

以下為獨立物業估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司就聯想控股股份有限公司的選定物業權益於2015年2月28日的估值而編製的函件、估值概要及估值證書的全文，以供載入本[編纂]。



仲量聯行

Jones Lang LaSalle Corporate Appraisal and Advisory Limited
6/F Three Pacific Place 1 Queen's Road East Hong Kong
tel +852 2846 5000 fax +852 2169 6001
Licence No.: C-030171

仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
香港皇后大道東1號太古廣場三期6樓
電話 +852 2846 5000 傳真 +852 2169 6001
牌照號碼: C-030171

敬啟者：

吾等遵照閣下的指示，對聯想控股股份有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱為「貴集團」）於中華人民共和國（「中國」）持有的選定物業權益進行估值，吾等確認已進行視察，作出有關查詢及查冊，並已取得吾等認為必要的其他資料，以便就物業權益於2015年2月28日（「估值日」）的市值向閣下提供意見。

就本報告而言，吾等將該等物業分類為與「物業活動」（指持有（直接或間接）及／或開發用作出租或保留作為投資的物業，或購買或開發供日後出售、或日後出租或保留作為投資的物業）有關的物業權益。於本報告內，吾等評估的選定物業權益為與「物業活動」有關且賬面值高於本集團總資產的1%的物業權益。未估值的物業權益的總賬面值不超過本集團總資產的10%。此外，吾等已採納以下有關構成物業權益的指引：

- (a) 同一樓宇或綜合樓的一個或多個單位；
- (b) 位於同一地點或地段編號的一處或多處物業；
- (c) 組成一項綜合設施的一項或多項物業；

- (d) 組成一個物業開發項目（即使存在不同期數）的一項或多項物業、構築物或設施；
- (e) 一個綜合項目內持作投資的一項或多項物業；
- (f) 彼此接鄰或位於臨近地段及用作相同或類似運營／業務目的一項或多項物業、構築物或設施；或
- (g) 向公眾列示為一個整體項目或構成單一運營實體的一個開發項目或不同期數的開發項目。

吾等基於市值進行估值。市值定義為「在進行適當的市場推廣後，自願買賣雙方在知情、審慎及不受脅迫的情況下於估值日達成資產或負債公平交易的估計金額」。

我們採用比較法對 貴集團持作銷售的物業及持作未來開發物業進行估值，假設該等物業權益按現況即時交吉出售，並參考市場可比較銷售交易。此方法乃以廣泛接納的市場交易作為最佳指標，並預先假定可根據市場上相關成交案例對類似物業作出推斷，惟可受變數影響。

就吾等進行估值而言，持作銷售的房地產開發項目乃指已獲有關地方當局頒發或正在申請建設工程竣工驗收證明／表或房屋所有權證／房地產權證的發展項目，亦包括已訂約出售而未完成正式轉讓程序的該等物業權益；而持作未來開發的房地產發展項目乃指未獲發建築工程施工許可證但已獲發國有土地使用權證的發展項目，其亦包括已簽署國有土地使用權出讓合同，但尚未獲發國有土地使用權證的物業權益。

吾等採用收益法對 貴集團所持物業權益進行估值，計及現有租約產生及／或於現有市場中可取得的物業租金收入淨額，並已適當考慮重訂租約的潛在收入，再將該租金收入淨額按適當資本化比率撥充資本以釐定公允價值。在適當情況下，吾等亦參考相關市場現有可比較銷售交易。

在目前正在發展中的物業權益進行估值時，吾等已假設該等物業權益會根據 貴集團向吾等提供的最近期發展計劃而發展及完成。吾等於就價值達致意見時，乃參照

相關市場上可取得的可資比較銷售證據採納比較法，並已計及與截至估值日的建設階段相關的累計建設成本及專業費用以及建成發展項目預期產生的餘下成本及費用。吾等依賴由 貴集團根據物業於估值日的不同建設階段所提供的應計建築成本及專業費用資料，且吾等並無發現該等資料與其他類似發展項目的資料存在任何重大不一致之處。

