

以下是獨立物業估值師第一太平戴維斯就其對本集團位於澳門及香港的物業權益於二零一三年三月三十一日的估值意見而編製的函件、估值概要及估值證書全文，以供載入本文件。



第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司
香港中環
交易廣場二座23樓

電話：(852) 2801 6100
傳真：(852) 2501 5590

地產代理牌照：C-023750
savills.com

敬啟者：

為根據閣下指示評估隨附估值概要所列澳門勵駿創建有限公司(「貴公司」)、其附屬公司及聯營公司(統稱「貴集團」)位於澳門及香港的物業權益，我們確認曾現場視察，作出相關查詢，並獲得我們認為必要的其他相關資料，從而向閣下提出我們對貴集團所持物業權益於二零一三年三月三十一日(「估值日期」)的估值的意見。

估值基準

我們對物業權益的估值，乃我們對有關物業權益的市值的意見，我們將市值界定為「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資產或負債的估計金額」。

我們根據香港測量師學會發佈的香港測量師學會物業估值準則(二零一二年版)、香港法例第32章公司條例有關條文編製估值報告。

估值方法

除另有說明者外，所有物業權益均以比較法假設該等物業均可以目前狀況及條件出售而估值。我們依據可資比較物業實際出售及／或發售時的價格進行比較。我們對具有類似面積、特點、位於類似地點等的可資比較物業進行比較分析，審慎衡量每項物業各自的優缺點，以達致公平的價值比較。

物業分類

第一類乃 貴集團於澳門持有物業的權益，而第二類則為 貴集團於澳門持有並作未來發展物業的權益。物業權益乃假設於估值日期在公開市場出售而估值。並受限於下文的估值假設。就第二類而言，在達致我們的估值意見時，我們已計及已支付及將予支付的發展成本，以反映落成發展項目的質素。

第三及第四類乃 貴集團於澳門及香港租賃物業的權益。由於其不得轉讓或分租，或缺乏可觀的溢利租金，及／或物業權益性質屬短期，因此我們並無賦予該等物業權益商業價值。

業權調查

我們曾安排分別向澳門物業登記局及香港土地註冊處進行業權查冊。然而，我們並無查閱文件正本，以核實所有權，或確定正本是否存在我們所獲提供的副本未有載述的任何租賃修訂。所有文件僅作參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。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，但我們並無查核文件正本，以確定正本是否存在我們所獲提供的副本未有載述的任何租賃修訂。

我們依賴 貴集團及其澳門法律的法律顧問Jorge Neto Valente(「澳門法律顧問」)所提供關於相關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。

估值假設

估值乃假設物業權益於市場出售，並無因遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何其他類似安排影響物業權益的價值。此外，我們並無考慮任何有關或影響物業權益出售的選擇權或優先購買權，亦無考慮向單一買方及／或以物業組合方式出售該等物業權益的情況。

對澳門物業的權益作出估值時，我們假設物業權益擁有人可於整段獲授的未屆滿年期內自由及不受干預地使用和轉讓物業。各期限屆滿後，若承授人支付一筆固定地價（相當於現行地租的**10**倍），則可申請將政府租契續期**10**年，惟承授人須**(a)**遵守政府租賃契約及**(b)**繳納年度地租。批地的年期可續期至二零四九年十二月十九日。

有關每項物業權益的其他特別假設（如有）已於各自物業權益的估值證書附註中說明。

估值考慮因素

經查閱所有相關文件後，我們很大程度上依賴 貴集團所提供的資料，並信納 貴集團向我們所提供有關規劃審批或法定通告、發展情況、地役權、年期、租賃詳情、地盤面積、樓面面積及其他相關事宜的意見。所有文件僅供參考。除另有說明外，估值證書所載全部尺寸、量度及面積均根據 貴集團提供予我們的文件所載資料計算，故均為約數。我們並無任何理由質疑 貴集團提供予我們的資料是否真確。 貴集團亦向我們表示，所提供的資料並無遺漏任何重大事實，故我們亦無理由懷疑任何重要資料被隱瞞。

我們曾視察物業的外貌及在可能情況下視察內部情況。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，因此無法呈報該等物業是否未有腐朽、蟲蛀或任何其他損壞。我們亦無測試任何設施。

此外，我們未曾進行實地查察，以確定土地狀況或樓宇設施是否適合進行任何物業發展。我們的估值乃假設上述各方面情況均令人滿意。我們亦假設有關於政府機關已經或將會發出所有相關發展建議的同意書、批文及牌照，並且不會附帶繁重的條件或延遲發出該等文件。

