

以下為獨立估值師世邦魏理仕有限公司為載入本售股章程而對本集團所持有物業權益於二零零六年七月三十一日進行估值所編製之估值函件、估值概要及估值證書。

世邦魏理仕有限公司

**CBRE**  
CB RICHARD ELLIS  
世邦魏理仕

34/F. Central Plaza  
18 Harbour Road  
Wanchai, Hong Kong  
T 852 2820 2800  
F 852 2810 0830

香港灣仔港灣道十八號中環廣場三四零一室  
電話 852 2820 2800 傳真 852 2810 0830

[www.cbre.com.hk](http://www.cbre.com.hk)

地產代理（公司）牌照號碼  
Estate Agent's Licence No: C-004065

敬啟者：

吾等根據閣下指示，對金界控股有限公司（「貴公司」）及其子公司（統稱「貴集團」）於香港、柬埔寨王國（下稱「柬埔寨」）及馬來西亞持有的物業權益進行估值。吾等確認已進行視察及作出有關查詢，並取得吾等認為必要之進一步資料，以便向閣下提供吾等所認為該等物業權益於二零零六年七月三十一日（「估值日」）的資本值之意見。

吾等按市值基準對該等物業權益進行估值。所謂市值，我們定義為「物業經適當推銷後，自願買家與自願賣家在知情、審慎及並無強迫情況下而於估值日達成物業轉手公平交易的估計金額」。

吾等以「海外顧問」身份編製此估值報告，並假設業主於公開市場出售物業，而並無憑藉或承擔遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，以影響此等物業權益的價值。

吾等對 貴集團的物業權益進行估值時，已遵照香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則（「證券上市規則」）第5章、應用指引第12及16號，以及香港測量師學會頒佈的「香港測量師學會物業估值準則（二零零五年第一版）」所載的一切規定。

吾等對位於柬埔寨的物業權益（第一類及第二類）進行估值時，乃倚賴 貴集團的柬埔寨法律顧問所提供的法律意見（「柬埔寨法律意見」）。吾等所獲提供有關該等物業權益的業權文件摘要，惟吾等並無驗證文件正本，以核實所有權或是否存在吾等所獲副本未有顯示的任何修訂。所有文件及租約僅供參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並未進行任何實地量度。

吾等對 貴集團在柬埔寨持有的發展中第一類物業權益進行估值時，已採用市場法對該物業的土地部分進行估值，並以折舊重置成本法對土地上的樓宇及構築物進行估價。吾等對土地部分進行估值時，已採用銷售比較法收集市場例證並加以分析，同時參考區內的地價。鑑於在柬埔寨物業權益上興建的樓宇及建築物的性質並無市場銷售比較數字，因此按其折舊重置成本對該物業進行估值。折舊重置成本定義為「物業現有重置（重建）成本減全部棄置及優化相關形式的實際折舊扣除額」。該估值意見不一定代表在公開市場出售上述資產可能變現的金額，而使用該基準是由於缺乏健全的市場，當中乃根據可比較交易而定。然而，在並無已知的二手市場的情況下，該方法一般提供最可靠的物業估值指標。

貴集團租賃及佔用的第二、三及四類物業權益，因屬短期租約性質、不准轉讓或無可觀租金收入，故此並無商業價值。

吾等已視察物業外部，並在可行情況下視察物業內部。在視察過程中，吾等並未發現任何嚴重損壞。然而，吾等並無進行任何結構測量，亦無查察構築物內遭覆蓋、不顯露或無法到達的其他部分。因此，吾等未能匯報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。

吾等並無進行土地測量，以核實物業的用地範圍。本報告並無考慮因過往用途可能使土地出現的任何污染。

吾等在頗大程度上倚賴 貴集團提供的資料，並接納 貴集團就擁有有效的物業權益的圖則審批、法定通告、地役權、年期、佔用情況、出租、用地及建築面積等事宜向吾等提供以及證明其物業權益的意見。

