

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就其對已選定中國物業於二零一六年四月三十日市值的意見而編製的函件、估值概要及估值證書，以供載入本上市文件。



香港
中環
康樂廣場1號
怡和大廈16樓

二零一六年六月三十日

敬啟者：

指示、目的及估值日期

吾等按照閣下指示，對利福中國集團有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（下文統稱「貴集團」）所持位於中華人民共和國（「中國」）的選定物業（「物業」）進行市場估值，吾等確認已進行視察，並已作出相關查冊及查詢及取得吾等認為必需的其他資料，以向貴集團發表吾等對該等物業現況於二零一六年四月三十日（「估值日期」）的市值的意見。

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章，貴公司選定用作估值之物業包括：(1)構成貴集團物業業務的物業，惟賬面值低於貴集團總資產1%的物業除外（未經估值的物業權益總賬面值不超過其總資產的10%）；(2)並不構成貴集團物業業務的物業（倘一項物業權益的賬面值為貴集團總資產的15%或以上）。

市值的定義

吾等對各物業的估值代表其市值，市值的定義採納香港測量師學會估值準則（二零一二年版）依據國際估值準則委員會（「國際估值準則委員會」）頒佈的國際估值準則。國際估值準則委員會將市值定義為「資產或負債經適當推銷後，由自願買方及自願賣方在知情、審慎及不受脅迫的情況下，於估值日期達成公平交易的估計金額」。

估值基準和假設

吾等就各物業權益進行的估值並無考慮特別條款或情況(如非典型融資、售後租回安排、向相關人士銷售而給予的特殊對價或優惠或任何特別價值因素)引致的估價升跌。

吾等對中國物業進行估值時參考 貴集團中國法律顧問的意見，於進行估值時假設具特定年期的物業權益的可轉讓土地使用權已按名義土地使用年費出讓，且任何應付的地價亦已全數繳清。吾等依賴 貴集團及 貴集團的中國法律顧問就位於中國的各项物業權益的業權及 貴集團於中國物業的權益所提供的資料及意見。吾等亦假設物業權益業主擁有強制執行業權，及可於各獲批年期屆滿前的整段期間不受干預地自由使用、佔用或轉讓物業權益。

吾等之估值並無考慮該等物業的任何抵押、按揭或欠款，亦無考慮任何因進行出售而可能產生的開支或稅項。除另有說明外，吾等假設物業概無涉及任何重大性質且可影響其價值之繁重負擔、限制及支銷。

估值方法

吾等於進行物業估值時採納直接比較法，參考相關市場上可得之可比較銷售證明，或於適當情況下計及已動用的建設成本。

對物業進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及應用指引第12條以及香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則(二零一二年版)的規定。

資料來源

吾等頗大程度上倚賴 貴集團提供的資料及 貴集團中國法律顧問的意見，並接納吾等所獲有關規劃審批或法定通告、地役權、年期、土地及樓宇憑證、佔用詳情、發展計劃、建設成本、地盤及樓面面積及所有其他相關事項的意見。

吾等謹指出，提供予吾等的文件副本主要以中文編製，而其英文翻譯代表吾等對有關內容的理解。因此，吾等建議 閣下參考有關文件的中文原文並就此等文件的合法性及詮釋諮詢 閣下的法律顧問。

估值報告所列尺寸、量度及面積乃以提供予吾等的資料為基準，故僅為約數。吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等所提供對估值而言屬重要的資料的真實性及準確性。 貴集團亦向吾等告知，所提供的資料並無遺漏任何重大事實。

業權調查

吾等已獲得文件副本及摘要，但並無查閱文件正本以核實所有權或確定有否可能並未載於吾等所獲文件副本的任何修訂。吾等亦無法確定位於中國的物業業權，然而吾等已參考由 貴集團提供之物業業權文件副本。所有文件僅供參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。

實地視察

吾等曾視察物業外部，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無進行結構測量，惟在視察過程中並無發現任何嚴重損壞。吾等亦無法呈報物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等並無測試任何設施。此外，吾等並無進行實地調查以確定物業土地狀況及設施是否適合任何開發。吾等的估值乃假設該等方面均符合要求及於施工期間不會產生額外開支或延誤而編製。

