

以下為獨立估值師卓德測計師行有限公司就本公司的物業權益於 2002 年 4 月 30 日的估值所編製的函件、估值概要及估值證書全文，以供載入本招股書。如附錄八「送呈及備查文件—備查文件」一節所述，本公司遵守上市規則第 5.06 條及第 12 項應用指引及公司條例附表三第 34 段備有一份完整估值報告（中英文本）可供公眾查閱。



國際物業顧問

卓德測計師行有限公司
香港
中環
添美道 1 號
中信大廈 16 樓

敬啟者：

吾等遵照閣下的指示，對中銀香港（控股）有限公司（「貴公司」）或其附屬公司（以下統稱「貴集團」）於香港、中華人民共和國（「中國」）、澳門及美國的各项物業權益進行估值，吾等確認已視察該物業、進行有關諮詢及查冊，並取得吾等認為必要的其它資料，以向閣下提供吾等對該等物業於 2002 年 4 月 30 日的公開市值的意見。

吾等的估值乃吾等對有關物業公開市值的意見。所謂公開市值，就吾等所下定義而言，乃指「物業的權益於估值日在下列假定情況下，於估值日以現金代價無條件完成出售而取得的最高價格：

- (a) 有自願賣方；
- (b) 在估值日前，有一段合理時間（考慮到物業性質及市況）適當地在市場營銷該項物業權益、商議價格及條款，以及完成銷售；
- (c) 在任何較早假定交換合約之日，市況、價值水平及其它情況與估值日相同；
- (d) 不考慮具有特殊權益的買家的任何追加出價；及
- (e) 交易雙方均在知情、審慎及並無強迫的情況下進行交易。」

吾等的估值乃假設業主在公開市場將物業出售而無憑藉任何遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，以便抬高物業價值。此外，吾等在估值時並無考慮有關或影響物業銷售的任何選擇權或優先購買權，亦無假設存在任何方式強制出售的情況。

在評估 貴集團於香港、中國及澳門持有作佔用及投資用途的 A 至 H 類物業時，乃普遍參照市場上的銷售實例，並（如適用）以給予吾等的附表中所列的收入淨額撥充資本為基準。吾等已就支銷及（在適當情況下）未來收入潛力作出撥備。由 貴集團擁有及佔用的物業已按交吉基準進行估值。

吾等對香港物業進行估值時，吾等已參照已經審批的建築平面圖／改建及增建平面則所列並經有關政府租約許可的用途。而任何經有關政府租約許可但未獲建築事務監督批准的用途通常不予考慮。

由於編號 A1 物業的樓宇及建築物乃為特定用途而建造，並無市場交易實例可資比較。因此該物業不能按直接比較基準進行估值。吾等已按折舊重置成本對該物業進行估值，而折舊重置成本則以該物業折舊後恢復至同等水平所需的成本的理論假設為根據的資本值。就此而言，吾等對「折舊重置成本」所下的定義，為吾等對有關土地在現有用途下的公開市值，及吾等對有關樓宇及其它在地盤內的工程的最新重置成本的估計總額的意見，並就樓齡、樓宇狀況及功能損耗作出調整。

貴集團於香港、中國、澳門及美國租賃的 J、K、L 及 M 類物業乃因其租期較短或租約及租賃協議禁止轉讓或缺乏可觀溢利租金，故並無商業價值。

就 貴集團於香港所持的物業而言，吾等並未獲提供與物業有關的業權文件副本，但吾等已向有關土地註冊處進行查冊。然而，吾等並無查核文件正本，以核實所有權或證實是否存在任何未於吾等所獲業權文件副本上載述的修訂。吾等無法就該等物業的業權發表意見，由 貴集團香港法律顧問負責此項工作則更為適當。

吾等獲知會， 貴集團於香港擁有總值 928,482,532 港元共 49 項物業的業權有瑕疵，如欠缺董事會紀錄或其它與法團簽署業權文件有關的證據（29 宗）；政府批約難以辨讀／不完整（10 宗）；物業說明／詳情存在差異（14 宗）等。此外，多項自置物業受政府部門所頒發的法令或指示所規限，而其它若干物業則疑有未經許可的建築工程或現並非依許可用途使用。吾等得知 貴集團正進行所需工程，以遵照政府法令／指示，或恢復有關物業或糾正未經許可的結構物／用途。吾等也明瞭 貴集團已為該等工程所涉估計費用作出撥備。

就 貴集團於中國所持有的物業而言，吾等倚賴 貴集團中國法律顧問就於估值日 貴集團所擁有的法定業權及於該等物業的權益性質所涉及的相關中國法例及規例而提供的法律意見。就 貴集團於澳門持有的物業而言，吾等已獲 貴集團提供的業權文件摘錄副本。

吾等已獲提供有關中國物業的業權文件摘錄副本，例如土地使用權證及房產證等。然而，吾等並無查核文件正本以核實交付予吾等的業權文件摘錄副本可能並無載述的任何修訂。吾等在一定程度上倚賴 貴集團及其中國法律顧問所提供的資料。吾等並無理由懷疑 貴集團及／或其中國法律顧問提供予吾等的資料的真確性及準確性，而該等真確性及準確性對本估值甚為重要。吾等亦已獲悉所提供的資料並無遺漏任何重大事項。吾等認為已獲提供足夠資料以達至全面意見。

根據 貴集團中國法律顧問的法律意見，有 13 項中國物業的業權有瑕疵，故不可於公開市場自由轉讓。該等業權有瑕疵的物業劃歸為 I 類，在進行估值時，吾等業已考慮上述意見，並無給予該等物業商業價值。

於評估 C、F、G、I 及 K 類物業時，吾等已遵循香港聯合交易所有限公司頒佈的第 12 項應用指引的所有規定。

吾等在一定程度上倚賴 貴集團所提供的資料，並已接納給予吾等有關所須評估的物業、規劃批文或法定公告、地役權、年期、所有權、租用情況、佔用情況、地盤與樓面面積、應佔權益及所有其它有關事項的意見。估值證書所載的呎吋、量度及面積均以吾等所獲文件及租約所載資料為基準，故僅為約數。現階段吾等尚未核實上述所獲面積正確與否。

吾等曾視察該等物業的外貌，並在情況許可下視察其內部。然而，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毀。然後，吾等無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其它結構損壞。吾等並無對其任何設施進行測試，亦無進行實地考察，以確定地面情況及設施是否適合日後發展。吾等於編製估值時，假定上述各方面均令人滿意，且於發展期間內不會出現任何非經常性開支或延誤。

吾等的估值並無計及該等物業權益的任何業權瑕疵、所欠負的任何抵押、按揭或債項，以及出售成交時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設所有物業概不附帶任何可影響其價值的繁重負擔、限制及支銷。

除另有說明外，吾等估值中所呈列的所有金額均以港元為單位。

吾等估值所採用的匯率為 1 港元兌人民幣 1.05 元，且自估值日至估值證書刊發之日期間，匯率並無出現任何重大波動。

吾等隨函附奉估值概要及估值證書。除 C 類物業以證書形式呈列外，資本值少於 100,000,000 港元的物業見載於估值證書的每類概要。

此致

香港
中環
花園道 1 號
中銀大廈 14 樓
中銀香港（控股）有限公司
列位董事 台照

代表
卓德測計師行有限公司
執行董事
陳超國

MSc FRICS, FHKIS, MCIArb, RPS (GP)

謹啟

2002 年 7 月 15 日

註：特許物業測量師陳超國先生，MSc FRICS, FHKIS, MCIArb, RPS (GP)，自 1987 年 6 月以來一直出任卓德測計師行有限公司的合資格估值師，彼在香港物業估值方面擁有約 17 年經驗，在評估澳門物業及根據香港聯合交易所有限公司應用指引第 12 條評估中國物業方面亦具有豐富經驗。陳超國先生也具評估美國物業的經驗。

估值概要

物業	貴集團於 2002 年 4 月 30 日 現況下應佔的資本值
A 類—貴集團於香港主要持有及佔用的全資物業	11,527,865,800 港元
B 類—貴集團於香港主要持作投資用途的全資物業	545,200,000 港元
C 類—貴集團於中國主要持有及佔用的全資物業	46,265,814 港元
D 類—貴集團於香港主要持有及佔用的分契地權物業	6,457,584,191 港元
E 類—貴集團於香港主要持作投資用途的分契地權物業	1,105,987,150 港元
F 類—貴集團於中國主要持有及佔用的分契地權物業	202,212,322 港元
G 類—貴集團於中國主要持作投資用途的分契地權物業	117,117,785 港元
H 類—貴集團於澳門主要持作投資用途的分契地權物業	15,300,000 港元
I 類—貴集團於中國持有的業權有瑕疵之物業	無商業價值
J 類—貴集團於香港租賃的物業	無商業價值
K 類—貴集團於中國租賃的物業	無商業價值
L 類—貴集團於澳門租賃的物業	無商業價值
M 類—貴集團於美國租賃的物業	無商業價值
總計：	20,014,533,062 港元

附註：

- 貴集團於 2002 年 4 月 30 日應佔的總資本值包括 貴集團已於 2002 年 5 月 31 日出售的 D 類的兩項物業。該兩項物業於 2002 年 4 月 30 日的估值為 52,350,000 港元。
- 自估值日（2000 年 4 月 30 日）以來， 貴集團已於 2002 年 7 月 6 日收購新僑企業有限公司及柏浪濤有限公司（「**新僑及柏浪濤**」）的全部已發行股本。本文估值證書所載的新僑及柏浪濤持有的物業權益的資本值，按物業於估值證書日期的狀況，根據下列類別為：

	於 2002 年 4 月 30 日 的資本值
A 類—貴集團於香港主要持有及佔用的全資物業	111,000,000 港元
B 類—貴集團於香港主要持作投資用途的全資物業	159,000,000 港元
D 類—貴集團於香港主要持有及佔用的分契地權物業	492,530,000 港元
E 類—貴集團於香港主要持作投資用途的分契地權物業	168,930,000 港元
F 類—貴集團於中國主要持有及佔用的分契地權物業	3,493,000 港元
總計	934,953,000 港元

3. 貴集團於估值證書日期全部物業組合的資本值經計及上文附註 1 及 2 所述於 2002 年 4 月 30 日後所發生的事項後，於 2002 年 4 月 30 日評估為 20,897,136,062 港元。

估值證書

A 類—貴集團於香港主要持有及佔用的全資物業

本行 參考 編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於 2002 年 4 月 30 日現況下 的資本值
A1	香港 筲箕灣 亞公岩 譚公廟道 39 號 筲箕灣內地段 828 號	該物業包括一幅面積約 4,564 平方米 (49,127 平方呎) 的地盤。 該地盤上目前有一幢於 1997 年落成的 10 層高倉庫大樓，用作倉庫、附屬辦公室及 宿舍。該物業的總建築面積約 25,240.21 平方米 (271,686 平方呎)。 筲箕灣內地段 828 號乃根據第 12328 號批 約持有，由 1994 年 11 月 25 日起至 2047 年 6 月 30 日止。該地段每年應付的地租相 當於該地段當時應課差餉租值的 3%。	該物業由 貴集團 佔用作倉庫、附屬 辦公室及宿舍。	404,000,000 港元 貴集團應佔 100% 權益： 404,000,000 港元

