
此 乃 要 件 請 即 處 理

閣下如對本通函任何內容有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀或其他註冊證券商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下之**激成投資(香港)有限公司**股份全部**售出或轉讓**，應立即將本通函送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示不會就本通函全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



KECK SENG INVESTMENTS (HONG KONG) LIMITED

激 成 投 資 (香 港) 有 限 公 司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：00184)

主要交易

出售物業

董事會函件載於本通函第2至第6頁。

二零一二年十月二十六日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	
緒言	2
買賣協議	3
有關本集團及KSJ ONE之資料	4
進行出售事項之理由及好處	5
出售事項可能造成之財務影響	5
所得款項用途	5
上市規則之涵義	5
其他資料	6
附錄一 – 本集團之財務資料	7
附錄二 – 估值報告	9
附錄三 – 一般資料	43

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	激成投資(香港)有限公司，根據公司條例(第32章)於香港註冊成立之公司，其股份在聯交所上市
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予涵義
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「出售事項」	指	KSJ One根據買賣協議出售該等物業之權益
「KSJ One」	指	Godo Kaisha KSJ One，一間於日本註冊成立之合同会社(godo-kaisha)，本公司於KSJ One持有96.79%間接經濟權益
「最後可行日期」	指	二零一二年十月二十二日，即本通函付印前確定其所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「該等物業」	指	位於日本東京之兩幢多單元住宅建築，分別為Iris Ginza East及Iris Nihonbashi Suitengu，有關詳情載於本通函「標的資產」一段
「買方」	指	Godo Kaisha ABF1，一間於日本註冊成立之合同会社(godo-kaisha)
「買賣協議」	指	KSJ One與買方於二零一二年九月二十六日訂立之買賣協議，內容有關買賣該等物業之權益
「股東」	指	本公司之股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「%」	指	百分比
「日圓」	指	日圓，日本之法定貨幣
「加元」	指	加元，加拿大之法定貨幣
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣
「美元」	指	美元，美國之法定貨幣

於本通函中，日圓已按匯率100日圓兌9.97港元換算為港元，僅供參考之用。



KECK SENG INVESTMENTS (HONG KONG) LIMITED

激成投資（香港）有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：00184)

執行董事：

何建源先生 (執行主席)

何建福先生 (副執行主席)

謝思訓先生

陳磊明先生

余月珠女士

何崇濤先生

何崇暉先生

何崇敬先生 (何崇暉先生之替任董事)

註冊辦事處：

香港

干諾道中168－200號

信德中心

西座2902室

非執行董事：

何建昌先生

陳有慶博士 (獨立)

郭志舜先生 (獨立)

王培芬女士 (獨立)

敬啟者：

主要交易

出售於日本之物業

緒言

根據日期為二零一二年九月二十六日之公佈，董事會宣佈KSJ One與買方訂立買賣協議，出售位於日本東京之兩幢持有永久業權之多單元住宅建築之權益，作價為4,900,000,000日圓（相等於約488,530,000港元）。本公司於KSJ One持有96.79%間接經濟權益。就國際財務報告準則之匯報而言，KSJ One被分類為本公司之附屬公司。

本通函旨在向閣下提供有關出售事項之進一步詳情，包括本集團及該等物業之若干財務及一般資料，連同該等物業之估值報告。

買賣協議

日期

二零一二年九月二十六日

訂約方

(1) KSJ One；及

(2) 買方。

買方主要從事收購及投資房地產及房地產信託受益人權益之業務。

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，買方與其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

標的資產

根據買賣協議，KSJ One同意出售及買方同意向KSJ One購買其於該等物業之權益。該等物業包括兩幢住宅建築，分別為Iris Ginza East及Iris Nihonbashi Suitengu。

Iris Ginza East為一幢12層持有永久業權之多單元住宅建築，建於二零零五年，位於東京五個中心劃區之一——中央區(Chuo-ku)，在四至八分鐘範圍內有三條火車幹線可乘搭。距離日本享負盛名之購物區中央銀座1千米，並距離東京車站1.7千米。

Iris Nihonbashi Suitengu為一幢12層持有永久業權之多單元住宅建築，建於二零零五年，位於東京五個中心劃區之一——中央區(Chuo-ku)，前往東京Metro地鐵半藏門線之水天宮前站只需兩分鐘，而從水天宮前站乘地鐵往東京甲級商業區丸之內車程為四分鐘，而前往日本享負盛名之購物區銀座車程為八分鐘。

根據本公司委聘之獨立估值師AS Management Inc.作出之估值，該等物業於二零一二年六月三十日之估值為4,780,000,000日圓（相等於約476,566,000港元）。就本通函而言，本公司已委聘AS Management Inc.就該等物業於二零一二年七月三十一日再次進行估值，並錄得相同估值數額。兩項估值均根據直接資本化及貼現現金流量法作出。該等物業於本公司財務報表中列作投資物業，並根據本公司之會計政策按公平值列賬。因此，該等物業於二零一二年六月三十日之賬面值為4,780,000,000日圓（相當於約476,566,000港元）。

董事會函件

根據KSJ One之經審核財務報表，該等物業於截至二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度之應佔收益分別為220,080,355日圓（相當於約21,942,011港元）及321,074,007日圓（相當於約32,011,078港元）。該等物業於截至二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度之應佔除稅後純利分別約為108,793,722日圓（相等於約10,846,734港元）及132,447,334日圓（相等於約13,204,999港元）。截至二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度之已付稅項分別為2,593,542日圓（相等於約258,576港元）及21,149,594日圓（相等於約2,108,615港元），當中已包括物業稅及其他稅項。

代價

出售事項之代價為4,900,000,000日圓（相等於約488,530,000港元），已於二零一二年九月二十七日或買賣協議之訂約方可能同意之任何其他日期以銀行轉賬之方式支付予KSJ One。

出售事項之代價乃由KSJ One與買方經參考該等物業鄰近其他類似物業之市價後按公平原則磋商而釐定。

完成

出售事項已於二零一二年九月二十七日完成。

若訂約一方未能完成交易，該方須支付相等於該物業買入價20%之罰金。倘所承受之實際損失超過買入價之20%，非違約方可向違約方額外索取超出之款額。然而，倘發生天災（例如火災、地震等）對該物業造成整體破壞，或對該物業造成之局部損壞並未按買方認為合理可接受之方式進行修復或重建，買方將有權選擇不完成收購事項並毋須交付上述罰金。

除買賣協議所披露者外，KSJ One已就該等物業之隱藏缺陷（包括業權擁有權缺陷或建築缺陷，如有）提供保證，由出售事項完成日期起，為期兩年。

有關本集團及KSJ ONE之資料

本集團之主要業務為經營酒店及會所、物業投資與發展及提供管理服務。本公司之主要業務為投資控股。

KSJ One之主要業務為物業投資。

進行出售事項之理由及好處

出售事項將有助本集團精簡其現有投資物業組合以達致更平衡及多元化。本集團預期將維持建立優質投資物業組合之目標，並將繼續於日本及其他地區尋求投資項目。

董事（包括獨立非執行董事）認為，KSJ One所訂立之買賣協議之條款是公平和合理。經考慮出售事項將帶來預期現金收益後，董事（包括獨立非執行董事）認為，出售事項乃符合本公司及股東之整體利益。

出售事項可能造成之財務影響

估計本集團出售後之現金收益約為99,000,000日圓（相等於約9,870,300港元），即出售事項之所得款項淨額與該等物業於二零一二年六月三十日之估值之差額。

所得款項用途

本集團擬將部份所得款項用作削減其日圓銀行借貸。餘額將維持作一般營運資金用途。

上市規則之涵義

由於一項或多項適用於出售事項之百分比率（定義見上市規則）超過25%但少於75%，根據上市規則第14章，出售事項構成本公司之主要交易，因此須遵守上市規則有關通知、公佈及股東批准之規定。

董事確認，經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，買方及買方之最終控制人均為獨立於本公司及本公司任何關連人士之第三方，及倘本公司就批准出售事項召開股東大會，並無股東須放棄投票。於本通函日期，大地置業有限公司及Kansas Holdings Limited，兩大股東，分別持有本公司96,646,960股股份及100,909,360股股份，佔本公司已發行股本約28.41%及29.66%權益已於二零一二年九月二十六日各自書面批准出售事項。大地置業有限公司及Kansas Holdings Limited均為Ocean Inc.之全資附屬公司，而Ocean Inc.分別由本公司執行主席何建源先生及其胞弟本公司副執行主席何建福先生持有50%權益。鑑於彼等在大地置業有限公司及Kansas Holdings Limited之共同擁有權，根據上市規則第14.44條，彼等構成緊密聯繫股東。由於大地置業有限公司及Kansas Holdings Limited合共持有超過50%本公司已發行股份之權益，且並無股東須放棄投票，因此毋須舉行股東大會以尋求股東批准出售事項。

董事會函件

其他資料

務請閣下垂注本通函附錄所載有關本集團之財務資料、估值報告及其他資料。

此致

列位股東 台照

承董事會命
激成投資(香港)有限公司
執行主席
何建源

二零一二年十月二十六日

1. 債務

於二零一二年八月三十一日(即就編製債務聲明而言之最後可行日期)營業時間結束時，本集團有以下債務：

借款

	附註	千港元
有抵押		
銀行貸款		841,688
無抵押		
銀行貸款		29,338
聯營公司貸款	(i)	464
非控股股東貸款	(ii)	78,263
一間關聯公司貸款及墊款	(iii)	64,603
		<u>172,668</u>
借款總額		<u><u>1,014,356</u></u>

- (i) 聯營公司貸款為無抵押、免息及無固定還款期。
- (ii) 非控股股東貸款為無抵押、免息及須按要求還款，惟一筆面值為數51,559,000港元(未扣貼現影響7,431,000港元)並須於二零一五年四月三十日償還之貸款除外。
- (iii) 一間關聯公司(大地置業有限公司)貸款及墊款為無抵押、免息及須按要求還款，惟(i)須於二零一五年四月三十日償還面值為54,445,000港元(未扣貼現影響7,847,000港元)之貸款；及(ii)按香港銀行同業拆息加0.5厘計息之2,302,000港元墊款除外。

承擔

於二零一二年八月三十一日，本集團尚有資本承擔55,353,000港元，包括已訂約之承擔31,119,000港元及已授權但未訂約之承擔24,234,000港元。

銀行信貸

於二零一二年八月三十一日，本集團尚有銀行信貸總額1,236,924,000港元，當中1,004,187,000港元以賬面值合共為1,687,578,000港元之銀行存款、投資物業、酒店物業、待售物業及股本證券作抵押。於二零一二年八月三十一日，已動用銀行信貸871,026,000港元。

或然負債

- (a) 於二零一二年八月三十一日，一間附屬公司之往來銀行就待售物業向澳門特別行政區政府作出仍然有效之擔保反賠償保證共6,310,000港元。
- (b) 於二零一二年八月三十一日，一間附屬公司及本公司就一間聯營公司取得之銀行信貸向一間銀行作出擔保，金額為39,060,000港元(5,000,000加元)。
- (c) 本集團一附屬公司牽涉其於越南之酒店及會所業務之訴訟，董事認為現時評估其索償結果言之尚早，亦未能對所涉金額準確地估算。

免責聲明

除上述者及集團內公司間之負債及一般應付貨款外，於二零一二年八月三十一日營業時間結束時，本集團概無任何已發行或同意發行之借貸資本、銀行透支、貸款、已發行及流通在外及獲授權或以其他方式設立但未發行之債券及定期貸款或其他借款、屬借款性質之債務、承兑負債(一般貿易票據除外)或承兑信貸、債權證、按揭、質押、有擔保或無擔保、有抵押或無抵押之融資租賃或租購承擔、擔保或其他未償還之重大或然負債。

2. 營運資金

董事認為，待出售事項完成後及在並無發生不可預見之情況下，經計及本集團可動用之財務資源(包括內部產生之資金及可動用之銀行信貸)，本集團擁有充足營運資金以應付其於本通函日期起計未來至少十二個月之現金需求。

3. 財務及貿易前景

二零一二年開始時，歐洲發生重大之主權債務風險事件，為全球經濟帶來嚴重後果。美國經濟出現輕微復甦之跡象，惟就業及住房市場依然疲弱。中國最近公布之預測增長率較前幾年略低，顯示中國及亞洲整體之經濟活動可能減少。在此背景下，本集團對其於二零一二年之前景保持審慎。本集團將繼續管理，以期實現長期之可持續增長，並將繼續審慎尋求可提升股東長期價值之投資。

儘管全球金融市場出現不明朗因素，本集團組合中之主要酒店憑藉於所經營市場之定位優勢，於整個年度表現理想。然而，由於部份酒店所經營市場之競爭激烈，並已縮減商業活動規模，因此預計部份酒店之表現將遜於預期。整體而言，本集團預期於此分部將錄得理想業績。

年內，隨著經濟增長強勁，澳門之物業銷售繼續強勁，帶動物業市場之資本價值增長，並將對本集團持作投資物業帶來正面影響。

下文為獨立物業估值師AS Management Inc.就其對激成投資(香港)有限公司一間附屬公司所持有之該等物業於二零一二年七月三十一日之估值而發出之兩份函件全文，載有估值概要及估值證書，以供載入本通函。



MG Tamachi Building 1F
4-3-7 Shiba, Minato-ku, Tokyo, Japan

敬啟者：

我們已遵照激成投資(香港)有限公司(「貴公司」)或其附屬公司(下文統稱為「貴集團」)之指示，完成對位於33-2, Nihonbashihakozakicho, Chuo-ku, Tokyo, Japan共有77間客房之Iris Nihonbashi Suitengu(「標的物業」)之評估。

本估值旨在評估上述物業永久業權按「現況」基準於二零一二年七月三十一日之市值，以供載入致 貴公司股東之通函內。我們關於 貴集團所持有物業之估值是我們對於該物業市值之意見。所謂市值，就我們所下之定義而言，是指「在進行適當市場推廣後，自願買方和自願賣方經公平磋商，在知情、審慎及非強迫之情況下於估值日進行物業交易之估計金額。」市值為賣方在市場上可合理取得之最高售價，也是買方在市場上可合理取得之最優惠價格。標的物業是按持續經營基準進行估值，包括於不動產之所有權利。

我們的估值工作包括視察標的物業、分析當地經濟及市場狀況、檢查標的物業之過往經營表現、估計標的物業之未來經營表現以及採用收入資本化法進行估值。我們並無採用成本法，皆因我們認為此項估值法不能適當反映標的物業之價值。

就我們所確信，本估值已遵循香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則及香港測量師學會出版的香港測量師學會物業估值準則(二零零五年一月第一版)所載之規定。本函件報告無意提供有關我們所作研究及分析之詳盡闡述，而旨在構成最終價值陳述。有關我們所作研究及分析之詳盡闡述載於我們為 貴公司投資編製之有關標的物業之全面論述報告內。

是次估值之資料來源包括與當地房地產經紀公司之會談。標的物業之財務報表由 貴公司提供。鑑於該等報表並非由我們編製，因此我們不對其準確性承擔責任，但假設該等報表為正確。儘管如此，我們並無理由懷疑 貴公司向我們提供且對我們的估值有重大影響之資料之真確性。我們亦獲 貴公司確認，所提供之資料概無遺漏重大事實。

我們的估值並未考慮標的物業所欠負之任何抵押、按揭、當地稅項或款額。除另有說明外，我們假設標的物業概不附帶可能影響其市場價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

除另有說明外，我們之報告所載之一切款項均以日圓（日圓）計值。

未經估值師作出書面批准，本估值證書之全部或任何部份或任何有關提述概不得以本證書所示之形式及內容收錄於任何已刊發文件、通函或聲明中，亦不得以任何方式刊發。

我們謹此聲明，我們獨立於 貴集團，且概無於 貴集團任何成員公司之股本中持有實益權益，亦無任何權利（不論是否可合法強制執行）可認購或提名他人認購 貴集團任何成員公司之證券。

隨附我們的估值概要及估值證書。

此致

激成投資（香港）有限公司
列位董事 台照

AS Management Inc.