我們並無進行實地測量，以核實有關物業的地盤及樓面面積是否準確，但我們假設我們獲提供的文件所示的地盤面積及樓面面積均準確無誤。

我們的估值並無考慮物業權益結欠任何押記、按揭或款項的情況，亦無考慮出售成交時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明者外，我們假設該等物業權益概無可影響其價值的繁重產權負擔、限制及開銷。

雖然我們進行估值時作出了專業判斷，但謹請閣下審慎考慮我們的估值假設。

備註

除另有說明者外，所有金額均以港元（「港元」）列值。本報告採用的匯率為估值日期適用的匯率：1港元兌1.03澳門幣。

於二零一三年五月九日對物業進行的實地考察由特許測量師Cindy Liu及估值經理Moe Mou進行。

隨函附奉估值概要及估值證書。

此 致

香港
干諾道中168-200號
信德中心1樓102室
澳門勵駿創建有限公司
列位董事 台照

代表
第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司
董事
劉振權
MRICS MHKIS RPS(GP)
謹啟

[●]

附註：劉振權先生為註冊專業測量師（產業測量），為英國皇家特許測量師學會及香港測量師學會會員，於評估香港及中國內地物業價值方面累積超過20年經驗，於評估澳門及台灣物業價值方面經驗豐富。

附錄三

物業估值

估值概要

編號	物業	於二零一三年 三月三十一日 現況下的市值 (港元)	貴集團 應佔權益 (%)	於二零一三年 三月三十一日 貴集團應佔市值 (港元)
第一類—貴集團於澳門持有物業的權益				
1.	澳門 上海街38-78-B號 友誼大馬路519-597號 宋玉生廣場565-605-C號 澳門置地廣場酒店及 停車場部分	6,590,000,000	100%	6,590,000,000
第二類—貴集團於澳門持有並作未來發展物業的權益				
2.	位於澳門友誼大馬路 旅遊及娛樂綜合大樓 第一期及擴建第一期 (稱為「澳門漁人碼頭」)	4,700,000,000	100%	4,700,000,000
	小計：	11,290,000,000		11,290,000,000
第三類—貴集團於澳門租賃物業的權益				
3.	澳門河邊新街55-57號 龍興閣 1至6樓 A至C室	無商業價值	100%	無商業價值
4.	澳門蘇亞利斯博士大馬路263- 303號 殷皇子大馬路7-23號 群發花園 21樓C室	無商業價值	100%	無商業價值
5.	澳門馬大臣街4-6號 聯豐大廈 3樓C室	無商業價值	100%	無商業價值

附錄三

物業估值

編號	物業	於二零一三年	貴集團 應佔權益	於二零一三年
		三月三十一日 現況下的市值		三月三十一日 貴集團應佔市值
		(港元)	(%)	(港元)
6.	澳門 羅理基博士大馬路412-A-438號 宋玉生廣場719-A-745號 永泰大廈 11樓F室	無商業價值	100%	無商業價值
7.	澳門 畢仕達大馬路54-D-100號 高美士街536-592號 友誼大馬路1315-1339號 鴻安中心 19樓T室	無商業價值	100%	無商業價值
8.	澳門 北京街54-H-54-T號 廣州街72-K-72-S號 上海街21-M-21-S號 友誼大馬路391-391-L號 怡海閣、怡山閣 9樓I室	無商業價值	100%	無商業價值
9.	澳門 北京街66-A-102-L號 上海街21-D-75-I號 怡景花園 怡濤閣、怡寶閣 7樓C室	無商業價值	100%	無商業價值
10.	氹仔 永富街98-130號 永發街(氹仔)43-65號 北安大馬路603-635號 北安前地88-88-D號 新南工業大廈 4樓B室	無商業價值	100%	無商業價值

附錄三

物業估值

編號	物業	於二零一三年	貴集團	於二零一三年
		三月三十一日 現況下的市值	應佔權益	三月三十一日 貴集團應佔市值
		(港元)	(%)	(港元)
11.	澳門 上海街38-78-B號 友誼大馬路519-597號 宋玉生廣場565-605-C號 澳門置地廣場工銀(澳門)中心 7樓707至710室	無商業價值	100%	無商業價值
12.	澳門 上海街38-78-B號 友誼大馬路519-597號 宋玉生廣場565-605-C號 澳門置地廣場工銀(澳門)中心 8樓810室	無商業價值	100%	無商業價值
13.	澳門 上海街38-78-B號 友誼大馬路519-597號 宋玉生廣場565-605-C號 澳門置地廣場工銀(澳門)中心 21樓2106至2109室	無商業價值	100%	無商業價值
14.	澳門 布魯塞爾街6-116號 羅馬街7-117號 馬濟時總督大馬路237-285號 宋玉生廣場238-286號 建興龍廣場 興海閣、建富閣 12樓AH室	無商業價值	100%	無商業價值
15.	澳門 廈門街37A-59號 長崎街64A-82號 高美士街176-230號 金豐大廈 3樓D室	無商業價值	100%	無商業價值

