

以下為獨立估值師永利行評值顧問有限公司為載入本上市文件而就Wing Lee Property Investments Limited及其附屬公司之物業權益於二零一二年十二月三十一日之估值所持意見發出之函件、估值概要及估值證書全文。



永利行評值顧問有限公司
RHL Appraisal Limited
Corporate Valuation & Advisory

T +852 2730 6212
F +852 2736 9284

Room 1010, 10/F, Star House,
Tsimshatsui, Hong Kong

敬啟者：

關於：位於香港及中華人民共和國多項物業權益之估值

1. 指示

茲遵照閣下指示，就Wing Lee Property Investments Limited（「貴公司」）股份於香港聯合交易所有限公司主板上市（「上市」），對貴公司及其附屬公司（統稱「貴集團」）位於香港及中華人民共和國（「中國」）的物業權益進行估值，以及編製評估報告以供載入貴公司就上市而刊發之上市文件。吾等確認曾檢查物業、作出有關查詢，並取得吾等認為必需之有關其他資料，以就該等物業權益於二零一二年十二月三十一日（「估值日」）的市值向閣下提供意見。

本函件構成估值報告之一部分，說明是項估值之基準及方法並闡明假設及此估值之限制條件。

2. 估值基準

吾等對各項物業權益的估值乃吾等對其市值之意見，所謂市值，就吾等所界定者，乃指「自願買家與自願賣家經過適當市場推廣後，各方在知情、審慎及並無強迫之情況下，於估值日以公平交易買賣物業之估計金額」。

市值乃賣方可於市場上合理取得之最佳價格，亦為買方可於市場上合理取得之最優惠價格。該估值尤其不包括因特別條款或情況（如非一般之融資、銷售及售後租回安排、合資經營、管理協議、與銷售有關之任何人士給予之特殊代價或優惠，或任何特殊價值元素）而被抬高或貶低之估計價格。在就物業之市值進行估值時，亦不會考慮買賣成本，且不會抵銷任何相關之稅項。

3. 估值方法

吾等已參考市場上可供比較的交易，採用直接比較法評估物業權益。

4. 估值之考慮因素

對物業權益進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈之證券上市規則第5章及應用指引第12項，以及香港測量師學會頒佈由二零一三年一月一日起生效之香港測量師學會物業估值準則（二零一二年版）所載一切規定。

5. 估值假設

吾等在進行估值時，除另有指明外，吾等已假設有關於該物業權益的土地使用權已獲批准可在指定年期以象徵式土地使用年費出讓，並已全數繳清任何應付土地價款。吾等亦假設物業權益擁有人於各整個授出之未屆滿年期內對物業權益擁有可強制執行之業權並擁有自由及不受干擾之權利使用、佔用或轉讓物業。

6. 業權調查

吾等已於土地登記處就位於香港物業權益進行查閱。然而，吾等並無核實物業權益之所有權或核實是否存在吾等獲提供之副本中並無載述之任何修訂。

位於中國之物業權益方面，吾等已獲提供該等物業權益之業權文件副本。然而，吾等並無查核文件正本，以核實業權或證實是否存在任何未載於提供予吾等之業權文件副本之修訂。吾等在頗大程度上依賴 貴集團及 貴公司之中國法律顧問國信信揚律師事務所就中國物業權益業權之有效性所提供之資料。

7. 限制條件

吾等曾視察物業之外貌，在情況許可下曾視察其內部。在視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損毀，惟吾等並無進行結構測量，故無法呈報物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他損毀，亦無進行任何樓宇設施測試。

吾等並無作出詳細實地測量以核實該等物業之樓面面積是否正確，惟吾等假設文件所示樓面面積乃正確無訛。所有文件僅作參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無進行實地量度。

吾等在很大程度上倚賴 貴公司提供之資料，並已接納就有關事宜向吾等提供之建議。尤其是，但不限於物業之年期、法定通告、地役權、物業之佔用詳情、地盤及樓面面積及以辨識該等物業之所有其他有關事宜。

吾等無理由懷疑向吾等提供之資料之真實性及準確性。吾等亦獲 貴公司告知，所提供之資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為吾等已獲充分資料，以達致知情之意見，且並無理由懷疑有任何重大資料遭隱瞞。

於吾等之估值內，並無計及任何物業權益之任何押記、按揭或結欠之債項或出售時可能產生之任何支出或稅項。吾等假設，該等物業概不附帶可影響其價值之產權負擔、限制及繁苛支銷。

8. 附註

黃曉彤女士(理學士)及Derek S.K. Wong先生(理學士)曾於二零一二年四月及六月以及二零一三年二月對該等物業進行實地視察。

吾等已以港元就第1號物業至第34號物業及第36號物業作出估值，及以人民幣就第35號物業作出估值。

隨函附奉吾等的估值概要及估值證書。

此致

香港
九龍
敬業街55號
皇廷廣場
9樓E室

Wing Lee Property Investments Limited

董事局 台照

永利行評值顧問有限公司

董事總經理

劉詩韻

FKIS, AAPI, MRICS, RPS(GP), MBA(HKU)

董事

李榕修

MHKIS, RPS (GP), MBA

二零一三年二月二十八日

劉詩韻女士為註冊專業測量師(產業測量)，於香港、澳門、中國及東南亞地區的物業估值方面擁有逾20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。

李榕修先生為註冊專業測量師(產業測量)，於私人及公共部門擁有逾18年經驗。李先生於處理不同目的(包括按揭、會計及出售)之香港物業估值方面擁有豐富經驗。此外，彼於土地行政、地價評估及批地申請(特別是與政府部門磋商)方面擁有廣泛知識及豐富經驗。

估值概要

第一組－貴集團於香港持有之物業權益

物業	於二零一二年 十二月三十一日 現況下之市值 港元
商業用途	
港島	
1. 香港中環 德輔道中141號、 干諾道中73號及 機利文街61-65號 中保集團大廈 地下C2A號舖	4,500,000
2. 香港中環 德輔道中141號、 干諾道中73號及 機利文街61-65號 中保集團大廈 地下C2B號舖	4,800,000
3. 香港中環 德輔道中141號、 干諾道中73號及 機利文街61-65號 中保集團大廈 地下C2D號舖	52,000,000
4. 香港灣仔 蘭杜街2號 麗都大廈 地下7號舖	28,000,000
5. 香港中環 威靈頓街61號 地下及閣樓	50,000,000
6. 香港 駱克道296號 華豐樓地下	62,900,000

物業	於二零一二年 十二月三十一日 現況下之市值 港元
7. 香港 駱克道298號 華豐樓地下全層	60,700,000
8. 香港 駱克道296-298號 華豐樓一樓(一樓後座)C室連平台	3,820,000
9. 香港中環 威靈頓街59號2樓	4,700,000
10. 香港 駱克道360號 鴻福大廈 地下B室(地下B舖位)	60,300,000
11. 香港 皇后大道東88-90號 錦德大廈 地下A舖	25,200,000
12. 香港 皇后大道東88-90號 錦德大廈 地下B舖	25,000,000
13. 香港 皇后大道東88-90號 錦德大廈 地下C舖	24,500,000
14. 香港莊士敦道25-33號、 譚臣道1-3號、 分域街2號 長康大廈地下E舖	44,400,000
15. 香港莊士敦道25-33號、 譚臣道1-3號、 分域街2號 長康大廈閣樓E舖	9,700,000

物業	於二零一二年 十二月三十一日 現況下之市值 港元
16. 香港摩利臣山道38號 文華商業大廈 地下及閣樓	88,200,000
17. 香港摩利臣山道38號 文華商業大廈 外牆及座落於天台上之儲水池頂	900,000
18. 香港駱克道68-70號 偉信商業大廈地下	71,000,000
19. 香港駱克道68-70號 偉信商業大廈一樓	29,300,000
九龍	
20A. 九龍上海街656號地下及閣樓	68,100,000
21. 九龍馬頭角道3號地下	35,500,000
22A. 九龍砵蘭街347號地下	46,200,000
	小計： 799,720,000
住宅用途	
港島	
23. 香港 駱克道296-298號 華豐樓一樓 (駱克道296號一樓前座) A室連平台	3,050,000
24. 香港 駱克道296-298號 華豐樓三樓(駱克道296號三樓前座) A室	2,830,000
25. 香港大坑道148-150號 渣甸山花園大廈 A座7樓3室及4號停車位	19,800,000

物業	於二零一二年 十二月三十一日 現況下之市值 港元
九龍	
20B. 九龍上海街656號一樓至八樓	27,000,000
22B. 九龍砵蘭街347號一樓至三樓	11,500,000
26. 九龍馬頭角道3號一樓	2,850,000
27. 九龍馬頭角道3號二樓	2,850,000
28. 九龍馬頭角道3號三樓	3,300,000
29. 九龍上海街658號四樓	3,600,000
30. 九龍偉業街33號 德福花園 P座3樓315室	4,350,000
	小計： 81,130,000

