
附錄六

目標集團的物業估值

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就所持有位於中國的該等物業於二零一四年[六月三十日]的市場價值的意見而編製的函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本通函。



香港
中環
康樂廣場1號
怡和大廈
16樓

敬啟者：

物業組合估值

指示、目的及估值日期

我們按照鉅大國際控股有限公司（「貴公司」）的指示，對西安首創新開置業有限公司（「目標公司」）在中華人民共和國（「中國」）所持有物業（「該等物業」）的市場價值進行估值。我們確認曾進行視察、作出相關查詢並取得我們認為必要的其他資料，以便向閣下提供我們對該等物業於二零一四年[六月三十日]（「估值日期」）在現況下的市場價值的意見。目標公司及西安恒賦商業企業管理有限公司（統稱「目標集團」）。於估值日期，西安恒賦商業企業管理有限公司並無持有或租用任何物業。

附錄六

目標集團的物業估值

市值的定義

我們對各項該等物業的估值指其市值，即根據香港測量師學會頒佈的《香港測量師學會物業估值準則（2012年版）》定義為「一項資產或負債經過適當推銷後，自願買方及自願賣方均在知情、審慎及自願情況下於估值日期進行公平交易的估計金額」。

估值基準及假設

我們的估值並無考慮特別條款或情況（如非典型融資、售後租回安排、銷售相關人士給予的特殊代價或優惠或任何特別價值因素）所引致的估價升跌。

我們對位於中國的該等物業進行估值時，我們已假設按指定年期支付年度名義土地出讓金的該等物業已獲授可轉讓土地使用權，且已繳足任何應付地價。我們依賴目標公司提供有關該等物業的所有權及該等物業的權益之資料和意見以及法律顧問君澤君律師事務所的中國法律意見。對該等物業進行估值時，我們亦假設貴集團擁有該等物業的可強制執行所有權，並可於尚未屆滿的整段獲批期間內有權自由及不受干預地使用、佔用或出讓該等物業。

有關位於中國的該等物業的所有權狀況及主要證書、批文和執照的批授情況已根據目標公司提供的資料載於相關估值證書的附註內。

我們於估值中並無考慮任何有關物業的抵押、按揭或欠款，或出售成交時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明外，我們假設該等物業概不附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

附錄六

目標集團的物業估值

估值方法

對第一類及第三類物業（即目標公司於中國分別持作出售及未來開發的物業）進行估值時，我們已採用直接比較法，並參照有關市場可用的可資比較出售交易。

對第二類及第三類物業（即目標公司於中國持有的開發中物業）進行估值時，我們已基於有關物業將按照我們獲提供的最新發展計劃書而開發及竣工而進行估值。我們已採用直接比較法，並參照有關市場可用的可資比較出售交易，以及考慮預售面積和代價、所估計的全部及已支銷建築成本。

我們為該等物業進行估值時，已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及第12項應用指引以及《香港測量師學會物業估值準則（2012年版）》所載的規定。

資料來源

我們進行估值時，頗為依賴目標公司提供的資料及中國法律顧問的中國法律意見。我們亦已接納我們獲提供的有關規劃批文或法定通告、地役權、年期、發展計劃、該等物業的識認資料、房屋竣工日期、建築成本、佔用詳情、發展計劃、預售面積及金額、地盤及建築面積以及其他一切有關事項的意見。

估值報告所載的尺寸、量度及面積是根據我們獲提供的資料呈列，故此僅為約數。我們並無理由懷疑目標公司向我們提供而與估值有重大關係的資料的真實性及準確性。貴集團亦已向我們表示，所提供的資料並無遺漏任何重大事實。

我們謹此指出，我們獲提供的文件副本主要以中文編寫，英文譯本是我們對內容的理解。因此，我們建議貴公司參考該等文件的中文原本，並就該等文件的合法性及詮釋諮詢閣下的法律顧問。

附錄六

目標集團的物業估值

所有權調查

我們已獲目標公司提供文件的副本或摘錄，但我們並無查閱文件正本，以核實所有權或確定是否存在任何修訂。我們無法確知於該等物業在中國的所有權，惟我們已參考有關法律意見及所有權文件的副本。所有文件僅供參考，而所有尺寸、量度及面積僅為約數。

實地視察

我們戴德梁行西安辦事處的估值師崔帥曾於二零一四年七月二日視察該等物業的外部，並在可能情況下視察其內部。然而，我們並無進行結構測量，惟在視察過程中，並無發現任何嚴重損壞。然而，我們無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞，亦無測試任何有關設施。此外，我們並無進行任何土壤調查以確定土壤狀況及設施等是否適合作任何日後發展。我們的估值乃假設此等方面的情況理想，且於建築期間內將不會產生特殊開支或延誤而編製。

除另有說明外，我們亦無法進行詳細實地測量，以核實該等物業的地盤及樓面面積，故假設我們獲提供的文件所示的面積正確無誤。

貨幣

除另有說明外，我們的估值中所列款額均為中國法定貨幣人民幣。

隨函附奉估值概要及估值證書。

此 致

香港
干諾道中1號
友邦金融中心
2906-08室
鉅大國際控股有限公司
董事會 台照

代表
戴德梁行有限公司
董事
曾俊觀
註冊專業測量師(產業測量組)
註冊中國房地產估價師
MSc, MRICS
謹啟

二零一四年[•]