附註：

- (1) 該物業的登記業主為中國銀行。該物業根據中國銀行（香港）有限公司（合併）條例（香港法例第 1167 章）授予及視作經已以中國銀行（香港）有限公司的名義登記。
- (2) 批約載有不得轉讓條款。因此該物業乃根據下列假設進行估值：
 - (a) 不得轉讓條款已獲修訂／撤銷，因此該物業可於市場上自由出售；及
 - (b) 應付予政府作為修訂批約條款的地價已全數支付。
- (3) 吾等乃按折舊重置成本基準對該物業進行估值，而折舊重置成本則以該物業折舊後恢復至同等水平的成本的理論假設為根據的資本值。為此，吾等將「折舊重置成本」定義為吾等對有關土地在現有用途下的公開市值及吾等對有關樓宇及其它在地盤內的工程的最新重置成本的估計總額的意見，並就樓齡、樓宇狀況及功能損耗作出調整。
- (4) 根據 2002 年 2 月 8 日的筲箕灣分區計劃大綱圖第 S/H9/11 號，該物業位於劃作「其它指定用途（倉庫）」的區域內。

本行 參考 編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於 2002 年 4 月 30 日現況下 的資本值
A2	香港 中環 德輔道中 2A 號 中國銀行大廈	該物業包括一幅面積約 1,383.31 平方米 (14,890 平方呎) 的五角形地盤。 該地盤上目前有一幢約於五十年代落成的 20 層高商業／辦公大樓。	該物業的地下低層，地下高層、閣樓層，1 至 11 樓及 12 樓 1—4 室均由 貴集團佔用作零售分行及辦公室。該物業的其餘部分根據一項租約出租，租期為三年，於 2003 年 12 月 31 日止屆滿，月租約為 1,310,000 港元，不包括差餉及管理費。該物業的 2 個泊車位乃按月許可使用方式出租，2002 年 5 月產生 6,600 港元的月收入。	750,000,000 港元 貴集團應佔 100% 權益： 750,000,000 港元
	內地段 6301 號	該大樓的地庫計劃用於泊車用途，而地下低層則設計為倉庫，地下高層則作為銀行，而上部樓層則計劃作辦公室之用途。該大樓的總建築面積約為 17,007.34 平方米 (183,067 平方呎)。該大樓亦包括位於地庫的 19 個車位。 內地段 6301 號乃根據一項政府租約持有，租期自 1947 年 4 月 14 日起計為期 75 年，另可再續期 75 年。該地段每年應付的地租為 6,836 港元。		

附註：

- (1) 該物業的登記業主為中國銀行。該物業根據中國銀行（香港）有限公司（合併）條例（香港法例第 1167 章）授予及視作經已以中國銀行（香港）有限公司的名義登記。
- (2) 根據 2002 年 2 月 22 日的中環分區計劃大綱圖第 S/H4/11 號，該物業位於劃作「商業」用途的區域內。
- (3) 吾等獲知會，該物業其中部分現並非依許可用途使用。
- (4) 吾等估值的細分如下：

業主佔用部分：	650,000,000 港元
投資部分：	100,000,000 港元
總計：	<u>750,000,000 港元</u>

本行 參考 編號	物業	概況及年期	估用詳情	於 2002 年 4 月 30 日現況下 的資本值
A3	香港 中環 花園道 1 號 中銀大廈 內地段 8572 號	該物業包括一幅面積約 8,389.00 平方米 (90,299 平方呎) 的不規則形狀傾斜地盤。 該地盤上目前有一幢約於 1988 年落成的 74 層高商業／辦公大樓。 該大樓的第一及第二層泊車層以及 1 樓閣樓擬作泊車用途，其中第二層泊車層部分同時計劃用作倉庫。3 樓計劃用作銀行而 1 樓閣樓及 4、5、18、31、44、45、57、69 樓及 69 樓閣樓擬用作機械樓層。該大樓的其餘部分用作辦公室。 該大樓的總建築面積約為 98,347.11 平方米 (1,058,608 平方呎)。該大樓亦包括位於兩層停車場的 186 個單泊車位及 81 個雙泊車位。 內地段 8572 號乃根據第 11711 號批約持有，租期自 1984 年 1 月 18 日起計為期 75 年。該地段每年應付的地租為 1,000 港元。	該物業的第二層停車層的部分，1 樓閣樓至 19 樓全層、24 樓 A 室及 28、33、34、52、66 至 68 樓及 70 樓全層由貴集團佔有作倉庫、零售分行及辦公室。該物業的其餘部分乃依據多項租約出租，租期最遲於 2007 年 12 月屆滿，月租總額約 10,300,000 港元，不包括差餉及管理費。該物業的泊車部分乃按多種月租方式出租，自 2001 年 5 月至 2002 年 4 月共產生約 5,940,000 港元的年收入。	6,570,000,000 港元 貴集團應佔 100% 權益： 6,570,000,000 港元

附註：

- (1) 該物業的登記業主為中國銀行（香港）有限公司。
- (2) 該物業 24 樓及 27 樓 A 室、27 樓及 43 樓 B 室、29 樓 C 室及 33 樓、34 樓及 35 樓全層均由 貴集團佔用租予有關連人士，租期最遲於 2005 年 2 月屆滿，月租總額約 2,164,000 港元，不包括差餉及管理費。
- (3) 批約包括不得轉讓條款（轉租者除外）。因此該物業乃根據下列假設進行估值：
 - (a) 不得轉讓條款已獲修訂／撤銷，因此該物業可於市場上自由出售；及
 - (b) 應付予政府作為修訂批約條款的地價已全數支付。
- (4) 根據 2002 年 2 月 22 日的中環分區計劃大綱圖第 S/H4/11 號，該物業位於劃作「商業」用途的區域內。
- (5) 吾等估值細分如下：

業主佔用部分：	3,570,000,000 港元
投資部分：	3,000,000,000 港元
總計：	<u>6,570,000,000 港元</u>

附錄四

物業估值

本行 參考 編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於 2002 年 4 月 30 日現況下 的資本值
A4	香港山頂 歌賦山道 1 號	該物業包括一幅面積約 3,900 平方米 (41,980 平方呎) 的地盤。	該物業由 貴集團 持有，作為員工度 假屋。	254,000,000 港元
	鄉郊建屋 地段 1160 號	該地盤上目前有四幢於 1996 年落成建於停 車場平台（有 9 個泊車位）及一間會所上 的 3 層高的樓房。該發展項目上的康樂設 施包括網球場、泳池、健身室、桑拿室及 兒童遊樂場。該物業的總建築面積約為 2,341.92 平方米（25,208 平方呎）。		貴集團應佔 100% 權益： 254,000,000 港元
		鄉郊建屋地段 1100 號乃按換地條件第 12145 號持有，由 1991 年 5 月 10 日起至 2028 年 12 月 9 日止。該地段每年應付的 地租相當於該地段當時應課差餉租值的 3%。		

附註：

- (1) 該物業的登記業主為 貴集團的全資附屬公司佳業企業有限公司。
- (2) 根據 2002 年 3 月 22 日的山頂分區計劃大綱圖第 S/H14/5 號，該物業位於劃作「住宅（丙類）3」用途的地區。

本行 參考 編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於 2002 年 4 月 30 日現況下 的資本值
A5	九龍 大角咀 海輝道 11 號 奧海城一期 中銀中心 地下、閣樓 層、地下高 層，1 至 30 樓（不包括 4 樓、 13 樓、14 樓 及 24 樓）、 標誌區域及地 下與頂層之間 的辦公室單位 外牆	中銀中心為一幢建於 3 層高平台的入口門 廳、升降機大堂、商舖及輔助單位以及兩 層地庫泊車位上的 26 層高寫字樓，該寫字 樓於 2000 年落成。 該物業包括整幢寫字樓及地面上的寫字樓 門廳／輔助單位，該大樓的閣樓及地下高 層。 該寫字樓的總建築面積約 27,999.81 平方米 （301,390 平方呎）。 九龍內地段 11074 號乃根據 12375 號批約 持有，由 1996 年 1 月 31 日起至 2047 年 6 月 30 日止。該地段每年應付的地租相當於 該地段當時應課差餉租值的 3%。	該物業由 貴集團 佔用作辦公室。	1,040,000,000 港元 貴集團應佔 100% 權益： 1,040,000,000 港元
	九龍內地段 11074 號 3,980,030 份的 301,395 份			

附註：

- (1) 該物業的登記業主為中國銀行（香港）有限公司。
- (2) 根據 2001 年 9 月 21 日的西南九龍分區計劃大綱圖第 S/K20/11 號，該物業位於劃作「綜合發展區」用途的區域內。

附錄四

物業估值

本行 參考 編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於 2002 年 4 月 30 日現況下 的資本值
A6	香港中環 德輔道中 39 及 41 號 國華銀行大廈	該物業包括一幅面積為 239.32 平方米 (2,576 平方呎) 的長方形地盤。 該地盤上目前有一幢約於 1963 年落成的 16 層高商業／辦公室大樓。	該物業空置。	190,000,000 港元 貴集團應佔 100% 權益： 190,000,000 港元
	內地段 2183 及 2184 號	該物業包括地庫、地下及 16 層高辦公室。 樓宇的總建築面值約為 3,246.01 平方米 (34,940 平方呎)。 內地段 2183 及 2184 號各自根據一項政府 租約持有，租期由 1900 年 5 月 3 日起計為 期 999 年，該地段每年應付的地租為 48 港 元。		

附註：

- (1) 該物業的登記業主為國華商業銀行。該物業根據中國銀行（香港）有限公司（合併）條例（香港法例第 1167 章）授予及視作經已以中國銀行（香港）有限公司。
- (2) 根據 2002 年 2 月 22 日的中環分區計劃大綱圖第 S/H4/11 號，該物業劃作「商業」用途的區域內。
- (3) 該物業受屋宇署／消防處於 1999 年 1 月 18 日發出的指令第 BD FS/019/99、BD FS/002/99 及 FS45/4780 所規限。
- (4) 該物業受中國銀行（香港）有限公司（作為賣方）及 Given Co. Ltd.（作為買方）於 2002 年 5 月 27 日訂立的買賣協議所規限。購買價為 190,000,000 港元，交易按計劃於 2002 年 7 月 31 日完成。

附錄四

物業估值

本行 參考 編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於 2002 年 4 月 30 日現況下 的資本值
A7	香港中環 德輔道中 88-98 號 華僑商業大廈 內地段 6946 號、 6947 號、 6983 號、 6984 號、 6985 號及 6986	該物業包括一幅面積為 331.94 平方米 (3,573 平方呎) 的長方形地盤。 該地盤上目前有一幢約於 1976 年落成的 23 層高商業／辦公室大廈。 該物業包括地下及 23 層樓的辦公室。該大 廈的總建築面積約為 4,972.97 平方米 (53,529 平方呎)。 內地段 6946 號、6947 號、6983 號、 6984 號、6985 號及 6986 號各自根據一項 政府租約持有，租期由 1844 年 7 月 9 日起 計為期 999 年。該地段每年應付的地租為 70 港元。	該物業空置。	165,000,000 港元 貴集團應佔 100% 權益： 165,000,000 港元

附註：

- (1) 該物業地下、1 樓及 2 樓的登記業主為華僑商業銀行。該物業根據中國銀行（香港）有限公司（合併）條例（香港法例（第 167 章）授予及視作經已以中國銀行（香港）有限公司的名義登記。該物業 3 樓至 22 樓、外牆及天台的登記業主為 貴集團的全資附屬公司安聯貿易有限公司。
- (2) 該大廈的地下及 1 樓受建築事務監督根據建築物條例發出的取代令第 24 (1) 節第 C/CP/7246/00/K 號所規限。
- (3) 該物業連同香港中環德輔道中 84 及 88 號章記大廈 1 樓全層受中國銀行（香港）有限公司與安聯貿易有限公司（作為賣方）及 Hee Lee Investment Company Limited（作為買方）於 2002 年 5 月 29 日訂立的買賣協議所規限。購買價為 171,380,000 港元，交易按計劃於 2002 年 9 月 4 日完成。
- (4) 根據於 2001 年 7 月 27 日的西營盤及上環計劃大綱圖第 S/H3/15 號，該物業位於劃作「商業／住宅」用途的區域。
- (5) 該物業受屋宇署／消防處於 2000 年 3 月 24 日發出的指令 BD FSI/140/00 號所規限。