簽署人：董事

Fumiaki Ishigami

Japanese Licensed Real Estate

Appraiser Registered 9268

謹啟

二零一二年十月二十六日

附註：Fumiaki Ishigami於東京之住宅物業估值方面擁有逾14年豐富經驗。

估值概要

物業

二零一二年七月三十一日「現況」下之市值

貴集團所持作投資之物業

Iris Nihonbashi Suitengu
33-2, Nihonbashihakozakicho, Chuo-ku
Tokyo, Japan

2,640,000,000日圓

估值證書

貴集團所持作投資之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	二零一二年 七月三十一日 「現況」下之市值
Iris Nihonbashi Suitengu 33-2, Nihonbashihakozakicho, Chuo-ku Tokyo, Japan	該物業為一幢12層高共有77間客房之公寓，建於二零零五年。 該公寓之總建築面積為4,780.44平方米。 標的物業之註冊地盤面積為740.36平方米。	該物業現時為一幢共有77間客房之公寓。 該公寓以永久業權形式持有。 根據相關法律，無須支付任何地租或地稅。	2,640,000,000日圓

附註：

1. 該物業之最後檢查時間為二零一二年九月二十四日。
2. 根據於當地土地註冊處之查閱，Mitsubishi UFJ Trust Bank為物業之業權擁有人，而KSJ One持有物業之信託受益人權益。於二零一二年七月三十一日，物業已就一筆貸款抵押予銀行。
3. 出租人及承租人已同意，物業之租賃協議規定倘經濟狀況出現重大變動時進行租金檢討。
4. 根據我們對 貴公司提供之文件之審查結果，概無有關該物業之選擇權或優先購買權或將對該物業市值造成不利影響之其他資料。
5. Iris Nihonbashi Suitengu 33-2位於中央區（即東京之中心部份）。中央區可作廣泛之住宅及商業用途，包括辦公室、零售、居住、娛樂及機構駐地。公寓乃作住宅用途。Iris Nihonbashi Suitengu 33-2為合法及符合中央區用途之物業。租金支出及開銷包括服務費、保養費、公用事業費用及維修費等。
6. 截至二零一二年七月底，標的物業之佔用率約為93%。於二零一一年及截至二零一二年七月三十一日止七個月之年度租金分別約為157,000,000日圓及98,000,000日圓，或按月計算則分別為13,083,000日圓及13,994,000日圓。
7. 是次估值乃根據以下主要假設作出：

主要估值假設

貼現率	5.0%
資本化比率	5.2%
實際收入總額	174,091,130日圓
現金流量淨額	139,186,094日圓

房地產估值報告

Iris Nihonbashi Suitengu

日本，東京

提交予：

激成投資（香港）有限公司

編製：

AS Management Inc.
4-3-7-1F Shiba, Minato-ku, Tokyo

轉讓性質

目的 此報告乃就對標的物業之市場估值而編製。

估值之物業權益 估值之物業權益為物業之永久業權，包括土地及樓宇。

向第三方披露 ☐ 否 ☒ 是 (香港聯合交易所有限公司)

公告 ☐ 否 ☒ 是 (香港聯合交易所有限公司)

應用估值報告之原因，此估值報告並非全面根據日本估值準則編製。

☐ 估值報告僅供內部使用。

☐ 並無計劃刊發公告，並已取得披露注意人士之批准

☒ 經判斷認為倘若刊發公告不會對遞交予注意人士或第三方之決策造成影響

☐ 其他理由：

發行人之批准指示（倘估值報告乃向原有注意人士以外之人士披露）

向原有注意人士以外之人士刊發公告或披露前，須預先向我們負責之房地產估值師取得批文以獲得批准。

標的物業之識別 現況基準

特別假設及限制條件 無

估值日期 2012/7/31

土地及樓宇用途 出租樓宇及地盤之所有權權益

報告日期 2012/10/5

標的物業之識別	實物狀況		實地視察 內部視察		有（2012/9/24） 有（公用地方）	
	土地	樓宇	租賃地方			
面積	☒	☒	☐	已註冊	已註冊	已登記
				合約		租金冊

所使用資料 根據客戶所提供及由AS Management所搜集之資料

本報告所述之聲明 ☐ 一般因素 ☒ 地區特定因素 ☒ 物業特定因素

估值方法 ☐ 成本法 ☐ 銷售比較法 ☒ 收益法

估值基準 估值乃根據國際估值準則委員會（IVSC）對市值之定義而編製，市值指「資產經自願買家與自願賣家在適當推銷後於估值日期易手之公平交易之估計金額，而雙方乃在知情及審慎情況下自願進行交易。」

客戶與估值師及估值公司之間有否任何關係或特殊權益

無

負責之估值師、估值公司與標的物業之間

無

負責之估值師、估值公司與客戶之間

無

負責之估值師、估值公司與本報告之注意人士之間

無

注意人士：激成投資(香港)有限公司

4-3-7-1F Shiba, Minato-ku, Tokyo
AS Management Inc.

Fumiaki Ishigami
註冊物業估值師

fumiaki ishigami

經調查及分析後，所識別物業(即Iris Nihonbashi Suitengu)於二零一二年七月之永久業權之市值如下。

估值意見	2,640,000,000日圓
------	-----------------

標的物業之識別

1. 土地

地點	地段編號	土地類別		土地面積	擁有人
		註冊	實際		
Nihonbashihakozakicho, Chuo-ku, Tokyo	33-2	建築地盤	建築地盤	740.36平方米	Mitsubishi UFJ Trust Bank

(郵政地址：33-4 Nihonbashihakozakicho)

2. 樓宇

地點	樓宇編號	類別	結構、竣工日期	樓層	總樓面面積	擁有人
33-2	33-2-2	公寓	鋼筋混凝土 平台 2005/5/12	12樓	392.88平方米	Mitsubishi UFJ Trust Bank
				11樓	392.88平方米	
				10樓	392.88平方米	
				9樓	392.88平方米	
				8樓	392.88平方米	
				7樓	392.88平方米	
				6樓	392.88平方米	
				5樓	392.88平方米	
				4樓	392.88平方米	
				3樓	392.88平方米	
				2樓	392.88平方米	
				1樓	458.76平方米	
				合計	4,780.44平方米	

■ 物業概況及應用估值法

標的物業包括77間客房，由1DK類別至3LDK類別。一樓為入口大堂及公用地方，二樓至十二樓為住宅。客房乃出租予個人或公司。物業亦設有自動泊車系統，可容納最多16輛車。

現有區域用途：商用地區，FAR 660%。物業乃持作投資。

標的物業乃採用收益法進行評估。收益法採用直接資本化法及貼現現金流法。於應用有關方法前，已分析租金及資本還原率等市場數據。

■ 標的物業四周之市況

標的物業位於東京之中央商務區附近。

根據可資比較租金、市場主導資本還原率及當地經紀提供之資料，次市場對公寓之供求及物業收益率之趨勢為穩定。

公寓之佔用率及租金率於最近6個月亦為穩定。

■ 其他情況

根據物業管理報告及估值師之調查，樓宇狀況良好，樓宇設置合適設備。

截至七月底，物業有一項質押。估值之物業權益為永久業權，且並無任何質押。

計劃於二零一二年九月二十六日出售標的物業。

公寓資料，Iris Nihonbashi Suitengu

客房類別	數目	樓層	客房面積（平方米）
1DK	22	2樓至12樓	37.43-41.23
1LDK, 2LDK	44	2樓至12樓	54.37-62.65
3LDK	11	2樓至12樓	72.45
合計	77		

本公寓之基本租賃年期為2年，可選擇每2年續約。

可資比較租金

	可資比較租金1	可資比較租金2	可資比較租金3	可資比較租金4
地點	2chome Nihonbashi-Kakigaracho, Chuo-ku	1chome Nihonbashi-Kakigaracho, Chuo-ku	Nihonbashi-Hakozakicho, Chuo-ku	Nihonbashi-Hakozakicho, Chuo-ku
物業類別	1LDK	1LDK	1LDK	1LDK
車站／距離	Suitengumae 160m	Suitengumae 240米	Suitengumae 320米	Suitengumae 560米
標高／樓高	4層／10層	4層／12層	13層／13層	6層／11層
竣工年度	2003年	2003年	2003年	1998年
合約日期	2012/4/12	2012/5/31	2012/1/18	2012/7/26
租賃地方	平方米	40.67	52.63	55.74
	坪	12.30	15.92	16.86
租金+CAM（每坪）		@13,249	@11,934	@10,883
租金	金額	158,000	180,000	173,500
	每坪	@12,843	@11,306	@10,290
CAM	金額	5,000	10,000	10,000
	每坪	@406	@628	@593
保證金（月）	2.0個月	1.0個月	1.0個月	1.0個月
預付租金	1.0個月	1.0個月	1.0個月	1.0個月
評級	地點	較優越	相近	相近
	樓宇	相近	相近	較差

■貼現率、資本還原率及期末資本還原率之分析

貼現率

根據比率合計計算

	比率	概述
基準比率	4.0%	
物業類別	0.8%	住宅
地區	0.2%	Nihonbashi-hakozakicho, Chuo-ku
位置	0.0%	Suitengumae (由Suitengumae站步行2分鐘)
樓齡	0.0%	7年
樓宇評級	0.0%	
所有權	0.0%	
其他	0.0%	
比率合計	5.0%	

資本還原率

市場主導資本還原率

	可資比較銷售1	可資比較銷售2	可資比較銷售3	可資比較銷售4
樓宇名稱	KDX Nihonbashi OdenmaResidence	Top Residence Nihonbashi Kayabacho	Park Axis Nihonbashi Stage	NCR Nihonbashi Suitengu
地點	Nihonbashi-Odenmachi, Chuo-ku	3chome Nihonbashi-Kayabacho, Chuo-ku	1chome Nihonbashi-Kakigaracho, Chuo-ku	Nihonbashi-Koamicho, Chuo-ku
物業類別	住宅	住宅	住宅	住宅
樓層	B1樓-10樓	1樓-14樓	1樓-14樓	1樓-12樓
落成年份	2007	2004	2004	2005
總樓面面積	3,009平方米	4,541平方米	12,488平方米	5,762平方米
可出租面積	2,353平方米	3,456平方米	10,025平方米	4,603平方米
交易日期	2012/5/1	2012/2/1	2006/8/7	2006/4/27
購買價	1,775,000,000日圓	2,400,000,000日圓	7,557,000,000日圓	3,332,000,000日圓
估計NCF資本還原率	5.10%	5.10%	4.90%	5.30%
估計NCF貼現率	4.90%	4.90%	4.80%	5.20%
最新估值日期	2012/7/31	2012/4/30	2012/2/29	2012/2/29
最新估值價格	1,850,000,000日圓	2,550,000,000日圓	6,640,000,000日圓	2,570,000,000日圓
最新估值NCF資本還原率	5.00%	5.10%	5.00%	5.20%
評級	地點	較優越	較優越	優越
	樓宇	相近	相近	優越

■貼現率、資本還原率及期末資本還原率之釐定

貼現率	5.00%
資本還原率	5.20%
終端資本還原率	5.40%

■ 營運表現

租賃狀況，Iris Nihonbashi Suitengu

客房類別	數目	每坪平均租金*	佔用率
1DK	22	@12,469	81.4%
1LDK, 2LDK	44	@11,432	95.3%
3LDK	11	@11,718	100.0%
合計	77	@11,674	93.3%

*截至二零一二年七月，包括CAM

根據客戶提供之每月營運報告，過去12個月之營運表現如下。

收入	過去1年	日圓／平方米*／月	日圓／坪*／月	概述
租金+CAM	163,798,511	3,223	10,654	
租金	156,000,995	3,069	10,147	
CAM	7,797,516	153	507	
公用事業	0	-	-	
泊車位	5,597,225	-	-	
電單車泊車位	4,100	-	-	
其他	228,709	-	-	
預付租金	322,000	-	-	
續約費用	3,830,000	-	-	
裝修費用	2,540,287	-	-	
總收入	176,320,832	-	-	

*面積為淨可出租面積，包括空置地方

開支	過去1年	日圓／平方米*／月	日圓／坪*／月	概述
保養	-4,019,640	-79	-261	
公用事業	-2,232,630	-44	-145	
維修（小型）	-2,035,090	-40	-132	
裝修成本	-4,597,898	-90	-299	
物業管理費	-5,035,039	-99	-327	
租賃管理費	-2,214,000	-44	-144	
招租費用	-6,500,500	-128	-423	
續約佣金	-2,521,000	-50	-164	
土地之物業稅	-967,244	-19	-63	
樓宇之物業稅	-6,989,911	-138	-455	
可折舊資產之物業稅	-146,328	-3	-10	
保險	-379,100	-7	-25	
其他（CATV）	-554,400	-11	-36	
其他	-450,020	-9	-29	
資本開支	-300,000	-6	-20	
營運開支總額	-38,942,800	-766	-2,533	

*面積為淨可出租面積，包括空置地方

收入淨額 137,378,032

■直接資本化法

租金假設

收入乃基於穩定之市場租金計算，當中已考慮可資比較租金及實際租金。

樓層	類別	可出租地方 (秤)	月租 (日圓/秤)	月租 日圓	CAM (日圓/秤)	每月CAM 日圓	保證金 (月)	租金+CAM (日圓/秤)
2樓-12樓	1DK	261.74	10,629	2,782,000	841	220,000	2	11,469
2樓-12樓	1LDK, 2LDK	778.37	10,623	8,269,000	848	660,000	2	11,471
2樓-12樓	3LDK	241.08	10,578	2,550,000	684	165,000	2	11,262
總計		1,281.19	10,616	13,601,000	816	1,045,000		11,432