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，須與本網上預覽資料集封面「警告」一節一併閱覽。

附錄三

物業估值

編號	物業	於二零一三年	貴集團 應佔權益	於二零一三年
		三月三十一日 現況下的市值		三月三十一日 貴集團應佔市值
		(港元)	(%)	(港元)
16.	澳門 畢仕達大馬路54D-100號 高美士街536-592號 友誼大馬路1315-1339號 鴻安中心 3樓M室	無商業價值	100%	無商業價值
17.	澳門 畢仕達大馬路54D-100號 高美士街536-592號 友誼大馬路1315-1339號 鴻安中心 3樓N室	無商業價值	100%	無商業價值
18.	澳門 畢仕達大馬路54D-100號 高美士街536-592號 友誼大馬路1315-1339號 鴻安中心 16樓L室	無商業價值	100%	無商業價值
19.	澳門 畢仕達大馬路54D-100號 高美士街536-592號 友誼大馬路1315-1339號 鴻安中心 5樓T室	無商業價值	100%	無商業價值
20.	澳門 巴黎街101號 大豐廣場第四座(曉豐閣) 11樓S室	無商業價值	100%	無商業價值
小計：		無商業價值		無商業價值
第四類一貴集團於香港租賃物業的權益				
21.	香港 干諾道中168-200號 信德中心(平台) 1樓102室	無商業價值	100%	無商業價值
小計：		無商業價值		無商業價值
總計：		11,290,000,000		11,290,000,000

估值證書

第一類一貴集團於澳門持有物業的權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年三月三十一日現況下的市值
1.	澳門 上海街38-78-B號 友誼大馬路519-597號 宋玉生廣場565-605-C號 澳門置地廣場酒店及 停車場部分	<p>該物業包括一個名為「澳門置地廣場酒店」的綜合發展項目的酒店及停車場部分，建於一幅地盤面積約7,295平方米(78,523平方呎)的土地上。</p> <p>該物業包括一間五星級酒店、娛樂場、餐飲、零售及停車場組成。該物業於一九九七年或前後以鋼筋混凝土結構建成。</p> <p>根據我們所獲得的資料，該物業的總建築面積約為80,136.94平方米(862,594平方呎)。</p> <p>該物業根據政府租賃批地持有，租賃年期自一九八九年十二月二十六日起為期25年。目前地租為1,054,782澳門幣(1,024,060港元)。</p>	<p>該物業目前正經營為一間名為「澳門置地廣場酒店」的五星級酒店。</p> <p>該物業商業部分的一部分已分為多項租約出租，年度租金總額約為37,783,000港元，最遲於二零一六年三月三十一日到期，並由二零一三年五月二十日開始額外11年的租賃年期，第一期由二零一三年五月二十日至二零一五年五月十九日，每月租金為849,625港元；第二期由二零一五年五月二十日至二零一八年五月十九日，每月租金為892,106港元；第三期由二零一八年五月二十日至二零二一年五月十九日，每月租金為981,487港元；最後一期由二零二一年五月二十日至二零二四年五月十九日，每月租金為1,079,364港元，當中有為期六個月的免租期。</p>	<p>6,590,000,000港元</p> <p>(貴集團應佔100%)</p> <p>權益： 6,590,000,000港元)</p>

附註：

- 該物業的註冊擁有人為Novo Macau Landmark-Sociedade Gestora Limitada，貴集團擁有其100%權益。
- 根據我們近期的抽樣土地查冊，根據日期分別為二零一一年四月十二日及二零一二年九月二十六日的備忘錄第120573 C及141889 C號，該物業有兩項意定抵押予中國工商銀行(澳門)股份有限公司，且根據日期分別為二零一一年四月十二日及二零一二年九月二十六日的備忘錄第32923 F及33412 F號，該物業有兩項以中國工商銀行(澳門)股份有限公司為收益人之收益用途之指定。

