

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出重大變動。閱讀本網上預覽資料集時，必須一併細閱網上預覽資料集首頁上「警告」一節。

附錄四

物業估值報告

威格斯資產評估顧問有限公司
國際資產評估顧問

香港
九龍
觀塘道398號
嘉域大廈10樓



敬啟者：

吾等根據閣下指示，對小肥羊集團有限公司（「貴公司」）或其附屬公司（統稱「貴集團」）所持有的物業權益進行估值。吾等確認已經進行視察、作出有關查詢，並取得吾等認為必要的進一步資料，以就該等物業權益於二零零八年三月三十一日（「估值日」）的市值，向閣下提供吾等的意見，以供載入網上預覽資料集。

吾等的估值乃吾等對物業權益的市值的意見。所謂市值，就吾等所下的定義而言，乃指「自願買家與自願賣家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、審慎及自願的情況下進行交易」。

就第一類物業權益而言，吾等已獲提供有關該等物業權益的業權文件的若干節錄文本。然而，吾等並無於中華人民共和國（「中國」）有關政府部門進行業權查冊，亦無查閱文件正本以核實擁有權、產權負擔及是否存在吾等獲提供的副本中並無載述的任何其後修訂。就位於中國的物業進行估值時，吾等依賴貴集團的中國法律顧問中倫金通律師事務所提供的法律意見。

就第一類物業第1、第2、第4及第5項物業而言，由於市場缺乏性質相類的樓宇及建築物的可資識別物業交易，吾等同時採用市值及折舊重置成本法，分別評估物業的土地部分及其上樓宇與建築物。該兩項估值的總和即該等物業的整體市值。於評估土地部分的價值時，吾等已參考吾等所得的相關城市的標準土地價格及鄰近地區的銷售記錄。

就第一類物業第3及第6項物業而言，吾等參考有關市場的可資比較銷售交易或出售，採用直接比較法對該等物業權益進行估值。

折舊重置成本法乃根據該地區同類物業現時的建築成本，以評估該物業在新狀況下的重造或重置成本，然後扣除該物業現時可觀察的狀況或老化現況（不論因物質、功能或經

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出重大變動。閱讀本網上預覽資料集時，必須一併細閱網上預覽資料集首頁上「警告」一節。

附錄四

物業估值報告

濟理由而引起)的累計折舊額。一般而言，採用折舊重置成本法，即使在欠缺已知市場的可資比較銷售的情況下，仍能為物業的價值提供一個可靠的指標，惟視乎業務或整個實體是否有足夠潛在盈利能力而定。

第二至第六類物業並無賦予任何商業價值，原因為該等物業屬短期租約性質、被禁止轉租或分租或缺少可觀的租金利潤。

於物業估值過程中，吾等已假設物業業主有權在物業權益的餘下年期，自由及不受干擾地使用及佔用該個別物業，並有權轉讓、出租或按揭物業予任何第三方，且毋須向政府或任何第三方支付任何其他地價或繁苛費用。吾等亦假定所有土地使用權出讓金及其他相關水電供應費用已悉數支付。

吾等於估值時，乃假設業主將該等物業權益在市場求售時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的安排，以便提高該等物業權益的價值。此外，吾等的估值假設並無任何形式的強迫性出售情況。除非另有說明，估值乃指估值證書內所述整項物業權益的價值，並非其一部分的價值。有關各項物業的其他假設(如有)，已載於各項物業的估值證書的註腳。

吾等在相當程度上依賴 貴公司提供的資料，並接納給予吾等有關規劃審批、法定通告、地役權、年期、佔用、租賃、地盤及樓面面積、發展計劃、建築成本、該等物業的識別以及其他相關事宜的意見。吾等已獲 貴公司知會，向吾等提供的資料並無隱瞞或遺漏任何重大事實。所有文件僅供參考。

各份估值證書所載一切尺寸、量度及面積，乃根據 貴公司提供予吾等的文件所載資料，均僅為約數。吾等並無實地量度。

吾等曾視察物業的外部，而在可能情況下，亦曾視察內部。然而，吾等並無進行結構測量，因此未能呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等並無對任何設施進行測試。