物業	於二零一二年 十二月三十一日 現況下之市值 港元
工業用途	
九龍	
31. 九龍 成業街27號 日昇中心 2樓201室	19,350,000
32. 九龍 成業街27號 日昇中心 2樓207室	10,400,000
33. 九龍 成業街27號 日昇中心 2樓208室	20,300,000
34. 九龍 成業街27號 日昇中心 2樓206室	17,500,000
	小計： 67,550,000
	合計： 948,400,000
第二組－貴集團於中國持有之物業權益	
中國深圳	於二零一二年 十二月三十一日 現況下之市值 人民幣
35. 中國深圳 羅湖區 嘉賓路2018號 深華商業大廈 14樓1409單位	6,200,000
	合計： 6,200,000
第三組－貴集團於香港租用之物業權益	
物業	於二零一二年 十二月三十一日 現況下之市值 港元
商業用途	
36. 九龍 敬業街55號 皇廷廣場 9樓E室	無商業價值

估值證書

第一組 – 貴集團於香港持有之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 十二月三十一日 現況下的市值 港元
1. 香港德輔道中141號、干諾道中73號及機利文街61-65號中保集團大廈地下C2A號舖 海旁地段第395號餘段及其延展部分1050/44680份中之60/1050份。	該物業包括位於一幢約於一九六七年落成之多層商業樓宇地下之一個舖位。 該物業之實用面積約112平方呎。 該物業根據政府租契持有，自一九零三年七月十四日起年期999年。	請參閱下文附註。	4,500,000

附註：

1. 該物業的登記業主為碧豪發展有限公司(根據於二零零五年十二月三十一日訂立之轉授文件，註冊編號為06011900710048號)，乃連同第2號物業及第3號物業一併購置，代價為23,300,000港元。
2. 該物業受一項於一九八一年十二月十五日訂立之大廈公契(註冊編號為UB2199277號)所規限。
3. 據 貴公司告知，碧豪發展有限公司為 貴公司之間接全資附屬公司。
4. 截至估值日，該物業受以下租賃協議規限：
 - (a) 該物業，連同C2B號舖(即第2號物業)，按一項租賃協議出租，租期為三年，由二零一一年十月三日至二零一四年十月二日，月租35,000港元(不包括地租、差餉及管理費)。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 十二月三十一日 現況下的市值 港元
2. 香港德輔道中141號、干諾道中73號及機利文街61-65號中保集團大廈地下C2B號舖 海旁地段第395號餘段及其延展部分1050/44680份中之103/1050份。	該物業包括位於一幢約於一九六七年落成之多層商業樓宇地下之一個舖位。 該物業之實用面積約166平方呎。 該物業根據政府租契持有，自一九零三年七月十四日起年期999年。	請參閱下文附註。	4,800,000

附註：

1. 該物業的登記業主為碧豪發展有限公司(根據於二零零五年十二月三十一日訂立之轉授文件，註冊編號為06011900710048號)，乃連同第1號物業及第3號物業一併購置，代價為23,300,000港元。
2. 該物業受一項於一九八一年十二月十五日訂立之大廈公契(註冊編號為UB2199277號)所規限。
3. 據 貴公司告知，碧豪發展有限公司為 貴公司之間接全資附屬公司。
4. 截至估值日，該物業受以下租賃協議規限：
 - (a) 該物業，連同C2A號舖(即第1號物業)，按一項租賃協議出租，租期為三年，由二零一一年十月三日至二零一四年十月二日，月租35,000港元(不包括地租、差餉及管理費)。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 十二月三十一日 現況下的市值 港元
3. 香港德輔道中141號、干諾道中73號及機利文街61-65號中保集團大廈地下C2D號舖 海旁地段第395號餘段及其延展部分1050/44680份中之337/1050份。	該物業包括位於一幢約於一九六七年落成之多層商業樓宇地下之一個舖位。 該物業之實用面積約584平方呎。 該物業根據政府租契持有，自一九零三年七月十四日起年期999年。	請參閱下文附註。	52,000,000

附註：

1. 該物業的登記業主為碧豪發展有限公司(根據於二零零五年十二月三十一日訂立之轉授文件，註冊編號為06011900710048號)，乃連同第1號物業及第2號物業一併購置，代價為23,300,000港元。
2. 該物業受一項於一九八一年十二月十五日訂立之大廈公契(註冊編號為UB2199277號)所規限。
3. 據 貴公司告知，碧豪發展有限公司為 貴公司之間接全資附屬公司。
4. 截至估值日，該物業受以下租賃協議規限：
 - (a) C2D1號舖按一項租賃協議出租，租期為兩年，由二零一一年九月一日至二零一三年八月三十一日，月租42,800港元(不包括差餉及管理費)。
 - (b) C2D2號舖按一項租賃協議出租，租期為兩年，由二零一一年十一月一日至二零一三年十月三十一日，月租45,000港元(不包括差餉、地租及管理費)。
 - (c) C2D3號舖按一項租賃協議出租，租期為兩年，由二零一二年十月五日至二零一四年十月四日，月租48,000港元(不包括差餉及管理費)。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 十二月三十一日 現況下的市值 港元
4. 香港灣仔 蘭杜街2號 麗都大廈 地下7號舖	該物業包括位於一幢約於 一九七九年落成之多層綜 合商業樓宇地下之一個舖 位。	截至估值日，該物業按 一項租賃協議出租，租 期為兩年，由二零一二 年三月一日至二零一四 年二月二十八日，月租 為75,500港元(不包括差 餉及管理費)，可選擇續 租兩年。	28,000,000
內地段第2246號之 33/1564份。	該物業之實用面積約652 平方呎。	該物業根據政府租契持 有，自一八四四年七月九 日起年期999年。	

附註：

1. 該物業之登記業主為碧豪發展有限公司(根據於二零零五年四月二十八日訂立之轉授文件，註冊編號為05052801720118號)，代價為9,240,000港元。
2. 該物業受一項於一九八零年三月十五日訂立之大廈公契(註冊編號為UB1978244號(原註冊編號UB1859139號))所規限。
3. 據 貴公司告知，碧豪發展有限公司為 貴公司之間接全資附屬公司。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 十二月三十一日 現況下的市值 港元
5. 香港威靈頓街61號 地下及閣樓 內地段第5088號餘 段及內地段第5089 號餘段中之2/16 份。	該物業包括位於一幢約於 一九七二年落成之六層高 綜合樓宇地舖之一個舖位 及閣樓。 該物業包括一個舖位， 實用面積約547平方呎， 另附面積約為274平方呎 之閣樓。 該物業根據兩份政府租契 持有，自一八四三年六月 二十六日起年期999年。	截至估值日，該物業按 一項租賃協議出租，租 期為兩年，由二零一一 年五月二日至二零一三 年五月一日，月租為 78,000港元(不包括差餉 及管理費)，可選擇續租 兩年。#	50,000,000

附註：

1. 該物業的登記業主為碧豪發展有限公司(根據於二零零七年三月三十日訂立之轉授文件，註冊編號為07042800910096號)，代價為14,680,000港元。
 2. 該物業受一項於一九七二年十月三十一日訂立之大廈公契(註冊編號為UB933538號)所規限。
 3. 據 貴公司告知，碧豪發展有限公司為 貴公司之間接全資附屬公司。
- # 現有租賃協議已續約，租期自二零一三年五月二日至二零一五年五月一日，為期兩年。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 十二月三十一日 現況下的市值 港元
6. 香港駱克道296號 華豐樓地下 內地段第6995號餘 段及內地段第6518 號餘段中之4/23 份。	該物業包括位於一幢約於 一九七一年落成之六層高 綜合樓宇地下之一個舖位 (連後院)。 該物業包括一個舖位， 實用面積約760平方呎， 另連同後院約118平方呎。 該物業根據兩份政府租契 持有，自一九二八年四月 十四日起年期99年，可續 租99年。	請參閱下文附註。	62,900,000

附註：

1. 該物業的登記業主為碧豪發展有限公司(根據於二零零七年八月十五日訂立之轉授文件，註冊編號為07091400710090號)，代價為27,150,000港元。
2. 該物業受一項於一九七一年十一月十五日訂立之大廈公契(註冊編號為UB857114號)所規限。
3. 建築事務監督根據建築物條例第26條於二零一零年十二月二十三日就外牆及公用地方向華豐樓業主立案法團發出取代命令DBZ/U09-33/0002/09號(註冊編號為12083001590288號)。命令詳情參見本上市文件「業務—法律合規」一節。
4. 建築事務監督根據建築物條例第28(3)條於二零一零年十二月二十三日就公用去水渠向華豐樓業主立案法團發出取代命令DRZ/U09-33/0002/09號(註冊編號12083001590290號)。命令詳情參見本上市文件「業務—法律合規」一節。
5. 據 貴公司告知，碧豪發展有限公司為 貴公司之間接全資附屬公司。
6. 截至估值日，該物業受以下租賃協議規限：
 - (a) 該物業連同駱克道296-298號華豐樓一樓(一樓後座)C室連平台(即第8號物業之一部分)按一項租賃協議出租，租期為兩年，由二零一一年八月十五日至二零一三年八月十四日，月租168,000港元(不包括差餉及管理費)，可選擇續租兩年。
(備註：該租賃協議已於土地註冊處註冊，註冊編號為11082601560078號)
7. 該物業為遵守上述命令所分佔之費用估計約為73,000港元。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 十二月三十一日 現況下的市值 港元
7. 香港駱克道298號 華豐樓地下全層 內地段第6995號餘 段及內地段第6518 號餘段中之4/23 份。	該物業包括位於一幢約於 一九七一年落成之六層高 綜合樓宇地下之一個舖位 (連後院)。 該物業包括一個舖位， 實用面積約745平方呎， 另連同後院約118平方呎。 該物業根據兩份政府租契 持有，自一九二八年四月 十四日起年期99年，可續 租99年。	請參閱下文附註。	60,700,000

