

以下為自獨立物業估值師戴德梁行有限公司接獲之函件全文、估值概要及估值證書，當中載列其對本集團所持物業權益於二零一零年六月三十日之價值的意見，以供載入本文件。遵照公司條例附表三第II部第34(2)段由戴德梁行有限公司編製有關本集團物業權益之詳盡估值報告可供公眾查閱。



香港
中環
康樂廣場1號
怡和大廈
16樓

敬啟者：

估值之指示、目的及日期

吾等遵照閣下之指示，對麗悅酒店集團有限公司(以下稱為「貴公司」)及／或其附屬公司(統稱為「貴集團」)於香港、中華人民共和國(「中國」)及新加坡所持物業進行市場估值。吾等確認曾視察有關物業、作出相關查詢，並蒐集吾等認為必要之進一步資料，以向閣下呈報吾等對該等物業於二零一零年六月三十日(「估值日」)之價值的意見。

估值基準

吾等按市值對各項物業進行估值，而根據香港測量師學會頒佈之香港測量師學會物業估值準則(二零零五年第一版)之定義，市值指「自願買方與自願賣方在基於公平磋商之交易中，於知情、審慎且無強迫之情況下，經適當推銷後於估值日交易某項物業之估計金額」。

估值假設

吾等就每項物業所作之估值並無計及因特殊融資、售後租回安排、任何與銷售相關之人士給予的特殊代價或優惠或任何特別價值因素等特殊條款或情況而導致估計價格的增減。

吾等之估值並無考慮有關物業之任何押記、抵押或欠款或在出售成交時可能產生之任何開支或稅項。除另有註明外，吾等假設物業概無附帶可能影響其價值之任何繁重負擔、限制及支銷。

在評估物業時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及應用指引第12項以及由香港測量師學會頒佈之香港測量師學會物業估值準則(二零零五年第一版)所載規定。

就位於中國之物業而言，根據 貴集團提供之資料及 貴集團法律顧問通商律師事務所提供之意見而得出有關業權以及所授出主要證書、批文及許可證之狀況，載於各估值證書之附註內。

估值方法

除另有註明外，吾等整體按直接比較法，參考有關市場內所得相若銷售交易評估物業之價值。

第一類物業為 貴集團於香港擁有及經營之酒店物業，已根據第349章旅館業條例獲旅館業監督分別授予各酒店／賓館牌照。吾等之估值乃根據相關司法條款如旅館業條例及／或其修訂按照於香港之酒店經營所需之所有相關法定及／或授權許可、許可證、批准及執照作出。

就第二類物業項下由 貴集團分別於香港及中國持有之發展中物業而言，吾等乃按各項該等物業將會按照 貴集團向吾等提供之最新發展建議發展及落成。吾等假設已就實行發展建議自所有相關政府機關取得所有同意、批文及許可證，而並無附帶任何繁重條件或重大延誤。吾等亦已假設有關於發展設計及建設符合當地規劃規例，並已獲相關機關批准。於達致估值時，吾等已採用直接比較法，參考相關市場上相若銷售個案，並已計及已產生建設成本及就落成發展將須產生之成本。「於落成後之資本值」指吾等就假設有關於建議發展項目於估值日落成之售價所持意見。

除另有註明外，由於截至估值日， 貴集團尚未就其已訂約購入位於中國之第六類物業取得國有土地使用權證及尚未清付有關款項，故吾等不賦予該物業任何商業價值。

資料來源

吾等在頗大程度上依賴 貴集團提供之資料，並接納就規劃審批、法定通告、地役權、租期、出租、佔用詳情、物業辨識、發展計劃、平面圖及面積、地盤面積、車位數目、客房數目、貿易賬目、建設時間表及成本、 貴集團應佔權益及所有其他相關事項等事宜向吾等提供之意見。

土地年期

對位於香港及其政府租契已於一九九七年六月三十日前屆滿之物業進行估值時，吾等已考慮《英國政府及中華人民共和國政府有關香港問題的聯合聲明》附件三以及新界土地契約(續期)條例所載條文，根據該條例，有關政府租契已在毋須補地價下續期至二零四七年六月三十日止，並須於續期日起每年按應課差餉租值之3%支付地租。

於評估位於中國之物業時，除另有說明外，吾等一般假設已就有關物業按象徵式土地使用費獲授相關特定年期之可轉讓土地使用權，且已悉數支付一切所需應付土地出讓金。吾等亦已假設有關於物業之業主擁有物業之可執行業權，並擁有可於整段所獲授相關未屆滿年期內使用、佔用或出讓有關物業之自由及不受限制權利。

吾等並無獲提供有關物業之業權文件，惟已於土地註冊處或香港及新加坡同等土地機關進行查冊。就位於中國之物業而言，吾等已獲 貴集團提供有關文件之摘要。然而，吾等並無查證文件正本，以核實擁有權或確定是否存在任何租約修訂。所有文件及租約僅用作參考用途，而所有尺寸、量度及面積均為約數。並無進行任何實地測量。

於估值過程中，吾等於頗大程度上依賴 貴集團及其法律顧問通商律師事務所就有關中國物業業權所提供資料。

物業視察

吾等曾視察各物業之外部及(於可行情況下)內部。然而，吾等並無進行結構測量，惟於視察過程中並無發現任何嚴重缺陷。然而，吾等無法報告該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構缺陷。吾等亦無測試任何設施。此外，就該等持作發展或發展中物業而言，吾等並無進行任何土壤勘測，以確定有關土地狀況及設施是否適合作日後發展。吾等之估值乃假設該等方面均屬滿意，且建設期間不會產生特殊開支或延誤。

貨幣及匯率

除另有註明者外，第一類及第二類物業之市值乃以港元呈列。第三類、第四類、第五類及第六類物業之市值主要以人民幣呈列。第七類物業之市值則主要以新加坡元呈列。吾等之估值所採用匯率為人民幣1元兌1.15港元及1新加坡元兌5.56港元，即於估值日之概約匯率。

隨函附奉估值概要及估值證書。

此致

香港
灣仔
皇后大道東375號
麗悅酒店集團有限公司
列位董事 台照

代表
戴德梁行有限公司
董事
黃儉邦
註冊專業測量師
中國房地產估值師
M.R.I.C.S., M.H.K.I.S.
謹啟

二零一零年●月●日

附註：黃儉邦先生為註冊專業測量師，於香港及中國物業估值分別擁有逾25年及逾20年經驗，並於新加坡及其他亞洲國家物業估值擁有豐富經驗。

估值概要

於二零一零年
六月三十日
現況下之資本值

物業

第一類－貴集團於香港擁有及營運之酒店物業

1. 香港 上環 荷李活道263號 中環麗栢酒店	429,000,000 港元
2. 香港 灣仔 皇后大道東387號 麗都酒店	1,622,000,000 港元
3. 香港 灣仔 皇后大道東375號 麗悅酒店	490,000,000 港元
4. 香港 中環九如坊3號 蘭桂坊酒店@九如坊	797,000,000 港元
5. 九龍 大角咀 晏架街48號 帝豪九龍酒店	250,000,000 港元
6. 九龍 油麻地 上海街268號 帝豪海景酒店	542,000,000 港元
7. 新界 荃灣 青山公路135-143號 遠東帝豪酒店	336,000,000 港元

