

以下為獨立專業測量師利駿行測量師有限公司就本集團所持之物業權益於二零一六年九月三十日之估值而編製之函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本[編纂]。



利駿行測量師有限公司
LCH (Asia-Pacific) Surveyors Limited
專業測量師
廠房及機器估值師
商業及金融資產估值師

謹請讀者垂注，以下報告乃根據國際評估準則理事會頒佈之二零一三年國際估值準則（「國際估值準則」）以及香港測量師學會（「香港測量師學會」）頒佈之香港測量師學會估值準則（二零一二年版）（「香港測量師學會準則」）所訂報告指引而編製。該等準則授權估值師作出假設，而有關假設可能會經（例如讀者之法定代表人）進一步調查後證實為不準確。任何例外情況已於下文清楚列明。下文所加標題僅為方便參考之用，並無規範或引伸有關標題所指段落之文字。中英文詞彙之翻譯僅供讀者識別之用，於本報告內並不具法律地位或含義。本報告乃以英文格式編製及簽核，英文以外之語言之本報告譯本僅用作參考而不應被視為本報告之替代。任何人士不應對本報告內容斷章取義，吾等概不就該等斷章取義之行為承擔任何責任。謹此強調下文呈列之調查結果及結論，乃以估值師於本[編纂]之最後實際可行日期所知文件及事實為基礎。倘估值師獲提供額外文件及事實，吾等保留權利修訂本報告及其結論。

香港
德輔道中 287-291 號
長達大廈
17 樓

二零一六年十一月三十日

敬啟者：

吾等謹遵照古兜控股有限公司之現有管理層（下文稱為「指示方」）作出之指示，為古兜控股有限公司（下文稱為「貴公司」）及其附屬公司（下文連同 貴公司統稱為「貴集團」）於中華人民共和國內地（下文稱為「中國」）擁有權益之若干房地產（在本報告與物業一詞具有相同涵義）進行估值，並就 貴集團於中國及香港租賃之若干物業權益之現有狀態作出報告，吾等確認吾等已進行現場

附錄三

物業估值

視察、作出有關查詢，並且取得吾等認為必要之有關進一步資料，以支持吾等對 貴集團物業於二零一六年九月三十日(下文稱為「估值日期」)之估值調查結果及結論，以作指示方內部管理參考用途。

吾等明白吾等之工作成果(不論呈報方式)將會構成指示方盡職審查之部分，惟吾等並未受聘作出特定之買賣推薦建議或就任何融資安排發表意見。吾等亦知悉，吾等之工作成果並不會取代指示方在達致有關所估值之物業之商業決定前應進行之其他盡職審查。吾等之工作僅為提供資料供指示方作其盡職審查過程之參考，而吾等之工作不應為指示方參考之唯一因素。吾等對物業估值之調查結果及結論已收錄於估值報告內，並於是日(下文稱為「報告日期」)呈交指示方。

應指示方之要求，吾等編製本概要報告(包括本函件、估值概要及估值證書)以概述估值報告所收錄吾等之估值調查結果及結論，以供載入於報告日期刊發之本[編纂](「[編纂]」)，旨在供指示方參考。本[編纂]所用詞彙(如無定義)與估值報告內所用者具有相同涵義，而估值報告內採用之假設及限制亦適用於本概要報告。

物業之估值

估值及假設基準

根據國際估值準則(香港測量師學會準則亦遵從其規定)，估值基準有兩種，即市值基準及非市值估值基準。於本委聘內，吾等已按市值基準提供物業價值。

「市值」一詞乃根據國際估值準則及遵從香港測量師學會準則之定義，指「資產或負債經過適當推銷後，由自願買方與自願賣方公平磋商，在知情、審慎及自願之情況下於估值日期進行交易之估計金額」。

除另有指明外，吾等對物業之估值乃假設於估值日期：

1. 各項物業之合法權益人擁有相關物業權益之絕對業權；
2. 各項物業之合法權益人有權於整段獲授而未屆滿之年期內自由及不受干擾地轉讓有關物業權益，且已悉數支付任何應付地價；
3. 各項物業之合法權益人以有關物業權益之現況在市場上出售有關物業權益，而並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何其他類似安排，以提高物業權益之價值；

附錄三

物業估值

4. 各項物業已取得相關政府對出售物業之批准，並能夠在不受任何產權負擔(包括但不限於交易成本)規限下於市場上出售及轉讓；及
5. 各項物業可在不受任何產權負擔規限下於估值日期按其現有用途於市場上自由出售及轉讓予本地及海外買家，且毋須向政府支付任何地價。

倘上述任何情況並非如此，則將對所報告之估值產生不利影響。

估值方法

第一類、第四類及第五類物業

除另有指明外，對物業進行估值時，吾等已採納銷售比較法，並假設各項物業於估值日期乃交吉出售而計算。該方法考慮類似或替代物業之銷售、掛牌出售或放盤及相關市場數據確立物業估計價值有關價值為投資者就功用相近之類似物業支付之款項。

就第一類第1號物業而言，吾等已選擇山海度假公寓之近期成交作比較。面積及樓層高度因素已被列入估值考慮並作出調整。

就第四類及第五類物業而言，已選取古兜溫泉綜合度假村(以下簡稱「古兜」)附近土地規模具可比性及具相同土地用途類別之交易作參考。具可比性之地塊位於珠海市平沙新城之未開發地區，其特點與古兜相似。時間(包括交易時間)、土地租用年期及地點因素已被列入估值考慮並作出調整。

第二類物業

對現時開發中之物業進行估值時，吾等進一步假設該等物業將按照 貴集團向吾等提供之最新開發興建計劃及竣工日程表。吾等已利用銷售比較法估計各物業土地部分之價值。此方法考慮類似或替代物業之銷售、掛牌出售或放盤及相關市場數據，以確立有理性投資者就功用相近之類似物業所須支付之估計價值。於評估物業土地部分之價值時，已選取古兜附近可比較規模及土地用途類別之交易。時間(包括交易時間)、土地使用年期及地點因素已被列入估值考慮並作出調整。考慮建於土地上並於估值日期分類為在建工程項目之改進項目時，吾等已計及於估值日期所產生之呈報建設成本。

第三類物業

對第6、9及10號物業進行估值時，吾等以持續酒店營運為基準按其現狀就該等物業進行估值。估值之基本理論為物業之價值可以物業按其經批准用途使用之經濟壽命所獲得之收益現值計

附錄三

物業估值

量。根據此估值原則，該方法估計扣除主要成本後之經濟利益淨額，並按一項適用於該等利益變現時隨附之風險之適當市場收益率，將該等利益貼現至其現值。主要假設(例如估值時所用之平均每日房租及入住率)已參照過往三年營運歷年紀錄。就估值時所用之年增長率而言，吾等已參照行業趨勢、歷年紀錄及中國之過往消費物價指數。

除另有指明外，對第7、8、11、12及13號物業進行估值時，吾等於考慮物業之一般及固有特性後，已採納折舊重置成本法，折舊重置成本法為對與該等物業類似之特定物業進行估值之其中一項成本法。此方法須估計土地使用權就其現有用途之市值，並考慮到地盤平整成本及將物業連接公用設施之費用而估計樓宇及其他地盤工程之新重置成本，然後就樓齡、狀況及功能耗損作出適當扣減。該等物業之土地使用權價值乃透過分析可比較物業之類似銷售或放盤之市場證據而釐定。就第7號及第8號物業而言，已選取古兜附近可比較規模及性質(溫泉綜合度假村)之交易。時間及地點因素已被列入估值考慮並作出調整。就第11號及第12號物業而言，已選取古兜附近之具可比性的交易(工業或景觀設施用途)作參考。

各物業之估值乃假設該等物業須在充分考慮投入之總資產價值及營運性質，對 貴集團業務是否有足夠之潛在盈利能力進行測試。

吾等謹此聲明，吾等對第7、8、11、12及13號各項物業之估值意見並不一定代表在公開市場上分開出售各項物業之土地使用權或各樓宇可變現之金額。

吾等並無對其他可能的發展選項進行研究，而有關經濟利益亦並非吾等工作之範疇。

申報第六類及第七類租賃物業權益

第六類及第七類物業訂有若干租約，而吾等並無給予任何商業價值至各該等物業權益，主要由於租約之短期性質或物業禁止轉讓、分租或缺乏可觀之租金所致。

可能影響呈報估值之事項

就估值之目的而言，吾等採用獲提供之有關文件副本中載列之面積而並無進一步進行核實。倘隨後發現所採用之面積並非最新經批准之面積，則吾等保留相應修正報告及估值之權利。

除第三類之第13號物業外，吾等之估值並無考慮所估物業之任何押記、抵押、未付地價或所欠款項，或無考慮影響銷售第一類至第五類各項物業而可能產生之任何開支或稅項。除另有指明外，吾等乃假設第一類至第五類物業概無涉及所有可影響其價值之一切產權負擔、限制及支銷。

除非另有指明，於估值時，吾等假設該等第一類至第五類物業均可在市場買賣而無任何法律障礙(特別是來自規管機關)。倘非如此，則會對所呈報估值構成重大影響。讀者謹請就此等問題自行作法律上之盡職審查。吾等對此概不負責或承擔責任。

於本[編纂]之最後實際可行日期，吾等無法識別任何物業之不利消息而可能影響吾等於工作成果中所呈報之調查結果或估值。因此，吾等無法就其對物業之影響(如有)作出報告及發表意見。然而，倘若有關消息其後被證實於估值日期已經存在，則吾等保留調整本報告所呈報調查結果或估值之權利。

業權之確立

指示方或 貴公司委任人員就是次委聘向吾等提供必要文件，以支持各物業之合法權益人有權在整段已獲授之未屆滿年期內，自由及不受干擾地在不受任何產權負擔規限下按物業現有用途指讓、轉讓、按揭、出租或使用(就此而言，即絕對業權)物業，且已悉數支付任何應付地價或完成餘下手續，而 貴集團有權佔用或使用物業。經吾等與指示方協定之協定估值程序並無要求吾等就合法權益人自有關當局取得有關各項物業之合法性及正式手續進行法律盡職審查。吾等與指示方協定，此乃指示方法律顧問之責任。因此，吾等對有關物業業權之來源及延續性概不負責或承擔任何責任。

吾等已獲提供物業之業權文件副本。然而，吾等並無驗證文件正本，以核實所有權及產權負擔，或確定吾等獲提供之文件副本中可能並未列示之任何修訂是否存在。所披露之所有文件(如有)僅供參考，而吾等對所估值物業之法定業權及權利(如有)之任何法律事宜概不負責。吾等概不會就吾等因誤解該等文件而承擔任何責任。

中國土地註冊制度禁止吾等查找於相關當局備案之物業原件，以核實合法業權或核實吾等之副本中可能並未列示之任何重大產權負擔或修訂。吾等謹此聲明，吾等並非法律專業人士，故吾等並不具備資格確定物業之業權，亦無法呈報中國物業是否存在任何已登記之產權負擔。然而，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司創業板證券上市規則(「創業板上市規則」)第8章所載規定，並僅依賴指示方所提供之該等物業合法業權之文件副本及中國法律意見副本。據吾等了解，該等中國法律意見由 貴公司之中國法律顧問廣東恆益律師事務所於二零一六年十一月三十日所編製。根據法律意見，並無針對 貴集團註冊之閒置土地記錄。吾等概不就該等法律意見負責或承擔任何責任。

附錄三

物業估值

於吾等之報告內，吾等假設各項物業之合法權益人已自相關當局取得所有批准及／或許可，且並無任何法律障礙(特別是來自規管機關)影響合法權益人維持其各項物業業權。倘情況並非如此，則將重大影響吾等於本報告之估值。謹請讀者就該等問題自行作法律上之盡職審查。吾等對此概不負責或承擔責任。

物業視察及調查

吳紅梅女士(香港註冊專業測量師及中國註冊房地產評估師)已於二零一三年七月至二零一六年四月期間視察物業。吾等已視察物業之外部及(在可能情況下)內部，就此而言，吾等已獲得吾等對物業進行估值而需要之有關資料。吾等並無視察該等物業中被覆蓋、未暴露或無法進入之部分，並假設該等部分處於合理狀況。吾等無法就未視察部分之狀況發表意見或建議，而吾等之工作亦不應被視為該等部分之任何隱含聲明或陳述。吾等並無進行建築物測量、結構性測量、視察或檢驗，惟在視察過程中，吾等並無發現所估值之物業有任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構性損壞。吾等並無對任何設備(如有)進行測試，亦未有發現被覆蓋、未暴露或無法進入之設施。

吾等並無進行實地量度，以核實物業之面積是否正確，惟假設吾等獲提供文件及正式圖則中所示面積乃屬正確無誤。所有尺寸、量度及面積均為約數。

吾等受聘進行之工作及就評估物業之協定程序，並不包括進行獨立土地測量以核實物業之法定邊界。吾等重申，吾等並非從事土地測量專業，因此，吾等未能核實或確定吾等獲提供之文件所示有關物業之法定邊界是否正確。吾等概不對此承擔任何責任。指示方或擁有物業權益之一方應自行進行法定邊界盡職審查工作。

吾等並無安排進行任何調查以確定於興建物業之時或物業自落成以來是否曾使用任何有毒或有害之物料，故吾等無法就物業在此方面並無上述各項風險而作出報告。就本次估值而言，吾等已假設有關調查不能披露任何該等物料之存在是否帶有任何重要性。

