

以下為獨立估值師 *Savills Valuation and Professional Services (S) Pte Ltd* 就其於二零一九年一月三十一日對本集團物業價值的意見而編製的函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本文件。



Savills Valuation and
Professional Services (S) Pte Ltd
註冊編號：200402411G

30 Cecil Street
#20-03 Prudential Tower
Singapore 049712

電話：(65) 6836 6888
傳真：(65) 6536 8611

savills.com

敬啟者：

指示

吾等遵照海天地悅旅集團有限公司（「貴公司」）的指示，評估 貴公司及其附屬公司（以下稱「貴集團」）於馬里亞納群島用作自營業務所持物業的價值，吾等確認，吾等已進行視察、作出相關查詢並取得吾等認為必要的進一步資料，以向閣下提供吾等對於二零一九年一月三十一日（「估值日期」）該等物業價值的意見，以供載入[編纂]文件。

估值師的身份及資格

是次估值工作乃由 Gregory Condon 先生及 Martin Fidden 先生處理。Gregory Condon 先生為 Savills (Thailand) Limited 董事及東南亞酒店估值主管、為皇家特許測量師學會（「皇家特許測量師學會」）會員兼 Australian Property Institute（「A.A.P.I.」）會員，在澳洲、英國、東南亞及太平洋島嶼的商業物業及酒店／度假村估值方面具備逾 15 年經驗。Martin Fidden 先生為 Valuation & Advisory, Savills 亞洲區域總監，在亞太區商業及酒店物業的估值方面擁有逾 15 年取得資格後經驗。Gregory Condon 先生及 Martin Fidden 先生均對相關市場擁有充分認識、技能及了解，可勝任是次估值工作。

在閣下指示吾等就該等物業提供本次估值服務之前，Savills Valuation and Professional Services (S) Pte Ltd（「SVPS」）、Gregory Condon 先生及 Martin Fidden 先生未曾於過往十二個月參與有關物業估值。

吾等獨立於海天地悅旅集團有限公司及其附屬公司。吾等並不知悉SVPS或Gregory Condon先生或Martin Fidden先生於是次工作中可能出現的任何潛在利益衝突情況。吾等確認，SVPS、Gregory Condon先生及Martin Fidden先生均可就該等物業提供客觀及公正的估值。

估值基準及估值方法

吾等的估值乃遵照[編纂]第五章所載規定及國際估值準則委員會出版的《國際估值準則》以及皇家特許測量師學會出版的《皇家特許測量師學會估值－全球準則》而編製。

吾等對每項物業的估值乃吾等對其市場價值的意見。所謂市場價值，就吾等所下定義為「一項資產或負債經適當市場推廣後，由自願買家與自願賣家在知情、審慎及不受威逼的情況下，於估值日期進行公平交易的估計金額」。

此外，市場價值被理解為不考慮買賣(或交易)成本且並無抵銷任何相關稅項或潛在稅項的估計資產或負債價值。

貴集團持有物業用作自營業務。對第1號至第4號物業進行估值時，吾等經參考這些物業的歷史經營表現及現行市況後採用收益法。吾等亦考慮了相關市場可提供的可資比較銷售交易。吾等採用直接比較法對第5號至第7號物業進行估值，假設以現有狀況交吉出售，並參考比照市場上可提供的可資比較銷售交易。

業權調查

吾等已獲提供有關物業的批租土地協議摘錄的副本。然而，吾等並無查閱文件正本以查核是否有任何未載於吾等所獲提供副本的修訂。吾等在很大程度上依賴 貴公司及其顧問就有關物業業權及其他法律事宜所提供的資料。

資料來源

吾等極為倚賴 貴公司所提供資料並接納提供予吾等有關規劃審批、法定通告、地役權、年期、佔用詳情、經營賬目、土地及樓面面積以及其他相關事宜的意見。估值證書所載尺寸、量度及面積乃基於吾等所獲提供文件所載資料計算，因此僅為約數。吾等並無就該等估計進行實地量度。吾等並無理由懷疑吾等獲 貴公司提供對估值屬重大的資料的真實性及準確性。吾等亦獲 貴公司告知，所提供資料並無遺漏任何重要事實。吾等認為已獲提供足夠資料以達致知情意見。