附註：

1. 該物業的登記業主為碧豪發展有限公司(根據於二零零七年八月十五日訂立之轉授文件，註冊編號為07091400710106號)，代價為27,150,000港元。
2. 該物業受一項於一九七一年十一月十五日訂立之大廈公契(註冊編號為UB857114號)所規限。
3. 建築事務監督根據建築物條例第26條於二零一零年十二月二十三日就外牆及公用地方向華豐樓業主立案法團發出取代命令DBZ/U09-33/0002/09號(註冊編號為2083001590288號)。命令詳情參見本上市文件「業務—法律合規」一節。
4. 建築事務監督根據建築物條例第28(3)條於二零一零年十二月二十三日就公用去水渠向華豐樓業主立案法團發出取代命令DRZ/U09-33/0002/09號(註冊編號12083001590290號)。命令詳情參見本上市文件「業務—法律合規」一節。
5. 據 貴公司告知，碧豪發展有限公司為 貴公司之間接全資附屬公司。
6. 截至估值日，該物業受以下租賃協議規限：
 - (a) 該物業連同駱克道296-298號華豐樓一樓C室之部分(一樓後座)按一項租賃協議出租，租期為兩年，由二零一一年八月二十三日至二零一三年八月二十二日，月租163,000港元(不包括地租、差餉及管理費)。
7. 該物業為遵守上述命令所分佔之費用估計約為73,000港元。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 十二月三十一日 現況下的市值 港元
8. 香港駱克道296-298號華豐樓一樓(一樓後座) C室連平台	該物業包括位於一幢約於一九七一年落成之六層高綜合樓宇地下之一個辦公室單位連平台。	請參閱下文附註。	3,820,000
內地段第6995號餘段及內地段第6518號餘段中之1/23份。	該物業包括一個辦公室連露台(位於政府土地上)之實用面積約401平方呎,另連同平台面積約為490平方呎。 該物業根據兩份政府租契持有,自一九二八年四月十四日起年期99年,可續租99年。		

附註：

1. 該物業的登記業主為碧豪發展有限公司(根據於二零零七年八月十五日訂立之轉授文件,註冊編號為07091400710135號),代價為1,500,000港元。
2. 該物業受一項於一九七一年十一月十五日訂立之大廈公契(註冊編號為UB857114號)所規限。
3. 建築事務監督根據建築物條例第26條於二零一零年十二月二十三日就外牆及公用地方向華豐樓業主立案法團發出取代命令DBZ/U09-33/0002/09號(註冊編號為12083001590288號)。命令詳情參見本上市文件「業務—法律合規」一節。
4. 建築事務監督根據建築物條例第28(3)條於二零一零年十二月二十三日就公用去水渠向華豐樓業主立案法團發出取代命令DRZ/U09-33/0002/09號(註冊編號12083001590290號)。命令詳情參見本上市文件「業務—法律合規」一節。
5. 據 貴公司告知,碧豪發展有限公司為 貴公司之間接全資附屬公司。
6. 截至估值日,該物業受以下租賃協議規限:
 - (a) 該物業之一部分連平台,連同香港灣仔駱克道296號華豐樓地下(即第6號物業)按一項租賃協議出租,租期為兩年,由二零一一年八月十五日至二零一三年八月十四日,月租168,000港元(不包括差餉及管理費),可選擇續租兩年。
(備註:該租賃協議已於土地註冊處註冊,註冊編號為11082601560078號)
 - (b) 該物業之一部分,連同香港灣仔駱克道298號華豐樓地下(即第7號物業)按一項租賃協議出租,租期為兩年,由二零一一年八月二十三日至二零一三年八月二十二日,月租163,000港元(不包括地租、差餉及管理費)。
7. 該物業為遵守上述命令所分佔之成本估計約為18,000港元。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 十二月三十一日 現況下的市值 港元
9. 香港威靈頓街59號 2樓 內地段第5088號餘 段及內地段第5089 號餘段中之1/16 份。	該物業包括位於一幢約於 一九七二年落成之六層 高綜合樓宇二樓之一個舖 位。 該物業之實用面積約473 平方呎。 該物業根據政府兩份租契 持有，自一八四三年六月 二十六日起年期999年。	月租截至估值日，該物 業按一項租賃協議出 租，為期兩年，由二零 一一年二月一日至二零 一三年一月三十一日， 月租為15,000港元(不包 括差餉、冷氣費及管理 費)。現時之租賃協議已 重續，為期兩年，由二 零一三年二月一日至二 零一五年一月三十一日。	4,700,000

附註：

1. 該物業的登記業主為碧豪發展有限公司(根據於二零零七年八月三十日訂立之轉授文件，註冊編號為07092500970112號)，代價為2,880,000港元。
2. 該物業受一項於一九七二年十月三十一日訂立之大廈公契(註冊編號為UB933538號)所規限。
3. 據 貴公司告知，碧豪發展有限公司為 貴公司之間接全資附屬公司。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 十二月三十一日 現況下的市值 港元
10. 香港駱克道360號 鴻福大廈地下B室 (地下B舖位) 內地段第2620號餘 段及I、J、K節中 之1/81份	該物業包括位於一幢約於 一九六四年落成之16層高 綜合樓宇(連地庫)之地 下一個舖位連後院。 該物業包括一個舖位， 實用面積約721平方呎， 另連同後院約191平方呎。 該物業根據一份政府租 契持有，年期自一九二九 年五月三十一日起年期99 年，可續租99年。	截至估值日，該物業按 一項租賃協議出租，租 期為兩年，由二零一二 年三月一日至二零一四 年二月二十八日，月租 為136,000港元(不包括 地租、差餉及管理費)。	60,300,000

附註：

1. 該物業的登記業主為碧豪發展有限公司(根據於二零零八年一月十八日訂立之轉授文件，註冊編號為08021501050194號)，代價為28,500,000港元。
2. 該物業受一項於一九六五年二月十八日訂立之大廈公契(註冊編號為UB478170號)所規限。
3. 該物業乃受一份以恒生銀行有限公司為受益人而於二零一零年十二月二日作出之按揭(註冊編號為10122800920192號)所規限，作為全數一般銀行融資金額之擔保。
4. 據 貴公司告知，碧豪發展有限公司為 貴公司之間接全資附屬公司。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 十二月三十一日 現況下的市值 港元
11. 香港皇后大道東 88-90號錦德大廈 地下A舖 內地段第1798號A 節餘段以及內地段 第1798號B節餘段 之1/31份。	該物業包括位於一幢約於 一九六五年落成之10層高 綜合樓宇地下之一個舖位 連後院。 該物業包括一個舖位， 實用面積約318平方呎。 該物業根據一份政府租契 持有，自一八四九年十月 五日起年期999年。	請參閱下文附註。	25,200,000

附註：

1. 該物業的登記業主為碧豪發展有限公司(根據於二零零八年八月十八日訂立之轉授文件，註冊編號為08091601160023號)，乃連同第12號物業及第13號物業一併購置，代價為50,000,000港元。
2. 該物業受一項於一九六五年五月二十六日訂立之大廈公契(註冊編號為UB489061號)所規限。
3. 碧豪發展有限公司購買該物業前，建築事務監督根據建築物條例第24C(1)條於二零零六年九月二十一日就因其後院構築物發出命令WNZ/U07-37/0001/04號(註冊編號為07041800270315號)。命令詳情參見本上市文件「業務—法律合規」一節。
4. 截至估值日，該物業連同地下部份C舖(即第13號物業之一部份)按一項租賃協議出租，租期為六年，由二零一二年四月一日至二零一八年三月三十一日。二零一二年四月一日至二零一六年三月三十一日之月租為100,000港元，而二零一六年四月一日至二零一八年三月三十一日之月租為120,000港元(均不包括差餉、冷氣費及管理費)。
5. 據 貴公司告知，碧豪發展有限公司為 貴公司之間接全資附屬公司。
6. 遵守上述命令之費用估計約為35,000港元。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 十二月三十一日 現況下的市值 港元
12. 香港皇后大道東 88-90號錦德大廈 地下B舖 內地段第1798號A 節餘段以及內地段 第1798號B節餘段 之1/31份。	該物業包括位於一幢約於 一九六五年落成之10層高 綜合樓宇地下之一個舖 位。 該物業之實用面積約315 平方呎。 該物業根據一份政府租契 持有，自一八四九年十月 五日起年期999年。	截至估值日，該物業連 同地下部份C舖(即第13 號物業之一部份)按一項 租賃協議出租，租期為 兩年，由二零一一年六 月七日至二零一三年六 月六日，月租為88,000 港元(不包括差餉及管理 費)，可選擇續租兩年。	25,000,000