吾等並不知悉有任何對物業進行之環境審核或其他環境調查或土壤測量之詳情，以及可能須提出之任何污染或可能產生任何有關污染之情況。於進行吾等之工作時，吾等假設物業在過去並無用作產生污染或可能產生污染問題之用途。吾等並無就物業或任何鄰近土地之過去或現時用途進行任何調查，以確定該等物業有否因此等用途或位置而產生或可能產生任何污染問題，因而吾等假設該等情況並不存在。然而，倘該等物業或任何鄰近土地於日後出現污染、滲漏或環境污染問題，或該等物業過往或目前用途會產生污染，則現時所呈報之價值或會減少。

資料來源及其核實

在吾等工作過程中，吾等獲提供有關物業之文件副本，而該等副本已被用作參考且未有向有關部門及／或機構作進一步核實。吾等之協定估值程序並無要求吾等進行任何查冊或查閱文件正本以核實擁有權或核實吾等獲提供副本中可能未出現之任何修訂。吾等重申，吾等並非法律專業人士，因此，吾等並無資格就指示方或 貴公司委任人員所提供之文件之合法性及效力提供意見及評論。

吾等僅依賴 貴公司委任人員或指示方所提供之資料，而並無進一步核實有關資料，且全面接納吾等所獲提供有關以下事宜之意見：規劃批文或法定通知、位置、業權、地役權、年期、出租、佔用情況、地盤及建築面積以及所有其他有關事宜。

吾等之工作範圍已參照指示方提供之物業清單釐定。該清單上所有物業均包括在吾等報告內。指示方已向吾等確認除向吾等提供之清單列明之物業權益外， 貴集團並無其他物業權益。

吾等相信吾等之工作成果所根據之全部或部分由其他人士編撰之資料屬可靠，惟在所有情況下並無進行任何查證。吾等進行之協定估值程序或工作並不構成對所獲提供資料之審核、審閱或編撰。因此，吾等概不就制定吾等之工作成果時所採用由其他人士編撰之任何數據、建議、意見或估計之準確性作出任何保證或承擔任何責任。

吾等之估值僅按吾等所獲提供之意見及資料作出。由於向當地物業市場從業員作出之一般查詢範圍有限，吾等未能核實及確定相關人士所提供之意見是否正確。吾等概不負責或承擔任何責任。

吾等進行估值時採納由其他專業人士、提供數據之外界人士及 貴公司委任人員或指示方提供之工作成果，當中彼等所採納以達致彼等之數字之假設及重要事項亦適用於吾等之估值。吾等按協定進行之程序毋須提供於審核工作中所須之所有憑證，而由於吾等並無進行審核，因此，吾等不會發表任何審核意見。

吾等不會就 貴公司委任人員或指示方並無向吾等提供之資料承擔任何責任。此外，吾等已徵求及獲得 貴公司委任人員或指示方確認，彼等所提供之資料中並無遺漏任何重大因素。吾等之分析及估值乃按指示方或 貴公司就可能影響吾等工作之重大及隱藏事實向吾等作出全面披露之基準編製。

吾等並無理由懷疑 貴公司委任人員或指示方向吾等所提供資料之真確性及準確性。吾等認為，吾等已經獲提供足夠資料以達致知情意見，且並無理由懷疑有任何重大資料遭隱瞞。

除另有說明者外，所有貨幣金額均以人民幣(「人民幣」)為單位。

本概要報告之規限條件

吾等於本概要報告內有關物業之調查結果或估值結論僅就上述目的及僅於估值日期有效，且僅供指示方使用。吾等或其人員一概毋須因本概要報告而向法院或任何政府機構提供證供或出席聆訊，且吾等並不對任何其他人士承擔責任。

吾等之估值乃假設並無對物業作出任何未經許可之改動、擴建或增建，而有關視察及本報告之使用不應視作為對物業之建築物測量。吾等假設物業並無不適用之材料及技術。

吾等不會就市況及當地政府政策之變動負責，亦無責任修訂本概要報告以反映本報告日期後出現或其後吾等方獲知之事件或情況。

在未取得吾等書面批准前，本概要報告全部或任何部分或其任何引述，概不得以所示之形式及內容納入任何出版文件、通函或聲明，或以任何形式出版。然而，吾等同意於本[編纂]內刊載本報告，以供 貴公司股東參考。

吾等就損失或損害所承擔之責任，僅限於經計及吾等之責任後，以及所有其他顧問及專家(倘獲委任)就其服務而被視為向指示方已提供之合約承擔，以及視作向指示方提供有關見解(如適用)，在經考慮彼等就有關損失或損害而承擔之責任後，根據相同基準而吾等合理應付之款項。

不論以上條文，吾等就因上述行動或訴訟而產生之任何損失或損害承擔之責任，在任何情況下以不超過吾等就產生責任之服務或工作成果部分而獲支付之費用款額為限。即使已獲告知可能出現上述情況，吾等不會就相應、特殊、附帶或懲罰性損失、損害或開支(包括但不限於溢利損失、機會成本等)承擔責任。為免產生疑問，吾等之責任不應超過根據上述條文計算之總額及本條款所規定之總額之較低者。

經協定，指示方及 貴公司須對吾等就基於委聘所提供之有關資料，於任何時間以任何形式被追討、支付或產生之任何申索、責任、成本及開支(包括但不限於律師費及吾等之人員所投入之時間)向吾等作出彌償，並使吾等及吾等之人員免受損害，惟倘任何有關損失、開支、損害或責任最終確定為因吾等受委聘團隊於進行工作時有嚴重疏忽、不當行為、蓄意過失或欺詐所引致者則除外。此項規定於是次委聘終止(不論任何原因)後仍然有效。

聲明

吾等乃根據創業板上市規則第8章所載規定以及國際估值準則及香港測量師學會準則所載報告指引而編製於本概要報告隨附之報告。就估值而言，有關之估值乃由吾等以外聘估值師身份進行。

吾等將保留本報告之副本，連同指示方就是項任命而提供之數據，而該等數據及文件將根據香港法例由其提供日期起保存六年，隨後將會被銷毀。吾等認為此等記錄屬機密資料，未經指示方授權及事先與吾等作出書面安排，吾等不准許任何人士取閱有關記錄，惟倘屬執法機關或法院頒令，則作別論。此外，吾等將在吾等之客戶名單加入 貴公司之資料以供日後參考。

對物業之分析及估值純粹依賴本報告所作出之假設，且並非全部假設可輕易予以量化或準確查證。倘部分或全部假設於往後日期證實失實，將會對所呈報之估值結果或結論造成重大影響。

吾等謹此證明，是次服務之費用並非按吾等之估值結論而定，而吾等於物業、 貴集團或所呈報之估值中概無擁有任何重大權益。

隨函附奉估值概要及估值證書。

此致

香港
永樂街33號
皇后大道中183號
新紀元廣場
中遠大廈11樓1103A室
古兜控股有限公司
董事會 台照

代表
利駿行測量師有限公司

執行董事
吳紅梅 *B.Sc. M.Sc. R.P.S. (GP)*
謹啟

吳紅梅測量師自一九九四年起在香港、澳門及中國內地進行房地產估值。彼為香港測量師學會資深會員及香港測量師學會所出版有關上市事宜之註冊成立或引薦以及有關收購與合併之通函及估值所進行估值工作之物業估值師名冊內之估值師。

附錄三

物業估值

估值概要

第一類 — 貴集團根據長期所有權證於中國持作出售之物業，按市值基準估值

物業	於二零一六年 九月三十日之 現況下之估值金額 人民幣	貴集團之權益	貴集團 於二零一六年 九月三十日 應佔其現況下之 估值金額 人民幣
1. 位於中國 廣東省 江門市 新會區 崖門鎮 古兜村 古兜溫泉綜合度假村 山海度假公寓之 合共23個不同公寓單位、 6個不同商業單位及 10個不同停車位 529149	19,250,000	100%	19,250,000
		小計：	<u>人民幣 19,250,000 元</u>

附錄三

物業估值

第二類 — 貴集團根據長期所有權證於中國持作開發之物業，按市值基準估值

物業	於二零一六年 九月三十日之 現況下之估值金額 人民幣	貴集團之權益	貴集團 於二零一六年 九月三十日 應佔其現況下之 估值金額 人民幣
2. 建於地段 0928000322 號上 及位於中國 廣東省 江門市 新會區 崖門鎮 古兜村 古兜溫泉綜合度假村之 開發中商業項目 529149	21,000,000	100%	21,000,000
3. 建於地段 0928000541 號上 及位於中國 廣東省 江門市 新會區 崖門鎮 古兜村 古兜溫泉綜合度假村之 開發中商業項目 529149	38,540,000	100%	38,540,000
4. 建於地段 0928000493 號及 0928000297 號(部分)上 及位於中國 廣東省 江門市 新會區 崖門鎮 古兜村 古兜溫泉綜合度假村之 開發中商業項目 529149	99,680,000	100%	99,680,000
5. 建於地段 0928000327 號 (部分)上及位於中國 廣東省 江門市 新會區 崖門鎮 古兜村 古兜溫泉綜合度假村 之商業項目 529149	41,200,000	100%	41,200,000
		小計：	人民幣 200,420,000 元

附錄三

物業估值

第三類 — 貴集團根據長期所有權證於中國持有及佔用之物業，按市值基準估值

物業	於二零一六年 九月三十日之 現況下之估值金額 人民幣		貴集團之權益	貴集團 於二零一六年 九月三十日 應佔其現況下之 估值金額 人民幣	
6. 建於地段 0928000329 號上 及位於中國 廣東省 江門市 新會區 崖門鎮 古兜村 古兜溫泉綜合度假村 稱為假日湖景酒店之 酒店項目 529149	29,450,000		100%	29,450,000	
7. 建於地段 0928000321 號上 及位於中國 廣東省 江門市 新會區 崖門鎮 古兜村 古兜溫泉綜合度假村 古兜水電站 東方紅水庫之 辦公室大樓 529149	15,100,000		100%	15,100,000	
8. 建於地段 0928000344 號上 及位於中國 廣東省 江門市 新會區 崖門鎮 古兜村 古兜溫泉綜合度假村 稱為古兜國際會議中心之 商業綜合大樓 529149	36,820,000		100%	36,820,000	

附錄三

物業估值

物業	於二零一六年 九月三十日之 現況下之估值金額 人民幣		貴集團之權益	貴集團 於二零一六年 九月三十日 應佔其現況下之 估值金額 人民幣	
9. 建於地段 0928000355 號上 及位於中國 廣東省 江門市 新會區 崖門鎮 古兜村 古兜溫泉綜合度假村 稱為溫泉客房之 酒店項目 529149	14,220,000		100%	14,220,000	
10. 建於地段 0928000295 號、 0928000315 號、 0928000312 號、 0928000300 號及 0928000317 號上 及位於中國 廣東省 江門市 新會區 崖門鎮 古兜村 古兜溫泉綜合度假村 稱為皇家 Spa 酒店之 溫泉酒店綜合項目 529149	82,490,000		100%	82,490,000	
11. 建於地段 0928000287 號上 及位於中國 廣東省 江門市 新會區 崖門鎮 古兜村 古兜溫泉綜合度假村之 土地及其上之 若干樓宇 529149	11,300,000		100%	11,300,000	

附錄三

物業估值

物業	於二零一六年 九月三十日之 現況下之估值金額 人民幣		貴集團之權益	貴集團 於二零一六年 九月三十日 應佔其現況下之 估值金額 人民幣	
12. 建於地段 0931000148 號及 位於中國 廣東省 江門市 新會區 崖門鎮 古兜村 古兜溫泉綜合度假村之 七塊不同土地及其上之 纜車系統輔助設施 529149	260,000		100%	260,000	
13. 位於中國 廣東省 江門市 新會區 崖門鎮 古兜村 古兜溫泉綜合度假村 稱為地段 0928000302 號 及 0928000506 號 (其上建有樓宇) 之兩塊不同土地 529149	零		100%	零	
			小計：	<u>人民幣 189,640,000 元</u>	

附錄三

物業估值

第四類 — 貴集團根據長期所有權證於中國持作投資之物業，按市值基準估值

物業	於二零一六年 九月三十日之 現況下之估值金額 人民幣	貴集團之權益	貴集團 於二零一六年 九月三十日 應佔其現況下之 估值金額 人民幣
14. 稱為地段 0928000495 號、 0928000327 號(部分)、 0928000290 號、 0928000505 號、 0928000311 號、 0928000496 號及 0928000308 號 及位於中國 廣東省 江門市 新會區 崖門鎮 古兜村 古兜溫泉綜合度假村之 七塊不同土地 529149	218,580,000	100%	218,580,000
		小計：	<u>人民幣 218,580,000 元</u>

附錄三

物業估值

第五類 — 貴集團根據長期所有權證於中國持作未來開發之物業，按市值基準估值

物業	於二零一六年 九月三十日之 現況下之估值金額 人民幣	貴集團之權益	貴集團
			於二零一六年 九月三十日 應佔其現況下之 估值金額 人民幣
15. 稱為地段 0928000297 號 (部分)、0928000293 號 (其上建有樓宇)、 0928000492 號(部分)、 0928000301 號、 0928000309 號、 0928000310 號、 0928000318 號、 0928000497 號、 0928000494 號、 0928000316 號、 0928000314 號、 0928000299 號、 0928000291 號及 440705008005GB00288 號 及位於中國 廣東省 江門市 新會區 崖門鎮 古兜村 古兜溫泉綜合度假村之 十四塊不同土地 529149	332,070,000	100%	332,070,000
16. 稱為地段 0928000327 (部分)、0928000296 號、 0928000294 號及 0928000492 號(部分) 及位於中國 廣東省 江門市 新會區 崖門鎮 古兜村 古兜溫泉 綜合度假村 之四塊不同土地 529149	59,300,000	100%	59,300,000
小計：			人民幣 391,370,000 元