估值假設

在對有關物業進行估值時，除另有指明外，吾等已假設該等物業已獲授予其各自批租年期的可轉讓批租權益。除另有指明外，吾等亦假設 貴集團對該等物業擁有完善的批租權利並於其各自已授出未屆滿的整個期限內對該等物業擁有佔用、使用、轉讓或租賃的自由及不受干擾的權利。

吾等的估值並無考慮任何物業的任何抵押、按揭或結欠款項，亦無考慮在出售任何物業時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該等物業概無涉及可能影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

實地視察

吾等已對該等物業進行正式視察。Gregory Condon 先生於二零一八年十一月五日至八日進行視察。於視察過程中，吾等並無發現任何嚴重缺陷。此外，吾等並無進行任何結構測量，因此不能報告該等物業確無任何其他結構缺陷。概無就任何服務進行測試。

貨幣

除另有說明外，所有金額均以美元呈列。於吾等估值中採納的匯率為1美元兌7.8489港元，為估值日期的現行概若匯率。

隨函附奉吾等的估值概要及估值證書。

此致

香港
九龍
觀塘
鴻圖道57號
南洋廣場5樓
海天地悅旅集團有限公司
列位董事 台照

代表

Savills Valuation and Professional Services (S) Pte Ltd

Gregory Condon
MRICS A.A.P.I.
MRICS 註冊估值師編號 1229282

Martin Fidden
MRICS
MRICS 註冊估值師編號 1281386

[編纂]

附註：

- (1) Gregory Condon 先生為合資格估值師，在澳洲、英國、東南亞及太平洋島嶼的商業物業及酒店/度假村估值方面擁有逾15年取得資格後經驗。
- (2) Martin Fidden 先生為合資格估值師，在亞太區的商業及酒店物業估值方面擁有逾15年取得資格後經驗。

估值概要

貴集團為自營業務持有的物業

編號	物業	於二零一九年 一月三十一日 現況下的市場價值
1.	Fiesta Resort Guam, 801 Pale San Vitores Road, Tumon Bay, Guam 96913	42,400,000 美元 (相等於約 332,800,000 港元)
2.	Fiesta Resort & Spa Saipan, Coral Tree Avenue, Garapan, MP 96950	49,700,000 美元 (相等於約 390,000,000 港元)
3.	Kanoa Resort Saipan, Beach Road, Susupe, Saipan 96950	14,500,000 美元 (相等於約 113,800,000 港元)
4.	Century Hotel Chalan Pale Arnold, Kalachucha Avenue, Garapan, Saipan, Saipan 96950	2,000,000 美元 (相等於約 15,700,000 港元)
5.	Lot 5137-6-1-1-R1, Pale San Vitores Road, Tumon Bay, Guam 96913	3,100,000 美元 (相等於約 24,300,000 港元)
6.	Fiesta Resort & Spa Saipan Staff Quarters, Bukiki Avenue, Garapan, MP 96950	600,000 美元 (相等於約 4,710,000 港元)
7.	Saipan Beach Court Apartment, Ginger Avenue, Garapan, MP 96950	2,000,000 美元 (相等於約 15,700,000 港元)
		114,300,000 美元 (相等於約 897,010,000 港元)
	總計：	897,010,000 港元

估值證書

貴集團為自營業務持有的物業

編號	物業	概述及年期	佔用詳情	於二零一九年 一月三十一日 現況下的市場價值
1.	Fiesta Resort Guam, 801 Pale San Vitores Road, Tumon Bay, Guam 96913	<p>該物業包括一塊面積約26,371平方米的海濱土地，有318間住宿客房及約在一九七零年代早期興建支援設施的大型度假村。</p> <p>設有中央一樓接待處的顯著雙塔建築中，有六種客房房型可予提供。12層「南翼」全部提供海景房，而八層「北翼」提供海景及山景景觀房。酒店設施包括多間餐廳、兩個游泳池、Marine Center、舞廳及會議室以及廣闊的現場停車場。</p> <p>吾等理解該物業的持有土地按二零五三年九月三十日到期的60年期租約持有。</p> <p>據 貴公司告知，該物業的總建築面積約為17,567平方米。</p> <p>該物業位於關島西岸 Antonio B. Won Pat International Airport 以北約2.5公里處。該物業位於 Tumon Bay 熱門酒店及款待地區，內有多間大型海濱度假村，周邊聚集著一系列國際性酒店。</p>	該物業現時作為度假村經營。	42,400,000 美元 (相等於約 332,800,000 港元)