吾等進行估值時，並無考慮物業權益所欠負的任何抵押、按揭或債項，亦無考慮在出售成交時可能承擔的任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設物業權益概無涉及任何可影響其價值的繁重負擔、限制及支銷。除另有說明外，一切貨幣款額乃以港元列值。吾等亦在需要時按1美元兌7.7516港元的平均匯率(即估值當日的通行匯率)將美元兌換為港元。

隨函附奉估值概要及估值證書。

此致

Century Yard,  
Cricket Square,  
Hutchins Drive,  
P.O. Box 2681 GT  
George Town  
Grand Cayman  
British West Indies  
金界控股有限公司  
董事會 台照

代表

世邦魏理仕有限公司

估值及諮詢服務部

執行董事

余錦雄

FHKIS FRICS RPS(GP)

估值及諮詢服務部

高級董事

陳志華

MHKIS MRICS RPS(GP)

謹啟

二零零六年十月六日

附註：余先生為香港測量師學會副主席，亦為香港測量師學會及英國皇家特許測量師學會的資深會員，擁有逾24年中港兩地及其他亞洲國家(包括柬埔寨王國及馬來西亞)的物業估值經驗。陳志華先生為香港測量師學會及英國皇家特許測量師學會的會員，於亞太區內擁有逾10年估值經驗。

## 估值概要

## 第一類 – 貴集團在柬埔寨持有的發展中物業權益

物業權益	於二零零六年	貴集團	於二零零六年
	七月三十一日		七月三十一日
	現況下資本值	應佔權益	應佔資本值
	(港元)		(港元)
1. 柬埔寨王國金邊 位於Samdech洪森公園以南 Ministry of Cult及Religion Land 以東的Naga World Building	403,000,000元	100%	403,000,000元

## 第二類 – 貴集團在柬埔寨租賃及佔用的物業權益

物業權益	於二零零六年七月三十一日
	貴集團應佔資本值
	(港元)
2. 柬埔寨王國金邊 Public Concord, Pochentong International Airport, Administrative Building, No.4 National Road, Dangkor District — 行政辦公室	無商業價值
3. 柬埔寨王國金邊 River Side Hotel, Sangkat Wat Phnom, Khan Daun Penh 一樓餐廳(佔該層一半樓面)及 在五、六、七及八樓的 104個房間	無商業價值

## 第三類－貴集團在馬來西亞租賃及佔用的物業權益

物業權益	於二零零六年七月三十一日 貴集團應佔資本值 (港元)
4. 馬來西亞 No. 118 Jalan Semangat, 46300 Petaling Jaya, Selangor Darul Ehsan, 三樓－辦公室	無商業價值

## 第四類－貴集團在香港租賃及佔用的物業權益

物業權益	於二零零六年七月三十一日 貴集團應佔資本值 (港元)
5. 香港 新界 火炭 山尾街18-24號 沙田商業中心 7樓6號辦公室	無商業價值

總計：403,000,000元

## 估值證書

## 第一類－貴集團在柬埔寨持有的發展中物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零六年 七月三十一日 現況下資本值 (港元)
1. 柬埔寨王國金邊 位於 Samdech 洪森公園以南， Ministry of Cult 及Religion Land以東的 Naga World Building	<p>該物業包括三幢大樓，分別為酒店大樓、賭場大樓及停車場／娛樂大樓。酒店及賭場大樓建於一幅面積約14,160平方米的土地上(「酒店賭場區」)，而停車場／娛樂大樓則將座落於一幅約2,516平方米的停車用地上(「停車場構築物／娛樂區」)。兩幅土地大致平坦，並成長方形。</p> <p>根據發展計劃，酒店大樓樓高十四層，總建築面積約58,955平方米，提供508間客房。落成時，酒店將設有咖啡室、主題零售店、豪華宴會廳及水療中心等。</p> <p>賭場大樓樓高八層，總建築面積約21,597平方米。</p> <p>停車場／娛樂大樓樓高九層，總建築面積約20,727平方米。落成時，停車場大樓將設有約307個車位、的士高、卡拉OK酒廊及游泳池。</p> <p>該物業預期約於二零零七年落成。</p> <p>酒店賭場區所在土地的年期由一九九六年八月一日起計，為期70年，可作酒店及營商用途。停車場構築物／娛樂區所在土地的使用期由二零零一年六月二十六日起計，為期10年，可供泊車之用。</p>	<p>最近視察時，該物業仍在施工中，並正進行上蓋工程。賭場大樓的地層已竣工，賭場現已營業。</p> <p>其中總面積約30.73平方米的賭場大樓地層空間已租予三名不同租戶作迎賓櫃檯之用，租期於二零零七年九月三十日屆滿。每月應收租金總額為3,000美元(包括電力及空調等水電設施費用)。</p> <p>物業餘下部分正在發展。</p>	403,000,000元