附錄三

物業估值

第六類 — 貴集團根據經營租賃於香港佔用之物業

物業	貴集團 於二零一六年 九月三十日 應佔其現況下之 估值金額 人民幣
17. 香港	零
永樂街 33 號	
皇后大道中 183 號	
新紀元廣場	
中遠大廈	
11 樓	
1103A 室	
小計：	<u>無商業價值</u>

附錄三

物業估值

第七類 — 貴集團根據多份經營租賃於中國佔用之物業

物業	貴集團 於二零一六年 九月三十日 應佔其現況下之 估值金額 人民幣
18. 毗鄰古兜溫泉綜合度假 村，由東至南為古兜橋原 旺記茶樓至古兜溫泉綜合 度假村新入口紅線，由西 至北為松仔坑水渠至 古兜沖河之地塊 中國 廣東省 江門市 新會區 崖門鎮 529149	零
19. 位於古兜溫泉綜合度假村 之地塊 中國 廣東省 江門市 新會區 崖門鎮 古兜村 529149	零

附錄三

物業估值

物業	貴集團 於二零一六年 九月三十日 應佔其現況下之 估值金額 人民幣
20. 位於古兜溫泉綜合度假村 之南亞風情別墅內38棟別 墅及巴登小鎮別墅內3棟 別墅 中國 廣東省 江門市 新會區 崖門鎮 古兜村 529149	零
	小計： <u>無商業價值</u>
	總計： <u>* 人民幣1,019,260,000元</u>
	* 人民幣十億零一千九百二十六萬元正

估值證書

第一類 — 貴集團根據長期所有權證於中國持作出售之物業，按市值基準估值

			貴集團 於二零一六年 九月三十日 應佔其現況下之 估值金額
物業	概況及年期	佔用詳情	估值金額
1. 位於 中國 廣東省 江門市 新會區 崖門鎮 古兜村 古兜溫泉綜合度假村 山海度假公寓之 合共 23 個不同公寓 單位、 6 個不同商業單位及 10 個不同停車位 529149	該物業包括 A 座內總建築面積 709.89 平方米之 13 個不同公寓單 位及 B 座內總建築面積 582.76 平方 米之 10 個公寓單位。A 座及 B 座均 為 10 層高。此外，B 座有總建築面 積 503.21 平方米之 6 個不同商業單 位，以及位於山海度假公寓 A 座地 下之 10 個不同停車位。總計而言， 該物業(不包括 10 個不同停車位)之 總建築面積約 1,795.86 平方米。該 物業於二零一四年底竣工。 山海度假公寓乃建於總佔地面積約 35,935 平方米之四塊毗鄰土地上之 小型綜合開發項目(見附註 1 及附註 2)位於古兜溫泉綜合度假村。 該物業受限於不同年期之土地使 用權，最遲直至二零四二年 十二月十八日，作住宿餐飲 用途。(見附註 1)	誠如指示方及 貴公司 委任人員所視察及 確認，於估值日期， 該物業空置。	人民幣 19,250,000 元 (100% 權益)

附註：

1. 土地之管有權由國家持有，而土地使用權已透過以下方式由國家授予廣東古兜旅遊集團有限公司(以下簡稱「廣東古兜」)：
 - (i) 根據新會市國土資源局(現改名為江門市國土資源局新會局)與廣東古兜於二零零二年七月十一日訂立之國有土地使用權出讓合同，一塊佔地面積 394,796 平方米之土地已授予廣東古兜作旅遊配套及綠化用途。該合同包括本估值證書第 1、3、4、8、10、14(部分)、15(部分)及 16(部分)號物業之部分地塊。

- (ii) 一塊佔地面積 1,980 平方米之土地

根據江門市人民政府於二零一六年三月二十一日發出稱為新國用(2016)第 01896 號之國有土地使用權證，廣東古兜擁有佔地面積 1,980 平方米之土地使用權，年期直至二零四二年七月十二日，作住宿餐飲用途。

- (iii) 一塊佔地面積 4,885 平方米之土地

根據江門市人民政府於二零一六年三月二十一日發出稱為新國用(2016)第 01897 號之國有土地使用權證，廣東古兜擁有佔地面積 4,885 平方米之土地使用權，年期直至二零四二年七月十二日，作住宿餐飲用途。

- (iv) 一塊佔地面積 21,874 平方米之土地

根據江門市人民政府於二零一六年三月二十一日發出稱為新國用(2016)第 01898 號之國有土地使用權證，廣東古兜擁有佔地面積 21,874 平方米之土地使用權，年期直至二零四二年七月十二日，作住宿餐飲用途。

- (v) 一塊佔地面積 7,196 平方米之土地

根據江門市人民政府於二零一五年十二月二十九日發出稱為新國用(2015)第 06316 號之國有土地使用權證，廣東古兜擁有佔地面積 15,916 平方米之土地使用權，年期直至二零四二年七月十二日，作住宿餐飲用途；及

根據 貴公司獲委任人士提供之資料，佔地面積約 7,196 平方米的部分由該物業佔用，而餘下部分佔地面積約 8,720 平方米於本估值證書物業第 15 號(附註 1(xv))呈報。

2. 根據江門市城鄉規劃局新會分局於二零一三年十一月二十六日發出之建設用地規劃許可證地字第 440705201334018 號，廣東古兜獲准開發一塊佔地面積 44,655 平方米之土地，作商業用途。
3. 根據江門市城鄉規劃局新會分局於二零一四年一月二十九日發出之兩份不同建設工程規劃許可證建字第 440705201434004 及 440705201434005 號，廣東古兜獲准開發總建築面積 40,034.69 平方米稱為山海度假公寓 A 及 B 座之發展項目。
4. 根據江門市新會局住房和城鄉建設局於二零一四年四月三日發出之兩份不同建築工程施工許可證編號 440721201404030101 及 440721201404030201，廣東古兜獲准開始建設山海度假公寓，竣工後總建築面積約為 40,034.69 平方米。
5. 根據日期為二零一五年十一月十六日之營業執照副本，廣東古兜為於中國註冊之有限公司，營運期由二零零一年十月二十五日開始至二零五一年十月二十四日。

6. 根據 貴公司中國法律顧問廣東恆益律師事務所出具之法律意見，吾等注意到以下意見：
- (i) 廣東古兜透過出讓土地方式合法獲得該物業之土地使用權，且所有代價均已支付；
 - (ii) 施工已完成；
 - (iii) 按商品單位銷售個別物業單位符合中國法律、法規及規則；
 - (iv) 由於山海度假公寓之若干單位獲售予個別買家，上文附註(ii)及(iii)之土地由廣東古兜及已售單位之個別買家持有；
 - (v) 附註1(v)之土地受限於以新會農村商業銀行股份有限公司崖門支行為受益人之按揭；
 - (vi) 廣東古兜為該物業之合法權益人，有權轉讓、租賃及抵押該物業；及
 - (vii) 除上文第(v)項所述之按揭外，該物業不受限於任何按揭或查封記錄。

附錄三

物業估值

第二類 — 貴集團根據長期所有權證於中國持作開發物業，按市值基準估值

			貴集團 於二零一六年 九月三十日 應佔其現況下之 估值金額
物業	概況及年期	佔用詳情	
2. 建於地段0928000322號上 及位於中國 廣東省 江門市 新會區 崖門鎮 古兜村 古兜溫泉綜合度假村之 開發中商業項目 529149	<p>該物業由一棟名為古兜月泉灣養生康體中心之開發中商業開發項目組成，並建於一塊佔地面積3,943平方米之土地上。</p> <p>吾等於視察時注意到正進行建設工程，工地被欄柵圍起。該物業於竣工時將開發為5層高。</p> <p>吾等獲悉，該物業於竣工後之開發用途為商業用途，竣工後之擬定建築面積將為4,706.91平方米。該物業預期於二零一八年竣工。</p> <p>該物業位於古兜溫泉綜合度假村。</p> <p>該物業受限於土地使用權，年期直至二零四二年十二月六日，作住宿餐飲用途。(見附註1)</p>	<p>誠如指示方及貴公司委任人員所視察及確認，該物業正在施工中。由於正進行之建設工程性質，吾等未能就該物業於估值日期之內部情況進行調查。</p>	<p>人民幣21,000,000元 (100%權益)</p>

附註：

1. 土地之管有權由國家持有，而土地使用權已透過以下方式由國家授予廣東古兜旅遊集團有限公司(以下簡稱「廣東古兜」)：
 - (i) 根據江門市新會區國土資源局(現改名為江門市國土資源局新會分局)於二零零二年十二月六日發出稱為新(區)地政出(2002)16號之文件，一塊佔地面積6,487平方米之土地已授予廣東省新會古兜溫泉旅遊度假村有限公司(前稱廣東古兜)，作酒店開發用途，為期40年。標的土地包括本估值證書內之第2及6號物業。
 - (ii) 根據江門市新會區國土資源局(現改名為江門市國土資源局新會分局)與廣東古兜訂立之國有土地使用權出讓合同，一塊佔地面積3,943平方米之土地已授予廣東古兜作溫泉酒店新翼(第二期)用途，為期40年。

附錄三

物業估值

- (iii) 根據江門市人民政府於二零一一年十二月二日發出稱為新國用(2011)第04252號之國有土地使用權證，廣東古兜擁有佔地面積3,943平方米之土地使用權，年期直至二零四二年十二月六日，作住宿餐飲用途。
2. 根據江門市城鄉規劃局新會分局於二零一二年八月二十一日發出之建設用地規劃許可證地字第440705201234012號，廣東古兜獲准開發一塊佔地面積3,943平方米之土地，作商業服務用途。
3. 根據江門市城鄉規劃局新會分局於二零一二年八月二十二日發出之建設工程規劃許可證建字第440705201234052號，廣東古兜獲准開發於竣工後總建築面積4,706.91平方米之商業開發項目。
4. 根據江門市新會區住房和城鄉建設局於二零一三年十一月發出之建築工程施工許可證編號440721201301110101，廣東古兜獲准開始建設古兜月泉灣養生康體中心，於竣工後總建築面積為4,706.91平方米。
5. 根據江門市規劃勘察設計研究院發出之新會古兜溫泉綜合度假村分區計劃大綱圖，該物業之土地用途為康樂科技用途，並受限於以下開發參數：
- | | |
|-------|--------|
| 容積率： | ≤ 1.0 |
| 建築密度： | ≤ 20% |
| 建築限高： | ≤ 16 米 |
| 綠地率： | ≥ 35% |
- 其他開發參數：根據文件所載之規劃要求
6. 根據日期為二零一五年十一月十六日之營業執照副本，廣東古兜為於中國註冊之有限公司，營運期由二零零一年十月二十五日開始至二零五一年十月二十四日。
7. 根據 貴集團委任人員提供之資料，於估值日期，該物業產生之成本約為人民幣 10,500,000 元，而完成開發項目之估計成本約為人民幣 12,300,000 元。估計於開發竣工後，該物業之資本值將處於人民幣 33,300,000 元之範圍內。
8. 根據 貴公司中國法律顧問廣東恆益律師事務所出具之法律意見，吾等注意到以下意見：
- (i) 廣東古兜透過出讓土地方式合法獲得該物業之土地使用權，且所有代價均已支付；
- (ii) 廣東古兜為該物業之合法權益人，受限於下文第(iv)項所述之按揭，有權轉讓、租賃及抵押該物業；
- (iii) 該物業於開發項目竣工後取得相關房地產權證並無法律障礙，惟廣東古兜須通過相關部門於規劃、竣工、消防及環境方面之驗收；
- (iv) 上文附註 1(iii) 之土地受限於以中國工商銀行江門分行為受益人之按揭；及
- (v) 除上述第(iv)項所述之按揭外，該物業不受限於任何查封記錄。

附錄三

物業估值

			貴集團 於二零一六年 九月三十日 應佔其現況下之 估值金額
物業	概況及年期	佔用詳情	估值金額
3. 建於地段 0928000541 號上 及位於中國 廣東省 江門市 新會區 崖門鎮 古兜村 古兜溫泉綜合度假村之 開發中商業項目 529149	<p>該物業由一棟名為樂活城公寓之 開發中商業開發項目組成，並建 於一塊佔地面積 8,654 平方米之 土地上。</p> <p>吾等於視察時注意到正進行建設 工程，工地被欄柵圍起。該物業 於完成後將為 8 層高。</p> <p>吾等獲悉，該物業於完成後之開 發用途為商業用途，竣工後之 擬定建築面積將為 7,957.3 平方 米。誠如所告知，該物業於二零 一六年十一月竣工。</p> <p>該物業位於古兜溫泉綜合度假 村。</p> <p>該物業受限於土地使用權，年期 直至二零四二年七月十二日，作 住宿餐飲用途。(見附註 1)</p>	<p>誠如指示方及 貴公司 委任人員所視察及確 認，該物業於估值日期 正在施工中。由於正進 行之建設工程性質，吾 等未能就該物業於估值 日期之內部情況進行調 查。</p>	人民幣 38,540,000 元 (100% 權益)

附註：

1. 土地之管有權由國家持有，而土地使用權已透過以下方式由國家授予廣東古兜旅遊集團有限公司（以下簡稱「廣東古兜」）：
 - (i) 受限於附註 1(i) 第 1 號物業。
 - (ii) 根據江門市人民政府於二零一二年十一月二日發出稱為新國用(2012)第 03443 號之國有土地使用權證，廣東古兜擁有佔地面積 8,654 平方米之土地使用權，年期直至二零四二年七月十二日，作住宿餐飲用途。