實際總收入之計算

項目	金額		假設	
租金	每月租金163,212,000日圓		13,601,000 日圓	× 12 個月
CAM	每月CAM12,540,000日圓		1,045,000 日圓	× 12個月
公用事業	無 0日圓			
泊車位	車位數目		日圓/泊車位	
	6,720,000 日圓	16	×	35,000 × 12 個月
其他	108,000 日圓 日圓電車泊車位 (假設已佔用3個車位，每個車位每月3,000日圓)			
預付租金	無 0 日圓			
續約費用	費用		年度續約率	
1DK	695,500 日圓	1 個月租金	25%	
1LDK, 2LDK	2,067,250 日圓	1 個月租金	25%	
3LDK	637,500 日圓	1 個月租金	25%	
潛在總收入	185,980,250 日圓			
空置虧損				
1DK	2,161,440 日圓	36,024,000	×	6.0%
1LDK, 2LDK	6,428,880 日圓	107,148,000	×	6.0%
3LDK	1,954,800 日圓	32,580,000	×	6.0%
泊車位	1,344,000 日圓	6,720,000	×	20.0%
公用事業	0 日圓	0	×	0.0%
總計	11,889,120 日圓			
收回虧損	0 日圓 經考慮保證金假設為無			
實際總收入	174,091,130 日圓			

營運開支之計算

項目	金額	假設
保養	3,997,304 日圓	260日圓／坪 × NRA × 12個月 根據客戶提供之往績記錄（PM 報告）及類似面積樓宇之標準款額。
公用事業	2,229,266 日圓	145日圓／坪 × NRA × 12個月 根據客戶提供之往績記錄（PM 報告）及類似面積樓宇之標準款額
維修	3,305,463 日圓	215日圓／坪 × NRA × 12個月 根據客戶提供之往績記錄（PM 報告）及類似面積樓宇之標準款額。
物業管理費用	5,222,734 日圓	EGI（不包括預付租金及續約費用）× 3%
招租費用	3,400,250 日圓	新訂約地方之一個月新市場租金。
		流轉率 1DK-2LDK 25% 3LDK 25%
續約佣金	1,700,125 日圓	續約費用之50%
物業稅	土地 967,244 日圓	二零一二年之實際款額，乃根據客戶所提供之資料。
	樓宇 6,989,911 日圓	二零一二年之實際款額，乃根據客戶所提供之資料。
	可折舊資產 146,328 日圓	二零一二年之實際款額，乃根據客戶所提供之資料。
保險	379,100 日圓	根據二零一二年之實際款額。
其他	2,310,000 日圓	廣告費用（每間客房120,000日圓 × 流轉率 × 77間客房）
營運開支	30,647,726 日圓	

營運收入淨額之計算

實際總收入	174,091,130 日圓
營運開支	30,647,726 日圓
營運收入淨額	143,443,404 日圓

非營運收益及開支

按金之經營溢利	550,690 日圓	空置調整後之保證金	收益率
		27,534,480 Yen	2.0%
資本開支	4,808,000 日圓	根據客戶提供之工程報告。	
現金流淨額	139,186,094 日圓		

■直接資本化法所示之價值

估值乃根據標的物業之現金流淨額除以資本還原率計算

現金流淨額	資本還原率	估值
139,186,094	÷ 5.20%	2,680,000,000

貼現現金流法 (日期)										
項目	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年
租金及CAM	IDK	租金	35,572,944	34,825,912	34,094,568	33,384,000	33,384,000	33,384,000	33,384,000	33,384,000
		CAM	2,366,640	2,456,572	2,549,922	2,640,000	2,640,000	2,640,000	2,640,000	2,640,000
		Rent	100,618,380	100,115,288	99,614,712	99,228,000	99,228,000	99,228,000	99,228,000	99,228,000
	ILDK, 2LDK	租金	6,134,520	6,686,627	7,288,423	7,920,000	7,920,000	7,920,000	7,920,000	7,920,000
		Rent	31,914,000	31,435,290	30,963,761	30,600,000	30,600,000	30,600,000	30,600,000	30,600,000
3LDK	租金	1,608,000	1,723,776	1,847,888	1,980,000	1,980,000	1,980,000	1,980,000	1,980,000	1,980,000
公用事業	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
泊車位	7,020,000	6,914,700	6,810,980	6,720,000	6,720,000	6,720,000	6,720,000	6,720,000	6,720,000	6,720,000
其他	108,000	108,000	108,000	108,000	108,000	108,000	108,000	108,000	108,000	108,000
• 預付租金	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
• 樓宇費	3,502,194	3,466,177	3,430,688	3,400,250	3,400,250	3,400,250	3,400,250	3,400,250	3,400,250	3,400,250
潛在總收入 (①-②總額)	188,844,678	187,732,342	186,708,941	185,980,250	185,980,250	185,980,250	185,980,250	185,980,250	185,980,250	185,980,250
IDK	-4,666,569	-2,236,949	-2,198,669	-2,161,440	-2,161,440	-2,161,440	-2,161,440	-2,161,440	-2,161,440	-2,161,440
ILDK, 2LDK	-5,711,280	-6,408,115	-6,414,188	-6,428,880	-6,428,880	-6,428,880	-6,428,880	-6,428,880	-6,428,880	-6,428,880
3LDK	-1,005,660	-1,989,544	-1,968,699	-1,954,800	-1,954,800	-1,954,800	-1,954,800	-1,954,800	-1,954,800	-1,954,800
空置虧損	-1,579,500	-1,382,940	-1,362,196	-1,344,000	-1,344,000	-1,344,000	-1,344,000	-1,344,000	-1,344,000	-1,344,000
泊車位	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
公用事業	-12,963,009	-12,017,548	-11,943,752	-11,889,120	-11,889,120	-11,889,120	-11,889,120	-11,889,120	-11,889,120	-11,889,120
總計	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
收回虧損	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
① 實際總收入	175,881,669	175,714,794	174,765,189	174,091,130	174,091,130	174,091,130	174,091,130	174,091,130	174,091,130	174,091,130
樓宇保養費用	3,997,304	3,997,304	3,997,304	3,997,304	3,997,304	3,997,304	3,997,304	3,997,304	3,997,304	3,997,304
公用事業	2,229,266	2,229,266	2,229,266	2,229,266	2,229,266	2,229,266	2,229,266	2,229,266	2,229,266	2,229,266
維修 (小型)	3,305,463	3,305,463	3,305,463	3,305,463	3,305,463	3,305,463	3,305,463	3,305,463	3,305,463	3,305,463
OPM 費用	5,276,450	5,271,444	5,242,956	5,222,734	5,222,734	5,222,734	5,222,734	5,222,734	5,222,734	5,222,734
BEI (不包括預付租金及攤銷) x 0%	3,400,250	3,400,250	3,400,250	3,400,250	3,400,250	3,400,250	3,400,250	3,400,250	3,400,250	3,400,250
⑤ 短期租金	1,751,097	1,733,088	1,715,344	1,700,125	1,700,125	1,700,125	1,700,125	1,700,125	1,700,125	1,700,125
土地	967,244	967,244	967,244	967,244	967,244	967,244	967,244	967,244	967,244	967,244
物業稅	6,989,911	6,989,911	6,989,911	6,780,214	6,780,214	6,780,214	6,576,807	6,576,807	6,379,503	6,379,503
可折舊資產	146,328	146,328	146,328	146,328	146,328	146,328	146,328	146,328	146,328	146,328
其他	379,100	379,100	379,100	379,100	379,100	379,100	379,100	379,100	379,100	379,100
營運開支 (②) 營運開支	2,310,000	2,310,000	2,310,000	2,310,000	2,310,000	2,310,000	2,310,000	2,310,000	2,310,000	2,310,000
營運收入淨額 (①)-(②)	30,752,414	30,683,167	30,438,028	30,438,028	30,438,028	30,438,028	30,234,622	30,234,622	30,234,622	30,037,318
按金之經營溢利	22,315,391	22,094,915	21,877,520	21,694,978	21,694,978	21,694,978	21,694,978	21,694,978	21,694,978	21,694,978
經營溢利	446,308	441,898	437,550	433,900	433,900	433,900	433,900	433,900	433,900	433,900
資本開支 (CAPEX)	4,808,000	4,808,000	4,808,000	4,808,000	4,808,000	4,808,000	4,808,000	4,808,000	4,808,000	4,808,000
現金流淨額 (NCF) (③)-(④)-(⑤)	140,767,563	140,619,293	139,711,572	139,279,002	139,279,002	139,279,002	139,482,408	139,482,408	139,679,712	139,679,712
複合利息現值率	0.9524	0.9070	0.8638	0.8227	0.7835	0.7462	0.7107	0.6768	0.6446	0.6139
NCF現值 (⑥)x(⑦)	134,067,027	127,541,899	120,682,856	114,584,835	109,125,098	103,929,991	99,130,147	94,401,694	89,910,360	85,749,375
OER (②)-(①)	17.48%	17.49%	17.56%	17.48%	17.48%	17.48%	17.37%	17.37%	17.37%	17.25%
名稱	註釋									
DR：貼現率	5.0%	假設房地產投資基準利率及權衡的物業之固有特性								
應用方法	TCR：期末資本還原率	5.4%	假設10年不確定性 (市場波動風險、流動資金風險等)							
S：銷售成本	2.0%	假設銷售成本為2%								
按金之投資收益	2.0%	根據長期政府債券								
貼現現金流所指示之價值 (①)+(⑧)	2,640,000,000 (100.00%)									

貼現現金流法之假設（實際總收入）														（日圓）										
項目		假設		最初（每月）	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	第11年									
IDK	第1年：採用實際租金（假設租金已用於空置地方） 第2年以後：變動率乃根據假設經考慮平均租戶流轉率，實際租期及租戶類別後之租金穩定至市場租金計算	租金		3,028,000	-2.1%	-2.1%	-2.1%	-2.1%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%									
		CAM		190,000	3.8%	3.8%	3.8%	3.5%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%								
		租金-CAM		@12,295	@12,079	@11,870	@11,667	@11,469	@11,469	@11,469	@11,469	@11,469	@11,469	@11,469	@11,469	@11,469								
		（每坪）	變動性		-1.8%	-1.8%	-1.7%	-1.7%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%								
		租金		8,427,000	-0.5%	-0.5%	-0.5%	-0.5%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%								
1LDK, 2LDK	第1年：採用實際租金（假設租金已用於空置地方） 第2年以後：變動率乃根據假設經考慮平均租戶流轉率，實際租期及租戶類別後之租金穩定至市場租金計算	CAM		469,000	9.0%	9.0%	9.0%	8.7%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%									
		租金-CAM		@11,429	@11,429	@11,434	@11,445	@11,471	@11,471	@11,471	@11,471	@11,471	@11,471	@11,471	@11,471									
		（每坪）	變動性		0.0%	0.0%	0.1%	0.2%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%								
		租金		2,700,000	-1.5%	-1.5%	-1.5%	-1.2%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%								
		CAM		125,000	7.2%	7.2%	7.2%	7.1%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%								
3LDK	第1年：採用實際租金（假設租金已用於空置地方） 第2年以後：變動率乃根據假設經考慮平均租戶流轉率，實際租期及租戶類別後之租金穩定至市場租金計算	租金-CAM		@11,718	@11,588	@11,462	@11,342	@11,262	@11,262	@11,262	@11,262	@11,262	@11,262	@11,262	@11,262									
		（每坪）	變動性		-1.1%	-1.1%	-1.1%	-0.7%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%								
		無		0	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%								
		假設租金於第3年之前將減至市場水平		585,000	-1.5%	-1.5%	-1.5%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%								
		電單車泊車位（假設佔用3個車位，每個車位3,000日圓）		9,000	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%								
• 預付租金	無	無		0	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%								
		1個月之經營約租金已作為總約費																						
		1DK 第1年之後：假設每4年1次，相等於25%																						
		1LDK, 2LDK 第1年之後：假設每4年1次，相等於25%																						
		3LDK 第1年之後：假設每4年1次，相等於25%																						
• 總約費	第1年：6個月採用現時空置率（18.6%）及餘下6個月採用市場空置率。 （12.30%÷18.6%×6個月+6.0%×6個月） 1DK 第2年之後：變動率乃根據假設經考慮現時空置率及租戶之平均流轉率後之空置率將穩定至市場率計算。	無																						
		12.30%																						
		5.35%																						
		3.0%																						
		22.5%																						
流轉率	第1年：6個月採用現時空置率0%及餘下6個月採用市場空置率。 （3.0%÷0%×6個月+6.0%×6個月） 3LDK 第2年之後：假設經考慮現時空置率及租戶之平均流轉率後之空置率將穩定至市場率計算。	無																						
		0.0%																						
		0.0%																						
		0.0%																						
		0.0%																						
③空室率	第1年：6個月採用現時空置率0%及餘下6個月採用市場空置率。 （3.0%÷0%×6個月+6.0%×6個月） 3LDK 第2年之後：假設經考慮現時空置率及租戶之平均流轉率後之空置率將穩定至市場率計算。	無																						
		0.0%																						
		0.0%																						
		0.0%																						
		0.0%																						
④收回虧損	經考慮保證金後假設為無	無																						
		0.0%																						
		0.0%																						
		0.0%																						
		0.0%																						

貼現現金流法之假設（附支）												（日期）
項目	假設	第1年 年度金額/變動率	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	第11年
①樓宇保養費	第1年：假設金額與直接資本化相同。	3,997,304	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
	第2年之後：假設變動率平穩。											
②公用事業	第1年：假設金額與直接資本化相同。	2,229,266	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
	第2年之後：假設變動率平穩。											
③維修	第1年：假設金額與直接資本化相同。	3,305,463	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
	第2年之後：假設變動率平穩。											
④PVA費	EGI（不包括預付租金及樓約費）x3%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
	IDK											
⑤招租費用	1LDK, 2LDK 新合約地方之1個月新市場租金。	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
	3LDK											
⑥樓約押金	假設樓約費之50%將支付予物業經理	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
	土地											
⑦物業稅	第1年：假設金額與直接資本化相同。	967,244	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
	第2年之後：假設變動率平穩。											
可折舊資產	第1年：假設金額與直接資本化相同。	6,989,911	-3.0%	0.0%	-3.0%	0.0%	0.0%	-3.0%	0.0%	0.0%	-3.0%	0.0%
	第2年之後：假設第1、4、7及10年之減稅額為-3%。											
⑧保險	第1年：假設金額與直接資本化相同。	146,328	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
	第2年之後：假設變動率平穩。											
⑨其他	第1年：假設金額與直接資本化相同。	379,100	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
	第2年之後：假設變動率平穩。											
現金結餘	假設金額與直接資本化相同。	2,310,000	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
	廣告成本（每間客房120,000日圓/流轉率67間客房）											
資本開支（CAPEX）	IDK	3,664,000	-2.1%	-2.1%	-2.1%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
	1LDK, 2LDK 第1年：初期乃根據實際租金計算。											
現金結餘	第2年之後：假設變動率與租金水平一致。	13,646,000	-0.5%	-0.5%	-0.4%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
	3LDK											
根據客戶提供之工程報告。		5,229,000	-1.5%	-1.5%	-1.2%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
		4,808,000										