吾等並無就核實土地狀況及設施等是否適合任何未來發展進行調查，亦無進行任何生態或環境測量。吾等編撰估值時假設該等狀況均符合要求，且於建築期間不會出現額外開支或延誤。

吾等的估值並無考慮該等物業權益結欠的任何抵押、按揭、款額或在出售成交時可能產生的任何開支或稅項。除非另有說明，吾等假設物業權益概無附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出重大變動。閱讀本網上預覽資料集時，必須一併細閱網上預覽資料集首頁上「警告」一節。

附錄四

物業估值報告

於物業權益估值過程中，吾等乃根據香港聯合交易所有限公司所頒佈的證券上市規則第五章及應用指引第12及第16項所載的規定及香港測量師學會（「香港測量師學會」）頒佈的香港測量師學會物業估值準則（HKIS Valuation Standards on Properties）（二零零五年第一版）而編製各項估值。

隨函附奉吾等所作估值概要及估值證書。

此致

小肥羊集團有限公司

列位董事 台照

代表

威格斯資產評估顧問有限公司

執行董事

何繼光

註冊專業測量師 (GP)

MRICS MHKIS MSc (e-com)

謹啟

二零零八年五月二十九日

附註：何繼光先生為特許測量師，並擁有 MRICS 及 MHKIS 資格，具有逾十九年香港及澳門物業估值經驗以及逾十二年中國物業估值經驗，並於亞洲及北美洲租賃物業估值擁有豐富經驗。何先生自一九八九年起一直為威格斯集團效力。

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出重大變動。閱讀本網上預覽資料集時，必須一併細閱網上預覽資料集首頁上「警告」一節。

附錄四

物業估值報告

估值概要

於二零零八年
三月三十一日
現況下的資本值

物業

第一類 — 貴集團於中國持有及佔用的物業權益

- | | |
|--|----------------|
| 1. 中國
內蒙古自治區
包頭市昆都侖區
青年路8號一幢綜合大樓 | 人民幣19,500,000元 |
| 2. 中國
內蒙古自治區
包頭市昆都侖區
團結大街22號
街坊一幢工業綜合大樓 | 人民幣5,470,000元 |
| 3. 中國
內蒙古自治區
包頭市昆都侖區
鋼鐵大街22號街坊
第一層及第二層 | 人民幣724,000元 |
| 4. 中國
內蒙古自治區
錫林郭勒盟
希辦一棵樹街
一幢工業綜合大樓 | 人民幣47,920,000元 |
| 5. 中國
內蒙古自治區
巴彥淖爾市臨河區
巴彥淖爾經濟技術開發區東區
金川路以南恒豐街以東
一幢工業綜合項目 | 人民幣20,000,000元 |
| 6. 中國
深圳市
皇崗路與深南中路交界
田面城市大廈
18A、18B及18C單位 | 人民幣18,000,000元 |

小計： 人民幣111,614,000元

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出重大變動。閱讀本網上預覽資料集時，必須一併細閱網上預覽資料集首頁上「警告」一節。

附錄四

物業估值報告

於二零零八年
三月三十一日
現況下的資本值

物業

第二類 — 貴集團於中國租賃及佔用的物業權益

7. 於中國的多項物業 無商業價值

第三類 — 貴集團於香港租賃及佔用的物業權益

8. 於香港的六項物業 無商業價值

第四類 — 貴集團於澳門租賃及佔用的物業權益

9. 於澳門的一個商業單位 無商業價值

第五類 — 貴集團於日本租賃及佔用的物業權益

10. 於東京的三項物業 無商業價值

第六類 — 貴集團於美國租賃及佔用的物業權益

11. 於美國的一個商用樓面 無商業價值

總計： 人民幣111,614,000元

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出重大變動。閱讀本網上預覽資料集時，必須一併細閱網上預覽資料集首頁上「警告」一節。