附註： 曾俊觀先生為註冊專業測量師(產業測量組)，在中國物業估值方面擁有逾21年經驗。

附錄六

目標集團的物業估值

估值概要

物業	於二零一四年 六月三十日 現況下的市值 人民幣元	目標公司 應佔權益 %	於二零一四年 六月三十日 現況下目標公司 應佔權益 人民幣元
	第一類－目標公司在中國持作出售的物業		
1. 中國陝西省 西安市西安經濟技術開發區 鳳城十二路 西安首創國際城二、三及四期 未出售的部分	182,310,000	100	182,310,000
2. 中國陝西省 西安市西安經濟技術開發區 鳳城十二路 西安首創國際城六期 未出售的部分	697,000,000	100	697,000,000
第一類小計(人民幣元)：	879,310,000		879,310,000
第二類－目標公司在中國持有的開發中物業			
3. 中國陝西省 西安市西安經濟技術開發區 鳳城十二路 西安首創國際城五及七期 未出售的部分	1,220,000,000	100	1,220,000,000
第二類小計(人民幣元)：	1,220,000,000		1,220,000,000

附錄六

目標集團的物業估值

物業	於二零一四年 六月三十日 現況下的市值 人民幣元	目標公司 應佔權益 %	於二零一四年
			六月三十日 現況下目標公司 應佔權益 人民幣元
第三類－目標公司在中國持作未來開發的物業			
4. 中國陝西省 西安市西安經濟技術開發區 鳳城十二路 西安首創國際城五A期	572,410,000	100	572,410,000
第三類小計(人民幣元)：	572,410,000		572,410,000
總計：	2,671,720,000		2,671,720,000

物業	於二零一四年 六月三十日 現況下的市值 人民幣元

第四類－目標集團在中國租用的物業

5. 中國陝西省 西安市西安經濟技術開發區 鳳城十二路66號 西安首創國際城一至二層 1-1-0101號商業單位	無商業價值
--	-------

附錄六

目標集團的物業估值

估值證書

第一類－目標公司在中國持作出售的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一四年 六月三十日 現況下的市值
1. 中國陝西省西安市 西安經濟技術開發 區鳳城十二路西安 首創國際城二、三 及四期未出售的部 分	西安首創國際城一、二、三 及四期於一幅總佔地面積約 135,032.20平方米的土地上興 建，並分別於二零一零年、二零 一一年、二零一一年及二零一三 年竣工的綜合住宅、商業及幼兒 園發展項目。 根據目標公司提供的資料，該物 業包括二、三及四期已預售及未 出售部分的住宅物業、幼兒園、 商業區及車位範圍，總建築面積 約為32,808.86平方米。	於估值日期，除幼兒 園外，該物業為 空置。 幼兒園受租約所約 束，自二零一二年 四月一日至 二零二七年三月 三十一日，總租金為 人民幣8,525,000元。	人民幣182,310,000元 (目標公司應佔 100%權益：人民幣 182,310,000元) (其中二期：人民幣 1,050,000元； 三期：人民幣 12,260,000元； 四期：人民幣 169,000,000元)
	部分	建築面積 (平方米)	
	二期		
	已預售－住宅	112.16	
	未出售－住宅	62.78	
	小計：	<u>174.94</u>	
	三期		
	已預售－住宅	1,398.18	
	－停車場	82.25	
	未出售－住宅	172.17	
	－幼兒園	4,144.43	
	－停車場	518.51	
	小計：	<u>6,315.54</u>	

附錄六

目標集團的物業估值

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一四年
			六月三十日 現況下的市值
	部分	建築面積 (平方米)	
	四期		
	已預售－住宅	1,380.46	
	－商業	1,402.55	
	－停車場	163.45	
	未出售－住宅	570.49	
	－停車場	22,801.43	
	小計：	26,318.38	
	總計：	32,808.86	

該物業位於陝西省西安市西安經濟技術開發區鳳城十二路以南。鄰近的發展項目主要為住宅樓宇。根據目標公司所提供的資料，並無環境問題或法律糾紛；並無計劃於短期內對該物業的用途作出任何更改。

該物業獲授的土地使用權作住宅用途，於二零七七年十一月十三日屆滿。

附註：

- (1) 根據日期為二零一二年八月二十四日的土地使用權證西經國用(2012出)第038號，目標公司獲授西安首創國際城一、二、三及四期（佔地面積135,032.20平方米）的土地使用權，作住宅用途，土地使用年期於二零七七年十一月十三日屆滿。
- (2) 根據西安經濟技術開發區管理委員會規劃局所出具日期為二零零九年八月十三日的建設工程規劃許可證(2009)第033號，目標公司已獲授西安首創國際城二期（第1至4幢、商業）總建築面積為113,322.00平方米的建設項目規劃權。

附錄六

目標集團的物業估值

根據西安經濟技術開發區管理委員會規劃局所出具日期為二零一零年五月十四日的建設工程規劃許可證(2010)第019號，目標公司已獲授西安首創國際城三期(第17至22幢、商業、幼兒園及地下停車場)總建築面積為159,930.00平方米的建設項目規劃權。

根據西安經濟技術開發區管理委員會規劃局所出具日期為二零一零年十二月十七日的建設工程規劃許可證第(2010)047號，目標公司已獲授西安首創國際城三期(第11至16幢、商業)總建築面積為142,068.00平方米的建設項目規劃權。

根據西安經濟技術開發區管理委員會規劃局所出具日期為二零一一年九月二十九日的建設工程規劃許可證建字第西經開(2011)第030號，目標公司已獲授西安首創國際城四期(地下停車場乙)總建築面積為33,453.00平方米的建設項目規劃權。

- (3) 根據西安經濟技術開發區管理委員會規劃局所出具日期為二零零九年九月三日的建築工程施工許可證西經開(2009)040號，西安首創國際城二期(第1至4幢、商業)總建築面積為113,322.00平方米的建設已獲批准，開始日期為二零零九年八月一日。

