

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就其對2023年9月30日該等物業價值的意見而編製的函件、估值概要及估值報告全文，以供載入本文件。



香港鰂魚涌
華蘭路18號太古坊
港島東中心27樓

敬啟者：

有關：於中華人民共和國的物業組合估值

指示、目的及估值日期

茲根據閣下對戴德梁行有限公司（「戴德梁行」）的指示，評估上述由灝輝國際控股有限公司（「貴公司」）連同其附屬公司（統稱「貴集團」）於中華人民共和國（「中國」）擁有權益的物業（單獨稱「該物業」或統稱「該等物業」），吾等確認，吾等已對該等物業進行視察、作出相關查詢並獲得吾等認為必要的有關進一步資料，以便向閣下提供吾等對該等物業於2023年9月30日（「估值日期」）的估值意見。

估值基準

吾等對該等物業的估值乃指其市值，根據香港測量師學會（「香港測量師學會」）頒布的香港測量師學會估值準則（2020年版），市值定義為「資產或負債經適當推銷後，由自願買家及自願賣家在知情、審慎及自願情況下，於估值日期進行公平交易所換取的估計款額」。

吾等對各物業的估值按整項權益基準進行。

估值假設

吾等對各物業及轉租收益權的估值並不包括因特殊條款或情況(例如不尋常融資、售後租回安排、由任何與銷售有關的人士給予的特別代價或優惠，或僅特定業主或買家可獲得的任何價值因素)所抬高或貶低的估計價格。

吾等確認，吾等已遵照香港聯合交易所有限公司頒布的證券上市規則第五章及第12項應用指引以及香港測量師學會頒布的香港測量師學會估值準則(2020年版)所載的規定。

吾等對該等物業進行估值時，已依賴 貴公司及 貴公司中國法律顧問(「法律顧問」)中倫律師事務所提供有關該等物業業權及 貴公司於中國的該等物業權益的資料及意見。除法律意見另有說明外，對該等物業進行估值時，吾等亦假設 貴公司擁有各項該等物業的可強制執行業權，並有權於各個已獲授且尚未屆滿的土地使用年期整段期間內自由及不受干預地使用、佔有或轉讓該等物業。

於轉租收益權估值過程中，我們假設已將該轉租物業於特定期限內的可轉讓土地使用權按名義年度土地使用費授予主要出租人，且任何應付溢價已全額支付。我們依賴於 貴公司就轉租物業的權利及轉租物業的權益所提供的建議。

對轉租收益權進行估值時，我們假設轉租物業的主要出租人擁有該物業的可強制執行業權，並有權於已獲授且尚未屆滿的期限內自有及不受干預地使用、佔有或轉讓該物業。此外，我們亦假設 貴集團(主要承租人)獲准轉租全部或部分物業，並有權收取因轉租產生的所有租金收入，惟須支付訂明的主要租賃租金。然而， 貴集團(主要承租人)並無就支付任何該等訂明的主要租賃租金負債作出撥備。

有關業權狀況以及主要證書、批文及牌照的授予情況已根據 貴公司提供的資料載於估值報告附註。

吾等於估值中並無考慮任何有關各項該等物業的抵押、按揭或欠款，以及出售成交時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設各項該等物業均不附帶可影響其價值的產權負擔、限制及繁重支銷。

估值方法

於對第一組物業(即於中國的持有待售物業)進行估值時，吾等已採用市場法下的市場比較法，假設該等物業按現況出售，並經參考相關市場上可獲得的可資比較出售憑證，惟須作出適當調整，包括但不限於位置、交通、規模及其他相關因素。該方法符合市場慣例。

於對第二及第三組物業(即 貴集團於中國的持有開發中及持作未來開發物業)進行估值時，吾等對各物業進行估值的依據為其將按照 貴集團向吾等提供的最新開發方案進行開發及完工。吾等進行估值的依據為已就開發方案獲得相關政府機關的所有同意、批文及牌照，且並無附加繁苛條件或出現延誤；開發項目的設計及建造符合當地規劃及其他相關法規，並已獲有關機構批准。於進行估值時，吾等已採用市場比較法，經參考相關市場上可獲得的可資比較出售憑證，並考慮已支出的建設成本以及為完成開發項目將支出的成本。猶如已竣工的開發項目價值指吾等對該開發項目總售價的意見，並假設其於估值日期已竣工。

於對第四組物業(即於中國的持作投資物業)進行估值時，吾等已採用投資法，將現有租約產生的租金收入(如有)資本化，並按適當的資本化率就物業各組成部分的復歸潛力作出適當撥備。

涉及同一地區相同性質及租約結構的大型物業的交易並不常見。另一方面，由於該等物業大多通過出租安排產生或能夠產生租金收入，且此類租金可資比較數據更容易獲得，吾等認為投資法是對該等物業部分進行估值的最佳方法，且投資法也常用於對類似用途類型的物業進行估值。

於使用投資法時，吾等主要參考該等物業內的出租情況以及其他類似用途類型物業的相關可資比較租金憑證，惟須作出適當調整，包括但不限於位置、交通、樓齡、質量、行業組合、規模、時間及其他相關因素。

吾等於估值中採用的資本化率乃基於吾等對經適當調整後的類似用途類型物業收益率的分析。有關資本化率的估算參考市場對類似用途類型的可資比較物業的一般預期收益率，該收益率含蓄地反映了該等物業的類型及品質、對未來潛在租金增長的預期、資本增值及相關風險因素。在考慮到相關用途類型交易的經分析收益率後，所採用的資本化率屬合理並符合市場規範。

附錄四

物業估值報告

資料來源

吾等已接納 貴公司就規劃批文或法定通告、地役權、保有權、土地及樓宇的識別、建議發展計劃、樓宇及停車位的完工日期、佔用詳情、租金收入及收益、地盤及樓面面積、 貴公司應佔權益及所有其他相關事宜所提供的意見。

估值報告所載的尺寸、量度及面積乃以吾等獲提供的資料為基準，故僅為約數。吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等所提供且對估值屬重大的資料的真實性及準確性。吾等亦獲 貴公司告知，所提供的資料並無遺漏任何重大事實。

吾等謹此指出，吾等獲提供的該等物業的文件副本主要以中文編寫，英文譯本乃吾等對有關內容的理解。因此，吾等建議 閣下參閱該等文件的中文原文，並就該等文件的合法性及詮釋諮詢法律顧問。

