

附錄五

物業估值報告

以下為獨立估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司就目標集團持有之物業權益於二零一五年四月三十日之估值而編製之函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本通函：



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：

吾等遵照閣下之指示，對綠景控股有限公司（「**目標公司**」）及其附屬公司（以下統稱為「**目標集團**」）於中華人民共和國（「**中國**」）持有之物業權益進行估值，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之其他資料，以便就有關物業權益於二零一五年四月三十日（「**估值日期**」）之市值向閣下提供意見。

吾等的估值基於市值進行。吾等界定市場價值為「在進行適當的市場推廣後，由自願買方及自願賣方就資產或負債於估值日期達成交易的公平交易估計金額，而雙方乃在知情、審慎及不受脅迫的情況下自願進行交易」。

於對目標集團持有及經營的第一類物業權益時，該類物業按全面運營實體使用折現現金流（「**折現現金流**」）分析進行估值。計及假設持有期間酒店的交易潛力、經營收入及開支，使用適當折現率將酒店日後所得收益淨額予以折現，從而得到其市值。於持有期末的轉售價值乃使用適當最終資本化率將物業剩餘土地年期的估計收入淨額予以資本化進行估計，然後將轉售價值折現至估值日期的現值。

吾等採用直接比較法，假設該等物業權益按現有狀況即時交吉出售，並參考相關市場可資比較銷售交易後，對目標集團持作銷售的第二類物業權益以及目標集團持作未來發展的第五

附錄五

物業估值報告

類物業權益進行估值。基於可資比較物業及主體物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出調整及分析。

就吾等的估值而言，待售房地產開發項目乃指已獲相關地方當局發出建設工程竣工驗收證明／表或房屋所有權證／房地產權證的項目，亦包括已訂約將予出售惟尚未完成正式轉讓程序的物業權益；及作未來發展的房地產開發項目乃指尚未獲發建築工程施工許可證，惟已取得國有土地使用權證書的項目。

於對目標集團持作投資的第三類物業權益進行估值而言，吾等採用收益法，計及該等物業權益源自現有租賃及／或在現時市場上可收取並已就租賃的復歸收入潛力作適當準備的租金收入淨額，再將該淨額資本化以按某一適當資本化比率釐定市值。在適當情況下，吾等亦參考相關市場上可取得的可資比較銷售交易。

於對正在發展中的第四類物業權益進行估值時，吾等已假設該等物業權益會根據目標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。

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，惟未獲發樓宇的建設工程竣工驗收報告或證書的項目。

就目標集團將收購的第六類物業權益而言，目標集團已與相關機關訂立協議。由於目標集團於估值日期尚未取得國有土地使用證及／或尚未繳清土地出讓金，吾等並無賦予此類物業權益任何商業價值。

吾等進行估值時，乃假設賣方在市場上出售該等物業權益，並無憑藉任何遞延條款合約、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所評估物業權益欠負的任何押記、按揭或債項，亦無考慮出售時可能產生的任何開支或稅項。除另有指明外，吾等假設該物業概無附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

附錄五

物業估值報告

對物業權益進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司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頒佈的《皇家特許測量師學會估值－專業準則》、香港測量師學會頒佈的《香港測量師學會估值準則》，以及國際估值準則委員會頒佈的《國際估值準則》所載的所有規定。

吾等於很大程度上倚賴目標集團提供的資料，並接納吾等所獲有關年期、規劃審批、法定通告、地役權、佔用詳情、租賃及所有其他有關事項的意見。

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環球律師事務所就於中國的物業權益的有效性發出的意見。

吾等並無進行詳細量度以核實有關物業面積的準確性，惟已假設吾等所獲提供有關業權文件及正式地盤圖則所示面積均為正確。所有文件及合約僅用作參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無進行實地量度工作。

吾等曾視察物業的外部，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無作出實地調查，以確定地質狀況及設施是否適合在其上進行任何發展工程。吾等於進行估值時，乃假設該等方面均為良好及建設期間不會發生任何意外成本及延遲。此外，吾等並無進行結構測量，惟於視察過程中並無發現任何嚴重損毀。然而，吾等未能確定該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等並無對任何設施進行測試。

該等物業視察乃由約10位專業人員於二零一五年四月至二零一五年五月期間進行，包括楊銘軍先生、喻偉先生、詹聯俊先生、廖秋棋女士、劉亞丹女士、鄭楊女士、楊鈺淇女士等。彼等為特許測量師／中國房地產估價師，擁有逾3至5年中國物業估值經驗，並具備有關房地產估值之學術背景。

吾等並無理由懷疑目標集團向吾等所提供資料的真確性及準確性。吾等亦已徵求目標集團確認所提供的資料概無遺漏任何重大事項。吾等認為已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被隱瞞。

附錄五

物業估值報告

除非另有說明，所有在本報告闡述的貨幣單位均為人民幣(人民幣)。

吾等的估值概述如下，及隨函附奉估值證書。

此致

香港
灣仔
告士打道108號
大新金融中心17樓
1701-1703室

綠景(中國)地產投資有限公司
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

[編纂]

附註：姚贈榮為特許測量師，擁有21年香港及中國物業估值經驗，以及亞太地區相關經驗。

附錄五

物業估值報告

估值概要

第一類－目標集團於中國持有及經營的物業權益

編號	物業	於二零一五年 四月三十日 現況下之市值 人民幣元	目標集團 應佔權益	於二零一五年 四月三十日 目標集團 應佔市值 人民幣元
1.	位於中國廣東省深圳市福田區新洲路西側及新洲六路北側的中城天邑花園酒店1、3、7至27樓	710,000,000	100%	710,000,000
	小計：	710,000,000		710,000,000

附錄五

物業估值報告

第二類－目標集團於中國持作出售的物業權益

編號	物業	於二零一五年 四月三十日 現況下之市值 人民幣元	目標集團 應佔權益	於二零一五年 四月三十日 目標集團 應佔市值 人民幣元
2.	位於中國廣東省深圳市寶安區梅隴路東側及中梅路南側的公館1866花園20個未售出的住宅單位	131,000,000	100%	131,000,000
3.	位於中國廣東省深圳市寶安區民治社區民治路西側的綠景香頌花園2個未售出住宅單位	10,500,000	100%	10,500,000
4.	位於中國廣東省深圳市龍崗區龍翔大道西側及黃閣路東側的城市立方花園10個未售出住宅單位	46,000,000	100%	46,000,000

附錄五

物業估值報告

編號	物業	於二零一五年 四月三十日 現況下之市值 人民幣元	目標集團 應佔權益	於二零一五年 四月三十日 目標集團 應佔市值 人民幣元
5.	位於中國廣東省深圳市福田區新洲路西側及新洲六路北側的中城天邑花園4個未售出住宅單位	16,000,000	100%	16,000,000
6.	位於中國廣東省深圳市福田區福龍路北側的藍灣半島社區2個未售出住宅單位	15,000,000	100%	15,000,000
7.	位於中國廣東省深圳市福田區新洲路西側及福強路北側的綠景花園二期C座3201室	31,600,000	100%	31,600,000
8.	位於中國廣東省深圳市羅湖區金稻田路1185號綠景山莊2個未售出住宅單位	4,256,000	100%	4,256,000

附錄五

物業估值報告

編號	物業	於二零一五年 四月三十日 現況下之市值 人民幣元	目標集團 應佔權益	於二零一五年 四月三十日 目標集團 應佔市值 人民幣元
9.	位於中國廣東省茂名市化州縣河西街道橘州公園西北側的綠景國際花城A1區	291,000,000	100%	291,000,000
10.	位於中國湖南省益陽市龍洲南路與海棠路交匯處的中核緹香名苑一期2個未售出住宅單位及1個商業單位	28,000,000	100%	28,000,000
	小計：	<u>573,356,000</u>		<u>573,356,000</u>

附錄五

物業估值報告

第三類－目標集團於中國持作投資的物業權益

編號	物業	於二零一五年 四月三十日 現況下之市值 人民幣元	目標集團 應佔權益	於二零一五年 四月三十日 目標集團 應佔市值 人民幣元
11.	位於中國廣東省深圳市寶安區 梅隴路東側及中梅路南側的 1866佐隄中心及多個車位	1,330,000,000	100%	1,330,000,000
12.	位於中國廣東省深圳市寶安區 民治社區民治路西側的香頌 佐隄中心及多個車位	838,600,000	100%	838,600,000
13.	位於中國廣東省深圳市寶安區 民治社區民治路西側的香頌美 廬園多個商業單位及多個車位	23,700,000	100%	23,700,000

附錄五

物業估值報告

編號	物業	於二零一五年 四月三十日 現況下之市值 人民幣元	目標集團 應佔權益	於二零一五年 四月三十日 目標集團 應佔市值 人民幣元
14.	位於中國廣東省深圳市龍崗區龍翔大道西側及黃閣路東側的城市立方花園多個商業單位及多個車位	214,000,000	100%	214,000,000
15.	位於中國廣東省深圳市福田區新洲路西側及新洲六路北側的綠景錦江酒店多個商業單位及中城天邑花園酒店多個車位	179,000,000	100%	179,000,000
16.	位於中國廣東省深圳市福田區新洲二路東側及新洲九路北側的綠景新苑一期及二期的多個商業單位及多個車位	153,700,000	100%	153,700,000

附錄五

物業估值報告

編號	物業	於二零一五年 四月三十日 現況下之市值 人民幣元	目標集團 應佔權益	於二零一五年 四月三十日 目標集團 應佔市值 人民幣元
17.	位於中國廣東省深圳市福田區福龍路北側的藍灣半島社區多個商業單位及多個車位	246,000,000	100%	246,000,000
18.	位於中國廣東省深圳市福田區深南大道及泰然大道交匯處的NEO都市商務綜合體A座多個商業單位、辦公單位及車位以及B座及C座多個商業單位及車位	6,030,000,000	100%	6,030,000,000

附錄五

物業估值報告

編號	物業	於二零一五年 四月三十日 現況下之市值 人民幣元	目標集團 應佔權益	於二零一五年 四月三十日 目標集團 應佔市值 人民幣元
19.	位於中國廣東省深圳市福田區新洲路西側及福強路北側的綠景花園二期多個商業單位及車位	486,400,000	100%	486,400,000
20.	位於中國廣東省深圳市羅湖區金稻田路1185號的綠景山莊多個商業單位、配套單位及車位	81,900,000	100%	81,900,000
	小計：	<u>9,583,300,000</u>		<u>9,583,300,000</u>

附錄五

物業估值報告

第四類－目標集團於中國持有的發展中物業權益

編號	物業	於二零一五年 四月三十日 現況下之市值 人民幣元	目標集團 應佔權益	於二零一五年 四月三十日 目標集團 應佔市值 人民幣元
21.	位於中國廣東省深圳市福田區北環大道北側及梅林路東側的虹灣花園	6,060,000,000	100%	6,060,000,000
22.	位於中國廣東省深圳市福田區沙嘴路與金地一路交匯處的紅樹華府	5,320,000,000	100%	5,320,000,000
23.	位於中國廣東省茂名市化州縣河西街道橘州公園西北側的綠景國際花城A2區	792,000,000	100%	792,000,000
	小計：	<u>12,172,000,000</u>		<u>12,172,000,000</u>

附錄五

物業估值報告

第五類－目標集團於中國持作未來發展的物業權益

編號	物業	於二零一五年 四月三十日 現況下之市值 人民幣元	目標集團 應佔權益	於二零一五年 四月三十日 目標集團 應佔市值 人民幣元
24.	位於中國廣東省茂名市化州縣河西街道橘州公園西北側的綠景國際花城20幅土地	1,340,000,000	100%	1,340,000,000
25.	位於中國廣東省深圳市南山區僑香路4088號的一幅土地	無商業價值	—	無商業價值
26.	位於中國湖南省益陽市龍洲南路與海棠路交匯處的中核緹香名苑二期2幅土地	70,000,000	100%	70,000,000
	小計：	<u>1,410,000,000</u>		<u>1,410,000,000</u>

附錄五

物業估值報告

第六類－目標集團於中國將收購的物業權益

編號	物業	於二零一五年	目標集團	於二零一五年
		四月三十日		四月三十日
		現況下之市值	應估權益	目標集團
		人民幣元		應估市值
				人民幣元
27.	位於中國廣東省深圳市寶安區觀瀾鎮黎光村的多幅土地	無商業價值	-	無商業價值
	小計：	零		零
	總計：	24,448,656,000		24,448,656,000

附註：就第25項物業而言，誠如目標集團告知，該物業將重建為一幢新工業綜合樓。有關該物業的重建規劃及建築工程之申請已提交予有關部門，及有待進一步官方批准。因此，吾等並無賦予該物業任何商業價值。然而，假設(a)該物業重建並無法律障礙及目標集團已取得相關重建規劃及建設批准；(b)該物業上搭建的現有樓宇已拆除且並無尚未支付的搬遷及安置成本；及(c)重建計劃的安置研發大樓(總建築面積約為20,000平方米)將於完工後無償轉讓至第三方，因而在吾等的估值中並無考慮，吾等認為該物業於估值日期的市值將為人民幣304,000,000元，惟供參考。

附錄五

物業估值報告

估值證書

第一類－目標集團於中國持有及經營的物業權益

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一五年 四月三十日 現況下之市值 人民幣元
1.	位於中國廣東省深圳市福田區新洲路西側及新洲六路北側的中城天邑花園酒店1、3、7至27樓	<p>該物業包括中城天邑花園酒店1、3、7至27樓，含有377間客房、中西餐廳、會議室、多功能廳、酒吧、健身中心、水療及其他設施。</p> <p>該物業於二零零八年竣工，及自二零一一年四月起營運。</p> <p>該物業位於深圳市福田區新洲路西側及新洲六路北側，緊鄰正在建設中之沙尾地鐵站，距離深圳會展中心僅3分鐘車程。此外，該物業位於自然環境優美的成熟住宅區，步行15分鐘即可到達深圳高爾夫俱樂部及深圳灣。</p> <p>該物業之總建築面積約為21,338.73平方米。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，期限為70年，於二零七三年十二月二十九日屆滿，作住宅用途。</p>	於估值日期，該物業由目標集團經營作酒店用途。	710,000,000 (目標集團應佔全部權益：人民幣710,000,000元)

附錄五

物業估值報告

附註：

1. 根據一份房地產權證－深房地字第3000570792號，中城天邑花園酒店(包括該物業，總建築面積約為25,750.73平方米)由深圳市綠景房地產開發有限公司(「**綠景房地產**」，目標公司之全資附屬公司)擁有。該物業之有關土地使用權已授予綠景房地產，為期70年，於二零七三年十二月二十九日屆滿，作住宅用途。
2. 吾等已獲提供本公司中國法律顧問出具之有關物業權益之法律意見，其中載列以下各項：
 - a. 深圳綠景透過出讓合法擁有該物業之土地使用權，且為該物業土地使用權之唯一合法使用人。於土地使用權期限內，根據有關土地使用權出讓合約及上述房地產權證，深圳綠景有權合法佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他方式處置該物業之土地使用權；
 - b. 深圳綠景已合法取得上述房地產權證且為該物業之樓宇的唯一使用人，並合法持有該物業之樓宇的所有權。根據有關中國法律及法規及房地產權證披露之用途，深圳綠景有權合法佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他方式處置該物業之樓宇；
 - c. 根據深圳綠景之書面確認，該物業未受扣押、按揭或任何其他權利產生之任何限制所規限。
3. 主要證書／批准之概要如下：
 - a. 國有土地使用權證 不適用
 - b. 房地產權證 有
4. 於對該物業進行估值時，吾等已採納之主要假設概述如下：
 - a. 日均房租(「**日均房租**」) 第一年人民幣685元
 - b. 日均房租年度漲幅 按4.0%穩定增長
 - c. 按可用房間基準計算值平均佔用率 77.0%
 - d. 貼現率 8.5%
 - e. 資本化率 4.5%

附錄五

物業估值報告

估值證書

第二類－目標集團於中國持作出售的物業權益

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一五年 四月三十日 現況下之市值 人民幣元
2.	位於中國廣東省深圳市寶安區梅隴路東側及中梅路南側的公館1866花園20個未售出的住宅單位	<p>該物業包括於二零一三年竣工之住宅開發項目(即公館1866花園)內之20個住宅單位。</p> <p>該物業位於梅隴路東側及中梅路南側(均為該區之主幹道)。該物業位於主幹道沿綫公共交通完善的新開發住宅區。該物業距離地鐵4號及5號線站點僅15分鐘步程。</p> <p>該物業之總建築面積約為3,617.20平方米。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，期限為70年，於二零七四年八月三十日屆滿，作住宅用途。</p>	於估值日期，該物業空置作出售用途。	131,000,000 (應佔目標集團全部權益：人民幣131,000,000元)

附註：

1. 根據20份房地產權證(「房地產權證」)，總建築面積約為3,617.20平方米之該物業由正興隆房地產(深圳)有限公司(「正興隆」，目標公司之全資附屬公司)擁有。該物業之有關土地使用權已授予正興隆，期限為70年，於二零七四年八月三十日屆滿，作住宅用途。詳情載列如下：

附錄五

物業估值報告

編號	房地產權證編號	單位編號	建築面積(平方米)	用途
(1)	深房地字第5000597667號	A棟15A	88.29	住宅
(2)	深房地字第5000597810號	A棟16A	88.29	住宅
(3)	深房地字第5000597692號	A棟16F	62.04	住宅
(4)	深房地字第5000597815號	B棟6A	221.39	住宅
(5)	深房地字第5000597818號	B棟10B	221.39	住宅
(6)	深房地字第5000597742號	B棟22B	221.39	住宅
(7)	深房地字第5000597778號	B棟26A	221.39	住宅
(8)	深房地字第5000597829號	B棟26B	221.39	住宅
(9)	深房地字第5000597775號	B棟27A	380.54	住宅
(10)	深房地字第5000597790號	B棟27B	380.54	住宅
(11)	深房地字第5000597746號	E棟1部4A	143.83	住宅
(12)	深房地字第5000597770號	E棟1部8B	159.86	住宅
(13)	深房地字第5000597765號	E棟1部10A	143.83	住宅
(14)	深房地字第5000597819號	E棟1部10B	159.86	住宅
(15)	深房地字第5000597768號	E棟1部16A	143.83	住宅
(16)	深房地字第5000597773號	E棟2部6A	143.83	住宅
(17)	深房地字第5000597748號	E棟2部6B	159.86	住宅
(18)	深房地字第5000597751號	E棟2部11A	143.83	住宅
(19)	深房地字第5000598527號	B棟1部23F	89.76	住宅
(20)	深房地字第5000598398號	E棟28B	222.06	住宅
總計：			<u>3,617.20</u>	

2. 吾等已獲提供本公司中國法律顧問出具之有關物業權益之法律意見，其中載列以下各項：

- a. 正興隆透過出讓合法擁有該物業之土地使用權，且為該物業土地使用權之唯一合法使用人。於土地使用權期限內，根據有關土地使用權出讓合約及上述房地產權證，正興隆有權合法佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他方式處置該物業之土地使用權；
- b. 正興隆已合法取得上述房地產權證且為該物業之樓宇的唯一使用人，並合法持有該物業之樓宇的所有權。根據有關中國法律及法規及房地產權證披露之用途，正興隆有權合法佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他方式處置該物業之樓宇；及
- c. 根據目標集團之書面確認，該物業未受扣押、按揭或任何其他權利產生之任何限制所規限。

3. 主要證書／批准之概要如下：

- a. 國有土地使用權證 不適用
- b. 房地產權證 有

附錄五

物業估值報告

4. 吾等的估值已根據以下基準及分析作出：

吾等已參考相同地區住宅物業的多個近期售價。選擇該等可資比較物業之原因為其與該物業具有相近特點。住宅物業之價格介乎每平方米人民幣35,000元至人民幣45,000元之間。吾等假設之單位價格與經過適當調整後相關可資比較項目售價一致。已就該等售價之單位價格作出適當調整，以反映樓齡、位置、大小及環境及其他特徵之差異。於對該物業作出估值時，吾等已採用每平方米人民幣35,000元至人民幣42,000元之假設單位價格。

附錄五

物業估值報告

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 四月三十日 現況下之市值 人民幣元
3.	位於中國廣東省深圳市寶安區民治社區民治路西側的綠景香頌花園2個未售出住宅單位	<p>該物業包括於二零一二年竣工之住宅開發項目(即綠景香頌花園)內之2個住宅單位。</p> <p>該物業位於民治路與布龍路交匯處(均為該區之主幹道)。該物業位於公共設施完善的新開發住宅區。該物業距離地鐵4號及5號線站點僅15分鐘步程。</p> <p>該物業之總建築面積約為261.30平方米。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，期限為70年，於二零八零年八月五日屆滿，作住宅用途。</p>	於估值日期，該物業空置作出售用途。	<p>10,500,000</p> <p>(應佔目標集團全部權益：人民幣10,500,000元)</p>

附註：

- 根據2份房地產權證(「**房地產權證**」)，總建築面積約為261.30平方米之該物業由深圳市綠景房地產開發有限公司(「**綠景房地產**」，目標公司之全資附屬公司)擁有。該物業之有關土地使用權已授予綠景房地產，期限為70年，於二零八零年八月五日屆滿，作住宅用途。詳情載列如下：

編號	房地產權證編號	單位編號	建築面積(平方米)	用途
(1)	深房地字第5000566229號	D棟1部16D	136.43	住宅
(2)	深房地字第5000566249號	D棟1部30C	124.87	住宅
總計：			<u>261.30</u>	

附錄五

物業估值報告

2. 吾等已獲提供本公司中國法律顧問出具之有關物業權益之法律意見，其中載列以下各項：
 - a. 綠景房地產透過出讓合法擁有該物業之土地使用權，且為該物業土地使用權之唯一合法使用人。於土地使用權期限內，根據有關土地使用權出讓合約及上述房地產權證，綠景房地產有權合法佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他方式處置該物業之土地使用權；
 - b. 綠景房地產已合法取得上述房地產權證且為該物業之樓宇的唯一使用人，並合法持有該物業之樓宇的所有權。根據有關中國法律及法規及房地產權證披露之用途，綠景房地產有權合法佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他方式處置該物業之樓宇；及
 - c. 根據目標集團之書面確認，該物業未受扣押、按揭或任何其他權利產生之任何限制所規限。
3. 主要證書／批准之概要如下：
 - a. 國有土地使用權證 不適用
 - b. 房地產權證 有
4. 吾等的估值已根據以下基準及分析作出：

吾等已參考相同地區住宅物業的多個近期售價。選擇該等可資比較物業之原因為其與該物業具有相近特點。住宅物業之價格介乎每平方米人民幣35,000元至人民幣45,000元之間。吾等假設之單位價格與經過適當調整後相關可資比較項目售價一致。已就該等售價之單位價格作出適當調整，以反映樓齡、位置、大小及環境及其他特徵之差異。於對該物業作出估值時，吾等已採用每平方米人民幣40,000元之假設平均單位價格。

附錄五

物業估值報告

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一五年 四月三十日 現況下之市值 人民幣元
4.	位於中國廣東省深圳市龍崗區龍翔大道西側及黃閣路東側的城市立方花園10個未售出的住宅單位	<p>該物業包括於二零一零年竣工之住宅開發項目(即城市立方花園)內之10個住宅單位。</p> <p>該物業位於深圳市龍崗區龍翔大道西側及黃閣路東側。該物業所在地區交通便利，距市中心40分鐘車程。該物業位於成熟的住宅區。該物業距離龍城公園及地鐵3號線站點僅20分鐘步程。</p> <p>該物業之總建築面積約為1,530.64平方米。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，期限為70年，於二零七一年二月二十一日屆滿，作住宅及商業用途。</p>	於估值日期，該物業空置作出售用途。	46,000,000 (應佔目標集團全部權益：人民幣46,000,000元)

附註：

- 根據10份房地產權證(「**房地產權證**」)，總建築面積約為1,530.64平方米之該物業由深圳市龍康弘投資發展有限公司(「**深圳龍康弘**」，目標公司之全資附屬公司)擁有。該物業之有關土地使用權已授予深圳龍康弘，期限為70年，於二零七一年二月二十一日屆滿，作住宅及商業用途。詳情載列如下：

編號	房地產權證編號	單位編號	建築面積(平方米)	用途
(1)	深房地字第6000473412號	B1-B28E	61.89	住宅
(2)	深房地字第6000473375號	B1-B28F	70.95	住宅
(3)	深房地字第6000474163號	A7-1A	182.92	住宅
(4)	深房地字第6000474151號	A8-A6A	56.11	住宅
(5)	深房地字第6000474143號	A6-B1B	173.76	住宅
(6)	深房地字第6000467711號	B1-A29A	188.84	住宅
(7)	深房地字第6000469136號	B1-A29B	183.65	住宅
(8)	深房地字第6000473145號	B1-B30A	210.76	住宅

附錄五

物業估值報告

編號	房地產權證編號	單位編號	建築面積(平方米)	用途
(9)	深房地字第6000463704號	B2-31A	210.54	住宅
(10)	深房地字第6000466783號	B3-31D	191.22	住宅
總計：			<u>1,530.64</u>	

2. 吾等已獲提供本公司中國法律顧問出具之有關物業權益之法律意見，其中載列以下各項：

- a. 深圳龍康弘透過轉讓合法擁有該物業之土地使用權，且為該物業土地使用權之唯一合法使用人。於土地使用權期限內，根據有關土地使用權出讓合約及上述房地產權證，深圳龍康弘有權合法佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他方式處置該物業之土地使用權；
- b. 深圳龍康弘已合法取得上述房地產權證且為該物業之樓宇的唯一使用人，並合法持有該物業之樓宇的所有權。根據有關中國法律及法規及房地產權證披露之用途，深圳龍康弘有權合法佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他方式處置該物業之樓宇；及
- c. 根據目標集團之書面確認，該物業未受扣押、按揭或任何其他權利產生之任何限制所規限。

3. 主要證書／批准之概要如下：

- a. 國有土地使用權證 不適用
- b. 房地產權證 有

4. 吾等的估值已根據以下基準及分析作出：

吾等已參考相同地區住宅物業的多個近期售價。選擇該等可資比較物業之原因為其與該物業具有相近特點。住宅物業之價格介乎每平方米人民幣20,000元至人民幣35,000元之間。吾等假設之單位價格與經過適當調整後相關可資比較項目售價一致。已就該等售價之單位價格作出適當調整，以反映樓齡、位置、大小及環境及其他特徵之差異。於對該物業作出估值時，吾等已採用每平方米人民幣30,000元之假設平均單位價格。