根據西安經濟技術開發區管理委員會規劃局所出具日期為二零一零年六月八日的建築工程施工許可證西經開(2010)018號，西安首創國際城三期(第17至22幢、商業、幼兒園及地下停車場)總建築面積為159,930.00平方米的建設已獲批准，開始日期為二零一零年五月一日。

根據西安經濟技術開發區管理委員會規劃局所出具日期為二零一一年二月十七日的建築工程施工許可證西經開(2011)003號，西安首創國際城四期(第11至16幢、商業)總建築面積為142,068.00平方米的建設已獲批准，開始日期為二零一一年一月三十一日。

根據西安經濟技術開發區管理委員會規劃局所出具日期為二零一三年三月二十日的建築工程施工許可證西經開(2013)007號<補>，西安首創國際城四期(地下停車場B)總建築面積為33,453.00平方米的建設已獲批准。

- (4) 根據西安市房屋管理局所出具日期為二零零九年九月二十五日的商品房預售許可證市房預售字第2009183號，目標公司已獲准預售總建築面積為113,091平方米的西安首創國際城二期(第1至4幢及第9幢)。

根據西安市房屋管理局所出具日期分別為二零一零年六月二十九日及二零一二年十一月二十六日的商品房預售許可證市房預售字第2010111號及市房預售第2012244號，目標公司已獲准預售總建築面積為158,873平方米的西安首創國際城三期(第17至22幢、地下停車場)。

附錄六

目標集團的物業估值

根據西安市房屋管理局所出具日期為二零一一年六月十七日的商品房預售許可證市房預售字第2011104號，目標公司已獲准預售總建築面積為1,615平方米的西安首創國際城三期（第24幢、商業）。

根據西安市房屋管理局所出具日期分別為二零一一年三月二十五日、二零一一年六月十七日及二零一三年十一月二十九日的三份商品房預售許可證市房預售字第2011053號、市房預售字第2011104號及市房預售字第2013342號，目標公司已獲准預售總建築面積為175,837平方米的西安首創國際城四期（第11至16幢、商業及地下停車場）。

- (5) 根據日期為二零一一年六月二十三日的五份竣工驗收備案表，西安首創國際城二期（第1至4幢及商業）已於二零一一年六月十七日通過竣工驗收備案。西安首創國際城二期（第1至4幢、商業）屬於目標公司。總建築面積為110,155.30平方米。

竣工驗收

備案表號碼	幢號	建築面積 (平方米)
2011044	1(住宅及商業)	26,567.10
2011045	2(住宅)	24,990.90
2011046	3(住宅)	27,175.90
2011047	4(住宅)	29,600.70
2011048	9(商業)	1,820.70
	總計	110,155.30

根據日期為二零一一年十一月十三日的九份竣工驗收備案表，西安首創國際城三期（第17至22幢、商業、幼兒園及地下停車場）已於二零一一年十一月十一日通過竣工驗收備案。西安首創國際城三期（第17至22幢、商業、幼兒園及地下停車場）屬於目標公司。總建築面積為159,930.45平方米。

竣工驗收

備案表號碼	幢號	建築面積 (平方米)
2011099	17(住宅)	14,110.70
20110100	18(住宅)	28,156.92
20110101	19(住宅)	25,633.08
2011077	20(住宅)	12,924.18
20110102	21(住宅)	25,738.43
2011078	22(住宅)	33,210.09
20110103	23(幼兒園)	4,500.00
20110104	24(商業)	1,600.00
20110105	停車場	14,057.05
	總計	159,930.45

附錄六

目標集團的物業估值

根據日期為二零一三年五月三十日的八份竣工驗收備案表，西安首創國際城四期（第11至16幢、商業及地下停車場）已於二零一三年五月二十九日通過竣工驗收備案。西安首創國際城四期（第11至16幢、商業及地下停車場）屬於目標公司。總建築面積為175,521.00平方米。

竣工驗收

備案表號碼	幢號	建築面積 (平方米)
2013(061)	10(商業)	1,512.00
2013(062)	11(住宅)	19,933.00
2013(063)	12(住宅)	25,913.00
2013(064)	13(住宅)	26,046.00
2013(065)	14(住宅)	28,395.00
2013(066)	15(住宅)	14,223.00
2013(067)	16(住宅)	26,046.00
2013(068)	停車場	33,453.00
總計		175,521.00

- (6) 根據目標公司提供的資料，以下為未出售及已預售建築面積、預售代價及已付建築成本的詳情：

部分	未出售 建築面積 (平方米)	已預售 建築面積 (平方米)	預售代價 (人民幣元)
二期			
住宅	62.78	112.16	672,960
三期			
住宅	172.17	1,398.18	7,729,349
幼兒園	4,144.43	–	–
停車場	518.51 (19個車位)	82.25 (3個車位)	447,000
四期			
住宅	570.49	1,380.46	8,019,586
商業	–	1,402.55	22,517,760
停車場	22,801.43 (837個車位)	163.45 (6個車位)	830,000

