

以下為獨立估值師萊坊測計師行有限公司就物業於二〇一七年六月三十日的估值所發出的估值報告全文，以供載入本招股章程。



萊坊測計師行有限公司  
香港灣仔  
港灣道6至8號  
瑞安中心4樓

敬啟者：

有關位於香港及中華人民共和國的多項物業權益(以下稱為「物業權益」)的估值

吾等遵照指示，對九龍倉置業地產投資有限公司(「貴公司」)及其附屬公司或其聯營公司(以下統稱為「貴集團」)在香港及中華人民共和國(「中國」)持有的物業權益進行估值。吾等確認，吾等已進行視察，作出有關查詢及調查，並取得吾等認為必要的該等進一步資料，以向閣下提供吾等對該等物業權益於二〇一七年六月三十日(「估值日期」)的市值的意見，以作在香港公開披露之用。

### 估值基準

於達致吾等對市值的意見時，吾等遵循香港測量師學會(「香港測量師學會」)頒佈的《香港測量師學會估值準則(二〇一二年版)》以及皇家特許測量師學會(「皇家特許測量師學會」)頒佈的《皇家特許測量師學會二〇一七年全球估值準則》所載的基準。根據上述準則，市值界定為：

「資產或負債經適當推銷後，由自願買方與自願賣方在知情、審慎及不受強迫的情況下於估值日期公平交易所換取的估計金額」。

市值被理解為估計資產及負債的價值時不會考慮買賣(或交易)成本，且並無扣減任何相關的稅項或潛在稅項。

市值亦是賣方可於市場上合理取得的最佳售價，亦為買方可於市場上合理取得的最優惠價格。該估算尤其不會考慮因特別條款或情況而上漲或減少的估計價格，例如非典型融資、售後租回安排、與銷售有關的任何人士所授予的特殊代價或讓價，或任何特殊價值。

吾等的估值符合香港測量師學會頒佈的《香港測量師學會估值準則(二〇一二年版)》、皇家特許測量師學會(「皇家特許測量師學會」)頒佈的《皇家特許測量師學會二〇一七年全球估值準則》及香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章及第12項應用指引所載的規定。

### 估值方法

由於物業權益的性質使然，吾等已採用不同的估值方法。於形成吾等對 貴集團於香港持作投資的第一類物業權益價值的意見時，吾等已按對來自現有租戶的租金收入予以資本化且在適用時對物業權益的潛在復歸收益妥為計提撥備為基準採用收入資本化一年期及復歸法，或如適用，經參考有關市場上可得的可資比較出售交易的資料採用直接比較法。

於形成吾等對 貴集團於香港及中國持作經營的第二類及第五類物業權益價值的意見時，吾等已基於該等物業為完全營業酒店的現有用途並假設相關酒店經營牌照將會持續對該等物業進行估值。吾等已參考可資比較市場交易透過直接比較法對該等物業進行估值。吾等已透過資本化遞交予吾等的營業盈利淨額對估值進行複查。吾等對該等物業的估值一部分歸因於可轉讓商譽、裝置、配件、傢具、裝飾品及設備。考慮該等物業的估值時，吾等依賴指示方提供的關於客房銷量、餐飲收益、其他收益、支出、經營成本、營業盈利總額、租金、費用、保險的資料以及其他相關資料。已就酒店裝飾品、裝置及配件的定期替換及翻新計提撥備。

就第三類及第四類物業權益之第21及23項物業權益而言，其為 貴集團於中國持作投資和持作出售的項目，吾等乃採用市場估值法參考可比物業的銷售憑證進行估值，並就任何差異作出調整。我們假設物業將根據提供予我們的發展規劃竣工，且已就建議取得相關批文。我們亦已計及發展成本，包括建設成本、財務費用、專業費用及發展商利潤這些充

分反映物業發展風險的項目。就第四類物業權益之第20、22及24項物業權益而言，吾等按直接比較法，參考市場可比較交易並假設物業於估值日期可以交吉狀態出售對物業進行估值。

### 估值假設及條件

吾等的估值受限於以下假設及條件：

#### 業權文件及產權負擔

我們已就於香港的物業權益於香港土地註冊處進行了查冊。然而，我們並無查證正本文件以核證所有權或確認我們得到的副本並無任何修改。

於吾等的估值中，吾等已假設業權良好及可轉售以及所有文件均已妥善地草擬。吾等亦已假設物業權益毋須受限於任何不尋常或繁重契約、限制、產權負擔或支銷。

於吾等對中國物業權益的估值中，吾等已假設與該等物業權益有關的特定年期的可轉讓土地使用權已按名義土地使用年費出讓，並已全數支付任何應付的出讓金。吾等亦已假設物業權益的承授人或使用者可於整段獲授的未屆滿期限內在不受干擾的情況下自由使用或轉讓物業權益。吾等已依賴 貴集團及其中國法律顧問北京市競天公誠律師事務所就中國各項物業權益的業權作出的法律意見。

#### 開發許可及地盤狀況

在對開發中物業權益進行估值時，吾等假設 貴集團已就其建設工程取得所需的全部該等許可，包括規劃審批、建築圖則許可及施工許可證等。吾等亦假設物業權益已與道路及必要公用設施連接。

