

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就於二零零五年七月三十一日之估值所編製之函件全文、估值概要及估值證書，以便載入本售股章程。



敬啟者：

吾等遵照閣下指示，對隨附估值概要（「概要」）所列由先施錶行有限公司（「貴公司」）及／或其附屬公司（統稱「貴集團」）在香港持有之物業進行估值，吾等證實曾進行視察、作出有關查詢及查冊，並收集吾等認為必需之其他資料，以向閣下呈述吾等對該等物業權益於二零零五年七月三十一日（「估值日」）市值之意見。

吾等就各項物業之估值代表其市值，就香港測量師學會之物業估值標準而言，市值定義為「物業經過適當推銷後，自願買家及自願賣家於雙方均在知情、審慎及自願情況下於估值日進行公平交易之預計款額。」

吾等就各項物業之估值，不計及於特別條款或情況引致之預計價格上升或下跌，如非典型融資、售後租回安排、任何與銷售相關之人士授出之特別報酬或優惠，或任何特別價值元素。

該等物業均由貴集團成員公司於香港租用。由於該等物業禁止轉讓或欠缺重大租金溢利，故被視為無商業價值。

吾等在頗大程度上倚賴 貴集團提供之資料，並接納 貴集團就規劃批文、法定通告、地役權、佔用詳情、年期、物業識別、租賃詳情、物業樓齡、樓面面積、平面圖、業主及租客身分以及所有其他有關事項方面之資料提供予吾等之意見。

吾等獲 貴集團提供有關該等物業之租賃協議副本。然而，吾等並無查閱文件正本以核實所有權或確證是否存在任何修訂。估值證書所列尺寸、量度及面積乃依據吾等提供之文件所載資料為基準，故僅為約數。吾等並無理由懷疑 貴集團提供予吾等，對估值而言屬重要的資料的真實性及準確性。吾等亦已獲 貴集團知會，所提供資料並無遺漏任何重大事宜。

吾等曾視察各項物業外貌，並在情況許可下視察該等物業之內部。吾等並無進行結構測量，惟在視察過程中，並無發現任何嚴重損毀。然而吾等無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或其他結構損毀。吾等並無測試任何設施。

吾等之估值並無考慮該等物業之任何押記、按揭或欠款，以及出售成交時可能產生之任何開支或稅項。除非另有註明，吾等假設物業並無附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支出。

謹附奉吾等之估值概要及估值證書。

此致

香港
灣仔
港灣道18號
中環廣場
5402-04室
先施錶行有限公司
列位董事 台照

代表
戴德梁行有限公司
董事
黃儉邦
註冊專業測量師
(產業測量組)
M.H.K.I.S., M.R.I.C.S.
謹啟

二零零五年九月三十日

附註：黃儉邦先生為註冊專業測量師，於香港物業估值方面擁有逾20年經驗。

估值概要

於二零零五年
七月三十一日
現況下之資本值

物業

- | | | |
|----|---|-------|
| 1. | 香港
中環
雪廠街2號
聖佐治大廈
地下3及4號商舖 | 無商業價值 |
| 2. | 香港
灣仔
港灣道18號
中環廣場
54樓5402-5404室 | 無商業價值 |
| 3. | 香港
中環
金融街8號
國際金融中心商場
2樓2062-2063號商舖 | 無商業價值 |

估值證書

於二零零五年
七月三十一日
現況下之資本值

物業	概況及租賃詳情	
1. 香港 中環 雪廠街2號 聖佐治大廈 地下3及4號商舖	<p>該物業為一幢於一九六九年落成之27層高商業大廈地下兩個商舖。</p> <p>該物業之面積約為134.71平方米(1,450平方呎)，現由 貴集團佔用作商舖。</p> <p>該物業現由 貴公司全資附屬公司Sincere Brand Management Limited (前稱 Times Legend (Asia Pacific) Limited) 租用，由二零零五年三月十八日至二零零八年三月十七日止為期三年，月租265,000港元，不包括差餉、空調和水電費。</p>	無商業價值
2. 香港 灣仔 港灣道18號 中環廣場 54樓5402-5404室	<p>該物業為一幢於一九九二年落成之78層高商業大廈54樓三個辦公室單位。</p> <p>該物業之租用面積約為499.91平方米(5,381平方呎)，現由 貴集團佔用作辦公室。</p> <p>該物業現由 貴公司全資附屬公司Sincere Brand Management Limited (前稱Times Legend (Asia Pacific) Limited) 租用，由二零零四年二月一日至二零零七年一月三十一日止為期三年，月租96,858港元，不包括差餉及水電費。</p>	無商業價值
3. 香港 中環 金融街8號 國際金融中心商場 2樓2062-2063號 商舖	<p>該物業為一個於一九九八年落成之4層高商場平台2樓兩個商舖。</p> <p>該物業之租用面積約為123.10平方米(1,325平方呎)，現由 貴集團佔用作商舖。</p> <p>該物業現由 貴公司全資附屬公司Sincere Brand Management Limited (前稱Times Legend (Asia Pacific) Limited) 租用，由二零零三年十二月二十八日起計為期三年。月租為以下較高者：年度總收入之10%或首年132,500港元、第二年147,750港元及第三年159,000港元。全部租金均不包括差餉、空調及管理費、宣傳費及所有其他支銷。</p>	無商業價值