

世邦魏理仕有限公司已對本集團所有物業權益於二零零九年九月三十日進行估值，並編製估值函件，連同估值概要及估值證書全文如下，以供載入本招股章程。



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

香港灣仔港灣道十八號中環廣場三十四樓
電話 852 2820 2800 傳真 852 2810 0830

www.cbre.com.hk
地產代理(公司)牌照號碼 Estate Agent's Licence No: C-004065

敬啟者：

吾等根據閣下的指示，對 Sands China Ltd. (「貴公司」)及其附屬公司(下文統稱「貴集團」)於澳門、香港及中華人民共和國(「中國」)持有的物業權益進行估值。吾等確認已進行有關現場視察及作出有關查詢，並取得吾等認為必要的進一步資料，以向閣下提供吾等對該等物業權益於二零零九年九月三十日(「估值日」)的資本值的意見。

吾等的估值即吾等對市值的意見。市值的定義為「自願買家與自願賣家在雙方均知情、審慎及並非被逼的情況下，經適當推銷後在公平交易中於估值日買賣物業的估計金額。」

除另有說明外，吾等的估值乃遵照國際評估準則議會 (International Valuation Standards Council) 出版的「國際評估準則第八版(二零零七年)」及「皇家特許測量師學會準則(第六版)」而編製，該兩套準則與皇家特許測量師學會(香港分會)及香港測量師學會出版的「香港物業資產估值指引」所載的估值基準符合一致，已包含後者的所有重要細節。

除了與第2項物業相關的現有酒店管理協議及第1項物業、第2項物業內零售門店的相關個別租約及就業安排外，吾等進行估值時，假設業主將物業於公開市場出售，並無訂立遞延條款合約、售後租回、合資經營或任何類似安排，以致影響此等物業權益的價值。

比較是基於實際交易所變現的價格、可比較物業的叫價或要約價為基準。分析涉及類似業務、面積、特徵和地點的可比較物業，並審慎衡量每項物業各自的優點和缺點，以達致公平價值比較。

第一類物業權益是貴集團持作營運及／或投資的物業權益，吾等以比較法對每項有關物業權益估值，並參考市場可比較銷售交易或叫價。

第二類物業權益是 貴集團持有的發展中物業權益，吾等乃根據各該等物業將按照向吾等出示的 貴集團最近期發展計劃發展及竣工為基準對物業權益進行估值。吾等假設該等計劃已獲得相關部門批准。於達致意見時，吾等採納比較法，並參考相關市場可比較銷售的憑證、叫價或要約價，並已將集團提供的已付及將付發展成本計算在內，以反映發展項目完成後的質量。

第三類物業權益是 貴集團持有或控制作未來發展的物業權益，吾等亦採用比較法對該等物業權益估值，當中假設其中每項物業權益均按其現有狀況交吉出售，並經參考相關市場上可比較的銷售交易或叫價。

第四類物業權益是 貴集團於中國、澳門及香港租用／獲特許使用的物業權益。基於該等物業權益不得轉讓或分租或因其他原因缺少重大盈利租金及／或屬於短期性質，吾等並無賦予其任何商業價值。

吾等已取得 貴集團的澳門法律顧問歐安利律師行就第一至第四類物業提供的法律意見，以及盛德律師事務所(貴集團的香港法律顧問)就香港租賃物業所提供的法律意見。吾等亦曾對位於澳門及香港的第一至第四類物業，進行查冊。吾等對中國物業權益進行估值，乃依賴 貴集團中國法律顧問元達律師事務所提供的法律意見。吾等取得該等物業權益的業權文件的摘要，惟吾等並無查閱文件正本以核實所有權或是否有任何修訂並未見於吾等所取得的副本。所有有關文件僅用作參考。

吾等頗為倚賴 貴集團提供的資料，尤其但不限於發展計劃、發展時間表、規劃批准、樓宇契約、法定通告、地役權、租賃、樓面面積及業務經營權等資料。吾等並無進行實地計量。估值證書內的一切尺寸、量度及面積僅屬約數。於檢查所獲資料及作出查詢時，吾等已採取一切合理審慎措施。吾等無理由懷疑 貴公司提供給吾等對估值關係重大的資料的真實性及準確性。吾等亦獲 貴集團告知，吾等獲提供的資料並無遺漏任何重要事實。再者，吾等的估值乃假設澳門的批地、博彩稅及經營權將維持現狀。澳門土地權方面，批地年期一般為期25年，期滿持有人可選擇自動續期10年，續期次數不限。

再者，吾等假設 貴集團將繼續本著盡力達到預測目標的態度，營運該等物業，並確保不會進行任何活動或採取任何行動，以致批地、博彩經營權或執照受到損害，或產生不利的變更或被終止。

吾等假設該等物業將繼續按照有關一切批地、博彩經營權及執照的法律規定而營運，並且 貴集團內部或其他方面，均不存在任何影響該等物業持續營運或控制或對其價值造成不利影響的因素。吾等假設該等物業可在公開市場自由轉讓，而任何轉讓的批地所需的酌情批准，不會無故拖延。

