

附錄四

物業估值

以下為獨立物業估值師萊坊測計師行有限公司就其對本集團於2009年6月30日持有之物業權益進行之估值而編製之估值概要及估值報告，以供載入本文件。

[Logo]

萊坊測計師行有限公司
香港灣仔
港灣道6-8號
瑞安中心4字樓

敬啟者：

吾等已根據閣下的指示，就永利澳門有限公司(以下稱為「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱為「貴集團」)於澳門持有之物業權益進行估值，吾等確認，吾等已進行視察、作出相關查詢及調查，並取得吾等認為必要的其他有關資料，以就貴集團持有之物業權益於2009年6月30日(「估值日期」)的市值，向閣下提供意見。

估值基準

吾等認為，吾等對各項相關物業的估值為其市值，吾等將市值定義為「就物業經過適當推銷後，自願買方與自願賣方於估值日將物業以公平交易易手的估計金額，而雙方各自均在知情、審慎及自願的情況下進行交易」。

市場價值乃賣方於市場上合理地獲得的最高售價及買方於市場上合理地取得的最優惠價格。此估算價值尤其不會考慮因如特殊融資、售後租回安排、由任何與該銷售有關人士所授予的特殊代價或優惠，或任何特殊價值因素等特殊條款或情況而有所增減的估價。評估物業的市場價值時並無考慮買賣成本，亦無扣減任何有關稅項。

物業分類及估值方法

第一類為貴集團於澳門持有之物業權益。物業一部份已完成及由貴集團佔用，而餘下部份則在建中。吾等經參考於市場上之銷售證據以直接比較法對已完成部份之物業權益進行估值。就已完成酒店部份而言，吾等亦已根據其為按其現時狀況持續營運之酒店營運進行估值，且(倘適當)考慮貴集團提供之過往表現。就在建部份而言，吾等已根據有關物業權益將根據向吾等提供之發展建議發展及完成之基準就該等物業權益進行估值。吾等亦已假設，有關建議已獲批准。於就在建部份達成吾等之估值意見時，吾等經參考區內

附錄四

物業估值

可資比較交易，以及經考慮將動用以完成發展工程之建設成本，並以此反映已完成發展項目之質素後對物業權益進行估值。

第二類物業權益為 貴集團於澳門之租賃。由於不得轉讓或分租或缺乏可觀的租金及／或物業權益之短期性質，因此，吾等認為，該等物業權益無商業價值。

產權文件及產權負擔

吾等已獲提供有關第一類物業權益之土地出讓文件之副本，以及第二類物業權益之租賃協議之副本。然而，吾等並無查閱文件正本，以確定所有權或任何可能未有於吾等獲提供的副本顯示的修訂。於進行估值時，吾等十分依賴 貴集團向吾等提供之資料。吾等亦十分依賴澳門法律顧問沙雁斯大律師及公證員向吾等提供有關產權及與物業權益之其他法律事宜有關之意見。吾等概無理由懷疑 貴集團及／或澳門法律顧問向吾等提供而就估值而言屬重大之資料之真實性及準確性。

然而，吾等已根據 貴集團向吾等提供之資料就澳門之物業進行查冊，並向澳門物業登記局索取物業登記副本(如有)。

吾等之報告並無考慮該等物業所欠負之任何抵押、按揭或債項，以及在出售時可能產生之任何開支或稅項。除另有註明外，吾等假設該等物業並無附帶任何可影響其價值之繁重產權負擔、限制及開支。

物業／地盤視察

吾等已視察物業之外部，亦曾在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無獲指示對物業進行任何測量或測試其服務。因此，吾等乃按該等物業於估值日期之維修及狀況，以及服務功能理想，以及概無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損毀之基準對該等物業進行估值，而於估值時概無就額外維修及修復成本作出撥備。

實地視察

吾等概無獲指示進行實地視察以確定土地狀況及設備等是否適合任何未來發展，且概無進行地質、生態或環境評估研究。因此，吾等之估值乃按除另外註明外，所有該等方面均屬理想，且於建築期間將不會產生任何額外開支或出現延誤。

污染

貴公司並無指示吾等調查興建該物業時是否有使用任何有害或危險物料，因此，吾等於進行估值時假設，該等物業概無受上述物料污染，然而，倘隨後發現該物業或鄰近土地出現污染情況，或相關處所曾用作引致污染之用途，則吾等保留調整本文所載之估值之權利。