於估值過程中，我們已考慮預售金額。

- (7) 根據房屋所有權證第1100118024-1-23-10000號，總建築面積為4,144.43平方米的幼兒園的法定所有權歸屬目標公司所有。

附錄六

目標集團的物業估值

- (8) 根據營業執照第610100400001934號，目標公司成立為有限責任公司，註冊資本為165,000,000美元，有效經營期由二零零七年十二月二十四日至二零二七年十二月二十三日。
- (9) 根據中國法律意見：
- (i) 目標公司作為一間項目開發公司，乃遵照中國法律依法成立、已取得房地產開發企業資質證書及有權開發和營運該物業；
 - (ii) 土地使用權出讓合同及其補充合同對目標公司及西安經開區國土局具有法律效力和約束力；
 - (iii) 目標公司已結清該物業的全部土地出讓金及稅項以及取得土地使用權證。
 - (iv) 於最後可行日期，目標公司已就實際開發進度取得一切必要許可證、批文及法律文件。該等許可證、批文及法律文件並無被撤銷、修訂、被廢除或被撤回；
 - (v) 目標公司已就所有已出售單位取得一切必要許可證，故此擁有出售許可區域內任何單位的法律權利。
 - (vi) 幼兒園的租賃協議已正式登記。租賃協議對目標公司及承租方具有法律約束力；
 - (vii) 除幼兒園的租約外，該物業不受任何所有權爭議、租約、抵押、保證或查封所規限，亦無採取其他合法強制措施；及
 - (viii) 根據土地使用權證及房屋所有權證，目標公司有權在土地使用權限期內擁有、使用、轉讓或依法處理房屋所有權及相應的土地使用權；惟三期的幼兒園除外。承租方應於轉讓所有權及相應的土地使用權之前獲通知。
- (10) 根據目標公司提供的資料及中國法律顧問的意見，所有權狀況及主要批文和執照的批授情況如下：
- | | |
|-----------|---|
| 土地使用權證 | 有 |
| 建設工程規劃許可證 | 有 |
| 建築工程施工許可證 | 有 |
| 商品房預售許可證 | 有 |
| 房屋所有權證 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

附錄六

目標集團的物業估值

- (11) 為該等物業估值時，我們已假設住宅部分約為每平方米人民幣6,000元；商業部分第一至二層的平均價格約為每平方米人民幣16,900元及停車場部分的價格約為每個車位人民幣160,000元。

直接比較法已獲採用，並參考市場上的可資比較銷售憑證。就此而言，已收集有關物業範圍內於估值日期前後的可資比較銷售憑證及其他相關可資比較銷售憑證，並且按每平方米的價格進行分析。住宅物業的價格介乎每平方米約人民幣5,500元至每平方米人民幣6,500元。商業物業一樓的價格介乎每平方米約人民幣26,000元至每平方米人民幣31,500元。停車場物業的價格介乎每平方米約人民幣160,000元至每平方米人民幣180,000元。然後，將調整所收集的銷售憑證，以計及該物業與比較物業之間的差異，包括但不限於時間、地點、大小、樓面差異和質素。我們假設的單位價格與經過適當調整後相關比較物業的單位價格一致。

附錄六

目標集團的物業估值

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一四年 六月三十日 現況下的市值																				
2. 中國陝西省 西安市西安經濟 技術開發區 鳳城十二路 西安首創 國際城六期 未出售的部分	西安首創國際城六期及一部分 七期於一幅總佔地面積合計約 114,172.93平方米的土地上興 建，包括住宅、商業及地下停車 場發展項目。第六期已於二零 一四年六月竣工。	於估值日期，該物業 為空置。	人民幣697,000,000元 (目標公司應佔 100%權益：人民幣 697,000,000元)																				
	<p>根據目標公司提供的資料，該物 業第六期包括已預售及未出售的 部分，建築面積為110,568.25平 方米：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>部分</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">六期</td> </tr> <tr> <td>已預售－高層住宅</td> <td>10,050.11</td> </tr> <tr> <td> －低層住宅</td> <td>13,306.19</td> </tr> <tr> <td> －商業</td> <td>3,352.51</td> </tr> <tr> <td>未出售－高層住宅</td> <td>3,030.93</td> </tr> <tr> <td> －低層住宅</td> <td>18,393.27</td> </tr> <tr> <td> －商業</td> <td>426.89</td> </tr> <tr> <td> －停車場</td> <td><u>62,008.35</u></td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>110,568.25</u></td> </tr> </tbody> </table>	部分	建築面積 (平方米)	六期		已預售－高層住宅	10,050.11	－低層住宅	13,306.19	－商業	3,352.51	未出售－高層住宅	3,030.93	－低層住宅	18,393.27	－商業	426.89	－停車場	<u>62,008.35</u>	總計：	<u>110,568.25</u>		
部分	建築面積 (平方米)																						
六期																							
已預售－高層住宅	10,050.11																						
－低層住宅	13,306.19																						
－商業	3,352.51																						
未出售－高層住宅	3,030.93																						
－低層住宅	18,393.27																						
－商業	426.89																						
－停車場	<u>62,008.35</u>																						
總計：	<u>110,568.25</u>																						
	<p>該物業位於陝西省西安市西安 經濟技術開發區鳳城十二路以 南。鄰近的發展項目主要為住宅 樓宇。根據 貴集團所提供的資 料，並無環境問題或法律糾紛； 並無計劃於短期內對該物業的用 途作出任何更改。</p> <p>該物業獲授的土地使用權作住宅 用途，於二零七七年十一月十三 日屆滿。</p>																						

附錄六

目標集團的物業估值

附註：

- (1) 根據日期為二零一二年八月二十四日的土地使用權證西經國用(2012出)第035號，目標公司獲授西安首創國際城六期及一部分七期（佔地面積114,172.93平方米）的土地使用權，作住宅用途，土地使用年期於二零七七年十一月十三日屆滿。
- (2) 根據西安經濟技術開發區管理委員會規劃局所出具日期為二零一二年十月三十一日的建設工程規劃許可證建字第(2012)第034號，目標公司已獲授西安首創國際城六期以及七期第41至44幢總建築面積為312,636.00平方米的建設項目規劃權。
- (3) 根據西安經濟技術開發區管理委員會規劃局所出具日期分別為二零一二年十一月二十八日及二零一三年四月十六日的建築工程施工許可證西經開(2012)048號及西經開(2013)008號，西安首創國際城六期（第31至36、40、45幢及商業）總建築面積為192,711.37平方米的建設已獲批准，開始日期為二零一二年三月十日；而西安首創國際城六期（第37至39幢及停車場）總建築面積為96,245.25平方米的建設已獲批准，開始日期為二零一三年四月一日。
- (4) 根據西安市房屋管理局所出具日期分別為二零一二年十二月十四日及二零一三年六月五日的兩份商品房預售許可證第2012254及2013133號，目標公司已獲准預售總建築面積為225,688.00平方米的西安首創國際城六期（第31至40、45幢及商業）。於估值日期，尚未取得西安首創國際城六期停車場的商品房預售許可證。
- (5) 根據日期為二零一四年六月十九日的十二份竣工驗收備案表，西安首創國際城六期（第31至40幢、第45幢、商業及停車場）已於二零一四年五月三十一日通過竣工驗收及作為已竣工存檔。西安首創國際城六期屬於目標公司。總建築面積為288,955.25平方米。