附註：

- 1 根據金邊市政府（「市政府」）與International Land Company Limited（「ILC」）於一九九六年二月二十七日訂立的租賃協議，用地面積約14,160平方米的酒店賭場區已授予ILC作興建酒店及營商用途，租期由一九九六年八月一日起，為期70年。ILC保證投資15,000,000美元用作興建酒店。
- 2 根據ILC與Neptune Orient SDN BHD（「Neptune」）於二零零零年八月十五日訂立的買賣協議的修訂本，地盤面積約14,160平方米的酒店賭場區已轉讓予Neptune作興建酒店及營商用途，租期由一九九六年八月一日起，為期70年。根據皇室政府委任的金邊市長於二零零零年八月十六日發出的轉讓許可證，市政府原則上同意准許ILC將酒店賭場區租賃權轉讓予Neptune。
- 3 根據日期為二零零零年十一月三十日的建築工程批文（參考編號：1313），土地管理及城市規劃建設部原則上准許Ariston Sdn. Bhd在酒店賭場區上興建五星級Nexus Naga Hotel。
- 4 根據市政府與Neptune於二零零一年七月六日訂立的租賃協議，位於前Khov Chuly土地後方的庭院道路土地（面積約2,516平方米，位於外交部以北），即停車場／娛樂大樓，已授予Neptune作泊車用途，租賃年期由二零零一年六月二十六日起，為期10年。
- 5 根據日期為二零零一年十月十二日建築計劃許可證及樓宇圖則批文（參考編號：87），土地管理及城市規劃建設部同意於酒店賭場區上興建五星級Nexus Naga Hotel的建議。
- 6 根據日期為二零零二年八月十五日的建築工程動工許可證（參考編號：095），建築總署署長批准酒店賭場區的建築工程動工。
- 7 根據Neptune與Naga Resorts & Casinos Limited（「NRCL」）於二零零二年八月三十日訂立的租賃權益買賣協議，用地面積約14,160平方米的酒店賭場區已轉讓予NRCL作興建酒店及營商用途，租賃年期由一九九六年八月一日起，為期70年。
- 8 根據日期為二零零三年九月十九日的建築批文第051號，土地管理及城市規劃建設部已批准在有關土地興建停車場的建議。
- 9 根據 貴集團提供的成本預算案，估計酒店／賭場／娛樂大樓／停車場的總建築成本為90,473,760美元。於二零零六年七月三十一日未償付的建築成本為58,073,682.55美元。
- 10 根據NRCL與Golden Frontier Consulting Limited於二零零三年十月一日訂立的租賃協議及於二零零四年七月三十日、二零零五年十二月二十一日和二零零六年九月三十日訂立的續期函件，面積約10.68平方米的室內迎賓櫃檯已租予Golden Frontier Consulting Limited，於二零零七年九月三十日屆滿，月租1,000美元（包括電力及空調等水電設施費用）。