附錄四

物業估值報告

估值證書

第一類 — 貴集團於中國持有及估用的物業權益

物業	概況	估用詳情	於二零零八年 三月三十一日 現況下的資本值
1. 中國 內蒙古自治區 包頭市昆都侖區 青年路8號 一幢綜合大樓	該物業包括兩幅總地盤面積約為1,132平方米的相連土地及於其上所興建的樓宇。 該大樓為一幢六層高(連地庫)的綜合大樓，於二零零四年左右落成。總建築面積約為6,089平方米。	該物業由 貴集團估用作辦公室及餐廳。	人民幣 19,500,000元
	該物業按兩項年期不同的土地使用權持有，分別於二零四三年十月十三日及二零五三年十月十三日屆滿。		

附註：

- i. 根據兩份國有土地使用權證，內蒙古小肥羊餐飲連鎖有限公司獲授總地盤面積約為1,132平方米的該物業的土地使用權作商業、機關及宣傳用途，年期不一。進一步詳情載列如下：

編號	證書編號	屆滿日期	用途	地盤面積 (平方米)
1.	包國用(2003)字第300099號.....	二零四三年十月十三日	商業	447
2.	包國用(2003)字第300100號.....	二零五三年十月十三日	機關及宣傳用途	685
	總計：.....			1,132

根據 貴公司的資料，土地使用權於二零零三年十月十三日以總土地出讓金人民幣189,638元收購。

- ii. 根據房屋所有權證包房權證昆字第297938號，內蒙古小肥羊餐飲連鎖有限公司擁有建築面積約為6,088.50平方米的樓宇業權作服務業用途。
- iii. 中國法律意見指出(其中包括)以下各項：
- (a) 貴公司已就總建築面積約為6,088.5平方米的樓宇獲取包房權證昆字第297938號，並就面積分別為447平方米及685平方米的用地獲取國有土地使用權證包國用(2003)字第300099號作商業用途及第300100號作機關及宣傳用途。土地使用權已透過劃撥收購。
- (b) 該物業不受抵押或其他產權負擔所限。該物業的現有用途符合獲批准的用途。
- (c) 貴公司合法持有該物業的該等樓宇及土地使用權的業權。 貴公司可依法使用、租賃、出讓、抵押或處置該物業。
- iv. 根據 貴公司的資料，內蒙古小肥羊餐飲連鎖有限公司為 貴公司的間接全資附屬公司。

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出重大變動。閱讀本網上預覽資料集時，必須一併細閱網上預覽資料集首頁上「警告」一節。

附錄四

物業估值報告

於二零零八年
三月三十一日
現況下的資本值

物業	概況	估用詳情	現況下的資本值
2. 中國 內蒙古自治區 包頭市昆都侖區 團結大街22號街坊 一幢工業綜合大樓	該物業包括一幅總地盤面積約為9,959平方米的土地及於其上所興建的樓宇及附屬建築物。 該等樓宇總建築面積約為3,443平方米，於二零零三年左右落成。 該等樓宇及建築物主要包括車間，連同道路工程及圍牆等的附屬建築物。 該物業按土地使用權持有，年期於二零五六年八月三十一日屆滿。	該物業由 貴集團估用作醬汁生產車間。	人民幣 5,470,000元

附註：

- i. 根據國有土地使用權證包國用昆字[2006]第3003579號，內蒙古小肥羊餐飲連鎖有限公司獲授地盤面積約為9,959平方米的該物業的土地使用權作工業用途，年期於二零五六年八月三十一日屆滿。

根據 貴公司的資料，土地使用權於二零零六年八月三十一日以總土地出讓金人民幣915,346元收購。

- ii. 根據五份房屋所有權證，內蒙古小肥羊餐飲連鎖有限公司擁有總建築面積約為3,442.53平方米的樓宇業權。進一步詳情載列如下：

編號	證書編號	用途	建築面積 (平方米)
1.	包房權證昆字第343065號	辦公室	408.90
2.	包房權證昆字第343065-2號	其他	154.46
3.	包房權證昆字第343065-3號	其他	229.6
4.	包房權證昆字第343065-4號	其他	1,868.19
5.	包房權證昆字第343065-5號	其他	781.38
			3,442.53