竣工驗收

備案表號碼	幢號	建築面積 (平方米)
2014(045)	31(住宅)	12,105.00
2014(046)	32(住宅)	11,415.00
2014(047)	33(住宅及商業)	35,914.00
2014(048)	34(住宅)	12,309.00
2014(049)	35(住宅)	12,408.00
2014(050)	36(住宅及商業)	34,961.00
2014(051)	37(住宅)	12,308.89
2014(052)	38(住宅)	8,472.48
2014(053)	39(住宅)	12,407.24
2014(054)	40(住宅及商業)	37,224.00
2014(055)	45(住宅及商業)	36,374.00
2014(056)	停車場	63,056.64
	總計	288,955.25

附錄六

目標集團的物業估值

- (6) 根據目標公司提供的資料，下文載列未出售及已預售建築面積、預售代價及已付建築成本的詳情：

部分	未出售	已預售	預售代價 (人民幣元)
	建築面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	
六期			
高層住宅	3,030.93	10,050.11	55,464,223
低層住宅	18,393.27	13,306.19	107,891,702
商業	426.89	3,352.51	69,155,090
停車場	62,008.35 (1,771個車位)	-	-

於估值過程中，我們已考慮預售代價。

- (7) 根據營業執照第610100400001934號，目標公司成立為有限責任公司，註冊資本為165,000,000美元，有效經營期由二零零七年十二月二十四日至二零二七年十二月二十三日。
- (8) 根據中國法律意見：
- (i) 目標公司作為一間開發公司，乃遵照中國法律依法成立、已取得房地產開發企業資質證書及有權開發和營運該物業；
 - (ii) 土地使用權出讓合同及其補充合同對目標公司及西安經開區國土局具有法律效力和約束力；
 - (iii) 目標公司已結清該物業的全部土地出讓金及稅項以及取得土地使用權證；
 - (iv) 於最後可行日期，目標公司已就實際開發進度取得一切必要許可證、批文及法律文件。該等許可證、批文及法律文件並無被撤銷、修訂、被廢除或被撤回；
 - (v) 目標公司就所有已出售單位取得一切必要許可證，故此擁有出售許可區域內任何單位的法律權利；
 - (vi) 倘目標公司已遵照中國法律的法律程序申請法律註冊，對取得該物業的房地產權證將無任何實質性法律障礙；
 - (vii) 該物業第六期（土地面積為73,579.08平方米，而其已建設建築面積為192,711.37平方米）的土地使用權及其相應建築工程已抵押予貸款銀行，但不包括非攤分面積728.8平方米及其相應的土地使用權、附屬範圍4,059.48平方米及相應的土地使用權、其他人防區域及非攤分面積連同其土地使用權。上述抵押已辦理登記手續；及

附錄六

目標集團的物業估值

(viii) 除上述抵押及其已出售單位連同相應的土地使用權外，該物業不受任何其他所有權爭議、租約、抵押、保證或查封所規限，亦無違反相關發展及銷售規定。

(9) 根據 貴集團提供的資料及中國法律顧問的意見，所有權狀況及主要批文和執照的批授情況如下：

土地使用權證	有
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
商品房預售許可證	有
營業執照	有

(10) 為物業評值時，我們已假設住宅部分（包括高層住宅及低層住宅）的價格約為每平方米人民幣6,200元至人民幣8,400元；商業部分第一至二層的平均價格約為每平方米人民幣17,000元及車位部分的價格約為每個人民幣160,000元。

直接比較法已獲採用，並參考市場上的可資比較銷售憑證。就此而言，已收集有關物業範圍內於估值日期前後的可資比較銷售憑證及其他相關可資比較銷售憑證，並且按每平方米的價格進行分析。住宅物業的價格介乎每平方米約人民幣5,500元至每平方米人民幣8,900元。商業部分一樓的價格介乎每平方米約人民幣26,000元至每平方米人民幣31,500元。停車場物業的價格介乎每平方米人民幣160,000元至每平方米人民幣180,000元。然後，將調整所收集的銷售憑證，以計及該物業與比較物業之間的差異，包括但不限於時間、地點、大小、樓面差異和質素。我們假設的單位價格與經過適當調整後相關比較物業的單位價格一致。

附錄六

目標集團的物業估值

估值證書

第二類－目標公司在中國持有的開發中物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一四年 六月三十日 現況下的市值
3. 中國陝西省 西安市西安經濟 技術開發區 鳳城十二路 西安首創 國際城五及七期 未出售的部分	西安首創國際城五期於一幅總 佔地面積約28,973.52平方米的 土地上興建，包括寫字樓、商務 公寓、商業及地下停車場發展項 目。 西安首創國際城七期及六期於兩 幅總佔地面積合計約121,086.42 平方米的土地上興建，包括住 宅、商業及地下停車場發展項 目。	於估值日期，西安首 創國際城五及七期的 未出售部分正在興建 途中，預計分別於二 零一四年十二月及二 零一六年八月竣工。	人民幣 1,220,000,000元 (目標公司應佔 100%權益：人民幣 1,220,000,000元) (其中五期：人民幣 777,000,000元； 七期：人民幣 443,000,000元)

