

**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：

按照閣下對吾等的指示對港大零售國際控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)於香港、澳門及台灣持有的物業權益(「該等物業」)進行估值，吾等確認，吾等已進行視察、作出相關查詢及查冊，並取得吾等認為必需的進一步資料，以向閣下提供吾等對該等物業於二零一三年四月三十日(「估值日」)的資本值的意見。

吾等的估值乃吾等所認為的市值。按照香港測量師學會估值準則的定義，市值指「自願買家與自願賣家經適當推廣後，於估值日就資產或負債達成公平易手交易的估計交易金額，而雙方乃在知情、審慎及不受脅迫的情況下進行交易」。

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「香港測量師學會估值準則(二零一二年版)」編製。吾等亦已遵守第32章公司條例附表3第34(2)、(3)段、香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第5章及第12項應用指引所載的一切規定。

吾等的估值乃假設業主於公開市場出售該等物業，且並無得益或受累於會影響該等物業價值的遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排。

除另有說明外，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按現況附帶現有租約或交吉出售。比較乃基於實際交易所賣得的價格或可資比較物業的出價。吾等會分析面積、特性及地點相若的可資比較物業，並審慎衡量每項物業各自的所有優點及缺點，以達致價值的公平比較。

就第一類物業權益(乃 貴集團持有的物業權益)而言，吾等以直接比較法對每項物業權益進行估值，即假設每項物業權益均按現況附帶現有租約或交吉出售，並參考相關市場上可資比較的銷售交易。吾等亦以資本化法對物業權益進行估值，即採用適當資本化比率，將租金收入轉換為資本值。

就第二及第三類物業權益(分別乃 貴集團租賃的物業權益及 貴集團將租賃的物業權益)而言，吾等認為該等物業由於不得轉讓或分租及／或缺乏可觀的租金利潤，故並無商業價值。

吾等於對香港及台灣的物業權益進行估值的過程中，已分別於香港土地註冊處及台灣土地辦公室進行土地查冊。所有文件僅作參考用途。

吾等相當依賴 貴集團所提供的資料，尤其是(但不限於)銷售記錄、規劃批文、發展計劃、尚未結清的建築成本、法定通告、地役權、租約及樓面面積(包括總樓面面積、可銷售總樓面面積及不可銷售總樓面面積)。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。吾等於檢查獲提供的資料及作出相關查詢時，已採取一切合理審慎措施。吾等並無理由懷疑 貴集團提供予吾等的重要估值資料是否真實準確。吾等亦已獲 貴集團告知，吾等獲提供的資料並無遺漏任何重大事實。

吾等進行估值時並無就該等物業的任何抵押、按揭或欠款或出售時可能產生的任何開支或稅項計提撥備。除另有說明外，吾等假設該等物業並無附帶可影響其價值的繁重產權負

擔、限制及開銷。吾等對該等物業進行估值時，假設該等物業可於所授予的土地使用權的整段未屆滿期間按其現有用途自由轉讓予本地及海外買家，且毋須向相關部門支付任何地價。

吾等已就是次估值範圍視察該等物業。於視察過程中，吾等並無發現任何嚴重缺陷。然而，吾等並無進行任何結構勘測，亦無測試任何屋宇裝備。因此，吾等無法匯報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。

吾等並無進行實地考察以確定底土狀況及裝備等方面是否適宜興建樓宇，惟吾等已假設上述各方面均令人滿意。吾等的估值並無考慮過往用途可能引致的土地毒害或污染(如有)。

Felix Liu先生、Monique Mok女士及Joanna Wong女士已於二零一三年四月進行實地視察。

除另有說明外，所有金額均以港元(「港元」)列值。於估值日的當時匯率為1港元兌新台幣(「新台幣」)3.8041元。

隨函附奉估值概要及估值證書。

此 致

香港  
新界  
葵涌  
葵德街15-33號  
葵德工業中心2座  
11樓F-J室  
港大零售國際控股有限公司  
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  
高級董事  
盧銘恩MRICS MHKIS RPS(GP)  
謹啟