小計： 4,466,000,000 港元

估值概要

物業	於二零一零年 六月三十日 現況下之資本值
第二類－貴集團於香港持有之發展中物業	
8. 香港 堅尼地城 爹核士街12-22號 將稱為「香港堅尼地城帝盛酒店」之發展中項目	481,000,000 港元
9. 香港 上環 蘇杭街27-31號 將稱為「The Mercer by Kosmopolito」之發展中項目	222,000,000 港元
10. 九龍 大角咀 埃華街35-43號(現稱為大角咀道88號) 九龍麗悅酒店	537,000,000 港元
11. 九龍 觀塘 鴻圖道84號 將稱為「香港觀塘帝盛酒店」之發展中項目	426,000,000 港元
12. 新界 葵涌 青山公路659號 將稱為「香港葵涌帝盛酒店」之發展中項目	270,000,000 港元
	<hr/>
小計：	1,936,000,000 港元

估值概要

於二零一零年

六月三十日

物業

現況下之資本值

第三類－貴集團於中國持有作投資之物業

13. 中國	人民幣29,000,000元
上海市	(相當於約
浦東新區	33,350,000港元)
花木路796及800號	
上海麗悅酒店	
部分商業樓(一樓、三樓及四樓)	
14. 中國	人民幣291,000,000元
湖北省	(相當於約
武漢市	334,650,000港元)
江岸區	
江漢路118號	
港澳中心	
商業部分(一樓部分、一樓之閣樓、二樓、	
二樓之夾層、三樓至七樓及九樓)及辦公室部分	
(十樓部分、十七至十八樓全層)	
	<hr/>
	小計： 人民幣320,000,000元
	(相當於約
	368,000,000港元)

估值概要

於二零一零年

六月三十日

物業

現況下之資本值

第四類－貴集團於中國擁有及營運之酒店物業

15. 中國	人民幣378,000,000元
湖北省	(相當於約
武漢市	434,700,000港元)
江岸區	
江漢路118號	
港澳中心	
武漢麗悅酒店(地庫以及一樓部分、八樓全層、	
十樓部分及十一至十六樓)及停車場(部分地庫)	
16. 中國	人民幣418,000,000元
上海市	(相當於約
浦東新區	480,700,000港元)
花木路796及800號	
上海麗悅酒店	
酒店部分(花木路796號一至十八樓及	
花木路800號二樓)及地庫停車場	
	小計： 人民幣796,000,000元
	(相當於約
	915,400,000港元)

估值概要

於二零二零年
六月三十日
現況下之資本值

物業

第五類－貴集團於中國持有之發展中物業

17. 中國	人民幣620,000,000元
四川省	(相當於約
成都市	713,000,000港元)
青羊區	
西玉龍街124-177號	
將稱為「成都麗悅酒店」的發展中項目	

小計：	人民幣620,000,000元 (相當於約 713,000,000港元)

第六類－貴集團將於中國購入之已訂約物業

18. 中國	無商業價值
廣東省	
中山市	
西區	
中山一路107號	
新鐵成酒店A座	
中山麗悅酒店	

小計：	無商業價值

第七類－貴集團於新加坡持有作日後發展之物業

19. Land Lots 777W and 782P, Town Subdivision (TS) 5, at New Bridge Road, Singapore	85,000,000新加坡元 (相當於約 472,600,000港元)

小計：	85,000,000新加坡元 (相當於約 472,600,000港元)

附錄四甲

物業估值

估值概要

於二零二零年
六月三十日
現況下之資本值

物業

第八類－貴集團於中國租用之物業

20. 中國 四川省 成都市 青羊區 西玉龍街210號 羅馬國際廣場 16樓 05室	無商業價值
21. 中國 四川省 成都市 青羊區 西玉龍街210號 羅馬國際廣場 16樓 02、08及09室	無商業價值
22. 中國 四川省 成都市 青羊區 八寶街1號 萬和苑 C座 1202室	無商業價值

小計： 無商業價值

第九類－貴集團於新加坡租用之物業

23. 350 Orchard Road, Unit No. #21-07, Shaw House, Singapore	無商業價值
---	-------

小計： 無商業價值

總計： 8,871,000,000 港元

估值證書

第一類—貴集團於香港擁有及營運之酒店物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 六月三十日 現況下之資本值
1. 香港 上環 荷李活道263號 中環麗栢酒店 內地段第8412 號及內地段第 568號A段餘段	<p>該物業為一幢24層高酒店，提供142個客房、一間餐廳、一間咖啡室及酒店行政辦公室。該物業於一九九八年落成後分別於二零零五年及二零零七年翻新。</p> <p>該物業之總建築面積約為4,745.06平方米(51,076平方呎)。</p> <p>該物業之地盤面積約為317.02平方米(3,412平方呎)。</p> <p>內地段第568號乃根據政府租契持有，由一八五八年三月八日開始為期999年。內地段第568號A段現時應付政府地租為每年38港元。</p> <p>內地段第8412號乃根據賣地規約第11265號持有，由一九七八年十月三十日開始為期75年，可進一步續期75年。該地段現時應付政府地租為每年1,000港元。</p>	<p>該物業其中部分已出租，租期由二零零八年九月三十日至二零一一年九月二十九日為期三年，每月基本租金為63,000港元。</p> <p>該物業餘下部分由貴集團經營酒店。</p>	429,000,000港元

附註：

- (1) 該物業之登記業主為 貴公司全資附屬公司 Caragis Limited 及 Vicsley Limited。
- (2) 該物業受限於兩份修訂書。
- (3) 該物業受限於厭惡性行業牌照。
- (4) 該物業受限於兩份以 DB Trustees (Hong Kong) Limited (Re: Vicsley Limited) 為受益人就全數款項作抵押之債權證。
- (5) 該物業位於西營盤及上環分區計劃大綱圖則編號 S/H3/24 指定為「住宅(甲類)7」用途地帶。
- (6) 該物業獲旅館業監督根據第349章旅館業條例授予牌照。
- (7) 根據 貴公司所委任的認可人士於二零一零年八月三十一日發出之證書，更改工程已於該物業展開。將該物業由辦公室用途轉為酒店用途涉及非結構工程，故根據第123章建築物條例第41(3)條屬獲豁免工程，而屋宇署已確認，於進行有關更改工程時，將辦公室更改為酒店用途毋須獲建築事務監督批准。