吾等受指示進行估值的物業權益，包括一切房地產、機器與設備、傢具、固定裝置及裝修，以及繼續按現況營運該等物業所必需的執照。吾等假設，第一、第二及第三類物業權益均屬 貴集團所有。

第一、第二及第三地段的批地，要求 貴集團於二零一三年四月十七日之前完成第三地段的建議發展項目。若 貴集團未能遵守上述限期，又未獲准延期， 貴集團可能會喪失繼續獲得批地或繼續經營根據第三地段批地發展的任何物業的權利。

吾等已就此次估值範圍查驗有關物業。於查驗過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等並無進行結構性檢查，亦無測試建築物的設施。因此，吾等無法匯報有關物業是否沒有腐朽、蟲蛀或任何其他結構性損壞。

吾等並無進行實地查驗，以確定地基狀況及設施等是否適合任何未來發展。本報告並無考慮可能因過往用途而可能已造成的污染或土地污染(如有)。我們亦無進行考古、生態或環境調查。我們的估值乃假設該等方面均令人滿意，且在建築期間不會因該等方面或考古或生態事宜引起特殊開支或延誤。

吾等進行估值時，並無考慮物業權益欠負之任何押記、按揭或債項，亦無考慮在出售成交時可能產生之任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設物業權益概無涉及任何可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

除另有說明外，本報告所述之所有貨幣款額均以美元計算。如有需要，澳門元及港元分別按1美元兌8.00澳門元及1美元兌7.75港元(估值日的通行匯率)換算為美元。

隨函附奉估值概要及估值證書。

此致

Sands China Ltd.

列位董事

澳門氹仔

望德聖母灣大馬路

澳門威尼斯人—度假村—酒店

L2辦事處

代表

世邦魏理仕有限公司

董事

(估值及諮詢服務)

梁沛泓 MRICS

執行董事

(世邦魏理仕酒店部)

Robert McIntosh FRICS FAPI

執行董事

(泛亞洲估值及諮詢服務)

Danny Mohr AAPI MRICS

二零零九年十一月十六日

附註：

梁沛泓先生為英國皇家特許測量師學會會員，在大中華區從事估值業務約15年。

Robert McIntosh先生為理科學士、英國皇家特許測量師學會資深會員、澳洲地產學會(Australian Property Institute)資深會員及合資格估值師，擁有超過30年經驗，曾處理估值物業遍及亞洲、英國、澳洲、新西蘭及太平洋地區，對於酒店消閒市場的貿易相關物業(譬如酒店、酒吧及娛樂場)的估值，尤具豐富經驗。

Danny Mohr先生為英國皇家特許測量師學會會員、澳洲地產學會(Australian Property Institute)會員，在亞洲及澳洲從事估值業務超過25年，對貿易相關物業及投資物業的估值，尤具豐富經驗。

估值概要

於二零零九年
九月三十日
貴集團應佔資本值
(美元)

物業權益**第一類 — 貴集團持有作營運及／或投資的物業權益**

1.	澳門威尼斯人一度假村 — 酒店 澳門氹仔 路氹金光大道 氹連貫公路 第一地段路環區	貴集團內稱為第一地段	5,757,500,000
2.	澳門百利沙(不包括酒店式住宅大樓) 澳門氹仔 路氹金光大道 氹連貫公路 第二地段路環區	貴集團內稱為第二地段	940,000,000
3.	澳門金沙酒店(娛樂場酒店) 澳門 孫逸仙博士大馬路 2037至2413號澳門區		2,400,000,000
		第一類小計	9,097,500,000

第二類 — 貴集團持有或控制的發展中物業權益

4.	澳門百利沙酒店式住宅大樓 澳門氹仔 路氹金光大道 氹連貫公路 第二地段路環區	貴集團內稱為第二地段	769,000,000
5.	第五及第六地段 澳門氹仔 路氹金光大道		無商業價值 (見附註)

第三類 — 貴集團持有或控制以供未來發展的物業權益

6.	澳門氹仔 路氹金光大道 路氹連貫公路 第三地段路環區內一個地段	貴集團內稱為第三地段	85,000,000
7.	第七及第八地段 澳門氹仔路氹金光大道		無商業價值

第四類 — 貴集團租用／獲授特許的物業權益

8.	香港 干諾道中168至200號 信德中心3樓305D及305E號舖		無商業價值
9.	澳門 冼星海大馬路105號 珠江商業大廈5樓A至G室		無商業價值
10.	澳門外港新填海區第25地段		無商業價值
11.	澳門國際機場5號服務櫃位 澳門氹仔(M5)澳門國際機場客運大樓		無商業價值

於二零零九年

九月三十日

貴集團應佔資本值

(美元)