附註：

1. 該物業的登記業主為碧豪發展有限公司(根據於二零零八年八月十八日訂立之轉授文件，註冊編號為08091601160023號)，乃連同第11號物業及第13號物業一併購置，代價為50,000,000港元。
2. 該物業受一項於一九六五年五月二十六日訂立之大廈公契(註冊編號為UB489061號)所規限。
3. 據 貴公司告知，碧豪發展有限公司為 貴公司之間接全資附屬公司。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 十二月三十一日 現況下的市值 港元
13. 香港皇后大道東 88-90號錦德大廈 地下C舖 內地段第1798號A 節餘段以及內地段 第1798號B節餘段 之1/31份。	該物業包括位於一幢約於 一九六五年落成之10層高 綜合樓宇地下之一個舖 位。 該物業包括一個舖位， 實用面積約314平方呎， 另連同後院177平方呎。 該物業根據一份政府租契 持有，自一八四九年十月 五日起年期999年。	請參閱下文附註。	24,500,000

附註：

1. 該物業的登記業主為碧豪發展有限公司(根據於二零零八年八月十八日訂立之轉授文件，註冊編號為08091601160023號)，乃連同第11號物業及第12號物業一併購置，代價為50,000,000港元。
2. 該物業受一項於一九六五年五月二十六日訂立之大廈公契(註冊編號為UB489061號)所規限。
3. 截至估值日，該物業部份連同地下A舖(即第11號物業)按一項租賃協議出租，租期為六年，由二零一二年四月一日至二零一八年三月三十一日。二零一二年四月一日至二零一六年三月三十一日之月租為100,000港元，而二零一六年四月一日至二零一八年三月三十一日之月租為120,000港元(均不包括差餉、冷氣費及管理費)。
4. 截至估值日，該物業部份連同地下B舖(即第12號物業)按一項租賃協議出租，租期為兩年，由二零一一年六月七日至二零一三年六月六日，月租為88,000港元(不包括差餉及管理費)，可選擇續租兩年。
5. 據 貴公司告知，碧豪發展有限公司為 貴公司之間接全資附屬公司。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 十二月三十一日 現況下的市值 港元
14. 香港莊士敦道 25-33號、譚臣道 1-3號、分域街2號 長康大廈地下E舖	該物業包括位於一幢約於 一九六五年落成之19層高 綜合樓宇地下之一個舖 位。	截至估值日，該物業連 同閣樓E舖（即第15號 物業）按一項租賃協議 出租，租期為兩年，由 二零一一年六月七日至 二零一三年六月六日， 月租為113,000港元（不 包括地租、差餉及管理 費），可選擇續租一年。 （備註：該租賃協議已於 土地註冊處註冊，註冊 編號為11062401420041 號。）	44,400,000
內地段第2831號餘 段及內地段第2832 號餘段中之1/119 份。	該物業包括一個舖位， 實用面積約1,216平方 呎，另連同後院209平方 呎。	該物業根據一份政府租契 持有，自一九二九年五月 二十五日起年期99年，可 續租99年（內地段第2831 號餘段）。	
	該物業亦根據一份政府租 契持有，自一九二九年四 月十五日起年期99年，可 續租99年（內地段第2832 號餘段）。		

附註：

1. 該物業的登記業主為碧豪發展有限公司（根據於二零零八年九月二十九日訂立之轉授文件，註冊編號為08102001120047號），乃連同第15號物業一併購置，代價為33,200,000港元。
2. 該物業受一項於一九六六年五月二十八日訂立之大廈公契（註冊編號為UB540947號，再次註冊之註冊編號為UB6542154號）所規限。
3. 建築事務監督根據建築物條例第26條於二零一一年十一月三十日就樓宇第一層外牆准許之混凝土簷蓬向長康大廈業主立案法團發出建築命令D00373/HK/11號（註冊編號為12060400900035號）。命令詳情請參見本上市文件「業務—法律合規」一節。
4. 據 貴公司告知，碧豪發展有限公司為 貴公司之間接全資附屬公司。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 十二月三十一日 現況下的市值 港元
15. 香港莊士敦道 25-33號、譚臣道 1-3號、分域街2號 長康大廈閣樓E舖	該物業包括位於一幢約於 一九六五年落成之19層高 綜合樓宇閣樓之一個舖 位。	截至估值日，該物業連 同地下E舖（即第14號 物業）按一項租賃協議 出租，租期為兩年，由 二零一一年六月七日至 二零一三年六月六日， 月租為113,000港元（不 包括地租、差餉及管理 費），可選擇續租一年。 （備註：該租賃協議已於 土地註冊處註冊，註冊 編號為11062401420041 號。）	9,700,000
內地段第2831號餘 段及內地段第2832 號餘段中之1/119 份。	該物業之實用面積約 1,006平方呎。	該物業根據一份政府租契 持有，自一九二九年五月 二十五日起年期99年，可 續租99年（內地段第2831 號餘段）。	
	該物業根據一份政府租契 持有，自一九二九年四月 十五日起年期99年，可續 租99年（內地段第2832號 餘段）。		

附註：

1. 該物業的登記業主為碧豪發展有限公司（根據於二零零八年九月二十九日訂立之轉授文件，註冊編號為08102001120047號），乃連同第14號物業一併購置，代價為33,200,000港元。
2. 該物業受一項於一九六六年五月二十八日訂立之大廈公契（註冊編號為UB540947號，再次登記之註冊編號為UB6542154號）所規限。
3. 建築事務監督根據建築物條例第26條於二零一一年十一月三十日就樓宇第一層外牆准許之混凝土簷蓬向長康大廈業主立案法團發出建築命令D00373/HK/11號（註冊編號為12060400900035號）。命令詳情請參見本上市文件「業務－法律合規」一節。
4. 據 貴公司告知，碧豪發展有限公司為 貴公司之間接全資附屬公司。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 十二月三十一日 現況下的市值 港元
16. 香港摩利臣山道38號文華商業大廈地下及閣樓 內地段第8440號之80/602份。	該物業包括位於一幢約於一九八零年落成之15層高綜合樓宇地下之一個舖位及閣樓之一個儲物室。 該物業之實用面積約2,103平方呎，其中地下約為1,081平方呎及閣樓約為1,022平方呎。 該物業根據換地文書11043號持有，租期自一八四三年十二月二十六日起年期999年。	截至估值日，該物業按一項租賃協議出租，租期為兩年，由二零一二年三月一日至二零一四年二月二十八日，月租為90,000港元(不包括管理費及差餉)。	88,200,000

附註：

1. 該物業的登記業主為碧豪發展有限公司(根據於二零一零年三月三十一日訂立之轉授文件，註冊編號為10042801090111號)，乃連同第17號物業一併購置，代價為32,800,000港元。
2. 該物業受一項於一九八零年四月十日訂立之大廈公契(註冊編號為UB1870372號)所規限。
3. 該物業乃受一份以恒生銀行有限公司為受益人而於二零一零年十二月二日作出之按揭(註冊編號為10122800920210號)所規限，作為一般銀行融資全數金額之擔保。
4. 據 貴公司告知，碧豪發展有限公司為 貴公司之間接全資附屬公司。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 十二月三十一日 現況下的市值 港元
17. 香港摩利臣山道38號文華商業大廈外牆及座落於天台上之儲水池頂	該物業包括位於一幢約於一九八零年落成之15層高綜合樓宇之外牆及座落於天台上之蓄水池頂。	截至估值日，該物業為空置。	900,000
內地段第8440號之1/602份。	該物業根據換地文書11043號持有，租期自一八四三年十二月二十六日起年期999年。		

附註：

1. 該物業的登記業主為碧豪發展有限公司(根據於二零一零年三月三十一日訂立之轉授文件，註冊編號為10042801090111號)，乃連同第16號物業一併購置，代價為32,800,000港元。
2. 該物業受一項於一九八零年四月十日訂立之大廈公契(註冊編號為UB1870372號)所規限。
3. 該物業乃受一份以恒生銀行有限公司為受益人而於二零一零年十二月二日作出之按揭(註冊編號為10122800920210號)所規限，作為一般銀行融資全數金額之擔保。
4. 據 貴公司告知，碧豪發展有限公司為 貴公司之間接全資附屬公司。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 十二月三十一日 現況下的市值 港元
18. 香港駱克道68-70號偉信商業大廈地下 內地段第4198號餘段及內地段第4199號餘段中之30/167份。	該物業包括位於一幢約於一九八一年落成之23層高綜合樓宇地下之一個舖位。 該物業之實用面積約1,219平方呎。 該物業根據兩份政府租契持有，租期皆自一九二九年五月二十五日起年期99年，可續租99年。	截至估值日，該物業按一項租賃協議出租，租期為兩年，由二零一二年二月十五日至二零一四年二月十四日，月租為140,000港元（不包括管理費及差餉），可選擇續租一年。	71,000,000

