

以下為獨立專業測量師利駿行測量師有限公司就其於二零一六年三月三十一日對 貴集團持有之物業權益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。



利駿行測量師有限公司

LCH (Asia-Pacific) Surveyors Limited

專業測量師

廠房及機器估值師

商業及金融資產估值師

讀者敬請留意，此報告已根據國際估值準則理事會頒佈之國際估值準則(二零一三年)(「國際估值準則」)及香港測量師學會(「香港測量師學會」)頒佈之香港測量師學會估值準則(二零一二年版)(「香港測量師學會準則」)訂定之報告指引編製。兩項準則均授權估值師作出假設，而有關假設經(例如由讀者之法律代表)進一步調查後可能證實為不準確。任何例外情況已於下文清楚列明。所加標題僅為方便參考，並無限制或擴大有關標題所指段落之文字。本報告內中英文翻譯詞彙僅供讀者識別，不具法律效力或涵義。本報告乃以英文格式編製及簽署，非英文之翻譯版本僅供參考，且不應被視為本報告之代替品。對本報告作出以偏概全行為乃屬不恰當，吾等概不就該等以偏概全部分承擔任何責任。

香港
中環
德輔道287-291號
長達大廈
17樓

敬啟者：

根據順昌集團有限公司現任管理層(以下稱為「指示方」)對吾等之指示，為順昌集團有限公司(以下稱為「貴公司」)及廣西普凱興業酒店投資有限公司(以下稱為「合營公司」)(其中，合營公司之26.7%股權由 貴公司間接持有)及其附屬公司(連同 貴公司及合營公司以下統稱「貴集團」)所持有於中華人民共和國(以下稱為「中國」)之若干指定「不動產」(與本報告「物業」一詞相同)進行協定程序估值，吾等確認，吾等已進行查察、作出相關查詢並已取得吾等認為必需之進一步資料，以支持吾等就物業於二零一六年三月三十一日(以下稱為「估值日期」)作出之調查結果及估值結論，供指示方內部管理層參考。

吾等明白，指示方將使用吾等之工作成果(不論呈列方式)作為指示方盡職調查之一部分，而吾等並未受委聘作出特定之買賣推薦意見或就任何融資安排提供意見。吾等亦明白，使用吾等之工作成果，對於在達致有關被估值之物業之業務決定時，不會取代指示方應進行之其他盡職調查。吾等之工作僅為於指示方進行盡職審查時向其提供參考資料，而吾等之工作不應為指示方參考之唯一因素。吾等對物業權益的調查結果及估值結論已收錄於估值報告內，並於是日(以下稱為「報告日期」)呈交予指示方。

應指示方之要求，吾等編製本概要報告(包括本函件、估值概要及估值證書)以概述估值報告所收錄吾等之調查結果及估值結論，以供載入於報告日期之本通函，供指示方參考。本函件所用詞彙(如無定義)與估值報告內所採用者具有相同涵義，而估值報告內採用之假設及注意事項亦適用於本概要報告。

估值基準及假設

根據香港測量師學會準則亦遵循之國際估值準則，可依據兩種估值基準對物業進行估值，即市值基準及非市值估值基準。於是次委聘中，吾等對物業之估值結論乃按市值基準提供。

國際估值準則及香港測量師學會準則將「市值」一詞定義為「資產或負債經過適當推銷後，由自願買方與自願賣方公平磋商，在知情、審慎及自願之情況下於估值日期進行交易所換取之估計金額」。

除另有註明外，吾等於估值日期就不動產進行估值時假設，

1. 各項物業之合法權益方於整段獲授而未屆滿之年期內有權自由及不受干擾地轉讓其相關物業權益，且已悉數支付任何應付地價；
2. 各項物業之合法權益方以物業現況在市場上出售其相關物業權益，而並無憑藉遞延條款合約、售後回租、合營企業、管理協議或任何其他類似安排，以提高物業權益之價值而獲益；
3. 各項物業之合法權益方擁有有關物業權益之絕對業權；
4. 各項物業之合法權益方已就出售物業取得相關政府批文，並可於市場上出售及轉讓而免除一切產權負擔(包括但不限於交易成本)；及
5. 各項物業於估值日期可按現有用途於市場上自由出售及轉讓予本地及海外買家而免除一切產權負擔，且毋須向政府支付任何地價。

如情況並非如此，則將會對所報告估值帶來不利影響。

估值方法

有三項公認方法以絕對業權為基準計算物業之市值，分別為銷售比較法(亦稱為市場法)、成本法及收入法。

於評估第一類第一項物業時，吾等已採用收入法。收入法專注於物業賺取收入能力所產生之經濟利益。此方法的相關理論為，物業估值可按物業可使用年期內將收取的經濟利益的現時價值計量。根據此估值準則，收入法估計未來經濟利益，並以適用於變現該等利益相關風險之折現率將此等利益貼現至其現值。此計算方法須假設物業維持穩定經濟利益。吾等已獲指示方提供物業之最新版本財務預測，而彼等對有關預測所依據之假設負責。吾等於計算中採用現金流量。日均房價、客房收益百分比、食品及飲料百分比等估值所用的主要假設乃參考 貴公司指定人員提供的二零一六年預測(參考過往表現)釐定。對於估值中使用的年度增長率，吾等已參考行業報告及中國過往消費者價格指數。

