

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

以下是獨立物業估值師第一太平戴維斯根據其就本集團於 2011 年 3 月 15 日在香港及澳門的物業權益價值發表的意見而編製，以供載入本文件的函件、估值概要以及估值證書全文。



第一太平戴維斯估值
及專業顧問有限公司
香港中環
交易廣場 2 座 23 樓

電話：(852) 2801 6100
傳真：(852) 2530 0756

地產代理牌照號碼：C-023750
savills.com

敬啟者：

按照您的指示，我們根據隨附的估值概要對美高梅中國控股有限公司（下稱「貴公司」）、其位於澳門及香港的附屬公司及聯營公司（以下統稱為「貴集團」）的物業權益進行估值，我們確認已展開調查及作出相關查詢，並獲得我們認為必要的有關其他信息，從而為您提供我們就貴集團於 2011 年 3 月 15 日（下稱「估值日期」）所持物業權益價值的意見。

估值基準

我們對物業權益的估值，乃我們對各有關物業之市值的意見。我們對市值的涵義界定為「自願買方與自願賣方在適當市場推廣後基於公平原則，在知情、審慎及自願的情況下於估值日期買賣物業的估計金額」。

我們乃根據香港測量師學會於 2005 年出版的《香港測量師學會物業估值準則》（2005 年第一版）、《公司條例》（香港法例第 32 章）的有關條文及《香港聯合交易所有限公司（主板）證券上市規則》編製我們的估值。

估值方法

除非另有說明，所有物業權益均以比較法假設每項物業均可以其目前狀態及條件出售而進行估值。我們已依據實際出售及／或發售可資比較物業所變現的價格進行比較。類似面積、特性及地點等的可資比較物業會互相進行比較分析，並審慎衡量每項物業各自的優點及缺點，以達致公平價值比較。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

物業分類

第一類乃 貴集團於澳門持有的物業權益。有關物業權益乃按公開市場基準進行估值，並假設物業可以其目前狀態及條件出售。

第二類及第三類乃 貴集團於香港及澳門租賃的物業權益。我們認為該等物業權益並無商業價值，原因為該等物業權益禁止轉讓或轉租，或缺少可觀的租金利潤及／或短期性質之故。

業權調查

我們已分別安排向香港土地註冊處及澳門物業登記局進行土地抽樣檢查。然而，我們並未查閱文件正本，以核實所有權，或確定是否存在我們所獲提供文件內並無載述的任何地契修訂。所有文件均僅作參考用途，而一切尺寸、計量及面積均為約數。對於 貴集團所租賃的物業，我們已獲提供有關租賃協議的副本，但我們並無詳細查核文件正本，以核證交予我們的副本內並無載述的任何修訂。

我們依賴 貴集團及其澳門法律的法律顧問DSL律師事務所（下稱「澳門法律顧問」）所提供關於有關物業的物業權益業權的意見。於我們的估值中，我們已考慮澳門法律顧問的法律意見。雖然我們於達致我們的估值時曾作出我們的專業判斷，但您於考慮我們的估值假設時，應保持審慎。

估值假設

對於 貴集團所持有的物業權益，我們的估值乃假定物業權益以其現況於市場出售時，並無憑藉遞延條款合同、售後回租、合營企業、管理協議或任何其他類似安排，從而影響物業權益的價值。此外，概無考慮任何關於或影響出售物業權益的期權或優先購買權。

另外，我們已假設物業權益的擁有人具有自由和不受干預的權利，可於整段獲授予的有關未屆滿年期內使用和轉讓物業。於期限屆滿後，可以在支付一項固定出讓金（相當於現行政府租金的10倍）後申請將政府租契續期10年，惟承授人須已(a)遵照政府租契及(b)繳納年度政府租金。批地的年期可延續至2049年12月19日止。

有關每項物業的其他特別假設（如有）已於各有關物業的估值證書附註中說明。

估值考慮

經查閱所有有關文件之後，我們在很大程度上依賴 貴集團所提供的信息，並接納 貴集團就有關地役權、年期、租賃詳情、樓面面積及其他相關事宜而給予我們的意見。所有文件均僅供參考。除另有說明外，估值證書所載的一切尺寸、計量及面積均根據 貴集團提供予我們的文件內所載信息而計算，故僅為約數。我們無理由懷疑 貴集團提供予我們之信息的真確性。貴集團亦曾向我們表示，所提供的信息並無遺漏任何重大內容，而我們亦無理由懷疑任何重要信息被隱瞞。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