附註：

1. 該物業的登記業主為碧豪發展有限公司（根據於二零一零年四月二十八日訂立之轉授文件，註冊編號為10051901310043號），代價為36,888,000港元。
2. 該物業受一項於一九八二年八月三十一日訂立之大廈公契（註冊編號UB2323687號）所規限。
3. 該物業乃受一份以香港上海滙豐銀行有限公司為受益人而於二零一零年十月二十五日作出之按揭（註冊編號為10112301630067號）所規限，作為一般銀行融資全數金額之擔保。
4. 據 貴公司告知，碧豪發展有限公司為 貴公司之間接全資附屬公司。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 十二月三十一日 現況下的市值 港元
19. 香港駱克道68-70號偉信商業大廈一樓 內地段第4198號餘段及內地段第4199號餘段中之6/167份。	該物業包括位於一幢約於一九八一年落成之23層高綜合樓宇一樓之一個舖位。 該物業之實用面積約1,276平方呎。 該物業根據政府兩份租契持有，租期皆自一九二九年五月二十五日起年期99年，可續租99年。	截至估值日，該物業按一項租賃協議出租，租期為三年，由二零一二年六月一日至二零一四年五月三十一日期間之月租為110,000港元（不包括差餉、冷氣費及管理費）；由二零一四年六月一日至二零一五年五月三十一日期間之月租為128,000港元（不包括差餉、冷氣費及管理費）。	29,300,000

附註：

1. 該物業的登記業主為銀迅發展有限公司（根據於二零一二年五月三十一日訂立之轉授文件，註冊編號為12062801570037號），代價為25,620,000港元。
2. 該物業受一項於一九八二年八月三十一日訂立之大廈公契（註冊編號UB2323687號）所規限。
3. 該物業乃受一份以大新銀行有限公司為受益人而於二零一二年五月三十一日作出之按揭（註冊編號為12062801570042號）所規限，作為一般銀行融資全數金額之擔保。
4. 據 貴公司告知，銀迅發展有限公司為 貴公司之間接全資附屬公司。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 十二月三十一日 現況下的市值 港元
20A. 九龍上海街656號 地下及閣樓 九龍內地段第1287 號餘段。	<p data-bbox="528 427 836 566">該物業包括位於一幢約於一九六三年落成之10層高綜合樓宇地下及閣樓之一個舖位。</p> <p data-bbox="528 612 836 751">該物業之實用面積約1,436平方呎，約907平方呎為地下，約529平方呎為閣樓。</p> <p data-bbox="528 798 836 938">該物業根據一份政府租契持有，租期自一九一四年六月二日起年期75年，可續租75年。</p>	截至估值日，該物業按一項租賃協議出租，租期為兩年，由二零一一年九月二十三日至二零一三年九月二十二日，月租為120,000港元（不包括差餉及管理費）。	68,100,000

附註：

1. 該物業的登記業主為碧豪發展有限公司（根據於二零一零年八月二十六日訂立之轉授文件，註冊編號為10092101420240號），乃連同第20B號物業一併購置，代價為40,000,000港元。
2. 該物業乃受一份以大新銀行有限公司為受益人而於二零一零年八月二十六日作出之按揭（註冊編號為10092101420250號）所規限，作為一般銀行融資全數金額之擔保。
3. 據 貴公司告知，碧豪發展有限公司為 貴公司之間接全資附屬公司。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 十二月三十一日 現況下的市值 港元
21. 九龍馬頭角道3號 地下 九龍內地段第1956 號A節餘段、九龍 內地段第1965號A 節、九龍內地段第 1966號A節及九龍 內地段第1957號A 節中之1/4份。	<p>該物業包括位於一幢約於一九五三年落成之四層高唐樓之一個舖位連同地下之一個後院及閣樓層之一個閣樓及平台。</p> <p>該物業之實用面積約700平方呎，另連同後院185平方呎、閣樓約545平方呎及閣樓平台約94平方呎。</p> <p>該物業根據四份政府租契持有，租期自一九零四年四月五日起年期75年，可續租75年。</p>	請參閱下文附註。	35,500,000

附註：

1. 該物業的登記業主為銀迅發展有限公司(根據於二零一零年十月五日訂立之轉授文件，註冊編號為10110301300154號)，乃連同第26號物業、第27號物業及第28號物業一併購置，代價為28,800,000港元。
2. 該物業受一項於一九五三年十月十六日訂立之大廈公契(註冊編號UB220758號)所規限。
3. 銀迅發展有限公司購買該物業前，該物業曾因其後院之構築物而被根據建築物條例第24C(1)條於二零零七年三月六日發出通知WC/S100649/07/K-R06號(註冊編號07102400270105號)。通知的詳情參見本上市文件「業務—法律合規」一節。
4. 該物業乃受一份以大新銀行有限公司為受益人而於二零一零年十月五日作出之按揭(註冊編號為10110301300165號)所規限，作為一般銀行融資全數金額之擔保。
5. 截至估值日，該物業按一項租賃協議出租，租期為兩年，由二零一二年十一月二十日至二零一四年十一月十九日止，月租68,900港元(不包括差餉、地租及管理費)。
6. 據 貴公司告知，銀迅發展有限公司為 貴公司之間接全資附屬公司。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 十二月三十一日 現況下的市值 港元
22A. 九龍砵蘭街347號 地下 九龍內地段第1438 號D節。	<p data-bbox="528 427 834 566">該物業包括位於一幢約於一九四八年落成之四層高唐樓地下之一個舖位連後院。</p> <p data-bbox="528 612 834 715">該物業包括一個舖位，實用面積約708平方呎，另連同後院357平方呎。</p> <p data-bbox="528 761 834 900">該物業根據一份政府租契持有，租期自一九二一年十二月十九日起年期75年，可續租75年。</p>	請參閱下文附註。	46,200,000

附註：

1. 該物業的登記業主為銀迅發展有限公司(根據於二零一一年九月十五日訂立之轉授文件，註冊編號為11101101390074號)，乃連同第22B號物業一併購置，代價為55,300,000港元。
2. 銀迅發展有限公司購買該物業前，該物業曾因其後院而被建築事務監督根據建築物條例第24C(1)條於二零零八年七月九日發出通知WC/SC06895/06/K-T02S號(註冊編號08103001620316號)。通知的詳情參見本上市文件「業務—法律合規」一節。
3. 該物業連同砵蘭街347號一樓(即第22B號物業之一部份)乃受一份為期四年之租賃協議規限，租期由二零零九年六月二十三日至二零一三年六月二十二日，月租總額95,000港元(不包括差餉及管理費)。該物業將繼續受一份為期兩年之租賃協議規限，租期由二零一三年六月二十三日至二零一五年六月二十二日。
4. 該物業乃受一份以恒生銀行有限公司為受益人而於二零一一年九月十五日作出之按揭(註冊編號為11101101390081號)所規限，作為一般銀行融資全數金額之擔保。
5. 該物業受一份以恒生銀行有限公司為受益人而於二零一一年九月十五日訂立之租金轉讓契約(註冊編號為11101101390091)所規限。
6. 據 貴公司告知，銀迅發展有限公司為 貴公司之間接全資附屬公司。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 十二月三十一日 現況下的市值 港元
23. 香港駱克道296-298號華豐樓一樓(駱克道296號一樓前座)A室連平台	該物業包括位於一幢約於一九七一年落成之六層高綜合樓宇一樓之一個住宅單位連平台。	截至估值日，該物業按一項租賃協議出租，租期為兩年，由二零一二年十一月一日至二零一四年十月三十一日，月租為12,000港元(包括地租、差餉及管理費)。	3,050,000
內地段第6995號餘段及內地段6518號餘段中之1/23份。	該物業連露台包括一個住宅單位(位於政府土地上)，實用面積約365平方呎。平台面積約155平方呎。 該物業根據兩份政府租契持有，自一九二八年四月十四日起年期99年，可續租99年。		

附註：

1. 該物業的登記業主為碧豪發展有限公司(根據於二零零七年八月十五日訂立之轉授文件，註冊編號為07091400710112號)，代價為1,000,000港元。
2. 該物業受一項於一九七一年十一月十五日訂立之大廈公契(註冊編號為UB857114號)所規限。
3. 建築事務監督根據建築物條例第26條於二零一零年十二月二十三日就外牆及公用地方向華豐樓業主立案法團發出取代命令DBZ/U09-33/0002/09號(註冊編號為12083001590288號)。命令詳情參見本上市文件「業務－法律合規」一節。
4. 建築事務監督根據建築物條例第28(3)條於二零一零年十二月二十三日就公用去水渠向華豐樓業主立案法團發出取代命令DRZ/U09-33/0002/09號(註冊編號12083001590290號)。命令詳情參見本上市文件「業務－法律合規」一節。
5. 據 貴公司告知，碧豪發展有限公司為 貴公司之間接全資附屬公司。
6. 該物業為遵守上述命令所分佔之費用估計約18,000港元。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 十二月三十一日 現況下的市值 港元
24. 香港駱克道296-298號華豐樓三樓(駱克道296號三樓前座)A室	該物業包括位於一幢約於一九七一年落成之六層高綜合樓宇三樓之一個住宅單位。	截至估值日，該物業A房按一項租賃協議出租，租期為兩年，由二零一一年五月十日至二零一三年五月九日，月租為6,500港元(包括差餉、地租及管理費)。	2,830,000
內地段第6995號餘段及內地段6518號餘段中之1/23份。	該物業連露台(位於政府土地上)之實用面積約359平方呎。 該物業根據兩份政府租契持有，自一九二八年四月十四日起年期99年，可續租99年。	截至估值日，該物業B房按一項租賃協議出租，租期為兩年，由二零一一年八月十日至二零一三年八月九日，月租為6,500港元(包括差餉、地租及管理費)。	