於對第一類第二項物業進行估值時，經計及來自現有租賃協議的應收即期租金及物業權益的復歸潛力，吾等已採納收入法(或有時稱之為市場法，因為復歸權益及回報率透過市場得出)中的投資法。吾等有關該等物業價值的意見受現有租賃協議所限。本方法中的相關假設為，投資者就該物業作出的付款將不會超過其本身就具有可資比較金額、年期及確定性的收益來源的另一項物業所獲作出的付款。

於評估第二類、第三類及第四類物業時，吾等採用銷售比較法，假設各項物業於估值日期乃交吉出售。此方法考慮同類或替代物業之銷售、供應或放盤詳情以及相關市場數據，計算理性投資者就具有相若用途及絕對業權之同類物業所須支付之物業價值。於對第二類第三項物業進行估值時，吾等亦已考慮成本法。

除另有註明外，吾等並無按重新發展基準就物業進行任何估值，而對其他可能進行之發展方案及相關經濟之研究，並不屬於吾等工作之範疇。

可能影響呈報估值之事項

為進行估值，吾等已採納所提供文件副本載列之面積，而並無作出進一步核實工作。倘其後確定所採納面積並非最近批准，吾等保留權利相應修訂吾等之報告及估值。

吾等於估值時並無考慮估物業涉及之任何抵押、按揭、未付地價或欠款，亦無考慮物業於出售成交時可能產生之任何開支或稅項。除另有註明外，吾等假設物業概無可影響其價值之一切繁重產權負擔、限制及開支。

於吾等之估值中，吾等假設物業可於市場銷售及購買而無任何(特別是來自監管機構)法律障礙。倘情況並非如此，將會對所呈報估值造成重大影響。謹請讀者自行對此進行法律盡職審查。吾等對此概不負責或承擔責任。

就遵守證券及期貨事務監察委員會頒佈之公司收購及合併守則(「收購守則」)第11.3條而言，經 貴公司指定之人士告知，因出售中國物業產生的稅務負債包括適用印花稅0.05%、營業稅5%及相關營業稅附加稅介乎4%至12%、出售物業應課稅收入之企業所得稅25%以及對出售物業應課稅收益按累進稅率30%至

60%計算的土地增值稅。指示方告知，彼等有意出售持有彼等所有物業間接權益之海外控股公司之活躍權益，彼等了解到相關物業的法定業主無意出售該等物業的業權。因此，相關稅項負債需要支付的可能性較低，因為該物業權益僅被視為透過轉讓海外控股公司股份而非直接出售該物業權益的方式出售。

於本通函之最後實際可行日期，吾等並無發現任何有關物業而可能影響吾等工作結果中所呈報估值之任何負面消息。因此，吾等無法呈報及評論有關消息對物業之影響(如有)。然而，倘其後確定於估值日期確實存在該等消息，則吾等保留權利調整本報告所載估值。

業權之確定

鑑於是次受聘目的及估值之市值基準，貴公司之指定人士向吾等提供必要文件之副本，以支持相關物業之合法權益方(就此而言，即貴集團)有權在整段已獲授之未屆滿年期內，自由及不受干擾地轉讓、按揭或出租其有關物業權益(就此而言，即絕對業權)而不附帶任何產權負擔，且已悉數支付任何應付地價或辦妥餘下手續，而貴集團有權佔用及使用物業。然而，吾等與指示方協定之估值程序並無要求吾等對合法權益方從有關當局獲得物業之方式是否合法及正當進行法律盡職審查。吾等與指示方同意，此乃指示方法律顧問之責任。因此，吾等概不對物業業權之來源及持續性負責或承擔任何責任。

中國土地註冊制度禁止吾等查閱就物業向有關當局存案之文件正本、核實合法業權或核實呈交吾等之副本中可能並未列出之任何重大產權負擔或修訂。就估值而言，吾等僅依賴指示方或貴公司之指定人士就有關物業之合法業權所提供之中國法律意見副本。吾等獲悉，日期為二零一六年六月二十九日之中國法律意見由合資格中國法律顧問北京市海問律師事務所編製。

吾等謹此聲明，吾等並非法律專業人士，故吾等並不具備資格確定業權，亦無法匯報物業是否存在任何可能已登記之產權負擔。然而，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及應用指引第12號所載規定，並於吾等之估值中僅依賴指示方或貴公司之指定人士提供之文件副本及多份法律意見副本。吾等概不就該等法律意見負責或承擔任何責任。

在吾等之報告中，吾等已假設貴集團已從有關機構取得一切批文及／或認可證明以擁有或使用物業，而貴集團繼續擁有物業之合法業權方面並無任

何(特別是來自監管機構)法律障礙。倘情況並非如此，則會嚴重影響吾等於本報告之調查結果或估值結論。務請讀者對有關事宜自行作出法律盡職審查。吾等對此概不負責或承擔責任。