- iii. 中國法律意見指出(其中包括)以下各項：

(a) 貴公司已就總建築面積為3,442.53平方米的樓宇獲取房屋所有權證包房權證昆字第343065號、第343065-2、第343065-3號、第343065-4號及第343065-5號，並就面積為9,959.0平方米的用地獲取國有土地使用權證包國用昆字[2006]第3003579號作工業用途。土地使用權通過出讓購入。

(b) 該物業不受抵押或其他產權負擔所限。該物業的現有用途符合獲批准的用途。

(c) 貴公司合法持有該物業的該等樓宇及土地使用權的業權。 貴公司可依法使用、租賃、出讓、抵押或處置該物業。

- iv. 根據 貴公司的資料，內蒙古小肥羊餐飲連鎖有限公司為 貴公司的間接全資附屬公司。

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出重大變動。閱讀本網上預覽資料集時，必須一併細閱網上預覽資料集首頁上「警告」一節。

附錄四

物業估值報告

			於二零零八年 三月三十一日 現況下的本值
物業	概況	估用詳情	
3. 中國 內蒙古自治區 包頭市昆都侖區 鋼鐵大街22號街坊 第一層及第二層	該物業包括一幢五層高商業樓宇的 第一層及第二層，於一九九九年左右 落成。 該物業總建築面積約為231平方米。	該物業由 貴集團佔用 作附屬員工宿舍。	人民幣 724,000元

附註：

- i. 根據房屋所有權證包房權證昆字第271409號，內蒙古小肥羊餐飲連鎖有限公司擁有建築面積約為230.80平方米的樓宇業權作商業用途。

根據 貴公司的資料，該物業於二零零三年以總成本約人民幣663,131元收購。
- ii. 中國法律意見指出(其中包括)以下各項：
 - (a) 貴公司已就總建築面積為230.8平方米的該物業獲取房屋所有權證包房權證昆字第271409號作商業用途。該物業已以作餐廳用途的商品房的性質購入。
 - (b) 該物業不受抵押或其他產權負擔所限。該物業的現有用途符合獲批准的用途。
 - (c) 貴公司合法持有該物業的業權。 貴公司可依法使用、租賃、出讓、抵押或處理該物業。
- iii. 根據 貴公司的資料，內蒙古小肥羊餐飲連鎖有限公司為 貴公司的間接全資附屬公司。

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出重大變動。閱讀本網上預覽資料集時，必須一併細閱網上預覽資料集首頁上「警告」一節。

附錄四

物業估值報告

於二零零八年
三月三十一日
現況下的資本值

物業	概況	估用詳情	現況下的資本值
4. 中國 內蒙古自治區 錫林郭勒盟 希辦一棵樹街 一幢工業綜合大樓	該物業包括一幅總地盤面積約為200,001平方米的土地及於其上所興建的樓宇及附屬建築物。 該等樓宇總建築面積約為10,070平方米，於二零零五年左右落成。 該等樓宇及建築物主要包括車間，連同道路工程及圍牆等的附屬建築物。 該物業按土地使用權持有，年期於二零五五年七月二十九日屆滿。	該物業由 貴集團估用作食品加工車間。	人民幣 47,920,000元

附註：

- i. 根據國有土地使用權證錫國用(2005)第16024號，內蒙古小肥羊肉業有限公司獲授地盤面積約為200,001平方米的該物業的土地使用權作工業用途，年期於二零五五年七月二十九日屆滿。

根據 貴公司的資料，土地使用權於二零零五年七月二十二日以總土地出讓金人民幣3,000,000元收購。

- ii. 根據兩份房屋所有權證，內蒙古小肥羊餐飲連鎖有限公司擁有總建築面積約為10,070.2平方米的樓宇業權作工業用途。進一步詳情載列如下：

編號	證書編號	建築面積(平方米)
1.	房權證字第 NM-gb-4300001號.....	8,130.78
2.	房權證字第 NM-gb-4300002號.....	1,939.42
		10,070.20

