：

i) 佔用許可證(許可證編號56/88/HK (MTR))(見日期為一九八八年六月十七日的註冊摘要編號UB3740823)。

ii) 公契連圖則(見於一九八八年九月十六日登記的註冊摘要編號UB3833389)。

iii) 合約完成證明書副本(見日期為一九九二年十月十四日的註冊摘要編號UB6266586)。

iv) 根據第519章《鐵路條例》發出日期為二零一五年四月三十日的憲報公告第3082號(見日期為二零一五年四月三十日的註冊摘要編號15050801740019)。備註：*港鐵(「**港鐵**」)灣仔站利東街地下隧道圖則編號HKM9844，關於地政總署署長設定暫時佔用土地(部分)權利。

v) 根據第519章《鐵路條例》發出日期為二零一六年十二月十六日的憲報公告第7099號(見日期為二零一六年十二月十六日的註冊摘要編號17011000690102)。備註：*港鐵(「**港鐵**」)灣仔站利東街地下隧道圖則編號HKM9844A，關於地政總署署長設定暫時佔用土地(部分)權利。

4) 該物業位於二零二六年四月二十四日刊登憲報的灣仔分區計劃大綱核准圖編號S/H5/33所劃定的「其他指定用途(住宅附連商業、政府合署及社區設施)」地帶內。

5) 在進行估值時，吾等已識別並分析該地區內展示出與標的物業特徵相近的各類相關銷售憑證。此等可資比較物業的成交單價介乎每平方呎實用面積48,148港元至62,136港元。吾等已作出適當調整，以計及可資比較物業與標的物業在地點、面積、時間及其他相關特徵等關鍵因素上的差異。調整的一般原則為：倘可資比較物業優於標的物業，則對其成交價作出向下調整；相反，倘可資比較物業遜於標的物業或較標的物業吸引力低，則作出向上調整。

	物業	描述、樓齡及年期	佔用詳情	於估值日期現狀下的市值
5.	香港皇后大道中77號中旅大廈1樓及2樓 內地段第1622號第4及5段及其延段、內地段第1622號第6段F分段(部分)	該物業包括一幢於一九七三年落成的13層高(不包括地庫)商業樓宇1樓的1個單位及2樓全層辦公室。標的樓宇位於香港中環區的皇后大道中，該區為傳統商業區。該區的發展項目主要為高層商業樓宇，低層設有零售空間。 該物業的總實用面積約為2,434平方呎，1樓平台約為86平方呎。 該物業乃根據政府地契持有，租期自一八四三年六月二十六日起計為期999年。標的地段的應付年度地租為34港元。	根據 貴集團提供的租賃附表，該物業的1樓整層單位部分連同標的樓宇的地下及地庫所有商舖已簽訂租約，租期自二零二六年二月一日起至二零二九年一月三十一日止，為期3年，月租為470,000港元，並享有自二零二六年二月一日至二零二六年三月三十一日止的兩個月免租期(包括地租，但不包括差餉及管理費)，並可選擇續租3年。於估值日期，該物業的餘下部分空置。	30,400,000港元 (叁仟零肆拾萬港元)

附註：

1) 根據吾等日期為二零二六年十月八日的土地註冊處查冊記錄，僅能就內地段第1622號第4及5段及其延段、內地段第1622號第6段F分段辦理業權註冊。標的地段尚未分拆為分拆單位。於吾等的估值中，吾等假設標的物業(有關地段的1樓及2樓)可自標的地段中分拆出來，擁有獨立的不可分割份額，並可在該物業出售後於土地註冊處辦理註冊。

2) 該地段的登記業主為香港中國旅行社有限公司(見日期為一九七二年十二月六日的註冊摘要編號UB948769)。

3) 根據公司更改名稱證明書(見日期為二零一九年十二月二十三日的註冊摘要編號20061601690056)的核證副本，該物業的登記業主已更名為「香港中旅物業投資有限公司」。