業權調查

吾等已獲提供有關該等物業的業權文件摘要，惟吾等並無就業權進行查冊。此外，吾等並無檢視文件正本以核實擁有權或確定是否存在並無出現於吾等獲提供的文件中的任何修訂。吾等亦無法確定該等物業的業權，因此，吾等依賴 貴公司法律顧問就 貴公司於各物業的權益所提供的意見。

實地視察

吾等廣州辦事處的估值師Leo Li(高級經理，9年經驗，MCIREA)、Liam He(助理估值師，3年經驗，城市管理碩士學位)及Jackie Li(助理估值師，2年經驗，資產估值學士學位)已於2023年5月及6月視察該等物業的外部，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無進行任何實地調查，以確定土壤狀況及公共設施等是否適合未來任何開發項目。吾等的估值乃假設此等方面符合要求，且在施工期間不會產生額外成本或出現延遲。此外，吾等並無進行結構測量，惟在視察過程中並無注意到任何嚴重缺陷。然而，吾等無法報告該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構缺陷。吾等並無測試任何公共設施。除另有說明外，吾等並無進行實地度量，以核實該等物業的地盤及樓面面積，並假設提交予吾等的文件所示面積均屬準確。

貨幣

除另有說明外，吾等估值中所列所有貨幣金額均以中國法定貨幣人民幣(「人民幣」)呈列。

附錄四

物業估值報告

獨立性

吾等謹此確認，戴德梁行及以下簽署人並無任何金錢利益或其他利益，以致可能與該等物業的適當估值產生衝突，或可能被合理視為能夠影響吾等提供公正意見的能力。

報告擬定用途

本估值報告僅供 貴公司用作監管披露用途而出具。

吾等隨函附奉估值報告，敬請 閣下垂注。

此 致

香港
九龍灣
常悅道3號
企業廣場二期
21樓2108室
灝輝國際控股有限公司

列位董事 台照

為及代表
戴德梁行有限公司

大中華區估價及顧問服務部
高級總監

林淑敏

皇家特許測量師學會會員

香港測量師學會會員

註冊專業測量師(產業測量)

謹啟

●
附註：林淑敏女士為皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員及註冊專業測量師(產業測量)。林女士於大中華區及多個海外國家之專業物業估值及顧問服務領域具備逾30年經驗。林女士彼充分了解當前國內市場情況，並具備勝任估值工作所需之技能及知識。

附錄四

物業估值報告

估值概要

編號	物業	於2023年	應佔權益	貴集團應佔
		9月30日		於2023年
		現況下的市值	(%)	現況下的市值
		(人民幣元)		(人民幣元)
第一組－貴集團於中國的持有待售物業				
1.	中華人民共和國廣東省佛山市南海區 大瀝鎮黃岐芳盈路西側瑞安花園 第1、2及4期多個單元	104,000,000	99.999	103,998,960
2.	中華人民共和國廣東省陽江市陽春市 育德路以北瑞安理想家園 多個單元	31,000,000	99.999	30,999,690

附錄四

物業估值報告

編號	物業	於2023年	貴集團應佔	
		9月30日	於2023年	9月30日
		現況下的市值	應佔權益	現況下的市值
		(人民幣元)	(%)	(人民幣元)
3.	中國黑龍江省大慶市龍鳳區 萬峰路東北側香檳小鎮一期多個單元	66,000,000	99.999	65,999,340
	第一組小計：	<u>201,000,000</u>		<u>200,997,990</u>
第二組－貴集團於中國的持有開發中物業				
4.	中華人民共和國廣東省陽江市陽春市 陽春大道以西萬瑞理想華府	119,000,000	54.99945	65,449,346

附錄四

物業估值報告

編號	物業	於2023年	貴集團應佔	
		9月30日	於2023年	9月30日
		現況下的市值	應佔權益	現況下的市值
		(人民幣元)	(%)	(人民幣元)
5.	中國黑龍江省大慶市龍鳳區 萬峰路東北側香檳小鎮二期	242,000,000	99.999	241,997,580
	第二組小計：	<u>361,000,000</u>		<u>307,446,926</u>
第三組－貴集團於中國的持作未來開發物業				
6.	中華人民共和國廣東省佛山市南海區 大瀝鎮黃岐瑞安花園五期待開發用地	46,000,000	99.999	45,999,540

附錄四

物業估值報告

編號	物業	於2023年	貴集團應佔	
		於2023年 9月30日 現況下的市值 (人民幣元)	應佔權益 (%)	於2023年 9月30日 現況下的市值 (人民幣元)
7.	中華人民共和國廣東省江門市恩平市君堂鎮錦水灣工業區禮盛路3號、4號及5號待開發地塊	231,000,000	99.999	230,997,690
	第三組小計：	<u>277,000,000</u>		<u>276,997,230</u>

第四組－貴集團於中國的持作投資物業

8.	中華人民共和國廣東省佛山市南海區大瀝鎮黃岐芳盈路西側瑞安花園1至2期商業裙房、商舖及住宅單元	432,000,000	99.999	431,995,680
----	--	-------------	--------	-------------

附錄四

物業估值報告

編號	物業	貴集團應佔	
		於2023年 9月30日 現況下的市值 (人民幣元)	於2023年 9月30日 現況下的市值 (人民幣元)
9.	中華人民共和國廣東省佛山市南海區 桂城街道東二村南約「新社區」地段 「南約廣場」轉租收益權	164,000,000	59.9994
	第四組小計：	<u>596,000,000</u>	<u>530,394,696</u>
	總計：	<u><u>1,435,000,000</u></u>	<u><u>1,315,836,842</u></u>

附錄四

物業估值報告

估值報告

第一組－貴集團於中國的持有待售物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於2023年
			9月30日 現況下的市值
1. 中國廣東省佛山市南海區大瀝鎮黃岐芳盈路西側瑞安花園第1、2及4期多個單元	瑞安花園第1至4期位於總佔地面積約為48,500.90平方米的地塊，於1995年至2020年建成。	於估值日期，該物業處於閒置。	人民幣 104,000,000元 (人民幣壹億零肆佰萬元整)
	該物業包括瑞安花園1、2及4期的多個住宅單元、地下停車場及摩托車位，總建築面積約為14,167.83平方米，詳情如下：		(貴集團應佔 99.999%權益： 人民幣 103,998,960元)
	用途	建築面積 (平方米)	
	住宅	379.65	
	地下停車位 (313個)	10,987.43	
	地下摩托車位 (91個)	384.48	
	地下停車位 (防空) (48個)	2,416.27	
	總計	<u>14,167.83</u>	