<u>物業權益</u>	<u>無商業價值</u>
12. 澳門氹仔北安前地 88至88D號A3及B3室； 北安大馬路603及635號； 永發街43、53及65號； 永富街98、116至130號	無商業價值
13. 澳門氹仔 孫逸仙博士大馬路75號 曼克頓 9E、11E及11F室 以及3樓1、2、3及8號泊車位	無商業價值
14. 澳門氹仔 偉龍馬路 澳門國際機場專營股份有限公司 辦公大樓地下G5室	無商業價值
15. 中華人民共和國 廣東省 珠海跨境工業區9-1號地 捷通物流中心 1至7層、10及11層	無商業價值
	總計： <u>9,951,500,000</u>

附註：設若貴集團已取得第5項物業的正式業權，並已悉數支付該物業的土地溢價金，則該物業於二零零九年九月三十日的資本值，估計為1,800,000,000美元。詳情請參閱第IV-14至15頁。

假設已取得業權，將第5項物業計算在內的經調整總計金額為11,751,500,000美元。

估值證書

第一類 — 貴集團持有作營運及／或投資的物業權益

物業	概況與年期	佔用詳情	於二零零九年 九月三十日 貴集團 應佔資本值 (美元)
1. 澳門威尼斯人 一度假村 一酒店 澳門氹仔 路氹金光大道 路氹連貫公路 第一地段 路環區 貴集團內稱之 為第一地段	<p>澳門威尼斯人是一座綜合度假 村，包括酒店、娛樂場、零售、 餐廳用途，另有一個1,800座位劇 院及一個15,000座位綜藝館，以 及會展中心區域。</p> <p>該物業的總建築樓面面積約 976,693平方米，包括提供約 2,905個套間的度假村酒店、零售 及博彩場地、約2,600平方米的娛 樂場、以及約112,960平方米的 會展獎勵旅遊設施。</p> <p>登記佔地面積為291,479平方 米。</p> <p>發展項目於二零零七年落成。</p> <p>發展項目的土地使用期限至二 零三二年四月十七日屆滿，期 滿後可續約。政府地租為每年 1,862,583美元。</p> <p>娛樂場建築樓面面積約2,600平 方米，若博彩轉批經營權不獲續 期，娛樂場將於二零二二年六月 二十六日前，連同博彩設施一併 歸還政府。</p>	<p>貴集團以該物業經 營酒店、零售及娛 樂場綜合設施。此 外，劇院上演太陽 劇團的「Zaia」劇目， 綜藝館上演世界級 的音樂會及其他文 娛節目。</p> <p>零售場地目前租出 約74%租戶包括各 類行業，租期3年至 5年不等，基本月租 約8,030,000美元， 不包括管理費，最 遲屆滿期限為二零 二三年六月。</p>	5,757,500,000 (貴集團應佔 100%權益： 5,757,500,000)

附註：

- i. 除2,600平方米娛樂場由 Venetian Macau Limited 擁有外，該物業的登記承批人為 Venetian Cotai Limited。

- ii. 吾等已取得 貴集團澳門法律顧問就該物業編製的法律意見，其中包括下列資料：
- Venetian Cotai Limited 是澳門政府授出的第一地段租賃批地的唯一合法持有人，以及在第一地段上發展的物業的所有人，該等物業屬同一相連地帶業權單位，包括一座名為「澳門威尼斯人度假村酒店」的五星級酒店、購物中心、會展中心及停車場，唯一例外的是娛樂場，屬於另一相連地帶業權，由 Venetian Macau Limited 擁有。
 - Venetian Cotai Limited 已將批地所產生的權利按揭予加拿大豐業銀行 (The Bank of Nova Scotia)。
 - Venetian Cotai Limited 對該物業的享用權尚有另一項限制，因其已將購物中心零售區的使用權授予零售商戶。上述按揭並不限制授出該等權利的能力。
 - Venetian Cotai Limited 不能自由轉讓根據租賃批地獲授的第一地段上所建物業，也不能轉讓第一地段，因為根據第一、第二及第三地段批地租約第13條，轉讓必須得到澳門政府批准，是否授予批准由澳門政府酌情決定。
 - 娛樂場總樓面面積2,600平方米，屬獨立單位，已根據第一、第二及第三地段批地租約第6條轉讓給 Venetian Macau Limited，根據博彩業監管框架，於轉批經營權合約期限屆滿或終止後，須連同博彩設施歸還給澳門政府。
 - 並無任何其他主管部門發出或送達、對第一地段及其上所建物業有不利影響而 貴集團尚未遵守的通告或指令。
- iii. 據 貴集團告知，截至二零零九年九月三十日為止，Venetian Cotai Limited 已妥為支付授出第一、第二及第三地段批地土地溢價金的一切已到期分期付款，第一、第二及第三地段土地溢價金尚未到期的付款為41,734,538美元。
- iv. 吾等的估值假設該物業不受上文附註ii所述任何限制，可在公開市場自由轉讓。