除另有說明外，吾等並無進行實地量度以核實物業的地盤及樓面面積是否準確，但已假設吾等所獲文件所示面積均屬正確。

貨幣

除另有說明外，吾等估值中所列的全部金額均以中國官方貨幣人民幣呈列。

隨函附奉估值概要及估值證書。

此 致

利福中國集團有限公司
香港
銅鑼灣
軒尼詩道555號
東角中心20樓
董事會 台照

代表
戴德梁行有限公司
董事
曾俊勳
註冊專業測量師
(產業測量組)
註冊中國房地產估值師
MSc, MHKIS
謹啟

二零一六年六月三十日

附註： 曾俊勳先生為註冊專業測量師(產業測量組)，擁有超過23年的中國物業估值經驗。

估值概要

物業	於二零一六年 四月三十日 現況下之市值 人民幣	貴集團應佔權益 %	於二零一六年 四月三十日現況下 貴集團應佔市值 人民幣
第一類 — 貴集團於中國持有佔用的物業			
1. 中國 遼寧省 沈陽市 沈河區 中街路68號 一幢商業大廈	1,480,000,000	100%	1,480,000,000
小計：	<u>1,480,000,000</u>		<u>1,480,000,000</u>
第二類 — 貴集團於中國持作發展的物業			
2. 中國 上海市 靜安區(前稱閘北區) 大寧街道 312街坊33丘 大寧項目	3,700,000,000	100%	3,700,000,000
小計：	<u>3,700,000,000</u>		<u>3,700,000,000</u>
總計：	<u><u>5,180,000,000</u></u>		<u><u>5,180,000,000</u></u>

附錄三

物業估值

- (2) 於二零一零年三月二十二日獲授編號2101012010A0028之土地使用權出讓合約資料如下：
- (i) 承授人 : 瀋陽卓遠置業有限公司*
 - (ii) 地盤面積 : 23,076.20平方米
 - (iii) 土地用途 : 商業用途
 - (iv) 地積比率 : 不超過5.30
 - (v) 地價 : 人民幣423,817,489.2元
 - (vi) 建築規約期 : 於二零一二年十二月三十一日前落成
- (3) 根據瀋陽卓遠置業有限公司*於二零一零年十二月三十一日獲授編號為210100201000194之建設工程規劃許可證，該項物業的建設工程已獲得批准。
- (4) 根據瀋陽卓遠置業有限公司*於二零一一年三月一日獲授編號為210100201103010601之建設工程施工許可證，該項物業建設工程已符合開展施工要求。
- (5) 根據瀋陽房屋登記中心於二零一六年三月十六日發出之函件，位於中街路68號及總樓面面積為115,182.39平方米用作商業用途之房屋符合房屋登記標準。
- (6) 根據瀋陽卓遠置業有限公司*獲授編號為210100400001676之商業牌照，其註冊資本為人民幣710,090,392元，有效經營期為自二零零六年十二月一日至二零三六年十二月一日止。
- (7) 根據中倫律師事務所的意見：
- (i) 瀋陽卓遠置業有限公司*已獲發一幅地盤面積為23,076.20平方米的國有土地使用權。有關年期於二零五零年三月二十二日屆滿，且用作商業用途；
 - (ii) 該項物業建設工程已獲瀋陽城鄉建設委員會批准並符合開展施工要求及已獲發房屋建築工程竣工驗收證；
 - (iii) 瀋陽卓遠置業有限公司*已獲得所有用作登記物業產權的相關文件，其實際測量總樓面面積為115,182.39平方米。其房地產所有權證之申請並無法律障礙，並已提交房屋所有權證之申請。瀋陽卓遠置業有限公司於取得房屋所有權證前在該項物業內經營並無法律障礙。
 - (iv) 該項物業已抵押予交通銀行股份有限公司遼寧省分行用作借貸用途並將於二零一八年七月二十五日到期；及
 - (v) 瀋陽卓遠置業有限公司*合法擁有該項物業及有權持有、使用、轉讓及抵押物業。
- (8) 根據 貴集團及其中國法律顧問中倫律師事務所提供的資料及意見，該項物業的業權狀況以及主要批文及牌照的授出情況如下：
- | | |
|------------|------------------|
| 國有土地使用權證 | 有 |
| 房屋所有權證 | 無(請參閱附註(7)(iii)) |
| 土地使用權出讓合約 | 有 |
| 建設工程規劃許可證 | 有 |
| 建設工程施工許可證 | 有 |
| 瀋陽房屋登記中心函件 | 有 |
| 商業牌照 | 有 |