- 11 根據NRCL與Chan Choi Tak於二零零三年十月一日訂立的租賃協議及於二零零四年七月三十日、二零零五年十二月二十一日和二零零七年九月三十日訂立的續期函件，面積約10.68平方米的室內迎賓櫃檯已租予Chan Choi Tak，於二零零七年九月三十日屆滿，月租為1,000美元(包括電力及空調等水電設施費用)。
- 12 根據NRCL與Cambodia Asia Bank於二零零三年十月一日訂立的租賃協議及於二零零四年七月三十日、二零零五年十二月二十一日和二零零七年九月三十日訂立的續期函件，面積約9.37平方米的室內迎賓櫃檯已租予Cambodia Asia Bank，於二零零七年九月三十日屆滿，月租1,000美元(包括電力及空調等水電設施費用)。
- 13 吾等已獲悉Golden Frontier Consulting Limited、Chan Choi Tak及Cambodia Asia Bank為貴集團的獨立第三方。
- 14 貴集團法律顧問就柬埔寨法律提供的法律意見指出：
  - (i) 根據金邊市政府與International Land Company Limited(「ILC」)於一九九六年二月二十七日訂立的租賃協議，用地面積約14,160平方米的有關土地已授予ILC作興建酒店及營商用途(「酒店賭場區」)，租期由一九九六年八月一日起，為期70年。
  - (ii) 根據ILC與Neptune Orient Sdn Bhd(「Neptune」)於二零零零年八月十五日訂立的買賣協議的修訂本，酒店賭場區已由ILC轉讓予Neptune作興建酒店及營商用途，租期由一九九六年八月一日起，為期70年。根據皇室政府委任的金邊市長於二零零零年八月十六日發出的轉讓許可證，市政府原則上同意准許ILC將上述的土地租賃轉讓予Neptune。
  - (iii) 根據金邊市政府與Neptune及ILC於二零零零年八月十六日訂立的「Samdech Hun Sen Garden East of Cultural Ministry以南河堤填土區的租賃協議(一九九六年二月二十七日)的補充協議第726號」(「新契約」)，Neptune已同意承擔ILC與金邊市政府訂立的二月二十七日協議所載責任及權利，而金邊市政府其後則解除ILC及ILC代表Khaou Chuly先生根據上述於一九九六年二月二十七日訂立的協議須承擔的一切責任。
  - (iv) 實益擁有人、Neptune與Naga Resorts and Casinos Limited於二零零二年八月三十日訂立的租賃權益買賣協議為有效且具約束力的協議。
  - (v) Naga Resorts and Casinos Limited就酒店賭場區租賃部分擁有良好及合法業權，而上述租賃的實益擁有權權益及擁有權權益均為清晰確切。
  - (vi) 根據租賃協議條款，酒店賭場區的租賃權益賦予Naga Resorts and Casinos Limited獨家及長期擁有權。在金邊市政府書面同意下，租賃協議可全面分配或轉讓。



- (vii) 根據金邊市政府與Neptune於二零零一年七月六日訂立的租賃協議，位於前Khov Chuly土地後方的庭院道路土地（面積約2,516平方米，位於外交部以北）已授予Neptune作停車場用途（「停車場構築物／娛樂區部分」），租期由二零零一年六月二十六日起，為期10年。
- (viii) 停車場構築物／娛樂區部分的租賃協議為有效且具約束力。
- (ix) 金邊市政府向 貴集團授出有條件批准，經土地管理及城市規劃建設部批准，容許興建多用途停車場構築物部分（例如增設娛樂及員工宿舍）。倘草擬並提供充足的技術圖則，則該批准不會對建議的建築構成障礙。

## 第二類－貴集團在柬埔寨租賃及佔用的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零六年 七月三十一日 現況下資本值 (港元)
2. 柬埔寨王國金邊 Public Concord, Pochentong International Airport, Administrative Building, No.4 National Road, Dangkor District －行政辦公室	該物業為一個辦公室單位， 約於二零零二年竣工。  該物業的總建築面積約24平 方米。  該物業由 Societe Concessionnaire de L'Aeroport 租予Naga Resorts & Casinos Limited，租期於二零零六年 十一月三十日屆滿，月租 2,040美元，可續約兩年。租 金包括電力及中央空調等設 施費用。	該物業現時由 貴集 團租賃及佔用作迎賓 辦事處。	無商業價值