■相關性及最終估值

估值程序之最終步驟為直接資本化法與DCF法所產生價值指標之相關性。

我們已取得下列價值指標。

直接資本化法	2,680,000,000 日圓
貼現現金流法	2,640,000,000 日圓

於進行估值程序時，已計及估值目的、物業類別及數據之足夠性。最重要是採取最能清楚反映買方與賣方之市場行為之方法。

直接資本化法顯示於穩定現金流估計下之市值。

貼現現金流法所示之價值透過考慮標的物業於持有期間之收入淨額、貼現率及期末資本還原率，準確反映其價值。儘管採用此方法時須進行多項假設，其被視為經考慮市場租金水平及其實際租金水平後之模擬現金流預測。

收入法所示之價值乃基於貼現現金流法以考慮多變之現金流量，可以直接資本化法支持。

收入法所示之價值	2,640,000,000 日圓
----------	------------------

■指示值之對賬及釐定價值

採用上述指示值釐定最終價值。

最終估值意見為	2,640,000,000 日圓
---------	------------------

附件 租金冊
廣域地圖
詳細地圖
樓層平面圖

附件 租金冊 截至二零一二年七月

樓層	房號	租戶	用途	類別	租額面積 (平方米)	租額面積 (呎)
2	201	個人	住宅	1LDK	54.37	1645
2	202	個人	住宅	1DK	41.23	1247
2	203	個人	住宅	1DK	37.43	1132
2	204	個人	住宅	2LDK	58.00	1755
2	205	公司	住宅	2LDK	62.65	1895
2	206	公司	住宅	2LDK	58.90	1755
2	207	個人	住宅	3LDK	72.45	2192
3	301	個人	住宅	1LDK	54.37	1645
3	302	個人	住宅	1DK	41.23	1247
3	303	個人	住宅	1DK	37.43	1132
3	304	公司	住宅	2LDK	58.00	1755
3	305	個人	住宅	2LDK	62.65	1895
3	306	公司	住宅	2LDK	58.90	1782
3	307	個人	住宅	3LDK	72.45	2192
4	401	個人	住宅	1LDK	54.37	1645
4	402	空置	住宅	1DK	41.23	1247
4	403	公司	住宅	1DK	37.43	1132
4	404	個人	住宅	2LDK	58.00	1755
4	405	個人	住宅	2LDK	62.65	1895
4	406	個人	住宅	2LDK	58.90	1782
4	407	公司	住宅	3LDK	72.45	2192
5	501	個人	住宅	1LDK	54.37	1645
5	502	公司	住宅	1DK	41.23	1247
5	503	空置	住宅	1DK	37.43	1132
5	504	個人	住宅	2LDK	58.00	1755
5	505	個人	住宅	2LDK	62.65	1895
5	506	個人	住宅	2LDK	58.90	1782
5	507	公司	住宅	3LDK	72.45	2192
6	601	個人	住宅	1LDK	54.37	1645
6	602	個人	住宅	1DK	41.23	1247
6	603	公司	住宅	1DK	37.43	1132
6	604	公司	住宅	2LDK	58.00	1755
6	605	空置	住宅	2LDK	62.65	1895
6	606	公司	住宅	2LDK	58.90	1782
6	607	公司	住宅	3LDK	72.45	2192
7	701	個人	住宅	1LDK	54.37	1645
7	702	個人	住宅	1DK	41.23	1247
7	703	個人	住宅	1DK	37.43	1132
7	704	空置	住宅	2LDK	58.00	1755
7	705	公司	住宅	2LDK	62.65	1895
7	706	公司	住宅	2LDK	58.90	1782
7	707	公司	住宅	3LDK	72.45	2192
8	801	個人	住宅	1LDK	54.37	1645
8	802	個人	住宅	1DK	41.23	1247
8	803	個人	住宅	1DK	37.43	1132
8	804	個人	住宅	2LDK	58.00	1755
8	805	公司	住宅	2LDK	62.65	1895
8	806	個人	住宅	2LDK	58.90	1782
8	807	個人	住宅	3LDK	72.45	2192
9	901	個人	住宅	1LDK	54.37	1645
9	902	個人	住宅	1DK	41.23	1247
9	903	個人	住宅	1DK	37.43	1132
9	904	公司	住宅	2LDK	58.00	1755
9	905	公司	住宅	2LDK	62.65	1895
9	906	公司	住宅	2LDK	58.90	1782
9	907	公司	住宅	3LDK	72.45	2192

實際

租金	CAM	租金+CAM	每呎	按金	租賃日期
156,000	12,000	168,000	10,215	156,000	2011/01/2017
137,000	10,000	147,000	11,786	137,000	2011/04/23
132,000	10,000	142,000	12,541	132,000	2010/11/28
175,000	15,000	190,000	10,829	175,000	2010/09/30
188,000	15,000	203,000	10,711	188,000	2010/02/28
191,000	7,000	198,000	11,113	191,000	2012/22/25
248,000	-	248,000	11,316	496,000	2005/8/20
158,000	12,000	170,000	10,336	158,000	2009/6/8
129,000	10,000	148,000	11,867	138,000	2011/04/2
129,000	10,000	139,000	12,276	129,000	2009/9/18
175,000	15,000	190,000	10,829	350,000	2012/2018
190,000	15,000	205,000	10,817	190,000	2010/12/15
222,000	-	222,000	12,460	444,000	2008/9/20
231,000	18,000	249,000	11,361	231,000	2010/12/26
160,000	12,000	172,000	10,458	160,000	2012/22/26
-	-	-	-	-	-
140,000	-	140,000	12,365	280,000	2011/5/13
194,000	-	194,000	11,057	418,000	2008/7/13
227,000	-	227,000	11,978	454,000	2008/2/20
221,000	-	221,000	12,404	442,000	2006/11/26
228,000	18,000	246,000	11,225	456,000	2010/12/16
162,000	12,000	174,000	10,579	162,000	2011/5/30
145,000	-	145,000	11,626	290,000	2010/9/15
-	-	-	-	-	-
181,000	15,000	196,000	11,171	181,000	2011/6/2
194,000	15,000	209,000	11,028	394,000	2010/9/10
188,000	15,000	203,000	11,393	364,000	2009/9/11
235,000	18,000	253,000	11,544	470,000	2011/3/20
164,000	12,000	176,000	10,701	164,000	2012/6/22
141,000	10,000	151,000	12,107	141,000	2011/3/15
136,000	10,000	146,000	12,895	272,000	2012/1/14
181,000	15,000	196,000	11,171	181,000	2010/1/30
-	-	-	-	-	-
191,000	15,000	206,000	11,562	373,000	2012/1/21
237,000	18,000	255,000	11,635	474,000	2012/3/15
166,000	12,000	178,000	10,823	166,000	2011/5/14
142,000	10,000	152,000	12,187	284,000	2012/6/2
137,000	10,000	147,000	12,983	137,000	2011/12/16
-	-	-	-	-	-
198,000	15,000	213,000	11,239	198,000	2011/3/22
193,000	15,000	208,000	11,674	193,000	2011/9/30
257,000	-	257,000	11,727	520,000	2008/11/15
168,000	12,000	180,000	10,944	168,000	2012/5/1
143,000	10,000	153,000	12,267	143,000	2012/2/10
135,000	10,000	145,000	12,806	135,000	2011/4/24
187,000	15,000	202,000	11,513	187,000	2011/2/16
235,000	-	235,000	12,400	470,000	2005/7/31
195,000	15,000	210,000	11,786	385,000	2010/1/1
241,000	18,000	259,000	11,818	241,000	2012/3/10
170,000	12,000	182,000	11,066	510,000	2011/1/29
144,000	10,000	154,000	12,348	280,000	2012/4/27
144,000	-	144,000	12,718	308,000	2006/2/15
180,000	15,000	195,000	11,114	360,000	2009/8/22
202,000	15,000	217,000	11,450	404,000	2011/6/25
198,000	15,000	213,000	11,955	198,000	2010/6/22
243,000	17,000	260,000	11,863	486,000	2010/12/22

估值

租金	CAM	租金+CAM	每呎	空置	按金
164,000	15,000	179,000	10,883	6,00%	358,000
124,000	10,000	134,000	10,744	6,00%	268,000
113,000	10,000	123,000	10,863	6,00%	246,000
175,000	15,000	190,000	10,829	6,00%	380,000
189,000	15,000	204,000	10,764	6,00%	408,000
178,000	15,000	193,000	10,832	6,00%	386,000
219,000	15,000	234,000	10,677	6,00%	468,000
169,000	15,000	184,000	11,188	6,00%	364,000
138,000	10,000	138,000	11,065	6,00%	276,000
117,000	10,000	127,000	11,217	6,00%	254,000
181,000	15,000	196,000	11,171	6,00%	392,000
195,000	15,000	210,000	11,081	6,00%	420,000
183,000	15,000	198,000	11,113	6,00%	396,000
224,000	15,000	239,000	10,905	6,00%	478,000
171,000	15,000	186,000	11,309	6,00%	372,000
130,000	10,000	140,000	11,225	6,00%	280,000
182,000	10,000	192,000	11,305	6,00%	256,000
182,000	15,000	197,000	11,228	6,00%	394,000
197,000	15,000	212,000	11,186	6,00%	424,000
185,000	15,000	200,000	11,225	6,00%	400,000
227,000	15,000	242,000	11,042	6,00%	484,000
173,000	15,000	188,000	11,431	6,00%	376,000
131,000	10,000	141,000	11,305	6,00%	282,000
119,000	10,000	129,000	11,393	6,00%	258,000
191,000	10,000	129,000	11,342	6,00%	258,000
184,000	15,000	199,000	11,342	6,00%	398,000
199,000	15,000	214,000	11,292	6,00%	428,000
187,000	15,000	202,000	11,337	6,00%	404,000
229,000	15,000	244,000	11,133	6,00%	488,000
174,000	15,000	189,000	11,492	6,00%	378,000
132,000	10,000	142,000	11,385	6,00%	284,000
120,000	10,000	130,000	11,481	6,00%	260,000
186,000	15,000	201,000	11,456	6,00%	402,000
201,000	15,000	216,000	11,397	6,00%	432,000
189,000	15,000	204,000	11,450	6,00%	408,000
231,000	15,000	246,000	11,225	6,00%	492,000
176,000	15,000	191,000	11,613	6,00%	382,000
134,000	10,000	144,000	11,546	6,00%	288,000
121,000	10,000	131,000	11,570	6,00%	262,000
188,000	15,000	203,000	11,570	6,00%	406,000
203,000	15,000	218,000	11,503	6,00%	436,000
191,000	15,000	206,000	11,562	6,00%	412,000
234,000	15,000	249,000	11,361	6,00%	498,000
178,000	15,000	193,000	11,735	6,00%	386,000
135,000	10,000	145,000	11,626	6,00%	290,000
122,000	10,000	132,000	11,658	6,00%	264,000
190,000	15,000	205,000	11,684	6,00%	410,000
205,000	15,000	220,000	11,609	6,00%	440,000
193,000	15,000	208,000	11,674	6,00%	416,000
236,000	15,000	251,000	11,453	6,00%	502,000

附件租金冊截至二零一二年七月

樓層	房號	租戶	用途	類別	租賃面積 (平方米)	租賃面積 (呎)
10	1001 個人		住宅	1LDK	54.37	16.45
10	1002 空置		住宅	1DK	41.23	12.47
10	1003 公司		住宅	1DK	37.43	11.32
10	1004 公司		住宅	2LDK	58.00	17.55
10	1005 公司		住宅	2LDK	62.65	18.95
10	1006 公司		住宅	2LDK	58.90	17.82
10	1007 公司		住宅	3LDK	72.45	21.92
11	1101 個人		住宅	1LDK	54.37	16.45
11	1102 空置		住宅	1DK	41.23	12.47
11	1103 個人		住宅	1DK	37.43	11.32
11	1104 公司		住宅	2LDK	58.00	17.55
11	1105 公司		住宅	2LDK	62.65	18.95
11	1106 個人		住宅	2LDK	58.90	17.82
11	1107 個人		住宅	3DK	72.45	21.92
12	1201 公司		住宅	1LDK	54.37	16.45
12	1202 公司		住宅	1DK	41.23	12.47
12	1203 個人		住宅	1DK	37.43	11.32
12	1204 公司		住宅	2LDK	58.00	17.55
12	1205 個人		住宅	2LDK	62.65	18.95
12	1206 公司		住宅	2LDK	58.90	17.82
12	1207 個人		住宅	3LDK	72.45	21.92
合計 77 個單位					4,235.53	1,281.19
佔用面積					3,953.56	1,195.95
空置面積					281.77	85.24
空置率						6.7%

白車位	租戶	車位數目
P01	公司	1
P02	公司	1
P03	個人	1
P04	公司	1
P05	個人	1
P06	個人	1
P07	個人	1
P08	個人	1
P09	公司	1
P10	空置	1
P11	空置	1
P12	空置	1
P13	空置	1
P14	公司	1
P15	個人	1
P16	個人	1
	空置車位	4
車位總數		16
空置		4
佔總車位		25%

陸實

租金	CAM	租金+CAM	每坪	按金	租賃日期
172,000	12,000	184,000	11,188	172,000	2012/7/13
-	-	-	-	-	-
140,000	10,000	150,000	13,248	280,000	2011/8/4
210,000	-	210,000	11,969	448,000	2005/8/1
204,000	15,000	219,000	11,556	204,000	2011/3/1
214,000	-	214,000	12,011	702,000	2005/9/10
266,000	-	266,000	12,137	798,000	2005/8/12
170,000	12,000	182,000	11,066	70,000	2011/4/2
-	-	-	-	-	-
134,000	10,000	144,000	12,718	134,000	2012/3/1
190,000	15,000	205,000	11,684	190,000	2010/4/24
222,000	-	222,000	11,714	484,000	2007/3/1
201,000	15,000	216,000	12,123	603,000	2011/2/24
247,000	18,000	265,000	12,092	247,000	2011/02/20
174,000	12,000	186,000	11,309	348,000	2011/7/9
147,000	10,000	157,000	12,588	202,4415	2012/4/15
142,000	10,000	152,000	13,425	142,000	2011/7/26
238,000	-	238,000	12,995	456,000	2006/3/4
344,000	-	344,000	12,875	488,000	2005/7/25
203,000	15,000	218,000	12,235	466,000	2010/7/16
267,000	-	267,000	12,183	810,000	2005/10/31
13,248,000	714,000	13,962,000	11,674	22,539,000	-