附錄五

物業估值報告

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一五年 四月三十日 現況下之市值 人民幣元
5.	位於中國廣東省深圳市福田區新洲路西側及新洲六路北側中城天邑花園4個未售出的住宅單位	<p>該物業包括於二零零八年竣工之住宅開發項目(即中城天邑花園)內之4個住宅單位。</p> <p>該物業位於深圳市福田區新洲路西側及新洲六路北側，緊鄰正在建設中之沙尾地鐵站，距離深圳會展中心僅3分鐘車程。此外，該物業位於自然環境優美的成熟住宅區，步行20分鐘即可到達深圳高爾夫俱樂部及深圳灣。</p> <p>該物業之總建築面積約為364.87平方米。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，期限為70年，於二零七三年十二月二十九日屆滿，作住宅用途。</p>	於估值日期，該物業空置作出售用途。	16,000,000 (應佔目標集團全部權益：人民幣16,000,000元)

附註：

- 根據4份房地產權證(「房地產權證」)，總建築面積約為364.87平方米之該物業由深圳市綠景房地產開發有限公司(「綠景房地產」，目標公司之全資附屬公司)擁有。該物業之有關土地使用權已授予綠景房地產，期限為70年，於二零七三年十二月二十九日屆滿，作住宅用途。詳情載列如下：

編號	房地產權證編號	單位編號	建築面積(平方米)	用途
(1)	深房地字第3000550984號	2棟1-5A	107.60	住宅
(2)	深房地字第3000550719號	2棟2-5F	49.06	住宅
(3)	深房地字第3000550721號	2棟2-5G	68.79	住宅
(4)	深房地字第3000618765號	2棟1-14D	139.42	住宅
總計：			<u>364.87</u>	

附錄五

物業估值報告

2. 吾等已獲提供本公司中國法律顧問出具之有關物業權益之法律意見，其中載列以下各項：
 - a. 綠景房地產透過出讓合法擁有該物業之土地使用權，且為該物業土地使用權之唯一合法使用人。於土地使用權期限內，根據有關土地使用權出讓合約及上述房地產權證，綠景房地產有權合法佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他方式處置該物業之土地使用權；
 - b. 綠景房地產已合法取得上述房地產權證且為該物業之樓宇的唯一使用人，並合法持有該物業之樓宇的所有權。根據有關中國法律及法規及房地產權證披露之用途，綠景房地產有權合法佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他方式處置該物業之樓宇；及
 - c. 根據目標集團之書面確認，該物業未受扣押、按揭或任何其他權利產生之任何限制所規限。
3. 主要證書／批准之概要如下：
 - a. 國有土地使用權證 不適用
 - b. 房地產權證 有
4. 吾等的估值已根據以下基準及分析作出：

吾等已參考相同地區住宅物業的多個近期售價。選擇該等可資比較物業之原因為其與該物業具有相近特點。住宅物業之價格介乎每平方米人民幣39,000元至人民幣46,000元之間。吾等假設之單位價格與經過適當調整後相關可資比較項目售價一致。已就該等售價之單位價格作出適當調整，以反映樓齡、位置、大小及環境及其他特徵之差異。於對該物業作出估值時，吾等已採用每平方米人民幣43,000元之假設平均單位價格。

附錄五

物業估值報告

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 四月三十日 現況下之市值 人民幣元
6.	位於中國廣東省深圳市福田區福龍路北側的藍灣半島社區2個未售出住宅單位	<p>該物業包括於二零零四年竣工之住宅開發項目(即藍灣半島社區)內之2個住宅單位。</p> <p>該物業位於福龍路北側及臨近金地一路(福田區之核心區)，主幹道沿綫設施及公共交通完善。該物業周邊環境優美，步行20分鐘即可到達深圳灣及社區圖書館。</p> <p>該物業之總建築面積約為341.34平方米。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，期限為70年，於二零七一年九月二十日屆滿，作住宅用途。</p>	於估值日期，該物業空置作出售用途。	<p>15,000,000</p> <p>(應佔目標集團全部權益：人民幣15,000,000元)</p>

附註：

- 根據2份房地產權證(「房地產權證」)，總建築面積約為341.34平方米之該物業由深圳市綠景房地產開發有限公司(「綠景房地產」，目標公司之全資附屬公司)擁有。該物業之有關土地使用權已授予綠景房地產，期限為70年，於二零七一年九月二十日屆滿，作住宅用途。詳情載列如下：

編號	房地產權證編號	單位編號	建築面積(平方米)	用途
(1)	深房地字第3000602119號	A棟1507	170.67	住宅
(2)	深房地字第3000568437號	A棟3007	170.67	住宅
總計：			<u>341.34</u>	

- 誠如目標集團告知，於估值日期，附註1所述該物業受以交通銀行天安分行為受益人之按揭規限。

附錄五

物業估值報告

3. 吾等已獲提供本公司中國法律顧問出具之有關物業權益之法律意見，其中載列以下各項：

- a. 綠景房地產透過出讓合法擁有該物業之土地使用權，且為該物業土地使用權之唯一合法使用人。於土地使用權期限內，根據有關土地使用權出讓合約及上述房地產權證以及在符合有關按揭合約條款之情況下，綠景房地產有權合法佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他方式處置該物業之土地使用權；
- b. 綠景房地產已合法取得上述房地產權證且為該物業之樓宇的唯一使用人，並合法持有該物業之樓宇的所有權。根據有關中國法律及法規及房地產權證披露之用途以及在符合有關按揭合約條款之情況下，綠景房地產有權合法佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他方式處置該物業之樓宇；及
- c. 根據目標集團之書面確認，除上述房地產按揭情況外，該物業未受扣押、按揭或任何其他權利產生之任何限制所規限。

4. 主要證書／批准之概要如下：

- | | |
|-------------|-----|
| a. 國有土地使用權證 | 不適用 |
| b. 房地產權證 | 有 |

5. 吾等的估值已根據以下基準及分析作出：

吾等已參考相同地區住宅物業的多個近期售價。選擇該等可資比較物業之原因為其與該物業具有相近特點。住宅物業之價格介乎每平方米人民幣40,000元至人民幣50,000元之間。吾等假設之單位價格與經過適當調整後相關可資比較項目售價一致。已就該等售價之單位價格作出適當調整，以反映樓齡、位置、大小及環境及其他特徵之差異。於對該物業作出估值時，吾等已採用每平方米人民幣44,000元之假設平均單位價格。

附錄五

物業估值報告

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一五年 四月三十日 現況下之市值 人民幣元
7.	位於中國廣東省深圳市福田區新洲路西側及福強路北側的綠景花園二期C座3201室	<p>該物業包括於二零零五年竣工之住宅開發項目(即綠景花園二期)內之1個住宅單位。</p> <p>該物業位於深圳市福田區新洲路西側及福強路北側，緊鄰正在建設中之沙尾地鐵站，距離深圳會展中心僅3分鐘車程。此外，該物業位於自然環境優美的成熟住宅區，步行20分鐘即可到達深圳高爾夫俱樂部及深圳灣。</p> <p>該物業之總建築面積約為809.72平方米。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，期限為70年，於二零七一年二月四日屆滿，作住宅用途。</p>	於估值日期，該物業空置作出售用途。	31,600,000 (應佔目標集團全部權益：人民幣31,600,000元)

附註：

1. 根據1份房地產權證—深房地字第3000568438號，總建築面積約為809.72平方米之該物業由深圳市綠景房地產開發有限公司(「綠景房地產」，目標公司之全資附屬公司)擁有。該物業之有關土地使用權已授予綠景房地產，期限為70年，於二零七一年二月四日屆滿，作住宅用途。
2. 誠如目標集團告知，於估值日期，附註1所述該物業受以交通銀行天安分行為受益人之按揭規限。
3. 吾等已獲提供本公司中國法律顧問出具之有關物業權益之法律意見，其中載列以下各項：
 - a. 綠景房地產透過出讓合法擁有該物業之土地使用權，且為該物業土地使用權之唯一合法使用人。於土地使用權期限內，根據有關土地使用權出讓合約及上述房地產權證以及在符合有關按揭合約條款之情況下，綠景房地產有權合法佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他方式處置該物業之土地使用權；

附錄五

物業估值報告

- b. 綠景房地產已合法取得上述房地產權證且為該物業之樓宇的唯一使用人，並合法持有該物業之樓宇的所有權。根據有關中國法律及法規及房地產權證披露之用途以及在符合有關按揭合約條款之情況下，綠景房地產有權合法佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他方式處置該物業之樓宇；及
- c. 根據目標集團之書面確認，除上述房地產按揭情況外，該物業未受扣押、按揭或任何其他權利產生之任何限制所規限。
4. 主要證書／批准之概要如下：
- | | |
|-------------|-----|
| a. 國有土地使用權證 | 不適用 |
| b. 房地產權證 | 有 |
5. 吾等的估值已根據以下基準及分析作出：

吾等已參考相同地區住宅物業的多個近期售價。選擇該等可資比較物業之原因為其與該物業具有相近特點。住宅物業之價格介乎每平方米人民幣35,000元至人民幣45,000元之間。吾等假設之單位價格與經過適當調整後相關可資比較項目售價一致。已就該等售價之單位價格作出適當調整，以反映樓齡、位置、大小及環境及其他特徵之差異。於對該物業作出估值時，吾等已採用每平方米人民幣39,026元之假設單位價格。

附錄五

物業估值報告

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一五年 四月三十日 現況下之市值 人民幣元
8.	位於中國廣東省深圳市羅湖區金稻田路1185號綠景山莊2個未售出住宅單位	<p>該物業包括於二零零零年竣工之住宅開發項目(即綠景山莊)內之2個住宅單位。</p> <p>該物業位於深圳市羅湖區草埔金稻田路南側。該物業所在地區有若干公交線路、龍崗地鐵線及建設完善的公共設施。該物業位於成熟之住宅區，周邊有若干公園及學校。</p> <p>該物業之總建築面積約為170.23平方米。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，期限為70年，於二零六八年三月八日屆滿，作住宅用途。</p>	於估值日期，該物業空置作出售用途。	<p>4,256,000</p> <p>(應佔目標集團全部權益：人民幣4,256,000元)</p>

附註：

1. 根據2份房地產權證(「房地產權證」)，總建築面積約為170.23平方米之該物業由深圳市綠景房地產開發有限公司(「綠景房地產」，目標公司之全資附屬公司)擁有。該物業之有關土地使用權已授予綠景房地產，期限為70年，於二零六八年三月八日屆滿，作住宅用途。詳情載列如下：

編號	房地產權證編號	單位編號	建築面積(平方米)	用途
(1)	深房地字第2000473418號	3棟305	78.18	住宅
(2)	深房地字第2000473420號	4棟305	92.05	住宅
總計：			<u>170.23</u>	

2. 誠如目標集團告知，於估值日期，附註1所述該物業受以交通銀行天安分行為受益人之按揭規限。

附錄五

物業估值報告

3. 吾等已獲提供本公司中國法律顧問出具之有關物業權益之法律意見，其中載列以下各項：

- a. 綠景房地產透過出讓合法擁有該物業之土地使用權，且為該物業土地使用權之唯一合法使用人。於土地使用權期限內，根據有關土地使用權出讓合約及上述房地產權證以及在符合有關按揭合約條款之情況下，綠景房地產有權合法佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他方式處置該物業之土地使用權；
- b. 綠景房地產已合法取得上述房地產權證且為該物業之樓宇的唯一使用人，並合法持有該物業之樓宇的所有權。根據有關中國法律及法規及房地產權證披露之用途以及在符合有關按揭合約條款之情況下，綠景房地產有權合法佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他方式處置該物業之樓宇；及
- c. 根據目標集團之書面確認，除上述房地產按揭情況外，該物業未受扣押、按揭或任何其他權利產生之任何限制所規限。

4. 主要證書／批准之概要如下：

- | | |
|-------------|-----|
| a. 國有土地使用權證 | 不適用 |
| b. 房地產權證 | 有 |

5. 吾等的估值已根據以下基準及分析作出：

吾等已參考相同地區住宅物業的多個近期售價。選擇該等可資比較物業之原因為其與該物業具有相近特點。住宅物業之價格介乎每平方米人民幣23,000元至人民幣27,000元之間。吾等假設之單位價格與經過適當調整後相關可資比較項目售價一致。已就該等售價之單位價格作出適當調整，以反映樓齡、位置、大小及環境及其他待徵之差異。於對該物業作出估值時，吾等已採用每平方米人民幣25,000元之假設平均單位價格。

附錄五

物業估值報告

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一五年 四月三十日 現況下之市值 人民幣元										
9.	位於中國廣東省茂名市化州縣河西街道橘州公園西北側的綠景國際花城A1區	<p>該物業包括於二零一四年竣工之住宅開發項目(即綠景國際花城A1區)內之多個住宅單位、商業單位及車位。</p> <p>該物業位於茂名市化州縣河西街道橘州公園西北側。該物業所在地區交通便利，距市中心10分鐘車程。該物業位於自然環境優美的成熟住宅區，步行20分鐘即可到達橘州公園。</p> <p>該物業之總建築面積約為37,698.03平方米，詳情載列如下：</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>26,471.54</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>7,365.32</td> </tr> <tr> <td>地下車位</td> <td><u>3,861.17</u></td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>37,698.03</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業已獲授土地使用權，期限分別為70年(將於二零八二年四月二十二日屆滿，作住宅用途)及40年(於二零五二年四月二十二日屆滿，作商業用途)。</p>	用途	建築面積 (平方米)	住宅	26,471.54	商業	7,365.32	地下車位	<u>3,861.17</u>	總計：	<u>37,698.03</u>	於估值日期，該物業空置作出售用途。	291,000,000 (應佔目標集團全部權益：人民幣291,000,000元)
用途	建築面積 (平方米)													
住宅	26,471.54													
商業	7,365.32													
地下車位	<u>3,861.17</u>													
總計：	<u>37,698.03</u>													

附註：

- 根據1份國有土地使用權證—化國用(2012)地第0000352號，上述總地盤面積約48,795.32平方米之地塊之土地使用權(包括物業土地使用權)已授予化州市綠景房地產開發有限公司(「化州綠景」，目標公司之全資附屬公司)，期限分別為70年(於二零八二年四月二十二日屆滿，作住宅用途)及40年(於二零五二年四月二十二日屆滿，作商業用途)。

附錄五

物業估值報告

2. 根據193份房地產權證(「房地產權證」)，總建築面積約為31,622.93平方米之物業之部分由化州綠景擁有，作住宅、商業及車位用途。詳情載列如下：

編號	房地產權證編號	物業	建築面積(平方米)	用途
(1)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001520號	綠景國際花城A1區 1棟1號	430.76	住宅
(2)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001506號	綠景國際花城A1區 2棟1號	430.76	住宅
(3)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001513號	綠景國際花城A1區 3棟1號	430.76	住宅
(4)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001519號	綠景國際花城A1區 5棟1號	430.76	住宅
(5)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001502號	綠景國際花城A1區 6棟1號	430.76	住宅
(6)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001503號	綠景國際花城A1區 8棟1號	430.76	住宅
(7)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001498號	綠景國際花城A1區 9棟1號	430.76	住宅
(8)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001507號	綠景國際花城A1區 1棟1號	541.31	住宅
(9)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001501號	綠景國際花城A1區 11棟1號	430.76	住宅
(10)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001504號	綠景國際花城A1區 12棟1號	430.76	住宅
(11)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001499號	綠景國際花城A1區 13棟1號	430.76	住宅
(12)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001500號	綠景國際花城A1區 15棟1號	430.76	住宅
(13)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001518號	綠景國際花城A1區 16棟1號	496.88	住宅
(14)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001516號	綠景國際花城A1區 17棟1號	496.88	住宅
(15)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001517號	綠景國際花城A1區 18棟1號	496.88	住宅

附錄五

物業估值報告

編號	房地產權證編號	物業	建築面積(平方米)	用途
(16)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001515號	綠景國際花城A1區 19棟1號	496.88	住宅
(17)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001514號	綠景國際花城A1區 2棟1號	496.88	住宅
(18)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001511號	綠景國際花城A1區 21棟1號	454.52	住宅
(19)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001508號	綠景國際花城A1區 22棟1號	454.52	住宅
(20)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001512號	綠景國際花城A1區 23棟1號	454.52	住宅
(21)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001510號	綠景國際花城A1區 25棟1號	454.52	住宅
(22)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001509號	綠景國際花城A1區 26棟1號	454.52	住宅
(23)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001591號	綠景國際花城A1區 27棟1號	353.18	住宅

附錄五

物業估值報告

編號	房地產權證編號	物業	建築面積(平方米)	用途
(24)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001596號	綠景國際花城A1區 27棟2號	353.18	住宅
(25)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001568號	綠景國際花城A1區 28棟1號	353.18	住宅
(26)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001572號	綠景國際花城A1區 28棟2號	353.18	住宅
(27)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001593號	綠景國際花城A1區 29棟1號	353.18	住宅
(28)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001594號	綠景國際花城A1區 29棟2號	353.18	住宅
(29)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001562號	綠景國際花城A1區 3棟1號	353.18	住宅
(30)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001564號	綠景國際花城A1區 3棟2號	353.18	住宅
(31)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001532號	綠景國際花城A1區 31棟1號	353.18	住宅
(32)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001540號	綠景國際花城A1區 31棟2號	353.18	住宅
(33)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001528號	綠景國際花城A1區 32棟1號	353.18	住宅
(34)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001531號	綠景國際花城A1區 32棟2號	353.18	住宅
(35)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001626號	綠景國際花城A1區 33棟A201	175.08	住宅
(36)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001628號	綠景國際花城A1區 33棟A202	178.03	住宅
(37)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001637號	綠景國際花城A1區 33棟A301	175.08	住宅
(38)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001640號	綠景國際花城A1區 33棟A302	178.03	住宅
(39)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001649號	綠景國際花城A1區 33棟A401	175.08	住宅

附錄五

物業估值報告

編號	房地產權證編號	物業	建築面積(平方米)	用途
(40)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001653號	綠景國際花城A1區 33棟A402	178.03	住宅
(41)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001673號	綠景國際花城A1區 33棟A601	175.08	住宅
(42)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001675號	綠景國際花城A1區 33棟A602	178.03	住宅
(43)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第0001695號	綠景國際花城A1區 33棟A801	175.08	住宅
(44)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001708號	綠景國際花城A1區 33棟A902	178.03	住宅
(45)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001723號	綠景國際花城A1區 33棟A1001	175.08	住宅
(46)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001722號	綠景國際花城A1區 33棟A1002	178.03	住宅
(47)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001714號	綠景國際花城A1區 33棟A1201	175.08	住宅
(48)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001710號	綠景國際花城A1區 33棟A1202	178.03	住宅

附錄五

物業估值報告

編號	房地產權證編號	物業	建築面積(平方米)	用途
(49)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001700號	綠景國際花城A1區 33棟A1301	175.08	住宅
(50)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001664號	綠景國際花城A1區 33棟A1502	178.03	住宅
(51)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001654號	綠景國際花城A1區 33棟A1601	175.08	住宅
(52)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001642號	綠景國際花城A1區 33棟A1703	292.48	住宅
(53)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001638號	綠景國際花城A1區 33棟A1704	296.02	住宅
(54)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001631號	綠景國際花城A1區 33棟B201	177.9	住宅
(55)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001643號	綠景國際花城A1區 33棟B301	177.9	住宅
(56)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001646號	綠景國際花城A1區 33棟B302	174.95	住宅
(57)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001656號	綠景國際花城A1區 33棟B402	177.9	住宅
(58)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001691號	綠景國際花城A1區 33棟B701	177.9	住宅
(59)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001712號	綠景國際花城A1區 33棟B901	177.9	住宅
(60)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001720號	綠景國際花城A1區 33棟B1002	174.95	住宅
(61)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第0000707號	綠景國際花城A1區 33棟B1201	177.9	住宅
(62)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001688號	綠景國際花城A1區 33棟B1202	174.95	住宅
(63)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001683號	綠景國際花城A1區 33棟B1301	177.9	住宅
(64)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001644號	綠景國際花城A1區 33棟B1602	174.95	住宅

附錄五

物業估值報告

編號	房地產權證編號	物業	建築面積(平方米)	用途
(65)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001634號	綠景國際花城A1區 33棟B1703	295.79	住宅
(66)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001630號	綠景國際花城A1區 33棟B1704	292.26	住宅
(67)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001497號	綠景國際花城A1區 35棟01號	5,040.84	商業
(68)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001534號	綠景國際花城A1區 32棟商業01號	41.04	商業
(69)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001536號	綠景國際花城A2區 32棟商業02號	41.72	商業
(70)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001539號	綠景國際花城A3區 32棟商業03號	41.96	商業
(71)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001542號	綠景國際花城A4區 32棟商業04號	36.33	商業

附錄五

物業估值報告

編號	房地產權證編號	物業	建築面積(平方米)	用途
(72)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001544號	綠景國際花城A5區 32棟商業05號	36.38	商業
(73)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001547號	綠景國際花城A6區 32棟商業06號	40.41	商業
(74)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001549號	綠景國際花城A7區 32棟商業07號	39.95	商業
(75)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001546號	綠景國際花城A8區 31棟商業08號	44.22	商業
(76)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001551號	綠景國際花城A9區 31棟商業09號	39.95	商業
(77)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001553號	綠景國際花城A10區 31棟商業10號	41.95	商業
(78)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001555號	綠景國際花城A11區 31棟商業11號	36.76	商業
(79)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001557號	綠景國際花城A12區 31棟商業12號	36.56	商業
(80)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001558號	綠景國際花城A13區 31棟商業13號	41.94	商業
(81)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001560號	綠景國際花城A14區 31棟商業14號	48.74	商業
(82)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001566號	綠景國際花城A15區 30棟商業15號	48.85	商業
(83)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001570號	綠景國際花城A16區 30棟商業16號	47.01	商業
(84)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001573號	綠景國際花城A17區 30棟商業17號	40.95	商業
(85)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001575號	綠景國際花城A18區 30棟商業18號	41.16	商業
(86)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001579號	綠景國際花城A19區 30棟商業19號	47.48	商業
(87)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001582號	綠景國際花城A20區 30棟商業20號	55.14	商業

附錄五

物業估值報告

編號	房地產權證編號	物業	建築面積(平方米)	用途
(88)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001598號	綠景國際花城A21區 29棟商業21號	55.45	商業
(89)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001601號	綠景國際花城A22區 29棟商業22號	48.18	商業
(90)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001604號	綠景國際花城A23區 29棟商業23號	41.94	商業
(91)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001607號	綠景國際花城A24區 29棟商業24號	41.96	商業
(92)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001610號	綠景國際花城A25區 29棟商業25號	48.4	商業
(93)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001613號	綠景國際花城A26區 29棟商業26號	49.07	商業
(94)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001576號	綠景國際花城A27區 28棟商業27號	49.38	商業
(95)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001578號	綠景國際花城A28區 28棟商業28號	43.54	商業
(96)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001584號	綠景國際花城A29區 28棟商業29號	37.95	商業
(97)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001582號	綠景國際花城A30區 28棟商業30號	37.95	商業
(98)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001586號	綠景國際花城A31區 28棟商業31號	43.75	商業
(99)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001588號	綠景國際花城A32區 28棟商業32號	42.37	商業
(100)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001599號	綠景國際花城A33區 27棟商業33號	45.46	商業
(101)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001602號	綠景國際花城A34區 27棟商業34號	44.26	商業
(102)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001606號	綠景國際花城A35區 27棟商業35號	51.2	商業
(103)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001604號	綠景國際花城A36區 27棟商業36號	44.7	商業

附錄五

物業估值報告

編號	房地產權證編號	物業	建築面積(平方米)	用途
(104)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001612號	綠景國際花城A37區 27棟商業37號	44.72	商業
(105)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001615號	綠景國際花城A38區 27棟商業38號	51.64	商業
(106)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001671號	綠景國際花城A39區 33棟商業49號	40.7	商業
(107)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001674號	綠景國際花城A40區 33棟商業50號	61.87	商業
(108)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001677號	綠景國際花城A41區 33棟商業51號	33.94	商業
(109)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001680號	綠景國際花城A42區 33棟商業52號	38.8	商業
(110)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001684號	綠景國際花城A43區 33棟商業53號	23.9	商業
(111)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001686號	綠景國際花城A44區 33棟商業54號	23.9	商業
(112)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001690號	綠景國際花城A45區 33棟商業55號	27.79	商業
(113)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001692號	綠景國際花城A46區 33棟商業56號	27.13	商業
(114)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001694號	綠景國際花城A47區 33棟商業57號	62.77	商業
(115)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001696號	綠景國際花城A48區 33棟商業58號	47.08	商業
(116)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001698號	綠景國際花城A49區 33棟商業59號	27.13	商業
(117)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001699號	綠景國際花城A50區 33棟商業60號	27.79	商業
(118)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001702號	綠景國際花城A51區 33棟商業61號	23.9	商業
(119)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001703號	綠景國際花城A52區 33棟商業62號	23.9	商業

附錄五

物業估值報告

編號	房地產權證編號	物業	建築面積(平方米)	用途
(120)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001706號	綠景國際花城A53區 33棟商業63號	38.8	商業
(121)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001709號	綠景國際花城A54區 33棟商業64號	33.94	商業
(122)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001711號	綠景國際花城A55區 33棟商業65號	45.36	商業
(123)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001713號	綠景國際花城A56區 33棟商業66號	45.36	商業
(124)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001521號	綠景國際花城A1區 33棟車位01號	55.38	泊車
(125)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001522號	綠景國際花城A1區 33棟車位02號	55.14	泊車
(126)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001523號	綠景國際花城A1區 33棟車位03號	55.38	泊車
(127)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001524號	綠景國際花城A1區 33棟車位04號	44.31	泊車
(128)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001525號	綠景國際花城A1區 33棟車位05號	45.23	泊車
(129)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001526號	綠景國際花城A1區 33棟車位06號	57.03	泊車
(130)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001527號	綠景國際花城A1區 33棟車位07號	57.03	泊車
(131)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001529號	綠景國際花城A1區 33棟車位08號	55.14	泊車
(132)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001530號	綠景國際花城A1區 33棟車位09號	55.14	泊車
(133)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001533號	綠景國際花城A1區 33棟車位10號	57.28	泊車
(134)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001535號	綠景國際花城A1區 33棟車位11號	57.28	泊車
(135)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001537號	綠景國際花城A1區 33棟車位12號	43.58	泊車