二零一三年六月二十八日

附註：盧銘恩先生為註冊專業測量師(產業測量)、英國皇家特許測量師學會會員及香港測量師學會會員。彼於香港、澳門及台灣擁有逾9年的估值經驗。

## 估值概要

物業	於二零一三年 四月三十日 現況下的 資本值 (港元)	貴集團 應佔權益	於二零一三年 四月三十日 貴集團 應佔資本值 (港元)
<b>第一類 — 貴集團持有的物業權益</b>			
1. 香港 德輔道西227-233號 康明大廈 2樓A室	7,100,000	100%	7,100,000
2. 香港 德輔道西227-233號 康明大廈 3樓A及B室	14,300,000	100%	14,300,000
3. 香港 新界 葵涌 葵德街15-33號 葵德工業中心 2座6樓工作間A-E及地下51號車位	24,820,000	100%	24,820,000
4. 香港 新界 葵涌 葵德街15-33號 葵德工業中心 2座10樓工作間D	4,900,000	100%	4,900,000
5. 香港 新界 葵涌 葵德街15-33號 葵德工業中心 2座11樓工作間F、I及J、天台22號以及地下 31號車位	15,320,000	100%	15,320,000

物業	於二零一三年 四月三十日 現況下的 資本值 (港元)	貴集團 應佔權益	於二零一三年 四月三十日 貴集團 應佔資本值 (港元)
6. 台灣 台北市 內湖區 瑞光路192號 5層的一個工業辦公室單位及地庫的4個車位	23,400,000	100%	23,400,000
	<u>                    </u>	<u>                    </u>	<u>                    </u>
小計：	<b>89,840,000</b>		<b>89,840,000</b>
<b>第二類 — 貴集團租賃的物業權益</b>			
7. 於香港的34項租賃物業			無商業價值
8. 於澳門的2項租賃物業			無商業價值
9. 於台灣的9項租賃物業			無商業價值
			<u>                    </u>
小計：			無商業價值
<b>第三類 — 貴集團將租賃的物業權益</b>			
10. 於香港的5項租賃物業			無商業價值
			<u>                    </u>
小計：	<u>                    </u>		無商業價值
總計：	<b><u>89,840,000</u></b>		<b><u>89,840,000</u></b>

## 估值證書

## 第一類 — 貴集團持有的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年 四月三十日 現況下的資本值
1. 香港德輔道西227-233號 康明大廈2樓A室  (內地段第5116、5117、 5118及5119號餘段9,187 份均等且不可分割份數中 的329份)  該物業位於西環，離港鐵 站15分鐘路程。	該物業包括於一九七六年落 成的22層高綜合用途樓宇2樓 的一個辦公室單位。  該物業的可銷售樓面面積約 為1,330平方呎。  內地段第5116、5117、5118 及5119號餘段乃根據政府租 契持有，自一八九二年七月 二十七日起為期999年。該等 地段的應付地租尚未於土地 註冊處登記。	該物業由 貴集團佔 用作為辦公室。	7,100,000港元  (貴集團應佔100% 權益：7,100,000 港元)

## 附註：

- 根據日期為一九八六年八月十三日的註冊摘要(見註冊摘要編號UB3133076)，該物業的註冊業主為港大百貨有限公司(「港大百貨」，貴公司的全資附屬公司)。
- 該物業位於西營盤及上環分區計劃大綱S/H3/28號劃為「住宅(甲類)」的區域。
- 該物業受以下產權負擔規限：
  - 以Bangkok Bank Limited為受益人日期為一九八八年十二月一日的二次再押記及法律押記(見註冊摘要編號UB3930203)；
  - 日期為一九七六年六月一日的公契(見註冊摘要編號UB4253431(先前註冊摘要編號1278983及1935573))；及
  - 以Bangkok Bank Public Company Limited(前稱Bangkok Bank Limited)為受益人、註冊摘要編號1358821、2103577及3930203以及日期為一九九八年八月十五日的契據修訂書(見註冊摘要編號UB7565378)。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年
			四月三十日 現況下的資本值
2. 香港德輔道西227-233號 康明大廈3樓A及B室  (內地段第5116、5117、 5118及5119號餘段9,187 份均等且不可分割份數中 的644份)  該物業位於西環，離港鐵 站15分鐘步程。	該物業包括於一九七六年落 成的22層高綜合用途樓宇3樓 的兩個辦公室單位。  該物業的可銷售樓面總面積 約為2,666平方呎。  內地段第5116、5117、5118 及5119號餘段乃根據政府租 契持有，自一八九二年七月 二十七日起為期999年。該等 地段的應付地租尚未於土地 註冊處登記。	該物業由 貴集團佔 用作為辦公室。	14,300,000港元  (貴集團應佔100% 權益：14,300,000 港元)