附錄四

物業估值

本行 參考 編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於 2002 年 4 月 30 日現況下 的資本值
A8	香港 中環 德輔道中 55 號 金城銀行大廈	該物業包括一幅面積約 443.61 平方米 (4,775 平方呎) 的長方形水平地盤。 該地盤上目前有一幢於 1995 年落成的 28 層商業／辦公樓宇。	該物業現時空置。	332,000,000 港元 貴集團應佔 100% 權益： 332,000,000 港元
	內地段 2185 號 A 段	該大廈的地下至 2 樓用作銀行及附屬辦公 室，而 3 樓、3 樓閣樓及 29 樓指定用作機 械樓層（樓層號碼不包括 4、14 及 24 樓），而上層擬作辦公室用途。樓宇的總 建築面積約為 6,659.88 平方米（71,687 平 方呎）。 內地段 2185 號乃根據一項政府租約持有， 租期自 1900 年 10 月 9 日起計為期 999 年。該地段每年應付的地租為 176 港元。		

附註：

- (1) 該物業的登記業主為金城銀行有限公司。該物業根據中國銀行（香港）有限公司（合併）條例（香港法例第 1167 章）授予及視作經已以中國銀行（香港）有限公司的名義登記。
- (2) 根據於 2002 年 2 月 22 日的中環計劃大綱圖第 S/H4/11 號，該物業位於劃作「商業」用途的區域內。
- (3) 吾等獲知會，該物業疑有未經許可的建築工程。

附錄四

物業估值

本行 參考 編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於 2002 年 4 月 30 日現況下 的資本值
A9	九龍旺角 彌敦道 589 號 廣東省銀行 大廈	該物業包括一幅面積約 403.20 平方米 (4,340 平方呎) 的長方形地盤。 該地盤上目前有一幢約於 1970 年落成的 18 層高商業／辦公室大廈。	該物業地庫全層、 地下至 4 樓、5 樓 2、3 及 4 室及 6 樓由 貴集團佔用 作為零售分行及附 屬辦公室。該物業 其餘部分根據多份 租約出租。最後到 期日為 2004 年 2 月，總月租約為 80,400 港元，不包 括差餉及管理費。	234,000,000 港元 貴集團應佔 100% 權益： 234,000,000 港元
	九龍內地段 6427 號及 6429 號	該大廈地庫、地下至 1 樓計劃用作銀行及 辦公室，而上層則計劃作辦公室用途。該 大廈的總建築面積約為 6,033.07 平方米 (64,940 平方呎)。 九龍內地段 6427 號及 6429 號根據重新批 地條件第 5097 號及 5094 號持有，租期由 1887 年 12 月 25 日起計為期 150 年。該地 段每年應付的地租為 300 港元。		

附註：

- (1) 該物業的登記業主為廣東省銀行。該物業根據中國銀行（香港）有限公司（合併）條例（香港法例第 1167 章）授予並視作經已以中國銀行（香港）有限公司的名義登記。
- (2) 根據於 2001 年 2 月 16 日旺角分區計劃大綱圖第 S/K3/16 號，該物業位於劃為「商業」用途的區域內。
- (3) 吾等估值的細分如下：

業主佔用部分：	185,400,000 港元
投資部分：	48,600,000 港元
總計：	<u>234,000,000 港元</u>

本行 參考 編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於 2002 年 4 月 30 日現況下 的資本值
A10	香港中環 德輔道中 134-136 號及 機利文新街 35-43 號 新華銀行中心	該物業包括一幅面積約 466.28 平方米 (5,019 平方呎) 的梯形地盤。 該地盤上目前有一幢約於 1987 年落成的 23 層高商業／辦公室大廈。 該大廈的地庫、地下及 1 樓計劃作零售用 途，而上層則計劃作辦公室用途。該大廈 的總建築面積約為 6,989.41 平方米 (75,234 平方呎)。	該物業地下全層由 貴集團佔用，作為 零售分行及辦事 處。 該物業餘下部分空 置。	193,000,000 港元 貴集團應佔 100% 權益： 193,000,000 港元
	內地段 4793 號、 4794 號、 4795 號、 4796 號、 4797 號、 4798 號及 4799 號	內地段 4793 號、4794 號、4795 號、 4796 號、4797 號、4798 號及 4799 號各 自根據一項政府租約持有，租期由 1843 年 6 月 26 日起計為期 999 年。該地段每年應 付的地租為 112 港元。		

附註：

- (1) 該物業的登記業主為 Sin Hua Trust Savings & Commercial Bank Limited。該物業根據中國銀行（香港）有限公司（合併）條例（香港法例第 1167 章）授予並視作已經以中國銀行（香港）有限公司的名義登記。
- (2) 根據於 2001 年 7 月 27 日的西營盤及上環分區計劃大綱圖第 S/H3/15 號，該物業位於劃作「商業／住宅」用途的區域內。

本行 參考 編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於 2002 年 4 月 30 日現況下 的資本值
A11	九龍旺角 彌敦道 774 號 新華銀行大廈	該物業包括一幅面積約 388.05 平方米 (4,177 平方呎) 的長方形地盤。	該物業的地庫、地 下至二樓由 貴集 團佔用作為銀行及 附屬辦公室。	111,000,000 港元
	九龍內地段 2696 號餘段 及九龍內地段 2697 號餘段	該地盤上目前有一幢約於 1968 年落成的 16 層高綜合商業／住宅大廈。	5 樓 E 室、7 樓 B、D 及 F 室、8 室 E 室、9 樓 B、C 及 F 室、 10 樓 F 室、11 樓 E 室及 12 樓 A 室 由 貴集團佔用作 為員工宿舍。	貴集團應佔 100% 權益： 111,000,000 港元
		該大廈地庫、地下至二樓用作為銀行及辦 公室，而上層計劃作住宅用途。該大廈的 總實用面積約為 3,698.35 平方米 (39,809 平方呎)。	該物業的其餘部分 根據多份租約出 租，最遲到期日為 2004 年 5 月，總 月租約為 173,000 港元，不包括差餉 及管理費。	
		九龍內地段 2696 號及 2697 號各自根據一 項政府租約持有，由 1930 年 4 月 28 日起 計為期 75 年，另可再續期 75 年。該地段 每年應付的總地租為 38 港元。		

附註：

- 該物業的登記業主為 貴集團的全資附屬公司新僑企業有限公司。
- 根據於 2001 年 2 月 16 日的旺角分區計劃大綱圖第 S/K3/16 號，該物業位於劃為「商業」用途的區域內。
- 該物業受建築事務監督根據建築物條例第 24(1)條發出的指令第 C/CP/7683/00/K 所規限。
- 吾等估值的細分如下：

業主佔用部份：	63,000,000 港元
投資部份：	48,000,000 港元
總計：	<u>111,000,000 港元</u>
- 該物業受屋宇署／消防處於 2000 年 11 月 27 日發出的指令第 BD FS 127/00、FSD 1147/2000 及 FSD 1148/2000 號所規限。

本行 參考 編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於 2002 年 4 月 30 日現況下 的資本值
A12	香港 中環 德輔道中 74、76 及 78 號 集友銀行大廈 內地段 1622 號 10、11、 12、13 及 14 段	該物業包括一幅面積約 358.14 平方米 (3,855 平方呎) 的梯形地盤。 10、11 及 12 段 (亦稱為德輔道中 78 號) 目前建有一幢約於 1967 年落成的 18 層高商業／辦公室大樓。13 及 14 段 (亦稱為德輔道中 74 及 76 號) 建有一幢約於 1993 年落成的 7 層高大樓擴建部分，作商業／辦公室用途。於擴建時亦在原有的大樓安裝玻璃幕牆。 該大樓地下為銀行，而地庫及以上樓層計劃作辦公室用途。樓宇的總樓面面積約為 4,333.15 平方米 (46,642 平方呎)。 內地段 1622 號根據一項政府租約持有，租期由 1843 年 6 月 26 日起計為期 999 年，該地段各段每年應付的地租為 59.6 港元。	該物業的地庫空置，地下至 12 樓及 15 樓由 貴集團佔用作零售分行及辦公室。該物業的 13 及 14 樓根據兩項租約出租，最遲於 2004 年 2 月屆滿。上述兩項租約現時的月租總額約為 65,600 港元，包括空調費用及管理費。	142,000,000 港元 貴集團應佔 70.49% 權益： 100,095,800 港元

附註：

- (1) 該物業的登記業主為 貴集團擁有 70.49% 權益的附屬公司集友銀行有限公司。
- (2) 根據於 2002 年 2 月 22 日的中環分區計劃大綱圖第 S/H4/11 號，該物業位於劃為「商業」用途的區域內。
- (3) 吾等估值的細分如下：

業主佔用部分	：	133,000,000 港元
投資部分	：	9,000,000 港元
合計	：	<u>142,000,000 港元</u>
- (4) 貴集團應佔權益細分如下：

業主佔用部分	：	93,751,700 港元
投資部分	：	6,344,100 港元
合計	：	<u>100,095,800 港元</u>
- (5) 該物業受屋宇署／消防處於 1999 年 7 月 23 日發出的指令第 BD FS 111/99、BD FS 656/99、FSD/FSI/2279/99 及 FSD/FSI/2280/99 號所規限。

本行 參考 編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於 2002 年 4 月 30 日現況下 的資本值
A13	香港 上環 德輔道中 151 號 南洋商業銀行 大廈	該物業包括一幅面積約 671.59 平方米 (7,229 平方呎) 的長方形地盤。 該地盤上目前有一幢約於 1967 年落成的 18 層高商業／辦公室大樓。 該大樓地下計劃作商業用途，而以上樓層 計劃用作辦公室。大樓的總實用面積約為 8,951.41 平方米 (96,353 平方呎)。 內地段 2631 及 2632 號以及海旁地段第 446 號各自根據一項政府租約持有，租期由 1903 年 9 月 19 日起計為期 999 年。內地 段第 2723 號根據一項政府租約持有，租期 由 1903 年 11 月 5 日起計為期 999 年。以 上地段每年應付的地租為 156 港元。	該物業由 貴集團 佔用作為零售分行 及辦公室。	296,000,000 港元 貴集團應佔 100% 權益： 296,000,000 港元

附註：

- (1) 該物業的登記業主為 貴集團的全資附屬公司南洋商業銀行。
- (2) 根據於 2001 年 7 月 27 日的西營盤及上環分區計劃大綱圖第 S/H3/15 號，該物業位於劃為「商業／住宅」用途的區域內。
- (3) 吾等獲知會，該物業其中部分現並非依許可用途使用。
- (4) 該物業受屋宇署／消防處發出的指令第 BD FS 119/00、FSD 1052/2000、FSD 368/2000 及 FSD 369/2000 號所規限。

