

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。

附錄二

物業估值

以下為獨立估值師世邦魏理仕有限公司就本集團物業權益於二零一一年七月三十一日的估值而編製的函件全文、估值概要及估值證書，以供併入本文件。

CBRE

4/F Three Exchange Square
8 Connaught Place
Central, Hong Kong
T 852 2820 2800
F 852 2810 0830

香港中環康樂廣場八號交易廣場第三期四樓
電話 852 2820 2800 傳真 852 2810 0830

www.cbre.com.hk

地產代理（公司）牌照號碼
Estate Agent's Licence No: C-004065

敬啟者：

吾等遵照閣下的指示，對專業旅運（亞洲）企業有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（統稱為「貴集團」）於香港及中華人民共和國（「中國」）的物業權益（「該等物業」）進行估值，吾等確認已進行視察，作出有關查詢，並取得吾等認為必要的其他資料，以向閣下提供吾等對該等物業於二零一一年七月三十一日（「估值日」）的資本值之意見。

吾等的估值乃吾等所認為的市值。所謂市值，按照香港測量師學會物業估值準則而言，指「物業經適當市場推廣後，由自願買家與自願賣家於估值日在知情、審慎及不受脅迫的情況下達成的公平交易估計金額」。

吾等的估值乃按照香港測量師學會（「香港測量師學會」）頒佈的「香港測量師學會物業估值準則（第一版）」進行。吾等亦已遵守公司條例（香港法例第32章）附表3第34(2)、(3)段及香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第五章、應用指引第12項及應用指引第16項所載的所有規定。

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。

附錄二

物業估值

吾等的估值乃假設業主於公開市場上出售該等物業，且並無附有遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，以影響該等物業的價值而得益或受累。

除另有說明者外，所有該等物業均採用直接比較法估值，並假設每項物業均可交吉出售。比較乃按實際交易所變現的價格或對相若物業的出價進行。相若面積、特性及地點的同類物業會互相比較進行分析，並審慎衡量每項物業各自的優缺點，達致公允值比較。

就 貴集團擁有的第一類物業權益而言，吾等以直接比較法對物業權益進行估值，當中假設物業權益均可以其現況交吉出售，並經參考相關市場可供使用的可比較銷售交易。

就 貴集團租賃及／或佔用的第二類及第三類物業權益而言，由於該等物業不得轉讓或分租及／或由於缺乏可觀的租金利潤，吾等認為該等權益並無商業價值。

對中國物業權益進行估值時，吾等依賴 貴集團的中國法律顧問廣東經天律師事務所提供的法律意見（「中國法律意見」）。吾等已獲提供有關該等物業權益的業權文件摘要。不過，吾等沒有對文件正本進行查冊，以核實所有權或交予吾等的副本是否有任何修訂。所有文件只屬參考用途。

於估值的面積計量中，實用面積指特意劃入多個單位的樓面面積，包括露台以及樓梯、升降梯、大堂及公共衛生間等其他類似功能的公用地方。非實用面積指若干公用附屬設施的樓面面積，其中包括配電房、保安室以及中高層及高層住宅之間的通道等。

吾等相當依賴貴集團所提供的資料，尤其是（但不限於）規劃批文、法定通告、地役權、租約、樓面面積（包括建築面積、實用面積、非實用面積、可出租面積及淨樓面面積等）。吾等並無進行實地測量。估值證書內的尺寸、量度及面積僅為約數。吾等於檢查所獲提供的資料及作出有關查詢時，已採取一切合理審慎措施。吾等並無理由懷疑貴集團所提供的重要估值資料是否真實準確。貴集團亦告知，吾等獲提供的資料並無遺漏任何重大事實。

吾等就是次估值範圍檢查該等物業。於視察過程中，吾等並無發現發任何嚴重損壞。然而，吾等並無進行任何結構測量，亦無測試建築物的設施。因此，吾等無法匯報該等物

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。

附錄二

物業估值

業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等並無實地考察，以確定地面狀況及設施等方面是否適宜任何日後開發。

