

本網上預覽資料集為草擬本，其所載資料並不完整，亦可能會作出更改。閱讀本網上預覽資料集時，必須一併細閱本網上預覽資料集封面「警告」一節。

附錄三

物業估值

以下為接獲自獨立物業估值師永利行評值顧問有限公司於二零一一年二月二十八日就米蘭站控股有限公司及其附屬公司租賃的物業權益進行估值的函件全文、估值概要及估值證書，乃為載入本文件而編製。



永利行評值顧問有限公司
RHL Appraisal Limited
企業評值及諮詢

電話：+852 2730 6212
傳真：+852 2736 9284

香港尖沙咀
星光行10樓1010室

牌照號碼：C-015672

敬啟者：

指示

吾等遵照閣下的指示，對米蘭站控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（「貴集團」）於香港、中華人民共和國（「中國」）及澳門所租賃的物業權益進行估值。吾等確認曾進行物業考察、作出有關查詢，以及搜集吾等認為必須的其他資料，以便向閣下提供有關該等物業權益於二零一一年二月二十八日（「估值日期」）市值的意見。

本函件乃吾等估值報告的一部分，闡釋估值的基準及方法，並闡明吾等估值的假設、估值考慮因素、業權調查，以及本估值的限制條件。

估值基準

吾等就該等物業各自的估值乃吾等對其市值的意見，所謂市值，就吾等所下定義而言，乃指「自願買家及自願賣家經適當市場推廣後基於公平原則，在知情、審慎及並無強迫的情況下於估值日買賣物業的估計金額」。

市場價值乃賣方可於市場上合理取得的最佳價格，亦為買方可於市場上合理取得的最優惠價格。該估值尤其不包括因特別條款或情況而被抬高或貶低的估計價格，該等特別條款或情況例如非一般的融資、銷售及售後租回安排、合資經營、管理協議、與銷售有關的任何人士給予的特殊代價或優惠，或任何特殊價值元素。在就物業的市值進行估值時，亦不會考慮買賣成本，且不會抵銷任何相關的稅項。

估值方法

由於第一類、第二類及第三類的全部物業權益乃由 貴集團租賃，吾等並無賦予該等物業權益任何商業價值，因其載有不得轉讓條款或於估值日期概無重大租金溢利。

估值考慮因素

吾等對該等物業權益進行估值時，已遵守香港測量師學會出版並於二零零五年一月一日起生效的《香港測量師學會物業估值標準》(二零零五年第一版)所載的所有規定。

估值假設

在進行估值時，除另有說明外，吾等假設按指定年期支付年度名義土地出讓金的物業已獲授可轉讓土地使用權，且已繳足任何應付土地出讓金。吾等亦假設物業業主擁有該等物業的可強制執行業權，可於各獲批年期屆滿前的整段期間內不受干預地有權使用、佔用或出讓該等物業。

業權調查

吾等已獲提供多份有關物業權益的文件副本，並已就香港及澳門物業作出查冊。吾等尚未查閱文件正本，以核實物業權益的現有業權或任何並無於吾等獲提供的副本上載列的修訂。吾等在頗大程度上依賴 貴集團及 貴公司的中國法律顧問君道律師事務所就 貴集團的物業權益業權的有效性所提供的資料。

本網上預覽資料集為草擬本，其所載資料並不完整，亦可能會作出更改。閱讀本網上預覽資料集時，必須一併細閱本網上預覽資料集封面「警告」一節。

附錄三

物業估值

限制條件

吾等已視察該等物業的外貌，並在情況許可下視察物業的內部。吾等視察該等物業時，並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等並無進行任何結構測量，故吾等無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他損壞。吾等亦無對任何設施進行測試。

吾等並無進行任何詳細實地測量以核實該等物業的土地面積的真確性，惟吾等假設吾等獲提供的文件所載的土地面積準確無誤。所有尺寸、量度及面積僅為約數。吾等並無作任何實地測量。

吾等在頗大程度上依賴 貴集團所提供的資料，並接納特別就(但不限於)年期、規劃審批、法定通告、地役權、佔用詳情、大小及建築面積以及辨識物業的所有其他相關事宜等事項給予吾等的意見。

吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等所提供資料的真實性及準確性。吾等亦已獲 貴集團告知，所提供的資料並無遺漏任何重要事實。吾等認為已獲提供足夠資料以達致知情觀點，且無理由懷疑任何重要資料遭隱瞞。

貨幣

本報告所述的物業權益均以港元(「港元」)計值。

隨函附奉吾等的估值概要及估值證書。

此致

香港九龍灣
臨樂街19號
南豐商業中心
18樓18-19單位
米蘭站控股有限公司
董事會 台照

代表

永利行評值顧問有限公司

董事總經理

劉詩韻

*FHKIS, AAPI, MRICS,
RPS(GP), MBA(HKU)*

董事

Leo S. D. Cheung

*MHKIS, MRICS RPS(GP),
MFin, MSc, BSc*

謹啟

二零一一年 ●

劉詩韻女士為註冊專業測量師(產業測量)，於香港特別行政區、澳門特別行政區、中國內地及亞太地區的物業估值方面擁有逾19年經驗。劉女士為英國皇家特許測量師學會特許測量師、澳洲物業學會會員、香港測量師學會資深會員及中國註冊房地產估價師。

Leo S. D. Cheung先生為註冊專業測量師(產業測量)，於香港特別行政區、澳門特別行政區、中國內地及亞太地區的物業估值方面擁有逾15年經驗。張先生為英國皇家特許測量師學會特許測量師及香港測量師學會專業會員。