本行 參考 編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於 2002 年 4 月 30 日現況下 的資本值
A14	香港 上環 干諾道西 68 號 中銀信用卡中心 海旁地段 500 號 A、B、 C、D 及 E 段和各餘段	該物業包括一幅面積約 636.15 平方米 (6,848 平方呎) 的長方形地盤。 該地盤上目前有一幢約於 1996 年落成的 30 層高商業／辦公室大樓。 該大樓地下計劃作商業用途，1 至 3 樓作為停車場，4 樓為機械樓層，以上各層則用作辦公室。該大樓的總建築面積約為 10,264.59 平方米 (110,488 平方呎)。 海旁地段 500 號 A、B、C、D 及 E 段和餘段根據一項政府租約持有，租期由 1900 年 9 月 29 日起計，為期 999 年。該地段每年應付的總地租為 140 港元。	該物業的地下 A 及 B 舖、1 及 2 樓停車位、8 樓 1 及 2 號單位、12 樓 1 及 2 號單位、13 樓 3 至 5 號單位、5 至 7 樓、9 至 10 樓以及 14 至 29 樓均由 貴集團佔用。該物業其餘部分根據多份租約出租，最遲於 2003 年 4 月屆滿，月租總額約為 146,899 港元，不包括差餉及管理費。	235,000,000 港元 貴集團應佔 100% 權益： 235,000,000 港元

附註：

- (1) 該物業的登記業主為 貴集團的全資附屬公司南洋商業銀行。
- (2) 根據於 2001 年 7 月 27 日的西營盤及上環分區計劃大綱圖第 S/H3/15 號，該物業位於劃為「商業／住宅」用途的區域內。
- (3) 吾等獲知會，該物業其中部分現並非依許可用途使用。
- (4) 吾等估值的細分如下：

業主佔用部分	:	213,000,000 港元
投資部分	:	22,000,000 港元
總計	:	<u>235,000,000 港元</u>

本行 參考 編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於 2002 年 4 月 30 日現況下 的資本值																					
A15	於香港的 19 項物業	該等物業包括位於香港境內的一幅土地、於 1952 年至 1994 年間落成的 6 幢綜合樓宇、10 幢商業／辦公大樓、1 幢住宅大樓、1 幢工業大廈、28 個泊車位及 4 個貨車泊車位。 該幅土地的地盤面積約為 2,996.10 平方米（32,250 平方呎）。 貴集團持有及佔用的其它物業按彼等各自用途分類的總樓面面積概述如下： <table><tr><th colspan="3">總樓面面積</th></tr><tr><th>用途</th><th>平方米</th><th>平方呎</th></tr><tr><td>商舖</td><td>6,664.44</td><td>71,736</td></tr><tr><td>辦公室</td><td>12,343.37</td><td>132,864</td></tr><tr><td>工場</td><td>10,956.19</td><td>117,932</td></tr><tr><td>住宅單位</td><td>3,271.65</td><td>35,216</td></tr><tr><td>總計</td><td>33,235.64</td><td>357,748</td></tr></table> 該等物業亦包括約 118.45 平方米（1,275 平方呎）的附屬區域。	總樓面面積			用途	平方米	平方呎	商舖	6,664.44	71,736	辦公室	12,343.37	132,864	工場	10,956.19	117,932	住宅單位	3,271.65	35,216	總計	33,235.64	357,748	該等物業大部分由貴集團佔用作零售分行、辦公室、員工宿舍、儲物室、泊車位或空置地盤。 該等物業的其餘部分大多根據多份租約按不同租期出租，最遲於 2004 年 4 月屆滿，月租總額約為 690,489 港元，通常不包括差餉及管理費。	764,770,000 港元 貴集團應佔 100% 權益： 764,770,000 港元
總樓面面積																									
用途	平方米	平方呎																							
商舖	6,664.44	71,736																							
辦公室	12,343.37	132,864																							
工場	10,956.19	117,932																							
住宅單位	3,271.65	35,216																							
總計	33,235.64	357,748																							

附註：

- (1) 所有物業均由 貴集團擁有。
- (2) 元朗青山道 102、104、106 及 108 號 7 樓 701 室辦公室由 貴集團佔用，並租予有關連人士，租期兩年，於 2002 年 11 月屆滿，每月許可使用費約 7,657 港元，不包括差餉及管理費，但包括地租。
- (3) 按 G.N. 4961 及 鐵路條例 (第 519 章) 第 21 節內有關圖則號碼 WRM0052 所示，屯門藍地 Mui Ling Kok B 座地下、一樓及二樓現受暫時佔用土地權通告規限。
- (4) 若干物業受建築事務監督頒佈的若干修葺令所規限。
- (5) 若干物業受屋宇署／消防處頒佈的若干指令所規限。
- (6) 吾等獲知會，香港筲箕灣金華街 1-3 號的業權有瑕疵，因欠缺董事會紀錄或其它與法團簽署業權文件有關的證據，以及若干物業疑現有未經許可的建築工程或現並非依許可用途使用。
- (7) 吾等估值的細分如下：

業主佔用部分	：	613,080,000 港元
投資部分	：	151,690,000 港元
總計	：	<u>764,770,000 港元</u>

B 類—貴集團於香港主要持作投資用途的全資物業

本行 參考 編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於 2002 年 4 月 30 日現況下 的資本值
B1	香港北角 渣華道 188、 190、192 及 194 號 僑華大廈	該物業包括一幅面積約 368.64 平方米 (3,968 平方呎) 的長方形地盤。 該地盤上目前有一幢於 1992 年落成的 24 層高商業／住宅大樓。	除第 9、14、16 及 22 樓內的住宅 單位 A 室，第 11、15 及 17 樓 內的住宅單位 B 室，以及 6、8、 10、18、19、 20 及 21 樓全層 由貴集團佔用作 員工宿舍外，該物 業的其餘大部分根 據多份租約出租， 為期兩年，最遲於 2004 年 2 月屆 滿，月租總額約為 44,100 港元，不包 括差餉及管理費。	103,000,000 港元 貴集團應佔 100% 權益： 103,000,000 港元
	內地段 5081 號 A、 B 及 F 段及餘 段	該大樓地下和一樓設計作商業用途，而平 台則設計為遊樂場。其餘高層則作住宅單 位用途。該大樓的總建築面積約為 3,161.28 平方米 (34,028 平方呎)。 內地段 5081 號乃根據一項政府租約持有， 租期自 1937 年 11 月 8 日起計為期 75 年，另可再續期 75 年。該地段各段每年應 付的總地租為 85 港元。		

附註：

- (1) 該物業的登記業主為 貴集團的全資附屬公司寶善企業有限公司。
- (2) 根據 2002 年 4 月 19 日的北角分區計劃大綱圖第 S/H8/16 號，該物業位於劃作「商業／住宅」用途的區域內。
- (3) 吾等估值的細分如下：

業主佔用部分	:	38,400,000 港元
投資部分	:	64,600,000 港元
總計	:	<u>103,000,000 港元</u>

本行 參考 編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於 2002 年 4 月 30 日現況下 的資本值
B2	香港上環 文咸東街 22-26 號 中南銀行大廈 內地段 7667 號餘段	該物業包括一幅面積約 344.39 平方米 (3,707 平方呎) 的長方形地盤。 該地盤上目前有一幢約於 1984 年落成的 24 層高商業／辦公室大樓。 該大樓地下下層、地下、一樓用作銀行，9 樓為機械樓層，其餘各層則用作辦公室。該大樓的總建築面積約為 5,383.50 平方米 (57,948 平方呎)。 內地段 7667 號根據換地條件第 6383 號持有，租期由 1834 年 6 月 26 日起計為期 999 年。該地段每年應付的地租為 74 港元。	該物業地下下層、地下、一樓全層由貴集團佔用作零售分行。該物業其餘部分根據多份租約出組，最遲於 2004 年 3 月屆滿，月租總額約為 308,658 港元，不包括差餉及管理費。	106,000,000 港元 貴集團應佔 100% 權益： 106,000,000 港元

附註：

- (1) 該物業的登記業主為 貴集團的全資附屬公司中捷有限公司。
- (2) 根據於 2001 年 7 月 27 日的西營盤及上環分區計劃大綱圖第 S/H3/15 號，該物業位於劃為「商業／住宅」用途的區域內。
- (3) 吾等獲知會，該物業其中部分現並非依許可用途使用。
- (4) 吾等估值的細分如下：

業主佔用部分	:	40,000,000 港元
投資部分	:	66,000,000 港元
總計	:	<u>106,000,000 港元</u>

本行 參考 編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於 2002 年 4 月 30 日現況下 的資本值
B3	九龍長沙灣 青山道 412-420 號 金城商業中心 新九龍內地段 420 號 第 D、E、 F、H 及 I 段 各餘段	該等物業包括一幅面積約 489.59 平方米 (5,270 平方呎) 的長方形地盤。 該地盤上目前有一幢於 1984 年落成的 26 層高商業／辦公室大樓。 該大樓地下用作銀行，以上各層則用作辦 公室。該大樓的總建築面積約為 7,865.01 平方米 (84,659 平方呎)。 新九龍內地段第 420 號根據一項政府租約 持有，租期於 2047 年 6 月 30 日屆滿。該 地段每年應付的地租為該地段當時應課差 餉租值的 3%。	該等物業部分由 貴集團佔用作零售 分行。該物業其餘 部分根據多份租約 出租，最遲於 2004 年 2 月屆滿，月租 總額約為 339,835 港元，不包括差餉 及管理費。	119,000,000 港元 貴集團應佔 100% 權益： 119,000,000 港元

附註：

- (1) 該物業的登記業主為 貴集團的全資附屬公司金城投資發展（香港）有限公司。
- (2) 根據於 2001 年 2 月 22 日的長沙灣分區計劃大綱圖第 S/H5/22 號，該物業位於劃為「住宅（甲類）」用途的區域內。
- (3) 貴集團的全資附屬公司 Presluck Limited（現稱金城投資發展（香港）有限公司）持有的物業部分已作按揭及進一步的法律抵押，使金城銀行有限公司取得一般銀行融資。
- (4) 吾等獲知會，該物業疑有未經許可的建築工程，而其中部分現並非依許可用途使用。
- (5) 吾等估值的細分如下：

業主佔用部分	:	14,000,000 港元
投資部分	:	105,000,000 港元
總計	:	<u>119,000,000 港元</u>

本行 參考 編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於 2002 年 4 月 30 日現況下 的資本值
B4	香港灣仔軒尼詩道 409、411、413 及 415 號 廣東省銀行大廈 內地段 2617 號 E 段第二分段餘段、E 段餘段、B 段餘段及 B 段第 1 分段餘段	該等物業包括一幅面積約 340.38 平方米（3,664 平方呎）的長方形地盤。 該地盤上目前有一幢於 1983 年落成的 24 層高商業／辦公室大樓。 該大樓地庫及地下計劃用作銀行，4 樓為機械樓層，以上其餘各層則計劃用作辦公室。該大樓的總實用樓面面積約為 4,238.57 平方米（45,624 平方呎）。 內地段第 2617 號根據一項政府租約持有，租期由 1928 年 12 月 1 日起計為期 99 年，另可再續期 99 年。該地段各段每年應付的地租為 68.39 港元。	該物業地庫及地下全層由 貴集團佔用作零售分行及附屬辦公室。該物業其餘部分大多根據多份租約出租，最遲於 2004 年 3 月屆滿，月租總額約為 397,000 港元，不包括差餉及管理費。	131,000,000 港元 貴集團應佔 100% 權益： 131,000,000 港元

附註：

- 該物業的登記業主為廣東省銀行。該物業根據中國銀行（香港）有限公司（合併）條例（香港法例第 1167 章）授予及視作經已以中國銀行（香港）有限公司的名義登記。
- 根據於 2002 年 4 月 19 日的灣仔分區計劃大綱圖第 S/H5/20 號，該物業位於劃為「商業／住宅」用途的區域內。
- 吾等估值的細分如下：

