

以下為接獲獨立物業估值師萊坊國際物業顧問就有關本集團物業權益於二零零四年三月三十一日之估值發出之函件全文、估值概要及估值證書，以供收錄於本招股章程。根據公司條例附表三第34(4)段，本公司一般須載入為大新金融編製以供其載入截至二零零三年十二月三十一日止年度之經審核綜合賬目之估值報告。證監會已給予豁免嚴格遵守公司條例附表三第34(4)段，條件為載入本集團於二零零三年十二月三十一日所擁有之各項物業之價值。有關證監會豁免之其他詳情，請參閱本招股章程「本公司及其業務—證監會之豁免」一節。由萊坊國際物業顧問對第一類、第二類及第三類之第1至第25項物業於二零零三年十二月三十一日所進行之公開市場估值亦載於估值概要及估值證書。



香港  
灣仔  
港灣道1號  
會展廣場  
辦公大樓  
29樓

敬啟者：

茲提述 閣下指示吾等對大新銀行集團有限公司（「貴公司」）及／或其附屬公司（統稱「貴集團」）於本報告日期於香港及中華人民共和國（「中國」）擁有權益之物業進行估值。吾等確認曾進行視察、作出有關查詢及查冊，並取得吾等認為必要之其他資料，以便向 閣下提供吾等對該等權益截至二零零四年三月三十一日之公開市值之意見。

吾等對各項物業之估值乃吾等對其公開市值之意見。所謂「公開市值」，就吾等所下定義而言，乃指「個別物業於估值日在下列假定情況下無條件出售換取現金代價而估計可取得之最高價值：

- (a) 有自願賣家；
- (b) 在估值日前有一段合理時間（視乎物業性質及市況而定）在市場適當推銷該項權益、協商價格與條款及完成出售；
- (c) 在任何較早前之假設交換合約日期之市況、價值水平及其他因素均與估值日相同；
- (d) 並無考慮有特殊興趣準買家之任何追加出價；及
- (e) 交易雙方均在知情、審慎及自願情況下進行交易。」

吾等之估值乃假設業主在公開市場按現況出售物業，而並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排以提高該等物業之價值。

於評估下文第10頁所載第三類位於中國之物業權益價值時，吾等假設已按正常使用年費獲授該物業在特定年期內的可轉讓土地使用權，且已悉數支付任何應付的地價。吾等亦假設物業權益的獲授人或使用人，就整個未屆滿年期的物業權益，可自由地及不間斷地使用或轉讓物業權益。吾等亦依賴 貴集團及其中國法律顧問廣東廣和律師事務所所提供，有關此物業權益之業權及 貴集團於該物業之權益之意見。

於評估第一及第三類，以及部份第二類空置或由 貴集團佔用之物業之物業權益價值時，吾等以直接比較法進行估值，假設有關物業以即時交吉形式出售，並參考可資比較之銷售交易。

於評估第二類受現有租約規限之物業權益價值時，吾等以投資法進行估值，按該方法將目前租金按剩餘租賃期資本化，而交吉之復歸權益則按該相同期間作遞延。

由 貴集團於香港及中國租用之第四、五及六類物業，由於租賃約屬短暫性質、不得轉讓或欠缺可觀之租金利潤而無商業價值。

在進行估值時，吾等並無考慮安裝於物業之特殊固定附著物及裝置，例如保險箱、保險庫及保管箱。

於評估政府租契於一九九七年六月三十日前到期之香港物業之價值時，吾等已考慮《英國政府和中華人民共和國政府關於香港問題的聯合聲明》附件三及新界土地契約(續期)條例所載之規定，該土地契約已續期至二零四七年六月三十日而毋須補地價，而由續期當日起每年須繳交相等於各物業當時應課差餉租值之3%之地稅。

就位於香港之物業，吾等曾向土地註冊處進行查冊。有關位於中國之物業，吾等獲提供業權文件之副本。然而，吾等並無查閱正本文件以核實業權或確定是否有在吾等所獲之副本上存有無呈示之任何修訂。

在進行估值之過程中，吾等在頗大程度上依賴 貴集團及其中國法律顧問所提供之資料，並採納吾等獲提供之有關法定通告、地役權、佔用年期、佔用情況、樓面面積及所有其他有關之資料。估值證書內一切尺寸、量度及面積乃以吾等獲提供之文件及租約內所載資料為基礎，因此僅為約數。吾等並無理由懷疑 貴集團及／或其法律顧問提供予吾等之資料之真實性及準確性。吾等亦知悉所提供之資料並無重大事實之遺漏。吾等認為，吾等已獲提供足夠之資料以達致有理據之見解。

吾等曾視察所有估價物業之外部，並在可行之情況下視察該等物業之內部。於視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等並無進行結構上之測量，因而無法呈報有關物業有否腐朽、蟲蛀或任何其他結構性損壞。吾等亦無測試該等物業任何設施。

吾等之估值並無考慮任何抵押、按揭或欠負債項或出售時可能涉及之任何費用或稅項。除另有說明外，吾等假設所有該等物業概無涉及可能影響其價值之繁重負擔、限制及開銷。

除另有說明外，吾等估值之金額均以港元列示。吾等估值內所採用之滙率為約1港元兌人民幣1.06元，而由吾等估值日期至本函件日期期間，該滙率並無重大波動。

隨函附奉吾等之估值概要及估值證書。

此致

香港  
灣仔  
告士打道一零八號  
大新金融中心三十六樓  
大新銀行集團有限公司  
列位董事 台照

代表  
萊坊國際物業顧問  
執行董事  
劉振權  
MHKIS MRICS RPS (GP)  
謹啟

二零零四年六月十八日

附註：劉振權為香港測量師學會專業會員、皇家特許測量師學會專業會員及註冊專業測量師（產業），彼於香港及中國物業估值方面擁有逾10年經驗。

## 估值概要

物業	於二零零三年 十二月三十一日 現況下之資本值	於二零零四年 三月三十一日 現況下之資本值
<b>第一類 貴集團於香港擁有及佔用之物業權益</b>		
1. 香港 北角 英皇道433-437號 珠璣大廈 地下A號舖，包括一個天井	20,000,000港元	22,000,000港元
2. 香港 西灣河 筲箕灣道57-87號及太安街15號 太安樓 地下G8號舖及1樓6號車位	8,300,000港元	9,000,000港元
3. 香港 灣仔 美華大廈 莊士敦道164號地下 及莊士敦道164號及166號1樓	11,000,000港元	13,000,000港元
4. 香港 德輔道中19號 環球大廈 地下A號舖	150,000,000港元	175,000,000港元
5. 九龍 尖沙咀 彌敦道66-70號 金冠大廈 地下E及F號舖	36,500,000港元	42,000,000港元
6. 九龍 旺角 彌敦道561號及 咸美頓街22號 地下及1樓	27,000,000港元	30,000,000港元

物業	於二零零三年 十二月三十一日 現況下之資本值	於二零零四年 三月三十一日 現況下之資本值
7. 九龍 土瓜灣 土瓜灣道237A號 益豐大廈 B座地下109及120號舖	6,200,000港元	6,500,000港元
8. 九龍 新蒲崗 彩虹道10號 地下連天井及舖位外牆	4,000,000港元	4,000,000港元
9. 九龍 觀塘 物華街49號 華安大樓 地下(4號舖)及1樓(C座)	16,000,000港元	18,000,000港元
10. 九龍 紅磡 船澳街4-6號 德裕閣 地下A號舖	6,000,000港元	6,200,000港元
11. 九龍 旺角 彌敦道691-697號 永如大廈 彌敦道695、695A及697號 地庫全層， 彌敦道697號地下， 彌敦道695、695A及697號 天台及外牆	45,000,000港元	51,500,000港元
12. 九龍 油麻地 彌敦道335號 地庫、地下及1樓之辦公室	40,000,000港元	45,000,000港元

物業	於二零零三年 十二月三十一日 現況下之資本值	於二零零四年 三月三十一日 現況下之資本值
13. 新界 沙田 橫壘街1-15號 好運中心 首層9號舖	22,000,000港元	22,000,000港元
14. 新界 元朗 元朗安寧路59B號 同昌樓 地下2及3號舖	6,100,000港元	6,500,000港元
	<hr/>	<hr/>
小計：	398,100,000港元	450,700,000港元
	<hr/>	<hr/>