本網上預覽資料集為草擬本，其所載資料並不完整，亦可能會作出更改。閱讀本網上預覽資料集時，必須一併細閱本網上預覽資料集封面「警告」一節。

附錄三

物業估值

估值概要

第一類－ 貴集團於香港租賃的物業權益

物業	於二零一一年 二月二十八日 現況下的資本值 港元
1 香港九龍尖沙咀 漆咸道南81號 南海大廈地下 F至H號舖	無商業價值
2 香港銅鑼灣 波斯富街83號 波斯富大廈 地下E至F舖	無商業價值
3 香港銅鑼灣 波斯富街83號 波斯富大廈 地下K舖	無商業價值
4 香港新界沙田 沙田正街21至27號 沙田廣場3樓15B號舖	無商業價值
5 香港新界荃灣 青山公路264-298號 南豐中心1樓24A號舖	無商業價值
6 香港中環威靈頓街26號 春暉閣地下	無商業價值

本網上預覽資料集為草擬本，其所載資料並不完整，亦可能會作出更改。閱讀本網上預覽資料集時，必須一併細閱本網上預覽資料集封面「警告」一節。

附錄三

物業估值

物業	於二零一一年 二月二十八日 現況下的資本值 港元
7 香港銅鑼灣 謝斐道470至484號 信諾環球保險中心 地下4至6號舖	無商業價值
8 香港九龍旺角 西洋菜南街1A號 百寶利商業中心 地下13至15號舖	無商業價值
9 香港九龍尖沙咀 海防道51至52號 百萬龍大廈地下 B至D號舖	無商業價值
10 香港銅鑼灣 羅素街60號地下 左面部分及 波斯富街74號 地下後部	無商業價值
11 香港九龍尖沙咀 彌敦道36至44號 重慶大廈 地庫13號舖	無商業價值
12 香港新界元朗 教育路15及19號 嘉城廣場 地下G003號舖	無商業價值

本網上預覽資料集為草擬本，其所載資料並不完整，亦可能會作出更改。閱讀本網上預覽資料集時，必須一併細閱本網上預覽資料集封面「警告」一節。

附錄三

物業估值

物業	於二零一一年 二月二十八日 現況下的資本值 港元
13 香港九龍九龍灣 臨樂街19號 南豐商業中心 18樓18-19號單位	無商業價值
14 香港九龍 九龍灣宏光道7號 興力工業中心4樓5號工場	無商業價值
15 香港九龍 何文田京士柏山6座地下B室 及其附帶花園 以及地下1層停車位第28號	無商業價值
16 香港九龍 何文田京士柏山6座首層B室及 地下1層停車位第61號	無商業價值
17 香港九龍 尖沙咀 柯士甸道西1號 漾日居 1座31樓B室	無商業價值
18 香港 九龍 海防道41號 地下	無商業價值
小計：	無

本網上預覽資料集為草擬本，其所載資料並不完整，亦可能會作出更改。閱讀本網上預覽資料集時，必須一併細閱本網上預覽資料集封面「警告」一節。

附錄三

物業估值

第二類— 貴集團於澳門租賃的物業權益

物業	於二零一一年 二月二十八日 現況下的資本值 港元
19 澳門 Rue De S.Doingos 6A號	無商業價值
20 澳門 殷皇子大馬路40號 Kam Loi 2 Andar D	無商業價值
小計：	無

第三類— 貴集團於中國租賃的物業權益

物業	於二零一一年 二月二十八日 現況下的資本值 港元
21 中國北京朝陽區 建國路89號 華貿中心商業街 L08B號舖一至二層	無商業價值
22 中國北京朝陽區 建國路89號 華貿中心2座10層 第1009號單位	無商業價值
23 中國北京 朝陽區 三里屯路19號1樓 1至16號單位	無商業價值

本網上預覽資料集為草擬本，其所載資料並不完整，亦可能會作出更改。閱讀本網上預覽資料集時，必須一併細閱本網上預覽資料集封面「警告」一節。

附錄三

物業估值

物業	於二零一一年 二月二十八日 現況下的資本值 港元
24 中國北京 朝陽區 三里屯南三里屯路16座20樓 第2-2312號單位	無商業價值
25 中國上海 靜安區南京西路1333號 上海展覽中心商務樓 第103號單位	無商業價值
26 中國 上海 盧灣區 永嘉路31號 第305號單位	無商業價值
27 中國四川省 成都市 武侯區 Yulin West Street後巷3-3號 地下左邊部分	無商業價值

	小計： 無

	總計： 無
	=====

本網上預覽資料集為草擬本，其所載資料並不完整，亦可能會作出更改。閱讀本網上預覽資料集時，必須一併細閱本網上預覽資料集封面「警告」一節。

估值證書

第一類－ 貴集團於香港租賃的物業權益

物業	概況及租賃詳情	估用詳情	於二零一一年 二月二十八日 現況下的資本值 港元
1. 香港九龍 尖沙咀 漆咸道南81號 南海大廈地下 F至H號舖	<p>該物業包括一九六二年落成的19層高綜合樓宇地下3間零售店。</p> <p>該物業的實用面積約為38.46平方米(414平方呎)。</p> <p>該物業由獨立第三方Po Yuen Enterprises Limited租予貴集團，自二零一一年三月一日起至二零一一年十二月三十一日止期間的月租為95,000港元，以及二零一二年一月一日起至二零一二年十二月三十一日止期間的月租為105,000港元，包括差餉及管理費。</p>	該物業由貴集團估用作零售用途。	無商業價值

附註：

1. 該物業的承租人米蘭站時裝(尖沙咀)有限公司為貴公司的全資附屬公司。
2. 該物業的登記擁有人為Po Yuen Enterprises Limited，見日期為一九七九年十一月十二日的登記備忘錄編號UB1825574。
3. 根據Po Yuen Enterprises Limited(「賣方」)與關連人士Excel Win Limited(「買方」)訂立的買賣協議，賣方同意按代價80,000,000港元向買方出售南海大廈地下F至K號舖。
4. 該物業並無任何按揭抵押或第三方產權負擔。