業主佔用部分	：	48,000,000 港元
投資部分	：	83,000,000 港元
總計	：	<u>131,000,000 港元</u>

本行 參考 編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於 2002 年 4 月 30 日現況下 的資本值
B5	九龍深水埗 長沙灣道 198-200 號 新華銀行大廈 新九龍內地段 1082、2133 及 2134 號各 餘段	該等物業包括一幅面積約 682.83 平方米 (7,350 平方呎) 的長方形地盤。 該地盤上目前有一幢約於 1975 年落成的 13 層高商業／辦公室／住宅綜合大樓。 該大樓地下用作銀行，一樓及二樓用作辦公室，以上各層則計劃用作住宅。該大樓的總建築面積約為 5,803.60 平方米 (62,470 平方呎)。 新九龍內地段 1082、2133 及 2134 號各自根據一項政府租約持有，租期於 2047 年 6 月 30 日屆滿。該地段每年應付的地租為該地段當時應課差餉租值的 3%。	該物業部分由 貴集團佔用作零售分行及員工宿宿。該物業其餘部分空置或根據多份租約出租，最遲於 2004 年 2 月屆滿，月租總額約為 840,386 港元，不包括差餉及管理費。	159,000,000 港元 貴集團應佔 100% 權益： 159,000,000 港元

附註：

- (1) 該物業的登記業主為 貴集團的全資附屬公司新僑企業有限公司。
- (2) 該物業受建築事務監督根據建築物條例第 24(1)節發出的指令 C/CP/7676/00/K 號所規限。
- (3) 吾等獲知會，該物業其中部分現並非依許可用途使用。
- (4) 根據於 2002 年 2 月 22 日的長沙灣分區計劃大綱圖第 S/H5/22 號，該物業位於劃為「住宅（甲類）」用途的區域內。
- (5) 吾等估值的細分如下：

業主佔用部分	:	60,000,000 港元
投資部分	:	99,000,000 港元
總計	:	<u>159,000,000 港元</u>

附錄四

物業估值

本行 參考 編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於 2002 年 4 月 30 日現況下 的資本值																		
B6	於香港的兩項 物業	該等物業包括位於香港境內建於五十年代至 1981 年間的 1 幢商業／辦公大樓及 1 幢住宅大廈，以及 16 個泊車位。 貴集團持作投資的其它物業按各自用途分類的總樓面面積概述如下： <table><tr><th colspan="3">總樓面面積</th></tr><tr><th>用途</th><th>平方米</th><th>平方呎</th></tr><tr><td>商舖</td><td>158.49</td><td>1,706</td></tr><tr><td>辦公室</td><td>272.58</td><td>2,934</td></tr><tr><td>住宅單位</td><td>1,174.28</td><td>12,640</td></tr><tr><td>合計</td><td>1,605.35</td><td>17,280</td></tr></table> 該等物業亦包括面積約 190.08 平方米（2,046 平方呎）的附屬區域。	總樓面面積			用途	平方米	平方呎	商舖	158.49	1,706	辦公室	272.58	2,934	住宅單位	1,174.28	12,640	合計	1,605.35	17,280	該等物業按照多項租約以不同租期出租，租期最遲於 2005 年 5 月屆滿，月租總額約 264,600 港元，通常不包括差餉及管理費。	83,200,000 港元 貴集團應佔 100% 權益： 83,200,000 港元
總樓面面積																						
用途	平方米	平方呎																				
商舖	158.49	1,706																				
辦公室	272.58	2,934																				
住宅單位	1,174.28	12,640																				
合計	1,605.35	17,280																				

附註：

- (1) 所有物業均由 貴集團擁有。
- (2) 吾等獲知會，元朗青山道 111-113 號的政府批地文件不完整，現需進一步的證明文件以確定批准的用途。
- (3) 吾等估值的細分如下：

業主佔用部分	：	15,000,000 港元
投資部分	：	68,200,000 港元
總計	：	<u>83,200,000 港元</u>

C 類—貴集團於中國主要持有及佔用的全資物業

本行 參考 編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於 2002 年 4 月 30 日現況下 的資本值
C1	中國 廣東省 深圳市 羅湖區 蓮塘鵬基工業 區 707 座	該物業包括一幢於 1994 年落成的 6 層高工業大廈，總建築面積約 13,357.68 平方米（143,782 平方呎）。 該物業的土地使用權期限自 1992 年 2 月 25 日起計為期 50 年，用於工業／倉儲用途。	該物業由 貴集團佔用作倉庫。	21,800,000 港元 貴集團應佔 100% 權益： 21,800,000 港元

附註：

- (1) 按照由深圳市人民政府於 1995 年 11 月 10 日頒發的六項房地產權證第 4203229 號、4203231 號及 4203233 至 4203236 號，該物業的總建築面積為 13,357.68 平方米，所有權由深銀倉儲（深圳）有限公司持有，土地使用權期限自 1992 年 2 月 25 日起計為期 50 年，用於工業／倉儲用途。深銀倉儲（深圳）有限公司為 貴集團的全資附屬公司。
- (2) 吾等獲提供 貴集團中國法律顧問就物業業權所作的法律意見，其中載有下列資料：
 - (i) 貴集團可於土地使用權期限內按照業權文件所載的用途佔用該物業。
 - (ii) 貴集團可於土地使用權期限內依法租賃、按揭或轉讓該物業，而無需支付地價。
 - (iii) 該物業概無任何按揭或產權負擔。

本行 參考 編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於 2002 年 4 月 30 日現況下 的資本值
C2	中國 廣東省 深圳市 羅湖區 蓮塘鵬基工業 區 708 座	該物業包括一幢於 1994 年落成的 6 層高工業大廈，總建築面積約 8,611.86 平方米（92,698 平方呎）。 該物業的土地使用權期限自 1992 年 2 月 25 日起計為期 50 年，用於工業／倉儲用途。	該物業由 貴集團佔用作倉庫。	13,900,000 港元 貴集團應佔 100% 權益： 13,900,000 港元

附註：

- (1) 按照由深圳市人民政府於 1995 年 12 月 29 日頒發的六項房地產權證第 4205553 至 4205558 號，該物業的總建築面積為 8,611.86 平方米，所有權由深銀倉儲（深圳）有限公司持有，土地使用權期限自 1992 年 2 月 25 日起計為期 50 年，用於工業／倉儲用途。深銀倉儲（深圳）有限公司為 貴集團的全資附屬公司。
- (2) 吾等獲提供 貴集團中國法律顧問就物業業權所作的法律意見，其中載有下列資料：
 - (i) 貴集團可於土地使用權期限內按照業權文件所載的用途佔用該物業。
 - (ii) 貴集團可於土地使用權期限內依法租賃、按揭或轉讓該物業，而無需支付地價。
 - (iii) 該物業概無任何按揭或產權負擔。

附錄四

物業估值

本行 參考 編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於 2002 年 4 月 30 日現況下 的資本值
C3	中國 廣東省 深圳市羅湖區 洪湖路 一幢寫字樓	該物業包括一幢建於一幅地盤面積約 1,624.00 平方米（17,481 平方呎）的地盤上並於 1987 年落成的 6 層高綜合大樓。該物業的總建築面積約 3,710.30 平方米（39,938 平方呎）。	該物業由 貴集團佔用作倉庫。	5,940,000 港元 貴集團應佔 100% 權益： 5,940,000 港元
		該物業的土地使用權期限自 1982 年 1 月 1 日至 2011 年 12 月 31 日止為期 30 年，用作倉庫。		

附註：

- (1) 按照由深圳市房地產權登記處於 1990 年 5 月 7 日頒發的房地產權證第 0004565 號，該物業的地盤面積約 1,624.00 平方米，總建築面積約 3,710.30 平方米，土地使用權由中銀電腦（深圳）軟件開發中心持有，自 1982 年 1 月 1 日至 2011 年 12 月 31 日止為期 30 年，用作倉庫。中銀電腦（深圳）軟件開發中心為 貴集團的全資附屬公司。
- (2) 吾等獲提供 貴集團中國法律顧問就物業業權所作的法律意見，其中載有下列資料：
 - (i) 貴集團可於土地使用權期限內按照業權文件所載的用途佔用該物業。
 - (ii) 貴集團可於土地使用權期限內依法租賃、按揭或轉讓該物業，而無需支付地價。
 - (iii) 該物業概無任何按揭或產權負擔。

本行 參考 編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於 2002 年 4 月 30 日現況下 的資本值
C4	中國 福建省 廈門 名仕御園 6 號別墅	該物業包括一幢於 1994 年落成的 3 層高別墅，建築面積約 461.19 平方米（4,964 平方呎）。	該物業由 貴集團佔用作員工宿舍。	1,860,000 港元 貴集團應佔 70.49% 權益： 1,311,114 港元
		該物業的土地使用權期限自 1989 年 8 月 10 日至 2039 年 8 月 9 日止為期 50 年，用作住宅。		

附註：

- (1) 根據由廈門土地及房屋管理局於 1997 年 12 月 15 日簽發的房地產權證第 00007367 號，建築面積為 461.19 平方米的物業業權由香港集友銀行有限公司廈門分行持有，土地使用權期限為 50 年，由 1989 年 8 月 10 日起計，至 2039 年 8 月 9 日屆滿，作住宅用途。香港集友銀行有限公司廈門分行為 貴集團佔 70.49% 股權的附屬公司。
- (2) 吾等獲提供 貴集團中國法律顧問就物業業權所作的法律意見，其中載有下列資料：
 - (i) 貴集團可於土地使用權期限內按照業權文件所載的用途佔用該物業。
 - (ii) 貴集團可於土地使用權期限內依法租賃、按揭或轉讓該物業，而無需支付地價。
 - (iii) 該物業概無任何按揭或產權負擔。

附錄四

物業估值

本行 參考 編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於 2002 年 4 月 30 日現況下 的資本值
C5	中國 福建省 福州 鼓樓區 銅盤路 君悅別墅 A9 號	該物業包括一幢於 1999 年落成的 3 層高別墅，建築面積約 498.69 平方米（5,368 平方呎）。 該物業的土地使用權無特定期限。	該物業現時空置。	3,000,000 港元 貴集團應佔 70.49% 權益： 2,114,700 港元

附註：

- (1) 根據由福州房地產管理局於2001年11月12日簽發的房屋所有權證第0137847號，該物業的所有權由 貴集團佔70.49% 股權的香港集友銀行有限公司福州分行持有。
- (2) 根據由運盛（福建）地產有限公司（甲方）與香港集友銀行有限公司福州分行（乙方）簽訂的商品房預售合約第950530號，甲方同意將物業預售予乙方。
- (3) 吾等獲提供 貴集團中國法律顧問就物業業權所作法律意見，其中載有下列資料：
 - (i) 貴集團可於土地使用權期限內按照業權文件所載的用途佔用該物業。
 - (ii) 貴集團可於土地使用權期限內依法租賃、按揭或轉讓該物業，而無需支付地價。
 - (iii) 該物業概無任何按揭或產權負擔。

本行 參考 編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於 2002 年 4 月 30 日現況下 的資本值
C6	中國 廣東省 深圳市 羅湖區 怡景路 怡景花園 牡丹村 H 巷 4 號別墅	該物業包括一幢於 1984 年落成的 2 層高別墅，建築面積約 163.52 平方米（1,760 平方呎）。 該物業的土地使用權期限自 1982 年 6 月 8 日至 2032 年 6 月 7 日止為期 50 年，用作住宅。	該物業由 貴集團 佔用作員工宿舍。	1,200,000 港元 貴集團應佔 100% 權益： 1,200,000 港元

附註：

- (1) 根據由深圳人民政府於 2001 年 8 月 24 日簽發的房地產證第 2000074978 號，建築面積為 163.52 平方米的物業的業權由 貴集團的全資附屬公司南洋商業銀行深圳分行持有。
- (2) 吾等獲提供 貴集團中國法律顧問就物業業權所作法律意見，其中載有下列資料：
 - (i) 貴集團可於土地使用權期限內按照業權文件所載的用途佔用該物業。
 - (ii) 貴集團可於土地使用權期限內依法租賃、按揭或轉讓該物業，而無需支付地價。
 - (iii) 該物業概無任何按揭或產權負擔。