附錄四

物業估值報告

於2023年

9月30日

現況下的市值

物業 概況及年期 佔用詳情

該物業位於佛山市南海區大瀝鎮黃岐芳盈路西側，主要為住宅區，與廣州交匯。鄰近的開發項目主要有新世界逸彩庭院、新世界凱粵灣及鵝潭灣等住宅開發項目。

根據 貴公司的資料，該物業規劃作住宅、停車場及摩托車位用途；並無環境問題及訴訟糾紛；概無變更該物業用途的計劃。

該物業已獲授土地使用權，年期於2062年12月10日屆滿，作住宅及停車場用途。

附註：

- (1) 根據佛山市自然資源局所發出日期為2022年3月23日的不動產權證第(2022)0041668號，該物業其中一部分的1個地下停車位(總建築面積為121.28平方米)已歸屬於廣東瑞安，作住宅及停車場用途的土地使用年期於2062年12月10日屆滿。
- (2) 根據2份房屋所有權證，該物業其中一部分的2個住宅單元(總建築面積為379.65平方米)已歸屬於廣東瑞安。
- (3) 根據3份商品房首次登記確權清單，該物業其中一部分的360個地下停車位及91個地下摩托車位(總建築面積為13,666.90平方米)的所有權已歸屬於廣東瑞安。
- (4) 根據日期為2023年6月21日的營業執照(稅號：914406056174009018)，廣東瑞安已成立為有限公司，註冊資本為人民幣84,500,000元。
- (5) 根據 貴公司所提供的資料，業權狀況以及主要證書、批文及牌照的授予情況如下：

不動產權證	有
房屋所有權證	有
商品房首次登記確權清單	有
營業執照	有

- (6) 吾等已獲提供由 貴公司法律顧問就該物業編製的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - (a) 廣東瑞安已就該物業依法取得相關政府機關的許可及批文，而廣東瑞安已根據該等許可及批文完成該物業的施工及建設；及
 - (b) 該物業的2個住宅單元已按揭予中國農業銀行南海九江支行，有關按揭已登記。除上述按揭外，該物業並無按揭或任何其他權利及權益限制。

附錄四

物業估值報告

估值報告

第一組－貴集團於中國的持有待售物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於2023年 9月30日 現況下的市值												
2. 中國廣東省陽江市 陽春市育德路以北 瑞安理想家園多個 單元	<p>瑞安理想家園為住宅 開發項目，有6幢住宅 樓宇、零售裙房及一個 地下停車場，建於一幅 商品住宅地塊，總佔地 面積為12,274.05平方米， 於2022年竣工。</p> <p>該物業包括多個住宅 單元、商業單位、 幼兒園及地下停車位， 總建築面積約為 12,519.22平方米， 詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>368.58</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>456.16</td> </tr> <tr> <td>幼兒園</td> <td>983.01</td> </tr> <tr> <td>地下停車位 (防空) (313個)</td> <td>10,711.47</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td><u>12,519.22</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	住宅	368.58	商業	456.16	幼兒園	983.01	地下停車位 (防空) (313個)	10,711.47	總計	<u>12,519.22</u>	於估值日期，該物 業處於閒置。	<p>人民幣 31,000,000元 (人民幣 叁仟壹佰 萬元整)</p> <p>(貴集團應佔 99.999%權益： 人民幣 30,999,690元)</p>
用途	建築面積 (平方米)														
住宅	368.58														
商業	456.16														
幼兒園	983.01														
地下停車位 (防空) (313個)	10,711.47														
總計	<u>12,519.22</u>														

附錄四

物業估值報告

於2023年
9月30日
現況下的市值

物業 概況及年期 佔用詳情

該物業位於育德路以北，主要為住宅區。鄰近的開發項目主要包括金鼎花園、陽春碧桂園及錦湖花園等住宅開發項目。

根據 貴公司的資料，該物業規劃作住宅、商業及停車用途；並無環境問題及訴訟糾紛；概無變更該物業用途的計劃。

該物業已獲授土地使用權，用作商業用途及住宅用途的年期分別於2051年3月12日及2081年3月12日屆滿。

附註：

- (1) 根據陽春市自然資源局所發出日期為2020年8月26日的不動產權證第(2020)0018204號，該物業總佔地面積為12,274.05平方米的土地使用權已歸屬於陽春新瑞安，用作商業用途及住宅用途的土地使用年期分別於2051年3月12日及2081年3月12日屆滿。
- (2) 根據陽春市自然資源局所發出日期為2023年1月6日的5份不動產權證，該物業部分總建築面積為824.74平方米的4個住宅單元及2個零售單位已歸屬於陽春新瑞安。
- (3) 根據日期為2023年1月3日的房地產測繪報告，構成該物業一部分的總建築面積983.01平方米的幼兒園已經過測定。
- (4) 根據陽春市人民防空辦公室所發出日期為2023年3月22日的工程竣工驗收備案表第(2023)1號，該物業部分總建築面積為10,711.47平方米的地下停車位(防空)已受檢。
- (5) 根據日期為2020年1月9日的營業執照(稅號：91441781MA4W4H9412)，陽春新瑞安已成立為有限公司，註冊資本為人民幣10,000,000元。

附錄四

物業估值報告

(6) 根據 貴公司所提供的資料，業權狀況以及主要證書、批文及牌照的授予情況如下：

不動產權證	有
工程竣工驗收備案表	有
房地產測繪報告	有
營業執照	有

(7) 吾等已獲提供由 貴公司法律顧問就該物業編製的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- (a) 陽春新瑞安已取得相關政府機關所要求的許可證及批文，並有權根據該等許可證及批文完成該物業的建設及開發，建設及開發過程中概無重大違法違規事件；
- (b) 該物業不受限於任何擔保、抵押、查封或任何其他權利及權益限制；及
- (c) 就該物業幼兒園部分而言，陽春新瑞安完成所有權登記程序概無法律障礙。

附錄四

物業估值報告

估值報告

第一組－貴集團於中國的持有待售物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於2023年										
			9月30日 現況下的市值										
3. 中國黑龍江省大慶市龍鳳區萬峰路東北側香檳小鎮一期多個單元	<p>香檳小鎮一期為住宅及商業開發項目，有12幢住宅樓宇、4幢商業樓宇及一個地下停車場，建於總佔地面積約為65,705.80平方米的地塊上，於2021年竣工。</p> <p>該物業包括香檳小鎮一期的多個住宅及商業單位，總建築面積約為10,533.41平方米，詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>3,451.58</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>6,112.35</td> </tr> <tr> <td>幼兒園</td> <td>969.48</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td><u>10,533.41</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	住宅	3,451.58	商業	6,112.35	幼兒園	969.48	總計	<u>10,533.41</u>	<p>於估值日期，該物業部分有短期租約，該物業餘下部分處於閒置。</p>	<p>人民幣 66,000,000元 (人民幣陸仟陸佰萬元整)</p> <p>(貴集團應佔99.999%權益： 人民幣65,999,340元)</p>
用途	建築面積 (平方米)												
住宅	3,451.58												
商業	6,112.35												
幼兒園	969.48												
總計	<u>10,533.41</u>												