附錄五

物業估值報告

編號	房地產權證編號	物業	建築面積(平方米)	用途
(136)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001538號	綠景國際花城A1區 33棟車位13號	44.31	泊車
(137)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001541號	綠景國際花城A1區 33棟車位14號	57.28	泊車
(138)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001543號	綠景國際花城A1區 33棟車位15號	57.28	泊車
(139)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001545號	綠景國際花城A1區 33棟車位16號	55.38	泊車
(140)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001548號	綠景國際花城A1區 33棟車位17號	47.85	泊車
(141)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001550號	綠景國際花城A1區 33棟車位18號	52.08	泊車
(142)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001552號	綠景國際花城A1區 33棟車位19號	54.31	泊車
(143)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001554號	綠景國際花城A1區 33棟車位20號	57.03	泊車
(144)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001556號	綠景國際花城A1區 33棟車位21號	59.51	泊車
(145)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001559號	綠景國際花城A1區 33棟車位22號	57.03	泊車
(146)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001561號	綠景國際花城A1區 33棟車位23號	59.51	泊車
(147)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001563號	綠景國際花城A1區 33棟車位24號	56.55	泊車
(148)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001565號	綠景國際花城A1區 33棟車位25號	56.55	泊車
(149)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001567號	綠景國際花城A1區 33棟車位26號	55.38	泊車
(150)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001569號	綠景國際花城A1區 33棟車位27號	57.08	泊車
(151)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001571號	綠景國際花城A1區 33棟車位28號	57.08	泊車

附錄五

物業估值報告

編號	房地產權證編號	物業	建築面積(平方米)	用途
(152)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001574號	綠景國際花城A1區 33棟車位29號	57.08	泊車
(153)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001577號	綠景國際花城A1區 33棟車位30號	55.38	泊車
(154)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001580號	綠景國際花城A1區 33棟車位31號	58.54	泊車
(155)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001583號	綠景國際花城A1區 33棟車位32號	60.77	泊車
(156)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001585號	綠景國際花城A1區 33棟車位33號	62.82	泊車
(157)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001587號	綠景國際花城A1區 33棟車位34號	60.53	泊車
(158)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001589號	綠景國際花城A1區 33棟車位35號	58.05	泊車
(159)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001590號	綠景國際花城A1區 33棟車位36號	60.05	泊車
(160)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001592號	綠景國際花城A1區 33棟車位37號	60.77	泊車
(161)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001595號	綠景國際花城A1區 33棟車位38號	51.2	泊車
(162)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001597號	綠景國際花城A1區 33棟車位39號	54.9	泊車
(163)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001600號	綠景國際花城A1區 33棟車位40號	56.84	泊車
(164)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001603號	綠景國際花城A1區 33棟車位41號	58.3	泊車
(165)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001605號	綠景國際花城A1區 33棟車位42號	59.51	泊車
(166)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001608號	綠景國際花城A1區 33棟車位43號	57.08	泊車
(167)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001611號	綠景國際花城A1區 33棟車位44號	54.65	泊車

附錄五

物業估值報告

編號	房地產權證編號	物業	建築面積(平方米)	用途
(168)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001614號	綠景國際花城A1區 33棟車位45號	55.48	泊車
(169)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001616號	綠景國際花城A1區 33棟車位46號	55.38	泊車
(170)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001617號	綠景國際花城A1區 33棟車位47號	55.58	泊車
(171)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001618號	綠景國際花城A1區 33棟車位48號	55.72	泊車
(172)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001619號	綠景國際花城A1區 33棟車位49號	55.38	泊車
(173)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001620號	綠景國際花城A1區 33棟車位50號	55.82	泊車
(174)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001621號	綠景國際花城A1區 33棟車位51號	55.63	泊車
(175)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001622號	綠景國際花城A1區 33棟車位52號	54.99	泊車
(176)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001623號	綠景國際花城A1區 33棟車位53號	56.65	泊車
(177)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001624號	綠景國際花城A1區 33棟車位54號	57.62	泊車
(178)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001625號	綠景國際花城A1區 33棟車位55號	57.62	泊車
(179)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001627號	綠景國際花城A1區 33棟車位56號	52.18	泊車
(180)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001629號	綠景國際花城A1區 33棟車位57號	54.51	泊車
(181)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001632號	綠景國際花城A1區 33棟車位58號	50.48	泊車
(182)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001633號	綠景國際花城A1區 33棟車位59號	52.61	泊車
(183)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001636號	綠景國際花城A1區 33棟車位60號	53.34	泊車

附錄五

物業估值報告

編號	房地產權證編號	物業	建築面積(平方米)	用途
(184)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001639號	綠景國際花城A1區 33棟車位61號	55.72	泊車
(185)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001641號	綠景國際花城A1區 33棟車位62號	52.37	泊車
(186)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001648號	綠景國際花城A1區 33棟車位63號	54.75	泊車
(187)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001650號	綠景國際花城A1區 33棟車位64號	50.48	泊車
(188)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001652號	綠景國際花城A1區 33棟車位65號	52.86	泊車
(189)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001655號	綠景國際花城A1區 33棟車位66號	54.51	泊車
(190)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001657號	綠景國際花城A1區 33棟車位67號	50.48	泊車
(191)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001660號	綠景國際花城A1區 33棟車位68號	55.97	泊車
(192)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001663號	綠景國際花城A1區 33棟車位69號	52.86	泊車
(193)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001666號	綠景國際花城A1區 33棟車位70號	53.58	泊車
總計：			31,622.93	

- 吾等獲告知，該物業總建築面積約6,075.10平方米之剩餘部分(住宅單位)已出售予多個買方，及產權已歸屬於買方。然而，誠如目標集團告知，有關物業之部分(總代價為人民幣35,019,735元)並未實際轉移，因此，吾等獲指示將有關部分計入吾等之估值。於達致吾等對該物業市值之意見時，吾等已考慮有關部分之合約售價。
- 誠如目標集團告知，附註2所述該物業總建築面積約為5,048.09平方米之部分已預售予多個買方，總代價為人民幣34,158,682元。該物業之部分尚未合法實際轉讓予買家，因此吾等之估值包括有關部分。於達致吾等對該物業市值之意見時，吾等已考慮該等部分之訂約價。

附錄五

物業估值報告

5. 吾等已獲提供本公司中國法律顧問出具之有關物業權益之法律意見，其中載列以下各項：

- a. 誠如附註2所述，化州綠景透過出讓合法擁有該物業之土地使用權，且為該物業土地使用權之唯一合法使用人。於土地使用權期限內，根據有關土地使用權出讓合約及上述房地產權證，化州綠景有權合法佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他方式處置該物業之土地使用權；
- b. 誠如附註2所述，化州綠景已合法取得上述房地產權證且為該物業之樓宇的唯一使用人，並合法持有該物業之樓宇的所有權。根據有關中國法律及法規及房地產權證披露之用途，化州綠景有權合法佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他方式處置該物業之樓宇；
- c. 化州綠景已取得必要預售許可證，化州綠景根據預售許可證有權預售預售範圍；及
- d. 根據目標集團之書面確認，該物業未受扣押、按揭或任何其他權利產生之任何限制所規限。

6. 主要證書／批准之概要如下：

- | | |
|-------------|---|
| a. 國有土地使用權證 | 有 |
| b. 房地產權證 | 有 |
| c. 預售許可證 | 有 |

7. 吾等的估值已根據以下基準及分析作出：

於對該物業作出估值時，吾等已參考相同地區住宅及商業物業以及車位的多個近期售價。選擇該等可資比較物業之原因為其與該物業具有相近特點。吾等已收集相同地區相似類別的住宅開發項目的可資比較數據。住宅物業之價格介乎每平方米人民幣5,000元至人民幣6,000元之間。首層別墅物業之價格介乎每平方米人民幣10,000元至人民幣15,000元之間。首層商業物業之價格介乎每平方米人民幣9,000元至人民幣22,000元之間。車位之價格介乎每個人民幣90,000元至人民幣130,000元之間。吾等假設之單位價格與經過適當調整後相關可資比較項目售價一致。已就該等售價之單位價格作出適當調整，以反映樓齡、位置、大小及環境及其他特徵之差異。於對該物業作出估值時，吾等已採用住宅部分每平方米人民幣5,500元、別墅部分每平方米人民幣10,500元、商業部分每平方米人民幣15,000元及車位部分每個人民幣100,000元之假設平均單位價格。

附錄五

物業估值報告

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一五年 四月三十日 現況下之市值 人民幣元								
10.	位於中國湖南省益陽市龍洲南路與海棠路交匯處的中核緹香名苑一期2個未售出住宅單位及1個商業單位	<p>該物業包括於二零零九年竣工之住宅開發項目(即中核緹香名苑一期)內之2個住宅單位及1個商業單位。</p> <p>該物業位於龍舟南路及海棠路交匯處(均為該區之主幹道)。該物業位於公共設施完善之成熟住宅區。該物業距離益陽市政府及益陽大劇院僅20分鐘步程。</p> <p>該物業之總建築面積約為4,003.62平方米，詳情載列如下：</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>393.27</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td><u>3,610.35</u></td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>4,003.62</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業已獲授土地使用權，期限分別為70年(將於二零七七年三月三十一日、二零七八年三月三日屆滿，作住宅用途)及40年(將於二零四七年三月三十一日、二零四八年三月三日屆滿，作商業用途)。</p>	用途	建築面積 (平方米)	住宅	393.27	商業	<u>3,610.35</u>	總計：	<u>4,003.62</u>	於估值日期，該物業空置用作出售。	28,000,000 (目標集團應佔全部權益：人民幣28,000,000元)
用途	建築面積 (平方米)											
住宅	393.27											
商業	<u>3,610.35</u>											
總計：	<u>4,003.62</u>											

附錄五

物業估值報告

附註：

1. 根據2份國有土地使用權證(「**土地使用權證**」)，中核緹香名苑一期之土地使用權(包括該物業之土地使用權)已授予益陽中核置業有限公司(「**益陽中核**」，目標公司之全資附屬公司)。詳情載列如下：

編號	土地使用權證編號	地盤面積(平方米)	屆滿日期	用途
(1)	益國用(2011)第D00250號	6,014.29	二零四八年三月三日 二零七八年三月三日	商業 住宅
(2)	益國用(2012)第D00168號	69,151.13	二零四七年三月三十一日 二零七七年三月三十一日	商業 住宅
總計：		75,165.42		

2. 根據3份房地產權證(「**房地產權證**」)，中核緹香名苑一期(該物業包括2個住宅單位及1個商業單位)總建築面積約為42,286.02平方米由益陽中核擁有。詳情載列如下：

編號	房地產權證編號	單位編號	建築面積(平方米)	用途
(1)	益房權證朝字第00126298號	1棟	7,754.93	住宅及商業
(2)	益房權證朝字第00126295號	2及3棟	22,882.84	住宅及商業
(3)	益房權證朝字第00108819號	6棟	11,648.25	住宅及商業
總計：			42,286.02	

3. 吾等已獲提供本公司中國法律顧問出具之有關物業權益之法律意見，其中載列以下各項：

- a. 益陽中核透過出讓合法擁有該物業之土地使用權，且為該物業土地使用權之唯一合法使用人。於土地使用權期限內，根據有關土地使用權出讓合約及上述房地產權證，益陽中核有權合法佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他方式處置該物業之土地使用權；
- b. 益陽中核已合法取得上述房地產權證且為該物業之樓宇的唯一使用人，並合法持有該物業之樓宇的所有權。根據有關中國法律及法規及房地產權證披露之用途，益陽中核有權合法佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他方式處置該物業之樓宇；及
- c. 根據目標集團之書面確認，該物業未受扣押、按揭或任何其他權利產生之任何限制所規限。

附錄五

物業估值報告

4. 主要證書／批准之概要如下：

- | | |
|-------------|---|
| a. 國有土地使用權證 | 有 |
| b. 房地產權證 | 有 |

5. 吾等的估值已根據以下基準及分析作出：

吾等已參考相同地區住宅及商業物業的多個近期售價。選擇該等可資比較物業之原因為其與該物業具有相近特點。住宅之價格介乎每平方米人民幣4,000元至人民幣5,000元之間及商業物業之價格介乎每平方米人民幣7,000元至人民幣8,000元之間。吾等假設之單位價格與經過適當調整後相關可資比較項目售價一致。已就該等售價之單位價格之作出適當調整，以反映樓齡、位置、大小及環境及其他特徵之差異。在對該物業作出估值時，吾等已採用每平方米人民幣4,100元至人民幣5,800元（作住宅單位）及每平方米人民幣7,200元（作商業單位）之假設平均單位價格。

附錄五

物業估值報告

估值證書

第三類－目標集團於中國持作投資的物業權益

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一五年 四月三十日 現況下之市值 人民幣元								
11.	位於中國廣東省深圳市寶安區梅隴路東側及中梅路南側的1866佐冷中心及多個車位	<p>該物業包括一個2層高之購物中心(即1866佐冷中心)及於二零一三年竣工之開發項目(即公館1866花園)內之2,535個車位。</p> <p>該物業位於梅隴路東側及中梅路南側(均為該區之主幹道)。該物業位於主幹道沿綫公共交通完善的新開發住宅區。該物業距離地鐵4號及5號線站點僅15分鐘步程。</p> <p>該物業之總建築面積約為127,786.27平方米，詳情載列如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>樓層</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>L1及L2</td> <td>27,369.82</td> </tr> <tr> <td>B1及B2(包括 2,535個車位)</td> <td><u>100,416.45</u></td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>127,786.27</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業已獲授土地使用權，期限為70年，於二零七四年八月三十日屆滿，作住宅用途。</p>	樓層	建築面積 (平方米)	L1及L2	27,369.82	B1及B2(包括 2,535個車位)	<u>100,416.45</u>	總計：	<u>127,786.27</u>	<p>該物業購物中心部分(總可出租面積為約38,942.04平方米)已於估值日期出租予若干承租人作商業用途，而餘下部分目前空置。</p> <p>有關物業車位之詳情，請參閱附註4。</p>	<p>1,330,000,000</p> <p>(目標集團應佔全部權益：人民幣1,330,000,000元)</p>
樓層	建築面積 (平方米)											
L1及L2	27,369.82											
B1及B2(包括 2,535個車位)	<u>100,416.45</u>											
總計：	<u>127,786.27</u>											

附錄五

物業估值報告

附註：

- 根據91份房地產權證(「房地產權證」)，該物業之1樓及2樓購物中心(總建築面積約為27,369.82平方米)由正興隆房地產(深圳)有限公司(「正興隆」，目標公司之全資附屬公司)擁有。該物業之有關土地使用權已授予正興隆，期限為70年，於二零七四年八月三十日屆滿，作住宅用途。詳情載列如下：

編號	房地產權證編號	單位編號	建築面積(平方米)	用途
(1)	深房地字第5000597649號	裙樓01	7,605.21	商業
(2)	深房地字第5000597796號	裙樓02	234.3	商業
(3)	深房地字第5000597807號	裙樓03	97.01	商業
(4)	深房地字第5000597799號	裙樓04	60.84	商業
(5)	深房地字第5000597809號	裙樓05	58.77	商業
(6)	深房地字第5000597802號	裙樓06	74.07	商業
(7)	深房地字第5000597804號	裙樓07	137.62	商業
(8)	深房地字第5000597670號	裙樓08	41.1	商業
(9)	深房地字第5000597803號	裙樓09	38.42	商業
(10)	深房地字第5000597669號	裙樓10	54.15	商業
(11)	深房地字第5000597780號	裙樓11	68.64	商業
(12)	深房地字第5000597654號	裙樓12	31.43	商業
(13)	深房地字第5000597678號	裙樓13	69.33	商業
(14)	深房地字第5000597741號	裙樓14	39.74	商業
(15)	深房地字第5000597677號	裙樓15	92.03	商業
(16)	深房地字第5000597743號	裙樓16	50.56	商業
(17)	深房地字第5000597687號	裙樓17	50.56	商業
(18)	深房地字第5000597655號	裙樓18	50.56	商業
(19)	深房地字第5000597688號	裙樓19	50.56	商業
(20)	深房地字第5000597679號	裙樓20	50.56	商業
(21)	深房地字第5000597689號	裙樓21	82.6	商業
(22)	深房地字第5000597694號	裙樓22	310.58	商業
(23)	深房地字第5000597686號	裙樓23	647.87	商業
(24)	深房地字第5000597648號	裙樓24	136.1	商業
(25)	深房地字第5000597685號	裙樓25	40.93	商業
(26)	深房地字第5000597652號	裙樓0102	114.02	商業
(27)	深房地字第5000597684號	裙樓0103	37.03	商業
(28)	深房地字第5000597812號	裙樓0104	29.23	商業
(29)	深房地字第5000597683號	裙樓0105	73.58	商業
(30)	深房地字第5000597814號	裙樓0106	28.49	商業
(31)	深房地字第5000597681號	裙樓0107	26.09	商業
(32)	深房地字第5000597817號	裙樓0108	26.15	商業
(33)	深房地字第5000597650號	裙樓0109	27.9	商業
(34)	深房地字第5000597673號	裙樓0110	10.68	商業
(35)	深房地字第5000597764號	裙樓0111	86.94	商業
(36)	深房地字第5000597651號	裙樓0112	80.08	商業
(37)	深房地字第5000597759號	裙樓0113	27.27	商業
(38)	深房地字第5000597509號	裙樓0114	44.89	商業
(39)	深房地字第5000597761號	裙樓0115	46.23	商業
(40)	深房地字第5000597672號	裙樓0116	46.23	商業
(41)	深房地字第5000597762號	裙樓0117	44.89	商業
(42)	深房地字第5000597811號	裙樓0118	31.26	商業
(43)	深房地字第5000597653號	裙樓0119	35.07	商業
(44)	深房地字第5000597805號	裙樓0120	102.18	商業
(45)	深房地字第5000597676號	裙樓0121	65.48	商業

附錄五

物業估值報告

編號	房地產權證編號	單位編號	建築面積(平方米)	用途
(46)	深房地字第5000597646號	裙樓0122	87.01	商業
(47)	深房地字第5000597647號	裙樓0123	673.64	商業
(48)	深房地字第5000597701號	裙樓0124	1,531.24	文化活動室
(49)	深房地字第5000599409號	2棟半層地庫01	4,957.43	商業
(50)	深房地字第5000599407號	2棟半層地庫101	1,107.15	商業
(51)	深房地字第5000599406號	2棟半層地庫102	581.3	商業
(52)	深房地字第5000599398號	2棟半層地庫02	60.08	商業
(53)	深房地字第5000599797號	2棟半層地庫03	169.57	商業
(54)	深房地字第5000599798號	2棟半層地庫04	189.59	商業
(55)	深房地字第5000599371號	2棟半層地庫05	52.32	商業
(56)	深房地字第5000599364號	2棟半層地庫06	61.79	商業
(57)	深房地字第5000599372號	2棟半層地庫07	58.80	商業
(58)	深房地字第5000599801號	2棟半層地庫08	60.40	商業
(59)	深房地字第5000599800號	2棟半層地庫09	62.81	商業
(60)	深房地字第5000599802號	2棟半層地庫10	49.32	商業
(61)	深房地字第5000599369號	2棟半層地庫11	50.59	商業
(62)	深房地字第5000599370號	2棟半層地庫12	61.09	商業
(63)	深房地字第5000599363號	2棟半層地庫13	161.91	商業
(64)	深房地字第5000599368號	2棟半層地庫14	63.20	商業
(65)	深房地字第5000599362號	2棟半層地庫15	62.75	商業
(66)	深房地字第5000599360號	2棟半層地庫16	57.78	商業
(67)	深房地字第5000599367號	2棟半層地庫17	60.94	商業
(68)	深房地字第5000599343號	2棟半層地庫18	59.89	商業
(69)	深房地字第5000599361號	2棟半層地庫19	242.46	商業
(70)	深房地字第5000599365號	2棟半層地庫20	187.91	商業
(71)	深房地字第5000599374號	2棟半層地庫21	39.47	商業
(72)	深房地字第5000599796號	2棟半層地庫22	1,958.22	診所
(73)	深房地字第5000599770號	2棟103	109.93	商業
(74)	深房地字第5000599772號	2棟104	258.17	商業
(75)	深房地字第5000599806號	2棟105	158.67	商業
(76)	深房地字第5000599804號	2棟106	384.44	商業
(77)	深房地字第5000599764號	2棟107	225.08	商業
(78)	深房地字第5000599768號	2棟108	217.80	商業
(79)	深房地字第5000599765號	2棟109	74.15	商業
(80)	深房地字第5000599766號	2棟110	224.78	商業
(81)	深房地字第5000599769號	2棟111	234.86	商業
(82)	深房地字第5000599763號	2棟112	137.74	商業
(83)	深房地字第5000599775號	2棟113	169.73	商業
(84)	深房地字第5000599761號	2棟114	102.83	商業
(85)	深房地字第5000599776號	2棟115	136.61	商業
(86)	深房地字第5000599803號	2棟116	333.45	商業
(87)	深房地字第5000599808號	2棟117	238.23	商業
(88)	深房地字第5000599809號	2棟118	330.19	商業
(89)	深房地字第5000599811號	2棟123	39.15	商業
(90)	深房地字第5000599810號	2棟124	23.18	商業
(91)	深房地字第5000599773號	2棟125	104.94	商業

總計：

27,369.82

附錄五

物業估值報告

2. 就該物業之2,535個車位而言，目標集團已取得有關政府部門頒發之經營許可證。
3. 據目標集團告知，該物業購物中心的總可出租面積為約43,335.24平方米。根據多份租賃協議，該物業購物中心總可出租面積約為38,942.04平方米之部分已出租予多個租戶，屆滿日期介乎二零一五年九月二十五日至二零三三年十月二十日。於估值日期之總月租約為人民幣3,600,000元，不包括管理費、水費及電費。
4. 誠如目標集團告知，該物業613個車位屬於購物中心，該等車位免費至二零一五年。餘下1922個車位主要受短期以月為基準之租賃規限。
5. 誠如目標集團告知，於估值日期，附註1所述該物業的15個商業單位受以中信銀行為受益人之按揭規限。
6. 誠如目標集團告知，於估值日期，附註1所述該物業的32個商業單位及文化活動單位受以平安銀行為受益人之按揭規限。
7. 誠如目標集團告知，於估值日期，附註1所述該物業的39個商業單位及診所單位受以華夏銀行為受益人之按揭規限。
8. 吾等已獲提供本公司中國法律顧問出具之有關物業權益之法律意見，其中載列以下各項：
 - a. 正興隆透過出讓合法擁有該物業之土地使用權，且為該物業土地使用權之唯一合法使用人。於土地使用權期限內，根據有關土地使用權出讓合約及上述房地產權證以及在符合有關按揭合約條款之情況下，正興隆有權合法佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他方式處置該物業之土地使用權；
 - b. 正興隆已合法取得上述房地產權證且為該物業之樓宇的唯一使用人，並合法持有該物業之樓宇的所有權。根據有關中國法律及法規及房地產權證披露之用途以及在符合有關按揭合約條款之情況下，正興隆有權合法佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他方式處置該物業之樓宇；
 - c. 貴公司中國法律顧問已審閱附註3所述之租賃協議樣本，並作出法律意見認為該等租賃協議樣本經簽署後合法、有效且對合約方具有法律約束力，及其內容未違反有關中國法律及法規；
 - d. 該物業之車位乃由正興隆根據地方規劃條文建設，及根據核准之規劃規定及法律，正興隆有權佔用及使用該等車位。此外，正興隆已取得有關政府部門頒佈之車位經營許可證並有權根據法律以及許可證訂明之內容及範圍合法經營及管理該等車位；及
 - e. 根據目標集團之書面確認，除上述房地產按揭情況外，該物業未受扣押、按揭或任何其他權利產生之任何限制所規限。

附錄五

物業估值報告

9. 主要證書／批准之概要如下：

- | | |
|-------------|-----|
| a. 國有土地使用權證 | 不適用 |
| b. 房地產權證 | 有 |

10. 吾等的估值已根據以下基準及分析作出：

- a. 於二零七四年八月三十日屆滿之土地使用權期限內，正興隆有權持有該物業及收取來自物業營運之收入；
- b. 正興隆提供估值日之總體佔用率約為89%。根據市場調查，經考慮該物業之個別商舖單位之具體位置，吾等估值時採納之可接受空置率損失介乎1%至4%；
- c. 於對該物業購物中心進行估值時，吾等已考慮到現有租賃協議內之實際租金並與該物業位於同一地區之具有類似租戶之類似物業作比較，以便經考慮(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。可資比較物業之首層月租範圍介乎每平方米人民幣250元至人民幣450元(按可出租面積計算)。作適當調整及分析時已考慮可資比較物業與該物業之不同位置、大小及其他因素，以達致首層市場租金。經計及該物業各層之現有租金水平，於分析外觀及情況後，吾等進一步獲得較高層之市場租金。就購物中心而言，除可資比較物業及該物業首層之間不同價值外，商場的較高層於緩解內部垂直分佈各有不同(如垂直電梯與階梯式電梯的數量及位置)，因此，採用首層之可資比較租金作為估值分析之起點被視為更加恰當。

於吾等對物業進行估值時，現有租賃協議之年期租金基本與可資比較物業之市場租金持平；

- d. 根據吾等對同一地區類似物業之近期銷售額及租金之分析，及亦經考慮該物業之位置及特點，吾等已應用市場收益率5.5%作為估值之資本化率。
- e. 就該物業之車位而言，於估值時經考慮彼等之特點及市況，吾等已應用3%之市場收益率，及每個車位月租人民幣250元。

附錄五

物業估值報告

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一五年 四月三十日 現況下之市值 人民幣元										
12.	位於中國廣東省深圳市寶安區民治社區民治路西側的香頌佐陞中心及多個車位	<p>該物業包括一個2層高之購物中心(即香頌佐陞購物中心)及於二零一二年竣工之開發項目(即綠景香頌花園)內之797個車位。</p> <p>該物業位於民治路及布龍路交匯處(均為該區之主幹道)。該物業位於公共設施完善的新開發住宅區。該物業距離地鐵4號及5號線站點僅15分鐘步程。</p> <p>該物業之總建築面積約為55,629.91平方米，詳情載列如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商業(L1)</td> <td>12,770.14</td> </tr> <tr> <td>商業(L2)</td> <td>12,886.89</td> </tr> <tr> <td>797個車位</td> <td>29,972.88</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>55,629.91</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業已獲授土地使用權，期限為70年，於二零八零年八月五日屆滿，作住宅用途。</p>	用途	建築面積 (平方米)	商業(L1)	12,770.14	商業(L2)	12,886.89	797個車位	29,972.88	總計：	<u>55,629.91</u>	<p>該物業購物中心部分(總可出租面積為約22,588.09平方米)已於估值日期出租予若干承租人作商業用途，而餘下部分目前空置。</p> <p>有關物業車位之詳情，請參閱附註4。</p>	<p>838,600,000</p> <p>(目標集團應佔全部權益：人民幣838,600,000元)</p>
用途	建築面積 (平方米)													
商業(L1)	12,770.14													
商業(L2)	12,886.89													
797個車位	29,972.88													
總計：	<u>55,629.91</u>													