附註：

- (1) 根據租賃協議，該物業土地由 Jose P. Leon Guerrero 創立的遺囑信託受託人出租予 Guam Dai-Ichi Hotel Inc.，自一九九三年十月一日起為期60年。該租賃於二零零二年五月二十日過戶予 貴公司全資附屬公司 Asia Pacific Hotels, Inc. (Guam)。
- (2) 據 貴公司告知，該物業並無任何產權負擔。
- (3) 我們對估值的主要假設如下：

日均房租：	每晚140美元
資本化率：	6.0%

附錄三

物業估值

編號	物業	概述及年期	佔用詳情	於二零一九年一月三十一日現況下的市場價值
2.	Fiesta Resort & Spa Saipan, Coral Tree Avenue, Garapan, MP 96950	<p>該物業包括一塊面積約30,379平方米的海濱土地，有416間住宿客房及已興建支援設施的大型度假村。</p> <p>酒店客房提供五種房型，八層兩翼的客房均相互連接，並設有中央一樓接待大廳。大約建於一九八零年代中期的「南翼」提供全海景房，連同行政管理辦公室及支援設施。大約建於一九九零年代早期的「北翼」提供海景及山景景觀房，連同一樓餐廳及零售店。<u>重要酒店及場地包括游泳池、Marine Center、網球場、舞廳及會議室以及現場停車場等支援設施。</u></p> <p>據 貴公司告知，該物業的總建築面積約為17,644平方米。</p> <p>吾等理解該物業的持有土地按自一九七一年七月一日起計為期<u>30年批租</u>，隨後通過續租權延長至二零二一年六月三十日到期，<u>除非進一步延長或續期。</u></p> <p>該物業位於島上西岸中心點附近的塞班國際機場以北約10.5公里。該物業構成加拉班地區成熟酒店及商業地區的一部分，並包括多間海濱度假村及零售綜合大樓。</p>	該物業現時作為度假村經營。	49,700,000美元 (相等於約390,000,000港元)

附註：

- (1) 根據租賃協議，該物業土地由太平洋群島託管地政府出租予Pacific Micronesia Corporation，自一九七一年七月一日起為期30年。該租賃獲授予兩(2)個連續十(10)年的續租權，且均已行使。該租賃將於二零二一年六月三十日到期，除非進一步延長或續期。該租賃於二零二二年一月三十一日過戶予 貴公司全資附屬公司Asia Pacific Hotels Inc.。
- (2) 根據與 貴公司代表的討論，就本次估值而言，我們已假設租賃協議及批租權利將在與相關部門磋商並達成協議後，自當前到期日期起續期十五(15)年。
- (3) 據 貴公司告知，該物業並無任何產權負擔。
- (4) 我們對估值的主要假設如下：

<u>日均房租：</u>	<u>每晚 150 美元</u>
<u>資本化率：</u>	<u>8.0%</u>

附錄三

物業估值

編號	物業	概述及年期	佔用詳情	於二零一九年 一月三十一日 現況下的市場價值
3.	Kanoa Resort Saipan, Beach <u>Road,</u> <u>Susupe, Saipan</u> 96950	<p>該物業包括一塊面積約38,991平方米的海濱土地，有224間住宿客房及直至約一九七零年代晚期逐步興建支援設施的大型度假村。</p> <p>酒店建築物包括5層狹長低層住宿及設施大樓，由位於「主樓」北端名為「Emerald Tower」的十層客房大樓相連接。所有客房均能見到海景客房，酒店設施包括多間餐廳、游泳池、網球場、會議室及現場停車場。</p> <p>據 貴公司告知，該物業的總建築面積約為20,267平方米。</p> <p>吾等理解該物業的持有土地按自一九七四年七月一日起計為期30年批租，隨後通過續租權延長至二零二四年六月三十日到期，除非進一步延長或續期。</p> <p>該物業位於島上西岸的塞班國際機場西北約5公里。該物業構成Susupe地區成熟酒店及商業地區的一部分，並包括多間海濱度假村。</p>	該物業現時作為度假村經營。	14,500,000 美元 (相等於約 113,800,000 港元)