根據目標公司提供的資料，該物業五及七期的未出售部分包括已預售及未出售的部分，建築面積分別為129,515.88平方米及301,677.43平方米。

部分	建築面積 (平方米)
五期	
已預售－寫字樓	19,050.93
－商務公寓	42,618.57
－商業	6,401.05
未出售－寫字樓	11,258.36
－商務公寓	3,289.35
－商業	10,633.62
－停車場	<u>36,264.00</u>
小計：	<u>129,515.88</u>

附錄六

目標集團的物業估值

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一四年
			六月三十日 現況下的市值
	部分	建築面積 (平方米)	
	七期		
	已預售－高層住宅	28,647.55	
	－低層住宅	3,380.93	
	－花園洋房	1,126.59	
	未出售－商業	1,492.00	
	－高層住宅	93,624.45	
	－低層住宅	54,457.07	
	－花園洋房	10,045.41	
	－寫字樓	35,314.00	
	－停車場	32,910.00	
	附屬 一人防區域	<u>40,679.43</u>	
	小計：	<u>301,677.43</u>	
	總計：	<u><u>431,193.31</u></u>	

該物業位於陝西省西安市西安經濟技術開發區鳳城十二路以北。鄰近的發展項目主要為住宅樓宇。根據目標公司所提供的資料，並無環境問題或法律糾紛；並無計劃於短期內對該物業的用途作出任何更改。

該物業獲授的土地使用權分為多個期間，請參閱附註(1)。

附錄六

目標集團的物業估值

附註：

- (1) 根據日期為二零一二年八月二十四日的土地使用權證西經國用(2012出)第034號，目標公司獲授西安首創國際城五期（佔地面積28,973.52平方米）的土地使用權，作綜合用途，土地使用年期於二零五七年十一月十三日屆滿。

根據日期為二零一二年八月二十四日的土地使用權證西經國用(2012出)第035號，目標公司獲授西安首創國際城六期及部分七期（佔地面積114,172.93平方米）的土地使用權，作住宅用途，土地使用年期於二零七七年十一月十三日屆滿。

根據日期為二零一二年八月二十四日的土地使用權證西經國用(2012出)第036號，目標公司獲授西安首創國際城七期（佔地面積6,913.49平方米）的土地使用權，作綜合用途，土地使用年期於二零五七年十一月十三日屆滿。

- (2) 根據西安經濟技術開發區管理委員會規劃局所出具日期分別為二零一一年九月二十七日及二零一二年十月十三日的兩份建設工程規劃許可證建字第西經開(2011)第029號及建字第(2012)第023號，目標公司已獲授西安首創國際城五期（第26至29幢、商業及地下停車場）總建築面積為175,123.00平方米的建設項目規劃權。

根據西安經濟技術開發區管理委員會規劃局所出具日期為二零一二年十月三十一日的建設工程規劃許可證建字第(2012)第034號，目標公司已獲授西安首創國際城六期及七期（第41至44幢）總建築面積為312,636.00平方米的建設項目規劃權。

根據西安經濟技術開發區管理委員會規劃局所出具日期為二零一三年四月十九日的建設工程規劃許可證建字第西經開(2013)第014號，目標公司已獲授西安首創國際城七期（46至56幢、商業及停車場）總建築面積為247,038.00平方米的建設項目規劃權。

根據西安經濟技術開發區管理委員會規劃局所出具日期為二零一三年四月十九日的建設工程規劃許可證建字第西經開(2013)第015號，目標公司已獲授西安首創國際城七期（57幢）總建築面積為40,753.00平方米的建設項目規劃權。

- (3) 根據西安經濟技術開發區管理委員會規劃局所出具日期分別為二零一一年十二月三十一日及二零一三年一月二十一日的兩份建築工程施工許可證西經開(2011)043號及西經開(2013)004號，西安首創國際城五期（第27至29幢、商業及停車場）總建築面積為126,622.00平方米的建設已獲批准，開始日期為二零一一年十二月九日；而西安首創國際城五期（第26幢及停車場）總建築面積為48,501.00平方米的建設已獲批准，開始日期為二零一二年十二月十五日。

附錄六

目標集團的物業估值

根據西安經濟技術開發區管理委員會規劃局所出具日期分別為二零一三年十一月八日及二零一三年十一月二十七日的兩份建築工程施工許可證西經開(2013)029號及西經開(2013)037號，西安首創國際城七期（第41至44、46至50幢、商業及停車場）總建築面積為137,837.00平方米的建設已獲批准，開始日期為二零一三年九月二十六日；而西安首創國際城七期（第51、57幢及商業）總建築面積為54,772.00平方米的建設已獲批准，開始日期為二零一三年十一月十五日。

根據西安經濟技術開發區管理委員會規劃局所出具日期為二零一四年五月八日的建築工程施工許可證西經開(2014)028號，西安首創國際城七期（第52至56幢）總建築面積為118,861.00平方米的建設已獲批准，開始日期為二零一四年三月十日。

- (4) 根據西安市房屋管理局所出具日期分別為二零一二年三月十五日、二零一二年十一月十五日及二零一三年五月十三日的三份商品房預售許可證市房預售字第2012026號、市房預售字第2012240號及市房預售字第2013105號，目標公司已獲准預售總建築面積為133,060.00平方米的西安首創國際城五期（第26至29幢及商業）。於估值日期，尚未取得西安首創國際城五期停車場的預售許可證。