就吾等的估值而言，在建房地產開發項目乃指已獲發建築工程施工許可證，惟未獲發樓宇的建築工程竣工验收報告或證書的房地產項目。

吾等進行估值時，乃假設賣方在市場出售物業權益，且並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排而影響該等物業權益的價值。

吾等的報告並無考慮任何有關所估值的物業權益的任何抵押、按揭或所欠款項，亦無考慮於出售成交時可能產生的任何開支或稅項。除另有註明外，吾等假設該等物業概無涉及任何可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等對物業權益進行估值時，已遵照香港聯合交易所有限公司所頒佈的證券上市規則第5章及第12項應用指引；皇家特許測量師學會出版的皇家特許測量師學會估值一專業準則；香港測量師學會出版的香港測量師學會物業估值準則以及國際估值準則委員會出版的國際估值準則所載的一切規定。

吾等在頗大程度上依賴 貴集團提供的資料，並已接納獲提供有關年期、規劃審批、法定通告、地役權、佔用詳情、出租以及所有其他相關事宜的意見。

吾等已獲提供有關該等物業權益的業權文件（包括國有土地使用權證、房屋所有權證、房地產權證及其他正式圖則）的副本及作出相關查詢。在可能情況下，吾等亦曾查核文件正本以核實該等於中國的物業權益的現有業權，以及確定該等物業權益可能附帶的任何重大產權負擔或任何租賃修訂條款。吾等在頗大程度上依賴 貴公司中國法律顧問嘉源律師事務所就於中國的物業權益的有效性發出的意見。

吾等並無進行詳盡量度，以核實物業面積是否準確，但已假設吾等所獲業權文件及正式地盤圖則所示面積均屬正確。所有文件及合約僅供參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無進行實地量度。

吾等曾視察物業外部，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無進行調查以確定土地狀況及設施是否適合任何開發。吾等的估值乃假設該等方面均符合要求及於施工期間不會產生額外開支或延誤而編製。此外，吾等亦無進行任何結構測量，惟在視察過程中並無發現任何嚴重損壞。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損壞。吾等亦無測試任何設施。

物業視察乃由下列人員於2014年12月及2015年3月進行：郝寶玲女士，她為英國皇家特許測量師學會會員，於中國物業估值方面擁有16年經驗；余洋女士，為中國註冊房地產估值師，於中國物業估值方面擁有7年經驗。

吾等並無理由懷疑 貴集團提供予吾等的資料的真實性及準確性。吾等亦已尋求並獲 貴集團確認，所提供的資料概無遺漏任何重大因素。吾等認為吾等已獲提供充份資料以達致知情意見，且並無理由懷疑有任何重大資料遭到隱瞞。

本報告所列的一切金額均以人民幣元為單位。

吾等的估值及估值證書概述如下，供 閣下參考。

此致

中國
北京
海淀區
科學院南路2號
融科資訊中心A座10樓
郵編：100190
聯想控股股份有限公司
董事會 台照

代表
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
董事
姚贈榮
MRICS MHKIS RPS (GP)
謹啟

〔●〕年〔●〕月〔●〕日

附註：姚贈榮為特許測量師，擁有[21]年香港及中國乃至亞太區物業估值經驗。

估值概要

縮寫：

- 第一類：在中國持作銷售的已竣工物業
 第二類：在中國由 貴集團持作投資的已竣工物業
 第三類：在中國由 貴集團持有的開發中物業
 第四類：在中國由 貴集團持作未來開發物業

—：不可用或不適用

序號	物業 ⁽¹⁾	於估值日	於估值日	於估值日	於估值日	於估值日
		現況下的市值 人民幣元	現況下的市值 人民幣元	現況下的市值 人民幣元	現況下的市值 人民幣元	現況下的總市值 人民幣元
		第一類：	第二類：	第三類：	第四類：	物業總值：
1.	千章嘉園項目， 位於北京市 通州區 宋莊鎮 東北五環外	1,046,138,000	—	1,001,000,000	539,692,000	2,586,830,000
2.	融科資訊中心 A、B及C座， 位於北京市 海淀區 中關村 科學院 南路2號	—	6,514,000,000	3,343,000,000	—	9,857,000,000
3.	合肥融科城項目， 位於安徽省 合肥市 經濟技術開發區 石筍南路與 翡翠西路交叉口	1,996,000,000	—	1,267,000,000	無商業價值 ⁽²⁾	3,263,000,000 ⁽³⁾
	合計：	<u>[3,042,138,000]</u>	<u>[6,514,000,000]</u>	<u>[5,611,000,000]</u>	<u>[539,692,000]</u>	<u>[15,436,830,000]⁽³⁾</u>