附註：

1. 該物業的登記業主為銀迅發展有限公司(根據於二零一一年三月一日訂立之轉授文件，註冊編號為11032501910039號)，代價為2,000,000港元。
2. 該物業受一項於一九七一年十一月十五日訂立之大廈公契(註冊編號為UB857114號)所規限。
3. 銀迅發展有限公司購買該物業前，建築事務監督根據建築物條例第26條於二零一零年十二月二十三日就外牆及公用地方向華豐樓業主立案法團發出取代命令DBZ/U09-33/0002/09號(註冊編號為12083001590288號)。命令詳情參見本上市文件「業務—法律合規」一節。
4. 銀迅發展有限公司購買該物業前，建築事務監督根據建築物條例第28(3)條於二零一零年十二月二十三日就公用去水渠向華豐樓業主立案法團發出取代命令DRZ/U09-33/0002/09號(註冊編號12083001590290號)。命令詳情參見本上市文件「業務—法律合規」一節。
5. 據 貴公司告知，銀迅發展有限公司為 貴公司之間接全資附屬公司。
6. 該物業為遵守上述命令所分佔之費用約18,000港元。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 十二月三十一日 現況下的市值 港元
25. 香港大坑道148至150號渣甸山花園大廈A座7樓3室及4號停車位 內地段第2838號之1/77份。	該物業包括位於一幢約於一九六一年落成，建於停車位平台上之九層高住宅樓宇(A座)七樓之一個住宅單位及地下之一個停車位。 該物業之實用面積約839平方呎。 該物業根據一份政府租契持有，租期自一九二八年九月十七日起年期75年，可續租75年。	截至估值日，該物業為空置。	19,800,000

附註：

1. 該物業的登記業主為海佳發展有限公司(根據於二零一一年八月三十日訂立之轉授文件，註冊編號為11092001540050號)，代價為16,880,000港元。
2. 該物業受一項於一九六一年九月十九日訂立之大廈公契(註冊編號UB351188號)所規限。
3. 建築事務監督根據建築物條例第24(1)條於二零一零年五月二十八日就樓宇A座公用地方渣甸山花園大廈業主立案法團發出命令UBZ/U09-18/0029/09號(註冊編號為11072500640043號)。命令詳情參見本上市文件「業務—法律合規」一節。
4. 建築事務監督根據建築物條例第24(1)條於二零一零年五月二十八日就樓宇B座公用地方渣甸山花園大廈業主立案法團發出命令UBZ/U09-19/0017/09號(註冊編號為11111801180029號)。命令詳情參見本上市文件「業務—法律合規」一節。
5. 該物業乃受一份以大新銀行有限公司為受益人而訂立於二零一一年八月三十日作出之按揭(註冊編號為11092001540068號)所規限，作為一般銀行融資全數金額之擔保。
6. 該物業為遵守上述命令所分佔之費用約35,000港元。
7. 據 貴公司告知，海佳發展有限公司為 貴公司之間接全資附屬公司。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 十二月三十一日 現況下的市值 港元
20B. 九龍上海街656號 一樓至八樓 九龍內地段第1287 號餘段。	<p data-bbox="528 427 836 566">該物業包括位於一幢約於一九六三年落成之10層高綜合樓宇之32個住宅單位。</p> <p data-bbox="528 612 836 789">該物業包括32個住宅單位，實用面積約5,120平方呎、一樓平台之面積分別為223平方呎、天台為433平方呎。</p> <p data-bbox="528 836 836 976">該物業根據一份政府租契持有，租期自一九一四年六月起年期75年，可續租75年。</p>	截至估值日，該物業一樓至八樓每層均細分為四個單位。請參閱下文附註所載各份租賃協議之詳情。	27,000,000

附註：

1. 該物業的登記業主為碧豪發展有限公司(根據於二零一零年八月二十六日訂立之轉授文件，註冊編號為10092101420240號)，乃連同第20A號物業一併購置，代價為40,000,000港元。
2. 該物業乃受一份以大新銀行有限公司為受益人而於二零一零年八月二十六日作出之按揭(註冊編號為10092101420250號)所規限，作為一般銀行融資全數金額之擔保。
3. 據 貴公司告知，碧豪發展有限公司為 貴公司之間接全資附屬公司。

4. 截至估值日，該物業受以下租賃協議所規限：

編號	單位	樓層	租期	月租
1	1A	一樓	由二零一一年九月十五日至二零一三年九月十四日	4,100港元 (包括差餉、地租及管理費)
2	1B	一樓	由二零一二年十一月十日至二零一三年十一月九日	4,850港元 (包括差餉、地租及管理費)
3	1C	一樓	由二零一一年五月一日至二零一三年四月三十日	4,500港元 (包括差餉、地租及管理費)
4	1D	一樓	空置 [†]	—
5	2A	二樓	由二零一一年八月二十四日至二零一三年八月二十三日	4,000港元 (包括差餉、地租及管理費)
6	2B	二樓	空置 [#]	—
7	2C	二樓	空置	—
8	2D	二樓	由二零一二年二月二十九日至二零一四年二月二十八日 [@]	3,060港元 (包括差餉、地租及管理費)
9	3A	三樓	由二零一一年四月二十一日至二零一三年四月二十日	4,400港元 (包括差餉及地租)
10	3B	三樓	由二零一二年九月二十五日至二零一三年七月三十一日	3,500港元 (包括差餉、地租及管理費)
11	3C	三樓	由二零一二年五月十一日至二零一四年五月十日	3,650港元 (包括差餉、地租及管理費)
12	3D	三樓	由二零一二年六月一日至二零一四年五月三十一日	3,300港元 (包括差餉、地租及管理費)
13	4A	四樓	由二零一一年九月十五日至二零一三年九月十四日	4,000港元 (包括差餉、地租及管理費)

[†] 1D單位乃受一份為期一年之租賃協議規限，租期由二零一三年一月十日至二零一四年一月九日。

[#] 2B單位乃受一份為期兩年之租賃協議規限，租期由二零一三年一月一日至二零一四年十二月三十一日。

[@] 上述2D單位之租賃協議已於二零一三年一月七日終止。2D單位乃受一份為期兩年之租賃協議規限，租期由二零一三年一月二十日至二零一五年一月十九日。

編號	單位	樓層	租期	月租
14	4B	四樓	空置 [#]	—
15	4C	四樓	由二零一一年七月九日至 二零一三年七月八日	3,300港元 (包括差餉、地租及管理費)
16	4D	四樓	由二零一二年六月五日至 二零一四年六月四日	3,000港元 (包括差餉、地租及管理費)
17	5A	五樓	由二零一二年十月一日至 二零一三年三月三十一日	3,100港元 (包括差餉、地租及管理費)
18	5B	五樓	由二零一一年五月五日至 二零一三年五月四日	4,200港元 (包括差餉、地租及管理費)
19	5C	五樓	空置	—
20	5D	五樓	由二零一二年八月十五日至 二零一四年八月十四日	3,200港元 (包括差餉、地租及管理費)
21	6A	六樓	由二零一一年四月一日至 二零一三年三月三十一日	3,800港元 (包括差餉、地租及管理費)
22	6B	六樓	由二零一一年三月二十五日至 二零一三年三月二十四日	2,700港元 (包括地租、差餉及管理費)
23	6C	六樓	由二零一一年八月二十日至 二零一三年八月十九日	2,400港元 (包括差餉、地租及管理費)
24	6D	六樓	由二零一二年七月二十日至 二零一四年七月十九日	3,000港元 (包括差餉、地租及管理費)
25	7A	七樓	由二零一一年十一月二十五日至 二零一三年十一月二十四日	3,800港元 (包括差餉、地租及管理費)
26	7B	七樓	空置	—
27	7C	七樓	由二零一一年三月七日至 二零一三年三月六日 [^]	2,600港元 (包括差餉、地租及管理費)
28	7D	七樓	由二零一二年六月二十五日至 二零一四年六月二十四日	2,800港元 (包括差餉、地租及管理費)
29	8A	八樓	由二零一一年十一月四日至 二零一三年十一月三日	3,300港元 (包括差餉、地租及管理費)
30	8B	八樓	空置	—
31	8C	八樓	空置	—
32	8D	八樓	空置	—