## 附註：

1. 根據日期為一九七六年六月七日的註冊摘要(見註冊摘要編號UB1281334及UB1281339)，該物業的註冊業主為港大百貨。
2. 該物業位於西營盤及上環分區計劃大綱S/H3/28號劃為「住宅(甲類)」的區域。
3. 該物業受以下產權負擔的規限：
  - (a) 以Bangkok Bank Limited為受益人以取得一般銀行融資及日期為一九七七年二月五日的按揭(見註冊摘要編號UB1358821)；
  - (b) 以Bangkok Bank Limited為受益人日期為一九八一年四月二十八日的再押記(見註冊摘要編號UB2103577)；
  - (c) 以Bangkok Bank Limited為受益人日期為一九八八年十二月一日的二次再押記及法律押記(見註冊摘要編號UB3930203)；
  - (d) 日期為一九七六年六月一日的公契(見註冊摘要編號UB4253431(先前註冊摘要編號1278983及1935573))；及
  - (e) 以Bangkok Bank Public Company Limited(前稱Bangkok Bank Limited)為受益人、註冊摘要編號1358821、2103577及3930203以及日期為一九九八年八月十五日的契據修訂書(見註冊摘要編號UB7565378)。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年 四月三十日 現況下的資本值
3. 香港新界葵涌葵德街15-33號葵德工業中心2座6樓工作間A-E及地下51號車位	該物業包括於一九七九年落成的11層高工業綜合大樓2座6樓的5個工作間及地下的1個車位。	該物業目前由 貴集團佔用作為工作間及車位。	24,820,000港元  (貴集團應佔100%權益：24,820,000港元)
(葵涌市地段第322、323及324號7,912份均等且不可分割份數中的161份)	該物業的可銷售總樓面面積約為12,376平方呎。		
該物業位於葵涌西南方，離港鐵站7分鐘步程。	葵涌市地段第322、323及324號乃分別根據新批地契第5414、5413及5415號持有，自一八九八年七月一日起為期99年並可續期24年，已依法延長至二零四七年六月三十日。該等地段的應付地租為每年900港元。		

## 附註：

1. 根據日期為一九九四年七月七日的註冊摘要(見註冊摘要編號TW962861)，該物業的註冊業主為港大百貨。
2. 該物業位於葵涌分區計劃大綱S/KC/26號劃為「工業」的區域。
3. 該物業受以下產權負擔的規限：
  - (a) 以Bangkok Bank Public Company Limited為受益人日期為一九九四年六月十五日的按揭(見註冊摘要編號TW962862)。



## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年 四月三十日 現況下的資本值
4. 香港新界葵涌葵德街15-33號葵德工業中心2座10樓工作間D  (葵涌市地段第322、323及324號7,912份均等且不可分割份數中的30份)  該物業位於葵涌西南方，離港鐵站7分鐘步程。	該物業包括於一九七九年落成的11層高工業綜合大樓2座10樓的1個工作間。  該物業的可銷售樓面面積約為2,436平方呎。  葵涌市地段第322、323及324號乃分別根據新批地契第5414、5413及5415號持有，自一八九八年七月一日起為期99年並可續期24年，已依法延長至二零四七年六月三十日。該等地段的應付地租為每年900港元。	該物業目前由 貴集團佔用作為工作間。	4,900,000港元  (貴集團應佔100%權益：4,900,000港元)

## 附註：

1. 根據日期為二零零二年十月十一日的註冊摘要(見註冊摘要編號TW1490968)，該物業的註冊業主為港大百貨。
2. 該物業位於葵涌分區計劃大綱S/KC/26號劃為「工業」的區域。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年 四月三十日 現況下的資本值
5. 香港新界葵涌葵德街15-33號葵德工業中心2座11樓工作間F、I及J、天台22號以及地下31號車位	該物業包括於一九七九年落成的11層高工業綜合大樓2座11樓的3個工作間、天台22號及地下的1個車位。	該物業目前由 貴集團佔用作為工作間及車位。	15,320,000港元  (貴集團應佔100%權益：15,320,000港元)
(葵涌市地段第322、323及324號7,912份均等且不可分割份數中的102份)	該物業的可銷售樓面總面積約為7,267平方呎。	葵涌市地段第322、323及324號乃分別根據新批地契第5414、5413及5415號持有，自一八九八年七月一日起為期99年並可續期24年，已依法延長至二零四七年六月三十日。該等地段的應付地租為每年900港元。	
該物業位於葵涌西南方，離港鐵站7分鐘步程。			