附註：

- (1) 每項物業不包括於估值日之前已出售的部份，其所得款項已確認為收入。
- (2) 對於並無合適業權的第3項物業內的三幅地塊，吾等並未賦予其商業價值。然而，為僅供參考之用，吾等在假設 貴集團已取得業權證書並可自由轉讓，及在取得業權證書時並無法律障礙與繁重成本的情況下對該等地塊於估值日的市值作出評估，為人民幣[2,711,000,000]元。
- (3) 該數字不包括作參考之用的並無合適業權的第3項物業的市值（假設 貴集團已取得業權證書並可自由轉讓，及在取得業權證書時並無法律障礙與繁重成本）。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日 現況下的市值 人民幣元
1.	千章嘉園項目， 位於北京市 通州區 宋莊鎮 東北五環外	<p>千章嘉園項目的公共交通設施完善。其佔據一幅地盤面積約117,671.646平方米的土地，將開發成集聯排住宅、零售業及停車位於一體的住宅發展項目。竣工後，千章家園項目將擁有總建築面積約236,488.73平方米。一期和二期於2013年及2014年竣工，三期目前正在建設中，預定將於2015年12月竣工，四期的建設工程尚未開始。</p> <p>誠如 貴集團告知，三期的總開發成本估計約為人民幣1,062,147,000元，其中人民幣[735,127,000]元已於估值日支付。</p> <p>該物業包括一期和二期、三期和四期的未出售單位，其建築面積載於附註6。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，年期於2080年9月12日、2060年9月12日及於2050年9月12日屆滿，分別作住宅用途、停車場用途及零售用途。</p>	一期和二期的未出售單位目前正在出售，三期目前正在建設中，而四期僅供未來發展。	[2,586,830,000]

附註：

1. 根據一份國有土地使用權證－京通國用（2012出）第00026號，一幅地盤面積約117,671.646平方米的土地的土地使用權已授予北京融科陽光房地產開發有限公司（「融科陽光」， 貴集團間接持有75%權益的附屬公司），年期於2080年9月12日、2060年9月12日及2050年9月12日屆滿，分別作住宅用途、停車場用途及零售用途。
2. 根據融科陽光獲授的4份建設工程規劃許可證－2011規（通）建字第0131號、2013規（通）建字第0060號及0191號、2014規（通）建字第0011號，總建築面積約為236,488.73平方米的千章嘉園項目（包括一至四期）已獲准興建。

附錄三

物業估值

3. 根據融科陽光獲授的5份建設工程施工許可證－2011施建字0849號、2013施建字0429號及0458號、2014施建字0111號及0112號，有關地方部門已批准總建築面積約186,214.71平方米的千章嘉園項目（包括一至三期）的建築施工。
4. 根據融科陽光獲授的3份預售許可證－京房售證字(2012)145號、京房售證字(2013)128號及京房售證字(2014)140號，貴集團有權向買方出售千章嘉園項目的部份（總建築面積約141,862.76平方米）。
5. 根據融科陽光獲授的3份建築工程竣工驗收證／表－1015通竣2013（建）0113號、1210通竣2014（建）0108號及1210通竣2014（建）0109號，一期和二期（總建築面積約115,388.11平方米）的建設已竣工並通過驗收。
6. 根據貴集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

階段	用途	建築面積 (平方米)	停車位數量
一期 (僅為未出售部份)	住宅	2,322.79	
	零售	3,401.60	
	配套設施	568.40	
	停車位	741.80	47
二期 (僅為未出售部份)	住宅	30,975.24	
	停車位	4,204.80	292
	小計：	42,214.63	339
三期 (已規劃)	住宅	53,080.32	
	配套設施	12,555.38	
	停車位	5,190.90	363
	小計：	70,826.60	363
四期 (已規劃)	住宅	37,476.00	
	配套設施	2,775.58	
	停車位	10,022.44	165
	小計：	50,274.02	165
總計：	163,315.25	867	