## 附註：

- 1 根據Societe Concessionnaire de L'Aeroport與Naga Resorts & Casinos Limited於二零零二年十二月一日訂立的租賃協議，該物業已租予 貴集團。
- 2 吾等獲悉Societe Concessionnaire de L'Aeroport為 貴集團的獨立第三方。
- 3 貴集團法律顧問就柬埔寨法律所提供的法律意見指出：
  - (i) 根據協議條款，該協議對業主構成有效且具約束力的責任。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零六年 七月三十一日 現況下資本值 (港元)
3. 柬埔寨王國金邊 River Side Hotel, Sangkat Wat Phnom, Khan Daun Penh 一樓餐廳 (佔該層 一半樓面) 及五、六、七及 八樓的 104間客房	該物業包括五樓、六樓、七樓及八樓合共104個公寓單位，以及一樓的廚房及餐廳，約於二零零零年竣工。  該物業由Lork Hour先生租予Naga Resorts & Casinos Limited，租期由二零零六年三月一日至二零零八年三月一日，可續約兩年，月租14,500美元已包括增值稅及任何與該物業有關的其他稅項，但不包括電費及水費。	該物業現時由 貴集團租賃及佔用作為員工宿舍及飯堂。	無商業價值

## 附註：

- 1 根據Lork Hour先生與Naga Resorts & Casinos Limited於二零零六年三月一日訂立的租賃協議，該物業已租予 貴集團。
- 2 吾等獲悉Lork Hour先生為 貴集團的獨立第三方。
- 3 貴集團法律顧問就柬埔寨法律所提供的法律意見指出：
  - (i) 根據協議條款，該協議對業主構成有效且具約束力的責任。

## 第三類－貴集團在馬來西亞租賃及佔用的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零六年 七月三十一日 現況下資本值 (港元)
4. 馬來西亞 No. 118 Jalan Semangat, 46300 Petaling Jaya, Selangor Darul Ehsan, 三樓－辦公室	該物業為一個辦公室單位， 約於一九九五年竣工。  該物業的總建築面積約為 164.03平方米。  該物業由 Karambunai Corporation Bhd租予Ariston Sdn. Bhd.，租賃年期由二零 零四年六月一日至二零零六 年五月三十一日，為期兩 年，並可以月租3,000.5元人 民幣續約兩年，至二零零八 年五月三十一日。	該物業現時由 貴集 團租賃及佔用作辦公 室。	無商業價值

## 附註：

- 1 根據Karambunai Corporation Bhd與Ariston Sdn. Bhd.於二零零四年六月一日訂立的租賃協議及二零零六年六月十四日的補充函件，該物業已租予 貴集團。
- 2 吾等獲悉Karambunai Corporation Bhd與Ariston Sdn Bhd為關連方。
- 3 FACB Resorts Bhd於二零零四年九月三十日易名為Karambunai Corporation Bhd。

## 第四類－貴集團在香港租賃及佔用的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零六年 七月三十一日 現況下資本值 (港元)
5. 香港 新界 火炭山尾街 18-24號 沙田商業中心 7樓6號辦公室	<p data-bbox="340 425 680 493">該物業為一個辦公室單位，於一九九零年竣工。</p> <p data-bbox="340 544 680 612">該物業的可出售面積約為38.45平方米。</p> <p data-bbox="340 663 680 811">該物業乃根據新批地契11795號持有，租期由一八九八年七月一日起，為期99年，年租300港元。</p> <p data-bbox="340 862 680 1254">該物業由 Handsome Lift Investment (CI) Limited 租予 Naga Resorts &amp; Casinos Limited，租期由二零零五年十二月一日至二零零六年十一月三十日，為期一年，月租6,576港元(不包括空調費用、樓宇管理費、政府地租、差餉以及所有承租人費用及非資本及經常開支)。</p>	該物業現時由 貴集團租賃及佔用作辦公室。	無商業價值

## 附註：

- 1 根據 Handsome Lift Investment (CI) Limited 與 Naga Resorts & Casinos Limited 於二零零三年十一月二十四日訂立的租賃協議，該物業已租予 貴集團。
- 2 根據一九九六年九月十七日契約備忘錄第 ST899846 號，該物業的登記業主為 Handsome Lift Investment (CI) Limited。
- 3 根據二零零五年十二月十六日的草擬沙田分區計劃大綱圖 S/ST/21，區內物業用作商業用途。
- 4 吾等獲悉 Handsome Lift Investment (CI) Limited 為 貴集團的獨立第三方。