附錄四

物業估值

資料來源

吾等已接納就如物業之識別、土地年期、樓面面積、年度賬目、發展計劃摘錄及所有其他相關事項向吾等提供之意見。於本估值報告所載之尺寸、測量及面積乃基於吾等取得之文件之副本所載之資料，因此僅為概約數據。吾等概無進行實地計量以核實物業之地盤及樓面面積之真確性，且吾等已假設向吾等提供之文件所示之地盤及樓面面積為真確。貴集團亦告知吾等，於所提供之資料中概無遺漏任何重大事實。

貨幣

除非另有所指，否則於吾等之估值中所載之所有貨幣金額均為港元（「港元」）。吾等為物業進行估值時所採納之滙兌為約100港元兌103澳門元及1美元兌7.751港元，乃於估值日期之概約現行滙率。

備註

吾等於進行估值時，已遵照由香港測量師學會頒布之香港測量師學會物業估值準則（2005年第一版）之規定。

隨函附奉估值概要及估值報告。

此致

澳門特區
Rua Cidade de Sintra
NAPE
永利澳門有限公司
列位董事 台照

代表
萊坊測計師行有限公司

執行董事
陳致馨
FRICS FHKIS RPS (GP)
謹啟

代表
萊坊測計師行有限公司

董事
溫偉明
MRICS MHKIS RPS (GP)
謹啟

2009年[●]月[●]日

附註： 陳致馨 (FRICS, FHKIS, RPS(GP)) 自1986年以來一直為合資格估值師，於香港及澳門物業估值方面積累24年經驗。

溫偉明 (MRICS, MHKIS, RPS(GP))，自1998年以來一直為合資格估值師，於香港及澳門物業估值方面積累13年經驗。

附錄四

物業估值

估值概要

編號	物業	於2009年 6月30日的 現況市值 (港元)	貴集團 應佔權益	截至 2009年6月30日 貴集團應佔的 現況市值 (港元)
第一類 — 貴集團於澳門持有之物業權益				
1.	澳門南灣海灣整治計劃 — B區 — B1地段外港填海區仙德麗街永利澳門酒店	9,555,000,000港元	100%	9,555,000,000港元
			小計：	<u>9,555,000,000港元</u>
第二類 — 貴集團於澳門租賃之物業權益				
2.	澳門宋玉生廣場249-263號百德大廈(中土)A16、B16、N16、O16及P16	無商業價值		無商業價值
3.	澳門宋玉生廣場249-263號百德大廈(中土)A4-P4	無商業價值		無商業價值
4.	澳門宋玉生廣場180號東南亞花園(東南亞商業中心)O10	無商業價值		無商業價值
5.	澳門宋玉生廣場335-341號獲多利大廈A9-X9	無商業價值		無商業價值
6.	澳門噶地利亞街8-A號廣麗軒A座地下、1樓至5樓及6樓(複式)	無商業價值		無商業價值
7.	澳門勞動節街12號裕華大廈第十三座3樓-17樓A-H座	無商業價值		無商業價值
8.	澳門宋玉生廣場180號東南亞花園(東南亞商業中心)地庫一樓停車位95號、125號-127號、130號-131號、133號-134號、138號、140號-145號、147號-148號、157號-163號、169號-172號、175號-177號、179號、180號、183號、185號-200號	無商業價值		無商業價值
9.	澳門宋玉生廣場249-263號百德大廈(中土)二樓AB座停車位384號、396號-414號及445號-450號	無商業價值		無商業價值