7. 誠如貴集團告知，一期和二期的57個住宅單位（總建築面積約11,043.95平方米）及30個停車位已預售予多名第三方，總對價為人民幣326,026,070元。該物業的有關部份尚未合法實際轉讓，因此，吾等之估值包括有關單位。於達致吾等對該物業市值之意見時，吾等已考慮該物業的有關部份之訂約價。
8. 三期（猶如已完工）的市值於估值日估計約為人民幣[1,561,453,000]元。
9. 吾等的估值已按以下基準及分析作出：
 - a. 吾等已鑑別及分析於附近地區與該物業特點相近的各種相關銷售證據。該等可比較物業的住宅單位的單價介乎人民幣[24,700]元至人民幣[31,000]元，每個停車位的單價為人民幣[50,000]元。已考慮可比較物業與該物業在位置、規模及其他特點的差異而作出適當調整及分析，並得出該物業的假設單位價。
 - b. 吾等亦已於所在地參考與該物業特點相近的土地售價。該等可比較地塊的售價介乎每平方米約人民幣[13,700]元至人民幣[24,500]元（按建築面積計算）。已考慮可比較物業與該物業在位置、規模及其他特點的差異而作出適當調整及分析，並得出假設單價。

附錄三

物業估值

10. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
- a. 貴集團已全數支付該物業的土地出讓金，並已取得國有土地使用權證； 貴集團有權佔用、使用、租賃、按揭、轉讓或以其他方式處置該物業用地；及
 - b. 貴集團已向地方部門取得開發、建設及銷售該物業的必需批文，而該等批文屬合法有效。

11. 主要證書／批文概述如下：

a. 國有土地使用權證	有
b. 建設工程規劃許可證	有
c. 建設工程施工許可證	有
d. 預售許可證	部份
e. 建設工程竣工驗收證明／表	部份

12. 就本報告而言，該物業根據其所持用途分為以下類別，吾等認為各類別於估值日現況下的市值載列如下：

類別	階段	於估值日 現況下的市值 (人民幣元)
第一類－貴集團持作銷售的物業	一期及二期	[1,046,138,000]
第二類－貴集團持作投資的物業	-	-
第三類－貴集團持作發展的物業	三期	[1,001,000,000]
第四類－貴集團持作未來開發物業	四期	[539,692,000]
總計：		[2,586,830,000]

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日 現況下的市值 人民幣元
2.	融科資訊中心 A、B及C座， 位於北京市 海淀區 中關村 科學院南路2號	<p>融科資訊中心的公共交通設施完善，南靠地鐵站，北臨主干道。該物業包括一個名為融科資訊中心的綜合項目的A、B及C座，佔據三幅總地盤面積約為42,516.57平方米的土地。</p> <p>A座為一幢10層高的辦公／零售大樓，附帶兩層地庫，已於2001年竣工。C座為一幢17層高的辦公／零售大樓，附帶兩層地庫，已於2004年竣工。A座及C座的總建築面積約為133,182.51平方米（包括地下部份）。</p> <p>B座目前正在建設中，預定將於2015年6月竣工。竣工後，B座將為一幢18層高的辦公／零售大樓，附帶4層地庫，總建築面積約為96,983平方米。</p> <p>誠如 貴集團告知，B座的總開發成本估計約為人民幣2,100,811,000元，其中人民幣[1,826,774,000]元已於估值日支付。</p> <p>A座和C座已獲授土地使用權，年期於2051年11月20日及2053年9月10日屆滿，分別作辦公室及停車場用途。B座已獲授出土地使用權，年期於2057年11月28日屆滿，作商業及金融用途（包括辦公室、停車場及地下綜合用途）。</p>	<p>A座及C座已被多家租戶租用作辦公或零售用途，貴集團佔用作辦公用途的部份除外。</p> <p>B座目前正在建設中。</p>	[9,857,000,000]