吾等的估值並無考慮該等物業所欠負的任何抵押、按揭或欠款、或可能出現而影響銷售的開支或稅項。除另有說明者外，吾等假設該等物業並無任何會影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

除另有說明者外，所載全部金額以港元（「港元」）列值。於估值日的現行匯率為1港元兌人民幣0.8270元。

隨函附奉吾等的估值概要及估值證書。

此致

香港干諾道中18號大昌大廈1樓

專業旅運(亞洲)企業有限公司

董事會 台照

代表

世邦魏理仕有限公司

大中華區

估值及諮詢服務部

董事

盧銘恩

香港測量師學會會員

英國皇家特許測量師學會會員

註冊專業測量師(產業組)

謹啟

二零一一年●月●日

附註： 盧先生為註冊專業測量師(產業組)、英國皇家特許測量師學會會員及香港測量師學會會員，擁有逾八年的中國、香港及亞太地區估值經驗。

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。

附錄二

物業估值

估值概要

物業	於二零一一年 七月三十一日 現況下的資本值 (港元)	貴集團 應佔權益	於二零一一年 七月三十一日 貴集團 應佔資本值 (港元)
第一類——貴集團於香港擁有的物業權益			
1. 香港九龍青山道 485號九龍廣場 9樓1至3室及5至12室	43,200,000	100%	43,200,000
	第一類小計：		43,200,000
第二類——貴集團於香港及中國租賃及佔用的物業權益			
2. 貴集團於香港租賃的 50項物業	無商業價值	100%	無商業價值
3. 中國廣東省深圳 羅湖區嘉賓路3005號 國際商業大廈北座611	無商業價值	100%	無商業價值
	第二類小計：		無商業價值
第三類——貴集團於香港佔用的特許店或商亭			
4. 香港的七間香港鐵路商亭	無商業價值	100%	無商業價值
	第三類小計：		無商業價值
	總計：		43,200,000

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。

附錄二

物業估值

第一類——貴集團於香港擁有的物業權益

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年 七月三十一日 現況下的資本值 (港元)																										
1. 香港九龍 青山道485號 九龍廣場9樓 1至3室及 5至12室 (新九龍內地段 第3516號B段 1及2分段之 239/4,934 同等及不分割 份數)	<p>該物業包括位於一幢於一九九一年竣工的22層工業樓宇九樓的11個辦公室單位。</p> <p>該物業的總實用面積約12,122平方呎，樓面面積明細如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>單位</th> <th>實用面積 (平方呎)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>1</td><td>1,240</td></tr> <tr><td>2</td><td>2,387</td></tr> <tr><td>3</td><td>1,629</td></tr> <tr><td>5</td><td>789</td></tr> <tr><td>6</td><td>754</td></tr> <tr><td>7</td><td>970</td></tr> <tr><td>8</td><td>879</td></tr> <tr><td>9</td><td>1,012</td></tr> <tr><td>10</td><td>960</td></tr> <tr><td>11</td><td>524</td></tr> <tr><td>12</td><td>978</td></tr> <tr><td>總計</td><td>12,122</td></tr> </tbody> </table> <p>新九龍內地段第3516號B段1及2分段乃根據銷售條件第4268號持有，為期75年，可自一八九八年七月一日起另行續期24年及法定延長至二零四七年六月三十日。應就該地塊支付的政府地租為每年1,031,642港元。</p>	單位	實用面積 (平方呎)	1	1,240	2	2,387	3	1,629	5	789	6	754	7	970	8	879	9	1,012	10	960	11	524	12	978	總計	12,122	該物業目前空置。	43,200,000 (貴集團應佔全部權益： 43,200,000)
單位	實用面積 (平方呎)																												
1	1,240																												
2	2,387																												
3	1,629																												
5	789																												
6	754																												
7	970																												
8	879																												
9	1,012																												
10	960																												
11	524																												
12	978																												
總計	12,122																												

附註：

- i. 根據Chow's Sun Hing Property Limited與Champion Gate Limited簽訂的日期為二零一一年七月二十九日的轉讓，由Chow's Sun Hing Property Limited持有的物業以代價43,000,000港元出售予Champion Gate Limited。
- ii. 根據日期為一九九九年六月二十八日的備忘錄(登記的備忘錄編號：UB7820869)，該物業的登記擁有人為Chow's Sun Hing Property Limited。
- iii. 根據已批准的分區計劃大綱圖第S/K5/32號，該物業位於被劃作「其他指定用途」的區域。