我們已視察物業的外貌及(在可能情況下)內部情況。在視察過程中，我們並無發現任何嚴重損壞。然而，我們並無進行任何結構測量，因此，我們不能呈報該等物業是否概無腐朽、蟲蛀或任何其他損壞。我們並無對任何設施進行測試。

我們並無進行實地測量，以核實有關物業的地盤及／或樓面面積的準確性，但我們已假設我們所獲文件所示的佔地面積及樓面面積均屬準確。估值證書所載的尺寸、計量及面積均根據貴集團提供予我們的文件內所載信息而計算，故僅為約數。

我們的估值並無考慮物業所結欠的任何押記、按揭或款項，亦無考慮在出售成交時可能導致的任何開支或稅項。除另有說明外，我們已假設該等物業概無可影響其價值的繁重產權負擔、限制及開銷。

備註

除另有說明外，所有數額均以港元列值。本報告所採用的匯率為截至估值日期適用的匯率1港元兌1.03澳門元。

我們隨函附奉估值概要及估值證書。

此致

澳門
外港新填海區
孫逸仙大馬路
Edificio MGM Macau
美高梅中國控股有限公司

代表
第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司
董事總經理
陳超國
MSc FRICS FHKIS MCI Arb RPS(GP)

[日期]

附註：陳超國先生為註冊專業測量師（產業測量），是皇家特許測量師學會及香港測量師學會會員。其擁有逾26年的香港估值經驗，以及21年的澳門及中國內地估值經驗。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

估值概要

編號	物業	於 2011 年 3 月 15 日 現況下的市值 (港元)	貴集團 應佔權益 (%)	於 2011 年 3 月 15 日 貴集團應佔市值 (港元)
第一類－ 貴集團於澳門持有的物業權益				
1.	澳門 孫逸仙大馬路 955-A 至 1173 號 澳門美高梅金殿	13,750,000,000	100%	13,750,000,000
	小計：	13,750,000,000	100%	13,750,000,000
第二類－ 貴集團於香港租賃的物業權益				
2.	香港 干諾道中 168-200 號 信德中心（平台）三樓 333、334 及 335 號舖	無商業價值		無商業價值
3.	香港 干諾道中 168-200 號 信德中心招商局大廈 14 樓 1402-3 室	無商業價值		無商業價值
	小計：	無商業價值		無商業價值
第三類－ 貴集團於澳門租賃的物業權益				
4.	澳門 台山巴波沙坊第十一街 新城市花園第 21 座地下 B 至 D 舖、地下 G 至 BN 舖 以及 1 樓 A 至 AR 座	無商業價值		無商業價值
	小計：	無商業價值		無商業價值
	總計：	13,750,000,000		13,750,000,000

附錄四

物業估值

估值證書

第一類— 貴集團於澳門持有的物業權益

編號	物業	描述及年期	使用詳情	於2011年3月15日 現況下的市值
1.	澳門 孫逸仙大馬路 955-A 至 1173 號 澳門美高梅 金殿	<p>該物業為一個 36 層（連同一個地庫）的五星級酒店及娛樂場發展項目，名為澳門美高梅；其建於一幅佔地面積約 43,167 平方米（464,650 平方英尺）的土地上。</p> <p>該物業設有 587 間客房、餐飲、娛樂及休閒設施，如娛樂場、水療、健身中心、游泳池以及會議設施（如大廳及會議室）。</p> <p>該物業總建築面積約為 205,824 平方米（2,215,490 平方英尺），於 2007 年建成。</p> <p>該物業根據租賃批地持有，由 2006 年 4 月 6 日起計，為期 25 年。</p>	<p>該物業目前以澳門美高梅的名義作五星級酒店及娛樂場發展項目營運。</p>	<p>13,750,000,000 港元</p> <p>貴集團應佔 100% 權益：</p> <p>13,750,000,000 港元</p>

附註：

- 該物業的註冊擁有人為美高梅金殿超濠股份有限公司。
- 根據我們近期的土地查冊，按照於 2010 年 7 月 30 日編號為 111074C 的備忘錄，該物業受大西洋銀行股份有限公司（作為擔保代理）的按揭（以「自主按揭」的方式）所規限，以擔保貸款數額 8,000,000,000 港元（八十億港元）加利息及收回費用 100,000,000 美元（一億美元）。
- 按照該物業日期為 2006 年 4 月 6 日的政府租契，該物業須受下列條款及條件所規限：