附註：

- 根據117份房地產權證(「房地產權證」)，該物業之1樓及2樓購物中心(總建築面積約為25,657.03平方米)由深圳市綠景房地產開發有限公司(「綠景房地產」，目標公司之全資附屬公司)擁有。該物業之有關土地使用權已授予綠景房地產，期限為70年，於二零八零年八月五日屆滿，作住宅用途。詳情載列如下：

編號	房地產權證編號	單位編號	建築面積(平方米)	用途
(1)	深房地字第5000565762號	N-L101	100.29	商業
(2)	深房地字第5000565768號	N-L102	189.91	商業

附錄五

物業估值報告

編號	房地產權證編號	單位編號	建築面積(平方米)	用途
(3)	深房地字第5000566249號	N-L103	240.44	商業
(4)	深房地字第5000566056號	N-L104	113.44	商業
(5)	深房地字第5000566063號	N-L105	153.32	商業
(6)	深房地字第5000566064號	N-L106	416.94	商業
(7)	深房地字第5000566080號	N-L107	253.62	商業
(8)	深房地字第5000566498號	N-L108	281.7	商業
(9)	深房地字第5000566501號	N-L109	217.58	商業
(10)	深房地字第5000566504號	N-L110	131.93	商業
(11)	深房地字第5000566502號	N-L111	114.24	商業
(12)	深房地字第5000566119號	N-L112	192.43	商業
(13)	深房地字第5000566506號	N-L113	177.02	商業
(14)	深房地字第5000566512號	N-L114	197.83	商業
(15)	深房地字第5000566510號	N-L115	175.3	商業
(16)	深房地字第5000566513號	N-L116	94.41	商業
(17)	深房地字第5000566514號	N-L117	128.18	商業
(18)	深房地字第5000566515號	N-L118	127.75	商業
(19)	深房地字第5000566516號	N-L119	277.19	商業
(20)	深房地字第5000566477號	N-L120	210.87	商業
(21)	深房地字第5000566482號	N-L121	78.31	商業
(22)	深房地字第5000566124號	N-L122	623.93	商業
(23)	深房地字第5000566518號	N-L123	254.36	商業
(24)	深房地字第5000566485號	N-L124	223.98	商業
(25)	深房地字第5000566490號	N-L125	113.16	商業
(26)	深房地字第5000566488號	N-L126	153.63	商業
(27)	深房地字第5000566517號	N-L127	116.03	商業
(28)	深房地字第5000566144號	N-L128	244.61	商業
(29)	深房地字第5000566493號	N-L129	110.69	商業
(30)	深房地字第5000566496號	N-L130	392.11	商業
(31)	深房地字第5000566147號	N-L131	109.85	商業
(32)	深房地字第5000566148號	N-L132	41.28	商業
(33)	深房地字第5000566154號	N-L133	76.65	商業
(34)	深房地字第5000566157號	N-L134	232.91	商業
(35)	深房地字第5000566162號	N-L135	212.1	商業
(36)	深房地字第5000566166號	N-L136	250.03	商業
(37)	深房地字第5000566168號	N-L137	260.87	商業
(38)	深房地字第5000566171號	N-L138	222.11	商業
(39)	深房地字第5000566174號	N-L139	224.52	商業
(40)	深房地字第5000566194號	N-L140	127.32	商業
(41)	深房地字第5000566907號	N-L141	93.32	商業
(42)	深房地字第5000566892號	N-L142	62.83	商業
(43)	深房地字第5000566900號	N-L143	254.27	商業

附錄五

物業估值報告

編號	房地產權證編號	單位編號	建築面積(平方米)	用途
(44)	深房地字第5000566904號	N-L144	47.94	商業
(45)	深房地字第5000566914號	N-L145	240.96	商業
(46)	深房地字第5000566908號	N-L146	279.4	商業
(47)	深房地字第5000566916號	N-L147	279.4	商業
(48)	深房地字第5000566910號	N-L148	279.4	商業
(49)	深房地字第5000566912號	N-L149	279.4	商業
(50)	深房地字第5000566917號	N-L150	279.4	商業
(51)	深房地字第5000566772號	N-L151	279.4	商業
(52)	深房地字第5000566764號	N-L152	230.44	商業
(53)	深房地字第5000566759號	N-L153	232.28	商業
(54)	深房地字第5000566743號	N-L154	238.92	商業
(55)	深房地字第5000566741號	N-L155	270.02	商業
(56)	深房地字第5000566739號	N-L156	270.02	商業
(57)	深房地字第5000566735號	N-L157	270.02	商業
(58)	深房地字第5000566733號	N-L158	270.02	商業
(59)	深房地字第5000566732號	N-L159	270.02	商業
(60)	深房地字第5000566286號	N-L160	270.02	商業
(61)	深房地字第5000566285號	N-L161	209.82	商業
(62)	深房地字第5000566283號	N-L201-1	197.42	商業
(63)	深房地字第5000566280號	N-L201-2	307.57	商業
(64)	深房地字第5000566279號	N-L201-3	57.62	商業
(65)	深房地字第5000566277號	N-L201-4	99.19	商業
(66)	深房地字第5000566275號	N-L201-5	618.15	商業
(67)	深房地字第5000566273號	N-L202	179.96	商業
(68)	深房地字第5000566271號	N-L203	165.84	商業
(69)	深房地字第5000566267號	N-L204	129.25	商業
(70)	深房地字第5000566263號	N-L205	155.3	商業
(71)	深房地字第5000566257號	N-L206	294.02	商業
(72)	深房地字第5000566239號	N-L207	116.81	商業
(73)	深房地字第5000566231號	N-L208-1	70.59	商業
(74)	深房地字第5000566228號	N-L208-2	80.73	商業
(75)	深房地字第5000566223號	N-L208-3	91.54	商業
(76)	深房地字第5000566218號	N-L208-4	79.17	商業
(77)	深房地字第5000566214號	N-L209	414.05	商業
(78)	深房地字第5000566211號	N-L210	101.33	商業
(79)	深房地字第5000566288號	N-L211	447.04	商業
(80)	深房地字第5000566290號	N-L212	292.41	商業
(81)	深房地字第5000566629號	N-L213	106.44	商業
(82)	深房地字第5000566795號	N-L214	408.61	商業
(83)	深房地字第5000566293號	N-L215	197.78	商業
(84)	深房地字第5000566295號	N-L216	476.51	商業
(85)	深房地字第5000566297號	N-L217	299.22	商業
(86)	深房地字第5000566299號	N-L218	236.34	商業
(87)	深房地字第5000566302號	N-L219	234.45	商業
(88)	深房地字第5000566305號	N-L220	249.41	商業
(89)	深房地字第5000566306號	N-L221	142.27	商業
(90)	深房地字第5000566869號	N-L222	106.52	商業
(91)	深房地字第5000566863號	N-L223	83.14	商業
(92)	深房地字第5000566859號	N-L224	97.86	商業
(93)	深房地字第5000566208號	N-L225	19.74	商業

附錄五

物業估值報告

編號	房地產權證編號	單位編號	建築面積(平方米)	用途
(94)	深房地字第5000566858號	N-L226-1	61.6	商業
(95)	深房地字第5000566855號	N-L226-2	459.33	商業
(96)	深房地字第5000566852號	N-L227	254.26	商業
(97)	深房地字第5000566851號	N-L228	294.84	商業
(98)	深房地字第5000566807號	N-L229	294.84	商業
(99)	深房地字第5000566797號	N-L230	284.99	商業
(100)	深房地字第5000566307號	N-L231	284.99	商業
(101)	深房地字第5000566310號	N-L232	294.84	商業
(102)	深房地字第5000566311號	N-L233	294.84	商業
(103)	深房地字第5000566313號	N-L234	243.17	商業
(104)	深房地字第5000566314號	N-L235	245.12	商業
(105)	深房地字第5000566315號	N-L236	252.12	商業
(106)	深房地字第5000566206號	N-L237	284.94	商業
(107)	深房地字第5000566205號	N-L238	284.94	商業
(108)	深房地字第5000566204號	N-L239	284.94	商業
(109)	深房地字第5000566884號	N-L240	284.94	商業
(110)	深房地字第5000566877號	N-L241	284.94	商業
(111)	深房地字第5000566876號	N-L242	284.94	商業
(112)	深房地字第5000566870號	N-L243	221.41	商業
(113)	深房地字第5000566202號	N-L244	413.77	商業
(114)	深房地字第5000566200號	N-L245	144.94	商業
(115)	深房地字第5000566199號	N-L246	214.9	商業
(116)	深房地字第5000566197號	N-L247	169.95	商業
(117)	深房地字第5000566195號	N-L248	191.06	商業
總計：			25,657.03	

- 就該物業之797個車位而言，目標集團已取得有關政府部門頒發之經營許可證。
- 據目標集團告知，該物業購物中心的總可出租面積為約23,367.69平方米。根據多份租賃協議，該物業購物中心總可出租面積約為22,588.09平方米之部分已出租予多個租戶，屆滿日期介乎二零一五年四月三十日至二零二八年四月二十八日。於估值日期之總月租約為人民幣3,400,000元，不包括管理費、水費及電費。
- 誠如目標集團告知，該物業299個車位屬於購物中心，前四小時該等車位對客戶免費，前四小時後之每小時將收取人民幣5元但每天收費總額將不超過人民幣25元。餘下498個車位主要受短期以月為基準之租賃規限。
- 誠如目標集團告知，於估值日期，附註1所述該物業的4個商業單位受以廣州銀行股份有限公司深圳分行為受益人之按揭規限。

附錄五

物業估值報告

6. 吾等已獲提供本公司中國法律顧問出具之有關物業權益之法律意見，其中載列以下各項：
- a. 綠景房地產透過出讓合法擁有該物業之土地使用權，且為該物業土地使用權之唯一合法使用人。於土地使用權期限內，根據有關土地使用權出讓合約及上述房地產權證以及在符合有關按揭合約條款之情況下，綠景房地產有權合法佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他方式處置該物業之土地使用權；
 - b. 綠景房地產已合法取得上述房地產權證且為該物業之樓宇的唯一使用人，並合法持有該物業之樓宇的所有權。根據有關中國法律及法規及房地產權證披露之用途以及在符合有關按揭合約條款之情況下，綠景房地產有權合法佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他方式處置該物業之樓宇；
 - c. 貴公司中國法律顧問已審閱附註3所述之租賃協議樣本，並作出法律意見認為該等租賃協議樣本經簽署後合法、有效且對合約方具有法律約束力，及其內容未違反有關中國法律及法規；
 - d. 該物業之車位乃由綠景房地產根據地方規劃條文建設，及根據核准之規劃規定及法律，綠景房地產有權佔用及使用該等車位。此外，綠景房地產已取得有關政府部門頒佈之車位經營許可證並有權根據法律以及許可證訂明之內容及範圍合法經營及管理該等車位；及
 - e. 根據目標集團之書面確認，除上述房地產按揭情況外，該物業未受扣押、按揭或任何其他權利產生之任何限制所規限。
7. 主要證書／批准之概要如下：
- a. 國有土地使用權證 不適用
 - b. 房地產權證 有
8. 吾等的估值已根據以下基準及分析作出：
- a. 於二零二零年八月五日屆滿之土地使用權期限內，綠景房地產有權持有該物業及收取來自物業營運之收入；
 - b. 綠景房地產提供估值日該物業購物中心之總體佔用率約為97%。根據市場調查，經考慮該物業購物中心之個別商舖單位之具體位置，吾等估值時採納之可接受空置率損失介乎1%至4%；
 - c. 於對該物業購物中心進行估值時，吾等已考慮到現有租賃協議內之實際租金並與該物業位於同一地區之具有類似租戶之類似物業作比較，以便經考慮(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。可資比較物業之首層月租範圍介乎每平方米人民幣280元至人民幣400元(按可出租面積計算)。作適當調整及分析時已考慮可資比較物業與該物業之不同位置、大小及其他因素，以達致首層市場租金。經計及該物業各層之現有租金水平，於

附錄五

物業估值報告

分析外觀及情況後，吾等進一步獲得較高層的市場租金。就購物中心而言，除可資比較物業及該物業首層之間不同價值外，商場的較高層於緩解內部垂直分佈各有不同（如垂直電梯與階梯式電梯的數量及位置），因此，採用首層之可資比較租金作為估值分析之起點被視為更加恰當。

於吾等對物業進行估值時，現有租賃協議之年期租金基本與可資比較物業之市場租金持平；

- d. 根據吾等對同一地區類似物業之近期銷售額及租金之分析，及亦經考慮該物業之位置及特點，吾等已應用市場收益率5.5%作為該物業購物中心之估值之資本化率；
- e. 就該物業之車位而言，於估值時經考慮彼等之特點及市況，吾等已應用3%之市場收益率，及每個車位月租人民幣250元。

附錄五

物業估值報告

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一五年 四月三十日 現況下之市值 人民幣元								
13.	位於中國廣東省深圳市寶安區民治社區民治路西側的香頌美廬園多個商業單位及多個車位	<p>該物業包括於二零一三年竣工之開發項目(即香頌美廬園)內1樓的9個商業單位及90個車位。</p> <p>該物業位於民治路及布龍路交匯處(均為該區之主幹道)。該物業位於公共設施完善的新開發住宅區。該物業距離地鐵4號及5號線站點僅15分鐘步程。</p> <p>該物業之總建築面積約為3,674.43平方米，詳情載列如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商業</td> <td>328.00</td> </tr> <tr> <td>90個車位</td> <td><u>3,346.43</u></td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>3,674.43</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業已獲授土地使用權，期限為70年，於二零八年八月五日屆滿，作住宅用途。</p>	用途	建築面積 (平方米)	商業	328.00	90個車位	<u>3,346.43</u>	總計：	<u>3,674.43</u>	<p>該物業商業單位部分(總可出租面積為約190.61平方米)已於估值日期出租予若干承租人作商業用途，而餘下部分目前空置。</p> <p>有關物業車位之詳情，請參閱附註4。</p>	<p>23,700,000</p> <p>(目標集團應佔全部權益：人民幣23,700,000元)</p>
用途	建築面積 (平方米)											
商業	328.00											
90個車位	<u>3,346.43</u>											
總計：	<u>3,674.43</u>											

附錄五

物業估值報告

附註：

1. 根據9份房地產權證(「房地產權證」)，該物業之9個商業單位(總建築面積約為328平方米)由深圳市綠景房地產開發有限公司(「綠景房地產」，目標公司之全資附屬公司)擁有。該物業之有關土地使用權已授予綠景房地產，期限為70年，於二零八零年八月五日屆滿，作住宅用途。詳情載列如下：

編號	房地產權證編號	單位編號	建築面積(平方米)	用途
(1)	深房地字第5000594176號	S-L101	25.03	商業
(2)	深房地字第5000594178號	N-L102	31.73	商業
(3)	深房地字第5000594179號	N-L103	35.01	商業
(4)	深房地字第5000594183號	N-L104	35.03	商業
(5)	深房地字第5000594182號	N-L105	35.04	商業
(6)	深房地字第5000594186號	N-L106	43.91	商業
(7)	深房地字第5000594190號	N-L107	34.59	商業
(8)	深房地字第5000594373號	N-L108	45.3	商業
(9)	深房地字第5000594175號	N-L109	42.36	商業
總計：			<u>328.00</u>	

2. 就該物業之90個車位而言，目標集團已取得有關政府部門頒發之經營許可證。
3. 據目標集團告知，該物業商業單元的總可出租面積為約312.86平方米。根據4份租賃協議，該物業之商業單位總可出租面積約為190.61平方米之部分已出租予多個租戶，屆滿日期介乎二零一八年一月十九日至二零一九年十一月二十二日。於估值日期之總月租約為人民幣47,000元，不包括管理費、水費及電費。
4. 誠如目標集團告知，該物業之車位主要受短期以月為基準之租賃規限。
5. 吾等已獲提供本公司中國法律顧問出具之有關物業權益之法律意見，其中載列以下各項：
 - a. 綠景房地產透過出讓合法擁有該物業之土地使用權，且為該物業土地使用權之唯一合法使用人。於土地使用權期限內，根據有關土地使用權出讓合約及上述房地產權證，綠景房地產有權合法佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他方式處置該物業之土地使用權；
 - b. 綠景房地產已合法取得上述房地產權證且為該物業之樓宇的唯一使用人，並合法持有該物業之樓宇的所有權。根據有關中國法律及法規及房地產權證披露之用途，綠景房地產有權合法佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他方式處置該物業之樓宇；
 - c. 貴公司中國法律顧問已審閱附註3所述之租賃協議樣本，並作出法律意見認為該等租賃協議樣本經簽署後合法、有效且對合約方具有法律約束力，及其內容未違反有關中國法律及法規；

附錄五

物業估值報告

- d. 該物業之車位乃由綠景房地產根據地方規劃條文建設，及根據核准之規劃規定及法律，綠景房地產有權佔用及使用該等車位。此外，綠景房地產已取得有關政府部門頒佈之車位經營許可證並有權根據法律以及許可證訂明之內容及範圍合法經營及管理該等車位；及
 - e. 根據目標集團之書面確認，該物業未受扣押、按揭或任何其他權利產生之任何限制所規限。
6. 主要證書／批准之概要如下：
- a. 國有土地使用權證 不適用
 - b. 房地產權證 有
7. 吾等的估值已根據以下基準及分析作出：
- a. 於二零二零年八月五日屆滿之土地使用權期限內，綠景房地產有權持有該物業及收取來自物業營運之收入；
 - b. 根據市場調查，經考慮個別商舖單位之具體位置，吾等估值時採納之該物業商業單位之可接受空置率損失介乎2%至4%；
 - c. 吾等已考慮到該物業商業單位之現有租賃協議內之實際租金並與該物業商業單位位於同一地區之具有類似租戶之類似物業作比較，以便經考慮(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。吾等已採納每平方米人民幣250元之市場月租。可資比較物業之月租範圍介乎每平方米人民幣240元至人民幣250元(按可出租面積計算)，作適當調整及分析時已考慮可資比較物業與該物業之不同位置、大小及其他因素，以達致市場租金。
 - d. 根據吾等對同一地區類似物業之近期銷售額及租金之分析，及亦經考慮該物業商業單位之位置及特點，吾等已應用市場收益率5.5%作為估值之資本化率；
 - e. 就該物業之車位而言，於估值時經考慮彼等之特點及市況，吾等已應用3%之市場收益率，及每個車位月租人民幣250元。

附錄五

物業估值報告

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一五年 四月三十日 現況下之市值 人民幣元								
14.	位於中國廣東省深圳市龍崗區龍翔大道西側及黃閣路東側的城市立方花園多個商業單位及多個車位	<p>該物業包括於二零一零年竣工之開發項目(即城市立方花園)內的14個商業單位及902個車位。</p> <p>該物業位於深圳市龍崗區龍翔大道西側及黃閣路東側。該物業所在地區交通便利，距市中心40分鐘車程。該物業位於成熟之住宅區。該物業距離龍城公園及地鐵3號線站點僅20分鐘步程。</p> <p>該物業之總建築面積約為38,969.50平方米，詳情載列如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商業</td> <td>4,809.50</td> </tr> <tr> <td>902個車位</td> <td><u>34,160.00</u></td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td><u><u>38,969.50</u></u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業已獲授土地使用權，期限為70年，於二零七一年二月二十一日屆滿，作商業用途。</p>	用途	建築面積 (平方米)	商業	4,809.50	902個車位	<u>34,160.00</u>	總計	<u><u>38,969.50</u></u>	<p>該物業商業單位部分(總可出租面積為約1,104.67平方米)已於估值日期出租予若干承租人作商業用途，而餘下部分目前空置。</p> <p>有關物業車位之詳情，請參閱附註4。</p>	<p>214,000,000</p> <p>(目標集團應佔全部權益：人民幣214,000,000元)</p>
用途	建築面積 (平方米)											
商業	4,809.50											
902個車位	<u>34,160.00</u>											
總計	<u><u>38,969.50</u></u>											

附錄五

物業估值報告

附註：

1. 根據14份房地產權證(「房地產權證」)，該物業之14個商業單位(總建築面積約為4,809.50平方米)由深圳市龍康弘投資發展有限公司(「深圳龍康弘」，目標公司之全資附屬公司)擁有。該物業之有關土地使用權已授予深圳龍康弘，期限為70年，於二零七一年二月二十一日屆滿，作商業用途。詳情載列如下：

編號	房地產權證編號	單位編號	建築面積(平方米)	用途
(1)	深房地字第6000463556號	A4-B102	177.54	商業
(2)	深房地字第6000463392號	A4-B103	146.53	商業
(3)	深房地字第6000463390號	A5-B106	166.27	商業
(4)	深房地字第6000463578號	A6-B110	136.07	商業
(5)	深房地字第6000463554號	A7-B114	106.83	商業
(6)	深房地字第6000463399號	A7-B115	192.47	商業
(7)	深房地字第6000463429號	A8-C101	161.23	商業
(8)	深房地字第6000463387號	A8-02	914.38	商業
(9)	深房地字第6000558358號	B1-A101	163.34	商業
(10)	深房地字第6000558059號	B1-A102	131.23	商業
(11)	深房地字第6000558357號	B1-A103	211.99	商業
(12)	深房地字第6000558058號	B1-A104	102.63	商業
(13)	深房地字第6000558055號	B1-A203	1,257.17	商業
(14)	深房地字第6000558348號	B1-A204	941.82	商業
總計：			<u>4,809.50</u>	

2. 就該物業之902個車位而言，目標集團已取得有關政府部門頒發之經營許可證。
3. 據目標集團告知，該物業商業單元的總可出租面積為約4,886.42平方米。根據5份租賃協議及有關補充協議，該物業之商業單位總可出租面積約為1,104.67平方米之部分已出租予多個租戶，屆滿日期介乎二零一八年五月二十二日至二零二五年十二月三十一日。於估值日期之總月租約為人民幣52,000元，不包括管理費、水費及電費。
4. 誠如目標集團告知，該物業之車位主要受短期以月為基準之租賃規限。
5. 誠如目標集團告知，於估值日期，附註1所述該物業的8個商業單位受以平安銀行為受益人之按揭規限。
6. 誠如目標集團告知，於估值日期，附註1所述該物業的4個商業單位受以交通銀行天安支行為受益人之按揭規限。
7. 吾等已獲提供本公司中國法律顧問出具之有關物業權益之法律意見，其中載列以下各項：
 - a. 深圳龍康弘透過轉讓合法擁有該物業之土地使用權，且為該物業土地使用權之唯一合法使用人。於土地使用權期限內，根據有關土地使用權出讓合約及上述房地產權證以及在符合有關按揭合約條款之情況下，深圳龍康弘有權合法佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他方式處置該物業之土地使用權；

附錄五

物業估值報告

- b. 深圳龍康弘已合法取得上述房地產權證且為該物業之樓宇的唯一使用人，並合法持有該物業之樓宇的所有權。根據有關中國法律及法規及房地產權證披露之用途以及在符合有關按揭合約條款之情況下，深圳龍康弘有權合法佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他方式處置該物業之樓宇；
 - c. 貴公司中國法律顧問已審閱附註3所述之租賃協議樣本，並作出法律意見認為該等租賃協議樣本經簽署後合法、有效且對合約方具有法律約束力，及其內容未違反有關中國法律及法規；
 - d. 該物業之車位乃由深圳龍康弘根據地方規劃條文建設，及根據核准之規劃規定及法律，深圳龍康弘有權佔用及使用該等車位。此外，深圳龍康弘已取得有關政府部門頒佈之車位經營許可證並有權根據法律以及許可證訂明之內容及範圍合法經營及管理該等車位；及
 - e. 根據目標集團之書面確認，除上述房地產按揭情況外，該物業未受扣押、按揭或任何其他權利產生之任何限制所規限。
8. 主要證書／批准之概要如下：
- | | |
|-------------|-----|
| a. 國有土地使用權證 | 不適用 |
| b. 房地產權證 | 有 |
9. 吾等的估值已根據以下基準及分析作出：
- a. 於二零七一年二月二十一日屆滿之土地使用權期限內，深圳龍康弘有權持有該物業及收取來自物業營運之收入；
 - b. 根據市場調查，經考慮個別商舖單位之具體位置，吾等估值時採納之該物業商業單位之可接受空置率損失介乎2%至5%；
 - c. 吾等已考慮到該物業商業單位之現有租賃協議內之實際租金並與該物業商業單位位於同一地區之具有類似租戶之類似物業作比較，以便經考慮(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。吾等已採納每平方米人民幣70元至人民幣220元之市場月租。可資比較物業之月租範圍介乎每平方米人民幣170元至人民幣200元(按可出租面積計算)，作適當調整及分析時已考慮可資比較物業與該物業之不同位置、大小及其他因素，以達致市場租金。
 - d. 根據吾等對同一地區類似物業之近期銷售額及租金之分析，及亦經考慮該物業之位置及特點，吾等已應用市場收益率4.5%作為商業單位估值之資本化率。
 - e. 就該物業之車位而言，於估值時經考慮彼等之特點及市況，吾等已應用3%之市場收益率，及每個車位月租人民幣250元。