估值證書

第二類一貴集團於澳門持有並作未來發展物業的權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年 三月三十一日 現況下的市值
2.	位於澳門友誼大馬路 旅遊及娛樂綜合大樓 第一期及擴建第一期 (稱為「澳門漁人碼頭」)	<p>第一期包括一個名為「澳門漁人碼頭」的綜合發展項目，建於一幅地盤面積約為109,495平方米(1,178,604平方呎)的土地上。</p> <p>第一期包括一間三星級酒店(名為萊斯酒店)、娛樂場及角子機會所(名為巴比倫娛樂場及火鳥角子機)、會議及展覽中心、餐飲、零售商店、遊艇會、戶外表演劇場(名為古羅馬表演場)及停車場，其於二零零五年至二零零七年落成。</p> <p>第一期根據政府租賃批地持有，租賃年期自二零零四年一月十四日起為期25年。目前地租為821,213澳門幣(797,294港元)。</p> <p>據 貴集團告知，第一期擴建將包括一間設有娛樂場及恐龍博物館的五星級酒店、一間四星級酒店及停車場。部分發展項目將建於一幅由政府近日於二零一二年九月二十六日授出，地盤面積約26,119平方米(281,145平方呎)的土地，而部分發展項目則透過重建第一期興建。</p> <p>第一期及第一期擴建的合併地盤面積將為地盤面積約133,038平方米(1,432,021平方呎)。</p> <p>根據我們獲提供的資料，該物業於完成時的總建築面積將約230,541平方米(2,481,543平方呎)。</p>	<p>該物業目前正經營一個名為「澳門漁人碼頭」的綜合發展項目。</p> <p>該物業零售部分的一部分已分為多項租約出租，年度租金總額約為36,766,000港元，最遲於二零二二年十二月三十一日到期。</p>	<p>4,700,000,000港元</p> <p>(貴集團應佔100%權益： 4,700,000,000港元)</p>

附錄三

物業估值

附註：

1. 該物業的註冊擁有人為澳門漁人碼頭國際投資股份有限公司，貴集團擁有其100%權益。
2. 根據我們近期的土地查冊，根據日期分別為二零一二年七月四日及二零一二年九月二十六日的備望錄137519C及141898C，該物業有兩項以中國工商銀行(澳門)股份有限公司為受益人的設定負擔之承諾。
3. 根據二零一二年九月二十六日運輸工務司司長批示公報第41/2012號，該物業的第一期及第一期擴建須受(其中包括)下列條款及條件所限：

地盤面積： 133,038平方米(1,432,021平方呎)

年期： 二零零四年一月十四日起計25年

用途： 1. 名為「澳門漁人碼頭」的全面旅遊及娛樂綜合大樓
2. 地籍計劃第5956/2001號所指的地塊「A」、「B1」及「B2」須作一下用途：

1. 根據下表所列的建築面積清單保留現有建築物：

(1) 商業	46,984平方米(505,736平方呎)
(2) 會議廳及配套設施	10,995平方米(118,350平方呎)
(3) 娛樂及配套設施	1,320平方米(14,208平方呎)
(4) 三星級酒店	6,354平方米(68,394平方呎)
(5) 行政區域	1,419平方米(15,274平方呎)
(6) 儲存	3,028平方米(32,593平方呎)
(7) 停車場	17,466平方米(188,004平方呎)
(8) 戶外區域	67,432平方米(725,838平方呎)

2. 上述部分現有建築物將重建為一間設有恐龍博物館的五星級酒店。建築面積將為71,280平方米(767,258平方呎)：

3. 地籍計劃第5956/2001號所指的地塊「B3」將作根據下表所列的建築面積清單與建設有配套設施的四星級酒店的用途：

(1) 商業	2,300平方米(24,757平方呎)
(2) 四星級酒店	45,905平方米(494,121平方呎)
(3) 四星級酒店的停車場	12,005平方米(129,222平方呎)
(4) 戶外區域	19,439平方米(209,241平方呎)

附 錄 三

物 業 估 值

- 年租：
1. 位於地籍計劃第5956/2001號所指的地塊「A」、「B1」及「B2」的現有建築物為1,323,317.50澳門幣。
 2. 擬建五星級酒店於施工期間為346,410澳門幣，而於落成後則為1,069,200澳門幣。
 3. 位於地籍計劃第5956/2001號所指的地塊「B3」的擬建建築物於施工期間為782,850澳門幣，而於落成後則為947,405澳門幣。

大廈公約： 自公報日期起計48個月

地價： 208,657,852澳門幣

訂金： 782,850澳門幣

4. 根據 貴集團的指示，我們的估值乃假設娛樂場內的賭枱安排已於估值日期獲政府批准。
5. 根據 貴集團的指示，我們的估值乃假設我們獲提供的建築圖則及面積清單與前述公報所列的發展項目參數吻合，並將根據向我們提供的預計時間表完成。我們亦納入預期擴建該物業第一期預期產生的估計發展總額及其他必要開支（如專業費用、融資成本及不可預見費用）。此外，我們已計入我們獲提供有關公報第41/2012號的尚未支付地價。
6. 我們獲提供的面積與二零一二年九月二十六日公報第41/2012號所列的面積有所差異。我們進行估值時假設 貴集團提供的發展項目參數的所有方面均符合相關法規、城市規劃及租賃條件，且於進行估值時並無計及任何額外地價及行政費用（如有）。