估值證書

物業	概況及租賃詳情	估用詳情	於二零一一年 二月二十八日 現況下的資本值 港元
2. 香港銅鑼灣 波斯富街 83號 波斯富大廈 地下E至F舖	<p>該物業包括一九五九年落成的11層高綜合樓宇地下2間零售店。</p> <p>該物業的實用面積約為23.32平方米(251平方呎)。</p> <p>該物業由關連人士卓風有限公司租予 貴集團，自二零一零年十二月一日起為期25個月，於二零一二年十二月三十一日屆滿，二零一零年十二月一日至二零一一年十二月三十一日止期間的月租為278,000港元，二零一二年一月一日至二零一二年十二月三十一日止期間的月租為308,000港元，包括地租、差餉及管理費。</p>	該物業由 貴集團估用作零售用途。	無商業價值

附註：

1. 該物業的承租人米蘭站時裝(銅鑼灣)有限公司為 貴公司的全資附屬公司。
2. 該物業的登記擁有人為卓風有限公司，見日期分別為二零零四年四月二十三日及二零零七年五月三十一日的登記備忘錄編號UB9216949及07062700710045。
3. 該物業受日期分別為二零零四年四月二十三日及二零零七年五月三十一日受益人為永亨銀行有限公司的兩份法定押記規限，見登記備忘錄編號UB9216950及07062700710061。

估值證書

物業	概況及租賃詳情	估用詳情	於二零一一年 二月二十八日 現況下的資本值 港元
3. 香港銅鑼灣 波斯富街83號 波斯富大廈 地下K舖	<p>該物業包括一九五九年落成的11層高綜合樓宇地下1間零售店。</p> <p>該物業的實用面積約為17.84平方米(192平方呎)。</p> <p>該物業由獨立第三方Maston Limited租予 貴集團，自二零零九年四月十五日起為期五年，於二零一四年四月十四日屆滿，首三個年度的月租為160,000港元，最後兩年的月租為180,000港元，不包括差餉、管理費及空調費。</p>	該物業由 貴集團估用作零售用途。	無商業價值

附註：

1. 該物業的承租人米蘭站時裝(銅鑼灣)有限公司為 貴公司的全資附屬公司。
2. 該物業的登記擁有人為Kwan Kai Yip及Kwan Kai Wing，見日期為一九七零年十月十二日的登記備忘錄編號UB767084。
3. 該物業存在就全數款項向香港上海滙豐銀行有限公司提供的抵押(見日期為二零零九年七月十六日的登記備忘錄編號09080500530059)及就全數款項向香港上海滙豐銀行有限公司提供的物業租金轉讓安排(見日期為二零零九年七月十六日的登記備忘錄編號09080500530061)。
4. 該物業的登記擁有人並無就出租該物業承租人而向受押人取得書面同意。

估值證書

物業	概況及租賃詳情	估用詳情	於二零一一年 二月二十八日 現況下的資本值 港元
4. 香港新界沙田 沙田正街 21至27號 沙田廣場3樓 15B號舖	<p>該物業包括一九八七年落成的住宅發展項目內3層高商業平台3樓的1間零售店。</p> <p>該物業的實用面積約為17.65平方米(190平方呎)。</p> <p>該物業由獨立第三方Bloomark Investment Limited及Lifuoy Investment Limited租予 貴集團，自二零一零年五月二十七日起為期兩年，於二零一二年五月二十六日屆滿，月租為83,000港元或相關曆月營業額的5%(以較高者為準)，不包括差餉、管理費、空調費及宣傳費。</p>	該物業由 貴集團估用作零售用途。	無商業價值

附註：

1. 該物業的承租人米蘭站時裝(沙田)有限公司為 貴公司的全資附屬公司。
2. 該物業的登記擁有人為Bloomark Investment Limited(佔77.55%份額)及Lifuoy Investment Limited(佔22.45%份額)，見日期分別為一九九零年八月八日及一九九一年九月十日的登記備忘錄編號ST542668及ST604816。
3. 該物業並無任何按揭抵押或第三方產權負擔。

估值證書

物業	概況及租賃詳情	估用詳情	於二零一一年 二月二十八日 現況下的資本值 港元
5. 香港新界荃灣 青山公路 264 - 298號 南豐中心 1樓24A號舖	<p>該物業包括一九八三年落成的住宅發展項目內2層高（帶地庫）商業平台1樓的1間零售店。</p> <p>該物業的實用面積約為13.02平方米（140平方呎）。</p> <p>該物業由獨立第三方 Joint Rich (Hong Kong) Limited 租予貴集團，自二零一零年二月一日起為期三年，於二零一三年一月三十一日屆滿，月租為71,000港元，包括地租、差餉但不包括管理費。</p>	該物業由貴集團估用作零售用途。	無商業價值

附註：

1. 該物業的承租人米蘭站時裝（荃灣）有限公司為貴公司的全資附屬公司。
2. 該物業的登記擁有人為Excel Win Limited，見日期為二零零四年二月九日的登記備忘錄編號TW1561371。
3. 該物業受日期為二零零四年二月九日受益人為永亨銀行有限公司的法定押記規限，見登記備忘錄編號TW1561372。

估值證書

物業	概況及租賃詳情	估用詳情	於二零一一年 二月二十八日 現況下的資本值 港元
6. 香港中環 威靈頓街26號 春暉閣地下	<p>該物業包括一九七二年落成的6層高商業樓宇地下1間零售店。</p> <p>該物業的實用面積約為29.73平方米(320平方呎)。</p> <p>該物業由獨立第三方Concord Max Limited租予 貴集團，自二零零九年七月十二日起為期兩年，於二零一一年七月十一日屆滿，月租為230,000港元，不包括差餉、管理費及其他支出。</p>	該物業由 貴集團估用作零售用途。	無商業價值