估值證書

第一類 — 貴集團持有作營運及／或投資的物業權益

物業	概況與年期	佔用詳情	於二零零九年 九月三十日 貴集團 應佔資本值 (美元)
2. 澳門百利沙 (不包括 酒店式住宅 大樓)	該物業連同第四項估值物業酒店式住宅大樓，是一項綜合用途發展項目(即澳門百利沙)，包括博彩設施、酒店、酒店式住宅大樓及零售場地。	貴集團與 Four Seasons Hotel & Resorts Asia Pacific Pte Ltd. 訂立為期20年的管理合約，以四季酒店品牌經營該酒店。	940,000,000 (貴集團應佔 100%權益： 940,000,000)
澳門氹仔 路氹金光大道 路氹連貫公路 第二地段 路環區	該物業的總建築樓面面積約為279,882平方米，包括酒店式住宅大樓。	零售場地目前租出約87%，租戶包括各類行業，租期3年至5年不等，基本月租約2,370,000美元，不包括管理費，最遲屆滿期限為二零一八年七月。	
貴集團內稱之 為第二地段	整個發展項目的登記佔地面積是53,700平方米。 該物業於二零零八年落成。 該物業的土地使用期限至二零三二年四月十七日屆滿，期滿後可續約。整個第二地段的政府地租為每年551,471美元。	博彩設施由 貴集團經營。	

附註：

- i. 該物業的登記承批人為 Venetian Cotai Limited.
- ii. 吾等已取得 貴集團澳門法律顧問就該物業編製的法律意見，其中包括下列資料：
 - Venetian Cotai Limited 是澳門政府授出的第二地段租賃批地的唯一合法持有人，以及在第二地段上發展的物業的所有人，該等物業按四項不同相連地帶業權單位持有：(i)名為「四季酒店」的五星級酒店；(ii)酒店式住宅大樓；(iii)購物中心；及(iv)停車場。
 - Venetian Cotai Limited 已將批地所產生的權利按揭予加拿大豐業銀行 (The Bank of Nova Scotia)。
 - Venetian Cotai Limited 對該物業的享用權尚有另一項限制，因其已將購物中心零售區的使用權授予零售商戶，並已和四季簽訂一項酒店管理協議，管理該酒店。上述按揭並不限制授出該等權利及簽訂該酒店管理協議的能力。

- 與四季簽訂的酒店管理協議合法有效及具有約束力，可在澳門強制執行。
 - Venetian Cotai Limited 不能自由轉讓根據租賃批地獲授的第二地段上所建物業，因為根據第一、第二及第三地段批地租約第13條，轉讓必須得到澳門政府批准，是否授予批准由澳門政府酌情決定。根據批地合約第13條(2)，若地段於轉讓時尚未完全發展，則首次轉讓第二地段可無需澳門政府事先批准。隨後轉讓第二地段或完成發展後轉讓該地段其上所建物業，則需獲得澳門政府事先批准。
 - 並無任何其他主管部門發出或送達、對第二地段及其上所建物業有不利影響而 貴集團尚未遵守的通告或指令。
- iii. 據 貴集團告知，截至二零零九年九月三十日為止，Venetian Cotai Limited 已妥為支付授出第一、第二及第三地段批地土地溢價金的一切已到期分期付款，第一、第二及第三地段土地溢價金尚未到期的付款為41,734,538美元。
- iv. 吾等的估值假設該物業不受上文附註ii所述任何限制，可在公開市場自由轉讓。

估值證書

第一類 — 貴集團持有作營運及／或投資的物業權益

物業	概況與年期	佔用詳情	於二零零九年 九月三十日 貴集團 應佔資本值 (美元)
3. 澳門金沙酒店 (娛樂場酒店) 澳門 孫逸仙博士 大馬路 2037至 2413號 澳門區	<p data-bbox="344 481 769 586">澳門金沙為綜合用途發展項目，包括博彩設施、酒店、餐廳、650座位劇院及會展中心區域。</p> <p data-bbox="344 643 769 788">該物業的總建築樓面面積約136,170平方米，包括提供約289個套間、約21,275平方米的博彩區。</p> <p data-bbox="344 844 769 868">登記佔地面積為26,082平方米。</p> <p data-bbox="344 925 769 1110">該物業分數個階段落成，首階段於二零零四年落成。增減博彩設施及客房於二零零四年至二零零六年期間完成。酒店大樓於二零零七年落成。</p> <p data-bbox="344 1167 769 1310">該物業的土地使用期限至二零二八年十二月九日屆滿，期滿後可續約。政府地租為每年243,346美元。</p>	除兩個餐飲業單位分別租予麥當勞及肯德基外，該物業其餘部分均由貴集團營運。	2,400,000,000 (貴集團應佔 100%權益： 2,400,000,000)

附註：

- i. 該物業的登記承批人為Venetian Macau Limited。
- ii. 吾等已取得 貴集團澳門法律顧問就該物業編製的法律意見，其中包括下列資料：
 - Venetian Macau Limited 是澳門政府授出的澳門金沙地段租賃批地的唯一合法持有人，以及在澳門金沙地段上發展的物業的所有人。
 - Venetian Macau Limited 已妥為支付授出澳門金沙地段批地的土地溢價金。
 - Venetian Macau Limited 已將批地所產生的權利按揭予加拿大豐業銀行(The Bank of Nova Scotia)。