附錄四

物業估值

編號	物業	於2009年 6月30日的 現況市值 (港元)	貴集團 應佔權益	截至 2009年6月30日 貴集團應佔的 現況市值 (港元)
10.	澳門科英布拉街光輝苑AWR/C S/O層停車位42號-44號及80號、地庫停車位23號-35號、66號-78號、131號-138號、142號、176號及1樓停車位5號、7號、9號及10號	無商業價值		無商業價值
11.	澳門科英布拉街光輝苑AWR/C S/O層停車位59號、60號及63號、地庫停車位6號-7號、12號-22號、53號-63號、154號-157號、166號-175號及1樓AW座停車位25號及27號-30號	無商業價值		無商業價值
12.	澳門科英布拉街光輝苑AWR/C S/O層停車位45號-47號、69號、81號及81A號、地庫停車位1號-3號、36號-52號、145號-149號、151號-153號、158號-165號及1樓AW座停車位20號-22號、24號及31號	無商業價值		無商業價值
13.	澳門羅馬街51-69號建興龍廣場AR/C地下停車位264號-265號、地庫停車位139號-156號、1樓停車位362號-366號及2樓停車位493號-444號	無商業價值		無商業價值
14.	澳門羅馬街51-69號建興龍廣場AR/C地庫停車位131號-138號、167號-171號、173號-176號、1樓停車位358號-359號、367號及2樓停車位389號-393號及445號-446號	無商業價值		無商業價值
15.	澳門羅馬街51-69號建興龍廣場AR/C地下停車位244號、地庫停車位122號-130號、157號-166號、1樓停車位354號-357號及2樓停車位383號-385號及436號-438號	無商業價值		無商業價值
16.	澳門宋玉生廣場宋玉生廣場停車場85個停車位	無商業價值		無商業價值
17.	澳門氹仔海洋花園大馬路918-946號海洋花園焜苑、明苑8樓A座及1個停車位	無商業價值		無商業價值
18.	澳門路環41地段鄉村馬路886號	無商業價值		無商業價值
19.	澳門寰宇天下6個住宅單位	無商業價值		無商業價值
			小計：	無商業價值
			總計：	<u>9,555,000,000</u> 港元

估值報告

第一類 — 貴集團持有之物業權益

編號	物業	概述及年期	估用詳情	於2009年 6月30日的 現況市值 (港元)
1.	澳門南灣海灣整治計劃 — B區 — B1地段外港填海區仙德麗街永利澳門酒店	<p>該物業的地盤面積約為64,518平方米，主要包括3期。該物業之第1期及第2期為分別於2006年及2007年前後完成之一幢24層高五星級酒店樓宇。其擁有600間酒店房間，連同餐廳、商店、娛樂場、會議室及配套設施。誠如 貴集團所告知，該物業之第1期及第2期之總樓面面積約為184,685平方米。</p> <p>該物業之第3期將發展為一幢蓋於四層地庫停車場上之47層高之五星級酒店樓宇，並擁有414間酒店房間，連同餐廳、高店、娛樂場、停車場及配套設施。於完成後，該物業之第3期之樓面面積將約為109,375平方米。</p> <p>根據編號為81/2004之憲報所刊發之土地出讓文件，該物業為澳門政府之租賃物業權益，自2004年8月11日起年期為25年，並可根據澳門相關法例重續。</p>	<p>該物業之第1及第2期將以「永利澳門」之商標進行五星級酒店營運，而第3期則在建中。第3期預計將於2010年上半年完成。</p>	<p>9,555,000,000 港元</p> <p>(貴集團 應佔100%： 9,555,000,000 港元)</p> <p>請參閱 附註(10)</p>

附註：

- (1) 該物業根據參考編號23137於澳門物業登記局登記，而該物業之註冊擁有人為 Wynn Resorts (Macau) S.A.。
- (2) 根據物業登記，該物業受限於兩項受益人均為 Société Générale 之 Hipoteca Voluntária，香港分部分別於2004年10月11日及2006年7月6日註冊。
- (3) 根據 貴集團提供之資料，於估值日期就在建部份所招致之建築成本為309,454,008美元(2,398,578,016港元)；而於估值日期未支出的建築成本總額為290,799,440美元(2,253,986,459港元)。

附錄四

物業估值

(4) 根據土地批給文件，物業涉及的主要條款及條件如下：—

(i) 用途及各自的總建築面積：

第1期

i. 五星級酒店	: 114,007平方米
ii. 娛樂面積	: 8,214平方米
iii. 臨時停車場	: 15,648平方米
iv. 戶外地區	: 21,401平方米

第2期

i. 五星級酒店	: 62,800平方米
ii. 停車場	: 12,200平方米
iii. 戶外地區	: 5,305平方米

(ii) 年租：

第2期興建完成前	: 每年2,203,805澳門元
第2期興建完成後	: 每年3,164,375澳門元

(iii) 樓宇契約：

第1期：	2006年12月31日
第2期：	2009年7月3日

(5) 根據土地批給文件，娛樂面積將於博彩批給屆滿或終止後，在不附帶任何賠償或負債下自動交還政府。

(6) 根據 貴集團提供的資料，就現有土地批給未付的應付地價為25,130,092澳門元。於吾等之估值中，吾等並未考慮上述未付的地價。

(7) 貴集團告知正申請修訂現有土地批給文件。待上述修訂獲批准後，須支付的額外地價估計約113,441,779澳門元，而批准的總建築面積將如下：

(i) 五星級酒店	: 245,688平方米
(ii) 娛樂面積	: 8,214平方米
(iii) 停車場	: 23,810平方米
(iv) 戶外地區	: 16,348平方米