估值證書

第三類一貴集團於澳門租賃物業的權益

編號	物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	於二零一三年 三月三十一日 現況下的市值
3.	澳門 河邊新街55-57號 龍興閣 1至6樓 A至C室	<p>該物業包括龍興閣1至4樓12個單式住宅單位及5至6樓3個複式單位，於一九九三年或前後落成。</p> <p>該物業的總註冊實用面積約為784.43平方米(8,444平方呎)。</p> <p>該物業由Agência de Viagens e de Turismo "China" (Macau), SARL (作為業主)租予新澳門置地管理有限公司(作為承租人，貴公司擁有其100%權益)，自二零一二年九月一日起計，為期2年，目前月租為79,200港元(不包括水電費、其他相關費用及有關承租人的稅項，惟包括管理費、地租及物業稅)。</p>	該物業目前由貴集團佔用，作為員工宿舍。	無商業價值

附註：

1. 該物業的註冊擁有人為Agência de Viagens e de Turismo "China" (Macau), SARL。
2. 根據我們近期的土地查冊，該物業並無註冊重大產權負擔。

估值證書

編號	物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	於二零一三年三月三十一日現況下的市值
4.	澳門 蘇亞利斯博士大馬路 263-303號 殷皇子大馬路7-23號 群發花園 21樓C室	<p>該物業包括群發花園21樓一個住宅單位，於一九九一年或前後落成。</p> <p>該物業的註冊實用面積約為120.95平方米(1,302平方呎)。</p> <p>該物業由李珠(作為業主的配偶)租予新澳門置地管理有限公司(作為承租人，貴集團擁有其100%權益)，自二零一二年三月十五日起計，為期2年，目前月租為8,000港元(包括管理費，惟不包括水電費)。</p>	該物業目前由貴集團佔用，作為員工宿舍。	無商業價值

附註：

1. 該物業的註冊擁有人為陳江。
2. 根據我們近期的土地查冊，該物業並無註冊重大產權負擔。

估值證書

編號	物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	於二零一三年三月三十一日現況下的市值
5.	澳門 馬大臣街4-6號 聯豐大廈 3樓C室	<p>該物業包括聯豐大廈3樓一個住宅單位，於一九八六年或前後落成。</p> <p>該物業的註冊實用面積約為39.05平方米(420平方呎)。</p> <p>該物業由鄭敬開(作為業主)租予新澳門置地管理有限公司(作為承租人，貴集團擁有其100%權益)，自二零一二年二月十五日起計，為期2年，目前月租為4,000港元(不包括水電費及管理費)。</p>	該物業目前由貴集團佔用，作為員工宿舍。	無商業價值

附註：

1. 該物業的註冊擁有人為鄭敬開。
2. 根據我們近期的土地查冊，該物業並無註冊重大產權負擔。

估 值 證 書

編 號	物 業	概 況 及 租 賃 詳 情	佔 用 詳 情	於二零一三年 三月三十一日 現況下的市值
6.	澳門 羅理基博士大馬路412- A-438號 宋玉生廣場719-A-745 號 永泰大廈 11樓F室	<p>該物業包括永泰大廈11樓一個住宅單位，於一九九零年或前後落成。</p> <p>該物業的註冊實用面積約為81.1平方米(873平方呎)。</p> <p>該物業由王健峰(作為業主)租予新澳門置地管理有限公司(作為承租人，貴集團擁有其100%權益)，自二零一二年十二月一日起計，為期2年，目前月租為10,000港元(不包括水電費及電話費，惟包括管理費、地租及物業稅)。</p>	該物業目前由貴集團佔用，作為員工宿舍。	無商業價值

附註：

1. 該物業的註冊擁有人為王健峰及配偶Wu Shuangling。
2. 根據我們近期的土地查冊，該物業並無註冊重大產權負擔。

估值證書

編號	物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	於二零一三年三月三十一日現況下的市值
7.	澳門 畢仕達大馬路54-D-100號 高美士街536-592號 友誼大馬路1315-1339號 鴻安中心 19樓T室	該物業包括鴻安中心19樓一個住宅單位，於一九九七年或前後落成。 該物業的註冊實用面積約為130.8平方米(1,408平方呎)。 該物業由王啟明(作為業主)租予新澳門置地管理有限公司(作為承租人，貴集團擁有其100%權益)，自二零一二年十二月十日起計，為期2年，目前月租為13,500港元(不包括水電費，惟包括管理費)。	該物業目前由貴集團佔用，作為員工宿舍。	無商業價值