附錄四

物業估值報告

於2023年
9月30日
現況下的市值

物業 概況及年期 佔用詳情

該物業位於萬峰路東北側，其主要為住宅區。鄰近的開發項目主要包括恒大御湖莊園、學偉和園及東城領秀等住宅開發項目。

根據貴公司的資料，該物業規劃作商業及住宅用途；不存在環境問題及訴訟糾紛；概無變更該物業用途的計劃。

該物業已獲授土地使用權，用作商業金融用途及住宅用途的年期分別於2053年12月24日及2083年12月24日屆滿。

附註：

- (1) 根據與大慶市國土資源局所訂立日期為2013年12月25日的國有土地使用權出讓合同第2013059號，大慶市國土資源局同意向大慶嘉達出讓香檳小鎮的土地使用權。

受讓人：	大慶嘉達
地塊編號：	2013059
佔地面積：	65,705.80平方米
土地出讓金：	人民幣102,861,400元
土地使用年期：	用作住宅用途70年，用作商業及金融用途40年
土地用途：	住宅、商業及金融
容積率：	不少於1.0及不超過2.10
總容積率建築面積：	137,982平方米
土地移交日期：	於2014年1月25日前
建築規約：	於2014年4月1日前開工 於2015年12月25日前竣工

附錄四

物業估值報告

- (2) 根據大慶市人民政府所發出日期為2014年1月14日的國有土地使用權證第(2014)030026662號，香檳小鎮其中一部分(佔地面積約6,570.60平方米)的土地使用權已歸屬於大慶嘉達，用作商業金融用途的年期於2053年12月24日屆滿。

根據大慶市人民政府所發出日期為2014年1月14日的國有土地使用權證第(2014)080026663號，香檳小鎮其中一部分(佔地面積約59,135.20平方米)的土地使用權已歸屬於大慶嘉達，用作住宅用途的年期於2083年12月24日屆滿。

- (3) 根據大慶市城鄉規劃局所發出日期為2014年5月15日的建設用地規劃許可證第230600201400033號，佔地面積為6.5706公頃的建設用地符合城市規劃要求，並已獲批准。

- (4) 根據大慶市住房和城鄉建設局發出的15份建設工程規劃許可證，香檳小鎮一期總建築面積為73,036.43平方米的建設工程符合城市規劃要求，並已獲准許。

- (5) 根據16份建築工程施工許可證，總建築面積為73,651.73平方米的香檳小鎮一期建設工程符合工程施工規定，並已獲准許。

其中，總建築面積1,333.10平方米的商業服務中心屬於該物業。

- (6) 根據14份預售許可證，香檳小鎮一期總建築面積約70,509.58平方米的部分已獲准預售。

- (7) 根據13份工程竣工驗收備案表，香檳小鎮一期總建築面積為71,703.33平方米的部分已分別於2020年及2021年竣工驗收。

- (8) 根據大慶市自然資源局發出的15份商品房批量登記結果通知書，該物業部分總建築面積為8,230.83平方米的多個住宅及零售單位的所有權已歸屬於大慶嘉達。

- (9) 根據房地產測繪報告，構成該物業一部分的總建築面積969.48平方米的幼兒園已經過測定。

- (10) 據 貴集團所告知，於估值日期，該物業總建築面積約為1,713.99平方米的多個住宅及商業單位已承諾出售，總代價約為人民幣7,600,000元(不含增值稅)。吾等於估值時已納入該等部分並計及代價。

- (11) 根據日期為2022年11月3日的營業執照(稅號：91230607578666677J)，大慶嘉達已成立為有限公司，註冊資本為人民幣20,000,000元。

- (12) 根據 貴公司所提供的資料，業權狀況以及主要證書、批文及牌照的授予情況如下：

國有土地使用權出讓合同	有
國有土地使用權證	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
預售許可證	有
工程竣工驗收備案表	有
房地產測繪報告	有
商品房批量登記結果通知書	有
營業執照	有

附錄四

物業估值報告

- (13) 吾等已獲提供由 貴公司法律顧問就該物業編製的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (a) 除香檳小鎮一期的商業服務中心外，大慶嘉達已取得相關政府機關所要求的該物業的許可證及批文，並有權根據該等許可證及批文完成該物業的建設及開發，建設及開發過程中概無重大違法違規事件；
 - (b) 香檳小鎮一期的商業服務中心尚未竣工驗收，其建設及開發概無重大違法違規事件；
 - (c) 該物業不受限於任何擔保、抵押、查封或任何其他權益限制；及
 - (d) 大慶嘉達完成該物業尚未登記部分的所有權登記程序概無法律障礙。

附錄四

物業估值報告

估值報告

第二組－貴集團於中國的持有開發中物業

物業	概況及年期	估用詳情	於2023年 9月30日 現況下的市值
4. 中國廣東省陽江市 陽春市陽春大道 西側萬瑞理想華府	萬瑞理想華府(「該物業」) 為住宅及商業開發項目， 建於總佔地面積 約為20,957.65平方米 的2幅地塊上。	於估值日期，該物 業仍在建設，計劃 於2027年竣工。	人民幣 119,000,000元 (人民幣 壹億壹仟玖佰 萬元整)
	根據 貴公司提供的開發 計劃，該物業規劃作住 宅、商業及停車場用途， 詳情如下：		(貴集團應佔 54.99945%權益： 人民幣 65,449,346元)
	用途	規 劃 建築面積 (平方米)	
	住宅	56,705.13	
	商業	3,453.48	
	停車場	6,577.38	
	其他配套設施	2,633.73	
	總計	<u>69,369.72</u>	