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。

附錄二

物業估值

第二類——貴集團於香港租賃及佔用的物業權益

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年七月三十一日現況下的資本值(港元)
2. 貴集團於香港租賃的50項物業	根據貴集團的意見，該物業包含香港的50間辦公室或零售店舖。	該物業由貴集團租賃，用作辦公室及零售店舖。	無商業價值

附註：

1. 根據貴公司提供的租賃協議，協議的若干詳細資料概要如下：

編號	物業地址	業主	承租人	可出租面積/ 淨樓面面積 (概約平方呎)	租期起始 日期 (日/月/年)	租期 結束日期 (日/月/年)	最低月租金 (港元)	用途
1	香港 中環昭隆街 15-25號 昭隆大廈1樓	Speedment Company Limited	專業國際旅運 有限公司 (「專業國際旅運」)	淨樓面面積： 2,832	二零一一年 三月十六日	二零一三年 三月十五日	62,304.00	辦公室
2	九龍 旺角彌敦道 636號銀行中心四樓 408、410及416室	永隆銀行 有限公司	專業國際旅運	可出租面積： 2,049	二零一零年 十月一日	二零一三年 九月三十日	120,891.00	零售店舖
3	香港般咸道 37-47號 穎章大廈一樓 1A號舖	義利企業 有限公司	專業國際旅運	淨樓面面積： 318	二零一零年 十一月五日	二零一三年 十一月四日	30,000.00 (自 二零一零年 十一月五日起 至二零一二年 十一月四日) 31,000.00 (自 二零一二年 十一月五日起 至二零一三年 十一月四日)	零售店舖

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。

附錄二

物業估值

編號	物業地址	業主	承租人	可出租面積/ 淨樓面面積 (概約平方呎)	租期起始 日期 (日/月/年)	租期 結束日期 (日/月/年)	最低月租金 (港元)	用途
4	九龍西九龍海庭路18號 奧海城二期一樓 121號舖	香港鐵路 有限公司	專業國際旅運	可出租面積： 299	二零一一年 二月一日	二零一三年 一月三十一日	35,800.00	零售店舖
5	九龍尖沙咀 加拿分道9A號 彌敦道54-64B 美麗都大廈 一樓60B號舖及 一樓19號舖	紅白系統 有限公司 (由Colvin & Horne Assets Management Limited擁有 50%權益， 而Colvin & Horne Assets Management Limited由 高駿宏先生 先生(高先生 與高太太的 兒子)全資擁有)	專業國際旅運	可出租面積： 700	二零一零年 二月一日	二零一二年 一月三十一日	95,000.00	零售店舖
6	九龍紅磡 黃埔花園11期 Commercial Podium B1樓 B15號舖	寶豐證券 有限公司	專業國際旅運	可出租面積： 457	二零零九年 十一月一日	二零一一年 十月三十一日	52,000.00	零售店舖
7	新界荃灣綠楊坊 S19號舖	香港鐵路 有限公司	專業國際旅運	可出租面積： 294	二零一零年 十一月一日	二零一三年 十月三十一日	32,000.00 (由 二零一零年 十一月一日起 至二零一一年 十月三十一日) 33,000.00 (由二零一一年 十一月一日起 至二零一二年 十月三十一日) 34,000.00 (由 二零一二年 十一月一日起 至二零一三年 十月三十一日)	零售店舖