附註：

1. 該物業的註冊擁有人為王啟明。
2. 根據我們近期的土地查冊，該物業並無註冊重大產權負擔。

估值證書

編號	物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	於二零一三年三月三十一日現況下的市值
8.	澳門 北京街54-H-54-T號 廣州街72-K-72-S號 上海街21-M-21-S號 友誼大馬路391-391-L號 怡海閣、怡山閣 9樓I室	該物業包括9樓一個住宅單位，於一九九二年或前後落成。 該物業的註冊實用面積約為99.02平方米(1,066平方呎)。 該物業由劉玉環(作為業主呂繼明的代理)租予新澳門置地管理有限公司(作為承租人，貴集團擁有其100%權益)，自二零一二年十二月十日起計，為期2年，目前月租為8,000港元(不包括水電費及其他費用，惟包括管理費及政府稅項)。	該物業目前由貴集團佔用，作為員工宿舍。	無商業價值

附註：

1. 該物業的註冊擁有人為呂繼明。
2. 根據我們近期的土地查冊，該物業並無註冊重大產權負擔。

估值證書

編號	物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	於二零一三年三月三十一日現況下的市值
9.	澳門 北京街66-A-102-L號 上海街21-D-75-I號 怡景花園怡濤閣、 怡寶閣 7樓C室	<p>該物業包括怡景花園怡濤閣、怡寶閣7樓一個住宅單位，於一九九六年或前後落成。</p> <p>該物業的註冊實用面積約為101.4平方米(1,091平方呎)。</p> <p>該物業由歐國輝(作為業主黃文鑫的代理)租予新澳門置地管理有限公司(作為承租人，貴集團擁有其100%權益)，自二零一二年十二月十五日起計，為期2年，目前月租為8,000港元(不包括水電費及其他費用，惟包括管理費及政府稅項)。</p>	該物業目前由貴集團佔用，作為員工宿舍。	無商業價值

附註：

1. 該物業的註冊擁有人為黃文鑫。
2. 根據我們近期的土地查冊，該物業並無註冊重大產權負擔。

估值證書

編號	物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	於二零一三年三月三十一日現況下的市值
10.	<p>氹仔 永富街98-130號 永發街(氹仔)43-65號 北安大馬路603-635號 北安前地88-88-D號 新南工業大廈 4樓B室</p>	<p>該物業包括新南工業大廈4樓一個工業單位，於一九九一年或前後落成。</p> <p>據 貴集團告知，該物業的面積約為2,830平方米(30,462平方呎)。</p> <p>該物業由 Empresa de Fomento Industrial e Comercial Lightex, Limitada (作為業主)租予新澳門置地管理有限公司(作為承租人， 貴集團擁有其100%權益)，自二零一二年十二月一日起計，為期1年，目前月租為143,000澳門幣(138,835港元)(不包括管理費、電梯保養費及水電費，惟包括地租、物業稅及印花稅)。</p>	<p>該物業目前由 貴集團佔用，作為倉庫。</p>	<p>無商業價值</p>

附註：

1. 該物業的註冊擁有人為 Empresa de Fomento Industrial e Comercial Lightex, Limitada。
2. 根據我們近期的土地查冊，該物業並無註冊重大產權負擔。

估值證書

編號	物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	於二零一三年三月三十一日現況下的市值
11.	澳門 上海街38-78-B號 友誼大馬路519-597號 宋玉生廣場565-605-C 號澳門置地廣場工銀(澳門)中心 7樓707至710室	該物業包括工銀(澳門)中心7樓四個辦公室單位，於一九九七年或前後落成。 該物業的總註冊實用面積約為542.741平方米(5,842平方呎)。 該物業由澳門置地物業管理有限公司(作為業主)，自二零一零年九月一日起，按每月為基礎，租予新澳門置地管理有限公司(作為承租人，貴集團擁有其100%權益)，目前月租為148,617港元(不包括管理及冷氣費)。	該物業目前由貴集團佔用，作為辦公室。	無商業價值

附註：

1. 該物業的註冊擁有人為澳門置地物業管理有限公司。
2. 根據我們近期的抽樣土地查冊，該物業並無註冊重大產權負擔。

估值證書

編號	物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	於二零一三年三月三十一日現況下的市值
12.	澳門 上海街38-78-B號 友誼大馬路519-597號 宋玉生廣場565-605-C 號澳門置地廣場工銀(澳門)中心 8樓810室	該物業包括工銀(澳門)中心8樓一個辦公室單位，於一九九七年或前後落成。 該物業的註冊實用面積約為204.288平方米(2,199平方呎)。 該物業由澳門置地物業管理有限公司(作為業主)，自二零一一年三月一日起，按每月為基礎，租予新澳門置地管理有限公司(作為承租人，貴集團擁有其100%權益)，目前月租為32,518.5港元(不包括管理及冷氣費)。	該物業目前由貴集團佔用，作為辦公室。	無商業價值