視察及調查物業

吾等曾視察物業之外部，並在可能情況下視察物業內部，且已就此獲得此項委聘工作所需資料。麥健航先生(畢業生見習測量師)曾於二零一五年九月視察物業。麥先生有約三年中國物業估值經驗。吾等並未視察物業被覆蓋、遮閉或無法進入之部分，並假設該等部分處於合理狀況。吾等無法就物業之狀況發表意見或建議，而吾等之工作結果不得視作有關物業狀況之任何默示聲明或陳述。吾等並無進行樓宇測量、結構測量、查驗或檢查，但在視察過程中，吾等並無發現物業有任何嚴重缺陷。然而，吾等無法呈報物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構缺陷。吾等亦無測試任何設施(如有)，且無法鑒定被覆蓋、遮閉或無法進入之設施。

吾等並無進行實地測量以查證物業之面積是否正確，惟假設吾等獲提供之文件及正式規劃平面圖所示面積為準確無誤。所有尺寸、量度及面積均為約數。

吾等有關物業估值之委聘及協定程序並不包括核實物業法定地界之獨立土地測量。吾等謹此表明，吾等並非專業土地測量師，因此吾等無法查證或確定吾等獲提供之文件所示物業之法定地界是否準確。吾等對此概不負責。指示方或相關物業之權益方應自行進行法定地界盡職審查工作。

吾等並未安排進行任何查驗，以確定於興建物業時或物業自建成以來是否曾使用任何有毒或有害之物料。因此，吾等無法匯報物業在此方面並無上述各項風險，故此，吾等之估值並無考慮該等因素。

吾等並不知悉於物業進行之任何環境審核或其他環境查驗或土壤勘察，而有關審查可能反映任何污染問題或出現污染之可能性。吾等於履行職責時假設物業不曾用作造成污染或可能造成污染之用途。吾等並無調查物業或任何鄰近土地過往或現時之用途，以確定物業會否因有關用途或地點而存在或可能造成

污染，因而假設該等情況並不存在。然而，倘物業或任何鄰近土地於日後出現污染、滲漏或環境污染，或該等場所曾經或目前用於會產生污染之用途，則現時所呈報估值或會減少或調查結果或會受到影響。

倘指示方或其他權益方擬購買物業並且欲信納其狀況，則彼等應於取得測量師詳盡視察並撰寫本身之報告後，方決定是否訂立買賣協議。

資料來源及其核實

於吾等之工作過程中，吾等已獲提供有關物業之文件副本，並已參考該等副本，惟未向有關機構及／或機關作出進一步核實。吾等之程序並無要求吾等進行任何查冊或查驗文件正本以核實所有權或呈交予吾等之副本中可能未有列出之任何修訂。吾等謹此聲明，吾等並非法律專業人士，因此，吾等無法就指示方及 貴公司之指定人士所提供文件之合法性及效力發表意見及評論。

吾等僅依賴指示方及 貴公司之指定人士所提供資料，而未有進一步核實，並已全面接納吾等所獲提供有關規劃批文或法定通告、地點、業權、地役權、年期、佔用情況、出租、租賃、地盤及樓面面積以及所有其他相關事項之意見。

吾等之估值僅依據吾等所獲建議及資料而編製。吾等僅向當地物業市場業界人士作出有限一般查詢，故無法核實及查明有關人士所提出之建議是否準確無誤。吾等對此概不負責或承擔責任。

吾等相信報告全部或部分內容所依據由其他人士提供之資料均屬於可靠，惟並未進行任何核實。吾等之工作程序並不構成對所獲提供資料之審核、審閱或編纂。因此，吾等概不就由其他人士提供用作編製吾等工作結果之任何數據、建議、意見或估計之準確性作出任何保證或承擔任何責任。

吾等進行工作時採納其他專業人士、外界數據提供者及指示方與 貴公司之指定人士提供之工作結果，當中所採納以得出有關數字之假設及注意事項亦適用於本報告。吾等進行之程序並不提供審核工作可能要求之所有憑證，而由於吾等並無進行審核，因此，吾等不會發表任何審核意見。

估值之範圍已參考指示方提供的物業清單而釐定。清單上的所有物業均已納入本報告。指示方已向吾等確認，除向吾等提供並納入本報告的清單所訂明者外， 貴集團並無任何物業權益。

吾等無法就指示方或 貴公司之指定人士未有向吾等提供之資料承擔任何責任。此外，吾等已尋求並獲得指示方確認，所提供資料並無遺漏任何重大因素。吾等之分析及估值乃根據指示方已向吾等全面披露可能對吾等之工作構成影響之重大及潛在事實而進行。

吾等並無理由懷疑指示方或 貴公司之指定人士向吾等提供資料之真實性及準確性。吾等認為，吾等已獲提供足夠資料以達致知情意見，並無理由懷疑任何重大資料遭隱瞞。

除另有指明外，所有貨幣金額均以人民幣元（「人民幣」）為單位。

本概要報告之限制條件

吾等於本概要報告內對物業之調查結果或估值結論僅就所述目的及僅於估值日期有效，且僅供指示方使用。吾等或吾等之人員概毋須因本概要報告而向法院或任何政府機關提供證供或出席聆訊，且吾等並不對任何其他人士承擔任何責任。

吾等進行估值時，乃假設物業未曾進行任何未經授權之改建、擴建或增建，而有關視察及本報告之使用並非旨在為物業進行樓宇測量。吾等亦已假設物業概無腐朽及固有危險或採用不適當材料及技術。