物業	於二零零三年 十二月三十一日 現況下之資本值	於二零零四年 三月三十一日 現況下之資本值
<b>第二類－貴集團於香港持有供佔用及投資之物業權益</b>		
15. 香港 北角 英皇道510號 港運城 港運大廈 17樓1、6、7、8、9及10號單位， 18至20樓1-10號單位	170,756,000港元 (見附註)	195,000,000港元
16. 香港 銅鑼灣 軒尼詩道482號 泰港大廈 地下「AA」部份及地庫A室	77,000,000港元	90,000,000港元
17. 香港 天后 英皇道2-4A號及 天后廟道3號 鴻安大廈 地下D號舖，1樓A室， 主要天台及西南外牆	22,300,000港元	22,300,000港元
18. 九龍 油麻地 文匯街26及28號 文景樓 地下26及28號室	3,900,000港元	3,900,000港元
19. 九龍 荔枝角 青山道444-450號 康利大廈 地下A及B號舖	7,700,000港元	7,700,000港元

附註：該價值乃根據於二零零三年十二月三十一日17樓、18樓、19樓及20樓之1-10號單位估值185,000,000港元按比例計算。



物業	於二零零三年 十二月三十一日 現況下之資本值	於二零零四年 三月三十一日 現況下之資本值
20. 九龍 深水埗 青山道193A號 永業大廈 地下(包括天井)連閣樓(包括高達閣樓天花之外牆)	11,000,000港元	11,000,000港元
21. 九龍 牛頭角 牛頭角道301及303號及 聯安街1、3、5及7號地下	20,000,000港元	21,000,000港元
22. 九龍 尖沙咀東部 麼地道75號 南洋中心 地下高層5、6、7及8號單位	4,700,000港元	4,800,000港元
23. 九龍 深水埗 長沙灣道140-142號大新大廈 長沙灣道142號地下包括閣樓及 長沙灣道140-142號外牆	14,500,000港元	16,000,000港元
24. 新界 荃灣 大河道10-16及20號及 安榮街7-11號 登發大廈 地下5及6A號舖及 上述商舖外牆(高達1樓之簷蓬)	38,000,000港元	48,000,000港元
小計：	<u>369,856,000港元</u>	<u>419,700,000港元</u>

物業	於二零零三年 十二月三十一日 現況下之資本值	於二零零四年 三月三十一日 現況下之資本值
<b>第三類－貴集團於中國持有供佔用及投資之物業權益</b>		
25. 中國 廣東省 深圳 羅湖 人民南路 發展中心大廈 15樓1504室	1,400,000港元	1,400,000港元
小計：	1,400,000港元	1,400,000港元
<b>第四類－貴集團於香港租用之物業權益</b>		
26. 香港 灣仔 告士打道108號 大新金融中心 地下B號舖及1樓、31樓3107-3110室、 33-37樓全層及2樓2-22、2-23及 2-32至2-43號車位		無商業價值
27. 香港 香港仔 湖北街20號 地下及閣樓		無商業價值
28. 香港 中環 夏慤道18號 海富中心 商場1樓10號舖		無商業價值
29. 香港 皇后大道中85號 地下		無商業價值

物業	於二零零三年 十二月三十一日 現況下之資本值	於二零零四年 三月三十一日 現況下之資本值
30. 香港 上環 德輔道中212-214號 地下A號舖		無商業價值
31. 香港 跑馬地 黃泥涌道21-23號 浩利大廈 地下A號舖		無商業價值
32. 香港 盛泰道100號 杏花邨 杏花邨商場 中商場 地下G59號(又稱3號銀行舖)		無商業價值
33. 香港 鰂魚涌 英皇道963號 地下		無商業價值
34. 香港 西環 德輔道西410-424B號 太平洋廣場 地下15號舖		無商業價值
35. 九龍 尖沙咀 海防道45號 地下E及F號舖		無商業價值
36. 九龍 九龍灣 偉業街33號 德福廣場 2樓F5A-F6A號舖		無商業價值

物業	於二零零三年 十二月三十一日 現況下之資本值	於二零零四年 三月三十一日 現況下之資本值
37. 九龍 九龍灣 偉業街33號 德福花園德福廣場一期 地下G53A號舖及G96號 舖前之MC-02號機房位		無商業價值
38. 九龍 荔枝角 長沙灣道833號 長沙灣廣場 第一座9樓909-910室		無商業價值
39. 新界 葵涌 葵義路2-20號 新葵芳花園 C座地下銀行櫃位		無商業價值
40. 新界 荃灣 蕙荃路22-66號 綠楊坊 平台P8號舖		無商業價值
41. 新界 青衣 青敬路33號 青衣城 3樓316號舖		無商業價值
42. 新界 屯門 屯盛街1號及屯順街1號 屯門市廣場一期 吉之島百貨公司 UG-A層223號舖		無商業價值

物業	於二零零三年 十二月三十一日 現況下之資本值	於二零零四年 三月三十一日 現況下之資本值
43. 新界 屯門 屯隆街3號 屯門市廣場二期 地面高層16號舖		無商業價值
44. 新界 屯門 湖翠路168-236號 海翠花園海翠商場124號舖		無商業價值
45. 新界 屯門 良運街3號 建生邨 商場111A號舖		無商業價值
46. 新界 屯門 石排頭徑1號 卓爾居商場 地下中庭1號角 自動櫃員機位		無商業價值
47. 新界 元朗 天水圍 天華路30-33號 頌富商場132號舖		無商業價值
48. 新界 大嶼山 東涌 東薈城 2樓248號舖		無商業價值
49. 新界 將軍澳 貿泰路8號 茵怡花園 7座地下4號舖		無商業價值

物業	於二零零三年	於二零零四年
	十二月三十一日	三月三十一日
	現況下之資本值	現況下之資本值
50. 新界 沙田 馬鞍山 西沙路608號 馬鞍山廣場 平台2樓287-288號舖		無商業價值
51. 新界 大埔 安邦路 大埔超級城 A區 首層012d號舖		無商業價值
52. 新界 粉嶺 華明路21號 華明商場 201號舖及3號單位		無商業價值
	小計：	無商業價值
<b>第五類－貴集團於中國租用之物業權益</b>		
53. 中國 廣東省 深圳 羅湖 人民南路2055號 熙龍大廈首層之舖位		無商業價值
	小計：	無商業價值

物業	於二零零三年	於二零零四年
	十二月三十一日	三月三十一日
	現況下之資本值	現況下之資本值
第六類－貴集團將於香港訂約租用之物業權益		
54. 九龍		無商業價值
荔枝角		
美孚新邨		
荔灣道10-16號及		
萬事達廣場1-11號、15-17號		
1樓N95號舖C部份		
小計：		無商業價值
總計：	769,356,000港元	871,800,000港元

## 估值證書

## 第一類 — 貴集團於香港擁有及佔用之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零三年 十二月三十一日 現況下之資本值	於二零零四年 三月三十一日 現況下之資本值
1. 香港 北角 英皇道 433-437號 珠璣大廈 地下A號 舖，包括一 個天井  內地段3504 號B段及C 段79份之8 份。	<p>該物業包括一幢約於一九七四年落成樓高22層之綜合大廈之地下一個舖位。</p> <p>該物業之實用面積約為1,755平方呎（163.04平方米），連一個約為50平方呎（4.65平方米）的天井。</p> <p>該物業根據賣地規約持有，由一九三二年十月十七日起，為期75年，可續期75年。</p> <p>該地段有關分段每年應付之地租為92港元。</p>	該物業由 貴集團佔用作銀行業務用途。	20,000,000港元	22,000,000港元

附註：該物業之登記業主為 貴公司之全資附屬公司大新銀行。



物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零三年	於二零零四年
			十二月三十一日 現況下之資本值	三月三十一日 現況下之資本值
2. 香港 西灣河 筲箕灣道 57-87號及 太安街15號 太安樓 地下 G8號 舖及1樓6號 車位  筲箕灣內地 段 738號 A 段餘段及筲 箕灣內地段 738號餘段 2,094份之 2 份。	該物業包括一幢約 於一九六八年落成 樓高29層之綜合大 廈之地下一個舖位 及1樓之一個露天車 位。  該舖位之實用面積 約為 850平方呎 (78.97平方米)。  該物業根據換地規 約持有，由一九零 六年十二月二十四 日起，為期75年， 已續期75年。	該物業由 貴集 團佔用作銀行業 務用途。	8,300,000港元	9,000,000港元
	該物業每年應付之 地租為936港元。			