估值證書

第一類—貴集團於香港擁有及營運之酒店物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 六月三十日 現況下之資本值
2. 香港 灣仔 皇后大道東 387號 麗都酒店	該物業為一幢22層高酒店，提供454個客房、一間餐廳、酒店行政辦公室以及裝卸貨區。該物業於一九七八年落成後於二零零四年翻新。	該物業一樓其中部分已出租，租期由二零零九年十月一日至二零一二年九月三十日為期三年，月租200,000港元。	1,622,000,000港元
內地段第1578 號餘段	該物業之總建築面積約為15,895.10平方米(171,095平方呎)。 該物業之地盤面積約為1,092.73平方米(11,762平方呎)。 該物業乃根據政府租契持有，由一九零零年二月五日開始為期75年，並已進一步續期75年。該物業現時應付政府地租為每年82,800港元。	一個旅遊櫃檯已出租，租期由二零零九年四月一日至二零一一年九月三十日為期兩年，月租25,500港元。 另一個廣告空間及一個流動電話基站根據兩項特許權出租，最後一項於二零一二年一月二十一日屆滿，總月費約112,000港元。 該物業餘下部分由貴集團經營酒店。	

附註：

- (1) 該物業之登記業主為 貴公司全資附屬公司麗都大酒店有限公司。
- (2) 該物業受限於一份修訂書。
- (3) 該物業受限於一份以DB Trustees (Hong Kong) Limited為受益人就全數款項作抵押之債權證。
- (4) 該物業位於黃泥涌分區計劃大綱圖則編號S/H7/14指定為「商業」用途地帶。
- (5) 該物業獲旅館業監督根據第349章旅館業條例授予牌照。
- (6) 根據就該物業所發出日期為一九七八年七月十四日之佔用許可證第H110/78號，該物業建於一九七八年及為酒店樓宇。

估值證書

第一類—貴集團於香港擁有及營運之酒店物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 六月三十日 現況下之資本值
3. 香港 灣仔 皇后大道東 375號 麗悅酒店 內地段第1578 號A段第1分段	<p>該物業為一幢樓高24層另加一層地庫之酒店，提供142個客房。該物業於一九九七年落成後於二零零五年翻新。</p> <p>該物業之總建築面積約為5,546.17平方米(59,699平方呎)。</p> <p>該物業之登記地盤面積約為380.32平方米(4,093.80平方呎)。</p> <p>該物業乃根據政府租契持有，由一九零零年二月五日開始為期75年，並已進一步續期75年。該物業現時應付政府地租為每年359,280港元。</p>	<p>該物業地下其中部分已出租，租期由二零一零年二月一日至二零一二年一月三十一日為期兩年，月租80,000港元。</p> <p>一個旅遊櫃檯已出租，租期由二零零九年四月一日至二零一一年九月三十日為期兩年零六個月，月租8,500港元。</p> <p>另多個流動電話基站及天線根據多項特許權出租，最後一項於二零一二年二月六日屆滿，總月費約168,000港元。</p> <p>該物業餘下部分由貴集團經營酒店。</p>	490,000,000港元

附註：

- (1) 該物業之登記業主為 貴公司全資附屬公司駿宏有限公司。
- (2) 該物業受限於一份不反對修訂公函。
- (3) 該物業受限於一份修訂書。
- (4) 該物業亦受限於一份以DB Trustees (Hong Kong) Limited為受益人就全數款項作抵押之債權證。
- (5) 該物業位於黃泥涌分區計劃大綱圖則編號S/H7/14指定為「商業」用途地帶。
- (6) 該物業獲旅館業監督根據第349章旅館業條例授予牌照。
- (7) 根據 貴公司所委任的認可人士於二零一零年八月三十一日發出之證書，更改工程已於該物業展開。將該物業由辦公室用途轉為酒店用途乃按屋宇署批准之更改及加設圖則以及建築物條例及相關規例之規定進行。

估值證書

第一類－貴集團於香港擁有及營運之酒店物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 六月三十日 現況下之資本值
4. 香港 中環 九如坊3號 蘭桂坊酒店 @九如坊 內地段第8852 號	<p>該物業為一幢36層高提供162個客房之酒店，於二零零五年落成。</p> <p>該物業之總建築面積約為5,645.94平方米(60,773平方呎)。</p> <p>該物業之登記地盤面積約為377平方米(4,058平方呎)。</p> <p>該物業乃根據換地條款第12569號持有，由二零零零年五月二十七日開始為期50年。該物業現時應付政府地租為該物業現時每年應課差餉租值之3%。</p>	<p>該物業其中部分已按兩項租約出租，最後一項於二零一一年八月三十一日屆滿，每月基本租金合共為102,000港元。</p> <p>該物業餘下部分由貴集團經營酒店。</p>	797,000,000港元

附註：

- (1) 該物業之登記業主為 貴公司全資附屬公司香港蘭桂坊酒店有限公司。
- (2) 該物業受限於一份修訂書。
- (3) 該物業位於西營盤及上環分區計劃大綱圖則編號S/H3/24指定為「住宅(甲類)10」用途地帶。
- (4) 該物業獲旅館業監督根據第349章旅館業條例授予牌照。

估值證書

第一類－貴集團於香港擁有及營運之酒店物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 六月三十日 現況下之資本值
5. 九龍 大角咀 晏架街48號 帝豪九龍酒店 九龍內地段第 6374號	<p>該物業為一幢23層高提供141個客房之酒店，於二零零五年落成。</p> <p>該物業之總建築面積約為3,210平方米(34,554平方呎)。</p> <p>該物業之登記地盤面積約為356.74平方米(3,840平方呎)。</p> <p>該物業乃根據政府租契持有，由一九五三年三月十六日開始為期75年，並可進一步續期75年。該物業現時應付政府地租為每年176港元。</p>	該物業由 貴集團經營酒店。	250,000,000港元

附註：

- (1) 該物業之登記業主為 貴公司全資附屬公司Double Advance Group Limited。
- (2) 該物業受限於一份以DB Trustees (Hong Kong) Limited為受益人就全數款項作抵押之債權證。
- (3) 該物業位於旺角分區計劃大綱圖則編號S/K3/27指定為「住宅(戊類)」用途地帶。
- (4) 該物業獲旅館業監督根據第349章旅館業條例授予牌照。

估值證書

第一類－貴集團於香港擁有及營運之酒店物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 六月三十日 現況下之資本值
6. 九龍 油麻地 上海街268號 帝豪海景酒店 九龍內地段第 7429、9701、 9705、9727、 9769及9944號	<p>該物業為一幢樓高20層另加一層地庫之酒店，提供合共268個客房、一間餐廳、酒店行政辦公室及裝卸貨區。該物業於一九九三年落成後於二零零九年翻新。</p> <p>該物業之總建築面積約為6,065.26平方米(65,286平方呎)。</p> <p>該物業之登記地盤面積約為501.86平方米(5,402平方呎)。</p> <p>九龍內地段第7429號乃根據重批契約第6282號持有，由一八八五年二月二日開始為期150年。餘下地段乃根據重批契約第9594、9613、9840、9835及10170號持有，年期由一八九八年六月二十日起計同為150年。該等地段現時應付政府地租合共為每年372港元。</p>	<p>該物業地庫已出租，租期由二零零八年九月一日至二零一一年八月三十一日為期三年，月租160,000港元。</p> <p>一個旅遊櫃檯已出租，租期由二零一零年七月一日至二零一一年六月三十日為期一年，月租8,000港元。</p> <p>該物業餘下部分由貴集團經營酒店。</p>	542,000,000 港元