本概要報告全部或任何部分或其任何引述，在未獲吾等書面批准其載入形式及內容前，概不得載入任何刊發文件、章程或聲明內或以任何方式刊發。然而，吾等同意於本通函內刊載本概要報告，以供 貴公司股東參考。

貴公司及指示方須就吾等因就工作結果而提供之資料，於任何時間以任何形式被提起、支付或產生之任何申索、責任、成本及開支（包括但不限於律師費及吾等之人員所投入時間）向吾等作出彌償保證，並使吾等及吾等之人員免於承擔有關責任；惟倘任何該等損失、開支、損害或責任最終確定為純粹因吾等之委聘團隊於進行工作時嚴重疏忽所引致者則除外。該項規定於是項委聘因任何原因終止後仍然有效。

聲明

本概要報告乃根據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號所載規定以及國際估值準則及香港測量師學會準則所載報告指引而編製。是次估值由合資格估值師以外聘估值師身份進行。

吾等將保留本概要報告副本及詳盡估值報告連同指示方就是次估值提供的數據及文件，該等數據及文件將遵照香港法例由本報告日期起保存6年，隨後將會銷毀。吾等認為此等記錄屬機密資料，未經指示方授權及事先以書面與吾等作出安排，吾等不准許任何人士取閱有關記錄，惟執法機關或法院頒令者則另作別論。此外，吾等將會於吾等客戶清單中加上 貴公司之資料，以供未來參考之用。

物業之分析或估值完全依賴於本報告所作假設，該等假設並非全部均可輕易予以量化或精確地查明。倘於本通函最後實際可行日期之後部分或全部假設證實不準確，將對所呈報之調查結果或估值結論有重大影響。倘出現任何重大變動，吾等將告知指示方並建議其向 貴公司股東作出相關公佈，且吾等此後會修訂本報告及其結論。

吾等謹此證明，是項服務之費用並不會因吾等之估值結論而更改，而吾等於物業、合資公司、貴集團或所呈報之價值中概無擁有任何重大利益。

吾等之估值概要載於下文並隨函附奉估值證書。

此 致

香港
干諾道中111號
永安中心
2302室
順昌集團有限公司
董事會 台照

代表
利駿行測量師有限公司

執行董事
吳紅梅 *B.Sc. M.Sc. RPS(GP)*
謹啟

參與估值師：
麥健航 *B.Sc.*

二零一六年六月二十九日

附註：

1. 吳紅梅女士自一九九四年起一直於香港、澳門及中國內地進行不動產估值。彼為香港測量師學會資深會員及名列香港測量師學會所頒佈有關上市事宜之註冊成立或引薦以及有關收購與合併之通函及估值所進行估值工作之物業估值師名冊內之估值師。
2. 麥健航先生為一名畢業生見習測量師(獲測量學學士學位)及香港測量師學會見習生。彼擁有約三年的香港及中國內地不動產估值經驗。彼曾參與公眾上市公司就併購、首次公開發售、融資及賬目報告等目的而進行的不動產估值。

附錄十

出售集團物業的估值報告

估值概要

第一類—貴集團於中國所持附長期業權證書的用作投資及按市值基準估值的物業

物業	於二零一六年	貴集團 應佔權益	貴集團
	於二零一六年 三月三十一日 現況下的市值 人民幣元		於二零一六年 三月三十一日 應佔現況下的市值 人民幣元
1. 位於中華人民共和國 廣西壯族自治區 南寧市 民族大道88號 宗地第0411224號的 廣西沃頓國際大酒店整棟 郵編530022	251,000,000	100%	251,000,000
2. 位於中華人民共和國 廣西壯族自治區 南寧市大學西路10號 瑞士花園的9個 不同住宅單元 郵編530022	3,100,000	100%	3,100,000
		小計：	<u>人民幣254,100,000元</u>

附錄十

出售集團物業的估值報告

第二類—合資公司於中國所持及 貴集團間接持有附長期業權證書的用作投資及按市值基準估值的物業

物業	於二零一六年	貴集團 應佔權益	貴集團
	三月三十一日 現況下的市值 人民幣元		於二零一六年 三月三十一日 應佔現況下的市值 人民幣元
3. 位於中華人民共和國 廣西壯族自治區 北海市 銀灘西區 雲南路333號 宗地第8-6-194號的 北海銀灘一號國際會議 中心酒店整棟 郵編536000	243,300,000	26.7%	65,000,000
		小計：	<u>人民幣65,000,000元</u>

附錄十

出售集團物業的估值報告

第三類—合資公司於中國所持及 貴集團間接持有附長期業權證書的用作未來發展及按市值基準估值的物業

物業	於二零一六年	貴集團 應佔權益	貴集團
	三月三十一日 現況下的市值 人民幣元		於二零一六年 三月三十一日 應佔現況下的市值 人民幣元
4. 位於中華人民共和國 廣西壯族自治區 北海市 銀灘西區 宗地第8-6-210號 及第8-6-194號的 兩幅土地 郵編536000	79,800,000	26.7%	21,300,000
		小計：	<u>人民幣21,300,000元</u>