## 附註：

- (1) 該物業之登記業主為 貴公司之全資附屬公司大新銀行。
- (2) 該物業受建築事務監督根據建築物條例第26條發出編號D0011/HK/01之命令所規限，以日期為二零零一年七月十八日之備忘錄編號8455303號登記。該命令要求太安樓之業主修葺該樓宇之外部及公共地方。該命令對吾等之估值並無重大影響， 貴公司亦已確認現正遵從該命令。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零三年 十二月三十一日 現況下之資本值	於二零零四年 三月三十一日 現況下之資本值
3. 香港 灣仔 美華大廈 莊士敦道 164號 地下及 莊士敦道 164號 及166號 1樓  海旁地段 119號餘段 106份之3 份。	該物業包括一幢約於一九六三年落成樓高14層之綜合大廈之地下一個舖位及1樓兩個單位。  該物業之實用面積約為如下：  地下： 547平方呎 (50.82平方米)  一樓： 887平方呎 (82.41平方米)  該物業根據政府租契持有，由一八五五年五月十五日起，為期999年。  海旁地段119號每年應付之地租為206.58港元。	該物業由 貴集團佔用作銀行業務用途。	11,000,000港元	13,000,000港元
附註：該物業之登記業主為 貴公司之全資附屬公司大新銀行。				
4. 香港 德輔道中 19號 環球大廈 地下A號舖  內地段 8432號 123,000份 之1,866份。	該物業包括一幢約於一九八一年落成樓高28層之商業大廈之地下一個街角舖位。  該物業之實用面積約為3,150平方呎 (292.64平方米)  該物業根據批地規約持有，由一九七八年四月十五日起，為期75年，可續期75年。  內地段8432號每年應付之地租為1,000港元。	該物業由 貴集團佔用作銀行業務用途。	150,000,000港元	175,000,000港元
附註：該物業之登記業主為 貴公司之全資附屬公司大新銀行。				

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零三年 十二月三十一日 現況下之資本值	於二零零四年 三月三十一日 現況下之資本值
5. 九龍 尖沙咀 彌敦道 66-70號 金冠大廈 地下E及 F號舖  九龍內地段 6824號 及 6726號餘段 155份之2 份。	<p>該物業包括一幢約於一九六四年落成樓高17層之綜合大廈之地下兩個舖位。</p> <p>該物業之實用面積約為1,580平方呎(146.79平方米)。</p> <p>該物業根據兩份重批規約持有，由一八八九年六月二十四日起，為期150年。</p> <p>該物業每年應付之地租為18港元。</p>	該物業由 貴集團佔用作銀行業務用途。	36,500,000港元	42,000,000港元

## 附註：

- (1) 該物業之登記業主為 貴公司之全資附屬公司大新銀行。
- (2) 該物業每年須付予政府補地價分期458港元，直至二零三八年六月止。
- (3) 該物業受建築事務監督根據建築物條例第28(3)條發出編號DRZ/U17/0002/03之命令所規限，以日期為二零零四年二月十三日之備忘錄編號9190710號登記。該命令要求金冠大廈之業主修葺及更新該樓宇之損壞公共渠管。該命令對吾等之估值並無重大影響， 貴公司亦已確認現正遵從該命令。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零三年	於二零零四年
			十二月三十一日 現況下之資本值	三月三十一日 現況下之資本值
6. 九龍 旺角 彌敦道 561號及 咸美頓街 22號 地下及1樓  九龍內地段 2083號16份 之4份。	<p>該物業包括一幢約於一九五八年落成樓高8層之綜合大廈之地下兩個舖位及1樓之兩個單位。</p> <p>該物業之實用面積約為如下：</p> <p>地下： 1,226平方呎 (113.90平方米)</p> <p>連一個天井： 40平方呎 (3.72平方米)</p> <p>1樓： 1,602平方呎 (148.83平方米)</p> <p>連一個平台： 173平方呎 (16.07平方米)</p> <p>該物業根據政府租契持有，由一九二一年十二月二十八日起，為期75年，已續期75年。</p> <p>該物業每年應付之地租為73,564港元。</p>	該物業地下及1樓前部由貴集團佔用作銀行業務用途，該物業其餘部份現時空置。總空置面積約為1,256平方呎(116.69平方米)。	27,000,000港元	30,000,000港元

## 附註：

- (1) 該物業之登記業主為 貴公司之全資附屬公司大新銀行。
- (2) 該物業受建築事務監督根據建築物條例第26A(1)條及28(3)條發出編號INVO 29/K/97/P2之命令所規限，以日期為一九九七年三月四日之備忘錄編號7009606號登記。該命令要求彌敦道561號及咸美頓街22號樓宇之業主委任認可人士，就該樓宇之公共地方、公共渠管及外部之毀壞／損壞程度及位置，進行勘查及作報告，並就勘查所發現之毀壞／損壞提交修補工程之建議。 貴公司確認政府委任之承建商已代該樓宇之業主進行該命令規定之工程， 貴公司現正等待其應佔費用之通知。該命令對吾等之估值並無重大影響。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零三年 十二月三十一日 現況下之資本值	於二零零四年 三月三十一日 現況下之資本值
7. 九龍 土瓜灣 土瓜灣道 237A號 益豐大廈 B座地下 109及120號 舖  九龍海旁地 段73號A段 餘段7,432 份之52份。	<p>該物業包括一幢約於一九七二年落成樓高15層之綜合大廈之地下兩個舖位。</p> <p>該物業之實用面積約為957平方呎(88.91平方米)，連一個約40平方呎(3.72平方米)之天井。</p> <p>該物業根據政府租契持有，由一九零二年四月七日起，為期75年，已續期75年。</p> <p>該物業每年應付之地租為1,818港元。</p>	該物業由貴集團佔用作銀行業務用途。	6,200,000港元	6,500,000港元

附註：該物業之登記業主為 貴公司之全資附屬公司大新銀行。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零三年 十二月三十一日 現況下之資本值	於二零零四年 三月三十一日 現況下之資本值
8. 九龍 新蒲崗 彩虹道10號 地下連天井 及舖位外牆	該物業包括一幢約 於一九六四年落成 樓高6層之綜合大廈 之地下一個舖位。  該物業之實用面積 約為 734平方呎 (68.19平方米)，連 一個約 22平方呎 (2.04平方米)之天 井。  該物業根據賣地規 約持有，由一八九 八年七月一日起， 為期99年(減最後三 日)，該租期已法定 續期至二零四七年 六月三十日。  該物業每年應付之 地租為當時應課差 餉租值之3%。	該物業由 貴集 團佔用作銀行業 務用途。	4,000,000港元	4,000,000港元
新九龍內地 段 4640號 A 段 16份之 3 份。				

## 附註：

- (1) 該物業之登記業主為 貴公司之全資附屬公司大新銀行。
- (2) 該物業受建築事務監督根據建築物條例第26條發出編號D10019/K/00/BZ/TC之命令所規限，以日期為二零零三年十二月十九日之備忘錄編號9119170號登記。該命令要求彩虹道8號及10號樓宇之業主對該樓宇之公共地方及外部進行修葺工程。該命令對吾等之估值並無重大影響， 貴公司亦已確認現正遵從該命令。
- (3) 該物業受建築事務監督根據建築物條例第28(3)條發出編號DR 02403/K/03/TCW/TC之命令所規限，以日期為二零零三年十二月十九日之備忘錄編號9119185號登記。該命令要求彩虹道8號及10號樓宇之業主修葺及更新損壞之公共渠管。該命令對吾等之估值並無重大影響， 貴公司亦已確認現正遵從該命令。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零三年 十二月三十一日 現況下之資本值	於二零零四年 三月三十一日 現況下之資本值
9. 九龍 觀塘 物華街49號 華安大樓 地下（4號 舖）及1樓 （C座）  觀塘內地段 406號 54份 之2份。	<p>該物業包括一幢約於一九六五年落成樓高9層之綜合大廈之下一個舖位及1樓之一個單位。</p> <p>該物業之實用面積約為如下：</p> <p>地下： 526平方呎 (48.87平方米)</p> <p>連一個天井： 153平方呎 (14.21平方米)</p> <p>1樓： 331平方呎 (30.75平方米)</p> <p>該物業根據賣地規約持有，由一八九八年七月一日起，為期99年（減最後三日），該租期已法定續期至二零四七年六月三十日。</p> <p>該物業每年應付之地租為當時應課差餉租值之3%。</p>	該物業由 貴集團佔用作銀行業務用途。	16,000,000港元	18,000,000港元

附註：該物業之登記業主為 貴公司之全資附屬公司大新銀行。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零三年 十二月三十一日 現況下之資本值	於二零零四年 三月三十一日 現況下之資本值
10. 九龍 紅磡 船澳街 4-6號 德裕閣 地下A舖	該物業包括一幢約 於一九九零年落成 樓高14層之綜合大 廈之地下一個舖 位。	該物業由 貴集 團佔用作銀行業 務用途。	6,000,000港元	6,200,000港元
紅磡內地段 421號及426 號 267份之 40份。	該物業之實用面積 約為 746平方呎 (69.31平方米)。	該物業根據重批條 件及政府租契持 有，各自由一八八 七年五月九日起， 為期150年。		
	紅磡內地段421號及 426號每年應付之地 租總額為92港元。			