估值

	租金	CAM	租金+CAM	每坪	空置	按金
	180,000	15,000	195,000	11,856	6.00%	390,000
	136,000	10,000	146,000	11,706	6.00%	292,000
	124,000	10,000	134,000	11,835	6.00%	268,000
	97,000	15,000	207,000	11,798	6.00%	414,000
	207,000	15,000	222,000	11,714	6.00%	444,000
	195,000	15,000	210,000	11,786	6.00%	420,000
	238,000	15,000	253,000	11,544	6.00%	506,000
	181,000	15,000	196,000	11,917	6.00%	392,000
	138,000	10,000	148,000	11,867	6.00%	296,000
	125,000	10,000	135,000	11,923	6.00%	270,000
	193,000	15,000	208,000	11,855	6.00%	416,000
	209,000	15,000	224,000	11,820	6.00%	448,000
	196,000	15,000	211,000	11,842	6.00%	422,000
	240,000	15,000	255,000	11,635	6.00%	510,000
	183,000	15,000	198,000	12,039	6.00%	396,000
	130,000	10,000	140,000	11,947	6.00%	298,000
	126,000	10,000	136,000	12,011	6.00%	272,000
	195,000	15,000	210,000	11,969	6.00%	420,000
	211,000	15,000	226,000	11,925	6.00%	452,000
	198,000	15,000	213,000	11,955	6.00%	426,000
	243,000	15,000	258,000	11,772	6.00%	516,000
	13,600,000	1,045,000	14,645,000	11,432		29,292,000

每單位租金	月租	按金
35,000	38,000	-
35,000	38,000	-
38,000	38,000	38,000
38,000	38,000	38,000
35,000	35,000	35,000
35,000	35,000	35,000
35,000	35,000	35,000
35,000	35,000	35,000
-	-	-
-	-	-
-	-	-
40,000	40,000	-
40,000	40,000	-
38,000	38,000	38,000
27,812	44,500	280,000



MG Tamachi Building 1F
4-3-7 Shiba, Minato-ku, Tokyo, Japan

敬啟者：

我們已遵照激成投資(香港)有限公司(「貴公司」)或其附屬公司(下文統稱為「貴集團」)之指示，完成對位於16-1, 45, 3chome, Minato, Chuo-ku, Tokyo, Japan共有77間客房之Iris Ginza East(「標的物業」)之評估。

本估值旨在評估上述物業永久業權按「現況」基準於二零一二年七月三十一日之市值，以供載入致 貴公司股東之通函內。我們關於 貴集團所持有物業之估價是我們對於該物業市值之意見。所謂市值，就我們所下之定義而言，是指「在進行適當市場推廣後，自願買方和自願賣方經公平磋商，在知情、審慎及非強迫之情況下於估值日進行物業交易之估計金額。」市值為賣方在市場上可合理取得之最高售價，也是買方在市場上可合理取得之最優惠價格。標的物業是按持續經營基準進行估值，包括於不動產之所有權利。

我們的估值工作包括視察標的物業、分析當地經濟及市場狀況、檢查標的物業之過往經營表現、估計標的物業之未來經營表現以及採用收入資本化法進行估值。我們並無採用成本法，皆因我們認為此項估值法不能適當反映標的物業之價值。

就我們所確信，本估值已遵循香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則及香港測量師學會出版的香港測量師學會物業估值準則(二零零五年一月第一版)所載之規定。本函件報告無意提供有關我們所作研究及分析之詳盡闡述，而旨在構成最終價值陳述。有關我們所作研究及分析之詳盡闡述載於我們為 貴公司編製之有關標的物業之全面論述報告內。

是次估值之資料來源包括與當地房地產經紀公司之會談。標的物業之財務報表由 貴公司提供。鑑於該等報表並非由我們編製，因此我們不對其準確性承擔責任，但假設該等報表為正確。儘管如此，我們並無理由懷疑 貴公司向我們提供且對我們的估值有重大影響之資料之真確性。我們亦獲 貴公司確認，所提供之資料概無遺漏重大事實。

我們的估值並未考慮標的物業所欠負之任何抵押、按揭、當地稅項或款額。除另有說明外，我們假設標的物業概不附帶可能影響其市場價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

除另有說明外，我們之報告所載之一切款項均以日圓（日圓）計值。

未經估值師作出書面批准，本估值證書之全部或任何部份或任何有關提述概不得以本證書所示之形式及內容收錄於任何已刊發文件、通函或聲明中，亦不得以任何方式刊發。

我們謹此聲明，我們獨立於 貴集團，且概無於 貴集團任何成員公司之股本中持有實益權益，亦無任何權利（不論是否可合法強制執行）可認購或提名他人認購 貴集團任何成員公司之證券。

隨附我們的估值概要及估值證書。

此致

激成投資（香港）有限公司
列位董事 台照

AS Management Inc.

簽署人：董事

Fumiaki Ishigami

Japanese Licensed Real Estate

Appraiser Registered 9268

謹啟

二零一二年十月二十六日

附註：Fumiaki Ishigami於東京之住宅物業估值方面擁有逾14年豐富經驗。

估值概要

物業

二零一二年七月三十一日「現況」下之市值

貴集團所持作投資之物業

Iris Ginza East

16-1, 45, 3chome, Minato, Chuo-ku

Tokyo, Japan

2,140,000,000日圓

估值證書

貴集團所持作投資之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	二零一二年 七月三十一日 「現況」下之市值
Iris Ginza East 16-1, 45, 3chome, Minato, Chuo-ku Tokyo, Japan	該物業為一幢12層高共有77間客房之公寓，建於二零零五年。該公寓之總建築面積為4,248.30平方米。 標的物業之註冊地盤面積為555.26平方米。	該物業現時為一幢共有77間客房之公寓。 該公寓以完全產權形式持有。 根據相關法律，無須支付任何地租或地稅。	2,140,000,000日圓

附註：

- 該物業之最後檢查時間為二零一二年九月二十四日。
- 根據於當地土地註冊處之查閱，Mitsubishi UFJ Trust Bank為物業之業權擁有人，而KSJ One持有物業之信託受益人權益。於二零一二年七月三十一日，物業已就一筆貸款抵押予銀行。
- 出租人及承租人已同意，物業之租賃協議規定倘經濟狀況出現重大變動時進行租金檢討。
- 根據我們對 貴公司提供之文件之審查結果，概無有關該物業之選擇權或優先購買權或將對該物業市值造成不利影響之其他資料。
- Iris Ginza East位於中央區（即東京之中心部份）。中央區可作廣泛之住宅及商業用途，包括辦公室、零售、居住、娛樂及機構駐地。公寓乃作住宅用途。Iris Ginza East為合法及符合中央區用途之物業。租金支出及開銷包括服務費、保養費、公用事業費用及維修費等。
- 截至二零一二年七月底，標的物業之佔用率約為94%。於二零一一年及截至二零一二年七月三十一日止七個月之年度租金分別約為132,000,000日圓及78,000,000日圓，或按月計算則分別為10,997,000日圓及11,142,000日圓。
- 是次估值乃根據以下主要假設作出：

主要估值假設

貼現率	4.9%
資本化比率	5.1%
實際收入總額	141,158,350日圓
現金流量淨額	110,937,744日圓

房地產估值報告

Iris Ginza East

日本，東京

提交予：

激成投資（香港）有限公司

編製：

AS Management Inc.
4-3-7-1F Shiba, Minato-ku, Tokyo

轉讓性質

目的 此報告乃就對標的物業之市場估值而編製。

估值之物業權益 估值之物業權益為物業之永久業權，包括土地及樓宇。

向第三方披露 ☐ 否 ☒ 是 (香港聯合交易所有限公司)

公告 ☐ 否 ☒ 是 (香港聯合交易所有限公司)

應用估值報告之原因，此估值報告並非全面根據日本估值準則編製。

- ☐ 估值報告僅供內部使用。
- ☐ 並無計劃刊發公告，並已取得披露注意人士之批准
- ☒ 經判斷認為倘若刊發公告不會對遞交予注意人士或第三方之決策造成影響
- ☐ 其他理由：

發行人之批准指示（倘估值報告乃向原有注意人士以外之人士披露）

向原有注意人士以外之人士刊發公告或披露前，須預先向我們負責之房地產估值師取得批文以獲得批准。

標的物業之識別 現況基準

特別假設及限制條件 無

估值日期 2012/7/31

土地及樓宇用途 出租樓宇及地盤之所有權權益

報告日期 2012/10/5

標的物業之識別		實地視察	有 (2012/9/24)
實物狀況		內部視察	有 (公用地方)
面積	土地	☒ 已註冊	☐ 已登記
	樓宇	☒ 已註冊	☐ 已登記
	租賃地方	☐ 合約	☒ 租金冊

所使用資料 根據客戶所提供及由AS Management所搜集之資料

本報告所述之聲明 ☐ 一般因素 ☒ 地區特定因素 ☒ 物業特定因素

估值方法 ☐ 成本法 ☐ 銷售比較法 ☒ 收入法

估值基準 估值乃根據國際估值準則委員會 (IVSC) 對市值之定義而編製，市值指

「資產經自願買家與自願賣家在適當推銷後於估值日期易手之公平交易之估計金額，而雙方乃在知情及審慎情況下自願進行交易。」

客戶與估值師及估值公司之間有否任何關係或特殊權益	無
負責之估值師、估值公司與標的物業之間	無
負責之估值師、估值公司與客戶之間	無
負責之估值師、估值公司與本報告之注意人士之間	無

注意人士：激成投資(香港)有限公司

4-3-7-1F Shiba, Minato-ku, Tokyo
AS Management Inc.

Fumiaki Ishigami
註冊物業估值師

fumiaki ishigami

經調查及分析後，所識別物業(即Iris Ginza East)於二零一二年七月之永久業權之市值如下。

估值意見	2,140,000,000日圓
------	-----------------

標的物業之識別

1. 土地

地點	地段編號	土地類別		土地面積	擁有人
		註冊	實際		
3chome, Minato, Chuo-ku, Tokyo	16-1	建築地盤	建築地盤	506.89平方米	Mitsubishi UFJ Trust Bank
	16-45	建築地盤	公共道路	48.37平方米	
合計				555.26平方米	

(郵政地址：3-1-3 Minato)

2. 樓宇

地點	樓宇編號	類別	結構、竣工日期	樓層	總樓面面積	擁有人
16-1	16-1	公寓	鋼架 鋼筋混凝土 平台 2005/6/1	12樓	354.34平方米	Mitsubishi UFJ Trust Bank
				11樓	354.34平方米	
				10樓	354.34平方米	
				9樓	354.34平方米	
				8樓	354.34平方米	
				7樓	354.34平方米	
				6樓	354.34平方米	
				5樓	354.34平方米	
				4樓	354.34平方米	
				3樓	354.34平方米	
				2樓	354.34平方米	
				1樓	350.56平方米	
合計				4,248.30平方米		

■物業概況及應用估值法

標的物業包括77間客房，由1DK類別至1LDK類別。一樓為入口大堂及公用地方，二樓至十二樓為住宅。客房乃出租予個人或公司。物業亦設有自動泊車系統，可容納最多17輛車。

現有區域用途：商用地區，FAR 700%。物業乃持作投資。

標的物業乃採用收益法進行評估。收益法採用直接資本化法及貼現現金流法。於應用有關方法前，已分析租金及資本還原率等市場數據。

■標的物業四周之市況

標的物業位於東京之中央商務區附近。

根據可資比較租金、市場主導資本還原率及當地經紀提供之資料，次市場對公寓之供求及物業收益率之趨勢為穩定。

公寓之佔用率及租金率於最近6個月亦為穩定。

■其他情況

根據物業管理報告及估值師之調查，樓宇狀況良好，樓宇設置合適設備。

截至七月底，物業有一項質押。估值之物業權益為永久業權，且並無任何質押。

計劃於二零一二年九月二十六日出售標的物業。

公寓資料，Iris Ginza East

客房類別	數目	樓層	客房面積（平方米）
1DK, 1LDK（小）	55	2樓至12樓	40.08-42.91
1LDK（大）	22	2樓至12樓	50.01-50.25
合計	77		

本公寓之基本租賃年期為2年，可選擇每2年續約。

可資比較租金

	可資比較租金1	可資比較租金2	可資比較租金3	可資比較租金4
地點	2chome Minato Chuo-ku	2chome Shinkawa Chuo-ku	3chome Irifune Chuo-ku	3chome Minato Chuo-ku
物業類別	2LDK	2DK	1LDK	1LDK
車站／距離	Shintomicho 700米	Shintomicho 200米	Shintomicho 330米	Shintomicho 500米
標高／樓高	7層／13層	8層／12層	6層／10層	2層／10層
竣工年度	2004年	2003年	2008年	2004年
合約日期	2012/6/26	2012/7/30	2012/4/29	2012/5/25
租賃地方	平方米	50.38	47.35	42.58
	坪	15.24	14.32	12.88
租金+CAM（每坪）	@11,352	@11,380	@12,810	@11,008
租金	金額	173,000	163,000	160,000
	每坪	@11,352	@11,380	@12,422
CAM	金額	0	0	5,000
	每坪	@0	@0	@388
保證金（月）	3.0個月	3.0個月	1.0個月	1.0個月
預付租金	0.0個月	0.0個月	0.0個月	1.0個月
評級	地點	較差	相近	相近
	樓宇	相近	相近	相近

■貼現率、資本還原率及期末資本還原率之分析

貼現率

根據比率合計計算

	比率	概述
基準比率	4.0%	
物業類別	0.8% 住宅	
地區	0.1% Minato, Chuo-ku	
位置	0.0% 3chome, Minato (由Shintomicho站步行5分鐘)	
樓齡	0.0% 7年	
樓宇評級	0.0%	
所有權	0.0%	
其他	0.0%	
比率合計	4.9%	

資本還原率

市場主導資本還原率

	可資比較銷售1	可資比較銷售2	可資比較銷售3	可資比較銷售4
樓宇名稱	Residia Higashi Ginza	Castalia Shintomicho II	Park Axis Hacchobori	We Will Hacchobori
地點	1chome Tsukiji Chuo-ku	2chome Irifune Chuo-ku	2chome Shinkawa Chuo-ku	4chome Hacchobori Chuo-ku
物業類別	住宅	住宅	住宅	住宅
樓層	B1樓-15樓	1樓-12樓	B1樓-12樓	B2樓-14樓
落成年份	2006	2003	2009	2008
總樓面面積	6,608平方米	1,419平方米	3,241平方米	4,082平方米
可出租面積	4,871平方米	1,245平方米	2,416平方米	3,066平方米
交易日期	2007/4/12	2004/12/15	2010/1/8	2011/6/1
購買價	5,251,000,000日圓	968,000,000日圓	1,760,000,000日圓	2,370,000,000日圓
估計NCF資本還原率	4.60%	5.00%	5.50%	4.80%
估計NCF貼現率	4.40%	4.90%	5.30%	4.50%
最新估值日期	2012/7/31	2012/2/29	2012/2/29	2012/2/29
最新估值價格	4,780,000,000日圓	745,000,000日圓	1,870,000,000日圓	2,357,000,000日圓
最新估值NCF資本還原率	5.00%	5.20%	5.20%	4.80%
評級	地點	相近	相近	較差
	樓宇	相近	較差	較優越

■貼現率、資本還原率及期末資本還原率之釐定

貼現率	4.90%
資本還原率	5.10%
期末資本還原率	5.30%

■營運表現

租賃狀況，Iris Ginza East

客房類別	數目	每坪平均租金*	佔用率
1DK, 1LDK(小)	55	@12,362	92.8%
1LDK (大)	22	@11,466	95.4%
合計	77	@12,062	93.7%