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。

附錄二

物業估值

編號	物業地址	業主	承租人	可出租面積/ 淨樓面面積 (概約平方呎)	租期起始 日期 (日/月/年)	租期 結束日期 (日/月/年)	最低月租金 (港元)	用途
8	新界上水石湖墟 龍琛路39號 上水廣場五樓 506號舖	HK Sheung Shui Landmark Investment Limited	Travel E. Agency Limited (現稱為 Travel Expert Cruise Limited)	可出租面積： 686	二零零九年 九月一日	二零一一年 八月三十一日	62,000.00	零售店舖
9	新界屯門 屯盛街1號 TMTL209 屯門市廣場1期2樓 2093號舖	麗賢有限公司	專業國際旅運	可出租面積： 425	二零零九年 九月一日	二零一一年 八月三十一日	48,000.00	零售店舖
10	新界屯門 屯盛街1號 屯門市廣場1期2樓 2103號舖	麗賢有限公司	專業國際旅運	淨樓面面積： 213	二零一零年 五月一日	二零一三年 四月三十日	40,400.00 (由二零一零年 五月一日起 至二零一二年 四月三十日) 44,440.00 (由二零一二年 五月一日起 至二零一三年 四月三十日)	零售店舖
11	新界青衣青衣城1樓 170號舖	香港鐵路有限公司	T. Expert Agency Limited (現稱為 Travel Expert Online Limited)	可出租面積： 200	二零零九年 一月一日	二零一一年 十二月三十一日	34,000.00 (由二零零九年 十二月一日起 至二零零九年 十二月三十一日) 35,000.00 (由二零一零年 一月一日起 至二零一零年 十二月三十一日) 36,000.00 (由二零一一年 一月一日起 至二零一一年 十二月三十一日)	零售店舖

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。

附錄二

物業估值

編號	物業地址	業主	承租人	可出租面積/ 淨樓面面積 (概約平方呎)	日期 (日/月/年)	結束日期 (日/月/年)	最低月租金 (港元)	用途
12	新界元朗 青山公路99-109號 元朗貿易中心一樓 6號舖及閣樓	登賀有限公司	Travel E. Agency Limited (現稱為 Travel Expert Cruise Limited) ; 專業國際旅運 為一名 獲許可用戶	淨樓面面積： 282	二零一零年 五月十五日	二零一二年 五月十四日	82,000.00	零售店舖
13	香港皇后大道中 48號萬年大廈 1樓2號舖	Pridemax Limited	專業國際旅運	淨樓面面積： 1,545	二零一零年 九月一日	二零一二年 八月十四日	143,640.00	零售店舖
14	香港皇后大道中 48號萬年大廈 1樓108號舖	Pridemax Limited	Travel Expert Cruise Limited	淨樓面面積： 189	二零一零年 九月一日	二零一二年 八月十四日	36,360.00	零售店舖
15	香港德輔道中 199號維德廣場 (現稱為無限極 廣場) 商業物業 1樓111號舖	惠晉投資有限公司	T. Expert Agency Limited (現稱為 Travel Expert Online Limited)	可出租面積： 300	二零零九年 十月一日	二零一一年 九月三十日	51,400.00	零售店舖
16	香港香港仔 香港仔中心 第2期一樓4號舖	Aberdeen Limited Commercial Investments	專業國際旅運	淨樓面面積： 252	二零一零年 三月一日	二零一二年 二月二十九日	23,500.00	零售店舖
17	香港夏慤道18號 海富中心裙樓 1樓40-41號舖	富景發展有限公司	Travel Expert Cruise Limited ; 專業國際旅運 為獲許可用戶。	淨樓面面積： 400	二零一零年 四月一日	二零一二年 三月三十一日	62,400.00	零售店舖

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。

附錄二

物業估值

編號	物業地址	業主	承租人	可出租面積/ 淨樓面面積 (概約平方呎)	日期 (日/月/年)	結束日期 (日/月/年)	最低月租金 (港元)	用途
18	香港半山區西摩道 1號輝煌台一樓 6號舖	力寶貿易有限公司 、Uhray Investment Limited	專業國際旅運	可出租面積： 341	二零一零年 十二月十九日	二零一二年 十二月十八日	46,800.00	零售店舖
19	香港灣仔軒尼詩道 87號一樓至夾層 A1-A2號舖	Ling Leung Kit Hing	T. Expert Agency Limited (現稱為 Travel Expert Online Limited)； 專業國際旅運 為一名獲許可用戶	可出租面積： 300	二零零九年 九月二十七日	二零一一年 九月二十六日	70,000.00	零售店舖
20	香港灣仔軒尼詩道 296號德華大廈 一樓	Kam Chan &Company Limited	Travel E. Agency Limited (現稱為 Travel Expert Cruise Limited)	可出租面積： 350	二零一零年 二月十六日	二零一二年 二月十五日	78,000.00	零售店舖
21	新界將軍澳 坑口培成路15號 連理街142號舖	香港鐵路有限公司	專業國際旅運	可出租面積： 311	二零一零年 八月九日	二零一二年 八月八日	43,700.00	零售店舖
22	九龍橫頭磡聯合道 Lok Fu Plaza 1樓1163B號舖	領匯物業有限公司	專業國際旅運	可出租面積： 558	二零一零年 四月一日	二零一三年 三月三十一日	25,110.00	零售店舖