(8) 吾等獲提供澳門法律顧問的法律意見，其中列明下列各項：

(i) Wynn Resorts (Macau) S.A. 所建議附註(7)所述的修訂已獲澳門政府土地工務運輸局接納為一項要約，而澳門政府土地工務運輸局已致送要約至 Wynn Resorts (Macau) S.A.，以在最終審批及上述修訂刊憲前取得 Wynn Resorts (Macau) S.A. 接納。在上述修訂中反映的已竣工及在建中概約建築面積已納入有關要約內；及

(ii) 根據附註(7)所述的修訂，倘澳門批准有關面積，則 Wynn Resorts (Macau) S.A. 須支付估計地價113,441,779澳門元。現並無重大法律障礙，禁止 Wynn Resorts (Macau) S.A. 從澳門政府獲取附註(7)所述修訂的上述修訂最終審批以及獲取物業妥善業權。

(9) 於吾等之估值中，吾等已對物業之已竣工酒店部份以持續酒店營運形式進行估值，因此，吾等之估值已考慮有助持續經營實體並構成其一部份的傢俬、陳設及裝置以及營運。

(10) 吾等之估值乃假設物業擁有妥善業權，而且物業現有土地批給文件的修訂(包括按上文附註(7)所述擴大現有建築面積)獲批。吾等獲告知就上述面積伸延而應付的地價估計約113,441,779澳門元。吾等在估值過程中，已計及估計的地價。

附錄四

物業估值

第二類 — 貴集團於澳門租賃之物業權益

編號	物業	概述及年期	佔用詳情	於2009年 6月30日的 現況市值 (港元)
2.	澳門宋玉生 廣場249-236 號百德大廈 (中土) A16、 B16、N16、 O16及P16	該物業包括約於1996年落成的百 德大廈(中土) 16樓5個辦公室單 位。 該物業的總註冊實用面積約 533.87平方米。 該物業根據一份租約租予 貴集 團，自2009年7月16日起年期為3 年，月租為100,000港元(包括物 業稅、管理費、政府租金及於一 般營運時間之中央冷氣)。	該物業由 貴集團 佔用作辦公室。	無商業價值

附註：

- (1) 該物業之註冊擁有人為 Companhia De Investimento Yong Xian Li, Limitada。
- (2) 根據物業登記，該物業受限於受益人為 Banco Seng Heng, S.A. 之 Hipoteca Voluntária，登記日期為2005年9月13日。
- (3) 吾等獲提供澳門法律顧問的法律意見，其中列明下列各項：

租賃協議已獲正式簽納，且根據澳門特區法律為合法有效、具約束力及可根據其各自之條款強制執行，而承租人之租賃權益獲該租賃協議之條款充分保護。

附錄四

物業估值

編號	物業	概述及年期	佔用詳情	於2009年 6月30日的 現況市值 (港元)
3.	澳門宋玉生 廣場249-236 號百德大廈 (中土) A4-P4	<p>該物業包括約於1996年落成的百德大廈(中土)4樓16個辦公室單位。</p> <p>該物業的總註冊實用面積約1,667.32平方米。</p> <p>該物業根據一份租約租予 貴集團，自2007年9月1日起年期為4年，月租為264,030.20澳門元(即256,340港元)(包括管理費及於一般營運時間之中央冷氣)。</p>	該物業由 貴集團佔用作招聘培訓中心。	無商業價值

附註：

- (1) 該物業之註冊擁有人為 Guan Bikun E Mulher Xian Yupeng。
- (2) 吾等獲提供澳門法律顧問的法律意見，其中列明下列各項：

租賃協議已獲正式簽納，且根據澳門特區法律為合法有效、具約束力及可根據其各自之條款強制執行，而承租人之租賃權益獲該租賃協議之條款充分保護。

附錄四

物業估值

編號	物業	概述及年期	佔用詳情	於2009年
				6月30日的 現況市值 (港元)
4.	澳門宋玉生 廣場180號東 南亞花園(東 南亞商業中 心)O10	該物業包括約於1995年落成的東 南亞商業中心10樓1個辦公室單 位。 該物業的總註冊實用面積約 122.78平方米。 該物業根據一份租約租予 貴集 團，自2008年12月1日起年期為 1.5年，月租為15,312港元(包括 管理費)。	該物業由 貴集團 佔用作辦公室。	無商業價值