- iii. 中國法律意見指出(其中包括)以下各項：

(a) 貴公司已就總建築面積為10,070.2平方米的樓宇獲取房屋所有權證房權證字第 NM-gb-4300001號及第 NM-gb-4300002號，並就面積為200,001平方米的用地獲取國有土地使用權證錫國用(2005)第16024號作工業用途。土地使用權已通過出讓購入。

(b) 該物業受以中國農業銀行錫林浩特市分行為受益人的按揭所限。 貴公司合法持有該物業的業權，並可使用該物業。 貴公司租賃、出讓、抵押或處置該物業的權利須獲受抵押人的書面同意。

- iv. 根據 貴公司的資料，內蒙古小肥羊肉業有限公司為 貴公司擁有大部份權益約86.58%的間接附屬公司。

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出重大變動。閱讀本網上預覽資料集時，必須一併細閱網上預覽資料集首頁上「警告」一節。

附錄四

物業估值報告

		於二零零八年 三月三十一日	
物業	概況	估用詳情	現況下的資本值
5. 中國 內蒙古自治區 巴彥淖爾市臨河區 巴彥淖爾經濟技術 開發區東區 金川路以南恒豐街 以東一幢工業 綜合項目	該物業包括一幅總地盤面積約為 66,692平方米的土地及於其上所興建的 樓宇及附屬建築物。 該等樓宇總建築面積約為6,313平方米， 於二零零五年左右落成。 該等樓宇及建築物主要包括車間， 連同道路工程及圍牆等的附屬建築物。 該物業按土地使用權持有，年期於 二零五七年十月二十日屆滿。	該物業由 貴集團佔用 作食品加工車間。	人民幣 20,000,000元

附註：

- i. 根據國有土地使用權證巴開國用(2007) 028，巴彥淖爾市小肥羊肉業有限責任公司獲授地盤面積約為66,692平方米的該物業的土地使用權作工業用途，年期於二零五七年十月二十日屆滿。

根據 貴公司的資料，土地使用權於二零零七年十月二十日以虧損人民幣7,811,700元收購。
- ii. 根據房屋所有權證巴字31013102號，巴彥淖爾市小肥羊肉業有限責任公司擁有總建築面積約為6,313.35平方米的樓宇業權作工業用途。
- iii. 中國法律意見指出(其中包括)以下各項：
 - (a) 貴公司已就總建築面積為6,313.35平方米的該物業獲取房屋所有權證巴字31013102號，並就面積為66,692平方米的用地獲取國有土地使用權證巴開國用(2007) 028 作工業用途。土地使用權通過出讓購入。
 - (b) 該物業不受抵押或其他產權負擔所限。該物業的現有用途符合獲批准的用途。
 - (c) 貴公司合法持有該物業的業權。 貴公司可依法使用、租賃、出讓、抵押或處置該物業。
- iv. 根據 貴公司的資料，巴彥淖爾市小肥羊肉業有限責任公司為 貴公司擁有大部份權益約99.34%的間接附屬公司。

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出重大變動。閱讀本網上預覽資料集時，必須一併細閱網上預覽資料集首頁上「警告」一節。

附錄四

物業估值報告

於二零零八年
三月三十一日
現況下的資本值

物業	概況	估用詳情	現況下的資本值
6. 中國 深圳市皇崗路 與深南中路交界 田面城市大廈 18A、18B及 18C單位	該物業包括位於一幢26層高寫字樓 18樓的三個辦公室單位，寫字樓於 二零零四年左右落成。 該物業總建築面積約為720平方米。 該物業按土地使用權持有， 由一九九七年十二月三十一日起 為期70年。	該物業由 貴集團估用 作辦公室。	人民幣 18,000,000元

附註：

- i. 根據三份房地產權證，內蒙古小肥羊餐飲連鎖有限公司深圳分公司擁有總建築面積約為719.84平方米的該物業的業權作辦公室用途。進一步詳情載列如下：

編號	證書編號	建築面積(平方米)
1.	深房地字第300322706號.....	244.05
2.	深房地字第300322705號.....	285.32
3.	深房地字第300322707號.....	190.47
		719.84