附錄三

物業估值

2. 根據江門市城鄉規劃局新會分局於二零一五年五月十五日發出之建設用地規劃許可證地字第440705201434010號，廣東古兜獲准開發一塊佔地面積8,654平方米之土地，作商業用途。
3. 根據江門市城鄉規劃局新會分局於二零一五年六月十七日發出之一份不同建設工程規劃許可證建字第440705201534030號，廣東古兜獲准開發於完成後總建築面積7,957.3平方米稱為樂活城公寓之商業發展項目。
4. 根據江門市新會局住房和城鄉建設局於二零一五年七月二十九日發出之一份建築工程施工許可證編號440721201507290101，廣東古兜獲准開始建設位於上文附註1(ii)之土地之樂活城公寓，於完成後總建築面積為7,957.30平方米。
5. 根據江門市規劃勘察設計研究院發出之新會古兜溫泉綜合度假村分區計劃大綱圖，該物業之土地用途為休閒科技用途，並受限於以下開發參數：

容積率：	≤ 2.0
建築密度：	≤ 25%
建築限高：	≤ 24m
綠地率：	≥ 35%

其他發展參數：根據本文件所載之規劃要求
6. 根據日期為二零一六年十一月九日之竣工報告，該物業已完成建設，質素令人滿意。
7. 根據江門市新會區住房和城鄉建設局於二零一五年十一月三十日發出之商品房預售許可證編號2015150，廣東古兜獲准預售總建築面積7,352.45平方米之185個樂活城公寓不同單位。
8. 於最後實際可行日期，該物業當中建築面積約6,698.7平方米之168個單位已進行預售。按指示方所告知，該等已售單位尚未交付，而於估值日期及迄今廣東古兜仍擁有該等已售單位之所有權。因此，吾等已於估值中考慮預售單位之價值。
9. 根據日期為二零一五年十一月十六日之營業執照副本，廣東古兜為於中國註冊之有限公司，營運期由二零零一年十月二十五日開始至二零五一年十月二十四日。
10. 根據 貴集團委任人員提供之資料，於估值日期，該物業產生之成本約為人民幣15,000,000元，而完成開發項目之估計成本約為人民幣11,900,000元。估計於開發竣工後，該物業之資本值將處於人民幣50,440,000元之範圍內。
11. 根據 貴公司中國法律顧問廣東恆益律師事務所出具之法律意見，吾等注意到以下意見：
 - (i) 廣東古兜透過出讓土地方式合法獲得該物業之土地使用權，且所有代價均已支付；
 - (ii) 廣東古兜為該物業之合法權益人，有權轉讓、租賃及抵押該物業；
 - (iii) 該物業不受限於任何按揭或查封記錄。

附錄三

物業估值

物業	概況及年期	佔用詳情	貴集團 於二零一六年 九月三十日 應佔其現況下 之估值金額
4. 建於地段 0928000493 號及 0928000297 號(部分)上及位於中國廣東省江門市新會區崖門鎮古兜村古兜溫泉綜合度假村之開發中商業項目 529149	<p>該物業由名為山海度假公館之開發中商業開發項目組成，並建於一塊佔地面積約 10,875 平方米之土地上。(見附註 1、2 及 3)</p> <p>吾等於視察時注意到正進行建設工程，工地被欄柵圍起。於竣工後，A 及 B 座將分別開發為 17 層及 19 層高附帶 2 層地庫。</p> <p>吾等獲悉，該物業於完成後之開發用途為商業用途，擬定建築面積將為 27,677.73 平方米。該物業預期於二零一七年底竣工。</p> <p>該物業位於古兜溫泉綜合度假村。</p> <p>該物業受限於土地使用權，年期直至二零四二年七月十二日，作住宿餐飲用途。(見附註 1)</p>	<p>誠如指示方及 貴公司委任人員所視察及確認，該物業正在施工中。由於正進行之建設工程性質，吾等未能就該物業於估值日期之內部情況進行調查。</p>	人民幣 99,680,000 元 (100% 權益)

附錄三

物業估值

附註：

1. 土地之管有權由國家持有，而土地使用權已透過以下方式由國家授予廣東古兜旅遊集團有限公司（以下簡稱「廣東古兜」）：

- (i) 受限於附註 1(i) 第 1 號物業。
- (ii) 一塊佔地面積約 3,218 平方米之土地。

根據江門市人民政府於二零一二年四月五日發出稱為新國用(2012)第 00705 號之國有土地使用權證，廣東古兜擁有佔地面積 3,218 平方米之土地使用權，年期直至二零四二年七月十二日，作住宿餐飲用途。

- (iii) 一塊佔地面積約 48,763 平方米之土地。

根據江門市人民政府於二零一一年十二月二日發出稱為新國用(2011)第 04260 號之國有土地使用權證，廣東古兜擁有佔地面積 48,763 平方米之土地使用權，年期直至二零四二年七月十二日，作住宿餐飲用途。

2. 根據 貴公司提供之資料，附註 1(ii) 之土地將保留作發展綠化工程用。
3. 根據指示方提供之資料，部分上文附註 1(iii) 提述之佔地面積約 7,657 平方米將用作物業開發。(附註 1(iii)) 中土地之餘下部分持作未來未定用途，並於本估值證書物業第 15 號附註 1(ii) 呈報。
4. 根據江門市城鄉規劃局新會分局於二零一四年六月五日發出之建設用地規劃許可證地字第 440705201434011 號，廣東古兜獲准開發一塊 48,763 平方米之土地，作商業用途。
5. 根據江門市城鄉規劃局新會分局於二零一五年八月二十一日發出之建字第 440705201534037 號建設工程規劃許可證，廣東古兜准許開發於竣工後總建築面積為 27,677.73 平方米之名為山海度假公館 A、B 座之商業發展項目。
6. 根據江門市新會區住房和城鄉建設局於二零一五年十一月三十日發出之建築工程施工許可證編號 440705201511300301，廣東古兜獲准開始建設於竣工後總建築面積為 27,677.73 平方米之山海度假公館 A、B 座。
7. 根據江門市規劃勘察設計研究院發出之新會古兜溫泉綜合度假村分區計劃大綱圖，該物業之土地用途為休閒科技用途，並受限於以下開發參數：

容積率：	≤ 2.0
建築密度：	≤ 30%
建築限高：	≤ 60 米
綠地率：	≥ 30%
其他發展參數：	根據本文件所載之規劃要求

附錄三

物業估值

8. 根據日期為二零一六年七月七日及由江門市新會區住房和城鄉建設局兩份不同商品房預售許可證第2016062號及第2016063號，廣東古兜獲批准預售山海度假公館A、B座，總建築面積21,771.1平方米之354個不同單位。
9. 於最後實際可行日期，該物業當中建築面積約8,950.3平方米之118個單位已進行預售。按指示方所告知，該等已售單位尚未交付，而於估值日期及迄今廣東古兜仍擁有該等已售單位之所有權。因此，吾等已於估值中考慮預售單位之價值。
10. 根據日期為二零一五年十一月十六日之營業執照副本，廣東古兜為於中國註冊之有限公司，營運期由二零零一年十月二十五日開始至二零一五年十月二十四日。
11. 根據 貴集團委任人員提供之資料，於估值日期，該物業產生之成本約為人民幣51,000,000元，而完成開發項目之估計成本約為人民幣46,100,000元。估計於開發竣工後，該物業之資本值將處於人民幣145,780,000元之範圍內。
12. 根據 貴公司中國法律顧問廣東恆益律師事務所出具之法律意見，吾等注意到以下意見：
 - (i) 廣東古兜透過出讓土地方式合法獲得該物業之土地使用權，且所有代價均已支付；
 - (ii) 廣東古兜為該物業之合法權益人，有權轉讓、租賃及抵押該物業；
 - (iii) 上文附註1(ii)內之土地受限於以中國工商銀行江門分行為受益人之按揭；
 - (iv) 上文附註1(iii)內之土地不受限於任何按揭；及
 - (v) 除上文第(iii)項所述之按揭外，該物業不受限於任何查封記錄。

附錄三

物業估值

物業	概況及年期	佔用詳情	貴集團 於二零一六年 九月三十日 應佔其現況下 之估值金額
5. 建於地段 0928000327 號 (部分)上及 位於中國 廣東省 江門市 新會區 崖門鎮 古兜村 之開發中商業項目 529149	<p>該物業由一棟名為泉心養生公寓之開發中商業開發項目組成，並建於一塊建築面積約 3,858 平方米之土地上(見附註 1)。吾等於視察時注意到正進行建設工程，工地被欄柵圍起。於竣工後，A 及 B 座將分別開發為 9 層高附帶 1 層地庫。</p> <p>吾等獲悉，該物業於完成後之開發用途為商業用途，擬定建築面積將為 21,909.88 平方米。該物業預期於二零一七年年末竣工。</p> <p>該物業位於古兜溫泉綜合度假村。</p> <p>該物業受限於土地使用權，年期直至二零四三年六月十九日，作住宿餐飲用途。 (見附註 1)</p>	<p>誠如指示方及 貴公司委任人員所視察及確認，該物業於估值日期正在施工中。由於正進行之建設工程性質，吾等未能就該物業於估值日期之內部情況進行調查。</p>	人民幣 41,200,000 元 (100% 權益)

附註：

- 土地之管有權由國家持有，而土地使用權已透過以下方式由國家授予廣東古兜旅遊集團有限公司(以下簡稱「廣東古兜」)：
 - 根據江門市新會區國土資源局(現改名為江門市國土資源局新會分局)與廣東新會古兜溫泉旅遊度假邨有限公司(前稱廣東古兜)訂立日期為二零零三年六月十九日之國有土地使用權出讓合同，一塊佔地面積 63,177 平方米之土地已授予廣東古兜作景觀設施及休閒(游泳池、燒烤場及兒童遊樂場)用途，為期 40 年。該合同包括於本估值證書之地塊上第 5 號物業、第 14 號物業附註 1(iii) 及 (vii)、第 15 號物業附註 1(ix) 及第 16 號物業附註 1(v)。
 - 根據江門市人民政府於二零一一年十二月二日發出稱為新國用(2011)第 04245 號之國有土地使用權證，廣東古兜擁有佔地面積 33,549 平方米之土地使用權，年期直至二零四三年六月十九日，作住宿餐飲用途。根據所提供之資料，該物業包括由部分標的土地及餘下部分為包括於本估值證書之第 14 號物業附註 1(iii) 及第 16 號物業附註 1(v) 之地塊。

2. 根據江門市城鄉規劃局新會分局於二零一六年二月三日發出之建設用地規劃許可證地字第440705201634004號，廣東古兜獲准開發一塊佔地面積33,549平方米之土地，作商業用途。
3. 根據江門市城鄉規劃局新會分局於二零一六年十月八日發出之建設工程規劃許可證建字第2016-4-0126號，廣東古兜獲准開發於完成時總建築面積21,909.88平方米之商業發展項目。
4. 根據江門市規劃勘察設計研究院發出之新會古兜溫泉綜合度假村分區計劃大綱圖，上述物業須用作康樂科技用途，並受限於以下開發參數：

容積率：	≤ 2.0
建築密度：	≤ 40%
建築限高：	≤ 60米
綠地率：	≥ 20%
其他開發參數：	根據規劃要求
5. 根據日期為二零一五年十一月十六日營業執照之副本，廣東古兜於中國註冊為一間有限公司，營運期由二零零一年十月二十五日起至二零五一年十月二十四日。
6. 根據 貴集團獲委任人士提供之資料，於估值日期，該物業產生之成本約為人民幣400,000元，而完成開發項目之估計成本約為人民幣64,400,000元。估計於開發竣工後，該物業之資本值將處於人民幣140,100,000元之範圍內。
7. 根據 貴公司中國法律顧問廣東恆益律師事務所出具之法律意見，吾等注意到以下意見：
 - (i) 廣東古兜透過出讓土地方式合法獲得該物業之土地使用權，且所有代價均已支付；
 - (ii) 廣東古兜為該物業之土地使用權之合法權益人，有權轉讓、租賃及抵押該物業之土地使用權；
 - (iii) 土地受限於以中國工商銀行江門分行為受益人之按揭；及
 - (iv) 除上文第(iii)項所述之按揭外，該物業不受限於任何查封記錄。

附錄三

物業估值

第三類 — 貴集團根據長期所有權證於中國持有及佔用之物業，按市值基準估值

物業	概況及年期	佔用詳情	貴集團 於二零一六年 九月三十日 應佔其現況下之 估值金額
6. 建於地段0928000329號上及位於中國廣東省江門市新會區崖門鎮古兜村古兜溫泉綜合度假村稱為假日湖景酒店之酒店項目529149	<p>該物業由一棟名為古兜假日湖景酒店之6層酒店開發項目組成，並建於一塊佔地面積2,544平方米之土地上。</p> <p>該物業之總建築面積為8,710.85平方米，備有119間客房，於二零零四年竣工。</p> <p>該物業位於古兜溫泉綜合度假村。</p> <p>該物業受限於土地使用權，年期直至二零四二年十二月六日，作住宿餐飲用途。(見附註1)</p>	<p>誠如指示方及貴公司委任人員所視察及確認，於估值日期，該物業乃由貴集團用作度假酒店營運。該物業部分受限於多份租約。(見附註5及6)</p>	人民幣29,450,000元 (100%權益)

附註：

- 土地之管有權由國家持有，而土地使用權已透過以下方式由國家授予廣東古兜旅遊集團有限公司(以下簡稱「廣東古兜」)：
 - 受限於附註1(i)第2號物業。
 - 根據江門市新會區國土資源局(現改名為江門市國土資源局新會分局)與廣東省新會古兜溫泉旅遊度假邨有限公司(前稱廣東古兜)訂立之國有土地使用權出讓合同，一塊佔地面積2,544平方米之土地已授予廣東古兜作溫泉酒店開發(第一期)用途，為期40年。
 - 根據江門市人民政府於二零一二年四月五日發出稱為新國用(2012)第00706號之國有土地使用權證，廣東古兜擁有佔地面積2,544平方米之土地使用權，年期直至二零四二年十二月六日，作住宿餐飲用途。
- 根據江門市新會區住房和城鄉建設局於二零一二年三月十五日發出稱為粵房地權証江門字第0200012083號之房地產權證，建於上文附註1(iii)所述土地上之樓宇之合法權益人為廣東古兜，樓宇之總建築面積為8,710.85平方米。