附錄四

物業估值報告

於2023年

9月30日

現況下的市值

物業 概況及年期 佔用詳情

該物業位於陽春大道西側，主要為住宅區。鄰近的開發項目主要包括金鼎花園、柏麗豪園、陽春碧桂園及錦湖花園等住宅開發項目。

根據 貴公司的資料，該物業規劃作住宅、商業及停車場用途；不存在環境問題及訴訟糾紛；並無變更該物業用途的計劃。

該物業已獲授土地使用權，用作商業用途及住宅用途的年期分別於2051年7月18日及2081年7月18日屆滿。

附註：

- (1) 根據陽春市陽豪房地產有限公司與陽春萬瑞訂立日期為2021年6月24日的房地產買賣合同，該物業其中一部分(佔地面積8,756.62平方米)的土地使用權已轉讓予陽春萬瑞作住宅及商業金融用途，總轉讓價為人民幣13,260,000元。
- (2) 根據陽春市陽豪房地產有限公司與陽春萬瑞訂立的國有土地使用權轉讓合同，該物業的一部分(佔地面積12,201平方米)的土地使用權已轉讓予陽春萬瑞作住宅及商業金融用途，總轉讓價為人民幣18,500,000元。
- (3) 根據陽春市自然資源局所頒發日期為2022年11月29日的不動產權證第(2022)0036935號，該物業總佔地面積為20,957.65平方米的土地使用權已歸屬於陽春萬瑞，作商業用途及住宅用途的年期分別於2051年7月18日及2081年7月18日屆滿。
- (4) 根據陽春市自然資源局頒發的2份建設用地規劃許可證，總佔地面積20,957.65平方米的建設用地符合城市規劃規定，並已獲批准。
- (5) 根據陽春市自然資源局所頒發日期為2022年4月2日的建設工程規劃許可證第441781202220014號，該物業其中一部分總建築面積為26,806.83平方米的建設工程符合城市規劃規定，並已獲准許。

附錄四

物業估值報告

- (6) 根據陽春市住房和城鄉建設局所頒發日期為2022年6月1日的建築工程施工許可證第441781202206010101號，該物業其中一部分總建築面積為26,806.83平方米的建設工程符合工程施工規定，並已獲准許。
- (7) 根據陽春市住房和城鄉建設局所頒發日期為2022年9月6日的預售許可證第(2022)019號，該物業的一部分(總建築面積為22,433.08平方米)已獲准預售。
- (8) 據 貴集團告知，於估值日期，該物業總建築面積約為9,167.23平方米的多個住宅單元已承諾出售，總代價約為人民幣41,000,000元(不含增值稅)。吾等於估值時已納入該等部分並計及代價。
- (9) 該物業如於估值日期竣工，其開發價值約為人民幣301,000,000元(不含增值稅)。
- (10) 據 貴集團告知，於估值日期，已產生的建設成本約為人民幣44,000,000元。於估值日期，完成開發項目的估計未付建設成本約為人民幣104,000,000元。吾等於估值過程中已計及有關成本。
- (11) 根據日期為2021年6月17日的營業執照(稅號：91441781MA56KBR45F)，陽春萬瑞成立為有限公司，註冊資本為人民幣2,000,000元。
- (12) 根據 貴公司所提供的資料，業權狀況以及主要證書、批文及牌照的授予情況如下：

房地產買賣合同	有
國有土地使用權轉讓合同	有
不動產權證	有(土地)
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
預售許可證	有
營業執照	有

- (13) 吾等已獲提供由 貴公司法律顧問就該物業編製的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (a) 陽春萬瑞合法擁有該物業的土地使用權；於該物業的土地使用權年期內，陽春萬瑞有權依法佔有、使用及開發相關土地，並有權通過轉讓、租賃、抵押或任何其他合法方式處置該物業的土地使用權，且該物業的土地使用權的權利及權益受中國法律保護；
- (b) 陽春萬瑞已就該物業依法取得有關政府機關許可證及批文，有關許可證及批文於其各自的適用期內有效且未遭撤回或廢止，而陽春萬瑞有權根據已獲得的許可證及批文建設及開發該物業；
- (c) 陽春萬瑞有權按照商品房預售許可證訂明的預售範圍及期限預售相關物業；
- (d) 該物業的土地使用權及在建工程不受限於任何擔保、抵押、查封或任何其他權益限制；
- (e) 陽春萬瑞根據該物業的原土地出讓合同承擔違約責任的風險較低；
- (f) 陽春萬瑞因其商品房物業預售所得款項存錯賬戶而受到主管部門行政處罰的風險甚微。

附錄四

物業估值報告

估值報告

第二組－貴集團於中國的持有開發中物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於2023年
			9月30日 現況下的市值
5. 中國黑龍江省大慶市龍鳳區萬峰路東北側香檳小鎮二期	香檳小鎮二期(「該物業」)為住宅開發項目，有4幢住宅樓宇及停車位，建於總佔地面積約48,326.27平方米的地塊上。	於估值日期，該物業仍在建設，計劃於2023年12月竣工。	人民幣 242,000,000元 (人民幣 貳億肆仟貳佰 萬元整)
	根據 貴公司提供的開發計劃，該物業規劃如下：		(貴集團應佔 99.999%權益： 人民幣 241,997,580元)
	用途	規劃 建築面積 (平方米)	
	住宅	63,674.42	
	其他配套設施	1,188.26	
	停車場(非防空)	8,522.93	
	停車場(防空)	<u>8,766.28</u>	
	總計	<u>82,151.89</u>	

附錄四

物業估值報告

於2023年

9月30日

現況下的市值

物業 概況及年期 佔用詳情

該物業位於萬峰路東北側，主要為住宅區。鄰近的開發項目主要包括恒大御湖莊園、學偉和園及東城領秀等住宅開發項目。

根據貴公司的資料，該物業規劃作住宅及停車場用途；不存在環境問題及訴訟糾紛；並無翻新該物業或變更其用途的計劃。

該物業已獲授土地使用權，用作商業用途及住宅用途的年期分別於2053年12月24日及2083年12月24日屆滿。

附註：

- (1) 根據與大慶市國土資源局所訂立日期為2013年12月25日的國有土地使用權出讓合同第2013059號，大慶市國土資源局同意將該物業的土地使用權授予大慶嘉達。

受讓人：	大慶嘉達
地塊編號：	2013059
佔地面積：	65,705.80平方米
土地出讓金：	人民幣102,861,400元
土地使用年期：	用作住宅用途70年，用作商業及金融用途40年
土地用途：	住宅、商業及金融
容積率：	不少於1.0及不超過2.10
總容積率建築面積：	137,982平方米
土地移交日期：	2014年1月25日前
建築規約：	於2014年4月1日前開工 於2015年12月25日前竣工

- (2) 根據大慶市自然資源局所頒發日期為2023年2月9日的不動產權證第(2023)0005912號，該物業總佔地面積為48,326.27平方米的土地使用權已歸屬於大慶嘉達，用作商業及住宅用途的年期分別於2053年12月24日及2083年12月24日屆滿。