附註：

1. 該物業的承租人米蘭站時裝(中環)有限公司為 貴公司的全資附屬公司。
2. 該物業的登記擁有人為Concord Max Limited，見日期為一九九七年一月七日的登記備忘錄編號UB6910924。
3. 該物業乃就獲得一般銀行融資而按揭予永亨銀行有限公司，見日期為一九九七年一月七日的登記備忘錄編號UB6910925。

本網上預覽資料集為草擬本，其所載資料並不完整，亦可能會作出更改。閱讀本網上預覽資料集時，必須一併細閱本網上預覽資料集封面「警告」一節。

附錄三

物業估值

估值證書

物業	概況及租賃詳情	估用詳情	於二零一一年 二月二十八日 現況下的資本值 港元
7. 香港銅鑼灣 謝斐道470 至484號信諾 環球保險中心 地下4至6號舖	<p>該物業包括一九九三年落成的25層高商業樓宇地下3間零售店。</p> <p>該物業的實用面積約為108.70平方米(1,170平方呎)。</p> <p>該物業由獨立第三方兆安地產有限公司租予 貴集團，自二零一零年五月一日起為期兩年，於二零一二年四月三十日屆滿，月租為198,000港元，不包括差餉、管理費及空調費。</p>	該物業由 貴集團估用作零售用途。	無商業價值

附註：

1. 該物業的承租人米蘭站時裝(香港)有限公司為 貴公司的全資附屬公司。
2. 該物業的登記擁有人為兆安地產有限公司，見日期介乎一九八八年五月六日至一九九三年十一月一日的登記備忘錄編號UB4070994、UB4070996、UB4070998、UB4071000、UB4111565、UB4118619、UB4438179、UB5208886、UB5842370及UB5842371。
3. 該物業受日期為一九九三年十一月一日受益人為Citibank N.A.的法定押記規限，見登記備忘錄編號UB5842372。

估值證書

物業	概況及租賃詳情	估用詳情	於二零一一年 二月二十八日 現況下的資本值 港元
8. 香港九龍 旺角西洋菜 南街1A號 百寶利商業 中心地下 13至15號舖	<p>該物業包括一九八四年落成的23層高商業樓宇地下3間零售店。</p> <p>該物業的實用面積約為98.83平方米(1,064平方呎)。</p> <p>該物業租予 貴集團，自二零零九年五月一日起為期五年，於二零一四年四月三十日屆滿。(詳情參見下文附註2及3)</p>	該物業由 貴集團估用作零售用途。	無商業價值

附註：

1. 該物業的承租人米蘭站(旺角)有限公司為 貴公司的全資附屬公司。
2. 根據獨立第三方Chau Kam Chuen與米蘭站(旺角)有限公司於二零零九年四月三十日訂立的租賃協議，該物業第13號店舖出租予米蘭站(旺角)有限公司，自二零零九年五月一日起為期五年，於二零一四年四月[三十一]日屆滿，首三年月租為166,000港元，後兩年月租為190,900港元，不包括差餉及管理費。
3. 根據獨立第三方Sun Ngai Knitting & Garment Factory Limited與米蘭站(旺角)有限公司於二零零九年四月三十日訂立的租賃協議，該物業第14及15號店舖出租予米蘭站(旺角)有限公司，自二零零九年五月一日起為期五年，於二零一四年四月[三十一]日屆滿，首三年月租為334,000港元，後兩年月租為384,100港元，不包括差餉及管理費。
4. 該物業第13號店舖的登記擁有人為Chau Kam Chuen，見日期為一九八六年十一月二十八日的登記備忘錄編號UB3238047。
5. 該物業第14及15號店舖的登記擁有人為Sun Ngai Knitting & Garment Factory Limited，見日期為一九九一年一月三十一日的登記備忘錄編號UB6728669。
6. 該物業不受任何按揭及第三方產權負擔。

估值證書

物業	概況及租賃詳情	估用詳情	於二零一一年 二月二十八日 現況下的資本值 港元
9. 香港九龍 尖沙咀海防道 51至52號 百萬龍大廈 地下B至D號舖	<p>該物業包括一九六一年落成 的9層高(連同閣樓)綜合大樓 地下3間零售店。</p> <p>該物業的實用面積約為79.34 平方米(854平方呎)。</p> <p>該物業由獨立第三方一域投資 有限公司租予 貴集團，自二 零一零年五月一日起為期三 年，於二零一三年四月三十日 屆滿(含二零一零年五月一日 至二零一零年五月三十一日為 期31日的免租期)，月租i)首兩 年為900,000港元，及最後一 年為1,000,000港元，以及ii)有 關曆月的月銷售總額超過月基 本租金的5%，不包括差餉、 地租及管理費。</p>	該物業由 貴集團估 用作零售用途。	無商業價值

附註：

1. 該物業的承租人米蘭站時裝(尖沙咀)有限公司為 貴公司的全資附屬公司。
2. 該物業的登記擁有人為一域投資有限公司，見日期為一九九七年五月一日的登記備忘錄編號UB7081022。
3. 該物業不受任何按揭及第三方產權負擔。

估值證書

物業	概況及租賃詳情	估用詳情	於二零一一年 二月二十八日 現況下的資本值 港元
10. 香港銅鑼灣 羅素街60號 地下左面部分 及波斯富街 74號地下後部	<p>該物業包括一九六零年代落成的9層高住宅樓宇地下1間零售店。</p> <p>該物業的實用面積約為31.08平方米(335平方呎)。</p> <p>該物業由獨立第三方 Top Active Limited 租予 貴集團，自二零一零年三月二十三日為期一年，於二零一一年三月二十二日屆滿，月租為540,000港元，不包括差餉、管理費及其他支出，可選擇續租一年，由二零一一年三月二十三日起至二零一二年三月二十二日止，月租為820,000港元。</p>	該物業由 貴集團估用作零售用途。	無商業價值