附錄五

物業估值報告

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一五年 四月三十日 現況下之市值 人民幣元								
15.	位於中國廣東省深圳市福田區新洲路西側及新洲六路北側的綠景錦江酒店多個商業單位及中城天邑花園酒店多個車位	<p>該物業包括綠景錦江酒店之2、4至6樓及於二零零八年竣工之住宅開發項目(即中城天邑花園酒店)內之1,077個車位。</p> <p>該物業位於深圳市福田區新洲路西側及新洲六路北側，緊鄰正在建設中之沙尾地鐵站，距離深圳會展中心僅3分鐘車程。此外，該物業位於自然環境優美的成熟住宅區，步行20分鐘即可到達深圳高爾夫俱樂部及深圳灣。</p> <p>該物業之總建築面積約為35,639平方米，詳情載列如下：</p> <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商業</td> <td>4,412</td> </tr> <tr> <td>1,077個車位</td> <td><u>31,227</u></td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>35,639</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業已獲授土地使用權，期限為70年，於二零七三年十二月二十九日屆滿，作住宅用途。</p>	用途	建築面積 (平方米)	商業	4,412	1,077個車位	<u>31,227</u>	總計：	<u>35,639</u>	<p>該物業商業單位(總可出租面積為約4,412平方米)已於估值日期出租予若干承租人作商業用途。</p> <p>有關物業車位之詳情，請參閱附註4。</p>	<p>179,000,000</p> <p>(目標集團應佔全部權益：人民幣179,000,000元)</p>
用途	建築面積 (平方米)											
商業	4,412											
1,077個車位	<u>31,227</u>											
總計：	<u>35,639</u>											

附錄五

物業估值報告

附註：

1. 根據1份房地產權證－深房地字第3000570792號，綠景錦江酒店(包括該物業商業單位)總建築面積約為25,750.73平方米由深圳市綠景房地產開發有限公司(「綠景房地產」，目標公司之全資附屬公司)擁有。該物業之有關土地使用權已授予綠景房地產，期限為70年，於二零七三年十二月二十九日屆滿，作住宅用途。
2. 就該物業之1,077個車位而言，目標集團已取得有關政府部門頒發之經營許可證。
3. 據目標集團告知，該物業之商業單位的總可出租面積為約4,412平方米。根據2份租賃協議及有關補充協議，該物業之商業單位總可出租面積約為4,412平方米已出租予多個租戶，屆滿日期介乎二零一七年六月三十日至二零一九年六月三十日。於估值日期之總月租約為人民幣303,000元，不包括管理費、水費及電費。
4. 誠如目標集團告知，該物業之車位主要受短期以月為基準之租賃規限。
5. 誠如目標集團告知，於估值日期，附註1所述該物業2、4至6樓之多個商業單位受以中國光大銀行華僑城支行為受益人之按揭規限。
6. 吾等已獲提供本公司中國法律顧問出具之有關物業權益之法律意見，其中載列以下各項：
 - a. 綠景房地產透過出讓合法擁有該物業之土地使用權，且為該物業土地使用權之唯一合法使用人。於土地使用權期限內，根據有關土地使用權出讓合約及上述房地產權證以及在符合有關按揭合約條款之情況下，綠景房地產有權合法佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他方式處置該物業之土地使用權；
 - b. 綠景房地產已合法取得上述房地產權證且為該物業之樓宇的唯一使用人，並合法持有該物業之樓宇的所有權。根據有關中國法律及法規及房地產權證披露之用途以及在符合有關按揭合約條款之情況下，綠景房地產有權合法佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他方式處置該物業之樓宇；
 - c. 貴公司中國法律顧問已審閱附註3所述之租賃協議樣本，並作出法律意見認為該等租賃協議樣本經簽署後合法、有效且對合約方具有法律約束力，及其內容未違反有關中國法律及法規；
 - d. 該物業之車位乃由綠景房地產根據地方規劃條文建設，及根據核准之規劃規定及法律，綠景房地產有權佔用及使用該等車位。此外，綠景房地產已取得有關政府部門頒佈之車位經營許可證並有權根據法律以及許可證訂明之內容及範圍合法經營及管理該等車位；及
 - e. 根據目標集團之書面確認，除上述房地產按揭情況外，該物業未受扣押、按揭或任何其他權利產生之任何限制所規限。

附錄五

物業估值報告

7. 主要證書／批准之概要如下：

- | | |
|-------------|-----|
| a. 國有土地使用權證 | 不適用 |
| b. 房地產權證 | 有 |

8. 吾等的估值已根據以下基準及分析作出：

- a. 於二零七三年十二月二十九日屆滿之土地使用權期限內，綠景房地產有權持有該物業及收取來自物業營運之收入；
- b. 根據市場調查，經考慮個別商舖單位之具體位置，吾等估值時採納之該物業商業單位之可接受空置率損失介乎2%至3%；
- c. 吾等已考慮到該物業商業單位之現有租賃協議內之實際租金並與該物業商業單位位於同一地區之具有類似租戶之類似物業作比較，以便經考慮(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。吾等已採納每平方米人民幣80元至人民幣105元之市場月租。可資比較物業之月租範圍介乎每平方米人民幣70元至人民幣150元(按可出租面積計算)，作適當調整及分析時已考慮可資比較物業與該物業之不同位置、大小及其他因素，以達致市場租金。
- d. 根據吾等對同一地區類似物業之近期銷售額及租金之分析，及亦經考慮該物業商業單位之位置及特點，吾等已應用市場收益率5%作為估值之資本化率；
- e. 就該物業之住宅及酒店車位而言，於估值時經考慮彼等之特點及市況，吾等已應用3%至3.5%之市場收益率，及每個車位月租分別為人民幣250元至人民幣1,050元。

附錄五

物業估值報告

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一五年 四月三十日 現況下之市值 人民幣元								
16.	位於中國廣東省深圳市福田區新洲二路東側及新洲九路北側的綠景新苑一期及二期的多個商業單位及多個車位	<p>該物業包括於二零零四年竣工之開發項目(即綠景新苑)內之多個商業單位及216個車位。</p> <p>該物業位於深圳市之核心生活區新洲二路及新洲九路交匯處，主幹道沿綫公共設施及公共交通完善。</p> <p>該物業之總建築面積約為11,148.39平方米，詳情載列如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商業</td> <td>4,436.39</td> </tr> <tr> <td>216個車位</td> <td><u>6,712.00</u></td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>11,148.39</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業已獲授土地使用權，期限為70年，於二零七三年四月十三日屆滿，作住宅用途。</p>	用途	建築面積 (平方米)	商業	4,436.39	216個車位	<u>6,712.00</u>	總計：	<u>11,148.39</u>	<p>該物業商業單位(總可出租面積為約4,863.69平方米)已於估值日期出租予若干承租人作商業用途。</p> <p>有關物業車位之詳情，請參閱附註4。</p>	<p>153,700,000</p> <p>(目標集團應佔全部權益：人民幣153,700,000元)</p>
用途	建築面積 (平方米)											
商業	4,436.39											
216個車位	<u>6,712.00</u>											
總計：	<u>11,148.39</u>											

附錄五

物業估值報告

附註：

1. 根據1份房地產權證—深房地字第3000334067號，該物業之多個商業單位(總建築面積約為4,436.39平方米)由深圳市綠景房地產開發有限公司(「綠景房地產」，目標公司之全資附屬公司)擁有。該物業之有關土地使用權已授予綠景房地產，期限為70年，於二零七三年四月十三日屆滿，作住宅用途。
2. 就該物業之216個車位而言，目標集團已取得有關政府部門頒發之經營許可證。
3. 據目標集團告知，該物業之商業單位的總可出租面積為約4,863.69平方米。根據2份租賃協議及有關補充協議，該物業總可出租面積約為4,863.69平方米之商業單位已出租予多個租戶，屆滿日期介乎二零一五年四月三十日至二零二八年四月二十八日。於估值日期之總月租約為人民幣224,000元，不包括管理費、水費及電費。
4. 誠如目標集團告知，該物業之車位主要受短期以月為基準之租賃規限。
5. 誠如目標集團告知，於估值日期，附註1所述該物業的1個商業單位受以交通銀行天安支行為受益人之按揭規限。
6. 吾等已獲提供本公司中國法律顧問出具之有關物業權益之法律意見，其中載列以下各項：
 - a. 綠景房地產透過出讓合法擁有該物業之土地使用權，且為該物業土地使用權之唯一合法使用人。於土地使用權期限內，根據有關土地使用權出讓合約及上述房地產權證以及在符合有關按揭合約條款之情況下，綠景房地產有權合法佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他方式處置該物業之土地使用權；
 - b. 綠景房地產已合法取得上述房地產權證且為該物業之樓宇的唯一使用人，並合法持有該物業之樓宇的所有權。根據有關中國法律及法規及房地產權證披露之用途以及在符合有關按揭合約條款之情況下，綠景房地產有權合法佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他方式處置該物業之樓宇；
 - c. 貴公司中國法律顧問已審閱附註3所述之租賃協議樣本，並作出法律意見認為該等租賃協議樣本經簽署後合法、有效且對合約方具有法律約束力，及其內容未違反有關中國法律及法規；
 - d. 該物業之車位乃由綠景房地產根據地方規劃條文建設，及根據核准之規劃規定及法律，綠景房地產有權佔用及使用該等車位。此外，綠景房地產已取得有關政府部門頒佈之車位經營許可證並有權根據法律以及許可證訂明之內容及範圍合法經營及管理該等車位；及
 - e. 根據目標集團之書面確認，除上述房地產按揭情況外，該物業未受扣押、按揭或任何其他權利產生之任何限制所規限。

附錄五

物業估值報告

7. 主要證書／批准之概要如下：

- | | |
|-------------|-----|
| a. 國有土地使用權證 | 不適用 |
| b. 房地產權證 | 有 |

8. 吾等的估值已根據以下基準及分析作出：

- a. 於二零七三年四月十三日屆滿之土地使用權期限內，綠景房地產有權持有該物業及收取來自物業營運之收入；
- b. 根據市場調查，經考慮個別商舖單位之具體位置，吾等估值時採納之該物業商業單位之可接受空置率損失介乎0%至1%；
- c. 吾等已考慮到該物業商業單位之現有租賃協議內之實際租金並與該物業商業單位位於同一地區之具有類似租戶之類似物業作比較，以便經考慮(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。吾等已採納每平方米人民幣110元至人民幣380元之市場月租。可資比較物業之月租範圍介乎每平方米人民幣150元至人民幣310元(按可出租面積計算)，作適當調整及分析時已考慮可資比較物業與該物業之不同位置、大小及其他因素，以達致市場租金。
- d. 根據吾等對同一地區類似物業之近期銷售額及租金之分析，及亦經考慮該物業商業單位之位置及特點，吾等已應用市場收益率5%作為估值之資本化率；
- e. 就該物業之車位而言，於估值時經考慮彼等之特點及市況，吾等已應用3%之市場收益率，及每個車位月租人民幣250元。

附錄五

物業估值報告

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一五年 四月三十日 現況下之市值 人民幣元								
17.	位於中國廣東省深圳市福田區福龍路北側的藍灣半島社區多個商業單位及多個車位	<p>該物業包括於二零零四年竣工之開發項目(即藍灣半島社區)內的9個商業單位及934個車位。</p> <p>該物業位於福田區核心生活區福龍路北側及臨近金地一路，主幹道沿綫設施及公共交通完善。該物業所在位置環境優美，步行20分鐘即可到達深圳灣及社區圖書館。</p> <p>該物業之總建築面積約為44,815.97平方米，詳情載列如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>樓層</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>L1 (商業及445個車位)</td> <td>22,824.84</td> </tr> <tr> <td>B1 (489個車位)</td> <td><u>21,991.13</u></td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>44,815.97</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業已獲授土地使用權，期限為70年，於二零七一年九月十九日屆滿，作住宅用途。</p>	樓層	建築面積 (平方米)	L1 (商業及445個車位)	22,824.84	B1 (489個車位)	<u>21,991.13</u>	總計：	<u>44,815.97</u>	<p>該物業商業單位部分(總可出租面積為約4,077.37平方米)已於估值日期出租予若干承租人作商業用途，而餘下部分目前空置。</p> <p>有關物業車位之詳情，請參閱附註4。</p>	<p>246,000,000</p> <p>(目標集團應佔全部權益：人民幣246,000,000元)</p>
樓層	建築面積 (平方米)											
L1 (商業及445個車位)	22,824.84											
B1 (489個車位)	<u>21,991.13</u>											
總計：	<u>44,815.97</u>											

附錄五

物業估值報告

附註：

1. 根據9份房地產權證(「房地產權證」)，該物業之多個商業單位(總建築面積約為2,812.47平方米)由深圳市綠景房地產開發有限公司(「綠景房地產」，目標公司之全資附屬公司)擁有。該物業之有關土地使用權已授予綠景房地產，期限為70年，於二零七一年九月十九日屆滿，作住宅用途。詳情載列如下：

編號	房地產權證編號	單位編號	建築面積(平方米)	用途
(1)	深房地字第3000326312號	購物中心單位第02號	729.63	商業
(2)	深房地字第3000326311號	購物中心單位第03號	539.95	商業
(3)	深房地字第3000326310號	購物中心單位第04號	528.48	商業
(4)	深房地字第3000326313號	商業單位第01號	65.92	商業
(5)	深房地字第3000326314號	商業單位第07號	65.11	商業
(6)	深房地字第3000326315號	商業單位第08號	65.11	商業
(7)	深房地字第3000326307號	商業單位第09號	65.11	商業
(8)	深房地字第3000326309號	商業單位第10號	65.92	商業
(9)	深房地字第3000326316號	娛樂中心	687.24	商業
總計：			<u>2,812.47</u>	

2. 就該物業之934個車位而言，目標集團已取得有關政府部門頒發之經營許可證。
3. 據目標集團告知，該物業之商業單位的總可出租面積為約5,292.61平方米。根據多份租賃協議及有關補充協議，該物業之商業單位總可出租面積約為4,077.37平方米之部分已出租予多個租戶，屆滿日期介乎二零一七年一月三十一日至二零一二年九月三十日。於估值日期之總月租約為人民幣290,000元，不包括管理費、水費及電費。
4. 誠如目標集團告知，該物業之車位主要受短期以月為基準之租賃規限。
5. 誠如目標集團告知，於估值日期，附註1所述該物業之2個購物中心單位、2個商業單位及1個娛樂單位受以平安銀行為受益人之按揭規限。
6. 誠如目標集團告知，於估值日期，附註1所述該物業之4個商業單位受以交通銀行天安支行為受益人之按揭規限。
7. 吾等已獲提供本公司中國法律顧問出具之有關物業權益之法律意見，其中載列以下各項：
 - a. 綠景房地產透過出讓合法擁有該物業之土地使用權，且為該物業土地使用權之唯一合法使用人。於土地使用權期限內，根據有關土地使用權出讓合約及上述房地產權證，綠景房地產有權合法佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他方式處置該物業之土地使用權；

附錄五

物業估值報告

- b. 綠景房地產已合法取得上述房地產權證且為該物業之樓宇的唯一使用人，並合法持有該物業之樓宇的所有權。根據有關中國法律及法規及房地產權證披露之用途以及在符合有關按揭合約條款之情況下，綠景房地產有權合法佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他方式處置該物業之樓宇；
- c. 貴公司中國法律顧問已審閱附註3所述之租賃協議樣本，並作出法律意見認為該等租賃協議樣本經簽署後合法、有效且對合約方具有法律約束力，及其內容未違反有關中國法律及法規；
- d. 該物業之車位乃由綠景房地產根據地方規劃條文建設，及根據核准之規劃規定及法律，綠景房地產有權佔用及使用該等車位。此外，綠景房地產已取得有關政府部門頒佈之車位經營許可證並有權根據法律以及許可證訂明之內容及範圍合法經營及管理該等車位；及
- e. 根據綠景房地產之書面確認，除上述房地產按揭情況外，該物業未受扣押、按揭或任何其他權利產生之任何限制所規限。
8. 主要證書／批准之概要如下：
- | | |
|-------------|-----|
| a. 國有土地使用權證 | 不適用 |
| b. 房地產權證 | 有 |
9. 吾等的估值已根據以下基準及分析作出：
- a. 於二零七一年十二月十九日屆滿之土地使用權期限內，綠景房地產有權持有該物業及收取來自物業營運之收入；
- b. 根據市場調查，經考慮個別商舖單位之具體位置，吾等估值時採納之該物業商業單位之可接受空置率損失介乎2%至5%；
- c. 吾等已考慮到該物業商業單位之現有租賃協議內之實際租金並與該物業商業單位位於同一地區之具有類似租戶之類似物業作比較，以便經考慮(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。吾等已採納每平方米人民幣60元至人民幣270元之市場月租。可資比較物業之月租範圍介乎每平方米人民幣200元至人民幣300元(按可出租面積計算)，作適當調整及分析時已考慮可資比較物業與該物業之不同位置、大小及其他因素，以達致市場租金；
- d. 根據吾等對同一地區類似物業之近期銷售額及租金之分析，及亦經考慮該物業商業單位之位置及特點，吾等已應用市場收益率5%作為估值之資本化率；
- e. 就該物業之車位而言，於估值時經考慮彼等之特點及市況，吾等已應用3%之市場收益率，及每個車位月租人民幣250元。

附錄五

物業估值報告

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一五年 四月三十日 現況下之市值 人民幣元												
18.	位於中國廣東省深圳市福田區深南大道及泰然大道交匯處的NEO都市商務綜合體A座多個商業單位、辦公單位及車位以及B座及C座多個商業單位及車位	<p>該物業包括於二零一零年至二零一一年竣工之商業大廈(即NEO都市商務綜合體)A座1、3及4樓之多個商業單位，5至12樓、18至28樓、30至42樓、44至56樓之多個辦公單位，及487個車位以及B座及C座1至3樓之多個商業單位及491個車位。</p> <p>該物業位於福田區之核心生活區深南大道及泰然大道交匯處，主幹道沿綫設施及公共交通完善。該物業距離地鐵1號及2號線站點僅15分鐘步程。</p> <p>該物業之總建築面積約為138,303.01平方米，詳情載列如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商業</td> <td>15,322.20</td> </tr> <tr> <td>辦公</td> <td>85,630.70</td> </tr> <tr> <td>配套</td> <td>2,734.87</td> </tr> <tr> <td>978個車位</td> <td><u>34,615.24</u></td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>138,303.01</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業已獲授土地使用權，期限為50年及70年，於二零五五年五月七日及二零七二年二月二十五日屆滿，作商業及辦公用途。</p>	用途	建築面積 (平方米)	商業	15,322.20	辦公	85,630.70	配套	2,734.87	978個車位	<u>34,615.24</u>	總計：	<u>138,303.01</u>	<p>該物業商業及辦公單位部分(總可出租面積為約103,839.76平方米)已於估值日期出租予若干承租人作商業及辦公用途，而餘下部分目前空置或由目標集團估用作業務營運用途。</p> <p>有關物業車位之詳情，請參閱附註4。</p>	<p>6,030,000,000</p> <p>(目標集團應佔全部權益：人民幣6,030,000,000元)</p>
用途	建築面積 (平方米)															
商業	15,322.20															
辦公	85,630.70															
配套	2,734.87															
978個車位	<u>34,615.24</u>															
總計：	<u>138,303.01</u>															

附錄五

物業估值報告

附註：

1. 根據深圳市規劃和國土資源委員會於二零一一年五月五日向深圳市上沙實業股份有限公司及深圳市綠景房地產開發有限公司（「綠景房地產」，目標公司之全資附屬公司），頒發之建設工程竣工驗收證／表—深規土建驗第ZS-2011-0008號，NEO都市商務綜合體A座總建築面積約130,613.06平方米之建設（包括總建築面積約9,374.21平方米之商業部分及地下部分）已竣工並通過驗收。
2. 根據315份房地產權證（「房地產權證」），該物業之4個商業單位及311個辦公單位（總建築面積約為92,270.04平方米）由綠景房地產擁有。該物業之有關土地使用權已授予綠景房地產，期限為50年，於二零五五年五月七日屆滿，作商業及辦公用途。詳情載列如下：

編號	房地產權證編號	單位編號	建築面積(平方米)	用途
(1)	深房地字第3000665798號	1A	127.40	商業
(2)	深房地字第3000674267號	隔層A01	1,264.62	商業
(3)	深房地字第3000674269號	A樓03	3,233.94	商業
(4)	深房地字第3000674270號	A樓04	2,013.38	商業
(5)	深房地字第3000665799號	5A	243.01	辦公
(6)	深房地字第3000665807號	5B	88.81	辦公
(7)	深房地字第3000665815號	5C	327.68	辦公
(8)	深房地字第3000665726號	5D	229.37	辦公
(9)	深房地字第3000665737號	5E	344.67	辦公
(10)	深房地字第3000665747號	5F	101.46	辦公
(11)	深房地字第3000665756號	5G	262.93	辦公
(12)	深房地字第3000665898號	5H	192.39	辦公
(13)	深房地字第3000665905號	5I	192.39	辦公
(14)	深房地字第3000665800號	6A	239.00	辦公
(15)	深房地字第3000665808號	6B	87.34	辦公
(16)	深房地字第3000665816號	6C	247.27	辦公
(17)	深房地字第3000665727號	6D	116.18	辦公
(18)	深房地字第3000665738號	6E	118.22	辦公
(19)	深房地字第3000665748號	6F	210.01	辦公
(20)	深房地字第3000665757號	6G	72.30	辦公
(21)	深房地字第3000665899號	6H	257.77	辦公
(22)	深房地字第3000665906號	6I	149.36	辦公
(23)	深房地字第3000665914號	6J	181.81	辦公
(24)	深房地字第3000665921號	6K	149.36	辦公
(25)	深房地字第3000665801號	7A	244.95	辦公
(26)	深房地字第3000665809號	7B	91.41	辦公
(27)	深房地字第3000665817號	7C	254.59	辦公
(28)	深房地字第3000665728號	7D	119.62	辦公
(29)	深房地字第3000665739號	7E	114.28	辦公
(30)	深房地字第3000665749號	7F	119.62	辦公
(31)	深房地字第3000665758號	7G	216.23	辦公
(32)	深房地字第3000665900號	7H	75.21	辦公
(33)	深房地字第3000665907號	7I	254.72	辦公
(34)	深房地字第3000665915號	7J	153.78	辦公
(35)	深房地字第3000665922號	7K	178.76	辦公

附錄五

物業估值報告

編號	房地產權證編號	單位編號	建築面積(平方米)	用途
(36)	深房地字第3000665928號	7L	153.78	辦公
(37)	深房地字第3000665802號	8A	244.31	辦公
(38)	深房地字第3000665810號	8B	91.17	辦公
(39)	深房地字第3000665822號	8C	253.93	辦公
(40)	深房地字第3000665729號	8D	120.67	辦公
(41)	深房地字第3000665740號	8E	115.25	辦公
(42)	深房地字第3000665750號	8F	120.67	辦公
(43)	深房地字第3000665759號	8G	215.67	辦公
(44)	深房地字第3000665901號	8H	75.36	辦公
(45)	深房地字第3000665908號	8I	266.39	辦公
(46)	深房地字第3000665916號	8J	153.38	辦公
(47)	深房地字第3000665923號	8K	178.30	辦公
(48)	深房地字第3000665929號	8L	153.38	辦公
(49)	深房地字第3000665803號	9A	244.31	辦公
(50)	深房地字第3000665811號	9B	91.17	辦公
(51)	深房地字第3000665818號	9C	253.93	辦公
(52)	深房地字第3000665730號	9D	120.67	辦公
(53)	深房地字第3000665742號	9E	115.25	辦公
(54)	深房地字第3000665751號	9F	120.67	辦公
(55)	深房地字第3000665760號	9G	215.67	辦公
(56)	深房地字第3000665902號	9H	75.36	辦公
(57)	深房地字第3000665909號	9I	266.39	辦公
(58)	深房地字第3000665917號	9J	153.38	辦公
(59)	深房地字第3000665924號	9K	178.30	辦公
(60)	深房地字第3000665930號	9L	153.38	辦公
(61)	深房地字第3000665804號	10A	244.31	辦公
(62)	深房地字第3000665812號	10B	91.17	辦公
(63)	深房地字第3000665819號	10C	253.93	辦公
(64)	深房地字第3000665731號	10D	120.67	辦公
(65)	深房地字第3000665743號	10E	115.25	辦公
(66)	深房地字第3000665752號	10F	120.67	辦公
(67)	深房地字第3000665761號	10G	215.67	辦公
(68)	深房地字第3000665910號	10H	75.36	辦公
(69)	深房地字第3000665911號	10I	266.39	辦公
(70)	深房地字第3000665918號	10J	153.38	辦公
(71)	深房地字第3000665925號	10K	178.30	辦公
(72)	深房地字第3000665931號	10L	153.38	辦公
(73)	深房地字第3000665805號	11A	244.44	辦公
(74)	深房地字第3000665813號	11B	91.22	辦公
(75)	深房地字第3000665820號	11C	254.06	辦公
(76)	深房地字第3000665732號	11D	120.73	辦公
(77)	深房地字第3000665744號	11E	115.31	辦公
(78)	深房地字第3000665753號	11F	120.73	辦公
(79)	深房地字第3000665762號	11G	215.78	辦公
(80)	深房地字第3000665903號	11H	75.40	辦公
(81)	深房地字第3000665912號	11I	266.53	辦公
(82)	深房地字第3000665919號	11J	153.46	辦公
(83)	深房地字第3000665926號	11K	175.23	辦公
(84)	深房地字第3000665932號	11L	153.46	辦公