- Venetian Macau Limited 對該物業的享用權尚有另一項限制，因其已將購物中心零售區的使用權授予零售商戶。上述按揭並不限制授出該等權利的能力。
 - Venetian Macau Limited 不能自由轉讓根據租賃批地獲授的澳門金沙地段上所建物業，也不能轉讓澳門金沙地段，因為澳門金沙地段批地租約第12條，轉讓必須得到澳門政府批准，是否授予批准由澳門政府酌情決定。
 - 並無任何其他主管部門發出或送達、對澳門金沙地段及其上所建物業有不利影響而 貴集團尚未遵守的通告或指令。
- iii. 吾等的估值假設該物業不受上文附註ii所述任何限制，可在公開市場自由轉讓。

估值證書

第二類 — 貴集團持有的發展中物業權益

物業	概況與年期	佔用詳情	於二零零九年 九月三十日 貴集團 應佔資本值 (美元)
4. 澳門百利沙 酒店式 住宅大樓	該物業連同第2項物業組成綜合用途發展項目，即澳門百利沙。 整個發展項目的登記佔地面積是53,700平方米。	該物業目前已進入最後施工階段，預計二零零九年第四季竣工。傢具、固定裝置與設備預計於二零一零年第二季完成。	769,000,000 (貴集團應佔 100%權益： 769,000,000)
澳門 氹仔 路氹金光大道 路氹連貫公路 第二地段 路環區	該物業是一座34層大樓，坐落在零售平台之上，提供286套住宅，間隔由2、3至4房不等，包括數項複式間隔設計。據貴集團表示，落成後住宅樓面面積約由186至455平方米(或2,000至4,900平方呎)及總建築樓面面積約為101,028平方米。		
貴集團內稱之 為第二地段	據貴集團表示，截至二零零九年六月三十日為止的建築成本為307,000,000美元，建議發展項目的完成項目估計成本約為147,000,000美元(不包括市場推廣、融資及其他間接成本)。		
	該物業的土地使用期限至二零三二年四月十七日屆滿，期滿後可續約。整個第二地段政府地租為每年551,471美元。		

附註：

- i. 該物業的登記承批人為 Venetian Cotai Limited。
- ii. 吾等已取得 貴集團澳門法律顧問就該物業編製的法律意見，其中包括下列資料：
 - Venetian Cotai Limited 是澳門政府授出的第二地段租賃批地的唯一合法持有人，以及在第二地段上發展的物業的所有人，該等物業按四項不同相連地帶業權單位持有：(i)名為「四季酒店」的五星級酒店；(ii)酒店式住宅大樓；(iii)購物中心；及(iv)停車場。
 - Venetian Cotai Limited 已將批地所產生的權利按揭予加拿大豐業銀行 (The Bank of Nova Scotia)。
 - Venetian Cotai Limited 不能自由轉讓根據租賃批地獲授的第二地段上所建物業，因為根據第一、第二及第三地段批地租約第13條，轉讓必須得到澳門政府批准，是否授予批准由澳門政府酌情決定。根據批地合約第13條(2)，若地段於轉讓時尚未完全發展，則首次轉讓第二地段可無需澳門政府事先批准。隨後轉讓第二地段或完成發展後轉讓該地段其上所建物業，則需獲得澳門政府事先批准。
 - 並無任何其他主管部門發出或送達、對第二地段及其上所建物業有不利影響而 貴集團尚未遵守的通告或指令。
- iii. 據 貴集團告知，截至二零零九年九月三十日為止，Venetian Cotai Limited 已妥為支付授出第一、第二及第三地段批地土地溢價金的一切已到期分期付款，第一、第二及第三地段土地溢價金尚未到期的付款為41,734,538美元。
- iv. 完成後的可變現資本值總額估計為1,023,000,000美元。
- v. 上文附註iii所述資本值假設該物業不受上文附註ii所述任何限制，可在公開市場自由轉讓。

估值證書

第二類 — 貴集團持有或控制的發展中物業權益

物業	概況與年期	佔用詳情	於二零零九年 九月三十日 貴集團 應佔資本值
5. 第五及 第六地段 澳門氹仔 路氹金光大道	綜合酒店、零售及博彩發展項目，以三幢酒店大樓建於共用平台之上，已在該地段上局部完成。據 貴集團表示，按照整體發展項目計劃，落成時的總建築樓面面積約為1,118,044平方米。	發展該物業的工程本已在廣泛進行中，惟於二零零八年年底開始一直停工。	無商業價值 (見附註)
	於二零零九年九月三十日，佔地面積尚未有提供(請參閱下文附註i)。	至今為止已完成的部分包括平台及三幢酒店大樓的大部分結構。	
	發展項目將分階段落成。第一及第二期落成時將提供四座高級酒店，合共提供約6,000間客房、購物中心、博彩設施及劇院、停車場等配套設施。		
	據 貴集團表示，截至二零零九年六月三十日為止的建築成本為1,700,000,000美元，建議發展項目第一及第二期(包括任何發展項目條件，譬如行人道及任何其他公眾設施或服務)的完成項目估計成本約為2,212,000,000美元(不包括市場推廣、融資及其他間接成本，但包括地段延遲動工準備成本)。		
	該物業的土地租期與一般澳門批地年期相若，由發展項目落成開始生效。		