D 類—貴集團於香港主要持有及佔用的分契地權物業

本行 參考 編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於 2002 年 4 月 30 日現況下 的資本值
D1	九龍旺角 彌敦道 608 號 總統商業大廈 地庫全層、地 下商舖第 2 及 3 號	總統商業大廈為一幢約於 1975 年落成的 22 層高商業／辦公大樓。 該物業包括該大樓地庫及地下三個商舖單 位，總實用面積約為 763.66 平方米（8,220 平方呎）。	該物業由 貴集團 佔用作零售分行。	106,000,000 港元 貴集團應佔 100% 權益： 106,000,000 港元
	九龍內地段 7061、7062 及 7063 號各 餘段 320 份 的 36 份	九龍內地段第 7061、7062 及 7063 各自根 據一項政府租約持有，租期自 1907 年 1 月 28 日起計為期 75 年，另可再續期 75 年。 該物業每年應付的地租為 47,880 港元。		

附註：

- (1) 該物業的登記業主為中國銀行香港分行。該物業根據中國銀行（香港）有限公司（合併）條例（香港法例第 1167 章）授予及視作經已以中國銀行（香港）有限公司的名義登記。
- (2) 根據於 2001 年 2 月 16 日的旺角分區計劃大綱圖章 S/K3/16 號，該物業位於劃為「商業」用途的區域內。

本行 參考 編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於 2002 年 4 月 30 日現況下 的資本值
D2	香港跑馬地 桂成里 12-20 號 誠和閣第 2 座 6 至 17 樓 A、B、 C、D、E 及 F 室、4 樓私家車泊車 位第 99 至 106 號 內地段 8601 號 20,098 份的 4,920 份	誠和閣為一項約於 1989 年落成的私人住宅項目，包括兩座住宅建於 6 層高平台之上，其中包括入口門廊、社區中心及泊車位。 該物業包括第 2 座 72 個住宅單位及平台上 8 個泊車位。 該物業總建築面積約為 4,836.12 平方米 (52,056 平方呎)。 內地段 8601 號根據賣地條件第 11793 號持有，租期由 1985 年 4 月 26 日起計為期 75 年，另可再續期 75 年。該地段每年應付的地租為 1,000 港元。	該物業由 貴集團部分佔用作員工宿舍，部分則空置。	205,000,000 港元 貴集團應佔 100% 權益： 205,000,000 港元

附註：

- (1) 該物業的登記業主為中國銀行香港分行。該物業根據中國銀行（香港）有限公司（合併）條例（香港法例第 1167 章）授予及視作經已以中國銀行（香港）有限公司的名義登記。
- (2) 根據於 2001 年 10 月 19 日的黃泥涌分區計劃大綱圖第 S/H7/9 號，該物業位於劃為「政府、機構或社區」用途的區域內。

本行 參考 編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於 2002 年 4 月 30 日現況下 的資本值
D3	香港中環 雲咸街 1 號 南華大廈 地下全層、 1 樓、2 樓、 7 樓、8 樓、 9 樓、10 樓 及 20 樓 內地段第 80 號 K 及 L 段 的 300 份的 130 份	南華大廈為一幢約於 1973 年落成的 23 層 高商業／辦公室大廈。 該物業已包括該大廈地下全層、1 樓、2 樓、7 樓、8 樓、9 樓、10 樓及 12 樓。 該大廈地下全層用作銀行，而上層則計劃 用作為辦公室。該大廈的總實用面積約為 2,931.62 平方米（31,556 平方呎）。 內地段 80 號根據一項政府租約持有，租期 由 1843 年 6 月 26 日起計為期 999 年，該 地段每年應付的地租為 107.47 港元。	地下及 1 樓 B 室 由 貴集團佔用， 作為零售分行及辦 公室。該物業其餘 部分空置。	182,000,000 港元 貴集團應佔 100% 權益： 182,000,000 港元

附註：

- (1) 該物業的登記業主為浙江興業銀行。該物業根據中國銀行（香港）有限公司（合併）條例（香港法例第 1167 章）授予及視作經已以中國銀行（香港）有限公司的名義登記。
- (2) 根據於 2002 年 2 月 22 日的中環分區計劃大綱圖第 S/H4/11 號，該物業位於劃為「商業」用途的區域內。
- (3) 吾等獲知會，該物業 7 樓的業權因欠缺董事會紀錄或其它與法團簽署業權文件有關的證據，因此其業權有瑕疵。
- (4) 吾等估值的細分如下：

擁有人佔用部分：	171,000,000 港元
投資部分：	11,000,000 港元
總計：	<u>182,000,000 港元</u>

本行 參考 編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於 2002 年 4 月 30 日現況下 的資本值
D4	香港九龍 觀塘 觀塘道 389-399 號 裕民坊 14-24 號 裕民大廈地下 4、5 及 6 號 舖，地下低層 2-6 號舖 觀塘內地段 198 號 216 份 的 38 份	裕民大廈為一幢約於 1964 年落成的 8 層高綜合大廈。 該物業已包括大廈地下 3 個商舖及地下低層 5 個商舖，總實用面積約 654.31 平方米（7,042.99 平方呎）。 觀塘內地段 198 號根據賣地章程第 7032 號持有，於 2047 年 6 月 30 日到期。該地段每年應付的地租相當於該地段當時應課差餉租值的 3%。	該物業由 貴集團佔有作為零售分行。	100,000,000 港元 貴集團應佔 100% 權益： 100,000,000 港元

附註：

- (1) 該物業的登記業主為浙江興業銀行。該物業根據中國銀行（香港）有限公司（合併）條例（香港法例第 1167 章）授予及視作經已以中國銀行（香港）有限公司的名義登記。
- (2) 根據於 2001 年 10 月 19 日的觀塘（南）分區計劃大綱圖第 S/K14S/9 號，該物業位於劃為「住宅（甲類）」用途的區域內。
- (3) 該物業受建築事務監督根據建築物條例第 24(1)條發出的命令 D97/K/99、C/CP/70412/01/K 及 C/CP/71162/01/K 所規限。
- (4) 該物業受屋宇署／消防處於 2001 年 4 月 27 日發出的指令 BD FS 030/01、FSD 183/2001、FSD 184/2001 以及指令 FSD 828/00。

本行 參考 編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於 2002 年 4 月 30 日現況下 的資本值
D5	香港中環 德輔道中 71 號 永安集團大廈 地庫全層、地 下 B 號舖、 C1 至 C3 號 舖、D1 至 D12 號舖、 D14 至 D15 號舖、Y1 至 Y2 號舖、1 樓、2 樓及 20 樓全層 海旁地段 381 號 A 段及餘段 42,700 份的 11,708 份	永安集團大廈為一幢約於 1967 年落成的 32 層高商業／辦公室大廈。 該物業包括該大廈地庫全層、地下多個商 舖、1 樓、2 樓及 20 樓全層。該物業的總 實用面積約為 5,274.53 平方米（56,775 平 方呎）。 海旁地段 381 號根據一項政府租約持有， 租期由 1903 年 8 月 15 日起計為期 999 年。該地段各段每年應付的地租為 298 港 元。	20 樓根據一項租約 出租，為期 3 年， 於 2005 年 4 月到 期，月租約 為 155,000 港元， 不包括差餉及管理 費。該物業的其餘 部分由 貴集團佔 用作為零售分行及 辦公室或空置。	330,000,000 港元 貴集團應佔 100% 權益： 330,000,000 港元

附註：

- (1) 該物業的登記業主為寶生銀行（現稱中國銀行（香港）有限公司）。
- (2) 根據 2002 年 2 月 22 日的中環分區計劃大綱圖第 S/H4/11 號，該物業位於劃為「商業」用途的區域內。
- (3) 吾等估值的細分如下：

擁有人佔用部分	： 295,600,000 港元
投資部分	： 34,400,000 港元
總計	： <u>330,000,000 港元</u>

本行 參考 編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於 2002 年 4 月 30 日現況下 的資本值
D6	香港中環 德輔道中 244-248 號 東協商業大廈 地下 1 至 4 號 舖及該等店舖 的外牆、1 樓、2 樓及 3 樓辦公室及 1 樓、2 樓及 3 樓的洗手間及 該等辦公室的 外牆 內地段 1864 號、1865 及 1866 號各餘 段，內地段 1556 號及 1557 號各餘段 及內地段 1556 號及 1557 號 各 A 段餘段 133,900,000 份 的 47,793,000 份	東協商業大廈為一幢約於 1987 年落成的 27 層商業／辦公室大廈（不包括平台、機 械部分、交匯處及大堂部分）。 該物業包括地下 4 間商舖連該等商舖的外 牆，1 樓至 3 樓 3 個辦公室單位及洗手間 連該等辦公室的外牆。該物業的總實用面 積約為 2,172.33 平方米（23,383 平方 呎）。 內地段 1864 號、1865 號、1866 號、 1556 號及 1557 號各自根據一項政府租約 持有，租期由 1866 年 12 月 26 日起計為期 999 年。該地段每年應付的總地租為 154 港元。	該物業部分由 貴 集團持有作為零售 分行。該物業其餘 部分空置。	108,000,000 港元 貴集團應佔 100% 權益： 108,000,000 港元

附註：

- (1) 該物業的登記業主為鹽業銀行。該物業根據中國銀行（香港）有限公司（合併）條例（香港法例第 1167 章）授予及視作經已以中國銀行（香港）有限公司的名義登記。
- (2) 根據於 2001 年 7 月 27 日的上環分區計劃大綱圖第 S/H3/15 號，該物業位於劃為「商業／住宅」用途的區域內。
- (3) 吾等獲知會，該物業疑有未經許可的建築工程。

附錄四

物業估值

本行 參考 編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於 2002 年 4 月 30 日現況下 的資本值
D7	香港半山 般含道 63 號 恒熙閣 2 樓至 27 樓 A 至 D 室及天台、公 用地方及由登 記業主保留的 地役權、權利 及特權 內地段 694 號 餘段 28,000 份 的 23,264 份	恒熙閣為一幢約於 1994 年落成，建於一座 包括入口門廊、商舖及園藝花園的 3 層高 平台上的 26 層高住宅大廈。 該物業包括住宅大廈 104 個單位及附屬地 方及權利。 該物業的總實用面積約為 3,995.17 平方米 (43,004 平方呎)。該物業亦包括約 115.11 平方米 (1,239 平方呎) 的天台。 內地段 694 號根據一項政府租約持有，租 期由 1861 年 6 月 25 日起計為期 999 年。 該地段上述餘段每年應付的地租為 24.66 港 元。	該物業空置。	205,000,000 港元 貴集團應佔 97.52% 權益： 199,916,000 港元

附註：

- (1) 該物業的登記業主為 貴集團擁有 97.52% 權益的附屬公司恒大投資有限公司。
- (2) 根據於 2001 年 7 月 27 日的西營盤及上環分區計劃大綱圖第 S/H3/15 號，該物業位於劃為「住宅（甲類）」用途的區域內。