附錄十

出售集團物業的估值報告

第四類一貴集團根據長期業權證書於中國佔用並按市值基準估值的物業

物業	於二零一六年	貴集團 應佔權益	貴集團
	於二零一六年 三月三十一日 現況下的市值 人民幣元		於二零一六年 三月三十一日 應佔現況下的市值 人民幣元
5. 位於中華人民共和國 廣西壯族自治區南寧市 濱湖路1-4號明湖花園 10個不同住宅單元 郵編530022	5,200,000	100%	5,200,000
		小計：	<u>人民幣5,200,000元</u>
		總計：	<u>*人民幣345,600,000元</u>

*人民幣叁億肆仟伍佰陸拾萬元整

估值證書

第一類—貴集團於中國所持附長期業權證書的用作投資及按市值基準估值的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	貴集團
			於二零一六年 三月三十一日 應佔現況下的 估值金額 人民幣元
1. 位於中華人民共和國 廣西壯族自治區 南寧市 民族大道88號 宗地第0411224號的 廣西沃頓 國際大酒店整棟 郵編530022	<p>該物業由含一個地庫的 23層酒店大樓整棟組成， 且於一幅佔地面積約 41,426.70平方米的土地 上建有若干配套樓宇及 小型建築物。</p> <p>該物業的總建築面積為 約46,409.36平方米。其於 一九九七年前後落成。 (見下文附註2)</p> <p>該物業位於南寧市市區。</p> <p>該物業的土地使用權為 期40年至二零四三年五 月二十九日為止，作餐 飲及酒店業用途。(見下 文附註1)</p>	經指示方及貴公司指 定之人士視察及確認， 於估值日期，該物業以 商號廣西沃頓國際大酒 店進行貿易及經營。	251,000,000 (貴集團 100%權益)

附註：

1. 根據南寧市國土資源局頒發的日期為二零零五年二月二十八日的國有土地使用權證南寧國用(2005)第429198號，貴公司全資附屬公司廣西沃頓國際大酒店有限公司(以下稱為「廣西沃頓」)有權使用佔地面積為41,426.70平方米的土地，為期40年至二零四三年五月二十九日為止，作餐飲及酒店業用途。
2. 根據南寧市房產管理局頒發的日期為二零零五年三月二十五日的房屋所有權證邕房權證字第01483395號，於附註1所述土地上落成的總建築面積約46,409.36平方米的樓宇的合法權益方為廣西沃頓。

附錄十

出售集團物業的估值報告

3. 房間結構詳情概述如下：

房間類型	大小 (平方米)	房間數目 (標準層數)
標準間		268
豪華間		71
豪華套間		6
總統套房		1
總計		346

4. 設施及便利設施詳情概述如下：

食品及飲料	所在樓層	風格	座席總面積 (平方米)	最大 座席容量
中國廳	第一層	中式	398	148
西式餐廳	第二層	西式	400	150
宴會廳	所在樓層	風格	座席總面積 (平方米)	最大 座席容量
香港廳	第一層	中式	551	312
悉尼廳	第一層	中式	1,069	780
雅典廳	第一層	中式	248	168
南湖宴會廳	第二層	中式	1,170	720
莫斯科廳	第三層	中式	252	130
紐約廳	第三層	中式	150	80
羅馬廳	第三層	中式	80	40
巴黎廳	第三層	中式	96	36
倫敦廳	第三層	中式	72	20
東京廳	第三層	中式	120	80
南寧廳	第三層	中式	480	156
北京廳	第三層	中式	588	350
新加坡廳	第三層	中式	55	20
其他便利設施	所在樓層	總面積(平方米)		
游泳池	第一層	1,800		
網球場	第一層	不適用		
健身房	第一層	不適用		
國際俱樂部	第一層	不適用		

5. 根據日期為二零一零年七月八日的企業法人營業執照，廣西沃頓為於中國註冊成立的有限公司，經營期限由一九九二年九月二日開始至二零二二年九月二日止。

附錄十

出售集團物業的估值報告

6. 吾等於折現現金流量估值中所採用的關鍵假設概述如下：
- (i) 日均房價
(「日均房價」) : 二零一六年／二零一七年—人民幣542元
 - (ii) 日均房價的年增長率 : 二零一六年／二零一八年—2%
二零一八年／二零一九年及往後—穩定在3%
 - (iii) 可租房間的入住率 : 穩定在56%左右
 - (iv) 客房收益百分比 : 佔總收益的31%
 - (v) 食品及飲料百分比 : 佔總收益的62%
 - (vi) 折扣率 : 10%
7. 吾等注意到，根據國有土地使用權證所附土地邊界平面圖，該酒店的游泳池部分及網球場的一個車間與一個更衣室皆建於該地盤土地界線以外。吾等亦注意到，有一棟3層員工宿舍、一個健身房、一個小型油庫室及一個洗車棚均建於該地盤土地界線以內，惟並不在上述房屋所有權證涉及範圍內。於吾等的估值中，吾等已假設酒店的持續使用及經營不會受該等調查結果所影響。倘並非如此，吾等的估值將會受到影響。貴公司告知，貴公司並無自相關部門收到任何有關違規的表示或通知，貴公司於出售事項完成後將不再擁有出售集團成員公司的任何權益，貴公司認為上述違規及相關可能法律後果於出售事項完成後將不會對貴公司產生任何重大不利影響。
8. 貴公司告知，上文附註7所述的未獲授權佔用國有土地的面積約為1,500平方米，因此相關政府部門最高可處以人民幣45,000元的罰款。
9. 根據廣西沃頓與中國銀行股份有限公司廣西壯族自治區分行分別於二零零九年一月八日及二零零九年二月十六日簽訂的最高額按揭協議，該物業可按揭的最高代價為人民幣320,000,000元。
10. 根據貴公司中國法律顧問北京市海問律師事務所編製的日期為二零一六年六月二十九日的法律意見，吾等注意到以下意見：
- (i) 上文附註7所述游泳池、網球場內設的車間及更衣室存在遭相關政府部門強制拆除及復原的風險及違法者可能遭受最多每平方米人民幣30元的罰款及行政處罰；
 - (ii) 受上文第(i)項所限，廣西沃頓為該物業的合法權益方，有權佔用、使用、轉讓及租賃該物業；及
 - (iii) 該物業受一項以中國銀行廣西壯族自治區分行為受益人的按揭所限。