## 附註：

1. 根據日期為一九九五年六月十六日的註冊摘要(見註冊摘要編號TW1009415)，該物業的註冊業主為港大百貨。
2. 該物業位於葵涌分區計劃大綱S/KC/26號劃為「工業」的區域。
3. 該物業受以下產權負擔的規限：
  - (a) 以Bangkok Bank Public Company Limited為受益人日期為一九九五年六月十六日的按揭(見註冊摘要編號TW1009416)。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年								
			四月三十日 現況下的資本值								
6. 台灣台北市內湖區瑞光路192號5層的一個工業辦公室單位及地庫的4個車位  該物業位於內湖區西北方，離捷運站3分鐘路程。	該物業包括於二零零零年落成的12層高工業辦公大樓5層的1個工業辦公室單位及地庫的4個車位。  該物業的總樓面面積約為9,046.41平方呎(254.24坪)，樓面面積明細如下：	該物業目前由 貴集團佔用作為辦公室及車位。	23,400,000港元  (貴集團應佔100%權益：23,400,000港元)								
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>部分</th> <th>總樓面面積 (平方呎)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>工業辦公室及 3個車位</td> <td>8,554.93</td> </tr> <tr> <td>車位</td> <td><u>491.48</u></td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>9,046.41</td> </tr> </tbody> </table>	部分	總樓面面積 (平方呎)	工業辦公室及 3個車位	8,554.93	車位	<u>491.48</u>	總計	9,046.41		
部分	總樓面面積 (平方呎)										
工業辦公室及 3個車位	8,554.93										
車位	<u>491.48</u>										
總計	9,046.41										
	該物業乃根據兩份房屋所有權狀持有。										

## 附註：

1. 根據土地所有權狀，各要點載列如下：

土地所有權狀編號	業主	地段編號	地盤面積 (平方呎)	所佔擁有權比例	發出日期
099北中字第036991號	港大百貨有限公司	0056-0000	34,188.73	381/10,000	二零一零年 十一月二十三日

2. 根據下列房屋所有權狀，各要點載列如下：

房屋所有權狀編號	地址	業主	房屋編號	總樓面面積 (平方呎)	用途	發出日期
099北中字 第031143號	瑞光路192號5-1層	港大百貨有限 公司	01247-000	8,554.93	工業	二零一零年 十一月二十三日
099北中字 第031144號	瑞光路192號地庫2層	港大百貨有限 公司	01247-000	491.48	車位	二零一零年 十一月二十三日

3. 該物業於二零一零年九月二十八日獲收購，代價為新台幣83,990,000元。

## 估值證書

## 第二類 — 貴集團租賃的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年 四月三十日 現況下的資本值 (港元)
7. 於香港的34項租賃物業	按 貴集團所述，其於香港租入34項物業。	該等物業由 貴集團佔用作為零售店舖、倉庫及辦公室。	無商業價值

## 附註：

1. 根據 貴集團提供的租賃協議，該等協議的部分詳情概述如下：

編號	物業地址	店舖代碼	業主	租戶	租賃面積 (概約平方呎)	租賃期自 以下日期起	租賃期至 以下日期止	最低月租 (港元)	用途
1.	九龍尖沙咀彌敦道 栢麗購物大道 B及C段 地下G35號舖	IPLS	裕華置業 有限公司	德強 有限公司	650	二零一二年 四月十八日	二零一四年 四月十七日	260,000元	零售店舖
2.	九龍九龍灣 德福廣場一期 2樓F8號舖	ITFS	香港鐵路 有限公司	德強 有限公司	962	二零一二年 四月十六日	二零一五年 四月十五日	200,000元	零售店舖
3.	新界沙田 新城市廣場 第一期5樓533號舖	INTS	新鴻基地產 代理有限公司 (業主的代理)	德強 有限公司	759	二零一二年 十月十六日	二零一五年 十月十五日	\$178,365	零售店舖
4.	九龍尖沙咀 河內道18號K11 2樓217號舖	IHNS	信暉投資有限 公司及 Park New Astor Hotel Limited	德強 有限公司	1,419	二零一二年 十一月十日	二零一四年 十一月九日	106,425元 (自二零一二年 十一月十日至 二零一三年 十一月九日)	零售店舖
								116,358元 (自二零一三年 十一月十日至 二零一四年 十一月九日)	