4) 該物業位於二零一九年五月二十四日刊登憲報的中區分區計劃大綱草圖編號S/H4/17所劃定的「商業」地帶內。

5) 在進行估值時，吾等已識別並分析該地區內展示出與標的物業特徵相近的各類相關銷售憑證。此等可資比較物業的成交單價介乎每平方呎實用面積8,007港元至15,315港元。吾等已作出適當調整，以計及可資比較物業與標的物業在地點、面積、時間及其他相關特徵等關鍵因素上的差異。調整的一般原則為：倘可資比較物業優於標的物業，則對其成交價作出向下調整；相反，倘可資比較物業遜於標的物業或較標的物業吸引力低，則作出向上調整。

	物業	描述、樓齡及年期	佔用詳情	於估值日期現狀下的市值
6.	香港皇后大道中77號中旅大廈6樓至12樓 內地段第1622號第4及5段及其延段、內地段第1622號第6段F分段(部分)	該物業包括一幢於一九七三年落成的13層高(不包括地庫)商業樓宇6樓至12樓七層全層辦公室樓面。標的樓宇位於香港中環區皇后大道中，該區為傳統商業區。該區的發展項目主要為高層商業樓宇，低層設有零售空間。 該物業的實用面積約為9,415平方呎。 該物業乃根據政府地契持有，租期自一八四三年六月二十六日起計為期999年。標的地段的應付年度地租為34港元。	據　貴集團所告知，該物業於估值日期空置。	110,700,000港元 (壹億壹仟零柒拾萬港元)

附註：

1) 根據吾等日期為二零二六年十月八日的土地註冊處查冊記錄，僅能就內地段第1622號第4及5段及其延段、內地段第1622號第6段F分段辦理業權註冊。標的地段尚未分拆為分拆單位。於吾等的估值中，吾等假設標的物業(有關地段的6至12樓)可自標的地段中分拆出來，擁有獨立的不可分割份額，並可在該物業出售後於土地註冊處辦理註冊。

2) 該物業的登記業主為香港中國旅行社有限公司(見日期為一九七二年十二月六日的註冊摘要編號UB948769)。

3) 根據公司更改名稱證明書(見日期為二零一九年十二月二十三日的註冊摘要編號20061601690056)的核證副本，該物業的登記業主已更名為「香港中旅物業投資有限公司」。

4) 該物業位於二零一九年五月二十四日刊登憲報的中區分區計劃大綱草圖編號S/H4/17所劃定的「商業」地帶內。

5) 在進行估值時，吾等已識別並分析該地區內展示出與標的物業特徵相近的各類相關銷售憑證。此等可資比較物業的成交單價介乎每平方呎實用面積8,007港元至15,315港元。吾等已作出適當調整，以計及可資比較物業與標的物業在地點、面積、時間及其他相關特徵等關鍵因素上的差異。調整的一般原則為：倘可資比較物業優於標的物業，則對其成交價作出向下調整；相反，倘可資比較物業遜於標的物業或較標的物業吸引力低，則作出向上調整。

	物業	描述、樓齡及年期	佔用詳情	於估值日期現狀下的市值
7.	九龍洗衣街74號得寶大廈2樓 九龍內地段第1571號A段380份之30份不可分割相等份額	該物業包括一幢於一九七九年落成的23層高綜合大廈2樓全層的一個商業單位。標的大廈位於旺角區洗衣街。該區整體環境主要由多層辦公／商業大廈及住宅大廈組成，並夾雜著新建的住宅發展項目。 該物業的實用面積約為13,920平方呎。 九龍內地段第1571號A段乃根據政府租契持有，租期自一九二三年三月二十四日起計為期75年，並可另行續期75年。該物業的應付年度地租為73,440港元。	據 貴集團告知，該物業於估值日期空置。	136,600,000港元 (壹億叁仟陸佰陸拾萬港元)

附註：

1) 根據吾等日期為二零二六年十月八日的土地註冊處查冊記錄，該物業的登記業主為香港中國旅行社有限公司(見日期為一九八八年十月十四日的註冊摘要編號UB3877184)。

2) 根據公司更改名稱證明書(見日期為二零一九年十二月二十三日的註冊摘要編號20061601690056)的核證副本，該物業的登記業主已更名為「香港中旅物業投資有限公司」。