附註：

- (1) 該物業之登記業主為 貴公司全資附屬公司捷彩有限公司。
- (2) 該物業受限於一份以DB Trustees (Hong Kong) Limited為受益人就全數款項作抵押之債權證。
- (3) 該物業位於油麻地分區計劃大綱圖則編號S/K2/20指定為「住宅(甲類)」用途地帶。
- (4) 該物業獲旅館業監督根據第349章旅館業條例授予牌照。

估值證書

第一類—貴集團於香港擁有及營運之酒店物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 六月三十日 現況下之資本值
7. 新界 荃灣 青山公路 135-143號 遠東帝豪酒店	該物業包括一幢17層高樓宇之地下部分及6樓至17樓，提供240個客房。該物業於一九六六年落成並於二零零六年翻新。	該物業由 貴集團 經營酒店。	336,000,000 港元
丈量約份第449 約地段第2158 號其中部分	該物業之總建築面積約為5,180.32平方米(55,761平方呎)。 該物業之登記地盤面積約為631.74平方米(6,800平方呎)。 該物業乃根據新批約第3915號持有，由一八九八年七月一日開始為期99年減最後三日。該年期已依法續期至二零四七年六月三十日。該物業現時應付政府地租為該物業現時每年應課差餉租值之3%。		

附註：

- (1) 該物業之登記業主為 貴公司全資附屬公司 Complete Delight Limited。
- (2) 該物業受限於一份以 DB Trustees (Hong Kong) Limited 為受益人就全數款項作抵押之債權證。
- (3) 該物業位於荃灣分區計劃大綱圖則編號 S/TW/26 指定為「住宅(甲類)」用途地帶。
- (4) 該物業獲旅館業監督根據第349章旅館業條例授予牌照。
- (5) 根據 貴公司所委任的建築師於二零一零年八月三十日發出之證書，建築事務監督已於二零零五年十月批准有關更改及加設圖則及已於二零零五年十一月取得建築事務監督簽發之施工同意書。該更改及加設工程乃按建築物條例及相關規例之規定進行，並於二零零六年十一月十五日獲得建築事務監督的確認。

估值證書

第二類－貴集團於香港持有之發展中物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 六月三十日 現況下之資本值
8. 香港 堅尼地城 爹核士街 12-22號 將稱為「香港 堅尼地城帝盛 酒店」之發展中 項目 內地段第905號 A段7分段餘段、 A段7分段D段、 A段7分段C段、 A段7分段B段、 A段7分段A段、 A段12分段	該物業為一幢將在登記地盤面積約為461.35平方米(4,966平方呎)之土地上發展之酒店。該物業將提供217個客房，並預計於二零一零年十一月落成。 落成後，該物業之總建築面積將約為6,807.08平方米(73,271平方呎)。 該物業乃根據政府租契持有，由一八八三年九月二十四日開始為期999年。該等地段應付政府地租為每年72港元。	該物業正在興建中。	481,000,000 港元

附註：

- (1) 該物業之登記業主為 貴公司全資附屬公司香港(特區)酒店有限公司。
- (2) 該物業受限於一份以恒生銀行有限公司為受益人之債權證。
- (3) 該物業受限於移除厭惡性行業條文牌照。
- (4) 根據 貴集團提供之資料，於二零一零年六月三十日之總估計建設成本約為134,000,000港元，而截至二零一零年六月三十日已用成本約為85,000,000港元。吾等已於估值中考慮此等款項。
- (5) 該物業倘於二零一零年六月三十日落成之資本值為597,000,000港元。
- (6) 該物業位於堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱圖則編號S/H/17指定為「住宅(甲類)」用途地帶。

估值證書

第二類－貴集團於香港持有之發展中物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 六月三十日 現況下之資本值												
9. 香港 上環 蘇杭街27-31號 將稱為「The Mercer by Kosmopolito」之 發展中項目	該物業為一幢將在登記地盤面積約為235.04平方米(2,530平方呎)之土地上發展之酒店。該物業將提供55個客房，並預計於二零一零年十月落成。	該物業正在興建中。	222,000,000 港元												
海傍地段9B、 內地段第871號 A段、內地段第 872號A段	落成後，該物業之總建築面積將約為3,524.82平方米(37,941平方呎)。 該物業乃根據多份政府租契持有，為期999年，各租約開始日期及每年應付政府地租如下：														
	<table><thead><tr><th>地段編號</th><th>租約開始日期</th><th>政府地租</th></tr></thead><tbody><tr><td>海傍地段9B</td><td>一八五二年 一月十五日</td><td>英鎊5.12s 4D</td></tr><tr><td>內地段 第871號A段</td><td>一八四三年 六月二十六日</td><td>12.6 港元</td></tr><tr><td>內地段第872號</td><td>一八四三年 六月二十六日</td><td>21.54 港元</td></tr></tbody></table>	地段編號	租約開始日期	政府地租	海傍地段9B	一八五二年 一月十五日	英鎊5.12s 4D	內地段 第871號A段	一八四三年 六月二十六日	12.6 港元	內地段第872號	一八四三年 六月二十六日	21.54 港元		
地段編號	租約開始日期	政府地租													
海傍地段9B	一八五二年 一月十五日	英鎊5.12s 4D													
內地段 第871號A段	一八四三年 六月二十六日	12.6 港元													
內地段第872號	一八四三年 六月二十六日	21.54 港元													

附註：

- (1) 該物業之登記業主為 貴公司全資附屬公司卓雄國際有限公司。
- (2) 該物業受限於一份以恒生銀行有限公司為受益人之債權證。
- (3) 根據 貴集團提供之資料，於二零一零年六月三十日之總估計建設成本約為72,000,000港元，而截至二零一零年六月三十日已用成本約為49,000,000港元。吾等已於估值中考慮此等款項。
- (4) 該物業倘於二零一零年六月三十日落成之資本值為290,000,000港元。
- (5) 該物業位於西營盤及上環分區計劃大綱圖則編號S/H3/24指定為「商業」用途地帶。

估值證書

第二類－貴集團於香港持有之發展中物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 六月三十日 現況下之資本值
10. 九龍 大角咀 埃華街35-43號 (現稱為大角咀 道88號) 九龍麗悅酒店 九龍內地段 第8050號	<p>該物業為一幢25層高提供合共285個客房之酒店，於二零一零年七月開始營運。</p> <p>該物業之總建築面積約為6,224.62平方米(67,002平方呎)。</p> <p>該物業之登記地盤面積約為513.56平方米(5,528平方呎)。</p> <p>該物業乃根據賣地規約第6812號持有，由一九六一年八月二十八日起為期75年，並可進一步續期75年。該地段現時應付政府地租為每年254港元。</p>	<p>該物業已自二零一零年七月起營運。然而，於估值日期，該物業仍在進行室內裝修及裝置。</p>	537,000,000港元