附錄五

物業估值報告

編號	房地產權證編號	單位編號	建築面積(平方米)	用途
(85)	深房地字第3000665806號	12A	244.44	辦公
(86)	深房地字第3000665814號	12B	91.22	辦公
(87)	深房地字第3000665821號	12C	254.06	辦公
(88)	深房地字第3000665733號	12D	120.73	辦公
(89)	深房地字第3000665745號	12E	115.31	辦公
(90)	深房地字第3000665754號	12F	120.73	辦公
(91)	深房地字第3000665763號	12G	215.78	辦公
(92)	深房地字第3000665904號	12H	75.40	辦公
(93)	深房地字第3000665913號	12I	266.53	辦公
(94)	深房地字第3000665920號	12J	153.46	辦公
(95)	深房地字第3000665927號	12K	175.23	辦公
(96)	深房地字第3000665933號	12L	153.46	辦公
(97)	深房地字第3000665734號	18B	91.90	辦公
(98)	深房地字第3000665735號	18C	255.97	辦公
(99)	深房地字第3000665736號	18D	119.09	辦公
(100)	深房地字第3000665746號	18E	114.97	辦公
(101)	深房地字第3000665755號	18F	119.09	辦公
(102)	深房地字第3000665897號	18G	217.80	辦公
(103)	深房地字第3000664395號	19A	246.53	辦公
(104)	深房地字第3000664400號	19B	91.88	辦公
(105)	深房地字第3000664446號	19C	255.92	辦公
(106)	深房地字第3000664452號	19D	119.07	辦公
(107)	深房地字第3000664458號	19E	114.94	辦公
(108)	深房地字第3000664463號	19F	119.07	辦公
(109)	深房地字第3000664468號	19G	217.76	辦公
(110)	深房地字第3000664474號	19H	76.11	辦公
(111)	深房地字第3000664479號	19I	268.55	辦公
(112)	深房地字第3000664484號	19J	152.58	辦公
(113)	深房地字第3000665788號	19K	178.17	辦公
(114)	深房地字第3000665793號	19L	152.58	辦公
(115)	深房地字第3000664396號	20A	246.53	辦公
(116)	深房地字第3000664401號	20B	91.88	辦公
(117)	深房地字第3000664447號	20C	255.92	辦公
(118)	深房地字第3000664453號	20D	119.07	辦公
(119)	深房地字第3000664459號	20E	114.94	辦公
(120)	深房地字第3000664464號	20F	119.07	辦公
(121)	深房地字第3000664469號	20G	217.76	辦公
(122)	深房地字第3000664475號	20H	76.11	辦公
(123)	深房地字第3000664480號	20I	268.55	辦公
(124)	深房地字第3000664485號	20J	152.58	辦公
(125)	深房地字第3000665789號	20K	178.17	辦公
(126)	深房地字第3000665794號	20L	152.58	辦公
(127)	深房地字第3000664397號	21A	246.53	辦公
(128)	深房地字第3000664402號	21B	91.88	辦公
(129)	深房地字第3000664449號	21C	255.92	辦公
(130)	深房地字第3000664454號	21D	119.07	辦公
(131)	深房地字第3000664460號	21E	114.94	辦公
(132)	深房地字第3000664465號	21F	119.07	辦公
(133)	深房地字第3000664470號	21G	217.76	辦公

附錄五

物業估值報告

編號	房地產權證編號	單位編號	建築面積(平方米)	用途
(134)	深房地字第3000664476號	21H	76.11	辦公
(135)	深房地字第3000664481號	21I	268.55	辦公
(136)	深房地字第3000665785號	21J	152.58	辦公
(137)	深房地字第3000665790號	21K	178.17	辦公
(138)	深房地字第3000665795號	21L	152.58	辦公
(139)	深房地字第3000664398號	22A	246.00	辦公
(140)	深房地字第3000664403號	22B	91.68	辦公
(141)	深房地字第3000664450號	22C	255.36	辦公
(142)	深房地字第3000664455號	22D	120.15	辦公
(143)	深房地字第3000664461號	22E	115.95	辦公
(144)	深房地字第3000664466號	22F	120.15	辦公
(145)	深房地字第3000664471號	22G	217.28	辦公
(146)	深房地字第3000664477號	22H	75.95	辦公
(147)	深房地字第3000664482號	22I	267.97	辦公
(148)	深房地字第3000665786號	22J	153.59	辦公
(149)	深房地字第3000665791號	22K	178.12	辦公
(150)	深房地字第3000665796號	22L	153.59	辦公
(151)	深房地字第3000664399號	23A	245.86	辦公
(152)	深房地字第3000664404號	23B	91.63	辦公
(153)	深房地字第3000664451號	23C	255.22	辦公
(154)	深房地字第3000664456號	23D	120.09	辦公
(155)	深房地字第3000664462號	23E	115.89	辦公
(156)	深房地字第3000664467號	23F	120.09	辦公
(157)	深房地字第3000664472號	23G	217.17	辦公
(158)	深房地字第3000664478號	23H	75.91	辦公
(159)	深房地字第3000664483號	23I	267.83	辦公
(160)	深房地字第3000665787號	23J	152.32	辦公
(161)	深房地字第3000665792號	23K	179.87	辦公
(162)	深房地字第3000665797號	23L	153.51	辦公
(163)	深房地字第3000664487號	24A	287.91	辦公
(164)	深房地字第3000664495號	24B	315.54	辦公
(165)	深房地字第3000664500號	24C	115.27	辦公
(166)	深房地字第3000664507號	24D	117.98	辦公
(167)	深房地字第3000664513號	24E	129.26	辦公
(168)	深房地字第3000664556號	24F	298.38	辦公
(169)	深房地字第3000664561號	24G	272.68	辦公
(170)	深房地字第3000664566號	24H	165.71	辦公
(171)	深房地字第3000664571號	24I	143.43	辦公
(172)	深房地字第3000664387號	24J	146.86	辦公
(173)	深房地字第3000664488號	25A	286.83	辦公
(174)	深房地字第3000664496號	25B	314.35	辦公
(175)	深房地字第3000664501號	25C	114.84	辦公
(176)	深房地字第3000664508號	25D	117.53	辦公
(177)	深房地字第3000664514號	25E	128.77	辦公
(178)	深房地字第3000664557號	25F	297.26	辦公
(179)	深房地字第3000664562號	25G	271.65	辦公
(180)	深房地字第3000664567號	25H	165.08	辦公
(181)	深房地字第3000664572號	25I	142.89	辦公
(182)	深房地字第3000664388號	25J	146.31	辦公

附錄五

物業估值報告

編號	房地產權證編號	單位編號	建築面積(平方米)	用途
(183)	深房地字第3000664489號	26A	283.93	辦公
(184)	深房地字第3000664497號	26B	311.18	辦公
(185)	深房地字第3000664503號	26C	113.68	辦公
(186)	深房地字第3000664510號	26D	116.35	辦公
(187)	深房地字第3000664553號	26E	127.47	辦公
(188)	深房地字第3000664558號	26F	294.26	辦公
(189)	深房地字第3000664563號	26G	268.91	辦公
(190)	深房地字第3000664568號	26H	163.42	辦公
(191)	深房地字第3000664370號	26I	141.45	辦公
(192)	深房地字第3000664389號	26J	144.83	辦公
(193)	深房地字第3000664392號	26K	140.58	辦公
(194)	深房地字第3000664491號	27A	283.93	辦公
(195)	深房地字第3000664498號	27B	311.18	辦公
(196)	深房地字第3000664504號	27C	113.68	辦公
(197)	深房地字第3000664511號	27D	116.35	辦公
(198)	深房地字第3000664554號	27E	127.47	辦公
(199)	深房地字第3000664559號	27F	294.26	辦公
(200)	深房地字第3000664564號	27G	268.91	辦公
(201)	深房地字第3000664569號	27H	163.42	辦公
(202)	深房地字第3000664385號	27I	141.45	辦公
(203)	深房地字第3000664390號	27J	144.83	辦公
(204)	深房地字第3000664393號	27K	140.58	辦公
(205)	深房地字第3000664493號	28A	283.60	辦公
(206)	深房地字第3000664499號	28B	310.81	辦公
(207)	深房地字第3000664506號	28C	114.82	辦公
(208)	深房地字第3000664512號	28D	117.47	辦公
(209)	深房地字第3000664555號	28E	128.74	辦公
(210)	深房地字第3000664560號	28F	293.91	辦公
(211)	深房地字第3000664565號	28G	268.59	辦公
(212)	深房地字第3000664570號	28H	163.22	辦公
(213)	深房地字第3000664386號	28I	141.28	辦公
(214)	深房地字第3000664391號	28J	144.66	辦公
(215)	深房地字第3000664394號	28K	140.41	辦公
(216)	深房地字第3000663636號	30A	274.26	辦公
(217)	深房地字第3000663638號	30B	300.05	辦公
(218)	深房地字第3000663640號	30C	477.21	辦公
(219)	深房地字第3000663642號	30D	248.49	辦公
(220)	深房地字第3000663644號	30E	477.88	辦公
(221)	深房地字第3000663646號	30F	333.47	辦公
(222)	深房地字第3000663637號	31A	274.26	辦公
(223)	深房地字第3000663639號	31B	300.05	辦公
(224)	深房地字第3000663641號	31C	477.21	辦公
(225)	深房地字第3000663643號	31D	248.49	辦公
(226)	深房地字第3000663645號	31E	477.88	辦公
(227)	深房地字第3000663647號	31F	333.47	辦公
(228)	深房地字第3000664578號	32A	274.26	辦公
(229)	深房地字第3000664586號	32B	300.05	辦公
(230)	深房地字第3000664594號	32C	477.21	辦公
(231)	深房地字第3000664601號	32D	248.49	辦公

附錄五

物業估值報告

編號	房地產權證編號	單位編號	建築面積(平方米)	用途
(232)	深房地字第3000664610號	32E	477.88	辦公
(233)	深房地字第3000664617號	32F	333.47	辦公
(234)	深房地字第3000664579號	33A	274.26	辦公
(235)	深房地字第3000664587號	33B	300.05	辦公
(236)	深房地字第3000664595號	33C	477.21	辦公
(237)	深房地字第3000664602號	33D	248.49	辦公
(238)	深房地字第3000664611號	33E	477.88	辦公
(239)	深房地字第3000664618號	33F	333.47	辦公
(240)	深房地字第3000664580號	34A	274.26	辦公
(241)	深房地字第3000664588號	34B	300.05	辦公
(242)	深房地字第3000664596號	34C	477.21	辦公
(243)	深房地字第3000664603號	34D	248.49	辦公
(244)	深房地字第3000664612號	34E	477.88	辦公
(245)	深房地字第3000664619號	34F	333.47	辦公
(246)	深房地字第3000664581號	35A	274.26	辦公
(247)	深房地字第3000664589號	35B	300.05	辦公
(248)	深房地字第3000664577號	35C	477.21	辦公
(249)	深房地字第3000664605號	35D	248.49	辦公
(250)	深房地字第3000664613號	35E	477.88	辦公
(251)	深房地字第3000664620號	35F	333.47	辦公
(252)	深房地字第3000664582號	36A	274.26	辦公
(253)	深房地字第3000664590號	36B	300.05	辦公
(254)	深房地字第3000664597號	36C	477.21	辦公
(255)	深房地字第3000664606號	36D	248.49	辦公
(256)	深房地字第3000664614號	36E	477.88	辦公
(257)	深房地字第3000664621號	36F	333.47	辦公
(258)	深房地字第3000664583號	37A	274.26	辦公
(259)	深房地字第3000664591號	37B	300.05	辦公
(260)	深房地字第3000664598號	37C	477.21	辦公
(261)	深房地字第3000664607號	37D	248.49	辦公
(262)	深房地字第3000664615號	37E	477.88	辦公
(263)	深房地字第3000664622號	37F	333.47	辦公
(264)	深房地字第3000664584號	38A	274.26	辦公
(265)	深房地字第3000664592號	38B	300.05	辦公
(266)	深房地字第3000664599號	38C	477.21	辦公
(267)	深房地字第3000664608號	38D	248.49	辦公
(268)	深房地字第3000664616號	38E	477.88	辦公
(269)	深房地字第3000664623號	38F	333.47	辦公
(270)	深房地字第3000664585號	39A	891.53	辦公
(271)	深房地字第3000664593號	39B	384.35	辦公
(272)	深房地字第3000664600號	39C	438.72	辦公
(273)	深房地字第3000664609號	39D	336.65	辦公
(274)	深房地字第3000664405號	40A	2,049.73	辦公
(275)	深房地字第3000664406號	41A	541.01	辦公
(276)	深房地字第3000664420號	41B	545.15	辦公
(277)	深房地字第3000664433號	41C	456.98	辦公
(278)	深房地字第3000664429號	41D	517.40	辦公
(279)	深房地字第3000664407號	42A	511.23	辦公
(280)	深房地字第3000664421號	42B	541.40	辦公

附錄五

物業估值報告

編號	房地產權證編號	單位編號	建築面積(平方米)	用途
(281)	深房地字第3000664432號	42C	448.08	辦公
(282)	深房地字第3000664445號	42D	547.05	辦公
(283)	深房地字第3000664408號	44A	584.75	辦公
(284)	深房地字第3000664423號	44B	1,009.76	辦公
(285)	深房地字第3000664431號	44C	606.28	辦公
(286)	深房地字第3000664409號	45A	613.53	辦公
(287)	深房地字第3000664424號	45B	392.86	辦公
(288)	深房地字第3000664430號	45C	636.12	辦公
(289)	深房地字第3000664410號	46A	584.75	辦公
(290)	深房地字第3000664425號	46B	1,009.76	辦公
(291)	深房地字第3000664438號	46C	606.28	辦公
(292)	深房地字第3000664411號	47A	613.53	辦公
(293)	深房地字第3000664426號	47B	392.86	辦公
(294)	深房地字第3000664439號	47C	636.12	辦公
(295)	深房地字第3000664412號	48A	584.75	辦公
(296)	深房地字第3000664427號	48B	1,009.76	辦公
(297)	深房地字第3000664440號	48C	606.28	辦公
(298)	深房地字第3000664413號	49A	613.53	辦公
(299)	深房地字第3000664428號	49B	392.86	辦公
(300)	深房地字第3000664441號	49C	636.12	辦公
(301)	深房地字第3000664414號	50A	584.75	辦公
(302)	深房地字第3000664436號	50B	1,009.76	辦公
(303)	深房地字第3000664442號	50C	606.28	辦公
(304)	深房地字第3000664415號	51A	613.53	辦公
(305)	深房地字第3000664435號	51B	392.86	辦公
(306)	深房地字第3000664443號	51C	636.12	辦公
(307)	深房地字第3000664416號	52A	584.75	辦公
(308)	深房地字第3000664437號	52B	1,009.76	辦公
(309)	深房地字第3000664444號	52C	606.28	辦公
(310)	深房地字第3000664417號	53A	616.68	辦公
(311)	深房地字第3000664434號	53B	395.15	辦公
(312)	深房地字第3000664422號	53C	629.97	辦公
(313)	深房地字第3000663635號	54A	1,177.90	辦公
(314)	深房地字第3000664418號	55A	625.44	辦公
(315)	深房地字第3000664419號	56A	485.99	辦公

總計：

92,270.04

- 根據房地產權證—深房地字第3000637026號，該物業總建築面積約8,682.86平方米之多個商業單位由深圳市綠景資產管理有限公司（「綠景資產管理」，為目標公司之全資附屬公司）持有。該物業之相關土地使用權已授予綠景資產管理，為期70年，於二零七二年二月二十五日屆滿，作商業及辦公用途。
- 就該物業之978個車位而言，目標集團已取得有關政府部門頒發之經營許可證。

附錄五

物業估值報告

5. 據目標集團告知，該物業之商業及辦公單位的總可出租面積為約105,870.22平方米。根據多份租賃協議及有關補充協議，該物業之商業及辦公單位總可出租面積約為103,839.76平方米之部分已出租予多個租戶，屆滿日期介乎二零一五年五月六日至二零二二年三月四日。於估值日期之總月租約為人民幣22,061,000元，不包括管理費、水費及電費。
6. 誠如目標集團告知，該物業之車位主要受短期以月為基準之租賃規限。
7. 誠如目標集團告知，於估值日期，附註2所述該物業的2個商業單位受以中國銀行CBD支行為受益人之按揭規限。
8. 誠如目標集團告知，於估值日期，附註2所述該物業的2個商業單位受以交通銀行天安支行為受益人之按揭規限。
9. 誠如目標集團告知，於估值日期，附註2所述該物業之5至12樓、18B至24樓、55至56樓之169個辦公單位受以中國農業銀行福田支行為受益人之按揭規限。
10. 誠如目標集團告知，於估值日期，附註2所述該物業之25至28樓、32至46樓、48樓、50至54樓之121個辦公單位受以中國光大銀行華僑城支行為受益人之按揭規限。
11. 誠如目標集團告知，於估值日期，附註2所述該物業之30樓、31樓、47樓及49樓之18個辦公單位受以華商銀行為受益人之按揭規限。
12. 吾等已獲提供本公司中國法律顧問出具之有關物業權益之法律意見，其中載列以下各項：
 - a. 綠景房地產透過出讓合法擁有附註2所述樓宇之土地使用權，且為附註2所述樓宇土地使用權之唯一合法使用人。於土地使用權期限內，根據有關土地使用權出讓合約及附註2所述上述房地產權證以及在符合有關按揭合約條款之情況下，綠景房地產有權合法佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他方式處置該樓宇之土地使用權；
 - b. 綠景房地產及綠景資產管理已合法取得附註2及3所述上述房地產權證且為附註2及3所述樓宇的唯一使用人，並合法持有附註2及3所述該樓宇的所有權。根據有關中國法律及法規及房地產權證披露之用途以及在符合有關按揭合約條款之情況下，綠景房地產及綠景資產管理有權合法佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他方式處置附註2及3所述該樓宇；
 - c. 貴公司中國法律顧問已審閱附註5所述之租賃協議樣本，並作出法律意見認為該等租賃協議樣本經簽署後合法、有效且對合約方具有法律約束力，及其內容未違反有關中國法律及法規；
 - d. 該物業之車位乃由目標集團根據地方規劃條文建設，及根據核准之規劃規定及法律，目標集團有權佔用及使用該等車位。此外，目標集團已取得有關政府部門頒佈之車位經營許可證並有權根據法律以及許可證訂明之內容及範圍合法經營及管理該等車位；及

附錄五

物業估值報告

- e. 根據目標集團之書面確認，除上述房地產按揭情況外，該物業未受扣押、按揭或任何其他權利產生之任何限制所規限。
13. 主要證書／批准之概要如下：
- | | |
|-------------|-----|
| a. 國有土地使用權證 | 不適用 |
| b. 房地產權證 | 有 |
14. 吾等的估值已根據以下基準及分析作出：
- a. 於二零五五年五月七日及二零七二年二月二十五日屆滿之為期50年及70年土地使用權期限內，綠景房地產及綠景資產管理有權持有該物業及收取來自物業營運之收入；
- b. 根據市場調查，經考慮個別商舖單位之具體位置，吾等估值時採納之該物業商業單位之可接受空置率損失介乎1%至2%；
- c. 吾等已考慮到該物業商業及辦公單位之現有租賃協議內之實際租金並與該物業商業單位位於同一地區之具有類似租戶之類似物業作比較，以便經考慮(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。吾等已採納商業單位之市場月租介乎每平方米人民幣140元至人民幣480元(按可出租面積計算)及辦公單位之市場月租介乎每平方米人民幣200元至人民幣590元(按可出租面積計算)。可資比較商業之月租範圍介乎每平方米人民幣470元至人民幣540元(按可出租面積計算)及可資比較辦公樓之月租範圍介乎每平方米人民幣320元至人民幣420元(按可出租面積計算)，作適當調整及分析時已考慮可資比較物業與該物業之不同位置、大小及其他因素，以達致市場租金。
- d. 根據吾等對同一地區類似物業之近期銷售額及租金之分析，及亦經考慮該物業商業單位之位置及特點，吾等已應用市場收益率5%(作商業部分)及4.5%(作辦公部分)作為估值之資本化率；
- e. 就該物業之車位而言，於估值時經考慮彼等之特點及市況，吾等已應用3.5%之市場收益率，及每個車位月租人民幣800元至人民幣1800元。

附錄五

物業估值報告

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一五年 四月三十日 現況下之市值 人民幣元								
19.	位於中國廣東省深圳市福田區新洲路西側及福強路北側的綠景花園二期多個商業單位及車位	<p>該物業包括於二零零五年竣工之住宅開發項目(即綠景花園二期)內1樓及2樓之多個商業單位及648個車位。</p> <p>該物業位於深圳市福田區新洲路西側及福強路北側，緊鄰正在建設中之沙尾地鐵站，距離深圳會展中心僅3分鐘車程。此外，該物業位於自然環境優美的成熟住宅區，步行20分鐘即可到達深圳高爾夫俱樂部及深圳灣。</p> <p>該物業之總建築面積約為41,278.64平方米，詳情載列如下：</p> <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商業</td> <td>20,611.54</td> </tr> <tr> <td>648個車位</td> <td><u>20,667.10</u></td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>41,278.64</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業已獲授土地使用權，期限為70年，於二零七一年二月四日屆滿，作商業、住宅、辦公及配套用途。</p>	用途	建築面積 (平方米)	商業	20,611.54	648個車位	<u>20,667.10</u>	總計：	<u>41,278.64</u>	<p>該物業商業單位(總可出租面積為約20,986.92平方米)已於估值日期出租予若干租戶作商業用途。</p> <p>有關物業車位之詳情，請參閱附註4。</p>	<p>486,400,000</p> <p>(目標集團應佔全部權益：人民幣486,400,000元)</p>
用途	建築面積 (平方米)											
商業	20,611.54											
648個車位	<u>20,667.10</u>											
總計：	<u>41,278.64</u>											

附錄五

物業估值報告

附註：

1. 根據三份房地產權證（「**房地產權證**」），該物業之三個商業單位（總建築面積約為20,611.54平方米）由深圳市綠景房地產開發有限公司（「**綠景房地產**」，目標公司之全資附屬公司）擁有。該物業之有關土地使用權已授予綠景房地產，期限為70年，於二零七一年二月四日屆滿，作商業、住宅、辦公及配套用途。詳情載列如下：

編號	房地產權證編號	單位編號	建築面積(平方米)	用途
(1)	深房地字第3000415301號	裙樓104號	351.99	商業
(2)	深房地字第3000357992號	裙樓101號	19,201.83	商業
(3)	深房地字第3000415304號	裙樓202號	1,057.72	商業
總計：			20,611.54	

2. 就該物業之648個車位而言，目標集團已取得有關政府部門頒發之經營許可證。
3. 據目標集團告知，該物業之商業單位的總可出租面積為約20,986.92平方米。根據12份租賃協議，該物業總可出租面積約為20,986.92平方米之商業單位已出租予多個租戶，屆滿日期介乎二零一五年十月三十一日至二零二四年四月三十日。於估值日期之總月租約為人民幣1,289,000元，不包括管理費、水費及電費。
4. 誠如目標集團告知，該物業車位主要受短期以月為基準之租賃規限。
5. 誠如目標集團告知，於估值日期，附註1所述該物業的兩個商業單位受以中國農業銀行福田支行為受益人之按揭規限。
6. 吾等已獲提供本公司中國法律顧問出具之有關物業權益之法律意見，其中載列以下各項：
 - a. 綠景房地產透過出讓合法擁有該物業之土地使用權，且為該物業土地使用權之唯一合法使用人。於土地使用權期限內，根據有關土地使用權出讓合約及上述房地產權證以及在符合有關按揭合約條款之情況下，綠景房地產有權合法佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他方式處置該物業之土地使用權；
 - b. 綠景房地產已合法取得上述房地產權證且為該物業之樓宇的唯一使用人，並合法持有該物業之樓宇的所有權。根據有關中國法律及法規及房地產權證披露之用途以及在符合有關按揭合約條款之情況下，綠景房地產有權合法佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他方式處置該物業之樓宇；
 - c. 貴公司中國法律顧問已審閱附註3所述之租賃協議樣本，並作出法律意見認為該等租賃協議樣本經簽署後合法、有效且對合約方具有法律約束力，及其內容未違反有關中國法律及法規；

附錄五

物業估值報告

- d. 該物業之車位乃由綠景房地產根據地方規劃條文建設，及根據核准之規劃規定及法律，綠景房地產有權佔用及使用該等車位。此外，深圳綠景房地產已取得有關政府部門頒佈之車位經營許可證並有權根據法律以及許可證訂明之內容及範圍合法經營及管理該等車位；及
 - e. 根據目標集團之書面確認，除上述房地產按揭情況外，該物業未受扣押、按揭或任何其他權利產生之任何限制所規限。
7. 主要證書／批准之概要如下：
- | | |
|-------------|-----|
| a. 國有土地使用權證 | 不適用 |
| b. 房地產權證 | 有 |
8. 吾等的估值已根據以下基準及分析作出：
- a. 於二零七一年二月四日屆滿之土地使用權期限內，綠景房地產有權持有該物業及收取來自物業營運之收入；
 - b. 根據市場調查，經考慮個別單位之具體位置，吾等估值時採納之該物業商業單位之可接受空置率損失介乎0%至3%；
 - c. 吾等已考慮到該物業商業單位之現有租賃協議內之實際租金並與該物業商業單位位於同一地區之具有類似租戶之類似物業作比較，以便經考慮(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。吾等已採納每平方米人民幣100元至人民幣500元之市場月租。可資比較物業之月租範圍介乎每平方米人民幣300元至人民幣500元（按可出租面積計算），作適當調整及分析時已考慮可資比較物業與該物業之不同位置、大小及其他因素，以達致市場租金；
 - d. 根據吾等對同一地區類似物業之近期銷售額及租金之分析，及亦經考慮該物業商業單位之位置及特點，吾等已應用市場收益率5%作為估值之資本化率。
 - e. 就該物業之車位而言，於估值時經考慮彼等之特點及市況，吾等已應用3%之市場收益率，及每個車位月租人民幣250元。

附錄五

物業估值報告

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一五年 四月三十日 現況下之市值 人民幣元												
20.	位於中國廣東省深圳市羅湖區金稻田路1185號的綠景山莊多個商業單位、配套單位及車位	<p>該物業包括於二零零零年竣工之住宅開發項目(即綠景山莊)內多個商業單位、配套單位及100個車位。</p> <p>該物業位於深圳市羅湖區草埔金稻田路南側及臨近國槐路。該物業所在地區有若干公交線路、龍崗地鐵線及完善的公共設施。該物業位於成熟的住宅區，周邊有若干公園及學校。</p> <p>該物業之總建築面積約為7,016.25平方米，詳情載列如下：</p>	<p>該物業商業及配套單位(總可出租面積為約3,819.64平方米)已於估值日期出租予若干租戶作商業及配套用途。</p> <p>有關物業車位之詳情，請參閱附註4。</p>	<p>81,900,000</p> <p>(目標集團應佔全部權益：人民幣81,900,000元)</p>												
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>規劃建築面積(平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商業</td> <td>1,431.39</td> </tr> <tr> <td>市場</td> <td>580.00</td> </tr> <tr> <td>配套</td> <td>1,804.86</td> </tr> <tr> <td>100個車位</td> <td><u>3,200.00</u></td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>7,016.25</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	規劃建築面積(平方米)	商業	1,431.39	市場	580.00	配套	1,804.86	100個車位	<u>3,200.00</u>	總計：	<u>7,016.25</u>		
用途	規劃建築面積(平方米)															
商業	1,431.39															
市場	580.00															
配套	1,804.86															
100個車位	<u>3,200.00</u>															
總計：	<u>7,016.25</u>															
		<p>該物業已獲授土地使用權，期限為70年，於二零六八年三月八日屆滿，作住宅及商業用途。</p>														