附註：

1. 該物業的承租人盟志有限公司為 貴公司的全資附屬公司。
2. 該物業的登記擁有人為 Top Active Limited，見日期為一九九六年六月二十四日的登記備忘錄編號UB6682036。
3. 該物業已向香港上海匯豐銀行有限公司作出按揭抵押以擔保全數金額的一部分，見日期為二零零五年三月一日的登記備忘錄編號05033002070044。

估值證書

物業	概況及租賃詳情	估用詳情	於二零一一年 二月二十八日 現況下的資本值 港元
11. 香港九龍 尖沙咀彌敦道 36至44號重慶 大廈地庫 13號舖	<p>該物業包括一九六一年落成 的17層高(連同地庫)綜合大樓 地庫1間零售店。</p> <p>該物業的實用面積約為55.56 平方米(598平方呎)。</p> <p>該物業由獨立第三方Famous Concept Investment Limited租 予貴集團，自二零一零年十 月一日起為期兩年，於二零一 二年九月三十日屆滿，月租為 28,000港元，可選擇續租多一 年期限，不包括差餉、管理費 及空調費。</p>	該物業由貴集團估 用作零售用途。	無商業價值

附註：

1. 該物業的承租人米蘭站(活方)有限公司為貴公司的全資附屬公司。
2. 該物業的登記擁有人為Fook Tai Investment Company Limited，見日期為一九七七年八月五日的登記備忘錄編號UB1415756。
3. 該物業不受任何按揭及第三方產權負擔。
4. 承租人無法取得主租賃協議，相關分租協議並無向香港土地註冊處登記。

估值證書

物業	概況及租賃詳情	估用詳情	於二零一一年 二月二十八日 現況下的資本值 港元
12. 香港新界 元朗教育路 15及19號嘉城 廣場地下 G003號舖	<p>該物業包括一九八零年落成 的15層高住宅樓宇地下1間 零售店。</p> <p>該物業的建築面積約為 70.61平方米(760平方呎) 及實用面積約為35.30 平方米(380平方呎)。</p> <p>該物業由獨立第三方 Victory Gain Enterprise Limited租予貴集團，自 二零零八年十月一日起為 期三年，於二零一一年九 月三十日屆滿，月租為 128,000港元，不包括地 租、差餉及管理費。</p>	該物業由 貴集團估 用作零售用途。	無商業價值

附註：

1. 該物業的承租人米蘭站(元朗)有限公司為 貴公司的全資附屬公司。
2. 該物業的登記擁有人為Menswinton Limited，見日期為二零零九年七月八日的登記備忘錄編號09080700470113。
3. 該物業已向交通銀行股份有限公司作出按揭抵押以擔保全數金額，見日期為二零零九年七月八日的登記備忘錄編號09080700470129。

估值證書

物業	概況及租賃詳情	估用詳情	於二零一一年 二月二十八日 現況下的資本值 港元
13. 香港九龍 九龍灣臨樂街 19號南豐商業 中心18樓 18-19號單位	<p>該物業包括一九九三年落成 的17層高辦公大樓18樓的2間 辦公單位。</p> <p>該物業的總建築面積約為 407.47平方米(4,386平方呎)及 總實用面積約為302.58平方 米(3,257平方呎)。</p> <p>該物業由獨立第三方 Shin Chak Development Limited租 予 貴集團，自二零零九年七 月十五日起為期三年，於二零 一二年七月十四日屆滿，月租 為35,088港元，不包括地租、 差餉、管理費及空調費。</p>	該物業由 貴集團估 用作辦公室用途。	無商業價值

附註：

1. 該物業的承租人米蘭站(香港)有限公司為 貴公司的全資附屬公司。
2. 該物業的登記擁有人為Shin Chak Development Limited。
3. 該物業不受任何按揭及第三方產權負擔。

本網上預覽資料集為草擬本，其所載資料並不完整，亦可能會作出更改。閱讀本網上預覽資料集時，必須一併細閱本網上預覽資料集封面「警告」一節。

附錄三

物業估值

估值證書

物業	概況及租賃詳情	估用詳情	於二零一一年 二月二十八日 現況下的資本值 港元
14. 香港九龍 九龍灣宏光道 7號興力 工業中心 4樓5號工場	<p>該物業包括一九八八年落成的8層高工業樓宇4樓1間工業單位。</p> <p>該物業的實用面積約為84.13平方米(906平方呎)。</p> <p>該物業由獨立第三方Lee Ming及Ma Pui Iang租予 貴集團，自二零一一年五月五日起為期三年，於二零一四年五月四日屆滿，月租為10,800港元，包括地租、差餉及管理費。</p>	該物業由 貴集團佔用作倉庫用途。	無商業價值

附註：

1. 該物業的承租人米蘭站(香港)有限公司為 貴公司的全資附屬公司。
2. 該物業的登記擁有人為Lee Ming及Ma Pui Iang(聯權共有人)，見日期為二零一零年九月十五日的登記備忘錄編號10100701660459。
3. 該物業已向永隆銀行有限公司作出按揭抵押以擔保全數金額，見日期為二零一零年九月十五日的登記備忘錄編號10100701660463。

估值證書

物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	於二零一一年 二月二十八日 現況下的資本值 港元
15. 香港九龍 何文田京 士柏山6座 地下B室及 其附帶花園 以及地下 1層停車位 第28號	<p>該物業包括二零零零年落成的6層高住宅樓宇地下1間住宅單位，建築面積約為155.52平方米(1,674平方呎)，花園面積約為157.19平方米(1,692平方呎)。</p> <p>該物業亦包括單層停車場1樓低層的1個停車位。</p> <p>該物業由關連人士Well Home Limited租予 貴集團，自二零一零年十二月一日起為期25個月，於二零一二年十二月三十一日屆滿，月租為67,000港元，包括政府差餉、地租及管理費。</p>	該物業由 貴集團佔用作住宅用途。	無商業價值