附註：該物業之登記業主為 貴公司之全資附屬公司大新銀行。



物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零三年	於二零零四年
			十二月三十一日 現況下之資本值	三月三十一日 現況下之資本值
11. 九龍旺角彌敦道691-697號永如大廈彌敦道695、695A及697號地庫全層，彌敦道697號地下，彌敦道695、695A及697號天台及外牆	該物業包括一幢約於一九六八年落成樓高18層之綜合大廈之地庫、地下一個舖位及部份天台及外牆。  該物業之實用面積約為如下：  地庫： 2,665平方呎 (247.59平方米)  地下： 1,328平方呎 (123.38平方米)	該物業由 貴集團佔用作銀行業務用途。	45,000,000港元	51,500,000港元
九龍內地段2260號及2262號餘段60份之6份。	天井： 107平方呎 (9.94平方米)  天台： 2,120平方呎 (196.95平方米)			
	該物業根據兩份政府租契持有，各自由一九一零年二月十八日起，為期75年，已續期75年。  該物業每年應付之地租為 27,540港元。			

## 附註：

1. 該物業之登記業主為 貴公司之全資附屬公司大新銀行。
2. 該物業受建築事務監督根據建築物條例第28(3)條發出編號DR03041/K/03/TCW/TF之命令所規限，以日期為二零零四年二月五日之備忘錄編號9173248號登記。該命令要求彌敦道695、695A及697號樓宇之業主修葺及更新損壞之公共渠管。該命令對吾等之估值並無重大影響， 貴公司亦已確認現正遵從該命令。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零三年 十二月三十一日 現況下之資本值	於二零零四年 三月三十一日 現況下之資本值
12. 九龍 油麻地 彌敦道 335號 地庫、地下 及1樓之 辦公室	該物業包括一幢約 於一九七一年落成 並於一九九零年代 翻新之19層高商業 大廈之地庫全層及 地下以及1樓一個辦 公室單位。	該物業由 貴集 團佔用作銀行業 務用途。	40,000,000港元	45,000,000港元
九龍內地段 1352號餘段 292份之111 份。	該物業之實用面積 約為如下：  地庫： 1,670平方呎 (155.15平方米)  地下： 1,175平方呎 (109.16平方米)  天井： 40平方呎 (3.72平方米)  1樓： 1,528平方呎 (141.96平方米)  該物業根據政府租 契持有，由一九一 七年十一月二十六 日起，為期75年， 已續期75年。  該物業每年應付之 地租為 100,764港 元。			

附註：該物業之登記業主為 貴公司之全資附屬公司大新銀行。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零三年 十二月三十一日 現況下之資本值	於二零零四年 三月三十一日 現況下之資本值
13. 新界 沙田 橫壘街 1-15號 好運中心 首層9號舖	該物業包括一幢約於一九八三年落成之住宅發展項目內之商場之首層一個舖位。	該物業由 貴集團佔用作銀行業務用途。	22,000,000港元	22,000,000港元
沙田市地段 15號 83,186 份之 1,158 份。	該物業之實用面積約為 2,365平方呎 (219.71平方米)。			
	該物業根據編號 11167之新批租約持有，由一八九八年七月一日起，為期 99年 (減最後三日)，該租期已法定續期至二零四七年六月三十日。			
	該物業每年應付之地租為當時應課差餉租值之 3%。			

附註：該物業之登記業主為 貴公司之全資附屬公司大新銀行。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零三年	於二零零四年
			十二月三十一日 現況下之資本值	三月三十一日 現況下之資本值
14. 新界 元朗 元朗安寧路 59B號 同昌樓 地下2及 3號舖  元朗市地段 264號200份 之37份。	<p>該物業包括一幢約於一九七九年落成樓高14層之綜合大廈之地下兩個舖位。</p> <p>該物業之實用面積約為835平方呎(77.57平方米)，連一個約為100平方呎(9.29平方米)之天井。</p> <p>該物業根據新批租約持有，由一八九八年七月一日起，為期99年(減最後三日)，該租期已法定續期至二零四七年六月三十日。</p> <p>該物業每年應付之地租為當時應課差餉租值之3%。</p>	該物業由 貴集團佔用作銀行業務用途。	6,100,000港元	6,500,000港元

## 附註：

- (1) 該物業之登記業主為 貴公司之全資附屬公司大新銀行。
- (2) 該物業受建築事務監督根據建築物條例第28(3)條發出編號DR 00105/NT/03/TF之命令所規限，以日期為二零零三年七月二日之備忘錄編號1049917號登記。該命令要求同昌樓之業主(3樓B座及13樓B座及天台之業主除外)修葺及更新損壞之公共渠管。該命令對吾等之估值並無重大影響， 貴公司亦已確認現正遵從該命令。

## 第二類 — 貴集團於香港持有供佔用及投資之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零三年	於二零零四年
			十二月三十一日 現況下之資本值	三月三十一日 現況下之資本值
15. 香港 北角 英皇道 510號 港運城 港運大廈 17樓1、6、 7、8、9及 10號單位， 18至20樓 1-10號單位  內地段8849 號 62,411份 之1,981份。	<p>該物業包括一幢約於一九九七年落成樓高27層之辦公室大廈之17樓6個辦公室單位及18、19及20樓全層。</p> <p>該物業之總建築面積約為77,228平方呎（7,174.72平方米）。</p> <p>該物業根據換地規約持有，年期由一九九五年六月二十二日起，至二零四七年六月三十日屆滿。</p> <p>該物業每年應付之地租為當時應課差餉租值之3%。</p>	<p>17樓1號單位部份、19樓全層及20樓部份由貴集團佔用作辦公室用途。</p> <p>17樓6號單位部份附有租約，租期由二零零四年五月一日起，為期3年，每月租金18,176.40港元，不包括差餉及服務費。有權按當時公開市場租金再續期3年。</p> <p>17樓之部份建築面積約2,256平方呎（209.59平方米）將由貴集團租予大新保險服務，由二零零四年七月一日起，為期3年，每月租金20,304港元，不包括管理費、差餉、電費、服務費及空調費。</p> <p>17樓之其餘部份現時空置，該部份之面積約為7,878平方呎（731.89平方米）。</p> <p>18樓附有租約，租期由二零零三年三月一日起，為期3年，每月租金199,234港元，不包括差餉及服務費。</p>	170,756,000港元 (見附註2)	195,000,000港元

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零三年 十二月三十一日 現況下之資本值	於二零零四年 三月三十一日 現況下之資本值
		<p>20樓之部份建築面積約9,936平方呎（923.08平方米）由貴集團租予大新保險服務，由二零零四年一月一日起，為期3年，每月租金64,728港元，不包括管理費、差餉、電費、服務費及空調費。在該9,936平方呎（923.08平方米）之面積中，3,690平方呎（342.81平方米）由大新保險服務及大新銀行共用。</p>		
		<p>20樓之另一部份建築面積約1,438平方呎（133.59平方米）由貴集團租予大新保險代理，由二零零四年一月一日起，為期3年，每月租金11,504港元，不包括管理費、差餉、電費、服務費及空調費。</p>		

## 附註：

- (1) 該物業之登記業主為貴公司之全資附屬公司大新銀行。
- (2) 該價值乃根據於二零零三年十二月三十一日17樓、18樓、19樓及20樓之1-10號單位估值185,000,000港元按比例計算。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零三年	於二零零四年
			十二月三十一日 現況下之資本值	三月三十一日 現況下之資本值
16. 香港 銅鑼灣 軒尼詩道 482號 泰港大廈 地下「AA」 部份及地庫 A室  內地段 3582號 120份之 6份。	<p>該物業包括一幢約於一九六六年落成樓高21層之綜合大廈之地下一個街角舖位及地庫一個單位。</p> <p>該物業之實用面積約為如下：</p> <p>地下： 1,420平方呎 (131.92平方米)</p> <p>地庫： 1,928平方呎 (179.12平方米)</p> <p>該物業根據政府租契持有，由一八六二年六月二十五日起，為期999年。</p> <p>內地段3582號每年應付之地租為104港元。</p>	<p>地下實用面積約1,000平方呎(92.9平方米)之部份附有租約，租期由二零零二年九月一日起，為期3年，每月租金260,000港元，不包括差餉及服務費。除此之外，該物業其餘部份由貴集團佔用作銀行業務用途。</p>	77,000,000港元	90,000,000港元