3) 該物業受以下產權負擔所規限：

i) 公契連圖則(見日期為一九八零年二月二十九日的註冊摘要編號UB1857509)。

ii) 以屋宇管理有限公司(「管理人」)為受益人的管理協議(見日期為一九八零年四月十六日的註冊摘要編號UB2271695)(關於：由得寶大廈業主立案法團簽訂)。

iii) 建築事務監督根據《建築物條例》第24C(1)條所發出日期為二零一四年六月二十五日的通告編號WC/TF00248/14/K-T03N(見註冊摘要編號14102001230083)。

iv) 建築事務監督根據《建築物條例》第30C(3)條所發出日期為二零二二年六月十七日的通告編號UMW/MB03/2101-023/0001(見註冊摘要編號24012500860244)。(關於：附有建築事務監督發出日期為二零二三年五月三十一日的函件，僅公用部分)

v) 建築事務監督根據《建築物條例》第30B(3)條所發出日期為二零二二年六月十七日的通告編號UMB/MB03/2101-023/0001(見註冊摘要編號24012500860252)。(關於：附有建築事務監督發出日期為二零二三年五月三十一日的函件，僅公用部分)。

4) 在進行估值時，吾等並無考慮為遵守未處理通告規定的工程(倘如此要求)而進行補救工程可能產生的任何復原成本。

5) 該物業位於二零二四年十一月八日刊登憲報的旺角分區計劃大綱核准圖編號S/K3/38所劃定的「住宅(甲類)」地帶內。

6) 在進行估值時，吾等已識別並分析該地區內展示出與標的物業特徵相近的各類相關銷售憑證。此等可資比較物業的成交單價介乎每平方呎實用面積11,285港元至13,998港元。吾等已作出適當調整，以計及可資比較物業與標的物業在地點、面積、時間及其他相關特徵等關鍵因素上的差異。調整的一般原則為：倘可資比較物業優於標的物業，則對其成交價作出向下調整；相反，倘可資比較物業遜於標的物業或較標的物業吸引力低，則作出向上調整。

	物業	描述、樓齡及年期	佔用詳情	於估值日期現狀下的市值
8.	香港分域街8-12號及駱克道42-50號 內地段第2823號餘段	該物業是一幢建於一九六六年的15層高(包括地庫)服務式公寓兼零售基座樓宇。該服務式公寓部分亦於二零二四年翻新。 地庫、地下及1樓至2樓指定作零售用途。該樓宇3樓至14樓指定作住宅公寓，由 貴集團以「柏景軒」的名義營運。 根據 貴集團提供的資料，該物業的核准總建築面積約為56,754平方呎(5,272.58平方米)。該物業共有110套公寓，平均房間面積為400平方呎。 內地段第2823號餘段乃根據政府租契持有，租期為期99年，並可自一九二九年四月十五日起計續期99年。該地段的應付年度地租為120港元。	根據 貴集團提供的租賃附表，於估值日期，位於地下A號商舖、B號商舖、C及D號商舖、E號商舖、F及G號商舖、1樓及2樓已出租予各租戶。最遲租期將於二零三零年四月屆滿。於估值日期，應收月租總額約為723,000港元(不包括地租、差餉及管理費)。 於估值日期，地庫為空置。 根據 貴集團提供的資料，於二零二五年八月至二零二六年七月期間，公寓帶來的平均每月客房收入約為2,318,700港元。	802,900,000港元 (捌億零貳佰玖拾萬港元)

附註：

1) 根據吾等日期為二零二六年十月十五日的土地註冊處查冊記錄，該物業的登記業主為銀達(香港)有限公司(見日期為二零零五年十月五日的註冊摘要編號05102101390235)。

2) 該物業已登記以下產權負擔：

- 由地政專員／港島西發出的香港特區政府不反對通知書(見日期為二零零二年二月八日的註冊摘要編號UB8614430)。

3) 根據於二零二六年四月二十四日刊登憲報的灣仔分區計劃大綱核准圖編號S/H5/33，該物業劃分為「商業」用途。

4) 在進行估值時，吾等已識別並分析該地區內展示出與標的物業特徵相近的各類相關銷售憑證。可資比較住宅物業的成交單價介乎每平方呎實用面積12,000港元至16,000港元，而可資比較零售物業則介乎每平方呎實用面積34,000港元至64,000港元。吾等已作出適當調整，以計及可資比較物業與標的物業在地點、面積、時間及其他相關特徵等關鍵因素上的差異。調整的一般原則為：倘可資比較物業優於標的物業，則對其成交價作出向下調整；相反，倘可資比較物業遜於標的物業或較標的物業吸引力低，則作出向上調整。