附註：

1. 該物業由 貴公司租賃。
2. 該物業的登記擁有人為Power Wisdom International Limited，見日期為二零零九年五月四日的登記備忘錄編號09060302700020。
3. 該物業受日期為二零零九年五月四日受益人為永亨銀行有限公司的法定押記規限，以擔保一般銀行融資的全數金額，見登記備忘錄編號09060302700033。

估值證書

物業	概況及租賃詳情	估用詳情	於二零一一年 二月二十八日 現況下的資本值 港元
16. 香港九龍 何文田京 士柏山 6座首層B室及 地下1層 停車位第61號	<p>該物業包括二零零零年落成 的6層住宅樓宇1層的一間住宅 單位，建築面積約為171.03平 方米(1,841平方呎)。</p> <p>該物業亦包括單層停車場1樓 低層的1個停車位。</p> <p>該物業由關連人士Well Home Limited租予 貴集團，自二 零一零年十二月一日起為期25 個月，於二零一二年十二月三 十一日屆滿，月租為63,000港 元，包括政府差餉、地租及管 理費。</p>	該物業由 貴集團估 用作住宅用途。	無商業價值

附註：

1. 該物業由 貴公司租賃。
2. 該物業的登記擁有人為Well Home Limited，見日期為二零一零年一月十二日的登記備忘錄編號10021100600213。
3. 該物業受日期為二零一零年一月十二日受益人為中信嘉華銀行有限公司的法定押記／按揭規限，以擔保全數金額的一部分，見登記備忘錄編號10021100600224。

估值證書

物業	概況及租賃詳情	估用詳情	於二零一一年 二月二十八日 現況下的資本值 港元
17. 香港九龍 尖沙咀 柯士甸道西 1號漾日居 1座31樓B室	<p>該物業包括二零零零年落成的36層住宅樓宇31樓的一間住宅單位，建築面積約為128.95平方米(1,388平方呎)。</p> <p>該物業由關連人士Fully Art Limited租予 貴集團，自二零一零年十二月一日起為期25個月，於二零一二年十二月三十一日屆滿，月租為35,000港元，包括政府差餉、地租及管理費。</p>	該物業由 貴集團估用作住宅用途。	無商業價值

附註：

1. 該物業由 貴公司租賃。
2. 該物業的登記擁有人為Fully Art Limited，見日期為二零零五年三月三十一日的登記備忘錄編號05042601130083。
3. 該物業受日期為二零零五年三月三十一日受益人為永亨銀行有限公司的法定押記規限，見登記備忘錄編號05042601130097。

估值證書

物業	概況及租賃詳情	估用詳情	於二零一一年 二月二十八日 現況下的資本值 港元
18. 香港 九龍 海防道41號 地下	<p>該物業包括一九四八年落成 的6層(連同閣樓)綜合大樓地 下的一間零售店。</p> <p>該物業的建築面積約為90.66 平方米(976平方呎)。</p> <p>該物業由獨立第三方Dragon Pal Limited租予 貴集團，並 分租予獨立第三方Tak Hing Medicine Limited，自二零一 一年一月一日起為期三年，於 二零一三年十二月三十一日屆 滿(有關詳情，請參閱下文附 註1及2)。</p>	該物業佔用作零售用 途。	無商業價值

附註：

1. 根據Dragon Pal Limited(「出租人」)與米蘭站時裝(尖沙咀)有限公司(「承租人」)(貴公司的全資附屬公司)訂立的租賃協議，該物業出租予承租人，自二零一零年一月一日起為期三年，月租為485,000港元，不包括差餉及管理費。
2. 根據承租人與獨立第三方Tak Hing Medicine Limited(「分承租人」)訂立的租賃協議，建築面積約90.66平方米的物業已出租予承租人，自二零一一年一月一日起為期兩年(二零一一年一月一日至二零一一年一月十四日期間免租金)，首兩年月租為580,000港元，最後一年月租為620,000港元，包括政府租金但不包括差餉及管理費。
3. 該物業的登記擁有人為Dragon Pal Limited，見日期為一九九二年十二月十七日的登記備忘錄編號UB5530904。

本網上預覽資料集為草擬本，其所載資料並不完整，亦可能會作出更改。閱讀本網上預覽資料集時，必須一併細閱本網上預覽資料集封面「警告」一節。

估值證書

第二類— 貴集團於澳門租賃的物業權益

物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	於二零一一年 二月二十八日 現況下的資本值 港元
19. 澳門 Rue De S.Doimgos 6A號	<p>該物業包括一九七零年代落成的整幢3層綜合大樓。</p> <p>該物業的實用面積約為157.00平方米(1,690平方呎)。</p> <p>該物業由獨立第三方Tang Loi Peng及Wong Wai Kun租予貴集團，自二零零七年六月三十日起為期六年，於二零一三年六月二十九日屆滿，首兩年月租為250,000港元，其後兩年月租為287,5000港元，最後兩年月租為385,000港元(二零零七年五月三十日至二零零七年六月二十九日為免租期)，包括差餉。</p>	該物業由 貴集團佔用作零售用途。	無商業價值

附註：

1. 該物業的承租人米蘭站(澳門)有限公司為 貴公司的全資附屬公司。
2. 根據澳門物業登記局出具的物業登記報告，該物業的登記擁有人為Tang Loi Peng。
3. 該物業受到受益人為永亨銀行有限公司的法定押記規限，代價為3,500,000港元。

本網上預覽資料集為草擬本，其所載資料並不完整，亦可能會作出更改。閱讀本網上預覽資料集時，必須一併細閱本網上預覽資料集封面「警告」一節。

估值證書

物業	概況及租賃詳情	估用詳情	於二零一一年 二月二十八日 現況下的資本值 港元
20. 澳門殷皇子 大馬路40號 Kam Loi 2 Andar D	<p>該物業包括一九七零年落成的4層綜合大樓2樓的一間住宅單位。</p> <p>該物業的實用面積約為63.95平方米(688平方呎)。</p> <p>該物業由獨立第三方Ou Hai Hang租予 貴集團，自二零一零年六月一日起為期兩年，於二零一二年五月三十一日屆滿，月租為5,500港元，包括差餉但不包括管理費。</p>	該物業由 貴集團估用作住宅用途。	無商業價值