附註：

- (1) 該物業之登記業主為 貴公司全資附屬公司Ruby Way Limited。
- (2) 該物業受限於以香港上海滙豐銀行有限公司為受益人就擔保一般銀行融資之全數款項作出之債權證及抵押。
- (3) 根據 貴集團提供之資料，於二零一零年六月三十日之總估計建設成本約為110,000,000港元，而截至二零一零年六月三十日已用成本約為108,000,000港元。吾等已於估值中考慮此等款項。
- (4) 該物業倘於二零一零年六月三十日落成之資本值為539,000,000港元。
- (5) 該物業位於旺角分區計劃大綱圖則編號S/K3/27指定為「其他指定用途(商業)」用途地帶。

估值證書

第二類－貴集團於香港持有之發展中物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 六月三十日 現況下之資本值
11. 九龍觀塘 鴻圖道84號 將稱為「香港 觀塘帝盛酒店」 之發展中項目	該物業為一幢將在登記地盤面積約為929.02平方米(10,000平方呎)之土地上發展之酒店。該物業將提供380個客房，並預計於二零一一年九月落成。	該物業正在興建中。	426,000,000 港元
觀塘內地段 第162號	落成後，該物業之總建築面積將約為11,081.06平方米(119,277平方呎)。 該物業乃根據政府租契持有，由一九五九年七月一日起為期21年，並已進一步續期17年減最後三日。該年期已依法續期至二零四七年六月三十日。該物業現時應付政府地租為該物業現時每年應課差餉租值之3%。		

附註：

- (1) 該物業之登記業主為 貴公司全資附屬公司遠勤發展有限公司。
- (2) 該物業受限於以永亨銀行有限公司為受益人作出之債權證、浮動押記及收益轉讓。
- (3) 根據 貴集團提供之資料，於二零一零年六月三十日之總估計建設成本約為210,000,000港元，而截至二零一零年六月三十日已用成本約為68,000,000港元。吾等已於估值中考慮此等款項。
- (4) 該物業倘於二零一零年六月三十日落成之資本值為673,000,000港元。
- (5) 該物業位於觀塘南分區計劃大綱圖則編號S/K14S/16指定為「其他指定用途(商業)」用途地帶。

估值證書

第二類－貴集團於香港持有之發展中物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 六月三十日 現況下之資本值
12. 新界葵涌青山公路659號將稱為「香港葵涌帝盛酒店」之發展中項目 葵涌市地段第193號	<p>該物業為一幢建於登記地盤面積約為2,322.56平方米(25,000平方呎)之地盤上之工業大廈。</p> <p>該物業於一九八一年落成，現正進行重建。根據貴集團，該物業計劃重建為一間提供506個客房之酒店。該物業預計於二零一二年四月落成。</p> <p>落成後，該物業之總建築面積將約為19,944.28平方米(214,680平方呎)。</p> <p>該物業乃根據新批約第4841號持有，由一八九八年七月一日起為期99年減最後三日。該年期已依法續期至二零四七年六月三十日。該物業現時應付政府地租為該物業現時每年應課差餉租值之3%。</p>	該物業正在重建中。	270,000,000 港元

附註：

- (1) 該物業之登記業主為 貴公司全資附屬公司柏倡有限公司。
- (2) 該物業受限於以永亨銀行有限公司為受益人作出之法定押記。
- (3) 根據 貴集團提供之資料，於二零一零年六月三十日之總估計建設成本約為261,000,000港元，而截至二零一零年六月三十日已用成本約為22,000,000港元。吾等已於估值中考慮此等款項。
- (4) 該物業倘於二零一零年六月三十日落成之資本值為962,000,000港元。
- (5) 該物業位於葵涌分區計劃大綱圖則編號S/KC/23指定為「其他指定用途(商業)」用途地帶。
- (6) 貴集團已申請修訂政府租契將該物業重建為建議之酒店之准許。

估值證書

第三類－貴集團於中國持有作投資之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 六月三十日 現況下之資本值
13. 中國 上海市 浦東新區 花木路796及 800號 上海麗悅酒店 部分商業樓 (一樓、三樓及 四樓)	該物業為一幢4層商業樓加 18層酒店大樓，分別於二零 零零年及二零零八年落成。 該物業包括商業樓之一樓、 三樓及四樓，總建築面積約 為1,779.36平方米(19,153平 方呎)。 該物業已獲授出土地使用 權，年期由二零零九年二月 二十四日起至二零四四年九 月二十八日，作商業(酒店) 用途。	於估值日，該物業 其中建築面積392平 方米(4,219平方呎) 之部分已出租予兩 名租戶，最後一份 租約於二零一九年 十月三十日屆滿， 月租總額約人民幣 68,700元。	人民幣29,000,000元 (相當於約 33,350,000港元)

附註：

- (1) 根據上海市房屋土地資源管理局於二零零九年三月九日發出之上海市房地產所有權證滬房地浦字(2009)第012208號，貴公司之全資附屬公司錦秋(上海)置業發展有限公司獲授予該發展項目之土地使用權及房屋所有權，總地盤面積約3,990平方米，而總建築面積則約為18,149.49平方米，年期由二零零九年二月二十四日起至二零四四年九月二十八日，作商業(酒店)用途。

按 貴集團表示，該物業為上述上海市房地產所有權證所述建築面積約為1,779.36平方米之發展其中部分。

- (2) 根據日期為二零零七年六月二十一日之企業法人營業執照第0370671號，錦秋(上海)置業發展有限公司於二零零零年一月二十日成立為有限責任公司，註冊資本為5,000,000美元(實繳資本為5,000,000美元)，有效營運期為二零零零年一月二十日至二零一五年一月十九日。
- (3) 根據日期為二零零九年八月十四日之中華人民共和國外商投資企業批准證書商外資滬獨資字(1999)1447號，錦秋(上海)置業發展有限公司之註冊資本已增加至16,000,000美元。
- (4) 吾等獲提供由 貴集團之中國法律顧問發出有關該物業業權之法律意見，當中載列(其中包括)以下資料：
- (i) 錦秋(上海)置業發展有限公司合法擁有該物業之土地使用權及房屋所有權，並有權佔用及使用該物業；
- (ii) 該物業受限於以中國農業銀行上海市奉賢分行為受益人之抵押。在取得抵押權人事先同意後，錦秋(上海)置業發展有限公司將有權出租、轉讓及抵押該物業，或以其他合法方式處置該物業；及
- (iii) 根據中國法律，租賃合同屬合法、有效及對訂約雙方具有約束力。