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。

附錄二

物業估值

編號	物業地址	業主	承租人	可出租面積/ 淨樓面面積 (概約平方呎)	日期 (日/月/年)	結束日期 (日/月/年)	最低月租金 (港元)	用途
23	新界沙田連城廣場 7樓719-720室	九廣鐵路公司	專業國際旅運	可出租面積： 1,543	二零一零年 八月十六日	二零一四年 八月十五日	71,287.00 (由二零一零年 八月十六日起至 二零一一年 八月十五日) 75,564.00 (由二零一一年 八月十六日起至 二零一二年 八月十五日) 80,098.00 (由二零一二年 八月十六日起至 二零一三年 八月十五日) 84,903.00 (由二零一三年 八月十六日起至 二零一四年 八月十五日)	零售店舖
24	九龍將軍澳 新都城3期- 都會豪庭1樓 139D及E號舖	凱峯企業有限公司、 康翠發展有限公司、 廣基置業有限公司及 崇景建業有限公司	T. Expert Agency Limited (現稱為 Travel Expert Online Limited)	淨樓面面積： 298	二零零九年 九月一日	二零一一年 八月三十一日	22,000.00	零售店舖
25	香港銅鑼灣 利園山道62號 一樓25號舖	通榮企業有限公司	專業國際旅運	淨樓面面積： 289	二零一零年 十二月十六日	二零一二年 十二月十五日	80,000.00	零售店舖
26	香港銅鑼灣 百德新街2-20號 恆隆中心704室	Hang Chui Company Limited	Travel E. Agency Limited (現稱為 Travel Expert Cruise Limited)	可出租面積： 1,038	二零零九年 十一月一日	二零一一年 十月三十一日	54,000.00	零售店舖

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。

附錄二

物業估值

編號	物業地址	業主	承租人	可出租面積/ 淨樓面面積 (概約平方呎)	日期 (日/月/年)	結束日期 (日/月/年)	最低月租金 (港元)	用途
27	香港柴灣 新翠商場1樓 105號舖	Partner Sino Assets Limited	專業國際旅運	淨樓面面積： 194	二零一零年 九月二十二日	二零一二年 九月二十一日	33,800.00	零售店舖
28	新界沙田銀城街 2號沙田第一城 Fortune City One Plus (前稱銀城商場) 一樓105號舖	福江發展有限公司	Travel Expert Online Limited； 專業國際旅運 為獲許可用戶	可出租面積： 258	二零一零年 九月二日	二零一二年 九月一日	21,000.00	零售店舖
29	九龍將軍澳 垂華路8號 東港城二樓 217F號舖	振榮置業有限公司、 Donora Company Limited、Grumete Company Limited、 Rainforce Limited、 Kam Hoi Development Company Limited及 Zindemar Investments Corp	專業國際旅運	可出租面積： 403	二零一零年 七月十二日	二零一三年 七月十一日	32,240.00	零售店舖
30	新界粉嶺粉嶺 車站路18號 粉嶺名都二樓 49號舖	The World Realty Limited、英豪 有限公司、 Virginia Investments Limited、豐昌地產 有限公司	專業國際旅運	可出租面積： 233	二零一零年 七月二十四日	二零一二年 七月三十一日	49,000.00	零售店舖