附錄五

物業估值報告

附註：

1. 根據18份房地產權證(「**房地產權證**」)，該物業之13個商業單位、1個市場及4個配套單位(總建築面積約為3,816.25平方米)由深圳市綠景房地產開發有限公司(「**綠景房地產**」，目標公司之全資附屬公司)擁有。該物業之有關土地使用權已授予綠景房地產，期限為70年，於二零六八年三月八日屆滿，作商業、金融、市場、公寓及配套用途。詳情載列如下：

編號	房地產權證編號	單位編號	建築面積(平方米)	用途
(1)	深房地字第2000249434號	商業裙樓0102	70.11	商業及金融
(2)	深房地字第2000249435號	商業裙樓0107	87.94	商業及金融
(3)	深房地字第2000249436號	商業裙樓0111	87.94	商業及金融
(4)	深房地字第2000249437號	商業裙樓0113	130.06	商業及金融
(5)	深房地字第2000249438號	商業裙樓0114	85.89	商業及金融
(6)	深房地字第2000249439號	商業裙樓0115	87.94	商業及金融
(7)	深房地字第2000249440號	商業裙樓0116	191.94	商業及金融
(8)	深房地字第2000249441號	商業裙樓0118	104.00	商業及金融
(9)	深房地字第2000249442號	商業裙樓0119	87.94	商業及金融
(10)	深房地字第2000249443號	商業裙樓0120	87.94	商業及金融
(11)	深房地字第2000249444號	商業裙樓0103	54.87	商業及金融
(12)	深房地字第2000250265號	商業裙樓0122	268.93	商業及金融
(13)	深房地字第2000250266號	商業裙樓0121	85.89	商業及金融
(14)	深房地字第2000314897號	商業裙樓東2樓	580.00	市場
(15)	深房地字第2000316211號	幼兒園01	479.79	配套
(16)	深房地字第2000316219號	幼兒園02	619.31	配套
(17)	深房地字第2000316217號	幼兒園03	454.95	配套
(18)	深房地字第2000316216號	幼兒園04	250.81	配套
總計：			<u>3,816.25</u>	

2. 就該物業之100個車位而言，目標集團已取得有關政府部門頒發之經營許可證。

附錄五

物業估值報告

3. 據目標集團告知，該物業之商業及配套單位的總可出租面積為約3,819.64平方米。根據三份租賃協議及相關補充協議，該物業總可出租面積約為3,819.64平方米之商業及配套單位已出租予多個租戶，屆滿日期介乎二零一六年八月三十一日至二零一九年九月三十日。於估值日期之總月租約為人民幣148,000元，不包括管理費、水費及電費。
4. 誠如目標集團告知，該物業車位主要受短期以月為基準之租賃規限。
5. 誠如目標集團告知，於估值日期，附註1所述該物業的11個商業及金融單位受以交通銀行天安支行為受益人之按揭規限。
6. 誠如目標集團告知，於估值日期，附註1所述該物業的商業裙樓東2樓市場受以平安銀行為受益人之按揭規限。
7. 吾等已獲提供本公司中國法律顧問出具之有關物業權益之法律意見，其中載列以下各項：
 - a. 綠景房地產透過出讓合法擁有該物業之土地使用權，且為該物業土地使用權之唯一合法使用人。於土地使用權期限內，根據有關土地使用權出讓合約及上述房地產權證以及在符合有關按揭合約條款之情況下，綠景房地產有權合法佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他方式處置該物業之土地使用權；
 - b. 綠景房地產已合法取得上述房地產權證且為該物業之樓宇的唯一使用人，並合法持有該物業之樓宇的所有權。根據有關中國法律及法規及房地產權證披露之用途以及在符合有關按揭合約條款之情況下，綠景房地產有權合法佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他方式處置該物業之樓宇；
 - c. 貴公司中國法律顧問已審閱附註3所述之租賃協議樣本，並作出法律意見認為該等租賃協議樣本經簽署後合法、有效且對合約方具有法律約束力，及其內容未違反有關中國法律及法規；
 - d. 該物業之車位乃由綠景房地產根據地方規劃條文建設，及根據核准之規劃規定及法律，綠景房地產有權佔用及使用該等車位。此外，綠景房地產已取得有關政府部門頒佈之車位經營許可證並有權根據法律以及許可證訂明之內容及範圍合法經營及管理該等車位；及
 - e. 根據目標集團之書面確認，除上述房地產按揭情況外，該物業未受扣押、按揭或任何其他權利產生之任何限制所規限。
8. 主要證書／批准之概要如下：
 - a. 國有土地使用權證 不適用
 - b. 房地產權證 有

附錄五

物業估值報告

9. 吾等的估值已根據以下基準及分析作出：
- a. 於二零六八年三月八日屆滿之土地使用權期限內，綠景房地產有權持有該物業及收取來自物業營運之收入；
 - b. 根據市場調查，經考慮個別單位之具體位置，吾等估值時採納之該物業商業單位之可接受空置率損失介乎1%至2%；
 - c. 吾等已考慮到該物業商業及配套單位之現有租賃協議內之實際租金並與該物業商業單位位於同一地區之具有類似租戶之類似物業作比較，以便經考慮(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。吾等已採納每平方米人民幣100元至人民幣160元(按可出租面積計算)之商業單位市場月租及每平方米人民幣30元(按可出租面積計算)之配套單位市場月租。可資比較商業物業之月租範圍介乎每平方米人民幣80元至人民幣150元(按可出租面積計算)及可資比較配套物業之月租範圍介乎每平方米人民幣20元至人民幣40元(按可出租面積計算)，作適當調整及分析時已考慮可資比較物業與該物業之不同位置、大小及其他因素，以達致市場租金。
 - d. 根據吾等對同一地區類似物業之近期銷售額及租金之分析，及亦經考慮該物業商業單位之位置及特點，吾等已於估值中為商業部分及辦公部分分別採用4.5%及3%之收益率作為資本化率。
 - e. 就該物業之車位而言，於估值時經考慮彼等之特點及市況，吾等已應用3%之市場收益率，及每個車位月租人民幣250元。

附錄五

物業估值報告

估值證書

第四類－目標集團於中國持有的發展中物業權益

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一五年 四月三十日 現況下之市值 人民幣元																
21.	位於中國廣東省深圳市福田區北環大道北側及梅林路東側的虹灣花園	<p>於估值日期，該物業包括一幅土地(地盤面積約32,785.1平方米)及建於其上之住宅及商業開發項目(即虹灣花園)。</p> <p>該物業位於深圳市福田區北環大道北側及梅林路東側。該物業所在地區交通便利，距市中心10分鐘車程。該物業距離塘朗山公園、蓮花山公園、梅林公園及地鐵2號線站點僅20分鐘步程。</p> <p>該物業之開發預計將於二零一五年十月竣工。於竣工後，開發項目將擁有總規劃建築面積約367,372.48平方米，詳情載列如下：</p>	<p>於估值日期，該物業正在建設中。</p>	<p>6,060,000,000</p> <p>(目標集團應佔全部權益：人民幣6,060,000,000元)</p>																
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>規劃建築面積(平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>114,035.56</td> </tr> <tr> <td>安置房</td> <td>65,375.47</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>34,481.06</td> </tr> <tr> <td>安置商業</td> <td>5,885.57</td> </tr> <tr> <td>公共設施及其他</td> <td>14,885.42</td> </tr> <tr> <td>地庫(包括1,310個車位)</td> <td><u>132,709.40</u></td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>367,372.48</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	規劃建築面積(平方米)	住宅	114,035.56	安置房	65,375.47	商業	34,481.06	安置商業	5,885.57	公共設施及其他	14,885.42	地庫(包括1,310個車位)	<u>132,709.40</u>	總計：	<u>367,372.48</u>		
用途	規劃建築面積(平方米)																			
住宅	114,035.56																			
安置房	65,375.47																			
商業	34,481.06																			
安置商業	5,885.57																			
公共設施及其他	14,885.42																			
地庫(包括1,310個車位)	<u>132,709.40</u>																			
總計：	<u>367,372.48</u>																			

附錄五

物業估值報告

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一五年 四月三十日 現況下之市值 人民幣元
----	----	-------	------	-----------------------------------

(有關詳情，請參閱附註7。)

總建築成本估計約為人民幣
2,533,000,000元，其中截至估值
日期人民幣1,233,000,000元已支
付。

該物業已獲授土地使用權，期限
為70年，於二零一一年十二月十
五日屆滿，作住宅及商業用途。

附註：

1. 根據深圳市福田區規劃和土地管理局、深圳市下梅林實業股份有限公司(「**下梅林實業**」)與深圳市綠景房地產開發有限公司(「**綠景房地產**」，目標公司之全資附屬公司)於二零一一年十二月二十一日訂立之一份國有土地使用權出讓合同—深地合字(2011)第6017號，該幅土地之土地使用權已訂約授予下梅林實業及綠景房地產，詳情載列如下：

地盤面積	:	32,361.44平方米
土地用途	:	住宅
土地年期	:	作住宅用途為70年
容積率	:	≤6.9
土地出讓金	:	人民幣107,733,610元

2. 根據一份建設用地規劃許可證—深規土許第ZS-2011-0029號，上述地塊(地盤面積約32,785.1平方米)之規劃許可已授予綠景房地產及下梅林實業。
3. 根據一份國有土地使用權證—深房地字第3000678132號，該物業之土地使用權(地盤面積約為32,785.1平方米)已授予綠景房地產及下梅林實業，期限為70年，於二零一一年十二月十五日屆滿，作住宅及商業用途。
4. 根據深圳市規劃和國土資源委員會(Urban Planning land and Resources Commission of Shenzhen City)向綠景房地產及下梅林實業頒發之建築工程規劃許可證—深規土建許字第ZS-2012-0043號，虹灣花園(建築面積約367,372.48平方米)之建築工程已獲批准。
5. 根據深圳市福田區住房和建設局向綠景房地產及下梅林實業頒發之建築工程施工許可證—第44030420120404001號，虹灣花園(建築面積約367,372.48平方米)之建築工程施工已獲批准。

附錄五

物業估值報告

6. 根據預售許可證—深房許字(2014)福田第011號，綠景房地產及下梅林實業有權向買方出售虹灣花園之1,211個住宅單位(總建築面積約113,895.09平方米)。
7. 誠如目標集團告知，該物業總建築面積約為23,448.32平方米之部分已預售予多個買方，總代價為人民幣987,798,755元。該物業之部分尚未合法實際轉讓予買家，因此吾等之估值包括有關部分。於達致吾等對該物業市值之意見時，吾等已考慮有關部分之訂約價。

該物業(如根據上述發展計劃於估值日期竣工)的市值將為人民幣7,029,000,000元，且可於市場自由轉讓。此外，計算該物業(如於估值日期竣工)之市值時並無考慮安置房部分(總建築面積約65,375.47平方米)及安置商業部分(總建築面積約5,885.57平方米)。

8. 吾等已獲提供本公司中國法律顧問出具之有關物業權益之法律意見，其中載列以下各項：
 - a. 綠景房地產透過出讓合法擁有該物業之土地使用權，且為該物業土地使用權(惟下梅林實業及公共設施之土地使用權除外)之唯一合法使用人。於土地使用權期限內，根據有關土地使用權出讓合約及上述房地產權證，綠景房地產有權合法佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他方式處置該物業之土地使用權；
 - b. 綠景房地產已取得建築工程現有階段所需之一切必要批准、許可及證書。誠如本公司中國法律顧問告知，概無證據顯示建築工程已取得之批准、許可及證書已廢除、修改、作廢或撤銷；
 - c. 綠景房地產及下梅林實業已取得必要之預售許可證，綠景房地產及下梅林實業有權根據預售許可證於預售範圍內預售。

- d. 根據目標集團之書面確認，該物業未受扣押、按揭或任何其他權利產生之任何限制所規限。

9. A主要證書／批准之概要如下：

a. 國有土地使用權出讓合同	有
b. 國有土地使用權證	有
c. 建設用地規劃許可證	有
d. 建築工程規劃許可證	有
e. 建築工程施工許可證	有
f. 預售許可證	有
g. 建設工程竣工驗收證明／表	不適用

附錄五

物業估值報告

10. 吾等的估值已根據以下基準及分析作出：

於對該物業作出估值時，吾等已參考相同地區住宅及商業物業以及車位的多個近期售價。選擇該等可資比較物業之原因為其與該物業具有相近特點。吾等已收集相同地區相似類別的住宅開發項目的可資比較數據。住宅物業之價格介乎每平方米人民幣45,000元至人民幣50,000元之間。首層商業物業之價格介乎每平方米人民幣35,000元至人民幣45,000元之間。車位之價格介乎每個人民幣80,000元至人民幣130,000元之間。吾等假設之單位價格與經過適當調整後相關可資比較項目售價一致。已就該等售價之單位價格之作出適當調整，以反映樓齡、位置、大小及環境及其他特徵之差異。於對該物業作出估值時，吾等已採用住宅部分每平方米人民幣48,000元、商業部分每平方米人民幣41,500元及車位部分每個人民幣86,000元至人民幣125,000元之假設平均單位價格。

附錄五

物業估值報告

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一五年 四月三十日 現況下之市值 人民幣元																						
22.	位於中國廣東省深圳市福田區沙嘴路與金地一路交匯處的紅樹華府	<p>於估值日期，該物業包括一幅土地(總地盤面積約24,423.61平方米)及建於其上之住宅及商業開發項目(即紅樹華府)。</p> <p>該物業位於沙嘴路與金地一路交匯處。該物業所在地區環境優美，步行20分鐘即可到達紅樹林海濱公園及美麗的海景。該地區主幹道沿綫設施公共及公共交通完善。</p> <p>該物業之開發預計將於二零一七年三月竣工。於竣工後，開發項目將擁有總規劃建築面積約305,450.41平方米，詳情載列如下：</p>	於估值日期，該物業正在建設中。	5,320,000,000 (目標集團應佔全部權益：人民幣5,320,000,000元)																						
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>規劃建築面積(平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>91,054.00</td> </tr> <tr> <td>公寓</td> <td>27,633.00</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>11,500.00</td> </tr> <tr> <td>安置商業</td> <td>14,000.00</td> </tr> <tr> <td>辦公</td> <td>4,000.00</td> </tr> <tr> <td>安置辦公</td> <td>30,184.00</td> </tr> <tr> <td>安置酒店</td> <td>29,816.00</td> </tr> <tr> <td>公共設施及其他</td> <td>10,105.51</td> </tr> <tr> <td>地庫(包括9,000平方米之商業單位及1,200個車位)</td> <td>87,157.90</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>305,450.41</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	規劃建築面積(平方米)	住宅	91,054.00	公寓	27,633.00	商業	11,500.00	安置商業	14,000.00	辦公	4,000.00	安置辦公	30,184.00	安置酒店	29,816.00	公共設施及其他	10,105.51	地庫(包括9,000平方米之商業單位及1,200個車位)	87,157.90	總計：	<u>305,450.41</u>		
用途	規劃建築面積(平方米)																									
住宅	91,054.00																									
公寓	27,633.00																									
商業	11,500.00																									
安置商業	14,000.00																									
辦公	4,000.00																									
安置辦公	30,184.00																									
安置酒店	29,816.00																									
公共設施及其他	10,105.51																									
地庫(包括9,000平方米之商業單位及1,200個車位)	87,157.90																									
總計：	<u>305,450.41</u>																									

附錄五

物業估值報告

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一五年 四月三十日 現況下之市值 人民幣元
		(詳情請參閱附註6。)		
		總建築成本估計約為人民幣 1,731,000,000元，其中截至估值 日期人民幣562,000,000元已支 付。		
		該物業已獲授土地使用權，期限 為50年，於二零六二年十一月二 十二日屆滿，作住宅及商業用 途。		

附註：

1. 根據深圳市福田區規劃和土地管理局(Planning and Land Administration Bureau)、深圳市沙咀實業股份有限公司(「沙咀實業」)與深圳市龍康弘投資發展有限公司(「深圳龍康弘」，目標公司之全資附屬公司)於二零一二年十二月二十七日訂立之一份國有土地使用權出讓合同—深地合字(2012)第6023號，該幅土地之土地使用權已訂約授予沙咀實業及深圳龍康弘，詳情載列如下。

地盤面積	:	24,423.61平方米
土地用途	:	住宅及商業
土地年期	:	50年
容積率	:	≤8.59
土地出讓金	:	人民幣256,638,058元

2. 根據一份建設用地規劃許可證—深規土許第ZS-2015-0008號，上述地塊(總地盤面積約24,423.61平方米)之規劃許可已授予深圳龍康弘及沙咀實業。
3. 根據一份國有土地使用權證—深房地字第3000748772號，該物業之土地使用權(地盤面積約為24,423.61平方米)已授予深圳龍康弘及沙咀實業，期限為50年，於二零六二年十一月二十二日屆滿，作住宅及商業服務用途。
4. 根據深圳市規劃和國土資源委員會(Urban Planning land and Resources Commission of Shenzhen City)向深圳龍康弘及沙咀實業頒發之建築工程規劃許可證—深規土建許字第ZS-2014-0040號，紅樹華府(總規劃建築面積約305,450.41平方米)之建築工程已獲批准。
5. 根據深圳市福田區住房和建設局於二零一四年七月二十五日向深圳龍康弘及沙咀實業頒發之建築工程施工許可證—第44030420140009002號，紅樹華府(建築面積約305,450.41平方米)之建築工程施工已獲批准。

附錄五

物業估值報告

6. 該物業(如根據上述發展計劃於估值日期竣工)的市值將為人民幣8,491,000,000元，且可於市場自由轉讓。此外，計算該物業(如於估值日期竣工)之市值時並無考慮安置商業部分(總建築面積約14,000平方米)、安置辦公部分(總建築面積約30,184平方米)及安置酒店部分(總建築面積約29,816平方米)。
7. 誠如目標集團告知，於估值日期，附註3所述的該物業之一幅土地受以渤海國際信託有限公司及上海銀行為受益人之按揭規限。
8. 吾等已獲提供本公司中國法律顧問出具之有關物業權益之法律意見，其中載列以下各項：
 - a. 深圳龍康弘透過出讓合法擁有該物業之土地使用權。深圳龍康弘及深圳沙咀實業為該物業土地使用權之合法使用人。於土地使用權期限內，根據有關土地使用權出讓合約及上述國有土地使用權證以及在符合有關按揭合約條款之情況下，深圳龍康弘有權合法佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他方式處置該物業之土地使用權；
 - b. 深圳龍康弘已取得建築工程現有階段所需之一切必要批准、許可及證書。誠如本公司中國法律顧問告知，在符合有關按揭合約條款之情況下，概無證據顯示建築工程已取得之批准、許可及證書已廢除、修改、作廢或撤銷；及
 - c. 根據目標集團之書面確認，除土地使用權按揭外，根據上述樓齡，該物業未受扣押、按揭或任何其他權利產生之任何限制所規限。
9. A主要證書／批准之概要如下：

a.	國有土地使用權出讓合同	有
b.	國有土地使用權證	有
c.	建設用地規劃許可證	有
d.	建築工程規劃許可證	有
e.	建築工程施工許可證	有
f.	預售許可證	不適用
g.	建設工程竣工驗收證明／表	不適用

附錄五

物業估值報告

10. 吾等的估值已根據以下基準及分析作出：

於對該物業作出估值時(假設其已竣工)，吾等已參考相同地區住宅、公寓及商業物業以及車位的多個近期售價。選擇該等可資比較物業之原因為其與該物業具有相近特點。吾等已收集相同地區相似類別的住宅開發項目的可資比較數據。住宅物業之價格介乎每平方米人民幣55,000元至人民幣70,000元之間。商業物業之價格介乎每平方米人民幣35,000元至人民幣45,000元之間。辦公物業之價格介乎每平方米人民幣40,000元至人民幣60,000元之間。車位之價格介乎每個人民幣75,000元至人民幣100,000元之間。吾等假設之單位價格與經過適當調整後相關可資比較項目售價一致。已就該等售價之單位價格之作出適當調整，以反映樓齡、位置、大小及環境及其他特徵之差異。於對該物業作出估值時(假設其已竣工)，吾等已採用住宅部分每平方米人民幣60,000元至人民幣63,000元、商業部分每平方米人民幣41,500元、辦公部分每平方米人民幣40,000元至人民幣50,000元及車位部分每個人民幣76,000元至人民幣100,000元之假設單位價格。

附錄五

物業估值報告

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一五年 四月三十日 現況下之市值 人民幣元												
23.	位於中國廣東省茂名市化州縣河西街道橘州公園西北側的綠景國際花城A2區	<p>於估值日期，該物業包括三幅土地(總地盤面積約55,032.20平方米)及建於其上之商業及住宅開發項目(即綠景國際花城A2區)。</p> <p>該物業位於茂名市化州縣河西街道橘州公園西北側。該物業所在地區交通便利，距市中心10分鐘車程。該物業位於自然環境優美的成熟住宅區，步行20分鐘即可到達橘州公園。</p> <p>該物業之開發預計將於二零一五年十一月竣工。於竣工後，開發項目將擁有總規劃建築面積約211,838.67平方米，詳情載列如下：</p>	於估值日期，該物業正在建設中。	792,000,000 (目標集團應佔全部權益：人民幣792,000,000元)												
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>規劃建築面積(平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>144,179.19</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>25,198.96</td> </tr> <tr> <td>其他</td> <td>5,366.04</td> </tr> <tr> <td>地庫(包括922個車位)</td> <td><u>37,094.48</u></td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>211,838.67</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	規劃建築面積(平方米)	住宅	144,179.19	商業	25,198.96	其他	5,366.04	地庫(包括922個車位)	<u>37,094.48</u>	總計：	<u>211,838.67</u>		
用途	規劃建築面積(平方米)															
住宅	144,179.19															
商業	25,198.96															
其他	5,366.04															
地庫(包括922個車位)	<u>37,094.48</u>															
總計：	<u>211,838.67</u>															

附錄五

物業估值報告

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一五年 四月三十日 現況下之市值 人民幣元
		總建築成本估計約為人民幣 578,000,000元，其中截至估值日 期人民幣463,000,000元已支付。		
		該物業已獲授土地使用權，期限 分別為70年（於二零八二年四月二 十二日、二零八三年十一月七日 及二零八四年三月十四日屆滿， 作住宅用途）及40年（於二零五二 年四月二十二日、二零五三年十 一月七日及二零五四年三月十四 日屆滿，作商業用途）。		

附註：

- 根據化州縣國土資源局(State-owned Land Resources Bureau of Huazhou County)與化州市綠景房地產開發有限公司(「化州綠景」，目標公司之全資附屬公司)分別於二零一一年十二月三十一日、二零一三年五月十六日及二零一四年四月十日訂立之三份國有土地使用權出讓合同—第440982-2012-000007、440982-2013-000013及440982-2014-000012號，該幅土地之土地使用權(包括該物業之土地使用權)已訂約授予化州綠景，詳情載列如下：

合同編號. : 第440982-2012-000007號
地盤面積 : 40,338.16平方米
土地用途 : 住宅及商業
土地年期 : 作住宅用途為70年及作商業用途為40年
容積率 : ≥ 1 及 ≤ 3
土地出讓金 : 人民幣13,739,581元

合同編號. : 第440982-2013-000013號
地盤面積 : 11,477.04平方米
土地用途 : 住宅及商業
土地年期 : 作住宅用途為70年及作商業用途為40年
容積率 : ≥ 1 及 ≤ 3
土地出讓金 : 人民幣22,040,000元

合同編號. : 第440982-2014-000012號
地盤面積 : 3,217平方米
土地用途 : 住宅及商業
土地年期 : 作住宅用途為70年及作商業用途為40年
容積率 : ≥ 1 及 ≤ 3
土地出讓金 : 人民幣6,031,875元

附錄五

物業估值報告

2. 根據兩份建設用地規劃許可證，上述地塊(總地盤面積約55,032.64平方米)之規劃許可已授予化州綠景。詳情載列如下：

編號	許可證編號	地盤面積(平方米)	頒發日期
(1)	地字地建地第[2013]136號	11,477.04	二零一三年九月三十日
(2)	地字地建地第[2014]44號	43,555.60	二零一四年三月十五日
總計：		<u>55,032.64</u>	

3. 根據三份國有土地使用權證(「**土地使用權證**」)，該物業之土地使用權(總地盤面積約為55,032.20平方米)已授予化州綠景。詳情載列如下：

編號	土地使用權證編號	地盤面積(平方米)	屆滿日期	用途
(1)	化國用(2012)地第0000347號	40,338.16	二零八二年四月二十二日 二零五二年四月二十二日	住宅 商業
(2)	化國用(2013)地第0000911號	11,477.04	二零八三年十一月七日 二零五三年十一月七日	住宅 商業
(3)	化國用(2014)地第0000235號	3,217.00	二零八四年三月十四日 二零五四年三月十四日	住宅 商業
總計：		<u>55,032.20</u>		

4. 於二零一四年三月二十日根據化州縣城市建設局(Urban Construction Bureau of Huazhou County)向化州綠景頒發之建築工程規劃許可證—地字建字地第[2014]38號，綠景國際花城A2區(總建築面積約212,134.93平方米)之建築工程已獲批准。

5. 根據化州縣城鄉建設局向化州綠景頒發之兩份建築工程施工許可證，綠景國際花城A2區(總建築面積約212,134.93平方米)之建築工程施工已獲批准。詳情載列如下：

編號	許可證編號	建築面積(平方米)	頒發日期
(1)	440982201404230101	33,409.09	二零一四年四月二十三日
(2)	440982201403270101	178,725.84	二零一四年三月二十七日
總計：		<u>212,134.93</u>	

6. 根據日期為二零一四年八月二十六日之預售許可證—化房(預售)許字[2014]地第12號，化州綠景有權向買方出售綠景國際花城A2區之6棟樓宇(A2-1、A2-2、A2-3、A2-5、A2-6及A2-7棟)(總建築面積約144,180平方米)。

7. 誠如目標集團告知，該物業總建築面積約為56,199.05平方米之部分已預售予多個買方，總代價為人民幣228,151,382元。該物業之部分尚未合法實際轉讓予買家，因此吾等之估值包括有關部分。於達致吾等對該物業市值之意見時，吾等已考慮有關部分之訂約價。