該物業的用途及建築面積細分資料概述如下：

五星級酒店（不包括防火樓層）	： 145,346 平方米（1,564,504 平方英尺）	
娛樂場單位	： 28,976 平方米（311,898 平方英尺）	
停車場	： 20,416 平方米（219,758 平方英尺）	
空地	： 11,223 平方米（120,804 平方英尺）	
年租金：		
於建築期間	： 1,295,010 澳門元	
於建築落成後	： 五星級酒店	： 每平方米 15 澳門元
	娛樂場單位	： 每平方米 15 澳門元
	停車場	： 每平方米 10 澳門元
	空地	： 每平方米 10 澳門元
	一年租金每隔五年更新	
- 物業娛樂場單位的所有權於美高梅金殿超濠股份有限公司轉批給結束時須歸還澳門政府。

附錄四

物業估值

估值證書

第二類－ 貴集團於香港租賃的物業權益

編號	物業	描述和租賃詳情	使用詳情	於2011年3月15日 現況下的市值
2.	香港 干諾道中 168-200 號 信德中心 (平台) 三樓 333、334 及 335 號舖	<p>信德中心為辦公／商業發展項目，包括建於一個 12 層商業平台之上的兩棟 30 層辦公樓（包括二至四樓的購物商場及五至六樓的停車場）。該發展項目於 1985 年落成。</p> <p>該物業包括於該發展項目三樓的三個單位，總可租用面積約為 44.50 平方米（479 平方英尺）。</p> <p>信德中心有限公司將該物業租予租戶美高梅金殿超濠（香港）有限公司，自 2009 年 10 月 20 日起至 2011 年 10 月 19 日為期兩年，月租金為 100,000 港元（不包括差餉、服務費及所有其他開銷）。</p>	該物業由 貴集團佔有以提供接待服務。	無商業價值

附註：

1. 該物業的註冊擁有人為信德中心有限公司。

附錄四

物業估值

估值證書

編號	物業	描述和租賃詳情	使用詳情	於 2011 年 3 月 15 日 現況下的市值
3.	香港 干諾道中 168-200 號 信德中心 招商局大廈 14 樓 1402-3 室	<p>信德中心為辦公／商業發展項目，包括建於一個 12 層商業平台之上的兩棟 30 層辦公樓（包括二至四樓的購物商場及五至六樓的停車場）。該發展項目於 1985 年落成。</p> <p>該物業包括該發展項目招商局大廈 14 樓的兩個辦公單位，總可租用面積約為 203.64 平方米（2,192 平方英尺）。</p> <p>信德中心有限公司作為業主將該物業租予租戶美高梅金殿超濠（香港）有限公司，自 2010 年 10 月 25 日起至 2013 年 10 月 24 日為期三年，首兩年月租金為 66,000 港元，第三年月租金 80,000 港元（不包括管理費、空調支出、差餉及所有其他開銷）。</p>	該物業由 貴集團佔用作辦公室。	無商業價值

附註：

1. 該物業的註冊擁有人為信德中心有限公司。

附錄四

物業估值

估值證書

第三類－ 貴集團於澳門租賃的物業權益

編號	物業	描述和租賃詳情	使用詳情	於 2011 年 3 月 15 日 現況下的市值
4.	澳門 台山巴波沙坊 第十一街 新城市花園 第 21 座地下 B 至 D 舖、 地下 G 至 BN 舖以及 1 樓 A 至 AR 座	<p>該物業包括新城市花園（第 21 座）地下的 63 個商業單位、一樓的 42 個商業單位及一樓的兩家戲院。其於 1999 年或前後落成。</p> <p>該物業的總可銷售面積約為 3,129.34 平方米（33,684 平方英尺）。</p> <p>Chang Wang 作為業主將該物業租予租戶美高梅金殿超濠股份有限公司，自 2006 年 11 月 16 日起為期五年，月租金為首兩年 378,000 港元及剩餘三年 418,000 港元（不包括公共設施費用、電話費及其他費用但包括物業稅、政府租金及管理費）。</p>	該物業由 貴集團佔用作物流中心。	無商業價值

附註：

1. 該物業的註冊擁有人為 Hoi Long Wai 及其妻子 Ieong Weng Ha。
2. 根據我們近期的土地查冊，按照於 2010 年 8 月 12 日編號為 111492C 的備忘錄，該物業按揭抵押予中國銀行股份有限公司。
3. 貴公司確認，該物業的業主已變更為 Hoi Long Wai 及 Ieong Weng Ha，他們自 2010 年 8 月 12 日起為新的註冊擁有人，而新業主為美高梅金殿超濠股份有限公司的獨立第三方。
4. 根據澳門法律顧問的意見，該租賃協議根據澳門法律屬合法、有效、具約束力及可強制執行，且出租人擁有合法權利出租該物業。