

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函件全文、估值概要及估值報告，以供載入本招股章程。



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，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利潤及／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批給文件之副本，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設施。因此，吾等乃按該等物業於估值日期之維修及狀況，以及設施功能理想，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保養成本作出撥備。

實地調查

吾等概無獲指示進行實地調查以確定土地狀況及設備，且概無進行考古、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等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，或相關處所曾經或現在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。

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匯兌為約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匯率。

備註

吾等於進行估值時，已遵照由香港聯合交易所有限公司頒布之證券上市規則第5章及第12項應用指引之相關條文所載之規定，以及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
外港填海區
仙德麗街
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

2009年9月24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／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／澳門物業估值方面積累14年經驗。

代表
萊坊測計師行有限公司

董事
溫偉明
MRICS MHKIS RPS (GP)
謹啟

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	於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4樓、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) ABR/C二樓停車位 384號、396號-414號及445號- 450號	無商業價值		無商業價值

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	於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 439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 AR/C 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.	澳門寰宇天下六個住宅單位	無商業價值		無商業價值
			小計：	無商業價值
			總計：	<u>9,555,000,000港元</u>

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	佔用詳情	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	該物業的地盤面積約為64,518平方米，主要包括三期。該物業之第一期及第二期為分別於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，該物業之第一期及第二期之總建築面積約為184,685平方米。	該物業之第一及第二期現以「永利澳門」之商標進行五星級酒店營運，而第三期則在建中。第三期預計將於2010年上半年完成。	9,555,000,000 港元 (貴集團 應佔100%： 9,555,000,000 港元)

請參閱
附註(10)

根據貴集團提供之資料，該物業之第三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、商店、娛樂場、停車場及配套設施。於完成後，該物業之第三期之建築面積將約為109,375平方米。

根據編號為81/2004之澳門政府憲報所刊發之土地批給文件，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。

附註：

- (1) 該物業根據參考編號23137於澳門物業登記局登記，而該物業之註冊業權人為永利渡假村(澳門)股份有限公司。
- (2) 根據物業登記，該物業受限於兩項意定抵押，均抵押給法國興業銀行香港分行，並分別於2004年10月11日及2006年7月6日註冊。
- (3) 根據貴集團提供之最新資料，於估值日期就在建部份已發生之建築成本為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)。

(4) 根據土地批給文件，該物業涉及的主要條款及條件如下：—

(i) 用途及各自的最大建築面積：

第一期

i. 五星級酒店	: 114,007平方米
ii. 娛樂場	: 8,214平方米
iii. 臨時停車場	: 15,648平方米
iv. 室外範圍	: 21,401平方米

第二期

i. 五星級酒店	: 62,800平方米
ii. 停車場	: 12,200平方米
iii. 室外範圍	: 5,305平方米

(ii) 年租：

第二期興建完成前	: 每年2,203,805澳門元
第二期興建完成後	: 每年3,164,375澳門元

(iii) 利用期限：

第一期	: 2006年12月31日
第二期	: 2009年7月3日

(5) 根據土地批給文件，娛樂場將於博彩批給屆滿或終止後，在不附帶任何賠償或責任下自動交還政府。

(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，吾等已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。待上述修訂獲批准及支付估計約113,441,779澳門元的額外地價後，批准的建築面積將如下：

(i) 五星級酒店	: 245,688平方米
(ii) 娛樂場	: 8,214平方米
(iii) 停車場	: 23,810平方米
(iv) 室外範圍	: 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) 永利渡假村(澳門)股份有限公司所建議附註(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永利渡假村(澳門)股份有限公司，以在最終審批及上述修訂刊憲前取得永利渡假村(澳門)股份有限公司接納。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，倘澳門政府批准有關面積，則永利渡假村(澳門)股份有限公司須支付估計地價113,441,779澳門元。現並無重大法律障礙，禁止永利渡假村(澳門)股份有限公司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及陳設、固定附著物及裝置以及營運。

(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。

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249-263 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樓五個辦公室單 位。 該物業的總註冊實用面積約 533.87平方米。	該物業由貴集團佔 用作辦公室。	無商業價值
		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 三年，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)。		

附註：

- (1) 該物業之註冊業權人為永衍利投資有限公司。
- (2) 根據物業登記，該物業受限於一項意定抵押，抵押給誠興銀行股份有限公司，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：