附註：

1. 該物業的註冊擁有人為澳門置地物業管理有限公司。
2. 根據我們近期的土地查冊，該物業並無註冊重大產權負擔。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年三月三十一日現況下的市值
13.	澳門 上海街38-78-B號 友誼大馬路519-597號 宋玉生廣場565-605-C 號澳門置地廣場工銀(澳門)中心 21樓2106至2109室	該物業包括工銀(澳門)中心21樓一個辦公室單位，於一九九七年或前後落成。 該物業的總註冊實用面積約為668.374平方米(7,194平方呎)。 該物業由新澳門置地物業管理有限公司(作為業主的授權人)授權澳門漁人碼頭國際投資有限公司(作為許可人，貴集團擁有其100%權益)，自二零一零年九月一日起計，為期3年，目前每月許可費為121,416港元(不包括管理服務及冷氣費、水電及電話費)。	該物業目前由貴集團佔用，作為辦公室。	無商業價值

附註：

1. 該物業的註冊擁有人為澳門置地物業管理有限公司。
2. 根據我們近期的土地查冊，該物業並無註冊重大產權負擔。

估值證書

編號	物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	於二零一三年三月三十一日現況下的市值
14.	澳門 布魯塞爾街6-116號 羅馬街7-117號 馬濟時總督大馬路237-285號 宋玉生廣場238-286號 建興龍廣場 興海閣、建富閣 12樓AH室	<p>該物業包括12樓一個住宅單位，於一九九五年或前後落成。</p> <p>該物業的註冊實用面積約為90.61平方米(975平方呎)。</p> <p>該物業由李清華(作為業主)租予澳門漁人碼頭國際投資有限公司(作為承租人，貴集團擁有其100%權益)，自二零一一年八月一日起計，為期2年，月租為7,500港元(不包括水電費及與承租人有關的政府稅項，惟包括管理費、地租及物業稅)。</p>	該物業目前由貴集團佔用，作為員工宿舍。	無商業價值

附註：

1. 該物業的註冊擁有人為李清華。
2. 根據我們近期的土地查冊，該物業並無註冊重大產權負擔。

估 值 證 書

編 號	物 業	概 況 及 租 賃 詳 情	佔 用 詳 情	於二零一三年 三月三十一日 現況下的市值
15.	澳門 廈門街37A-59號 長崎街64A-82號 高美士街176-230號 金豐大廈 3樓D室	該物業包括3樓一個住宅單位，於一九九二年或前後落成。 該物業的註冊實用面積約為78.33平方米(843平方呎)。	該物業目前由 貴集團佔用，作為員工宿舍。	無商業價值

該物業由Wong Chio Man及Vong Heong Ting(作為業主)租予澳門漁人碼頭國際投資有限公司(作為承租人， 貴集團擁有其100%權益)，自二零一一年八月一日起計，為期2年，月租為8,100港元(不包括水電費及與其他相類費用，惟包括政府稅項及管理費用)。

附註：

1. 該物業的註冊擁有人為Wong Chio Man及配偶Vong Heong Ting。
2. 根據我們近期的土地查冊，根據日期為二零一一年六月二十二日的備忘錄第124270C號，該物業受以香港上海滙豐銀行有限公司為受益人的意定抵押所限制。

估值證書

編號	物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	於二零一三年三月三十一日現況下的市值
16.	澳門 畢仕達大馬路54D-100 號高美士街536-592號 友誼大馬路1315-1339 號鴻安中心 3樓M室	<p>該物業包括3樓一個住宅單位，於一九九七年或前後落成。</p> <p>該物業的註冊實用面積約為105.5平方米(1,136平方呎)。</p> <p>該物業由Du Jianfeng Sam (作為業主)租予澳門漁人碼頭國際投資有限公司(作為承租人，貴集團擁有其100%權益)，自二零一二年十一月二十五日起計，為期2年，月租為9,000港元(不包括水電費及與其他相類費用，惟包括政府稅項及管理費用)。</p>	該物業目前由貴集團佔用，作為員工宿舍。	無商業價值