附錄十

出售集團物業的估值報告

貴集團
於二零一六年
三月三十一日
應佔現況下的
估值金額
人民幣元

物業	概況及年期	佔用詳情	估值金額 人民幣元
2. 位於中華人民共和國 廣西壯族自治區 南寧市大學西路 10號瑞士花園的 9個不同住宅單元 郵編530022	該物業包括位於西鄉塘 區南寧動物園正對面大 學路屬中等規模住宅發 展物業的瑞士花園9個不 同的住宅單元。 該物業位於南寧市市區。 該物業的總建築面積約 793.58平方米。於一九 九五年前後竣工。(參閱 下文附註1)	經指示方及貴公司指 定之人士視察及確認， 該物業的部分被租用， 於估值日期月租金總額 約人民幣6,300元。	3,100,000 (貴集團 100%權益)

附註：

1. 根據南寧市房產管理局頒發的9份不同房屋所有權證，總建築面積約793.58平方米的9棟主要不同樓宇的合法權益方為貴公司全資附屬公司廣西沃頓國際大酒店有限公司(以下簡稱「廣西沃頓」)。房屋所有權證如下所列：

房屋所有權證	園	座	棟	單元	頒發日期	總建築面積 (平方米)
邕房權證字第01483379	碧湖	1	C	304	二零零五年三月二十五日	78.31
邕房權證字第01483376	碧湖	1	C	303	二零零五年三月二十五日	70.25
邕房權證字第01483384	碧湖	1	C	302	二零零五年三月二十五日	70.25
邕房權證字第01483373	碧湖	1	C	301	二零零五年三月二十五日	78.32
邕房權證字第01483388	翠湖	6	B	602	二零零五年三月二十五日	99.29
邕房權證字第01483370	翠湖	6	B	601	二零零五年三月二十五日	99.29
邕房權證字第01483391	翠湖	6	B	502	二零零五年三月二十五日	99.29
邕房權證字第01483382	翠湖	6	B	501	二零零五年三月二十五日	99.29
邕房權證字第01483387	翠湖	6	A	601	二零零五年三月二十五日	99.29

總計：793.58

2. 根據廣西沃頓與多名獨立第三方訂立的7份不同的租賃協議，該物業的一部分以月租金總額約人民幣6,300元出租，最近租期至二零一六年九月十四日止，作住宅用途。
3. 根據日期為二零一零年七月八日的企業法人營業執照，廣西沃頓為一間於中國註冊成立的有限公司，經營期限由一九九二年九月二日起至二零二二年九月二日止。

4. 於估值中，吾等採用的總建築面積每平方米經調整市價介乎人民幣3,871元至人民幣4,223元，收益介乎3%至4%。
5. 根據廣西沃頓與中國銀行股份有限公司廣西壯族自治區分行分別於二零零九年一月八日及二零零九年二月十六日簽訂的最高額按揭協議，該物業可按揭的最高金額為人民幣320,000,000元。
6. 根據 貴公司中國法律顧問北京市海問律師事務所編製的日期為二零一六年六月二十九日的法律意見，吾等注意到以下意見：
 - (i) 廣西沃頓為該物業的合法權益方，有權佔用、使用、轉讓及出租該物業；及
 - (ii) 該物業須受以中國銀行廣西壯族自治區分行為受益人的按揭規限。

附錄十

出售集團物業的估值報告

第二類 — 合資公司於中國所持及 貴集團間接持有附長期業權證書的用作投資及按市值基準估值的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	貴集團
			於二零一六年三月三十一日應佔現況下的估值金額 人民幣元
3. 位於中華人民共和國廣西壯族自治區北海市銀灘西區雲南路333號宗地第8-6-194號的北海銀灘一號國際會議中心酒店整棟 郵編 536000	<p>該物業由含一個地庫的5層酒店大樓整棟組成，於一幅佔地面積約60,895.40平方米的土地上落成。</p> <p>該物業的總建築面積為約48,759.94平方米。其於二零一三年前後落成。</p> <p>該物業位於北海市海灘附近的郊區。</p> <p>該物業的土地使用權期限至二零三九年十二月二十二日為止，作住宿及餐飲用途。(見附註1)</p>	經指示方及 貴公司指定之人士視察及確認，於估值日期，該物業以商號北海銀灘一號國際會議中心酒店進行貿易及經營。	65,000,000 (佔 貴集團26.7% 權益)