附註：

A座和C座

1. 根據2份國有土地使用權證－京市海其國用（2007出）第10139號及京市海國用（2007轉）第3994號，兩幅總地盤面積約為27,128.39平方米的土地的土地使用權已授予融科物業投資有限公司（「融科物業投資」），年期於2051年11月20日及2053年9月10日屆滿，作辦公室及停車場用途。
2. 根據2份房屋所有權證－京房權證市海其字第10188號及京房權證海其移字第0095811號，總建築面積約為133,182.51平方米（包括地上[102,264.14]平方米及地下[30,918.37]平方米）的該物業由融科物業投資擁有。
3. 根據[161]份租賃協議，可出租總面積約[110,943.46]平方米的該物業的部份已出租予多名租戶，年期於〔2014年10月31日〕起至2020年10月19日屆滿，每月租金介乎每平方米人民幣30元至人民幣500元。誠如 貴集團告知，上述協議中的4份協議已於報告日期屆滿及正在續訂中。

B座

4. 根據一份國有土地使用權證－京市海國用（2013出）第00275號，一幅地盤面積約為15,388.18平方米的土地的土地使用權已授予北京融科智地房地產開發有限公司（「融科智地」），年期於2057年11月28日屆滿，作商業及金融用途（包括辦公室、停車場及地下綜合用途）。
5. 根據融科智地獲授的一份建設工程規劃許可證－建字第110108201100195號，總建築面積約為96,983平方米（包括地上[58,133]平方米及地下[38,350]平方米）的B座已獲准興建。
6. 根據融科智地獲授的一份建設工程施工許可證－2011施海建字0180號，有關地方部門已發出興建總建築面積約96,983平方米的B座的施工許可。
7. 根據融科智地獲授的一份預售許可證－京房售證字(2014)11號， 貴集團有權向買方出售B座的部份（總建築面積約為66,719.70平方米）。
8. B座（猶如已竣工）於估值日的市值估計約為人民幣[3,983,000,000]元。
9. 吾等的估值已按以下基準及分析作出：
 - a. 吾等已考慮到現有租賃協議內的實際租金，並與和目標物業類似的發展項目進行比較，以便考慮(1)於佔用面積現有租賃到期後之復歸租金收入；及(2)空置面積租金收入後計算市場租金；
 - b. 該等可比較物業的辦公單位的每日單位租金介乎人民幣10.33元至人民幣12元之間，地下零售單位的每日單位租金介乎人民幣5元至人民幣6元（按可出租面積計算，不包括管理費）之間以及可比較停車場的每月租金為每個車位人民幣850元（不包括管理費）；

附錄三

物業估值

- c. 已考慮可比較物業與該物業在位置、裝修及其他特點的差異而作出適當調整及分析，並得出平均市價。吾等在進行估值時假設的市場租金為辦公單位的每日租金為人民幣10.84元、地下零售單位的每日租金為人民幣5.75元及停車場的每月租金為每個車位人民幣850元；及
- d. 基於吾等對該物業相似地區的辦公室及零售市場的研究，於有關估值日，穩定的市場收益率介乎4.5%至7%之間。經考慮該物業之位置及其他特點，吾等已就該物業的辦公室及零售應用市場收益率5.5%及就停車場採用市場收益率4%作為估值之資本化率。
10. 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問就物業權益之法律意見，載列（其中包括）如下：
- a. 貴集團已全數支付該物業的土地出讓金，並已取得相關國有土地使用權證； 貴集團有權佔用、使用、租賃、按揭、轉讓或以其他方式處置該物業用地；及
- b. 貴集團已取得有關房屋所有權證，並有權佔用、使用、轉讓、捐贈、租賃及按揭該物業。
11. 主要證書／批文概述如下：
- a. 國有土地使用權證 有
- b. 房屋所有權證 部份
- c. 建設工程規劃許可證 有
- d. 建設工程施工許可證 有
- e. 預售許可證 部份
- f. 建設工程竣工驗收證明／表 不適用
12. 就本報告而言，該物業根據其所持用途分為以下類別，吾等認為各類別於估值日現況下的市值載列如下：