附註：

1. 該物業的註冊擁有人為Sam Jianfeng Du。
2. 根據我們近期的土地查冊，該物業並無註冊重大產權負擔。

估 值 證 書

編號	物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	於二零一三年 三月三十一日 現況下的市值
17.	澳門 畢仕達大馬路54D-100 號高美士街536-592號 友誼大馬路1315-1339 號鴻安中心 3樓N室	<p>該物業包括3樓一個住宅單位，於一九九七年或前後落成。</p> <p>該物業的註冊實用面積約為91.5平方米(985平方呎)。</p> <p>該物業由Chen Harry Yelin (作為業主)租予澳門漁人碼頭國際投資有限公司(作為承租人，貴集團擁有其100%權益)，自二零一二年十一月二十五日起計，為期2年，月租為9,000港元(不包括水電費及與其他相類費用，惟包括政府稅項及管理費用)。</p>	該物業目前由貴集團佔用，作為員工宿舍。	無商業價值

附註：

1. 該物業的註冊擁有人為Harry Y.L. Chen。
2. 根據我們近期的土地查冊，該物業並無註冊重大產權負擔。

估值證書

編號	物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	於二零一三年三月三十一日現況下的市值
18.	澳門 畢仕達大馬路54D-100 號高美士街536-592號 友誼大馬路1315-1339 號鴻安中心 16樓L室	<p>該物業包括16樓一個住宅單位，於一九九七年或前後落成。</p> <p>該物業的註冊實用面積約為105.5平方米(1,136平方呎)。</p> <p>該物業由洪佔平(作為業主)租予澳門漁人碼頭國際投資有限公司(作為承租人，貴集團擁有其100%權益)，自二零一三年一月一日起計，為期2年，月租為9,000港元(不包括水電費及與其他相類費用，惟包括政府稅項及管理費用)。</p>	該物業目前由貴集團佔用，作為員工宿舍。	無商業價值

附註：

1. 該物業的註冊擁有人為洪佔平。
2. 根據我們近期的土地查冊，該物業並無註冊重大產權負擔。

估值證書

編號	物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	於二零一三年三月三十一日現況下的市值
19.	澳門 畢仕達大馬路54D-100 號高美士街536-592號 友誼大馬路1315-1339 號鴻安中心 5樓T室	<p>該物業包括5樓一個住宅單位，於一九九七年或前後落成。</p> <p>該物業的註冊實用面積約為130.8平方米(1,408平方呎)。</p> <p>該物業由張春歡、張春健及張春冰(作為業主)租予澳門漁人碼頭國際投資有限公司(作為承租人，貴集團擁有其100%權益)，自二零一一年十二月一日起計，為期2年，月租為8,500港元(不包括水電費及與其他相類費用，惟包括政府稅項及管理費用)。</p>	該物業目前由貴集團佔用，作為員工宿舍。	無商業價值

附註：

1. 該物業的註冊擁有人為張春健(1/3)、張春歡(1/3)及張春冰(1/3)。
2. 根據我們近期的土地查冊，該物業並無註冊重大產權負擔。

估值證書

編號	物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	於二零一三年 三月三十一日 現況下的市值
20.	澳門 巴黎街101號 大豐廣場第四座(曉豐 閣)11樓5室	<p>該物業包括11樓一個住宅單位，於一九九七年或前後落成。</p> <p>該物業的註冊實用面積約為108平方米(1,163平方呎)。</p> <p>該物業由Lam Wai U(作為業主)租予澳門漁人碼頭國際投資有限公司(作為承租人，貴集團擁有其100%權益)，自二零一三年三月一日起計，為期2年，月租為13,000港元(不包括水電費及與其他相類費用，惟包括政府稅項及管理費用)。</p>	該物業目前由貴集團佔用，作為員工宿舍。	無商業價值

附註：

1. 該物業的註冊擁有人為Lam Wai U。
2. 根據我們近期的土地查冊，根據日期為二零零九年十二月十四日的備忘錄第101403C號，該物業受以大豐銀行為受益人的意定抵押限制。

估值證書

第四類一貴集團於香港租賃物業的權益

編號	物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	於二零一三年 三月三十一日 現況下的市值
21.	香港 干諾道中168-200號 信德中心(平台) 1樓102室	<p>該物業包括信德中心一樓(平台)一個商舖單位，於一九八六年落成。</p> <p>該物業由信德中心有限公司(作為業主)租予澳門勵駿創建(香港)有限公司(作為承租人，貴集團擁有其100%權益)，自二零一二年十月二十日起計，為期2年，月租為100,200港元(不包括服務費、差餉及所有其他支出)。</p>	<p>該物業目前由貴集團佔用，以「The Legend Club勵駿會」名義提供旅行社服務。</p>	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。
2. 根據我們近期的土地查冊，該物業並無註冊重大產權負擔。