第IB組—中國投資物業

	物業	描述、樓齡及年期	佔用詳情	於估值日期現狀下的市值
1.	北京廣安門維景國際大酒店地庫1至3層部分、1至9層、11至12層及16層部分 中國北京西城區廣安門內大街338號	北京廣安門維景國際大酒店(「**該樓宇**」)為一幢於一九九九年落成的14層高綜合發展項目。該樓宇包括酒店、辦公室、零售及3層地庫，總建築面積(「**總建築面積**」)約為68,989.18平方米，建於一幅佔地約10,947.20平方米的地塊上。 該物業主要包括該樓宇1至9層、 11至12層及16層的商業及辦公室部分，以及地庫1至3層部分，總建築面積約為41,312.92平方米。 該物業的土地使用權已獲授出作辦公室用途，期限於二零四四年十二月十五日屆滿。	根據 貴集團提供的資料，該物業中總可出租面積(「**總可出租面積**」)約為23,634.71平方米的部分已出租予各租戶作零售、辦公室及倉儲用途，租期屆滿日期介乎二零二六年八月至二零二九年六月。於估值日期，每日單位租金為每平方米人民幣1.0元至人民幣12.1元，不包括增值稅及管理費。於估值日期，該物業的餘下部分空置。	人民幣553,000,000元 (人民幣伍億伍仟叁佰萬元)

附註：

1) 根據不動產權證—京(2021)西不動產權第0002338號的副本，該項目總建築面積約66,385.68平方米的部分由北京廣安門維景國際大酒店有限公司(「**北京維景**」)擁有，而該物業所佔面積約10,947.20平方米的地塊的土地使用權已授予北京維景作辦公室用途，使用期限為50年，於二零四四年十二月十五日屆滿。

2) 據北京維景所告知，該物業的總可出租面積載列如下：

用途	樓層	可出租面積 *(平方米)*
零售	1層及2層	3,586.35
辦公室	3至9層、11至12層及16層	23,969.96
倉庫	地庫1至3層	1,747.51
總計：		29,303.82

3) 貴集團中國法律顧問已就該物業權益向吾等提供法律意見，其中載有(包括但不限於)以下內容：

a. 貴集團有權根據不動產權證所載詳情以及中國法律及法規的規定，佔有、使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權及房屋所有權。

4) 在進行估值時，吾等已識別並分析該地區內展示出與標的物業特徵相近的各類相關銷售憑證。可資比較辦公室物業的成交單價介乎每平方米建築面積人民幣12,000元至人民幣16,000元，而可資比較零售物業則介乎每平方米建築面積人民幣15,000元至人民幣19,000元。吾等已作出適當調整，以計及可資比較零售物業與標的物業在地點、面積、時間及其他相關特徵等關鍵因素上的差異。調整的一般原則為：倘可資比較物業優於標的物業，則對其成交價作出向下調整；相反，倘可資比較物業遜於標的物業或較標的物業吸引力低，則作出向上調整。

第II組—香港業主自用物業

	物業	描述、樓齡及年期	佔用詳情	於估值日期現狀下的市值
1.	**紅磡維景酒店** 九龍暢通道1號 九龍內地段第10663號	紅磡維景酒店為一幢於二零二三年十二月落成的26層高酒店。 酒店共有536間客房，設備齊全，配備各類現代化設施。 一般設施包括多間餐廳及酒吧、宴會廳、天台游泳池及健身室。 根據 貴集團所提供的資料，總建築面積約為228,495平方呎(或21,227.7平方米)，並共有9個停車位。 該物業乃根據政府租契第11466號持有，租期自一九八一年一月二十一日起計為期75年，年度地租為1,000港元。	據 貴集團所告知，於估值日期，該物業已租予第三方營運商。據吾等所了解，租約將於二零二八年三月三十一日屆滿。吾等已假設於租約屆滿後，該物業將作為營運中的酒店繼續經營。	2,181,000,000港元 (貳拾壹億捌仟壹佰萬港元)

附註：

1) 根據吾等日期為二零二六年十月十五日的土地註冊處查冊記錄，該物業的登記業主為香港中國旅行社有限公司(見日期為一九八一年一月二十一日的政府租契第11466號)。