附錄三

物業估值

3. 房間組合詳情概述如下：

房間類型	面積 (平方米)	房間數目 (標準樓層)
標準客房	30-36	116
套房	119	2
龍泉居	616	1
總計		119

4. 設施及娛樂設施之詳情概述如下：

餐飲	樓層	菜式	總座位面積 (平方米)	最高座位數目
湖景吧	1樓	中式	105	80
典禮及宴會設施	樓層	菜式	總座位面積 (平方米)	最高座位數目
紫荊廳	1樓	中式	135	80
其他娛樂設施	樓層			面積 (平方米)
休閒館	1樓			344

5. 根據廣東古兜與廣東古兜全資附屬公司江門市偉盛投資有限公司(以下稱為「偉盛投資」)於二零一四年六月三十日訂立之集團內部管理協議，偉盛投資獲准經營及使用位於古兜溫泉綜合度假村之部分零售空間連同多項臨時建築物，年期由二零一五年十一月十六日起至二零二四年六月三十日止為期10年。
6. 根據偉盛投資與馮玉琮於二零一四年十二月二十日訂立之租賃協議，可出租面積為110平方米之A3-A6號舖已租賃予馮玉琮，租期由二零一六年一月一日起至二零一六年十二月三十一日止為期1年，每月租金為人民幣1,525元。
7. 根據日期為二零一五年十一月十六日之營業執照副本，廣東古兜為於中國註冊之有限公司，營運期由二零零一年十月二十五日開始至二零五一年十月二十四日。
8. 估值所用之主要假設概述如下：

- (i) 平均每日房租 : 二零一六年 — 人民幣300元
- (ii) 年增長率 : 3%
- (iii) 可租房間之入住率 : 二零一六年 — 55%
維持於64%
- (iv) 收益率 : 12%

9. 根據 貴公司中國法律顧問廣東恆益律師事務所出具之法律意見，吾等注意到以下意見：

- (i) 廣東古兜透過出讓土地方式合法獲得該物業之土地使用權，且所有代價均已支付；
- (ii) 廣東古兜為該物業之合法權益人，有權轉讓、租賃及抵押該物業；
- (iii) 該物業受限於以中國工商銀行江門分行為受益人之按揭；及
- (iv) 除上文第(iii)項所述之按揭外，該物業不受限於任何查封記錄。

5. 根據 貴公司中國法律顧問廣東恆益律師事務所出具之法律意見，吾等注意到以下意見：
- (i) 廣東古兜透過出讓土地方式合法獲得該物業之土地使用權，且所有代價均已支付；
 - (ii) 廣東古兜為該物業之合法權益人，有權轉讓、租賃及抵押該物業；
 - (iii) 該物業受限於一項於以中國工商銀行江門分行為受益人之按揭；及
 - (iv) 除上文 (iii) 所披露之按揭外，該物業不受限於任何查封記錄。

附錄三

物業估值

			貴集團 於二零一六年 九月三十日 應佔其現況下之 估值金額
物業	概況及年期	佔用詳情	
8. 建於地段 0928000344 號上及位於中國 廣東省 江門市 新會區 崖門鎮 古兜村 古兜溫泉綜合度假村 稱為古兜國際會議中心之 商業綜合大樓 529149	該物業由名為古兜國際會議中心 及古兜餐飲中心之 3 層會議及餐 飲綜合大樓組成，並建於一塊佔 地面積 6,135 平方米之土地上。 該物業之總建築面積為 7,374.67 平方米，於二零零五年竣工。 該物業位於古兜溫泉綜合度假 村。 該物業受限於土地使用權，年期 直至二零四二年七月十二日，作 住宿餐飲用途。(見附註 1)	誠如指示方及 貴公司 委任人員所視察及確 認，於估值日期，該物 業由 貴集團佔用作會 議及餐飲用途。	人民幣 36,820,000 元 (100% 權益)

附註：

1. 土地之管有權由國家持有，而土地使用權已透過以下方式由國家授予廣東古兜旅遊集團有限公司（以下簡稱「廣東古兜」）：
 - (i) 受限於第 1 號物業附註 1(i)。
 - (ii) 根據江門市人民政府於二零一二年三月二十日發出稱為新國用(2012)第 00528 號之國有土地使用權證，廣東古兜擁有佔地面積 6,135 平方米之土地使用權，年期直至二零四二年七月十二日，作住宿餐飲用途。
2. 根據江門市新會區住房和城鄉建設局於二零一二年三月十五日發出稱為粵房地權証江門字第 0200012086 號之房地產權證，建於上文附註 1(ii) 所述土地上之樓宇之合法權益人為廣東古兜，樓宇之總建築面積為 7,374.67 平方米。

附錄三

物業估值

3. 設施及娛樂設施之詳情概述如下：

餐飲	樓層	菜式	總座位面積 (平方米)	最高座位數目
雍雅軒	1樓至3樓	中式	不適用	1,475
典禮及宴會設施	樓層	房間數目	總座位面積 (平方米)	最高座位數目
怡橋廳	2樓	1	131.75	32
靈石廳	2樓	1	100	80
月泉廳	2樓	1	63.75	16
雲亭廳	2樓	1	200	180
鳴泉廳	2樓	1	238	200
平湖廳	2樓	1	235	200
竹苑廳	2樓	1	120	100
貴妃	2樓	1	126	60
昭君	2樓	1	65	16
西施	2樓	1	152	50
貂嬋	2樓	1	71	12
其他娛樂設施	樓層			面積(平方米)
晨曦殿	1樓			805

4. 根據日期為二零一五年十一月十六日之營業執照副本，廣東古兜為於中國註冊之有限公司，營運期由二零零一年十月二十五日開始至二零五一年十月二十四日。

5. 根據 貴公司中國法律顧問廣東恆益律師事務所出具之法律意見，吾等注意到以下意見：

- (i) 廣東古兜透過出讓土地方式合法獲得該物業之土地使用權，且所有代價均已支付；
- (ii) 廣東古兜為該物業之合法權益人，有權轉讓、租賃及抵押該物業；
- (iii) 該物業受限於以中國工商銀行江門分行為受益人之抵押；及
- (iv) 除上文第 (iii) 項所述之抵押外，該物業不受限於任何查封記錄。

附錄三

物業估值

貴集團
於二零一六年
九月三十日
應佔其現況下之
估值金額

物業	概況及年期	佔用詳情	估值金額
9. 建於地段 0928000355 號上及位於中國 廣東省 江門市 新會區 崖門鎮 古兜村 古兜溫泉綜合度假村 稱為溫泉客房之 酒店項目 529149	<p>該物業由一棟名為古兜溫泉客房之 4 層高酒店開發項目組成，並建於一塊佔地面積 1,235 平方米之土地上。</p> <p>該物業之總建築面積為 3,054.89 平方米，有 50 間客房，於二零零五年竣工。</p> <p>該物業位於古兜溫泉綜合度假村。</p> <p>該物業受限於土地使用權，年期直至二零七四年九月二十日，作城鎮住宅用途。(見附註 1)</p>	誠如指示方及 貴公司 委任人員所視察及確認，於估值日期，該物業由 貴集團用作度假酒店營運。	人民幣 14,220,000 元 (100% 權益)

附註：

- 土地之管有權由國家持有，而土地使用權已透過以下方式由國家授予廣東古兜旅遊集團有限公司（以下稱為「廣東古兜」）：
 - 根據江門市新會區國土資源局（現改名為江門市國土資源局新會局）與廣東省新會古兜溫泉旅遊度假邨有限公司（前稱廣東古兜）於二零零四年九月二十三日訂立之國有土地使用權出讓合同，一塊佔地面積 87,017 平方米之土地已授予廣東古兜作住宅用途。該合同包括本估值證書第 9 及 13 號物業之部分地塊。
 - 根據江門市人民政府於二零一一年十二月二日發出稱為新國用(2011)第 04246 號之國有土地使用權證，廣東古兜擁有佔地面積 1,235 平方米之土地使用權，年期直至二零七四年九月二十日，作城鎮住宅用途。
- 根據江門市新會區住房和城鄉建設局於二零一三年四月十六日發出稱為粵房地權証江門字第 0200035376 號之房地產權證，建於上文附註 1(ii) 所述土地上之樓宇之合法權益人為廣東古兜，樓宇之總建築面積為 3,054.89 平方米。
- 房間組合詳情概述如下：

房間類型	面積 (平方米)	房間數目 (標準樓層)
標準客房	34.2	48
溫泉套房	52.6	2
總計		50

附錄三

物業估值

4. 設施及娛樂設施之詳情概述如下：

餐飲	樓層	菜式	總座位面積 (平方米)	最高座位數目
海泉匯餐廳	1樓	東南亞	260	150

5. 根據廣東古兜與廣東古兜全資附屬公司江門市古兜旅遊酒店管理有限公司(以下稱為「江門古兜管理」)於二零一一年十二月三十一日訂立之集團內部管理協議，江門古兜管理獲准無償經營及使用位於古兜溫泉綜合度假村之部分零售空間，年期由二零一二年一月一日起至二零二一年十二月三十一日止為期10年。
6. 根據日期為二零一五年十一月十六日之營業執照副本，廣東古兜為於中國註冊之有限公司，營運期由二零零一年十月二十五日開始至二零五一年十月二十四日。
7. 估值所用之主要假設概述如下：

- (i) 平均每日房租 : 二零一六年 — 人民幣 360 元
- (ii) 年增長率 : 3%
- (iii) 可租用房間之入住率 : 二零一六年 — 40%
維持於 49%
- (iv) 收益率 : 12%

8. 根據 貴公司中國法律顧問廣東恆益律師事務所出具之法律意見，吾等注意到以下意見：

- (i) 廣東古兜透過出讓土地方式合法獲得該物業之土地使用權，且所有代價均已支付；
- (ii) 廣東古兜為該物業之合法權益人，有權轉讓、租賃及抵押該物業；
- (iii) 根據日期分別為二零零四年五月三十日及二零零四年九月二十三日及由江門市國土資源局新會分局發出之新國土資(2004) 178號及新地政出(2004) 273號兩份文件，及主管當局根據《廣東省實施〈中華人民共和國土地管理法〉辦法》，附註1(i)中所述之土地獲准用作住宅及建設酒店物業用途，及上述文件之批准上述土地之土地使用權失效日期為止；
- (iv) 於上述(iii)中所提及之新國土資(2004) 178號受到挑戰或更高級部門宣佈其失效之風險極微；
- (v) 該物業獲批准建設酒店物業及現有酒店營運並無違反中國法例、規則及規例；
- (vi) 該物業受限於一項以新會農村商業銀行股份有限公司崖門分行為受益人之按揭；及
- (vii) 除上文(vi)所披露之按揭外，該物業不受限於任何查封記錄。

附錄三

物業估值

物業	概況及年期	佔用詳情	貴集團 於二零一六年 九月三十日 應佔其現況下之 估值金額
10. 建於地段 0928000295 號、 0928000315 號、 0928000312 號、 0928000300 號及 0928000317 號上 及位於中國 廣東省 江門市 新會區 崖門鎮 古兜村 古兜溫泉綜合度假村 稱為皇家 Spa 酒店之 溫泉酒店綜合項目 529149	該物業由一棟名為東瀛閣之 3 層 酒店綜合大樓、一棟名為唐宮之 2 層溫泉酒店別墅綜合大樓，以 及名為古兜溫泉谷之多個溫泉設 施組成，乃建於五塊總佔地面積 42,065 平方米之毗鄰土地上。 該物業之總建築面積為 9,751.44 平方米，設有 46 間客房，並於 二零零三年竣工。 該物業位於古兜溫泉綜合度假 村。 該物業受限於土地使用權，年期 最遲直至二零四二年十二月十八 日，作住宿餐飲用途。(見附 註 1)	誠如指示方及 貴公司 委任人員所視察及確 認，於估值日期，該物 業由 貴集團用作度假 酒店營運。	人民幣 82,490,000 元 (100% 權益)

附註：

1. 土地之管有權由國家持有，而土地使用權已透過以下方式由國家授予廣東古兜旅遊集團有限公司（以下簡稱「廣東古兜」）：

- (i) 受限於第 1 號物業附註 1(i)。
- (ii) 一塊佔地面積約 9,498 平方米之土地

根據江門市人民政府於二零一二年二月二十七日發出稱為新國用(2012)第 00294 號之國有土地使用權證，廣東古兜擁有佔地面積 9,498 平方米之土地使用權，年期直至二零四二年七月十二日，作住宿餐飲用途。

- (iii) 一塊佔地面積 9,430 平方米之土地

根據江門市人民政府於二零一二年二月二十七日發出稱為新國用(2012)第 00293 號之國有土地使用權證，廣東古兜擁有佔地面積 9,430 平方米之土地使用權，年期直至二零四二年十二月十八日，作住宿餐飲用途。

附錄三

物業估值

- (iv) 一塊佔地面積 7,486 平方米之土地

根據江門市人民政府於二零一二年二月二十七日發出稱為新國用(2012)第 00295 號之國有土地使用權證，廣東古兜擁有佔地面積 7,486 平方米之土地使用權，年期直至二零四二年十二月十八日，作住宿餐飲用途。

- (v) 一塊佔地面積 6,904 平方米之土地

根據江門市人民政府於二零一二年二月二十七日發出稱為新國用(2012)第 00296 號之國有土地使用權證，廣東古兜擁有佔地面積 6,904 平方米之土地使用權，年期直至二零四二年十二月六日，作住宿餐飲用途。