附註：

i. 吾等已取得 貴集團澳門法律顧問就該物業編製的法律意見，其中包括下列資料：

- 貴集團已於二零零九年十一月十一日收到批地合約最終草案，合約草案規定，佔地總面積150,134平

方米的第五及第六地段發展必須於批地在澳門官方憲報刊登後48個月內完成。只要 貴集團正式接納最終草案並就批地支付初步土地溢價金700,000,000澳門元，經過澳門特別行政區的標準授出土地程序後，澳門政府將在澳門官方憲報刊登有關批地，而有關批地將屬合法、有效且具約束力。

- 鑒於 貴集團第一及第二地段的發展項目也是於獲得澳門政府批地之前動工的，因此預計第五及第六地段也將採用相同的程序。
 - 儘管 貴集團已進入地皮，開始在第五及第六地段施工，但目前並無支付任何政府地租。
- ii. 完成後，第一及第二期發展項目的資本值估計為5,900,000,000美元。
- iii. 設若 貴集團已取得正式業權，並已悉數支付土地溢價金，則第一期及第二期發展項目於二零零九年九月三十日的資本值，估計為1,800,000,000美元。
- iv. 上文附註ii及附註iii所述資本值假設該物業不受上文附註i所述任何限制，可在公開市場自由轉讓。

估值證書

第三類 — 貴集團持有或控制以供未來發展的物業權益

物業	概況與年期	佔用詳情	於二零零九年 九月三十日 貴集團 應佔資本值 (美元)
6. 澳門氹仔路氹 金光大道 路氹 連貫公路 第三地段 路環區內 一個地段 貴集團內稱之 為第三地段	該地段暫擬興建設有博彩區、 文娛、康樂、商務設施及餐廳的 酒店，以及酒店式住宅，落成後 總建築樓面面積約398,549平方 米。然而，據 貴集團表示，發 展項目計劃現階段尚未定案。 登記佔地面積為60,479平方米。 該物業的土地使用期限至二零 三二年四月十七日屆滿，期滿後 可續約。施工前期間政府地租為 每年226,796美元。	該物業目前空置。	85,000,000
	根據批地條款， 貴集團須於二 零一三年四月十七日前建設發展 項目，並開幕營運。		

附註：

- i. 該物業的登記承批人為 Venetian Cotai Limited。
- ii. 吾等已取得 貴集團澳門法律顧問就該物業編製的法律意見，其中包括下列資料：
 - Venetian Cotai Limited 是澳門政府授出的第三地段租賃批地的唯一合法持有人。
 - 第一、第二及第三地段的批地，要求 貴集團於二零一三年四月十七日之前完成第三地段的建議發展項目。若 貴集團未能遵守上述限期，又未獲准延期，澳門政府有權收回第三地段。
 - 根據批地合約第13條(2)，若地段於轉讓時尚未完全發展，則首次轉讓第三地段可無需澳門政府事先批准。隨後轉讓第三地段或完成發展後轉讓該地段其上所建物業，則需獲得澳門政府事先批准。
 - 第三地段目前尚未發展，若擬進行任何有關第三地段的轉讓，澳門政府將可修訂批地條款，包括有關土地溢價金的條款，即可能會徵收額外土地溢價金。
 - 並無任何其他主管部門發出或送達、對第三地段及其上所建物業有不利影響而 貴集團尚未遵守的通告或指令。
- iii. 據 貴集團告知，截至二零零九年九月三十日為止，Venetian Cotai Limited 已妥為支付授出第一、第二及第三地段批地土地溢價金的一切已到期分期付款，第一、第二及第三地段土地溢價金尚未到期的付款為41,734,538美元。
- iv. 吾等的估值假設該物業不受上文附註ii所述任何限制，可在公開市場自由轉讓。

估值證書

第三類 — 貴集團持有或控制以供未來發展的物業權益

物業	概況與年期	佔用詳情	於二零零九年 九月三十日 貴集團 應佔資本值
7. 第七及 第八地段 澳門氹仔 路氹金光大道	該等地段暫擬興建多座建築的 酒店，提供豪華及中等客房及套 間、購物中心、文娛及博彩發展 項目，以及豪華酒店式住宅。然 而，發展項目計劃現階段尚未定 案。	該物業目前空置。	無商業價值
	於二零零九年九月三十日，佔地 面積尚未有提供(請參閱下文附 註)。		
	該物業的土地租期與一般澳門批 地年期相若，由發展項目落成開 始生效。		