*截至二零一二年七月，包括CAM

根據客戶提供之每月營運報告，過去12個月之營運表現如下。

收入	過去1年	日圓／平方米*／月	日圓／坪*／月	概述
租金+CAM	131,497,963	3,263	10,786	
租金	126,135,933	3,130	10,346	
CAM	5,362,030	133	440	
公用事業	0	-	-	
泊車位	5,606,032	-	-	
電單車泊車位	94,516	-	-	
其他	505,503	-	-	
預付租金	3,411,000	-	-	
續約費用	3,509,250	-	-	
裝修費用	2,765,991	-	-	
總收入	147,390,255	-	-	

*面積為淨可出租面積，包括空置地方

開支	過去1年	日圓／平方米*／月	日圓／坪*／月	概述
保養	-3,360,000	-83	-276	
公用事業	-1,659,026	-41	-136	
維修（小型）	-865,410	-21	-71	
裝修成本	-4,161,943	-103	-341	
物業管理費	-4,113,961	-102	-337	
租賃管理費	-3,907,500	-97	-321	
招租費用	-5,257,500	-130	-431	
續約佣金	-2,110,500	-52	-173	
土地之物業稅	-550,009	-14	-45	
樓宇之物業稅	-6,565,741	-163	-539	
可折舊資產之物業稅	-335,558	-8	-28	
保險	-386,310	-10	-32	
其他（CATV）	-432,000	-11	-35	
其他	-564,958	-14	-46	
資本開支	-753,000	-19	-62	
營運開支總額	-35,023,416	-869	-2,873	

*面積為淨可出租面積，包括空置地方

收入淨額	112,366,839			
------	-------------	--	--	--

■直接資本化法

租金假設

收入乃基於穩定之市場租金計算，當中已考慮可資比較租金及實際租金。

樓層	類別	可出租地方 (秤)	月租(日 圓/秤)	月租 日圓	CAM (日圓 /秤)	每月CAM 日 圓	保證金 (月)	租金+CAM (日圓/秤)
2樓-12樓	1DK, 1LDK(小)	682.37	11,127	7,593,000	806	550,000	1	11,933
2樓-12樓	1LDK (大)	333.62	10,317	3,442,000	659	220,000	1	10,977
總計		1,015.99	10,861	11,035,000	758	770,000		11,619

實際總收入之計算

項目	金額		假設	
租金	132,420,000 日圓	每月租金	11,035,000 日圓	× 12個月
CAM	9,240,000 日圓	每月CAM	770,000 日圓	× 12個月
公用事業	0 日圓	無		
泊車地方	車位數目		日圓／泊車位	
	6,324,000 日圓	17 ×	31,000	× 12個月
其他	180,000 日圓	電單車泊車位（假設已佔用3個車位，每個車位每月5,000日圓）		
預付租金	日圓 無			
續約費用	費用		年度續約率	
1DK, 1LDK(小)	1,898,250 日圓	1個月租金	25%	
1LDK (大)	860,500 日圓	1個月租金	25%	
潛在總收入	150,922,750 日圓			
空置虧損				
1DK, 1LDK(小)	5,862,960 日圓	97,716,000	×	6.0%
1LDK (大)	2,636,640 日圓	43,944,000	×	6.0%
泊車位	1,264,800 日圓	6,324,000	×	20.0%
公用事業	0 日圓	0	×	0.0%
總計	9,764,400 日圓			
收回虧損	0 日圓	經考慮保證金後假設為無		
實際總收入	141,158,350 日圓			

營運開支之計算

項目	金額	假設
保養	3,360,000 日圓	276日圓／秤 × NRA × 12個月 根據客戶提供之往績記錄（PM 報告）及類似面積樓宇之標準款額。
公用事業	1,584,937 日圓	130日圓／秤 × NRA × 12個月 根據客戶提供之往績記錄（PM 報告）及類似面積樓宇之標準款額
維修	2,621,243 日圓	215日圓／秤 × NRA × 12個月 根據客戶提供之往績記錄（PM 報告）及類似面積樓宇之標準款額。
物業管理費用	4,234,751 日圓	EGI（不包括預付租金及續約費用）× 3%
招租費用	2,758,750 日圓	新訂約地方之一個月新市場租金。
		流轉率 1DK, 1LDK(小) 25% 1LDK (大) 25%
續約佣金	1,379,375 日圓	續約費用之50%
物業稅	土地 550,009 日圓	根據客戶所提供之資料，二零一二年之實際款額。
	樓宇 6,565,741 日圓	根據客戶所提供之資料，二零一二年之實際款額。
	可折舊資產 335,558 日圓	根據二零一二年之實際款額
保險	386,310 日圓	根據二零一二年之實際款額
其他	2,926,800 日圓	廣告費用（每間客房120,000日圓 × 流轉率 × 77間客房） CATV（每月36,000日圓）、互聯網（每月15,400日圓）
營運開支	26,703,474 日圓	

營運收入淨額之計算

實際總收入	141,158,350 日圓
營運開支	26,703,474 日圓
營運收入淨額	114,454,876 日圓

非營運收益及開支

按金之經營溢利	443,868 日圓	空置調整後之保證金	收益率
		22,193,400 日圓	2.0%
資本開支	3,961,000 日圓	根據客戶提供之工程報告	
現金流淨額	110,937,744 日圓		

■直接資本化法所示之價值

估值乃根據標的物業之現金流淨額除以資本還原率計算

現金流淨額	資本還原率	估值
110,937,744	÷ 5.10%	2,180,000,000

■貼現現金流法										
項目										(日期)
										第11年
										第10年
										第9年
										第8年
										第7年
										第6年
										第5年
										第4年
										第3年
										第2年
										第1年
①貼現現金收入	1DK, 1LDK(小)	租金	94,609,872	93,379,944	92,166,004	91,116,000	91,116,000	91,116,000	91,116,000	91,116,000
	CAM		5,490,240	5,841,615	6,215,479	6,600,000	6,600,000	6,600,000	6,600,000	6,600,000
	租金		43,421,076	42,682,918	41,957,308	41,304,000	41,304,000	41,304,000	41,304,000	41,304,000
	1LDK (大)	CAM	1,881,600	2,107,392	2,360,279	2,640,000	2,640,000	2,640,000	2,640,000	2,640,000
②公用事業			0	0	0	0	0	0	0	0
③泊車位			6,084,000	6,084,000	6,084,000	6,324,000	6,324,000	6,324,000	6,324,000	6,324,000
④其他			180,000	180,000	180,000	180,000	180,000	180,000	180,000	180,000
⑤潛在總收入 (①+②+③+④)			2,875,645	2,834,643	2,794,236	2,758,750	2,758,750	2,758,750	2,758,750	2,758,750
⑥空置虧損	1DK, 1LDK(小)		154,542,433	153,110,512	151,757,306	150,922,750	150,922,750	150,922,750	150,922,750	150,922,750
	1DK (大)		-6,606,607	-5,953,294	-5,902,889	-5,862,960	-5,862,960	-5,862,960	-5,862,960	-5,862,960
	泊車位		-2,401,042	-2,687,419	-2,669,055	-2,636,640	-2,636,640	-2,636,640	-2,636,640	-2,636,640
	公用事業		-1,143,792	-1,216,800	-1,216,800	-1,264,800	-1,264,800	-1,264,800	-1,264,800	-1,264,800
⑦收回虧損			-10,151,441	-9,857,513	-9,778,744	-9,764,400	-9,764,400	-9,764,400	-9,764,400	-9,764,400
⑧淨收入 (⑤-⑥+⑦)			144,390,992	143,252,999	141,978,562	141,158,350	141,158,350	141,158,350	141,158,350	141,158,350
⑨折舊及攤銷	樓宇		3,360,000	3,360,000	3,360,000	3,360,000	3,360,000	3,360,000	3,360,000	3,360,000
	設備		1,584,937	1,584,937	1,584,937	1,584,937	1,584,937	1,584,937	1,584,937	1,584,937
	傢俬 (小)		2,621,243	2,621,243	2,621,243	2,621,243	2,621,243	2,621,243	2,621,243	2,621,243
	傢俬 (大)		4,331,730	4,297,590	4,259,357	4,234,751	4,234,751	4,234,751	4,234,751	4,234,751
⑩折舊及攤銷			2,758,750	2,758,750	2,758,750	2,758,750	2,758,750	2,758,750	2,758,750	2,758,750
⑪折舊及攤銷			1,437,823	1,417,322	1,397,118	1,379,375	1,379,375	1,379,375	1,379,375	1,379,375
⑫折舊及攤銷			550,009	550,009	550,009	550,009	550,009	550,009	550,009	550,009
⑬折舊及攤銷			6,565,741	6,565,741	6,565,741	6,368,769	6,368,769	6,177,706	5,992,375	5,992,375
⑭折舊及攤銷			335,558	335,558	335,558	335,558	335,558	335,558	335,558	335,558
⑮折舊及攤銷			386,310	386,310	386,310	386,310	386,310	386,310	386,310	386,310
⑯折舊及攤銷			2,926,800	2,926,800	2,926,800	2,926,800	2,926,800	2,926,800	2,926,800	2,926,800
⑰折舊及攤銷			26,858,901	26,804,280	26,745,823	26,506,502	26,506,502	26,315,438	26,130,107	26,130,107
⑱折舊及攤銷			117,532,091	116,448,739	115,232,739	114,651,848	114,651,848	114,842,912	115,028,243	115,028,243
⑲折舊及攤銷			16,033,787	15,802,035	15,573,692	15,372,737	15,372,737	15,372,737	15,372,737	15,372,737
⑳折舊及攤銷			320,676	316,041	311,474	307,455	307,455	307,455	307,455	307,455
㉑折舊及攤銷			3,961,000	3,961,000	3,961,000	3,961,000	3,961,000	3,961,000	3,961,000	3,961,000
㉒折舊及攤銷			113,891,767	112,803,780	111,583,213	110,998,303	110,998,303	111,189,367	111,374,698	111,374,698
㉓折舊及攤銷			0,9533	0,9088	0,8663	0,8258	0,7873	0,7505	0,7154	0,6798
㉔折舊及攤銷			108,573,022	102,516,076	96,664,537	91,662,399	87,388,964	83,304,227	79,544,873	75,831,148
㉕折舊及攤銷			18,600	18,710	18,840	18,970	19,100	19,230	19,360	19,490
㉖折舊及攤銷			866,810,610	866,810,610	866,810,610	866,810,610	866,810,610	866,810,610	866,810,610	866,810,610
㉗折舊及攤銷			2,101,409,390	2,101,409,390	2,101,409,390	2,101,409,390	2,101,409,390	2,101,409,390	2,101,409,390	2,101,409,390
㉘折舊及攤銷			42,028,188	42,028,188	42,028,188	42,028,188	42,028,188	42,028,188	42,028,188	42,028,188
㉙折舊及攤銷			2,059,381,202	2,059,381,202	2,059,381,202	2,059,381,202	2,059,381,202	2,059,381,202	2,059,381,202	2,059,381,202
㉚折舊及攤銷			1,276,404,469	1,276,404,469	1,276,404,469	1,276,404,469	1,276,404,469	1,276,404,469	1,276,404,469	1,276,404,469
㉛折舊及攤銷			2,140,000,000	2,140,000,000	2,140,000,000	2,140,000,000	2,140,000,000	2,140,000,000	2,140,000,000	2,140,000,000

貼現現金流法之假設（實際總收入）										
項目	最初（每月）	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第11年
①租金及CAM	第1年：採用實際租金（即設租金已用於空置地方） 第2年以後：變動率乃根據假設租金平均用戶流轉率，實際租期及用戶類別後 1DK, 1LDK(Small) 之租金穩定至市場租金計算	7,885,000	-1.3%	-1.3%	-1.3%	-1.1%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
		CAM	430,000	6.4%	6.4%	6.2%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
		租金+CAM	@12,336	@12,225	@12,117	@12,015	@11,933	@11,933	@11,933	@11,933
		(每呎)	變動性	-0.9%	-0.9%	-0.9%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
		租金	3,881,000	-1.7%	-1.7%	-1.7%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
	第1年：採用實際租金（即設租金已用於空置地方） 第2年以後：變動率乃根據假設租金平均用戶流轉率，實際租期及用戶類別後 1LDK (Large) 之租金穩定至市場租金計算	CAM	140,000	12.0%	12.0%	12.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
		租金+CAM	@11,453	@11,316	@11,188	@11,070	@10,977	@10,977	@10,977	@10,977
		(每呎)	變動性	-1.2%	-1.1%	-1.1%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
		無	0	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
		假設租金於第3年之前穩定至市場水平	507,000	0.0%	0.0%	3.9%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
②空置虧損	③泊車位 ④其他 - 預付租金 - 維修費	電車車泊車位（假設已佔用3個車位，每個車位5,000日圓）	15,000	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
		無	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
		1個月之遞減後租金作為續約費	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
		1DK, 1LDK(小) 第1年之後：假設每4年1次，相等於25% 1LDK(大) 第1年之後：假設每4年1次，相等於25%	25.0%	25.0%	25.0%	25.0%	25.0%	25.0%	25.0%	25.0%
		第1年：6個月採用現時空置率（7.2%）及餘下6個月採用市場空置率。 （6.5%+7.2%*6個月+6.0%*6個月）	6.6%	6.0%	6.0%	6.0%	6.0%	6.0%	6.0%	6.0%
	⑤空置虧損	1DK, 1LDK(小) 第2年之後：變動率乃根據假設考慮現時空置率及用戶之平均流轉率後之空置率將穩定至市場率計算。	5.3%	6.0%	6.0%	6.0%	6.0%	6.0%	6.0%	6.0%
		第1年：6個月採用現時空置率（4.6%）及餘下6個月採用市場空置率。 （5.3%+4.6%*6個月+6.0%*6個月）	18.8%	20.0%	20.0%	20.0%	20.0%	20.0%	20.0%	20.0%
		泊車位 第2年之後：假設空置率將穩定至市場率計算。	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
		第1年：6個月採用現時空置率（17.6%）及餘下6個月採用市場空置率。 （18.8%+17.6%*6個月+20.0%*6個月）	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
		公用事業 無	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
		經考慮保留金後假設為無	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%