編號	物業地址	店舖代碼	業主	租戶	租賃面積 (概約平方呎)	租賃期自 以下日期起	租賃期至 以下日期止	最低月租 (港元)	用途
5.	香港東角道26號 怡安大廈怡東商場 地下及1樓6-8號舖	IERS	Sunny Ocean Limited	德強 有限公司	1,730	二零一一年 四月一日	二零一四年 三月三十一 日	580,000元	零售店舖
6.	九龍尖沙咀彌敦道 栢麗購物大道D段 地下G26號舖及D段 1樓13號舖B部	CSPL	永順利投資 有限公司	德強 有限公司	1,532	二零一一年 九月一日	二零一四年 八月三十一 日	420,000元	零售店舖
7.	九龍旺角 西洋菜南街2A號 銀城廣場地下08號舖	IGPS	迅嘉置業 有限公司	德強 有限公司	550	二零一一年 九月三日	二零一三年 九月二日	500,000元	零售店舖
8.	九龍 亞皆老街8號 朗豪坊 地庫1層20號舖	ILPS	Benington Limited 以及 Renaissance City Development Co Ltd	德強 有限公司	586	二零一零年 十一月一日	二零一三年 十月三十一 日	134,780元 (自二零一二年 十一月一日至 二零一三年 十月三十一日)	零售店舖
9.	新界將軍澳 唐賢街9號 PopCorn 1樓F13號舖	SPPC	香港鐵路 有限公司	德強 有限公司	506	二零一二年 三月三十一 日	二零一五年 三月三十日	70,840元 (自二零一三年 三月三十一 日至二零一四年 三月三十日)	零售店舖
								75,900元 (自二零一四年 三月三十一 日至二零一五年 三月三十日)	

編號	物業地址	店舖代碼	業主	租戶	租賃面積 (概約平方呎)	租賃期自 以下日期起	租賃期至 以下日期止	最低月租 (港元)	用途
10.	九龍旺角 山東街59-65、 59A-63A號 百祥大廈地下A7	SPST	Lee Melissa Miu-Hing	德強 有限公司	473	二零一二年 六月二十一日	二零一四年 六月二十日	160,000元	零售店舖
11.	香港香港仔 香港仔中心 第4期地下6E號舖	IACS	Aberdeen Commercial Investments Ltd	德強 有限公司	904	二零一一年 五月一日	二零一四年 四月三十日	152,250元	零售店舖
12.	九龍尖沙咀 海防道53-55號 海防大廈地下5號舖	IHRS	中鴻投資 有限公司	德強 有限公司	1,700	二零一一年 十月十六日	二零一四年 十月十五日	1,200,000元	零售店舖
13.	九龍尖沙咀 麼地道67號 半島中心 地下G31號舖	ITSS	鴻星物業投資 有限公司公司	德強 有限公司	306	二零一零年 十月一日	二零一三年 九月三十日	70,000元	零售店舖
14.	九龍 亞皆老街 52及54號、 花園街97號 建興大廈 地下B及B1號舖	IMKS	溢昌投資 有限公司	德強 有限公司	399	二零一一年 十二月一日	二零一四年 十一月三十日	360,000元	零售店舖
15.	九龍 聯合道198號 樂富邨樂富廣場 UG2樓U212號舖	ILFS	領匯物業 有限公司	德強 有限公司	698	二零一一年 三月二十一日	二零一四年 三月二十日	60,000元	零售店舖
16.	九龍尖沙咀 彌敦道栢麗購物大道 D段地下G27號舖	SCPL	永順利投資 有限公司	德強 有限公司	1,532	二零一一年 九月一日	二零一四年 八月三十一日	420,000元	零售店舖
17.	九龍 花園街35號地下	SCMK	英勝有限公司	德強 有限公司	1,100	二零一一年 九月十六日	二零一四年 九月十五日	330,000元	零售店舖