類別	大廈	於估值日 現況下的市值 (人民幣元)
第一類－貴集團持作銷售的物業	—	—
第二類－貴集團持作投資的物業	A座及C座	[6,514,000,000]
第三類－貴集團持作發展的物業	B座	[3,343,000,000]
第四類－貴集團持作未來開發物業	—	—
總計：		[9,857,000,000]

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日 現況下的市值 人民幣元
3.	合肥融科城項目， 位於安徽省 合肥市 經濟技術開發區 石筍南路與 翡翠西路交叉口	<p>合肥融科城項目公共交通設施完善。該項目佔據5幅總地盤面積約401,594.59平方米的土地，將開發成住宅及商業發展項目。竣工後，合肥融科城項目的總建築面積將約為1,840,082.19平方米。一期於2015年初竣工，二期目前正在建設中，預定將於2015年10月竣工，三期和四期的建設尚未開始。</p> <p>誠如 貴集團告知，二期的總開發成本估計約為人民幣[1,211,720,000]元，其中人民幣[925,974,000]元已於估值日支付。</p> <p>該物業包括一期的未出售單位及整個二期至四期，該物業的建築面積載於附註7。</p> <p>一期及二期已獲授土地使用權，年期於2082年12月31日屆滿，作住宅用途。三期至六期已獲訂約授予土地使用權，為期70年，作住宅用途。</p>	一期的未出售單位目前正在出售中，二期目前正在建設中，三期和四期僅作未來發展用途。	[3,263,000,000]*

附註：

1. 根據2份日期為2012年8月30日的國有土地使用權出讓合同及6份補充協議，(a) 3幅總地盤面積約為346,533.19平方米的土地（包括一期、二期及四期至六期）的土地使用權將訂約授予合肥聯創智融房地產開發有限公司（「合肥聯創智融房地產」），為期70年，作住宅用途；(b)一幅地盤面積約為26,320.86平方米的土地（三期的部份）的土地使用權已訂約授予合肥聯創智融投資管理有限公司（「合肥聯創智融投資」），為期70年，作住宅用途；及(c)一幅地盤面積約為28,740.54平方米的土地（三期的部份）的土地使用權已訂約出讓予合肥聯創智地投資管理有限公司（「合肥聯創智地投資」），為期70年，做住宅用途。土地出讓金總額為人民幣2,864,548,750.45元。誠如 貴集團告知，土地出讓金已全數支付。

附錄三

物業估值

2. 根據2份國有土地使用權證－合經開國用(2013)第030和054號，兩幅總地盤面積約為150,418.51平方米的的土地的使用權已授予合肥聯創智融房地產，年期於2082年12月31日屆滿，作住宅用途。
3. 根據合肥聯創智融房地產獲授的39份建設工程規劃許可證－合規經建民許(2013)0026至0034號、0052至0058號、0170號、0171號及合規經建民許(2014)021至029號、041號、042號、053號、062號至069號、125號，總建築面積約為608,498.81平方米的一期和二期已獲准興建。
4. 根據合肥聯創智融房地產獲授的9份建設工程施工許可證－013113042400465號、013113042800487號、013113092601259號、013113092601260號、34013314011402S01至34013314011402S03號、34013314021401S04號及34013314041102S01號，有關地方部門已發出興建總建築面積約608,398.14平方米的一期和二期的施工許可。
5. 根據合肥聯創智融房地產獲授的27份預售許可證－合房預售證字第20130308至20130310號、20130324號、20130410號、20130412號、20130473號、20130474號、20130516號、20130601號、20130602號、20130702號、20130703號、20130832號、20130833號、20140201號至20140203號、20140223號、20140309號、20140310號、20140318號、20140423號、20140491號、20140570號、20140747號及20141020號，貴集團有權向買方出售一期和二期的部份（總建築面積約為450,373.91平方米）。
6. 根據合肥聯創智融房地產獲授的18份建設工程竣工驗收證明／表－34013314101401J01至34013314101401J08號、34013314101401J13至34013314101401J15號及3401331501120101-JX-002至3401331501120101-JX-008號，總建築面積約為320,025.01平方米的一期的建設已竣工並通過驗收。
7. 根據貴集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