附註：

1. 該物業的承租人米蘭站(澳門)有限公司為 貴公司的全資附屬公司。
2. 根據澳門物業登記局出具的物業登記報告，該物業的登記擁有人為Ou Hai Hang。
3. 該物業不受任何按揭及第三方產權負擔。

估值證書

第三類一 貴集團於中國租賃的物業權益

物業	概況及租賃詳情	估用詳情	於二零一一年 二月二十八日 現況下的資本值 港元
21. 中國北京 朝陽區 建國路89號 華貿中心 商業街 L08B號舖 一至二層	<p>該物業包括二零零六年至二零零七年落成的2層商業大樓的一間零售單位。</p> <p>該物業的建築面積約為180.30平方米(1,941平方呎)。</p> <p>該物業由獨立第三方吳向東租予貴集團，自二零零八年一月一日起為期五年，於二零一二年十二月三十一日屆滿。 (詳情參見下文附註1)</p>	該物業由貴集團估用作零售用途。	無商業價值

附註：

1. 根據吳向東(「出租人」)與米蘭站亞太零售(北京)有限公司(「承租人」)(貴公司的全資附屬公司)訂立的租賃協議，該物業(建築面積約為180.30平方米)已租予承租人，自二零零八年一月一日起為期五年，於二零一二年十二月三十一日屆滿，首兩年月租為人民幣90,871.20元，接下來兩年月租為人民幣98,083.20元，最後一年月租為人民幣105,295.20元(免租期由二零零八年一月一日至二零零八年五月三十一日)，包括差餉但不包括管理費。
2. 吾等獲貴集團中國法律顧問有關租賃協議有效性的法律意見，當中載有(其中包括)：
 - i. 該物業由出租人合法擁有；
 - ii. 出租人有權向承租人出租該物業；
 - iii. 根據中國法律，租賃協議合法、有效且對雙方有約束力；
 - iv. 租賃協議尚未登記，惟並不影響承租人使用該物業的權利；及
 - v. 該物業受限於一項按揭，惟並不影響租賃協議的有效性，承租人的權利受中國法律保護。

估值證書

物業	概況及租賃詳情	估用詳情	於二零一一年 二月二十八日 現況下的資本值 港元
22. 中國北京 朝陽區 建國路89號 華貿中心2座 10層第1009號 單位	<p>該物業包括二零零五年落成的11層住宅大樓10樓的一間住宅單位。</p> <p>該物業的建築面積約為160.00平方米(1,722平方呎)。</p> <p>該物業由獨立第三方鄒鴻興租予貴集團，自二零零九年三月一日起至二零一二年三月三十一日屆滿。(詳情參見下文附註1)</p>	該物業由貴集團估用作住宅用途。	無商業價值

附註：

1. 根據鄒鴻興(「出租人」)與米蘭站亞太零售(北京)有限公司(「承租人」)(貴公司的全資附屬公司)訂立的租賃協議及其補充協議，該物業(建築面積約為160.00平方米)已租予承租人，自二零零九年三月一日起至二零一二年三月三十一日屆滿，月租為人民幣11,550元，包括差餉及管理費。
2. 吾等獲貴集團中國法律顧問有關租賃協議有效性的法律意見，當中載有(其中包括)：
 - i. 該物業由出租人合法擁有；
 - ii. 出租人有權向承租人出租該物業；
 - iii. 根據中國法律，租賃協議合法、有效且對雙方有約束力；
 - iv. 租賃協議尚未登記，惟並不影響承租人使用該物業的權利；及
 - v. 該物業不受任何按揭及第三方產權負擔。

估值證書

物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	於二零一一年 二月二十八日 現況下的資本值 港元
23. 中國北京 朝陽區 三里屯路19號 1樓1至16號 單位	<p>該物業包括二零零八年落成的4層商業大樓地下的一間零售店。</p> <p>該物業的建築面積約為122.00平方米(1,313平方呎)。</p> <p>該物業由獨立第三方北京三里屯南區物業管理有限公司租予貴集團，自二零一零年四月十五日起為期三年。(詳情參見下文附註1)</p>	該物業由貴集團佔用作零售用途。	無商業價值

附註：

1. 根據北京三里屯南區物業管理有限公司(「出租人」)與米蘭站亞太零售(北京)有限公司(「承租人」)(貴公司的全資附屬公司)訂立的租賃協議，該物業(建築面積約為122.00平方米)已租予承租人，自二零一零年四月十五日起為期三年(二零一零年四月十五日起至二零一零年六月十三日起為期60日的免租期)，首年月租為人民幣80,000元，第二年為人民幣92,900元及最後一年為人民幣105,100元，另加有關曆月營業額5%的租金(以較高者為準)，租金不包括差餉及管理費。
2. 吾等獲貴集團中國法律顧問有關租賃協議有效性的法律意見，當中載有(其中包括)：
 - i. 該物業由出租人合法擁有；
 - ii. 出租人有權向承租人出租該物業；
 - iii. 根據中國法律，租賃協議合法、有效且對雙方有約束力；
 - iv. 租賃協議尚未登記，惟並不影響承租人使用該物業的權利；及
 - v. 該物業不受任何按揭及第三方產權負擔。

估值證書

物業	概況及租賃詳情	估用詳情	於二零一一年 二月二十八日 現況下的資本值 港元
24. 中國北京 朝陽區 三里屯南 三里屯路 16座20樓 第2-2312號 單位	<p>該物業包括二零零四年落成的26層住宅大樓20樓的一間住宅單位。</p> <p>該物業的建築面積約為100.67平方米(1,084平方呎)。</p> <p>該物業由獨立第三方宋繼芳租予 貴集團，自二零一零年六月二十五日起為期一年於二零一一年六月二十四日屆滿)。(詳情參見下文附註1)</p>	該物業由 貴集團估用作住宅用途。	無商業價值