附註：

- (1) 根據租賃協議，該物業土地由太平洋群島託管地政府出租予 Vicente D. Sabian Enterprise，自一九七四年七月一日起為期30年。該租賃隨後於二零零五年六月過戶予 貴公司全資附屬公司 Asia Pacific Hotels Inc.。該租賃獲授予兩(2)個連續十(10)年的續租權，且均已行使。該租賃將於二零二四年六月三十日到期，除非進一步延長或續期。
- (2) 根據與 貴公司代表的討論，就本次估值而言，我們已假設租賃協議及批租權利將在與相關部門磋商並達成協議後，自當前到期日期起續期十五(15)年。
- (3) 據 貴公司告知，該物業並無任何產權負擔。
- (4) 我們對估值的主要假設如下：

日均房租：	每晚 118 美元
資本化率：	9.0%

附錄三

物業估值

編號	物業	概述及年期	佔用詳情	於二零一九年 一月三十一日 現況下的市場價值
4.	Century Hotel Chalan Pale Arnold, Kalachucha Avenue, Garapan, Saipan, Saipan 96950	<p>該物業包括一塊面積約1,200平方米的土地，當中有一幢三層中等規模酒店，有33間客房及約於八十年代興建的支援設施。</p> <p>大樓所有樓層的客房面積均等，提供三種房型，包括「雙人」、「Queen」或「King」。酒店設施位於地下，包括餐廳、酒吧及現場停車場。</p> <p>據 貴公司告知，該物業的總建築面積約為1,395平方米。</p> <p>吾等理解該物業的持有土地按自一九八七年七月十一日起至二零四二年到期的55年期租約持有。</p> <p>該物業位於塞班國際機場以北約10.5公里，及島上西岸內陸約500米。該物業構成加拉班地區成熟酒店及商業地區的一部分，並包括多間主要海濱度假村及支援零售及商業綜合大樓。</p>	該物業現時作為度假村經營。	2,000,000美元 (相等於約 15,700,000港元)

附註：

- (1) 根據租賃協議，該物業土地由Jose S. N. Sablan的遺產管理人出租予Goo Ho Cho，自一九八七年七月十一日起為期55年。該租賃隨後於二零零五年一月過戶予 貴公司全資附屬公司Asia Pacific Hotel Inc.。
- (2) 據 貴公司告知，該物業並無任何產權負擔。
- (3) 我們對估值的主要假設如下：

日均房租： 每晚87.5美元
資本化率： 10.0%

附錄三

物業估值

編號	物業	概述及年期	佔用詳情	於二零一九年 一月三十一日 現況下的市場價值
5.	Lot 5137-6-1-1-R1, Pale San Vitores Road, Tumon Bay, Guam 96913	<p>該物業包括一塊面積約2,466平方米的海濱土地，毗鄰Fiesta Resort Guam度假村。</p> <p>該物業現有裝修包括一個基本的室外餐廳，連同兩幢普通的單層樓宇作為酒店Marine Center的一部分。</p> <p>吾等理解該土地以絕對所有權持有。</p> <p>該物業位於關島西海岸Antonio B. Won Pat <u>International Airport</u>以北約2.5公里處。該物業位於熱門的酒店及接待區Tumon Bay，包括許多緊鄰一系列國際酒店的大型海濱度假村。</p>	該物業現時作為Fiesta Resort Guam度假村的 [▲] 一部分經營。	3,100,000美元 (相等於約 24,300,000港元)

附註：

- (1) 該物業的業主是Asia Pacific Hotels, Inc(Guam)，為 貴公司的全資附屬公司。
- (2) 據 貴公司告知，該物業受到香港上海滙豐銀行有限公司為受益人的按揭及若干房地產稅的留置權所規限。
- (3) 在吾等的估價中，吾等已參照市場上多個與該物業相似的可資比較物業。該等比較項目的單位價格在每平方米700美元至1,000美元的範圍內。由於該等可資比較物業的單位價格已適當調整以反映主要因素(如交易日期、地點及面積)的差異，吾等對該物業所採納的平均單價約為每平方米1,250美元。