附錄四

物業估值報告

- (3) 根據大慶市城鄉規劃局所頒發日期為2014年5月15日的建設用地規劃許可證第230600201400033號，佔地面積為6.5706公頃的建設用地符合城市規劃規定，並已獲批准。
- (4) 根據大慶市自然資源局所頒發日期為2020年3月24日的建設工程規劃許可證第230600202000009號，總建築面積98,560.95平方米的建設工程符合城市規劃規定，並已獲准許。其中，該物業應佔面積為82,137.90平方米。
- (5) 根據大慶市龍鳳區住房和城鄉建設局所頒發日期為2020年9月9日的建築工程施工許可證第2306032009080001-SX-001號，該物業總建築面積82,151.89平方米的建設工程符合工程施工規定，並已獲准許。
- (6) 根據大慶市住房和城鄉建設局所頒發日期為2022年1月29日的4份預售許可證，總建築面積約63,674.42平方米的該物業已獲准預售。
- (7) 據 貴集團告知，於估值日期，該物業總建築面積約為5,243.53平方米的多個住宅單元已承諾出售，總代價約為人民幣19,000,000元(不含增值稅)。吾等於估值時已納入該等部分並計及代價。
- (8) 該物業如於估值日期竣工，其開發價值為人民幣280,000,000元(不含增值稅)。
- (9) 據 貴集團告知，於估值日期，已產生的建設成本約為人民幣182,000,000元。於估值日期，完成開發項目的估計未付建設成本為人民幣23,000,000元。吾等於估值過程中已計及有關成本。
- (10) 根據日期為2022年11月3日的營業執照(稅號：91230607578666677J)，大慶嘉達成立為有限公司，註冊資本為人民幣20,000,000元。
- (11) 根據 貴公司所提供的資料，業權狀況以及主要證書、批文及牌照的授予情況如下：

國有土地使用權出讓合同	有
不動產權證	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
預售許可證	有
營業執照	有

- (12) 吾等已獲提供由 貴公司法律顧問就該物業編製的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - (a) 大慶嘉達合法擁有該物業的相關土地使用權；於該物業的土地使用權年期內，大慶嘉達有權依法佔有、使用及開發相關土地，並有權通過轉讓、租賃、抵押或任何其他合法方式處置土地使用權，且權利及權益受中國法律保護；
 - (b) 大慶嘉達不會因該物業的實際竣工日期晚於建築工程施工許可證所載的「合同完工日期」而受到相關部門的行政處罰；
 - (c) 大慶嘉達已就該物業依法取得有關政府機關許可及批文，有關許可及批文於

附錄四

物業估值報告

其各自的適用期內有效且未遭撤回或廢止，而大慶嘉達有權根據已獲得的許可及批文建設及開發該物業；

- (d) 大慶嘉達有權按照預售許可證訂明的預售範圍及期限預售相關物業；
- (e) 該物業的土地使用權及在建工程不受限於任何擔保、抵押、查封或任何其他權利及權益限制(該物業3棟1單元2803室除外)；及
- (f) 由於該物業動工及竣工延遲，大慶嘉達被主管機關認定為閒置土地的風險較低。

附錄四

物業估值報告

估值報告

第三組－貴集團於中國的持作未來開發物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於2023年 9月30日 現況下的市值
6. 中國廣東省佛山市 南海區大瀝鎮黃岐 瑞安花園5期待開發 地塊	瑞安花園5期(「該物業」) 包括一幅商業及住宅 地塊，總佔地面積約為 1,191.5平方米。	於估值日期，該物 業為待開發閒置土 地。	人民幣 46,000,000元 (人民幣 肆仟陸佰 萬元整)
	根據 貴公司提供的開發 計劃，該物業規劃如下：		(貴集團應佔 99.999%權益： 人民幣 45,999,540元)
	用途	規劃 建築面積 (平方米)	
	住宅	3,275.95	
	地下停車位 (24個)	769.86	
	其他配套設施	362.34	
	總計	<u>4,408.15</u>	

附錄四

物業估值報告

於2023年
9月30日
現況下的市值

物業 概況及年期 佔用詳情

該物業位於佛山市大瀝鎮黃岐芳盈路西側，主要為住宅區，與廣州交匯。鄰近的開發項目主要包括新世界逸彩庭院、新世界凱粵灣及鵝潭灣等住宅開發項目。

根據 貴公司的資料，該物業規劃作住宅及商業用途；不存在環境問題及訴訟糾紛；並無變更該物業用途的計劃。

該物業已獲授土地使用權，用作商業及住宅用途的年期於2064年5月26日屆滿。

附註：

- (1) 根據沈伯堅與廣東瑞安所訂立日期為2013年7月17日的國有土地使用權轉讓合同，該物業總佔地面積約1,191.5平方米的土地使用權已轉讓予廣東瑞安，土地出讓金為人民幣3,200,000元。
- (2) 根據日期為2013年12月23日的國有土地使用權證第(2013)0712924號，該物業佔地面積為1,191.5平方米的土地使用權已歸屬於廣東瑞安，用作商業及住宅用途的年期於2064年5月26日屆滿。
- (3) 根據日期為2023年6月21日的營業執照(稅號：914406056174009018)，廣東瑞安成立為有限公司，註冊資本為人民幣84,500,000元。
- (4) 根據 貴公司提供的資料，業權狀況以及主要證書、批文及牌照的授予情況如下：

國有土地使用權轉讓合同	有
國有土地使用權證	有
營業執照	有

附錄四

物業估值報告

- (5) 吾等已獲提供由 貴公司法律顧問就該物業編製的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (a) 廣東瑞安合法擁有該物業的土地使用權；於該物業的土地使用權年期內，廣東瑞安有權依法佔有、使用及開發該物業，並有權通過轉讓、租賃、抵押或任何其他合法方式處置該物業的土地使用權，且其權利及權益受中國法律保護；
 - (b) 該物業已按揭予中國農業銀行南海九江支行，有關按揭已登記。除上述按揭外，該物業並無任何按揭或任何其他權利及權益限制；及
 - (c) 廣東瑞安根據該物業的原土地出讓合同承擔違約責任的風險較低。

附錄四

物業估值報告

估值報告

第三組－貴集團於中國的持作未來開發物業

			於2023年 9月30日 現況下的市值
物業	概況及年期	佔用詳情	
7. 中國廣東省江門市恩平市君堂鎮錦水灣工業區禮盛路3號、4號及5號待開發地塊	<p>恩平地塊(「該物業」)包括3幅商住用地，總佔地面積約為68,468.30平方米。</p> <p>該物業位於錦水灣工業區禮盛路，鄰近君堂鎮政府辦公室。鄰近的開發項目主要有雅鴻水岸、雅鴻苑及雅鴻尚城等住宅開發項目。</p> <p>根據 貴公司的資料，該物業規劃作商業及住宅用途；不存在環境問題及訴訟糾紛；並無變更該物業用途的計劃。</p>	於估值日期，該物業為待開發閒置土地。	人民幣 231,000,000元 (人民幣 貳億叁仟壹佰 萬元整) (貴集團應佔 99.999%權益： 人民幣 230,997,690元)

