

以下為獨立估值師仲量聯行西門有限公司就本集團物業權益於二零一一年九月三十日的估值而編製的函件、估值概要及估值證書全文，以供載入本文件。



仲量聯行西門有限公司  
香港皇后大道東1號  
太古廣場三期6樓  
電話 +852 2169 6000 傳真 +852 2169 6001  
牌照號碼: C-030171

敬啟者：

**關於：澳門路氹填海區G300、G310及G400地段(路氹)(「該物業」)**

我們遵照閣下指示，對新濠博亞娛樂有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱為「貴集團」)所持澳門的物業進行估值，我們確認已進行視察、作出有關查詢及查冊，並獲取我們認為必要的其他資料，以便向閣下提供我們對相關物業權益於二零一一年九月三十日(「估值日期」)的資本值的意見。

我們對物業權益的估值乃指市值。按我們所界定，市值指「由自願買方及自願賣方在進行適當市場推廣後基於公平交易原則，於估值日在知情、審慎及不受脅迫的情況下達成物業交易的估計金額」。

我們已根據澳門特區土地工務運輸局(「工務局」)於二零零六年十一月二十二日發出之初步正式函件所述條件對物業進行估值。

我們採用直接比較法，經參考有關市場可資比較之出售交易，並計及完成建議發展項目已耗用的建築成本對持作未來開發的物業權益進行估值。

我們的估值乃假設賣方於市場出售該物業權益，並無受惠於可影響該物業權益價值的遞延條款合同、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排。

我們的報告並無考慮所估物業權益的任何抵押、按揭或欠款，亦無考慮出售時可能

產生的任何開支或稅項。除另有說明外，我們假設物業並不附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

對物業進行估值時，我們假設物業業主擁有自由而不受干預的權利，可於整段獲授的各未屆滿期限內使用及轉讓物業。各期限屆滿後，可支付定額地價(相當於現行地租的10倍)申請將政府租約續期10年，惟承授人須已(a)遵守政府租約及(b)結清年度地租。批地的年期可延續至二零四九年十二月十九日止。

對物業權益進行估值時，我們已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第5章、英國皇家特許測量師學會頒佈的英國皇家特許測量師學會估值準則、香港測量師學會頒佈的香港測量師學會物業估值準則及國際估值標準委員會頒佈的國際估值準則所載的全部規定。

我們頗為依賴 貴集團所提供資料，並接納所獲提供有關租期、規劃批文、法定通告、地役權、佔用詳情、租賃及其他所有相關事宜的意見。

我們並無理由懷疑 貴集團向我們所提供資料是否真實及準確，亦已獲 貴集團確認所提供資料並無遺漏任何重要內容。我們認為已獲提供足夠資料以達致知情見解，且無理由懷疑有瞞報任何重要資料。

我們未獲提供有關物業權益的業權文件副本，並已向澳門物業登記局(「物業登記局」)查冊。然而，我們並無查閱文件正本，以核實所有權或確認有否任何修訂。

我們獲出示有關物業權益的各項業權文件副本(包括第100/2001號批示及工務局於二零零六年十一月二十二日發出的初步正式函件)及作出相關查詢。我們已盡可能查閱文件正本，核實澳門物業權益的現有業權及有否附帶任何重大產權負擔。

我們並無進行詳細測量以核實有關物業面積是否正確，惟我們假設所獲業權文件及正式地盤圖則所示面積正確無誤。所有文件及合約僅用作參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。我們並無作實地測量。

我們曾視察該物業的外部，並在可能情況下視察其內部。然而，我們並無進行調查以確定土地狀況及設施是否適合開發。我們進行估值時假設該等方面均符合要求。此外，我們並無進行結構測量，但在視察過程中並無發現任何嚴重損壞。然而，我們無法呈報物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞，亦無測試任何設施。

除另有說明外，本報告所列全部金額均以港元(「港元」)為單位。估值時所採納之匯率為估值日期適用之匯率約1港元兌1.03澳門幣。

隨函附奉估值證書。

此致

香港  
中環  
雲咸街60號  
中央廣場36樓  
新濠博亞娛樂有限公司  
董事會 台照

代表  
仲量聯行西門有限公司

首席評估師  
彭樂賢  
B.Sc. FRICS FHKIS

董事  
陳志康  
MRICS MHKIS RPS (GP)