附註：

- (1) 該物業之註冊擁有人為 Kou Kin Man E Mulher Lok Lit Wa。
- (2) 吾等獲提供澳門法律顧問的法律意見，其中列明下列各項：

租賃協議已獲正式簽納，且根據澳門特區法律為合法有效、具約束力及可根據其各自之條款強制執行，而承租人之租賃權益獲該租賃協議之條款充分保護。

附錄四

物業估值

編號	物業	概述及年期	佔用詳情	於2009年
				6月30日的 現況市值 (港元)
5.	澳門宋玉生廣場335-341號獲多利大廈A9-X9	<p>該物業包括約於1994年落成的獲多利大廈9樓24個辦公室單位。</p> <p>該物業的總註冊實用面積約1,514.88平方米。</p> <p>該物業根據一份租約租予 貴集團，自2008年10月1日起年期為3年，租約首年月租為288,500.50澳門元(即280,098港元)；租約第2年月租為316,096.00澳門元(即306,889港元)；租約第3年月租為346,200.60澳門元(即336,117港元)(包括管理費)。</p>	該物業由 貴集團佔用作辦公室。	無商業價值

附註：

- (1) 該物業之註冊擁有人為 Grupo Tin Lei, Limitada。
- (2) 根據物業註冊處，該物業受於2006年1月16日註冊以 Banco Nacional Ultramarino S.A. 為受益人的 Hipoteca Voluntária 所限。
- (3) 吾等獲提供澳門法律顧問的法律意見，其中列明下列各項：

租賃協議已獲正式簽納，且根據澳門特區法律為合法有效、具約束力及可根據其各自之條款強制執行，而承租人之租賃權益獲該租賃協議之條款充分保護。

附錄四

物業估值

編號	物業	概述及年期	佔用詳情	於2009年
				6月30日的 現況市值 (港元)
6.	澳門噶地利亞街8-A號廣麗軒A座地下、1樓至5樓及6樓(複式)	<p>該物業包括約於2008年落成的一幢六層高住宅樓宇，該樓宇位於噶地利亞街8號，並建於地面一層連同閣樓用於商業用途的建築物上。</p> <p>該物業的總註冊實用面積約537.90平方米。</p> <p>該物業根據一份租約租予 貴集團，自2007年2月5日起年期為5年，租約第一年的月租為87,720澳門元(即85,000港元)，每年租金可按前一年的租金調升10%(不包括管理費以及所有有關維修及保養公用地區(包括升降機及各專用機器)的成本)。</p>	該物業由 貴集團佔用作員工宿舍。	無商業價值

附註：

- (1) 該物業之註冊擁有人為 Lei Kuong Chi。
- (2) 吾等獲提供澳門法律顧問的法律意見，其中列明下列各項：

租賃協議已獲正式簽納，且根據澳門特區法律為合法有效、具約束力及可根據其各自之條款強制執行，而承租人之租賃權益獲該租賃協議之條款充分保護。

附錄四

物業估值

編號	物業	概述及年期	佔用詳情	於2009年
				6月30日的 現況市值 (港元)
7.	澳門勞動節街12號裕華大廈第十三座3樓-17樓A-H座	<p>該物業包括約於1996年落成的裕華大廈3至17樓120個住宅單位。</p> <p>該物業的總註冊實用面積約6,432.30平方米。</p> <p>該物業根據一份租約租予 貴集團，自2006年1月1日起年期為5年，租約第一年的月租為394,284澳門元(即382,800港元)，每年租金可按前一年的租金調升5%(包括物業稅及政府租金，但不包括管理費以及所有有關維修及保養公用地區(包括升降機及各專用機器)的成本)。</p>	該物業由 貴集團佔用作員工宿舍。	無商業價值

附註：

- (1) 該物業之註冊擁有人為 Goldpraise Limited，惟7樓D室的註冊擁有人則為 Companhia De Construção E Investimento Predial San Kin Wa, Limitada。
- (2) 吾等獲提供澳門法律顧問的法律意見，其中列明下列各項：