根據西安市房屋管理局所出具日期分別為二零一三年十一月二十八日及二零一三年十二月九日的兩份商品房預售許可證市房預售字第2013334號及市房預售字第2013353號，目標公司已獲准預售總建築面積為85,333.00平方米的西安首創國際城七期（第41至44、46至50幢及商業）及總建築面積為36,246.00平方米的第57幢及其商業。

附錄六

目標集團的物業估值

- (5) 根據日期為二零一三年十二月四日的四份竣工驗收備案表，西安首創國際城五期（第27至29幢及商業）已於二零一三年十一月二十七日通過竣工驗收備案。西安首創國際城五期屬於目標公司。總建築面積為100,728.00平方米。

竣工驗收		
備案表號碼	幢號	建築面積 (平方米)
2013089	27(寫字樓及商業)	29,782.00
2013090	28(寫字樓及商業)	29,922.00
2013091	29(寫字樓及商業)	36,134.00
2013092	30(商業)	4,890.00
	總計	100,728.00

- (6) 根據目標公司提供的資料，下文載列五期未出售及已預售建築面積的詳情：

部分	物業類型	未出售	已預售
		建築面積 (平方米)	建築面積 (平方米)
已竣工	商務公寓	3,289.35	42,618.57
已竣工	商業	8,007.20	5,123.80
興建中	商業	2,626.42	1,277.25
興建中	寫字樓	11,258.36	19,050.93
興建中	停車場(1,108個車位)	36,264.00	—
	總計	61,445.33	68,070.55

附錄六

目標集團的物業估值

- (7) 根據目標公司提供的資料，下文載列未出售及已預售建築面積、預售代價、待支付建築成本及已付建築成本的詳情：

部分	未出售 建築面積 (平方米)	已預售 建築面積 (平方米)	預售代價 (人民幣元)	待支付 建築成本 (人民幣元)	已付 建築成本 (人民幣元)
五期				94,895,682	461,147,032
寫字樓	11,258.36	19,050.93	127,332,121	不適用	不適用
商務公寓	3,289.35	42,618.57	235,678,987	不適用	不適用
商業	10,633.62	6,401.05	128,090,258	不適用	不適用
停車場 (1,108個 車位)	36,264.00	-	-	不適用	不適用
七期				845,672,544	174,591,167
商業	1,492.00	-	-	不適用	不適用
高層住宅	93,624.45	28,647.55	171,943,661	不適用	不適用
低層住宅	54,457.07	3,380.93	29,091,038	不適用	不適用
花園洋房	10,045.41	1,126.59	10,746,028	不適用	不適用
寫字樓	35,314.00	-	-	不適用	不適用
停車場 (864個 車位)	32,910.00	-	-	不適用	不適用
人防區域(附屬) (1,067個 車位)	40,679.43	-	不適用	不適用	不適用

於估值過程中，我們已考慮預售金額及建築成本。

- (8) 假設建議發展項目於估值日期已竣工，其估計市值如下：

	於二零一四年 六月三十日 的估計市值 (猶如已經竣工) 人民幣元
五期	949,000,000
七期	1,761,000,000

- (9) 根據營業執照第610100400001934號，目標公司成立為有限責任公司，註冊資本為165,000,000美元，有效經營期由二零零七年十二月二十四日至二零二七年十二月二十三日。

附錄六

目標集團的物業估值

(10) 根據中國法律意見：

- (i) 目標公司作為一間項目開發公司，乃遵照中國法律依法成立、已取得房地產開發企業資質證書及有權開發和營運該物業；
- (ii) 土地使用權出讓合同及其補充合同對目標公司及西安經開區國土局具有法律效力和約束力；
- (iii) 目標公司已結清該物業的全部土地出讓金及稅項以及取得土地使用權證；
- (iv) 於最後可行日期，目標公司已就實際開發進度取得一切必要許可證、批文及法律文件。該等許可證、批文及法律文件並無被撤銷、修訂、被廢除或被撤回；
- (v) 目標公司已就所有已出售單位取得一切必要許可證，故此擁有出售許可區域內任何單位的法律權利；
- (vi) 於項目竣工時及辦妥建設機關的標準驗收程序後，另倘目標公司已遵照中國法律的法律程序申請法律註冊，於確認註冊後對取得該物業的房地產權證將無任何實質性法律障礙；
- (vii) 該物業第五期的土地使用權及其相應建築工程（包括獲批准建築面積為175,123平方米的26至29幢及其地下停車場）已抵押予貸款銀行，不包括非攤分面積438.18平方米及其相應的土地使用權、建築面積為51,977.57平方米的799個住宅單位的已出售部分及其土地使用權；以及非攤分的人防區域及其土地使用權；上述質押已申請註冊程序；

該物業第七期（包括第46至57幢及其核准建築面積為286,880平方米的地下停車場）的土地使用權及其相應建築工程已抵押予貸款銀行，但不包括人防區域40,679.43平方米及其相應的土地使用權、非攤分面積2,563.63平方米及其相應土地使用權、建築面積為7,273.17平方米的79個住宅單位的已售部分及其土地使用權，以及其他非攤分人防及共用區域以及其土地使用權。上述抵押已申請註冊程序；
- (viii) 除上述抵押及其已出售單位連同相應的土地使用權外，該物業不受任何其他所有權爭議、租約、抵押、保證或查封所規限，亦無採取其他合法強制措施；
- (ix) 在不具備相應預售許可證的情況下，並未出售五期至七期的任何車位。法律上，並未違反相關的開發和預售法規；及
- (x) 第七期的人防區域設計方案已獲相關部門批准。

附錄六

目標集團的物業估值

- (11) 根據目標公司提供的資料及中國法律顧問的意見，所有權狀況及主要批文和執照的批授情況如下：

土地使用權證	有
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
商品房預售許可證	有（部分）
營業執照	有