附錄五

物業估值報告

8. 該物業(如根據上述發展計劃於估值日期竣工)的市值將為人民幣896,470,000元，且可於市場自由轉讓。
9. 吾等已獲提供本公司中國法律顧問出具之有關物業權益之法律意見，其中載列以下各項：
- a. 化州綠景透過出讓合法擁有該物業之土地使用權，且為該物業土地使用權之唯一合法使用人。於土地使用權期限內，根據有關土地使用權出讓合約及上述房地產權證，化州綠景有權合法佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他方式處置該物業之土地使用權；
 - b. 化州綠景已取得建築工程現有階段所需之一切必要批准、許可及證書。誠如本公司中國法律顧問告知，概無證據顯示建築工程已取得之批准、許可及證書已廢除、修改、作廢或撤銷；
 - c. 化州綠景已取得必要之預售許可證，化州綠景有權根據預售許可證於預售範圍內預售；及
 - d. 根據目標集團之書面確認，該物業未受扣押、按揭或任何其他權利產生之任何限制所規限。
10. 主要證書／批准之概要如下：
- | | |
|-----------------|-----|
| a. 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| b. 國有土地使用權證 | 有 |
| c. 建設用地規劃許可證 | 有 |
| d. 建築工程規劃許可證 | 有 |
| e. 建築工程施工許可證 | 有 |
| f. 預售許可證 | 有 |
| g. 建設工程竣工驗收證明／表 | 不適用 |
11. 吾等的估值已根據以下基準及分析作出：

於對該物業作出估值時，吾等已參考相同地區住宅及商業物業以及車位的多個近期售價。選擇該等可資比較物業之原因為其與該物業具有相近特點。吾等已收集相同地區相似類別的住宅開發項目的可資比較數據。住宅物業之價格介乎每平方米人民幣4,000元至人民幣4,700元之間。首層商業物業之價格介乎每平方米人民幣9,000元至人民幣22,000元之間。車位之價格介乎每個人民幣90,000元至人民幣130,000元之間。吾等假設之單位價格與經過適當調整後相關可資比較項目售價一致。已就該等售價之單位價格之作出適當調整，以反映樓齡、位置、大小及環境及其他特徵之差異。於對該物業作出估值時(假設其已竣工)，吾等已採用住宅部分每平方米人民幣4,100元、商業部分每平方米人民幣4,800元至人民幣12,000元及車位部分每個人民幣100,000元之假設平均單位價格。

附錄五

物業估值報告

估值證書

第五類－目標集團於中國持作未來發展的物業權益

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一五年 四月三十日 現況下之市值 人民幣元
24.	位於中國廣東省茂名市化州縣河西街道橘州公園西北側的綠景國際花城20幅土地	<p>該物業包括20幅土地(地盤面積約為714,534.35平方米)，計劃發展為商業及住宅開發項目(即綠景國際花城)。</p> <p>該物業位於茂名市化州縣河西街道橘州公園西北側。該物業所在地區交通便利，距市中心10分鐘車程。該物業位於自然環境優美的成熟住宅區，步行20分鐘即可到達橘州公園。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，期限分別為40年(將於二零五二年四月二十二日屆滿，作商業用途)及70年(將於二零八二年四月二十二日屆滿，作住宅用途)。</p>	於估值日期，該物業空置。	1,340,000,000 (目標集團應佔全部權益：人民幣1,340,000,000元)

附註：

- 根據化州縣國土資源局與化州市綠景房地產開發有限公司(「化州綠景」，目標公司之全資附屬公司)於二零一一年十一月三十一日訂立之20份國有土地使用權出讓合同－第440982-2012-000010號至440982-2012-000029號，該20幅土地之土地使用權(包括該物業之土地使用權)已訂約授予化州綠景，詳情載列如下：

合同編號	:	440982-2012-000010
地盤面積	:	52,742.57平方米
土地用途	:	住宅及商業
土地年期	:	作住宅用途為70年及作商業用途為40年
容積率	:	≥及≤3

附錄五

物業估值報告

合同編號	:	440982-2012-000011
地盤面積	:	37,700.35 平方米
土地用途	:	住宅及商業
土地年期	:	作住宅用途為70年及作商業用途為40年
容積率	:	≥1及≤3
土地出讓金	:	人民幣12,841,116元
合同編號	:	440982-2012-000012
地盤面積	:	69,842.07 平方米
土地用途	:	住宅及商業
土地年期	:	作住宅用途為70年及作商業用途為40年
容積率	:	≥1及≤3
土地出讓金	:	人民幣23,788,907元
合同編號	:	440982-2012-000013
地盤面積	:	39,802.2 平方米
土地用途	:	住宅及商業
土地年期	:	作住宅用途為70年及作商業用途為40年
容積率	:	≥1及≤3
土地出讓金	:	人民幣13,557,027元
合同編號	:	440982-2012-000014
地盤面積	:	61,490.16 平方米
土地用途	:	住宅及商業
土地年期	:	作住宅用途為70年及作商業用途為40年
容積率	:	≥1及≤3
土地出讓金	:	人民幣20,944,163元
合同編號	:	440982-2012-000015
地盤面積	:	58,476.64平方米
土地用途	:	住宅及商業
土地年期	:	作住宅用途為70年及作商業用途為40年
容積率	:	≥1及≤3
土地出讓金	:	人民幣19,917,728元
合同編號	:	440982-2012-000016
地盤面積	:	31,345.58平方米
土地用途	:	住宅及商業
土地年期	:	作住宅用途為70年及作商業用途為40年
容積率	:	≥1及≤3
土地出讓金	:	人民幣10,676,618元
合同編號	:	440982-2012-000017
地盤面積	:	54,547.34 平方米
土地用途	:	住宅及商業
土地年期	:	作住宅用途為70年及作商業用途為40年
容積率	:	≥1及≤3
土地出讓金	:	人民幣18,579,369元

附錄五

物業估值報告

合同編號	:	440982-2012-000018
地盤面積	:	35,530.41 平方米
土地用途	:	住宅及商業
土地年期	:	作住宅用途為70年及作商業用途為40年
容積率	:	≥1及≤3
土地出讓金	:	人民幣12,102,013元
合同編號	:	440982-2012-000019
地盤面積	:	35,013.08平方米
土地用途	:	住宅及商業
土地年期	:	作住宅用途為70年及作商業用途為40年
容積率	:	≥1及≤3
土地出讓金	:	人民幣11,925,805元
合同編號	:	440982-2012-000020
地盤面積	:	26,850.01 平方米
土地用途	:	住宅及商業
土地年期	:	作住宅用途為70年及作商業用途為40年
容積率	:	≥1及≤3
土地出讓金	:	人民幣9,145,382元
合同編號	:	440982-2012-000021
地盤面積	:	23,978.02 平方米
土地用途	:	住宅及商業
土地年期	:	作住宅用途為70年及作商業用途為40年
容積率	:	≥1及≤3
土地出讓金	:	人民幣8,167,153元
合同編號	:	440982-2012-000022
地盤面積	:	47,107.58 平方米
土地用途	:	住宅及商業
土地年期	:	作住宅用途為70年及作商業用途為40年
容積率	:	≥1及≤3
土地出讓金	:	人民幣16,045,313元
合同編號	:	440982-2012-000023
地盤面積	:	36,163.73平方米
土地用途	:	住宅及商業
土地年期	:	作住宅用途為70年及作商業用途為40年
容積率	:	≥1及≤3
土地出讓金	:	人民幣12,317,728元
合同編號	:	440982-2012-000024
地盤面積	:	18,848.14平方米
土地用途	:	住宅及商業
土地年期	:	作住宅用途為70年及作商業用途為40年
容積率	:	≥1及≤3
土地出讓金	:	人民幣6,419,865元

附錄五

物業估值報告

合同編號	:	440982-2012-000025
地盤面積	:	20,389.59 平方米
土地用途	:	住宅及商業
土地年期	:	作住宅用途為70年及作商業用途為40年
容積率	:	≥1及≤3
土地出讓金	:	人民幣6,944,898元
合同編號	:	440982-2012-000026
地盤面積	:	21,168.77 平方米
土地用途	:	住宅及商業
土地年期	:	作住宅用途為70年及作商業用途為40年
容積率	:	≥1及≤3
土地出讓金	:	人民幣7,210,295元
合同編號	:	440982-2012-000027
地盤面積	:	16,123.46平方米
土地用途	:	住宅及商業
土地年期	:	作住宅用途為70年及作商業用途為40年
容積率	:	≥1及≤3
土地出讓金	:	人民幣5,491,812元
合同編號	:	440982-2012-000028
地盤面積	:	23,789.52平方米
土地用途	:	住宅及商業
土地年期	:	作住宅用途為70年及作商業用途為40年
容積率	:	≥1及≤3
土地出讓金	:	人民幣8,102,948元
合同編號	:	440982-2012-000029
地盤面積	:	6,061.29 平方米
土地用途	:	住宅及商業
土地年期	:	作住宅用途為70年及作商業用途為40年
容積率	:	≥1及≤3
土地出讓金	:	人民幣2,064,536元

2. 根據建設用地規劃許可證—地字地建地第[2013]163號，部分上述地塊(總地盤面積約269,115平方米)之規劃許可已授予化州綠景。
3. 根據20份國有土地使用權證(「**土地使用權證**」)，該物業之土地使用權(總地盤面積約為714,534.35平方米)已授予化州綠景。詳情載列如下：

編號	土地使用權證編號	地盤面積(平方米)	屆滿日期	用途
(1)	化國用(2012)地第0000337號	52,742.57	二零八二年四月二十二日 二零五二年四月二十二日	住宅 商業
(2)	化國用(2012)地第0000345號	37,700.35	二零八二年四月二十二日 二零五二年四月二十二日	住宅 商業
(3)	化國用(2012)地第0000343號	69,842.07	二零八二年四月二十二日 二零五二年四月二十二日	住宅 商業
(4)	化國用(2012)地第0000339號	39,802.2	二零八二年四月二十二日 二零五二年四月二十二日	住宅 商業

附錄五

物業估值報告

編號	土地使用權證編號	地盤面積(平方米)	屆滿日期	用途
(5)	化國用(2012)地第0000336號	61,490.16	二零八二年四月二十二日 二零五二年四月二十二日	住宅 商業
(6)	化國用(2012)地第0000354號	58,476.64	二零八二年四月二十二日 二零五二年四月二十二日	住宅 商業
(7)	化國用(2012)地第0000334號	31,345.58	二零八二年四月二十二日 二零五二年四月二十二日	住宅 商業
(8)	化國用(2012)地第0000340號	54,547.34	二零八二年四月二十二日 二零五二年四月二十二日	住宅 商業
(9)	化國用(2012)地第0000353號	35,530.41	二零八二年四月二十二日 二零五二年四月二十二日	住宅 商業
(10)	化國用(2012)地第0000341號	35,013.08	二零八二年四月二十二日 二零五二年四月二十二日	住宅 商業
(11)	化國用(2012)地第0000348號	26,850.01	二零八二年四月二十二日 二零五二年四月二十二日	住宅 商業
(12)	化國用(2012)地第0000335號	23,978.02	二零八二年四月二十二日 二零五二年四月二十二日	住宅 商業
(13)	化國用(2012)地第0000338號	47,107.58	二零八二年四月二十二日 二零五二年四月二十二日	住宅 商業
(14)	化國用(2014)地第0000236號	33,727.57	二零八二年四月二十二日 二零五二年四月二十二日	住宅 商業
(15)	化國用(2012)地第0000350號	18,848.14	二零八二年四月二十二日 二零五二年四月二十二日	住宅 商業
(16)	化國用(2012)地第0000342號	20,389.59	二零八二年四月二十二日 二零五二年四月二十二日	住宅 商業
(17)	化國用(2012)地第0000351號	21,168.77	二零八二年四月二十二日 二零五二年四月二十二日	住宅 商業
(18)	化國用(2012)地第0000349號	16,123.46	二零八二年四月二十二日 二零五二年四月二十二日	住宅 商業
(19)	化國用(2012)地第0000333號	23,789.52	二零八二年四月二十二日 二零五二年四月二十二日	住宅 商業
(20)	化國用(2012)地第0000346號	6,061.29	二零八二年四月二十二日 二零五二年四月二十二日	住宅 商業
總計：		714,534.35		

4. 誠如目標集團告知，於估值日期，附註3所述的該物業的14幅土地受以山東省國際信託有限公司為受益人之按揭規限。
5. 吾等已獲提供本公司中國法律顧問出具之有關物業權益之法律意見，其中載列以下各項：
 - a. 化州綠景透過出讓合法擁有該物業之土地使用權，且為該物業土地使用權之唯一合法使用人。於土地使用權期限內，根據有關土地使用權出讓合約及上述國有土地使用權證以及在符合有關按揭合約條款之情況下，化州綠景有權合法佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他方式處置該物業之土地使用權；及
 - b. 根據目標集團之書面確認，除上述土地使用權按揭外，該物業未受扣押、按揭或任何其他權利產生之任何限制所規限。

附錄五

物業估值報告

6. 主要證書／批准之概要如下：

a.	國有土地使用權出讓合同	有
b.	國有土地使用權證	有
c.	建設用地規劃許可證	不適用
d.	建築工程規劃許可證	不適用
e.	建築工程施工許可證	不適用
f.	預售許可證	不適用
g.	建設工程竣工驗收證明／表	不適用

7. 吾等的估值已根據以下基準及分析作出：

於對物業進行估值時，吾等已參考同一地區土地之近期交易價格。吾等選擇該等可資比較物業之原因為其擁有與該物業可資比較之特徵。作住宅及商業用途之可資比較土地樓面值介乎每平方米人民幣370元至人民幣600元。吾等所假設之單位價格與經適當調整後之有關可資比較項目一致。吾等已對該等交易之單位價格作出適當調整，以反映達致主要假設之該等因素（包括但不限於交易時間、位置、規模及土地形狀）。於對物業進行估值時，吾等已採用每平方米人民幣625元之假設樓面值。

附錄五

物業估值報告

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 四月三十日 現況下之市值 人民幣元
----	----	-------	------	-----------------------------------

25.	位於中國廣東省深圳市南山區僑香路4088號的一幅土地	<p>該物業包括一幅土地(地盤面積約為13,865平方米)，誠如目標集團告知，計劃重建為一個工業綜合體(即美景研發工業園)。</p>	<p>該物業現時由現有樓宇佔用且於估值日期尚未清除。</p>	無商業價值
-----	----------------------------	--	--------------------------------	-------

該物業位於深圳市南山區僑香路4088號。該物業位於公共設施健全之成熟住宅區。該物業距離地鐵1號線及2號線僅20分鐘步程。

誠如目標集團告知，於竣工後，該開發項目總規劃建築面積約為89,848.20平方米。詳情載列如下：

用途	規劃建築面積(平方米)
研發大樓	25,484.20
安置研發大樓	20,000.00
配套建築物	20,435.80
商業	2,000.00
其他	3,128.20
地庫(包括350個車位)	<u>18,800.00</u>
總計：	<u>89,848.20</u>

該物業已獲授土地使用權，期限為50年，將於二零四八年二月二十八日屆滿，作工業用途。

附錄五

物業估值報告

附註：

1. 根據房地產權證—深房地字第4000074698號，一幅土地(地盤面積約為13,865平方米)已授予深圳市綠景房地產開發有限公司(「**綠景房地產**」，目標公司之全資附屬公司)及深圳市沙尾實業股份有限公司(「**沙尾實業**」)，期限為50年，將於二零四八年二月二十八日屆滿，作工業用途。

根據上述房地產權證，六幢工業樓宇(包括三幢員工宿舍)建於該物業(總建築面積約為30,569.62平方米)之上，由綠景房地產(40%)及沙尾實業(60%)共同擁有。然而，誠如目標集團告知，該等樓宇將根據重建計劃拆遷。

2. 誠如目標集團告知，該物業將重建為一個新工業綜合體(即美景研發工業園)。該物業重建計劃及建築工程之申請已提交至有關部門，及須待進一步正式批准。倘申請獲批准，該物業重建總規劃建築面積約為89,848.20平方米，包括總的計算容積率面積約67,920平方米(請參見關於南山區沙河街道美景工業苑城市更新單元規劃審查的復函—深規土函第[2015]1146號)。

3. 根據深圳市南山區經濟促進局於二零一四年五月三十日頒發之關於美景工業苑城市更新單元產業規劃的意見，建議有關土地(地塊第T405-0012號，總地盤面積約13,865平方米)之規劃申請符合工業園之方向(專注於開發三項工業(包括新一代技術信息、文化創意及互聯網))。

4. 根據日期為二零一四年十一月十七日之深圳市社會投資項目備案證—深南山發改備案(2014)第0032號，若干地塊(包括該物業)之規劃許可已授予綠景房地產，詳情如下：

項目名稱	:	美景工業苑城市更新單元
投資總額	:	人民幣2,036,140,000元
項目資金	:	人民幣2,036,140,000元
施工期間	:	由二零一六年五月至二零一八年十二月

5. 誠如目標集團告知，附註1所述之兩幢員工宿舍及廠房受以農村商業銀行為受益人之按揭規限。

6. 吾等已獲提供本公司中國法律顧問出具之有關物業權益之法律意見，其中載列以下各項：

- a. 綠景房地產及沙尾實業透過出讓合法擁有該物業之土地使用權，且為該物業土地使用權之合法使用人。於土地使用權期限內，根據有關中國法律及法規、土地使用權出讓合約、土地使用權轉讓合約、重建規劃及建築審批及房地產權證以及在符合有關按揭合約條款之情況下，綠景房地產及沙尾實業有權合法佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他方式處置該物業之土地使用權；及
- b. 綠景房地產及沙尾實業已合法取得上述房地產權證且為建於該物業上之樓宇的使用人，並合法持有有關樓宇的所有權。根據有關中國法律及法規及房地產權證披露之用途以及在符合有關按揭合

附錄五

物業估值報告

約條款之情況下，綠景房地產及沙尾實業有權合法佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他方式處置該樓宇。該物業重建規劃及建築工程之申請已提交至有關部門，及須待進一步正式批准；

7. 誠如目標集團告知，該物業將重建為一個新工業綜合體，及現有樓宇將於未來1至2年內拆遷。該物業重建計劃及建築工程之申請已提交至有關部門，儘管重建符合工業區城市更新，但須待進一步正式批准。因此，吾等並無賦予該物業任何商業價值，因為尚未取得最終批准且現有樓宇將被拆遷。然而，吾等認為該物業於估值日期的市場價值為人民幣304,000,000元，以供參考，乃假設(a)重建該物業並無法律障礙及目標集團已取得相關重建規劃及建築審批；(b)建於該物業上的現有樓宇已拆遷及並無尚未償還搬遷及安置費用；及(c)重建計劃之重置研發大樓(總建築面積約為20,000平方米)於竣工後將無償轉讓予第三方，因此並無計入吾等估值。

附錄五

物業估值報告

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 四月三十日 現況下之市值 人民幣元
26.	位於中國湖南省益陽市龍洲南路與海棠路交匯處的中核緹香名苑二期2幅土地	<p>該物業包括兩幅土地(地盤面積約為27,371.10平方米)，計劃開發為住宅及商業開發項目(即中核緹香名苑二期)。</p> <p>該物業位於龍洲南路與海棠路交匯處(均為該區之主幹道)。該物業位於公共設施齊全之成熟住宅區。該物業距離益陽市政府及益陽大劇院僅20分鐘步程。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，期限分別為70年(將於二零七七年三月三十一日、二零七八年三月三日屆滿，作住宅用途)及40年(將於二零四七年三月三十一日、二零四八年三月三日屆滿，作商業用途)。</p>	於估值日期，該物業空置。	70,000,000 (目標集團應佔全部權益：人民幣70,000,000元)

附註：

- 根據益陽市國土資源和房屋管理局與益陽中核置業有限公司(「益陽中核」，目標公司之全資附屬公司)於二零零七年八月二十一日訂立之兩份國有土地使用權出讓合約—第GF-2000-2601號，該兩幅土地之土地使用權(包括該物業之土地使用權)已訂約授予益陽中核，詳情如下：

地盤面積	:	85,206.96 平方米
土地用途	:	住宅及商業用途
土地年期	:	作商業用途為40年及作住宅用途為70年
容積率	:	商業≤2.4, 住宅≤2
土地出讓金	:	人民幣74,250,000元

地盤面積	:	12,344.06平方米
土地用途	:	住宅及商業用途
土地年期	:	作商業用途為40年及作住宅用途為70年
容積率	:	商業≤2.4, 住宅≤2
土地出讓金	:	人民幣10,739,332元

附錄五

物業估值報告

2. 根據兩份建設用地規劃許可證，上述地塊(包括該物業之地塊)(總地盤面積約為113,458.72平方米)之規劃許可已授予益陽中核。

編號	許可證編號	地盤面積(平方米)	頒發日期
(1)	20070195	99,875.31	二零零七年九月二十六日
(2)	20080039	13,583.41	二零零八年四月七日
總計：		113,458.72	

3. 根據兩份國有土地使用權證(「**土地使用權證**」)，上述地塊之土地使用權(包括該物業之土地使用權)(總地盤面積約為71,756.32平方米)已授予益陽中核。詳情載列如下：

編號	土地使用權證編號	地盤面積(平方米)	屆滿日期	用途
(1)	益國用(2012)第D00168號	69,151.13	二零四七年三月三十一日 二零七七年三月三十一日	商業 住宅
(2)	益國用(2013)第D00041號	2,605.19	二零四八年三月三日 二零七八年三月三日	商業 住宅
總計：		71,756.32		

4. 根據日期為二零一二年八月二十七日之益陽市經營性建設用地使用權出讓改變規劃設計條件補交土地差價會議紀要，該物業之土地使用權之總地盤面積約為27,371.10平方米。

5. 根據益陽中核提供的資料，餘下土地出讓金約人民幣7,000,000元將用作中核緹香名苑二期的政府開支。

6. 吾等已獲提供本公司中國法律顧問出具之有關物業權益之法律意見，其中載列以下各項：

- a. 益陽中核透過出讓合法擁有該物業之土地使用權，且為該物業土地使用權之唯一合法使用人。於土地使用權期限內，根據有關土地使用權出讓合約及上述國有土地使用權證，益陽中核有權合法佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他方式處置該物業之土地使用權；及
- b. 根據目標集團之書面確認，該物業未受扣押、按揭或任何其他權利產生之任何限制所規限。

附錄五

物業估值報告

7. 主要證書／批准之概要如下：

a.	國有土地使用權出讓合同	有
b.	國有土地使用權證	有
c.	建設用地規劃許可證	有
d.	建築工程規劃許可證	不適用
e.	建築工程施工許可證	不適用
f.	預售許可證	不適用
g.	建設工程竣工驗收證明／表	不適用

8. 吾等的估值已根據以下基準及分析作出：

於對物業進行估值時，吾等已參考同一地區土地之近期交易價格。吾等選擇該等可資比較物業之原因為其擁有與該物業可資比較之特徵。作住宅及商業用途之可資比較土地樓面值介乎每平方米人民幣700元至人民幣1,000元。吾等所假設之單位價格與經適當調整後之有關可資比較項目一致。吾等已對該等交易之單位價格作出適當調整，以反映達致主要假設之該等因素(包括但不限於交易時間、位置、規模及土地形狀)。

吾等認為該物業於估值日期之計算價值將為人民幣77,000,000元。此外，經扣除估計土地補償款(如附註3所述)總額人民幣7,000,000元後現況價值之計算金額為人民幣70,000,000元。上述計算金額僅可作參考，原因為安置開支可予變動。

附錄五

物業估值報告

估值證書

第六類－目標集團在中國將收購的物業權益

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一五年 四月三十日 現況下之市值 人民幣元
27.	位於中國廣東省深圳市寶安區觀瀾鎮黎光村的多幅土地	<p>該物業包括若干地塊，地盤面積為約271,201.78平方米(須待有關地方部門最終確認)，誠如目標集團告知，計劃發展為一個住宅、商業及工業開發項目。</p> <p>該物業位於深圳市寶安區觀瀾鎮黎光村。該物業自然環境優美之成熟住宅區，鄰近觀瀾湖黎光高爾夫俱樂部。該物業靠近東莞市。</p>	該物業現時由現有樓宇佔用且於估值日期尚未清除。	無商業價值

附註：

- 根據廣東中銀鵬投資發展有限公司(「**中銀鵬**」)、目標集團全資附屬公司深圳市綠景房地產開發有限公司(「**綠景房地產**」)與深圳市觀瀾黎光股份合作公司(「**觀瀾黎光**」)於二零一一年一月十六日訂立之協議，中銀鵬同意將其於項目1及2的所有權利及義務轉讓予綠景房地產。

根據中銀鵬與觀瀾黎光於二零一零年四月二十五日訂立之《合作開發黎光舊村改造項目合同》，中銀鵬與觀瀾黎光獲授黎光舊村合作改造項目的權利及義務(「**項目1**」)，詳情如下：

項目編號	:	1
改造地盤面積	:	53,085平方米
地盤面積	:	42,266平方米
土地用途	:	住宅及商業
容積率	:	3.7
建築面積	:	156,300平方米
可供出售建築面積	:	144,700平方米

附錄五

物業估值報告

根據中銀鵬與觀瀾黎光於二零零五年八月十八日訂立之協議，中銀鵬與觀瀾黎光獲授於政府徵用後背湖嶺補償土地的開發項目的合作開發權利及義務（「**項目2**」），詳情如下：

項目編號	:	2
地盤面積	:	約112,194平方米
土地用途	:	住宅及商業
容積率	:	1.5
建築面積	:	168,291平方米(須待有關地方部門最終確認)
可供出售建築面積	:	168,291平方米(須待有關地方部門最終確認)
備註	:	深圳市政府已準備一幅地盤面積約為50,000平方米之土地及餘下土地仍在磋商中。

2. 根據中銀鵬與綠景房地產於二零一五年二月五日訂立之協議，中銀鵬同意將其於項目3及4的所有權利及義務轉讓予綠景房地產。

根據中銀鵬與觀瀾黎光於二零一零年四月二十六日訂立之協議，中銀鵬與觀瀾黎光獲授於政府徵用後蝴蝶谷補償土地的開發項目的合作開發權利及義務（「**項目3**」），詳情如下：

項目編號	:	3
地盤面積	:	85,000平方米(須待有關地方部門最終確認)
土地用途	:	工業

於二零零七年，中銀鵬的關連方深圳市卓雅投資有限公司（「**深圳卓雅**」）取得蝴蝶谷的開發權利及義務（「**項目4**」），詳情如下：

項目編號	:	4
地段編號	:	A0932-0696
地盤面積	:	31,741.78平方米
土地用途	:	工業

3. 於估值日期，目標集團與有關訂約方仍在磋商該物業之土地詳情。該物業並無出讓予目標集團，故該物業之業權並非歸目標集團所有。因此，吾等並無賦予該物業任何商業價值。