概無訂立個別簽署人代表出租人訂立租約的權利。

附錄四

物業估值

編號	物業	概述及年期	佔用詳情	於2009年
				6月30日的 現況市值 (港元)
8.	澳門宋玉生廣場180號東南亞花園(東南亞商業中心)地庫一樓停車位95號、125號-127號、130號-131號、133號-134號、138號、140號-145號、147號-148號、157號-163號、169號-172號、175號-177號、179號、180號、183號、185號-200號	<p>該物業包括約於1995年落成的東南亞商業中心地庫一層50個停車位。</p> <p>該物業根據一份租約租予 貴集團，自2008年9月1日起年期為2年，租約第一年的月租為37,500港元，第二年為42,500港元(包括管理費)。</p>	該物業由 貴集團佔用作停車位。	無商業價值

附註：

- (1) 根據向吾等提供之租約，該物業之擁有人為 Companhia De Fomento Predial Da Heng Limitada。
- (2) 吾等獲提供澳門法律顧問的法律意見，其中列明下列各項：

概無確立有關該10個停車位的狀況。

附錄四

物業估值

編號	物業	概述及年期	佔用詳情	於2009年 6月30日的 現況市值 (港元)
9.	澳門宋玉生 廣場249-236 號百德大廈 (中土)二樓 AB座停車位 384號、396 號-414號及 445號-450號	該物業包括約於1996年落成的百 德大廈(中土)2樓26個停車位。 該物業根據一份租約租予 貴集 團，自2009年3月1日起年期為1 年，月租為23,400港元(包括管理 費)。	該物業由 貴集團 佔用作停車位。	無商業價值

附註：

- (1) 根據向吾等提供之租約，該物業之註冊擁有人為 Companhia De Investimento Imobiliario Parkview, Limitada。
- (2) 吾等獲提供澳門法律顧問的法律意見，其中列明下列各項：

租賃協議已獲正式簽納，且根據澳門特區法律為合法有效、具約束力及可根據其各自之條款強制執行，而承租人之租賃權益獲該租賃協議之條款充分保護。

附錄四

物業估值

編號	物業	概述及年期	佔用詳情	於2009年
				6月30日的 現況市值 (港元)
10.	澳門科英布 拉街光輝苑 AWR/C S/O 層停車位42 號-44號及80 號、地庫停 車位23號-35 號、66號-78 號、131號- 138號、142 號、176號及 1樓停車位5 號、7號、9 號及10號	該物業包括約於[●]年落成的光 輝苑合共44個停車位。 該物業根據一份租約租予 貴集 團，自2009年2月25日起年期為2 年，月租為26,620港元(不包括管 理費)。	該物業由 貴集團 佔用作停車位。	無商業價值

附註：

- (1) 根據向吾等提供之租約，該物業之註冊擁有人為 Hamelyn Limited。
- (2) 吾等獲提供澳門法律顧問的法律意見，其中列明下列各項：

租賃協議已獲正式簽納，且根據澳門特區法律為合法有效、具約束力及可根據其各自之條款強制執行，而承租人之租賃權益獲該租賃協議之條款充分保護。

附錄四

物業估值

編號	物業	概述及年期	佔用詳情	於2009年
				6月30日的 現況市值 (港元)
11.	澳門科英布 拉街光輝苑 AWR/C S/O 層停車位59 號、60號及 63號、地庫 停車位6號-7 號、12號-22 號、53號-63 號、154號- 157號、166 號-175號及1 樓AW座停車 位25號及27 號-30號	該物業包括約於[●]年落成的光 輝苑合共46個停車位。 該物業根據一份租約租予 貴集 團，自2009年2月25日起年期為2 年，月租為27,830港元(不包括管 理費)。	該物業由 貴集團 佔用作停車位。	無商業價值

附註：

- (1) 根據向吾等提供之租約，該物業之註冊擁有人為 Valga Investments Ltd.。
- (2) 吾等獲提供澳門法律顧問的法律意見，其中列明下列各項：

租賃協議已獲正式簽納，且根據澳門特區法律為合法有效、具約束力及可根據其各自之條款強制執行，而承租人之租賃權益獲該租賃協議之條款充分保護。

附錄四

物業估值

編號	物業	概述及年期	佔用詳情	於2009年 6月30日的 現況市值 (港元)
12.	澳門科英布 拉街光輝苑 AWR/C S/O 層停車位45 號-47號、69 號、81號及 81A號、地庫 停車位1號-3 號、36號-52 號、145號- 149號、151 號-153號、 158號-165號 及1樓AW座 停車位20號- 22號、24號 及31號	該物業包括約於[●]年落成的光 輝苑合共47個停車位。 該物業根據一份租約租予 貴集 團，自2009年2月25日起年期為2 年，月租為28,435港元(不包括管 理費)。	該物業由 貴集團 佔用作停車位。	無商業價值