- (9) 吾等對該項物業的估值乃以其商用途部分每平方米人民幣18,780元作基準。於估值期間，吾等參考同區並與該項物業擁有相似特點的相關類似商業樓宇的銷售價格。可比較數據為三棟於二零一零年至二零一六年建成、位於皇姑區及鐵西區、樓面面積1,000平方米至2,500平方米的商業物業。選擇該等物業乃由於可比較數據與該項物業之間並無重大差異，且其用途類似。調整亦已計及該等物業相對該項物業規模較小。該等商業樓宇每平方米價格介乎人民幣24,600元至人民幣26,000元。吾等假設的該等單位價格與於考慮其他因素後(包括但不限於地點、位置的方便程度、樓層數目等)作出調整後的單位價格一致。有關因素並無重大調整，乃由於可比較數據與該項物業相關及類似。
- (10) 王琳潔女士(中國註冊房地產估值師，於中國房地產估值擁有六年經驗)為戴德梁行瀋陽辦公室的估值師，於二零一五年十二月曾視察該項物業。

估值證書

第二類 — 貴集團於中國持作發展的物業

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一六年 四月三十日 現況下之市值
2. 中國 上海市 靜安區 (前稱閘北區) 大寧街道 312街坊33丘 大寧項目	該物業計劃用作商業樓宇，地盤面積為50,153.50平方米。該物業預計於二零一八年左右落成。 據 貴集團告知，該物業計劃用作商業及辦公室用途，其明細概述如下：	辦公室及地下室的建設工程尚在進行中。商業及其他部分將於較後階段興建。	人民幣 3,700,000,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 3,700,000,000元)

總樓面面積
平方米

地面部分
用途

商業及其他	98,019
辦公室	81,097

小計：179,116

地下部分
用途

商業及其他	169,221
-------	---------

總計：348,337

該物業位於上海城區靜安區大寧街道。附近之建築物主要為商用及住宅發展項目。據 貴集團所告知，該物業計劃用作商業及辦公室用途且無環境問題及訴訟爭議，亦無計劃出售或改變其用途。

該物業的土地使用權若作商業用途而獲授的年期為四十年，於二零五二年七月二十六日屆滿；若作辦公室用途則為五十年，於二零六二年七月二十六日屆滿；若作商業及服務(娛樂)用途為四十年，於二零五二年七月二十六日屆滿；若作文化及體育設施用途為五十年，於二零六二年七月二十六日屆滿。

附註：

- (1) 根據於二零一二年十月十六日獲發之上海土地使用權證編號HFDZZ (2012)013283，一幅地盤面積約50,153.50平方米的土地使用權已授予利怡達商業置業(上海)有限公司*(貴公司之全資擁有附屬公司)。該物業的土地使用權若作商業用途獲授的年期為四十年，於二零五二年七月二十六日屆滿；若作辦公室用途則為五十年，於二零六二年七月二十六日屆滿；若作商業及服務(娛樂)用途為四十年，於二零五二年七月二十六日屆滿；若作文化及體育設施用途為五十年，於二零六二年七月二十六日屆滿。

* 僅供識別

- (2) 於二零一二年五月三十一日獲發編號HZGT (2012)001之土地使用權出讓合約資料如下：

- (i) 承授人 : 利怡達商業置業(上海)有限公司*
- (ii) 地盤面積 : 50,153.50平方米。
- (iii) 土地用途 : 商業、體育、文化、其他商業及服務及辦公室用途
- (iv) 地積比率 : 3.5
- (v) 地價 : 人民幣2,467,000,000元
- (vi) 建築規約期 : 40年商業用途
40年商業及服務(娛樂)用途
50年辦公室用途
50年文化及體育設施用途

* 僅供識別

- (3) 根據利怡達商業置業(上海)有限公司*於二零一三年五月二十日獲授編號為HZD (2013) EA31010820134467之建設工程規劃許可證，該項總地盤面積為50,153.50平方米的建設工地已符合城市規劃要求。

- (4) 根據利怡達商業置業(上海)有限公司*於二零一三年十一月四日獲授編號為HZJ (2013) FA31010820135507之建設工程規劃許可證，該項物業的地基工程已獲得批准。

根據利怡達商業置業(上海)有限公司*於二零一四年九月十六日獲授編號為HZJ (2013) FA31010820145271之建設工程規劃許可證，該項總地下面積為169,221.00平方米的建設工程符合建設施工要求，因而獲得批准。