- (5) 根據 貴集團所提供資料，業權狀況以及所授出主要批文及牌照概述如下：

房地產所有權證	有
企業法人營業執照	有

估值證書

第三類—貴集團於中國持有作投資之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 六月三十日 現況下之資本值
14. 中國 湖北省 武漢市 江岸區 江漢路118號 港澳中心 商業部分(一樓 部分、一樓之 夾層、二樓、 二樓之閣樓、 三樓至七樓及 九樓)及辦公部 分(十樓部分、 十七及十八樓 全層)	港澳中心建於一幅地盤面積 為5,338.89平方米(57,468平 方呎)之土地上，於二零零零 年落成。 該物業包括商業及辦公部 分，總建築面積為38,406.83 平方米(413,411平方呎)。 該物業已獲授出土地使用 權，年期至二零四三年七月 十五日屆滿，作綜合用途。	於估值日，該物 業其中建築面積 31,870.30平方 米(328,542平 方呎)之部分已 出租予多名租 戶，最後一份 租約於二零二 一年十一月三 十日屆滿。 該物業其中建築 面積100平方 米(1,076平方 呎)之部分已 出租予貴公司 之全資附屬公 司武漢麗悅酒 店管理有限公 司，年期由二 零零九年四月 一日起至二零 二九年三月三 十一日為期20 年。 該物業餘下部分 為空置。	人民幣291,000,000元 (相當於約 334,650,000港元)

附註：

- (1) 根據13份由武漢市國土資源和房產管理局於二零零七年十一月二十九日發出之房屋所有權證，貴公司之全資附屬公司武漢遠東帝豪酒店管理有限公司已獲授予位於江岸區江漢路118號港澳中心之該物業之房屋所有權。該物業之建築面積詳情如下：

證書編號	樓層	建築面積 (平方米)
武房權證市字第2007029525號	1樓(1001室)	393.00
武房權證市字第2007029527號	1樓(1002室)	2,794.45*
武房權證市字第2007029529號	1樓	1,524.38
	2樓	3,596.64
武房權證市字第2007029530號	2樓	3,056.98
	3樓	3,931.16
武房權證市字第2007029531號	4樓	3,928.40
武房權證市字第2007029536號	5樓	3,928.40
武房權證市字第2007029516號	6樓	3,928.40
武房權證市字第2007029517號	7樓	3,556.98
武房權證市字第2007029519號	9樓	3,663.57
武房權證市字第2007029521號	10樓	3,634.63*
武房權證市字第2007029546號	17樓	1,084.47
武房權證市字第2007029547號	18樓	589.40

- * 該物業包括1樓(1002室)及10樓建築面積分別為2,489.08平方米及2,735.97平方米之部分。

- (2) 根據武漢市人民政府所發出日期為二零零八年二月二十八日之國有土地使用權證武國用(2008)第88號，武漢遠東帝豪酒店管理有限公司已獲授予位於江岸區江漢路118號地塊編號A14050007、地盤面積約5,338.89平方米之土地使用權，年期至二零四三年七月十五日屆滿，作綜合用途。
- (3) 根據企業法人營業執照第420100400000141號，武漢遠東帝豪酒店管理有限公司按註冊資本29,800,000美元成立，有效營運期為二零零七年六月二十五日至二零三七年六月二十五日。
- (4) 吾等獲提供由 貴集團之中國法律顧問發出有關該物業業權之法律意見，當中載列(其中包括)以下資料：
- (i) 武漢遠東帝豪酒店管理有限公司合法擁有該物業之土地使用權及房屋所有權，並有權佔用及使用該物業；
- (ii) 該物業受限於以星展銀行(中國)有限公司廣州分行為受益人之抵押。在取得承抵押人事先同意後，武漢遠東帝豪酒店管理有限公司將有權出租、轉讓及抵押該物業，或以其他合法方式處置該物業；及
- (iii) 根據中國法律，租賃合同屬合法、有效及對訂約雙方具有約束力。
- (5) 根據 貴集團向吾等提供之資料，業權狀況以及所授出主要批文及牌照概述如下：
- | | |
|----------|---|
| 房屋所有權證 | 有 |
| 國有土地使用權證 | 有 |
| 企業法人營業執照 | 有 |

估值證書

第四類－貴集團於中國擁有及營運之酒店物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 六月三十日 現況下之資本值
15. 中國 湖北省 武漢市 江岸區 江漢路118號 港澳中心 武漢麗悅酒店 (部分地庫及 一樓、八樓全 層、十樓部分 及十一至十六 樓)及停車場 (部分地庫)	港澳中心建於一幅地盤面積為5,338.89平方米(57,468平方呎)之土地上，於二零零零年落成。 該物業包括大樓其中建築面積為28,889.82平方米(311,078平方呎)、提供384個客房之酒店部分。 該物業已獲授出土地使用權，年期至二零四三年七月十五日屆滿，作綜合用途。	該物業由 貴集團經營酒店。	人民幣378,000,000元 (相當於約 434,700,000港元)

附註：

- (1) 根據10份由武漢市國土資源和房產管理局於二零零七年十一月二十九日發出之房屋所有權證，貴集團之全資附屬公司武漢遠東帝豪酒店管理有限公司已獲授予位於江岸區江漢路118號港澳中心之該物業之房屋所有權。詳情如下：

證書編號	樓層	建築面積 (平方米)
武房權證市字第2007029523號	地庫	3,422.82
武房權證市字第2007029527號	1樓(1002室)	2,794.45*
武房權證市字第2007029518號	8	3,589.41
武房權證市字第2007029521號	10	3,634.63*
武房權證市字第2007029534號	11	3,447.26
武房權證市字第2007029541號	13	3,447.26
武房權證市字第2007029539號	14	3,447.26
武房權證市字第2007029538號	12	3,447.26
武房權證市字第2007029542號	15	3,447.26
武房權證市字第2007029544號	16	3,447.26

* 該物業包括1樓(1002室)及10樓建築面積分別為305.37平方米及898.66平方米之部分。

- (2) 根據武漢市人民政府所發出日期為二零零八年二月二十八日之國有土地使用權證武國用(2008)第88號，武漢遠東帝豪酒店管理有限公司獲授予位於江岸區江漢路118號地塊編號A14050007、地盤面積約5,338.89平方米之土地使用權，年期至二零四三年七月十五日屆滿，作綜合用途。

- (3) 根據企業法人營業執照第420100400000141號，武漢遠東帝豪酒店管理有限公司按註冊資本29,800,000美元成立，有效營運期為二零零七年六月二十五日至二零三七年六月二十五日。
- (4) 吾等獲提供由 貴集團之中國法律顧問發出有關該物業業權之法律意見，當中載列(其中包括)以下資料：
- (i) 武漢遠東帝豪酒店管理有限公司合法擁有該物業之土地使用權及房屋所有權，並有權佔用及使用該物業；及
 - (ii) 該物業受限於以星展銀行(中國)有限公司廣州分行為受益人之抵押。在取得承抵押人事先同意後，武漢遠東帝豪酒店管理有限公司將有權出租、轉讓及抵押該物業，或以其他合法方式處置該物業。
- (5) 根據 貴集團向吾等提供之資料，業權狀況以及所授出主要批文及牌照概述如下：