租賃協議乃遵照澳門特區法例的適用規定，根據澳門特區法例而言屬法定、有效以及具十足效力及全面生效、具約束力及可強制執行，根據該租賃協議擬進行的交易符合永利渡假村(澳門)股份有限公司的組織章程及營業牌照範疇，永利渡假村(澳門)股份有限公司有權進行根據有關租賃協議擬進行的業務，並有權、有能力及授權訂立、履行及執行其於有關租賃協議項下的責任，以及為有效訂立及執行有關租賃協議而採取一切所需公司及其他行動，而訂立、執行及履行有關租賃協議不會及將不會違反或構成衝突或構成違反(i)澳門特區的任何適用法例或規例；(ii)永利渡假村(澳門)股份有限公司的章程文件；或(iii)就其所深知，永利渡假村(澳門)股份有限公司作為訂約方或對其或其任何資產具有約束力的任何協議或文件。

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) 無商業價值
3.	澳門宋玉生 廣場249-263 號百德大廈 (中土) A4-P4	<p data-bbox="320 300 744 405">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 data-bbox="320 459 744 524">該物業的總註冊實用面積約1,667.32平方米。</p> <p data-bbox="320 578 744 763">該物業根據一份租約租予貴集團，自2007年9月1日起年期為四年，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。	

附註：

- (1) 該物業之註冊業權人為關碧坤及妻子洗玉膨。
- (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：

租賃協議乃遵照澳門特區法例的適用規定，根據澳門特區法例而言屬法定、有效以及具十足效力及全面生效、具約束力及可強制執行，根據該租賃協議擬進行的交易符合永利渡假村(澳門)股份有限公司的組織章程及營業牌照範疇，永利渡假村(澳門)股份有限公司有權進行根據有關租賃協議擬進行的業務，並有權、有能力及授權訂立、履行及執行其於有關租賃協議項下的責任，以及為有效訂立及執行有關租賃協議而採取一切所需公司及其他行動，而訂立、執行及履行有關租賃協議不會及將不會違反或構成衝突或構成違反(i)澳門特區的任何適用法例或規例；(ii)永利渡假村(澳門)股份有限公司的章程文件；或(iii)就其所深知，永利渡假村(澳門)股份有限公司作為訂約方或對其或其任何資產具有約束力的任何協議或文件。

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樓一個辦公室單 位。 該物業的總註冊實用面積約 122.78平方米。	該物業由貴集團佔 用作辦公室。	無商業價值
		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)。		

附註：

- (1) 該物業之註冊業權人為高健文及妻子陸列華。
- (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：

租賃協議乃遵照澳門特區法例的適用規定，根據澳門特區法例而言屬法定、有效以及具十足效力及全面生效、具約束力及可強制執行，根據該租賃協議擬進行的交易符合永利渡假村(澳門)股份有限公司的組織章程及營業牌照範疇，永利渡假村(澳門)股份有限公司有權進行根據有關租賃協議擬進行的業務，並有權、有能力及授權訂立、履行及執行其於有關租賃協議項下的責任，以及為有效訂立及執行有關租賃協議而採取一切所需公司及其他行動，而訂立、執行及履行有關租賃協議不會及將不會違反或構成衝突或構成違反(i)澳門特區的任何適用法例或規例；(ii)永利渡假村(澳門)股份有限公司的章程文件；或(iii)就其所深知，永利渡假村(澳門)股份有限公司作為訂約方或對其或其任何資產具有約束力的任何協議或文件。

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	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。 該物業的總註冊實用面積約 1,514.88平方米。	該物業由貴集團佔 用作辦公室。	無商業價值
		該物業根據一份租約租予貴 集團，自2008年10月1日起年 期為三年，租約首年月租為 288,500.50 澳門元(即 280,098 港元)；租約第二年月租為 316,096.00 澳門元(即 306,889 港元)；租約第三年月租為 346,200.60 澳門元(即 336,117 港 元)(包括管理費)。		

附註：

- (1) 該物業之註冊業權人為天利(集團)有限公司。
- (2) 根據物業登記，該物業受限於一項意定抵押，抵押給大西洋銀行股份有限公司，登記日期於2006年1月16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：

租賃協議乃遵照澳門特區法例的適用規定，根據澳門特區法例而言屬法定、有效以及具十足效力及全面生效、具約束力及可強制執行，根據該租賃協議擬進行的交易符合永利渡假村(澳門)股份有限公司的組織章程及營業牌照範疇，永利渡假村(澳門)股份有限公司有權進行根據有關租賃協議擬進行的業務，並有權、有能力及授權訂立、履行及執行其於有關租賃協議項下的責任，以及為有效訂立及執行有關租賃協議而採取一切所需公司及其他行動，而訂立、執行及履行有關租賃協議不會及將不會違反或構成衝突或構成違反(i) 澳門特區的任何適用法例或規例；(ii) 永利渡假村(澳門)股份有限公司的章程文件；或(iii) 就其所深知，永利渡假村(澳門)股份有限公司作為訂約方或對其或其任何資產具有約束力的任何協議或文件。