貼現現金流法之假設（單位：百萬元）												
項目	假設	第1年 年度金額 / 變動率	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	第11年
①樓宇保養費	第1年：假設金額與直接資本化相同。 第2年之後：假設變動率平穩。	3,360,000	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
②公用事業	第1年：假設金額與直接資本化相同。 第2年之後：假設變動率平穩。	1,584,937	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
③維修	第1年：假設金額與直接資本化相同。 第2年之後：假設變動率平穩。	2,821,243	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
④PM費	EGI（不包括預付租金及總約費）x3%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
⑤房租費用	1DK, 1LDK(小) 新合約地方之1個月新市場租金 1LDK(大)	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
⑥總約租金	假設總約費之50%將支付予物業經理。	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
⑦物業稅	第1年：假設金額與直接資本化相同。 第2年之後：假設第1、4、7及10年之減稅額為-3%。	550,009	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
⑧折舊資產	第1年：假設金額與直接資本化相同。 第2年之後：假設變動率平穩。	6,565,741	-3.0%	0.0%	0.0%	-3.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	-3.0%	0.0%
⑨保險	第1年：假設金額與直接資本化相同。 第2年之後：假設變動率平穩。	335,558	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
⑩其他	第1年：假設金額與直接資本化相同。 第2年之後：假設變動率平穩。	386,310	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
投資結餘	假設金額與直接資本化相同。 廣告成本（每間客房120,000日圓x流轉率x77間客房） CATV（每月36,000日圓）、互聯網（每月15,400日圓）	2,925,800	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
資本開支 (CAPEX)	1DK, 1LDK(小) 第1年：初期乃根據實際撥款計算。 1LDK(大) 第2年之後：假設變動率與租金水平一致。 根據客戶提供之工程報告。	10,340,000	-1.3%	-1.3%	-1.3%	-1.1%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
		5,925,000	-1.7%	-1.7%	-1.6%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
		3,961,000										

■相關性及最終估值

估值程序之最終步驟為直接資本化法與貼現現金流法所產生價值指標之相關性。

我們已取得下列價值指標。

直接資本化法	2,180,000,000 日圓
貼現現金流法	2,140,000,000 日圓

於進行估值程序時，已計及估值目的、物業類別及數據之足夠性。最重要是採取最能清楚反映買方與賣方之市場行為之方法。

貼現現金流法所示之價值透過考慮標的物業於持有期間之收入淨額、貼現率及期末資本還原率，準確反映其價值。儘管採用此方法時須進行多項假設，其被視為經考慮市場租金水平及其實際租金水平後之模擬現金流預測。

直接資本化法顯示於穩定現金流估計下之市值。

收入法所示之價值乃基於貼現現金流法以考慮多變之現金流量，可以直接資本化法支持。

收入法所示之價值	2,140,000,000 日圓
----------	------------------

■指示值之對賬及釐定價值

採用上述指示值釐定最終價值。

最終估值意見為	2,140,000,000 日圓
---------	------------------

附件 租金冊
廣域地圖
詳細地圖
樓層平面圖

附件租金冊 截至二零一二年七月

樓層	房號	租戶	用途	類別	租賃面積	
					(平方米)	(呎)
2	201	個人	住宅	1LDK(2)	50.25	15.20
2	202	個人	住宅	1LDK(1)	40.17	12.15
2	203	個人	住宅	1DK	41.52	12.56
2	204	公司	住宅	1LDK(2)	50.01	15.13
2	205	個人	住宅	1DK	40.39	12.22
2	206	個人	住宅	LDK+DEN	40.08	12.12
2	207	個人	住宅	LDK+DEN	42.91	12.98
3	301	公司	住宅	1LDK(2)	50.25	15.20
3	302	個人	住宅	1LDK(1)	40.17	12.15
3	303	個人	住宅	1DK	41.52	12.56
3	304	個人	住宅	1LDK(2)	50.01	15.13
3	305	個人	住宅	1DK	40.39	12.22
3	306	公司	住宅	LDK+DEN	40.08	12.12
3	307	個人	住宅	LDK+DEN	42.91	12.98
4	401	個人	住宅	1LDK(2)	50.25	15.20
4	402	個人	住宅	1LDK(1)	40.17	12.15
4	403	個人	住宅	1DK	41.52	12.56
4	404	個人	住宅	1LDK(2)	50.01	15.13
4	405	個人	住宅	1DK	40.39	12.22
4	406	個人	住宅	LDK+DEN	40.08	12.12
4	407	公司	住宅	LDK+DEN	42.91	12.98
5	501	個人	住宅	1LDK(2)	50.25	15.20
5	502	個人	住宅	1LDK(1)	40.17	12.15
5	503	個人	住宅	1DK	41.52	12.56
5	504	公司	住宅	1LDK(2)	50.01	15.13
5	505	個人	住宅	1DK	40.39	12.22
5	506	個人	住宅	LDK+DEN	40.08	12.12
5	507	公司	住宅	LDK+DEN	42.91	12.98
6	601	個人	住宅	1LDK(2)	50.25	15.20
6	602	個人	住宅	1LDK(1)	40.17	12.15
6	603	空置	住宅	1DK	41.52	12.56
6	604	個人	住宅	1LDK(2)	50.01	15.13
6	605	個人	住宅	1DK	40.39	12.22
6	606	公司	住宅	LDK+DEN	40.08	12.12
6	607	個人	住宅	LDK+DEN	42.91	12.98
7	701	公司	住宅	1LDK(2)	50.25	15.20
7	702	空置	住宅	1LDK(1)	40.17	12.15
7	703	個人	住宅	1DK	41.52	12.56
7	704	公司	住宅	1LDK(2)	50.01	15.13
7	705	個人	住宅	1DK	40.39	12.22
7	706	個人	住宅	LDK+DEN	40.08	12.12
7	707	個人	住宅	LDK+DEN	42.91	12.98
8	801	個人	住宅	1LDK(2)	50.25	15.20
8	802	個人	住宅	1LDK(1)	40.17	12.15
8	803	個人	住宅	1DK	41.52	12.56
8	804	個人	住宅	1LDK(2)	50.01	15.13
8	805	空置	住宅	1DK	40.39	12.22
8	806	公司	住宅	LDK+DEN	40.08	12.12
8	807	個人	住宅	LDK+DEN	42.91	12.98
9	901	空置	住宅	1LDK(2)	50.25	15.20
9	902	個人	住宅	1LDK(1)	40.17	12.15
9	903	個人	住宅	1DK	41.52	12.56
9	904	公司	住宅	1LDK(2)	50.01	15.13

實際

租金	CAM	租金 +CAM	每呎	按金	租賃日期
161,000	-	161,000	10,592	483,000	2005/7/12
146,000	-	146,000	12,015	146,000	2005/8/1
138,000	10,000	148,000	11,784	138,000	2012/9/10
167,000	10,000	177,000	11,304	161,000	2010/12/22
137,000	10,000	147,000	12,031	137,000	2012/1/7
136,000	10,000	146,000	12,042	136,000	2012/3/1
143,000	10,000	153,000	11,787	143,000	2011/1/29
170,000	-	170,000	11,184	340,000	2009/1/25
161,000	-	161,000	13,249	322,000	2008/8/2
136,000	10,000	146,000	11,624	136,000	2010/10/23
163,000	10,000	173,000	11,436	163,000	2011/3/11
135,000	10,000	145,000	11,868	135,000	2009/12/28
147,000	-	147,000	12,125	294,000	2005/8/12
129,000	10,000	139,000	10,709	129,000	2009/8/27
162,000	10,000	172,000	11,315	162,000	2011/8/20
135,000	10,000	145,000	11,933	135,000	2011/1/8
136,000	10,000	146,000	11,624	136,000	2009/8/9
172,000	-	172,000	11,370	344,000	2009/1/17
139,000	10,000	149,000	12,195	139,000	2012/9/17
138,000	10,000	148,000	12,207	138,000	2011/3/25
145,000	10,000	155,000	11,941	290,000	2012/2/10
146,000	10,000	156,000	10,263	146,000	2009/9/1
132,000	10,000	142,000	11,686	132,000	2009/9/25
138,000	10,000	148,000	11,784	138,000	2010/6/19
165,000	10,000	175,000	11,568	330,000	2010/10/28
140,000	10,000	150,000	12,277	140,000	2011/1/27
139,000	10,000	149,000	12,289	139,000	2012/3/21
159,000	-	159,000	12,249	318,000	2005/10/24
171,000	-	171,000	11,250	342,000	2005/9/1
140,000	10,000	150,000	12,344	140,000	2011/11/24
163,000	10,000	173,000	11,436	163,000	2012/1/15
141,000	10,000	151,000	12,359	141,000	2011/5/1
140,000	10,000	150,000	12,372	280,000	2012/9/10
147,000	10,000	157,000	12,095	147,000	2011/3/20
165,000	10,000	175,000	11,513	165,000	2012/9/18
-	-	-	-	-	-
143,000	10,000	153,000	12,182	143,000	2011/6/20
167,000	10,000	177,000	11,700	334,000	2011/2/1
142,000	10,000	152,000	12,441	142,000	2012/1/31
155,000	-	155,000	12,784	310,000	2006/9/16
163,000	-	163,000	12,558	326,000	2006/1/14
168,000	10,000	178,000	11,578	168,000	2012/9/10
139,000	10,000	149,000	12,262	139,000	2011/2/1
144,000	10,000	154,000	12,261	144,000	2011/6/19
165,000	10,000	175,000	11,568	165,000	2011/3/23
-	-	-	-	-	-
142,000	10,000	152,000	12,537	568,000	2012/4/4
148,000	10,000	158,000	12,249	149,000	2012/1/15
-	-	-	-	-	-
143,000	10,000	153,000	12,591	143,000	2012/6/30
140,000	10,000	150,000	11,943	140,000	2011/12/23
176,000	-	176,000	11,634	176,000	2012/6/30

估值

租金	CAM	租金 +CAM	每呎	空置	按金
147,000	10,000	157,000	10,329	6.00%	314,000
127,000	10,000	137,000	11,274	6.00%	274,000
131,000	10,000	141,000	11,226	6.00%	282,000
147,000	10,000	157,000	10,378	6.00%	314,000
128,000	10,000	138,000	11,295	6.00%	276,000
127,000	10,000	137,000	11,300	6.00%	274,000
136,000	10,000	146,000	11,248	6.00%	292,000
152,000	10,000	162,000	10,657	6.00%	324,000
131,000	10,000	141,000	11,604	6.00%	282,000
135,000	10,000	145,000	11,545	6.00%	290,000
151,000	10,000	161,000	10,642	6.00%	322,000
132,000	10,000	142,000	11,622	6.00%	284,000
131,000	10,000	141,000	11,630	6.00%	282,000
140,000	10,000	150,000	11,556	6.00%	300,000
153,000	10,000	163,000	10,723	6.00%	326,000
132,000	10,000	142,000	11,686	6.00%	284,000
137,000	10,000	147,000	11,704	6.00%	294,000
153,000	10,000	163,000	10,775	6.00%	326,000
133,000	10,000	143,000	11,704	6.00%	286,000
132,000	10,000	142,000	11,712	6.00%	284,000
141,000	10,000	151,000	11,633	6.00%	302,000
155,000	10,000	165,000	10,855	6.00%	330,000
134,000	10,000	144,000	11,850	6.00%	288,000
138,000	10,000	148,000	11,784	6.00%	296,000
134,000	10,000	144,000	11,850	6.00%	288,000
154,000	10,000	164,000	10,841	6.00%	328,000
133,000	10,000	143,000	11,795	6.00%	286,000
143,000	10,000	153,000	11,787	6.00%	306,000
155,000	10,000	165,000	10,855	6.00%	330,000
134,000	10,000	144,000	11,850	6.00%	288,000
138,000	10,000	148,000	11,784	6.00%	296,000
134,000	10,000	144,000	11,850	6.00%	288,000
154,000	10,000	164,000	10,841	6.00%	328,000
133,000	10,000	143,000	11,795	6.00%	286,000
143,000	10,000	153,000	11,787	6.00%	306,000
157,000	10,000	167,000	10,986	6.00%	334,000
135,000	10,000	145,000	11,933	6.00%	290,000
140,000	10,000	150,000	11,943	6.00%	300,000
156,000	10,000	166,000	10,973	6.00%	332,000
136,000	10,000	146,000	11,950	6.00%	292,000
135,000	10,000	145,000	11,960	6.00%	290,000
144,000	10,000	154,000	11,864	6.00%	308,000
158,000	10,000	168,000	11,052	6.00%	336,000
136,000	10,000	146,000	12,015	6.00%	292,000
141,000	10,000	151,000	12,022	6.00%	302,000
157,000	10,000	167,000	11,039	6.00%	334,000
137,000	10,000	147,000	12,031	6.00%	294,000
136,000	10,000	146,000	12,042	6.00%	292,000
146,000	10,000	156,000	12,018	6.00%	312,000
160,000	10,000	170,000	11,184	6.00%	340,000
135,000	10,000	145,000	12,180	6.00%	296,000
142,000	10,000	152,000	12,102	6.00%	304,000
159,000	10,000	169,000	11,171	6.00%	338,000

附件 租金冊 截至二零一二年七月

樓層	房號	租戶	用途	類別	租賃面積 (平方米)	租賃面積 (呎)
9	905	個人	住宅	LDK	40.39	12.12
9	906	公司	住宅	LDK+DEN	40.08	12.12
9	907	公司	住宅	LDK+DEN	42.91	12.98
10	1001	個人	住宅	1LDK(2)	50.25	15.20
10	1002	個人	住宅	1LDK(1)	40.17	12.15
10	1003	個人	住宅	LDK	41.52	12.56
10	1004	公司	住宅	1LDK(2)	50.01	15.13
10	1005	空置	住宅	LDK	40.39	12.22
10	1006	公司	住宅	LDK+DEN	40.08	12.12
10	1007	個人	住宅	LDK+DEN	42.91	12.98
11	1101	個人	住宅	1LDK(2)	50.25	15.20
11	1102	個人	住宅	1LDK(1)	40.17	12.15
11	1103	公司	住宅	LDK	41.52	12.56
11	1104	個人	住宅	1LDK(2)	50.01	15.13
11	1105	個人	住宅	LDK	40.39	12.22
11	1106	個人	住宅	LDK+DEN	40.08	12.12
11	1107	個人	住宅	LDK+DEN	42.91	12.98
12	1201	個人	住宅	1LDK(2)	50.25	15.20
12	1202	公司	住宅	1LDK(1)	40.17	12.15
12	1203	個人	住宅	LDK	41.52	12.56
12	1204	個人	住宅	1LDK(2)	50.01	15.13
12	1205	個人	住宅	LDK	40.39	12.22
12	1206	公司	住宅	LDK+DEN	40.08	12.12
12	1207	個人	住宅	LDK+DEN	42.91	12.98
合計		77 個單位			3,358.63	1,015.99
佔用面積					3,145.91	951.64
空置面積					212.72	64.35
空置率					6.3%	

泊車位	租戶	車位數目
P-1	個人	1
P-2	公司	1
P-3	公司	1
P-4	公司	1
P-5	空置	1
P-6	公司	1
P-7	空置	1
P-8	公司	1
P-9	公司	1
P-10	公司	1
P-11	公司	1
P-12	公司	1
P-13	空置	1
P-14	個人	1
P-15	公司	1
P-16	公司	1
P-17	公司	1
單位總數		3
空置		17
空置率		17.6%