- (vi) 一塊佔地面積 8,747 平方米之土地

根據江門市人民政府於二零一二年二月二十七日發出稱為新國用(2012)第 00292 號之國有土地使用權證，廣東古兜擁有佔地面積 8,747 平方米之土地使用權，年期直至二零四二年十二月十八日，作住宿餐飲用途。

2. 根據江門市新會區住房和城鄉建設局於二零一二年三月八日發出五份稱為粵房地權証江門字第 0200011544 號、0200011546 號、0200011549 號、0200011550 號及 0200011551 號之房地產權證，建於上文附註 1(ii) 至 (vi) 所述土地上之樓宇之合法權益人為廣東古兜，樓宇之總建築面積為 9,751.44 平方米。該權證涵蓋之各樓宇地區分類列示如下：

	建築面積 (平方米)
(i) 配電房及宿舍	516.92
(ii) 溫泉谷入口	1,000.70
(iii) 唐宮溫泉	1,679.75
(iv) 歐式溫泉谷	2,055.47
(v) 日式溫泉	4,498.60
總計	9,751.44

3. 房間組合詳情概述如下：

房間類型	面積(平方米)	房間數目 (標準樓層)
標準客房	27.1-48.2	26
套房	135.3-153.1	3
溫泉套房	105.4-171.4	17
總計		46

附錄三

物業估值

4. 設施及娛樂設施之詳情概述如下：

餐飲	樓層	菜式	總座位面積 (平方米)	最高座位數目
小食店	室外	不適用	120	80
太子廳	唐宮 1 樓	中式	86.6	18
水明吧	東瀛閣 1 樓	日式	109.5	120
其他娛樂設施	樓層			面積(平方米)
足浴	東瀛閣 1 樓			502
水療	東瀛閣 1 樓			不適用
網吧	東瀛閣 1 樓			不適用
書店咖啡廳	東瀛閣 1 樓			不適用
夢巴黎 KTV	歐式溫泉谷 1 樓			972
戶外溫泉	室外			15,201

5. 根據日期為二零一五年十一月十六日之營業執照副本，廣東古兜為於中國註冊之有限公司，營運期由二零零一年十月二十五日開始至二零五一年十月二十四日。

6. 估值所用之主要假設概述如下：

	東瀛閣	唐宮
(i) 平均每日房租	: 二零一六年 — 人民幣 660 元	二零一六年 — 人民幣 2,000 元
(ii) 年增長率	: 3%	3%
(iii) 可租用房間之入住率	: 二零一六年 — 49% 維持於 58%	二零一六年 — 39% 維持於 48%
(iv) 收益率	: 12%	12%

7. 根據 貴公司中國法律顧問廣東恆益律師事務所出具之法律意見，吾等注意到以下意見：

- (i) 廣東古兜透過出讓土地方式合法獲得該物業之土地使用權，且所有代價均已支付；
- (ii) 廣東古兜為該物業之合法權益人，有權轉讓、租賃及抵押該物業；
- (iii) 該物業受限於以中國工商銀行江門分行為受益人之抵押；及
- (iv) 除上文第 (iii) 項所述之抵押外，該物業不受限於任何查封記錄。

附錄三

物業估值

			貴集團 於二零一六年 九月三十日 應佔其現況下之 估值金額
物業	概況及年期	佔用詳情	
11. 建於地段 0928000287 號 位於中國 廣東省 江門市 新會區 崖門鎮 古兜村 古兜溫泉綜合度假村之 土地及其上之 若干樓宇 529149	該物業由一塊佔地面積 29,086 平方米之土地及其上之 9 棟不同 主要樓宇組成。 主要樓宇之總建築面積為 4,436.39 平方米，於一九八一年 及一九八三年期間竣工。 (見附註 2) 該物業位於古兜溫泉綜合度假 村。 該物業受限於土地使用權，年期 直至二零六二年一月四日，作工 業用途。(見附註 1)	誠如指示方及 貴公司 委任人員所視察及確 認，於估值日期，該物 業由 貴集團佔用作辦 公室、倉庫、員工宿舍 及配套功能。	人民幣 11,300,000 元 (100% 權益)

附註：

1. 土地之管有權由國家持有，而土地使用權已透過以下方式由國家授予廣東古兜旅遊集團有限公司（以下簡稱「廣東古兜」）：
 - (i) 根據江門市國土資源局與廣東古兜於二零一二年一月四日訂立之 440705-2012-000004 號國有建設用地使用權出讓合同，一塊佔地面積 29,086 平方米之土地已以人民幣 2,094,192 元之代價授予廣東古兜作工業用途，為期 50 年。該代價已全數支付。
 - (ii) 根據江門市人民政府於二零一二年三月二日發出稱為新國用(2012)第 00311 號之國有土地使用權證，廣東古兜擁有佔地面積 29,086 平方米之土地使用權，年期直至二零六二年一月四日，作工業用途。

附錄三

物業估值

2. 根據江門市新會區住房和城鄉建設局於二零一二年三月八日發出九份稱為粵房地權証江門字第0200011643號、0200011646號及0200011649號之房地產權證及由江門市新會區住房和城鄉建設局於二零一五年六月二日發出之粵房地權証江門字第0200082514號、0200082515號、0200082516號、0200082517號、0200082518號及0200082520號，建於上文附註1(ii)所述土地上之樓宇之合法權益人為廣東古兜，樓宇之總建築面積約為4,436.39平方米。該權證涵蓋之各樓宇地區分類列示如下：

	建築面積 (平方米)
(i) 工場	1,071.44
(ii) 辦公室、宿舍及倉庫綜合大樓	1,490.32
(iii) 工場	516.13
(iv) 員工宿舍	275
(v) 員工宿舍	231
(vi) 員工宿舍	231
(vii) 員工宿舍	231
(viii) 員工宿舍	275
(ix) 員工宿舍	115.5
	<hr/>
總計	4,436.39

3. 根據日期為二零一五年十一月十六日之營業執照副本，廣東古兜為於中國註冊之有限公司，營運期由二零零一年十月二十五日開始至二零五一年十月二十四日。

4. 根據 貴公司中國法律顧問廣東恆益律師事務所出具之法律意見，吾等注意到以下意見：

- (i) 廣東古兜透過出讓土地方式合法獲得該物業之土地使用權，且所有代價均已支付；
- (ii) 廣東古兜為該物業之合法權益人，有權轉讓、租賃及抵押該物業；
- (iii) 該物業受限於以新會農村商業銀行股份有限公司崖門支行為受益人之抵押；及
- (iv) 除上文第(iii)項所述之抵押外，該物業不受限於任何查封記錄。

附錄三

物業估值

				貴集團 於二零一六年 九月三十日 應佔其現況下之 估值金額
物業	概況及年期	佔用詳情		
12. 建於地段 0931000148 號及位於中國廣東省江門市新會區崖門鎮古兜村古兜溫泉綜合度假村之七塊不同土地及其上之纜車系統輔助設施 529149	該物業由七塊總佔地面積 1,035 平方米之不同土地組成。 各塊土地上建有鋼鐵支架，以支撐纜車系統。 該物業位於古兜溫泉綜合度假村。 該物業受限於土地使用權，年期直至二零六三年五月二十二日，作景觀設施用途。(見附註 1)	誠如指示方及 貴公司委任人員所視察及確認，於估值日期，該物業由 貴集團佔用作纜車線系統營運。	人民幣 260,000 元	(100% 權益)

附註：

- 根據江門市國土資源局與廣東古兜旅遊集團有限公司(以下簡稱「廣東古兜」)於二零一三年四月二十三日訂立之 440705-2013-000052 號國有建設用地使用權出讓合同，一塊佔地面積 1,035 平方米之土地已按人民幣 261,000 元之代價授予廣東古兜作景觀設施用途，年期為 50 年。代價已全數支付。
- 根據江門市人民政府於二零一三年八月二十六日發出 7 份稱為新國用(2013)第 03338 號、03339 號、03340 號、03341 號、03342 號、03343 號及 03344 號之國有土地使用權證，廣東古兜擁有佔地總面積 1,035 平方米之土地使用權，年期直至二零六三年五月二十二日，作景觀設施用途。各土地分類列示如下：

	佔地面積 (平方米)
(i) 新國用(2013)第 03338 號	38.00
(ii) 新國用(2013)第 03339 號	43.00
(iii) 新國用(2013)第 03340 號	36.00
(iv) 新國用(2013)第 03341 號	804.00
(v) 新國用(2013)第 03342 號	36.00
(vi) 新國用(2013)第 03343 號	44.00
(vii) 新國用(2013)第 03344 號	34.00
	1,035.00

- 根據日期為二零一五年十一月十六日之營業執照副本，廣東古兜為於中國註冊之有限公司，營運期由二零零一年十月二十五日開始至二零五一年十月二十四日。

4. 根據 貴公司中國法律顧問廣東恆益律師事務所出具之法律意見，吾等注意到以下意見：
- (i) 廣東古兜透過出讓土地方式合法獲得該物業之土地使用權，且所有代價均已支付；
 - (ii) 廣東古兜為該物業之合法權益人，有權轉讓、租賃及抵押該物業；及
 - (iii) 該物業不受限於任何按揭或查封記錄。

附錄三

物業估值

貴集團於
二零一六年
九月三十日
應佔其現況下之
估值金額

物業	概況及年期	佔用詳情	估值金額
13. 位於中國 廣東省 江門市 新會區 崖門鎮 古兜村 古兜溫泉綜合度假村 稱為地段 0928000302 號及 0928000506 號 (其上建有樓宇)之 兩塊不同土地 529149	該物業包括兩塊總佔地面積 17,243 平方米之毗鄰土地及一棟 建於其上之樓宇。(見附註 6) 該樓宇為一棟 2 層物業管理辦公 室，建築面積為 485 平方米，並 無房屋所有權證，於二零一四 年竣工。(見附註 2 至 3) 該物業位於古兜溫泉綜合度假 村。 該物業受限於土地使用權，年 期直至二零七四年九月二十 日，作城鎮住宅用途。(見附 註 1)	誠如指示方及 貴公 司委任人員視察及確 認，該物業構成南亞 風情別墅及巴登小鎮 別墅之共用通道。於 估值日期，該 2 層樓宇 由 貴集團佔用作物 業管理辦公室。	無商業價值 (100% 權益) (見附註 7)

附註：

- 土地之管有權由國家持有，而土地使用權已透過以下方式由國家授予廣東古兜旅遊集團有限公司（以下簡稱「廣東古兜」）：
 - 受限於第 9 號物業附註 1(i)。
 - 一塊佔地面積 140 平方米之土地

根據江門市人民政府於二零一一年十二月二日發出稱為新國用(2011)第 04251 號之國有土地使用權證，廣東古兜擁有佔地面積 140 平方米之土地使用權，年期直至二零七四年九月二十日，作城鎮住宅用途。
 - 一塊佔地面積 17,103 平方米之土地

根據江門市人民政府於二零一二年十一月二日發出稱為新國用(2012)第 03442 號之國有土地使用權證，廣東古兜擁有佔地面積 30,593 平方米之土地使用權，年期直至二零七四年九月二十日，作城鎮住宅用途；及

根據二零一六年十一月十四日之土地登記查核記錄副本所載，廣東古兜持有土地之佔地面積削減至 17,103 平方米。誠如所告知，有關削減乃由於扣除在該土地擁有權益之各個別擁有人之土地所致。
- 根據江門市城鄉規劃局新會分局於二零一三年十一月二十八日發出之建字第 440705201334044 號建設工程規劃許可證，廣東古兜准許開發建築面積 485 平方米之物業管理辦公室。

3. 根據江門市新會區住房和城鄉建設局於二零一五年三月二十四日發出之建築工程施工許可證編號440721201503240101，廣東古兜獲准開始建設建築面積485平方米之物業管理辦公室。
4. 根據江門市新會區住房和城鄉建設局發出之商品房屋權屬證明書編號50043722，廣東古兜已建於上文附註1(iii)所述之土地之樓宇完成房屋所有權相關註冊程序，該樓宇之建築面積為485.07平方米。
5. 根據日期為二零一五年十一月十六日之營業執照副本，廣東古兜為於中國註冊之有限公司，營運期由二零零一年十月二十五日開始至二零五一年十月二十四日。
6. 根據 貴公司中國法律顧問廣東恆益律師事務所出具之法律意見，吾等注意到以下意見：
 - (i) 廣東古兜已透過出讓土地方式合法獲得該物業之土地使用權，且所有代價均已支付；
 - (ii) 建於上文附註1(iii)所述之土地上之多棟別墅已出售予個人業主，其各自之土地使用權尚未自該土地分拆，而各自之所有權證尚未轉讓予各個人業主。儘管廣東古兜為土地使用權證之合法權益人，惟各土地使用權屬於個人業主，且相關已分拆土地使用權證將於較後日期轉讓予個人業主；
 - (iii) 就上述附註2、3及4所述之建築物而言，
 - 倘樓宇用作別墅之物業服務，則根據中國法律，建築物將由廣東古兜及多名別墅業主共同擁有；及
 - 廣東古兜有權佔用惟不得轉讓或按揭樓宇權益；及
 - (iv) 該物業不受限於任何按揭或查封記錄。
7. 於吾等之估值中，吾等並無對該物業給予商業價值，乃由於法律意見之建議。然而，僅供參考，該物業管理辦公室於估值日期之折舊重置成本為人民幣1,230,000元。