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。

附錄二

物業估值

編號	物業地址	業主	承租人	可出租面積/ 淨樓面面積 (概約平方呎)	日期 (日/月/年)	結束日期 (日/月/年)	最低月租金 (港元)	用途
31	九龍觀塘成業街 7號寧晉中心 1樓101號舖	華利採有限公司	專業國際旅運	淨樓面面積： 355	二零一零年 八月十六日	二零一二年 八月十五日	32,300.00	零售店舖
32	九龍牛頭角道 77號淘大商場1期 一樓G81-82號舖	恒隆地產代理有限公司	專業國際旅運	淨樓面面積： 338	二零一零年 九月十六日	二零一二年 九月十五日	55,000.00	零售店舖
33	香港銅魚涌海光街 34號太豐樓一樓	Golden Resources Services Limited	專業國際旅運	淨樓面面積： 412	二零一零年 十二月一日	二零一三年 十一月三十日	68,000.00	零售店舖
34	香港太古城道 39號匯豪峰LG層 D號舖	德高集團有限公司 (由尊業(集團) 有限公司全資擁有， 而尊業(集團)有限公司 轉而由高宏集團有限公司 擁有91.255%權益)	專業國際旅運	淨樓面面積： 655	二零一零年 十二月一日	二零一二年 十一月三十日	72,000.00	零售店舖

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。

附錄二

物業估值

編號	物業地址	業主	承租人	可出租面積/ 淨樓面面積 (概約平方呎)	日期 (日/月/年)	結束日期 (日/月/年)	最低月租金 (港元)	用途
35	香港中環干諾道中 18號大昌大廈1樓	Central City International Limited (由高宏行資產管理 有限公司擁有88.22% 權益；而高宏行資產 管理有限公司由高先生 與高太太的兒子 高駿宏先生全資擁有)	專業國際旅運	可出租面積： 4,000	二零一零年 一月一日	二零一一年 十二月三十一日	100,000.00	辦公室/ 零售店舖
36	香港德輔道中115號 遠東發展大廈一樓	Central City International Limited (由高宏行資產管理 有限公司擁有88.22% 權益；而高宏行資產 管理有限公司由高先生 與高太太的兒子 高駿宏先生全資擁有)	專業國際旅運	可出租面積： 2,100	二零一零年 四月八日	二零一二年 四月七日	180,000.00	辦公室/ 零售店舖

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。

附錄二

物業估值

編號	物業地址	業主	承租人	可出租面積/ 淨樓面面積 (概約平方呎)	日期 (日/月/年)	結束日期 (日/月/年)	最低月租金 (港元)	用途
37	九龍黑布街74-76號、白布街2-24號及染布房街A及B號舖 5號藝興大廈一樓	雄溢投資有限公司 (由高宏行資產管理有限公司擁有50%權益；而高宏行資產管理有限公司由高先生與高太太的兒子高駿宏先生全資擁有)	Travel Expert Online Limited； 專業國際旅運為獲許可用戶	淨樓面面積： 278	二零一零年 九月一日	二零一二年 八月三十一日	13,000.00	零售店舖
38	香港七姊妹道206-208號一樓4號舖部分	鼎誠集團有限公司	專業國際旅運	淨樓面面積： 519	二零一一年 二月十六日	二零一三年 二月十五日	50,000.00	零售店舖
39	九龍佐敦Pakes Street 66A號一樓整層及天井1部分	Union Fame Enterprises Limited	專業國際旅運	淨樓面面積： 222	二零一一年 四月一日	二零一四年 三月三十一日	53,000.00	零售店舖
40	香港康山道1號康怡廣場2樓S24號舖	恒隆地產代理有限公司，作為恒快有限公司的代理	專業國際旅運	淨樓面面積： 280	二零一一年 四月十一日	二零一三年 四月三十日	28,000.00	零售店舖