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4樓、5樓及6樓(複式)	該物業包括一幢六層高位於噶地利亞街8-A號的住宅樓宇，建於地面一層連同閣樓用於商業用途的建築物。該物業約於2008年落成。 該物業的總註冊面積約537.90平方米。	該物業由貴集團佔用作員工宿舍。	無商業價值
		該物業根據一份租約租予貴集團，自2007年2月5日起年期為五年，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)。		

附註：

- (1) 該物業之註冊業權人為李廣志。
- (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：

租賃協議乃遵照澳門特區法例的適用規定，根據澳門特區法例而言屬法定、有效以及具十足效力及全面生效、具約束力及可強制執行，根據該租賃協議擬進行的交易符合永利渡假村(澳門)股份有限公司的組織章程及營業牌照範疇，永利渡假村(澳門)股份有限公司有權進行根據有關租賃協議擬進行的業務，並有權、有能力及授權訂立、履行及執行其於有關租賃協議項下的責任，以及為有效訂立及執行有關租賃協議而採取一切所需公司及其他行動，而訂立、執行及履行有關租賃協議不會及將不會違反或構成衝突或構成違反(i)澳門特區的任何適用法例或規例；(ii)永利渡假村(澳門)股份有限公司的章程文件；或(iii)就其所深知，永利渡假村(澳門)股份有限公司作為訂約方或對其或其任何資產具有約束力的任何協議或文件。

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) 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	<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日起年期為五年，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。	

附註：

- (1) 該物業之註冊業權人為 Goldpraise Limited，惟7樓D室的註冊承批人則為 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：

概無確立個別簽署人為及代表出租人訂立租約之權利。

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	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。 該物業根據一份租約租予貴集團，自2008年9月1日起年期為兩年，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)。	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，該物業之出租人為澳門大亨地產置業有限公司。
- (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。

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)
9.	澳門宋玉生 廣場249-236 號百德大廈 (中土) ABR/C 二樓停車位 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日起年期為一 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，該物業之出租人為百匯地產投資有限公司。
- (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：

租賃協議乃遵照澳門特區法例的適用規定，根據澳門特區法例而言屬法定、有效以及具十足效力及全面生效、具約束力及可強制執行，根據該租賃協議擬進行的交易符合永利渡假村(澳門)股份有限公司的組織章程及營業牌照範疇，永利渡假村(澳門)股份有限公司有權進行根據有關租賃協議擬進行的業務，並有權、有能力及授權訂立、履行及執行其於有關租賃協議項下的責任，以及為有效訂立及執行有關租賃協議而採取一切所需公司及其他行動，而訂立、執行及履行有關租賃協議不會及將不會違反或構成衝突或構成違反(i) 澳門特區的任何適用法例或規例；(ii) 永利渡假村(澳門)股份有限公司的章程文件；或(iii) 就其所深知，永利渡假村(澳門)股份有限公司作為訂約方或對其或其任何資產具有約束力的任何協議或文件。

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1995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 兩年，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，該物業之出租人為 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：

租賃協議乃遵照澳門特區法例的適用規定，根據澳門特區法例而言屬法定、有效以及具十足效力及全面生效、具約束力及可強制執行，根據該租賃協議擬進行的交易符合永利渡假村(澳門)股份有限公司的組織章程及營業牌照範疇，永利渡假村(澳門)股份有限公司有權進行根據有關租賃協議擬進行的業務，並有權、有能力及授權訂立、履行及執行其於有關租賃協議項下的責任，以及為有效訂立及執行有關租賃協議而採取一切所需公司及其他行動，而訂立、執行及履行有關租賃協議不會及將不會違反或構成衝突或構成違反(i)澳門特區的任何適用法例或規例；(ii)永利渡假村(澳門)股份有限公司的章程文件；或(iii)就其所深知，永利渡假村(澳門)股份有限公司作為訂約方或對其或其任何資產具有約束力的任何協議或文件。

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)
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 樓停車位25 號及27號-30 號	該物業包括約於1995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 兩年，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，該物業之出租人為 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：