附註：

吾等已取得 貴集團澳門法律顧問就該物業編製的法律意見，其中包括下列資料：

- 貴集團目前並不擁有第七及第八地段的法定業權。若 貴集團能與澳門政府達成協議，並成功完成辦理批地手續，包括支付批地的土地溢價金，可從澳門政府取得有效法定業權。

估值證書

第四類 — 貴集團租用／獲授特許的物業權益

			於二零零九年 九月三十日 貴集團 應佔資本值
物業	概況與年期	佔用詳情	
8. 香港干諾道中 168至200號 信德中心3樓 305D及 305E號舖	該物業為兩個門店單位，位於一個辦公室／商業／碼頭發展項目，項目包括兩幢30層高辦公大樓，坐落在一個12層的商業／停車場平台上。該發展項目於一九八五年落成。	貴集團佔用該物業作為票務辦公室。	無商業價值
內地段 8517號 相等不可分割 份數33,888份 之137份	該物業的建築樓面面積約為65.0平方米(700平方呎)。 貴集團根據一項租約持有該物業，租約為期3年，由二零零八年十月二日起，至二零一一年十月一日止，月租192,500港元，不包括差餉、服務費及其他支銷。		

附註：

- i. 該物業的登記所有人為信德中心有限公司。
- ii. 該物業位於「中區分區計劃大綱圖」內劃定為「商業」的區域內。
- iii. 據吾等所獲告知，登記所有人為獨立於 貴集團的第三方。
- iv. 吾等已取得 貴集團香港法律顧問就該物業編製的法律意見，其中包括下列資料：
 - 租賃協議均為合法、有效、對租戶及業主均有約束力，可根據其條款強制執行。

估值證書

第四類 — 貴集團租用／獲授特許的物業權益

物業	概況與年期	佔用詳情	於二零零九年 九月三十日 貴集團 應佔資本值
9. 澳門 冼星海大馬路 105號 珠江商業大廈 5樓A至G室	該物業為若干辦公室單位，位於一座一九九七年落成的22層高大廈內。 該物業的建築樓面面積約為1,032.8平方米(11,117平方呎)。	貴集團佔用該物業作為辦公室。	無商業價值
	貴集團根據一項租約持有該物業，租約為期3年，由二零零七年十二月一日起，至二零一零年十一月三十日止，月租105,611.50港元，不包括管理費、空調及其他水電費用。租約期滿可續約2年。		

附註：

- i. 該物業的登記所有人為 Companhia de Fomento Predial Capitalsino Limitada。
- ii. 據吾等所獲告知，登記所有人為獨立於貴集團的第三方。
- iii. 吾等已取得貴集團澳門法律顧問就該物業編製的法律意見，其中包括下列資料：
 - 租賃協議均為合法、有效、對租戶及業主均有約束力，可根據其條款強制執行。

估值證書

第四類 — 貴集團租用／獲授特許的物業權益

			於二零零九年 九月三十日 貴集團 應佔資本值
物業	概況與年期	佔用詳情	
10. 澳門 外港新填海區 第25地段	該物業為一露天場地，面積約為 7,200平方米(77,500平方呎)之 內。	貴集團佔用該物業 作為車輛停泊之 用。	無商業價值
	貴集團根據一項月租持有該物 業，由二零零三年七月一日起， 月租40,000澳門元。		

附註：

- i. 該物業的登記承批人為 Sociedade「Macau-Obras de Aterro Limitada」。
- ii. 據吾等所獲告知，登記所有人為獨立於 貴集團的第三方。
- iii. 吾等已取得 貴集團澳門法律顧問就該物業編製的法律意見，其中包括下列資料：
 - 租賃協議均為合法、有效、對租戶及業主均有約束力，可根據其條款強制執行。

估值證書

第四類 — 貴集團租用／獲授特許的物業權益

物業	概況與年期	佔用詳情	於二零零九年 九月三十日 貴集團 應佔資本值
11. 澳門國際 機場5號 服務櫃位 澳門氹仔(M5) 澳門國際機場 客運大樓	該物業為一個服務櫃位，位於一九九五年落成的澳門國際機場客運大樓內，建築樓面面積約4.0平方米(43平方呎)。 貴集團根據一項特許安排持有該物業，由二零零七年三月十六日起計為期一年，特許使用費每月7,000澳門元，包括水電及清潔費用。特許安排可給予90天通知而終止。	貴集團佔用該物業作營銷推廣用途。	無商業價值

附註：

- i. 該物業的登記承批人為澳門國際機場專營股份有限公司。
- ii. 據吾等所獲告知，登記承批人為獨立於 貴集團的第三方。
- iii. 吾等已取得 貴集團澳門法律顧問就該物業編製的法律意見，其中包括下列資料：
 - 特許使用權協議均為合法、有效、對特許使用人及特許授予人均有約束力，可根據其條款強制執行。