附註：

- 根據北海市國土資源局頒發的日期為二零一三年六月十七日的國有土地使用權證書北國用(2013)第B45862號，北海海興房地產開發有限公司(以下稱為「北海海興」)有權使用佔地面積為60,895.40平方米的土地，使用期限直至二零三九年十二月二十二日為止，作住宿及餐飲用途。有關代價已悉數支付。
- 根據北海市住房和城鄉建設局頒發的日期為二零一四年三月十五日的房屋所有權證書北房權証(2014)字第014875號，位於附註1所述土地上落成的總建築面積約48,759.94平方米的樓宇的合法權益方為北海海興。
- 房間結構詳情概述如下：

房間類型	大小 (平方米)	房間數目 (標準層數)
標準間		66
豪華間		20
套間		106
總計		192

附錄十

出售集團物業的估值報告

4. 設施及便利設施詳情概述如下：

餐飲	所在樓層	風格	座席總面積 (平方米)	最大 座席容量
中國廳	第一層	中式	490	280
美國廳	第一層	西式	470	260
宴會廳	所在樓層	風格	座席總面積 (平方米)	最大 座席容量
東北廳	第二層	中式	171	100
東湖廳	第二層	中式	118	60
東山廳1號	第二層	中式	153	45
東山廳2號	第二層	中式	230	280
東河廳	第二層	中式	108	60
東海廳	第二層	中式	620	400
東南廳	第二層	中式	412	200
西北廳	第二層	中式	171	100
西湖廳	第二層	中式	118	60
西山廳	第二層	中式	383	400
西海廳	第二層	中式	620	280
西南廳	第二層	中式	412	200
西河廳	第二層	中式	108	60
其他便利設施	所在樓層	總面積(平方米)		
乒乓球室	第一層	不適用		

- 根據日期為二零一二年十二月三日的企業法人營業執照副本，北海海興為於中國註冊的有限公司，經營期限由二零零六年四月二十九日開始至二零一六年四月二十九日止。
- 根據 貴公司提供的合營協議，北海海興由廣西普凱興業酒店投資有限公司(下文稱為「合營公司」)全資擁有，而 貴公司的全資附屬公司廣西沃頓國際大酒店有限公司(下文稱為「廣西沃頓」)及北京普凱世杰投資諮詢有限公司(「合營夥伴」)分別按約26.7%及73.3%的比例持有合營公司之股權資本進行投資。此外，合營公司之溢利、資產及已宣派股息(如有)將於廣西沃頓與合營夥伴之間根據合營協議按彼等各自投資於合營公司之股權資本比例分派或分享。
- 根據北京車天下資訊有限公司與合營公司於二零一二年二月二十五日簽訂的股份轉讓協議，北海海興的100%股份已轉讓予合營公司，代價為人民幣1元。該物業花費的總成本約為人民幣347,120,000元。
- 根據 貴公司中國法律顧問北京市海問律師事務所編製的日期為二零一六年六月二十九日的法律意見，吾等注意到以下意見：
 - 北海海興為該物業的合法權益方，有權佔用、使用、轉讓出租及抵押該物業；及
 - 該物業無遭到任何按揭、查封或其他形式的限制。

附錄十

出售集團物業的估值報告

第三類 — 合資公司於中國所持及 貴集團間接持有附長期業權證書的用作未來發展及按市值基準估值的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	貴集團 於二零一六年 三月三十一日 應佔現況下的 估值金額 人民幣元
4. 位於中華人民共和國 廣西壯族自治區 北海市銀灘西區 宗地第8-6-210號及 第8-6-194號 兩幅土地 郵編536000	<p>該物業包括兩幅總佔地面積為約29,790.30平方米的土地。該等兩幅土地彼此不相連。</p> <p>該物業位於北海銀灘一號國際會議中心酒店附近。</p> <p>該物業的土地使用權期限不一，最近期限至二零六九年十二月二十二日為止，作多種用途。 (見附註1)</p>	經指示方及 貴公司指定之人士視察及確認，於估值日期，該物業為空置。	21,300,000 (佔 貴集團 26.7% 權益)

附註：

1. 該土地的所有權歸國家所有，以及該土地的使用權已由國家透過以下方式授予北海海興房地產開發有限公司(以下稱為「北海海興」)，且有關代價已悉數支付：

- (i) 一幅佔地面積約28,864.70平方米的土地。

根據北海市國土資源局頒發的日期為二零一二年十月十八日的國有土地使用權證書北國用(2012)第B39674號，北海海興有權使用該幅佔地面積為28,864.70平方米的土地，使用年期不一，分別直至以下日期為止：

- 二零三九年十二月二十二日，作批發及零售用途；及
- 二零六九年十二月二十二日，作住宅用途

- (ii) 一幅佔地面積約925.60平方米的土地。

根據北海市國土資源局頒發的日期為二零一三年七月一日的國有土地使用權證書北國用(2013)第B46763號，北海海興有權使用該幅佔地面積為925.60平方米的土地，使用年期直至二零三九年十二月二十日為止，作住宿及餐飲用途。