租賃協議乃遵照澳門特區法例的適用規定，根據澳門特區法例而言屬法定、有效以及具十足效力及全面生效、具約束力及可強制執行，根據該租賃協議擬進行的交易符合永利渡假村(澳門)股份有限公司的組織章程及營業牌照範疇，永利渡假村(澳門)股份有限公司有權進行根據有關租賃協議擬進行的業務，並有權、有能力及授權訂立、履行及執行其於有關租賃協議項下的責任，以及為有效訂立及執行有關租賃協議而採取一切所需公司及其他行動，而訂立、執行及履行有關租賃協議不會及將不會違反或構成衝突或構成違反(i)澳門特區的任何適用法例或規例；(ii)永利渡假村(澳門)股份有限公司的章程文件；或(iii)就其所深知，永利渡假村(澳門)股份有限公司作為訂約方或對其或其任何資產具有約束力的任何協議或文件。

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樓停車位 20號-22號、 24號及31號	該物業包括約於1995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 兩年，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，該物業之出租人為 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個停車位的產權但出租了47個停車位，一個停車位的產權狀況並未確立。

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439 號- 444號	該物業包括約於1995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日起年期為兩年，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，該物業之出租人為 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：

租賃協議乃遵照澳門特區法例的適用規定，根據澳門特區法例而言屬法定、有效以及具十足效力及全面生效、具約束力及可強制執行，根據該租賃協議擬進行的交易符合永利渡假村(澳門)股份有限公司的組織章程及營業牌照範疇，永利渡假村(澳門)股份有限公司有權進行根據有關租賃協議擬進行的業務，並有權、有能力及授權訂立、履行及執行其於有關租賃協議項下的責任，以及為有效訂立及執行有關租賃協議而採取一切所需公司及其他行動，而訂立、執行及履行有關租賃協議不會及將不會違反或構成衝突或構成違反(i) 澳門特區的任何適用法例或規例；(ii) 永利渡假村(澳門)股份有限公司的章程文件；或(iii) 就其所深知，永利渡假村(澳門)股份有限公司作為訂約方或對其或其任何資產具有約束力的任何協議或文件。

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1995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日起年期為兩年，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，該物業之出租人為 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：

租賃協議乃遵照澳門特區法例的適用規定，根據澳門特區法例而言屬法定、有效以及具十足效力及全面生效、具約束力及可強制執行，根據該租賃協議擬進行的交易符合永利渡假村(澳門)股份有限公司的組織章程及營業牌照範疇，永利渡假村(澳門)股份有限公司有權進行根據有關租賃協議擬進行的業務，並有權、有能力及授權訂立、履行及執行其於有關租賃協議項下的責任，以及為有效訂立及執行有關租賃協議而採取一切所需公司及其他行動，而訂立、執行及履行有關租賃協議不會及將不會違反或構成衝突或構成違反(i)澳門特區的任何適用法例或規例；(ii)永利渡假村(澳門)股份有限公司的章程文件；或(iii)就其所深知，永利渡假村(澳門)股份有限公司作為訂約方或對其或其任何資產具有約束力的任何協議或文件。

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1995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日起年期為兩年，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，該物業之出租人為 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：

租賃協議乃遵照澳門特區法例的適用規定，根據澳門特區法例而言屬法定、有效以及具十足效力及全面生效、具約束力及可強制執行，根據該租賃協議擬進行的交易符合永利渡假村(澳門)股份有限公司的組織章程及營業牌照範疇，永利渡假村(澳門)股份有限公司有權進行根據有關租賃協議擬進行的業務，並有權、有能力及授權訂立、履行及執行其於有關租賃協議項下的責任，以及為有效訂立及執行有關租賃協議而採取一切所需公司及其他行動，而訂立、執行及履行有關租賃協議不會及將不會違反或構成衝突或構成違反(i)澳門特區的任何適用法例或規例；(ii)永利渡假村(澳門)股份有限公司的章程文件；或(iii)就其所深知，永利渡假村(澳門)股份有限公司作為訂約方或對其或其任何資產具有約束力的任何協議或文件。

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，該物業已租予貴 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，科陽泊車管理有限公司(「甲方」)與永利渡假村(澳門)股份有限公司(「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：