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。

附錄二

物業估值

編號	物業地址	業主	承租人	可出租面積/ 淨樓面面積 (概約平方呎)	日期 (日/月/年)	結束日期 (日/月/年)	最低月租金 (港元)	用途
41	九龍尖沙咀彌敦道54-64B號、加拿分道9A號美麗都大廈1樓19B號舖	次級業主：Travel Expert Limited	次級承租人：度新假期有限公司	淨樓面面積：200	二零一一年六月一日	二零一二年一月三十一日	15,000.00	零售店舖
42	新界葵涌第395號地段新都會廣場1樓140B號舖	新鴻基地產代理有限公司(擁有人代理)	專業國際旅運	可出租面積：378	二零一一年六月四日	二零一三年六月三日	43,470.00	零售店舖
43	新界大埔安泰路1號大埔廣場Commercial Block一樓5A室	福頌有限公司	專業國際旅運	淨樓面面積：256	二零一一年八月一日	二零一三年七月三十一日	28,000.00	零售店舖
44	香港赤柱佳美道23及33號馬坑郵Commercial Centre(構成Commercial/Car Park Block的一部分)(亦稱為赤柱廣場)3樓301A號舖	領匯物業有限公司	專業國際旅運	可出租面積：162	二零一一年八月八日	二零一四年八月七日 (由二零一一年八月八日起至二零一二年八月七日) 11,000 (由二零一二年八月八日起至二零一三年八月七日) 13,000 (由二零一三年八月八日起至二零一四年八月七日)	10,000.00	零售店舖
45	香港文咸東街91號及永樂街117號文樂商業大廈一樓B號舖	Chan Ting Man Brian & Chan Ting Heung Alexander	專業國際旅運	可出租面積：750	二零一一年八月二十二日	二零一三年八月二十一日	58,000.00	零售店舖

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。

附錄二

物業估值

編號	物業地址	業主	承租人	可出租面積/ 淨樓面面積 (概約平方呎)	日期 (日/月/年)	結束日期 (日/月/年)	最低月租金 (港元)	用途
46	九龍荔枝角道 833號命名為「昇悅 商場」的「liberte」的 Commercial Accommodation一樓 122B1號舖	Iconic Palace Limited及 日騰有限公司	專業國際旅運	可出租面積： 325	二零一一年 九月一日	二零一三年 八月三十一日	29,000.00	零售店舖
47	香港港島東 太古城太古城道 18號太古城中心 一樓060號舖	太古城中心控股 有限公司	專業國際旅運	可出租面積： 460	二零一二年 五月八日	二零一五年 五月七日	64,400.00 (由二零一二年 五月八日起至 二零一三年 五月七日)	零售店舖
							66,700.00 (由二零一三年 五月八日起至 二零一四年 五月七日)	
							69,000.00 (由二零一四年 五月八日起至 二零一五年 五月七日)	
48	九龍九龍灣偉業街 33號德福廣場 第2期6樓607號舖	香港鐵路有限公司	專業國際旅運	可出租面積： 228	二零一一年 四月十六日	二零一四年 七月十二日	41,040.00	零售店舖
49	新界沙田馬鞍山 西沙路608號馬 鞍山廣場2樓 212號舖	Poko Shine Limited	專業國際旅運	可出租面積： 680	二零一一年 五月一日	二零一三年 四月三十日	30,000.00	零售店舖
50	香港成和道39E號 海怡閣一樓3號舖	Mak Lin Fat 及 Ho Shuk Ping	專業國際旅運	淨樓面面積： 234	二零一一年 六月一日	二零一三年 五月三十一日	35,500.00	零售店舖

2. 我們獲告知，除第5、17、34、35、36及37號物業外，物業的擁有人乃 貴集團的獨立第三方。

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。

附錄二

物業估值

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年七月三十一日現況下的資本值(港元)
3. 中國 廣東省深圳 羅湖區 嘉賓路3005號 國際商業 大廈北座611	<p>該物業包括位於一幢於一九八二年竣工的20層辦公大樓的一個單位。</p> <p>該物業的樓面面積約718.28平方呎(約66.73平方米)。</p> <p>該物業由王宇租賃予專業國際旅運有限公司，由二零一零年十一月二十五日起至二零一一年十一月二十四日為期1年，月租人民幣3,500元。</p>	該物業由貴集團租賃，用作辦公室。	無商業價值