## 附註：

- (1) 該物業之登記業主為 貴公司之全資附屬公司大新銀行。
- (2) 該物業受以日期為二零零二年十二月二十七日之備忘錄編號8852474號登記之備忘錄所規限。該備忘錄通告任何處置該物業之人士，該物業有關修葺的費用60,000港元尚未清償。該備忘錄對吾等之估值並無重大影響， 貴公司亦已確認現正遵從該備忘錄。
- (3) 吾等上述之估值並無考慮該物業分細之存在。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零三年	於二零零四年
			十二月三十一日 現況下之資本值	三月三十一日 現況下之資本值
17. 香港 天后 英皇道2-4A 號及天后廟 道3號 鴻安大廈 地下D號 舖，1樓A 室，主要天 台及西南外 牆 內地段2615 號90份之6 份。	<p>該物業包括一幢約於一九七一年落成樓高21層之綜合大廈之地下一個街角舖位、1樓一個單位、主要天台及外牆一部份。</p> <p>該物業之實用面積約為如下：</p> <p>地下： 1,190平方呎 (110.55平方米)</p> <p>1樓： 3,850平方呎 (357.68平方米)</p> <p>主要 天台： 1,267平方呎 (117.71平方米)</p> <p>該物業根據政府租契持有，由一九二六年十月九日起，為期75年，已續期75年。</p> <p>該物業每年應付之地租為71,820港元。</p>	<p>該物業(不包括1樓部分)由貴集團佔用作銀行業務用途。</p> <p>1樓部份實用面積約2,795平方呎(259.66平方米)</p> <p>附有租約，租期由二零零三年七月十九日起，為期3年，每月租金36,500港元，不包括地租、差餉及管理費。</p>	22,300,000港元	22,300,000港元

## 附註：

- (1) 地下D號舖及1樓A座之登記業主為貴公司之全資附屬公司大新銀行，主要天台及西南外牆之登記業主則為貴公司之間接全資附屬公司Dah Sing Properties Limited。
- (2) 吾等獲貴集團知會，建築事務監督根據建築物條例第24(1)條發出日期為二零零四年一月九日之命令(編號CWP/S1/94002/04/HK)，要求西南外牆之業主拆除面對天后廟道及英皇道交界2樓至15樓外牆上附有之一個金屬架，並修復該樓宇受影響之部份。該命令對吾等之估值並無重大影響，貴公司亦已確認現正遵從該命令。



物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零三年	於二零零四年
			十二月三十一日 現況下之資本值	三月三十一日 現況下之資本值
18. 九龍 油麻地 文匯街26 及28號 文景樓 地下26及 28號室  九龍內地段 8279號A段 2分段餘段 448份之 2份。	<p>該物業包括一幢約於一九六七年落成樓高19層之綜合大廈之地下兩個舖位。</p> <p>該物業之實用面積約為1,152平方呎(107.02平方米)。</p> <p>該物業根據換地規約持有，由一八九九年九月十八日起，為期75年，已續期75年。</p> <p>該物業每年應付之地租為756港元。</p>	<p>該物業附有三份租約，最遲的一份於二零零五年八月三十一日屆滿，每月租金總額23,090港元。</p> <p>兩份租約的租金包括差餉及管理費，而其餘一份的租金則不包括差餉及管理費。</p>	3,900,000港元	3,900,000港元

附註：該物業之登記業主為 貴公司之全資附屬公司大新銀行。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零三年 十二月三十一日 現況下之資本值	於二零零四年 三月三十一日 現況下之資本值
19. 九龍荔枝角青山道444-450號康利大廈地下A及B號舖  新九龍內地段1183號A及C段餘段，新九龍內地段1182號餘段及新九龍內地段1182號A段餘段90份之10份。	<p>該物業包括一幢約於一九八零年落成樓高23層之綜合大廈之地下兩個舖位。</p> <p>該物業之實用面積約為1,719平方呎（159.70平方米），連一個約30平方呎（2.79平方米）之天井。</p> <p>該物業根據兩份政府租契持有，各自由一八九八年七月一日起，為期75年，並已續期24年（減最後三日），該租期已法定續期至二零四七年六月三十日。</p> <p>該物業每年應付之地租為當時應課差餉租值之3%。</p>	<p>該物業現時空置。</p>	<p>7,700,000港元</p>	<p>7,700,000港元</p>

附註：該物業之登記業主為 貴公司之全資附屬公司大新銀行。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零三年	於二零零四年
			十二月三十一日 現況下之資本值	三月三十一日 現況下之資本值
20. 九龍 深水埗 青山道 193A號 永業大廈 地下(包括 天井)連閣 樓(包括高 達閣樓天花 之外牆)  新九龍內地 段 2863號 B 段及餘段 320份之200 份。	<p>該物業包括一幢約於一九八二年落成樓高6層(不包括閣樓)之綜合大廈之整個地下及閣樓。</p> <p>該物業之實用面積約為如下：</p> <p>地下： 2,150平方呎 (199.74平方米)</p> <p>天井： 72平方呎 (6.69平方米)</p> <p>閣樓： 1,937平方呎 (179.95平方米)</p> <p>該物業根據政府租契持有，由一八九八年七月一日起，為期75年，並已續期24年(減最後三日)，該租期已法定續期至二零四七年六月三十日。</p> <p>該物業每年應付之地租為當時應課差餉租值之3%。</p>	<p>該物業附有租約，租期由二零零一年三月八日起，至二零零四年六月七日屆滿，每月租金45,000港元，不包括差餉及管理費。</p> <p>雙方已同意進一步續租，租約由二零零四年六月八日起，為期兩年，租金為每月46,800港元，不包括管理費及差餉。然而，正式租賃協議尚未簽訂。</p>	11,000,000港元	11,000,000港元

附註：該物業之登記業主為 貴公司之全資附屬公司大新銀行。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零三年	於二零零四年
			十二月三十一日 現況下之資本值	三月三十一日 現況下之資本值
21. 九龍 牛頭角 牛頭角道 301及303號 及聯安街 1、3、5及 7號地下  觀塘內地段 102號 50份 之6份。	<p>該物業包括一幢約於一九六二年落成樓高8層之綜合大廈之地下一個舖位。該物業內建有一個閣樓。</p> <p>該物業之實用面積約為如下：</p> <p>地下： 4,182平方呎 (388.52平方米)</p> <p>天井： 347平方呎 (32.24平方米)</p> <p>該物業根據賣地條件持有，由一九五五年七月一日起，為期21年，並已續期21年（減最後三日），該租期已法定續期至二零四七年六月三十日。</p> <p>該物業每年應付之地租為當時應課差餉租值之3%。</p>	該物業部份附有三份租約，最遲的一份於二零零六年五月十八日屆滿，每月租金總額100,500港元，大部份不包括差餉及管理費，該物業其餘部份由貴集團佔用作銀行業務用途。	20,000,000港元	21,000,000港元

## 附註：

- (1) 該物業之登記業主為 貴公司之全資附屬公司大新銀行。
- (2) 吾等獲 貴集團知會，建築事務監督根據建築物條例第24(1)條發出日期為二零零四年四月三十日之命令（編號UBZ/U06/0010/03），要求該物業之業主拆除側面及前面外牆上附有之建築物，並修復該樓宇受影響之部份。該命令對吾等之估值並無重大影響， 貴公司亦已確認現正遵從該命令。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零三年 十二月三十一日 現況下之資本值	於二零零四年 三月三十一日 現況下之資本值
22. 九龍 尖沙咀東部 麼地道75號 南洋中心 地下高層 5、6、7及 8號單位 九龍內地段 10549號 26,000份 之173份。	<p>該物業包括一幢約於一九八二年落成樓高15層(不包括停車場樓層)之商業大廈之地下高層四個商場舖位。</p> <p>該物業之實用面積約為1,180平方呎(109.62平方米)。</p> <p>該物業根據賣地規約持有，由一九七七年十月十四日起，為期75年，可續期75年。</p> <p>九龍內地段10549號每年應付之地租為1,000港元。</p>	該物業現時空置。	4,700,000港元	4,800,000港元

附註：該物業之登記業主為 貴公司之全資附屬公司大新銀行。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零三年	於二零零四年
			十二月三十一日 現況下之資本值	三月三十一日 現況下之資本值
23. 九龍深水埗長沙灣道140-142號大新大廈長沙灣道142號地下包括閣樓及長沙灣道140-142號外牆	<p>該物業包括一幢約於一九七九年落成樓高6層(不包括閣樓)之綜合大廈之地下一個舖位連其從屬之閣樓及外牆。</p> <p>該物業之實用面積約為如下：</p> <p>地下： 1,030平方呎 (95.69平方米)</p> <p>閣樓： 813平方呎 (75.53平方米)</p> <p>天井： 42平方呎 (3.90平方米)</p> <p>該物業根據政府租契持有，由一八九八年七月一日起，為期75年，並已續期24年(減最後三日)，該租期已法定續期至二零四七年六月三十日。</p> <p>該物業每年應付之地租為當時應課差餉租值之3%。</p>	該物業附有租約，租期由二零零三年三月十三日起，為期兩年另兩個月，每月租金85,000港元，不包括差餉及管理費，可選擇按公開市場租金續約兩年。	14,500,000港元	16,000,000港元