附註：

- (1) 根據向吾等提供之租約，該物業之註冊擁有人為 Salyann Limited。
- (2) 吾等獲提供澳門法律顧問的法律意見，其中列明下列各項：

出租人僅出示46個停車位的產權而出租47個停車位，概無確立1個停車位的產權狀況。

附錄四

物業估值

編號	物業	概述及年期	佔用詳情	於2009年
				6月30日的 現況市值 (港元)
13.	澳門羅馬街 51-69號建興 龍廣場AR/C 地下停車位 264號-265 號、地庫停 車位139號- 156號、1樓 停車位362 號-366號及2 樓停車位493 號-444號	該物業包括約於[●]年落成的建興龍廣場合共31個停車位。 該物業根據一份租約租予 貴集團，自2009年2月25日起年期為2年，月租為18,755港元(不包括管理費)。	該物業由 貴集團 佔用作停車位。	無商業價值

附註：

- (1) 根據向吾等提供之租約，該物業之註冊擁有人為 Salyann Limited。
- (2) 吾等獲提供澳門法律顧問的法律意見，其中列明下列各項：

租賃協議已獲正式簽納，且根據澳門特區法律為合法有效、具約束力及可根據其各自之條款強制執行，而承租人之租賃權益獲該租賃協議之條款充分保護。

附錄四

物業估值

編號	物業	概述及年期	佔用詳情	於2009年
				6月30日的 現況市值 (港元)
14.	澳門羅馬街 51-69號建興 龍廣場AR/C 地庫停車位 131號-138 號、167號- 171號、173 號-176號、1 樓停車位358 號-359號、 367號及2樓 停車位389 號-393號及 445號-446號	該物業包括約於[●]年落成的建興龍廣場合共27個停車位。 該物業根據一份租約租予 貴集團，自2009年2月25日起年期為2年，月租為16,335港元(不包括管理費)。	該物業由 貴集團 佔用作停車位。	無商業價值

附註：

- (1) 根據向吾等提供之租約，該物業之註冊擁有人為 Hamelyn Limited。
- (2) 吾等獲提供澳門法律顧問的法律意見，其中列明下列各項：

租賃協議已獲正式簽納，且根據澳門特區法律為合法有效、具約束力及可根據其各自之條款強制執行，而承租人之租賃權益獲該租賃協議之條款充分保護。

附錄四

物業估值

編號	物業	概述及年期	佔用詳情	於2009年
				6月30日的 現況市值 (港元)
15.	澳門羅馬街 51-69號建興 龍廣場AR/C 地下停車位 244號、地庫 停車位122 號-130號、 157號-166 號、1樓停車 位354號-357 號及2樓停車 位383號-385 號及436號- 438號	該物業包括約於[●]年落成的建興龍廣場合共30個停車位。 該物業根據一份租約租予 貴集團，自2009年2月25日起年期為2年，月租為18,150港元(不包括管理費)。	該物業由 貴集團 佔用作停車位。	無商業價值

附註：

- (1) 根據向吾等提供之租約，該物業之註冊擁有人為 Valga Investments Limited。
- (2) 吾等獲提供澳門法律顧問的法律意見，其中列明下列各項：

租賃協議已獲正式簽納，且根據澳門特區法律為合法有效、具約束力及可根據其各自之條款強制執行，而承租人之租賃權益獲該租賃協議之條款充分保護。

附錄四

物業估值

編號	物業	概述及年期	佔用詳情	於2009年 6月30日的 現況市值 (港元)
16.	澳門宋玉生 廣場宋玉生 廣場停車場 85個停車位	該物業包括於宋玉生廣場宋玉生 廣場停車場合共85個停車位。 如 貴集團告知，該物業根據一 份租約租予 貴集團，自2007年 3月1日起至2009年12月31日止， 月租為102,000澳門元(包括管理 費)。	該物業由 貴集團 佔用作停車位。	無商業價值

附註：

- (1) 如 貴集團所告知，Forehap Parking Management Co., Ltd. (「甲方」) 與 Wynn Resorts (Macau) S.A. (「乙方」) 訂立協議，據此，甲方將該物業租予乙方。
- (2) 吾等獲提供澳門法律顧問的法律意見，其中列明下列各項：