編號	物業地址	店舖代碼	業主	租戶	租賃面積 (概約平方呎)	租賃期自 以下日期起	租賃期至 以下日期止	最低月租 (港元)	用途
18.	新界上水 龍琛路39號 上水廣場3樓 355b號舖	ISSS	SHK Sheung S h u i L a n d m a r k I n v e s t m e n t L t d	德強 有限公司	517	二零一二年 九月二十四 日	二零一四年 九月二十三 日	69,795元	零售店舖
19.	九龍 新九龍內地段 第6308號 新蒲崗 太子道東638號 Mikiki地下G29號舖	JSMI	E v e r m a x D e v e l o p m e n t L t d	德強 有限公司	871	二零一一年 七月十六日	二零一四年 七月十五日	43,550元	零售店舖
20.	新界大埔 南運路9號 新達廣場1樓 026-027號舖	JSUP	新鴻基地產 代理有限公司 (業主的代理)	德強 有限公司	603	二零一一年 十月三十一 日	二零一三年 十月三十日	69,345元	零售店舖
21.	新界荃灣 荃灣街市街67-95號 荃灣城市中心2期 地下G7A號舖	JSCL	敬新有限公司 及怡福發展 有限公司	德強 有限公司	644	二零一二年 六月十八日	二零一五年 六月十七日	135,000元 (自二零一二年 六月十八日至 二零一四年 六月十七日)	零售店舖
								140,000元 (自二零一四年 六月十八日至 二零一五年 六月十七日)	
22.	新界荃灣 荃華街3號 悅來坊地下 G30B號舖	SM02	九龍悅來酒店 有限公司	S h o e M a r t C o m p a n y L i m i t e d	870	二零一二年 十二月一日	二零一五年 十一月三十 日	45,240元	零售店舖
23.	九龍大角咀 新九龍廣場 地下081-82號舖	SM03	新鴻基地產 代理有限公司 (業主的代理)	S h o e M a r t C o m p a n y L i m i t e d	453	二零一一年 十一月一日	二零一三年 十月三十一 日	16,308元	零售店舖
24.	九龍 獅子石道53、53A 及53B號 安捷樓地下C號舖 及其上的閣樓店舖	SM06	W o n g C h u n F a i	S h o e M a r t C o m p a n y L i m i t e d	970	二零一一年 三月十日	二零一四年 三月九日	43,000元	零售店舖



編號	物業地址	店舖代碼	業主	租戶	租賃面積 (概約平方呎)	租賃期自 以下日期起	租賃期至 以下日期止	最低月租 (港元)	用途
25.	香港 北角健威坊 高層地下U24號舖	SM07	族標有限公司	S h o e M a r t C o m p a n y L i m i t e d	523	二零一二年 四月三日	二零一四年 四月二日	32,000元	零售店舖
26.	九龍 佐敦道26C號 餘慶大廈地下	SMJD	先鳴有限公司	S h o e M a r t C o m p a n y L i m i t e d	600	二零一一年 十月十七日	二零一四年 十月十六日	138,000元	零售店舖
27.	新界元朗 教育路2-6號 捷榮樓地下A號舖	SMYL	Cheung Yuk Ting	S h o e M a r t C o m p a n y L i m i t e d	750	二零一二年 三月二十三 日	二零一五年 三月二十二 日	148,000元	零售店舖
28.	九龍油麻地 彌敦道489號 Casa酒店 地下C號舖	SMYM	Kwok Kwong C o m p a n y L i m i t e d	S h o e M a r t C o m p a n y L i m i t e d	1,100	二零一二年 五月七日	二零一五年 五月六日	190,000元	零售店舖
29.	新界天水圍天恩路12 號嘉湖銀座1期地下 G84B號舖	SMKG	天水圍發展有 限公司	S h o e M a r t C o m p a n y L i m i t e d	418	二零一二年 八月一日	二零一五年 七月三十一 日	40,000元 (自二零一二年 八月一日至 二零一四年 七月三十一日)	零售店舖
								43,000元 (自二零一四年 八月一日至 二零一五年 七月三十一日)	
30.	香港銅鑼灣 謝斐道508號 聯成商業中心 17樓3室	IUSW	Yuen Kung Chun	德強 有限公司	653	二零一一年 十一月一日	二零一三年 十月三十一 日	16,500元	倉庫
31.	九龍尖沙咀 麼地道67號 半島中心 1樓120號舖	不適用	Li Kwong Hung	德強 有限公司	506	二零一二年 三月一日	二零一三年 九月三十日	11,000元	倉庫
32.	九龍旺角 奶路臣街33號 依利大廈7樓J室	IMKW	華毅有限公司	德強 有限公司	372	二零一二年 十月八日	二零一四年 十月七日	8,000元 (自二零一二年 十月八日至二 零一三年十月 七日)	倉庫
								8,500元 (自二零一三年 十月八日至 二零一四年 十月七日)	