本行 參考 編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於 2002 年 4 月 30 日現況下 的資本值																					
D8	於香港的 330 項物業	該等物業包括建於 1954 年至 1998 年間的 607 家商舖、 68 個辦公室、 227 個住宅單位及 18 家工場及 43 個泊車位，該等物業均位於香港境內。 貴集團所持物業按其各自用途分類的總樓面面積概述如下： <table><tr><th colspan="3">總樓面面積</th></tr><tr><th>用途</th><th>平方米</th><th>平方呎</th></tr><tr><td>商舖</td><td>87,847.98</td><td>945,596</td></tr><tr><td>辦公室</td><td>3,967.76</td><td>42,709</td></tr><tr><td>工場</td><td>1,967.21</td><td>21,175</td></tr><tr><td>住宅單位</td><td>13,636.85</td><td>146,787</td></tr><tr><td>總計</td><td>107,419.80</td><td>1,156,267</td></tr></table> 該等物業亦包括面積約 4,215.16 平方米（45,372 平方呎）的附屬區域。	總樓面面積			用途	平方米	平方呎	商舖	87,847.98	945,596	辦公室	3,967.76	42,709	工場	1,967.21	21,175	住宅單位	13,636.85	146,787	總計	107,419.80	1,156,267	該等物業大部分由貴集團佔用作零售分行、辦公室、員工宿舍、儲物室及泊車位。 該等物業的其餘部分則以多項租約按不同租期出租，租期最遲於 2003 年 12 月屆滿，月租總額約 224,300 元，通常不包括差餉及管理費。	5,786,360,000 港元 貴集團應佔權益： 5,719,198,191 港元
總樓面面積																									
用途	平方米	平方呎																							
商舖	87,847.98	945,596																							
辦公室	3,967.76	42,709																							
工場	1,967.21	21,175																							
住宅單位	13,636.85	146,787																							
總計	107,419.80	1,156,267																							

附註：

- 所有物業均由 貴集團擁有。
- 兩項物業由 貴集團佔用作租予有關人士，租期最遲於 2004 年 6 月屆滿，月租總額約 146,000 港元，不包括差餉及管理費。
- 3 項物業受給予華僑商業銀行的法定抵押所規限。1 項物業受給予集友銀行有限公司的按揭所規限。1 項物業受給予南洋商業銀行的按揭所規限。
- 若干物業受建築事務監督頒佈的若干修葺令規限。
- 若干物業受屋宇署／消防處頒佈的若干指令規限。
- 吾等獲知會，有多項物業的業權有瑕疵，如欠缺董事會紀錄或其它與法團簽署業權文件有關的證據；政府批約難以辨讀／不完整；物業的說明／詳情存在差歧等；及若干物業疑現有未經許可的建築工程或現並非依許可用途使用。
- 香港灣仔莊士敦道 129 至 135 號及柯布連道 1 號及 1 號 A 東興大廈地庫、地下 D 及 E 號舖已於 2002 年 5 月 31 日以購買價 48,000,000 港元出售。
- 九龍土瓜灣道 78-80W 號安定大廈地下 9 及 10 號舖於 2002 年 5 月 31 日以購買價 4,400,000 港元出售。
- 吾等估值的細分如下：

擁有人佔用部分	： 5,758,460,000 港元
投資部分	： 27,900,000 港元
總計	： 5,786,360,000 港元
- 貴集團應佔權益分析如下：

擁有人佔用部分	： 5,691,711,331 港元
投資部分	： 27,486,860 港元
總計	： 5,719,198,191 港元

E 類—貴集團於香港主要持作投資用途的分契地權物業

本行 參考 編號	物業	概況及年期	估用詳情	於 2002 年 4 月 30 日現況下 的資本值
E1	香港中環 干諾道中 13-14 號 德輔道中 21-23 號 歐陸貿易中心 地庫 B 舖、地 下 W 及 X 舖，以及 1、 2、3、 11、14、18 和 19 樓全層 海旁地段 366 號 5,675 份的 2,339 份	歐陸貿易中心是約於 1982 年落成的 24 層 高商業／辦公室大樓。 該物業包括大樓地庫 B 舖、地下 W 及 X 舖，以及 1、2、3、11、14、18 和 19 樓全層。 大樓的地下 W 及 X 舖和 1 至 3 樓為銀 行，而以上各層計劃用作辦公室。該物業 的總實用面積約為 3,984.86 平方米（42,893 平方呎）。 海旁地段 366 號根據一項政府租約持有， 租期由 1900 年 1 月 30 日起計為期 999 年。該地段應繳的總年租為 166 港元。	地庫 B 舖、地下 W 及 X 舖及 1 樓 由 貴集團佔用作 零售分行及辦公 室。該物業其餘部 分空置。	300,000,000 港元 貴集團應佔 100% 權益： 300,000,000 港元

附註：

- (1) 該物業的登記業主為廣東省銀行。該物業根據中國銀行（香港）有限公司（合併）條例（香港法例第 1167 章）授予及視作經已以中國銀行（香港）有限公司的名義登記。
- (2) 根據於 2002 年 2 月 22 日的中環分區計劃大綱圖第 S/H4/11 號，該物業位於劃為「商業」用途的區域內。
- (3) 吾等獲知會，該物業地庫 B 舖及地下 X 舖的業權有瑕疵，如欠缺董事會紀錄或其它與法團簽署業權文件有關的證據。
- (4) 吾等獲知會，該物業疑有未經許可的建築工程。
- (5) 吾等估值的細分如下：

業主佔用部分	:	111,300,000 港元
投資部分	:	188,700,000 港元
總計	:	<u>300,000,000 港元</u>

本行 參考 編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於 2002 年 4 月 30 日現況下 的資本值
E2	香港中環 雲咸街 5-11 號 威靈頓街 2-8 號 新華銀行大廈 地下 1 及 2 號 舖、地下高層 1-6 號舖、 1 至 3 樓全 層、4 樓 1 及 2 號辦公室連 平台、5 樓全 層、6 樓 1 號 辦公室、8 樓 全層、17 樓 1-2 號辦公室 連平台、19 至 20 樓 1-2 號辦公室、閣 樓、天台及外 牆 內地段 4774 號、內地段 4773 號及增批 地段、內地段 第 4770 、 4771 、 4772 、 4775 、4777 及 4778 號的 各餘段 300 份 的 204 份	新華銀行中心是約於 1983 年落成的 22 層 高商業／辦公室大樓。 該大樓地下、地下高層及 1 至 4 樓計劃用 作銀行辦事處、而 5 至 12 樓擬作為辦公 室。 該物業包括大樓地下及地下高層各商舖、1 至 3 樓各商用單位、以上各層各辦公室以 及附屬地方。 該物業的總實用面積約為 2,933.95 平方米 (31,581 平方呎)。該物業亦包括總面積約 223.89 平方米 (2,410 平方呎) 的平台。 內地段 4770 、4771 、4772 、4773 、 4774 、4775 、4777 及 4778 號各自根據 一項政府租約持有，租期由 1844 年 1 月 22 日起計為期 999 年。該等地段應繳的總 年租為 78 港元。	該物業部分按多項 租約出租、最遲於 2005 年 5 月屆 滿，月租總額約 348,239 港元，通 常不包括差餉及管 理費。 該物業的其餘部分 空置。	146,000,000 港元 貴集團應佔 100% 權益： 146,000,000 港元

附註：

- (1) 該物業的登記業主為 貴集團的全資附屬公司新僑企業有限公司。
- (2) 根據於 2002 年 2 月 22 日的中環分區計劃大綱圖第 S/H4/11 號，該物業位於劃為「商業」用途的區域內。
- (3) 吾等獲知會，該物業其中部分現並非依許可用途使用。

本行 參考 編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於 2002 年 4 月 30 日現況下 的資本值																					
E3	於香港的 91 項物業	該等物業包括建於 1960 年至 1997 年間的 87 家商舖、129 家辦公室、55 家住宅單位及 3 家工場及 13 個泊車位，該等物業均位於香港境內。 貴集團持作投資的物業按彼等各自用途分類的總樓面面積概述如下： <table><tr><th colspan="3">總樓面面積</th></tr><tr><th>用途</th><th>平方米</th><th>平方呎</th></tr><tr><td>商舖</td><td>7,914.81</td><td>85,195</td></tr><tr><td>辦公室</td><td>12,914.90</td><td>139,016</td></tr><tr><td>工場</td><td>804.25</td><td>8,657</td></tr><tr><td>住宅單位</td><td>2,833.70</td><td>30,502</td></tr><tr><td>合計</td><td>24,467.66</td><td>263,370</td></tr></table> 該等物業亦包括面積約 784.84 平方米（8,448 平方呎）的附屬區域。	總樓面面積			用途	平方米	平方呎	商舖	7,914.81	85,195	辦公室	12,914.90	139,016	工場	804.25	8,657	住宅單位	2,833.70	30,502	合計	24,467.66	263,370	該等物業多項租約按不同期限出租，最遲於 2005 年 2 月屆滿，月租總額約為 3,835,991 港元，通常不包括差餉及管理費。	829,950,000 港元 貴集團應佔權益： 828,917,150 港元
總樓面面積																									
用途	平方米	平方呎																							
商舖	7,914.81	85,195																							
辦公室	12,914.90	139,016																							
工場	804.25	8,657																							
住宅單位	2,833.70	30,502																							
合計	24,467.66	263,370																							

附註：

- (1) 所有物業均由 貴集團擁有。
- (2) 兩項物業均受以華僑商業銀行有限公司為受益人的法定抵押所限制。
- (3) 若干物業受建築事務監督頒佈的樓宇若干修葺令所規限。
- (4) 若干物業受屋宇署／消防處頒佈的若干指令所規限。
- (5) 吾等獲知會，有多項物業的業權有瑕疵，如欠缺董事會紀錄或其它與法團簽署業權文件有關的證據；政府批約難以辨讀／不完整；物業的說明／詳情存在差歧等；及若干物業疑現有未經許可的建築工程或現並非依許可用途使用。
- (6) 吾等獲知會，香港上環德輔道中 288 號易通商業大廈（「該大廈」），建於由 Easy Fact Company Limited 及中國銀行（香港）有限公司分別持有的若干相連地段之上。該大廈乃依據一份聯合開發協議進行開發，根據該協議須訂立一份交換契約及一份相互契諾。中國銀行（香港）有限公司享有使用及使用該大廈各個單位及收取所有租金及溢利的獨有權利。交換契約及相互契諾正待地政總署審批。
- (7) 香港北角英皇道 413-423 號僑輝大廈 12 樓 1 室受中國銀行（香港）有限公司（作為賣方）與 Lam Wing Fai（作為買方）於 2002 年 6 月 25 日訂立的買賣協議所規限。購買價為 1,480,000 港元，交易按計劃於 2002 年 8 月 9 日完成。
- (8) 香港半山區麥當勞道 54 號樂觀大廈地庫低層 1 號泊車位受中國銀行（香港）有限公司（作為賣方）與 Tong Wai Chung（作為買方）於 2002 年 6 月 7 日訂立的買賣協議所規限。購買價為 365,000 港元，交易按計劃於 2002 年 9 月 23 日完成。
- (9) 吾等估值的細分如下：

業主佔用部分	：	18,000,000 港元
投資部分	：	811,950,000 港元
合計	：	<u>829,950,000 港元</u>
- (10) 貴集團應佔權益細分如下：

業主佔用部分	：	18,000,000 港元
投資部分	：	810,917,150 港元
合計	：	<u>828,917,150 港元</u>

F 類—貴集團於中國主要持有及佔用的分契地權物業

本行 參考 編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於 2002 年 4 月 30 日現況下 的資本值
F1	於中國的 28 項物業	該等物業包括建於八十至九十年代間位於 中國的多項商舖、辦公室、住宅單位、泊 車位及工場。該等物業按各自用途分類的 總樓面面積概述如下：	該等物業大部分由 貴集團佔用作零售 分行、辦公室及員 工宿舍。該等物業 的其餘部分現空 置。	207,411,000 港元 貴集團應佔權益： 205,705,322 港元
		總樓面面積		
		用途	平方米	平方呎
		商舖	4,269.45	45,956
		辦公室	6,476.66	69,715
		工場	6,801.37	73,210
		住宅單位	9,275.09	99,837
		總計	26,822.57	288,718
		該等物業的土地使用權按各自期限持作商 業、工業及住宅用途。		