謹啓

二零一一年十一月三十日

---

附註： 彭樂賢為特許測量師，擁有28年中國物業估值經驗，以及31年香港、澳門及亞太區物業估值經驗。

陳志康為特許測量師，擁有19年香港物業估值經驗，以及18年中國、澳門物業估值經驗，並於亞太區擁有相關經驗。

## 估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一一年 九月三十日 現況下之資本值 港元																								
澳門路氹填海區G300、G310及G400地段(路氹)	<p>該物業包括澳門路氹一幅填海地盤，可發展地盤面積約為130,789平方米(1,407,813平方呎)。</p> <p>根據工務局於二零零六年十一月二十二日發出之初步正式函件，該物業計劃發展為綜合項目，包括一間五星級酒店、三間三星級公寓式酒店、一個電影製作中心及旅遊娛樂輔助設施。建築面積分析如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>五星級酒店</td> <td>80,000</td> </tr> <tr> <td>三星級公寓式酒店</td> <td>180,000</td> </tr> <tr> <td>電影製作業</td> <td>80,000</td> </tr> <tr> <td><b>小計</b></td> <td><b>340,000</b></td> </tr> </tbody> </table> <p>停車場</p> <table border="1"> <tbody> <tr> <td>(五星級酒店)</td> <td>6,821</td> </tr> <tr> <td>(三星級公寓式酒店)</td> <td>12,814</td> </tr> <tr> <td>(電影製作業)</td> <td>29,756</td> </tr> <tr> <td>室外範圍</td> <td></td> </tr> <tr> <td>(五星級酒店)</td> <td>12,085</td> </tr> <tr> <td>(三星級公寓式酒店)</td> <td>16,094</td> </tr> <tr> <td>(電影製作業)</td> <td>26,773</td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	五星級酒店	80,000	三星級公寓式酒店	180,000	電影製作業	80,000	<b>小計</b>	<b>340,000</b>	(五星級酒店)	6,821	(三星級公寓式酒店)	12,814	(電影製作業)	29,756	室外範圍		(五星級酒店)	12,085	(三星級公寓式酒店)	16,094	(電影製作業)	26,773	該物業現時空置。	<p>3,909,000,000</p> <p>貴集團應佔 60%權益： 2,345,400,000</p>
用途	建築面積 (平方米)																										
五星級酒店	80,000																										
三星級公寓式酒店	180,000																										
電影製作業	80,000																										
<b>小計</b>	<b>340,000</b>																										
(五星級酒店)	6,821																										
(三星級公寓式酒店)	12,814																										
(電影製作業)	29,756																										
室外範圍																											
(五星級酒店)	12,085																										
(三星級公寓式酒店)	16,094																										
(電影製作業)	26,773																										
	<p>該物業按政府租賃批地持有，自二零零一年十月十七日起計為期二十五年，可再續期至二零四九年十二月十九日止。</p>																										

## 附註：

- 該物業之登記業主為 貴公司間接擁有60%權益之附屬公司MSC Desenvolimentos, Limitada(「MSC」，前稱東亞衛視有限公司)，詳見申請日期及編號為19/10/2001-33號及登錄編號第26642F號的文件。
- 截至二零一一年七月十三日我們近期進行土地查冊時，我們注意到該物業並無登記任何重大產權負擔。
- 該物業原地盤面積約為140,789平方米(1,515,453平方呎)，但參考工務局於二零零六年十一月二十二日發出的初步正式函件所載土地出讓草案，其中約10,000平方米土地將被退還，故可開發地盤面積約為130,789平方米(1,407,813平方呎)。
- 根據二零零一年十月十七日公報第42期第二組所刊登的於二零零一年九月九日發出的第100/2001號運輸工務司司長批示，該物業可發展為一個電影製作中心及旅遊娛樂輔助設施，總建築面積約為144,650平方米(1,557,013平方呎，包括停車場及室外範圍)。
- 根據工務局於二零零六年十一月二十二日發出之初步正式函件、提議關於該物業租約修訂之指示條款的土地出讓草案副本，上述租約修訂允許進行總建築面積約為340,000平方米(3,659,760平方呎，不包括停車場與

室外範圍)的土地建議發展項目，惟須向政府支付地價。獲悉，該要約獲接納，而首筆必要地價188,000,000澳門幣亦已支付，惟由於下文附註(6)所討論之修訂土地出讓合同的進一步申請，租約修訂仍未正式刊憲。二零零六年十一月二十二日函件所述之該物業經修訂發展及土地用途以及原土地出讓合同所述其他相關條款如下：