根據利怡達商業置業(上海)有限公司*於二零一五年八月十三日獲授編號為HZJ (2015) FA31010820155125之建設工程規劃許可證，該項總樓面面積為81,097.07平方米的兩棟辦公室大樓建設工程符合建設施工要求，因而獲得批准。

- (5) 根據利怡達商業置業(上海)有限公司*於二零一三年十二月五日獲授編號為1302ZB0006D01310108201302070619之建設工程施工許可證，該項物業地基工程已符合開展施工要求。

根據利怡達商業置業(上海)有限公司*於二零一四年十一月二十五日獲授編號為1302ZB0006D01310108201302070619之建設工程施工許可證，該項總地下面積為169,221.00平方米的物業建設工程已符合開展施工要求並獲准繼續發展。

根據利怡達商業置業(上海)有限公司*於二零一五年十月十五日獲授編號為1302ZB0006D01310108201302070619之建設工程施工許可證，該項總樓面面積為81,097.07平方米的物業建設工程已符合開展施工要求並獲准繼續發展。

- (6) 根據貴集團提供的資料，建設工程的總成本預計約為人民幣3,309,000,000元。於二零一六年四月三十日，工程總成本當中約人民幣672,720,000元已用於有關物業的辦公室及地下室發展。於估值過程中，吾等已計入有關已動用之建設成本。

附錄三

物業估值

- (7) 根據利怡達商業置業(上海)有限公司*於二零一二年十二月四日獲授編號為310000400680756之商業牌照，其註冊資本為人民幣2,500,000,000元，有效經營期為自二零一二年四月三十三日至二零六二年四月二十二日止。
- (8) 根據中倫律師事務所的意見：
- (i) 利怡達商業置業(上海)有限公司*已獲發之國有土地使用權證並擁有一幅地盤面積約50,153.50平方米的土地使用權。該物業的土地使用權若作商業用途獲授的年期為四十年，於二零五二年七月二十六日屆滿；若作辦公室用途則為五十年，於二零六二年七月二十六日屆滿；若作商業及服務(娛樂)用途為四十年，於二零五二年七月二十六日屆滿；若作文化及體育設施用途為五十年，於二零六二年七月二十六日屆滿；
 - (ii) 具備商業、辦公室及地下部分的項目設計已獲批准；面積為169,221.00平方米的地下建設工程及面積為81,097平方米的辦公室建設工程已獲上海閘北區建設和交通委員會批准並已符合開展施工要求；
 - (iii) 該項物業已抵押予中國農業銀行股份有限公司上海閘北支行及中國工商銀行股份有限公司上海靜安支行用作借貸用途並將於二零二四年十二月三十日到期；及
 - (iv) 利怡達商業置業(上海)有限公司*合法擁有該項物業及有權持有、使用、轉讓及抵押該項物業。
- (9) 根據 貴集團及其中國法律顧問中倫律師事務所提供的資料及意見，該項物業的業權狀況以及主要批文及牌照的授出情況如下：
- | | |
|-------------|-----------|
| 上海土地使用權證 | 有 |
| 土地使用權出讓合約 | 有 |
| 建設工程用地規劃許可證 | 有 |
| 建設工程規劃許可證 | 有(地庫及辦公室) |
| 建設工程施工許可證 | 有(地庫及辦公室) |
| 商業牌照 | 有 |
- (10) 吾等對該項物業的估值乃以其商業用途部分每平方米人民幣17,300元作基準。於估值期間，吾等參考同區並與該物業擁有相似特點的相關類似綜合土地的銷售價格。可比較數據為三幅位於虹口區及靜安區(前稱閘北區)、地盤面積23,000平方米至98,700平方米的綜合土地。選擇該等土地乃由於可比較數據與該項物業之間並無重大差異，且其用途與該項物業類似。該等商業樓宇每平方米價格介乎人民幣25,700元至人民幣27,000元。吾等假設的該等單位價格與於考慮其他因素後(包括但不限於地點、位置的方便程度、地積比率等)作出調整後的單位價格一致。有關因素並無重大調整，乃由於可比較數據與該項物業相關及類似。
- (11) 孫明華先生(中國資產評估協會會員，於中國房地產估值擁有十年經驗)為戴德梁行上海辦公室的估值師，於二零一五年十二月曾到該項物業所在位置進行實地視察。