該70個停車位由業主以外的實體擁有。並無證據證明業主有權出租該等停車位。澳門法律顧問尚未提供有關餘下15個停車位的意見。

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AR/C一個停車位	該物業包括約於1992年落成的海洋花園焜苑、明苑8樓一個住宅單位以及一個停車位。 該物業的總註冊實用面積約173.11平方米。	該物業由貴集團佔用作員工宿舍。	無商業價值
		如貴集團告知，該物業已租予貴集團，自2003年9月1日起生效，目前月租為32,000澳門元(包括管理費及雜項開支)。		

附註：

- (1) 該物業之註冊業權人為 Au Ion Weng 及妻子 Chan Sao Ieng。
- (2) 根據物業登記，該物業受限於一項意定抵押，抵押給誠興銀行有限公司，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：

租賃協議乃遵照澳門特區法例的適用規定，根據澳門特區法例而言屬法定、有效以及具十足效力及全面生效、具約束力及可強制執行，根據該租賃協議擬進行的交易符合永利渡假村(澳門)股份有限公司的組織章程及營業牌照範疇，永利渡假村(澳門)股份有限公司有權進行根據有關租賃協議擬進行的業務，並有權、有能力及授權訂立、履行及執行其於有關租賃協議項下的責任，以及為有效訂立及執行有關租賃協議而採取一切所需公司及其他行動，而訂立、執行及履行有關租賃協議不會及將不會違反或構成衝突或構成違反(i)澳門特區的任何適用法例或規例；(ii)永利渡假村(澳門)股份有限公司的章程文件；或(iii)就其所深知，永利渡假村(澳門)股份有限公司作為訂約方或對其或其任何資產具有約束力的任何協議或文件。

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)
18.	澳門路環41 地段鄉村馬 路886號	<p data-bbox="320 300 744 365">該物業包括約於1992年落成位於鄉村馬路886號的房屋。</p> <p data-bbox="320 419 744 564">該物業的總註冊面積約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 data-bbox="320 618 744 962">該物業根據一份租約租予貴集團，自2008年7月7日起年期為四年，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員工宿舍。	無商業價值

附註：

- (1) 該物業之註冊業權人為 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：

租賃協議乃遵照澳門特區法例的適用規定，根據澳門特區法例而言屬法定、有效以及具十足效力及全面生效、具約束力及可強制執行，根據該租賃協議擬進行的交易符合永利渡假村(澳門)股份有限公司的組織章程及營業牌照範疇，永利渡假村(澳門)股份有限公司有權進行根據有關租賃協議擬進行的業務，並有權、有能力及授權訂立、履行及執行其於有關租賃協議項下的責任，以及為有效訂立及執行有關租賃協議而採取一切所需公司及其他行動，而訂立、執行及履行有關租賃協議不會及將不會違反或構成衝突或構成違反(i)澳門特區的任何適用法例或規例；(ii)永利渡假村(澳門)股份有限公司的章程文件；或(iii)就其所深知，永利渡假村(澳門)股份有限公司作為訂約方或對其或其任何資產具有約束力的任何協議或文件。

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.	澳門寰宇天下六個住宅單位	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。	該物業由貴集團佔用作員工宿舍。	無商業價值
		該物業的總註冊面積約為648.56平方米。		
		該物業根據六份租約租予貴集團，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)。		

附註：

(1) 該物業之註冊業權人如下：

- (i) 第一座40樓D座 楊兵
- (ii) 第一座41樓D座 徐志敏及徐蔚
- (iii) 第三座26樓D座 賈翠華、李美芳及李青
- (iv) 第三座44樓D座 袁浩
- (v) 第五座24樓B座 宋國亮
- (vi) 第五座44樓B座 孫保中、夏衛中及徐紅泉

(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 受限於一項意定抵押，抵押給中國銀行股份有限公司，登記日期於2008年10月30日
- (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：

租賃協議乃遵照澳門特區法例的適用規定，根據澳門特區法例而言屬法定、有效以及具十足效力及全面生效、具約束力及可強制執行，根據該租賃協議擬進行的交易符合永利渡假村(澳門)股份有限公司的組織章程及營業牌照範疇，永利渡假村(澳門)股份有限公司有權進行根據有關租賃協議擬進行的業務，並有權、有能力及授權訂立、履行及執行其於有關租賃協議項下的責任，以及為有效訂立及執行有關租賃協議而採取一切所需公司及其他行動，而訂立、執行及履行有關租賃協議不會及將不會違反或構成衝突或構成違反(i)澳門特區的任何適用法例或規例；(ii)永利渡假村(澳門)股份有限公司的章程文件；或(iii)就其所深知，永利渡假村(澳門)股份有限公司作為訂約方或對其或其任何資產具有約束力的任何協議或文件。