根據 貴公司的資料，該物業於二零零四年七月二十八日以總成本約人民幣9,126,000元收購。

- ii. 中國法律意見指出(其中包括)以下各項：

- (a) 貴公司已就總建築面積為719.84平方米的該物業獲取房地產權證深房地字第300322705號、第300322706號及第300322706號作商業用途。
- (b) 該物業不受抵押或其他產權負擔所限。該物業的現有用途符合獲批准的用途。
- (c) 貴公司合法持有該物業的業權。 貴公司可依法使用、租賃、出讓、抵押或處置該物業。

- iii. 根據 貴公司的資料，內蒙古小肥羊餐飲連鎖有限公司為 貴公司的間接全資附屬公司。

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出重大變動。閱讀本網上預覽資料集時，必須一併細閱網上預覽資料集首頁上「警告」一節。

附錄四

物業估值報告

第二類 — 貴集團於中國租賃及佔用的物業權益

於二零零八年
三月三十一日
現況下的資本值
無商業價值

物業	概況及佔用詳情	概約 建築面積 (平方米)	
		物業 數目	
	城市或地區		
7.	於中國的多項物業		
	該等物業包括位於中國不同城鎮總建築面積約為116,007平方米的98項租賃物業。明細載列如下：		
	北京	11	9,579
	上海	20	23,921
	天津	6	8,851
	內蒙古	3	6,060
	河北	1	1,120
	山東	2	3,005
	江蘇	7	6,497
	浙江	4	3,010
	福建	6	7,170
	廣東	19	22,658
	湖北	2	2,081
	廣西	3	5,555
	湖南	1	1,300
	遼寧	4	3,758
	陝西	2	4,197
	四川	1	3,000
	寧夏	1	670
	甘肅	2	1,160
	青海	1	1,352
	江西	1	575
	安徽	1	488
	總計	98	116,007

該等物業於一九八六年至二零零七年間興建。

該等物業由多名出租人租賃予 貴集團，年期介乎一年至十年，於二零一八年二月二十六日或之前屆滿。於估值日期，該等物業的總月租約為人民幣6,493,000元。

該等物業主要由 貴集團佔用作餐廳，小部份則作辦公室及配套用途。

附註：

- i. 除總建築面積為7,025平方米的五項物業由 貴集團關連人士租賃予 貴集團外，所有物業均由獨立第三方租賃予 貴集團。
- ii. 中國法律意見指出(其中包括)以下各項：
 - (a) 三項物業的業權證明並未提供。 貴集團訂立的租賃協議的內容為合法及有效。 貴集團依法享有該等物業的使用權。根據租賃協議及中國相關法例，倘 貴集團因出租人一方的未獲授權租賃產生任何損失，承租人可向出租人索償損失。

除下文附註(b)所述物業外，其餘物業獲授權出租的證明已獲取。 貴集團訂立的租賃協議為合法及有效。 貴集團可依法按列明的租賃條款使用該等物業。

- (b) 此外，出租人受人民解放軍第4軍區軍隊大學醫院委托出租租賃位於西安建築面積為2,500平方米的一項物業，但暫未提供妥當的租賃許可證或審批文件。

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出重大變動。閱讀本網上預覽資料集時，必須一併細閱網上預覽資料集首頁上「警告」一節。

附錄四

物業估值報告

根據相關法例受法規，倘醫院並未透過解放軍辦理審批程序，解放軍或未認定該物業可供出租，而 貴集團或未能按訂立的租賃年期繼續使用該物業。

- (c) 貴集團佔用的四項物業的租賃年期已經屆滿。 貴集團在搬遷前已獲取出租人的批准佔用兩間位於北京及南寧總建築面積為2,874平方米的餐廳。 貴集團佔用另外兩間位於深圳及上海總建築面積為2,558平方米的餐廳，並正進行續訂租約磋商。
- (d) 73項物業的租賃協議並未向當局註冊。根據中國的合同法，並未註冊不會影響該等協議之有效性，亦不會影響本集團對該等物業所享有的使用權。
- (e) 根據 貴公司及中國律師適當的調查， 貴集團、承租人及物業擁有人之間並無爭議。