附註：該物業之登記業主為 貴公司之全資附屬公司大新銀行。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零三年	於二零零四年
			十二月三十一日 現況下之資本值	三月三十一日 現況下之資本值
24. 新界 荃灣 大河道 10-16及 20號及 安榮街 7-11號 登發大廈 地下5及 6A號舖及 上述商舖 外牆(高達 1樓之簷蓬)  荃灣市地段 206號 256份 之6份。	<p>該物業包括一幢約於一九七四年落成樓高24層之綜合大廈之地下兩個舖位。</p> <p>該物業之實用面積約為1,090平方呎(101.26平方米)。</p> <p>該物業根據編號4970之新批租約持有，由一八九八年七月一日起，為期99年(減最後三日)，該租期已法定續期至二零四七年六月三十日。</p> <p>該物業每年應付之地租為當時應課差餉租值之3%。</p>	實用面積約490平方呎(45.52平方米)之部份附有租約，租期由二零零二年七月十六日起，為期2年，每月租金100,000港元，不包括差餉及管理費。除此之外，該物業其餘部份由貴集團佔用作銀行業務用途。	38,000,000港元	48,000,000港元

## 附註：

- (1) 該物業之登記業主為 貴公司之全資附屬公司大新銀行。
- (2) 吾等上述之估值並無考慮該物業分細之存在。

## 第三類－ 貴集團於中國持有供佔用及投資之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零三年 十二月三十一日 現況下之資本值	於二零零四年 三月三十一日 現況下之資本值
25. 中國 廣東省 深圳 羅湖 人民南路 發展中心 大廈 15樓1504室	<p>該物業包括一幢約於一九九二年落成樓高43層之商業大廈之15樓一個辦公室單位。</p> <p>該物業之建築面積約為2,720平方呎(252.7平方米)。</p> <p>已獲授該物業之土地使用權，由一九九二年一月十六日起，為期50年。</p>	<p>該物業由 貴集團佔用作辦公室用途。該物業面積約1,420平方呎(132平方米)之部份將由 貴集團租予大新人壽，由二零零四年七月一日起，為期3年，每月租金4,800港元，不包括管理費、電費、服務費、空調費、電話費及物業稅。</p>	1,400,000港元	1,400,000港元

## 附註：

- (1) 根據日期為一九九四年十二月十五日之深房地字第0209740號房地產權證，該物業之業主為 貴公司之間接全資附屬公司域寶投資有限公司(「域寶」)。
- (2) 貴集團中國法律顧問之意見(其中包括)述明：
  - (i) 域寶有權使用、佔用及出售該物業；
  - (ii) 該物業可於公開市場轉讓；及
  - (iii) 該物業並無任何按揭。
- (3) 根據 貴集團提供之資料及上述之法律意見，業權狀況及授出之主要批准及許可如下：

房地產權證 有



## 第四類 — 貴集團於香港租用之物業權益

物業	概況	佔用詳情	於二零零四年 三月三十一日 現況下之資本值						
26. 香港 灣仔 告士打道 108號 大新金融中心 地下B號舖及1 樓、31樓 3107-3110 室、33-37樓 全層及2樓2- 22、2-23、及 2-32至 2-43號 車位	該物業包括一幢約於一九九 一年落成樓高40層之商業大 廈之地下一個舖位、1樓一個 商業單位、31樓一個辦公室 單位、33至37樓全層辦公室 及2樓14個車位。  該物業之總可出租面積(不包 括車位)約為64,688平方呎 (6,009.7平方米)。	<p data-bbox="742 380 1016 564">該物業(不包括車位) 租予 貴集團,由二零 零三年十二月一日起, 為期6年,每月租金如 下:</p> <table border="1" data-bbox="742 605 1016 850"> <thead> <tr> <th data-bbox="742 605 790 635">租期</th> <th data-bbox="968 605 1016 635">月租</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="742 666 872 697">第1至第3年:</td> <td data-bbox="968 666 1016 737">1,066,104.80 港元</td> </tr> <tr> <td data-bbox="742 768 872 799">第4至第6年:</td> <td data-bbox="968 768 1016 840">公開 市場租金</td> </tr> </tbody> </table> <p data-bbox="742 880 1016 952">以上所有租金均不包括 差餉及服務費。</p> <p data-bbox="742 993 1016 1381">33樓之部份可出租面 積約 2,826平方呎 (262.54平方米)由 貴 集團分租予大新保險服 務,由二零零四年一月 一日起,為期3年,每 月租金38,438港元,不 包括管理費、政府差 餉、電費、服務費及空 調費。</p> <p data-bbox="742 1422 1016 1606">貴集團獲車位之使用許 可權,由二零零三年十 二月一日起,為期6 年,每月使用費總額為 50,400港元。</p> <p data-bbox="742 1647 1016 1751">除已分租之部份外,該 物業由 貴集團佔用作 銀行業務及停車用途。</p>	租期	月租	第1至第3年:	1,066,104.80 港元	第4至第6年:	公開 市場租金	無商業價值
租期	月租								
第1至第3年:	1,066,104.80 港元								
第4至第6年:	公開 市場租金								

於二零零四年  
三月三十一日  
現況下之資本值

物業	概況	佔用詳情	
27. 香港 香港仔 湖北街20號 地下及閣樓	<p>該物業包括一幢約於一九六六年落成樓高7層(包括閣樓)之綜合大廈之地下及閣樓。</p> <p>該物業之實用面積約為如下：</p> <p>地下：                  870平方呎                                   (80.83平方米)</p> <p>閣樓：                  608平方呎                                   (56.49平方米)</p>	<p>該物業租予 貴集團，由二零零三年十二月一日起，為期3年，每月租金69,000港元，不包括差餉及管理費。該租約載有租戶可按當時公開市場租金續租3年之選擇權。</p> <p>該物業由 貴集團佔用作銀行業務用途。</p>	無商業價值
28. 香港 中環 夏慤道18號 海富中心 商場1樓 10號舖	<p>該物業包括一幢約於一九八零年落成樓高3層之商場平台(其上建有兩幢寫字樓)之1樓一個舖位。</p> <p>該物業之實用面積約為1,900平方呎(176.52平方米)。</p>	<p>該物業租予 貴集團，由二零零二年八月一日起，為期4年，每月租金140,000港元，不包括差餉及管理費。該租約載有租戶可按當時公開市場租金續租3年之選擇權。</p> <p>該物業由 貴集團佔用作銀行業務用途。</p>	無商業價值

於二零零四年  
三月三十一日  
現況下之資本值

物業	概況	佔用詳情	
29. 香港 皇后大道中 85號 地下	<p>該物業包括一幢約於一九五七年落成樓高8層之商業大廈之地下一個舖位。</p> <p>該物業之實用面積約為600平方呎 (55.74平方米)。</p>	<p>該物業租予 貴集團，由二零零三年十月二十七日起，為期3年，每月租金96,000港元，不包括差餉及管理費。該租約載有租戶可按當時市場租金 (惟不少於每月96,000港元) 續租3年之選擇權。</p> <p>該物業由 貴集團佔用作銀行業務用途。</p>	無商業價值
30. 香港 上環 德輔道中 212-214號 地下A號舖	<p>該物業包括一幢約於一九八五年落成樓高22層之商業大廈之地下一個舖位。</p> <p>該物業之實用面積約為535平方呎 (49.7平方米)。</p>	<p>該物業租予 貴集團，由二零零三年六月一日起，為期3年，每月租金31,000港元，不包括差餉及管理費。</p> <p>該物業由 貴集團佔用作銀行業務用途。</p>	無商業價值