- (12) 為該物業（猶如已竣工）的估計市值評值時，我們已假設寫字樓部分的價格約為每平方米人民幣7,100元；商務公寓部分的價格約為每平方米人民幣5,880元；商業部分一樓的價格約為每平方米人民幣22,250元；住宅部分（包括高層住宅、低層住宅及花園洋房）的價格約為每平方米人民幣6,200元至人民幣9,300元；及停車場部分的價格約為每個車位人民幣160,000元。

直接比較法已獲採用，並參考市場上的可資比較銷售憑證。就此而言，已收集有關物業範圍內於估值日期前後的可資比較銷售憑證及其他相關可資比較銷售憑證，並且按每平方米的價格進行分析。寫字樓物業的價格介乎每平方米約人民幣8,000元至每平方米人民幣12,000元。商業物業一樓的價格介乎每平方米約人民幣26,000元至每平方米人民幣31,500元。住宅物業的價格介乎每平方米約人民幣5,500元至每平方米人民幣6,500元。停車場物業的價格介乎每個車位約人民幣160,000元至每個車位人民幣180,000元。然後，將調整所收集的銷售憑證，以計及該物業與比較物業之間的差異，包括但不限於時間、地點、大小、樓面差異和質素。我們假設的單位價格與經過適當調整後相關比較物業的單位價格一致。

估值證書

第三類－目標公司在中國持作未來開發的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一四年 六月三十日 現況下的市值
4. 中國陝西省 西安市西安經濟 技術開發區 鳳城十二路 西安首創國際城 五A期	<p>該物業包括兩幅土地，總佔地面積合計約為70,821.77平方米。</p> <p>根據目標公司提供的資料，該物業包括一個奧特萊斯、酒店、辦公室及停車場的混合發展項目，已規劃總建築面積約為382,047平方米。</p> <p>該物業位於陝西省西安市西安經濟技術開發區鳳城十二路以北。鄰近的發展項目主要為住宅樓宇。根據目標公司所提供的資料，並無環境問題或法律糾紛；並無計劃於短期內對該物業的用途作出任何更改。</p> <p>該物業獲授的土地使用權作綜合用途，於二零五七年十一月十三日屆滿。</p>	<p>於估值日期，該物業乃空置及正等候發展。</p>	<p>人民幣572,410,000元</p> <p>(目標公司應佔 100%權益：人民幣 572,410,000元)</p>

附錄六

目標集團的物業估值

附註：

- (1) 根據日期為二零一二年八月二十四日的兩份土地使用權證西經國用(2012出)第033號及西經國用(2012出)第037號，目標公司獲授該物業（總佔地面積70,821.77平方米）的土地使用權，作綜合用途，土地使用年期於二零五七年十一月十三日屆滿。
- (2) 根據目標公司提供的資料，該物業達致竣工將要支付的估計建築成本約為人民幣1,735,000,000元；截至估值日期已支付的建築成本約為人民幣20,000,000元。於估值過程中，我們已計及上述成本。
- (3) 根據營業執照第610100400001934號，目標公司成立為有限責任公司，註冊資本為165,000,000美元，有效經營期由二零零七年十二月二十四日至二零二七年十二月二十三日。
- (4) 根據中國法律意見：
 - (i) 目標公司作為一間項目開發公司，乃遵照中國法律依法成立、已取得房地產開發企業資質證書及有權開發和營運該物業；
 - (ii) 土地使用權出讓合同及其補充合同對目標公司及西安經開區國土局具有法律效力和約束力；
 - (iii) 目標公司已結清該物業的全部土地出讓金及稅項以及取得土地使用權證；目標公司擁有法律權利，以擁有、使用、轉讓或以任何合法方式處置其土地使用權；
 - (iv) 該項目現正分為多個階段開發。目標公司並未違反土地使用權出讓合同及其補充合同的條款和條件，因此不存在閑置土地問題或土地使用權被收回或目標公司被處罰的任何風險；及
 - (v) 該物業不受任何所有權爭議、租約、抵押、保證或查封所規限，亦無採取其他合法強制措施。
- (5) 根據目標公司提供的資料及中國法律顧問的意見，所有權狀況及主要批文和執照的批授情況如下：

土地使用權證	有
營業執照	有

- (6) 為該物業估值時，我們已假設土地價格約為每平方米人民幣7,800元。

直接比較法已獲採用，並參考市場上的可資比較銷售憑證。就此，已收集估值日期前後的可資比較銷售憑證及按每平方米的價格進行分析。土地價格介乎每平方米約人民幣6,729元至每平方米人民幣8,737元。然後，將調整所收集的銷售憑證，以計及該物業與比較物業之間的差異，包括但不限於時間、地點、大小和用途。我們假設的單位價格與經過適當調整後相關比較物業的單位價格一致。

估值證書

第四類－目標公司在中國租用的物業

物業	概況及年期	於二零一四年 六月三十日 現況下的市值
5. 中國陝西省 西安市西安 經濟技術開發區 鳳城十二路66號 西安 首創國際城一至二層 1-1-0101號商業單位	該物業包括西安首創國際城一至二層一個商業單位，總建築面積約為3,113.36平方米，用作寫字樓用途。 該物業目前由目標公司租用，由二零一二年三月一日至二零一五年二月二十八日，為期三年，年租人民幣168,000元。	無商業價值

根據中國法律意見，由於出租方尚未支付契據稅項，故出租方並無取得該物業的房屋所有權證。中國法律顧問君澤君律師事務所表示，租賃協議為合法、有效及具約束力，以及替租賃協議辦理登記的責任須由出租方承擔。根據中國法律，雖然租賃協議並未辦理註冊，惟並不影響其效力。