地盤面積(第1條)	:	130,789平方米	
用途(第3條)	:	一個綜合項目，包括一間五星級酒店、三間三星級公寓式酒店、一個電影製作中心以及旅遊娛樂輔助設施	
建築面積(第3條)	:	五星級酒店	80,000平方米
		三星級公寓式酒店	180,000平方米
		電影製作業	80,000平方米
		<b>小計</b>	<b>340,000平方米</b>
		停車場(五星級酒店)	6,821平方米
		停車場(三星級公寓式酒店)	12,814平方米
		停車場(電影製作業)	29,756平方米
		室外範圍(五星級酒店)	12,085平方米
		室外範圍(三星級公寓式酒店)	16,094平方米
		室外範圍(電影製作業)	26,773平方米
額外地價(第4條)	:	租約修訂之額外地價總額：	565,590,563澳門幣
		在接納租約修訂草案條件及澳門特區行政長官確認時首個付款期應付款項：	188,800,000澳門幣
		餘額：	376,790,563澳門幣
		(等額分為五期，每六個月支付81,102,986澳門幣加5%利息，首筆付款將須於澳門特區公報刊發本正式租約修訂之日起6個月內支付。)	
每年地租(第4條)	:	於建築期內：2,615,780.00澳門幣	
		地盤面積	每平方米20.00澳門幣
		於竣工時：4,225,044.00澳門幣	
		五星級酒店	每平方米15.00澳門幣
		三星級公寓式酒店	每平方米10.00澳門幣
		電影製作業	每平方米6.00澳門幣
		停車場(五星級酒店)	每平方米10.00澳門幣
		停車場(三星級公寓式酒店)	每平方米7.50澳門幣
		停車場(電影製作業)	每平方米6.00澳門幣
		室外範圍(五星級酒店)	每平方米10.00澳門幣
		室外範圍(三星級公寓式酒店)	每平方米7.50澳門幣
		室外範圍(電影製作業)	每平方米6.00澳門幣
土地利用期限(第5條)	:	由二零零七年四月十七日起計4年	
特別負擔(第6條)	:	填海以及基建及道路修建	
罰款(第8條)	:	1期或2期如延遲竣工60日以內，每日最高可罰5,000澳門幣，倘延期60日至120日，則罰款將翻倍	
失效(第13條)	:	未按規定竣工等，土地出讓合同將失效	
解除(第14條)	:	違反土地利用期限等，土地出讓合同將終止	

6. 根據工務局於二零零八年九月二十六日發出的初步要約函件，行政長官批准修訂物業出讓合同。新的合同草案載有規定用途變更及開發項目修訂以及額外地價及土地利用期限的條件。許可的土地開發增至總建築面積約560,000平方米(6,027,840平方呎，不包括停車場及室外範圍)，而土地利用期限由二零零七年四月十七日延長六年至二零一三年四月十七日。吾等獲悉，東亞衛視(East Asia)已遞交接納二零零八年十月八日訂立的新合同之條件的聲明，惟經參考工務局於二零零九年一月十三日(參考編號：18/DATSEA/2009)、二零零九年五月八日(參考編號：28/SOTDIR/2009)及二零一一年八月二十九日(參考編號：588/6396.02/DSODEP/2011)刊發的函件，修訂合同的程序尚未完成。鑑於建議進一步修訂租約仍在協商，我們認為參考附註(5)所述租約修訂條件為該物業估值的適當及審慎基準。
7. 根據工務局於二零一零年四月十四日發出的函件(參考編號：304/6396.02/DSODEP/2010)，由於MSC違反第100/2001號批示所述土地出讓合同第3、5及6條，MSC或會遭受罰款(第8條)、上述土地出讓合同失效(第13條)或相關合同解除(第14條)。然而，根據貴公司澳門法律顧問 Manuela António - Lawyers and Notaries 提供的法律意見，倘澳門特區政府批准修訂有關土地出讓合同、修改有關條款及條件(包括延長開發期)，則澳門特區根據相關依據終止上述土地出讓合同的權利將終止。二零一一年八月八日，MSC提交澳門特區政府要求的若干文件與資料，請求按工務局於二零零八年九月二十六日發出的初步正式函件完成上述土地出讓合同的修訂程序，並進一步請求延長開發期限。此外，澳門政府於二零一一年八月二十九日發出函件，透過二零一一年七月十三日的澳門特區行政長官批示，決定根據開發項目(為澳門政府於二零零八年九月二十六日以初步正式函件方式發出的合同草案的編製基準)繼續推行修訂上述土地出讓合同的程序。
8. 根據貴公司提供之資料，截至二零一零年十二月三十一日，已就該物業之地基工程及相關費用產生總建築成本約612,000,000港元。
9. 在進行估值時，我們假設該物業之建議發展項目符合現行政府租約及其任何修訂以及所有其他法定規定，而所有地價(如有)已按時支付予政府。