附錄四

物業估值報告

附註：

- (1) 根據恩平市人民政府所發出日期為2005年12月14日的國有土地使用權證第(2005)00988號，該物業位於禮盛路3號佔地面積31,236.80平方米(「第3號地塊」)的土地使用權已歸屬於恩平市滕華房地產開發有限公司，作商業及住宅用途的年期於2055年4月18日屆滿。

根據恩平市人民政府所發出日期為2005年12月14日的國有土地使用權證第(2005)00986號，該物業位於禮盛路5號佔地面積22,675.40平方米(「第5號地塊」)的土地使用權已歸屬於恩平市滕華房地產開發有限公司，作商業及住宅用途的年期於2055年9月24日屆滿。

- (2) 根據不動產權證第(2018)0000760號，該物業位於禮盛路4號佔地面積14,556.1平方米(「第4號地塊」)的土地使用權已歸屬於恩平市滕華房地產開發有限公司，作商業用途及住宅用途的年期分別於2045年4月18日及2075年4月18日屆滿。

- (3) 根據江門市新會區人民法院所發出日期為2023年1月7日的成交確認書，於2022年12月21日，佛山金誠以人民幣15,743,336元的交易價競得第3號地塊的土地使用權。

根據恩平市人民法院所發出日期為2023年9月14日的成交確認書，於2023年8月8日，佛山金誠以人民幣9,863,213.5元的交易價競得第4號地塊的土地使用權。

根據恩平市人民法院所發出日期為2023年9月14日的成交確認書，於2023年5月30日，佛山金誠以人民幣9,833,778.5元的交易價競得第5號地塊的土地使用權。

- (4) 根據 貴公司所提供由恩平市自然資源局於2019年8月14日發布的(2019)70號關於第3號地塊容積率確定的公示，該物業第3號地塊的容積率確定為不小於1.0且不大於2.5。

根據 貴公司所提供由恩平市自然資源局於2019年8月14日發布的(2019)71號關於第4號地塊容積率確定的公示，該物業第4號地塊的容積率確定為不小於1.0且不大於2.5。

根據 貴公司所提供由恩平市自然資源局發布的(2019)72號關於第5號地塊容積率確定的公示，該物業第5號地塊的容積率確定為不小於1.0且不大於2.5。

- (5) 根據江門市新會區人民法院所發出日期為2023年1月10日的執行裁定書第(2022)0705-1173-3號，該物業第3號地塊的土地使用權已歸屬於佛山金誠，該物業的使用權及其他相應權利應在判決書送達佛山金誠、解除對該物業的查封時轉移，且佛山金誠可根據該執行裁定書申請對該物業辦理過戶登記手續。

根據恩平市人民法院所發出日期為2023年9月15日的執行裁定書第(2023)0785-194-3號，對該物業第4號地塊的查封已解除，該物業第4號地塊的所有權已歸屬於佛山金誠。所有權應在判決書送達佛山金誠時轉移，且佛山金誠可根據該執行裁定書申請對該物業辦理過戶登記手續。

根據恩平市人民法院所發出日期為2023年9月15日的執行裁定書第(2023)0785-194-2號，對該物業第5號地塊的查封已解除，該物業第5號地塊的所有權已歸屬於佛山金誠。所有權應在判決書送達佛山金誠時轉移，且佛山金誠可根據該執行裁定書申請對該物業辦理過戶登記手續。

- (6) 根據日期為2023年1月17日的營業執照(稅號：91440605MA52U5RH6L)，佛山金誠已成立為有限公司，註冊資本為人民幣1,000,000元。

附錄四

物業估值報告

(7) 根據 貴公司提供的資料，業權狀況以及主要證書、批文及牌照的授予情況如下：

國有土地使用權證	有
不動產權證	有
成交確認書	有
公示	有
執行裁定書	有
營業執照	有

(8) 吾等已獲提供由 貴公司法律顧問就該物業編製的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- (a) 佛山金誠已合法取得該物業的土地使用權。佛山金誠可根據上述司法拍賣文書申請對該物業辦理過戶登記手續，且佛山金誠辦理過戶登記手續並無任何法律障礙或阻礙；及
- (b) 與該物業有關的擔保及按揭登記尚未解除，待佛山金誠根據司法拍賣文件完成過戶登記手續後將相應解除。

附錄四

物業估值報告

估值報告

第四組－貴集團於中國的持作投資物業

物業	概況及年期	估用詳情	於2023年
			9月30日 現況下的市值
8. 中國廣東省佛山市南海區大瀝鎮黃岐芳盈路西側瑞安花園1至2期商業裙房、商舖及住宅單元	瑞安花園1至4期位於總佔地面積約為48,500.90平方米的地塊，於1995年至2020年建成。 該物業包括瑞安花園1至2期的一幢五層商業裙房、多個住宅及零售單位，總建築面積約為30,397.03平方米，詳情如下：	於估值日期，該物業部分(總可出租建築面積約23,866.43平方米)有多份租約，租期最遲於2043年5月屆滿，每月租金總額約人民幣1,241,000元(不含增值稅及管理費)。 該物業餘下部分閒置。	人民幣 432,000,000元 (人民幣 肆億叁仟貳佰 萬元整) (貴集團應佔 99.999%權益： 人民幣 431,995,680元)
	用途	建築面積 (平方米)	
	商業	27,090.84	
	住宅	<u>3,306.19</u>	
	總計	<u><u>30,397.03</u></u>	