於二零零四年  
三月三十一日  
現況下之資本值

物業	概況	佔用詳情	現況下之資本值						
31. 香港 跑馬地 黃泥涌道 21-23號 浩利大廈 地下A號舖	該物業包括一幢約於一九六七年落成樓高12層之綜合大廈之地下一個舖位。  該物業之實用面積約為1,023平方呎 (95.03平方米)。	該物業租予 貴集團，由二零零二年五月一日起，為期3年，每月租金38,000港元，不包括差餉及管理費。該租約載有租戶可按當時公開市場租金續租3年之選擇權。  該物業由 貴集團佔用作銀行業務用途。	無商業價值						
32. 香港 盛泰道100號 杏花邨 杏花邨商場 中商場 地下G59號 (又稱3號 銀行舖)	該物業包括一個約於一九八六年落成之大型私人住宅屋邨之地下一個舖位。  該物業之可出租面積約為839平方呎 (77.95平方米)。	該物業租予 貴集團，由二零零零年十一月十六日起，為期6年，每月租金如下：  <table border="1" data-bbox="742 948 1019 1111"> <thead> <tr> <th data-bbox="742 948 787 979">租期</th> <th data-bbox="968 948 1013 979">月租</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="742 1009 869 1040">第1至第3年：</td> <td data-bbox="900 1009 1013 1040">58,730港元</td> </tr> <tr> <td data-bbox="742 1071 869 1101">第4至第6年：</td> <td data-bbox="900 1071 1013 1101">70,476港元</td> </tr> </tbody> </table> 以上所有租金均不包括差餉、管理費及空調費。  該物業由 貴集團佔用作銀行業務用途。	租期	月租	第1至第3年：	58,730港元	第4至第6年：	70,476港元	無商業價值
租期	月租								
第1至第3年：	58,730港元								
第4至第6年：	70,476港元								

於二零零四年  
三月三十一日  
現況下之資本值

物業	概況	佔用詳情	
33. 香港 鰂魚涌 英皇道963號 地下	<p>該物業包括一幢約於一九六三年落成樓高9層之綜合大廈之地下一個舖位。</p> <p>該物業之實用面積約為750平方呎 (69.68平方米)。</p>	<p>該物業租予 貴集團，由二零零二年二月八日起，為期3年，每月租金31,000港元，不包括差餉、地租及管理費。</p> <p>該物業由 貴集團佔用作銀行業務用途。</p>	無商業價值
34. 香港 西環 德輔道西 410-424B號 太平洋廣場 地下15號舖	<p>該物業包括一幢約於一九九二年落成樓高26層之商業大廈之地下一個舖位。</p> <p>該物業之建築面積約為762平方呎 (70.79平方米)。</p>	<p>該物業租予 貴集團，由二零零三年八月一日起，為期3年，每月租金30,900港元，不包括差餉、地租及管理費。</p> <p>該物業由 貴集團佔用作銀行業務用途。</p>	無商業價值

於二零零四年  
三月三十一日  
現況下之資本值

物業	概況	佔用詳情	現況下之資本值
35. 九龍 尖沙咀 海防道45號 地下E及F號舖	該物業包括一幢約於一九五八年落成樓高7層之綜合大廈之地下一個舖位。  該物業之實用面積約為180平方呎 (16.72平方米)。	該物業租予 貴集團，由二零零二年七月一日起，為期3年，每月租金48,000港元，不包括差餉及管理費。該租約載有租戶可按當時公開市場租金續租3年之選擇權。  該物業由 貴集團佔用作銀行業務用途。	無商業價值
36. 九龍 九龍灣 偉業街33號 德福廣場 2樓 F5A-F6A號舖	該物業包括建於地下鐵路(九龍灣)車站上，名為德福花園之住宅發展項目之2層高商場之2樓兩個相連舖位。該物業於一九八一年落成。  該物業之可出租面積約為1,206平方呎 (112.04平方米)。	該物業租予 貴集團，由二零零三年九月十六日起，為期3年，每月租金144,720港元，不包括差餉及管理費。  該物業由 貴集團佔用作銀行業務用途。	無商業價值

於二零零四年  
三月三十一日  
現況下之資本值

物業	概況	佔用詳情	現況下之資本值						
37. 九龍 九龍灣 偉業街33號 德福花園 德福廣場一期 地下 G53A號 舖及 G96號舖 前之 MC-02號 機房位	<p>該物業包括建於地下鐵路(九龍灣)車站上，名為德福花園之住宅發展項目之2層高商場1樓之一個空位。該物業於一九八一年落成。</p> <p>該物業之實用面積約為16平方呎(1.49平方米)。</p>	<p>貴集團獲授使用該物業之許可權，由二零零三年三月十七日起，為期2年，每月使用費如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="742 533 828 570">使用期</th> <th data-bbox="869 533 1012 570">每月使用費</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="742 600 828 637">第1年：</td> <td data-bbox="890 600 1012 637">9,680港元</td> </tr> <tr> <td data-bbox="742 668 828 705">第2年：</td> <td data-bbox="879 668 1012 705">10,650港元</td> </tr> </tbody> </table> <p>以上所有使用費均不包括差餉。</p>	使用期	每月使用費	第1年：	9,680港元	第2年：	10,650港元	無商業價值
使用期	每月使用費								
第1年：	9,680港元								
第2年：	10,650港元								
38. 九龍 荔枝角 長沙灣道 833號 長沙灣廣場 第一座 9樓909-910室	<p>該物業包括一幢約於一九八九年落成樓高14層(包括地庫)之商業大廈之9樓兩個辦公室單位。</p> <p>該物業之實用面積約為4,400平方呎(408.77平方米)。</p>	<p>該物業租予 貴集團，由二零零一年十二月一日起，為期3年，每月租金59,850港元，不包括差餉、地租、管理費及空調費。該租約載有租戶可按當時公開市場租金續租3年之選擇權。</p> <p>該物業由 貴集團佔用作辦公室用途。</p>	無商業價值						

於二零零四年  
三月三十一日  
現況下之資本值

物業	概況	佔用詳情	現況下之資本值								
39. 新界 葵涌 葵義路2-20號 新葵芳花園 C座地下 銀行櫃位	該物業包括一座其上建有5幢多層住宅大廈之3層高商業、停車場、巴士總站及遊憩平台之平台層一個單位。該物業約於一九八三年落成。  該物業之建築面積約為372平方呎 (34.56平方米)。	貴集團獲授使用該物業之許可權，由二零零一年四月一日起，為期3年，每月使用費15,730港元。 貴集團已重續該使用許可權，由二零零四年四月一日起，為期2年，每月使用費20,000港元。  該物業由 貴集團佔用作銀行業務用途。	無商業價值								
40. 新界 荃灣 蕙荃路 22-66號 綠楊坊 平台P8號舖	該物業包括一座其上建有17幢住宅大廈之3層高商業平台之平台層一個舖位。該發展項目約於一九八三年落成。  該物業之可出租面積約為718平方呎 (66.70平方米)。	該物業租予 貴集團，由二零零二年十月一日起，為期3年，每月租金如下：  <table border="1" data-bbox="742 989 1020 1226"> <thead> <tr> <th data-bbox="742 989 797 1022">租期</th> <th data-bbox="957 989 1020 1022">月租</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="742 1054 834 1087">第1年：</td> <td data-bbox="875 1054 1020 1087">53,830港元</td> </tr> <tr> <td data-bbox="742 1120 834 1152">第2年：</td> <td data-bbox="875 1120 1020 1152">56,520港元</td> </tr> <tr> <td data-bbox="742 1185 834 1218">第3年：</td> <td data-bbox="875 1185 1020 1218">59,340港元</td> </tr> </tbody> </table> 以上所有租金均不包括差餉及管理費。  該物業由 貴集團佔用作銀行業務用途。	租期	月租	第1年：	53,830港元	第2年：	56,520港元	第3年：	59,340港元	無商業價值
租期	月租										
第1年：	53,830港元										
第2年：	56,520港元										
第3年：	59,340港元										



於二零零四年  
三月三十一日  
現況下之資本值

物業	概況	佔用詳情	無商業價值
41. 新界 青衣 青敬路33號 青衣城 3樓316號舖	<p>該物業包括一座其上建有12幢多層住宅大廈之7層高商業、停車場及休憩平台之3樓一個舖位。該物業約於一九九八年落成。</p> <p>該物業之可出租面積約為1,138平方呎（105.72平方米）。</p>	<p>該物業租予 貴集團，由二零零二年三月一日起，為期3年，每月租金91,040港元，不包括差餉及管理費。</p> <p>該物業由 貴集團佔用作銀行業務用途。</p>	無商業價值
42. 新界 屯門 屯盛街1號及 屯順街1號 屯門市廣場 一期吉之島 百貨公司 UG-A層 223號舖	<p>該物業包括位於一個名為屯門市廣場之住宅發展項目4層高商場內之百貨公司之地面高層一個單位。該物業約於一九八七年落成。</p> <p>該物業之實用面積約為100平方呎（9.29平方米）。</p>	<p>該物業租予 貴集團，由二零零二年十一月一日起，為期2年，每月租金13,500港元，不包括差餉及管理費。</p> <p>該物業由 貴集團佔用作為營業與服務中心。</p>	無商業價值
43. 新界 屯門 屯隆街3號 屯門市廣場 二期 地面高層 16號舖	<p>該物業包括一座其上建有2幢住宅大廈之4層高商業平台之地下高層一個舖位。該發展項目約於一九八八年落成。</p> <p>該物業之建築面積約為597平方呎（55.46平方米）。</p>	<p>該物業租予 貴集團，由二零零三年十月一日起，為期2年，每月租金45,600港元，不包括差餉、地租、管理費及空調費。</p> <p>該物業由 貴集團佔用作銀行業務用途。</p>	無商業價值