概無確立有關該70個停車位的狀況。澳門法律顧問尚未提供有關餘下15個停車位的意見。

附錄四

物業估值

編號	物業	概述及年期	佔用詳情	於2009年
				6月30日的 現況市值 (港元)
17.	澳門氹仔海洋花園大馬路918-946號海洋花園焜苑、明苑8樓A座及1個停車位	該物業包括約於1992年落成的海洋花園焜苑、明苑8樓1個住宅單位以及1個停車位。 該物業的總註冊實用面積約173.11平方米。 如 貴集團告知，該物業根據一份租約租予 貴集團，自2003年9月1日生效，目前月租為32,000澳門元(包括管理費及雜項開支)。	該物業由 貴集團佔用作員工宿舍。	無商業價值

附註：

- (1) 該物業之註冊擁有人為 Au Ion Weng E Mulher Chan Sao Ieng。
- (2) 根據物業登記，該物業受限於受益人為 Banco Seng Heng, S.A.R.L. 之 Hipoteca Voluntária，登記日期為1997年6月4日。
- (3) 吾等獲提供澳門法律顧問的法律意見，其中列明下列各項：

租賃協議已獲正式簽納，且根據澳門特區法律為合法有效、具約束力及可根據其各自之條款強制執行，而承租人之租賃權益獲該租賃協議之條款充分保護。

附錄四

物業估值

編號	物業	概述及年期	佔用詳情	於2009年
				6月30日的 現況市值 (港元)
18.	澳門路環41地段鄉村馬路886號	<p>該物業包括約於1992年落成位於鄉村馬路886號的房屋發展項目。</p> <p>該物業的總註冊實用面積約151.00平方米，包括約55.32平方米的有蓋面積以及約95.68平方米的無蓋面積。</p> <p>該物業根據一份租約租予貴集團，自2008年7月7日起年期為4年，首年月租為103,200澳門元(即100,000港元)；第二年月租為108,360澳門元(即105,000港元)；第三年月租為113,520澳門元(即110,000港元)及第四年月租118,680澳門元(115,000港元)(包括物業稅)。</p>	該物業由貴集團佔用作辦公室。	無商業價值

附註：

- (1) 該物業之註冊擁有人為 Fortune Wise Trading Limited。
- (2) 吾等獲提供澳門法律顧問的法律意見，其中列明下列各項：

租賃協議已獲正式簽納，且根據澳門特區法律為合法有效、具約束力及可根據其各自之條款強制執行，而承租人之租賃權益獲該租賃協議之條款充分保護。

附錄四

物業估值

編號	物業	概述及年期	佔用詳情	於2009年
				6月30日的 現況市值 (港元)
19.	澳門寰宇天下6個住宅單位	<p>該物業包括於寰宇天下第一座40樓的一個住宅單位及於41樓的一個住宅單位、於第三座26樓的一個住宅單位及於44樓的一個住宅單位、於第五座24樓的一個住宅單位及於44樓的一個住宅單位，該物業於2007年前後完成。</p> <p>該物業的總註冊面積約為648.56平方米。</p> <p>該物業根據6份租約租予 貴集團，自2007年12月26日起年期為兩年，總月租為66,000港元(包括管理費、物業稅及土地稅)。</p>	該物業由 貴集團佔用作員工宿舍。	無商業價值

附註：

(1) 該物業之註冊擁有人如下：

- (i) 第一座40樓D座 楊兵
- (ii) 第一座41樓D座 Xu Zhimin及Xu Wei
- (iii) 第三座26樓D座 Jia Cuihua、Li Meifang及Li Qing
- (iv) 第三座44樓D座 Yuan Hao
- (v) 第五座24樓B座 Song Guoliang
- (vi) 第五座44樓B座 Sun Baozhong、Xia Weizhong及Xu Hongquan

(2) 根據物業登記，該物業受限於以下各項：

- (i) 第一座40樓D座 無
- (ii) 第一座41樓D座 無
- (iii) 第三座26樓D座 無
- (iv) 第三座44樓D座 受益人為中國銀行股份有限公司的Hipoteca Voluntária，於2008年10月30日登記
- (v) 第五座24樓B座 無
- (vi) 第五座44樓B座 無

(3) 吾等獲提供澳門法律顧問的法律意見，其中列明下列各項：

租賃協議已獲正式簽納，且根據澳門特區法律為合法有效、具約束力及可根據其各自之條款強制執行，而承租人之租賃權益獲該租賃協議之條款充分保護。