階段	用途	建築面積 (平方米)	停車位數量
一期 (僅為未出售部份)	住宅	229,710.48	
	零售	9,708.1	
	停車位	36,538.18	1,596
	小計：	275,956.76	1,596
二期 (已規劃)	住宅	242,130.79	
	零售	13,883.42	
	配套設施	26,620.57	
	停車位	10,134.05	1,347
	小計：	292,768.83	1,347
三期 (已規劃)	商業	297,000.00	
	配套設施	40,000.00	
	停車位	47,000.00	1,040
	小計：	384,000.00	1,040
四至六期 (已規劃)	住宅	667,210.00	
	零售	21,858.00	
	配套設施	49,531.00	
	停車位	96,307.00	3,593
	小計：	834,906.00	3,593
	總計：	1,787,631.59	7,576

8. 誠如貴集團告知，(i)一期的多個住宅單位（總建築面積約為[206,506.30]平方米）及二期的多個住宅單位（總建築面積約為[121,670.82]平方米）已預售予多名第三方，總對價為人民幣[2,578,759,000]元。該物業的有關部份尚未合法實際轉讓，因此吾等之估值包括有關單位。於達致吾等對該物業市值之意見時，吾等已考慮該物業有關部份之訂約價。

附錄三

物業估值

9. 二期（猶如已完成）於估值日的市值估計約為人民幣[2,369,462,000]元。
10. 吾等的估值已按以下基準及分析作出：
- 吾等已鑑別及分析於附近地區與該物業特點相近的各種相關銷售證據。該等可比較物業的住宅單位的單價介乎人民幣[6,900]元至人民幣[8,800]元之間，零售單位的單價介乎人民幣[22,000]元至人民幣[28,000]元之間及停車場每個車位的單價介乎人民幣[50,000]元至人民幣[110,000]元之間。已考慮可比較物業與該物業在位置、規模及其他特點的差異而作出適當調整及分析，並得出該物業的假設單價。
 - 我們亦已於所在地參考與該物業特點相近的土地售價。該等可比較場地的售價介於每平方米約人民幣[1,300]元至人民幣[3,700]元（按建築面積計算）之間。已考慮可比較物業與該物業在位置、規模及其他特點的差異而作出適當調整及分析，並得出該物業的假設單價。
11. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
- 貴集團已全數支付附註2所述的2幅地塊的土地出讓金，並已取得國有土地使用權證；及 貴集團有權佔用、使用、租賃、按揭、轉讓或以其他方式處置該2幅土地；
 - 貴集團已自地方部門取得開發、建設及銷售該物業的必需批文，而該等批文屬合法有效；及
 - 就餘下的3幅總地盤面積約為[251,176.08]平方米的地塊而言， 貴集團已與地方部門簽訂相關國有土地使用權出讓合同；且該等國有土地使用權出讓合同合法有效。
12. 主要證書／批文概述如下：
- | | |
|-----------------|----|
| a. 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| b. 國有土地使用權證 | 部份 |
| c. 建設工程規劃許可證 | 部份 |
| d. 建設工程施工許可證 | 部份 |
| e. 預售許可證 | 部份 |
| f. 建設工程竣工驗收證明／表 | 部份 |

13. 就本報告而言，該物業根據其所持用途分為以下類別，吾等認為各類別於估值日現況下的市值載列如下：

類別	於估值日 現況下的市值 (人民幣元)
第一類－ 貴集團持作銷售的物業	[1,996,000,000]
第二類－ 貴集團持作投資的物業	-
第三類－ 貴集團持作發展的物業	[1,267,000,000]
第四類－ 貴集團持作未來開發物業	無商業價值*
總計：	[3,263,000,000]

- * 對該物業進行估值時，由於 貴集團正在申請第四類的3幅地塊（總地盤面積約為[251,176.08]平方米）的土地使用權證，故吾等並無賦予該等地塊任何商業價值。然而，為作參考用途，吾等認為，假設 貴集團已取得所有相關業權證書並可自由轉讓，及在取得業權證書時並無法律障礙與繁重成本，該等地塊於估值日的市值將為人民幣[2,711,000,000]元。