於二零零四年  
三月三十一日  
現況下之資本值

物業	概況	佔用詳情	現況下之資本值
44. 新界 屯門 湖翠路 168-236號 海翠花園 海翠商場 124號舖	該物業包括一個建於輕便鐵路總站上之住宅發展項目之商場內一個舖位。該發展項目約於一九八八年落成。  該物業之建築面積約為1,615平方呎 (150.04平方米)。	該物業租予 貴集團，由二零零三年七月十九日起，為期2年，每月租金78,900港元，不包括差餉及管理費。  該物業由 貴集團佔用作銀行業務用途。	無商業價值
45. 新界 屯門 良運街3號 建生邨 商場111A號舖	該物業包括一個名為建生邨之公共屋邨內之3層高商場地面之一個空位。該物業約於一九八九年落成。  該物業之實用面積約為65平方呎 (6.04平方米)。	該物業租予 貴集團，由二零零四年三月一日起，為期3年，每月租金6,300港元，不包括差餉。  該物業由 貴集團之自動櫃員機佔用。	無商業價值
46. 新界 屯門 石排頭徑1號 卓爾居商場 地下中庭1號角 自動櫃員機位	該物業包括一座其上建有6幢多層住宅大廈之6層高商業、停車場及遊憩綜合建築物地面之一個空位。該物業約於一九九八年落成。  該物業之實用面積約為15平方呎 (1.39平方米)。	貴集團獲授使用該物業之許可權，由二零零二年七月一日起，為期2年，每月使用費1,500港元，不包括差餉及管理費。  該物業由 貴集團之自動櫃員機佔用。	無商業價值

於二零零四年  
三月三十一日  
現況下之資本值

物業	概況	佔用詳情							
47. 新界 元朗 天水圍 天華路 30-33號 頌富商場 132號舖	<p>該物業包括一幢約於二零零零年落成樓高3層之商場之1樓一個舖位。</p> <p>該物業之實用面積約為1,442平方呎(134平方米)。</p>	<p>該物業租予 貴集團，由二零零二年十一月一日起，為期6年，每月租金如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>租期</th> <th>月租</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第1至第3年：</td> <td>46,800港元</td> </tr> <tr> <td>第4至第6年：</td> <td>54,600港元</td> </tr> </tbody> </table> <p>以上所有租金均不包括差餉。</p> <p>該物業由 貴集團佔用作銀行業務用途。</p>	租期	月租	第1至第3年：	46,800港元	第4至第6年：	54,600港元	無商業價值
租期	月租								
第1至第3年：	46,800港元								
第4至第6年：	54,600港元								
48. 新界 大嶼山 東涌 東薈城 2樓248號舖	<p>該物業包括一個其上建有一幢多層辦公室大廈之4層高商業平台之2樓一個舖位。該物業約於一九九九年落成。</p> <p>該物業之建築面積約為889平方呎(82.59平方米)。</p>	<p>該物業租予 貴集團，由二零零三年十二月十八日起，為期36個月，每月租金如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>租期</th> <th>月租</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>首24個月：</td> <td>59,500港元</td> </tr> <tr> <td>其後12個月：</td> <td>65,000港元</td> </tr> </tbody> </table> <p>以上所有租金均不包括差餉及服務費。</p> <p>該物業由 貴集團佔用作銀行業務用途。</p>	租期	月租	首24個月：	59,500港元	其後12個月：	65,000港元	無商業價值
租期	月租								
首24個月：	59,500港元								
其後12個月：	65,000港元								

於二零零四年  
三月三十一日  
現況下之資本值

物業	概況	佔用詳情	現況下之資本值						
49. 新界 將軍澳 賢泰路8號 茵怡花園 7座地下 4號舖	<p>該物業包括一座其上建有7幢住宅大廈之4層高商業、停車場及遊憩平台之地下一個舖位。該發展項目名為茵怡花園，約於一九九六年落成。</p> <p>該物業之建築面積約為1,278平方呎 (118.73平方米)。</p>	<p>該物業租予 貴集團，由二零零三年一月一日起，為期3年，每月租金34,500港元，不包括差餉及管理費。該租約載有租戶可按當時市場租金續租3年之選擇權。</p> <p>該物業由 貴集團佔用作銀行業務用途。</p>	無商業價值						
50. 新界 沙田 馬鞍山 西沙路608號 馬鞍山廣場 平台2樓 287-288號舖	<p>該物業包括一座其上建有6幢住宅大廈之5層高(包括地庫)商業/停車場平台之2樓兩個舖位。該發展項目約於一九九四年落成。</p> <p>該物業之建築面積約為778平方呎 (72.28平方米)。</p>	<p>該物業租予 貴集團，由二零零一年五月一日起，為期3年，每月租金如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>租期</th> <th>月租</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第1至第2年：</td> <td>105,000 港元</td> </tr> <tr> <td>第3年：</td> <td>120,750 港元</td> </tr> </tbody> </table> <p>以上所有租金均不包括差餉、地租及管理費。</p> <p>貴集團已將該租約續期，由二零零四年五月一日起，為期2年，每月租金128,000港元，不包括差餉、地租及管理費。</p> <p>該物業由 貴集團佔用作銀行業務用途。</p>	租期	月租	第1至第2年：	105,000 港元	第3年：	120,750 港元	無商業價值
租期	月租								
第1至第2年：	105,000 港元								
第3年：	120,750 港元								

於二零零四年  
三月三十一日  
現況下之資本值

物業	概況	佔用詳情	現況下之資本值
51. 新界 大埔 安邦路 大埔超級城 A區 首層 012d號舖	<p>該物業包括一座其上建有3幢住宅大廈之2層高商業平台之首層一個舖位。該物業約於一九八五年落成。</p> <p>該物業之實用面積約為655平方呎 (60.85平方米)。</p>	<p>該物業租予 貴集團，由二零零三年六月二十九日起，為期2年，每月租金32,000港元，不包括差餉、管理費及空調費。</p> <p>該物業由 貴集團佔用作銀行業務用途。</p>	無商業價值
52. 新界 粉嶺 華明路21號 華明商場 201號舖 及3號單位	<p>該物業包括一個名為華明邨之公共屋邨內之2層高商場之第2層一個舖位及第1層一個空位。該物業約於一九九零年落成。</p> <p>該物業之實用面積約為2,820平方呎 (261.99平方米)。</p>	<p>該物業租予 貴集團，由二零零一年五月一日起，為期3年，每月租金100,000港元，不包括差餉。</p> <p>貴集團已將該租約續期，由二零零四年五月一日起，為期3年，每月租金81,000港元，不包括差餉。</p> <p>該物業由 貴集團佔用作銀行業務及自動櫃員機用途。</p>	無商業價值

## 第五類－ 貴集團於中國租用之物業權益

			於二零零四年 三月三十一日 現況下之資本值
物業	概況	佔用詳情	
53. 中國 廣東省 深圳 羅湖 人民南路 2055號 熙龍大廈 首層之舖位	該物業包括一幢約於一九八四年落成樓高23層之綜合大廈之首層一個舖位。  該物業之建築面積約為2,152平方呎 (200平方米)。	該物業租予 貴集團，由二零零三年十一月十一日起，為期6年，每月租金如下：  <b>租期</b> <b>月租</b>  第1至第3年： 人民幣 110,000元  第4至第6年： 人民幣 118,800元  該物業由 貴集團佔用作銀行業務用途。	無商業價值

## 第六類－ 貴集團將於香港訂約租用之物業權益

54. 九龍 荔枝角 美孚新邨 荔灣道 10-16號及 萬事達廣場 1-11號、 15-17號 1樓N95號舖 C部份	該物業包括一座其上建有12幢住宅大廈之5層高商業及停車場平台之1樓一個舖位。該物業約於一九七七年落成。  該物業之建築面積約為800平方呎 (74.32平方米)。	該物業租予 貴集團，由二零零四年四月三十日起，為期3年，每月租金50,000港元，不包括差餉、管理費及所有其他開支及費用。該租約載有租戶可按當時公開市場租金續租3年之選擇權。  該物業由 貴集團佔用作銀行業務用途。	無商業價值
--	---	---	-------