估值證書

第四類 — 貴集團租用／獲授特許的物業權益

物業	概況與年期	佔用詳情	於二零零九年 九月三十日 貴集團 應佔資本值
12. 澳門氹仔 北安前地 88至88D號 A3及B3室； 北安大馬路 603及635 號；永發街 43、53及 65號； 永富街 98、 116至130號	該物業為兩個工業單位，位於一座一九九一年落成的5層高工業大廈內。 該物業的建築樓面面積約為6,038.6平方米(65,000平方呎)。 貴集團根據一項租約持有該物業，租約為期2年，由二零零八年八月一日起，至二零一零年七月三十一日止，租金首年每月390,000港元，次年每月520,000港元，已包括管理費、貨物升降機保養費等其他費用。租約期滿可續約2年。	貴集團佔用該物業作為倉庫。	無商業價值

附註：

- i. 該物業的登記承批人為 Empresa de Fomento Industrial e Comercial Lightex, Limitada。
- ii. 據吾等所獲告知，登記所有人為獨立於 貴集團的第三方。
- iii. 吾等已取得 貴集團澳門法律顧問就該物業編製的法律意見，其中包括下列資料：
 - 租賃協議均為合法、有效、對租戶及業主均有約束力，可根據其條款強制執行。

估值證書

第四類 — 貴集團租用／獲授特許的物業權益

			於二零零九年 九月三十日 貴集團 應佔資本值
物業	概況與年期	佔用詳情	
13. 澳門氹仔 孫逸仙博士 大馬路75號 曼克頓 9E、11E及 11F室， 以及3樓的1、 2、3及8號 泊車位	<p>該等物業為三個住宅單位及四個泊車位，位於一個二零零八年落成的37層高住宅發展項目內。</p> <p>該等物業的總淨面積約為323.4平方米(3,481平方呎)。</p> <p>貴集團根據三項租約持有該等物業，每份租約均為期24個月，由二零零九年七月二十六日起，月租總額48,000港元，不包括管理費等其他費用。現行租約期滿可予續約。</p>	貴集團佔用該等物業作為飛行人員宿舍。	無商業價值

附註：

- i. 該等物業的登記所有人為：
 - 9E單位及8號泊車位 — Peter Edvard Raftell及Hanna Kristina Raftell。
 - 11E單位及2、3號泊車位 — 張加銘。
 - 11F單位及1號泊車位 — 鄭喜明。
- ii. 據吾等所獲告知，各登記所有人為獨立於 貴集團的第三方。
- iii. 吾等已取得 貴集團澳門法律顧問就該物業編製的法律意見，其中包括下列資料：
 - 租賃協議均為合法、有效、對租戶及業主均有約束力，可根據其條款強制執行。

估值證書

第四類 — 貴集團租用／獲授特許的物業權益

			於二零零九年 九月三十日 貴集團 應佔資本值
物業	概況與年期	佔用詳情	
14 澳門氹仔 偉龍馬路 澳門國際機場 專營股份 有限公司 辦公大樓 地下G5室	<p>該物業為一座辦公大樓內的辦公室單位。</p> <p>該物業的建築樓面面積約為76.6平方米(824平方呎)。</p> <p>貴集團根據一項租約持有該物業，租約為期3年，由二零零七年八月一日起，至二零一零年七月三十一日止，月租12,372.70港元，不包括管理費、空調、其他水電費用、支銷、任何差餉、稅項及其他費用，可於其後自動續約1年。</p>	貴集團佔用該等物業作為飛行服務辦公室。	無商業價值

附註：

- i. 該物業的登記承批人為澳門國際機場專營股份有限公司。
- ii. 據吾等所獲告知，登記承批人為獨立於 貴集團的第三方。
- iii. 吾等已取得 貴集團澳門法律顧問就該物業編製的法律意見，其中包括下列資料：
 - 租賃協議均為合法、有效、對租戶及業主均有約束力，可根據其條款強制執行。

估值證書

第四類 — 貴集團租用／獲授特許的物業權益

			於二零零九年 九月三十日 貴集團 應佔資本值
物業	概況與年期	佔用詳情	
15. 中華人民 共和國 廣東省 珠海跨境 工業區 9-1號地 捷通物流中心 1至7層、 10及11層	<p>該物業為一座11層高工業大廈，於二零零六年十二月落成。</p> <p>該物業的建築樓面面積約為12,854平方米。</p> <p>貴集團根據一項租約轉讓協議及補充協議持有該物業，由二零零七年十一月一日起，至二零二二年七月三十一日止，月租人民幣505,014.65元，不包括管理費，租金每三年複議一次。</p>	貴集團佔用該物業作為倉庫及輔助辦公室。	無商業價值

附註：

- i. 該物業的業主是捷通(珠海)珠澳跨境工業區國際倉儲有限公司。
- ii. 吾等獲告知，登記所有人是獨立於 貴集團的第三方。
- iii. 吾等已取得 貴集團中國法律顧問就該物業編製的法律意見，其中包括下列資料：
 - 租賃轉讓協議及補充協議均符合中華人民共和國的適用法律法規。
 - 租賃轉讓協議及補充協議均為合法、有效、對租戶及業主均有約束力，可根據各自的條款強制執行。