編號	物業地址	店舖代碼	業主	租戶	租賃面積 (概約平方呎)	租賃期自 以下日期起	租賃期至 以下日期止	最低月租 (港元)	用途
33.	香港葵涌 葵德街15-33號 葵德工業中心 2座11樓工作間G及 H	不適用	莊學山	港大百貨 有限公司	6,109	二零一二年 十一月一日	二零一四年 十月三十一 日	30,000元	辦公室
34.	香港葵涌 葵德街15-33號 葵德工業中心2座 11樓工作間A及E	不適用	碧景置業 有限公司	港大百貨 有限公司	5,991	二零一一年 八月一日	二零一三年 七月三十一 日	25,761.3元	辦公室

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年
			四月三十日 現況下的資本值 (港元)
8. 於澳門的2項租賃物業	按 貴集團所述， 其於澳門租入2項物業。	該物業由 貴集團佔 用作為零售店舖。	無商業價值

## 附註：

1. 根據 貴集團提供的租賃協議，該等協議的部分詳情概述如下：

編號	物業地址	店舖代碼	業主	租戶	租賃面積 (概約平方呎)	租賃期自 以下日期起	租賃期至 以下日期止	最低月租 (港元)	用途
1.	澳門高士德 大馬路56A號 佑美大廈RC-B	ICTS	何福明	鞋文化有 限公司	520	二零一二年 三月十五日	二零一四年 三月十四日	49,000元	零售店舖
2.	澳門 澳門威尼斯人 大運河購物中心 運河層2300號舖	IVMS	Venetian Cotai Limited	鞋文化有 限公司	615	二零一零年 八月二十九 日	二零一六年 八月三十一 日	95,325元 (自二零一零年 八月二十九日 至二零一三年 八月三十一日)	零售店舖
								110,700元 (自二零一三年 九月一日至二 零一四年八月 三十一日)	
								111,930元 (自二零一四年 九月一日至二 零一五年八月 三十一日)	
								113,775元 (自二零一五年 九月一日至二 零一六年八月 三十一日)	

## 估值證書

於二零一三年  
四月三十日  
現況下的資本值  
(港元)

物業	概況及年期	估用詳情	現況下的資本值 (港元)
9. 於台灣的9項租賃物業	按 貴集團所述，其於台灣租入9項物業。	該物業由 貴集團估用作為零售店舖及倉庫。	無商業價值

附註：

1. 根據 貴集團提供的租賃協議，該等協議的部分詳情概述如下：

編號	物業地址	店舖代碼	業主	租戶	租賃面積 (概約平方呎)	租賃期自 以下日期起	租賃期至 以下日期止	最低月租 (新台幣)	用途
1.	台北市信義區 光復南路415-2號 1樓(郵編110)	2001	林惺嶽	香港商港 大有限公司 台灣分 公司	711	二零一零年 十月一日	二零一三年 九月三十日	115,000元	零售店舖
2.	台北市大安區 永康街4巷1號 B1樓及1樓 (郵編106)	2009	王佳文、王昭 昇及王昭淳	香港商港 大有限公司 台灣分 公司	569	二零一一年 五月一日	二零一四年 四月三十日	305,000元	零售店舖
3.	台北市萬華區 成都路49號 1樓及2樓2室 (郵編108)	2005	沈廖玉雲	香港商港 大有限公司 台灣分 公司	498	二零一一年 五月一日	二零一四年 四月三十日	222,222元 (自二零一二年 五月一日至二 零一三年四月 三十日)  233,333元 (自二零一三年 五月一日至二 零一四年四月 三十日)	零售店舖
4.	台北市中正區 南昌路一段99號 1樓(郵編100)	2010	鄧新川	香港商港 大有限公司 台灣分 公司	605	二零一一年 一月一日	二零一三年 十二月三十 一日	84,305元	零售店舖