附錄三

物業估值

第四類 — 貴集團根據長期所有權證於中國持作投資之物業，按市值基準估值

			貴集團於 二零一六年 九月三十日 應佔其現況下之 估值金額
物業	概況及年期	佔用詳情	
14. 稱為地段 0928000495 號、0928000327 號(部份)、0928000290 號、0928000505 號、0928000311 號、0928000496 號及 0928000308 號及位於中國廣東省江門市新會區崖門鎮古兜村古兜溫泉綜合度假村之七塊不同土地 529149	<p>該物業由七塊總佔地面積約 83,788 平方米之毗鄰土地及建於其上及並無房屋所有權證之多項臨時建築物組成。(見附註 3 及 4)</p> <p>該物業位於古兜溫泉綜合度假村。</p> <p>該物業受限於不同年期之土地使用權，最遲直至二零五二年一月六日，作其他商業用途及住宿餐飲用途。(見附註 1)</p>	<p>誠如指示方及 貴公司委任人員所視察及確認，於估值日期，多項臨時建築物受限於多份租約及建於部分物業之上，而餘下部分物業由 貴集團佔用作為停車場。(見附註 5 至 7)</p>	<p>人民幣 218,580,000 元 (100% 權益)</p>

附註：

1. 土地之管有權由國家持有，而土地使用權已透過以下方式由國家授予廣東古兜旅遊集團有限公司(以下簡稱「廣東古兜」)：
 - (i) 受限於第 1 號物業附註 1(i)，涵蓋下文附註 1(ii)、(v)、(vi) 及 (viii)。
 - (ii) 一塊佔地面積 25,437 平方米之土地

根據江門市人民政府於二零一一年十二月二日發出稱為新國用(2011)第 04244 號之國有土地使用權證，廣東古兜擁有佔地面積 25,437 平方米之土地使用權，年期直至二零四二年七月十二日，作住宿餐飲用途。
 - (iii) 一塊佔地面積 24,510 平方米之土地
 - (a) 受限於第 5 號物業附註 1(a)。
 - (b) 根據江門市人民政府於二零一一年十二月二日發出稱為新國用(2011)第 04245 號之國有土地使用權證，廣東古兜擁有佔地面積 33,549 平方米之土地使用權，年期直至二零四三年六月十九日，作住宿餐飲用途。誠如所告知，該物業包括由部分佔地面積為 24,510 平方米之土地及餘下部分為包括於本估值證書之第 5 號物業附註 1(b) 及第 16 號物業附註 1(v) 之地塊。

附錄三

物業估值

- (iv) 一塊佔地面積 8,690 平方米之土地
- (a) 根據江門市國土資源局與廣東古兜於二零一二年一月六日訂立之 440705-2012-000009 號國有建設用地使用權出讓合同，一塊佔地面積 8,690 平方米之土地已授予廣東古兜作其他商業用途，代價為人民幣 2,016,080 元，為期 40 年。該代價已全數支付。
- (b) 根據江門市人民政府於二零一二年三月二十八日發出稱為新國用(2012)第 00690 號之國有土地使用權證，廣東古兜擁有佔地面積 8,690 平方米之土地使用權，年期直至二零五二年一月六日，作其他商業用途。
- (v) 一塊佔地面積 16,856 平方米之土地
- 根據江門市人民政府於二零一二年十一月二日發出稱為新國用(2012)第 03444 號之國有土地使用權證，廣東古兜擁有佔地面積 16,856 平方米之土地使用權，年期直至二零四二年七月十二日，作住宿餐飲用途。
- (vi) 一塊佔地面積 5,677 平方米之土地
- 根據江門市人民政府於二零一一年十二月二日發出稱為新國用(2011)第 04249 號之國有土地使用權證，廣東古兜擁有佔地面積 5,677 平方米之土地使用權，年期直至二零四二年七月十二日，作住宿餐飲用途。
- (vii) 一塊佔地面積 555 平方米之土地
- (a) 受限於第 5 號物業附註 1(a)。
- (b) 根據江門市人民政府於二零一一年十二月二日發出稱為新國用(2011)第 04253 號之國有土地使用權證，廣東古兜擁有佔地面積 555 平方米之土地使用權，年期直至二零四三年六月十九日，作住宿餐飲用途。
- (viii) 一塊佔地面積 2,063 平方米之土地
- 根據江門市人民政府於二零一一年十二月二日發出稱為新國用(2011)第 04255 號之國有土地使用權證，廣東古兜擁有佔地面積 2,063 平方米之土地使用權，年期直至二零四二年七月十二日，作住宿餐飲用途。

2. 根據江門市規劃勘察設計研究院發出之新會古兜溫泉綜合度假村分區計劃大綱圖，該物業主要受限於以下開發參數：

證書編號新國用	容積率	建築密度	建築限高(米)	綠地率	用途
(2011)第 04244 號	≤ 1.0	≤ 15%	≤ 16	≥ 50%	商業
(2011)第 04245 號	≤ 2.0	≤ 40%	≤ 60	≥ 20%	商業
(2012)第 00690 號 (2011)第 04255 號 (2012)第 03444 號 (2011)第 04249 號 (2011)第 04253 號	≤ 2.0	≤ 40%	≤ 100	≥ 35%	商業

附錄三

物業估值

3. 根據於二零一六年四月之現場視察，有總計可出租面積約369平方米但並無房屋所有權證之多項臨時建築物建於附註1(v)所述土地上。該等建築物被經營為小食店。於估值時，我們並無計及該等建築物之價值。
4. 根據江門市城鄉規劃局新會分局於二零一四年三月十七日發出之函件，以及江門市新會區住房和城鄉建設局於二零一四年八月一日發出之函件，上文附註3所述之臨時建築物被視為可移動臨時建築物，並毋須申請建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證及竣工驗收備案。
5. 根據廣東古兜與江門市蓬江區沙仔尾建宏物業管理服務部(下文稱為「建宏服務部」)於二零一三年五月一日訂立之租賃協議及其後續確認函，上文附註1(v)所述之佔地面積為2,005平方米之部分土地已租賃予建宏服務部，租期由二零一三年九月一日起為期5年，每年租金為人民幣100,000元。終止條款規定一方可向另一方發出提前一個月之書面通知以終止協議。於估值過程中，我們已假設於估值日期該等物業已受限於現有租約以交吉或其他形式出售。
6. 根據廣東古兜與廣東古兜全資附屬公司江門市偉盛投資有限公司(以下稱為「偉盛投資」)於二零一四年六月三十日訂立之集團內部管理協議，偉盛投資獲准無償經營及使用位於古兜溫泉綜合度假村之部分零售空間(並設有多項臨時建築物)，年期由二零一五年十一月十六日起至二零二四年六月三十日止為期10年。
7. 根據所提供之資料，於估值日期，偉盛投資與多名獨立第三方就總可出租面積約369平方米之多項臨時建築物訂立多份租賃協議，年期最遲直至二零一七年十一月十四日，每月總租金為人民幣40,633元，作商業用途。於估值過程中，我們已假設於估值日期該等物業已受限於現有租約以交吉或其他形式出售。
8. 根據日期為二零一五年十一月十六日之營業執照副本，廣東古兜為於中國註冊之有限公司，營運期由二零零一年十月二十五日開始至二零五一年十月二十四日。
9. 根據 貴公司中國法律顧問廣東恆益律師事務所出具之法律意見，吾等注意到以下意見：
 - (i) 廣東古兜透過出讓土地方式合法獲得該物業之土地使用權，且所有代價均已支付；
 - (ii) 廣東古兜為該物業之土地使用權之合法權益人，有權轉讓、租賃及抵押該物業之土地使用權；
 - (iii) 上文附註1(ii)、(iii)、(v)及(viii)內之土地受限於以中國工商銀行江門分行為受益人之按揭；
 - (iv) 上文附註1(iv)及(vi)內之土地受限於以新會農村商業銀行股份有限公司崖門支行為受益人之按揭；
 - (v) 上文附註1(vii)內之土地不受限於任何按揭；
 - (vi) 附註3所述經營作小食店之臨時建築物並無改變土地用途，該用途遵從中國法律規例；
 - (vii) 附註3所述之可移動臨時建築物並無被視為房地產，並屬於中國法律規例下之房屋登記範圍外；
 - (viii) 除上文第(iii)及(iv)項所述之按揭外，該物業不受限於任何查封記錄；及
 - (ix) 建築酒店及健康養生設施(受限於獲得所有相關批文，包括但不限於，建築及規劃許可證)並無違反中國法律、法規及規則。

附錄三

物業估值

第五類 — 貴集團根據長期所有權證於中國持作未來開發之物業，按市值基準估值

物業	概況及年期	佔用詳情	貴集團於 二零一六年 九月三十日 應佔其現況下之 估值金額
15. 稱為地段0928000297號(部分)、0928000293號(其上建有樓宇)、0928000492號(部分)、0928000301號、0928000309號、0928000310號、0928000318號、0928000497號、0928000494號、0928000316號、0928000314號、0928000299號、0928000291號及440705008005GB00288號及位於中國廣東省江門市新會區崖門鎮古兜村古兜溫泉綜合度假村之十四塊不同土地529149	該物業由十四塊總佔地面積約215,890平方米之毗鄰土地組成。 建築面積35.52平方米之單層溫泉池建於其上，並於二零零三年竣工。(見附註4) 該物業位於古兜溫泉綜合度假村。 該物業受限於不同年期之土地使用權，最遲直至二零四三年六月十九日，作住宿餐飲用途。(見附註1)	誠如指示方及貴公司委任人員所視察及確認，於估值日期，該物業為空置及持作未來開發用途。	人民幣 332,070,000元 (100%權益)

附註：

1. 土地之管有權由國家持有，而土地使用權已透過以下方式由國家授予廣東古兜旅遊集團有限公司(以下簡稱「廣東古兜」)：

(i) 受限於第1號物業附註1(i)，涵蓋下文附註1(ii)至(viii)及(x)至(xv)。

(ii) 一塊佔地面積48,763平方米之土地

根據江門市人民政府於二零一一年十二月二日發出稱為新國用(2011)第04260號之國有土地使用權證，廣東古兜擁有佔地面積48,763.00平方米之土地使用權，年期直至二零四二年七月十二日，作住宿餐飲用途。

(iii) 一塊佔地面積9,986平方米之土地

根據江門市人民政府於二零一二年六月十五日發出稱為新國用(2012)第01596號之國有土地使用權證，廣東古兜擁有佔地面積9,986平方米之土地使用權，年期直至二零四二年十二月六日，作住宿餐飲用途。

(iv) 一塊佔地面積36,955平方米之土地

根據江門市人民政府於二零一二年四月五日發出稱為新國用(2012)第00703號之國有土地使用權證，廣東古兜擁有佔地面積36,955平方米之土地使用權，年期直至二零四二年七月十二日，作住宿餐飲用途。

附錄三

物業估值

- (v) 一塊佔地面積 6,725 平方米之土地

根據江門市人民政府於二零一二年六月十五日發出稱為新國用(2012)第 01595 號之國有土地使用權證，廣東古兜擁有佔地面積 6,725 平方米之土地使用權，年期直至二零四二年十二月二十八日，作住宿餐飲用途。

- (vi) 一塊佔地面積 9,843 平方米之土地

根據江門市人民政府於二零一二年六月十五日發出稱為新國用(2012)第 01594 號之國有土地使用權證，廣東古兜擁有佔地面積 9,843 平方米之土地使用權，年期直至二零四二年十二月二十八日，作住宿餐飲用途。

- (vii) 一塊佔地面積 9,929 平方米之土地

根據江門市人民政府於二零一二年六月十五日發出稱為新國用(2012)第 01593 號之國有土地使用權證，廣東古兜擁有佔地面積 9,929 平方米之土地使用權，年期直至二零四二年十二月十八日，作住宿餐飲用途。

- (viii) 一塊佔地面積 30,397 平方米之土地

根據江門市人民政府於二零一二年四月二十三日發出稱為新國用(2012)第 00971 號之國有土地使用權證，廣東古兜擁有佔地面積 30,397 平方米之土地使用權，年期直至二零四二年七月十二日，作住宿餐飲用途。

- (ix) 一塊佔地面積 29,073 平方米之土地

(a) 受限於第 5 號物業附註 1(a)。

(b) 根據江門市人民政府於二零一二年三月二十日發出稱為新國用(2012)第 00527 號之國有土地使用權證，廣東古兜擁有佔地面積 29,073 平方米之土地使用權，年期直至二零四三年六月十九日，作住宿餐飲用途。

- (x) 一塊佔地面積 594 平方米之土地

根據江門市人民政府於二零一二年四月五日發出稱為新國用(2012)第 00704 號之國有土地使用權證，廣東古兜擁有佔地面積 594 平方米之土地使用權，年期直至二零四二年七月十二日，作住宿餐飲用途。

- (xi) 一塊佔地面積 8,259 平方米之土地

根據江門市人民政府於二零一一年十二月二日發出稱為新國用(2011)第 04242 號之國有土地使用權證，廣東古兜擁有佔地面積 8,259 平方米之土地使用權，年期直至二零四二年十二月二十八日，作住宿餐飲用途。

- (xii) 一塊佔地面積 9,015 平方米之土地

根據江門市人民政府於二零一一年十二月二日發出稱為新國用(2011)第 04259 號之國有土地使用權證，廣東古兜擁有佔地面積 9,015 平方米之土地使用權，年期直至二零四二年十二月十八日，作住宿餐飲用途。

- (xiii) 一塊佔地面積 9,671 平方米之土地

根據江門市人民政府於二零一一年十二月二日發出稱為新國用(2011)第 04241 號之國有土地使用權證，廣東古兜擁有佔地面積 9,671 平方米之土地使用權，年期直至二零四二年七月十二日，作住宿餐飲用途。