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出重大變動。閱讀本網上預覽資料集時，必須一併細閱網上預覽資料集首頁上「警告」一節。

附錄四

物業估值報告

第三類 — 貴集團於香港租賃及佔用的物業權益

物業	概況及佔用詳情	於二零零八年 三月三十一日 現況下的資本值
8. 於香港的六項物業	<p>該物業包括位於香港多幢商業樓宇內總建築面積約為5,222平方米的六項租賃物業。</p> <p>該等樓宇於一九七三年至二零零五年間興建。</p> <p>該等物業由全部為獨立第三方的多名出租人租賃予 貴集團，年期介乎兩年至六年，於二零一零年九月二日前的不同日子屆滿。該等物業的總基本月租為1,822,333港元。</p> <p>四項物業由 貴集團佔用作餐廳，其餘兩項佔用作辦公室。</p>	無商業價值

附註：

該等物業包括以下各項：

- i. 九龍尖沙咀諾士佛臺6號12樓B室。
- ii. 銅鑼灣洛克道463-483號銅鑼灣廣場二期2樓。
- iii. 九龍亞皆老街16、16A及16B號旺角商業中心地下B號舖及1至4樓全層（包括該等層數專用電梯及1樓及4樓平台）。
- iv. 九龍金巴利道26號及加拿分道55號金巴利道26號1樓。
- v. 新界荃灣眾安街68號荃灣城市中心第一期5樓5B號舖。
- vi. 灣仔分域街18號及告士打道42-46號捷利中心11樓1104室。

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出重大變動。閱讀本網上預覽資料集時，必須一併細閱網上預覽資料集首頁上「警告」一節。

附錄四

物業估值報告

第四類 — 貴集團於澳門租賃及佔用的物業權益

物業	概況及佔用詳情	於二零零八年 三月三十一日 現況下的資本值
9. 於澳門的一個商業單位	<p>該物業包括位於一幢商業樓宇建築面積約為300平方米的一項租賃商業物業。該幢商業樓宇於一九九零年左右興建。</p> <p>該物業由一名獨立第三方租賃予 貴集團，由二零零六年三月一日起為期三年。月租為180,000港元。</p> <p>該項物業由 貴集團佔用作餐廳。</p>	無商業價值

附註：

該物業包括位於澳門俾利喇街112至112-F號及雅謙訪大馬路57-61號地下D及地下E的一個商業單位。

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出重大變動。閱讀本網上預覽資料集時，必須一併細閱網上預覽資料集首頁上「警告」一節。

附錄四

物業估值報告

第五類 — 貴集團於日本租賃及佔用的物業權益

		於二零零八年 三月三十一日 現況下的資本值
物業	概況及佔用詳情	
10. 於東京的三項物業	<p>該物業包括位於東京多幢商業樓宇內總建築面積約為1,712平方米的三項租賃物業。</p> <p>該等樓宇於一九六七年至一九八七零年間興建。</p> <p>該等物業由多名出租人租賃予 貴集團，年期介乎兩年至三年，於二零一零年八月八日或之前屆滿。該等物業的總月租為7,928,200日圓。</p> <p>該等物業由 貴集團佔用作餐廳。</p>	無商業價值

附註：

該等物業包括以下各項：

- i. 東京都涉谷區宇田川町30-4
- ii. 東京都新宿區歌舞伎町二丁目26番3號
- iii. 東京都港區赤坂二丁目14-5

第六類 — 貴集團於美國租賃及佔用的物業權益

		於二零零八年 三月三十一日 現況下的資本值
物業	概況及佔用詳情	
11. 於美國的一個 商用樓面	<p>該物業包括位於加州 Union City 一座購物中心內建築面積約為439平方米的一個商用樓面。</p> <p>該座購物中心於一九七六年左右興建。</p> <p>該物業由二零零一年六月一日起租賃予 貴集團，為期十五年。目前月租為13,326美元。</p> <p>該物業由 貴集團佔用作餐廳。</p>	無商業價值

附註：

該物業包括位於 El Mercado Shopping Center at 34396 Alvarado Niles Road, Union City, California 94587, the United States of America 的一個商用樓面。