2) 根據公司更改名稱證明書(見日期為二零一九年十二月二十三日的註冊摘要編號20050801240018)，該物業的登記業主已更名為「香港中旅物業投資有限公司」。

3) 根據於二零二六年五月二十二日刊登憲報的紅磡分區計劃大綱核准圖編號S/K9/30(九龍規劃區第9區)，該物業目前劃分為「商業」用途。

4) 該物業已登記以下產權負擔：

   i) 批約修訂書(見日期為二零零六年一月十三日的註冊摘要編號06020901690050(關於：由地政專員／九龍西代表香港特別行政區政府發出))

   ii) 批約修訂書連圖則(見日期為二零一八年九月二十一日的註冊摘要編號18100300620039（關於：由地政專員／九龍西發出))

   iii) 批約修訂書連圖則(見日期為二零二三年十月二十七日的註冊摘要編號23111000320021（關於：由地政專員／九龍西發出))

5) 本次估值乃基於以下假設：該物業受現有租約規限，且租約屆滿後將受酒店管理協議規限。吾等假設新買家在租約屆滿後將無法續租。

6) 吾等假設紅磡維景酒店的終端資本化率為4.5%，貼現率為6.5%。根據吾等的預測，預期在第3年或之前，紅磡維景酒店的入住率將達93%，平均每日房價將達1,101港元。

7) 在進行估值時，吾等已識別並分析該地區內展示出與標的物業特徵相近的各類相關銷售憑證。該等可資比較物業的成交單價介乎每平方呎建築面積6,000港元至15,000港元。

	物業	描述、樓齡及年期	佔用詳情	於估值日期現狀下的市值
2.	**銅鑼灣維景酒店** 香港銅鑼灣道148號 內地段第2609號A段及餘段	銅鑼灣維景酒店為一幢於二零零一年八月落成的31層高酒店。 酒店共有266間客房，設備齊全，配備各類現代化設施。 一般設施包括一間西餐廳及一間酒吧。 根據　貴集團所提供的資料，總建築面積約為133,312平方呎(或12,385平方米)。 該物業乃根據政府租契第IL 2609號持有，為期75年，並可自一九二六年六月八日起計續期75年。銅鑼灣維景酒店的應繳年度地租為2,952港元。	據　貴集團所告知，於估值日期，該物業已租予第三方營運商。 據吾等所了解，租約將於二零二八年三月三十一日屆滿。吾等已假設於租約屆滿後，該物業將作為營運中的酒店繼續經營。	867,000,000港元 (捌億陸仟柒佰萬港元)

附註：

1) 根據吾等日期為二零二六年十月十五日的土地註冊處查冊記錄，該物業的登記業主為Well Done Enterprises Inc.(見日期為一九九七年五月二十八日的註冊摘要編號UB7140726)。

2) 根據於二零二四年四月十九日刊登憲報的北角分區計劃大綱核准圖編號S/H8/28(港島規劃區第8區)，該物業目前劃分為「住宅 (甲類)」用途。

3) 該物業已登記以下產權負擔：

   i) 根據《業主與租客條例》第31(1)條頒佈的命令(見日期為一九六四年七月二十八日的註冊摘要編號UB451930)。

   ii) 一九六七年第120號豁除(修訂)令(修訂令註冊摘要編號451930)(關於《業主與租客條例》)(見日期為一九六七年七月十一日的註冊摘要編號UB590008)。

   iii) 由地政專員／港島東發出的不反對通知書(見日期為一九九八年八月七日的註冊摘要編號UB7554748)。

4) 本次估值乃基於以下假設：該物業受現有租約規限，且租約屆滿後將受酒店管理協議規限。吾等假設新買家在租約屆滿後將無法續租。

5) 吾等假設銅鑼灣維景酒店的終端資本化率為4.25%，貼現率為6.25%。根據吾等的預測，預期在第3年或之前，銅鑼灣維景酒店的入住率將達94%，平均每日房價將達989港元。

6) 在進行估值時，吾等已識別並分析該地區內展示出與標的物業特徵相近的各類相關銷售憑證。該等可資比較物業的成交單價介乎每平方呎建築面積6,000港元至15,000港元。