實際

租金	CAM	租金 +CAM	每呎	按金	租賃日期
158,000	10,000	152,000	12,441	142,000	2009/12/18
149,000	-	159,000	13,114	318,000	2005/11/1
167,000	-	167,000	12,866	167,000	2008/8/22
178,000	-	179,000	11,776	358,000	2005/7/30
174,000	-	174,000	14,319	348,000	2009/4/15
160,000	-	160,000	12,739	320,000	2006/6/24
179,000	-	179,000	11,832	537,000	2005/12/14
-	-	-	-	-	-
140,000	10,000	150,000	12,372	280,000	2011/9/10
151,000	10,000	161,000	12,403	151,000	2011/12/13
169,000	10,000	179,000	11,776	507,000	2012/6/6
145,000	10,000	155,000	12,756	145,000	2012/7/29
147,000	10,000	157,000	12,500	294,000	2011/12/10
168,000	10,000	178,000	11,766	168,000	2011/3/23
161,000	-	161,000	13,177	322,000	2007/10/13
146,000	10,000	156,000	12,867	146,000	2009/12/25
151,000	10,000	161,000	12,403	151,000	2011/1/9
170,000	10,000	180,000	11,842	170,000	2011/7/1
148,000	10,000	158,000	12,838	292,000	2012/6/24
147,000	10,000	157,000	12,500	147,000	2009/10/22
183,000	-	183,000	12,097	549,000	2005/7/27
146,000	10,000	156,000	12,768	146,000	2010/6/6
140,000	10,000	150,000	12,372	280,000	2009/12/10
179,000	-	179,000	13,790	358,000	2008/12/13
10,959,000	520,000	11,479,000	12,062	16,289,000	

每個單位租金	月租	按金
42,000	42,000	42,000
25,000	25,000	25,000
25,000	25,000	25,000
25,000	25,000	25,000
-	-	-
25,000	25,000	25,000
-	-	-
42,000	42,000	-
25,000	25,000	25,000
25,000	25,000	25,000
25,000	25,000	25,000
-	-	-
42,000	42,000	42,000
25,000	25,000	25,000
25,000	25,000	25,000
38,000	38,000	38,000
-	-	-
414,000	29,571	372,000

估值

租金	CAM	租金 +CAM	每呎	空置	按金
138,000	10,000	148,000	12,113	6.00%	296,000
137,000	10,000	147,000	12,125	6.00%	294,000
147,000	10,000	157,000	12,095	6.00%	314,000
161,000	10,000	171,000	11,250	6.00%	342,000
139,000	10,000	149,000	12,262	6.00%	298,000
144,000	10,000	154,000	12,261	6.00%	308,000
160,000	10,000	170,000	11,237	6.00%	340,000
140,000	10,000	150,000	12,277	6.00%	300,000
139,000	10,000	149,000	12,289	6.00%	298,000
148,000	10,000	158,000	12,172	6.00%	316,000
163,000	10,000	173,000	11,381	6.00%	346,000
140,000	10,000	150,000	12,344	6.00%	300,000
145,000	10,000	155,000	12,341	6.00%	310,000
162,000	10,000	172,000	11,370	6.00%	344,000
141,000	10,000	151,000	12,359	6.00%	302,000
140,000	10,000	150,000	12,372	6.00%	300,000
150,000	10,000	160,000	12,326	6.00%	320,000
164,000	10,000	174,000	11,447	6.00%	348,000
142,000	10,000	152,000	12,509	6.00%	304,000
146,000	10,000	156,000	12,421	6.00%	312,000
164,000	10,000	174,000	11,502	6.00%	348,000
142,000	10,000	152,000	12,441	6.00%	304,000
141,000	10,000	151,000	12,454	6.00%	302,000
151,000	10,000	161,000	12,403	6.00%	322,000
11,035,000	770,000	11,805,000	11,619		23,610,000

1. 責任聲明

本文件之資料乃遵照香港聯合交易所有限公司證券上市規則而刊載，旨在提供有關發行人之資料；發行人之董事願就本文件之資料共同及個別地承擔全部責任。各董事在作出一切合理查詢後，確認就其所知及所信，本文件所載資料在各重要方面均準確完備，並無誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何事項，足以令致本文件或其所載任何陳述產生誤導。

2. 董事之股份權益及淡倉

於最後可行日期，本公司董事及行政總裁於本公司及其相聯法團（定義見香港法例第571章證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）之股份、相關股份（定義見證券及期貨條例第XV部）或債券中擁有如下權益，而須(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部知會本公司及聯交所（包括本公司一名董事或行政總裁根據證券及期貨條例之條文而被當作或視作擁有之權益）；(ii)根據證券及期貨條例第352條記入本公司按照該條所存置之登記冊；或(iii)根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）知會本公司及聯交所：

普通股（除另有所指外）數目

好倉：

公司名稱	董事姓名	個人權益 ⁽¹⁾	公司權益	合計	權益 百分比(%)
激成投資（香港） 有限公司	何建源	276,480	197,556,320 ⁽²⁾	197,832,800	58.15
	何建福	480	197,556,320 ⁽²⁾	197,556,800	58.07
	何建昌	55,160,480	—	55,160,480	16.21
	謝思訓	288,720	—	288,720	0.08
	陳有慶	180,000	720,000 ⁽³⁾	900,000	0.26
	郭志舜	202,000	—	202,000	0.06
Lam Ho Investments Pte Ltd	何建源	—	32,410,774 ⁽⁴⁾	32,410,774	99.70
	何建福	—	32,410,774 ⁽⁴⁾	32,410,774	99.70
	何建昌	96,525	—	96,525	0.30
舜成國際有限公司	何建源	—	83,052 ⁽⁵⁾	83,052	83.05
	何建福	—	83,052 ⁽⁵⁾	83,052	83.05
	何建昌	1,948	—	1,948	1.95
湖北晴川飯店 有限公司－實繳 註冊資本 （以美元計）	何建源	—	13,163,880 ⁽⁶⁾	13,163,880	80.76
	何建福	—	13,163,880 ⁽⁶⁾	13,163,880	80.76
	何建昌	1,017,120	—	1,017,120	6.24
	郭志舜	—	489,000 ⁽⁷⁾	489,000	3.00

公司名稱	董事姓名	個人權益 ⁽¹⁾	公司權益	合計	權益 百分比(%)
金山發展有限公司 — 普通股	何建源	—	56,675,000 ⁽⁸⁾	56,675,000	80.96
	何建福	—	56,675,000 ⁽⁸⁾	56,675,000	80.96
	何建昌	1,755,000	—	1,755,000	2.51
	謝思訓	50,000	—	50,000	0.07
海洋花園管理有限公司	何建源	—	100,000 ⁽⁹⁾	100,000	100.00
	何建福	—	100,000 ⁽⁹⁾	100,000	100.00
舜昌國際有限公司	何建源	—	4,305 ⁽¹⁰⁾	4,305	43.05
	何建福	—	4,305 ⁽¹⁰⁾	4,305	43.05
	何建昌	195	—	195	1.95
	郭志舜	—	5,500 ⁽¹¹⁾	5,500	55.00
KSF Enterprises Sdn Bhd—普通股	何建源	—	9,010,000 ⁽¹²⁾	9,010,000	100.00
	何建福	—	9,010,000 ⁽¹²⁾	9,010,000	100.00
KSF Enterprises Sdn Bhd—優先股	何建源	—	24,000,000 ⁽¹³⁾	24,000,000	100.00
	何建福	—	24,000,000 ⁽¹³⁾	24,000,000	100.00
Chateau Ottawa Hotel Inc—普通股	何建源	—	4,950,000 ⁽¹⁴⁾	4,950,000	55.00
	何建福	—	4,950,000 ⁽¹⁴⁾	4,950,000	55.00
Chateau Ottawa Hotel Inc—優先股	何建源	—	1,485,000 ⁽¹⁵⁾	1,485,000	55.00
	何建福	—	1,485,000 ⁽¹⁵⁾	1,485,000	55.00

附註：

1. 指由有關董事實益擁有之權益。
2. 指Kansas Holdings Limited持有之100,909,360股股份及大地置業有限公司持有之96,646,960股股份，而何建源及何建福各自間接持有該兩間公司二分之一權益。何建源、何建福、謝思訓及陳磊明為Kansas Holdings Limited之董事，而何建源、何建福及謝思訓為大地置業有限公司之董事。
3. 指由陳有慶博士控制之United Asia Enterprises Inc所持有之權益，而United Asia Enterprises Inc或其董事一向按照陳博士之指示行事。
4. 指本公司間接持有之29,776,951股股份(91.6%權益)及大地置業有限公司持有之2,633,823股股份(8.1%權益)，而何建源及何建福各自間接持有大地置業有限公司二分之一權益。
5. 指本公司間接持有之75,010股股份(75.01%權益)及大地置業有限公司持有之8,042股股份(8.04%權益)，而何建源及何建福各自間接持有大地置業有限公司二分之一權益。
6. 指本公司間接注資之8,965,000美元(55%權益)及大地置業有限公司注資之4,198,880美元(25.76%權益)，而何建源及何建福各自間接持有大地置業有限公司二分之一權益。
7. 指由郭志舜全資擁有之AKAA Project Management International Limited所持有之權益。

8. 指本公司間接持有之49,430,000股股份(70.61%權益)及若干由何建源及何建福各自間接持有二分之一權益之公司所持有之7,245,000股股份(10.35%權益)。
9. 指本公司間接持有1份值澳門幣99,000元之配額(99%權益)及大地置業有限公司持有1份值澳門幣1,000元之配額(1%權益)，而何建源及何建福各自間接持有大地置業有限公司二分之一權益。
10. 指本公司間接持有之3,501股股份(35.01%權益)及大地置業有限公司持有之804股股份(8.04%權益)，而何建源及何建福各自間接持有大地置業有限公司二分之一權益。
11. 指Larcfort Incorporated持有之權益，而郭志舜持有Larcfort Incorporated之控股權益。
12. 指本公司直接持有之2,252,000股普通股份(25%權益)；大地置業有限公司持有之2,252,499股普通股份(25%權益)，而何建源及何建福各自間接持有大地置業有限公司二分之一權益；及Keck Seng (Malaysia) Bhd持有之4,505,001股普通股份(50%權益)，而何建源及何建福各自為Keck Seng (Malaysia) Bhd之主要股東兼董事。
13. 指本公司直接持有之6,000,000股優先股份(25%權益)；大地置業有限公司持有之6,000,000股優先股份(25%權益)，而何建源及何建福各自間接持有大地置業有限公司二分之一權益；及Keck Seng (Malaysia) Bhd持有之12,000,000股優先股份(50%權益)，而何建源及何建福各自為Keck Seng (Malaysia) Bhd之主要股東兼董事。
14. 指本公司間接持有之4,500,000股普通股(50%權益)及Allied Pacific Investments Inc持有之450,000股普通股(5%權益)，而何建源及何建福各自間接持有Allied Pacific Investments Inc二分之一權益。
15. 指本公司間接持有之1,350,000股優先股(50%權益)及Allied Pacific Investments Inc持有之135,000股優先股(5%權益)，而何建源及何建福各自間接持有Allied Pacific Investments Inc二分之一權益。

除本通函所披露者外，於最後可行日期，概無本公司董事或行政總裁於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份(定義見證券及期貨條例第XV部)或債券中擁有任何權益或淡倉，而須(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部知會本公司及聯交所(包括本公司一名董事或行政總裁根據證券及期貨條例之條文而被當作或視作擁有之權益或淡倉)；(ii)根據證券及期貨條例第352條記入本公司按照該條所存置之登記冊；或(iii)根據標準守則知會本公司及聯交所。

3. 董事之合約權益

於最後可行日期，有下列並無註明期限之安排：

- (a) 根據日期為一九九二年一月一日之協議，大地置業有限公司(「大地」)向金山發展有限公司收取管理費作為出任策劃經理之酬勞，負責統籌發展金山在澳門氹仔之海洋花園，並負責有關推銷事宜。
- (b) 根據日期為一九九二年一月一日之協議，大地為海洋發展有限公司提供管理服務，並收取管理費。

截至二零一一年十二月三十一日止年度，上述安排之管理費為3,204,000港元。

何建源先生及何建福先生作為大地之主要股東兼董事，在上述安排中有利益關係。

4. 董事於競爭業務之權益

本集團於武漢之酒店項目武漢晴川假日酒店之直接競爭者之一為武漢香格里拉大飯店，其大股東及經營者為香格里拉(亞洲)有限公司(「香格里拉亞洲」)。

何建源先生為香格里拉亞洲之非執行董事，該公司之股份於香港聯交所上市。何建福先生為何建源先生在香格里拉亞洲董事會之替任董事。

5. 服務合約

於最後可行日期，董事概無與本集團任何成員公司訂有或擬訂立本集團不得於一年內不作賠償(法定賠償除外)而終止之任何服務合約。

6. 重大合約

除買賣協議(有關詳情於本通函董事會函件內披露)外，本集團成員公司概無於緊接本通函發佈日期前兩年至最後可行日期(包括當日)止期間訂立屬或可能屬重大之任何合約(並非於本集團日常業務過程中訂立之合約)。

7. 重大不利變動

本公司並不知悉本集團自二零一一年十二月三十一日(即本公司編製最近期刊發之經審核財務報表之日期)以來之財務或貿易狀況存在任何重大不利變動。

8. 訴訟

本集團一附屬公司牽涉其於越南之酒店及會所業務之訴訟，當中一名客戶聲稱由出現故障之角子機中獎，董事認為現時評估其索償結果言之尚早，亦未能對所涉金額準確地估算。

9. 專家資格及同意

AS Management Inc.已就本通函之刊發分別發出同意書，表示同意按本通函所載形式及涵義轉載彼等之函件及引述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

以下為已作出載於本通函之意見或建議之專家之資格：

名稱	資格
AS Management Inc.	日本持牌物業估值師

10. 董事及專家於本集團資產中之權益

於最後可行日期，董事及AS Management Inc.均無於二零一一年十二月三十一日（本集團編製最近期經審核財務報表之日期）以來本集團任何成員公司收購、出售、或租賃之任何資產或本集團任何成員公司擬收購、出售、或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益；及並無於本集團任何成員公司之股本中實益擁有權益，亦無擁有任何權利（無論是否可合法強制執行）以認購或指定他人認購本集團任何成員公司之證券。

11. 一般事項

- (a) 本通函之中、英文本如有歧義，概以英文本為準。
- (b) 本公司之前任公司秘書為袁肖玉女士，彼自二零一二年八月三十一日起不再為公司秘書。本公司正在物色合適人選出任公司秘書職位，並將於確定有關委任後另行發表公佈。
- (c) 本公司之註冊辦事處設於香港干諾道中168-200號信德中心西座2902室。
- (d) 本公司之股份過戶登記處為卓佳登捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。

12. 備查文件

下列文件之副本將自本通函發佈日期起至二零一二年十一月九日（即本通函發佈日期後14日）（包括該日）止期間之任何營業日（不包括星期六）之正常營業時間內，在本公司之香港主要營業地點（地址為香港干諾道中168-200號信德中心西座2902室）可供查閱：

- (a) 本公司組織章程大綱及章程細則；
- (b) 本公司截至二零一一年十二月三十一日止兩個年度各年之年報；
- (c) 本通函附錄二所載AS Management Inc.就該等物業出具之估值報告；

- (d) 本附錄「專家資格及同意」一段所述之同意書；
- (e) 買賣協議；及
- (f) 本通函。