附註：

- (1) 所有物業均由 貴集團實益擁有。
- (2) 吾等獲提供 貴集團中國法律顧問就物業業權作出的法律意見，其中載有下列資料：
 - (i) 貴集團可於土地使用權期限內按照業權文件所載的用途佔用該物業。
 - (ii) 就 貴集團擁有而毋須完成辦理手續的物業而言， 貴集團可於土地使用權期限內依法租賃、按揭或轉讓該物業，而無需支付地價。
 - (iii) 就 貴集團擁有而尚未完成辦理手續的物業而言，在完成有關手續（並無法律障礙）後， 貴集團可於土地使用權期限內依法租賃、按揭或轉讓該物業，而無需支付地價。
 - (iv) 該等物業概無任何按揭或產權負擔。

G 類—貴集團於中國主要持作投資用途的分契地權物業

本行 參考 編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於 2002 年 4 月 30 日現況下 的資本值
G1	於中國的 5 項 物業	該等物業包括建於八十至九十年代間位於 中國的多家商舖、辦公室及工場。 該等物業按各自用途分類的總樓面面積概 述如下：	該等物業按多項租 約出租，租期最遲 於 2005 年 11 月屆 滿，月租總額約 346,993 港元，通 常不包括管理費。	118,490,000 港元 貴集團應佔權益： 117,117,785 港元
總樓面面積				
		用途	平方米	平方呎
		商舖	1,928.04	20,753
		辦公室	7,873.16	84,747
		工場	2,893.28	31,143
		總計	12,694.48	136,643
該等物業的土地使用權按各自期限持作商 業、住宅及工業用。				

附註：

- (1) 所有物業均由 貴集團實益擁有。
- (2) 吾等獲提供 貴集團中國法律顧問就物業業權作出的法律意見，其中載有下列資料：
- (i) 貴集團可於土地使用權期限內按照業權文件所載的用途佔用該物業。
 - (ii) 就 貴集團擁有而毋須完成辦理手續的物業而言， 貴集團可於土地使用權期限內依法租賃、按揭或轉讓該物業，而無需支付地價。
 - (iii) 就 貴集團擁有而尚未完成辦理手續的物業而言，在完成有關手續（並無法律障礙）後， 貴集團可於土地使用權期限內依法租賃、按揭或轉讓該物業，而無需支付地價。
 - (iv) 該等物業概無任何按揭或產權負擔。
- (3) 吾等估值的細分如下：
- | | |
|--------|-----------------------|
| 業主佔用部分 | 3,692,000 港元 |
| 投資部分 | 114,798,000 港元 |
| 總計 | <u>118,490,000 港元</u> |
- (4) 貴集團應佔權益細分如下：
- | | |
|--------|-----------------------|
| 業主佔用部分 | 2,602,491 港元 |
| 投資部分 | 114,515,294 港元 |
| 總計 | <u>117,117,785 港元</u> |

H 類—貴集團於澳門主要持作投資用途的分契地權物業

本行 參考 編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於 2002 年 4 月 30 日現況下 的資本值
H1	澳門 氹仔 Beco de Pérola 28 至 110C 號 美副將馬路 2 至 26 號 珊瑚山莊 地下 O、 P、Q、 R、S 及 T 室，1 樓至 4 樓 Q、 R、S、 T、U、 V、W 及 X 室，8 樓 V 及 X 室，以 及第 3 座 14 個泊車位	珊瑚山莊乃商業／住宅綜合建築物，包括三幢建於一個 5 層高泊車／商業平臺上的 11 層高住宅樓，約於 1996 年落成。 該物業包括 40 個住宅單元，總實用面積約 3,456 平方米（37,205 平方呎）。該物業亦包括未於泊車樓層的 14 個私人泊車位。 該地段以永久權益持有。	該物業空置。	15,300,000 港元 貴集團應佔 100% 權益： 15,300,000 港元

附註： 該物業的登記業主為 貴集團的全資附屬公司興光投資有限公司。

I 類—貴集團於中國持有的業權有瑕疵之物業

本行 參考 編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於 2002 年 4 月 30 日現況下 的資本值																					
I1	於中國的 13 項物業	該等物業包括位於中國的兩幅土地及建於八十至九十年代間的多家商舖、工場、辦公室、泊車位及住宅單位。 該兩幅土地的總地盤面積約 9,000.86 平方米（96,885 平方呎）。 該等物業按各自用途分類的總樓面面積概述如下： <table><tr><th colspan="3">總樓面面積</th></tr><tr><th>用途</th><th>平方米</th><th>平方呎</th></tr><tr><td>商場</td><td>894.00</td><td>9,623</td></tr><tr><td>工場</td><td>6,206.74</td><td>66,809</td></tr><tr><td>辦公室</td><td>9,299.00</td><td>100,094</td></tr><tr><td>住宅單位</td><td>10,606.62</td><td>114,170</td></tr><tr><td>總計</td><td>27,006.36</td><td>290,696</td></tr></table>	總樓面面積			用途	平方米	平方呎	商場	894.00	9,623	工場	6,206.74	66,809	辦公室	9,299.00	100,094	住宅單位	10,606.62	114,170	總計	27,006.36	290,696	該等物業的一部分由 貴集團佔用作零售分行、辦公室、泊車位及員工宿舍。其中一項物業按一份租約出租，租期於 2004 年 1 月屆滿，月租約 21,771 港元，不包括管理費。	無商業價值
總樓面面積																									
用途	平方米	平方呎																							
商場	894.00	9,623																							
工場	6,206.74	66,809																							
辦公室	9,299.00	100,094																							
住宅單位	10,606.62	114,170																							
總計	27,006.36	290,696																							

附註：

- (1) 所有物業均由 貴集團實益擁有。
- (2) 根據 貴集團中國法律顧問就物業業權作出的法律意見，由於業權證明不足，例如缺乏土地使用權證及／或房屋所有權證或房地產權證， 貴集團不可轉讓、出租或按揭該等物業，或進行上述事宜時將會遇到法律障礙。

J 類—貴集團於香港租賃的物業

本行 參考 編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於 2002 年 4 月 30 日現況下 的資本值																								
J1	於香港的 147 項物業	該等物業包括位於香港境內建於六十年代至二十一世紀的多幢大廈及建築物內的 241 家商舖、16 家辦公室、3 家工場、2 家住宅單位及 7 家儲物室、連同 61 處自動櫃員機位及 2 個泊車位。 該等物業按彼等各自用途分類的總樓面面積概述如下： <table><tr><th colspan="3">總樓面面積</th></tr><tr><th>用途</th><th>平方米</th><th>平方呎</th></tr><tr><td>商舖</td><td>22,931.38</td><td>246,833</td></tr><tr><td>辦公室</td><td>2,543.81</td><td>27,382</td></tr><tr><td>工場</td><td>902.57</td><td>9,715</td></tr><tr><td>住宅單位</td><td>176.14</td><td>1,896</td></tr><tr><td>儲物室</td><td>256.33</td><td>2,759</td></tr><tr><td>總計</td><td>26,810.23</td><td>288,585</td></tr></table>	總樓面面積			用途	平方米	平方呎	商舖	22,931.38	246,833	辦公室	2,543.81	27,382	工場	902.57	9,715	住宅單位	176.14	1,896	儲物室	256.33	2,759	總計	26,810.23	288,585	該物業目前由貴集團佔用作零售分行、辦公室、員工宿舍、自動櫃員機、儲物室及泊車位。	無商業價值
總樓面面積																												
用途	平方米	平方呎																										
商舖	22,931.38	246,833																										
辦公室	2,543.81	27,382																										
工場	902.57	9,715																										
住宅單位	176.14	1,896																										
儲物室	256.33	2,759																										
總計	26,810.23	288,585																										
		該等物業亦包括總面積約 4.18 平方米（45 平方呎）的附屬區域。 該等物業由 貴集團按多項租約／牌照／分租租約租賃，租期通常為 2 至 6 年，最遲於 2005 年 11 月屆滿，月租／許可使用費總額約 18,400,000 港元，更改土地用途費用總額為每年 1,080,000 港元，通常不包括差餉及管理費。																										

K 類—貴集團於中國租賃的物業

本行 參考 編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於 2002 年 4 月 30 日現況下 的資本值
K1	於中國的 13 項物業	該等物業包括多幢建於八十年代至二十一世紀的大廈及建築物內的 5 家商舖、5 家辦公室、1 個倉庫及 2 家住宅單位，該等物業均位於中國。該等物業按各自用途分類的總樓面面積概述如下：	該物業由 貴集團 佔用作零售分行、 辦公室、倉庫及員 工宿舍。	無商業價值
總樓面面積				
用途		平方米	平方呎	
商場		2,376.89	25,585	
辦公室		930.51	10,016	
倉庫		364.00	3,918	
住宅單位		212.00	2,282	
合計		3,883.40	41,801	
該等物業由 貴集團按多項租約租賃，租期通常為 2 至 3 年，最遲於 2008 年 1 月屆滿，月租總額約 360,405 港元，不包括管理費。				

附註： 山東省青島雲霄路 6 號 1 樓及 2 樓現由 貴集團佔用，乃租自一有關連人士，租期自 2002 年 1 月 1 日起為期 1 年，月租約 31,746 港元，不包括管理費。

L 類—貴集團於澳門租賃的物業

本行 參考 編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於 2002 年 4 月 30 日現況下 的資本值															
L1	於澳門的兩項 物業	該等物業包括兩項建於 1996 年至 1998 年 的建築物內的 1 個辦公室單位及 1 個住宅 單位，而該等物業均位於澳門。 貴集團所租物業按各自用途分類的總樓面 面積概述如下： <table><tr><th colspan="3">總樓面面積</th></tr><tr><th>用途</th><th>平方米</th><th>平方呎</th></tr><tr><td>辦公室</td><td>369.38</td><td>3,976</td></tr><tr><td>住宅單位</td><td>92.90</td><td>1,000</td></tr><tr><td>合計</td><td>462.28</td><td>4,976</td></tr></table> 該等物業由 貴集團按各自租約租賃， 租期均為兩年，最遲於 2004 年 5 月屆滿。 辦公室單位的月租約為 25,844 澳門元，不 包括管理費。住宅單位月租約為 4,800 港 元，包括差餉及管理費。	總樓面面積			用途	平方米	平方呎	辦公室	369.38	3,976	住宅單位	92.90	1,000	合計	462.28	4,976	該物業由 貴集團 佔用作辦公室及員 工宿舍。	無商業價值
總樓面面積																			
用途	平方米	平方呎																	
辦公室	369.38	3,976																	
住宅單位	92.90	1,000																	
合計	462.28	4,976																	

附註： 貴集團租用的辦公室單位的業主是 貴集團的有關連人士。

M 類—貴集團於美國租賃的物業

本行 參考 編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於 2002 年 4 月 30 日現況下 的資本值
M1	美國 加利福尼亞州 三藩市 加利福尼亞街 50 號 31 樓	該物業包括位於美國加利福尼亞州的「加利福尼亞街 50 號」31 樓的一家辦公室單位。 貴集團所租物業的租用面積約 506.50 平方米（5,452 平方呎）。 該物業由 貴集團按租約租賃，租期為 10 年，於 2002 年 5 月屆滿，月租約 12,721 美元，不包括營運及稅項開支。	該物業由 貴集團 佔用作辦公室。	無商業價值