附註：

1. 根據宋繼芳(「出租人」)與米蘭站亞太零售(北京)有限公司(「承租人」)(貴公司的全資附屬公司)訂立的租賃協議，該物業(建築面積約為100.67平方米)已租予承租人，自二零一零年六月二十五日起為期一年，於二零一一年六月二十四日屆滿，月租為人民幣7,500元，不包括差餉但包括管理費。
2. 吾等獲 貴集團中國法律顧問有關租賃協議有效性的法律意見，當中載有(其中包括)：
 - i. 該物業由出租人合法擁有；
 - ii. 出租人有權向承租人出租該物業；
 - iii. 根據中國法律，租賃協議合法、有效且對雙方有約束力；
 - iv. 租賃協議尚未登記，惟並不影響承租人使用該物業的權利；及
 - v. 該物業受限於一項按揭，惟並不影響租賃協議的有效性，承租人的權利受中國法律保護。

估值證書

物業	概況及租賃詳情	估用詳情	於二零一一年 二月二十八日 現況下的資本值 港元
25. 中國 上海 靜安區 南京西路 1333號 上海展覽 中心商務樓 第103號單位	<p>該物業包括一九五五年落成 的3層綜合大樓地下的一間 零售店。</p> <p>該物業的建築面積約為 40.00平方米(431平方呎)。</p> <p>該物業由獨立第三方上海 佰暢投資管理有限公司租予 貴集團，自二零一零年十二 月一日起為期五年。(詳情參 見下文附註1)</p>	該物業由 貴集團估 用作零售用途。	無商業價值

附註：

1. 根據上海佰暢投資管理有限公司(「出租人」)與米蘭站(中國)有限公司(「承租人」)(貴公司的全資附屬公司)訂立的租賃協議，該物業(建築面積約為40.00平方米)已租予承租人，自二零一零年十二月一日起為期五年，月租為人民幣54,750元(連同3個月租金減半)，不包括水電費及空調費。
2. 吾等獲 貴集團中國法律顧問有關租賃協議有效性的法律意見，當中載有(其中包括)：
 - i. 該物業由出租人合法擁有；
 - ii. 出租人有權向承租人出租該物業；
 - iii. 根據中國法律，租賃協議合法、有效且對雙方有約束力；
 - iv. 租賃協議尚未登記，惟並不影響承租人使用該物業的權利；及
 - v. 該物業不受任何按揭及第三方產權負擔。

本網上預覽資料集為草擬本，其所載資料並不完整，亦可能會作出更改。閱讀本網上預覽資料集時，必須一併細閱本網上預覽資料集封面「警告」一節。

附錄三

物業估值

物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	於二零一一年 二月二十八日 現況下的資本值 港元
26. 中國 上海 盧灣區 永嘉路31號 第305號單位	該物業包括約於二零零三年落成的22層綜合大樓三樓的一個公寓單位。該物業的建築面積約為88.11平方米（948平方呎）。該物業由獨立第三方俞潤弘租予 貴集團，自二零一一年四月一日起為期兩年。（詳情參見下文附註1）	該物業由 貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值

附註：

1. 根據俞潤弘（「出租人」）與米蘭站（中國）有限公司（「承租人」）（ 貴公司的全資附屬公司）訂立的租賃協議，該物業（建築面積約為88.11平方米）已租予承租人，自二零一一年四月一日起至二零一三年三月三十一日止為期兩年，月租為人民幣8,000元（包括差餉及管理費）。
2. 吾等獲 貴集團中國法律顧問有關租賃協議有效性的法律意見，當中載有（其中包括）：
 - i. 該物業由出租人合法擁有；
 - ii. 出租人有權向承租人出租該物業；
 - iii. 根據中國法律，租賃協議合法、有效且對雙方有約束力；
 - iv. 租賃協議尚未登記，惟並不影響承租人使用該物業的權利；及
 - v. 該物業不受任何按揭及第三方產權負擔。

估值證書

物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	於二零一一年 二月二十八日 現況下的資本值 港元
27 中國四川省 成都市武侯區 Yulin West Street後巷 3-3號地下 左邊部分	該物業包括約於二零零三年落成建築面積約為12.00平方米(129平方呎)的一個零售店單位。 該物業由獨立第三方羅艷玲租予貴集團，年期於二零一二年六月十六日屆滿。(詳情請參閱下文附註1及2)	該物業佔用作零售用途。	無商業價值

附註：

1. 根據羅艷玲(「出租人」)與獨立第三方蒲敏訂立的租賃協議，該物業(建築面積約為12.00平方米)已租予蒲敏，自二零零八年六月十七日起為期四年，於二零一二年六月十六日屆滿，首兩年年租為人民幣39,600元，最後兩年年租為人民幣40,800元，不包括差餉及管理費。
2. 根據蒲敏與貴公司全資附屬公司米蘭站(中國)有限公司(「承租人」)於二零一一年四月七日訂立的商舖租賃權轉讓合同及出租人與承租人訂立的租賃協議，蒲敏已同意空置該物業，而承租人將自上述合同日期起替代蒲敏按相同租期及租金繼續租賃該物業。
3. 吾等獲提供貴集團中國法律顧問發出有關租賃協議合法性的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
 - i. 該物業由出租人合法持有；
 - ii. 出租人有權向承租人出租該物業；
 - iii. 根據中國法律，租賃協議合法、有效且對雙方具有約束力；
 - iv. 租賃協議尚未登記，惟並不影響承租人使用該物業的權利；及
 - v. 該物業並無任何按揭及第三方產權負擔。