房屋所有權證	有
國有土地使用權證	有
企業法人營業執照	有

估值證書

第四類－貴集團於中國擁有及營運之酒店物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 六月三十日 現況下之資本值
16. 中國 上海市 浦東新區 花木路796及 800號 上海麗悅酒店 酒店部分(花木 路796號一至 十八樓及花木 路800號二樓) 及地庫 停車場部分	該物業為一幢4層商業樓加 18層酒店大樓，分別於二零 零零年及二零零八年落成。 該物業包括該發展項目之 商業樓二樓、一樓商場及地 庫停車場及酒店部分，建 築面積為14,014.27平方米 (150,850平方呎)，提供264 個客房，於二零零八年落成。 該物業已獲授出土地使用 權，年期由二零零九年二月 二十四日起至二零四四年九 月二十八日，作商業(酒店) 用途。	酒店部分由 貴集 團經營酒店。	人民幣418,000,000元 (相當於約 480,700,000港元)

附註：

- (1) 根據上海市房屋土地資源管理局於二零零九年三月九日發出之上海市房地產所有權證滬房地浦字(2009)第012208號，貴集團之全資附屬公司錦秋(上海)置業發展有限公司獲授予該發展之土地使用權及房屋所有權，總地盤面積約為3,990平方米及總建築面積約為18,149.49平方米，年期由二零零九年二月二十四日起至二零四四年九月二十八日，作商業(酒店)用途。

按 貴集團表示，該物業為上述上海市房地產所有權證所述建築面積為14,014.27平方米之發展項目其中部分。

- (2) 根據日期為二零零七年六月二十一日之營業執照第0370671號，錦秋(上海)置業發展有限公司於二零零零年一月二十日成立為有限責任公司，註冊資本為5,000,000美元(實繳資本為5,000,000美元)，有效營運期為二零零零年一月二十日至二零一五年一月十九日。
- (3) 根據日期為二零一零年七月十五日之中華人民共和國外商投資企業批准證書商外資滬獨資字(1999)1447號，錦秋(上海)置業發展有限公司之註冊資本已增加至16,000,000美元。

(4) 吾等獲提供由 貴集團之中國法律顧問發出有關該物業業權之法律意見，當中載列(其中包括)以下資料：

- (i) 錦秋(上海)置業發展有限公司合法擁有該物業之土地使用權及房屋所有權，並有權佔用及使用該物業；及
- (ii) 該物業受限於以中國農業銀行上海市奉賢分行為受益人之抵押。在取得承抵押人事先同意後，錦秋(上海)置業發展有限公司將有權出租、轉讓及抵押該物業，或以其他合法方式處置該物業。

(5) 根據 貴集團所提供資料，業權狀況以及所授出主要批文及牌照概述如下：

房地產所有權證	有
企業法人營業執照	有

估值證書

第五類－貴集團於中國持有之發展中物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 六月三十日 現況下之資本值								
17. 中國 四川省 成都市 青羊區 西玉龍街 124-177號 將稱為「成都 麗悅酒店」的 在建工程	該物業為一幢將在總地盤面積約5,865.62平方米(63,138平方呎)之土地上發展之酒店。 該物業之總計劃建築面積約為67,616.94平方米(727,829平方呎)，詳情如下：	該物業正在興建中。	人民幣620,000,000元 (相當於約 713,000,000港元)								
	<table border="0"> <thead> <tr> <th>計劃部分</th> <th>概約計劃 建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>地面</td> <td>51,478.41</td> </tr> <tr> <td>地下</td> <td><u>16,138.53</u></td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u><u>67,616.94</u></u></td> </tr> </tbody> </table>	計劃部分	概約計劃 建築面積 (平方米)	地面	51,478.41	地下	<u>16,138.53</u>	總計：	<u><u>67,616.94</u></u>		
計劃部分	概約計劃 建築面積 (平方米)										
地面	51,478.41										
地下	<u>16,138.53</u>										
總計：	<u><u>67,616.94</u></u>										
	按 貴集團表示，該物業預計於二零一零年第四季落成。										
	該物業已獲授出土地使用權，年期至二零四七年九月二十二日，作酒店及餐廳用途。										

附註：

- 根據日期為二零零九年二月十九日之國有土地使用權證成國用(2009)第156號，貴公司之全資附屬公司遠東帝豪酒店管理(成都)有限公司獲授予地盤面積約為5,865.62平方米之土地之土地使用權，年期至二零四七年九月二十二日，作酒店及餐廳用途。
- 根據由Sichuan Survey Technology Service Centre編製之房地產測量報告，該物業之建築面積約為67,616.94平方米。
- 根據成都市規劃局於二零零零年八月十四日發出之建設用地規劃許可證成規管(2000)第1552號，該物業之建議建設土地用途符合城市規劃規定，故獲授建設許可。
- 根據成都市規劃局於二零零零年七月十四日發出之建設工程規劃許可證成規管(2000)第1544號，建築面積為85,000平方米之建設工程符合建設工程規定，並已獲批准。

- (5) 根據成都市建設委員會於二零零零年九月十八日發出之成都市建設工程施工許可證成建設建字(1998)0206號，建築面積為85,000平方米之建設工程符合建設工程規定，並已獲許可。
- (6) 根據企業法人營業執照第510100400020507號，遠東帝豪酒店管理(成都)有限公司於二零零六年十月三十日成立為有限責任公司，註冊資本為38,000,000美元。
- (7) 根據 貴集團提供之資料，於二零一零年六月三十日之估計建造成本共約為人民幣483,000,000元，而截至二零一零年六月三十日已用成本約為人民幣339,000,000元。吾等已於估值中計及此款項。
- (8) 該物業倘於二零一零年六月三十日落成之資本值為人民幣900,000,000元(相當於約1,035,000,000港元)。
- (9) 吾等獲提供由 貴集團之中國法律顧問發出有關該物業業權之法律意見，當中載列(其中包括)以下資料：
- (i) 遠東帝豪酒店管理(成都)有限公司合法擁有該物業之土地使用權及房屋所有權，並有權佔用及使用該物業；及
- (ii) 該物業受限於以滙豐銀行(中國)有限公司成都分行為受益人之抵押。在取得承抵押人 事先同意後，遠東帝豪酒店管理(成都)有限公司將有權出租、轉讓及抵押該物業，或以其他合法方式處置該物業。
- (10) 根據 貴集團向吾等提供之資料，業權狀況以及所授出主要批文及牌照概述如下：
- | | |
|----------|---|
| 國有土地使用權證 | 有 |
| 企業法人營業執照 | 有 |