附註：

1. 我們獲告知，物業的擁有人為 貴集團的獨立第三方。
2. 我們已獲提供由 貴集團的中國法律顧問就物業編製的法律意見，當中包括(其中包括)以下資料：
 - (a) 業主已取得該物的法定業權。
 - (b) 租賃協議已於適合的租賃管理部門登記。
 - (c) 於租賃協議期限內， 貴集團有權佔用並使用該物業。

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。

附錄二

物業估值

第三類 — 貴集團於香港佔用的特許店或商亭

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年七月三十一日現況下的資本值(港元)
4. 香港的7間香港鐵路商亭	根據 貴集團的意見，特許店或商亭包含香港的7個零售單位或舖位。	特許店或商亭由貴集團租賃，用作零售店舖。	無商業價值

附註：

1. 根據 貴公司提供的許可協議，協議的若干詳情概要如下：

編號	物業地址	業主	承租人	可出租面積/ 淨樓面面積 (概約平方呎)	租期起始日期 (日/月/年)	租期結束日期 (日/月/年)	最低月租金 (港元)	用途
1	九龍站香港鐵路站第KOW 53號特許店	香港鐵路有限公司	專業國際旅運	淨樓面面積： 634	二零一一年 三月三日	二零一三年 三月二日	11,000.00	零售店舖
2	荔枝角站香港鐵路第LCK 10號商亭	香港鐵路有限公司	專業國際旅運	淨樓面面積： 204	二零零九年 十月三日	二零一二年 十月二日	33,810.00 (由二零零九年 十月三日起至 二零一零年 十月二日)	零售店舖
							35,500.00 (由二零一零年 十月三日起至 二零一一年 十月二日)	
							37,275.00 (由二零一一年 十月三日起至 二零一二年 十月二日)	
3	美孚站香港鐵路站第MEF 9及10號商亭	香港鐵路有限公司	專業國際旅運	淨樓面面積： 220	二零一一年 六月二十四日	二零一四年 六月二十三日	42,000.00 (由二零一一年 六月二十四日 起至二零一二年 六月二十三日)	零售店舖
							44,000.00 (由二零一二年 六月二十四日 起至二零一三年 六月二十三日)	

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。

附錄二

物業估值

編號	物業地址	業主	承租人	可出租面積/ 淨樓面面積 (概約平方呎)	租期起始日期 (日/月/年)	租期結束日期 (日/月/年)	最低月租金 (港元)	用途
							46,000.00 (由二零一三年 六月二十四日 起至二零一四年 六月二十三日)	
4	中環站香港鐵路站 第E17號商亭	香港鐵路有限公司	專業國際旅運	淨樓面面積： 240	二零零九年 二月十五日	二零一二年 二月十四日	55,000.00 (由二零零九年 二月十五日起至 二零一一年 二月十四日)	零售店舖
							60,500.00 (由二零一一年 二月十五日起至 二零一二年 二月十四日)	
5	炮台山站香港鐵路 站第FOH 13號商亭	香港鐵路有限公司	專業國際旅運	可出租面積： 300	二零一一年 四月十六日	二零一四年 四月十五日	46,000.00 (由二零一一年 四月十六日起至 二零一二年 四月十五日)	零售店舖
							47,500.00 (由二零一二年 四月十六日起至 二零一三年 四月十五日)	
							49,000.00 (由二零一三年 四月十六日起至 二零一四年 四月十五日)	
6	香港鐵路青衣站 第TSY302號特許店	香港鐵路有限公司	Travel Expert Cruise Limited	淨樓面面積 492	二零一一年 二月一日	二零一四年 一月三十一日	48,000.00 (由二零一一年 二月一日起至 二零一二年 一月三十一日)	零售店舖
							52,000.00 (由二零一二年 二月一日起至 二零一三年 一月三十一日)	
							54,500.00 (由二零一三年 二月一日起至 二零一四年 一月三十一日)	
7	九龍觀塘站 香港鐵路站 第KWT 8號商亭	香港鐵路有限公司	專業國際旅運	淨樓面面積 173	二零一一年 五月十六日	二零一四年 五月十五日	40,000.00	零售店舖

2. 我們獲告知，物業的擁有人為 貴集團的獨立第三方。