附錄三

物業估值

- (xiv) 一塊佔地面積 7,348 平方米之土地

根據江門市人民政府於二零一一年十二月二日發出稱為新國用(2011)第 04258 號之國有土地使用權證，廣東古兜擁有佔地面積 7,348 平方米之土地使用權，年期直至二零四二年十二月六日，作住宿餐飲用途。

- (xv) 一塊佔地面積 15,916 平方米之土地

根據江門市人民政府於二零一五年十二月二十九日發出稱為新國用(2015)第 06316 號之國有土地使用權證，廣東古兜擁有佔地面積 15,916 平方米之土地使用權，年期直至二零四二年七月十二日，作住宿餐飲用途。

2. 根據指示方提供之資料，部分上文附註 1(xv) 提述之佔地面積約 8,720 平方米、部分上文附註 1(ii) 提述之佔地面積約 41,106 平方米及部分上文附註 1(iv) 提述之佔地面積約 35,224 平方米將持作未來未定用途。上文附註 1(iv) 所述餘下土地部分佔地面積約 1,731 平方米用於未來物業開發，並於本估值證書物業第 16 號附註 1(iv) 呈報。附註 1(ii) 所述餘下土地之額外部分佔地面積約 7,657 平方米用於持作未來開發之物業，並於本估值證書物業第 4 號附註 1(iii) 呈報。
3. 根據江門市規劃勘察設計研究院發出之新會古兜溫泉綜合度假村分區計劃大綱圖，該物業主要受限於以下開發參數：

證書編號新國用	容積率	建築密度	建築限高(米)	綠地率	用途
(2011) 第 04260 號	≤ 1.2	≤ 25%	≤ 16	≥ 35%	住宅
(2012) 第 01596 號 (2012) 第 00703 號	≤ 0.6	≤ 20%	≤ 15	≥ 35%	科技
(2012) 第 01595 號 (2012) 第 01594 號 (2012) 第 01593 號 (2012) 第 00971 號	≤ 1.2	≤ 25%	≤ 16	≥ 35%	住宅
(2012) 第 00704 號	不適用	不適用	不適用	≥ 60%	綠化
(2012) 第 00527 號	不適用	不適用	不適用	≥ 80%	綠化
(2011) 第 04242 號 (2011) 第 04259 號 (2011) 第 04241 號 (2011) 第 04258 號	≤ 1.2	≤ 25%	≤ 16	≥ 35%	住宅

4. 根據江門市新會區住房和城鄉建設局於二零一二年三月八日發出稱為粵房地權證江門第 0200011543 號房地產權證，建於上文附註 1(iii) 所述土地上之樓宇之合法權益人為廣東古兜，該樓宇之總建築面積為 35.52 平方米。
5. 根據日期為二零一五年十一月十六日之營業執照副本，廣東古兜為於中國註冊之有限公司，營運期由二零零一年十月二十五日開始至二零五一年十月二十四日。

6. 根據 貴公司中國法律顧問廣東恆益律師事務所出具之法律意見，我們注意到以下意見：
- (i) 廣東古兜透過授批土地方式合法獲得該物業之土地使用權，且所有代價均已支付；
 - (ii) 廣東古兜為該物業之合法權益人，有權轉讓、租賃及抵押該物業；
 - (iii) 上文附註1(iv)、(ix)、(x)、(xi)、(xii)、(xiii)及(xiv)內之土地受限於以中國工商銀行江門分行為受益人之按揭；
 - (iv) 上文附註1(iv)、(vii)、(viii)及(xv)內之土地受限於以新會農村商業銀行股份有限公司崖門支行為受益人之按揭；
 - (v) 上文附註1(iii)內之土地受限於以交通銀行股份有限公司江門分行為受益人之按揭；
 - (vi) 上文附註1(ii)及(v)內之土地不受限於任何按揭；
 - (vii) 上文附註4之樓宇受限於一項以交通銀行股份有限公司江門分行為受益人之按揭；及
 - (viii) 除上文第(iii)、(iv)、(v)及(vii)項所述之按揭外，該物業不受限於任何查封記錄。

附錄三

物業估值

貴集團於
二零一六年
九月三十日
應佔其現況下之
估值金額

物業	概況及年期	佔用詳情	估值金額
16. 稱為地段 0928000327 號(部分)、 0928000296 號、 0928000294 號及 0928000492 號(部分)上 及位於中國 廣東省 江門市 新會區 崖門鎮 古兜村 古兜溫泉綜合 度假村之 四塊不同土地 529149	該物業由四塊總佔地面積約 18,438 平方米之毗鄰土地組成。(見附註 1) 該物業位於古兜溫泉綜合度假村。 該物業受限於不同年期之土地使用權，最遲直至二零四二年十二月六日，作住宿餐飲用途。(見附註 1)	誠如指示方及 貴公司委任人員所視察及確認，於估值日期，該物業為空置及持作未來開發。	人民幣 59,300,000 元 (100% 屬 貴集團)

附註：

1. 土地之管有權由國家持有，而土地使用權已透過以下方式由國家授予廣東古兜旅遊集團有限公司(以下簡稱「廣東古兜」)：
 - (i) 受限於第 1 號物業附註 1(i) 及第 5 號物業附註 1(a)。
 - (ii) 一塊佔地面積 5,113 平方米之土地
 - (a) 受限於第 1 號物業附註 1(i)。
 - (b) 根據江門市人民政府於二零一一年十二月二日發出稱為新國用(2011)第 04248 號之國有土地使用權證，廣東古兜擁有佔地面積 5,113 平方米之土地使用權，年期直至二零四二年十二月六日，作住宿餐飲用途。
 - (iii) 一塊佔地面積 6,413 平方米之土地
 - (a) 受限於第 1 號物業附註 1(i)。
 - (b) 根據江門市人民政府於二零一一年十二月二日發出稱為新國用(2011)第 04254 號之國有土地使用權證，廣東古兜擁有佔地面積 6,413 平方米之土地使用權，年期直至二零四二年七月十二日，作住宿餐飲用途。
 - (iv) 一塊佔地面積 1,731 平方米之土地
 - (a) 受限於第 1 號物業附註 1(i)。
 - (b) 根據江門市人民政府於二零一二年四月五日發出稱為新國用(2012)第 00703 號之國有土地使用權證，廣東古兜擁有佔地面積 36,955 平方米之土地使用權，年期直至二零四二年七月十二日，作住宿餐飲用途。根據指示方提供之資料，該物業佔用佔地面積約 1,731 平方米之部分土地將用於未來物業開發。餘下土地部分佔地面積約 35,224 平方米持作未來未定用途，並於本估值證書物業第 15 號(附註 1(iv))呈報。

附錄三

物業估值

- (v) 一塊佔地面積約5,181平方米之土地。
- (a) 受限於第5號物業附註1(a)。
- (b) 根據江門市人民政府於二零一一年十二月二日發出稱為新國用(2011)第04245號之國有土地使用權證，廣東古兜擁有佔地面積33,549平方米之土地使用權，年期直至二零四三年六月十九日，作住宿餐飲用途。誠如所告知，該物業包括由部分佔地面積為5,181平方米之土地及餘下部分為包括於本估值證書之第5號物業附註1(b)及第14號物業附註1(iii)之地塊。
2. 根據江門市規劃勘察設計研究院發出之新會古兜溫泉綜合度假村分區計劃大綱圖，該物業主要受限於以下開發參數：

證書編號新國用	容積率	建築密度	建築限高(米)	綠地率	用途
(2011)第04254號 (2011)第04248號 (2012)第00703號	≤2.0	≤20%	≤60	≥35%	商業

3. 根據日期為二零一五年十一月十六日之營業執照副本，廣東古兜為於中國註冊之有限公司，營運期由二零零一年十月二十五日開始至二零五一年十月二十四日。
4. 根據 貴公司中國法律顧問廣東恆益律師事務所出具之法律意見，吾等注意到以下意見：
- (i) 廣東古兜透過出讓土地方式合法獲得該物業之土地使用權，且所有代價均已支付；
- (ii) 廣東古兜為該物業之合法權益人，有權轉讓、租賃及抵押該物業；
- (iii) 上文附註1(iv)及(v)內之土地受限於以中國工商銀行江門分行為受益人之按揭；
- (iv) 上述附註1(ii)之土地受限於以交通銀行股份有限公司江門分行為受益人之按揭；
- (v) 上文附註1(iii)內之土地受限於以新會農村商業銀行股份有限公司崖門支行為受益人之按揭；及
- (vi) 除上文第(iii)、(iv)及(v)項所述之按揭外，該物業不受限於任何查封記錄。

附錄三

物業估值

第六類 — 貴集團根據經營租賃於香港佔用之物業

		貴集團 於二零一六年 九月三十日 應佔其現況下之 估值金額
物業	說明及佔用	估值金額
17. 香港 永樂街33號 皇后大道中183號 新紀元廣場 中遠大廈 11樓 1103A室	<p>該物業包括位於一座於一九九八年竣工之53層辦公室大樓之11樓之辦公室單位。</p> <p>根據現有資料，該物業建築面積約為1,547平方呎（相等於約143.72平方米），可售面積約為883平方呎（相等於約82.03平方米）。</p> <p>該物業由二零一五年十二月二十日起至二零一七年十二月十九日出租予 貴集團，為期兩年，每月租金為74,256港元（不包括管理費、差餉及地租）。</p> <p>該物業於估值日期由 貴集團佔用作辦公室用途。</p>	無商業價值

附註：

1. 該物業之出租人為鎮國融資有限公司（貴公司之獨立第三方）。
2. 該物業之承租人為景騰集團有限公司（貴公司之全資附屬公司）。

附錄三

物業估值

第七類 — 貴集團根據若干經營租賃於中國佔用之物業

		貴集團 於二零一六年 九月三十日 應佔其現況下之 估值金額
物業	說明及佔用	估值金額
18. 毗鄰古兜溫泉綜合度假 村，由東至南為古兜橋原 旺記茶樓至古兜溫泉綜合 度假村新入口紅線，由西 至北為松仔坑水渠至古兜 沖河之地塊 中國 廣東省 江門市 新會區 崖門鎮 529149	該物業包括一塊佔地面積約23,333.45平方米之土地。 該物業由二零一零年六月九日起至二零二零年六月九日出 租予 貴集團作花園及園藝用途，為期20年。(見附註3) 該物業毗鄰 貴集團之古兜溫泉綜合度假村。 該物業於估值日期由 貴集團佔用作花園及園藝用途。	無商業價值

附註：

1. 該物業之出租人為江門市新會區崖門鎮古兜經濟聯合社及江門市新會區崖門鎮古兜村民委員會(均為 貴公司之獨立第三方)。
2. 該物業之租戶為廣東古兜旅遊集團有限公司(貴公司之全資附屬公司)。
3. 該物業由二零一零年六月九日至二零二零年六月八日之每年租金為人民幣80,000元，而由二零二零年六月九日至二零二零年六月八日之每年租金將調整為人民幣88,000元。
4. 根據 貴公司中國法律顧問廣東恆益律師事務所出具之法律意見，租約屬合法及有效。

附錄三

物業估值

物業	說明及佔用	貴集團 於二零一六年 九月三十日 應佔其現況下之 估值金額
19. 位於古兜溫泉綜合度假村 之地塊 中國 廣東省 江門市 新會區 崖門鎮 古兜村 529149	該物業包括一塊佔地面積約 133,334 平方米之土地。 該物業由二零一三年十一月二十日起出租予 貴集團，為 期 20 年，每年租金為人民幣 300,000 元。 該物業位於 貴集團之古兜溫泉綜合度假村。 該物業於估值日期由 貴集團佔用作纜車站、山泉水世界 及沙灘木屋用途。	無商業價值

附註：

1. 該物業之出租人為江門市新會區古兜水電站（ 貴公司之獨立第三方）。
2. 該物業之租戶為廣東古兜旅遊集團有限公司（ 貴公司之全資附屬公司）。
3. 根據 貴公司中國法律顧問廣東恆益律師事務所出具之法律意見，租約屬合法及有效。

附錄三

物業估值

		貴集團 於二零一六年 九月三十日 應佔其現況下之 估值金額	
物業	說明及佔用		
20. 位於古兜溫泉綜合度假村之南亞風情別墅內38棟別墅及巴登小鎮別墅內3棟別墅 中國 廣東省 江門市 新會區 崖門鎮 古兜村 529149	<p>該物業包括41棟二至三層的半獨立別墅，該等別墅於二零零六年至二零零八年間竣工。</p> <p>根據現有資料，該物業總建築面積約為9,669.01平方米，每棟別墅面積介乎177.72平方米至281.65平方米。</p> <p>該物業根據多份租約出租予 貴集團。(見附註3)</p> <p>該物業位於 貴集團之古兜溫泉綜合度假村。</p> <p>該物業於估值日期由 貴集團佔用作為提供予酒店賓客之部分酒店住宿。</p>		無商業價值

附註：

1. 該物業之出租人為不同本公司之獨立第三方物業擁有人。
2. 該物業之租戶為廣東古兜旅遊集團有限公司(貴公司之全資附屬公司)。
3. 該物業之租戶於不同時間點與業主訂立租約，因此，各份租約將於不同時間點屆滿。租約之年期一般為五年或以上。其他詳情請參閱[編纂]「業務」一節「旅遊物業開發業務—旅遊物業開發項目說明」一段。
4. 視乎具體租約之條款，業主將有權收取(i)按照 貴集團每曆月出租物業作酒店住宿之實際日數而按日計算之租金款項，或(ii)每月固定租金款項。於截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止兩個年度，租戶根據不同租約支付之租金開支總額分別約為人民幣8,900,000元及人民幣6,200,000元。
5. 根據 貴公司中國法律顧問廣東恆益律師事務所出具之法律意見，各租約屬合法及有效。