[#] 4B單位乃受一份為期兩年之租賃協議規限，租期由二零一三年二月一日至二零一五年一月三十一日。

[^] 7C單位現時之租賃已重續，為期兩年，由二零一三年三月七日至二零一五年三月六日。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 十二月三十一日 現況下的市值 港元
22B 九龍砵蘭街347號 一樓至三樓 九龍內地段第1438 號D節。	<p data-bbox="531 427 836 527">該物業包括位於一幢約於一九四八年落成之四層高唐樓之一、二及三樓。</p> <p data-bbox="531 576 836 789">該物業包括一個住宅部分之實用面積約2,105平方呎包括露台(位於政府土地上)，一樓平台之面積約為56平方呎，天台面積為579平方呎。</p> <p data-bbox="531 838 836 976">該物業根據一份政府租契持有，租期自一九二一年十二月十九日起年期75年，可續租75年。</p>	請參閱下文附註。	11,500,000

附註：

1. 該物業的登記業主為銀迅發展有限公司(根據於二零一一年九月十五日訂立之轉授文件，註冊編號為11101101390074號)，乃連同第22A號物業一併購置，代價為55,300,000港元。
2. 該物業乃受一份以恒生銀行有限公司為受益人而於二零一一年九月十五日作出之按揭(註冊編號為11101101390081號)所規限，作為一般銀行融資全數金額之擔保。
3. 該物業乃受一份以恒生銀行有限公司為受益人而於二零一一年九月十五日訂立之租金轉讓契約(註冊編號為11101101390091)所規限。

4. 截至估值日，該物業受以下租賃協議所規限：
 - (a) 該物業一樓連同硤蘭街347號地下(即第22A號物業)乃受一份為期四年之租賃協議規限，租期由二零零九年六月二十三日至二零一三年六月二十二日，月租為95,000港元(不包括差餉及管理費)。該物業一樓將繼續受一份為期兩年之租賃協議規限，租期由二零一三年六月二十三日至二零一五年六月二十二日。
 - (b) 該物業二樓乃受一份為期兩年之租賃協議規限，租期由二零一二年五月一日至二零一四年四月三十日，月租為8,000港元(包括差餉、地租及管理費)。
5. 於估值日，該物業三樓為空置。
6. 據 貴公司告知，銀迅發展有限公司為 貴公司之間接全資附屬公司。
7. 據 貴公司所要求，該物業截至二零一二年十二月三十一日之市價細分如下：
 - 一樓—3,750,000港元
 - 二樓—3,750,000港元
 - 三樓—4,000,000港元

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 十二月三十一日 現況下的市值 港元
26. 九龍馬頭角道3號 一樓 九龍內地段第1956 號A節餘段、九龍 內地段第1965號A 節、九龍內地段第 1966號A節及九龍 內地段第1957號A 節中之1/4份。	該物業包括位於一幢約於 一九五三年落成之四層高 唐樓之一樓之一個住宅單 位。 該物業之實用面積約680 平方呎。 該物業根據四份政府租契 持有，租期自一九零四年 四月五日起年期75年，可 續租75年。	於估值日，該物業為空 置。	2,850,000

附註：

1. 該物業的登記業主為銀迅發展有限公司(根據於二零一零年十月五日訂立之轉授文件，註冊編號為10110301300154號)，乃連同第21號物業、第27號物業及第28號物業一併購置，代價為28,800,000港元。
2. 該物業受一項於一九五三年十月十六日訂立之大廈公契(註冊編號為UB220758號)所規限。
3. 該物業乃受一份以大新銀行有限公司為受益人而於二零一零年十月五日作出之按揭(註冊編號為10110301300165號)所規限，作為一般銀行融資全數金額之擔保。
4. 據 貴公司告知，銀迅發展有限公司為 貴公司之間接全資附屬公司，彼連同現時拆分之單位購置該物業。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 十二月三十一日 現況下的市值 港元
27. 九龍馬頭角道3號 二樓	該物業包括位於一幢約於一九五三年落成之四層高唐樓之二樓之一個住宅單位。	於估值日，該物業為空置。	2,850,000
九龍內地段第1956號A節餘段、九龍內地段第1965號A節、九龍內地段第1966號A節及九龍內地段第1957號A節中之1/4份。	該物業之實用面積約680平方呎。 該物業根據四份政府租契持有，租期自一九零四年四月五日起年期75年，可續租75年。		

附註：

1. 該物業的登記業主為銀迅發展有限公司(根據於二零一零年十月五日訂立之轉授文件，註冊編號為10110301300154號)，乃連同第21、26及28號物業一併購置，代價為28,800,000港元。
2. 該物業受一項於一九五三年十月十六日訂立之大廈公契(註冊編號為UB220758號)所規限。
3. 該物業乃受一份以大新銀行有限公司為受益人而於二零一零年十月五日作出之按揭(註冊編號為10110301300165號)所規限，作為一般銀行融資全數金額之擔保。
4. 據 貴公司告知，銀迅發展有限公司為 貴公司之間接全資附屬公司，彼連同現時細分之單位購置該物業。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 十二月三十一日 現況下的市值 港元
28. 九龍馬頭角道3號三樓 九龍內地段第1956號A節餘段、九龍內地段第1965號A節、九龍內地段第1966號A節及九龍內地段第1957號A節中之1/4份。	該物業包括位於一幢約於一九五三年落成之四層高唐樓之三樓之一個住宅單位。 該物業之實用面積約680平方呎。天台之面積約為540平方呎。 該物業根據四份政府租契持有，租期自一九零四年四月五日起年期75年，可續租75年。	於估值日，該物業為空置。	3,300,000

附註：

1. 該物業的登記業主為銀迅發展有限公司(根據於二零一零年十月五日訂立之轉授文件，註冊編號為10110301300154號)，乃連同第21、26及27號物業一併購置，代價為28,800,000港元。
2. 該物業受一項於一九五三年十月十六日訂立之大廈公契(註冊編號為UB220758號)所規限。
3. 該物業乃受一份以大新銀行有限公司為受益人而於二零一零年十月五日作出之按揭(註冊編號為10110301300165號)所規限，作為一般銀行融資全數金額之擔保。
4. 據 貴公司告知，銀迅發展有限公司為 貴公司之間接全資附屬公司，彼連同現時細分之單位購置該物業。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 十二月三十一日 現況下的市值 港元
29. 九龍上海街658號 四樓 九龍內地段第1287 號A節餘段1/12份。	該物業包括位於一幢約於 一九六三年落成之九層高 唐樓第四層之一個住宅單 位。 該物業之實用面積約674 平方呎。 根據一份政府租契持有， 租期自一九一四年六月二 日起年期75年，可續租75 年。	截至估值日，該物業細 分為三個單位並出租。 該物業之單位A按一項租 賃協議出租，租期為兩 年，由二零一二年八月 一日至二零一四年七月 三十一日，月租為5,600 港元(包括差餉、地租及 管理費)。 該物業之單位B按一項租 賃協議出租，租期為兩 年，由二零一二年五月 十日至二零一四年五月 九日，月租為4,800港元 (包括差餉、地租及管理 費)。 該物業之C單位之租賃 協議由二零一二年九月 一日至二零一三年八月 三十一日止為期一年， 月租3,200港元(包括差 餉、地租及管理費)。	3,600,000

附註：

1. 該物業的登記業主為銀迅發展有限公司(根據於二零一一年四月一日訂立之轉授文件，註冊編號為11042101800228號)，代價為3,000,000港元。
2. 該物業受一項於一九六四年六月一日訂立之大廈公契及註冊編號UB444751號所規限。
3. 據 貴公司告知，銀迅發展有限公司為 貴公司之間接全資附屬公司。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 十二月三十一日 現況下的市值 港元
30. 九龍偉業街33號 德福花園P座3樓 315室 新九龍內地段 第5744號之 100/2105300份	<p>該物業包括位於一幢約於一九八一年落成之11層高住宅樓宇第三層之一個住宅單位。</p> <p>該物業之建築面積約603平方呎，實用面積約537平方呎。</p> <p>該物業乃根據批地條款11083號持有，租賃年期自一八九八年七月一日起為期99年(扣除最後三天)。該批地條款已依法重續至二零四七年六月三十日，惟須支付地租，金額相當於該物業每年之應課差餉租值之3%。</p>	<p>該物業按碧豪發展有限公司與一關連人士訂立之租賃協議出租，租期為兩年，由二零一二年七月一日至二零一四年六月三十日，月租為13,000港元(包括差餉、地租及管理費)。</p>	4,350,000

附註：

1. 該物業的登記業主為碧豪發展有限公司(根據於二零零六年四月二十一日訂立之轉授文件，註冊編號為06051702380076號)，代價為2,150,000港元。
2. 該物業受一項於一九八零年八月十二日訂立之大廈公契(註冊編號為UB1926174號，於一九八零年八月十二日再次登記，註冊編號為UB1978062號)所規限。
3. 據 貴公司告知，碧豪發展有限公司為 貴公司之間接全資附屬公司。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 十二月三十一日 現況下的市值 港元
31. 九龍成業街27號日昇中心2樓201室 觀塘內地段第93號之2626/231000份	<p>該物業包括位於一幢約於一九八六年落成之16層高工業樓宇(連地庫)第二層之一個工場。</p> <p>該物業之建築面積約7,206平方呎，實用面積約5,452平方呎。</p> <p>該物業根據一份政府租契持有，自一九五五年七月一日起為期21年，可續租21年(扣除最後三天)。該政府租契已依法重續至二零四七年六月三十日，惟須按年支付地租，金額相當於該物業當時應課差餉租值之3%。</p>	<p>截至估值日，該物業連同日昇中心207室及208室(即第32號物業及第33號物業)按碧豪發展有限公司與一名關連人士訂立之一份租賃協議出租，租期為兩年，由二零一二年一月一日至二零一三年十二月三十一日，月租總額為180,000港元(不包括差餉、地租及管理費)。</p>	19,350,000