估值證書

第六類－貴集團將於中國購入之已訂約物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 六月三十日 現況下之資本值												
18. 中國 廣東省 中山市 西區 中山一路107號 新鐵成酒店A座 中山麗悅酒店	該物業為一幢31層高之酒店，建於9層商業樓之上。該物業正進行裝修並預計於二零一一年九月開業。 裝修後，該物業之總建築面積將約為42,463.00平方米(457,072平方呎)，詳情如下：	該物業正進行裝修。	無商業價值												
	<table><thead><tr><th>部分</th><th>建築面積 (平方米)</th></tr></thead><tbody><tr><td>商業</td><td>13,607.00</td></tr><tr><td>酒店</td><td>26,103.00</td></tr><tr><td>其他</td><td>1,108.00</td></tr><tr><td>地庫</td><td>1,645.00</td></tr><tr><td>總計：</td><td><u>42,463.00</u></td></tr></tbody></table>	部分	建築面積 (平方米)	商業	13,607.00	酒店	26,103.00	其他	1,108.00	地庫	1,645.00	總計：	<u>42,463.00</u>		
部分	建築面積 (平方米)														
商業	13,607.00														
酒店	26,103.00														
其他	1,108.00														
地庫	1,645.00														
總計：	<u>42,463.00</u>														
	該物業之土地使用權已同意轉讓予 貴集團。														

附註：

- (1) 於估值過程中，由於 貴集團尚未取得房地產所有權證，故吾等評定該物業為無商業價值。倘 貴集團已獲發有效房地產所有權證，且已悉數支付發出權證之所有土地出讓金及相關費用，則該物業於估值日之市值將為人民幣220,000,000元(相當於約253,000,000港元)。
- (2) 根據廣東省人民政府於一九九七年四月三十日所發出之廣東省房地產所有權證4851081號，中國工商銀行中山分行獲授予總建築面積約為42,635.336平方米之該物業之土地使用權及房屋所有權。
- (3) 根據佛山市法建拍賣有限公司(甲方)與 貴公司之全資附屬公司上海錦秋房地產有限公司(乙方)所訂立日期為二零零八年一月二十九日之佛山市成交確認書08-02，房地產所有權證4851081號所指總建築面積為42,635.336平方米之房屋所有權(中山新鐵城酒店A座)由甲方拍賣並同意按人民幣121,500,000元售予乙方。該物業之土地使用權仍屬中國工商銀行中山分行所有。

- (4) 根據日期為二零一零年七月十五日之中華人民共和國外商投資企業批准證書商外資滬獨資字(1999)1447號，錦秋(上海)置業發展有限公司之註冊資本已增加至16,000,000美元。
- (5) 根據日期為二零零七年九月五日企業法人營業執照第310000400169600號，上海錦秋房地產有限公司於一九九七年四月二十四日成立為有限責任公司，註冊資本為17,000,000美元，有效營運期為一九九七年四月二十四日至二零六七年四月二十三日。
- (6) 吾等獲提供由 貴集團之中國法律顧問發出有關該物業業權之法律意見，當中載列(其中包括)以下資料：
- (i) 拍賣價已支付其中部分人民幣95,000,000元。拍賣價餘額人民幣26,500,000元尚未悉數支付；及
- (ii) 上海錦秋房地產有限公司將於其申領房地產所有權證時將該物業轉讓予錦秋(上海)置業發展有限公司。
- (7) 根據 貴集團所提供資料，業權狀況以及所授出主要批文及牌照概述如下：

成交確認書	有
企業法人營業執照	有

估值證書

第七類－貴集團於新加坡持有作日後發展之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 六月三十日 現況下之資本值
19. Land Lots 777W and 782P, Town Subdivision (TS) 5 at New Bridge Road, Singapore	<p>該物業為一幅總地盤面積為4,650.40平方米(50,057平方呎)之發展地盤，並建議於其上發展提供285個客房之10層高酒店及提供68個單位之6層高住宅大廈。</p> <p>落成後，該物業之總建築面積將約為16,536.68平方米(178,001平方呎)。</p> <p>該物業租約年期自二零零九年十二月七日起為期99年。</p>	該物業現時空置。	85,000,000新加坡元 (相當於約 472,600,000港元)

附註：

- (1) 該物業之登記業主為 貴公司之全資附屬公司Tang Hotel Investments Pte Ltd.。
- (2) 香港上海滙豐銀行有限公司分別於二零零九年十二月九日及二零零九年十二月十日就Lot 782P TS 5部分提交知會備忘IB/633521L及IB/633519E。
- (3) 香港上海滙豐銀行有限公司於二零零九年十二月十日就Lot 777W TS 5提交知會備忘IB/633520B。

估值證書

第八類－貴集團於中國租用之物業

於二零一零年
六月三十日
現況下之資本值

物業權益	概況及年期	
20. 中國 四川省 成都市 青羊區 西玉龍街210號 羅馬國際廣場 16樓 05室	<p>該物業為羅馬國際廣場16樓一個辦公單位。</p> <p>該物業之建築面積為63平方米(678平方呎)。</p> <p>該物業現時由 貴集團向一名獨立第三方租用，年期由二零一零年三月九日至二零一零年九月八日，月租人民幣1,386.22元，作辦公室用途。</p> <p>根據中國法律意見，租約為合法及有效，而租約未有登記並不影響其有效性。</p>	無商業價值
21. 中國 四川省 成都市 青羊區 西玉龍街210號 羅馬國際廣場 16樓 02、08及09室	<p>該物業為羅馬國際廣場16樓兩個辦公單位。</p> <p>該物業之總建築面積為210平方米(2,260平方呎)。</p> <p>該物業現時由 貴集團向一名獨立第三方租用，年期由二零一零年二月一日至二零一一年一月三十一日，月租人民幣4,620元，作辦公室用途。</p> <p>根據中國法律意見，租約為合法及有效，而租約未有登記並不影響其有效性。</p>	無商業價值
22. 中國 四川省 成都市 青羊區 八寶街1號 萬和苑 C座 1202室	<p>該物業為一幢29層高住宅大廈12樓一個建築面積為128.10平方米(1,379平方呎)於二零零一年落成之住宅單位。</p> <p>該物業現時由 貴集團向一名獨立第三方租用，年期由二零一零年三月一日至二零一一年二月二十八日，月租人民幣2,400元，作住宅用途。</p> <p>根據中國法律意見，由於業主未有提供任何所有權或其有權出租該物業之證明，故存在租賃協議於第三方指稱擁有權利情況下須提早終止之風險。</p>	無商業價值

附錄四甲

物業估值

第九類－貴集團於新加坡租用之物業

物業權益	概況及年期	於二零一零年 六月三十日 現況下之資本值
23. 350 Orchard Road, Unit No. #21-07, 5 Shaw House, Singapore	<p>該物業為21樓建築面積為106.19平方米(1,143平方呎)之辦公單位。</p> <p>該物業現時由 貴集團向一名獨立第三方租用，年期由二零一零年四月一日至二零一二年三月三十一日為期兩年，月租6,400.80新加坡元，加服務月費1,371.60新加坡元。</p> <p>貴集團有權選擇續約一年。</p>	無商業價值