附錄三

物業估值

編號	物業	概述及年期	估用詳情	於二零一九年 一月三十一日 現況下的市場價值
6.	Fiesta Resort & Spa Saipan Staff Quarters, Bukiki Avenue, Garapan, MP 96950	<p>該物業包括一塊面積約929平方米的土地，其上興建了一座三層職員宿舍大樓，約於八十年代落成。</p> <p>現場大樓包括一幢普通的三層員工住宿大樓。吾等理解，該大樓三層提供72個單人居住單位，連同共享浴室及衛生間設施，且每層的公共房間均配備共享烹飪設施。可由多條樓梯通向上層。地面有一個混凝土鋪設的小型庭院，連同一個安全警衛室及圍牆。該物業的臨街地段有可供六輛車停靠的露天場外停車場。</p> <p>據 貴公司告知，該物業的總建築面積約為963平方米。</p> <p>吾等理解該物業的持有土地按自一九九一年五月二十二日起至二零四六年五月二十一日到期的55年期租約持有。</p> <p>該物業位於塞班國際機場北部約10.5公里處，及Fiesta Resort & Spa Saipan酒店綜合大樓東南約300米處。該物業所在Beach Road東側的加拉班特定區域是一個二級商住混合區域，緊鄰地區有大量普通住宅及未開發地塊。</p>	該物業現時作為Fiesta Resort & Spa Saipan工作人員的員工宿舍。	600,000美元 (相等於約 4,710,000港元) (見附註4)

附註：

- (1) 根據租賃協議，該物業土地由Rufino B. Tudela出租予Pacific Micronesia Corporation，自一九九一年五月二十二日起為期55年。該租賃已過戶予 貴公司全資附屬公司Asia Pacific Hotels Inc.，於二零零二年一月生效。
- (2) 據 貴公司告知，該物業並無任何產權負擔。
- (3) 在吾等的估價中，吾等已參照多塊與該物業相似的可資比較土地。該等可比較項目的單位價格在每平方米500美元至800美元的範圍內。由於該等可資比較土地的單位價格已適當調整以反映主要因素(如交易日期、地點及面積)的差異，吾等對該物業土地所採納的平均單價約為650美元。
- (4) 吾等僅向該物業的土地賦予價值，因為地上建築物殘破不堪。

附錄三

物業估值

編號	物業	概述及年期	佔用詳情	於二零一九年 一月三十一日 現況下的市場價值
7.	Saipan Beach Court Apartment, Ginger Avenue, a Garapan, MP 96950	<p>該物業包括兩塊面積約1,832平方米(每塊916平方米)的土地，以Ginger Avenue、Palm Street及Plumeria Avenue為界，其上建造了一個(部分)三層公寓綜合體，共有20個獨立住宅，約於八十年代落成。</p> <p>該住宅綜合體被統稱為「Saipan Beach Court Apartments」，包括一個矩形(部分)三層大樓，主要面向Ginger Avenue，連同可額外通向後方的Plumeria Avenue。吾等理解該綜合體包括20個獨立的住宅，擁有兩個臥室，連同客廳、廚房及浴室設施。Ginger Avenue臨街的共享樓梯為公寓提供入口，其亦於地面為20個地下停車場提供直接入口。地塊的後方提供了一個安全的共享庭院，連同周邊包括共享洗衣房、垃圾站及發電機設施的單層砌磚大樓。</p> <p>據 貴公司告知，該物業的總建築面積約為1,932平方米。</p> <p>吾等理解該物業的持有土地按二零四二年一月四日到期的租約持有。</p> <p>該物業位於塞班國際機場以北約10.5公里處，及Fiesta Resort & Spa Saipan酒店綜合大樓東南約300米處。該物業所在Beach Road西側的加拉班特定區域是一個密集發展的商住混合區。</p>	該物業現時作為Fiesta Resort & Spa高級職員的員工宿舍。	2,000,000美元 (相等於約 15,700,000港元)

附註：

- (1) 根據租賃協議，該物業土地由William L Heston出租予Pacific Micronesia Corporation。該租賃已過戶予 貴公司全資附屬公司Asia Pacific Hotels Inc.，於二零零二年一月三十一日生效。
- (2) 貴公司的CNMI及關島法律顧問告知，儘管存在有關租約有效性的法律問題，其合理意見認為，繼續佔用及使用Beach Court地塊A及該地塊上的員工宿舍並無合理可預見的實際風險。
- (3) 在吾等的估價中，吾等已參照市場上多個與該物業相似的可資比較物業。該等比較項目的單位價格在每個寓所／公寓50,000美元至150,000美元的範圍內。由於該等可資比較物業的單位價格已適當調整以反映主要因素(如交易日期、地點、面積及建築物質素)的差異，吾等對該物業每個住宅所採納的平均單價約100,000美元。