附錄四

物業估值報告

於2023年
9月30日
現況下的市值

物業

概況及年期

佔用詳情

該物業位於佛山市南海區大瀝鎮黃岐芳盈路西側，主要為住宅區，與廣州交匯。鄰近的開發項目主要有新世界逸彩庭院、新世界凱粵灣及鵝潭灣等住宅開發項目。

根據貴公司的資料，該物業規劃作住宅、商業及停車場用途；不存在環境問題及訴訟糾紛；並無變更該物業用途的計劃。

該物業已獲授土地使用權，作商業及住宅用途的年期為70年，於2062年12月10日屆滿。

附錄四

物業估值報告

附註：

- (1) 根據佛山市自然資源局所頒發日期為2022年1月18日的不動產權證第(2022)0009420號，該物業部分5層商業裙房(總建築面積為26,594.18平方米)的所有權已歸屬於廣東瑞安。
- (2) 根據佛山市房產管理局所頒發日期為2009年2月23日的5份不動產權證，該物業部分5間商舖(總建築面積為496.66平方米)的所有權已歸屬於廣東瑞安。
- (3) 根據佛山市自然資源局所頒發日期為2021年1月5日及2021年1月6日的16份不動產權證，該物業部分16個公寓單位(總建築面積為3,306.19平方米)的所有權已歸屬於廣東瑞安。
- (4) 根據日期為2023年6月21日的營業執照(稅號：914406056174009018)，廣東瑞安已成立為有限公司，註冊資本為人民幣84,500,000元。
- (5) 根據 貴公司所提供的資料，業權狀況以及主要證書、批文及牌照的授予情況如下：

不動產權證	有
營業執照	有
- (6) 吾等已獲提供由 貴公司法律顧問就該物業編製的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - (a) 廣東瑞安已就該物業依法取得相關政府機關的許可證及批文，而廣東瑞安已根據該等許可證及批文完成該物業的施工及建設；及
 - (b) 該物業已按揭予中國農業銀行南海九江支行及佛山農商銀行環市支行，有關按揭已登記。
- (7) 於估值過程中，經計及相關細分市場的回報率分析，當中顯示商業及住宅物業的收益率多數介於4.50%至5.50%及2.00%至3.00%，故吾等就商業裙房、商舖及住宅單元分別採用資本化率5.00%、4.75%及2.50%計算。

附錄四

物業估值報告

估值報告

第四組－貴集團於中國的持作投資物業

物業	概況及年期	估用詳情	於2023年
			9月30日 現況下的市值
9. 貴集團於中國廣東省佛山市南海區桂城街道東二村南約「新社區」地段「南約廣場」的轉租收益權	南約廣場(「該物業」)為商業及酒店開發項目，建於總佔地面積約為17,253.50平方米的地塊上，於2020年竣工。 該物業包括3幢帶有零售裙房及一個停車場地庫的酒店樓宇，總建築面積約為48,231.77平方米，詳情如下：	於估值日期，該物業部分(總可出租建築面積約34,917.32平方米)有多份分租協議，最遲於2041年4月屆滿，每月租金合共約人民幣795,000元(不含增值稅及管理費)。 該物業餘下部分閒置。	人民幣 164,000,000元 (人民幣 壹億陸仟肆佰 萬元整) (貴集團應佔 59.9994%權益： 人民幣 98,399,016元)
	用途	建築面積 (平方米)	
	酒店	38,381.46	
	商業	2,770.33	
	停車場(地上)	1,499.54	
	停車場(地下)	5,441.22	
	其他配套設施	139.22	
	總計	<u>48,231.77</u>	

附錄四

物業估值報告

於2023年
9月30日
現況下的市值

物業	概況及年期	佔用詳情
	<p>該物業位於桂城街道東二村南約「新社區」地段，主要為住宅區。鄰近的開發項目主要有東怡花園、宏基花園及桂城花苑等住宅開發項目。</p> <p>該物業的土地部分根據租賃協議出租予 貴集團，租期自2011年5月1日起為期30年。(詳情請參閱下文附註(2)。)</p> <p>貴集團隨後已分租該物業，並將其指定作商業、辦公室、酒店及停車場用途。</p>	

附註：

- (1) 根據佛山市自然資源局所發出日期為2021年9月18日的4份不動產權證，該物業總建築面積為48,231.77平方米的所有權已歸屬於南約經濟合作社，作商業、辦公室、酒店及停車場用途。
- (2) 根據南約經濟合作社與佛山衡隆所訂立日期為2011年5月11日的土地使用權租賃合同(經日期為2023年8月22日的補充協議修訂及補充)，該物業總佔地面積約17,253.50平方米的土地使用權出租予佛山衡隆，租期自2011年5月1日起為期20年，其租期將自動無條件再延長10年。

附錄四

物業估值報告

佛山衡隆於租期內應付的租金構成載列如下：

租期	應付每月租金
第1年至第3年 [2011年5月1日至2011年12月31日] [2012年1月1日至2014年4月30日]	免租期 人民幣 10.10元/月/平方米
第4年至第6年 [2014年5月1日至2017年4月30日]	在上一期的基礎上 增加10%
第7年至第9年 [2018年5月1日至2020年4月30日]	在上一期的基礎上 增加10%
第10年至第12年 [2021年5月1日至2023年4月30日]	在上一期的基礎上 增加13.5%
第13年至第15年 [2023年5月1日至2026年4月30日]	在上一期的基礎上 增加13.5%
第16年至第18年 [2026年5月1日至2029年4月30日]	在上一期的基礎上 增加13.5%
第19年至第21年 [2029年5月1日至2032年4月30日]	在上一期的基礎上 增加17%
第22年至第24年 [2032年5月1日至2035年4月30日]	在上一期的基礎上 增加17%
第25年至第27年 [2035年5月1日至2038年4月30日]	在上一期的基礎上 增加17%
第28年至第30年 [2038年5月1日至2041年4月30日]	在上一期的基礎上 增加20.5%

(3) 根據日期為2021年7月29日的營業執照(稅號：9144060557241804XK)，佛山衡隆已成立為有限公司，註冊資本為人民幣1,280,000元。

(4) 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況以及主要批文及牌照的授予情況如下：

不動產權證	有
土地使用權租賃合同及補充協議	有
營業執照	有

(5) 吾等已獲提供 貴公司法律顧問就該物業所編製的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

(a) 佛山衡隆根據法律以競標方式獲得新社區地塊的土地使用權，且已根據法律簽立土地使用權租賃合同及補充協議等對雙方具約束力的協議，故於合同規定的相應年期內，佛山衡隆有權使用及營運相關土地；

(b) 就 貴公司旗下南約廣場的建設延遲竣工而言，根據法律顧問與南約經濟合作社的訪談確認，佛山衡隆毋須就此承擔違約責任，而南約經濟合作社將不會追溯佛山衡隆的違約責任；

(c) 就該物業的建築部分而言，根據土地使用權租賃合同，佛山衡隆擁有經營及收益權，亦有權將南約廣場的相關場所進一步出租予第三方。

(6) 於估值過程中，經計及相關細分市場的回報率分析，當中顯示商業、酒店及停車場物業的收益率多數介於7.50%至8.50%，故吾等採用資本化率8.00%計算。