編號	物業地址	店舖代碼	業主	租戶	租賃面積 (概約平方呎)	租賃期自 以下日期起	租賃期至 以下日期止	最低月租 (新台幣)	用途
5.	台北市大安區 忠孝東路四段 13號及15-2-1號 1樓(郵編106)	2021	葉彩美	香港商港 大有限公司 台灣分 公司	1,483	二零一零年 十月一日	二零一三年 九月三十日	1,030,000元 (自二零一一年 十月一日至二 零一三年九月 三十日)	零售店舖
6.	台北市大安區 敦化南路一段 187巷40號1樓 (郵編106)	2028	黃秋玉	香港商港 大有限公司 台灣分 公司	818	二零一一年 三月十一日	二零一四年 三月十日	300,000元 (自二零一三年 三月十一日至 二零一四年三 月十日)	零售店舖
7.	台北市松山區復興南 路一段49號B1樓及1 樓(郵編105)	2026	朱張月卿	香港商港 大有限公司 台灣分 公司	1,100	二零一一年 九月二十日	二零一六年 九月十九日	611,111元 (自二零一一年 九月二十日至 二零一三年九 月十九日)	零售店舖
								666,666元 (自二零一三年 九月二十日至 二零一六年九 月十九日)	
8.	台北市大安區 忠孝東路四段 77號1樓(郵編106)	2027	款款國際開發 有限公司	香港商港 大有限公司 台灣分 公司	395	二零一一年 十月一日	二零一四年 十二月三十 一日	840,000元 (自二零一一年 十月一日至二 零一三年九月 三十日)	零售店舖
								865,200元 (自二零一三年 十月一日至二 零一四年十二 月三十一日)	
9.	台北市大安區 忠孝東路四段 97號B1樓(郵編106)	不適用	李昀儒	香港商港 大有限公司 台灣分 公司	129	二零一二年 十月十六日	二零一三年 十二月三十 一日	23,333元	倉庫

## 估值證書

## 第三類 — 貴集團將租賃的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年 四月三十日 現況下的資本值 (港元)
10. 於香港的5項租賃物業	按 貴集團所述，該物業包括於香港的5個單位。	該物業將由 貴集團租用作為零售店舖。	無商業價值

## 附註：

1. 根據 貴集團提供的租賃協議，該等協議的部分詳情概述如下：

編號	物業地址	店舖代碼	業主	租戶	租賃面積 (概約平方呎)	租賃期自 以下日期起	租賃期至 以下日期止	最低月租 (港元)	用途
1.	新界青衣 青衣城112號舖	CSMT	香港鐵路 有限公司	德強 有限公司	678	二零一三年 六月一日	二零一六年 五月三十一 日	138,990元 (自二零一三年 六月一日至 二零一四年 五月三十一日)	零售店舖
								145,770元 (自二零一四年 六月一日至 二零一五年 五月三十一日)	
								152,550元 (自二零一五年 六月一日至 二零一六年 五月三十一日)	
2.	屯門V City大堂 M-52號舖	待定	Wetland Park Management Service Limited (新鴻基地產代 理有限公司作 為代理)	德強 有限公司	1,111	二零一三年 八月一日至 八月十五日 (確實日期待 業主於二零 一三年七月 確認)	兩年加上有 意的租戶可 選擇重續一 年	第1至第2年： 144,430元 第3年：公開市 場租金，但不 少於144,430元	零售店舖

編號	物業地址	店舖代碼	業主	租戶	租賃面積 (概約平方呎)	租賃期自 以下日期起	租賃期至 以下日期止	最低月租 (港元)	用途
3.	新界 屯門V City大堂 M-51號舖	待定	Wetland Park Management Service Limited (新鴻基地產代 理有限公司作 為代理)	德強 有限公司	1,009	二零一三年 八月一日至 八月十五日 (確實日期待 業主於二零 一三年七月 確認)	兩年加上有 意的租戶可 選擇重續一 年	第1至第2年： 131,170元 第3年：公開市 場租金，但不 少於131,170元	零售店舖
4.	新界元朗 新元朗中心 1樓A156號舖	待定	新鴻基地產 代理有限公司 (作為業主九廣 鐵路公司的受 權人)	德強 有限公司	446	二零一三年 十月二日	二零一六年 十月一日	42,370元 (自二零一三年 十月二日至 二零一四年 十月一日)  44,600元 (自二零一四年 十月二日至 二零一五年 十月一日)  49,060元 (自二零一五年 十月二日至 二零一六年 十月一日)	零售店舖
5.	尖沙咀彌敦道100號 The ONE 1樓 (亦稱L層)L118	待定	C h i n e s e Estates (The ONE) Limited	德強 有限公司	1,023	二零一三年 九月一日(或 以業主所確 認的交接日 期為限)	二零一五年 八月三十一 日	130,000元	零售店舖