附註：

1. 該物業的登記業主為碧豪發展有限公司(根據於一九九七年五月十九日訂立之轉授文件，註冊編號為UB7158267號)，而該物業乃連同第33號物業一併購買，代價為13,121,270港元。
2. 該物業受一項於一九八六年九月二十九日訂立之大廈公契及管理契(註冊編號為UB3179558號)所規限。
3. 據 貴公司告知，碧豪發展有限公司為 貴公司之間接全資附屬公司。
4. 該物業之租賃協議為一項集團內公司間之租賃安排。根據香港測量師學會出版的《香港測量師學會物業估值準則》，「任何根據一個集團內公司之間的租賃安排而佔用的物業，應視為物業自用進行估值」。因此，在吾等的估值中，吾等視該物業為自用。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 十二月三十一日 現況下的市值 港元
32. 九龍成業街27號日昇中心2樓207室 觀塘內地段第93號之1363/231000份	<p data-bbox="528 427 836 566">該物業包括位於一幢約於一九八六年落成之16層高工業樓宇(連地庫)第二層之一個工場。</p> <p data-bbox="528 612 836 715">該物業之建築面積約3,829平方呎，實用面積約2,897平方呎。</p> <p data-bbox="528 761 836 1089">該物業根據一份政府租契持有，自一九五五年七月一日起為期21年，可續租21年(扣除最後三天)。該政府租契已依法重續至二零四七年六月三十日，惟須按年支付地租，金額相當於該物業當時應課差餉租值之3%。</p>	<p data-bbox="871 427 1169 863">截至估值日，該物業連同日昇中心201室及208室(即第31號物業及第33號物業)按碧豪發展有限公司與一名關連人士訂立之一份租賃協議出租，租期為兩年，由二零一二年一月一日至二零一三年十二月三十一日，月租總額為180,000港元(不包括差餉、地租及管理費)。</p>	10,400,000

附註：

1. 該物業的登記業主為碧豪發展有限公司(根據於一九九七年十二月一日訂立之轉授文件，註冊編號為UB7381004號)，代價為3,560,000港元。
2. 該物業受一項於一九八六年九月二十九日訂立之大廈公契及管理契(註冊編號為UB3179558號)所規限。
3. 據 貴公司告知，碧豪發展有限公司為 貴公司之間接全資附屬公司。
4. 該物業之租賃協議為一項集團內公司間之租賃安排。根據香港測量師學會出版的《香港測量師學會物業估值準則》，「任何根據一個集團內公司之間的租賃安排而佔用的物業，應視為物業自用進行估值」。因此，在吾等的估值中，吾等視該物業為自用。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 十二月三十一日 現況下的市值 港元
33. 九龍成業街27號日昇中心2樓208室 觀塘內地段第93號之2723/231000份	<p>該物業包括位於一幢約於一九八六年落成之16層高工業樓宇(連地庫)第二層之一個工場。</p> <p>該物業之建築面積約7,537平方呎，實用面積約5,702平方呎。</p> <p>該物業根據一份政府租契持有，自一九五五年七月一日起為期21年，可續租21年(扣除最後三天)。該政府租契已依法重續至二零四七年六月三十日，惟須按年支付地租，金額相當於該物業當時應課差餉租值之3%。</p>	<p>截至估值日，該物業連同日昇中心201室及207室(即第31號物業及第32號物業)按碧豪發展有限公司與一名關連人士訂立之一份租賃協議出租，租期為兩年，由二零一二年一月一日至二零一三年十二月三十一日，月租總額為180,000港元(不包括差餉、地租及管理費)。</p>	20,300,000

附註：

1. 該物業的登記業主為碧豪發展有限公司(根據於一九九七年五月十九日訂立之轉授文件，註冊編號為UB7158267號)，乃連同第31號物業一併購置，代價為13,121,270港元。
2. 該物業受一項於一九八六年九月二十九日訂立之大廈公契及管理契(註冊編號為UB3179558號)所規限。
3. 據 貴公司告知，碧豪發展有限公司為 貴公司之間接全資附屬公司。
4. 該物業之租賃協議為一項集團內公司間之租賃安排。根據香港測量師學會出版的《香港測量師學會物業估值準則》，「任何根據一個集團內公司之間的租賃安排而佔用的物業，應視為物業自用進行估值」。因此，在吾等的估值中，吾等視該物業為自用。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 十二月三十一日 現況下的市值 港元
34. 九龍成業街27號日昇中心2樓206室 觀塘內地段第93號之2306/231000份	<p data-bbox="531 427 836 566">該物業包括位於一幢約於一九八六年落成之16層高工業樓宇(連地庫)第二層之一個工場。</p> <p data-bbox="531 612 836 715">該物業之建築面積約6,477平方呎，實用面積約4,900平方呎。</p> <p data-bbox="531 761 836 1089">該物業根據一份政府租契持有，自一九五五年七月一日起為期21年，可續租21年(扣除最後三天)。該政府租契已依法重續至二零四七年六月三十日，惟須按年支付地租，金額相當於該物業當時應課差餉租值之3%。</p>	<p data-bbox="871 427 1169 753">該物業按碧豪發展有限公司與一關連人士訂立之租賃協議出租，租期為一年五個月，由二零一二年八月一日至二零一三年十二月三十一日，月租為64,000港元(不包括差餉、地租及管理費)。</p>	17,500,000

附註：

1. 該物業的登記業主為碧豪發展有限公司(根據於一九九七年十二月一日訂立之轉授文件，註冊編號為UB7380981號)，代價為5,770,000港元。
2. 該物業受一項於一九八六年九月二十九日訂立之大廈公契及管理契(註冊編號為UB3179558號)所規限。
3. 據 貴公司告知，碧豪發展有限公司為 貴公司之間接全資附屬公司。
4. 該物業之租賃協議為一項集團內公司間之租賃安排。根據香港測量師學會出版的《香港測量師學會物業估值準則》，「任何根據一個集團內公司之間的租賃安排而佔用的物業，應視為物業自用進行估值」。因此，在吾等的估值中，吾等視該物業為自用。

第二組 – 貴集團於中國持有之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 十二月三十一日 現況下的市值 人民幣
35. 中華人民共和國廣東省深圳市羅湖區嘉賓路2018號深華商業大廈1409單位	<p>該物業包括位於一幢約於二零零三年落成之28層高辦公樓宇第十四層之一個辦公單位。</p> <p>該物業之建築面積約284.96平方米(3,067平方呎)。</p> <p>該物業之土地使用權為期50年，自一九九二年十一月二十八日起至二零四二年十一月二十七日止，作商業、辦公及住宅用途。</p>	<p>截至估值日，該物業按一份租賃協議出租，租期由二零一二年三月一日至二零一四年二月二十八日，月租為人民幣25,000元(不包括管理費及其他水電費)。</p>	6,200,000

附註：

1. 根據房地產權證—深房地字第2000346699號，該物業之房屋所有權(建築面積約284.96平方米)乃歸屬予 貴公司之間接全資擁有附屬公司碧豪發展有限公司，作辦公用途。該物業之土地使用權為期50年，自一九九二年十一月二十八日起至二零四二年十一月二十七日止。
2. 吾等已獲 貴公司之法律顧問提供有關該物業之法律意見，其中包括(但不限於)以下各項：
 - i. 該物業乃由碧豪發展有限公司合法持有；
 - ii. 碧豪發展有限公司獲允許於土地使用權有效期內自由轉讓、出租或按揭予中國之境內機構、公司或自然人，或自由該物業出租予中國境外機構、公司或自然人，或依照中國當局所施加之中國法律法規，轉讓該物業予中國境外機構、公司或自然人，而無需支付任何額外的土地出讓費或出讓金；
 - iii. 該物業不連任何按揭、徵用或其他產權負擔；及
 - iv. 該租賃協議乃合法有效，並已予註冊。

第三組 – 貴集團於香港租用之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 十二月三十一日 現況下的市值 港元
36. 九龍敬業街55號 皇廷廣場9樓E室	該物業包括位於一幢約於 二零一二年落成之商業樓 宇第九層之一個單位。 該物業之建築面積約907 平方呎，實用面積約622 平方呎。	請參閱附註。	無商業價值

附註：

1. 據 貴公司告知，該物業之承租人碧豪發展有限公司為 貴公司之間接全資附屬公司。
2. 該物業乃受一份以星展銀行(香港)有限公司為受益人而於二零一二年四月二十三日作出之按揭(註冊編號為12051101290391號)所規限。
3. 根據租賃協議，該物業租期自二零一二年八月一日至二零一四年七月三十一日為期兩年，月租為15,000港元(不包括差餉、地租及管理費)。