附錄十

出售集團物業的估值報告

2. 根據北海市規劃局頒發的日期為二零一四年三月三十一日的建設用地規劃許可證地字第450501201400054號，北海海興獲准開發佔地面積為約28,864.70平方米的土地，作商住用途。
3. 根據附註1(i)所述的土地使用權證及北海市規劃局頒發的建設用地規劃許可證附件，附註1(i)所述土地受以下開發契諾所限：

容積率：	≤ 3.5 (總地盤面積包括道路)
覆蓋率：	≤ 22.6%
建築高度限制：	---
綠化面積：	≥ 30%
其他開發參數：	以規劃規定為準
4. 根據日期為二零一二年十二月三日的企業法人營業執照副本，北海海興為於中國註冊的有限公司，經營期限由二零零六年四月二十九日開始至二零一六年四月二十九日止。
5. 根據 貴公司提供的合營協議，北海海興由廣西普凱興業酒店投資有限公司(下文稱為「合營公司」)全資擁有，而 貴公司的全資附屬公司廣西沃頓國際大酒店有限公司(下文稱為「廣西沃頓」)及北京普凱世杰投資諮詢有限公司(「合營夥伴」)分別按約26.7%及73.3%的比例對合營公司之股權資本進行投資。此外，合營公司之溢利、資產及已宣派股息(如有)將於廣西沃頓與合營夥伴之間根據合營協議按彼等各自投資於合營公司之股權資本比例分派或分享。
6. 於估值中，吾等採用的總建築面積每平方米市價介乎人民幣1,010元至人民幣1,050元。
7. 根據北京車天下資訊有限公司與合營公司於二零一二年二月二十五日簽訂的股份轉讓協議，北海海興的100%股份已轉讓予合營公司，代價為人民幣1元。該物業並無花費任何成本。
8. 根據 貴公司中國法律顧問北京市海問律師事務所編製的日期為二零一六年六月二十九日的法律意見，吾等注意到以下意見：
 - (i) 該物業面臨來自相關政府部門的收回風險；
 - (ii) 受上文第(i)項所限，廣北海海興為該物業的合法權益方，有權佔用、使用、轉讓、出租及抵押該物業；及
 - (iii) 該物業無遭到任何按揭、查封或其他形式的限制。

附錄十

出售集團物業的估值報告

第四組一貴集團根據長期業權證書於中國佔用並按市值基準估值的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	貴集團 於二零一六年 三月三十一日 應佔現況下的 估值金額的 人民幣
5. 位於中華人民共和國 廣西壯族自治區 南寧市濱湖路1-4號 明湖花園的10個 不同住宅單元 郵編530022	該物業包括位於青秀區 雙擁路與青山路交匯處 屬小型住宅發展物業的 明湖花園的10個不同住 宅單元 該物業位於南寧市市區。 該物業的總建築面積約 837.23平方米。於一九 九五年前後落成。(參閱 下文附註1)	經指示方及 貴公司指 定之人士視察及確認， 該物業於估值日期 由 貴集團佔用作員工 宿舍。	5,200,000 (貴集團 100%權益)

附註：

- 根據南寧市房產管理局頒發的10份不同房屋所有權證，10個總建築面積約837.23平方米的主要不同樓宇單元的合法權益方為 貴公司全資附屬公司廣西沃頓國際大酒店有限公司(以下簡稱「廣西沃頓」)。房屋所有權證如下所列：

房屋所有權證	座	棟	單元	頒發日期	總建築面積 (平方米)
邕房權証字第01483393	A	2	321	二零零五年三月二十五日	82.56
邕房權証字第01483390	A	2	324	二零零五年三月二十五日	82.66
邕房權証字第01483394	A	2	524	二零零五年三月二十五日	82.66
邕房權証字第01483401	A	2	723	二零零五年三月二十五日	86.27
邕房權証字第01483367	A	2	724	二零零五年三月二十五日	82.66
邕房權証字第01483397	A	2	424	二零零五年三月二十五日	82.66
邕房權証字第01483398	A	2	224	二零零五年三月二十五日	82.66
邕房權証字第01483365	A	2	223	二零零五年三月二十五日	86.27
邕房權証字第01483374	A	2	423	二零零五年三月二十五日	86.27
邕房權証字第01483377	A	2	421	二零零五年三月二十五日	82.56

總計：837.23

- 根據日期為二零一零年七月八日的企業法人營業執照，廣西沃頓為一間於中國註冊的有限公司，經營期限由一九九二年九月二日起至二零二二年九月二日止。

3. 根據廣西沃頓與中國銀行股份有限公司廣西壯族自治區分行分別於二零零九年一月八日及二零零九年二月十六日簽訂的最高額按揭協議，該物業可按揭的最高代價為人民幣320,000,000元。
4. 根據 貴公司中國法律顧問北京市海問律師事務所編製的日期為二零一六年六月二十九日的法律意見，吾等注意到以下意見：
 - (i) 廣西沃頓為該物業的合法權益方，有權佔用、使用、轉讓及出租該物業；及
 - (ii) 該物業須受以中國銀行廣西壯族自治區分行為受益人的按揭抵押規限。