#### 出售成本及責任

吾等的報告並無考慮物業權益的任何抵押、按揭或欠款，亦無考慮在出售成交時可能產生的任何開支或稅項。

### 資料來源

吾等很大程度上依賴 貴集團提供的資料。吾等接納就規劃批文、法定通告、地役權、年期、地盤、樓面面積及停車位數量等事宜以及所有其他有關事宜提供予吾等的意見。吾等並無核實吾等獲 閣下、閣下的代表或 閣下的法律或專業顧問或物業權益的任何(或任何表面)佔用人提供或業權登記冊所載與物業權益有關的任何資料(不論是書面或口頭)，包括其翻譯。吾等假設該資料為完備及正確。

### 視察

吾等於二〇一七年八月視察該等物業權益。該等物業權益的視察由萊坊的香港及中國估值團隊進行。然而，除另有說明外，吾等的估值已假設該等物業權益的外部及內部裝修於估值日均處於理想狀況，且概無僭建或結構上的改動或非法使用。

### 識別將予估值的物業權益

吾等已採取合理謹慎態度及技巧(但對 閣下將並無絕對義務)確保吾等所視察及吾等的估值報告所載的物業權益，為 閣下的指示中的物業地址所指的該等物業權益。倘就該等物業地址或估值範圍中的物業權益產生歧義，則 閣下應於指示中或緊隨接獲吾等的報告後提示吾等注意。

### 物業保險

吾等在進行估值時已假設該等物業權益在所有方面均可就所有一般風險，包括恐怖襲擊、水災及水位上升，按一般商業可接受保費投保。

### 面積及樓齡

於估值時，吾等依賴所援引資料來源提供的面積。否則，尺寸及面積會從圖則計量及根據現行香港測量師學會量度作業守則(如適用)計算，並參照所援引資料來源以合理近似值呈列。

吾等亦假設吾等獲提供的文件所示地盤面積、樓面面積、量度及尺寸屬正確及僅為近似值。吾等估算的樓齡僅供指示用途。

### 結構及設備狀況

吾等並無對物業權益進行任何結構測量、測試其設備或安排進行任何調查以釐定興建物業權益時是否有使用任何有害物料。因此，吾等的估值已假設物業權益的維修及狀況合理、沒有使用有害物料及設備運作正常。

### 土地狀況

吾等已假設並無未發現的不良土地或土壤狀況，且物業權益地盤的承重質素足以支撐其上已建或將建的樓宇；而且有關設施適用於任何現有發展。因此，吾等的估值乃基於不會就此產生額外開支或延誤而編製。

### 環境事宜

吾等並非環保專家，故吾等並無對地盤或已建現存樓宇進行任何確定是否存在環境污染的科學調查，亦無查核公開資料以尋找可能存在潛在污染的過往活動證據。在並無進行適當調查且並無明顯理由懷疑存在潛在污染的情況下，吾等於編製估值時已假設物業權益未受影響。倘涉嫌或確認存在污染，惟尚未進行充分調查且向吾等提供資料前，估值將有所保留。

### 遵守相關條例及規例

除另有說明外，吾等已假設物業權益的興建、佔用及用途完全遵守及並無違反任何條例、法定規定及通知。除另有說明外，吾等進一步假設已取得有關本報告所依據的物業權益用途的一切所需牌照、許可證、證書、同意書、批准及授權。

### 匯率

除另有說明外，吾等估值內所列有關香港物業權益及中國物業權益的全部貨幣金額分別以港幣（「港幣」）以及人民幣（「人民幣」）列值。

### 責任限制

根據吾等的標準守則，吾等必須聲明本估值僅供收件方所用，概不就其全部或任何部分內容對任何第三方負責。吾等概不就本估值所導致的任何直接或間接後果性損失或溢利損失對任何第三方負責。

萊坊已根據吾等於估值日可得的資料及數據編製估值。貴公司須了解房地產市場受市場波動影響，而政策方向及社會環境可能會出現即時變動並對房地產市場造成大範圍影響。因此務請注意於估值日後的任何市場波動、政策及社會變動或其他意外事件均可能對物業權益的價值造成影響。

### 面積換算

本報告所計及的面積換算因素如下：

1 平方米 = 10.764 平方呎

1 平方米 = 0.0001 公頃

隨函附奉吾等的估值報告。

此致

九龍尖沙咀

海港城海洋中心 16 樓

九龍倉置業地產投資有限公司

列位董事 台照

代表

萊坊測計師行有限公司

高級董事、估值及諮詢部主管

皇家特許測量師學會資深會員、香港  
測量師學會資深會員、註冊專業測量師  
(產業測量)、皇家特許測量師學會  
註冊估值師

林浩文

謹啟

執行董事、中國估值部主管

中國房地產估價師學會會員、皇家特許  
測量師學會會員、香港測量師學會會員、  
註冊專業測量師(產業測量)、皇家特許  
測量師學會註冊估值師

梁偉明

謹啟

二〇一七年 [ ● ]

附註：林浩文為合資格估值師，在中國、香港、澳門及亞太區的市場研究、估值及諮詢方面擁有 17 年豐富經驗。

梁偉明為合資格估值師，在中國及香港的物業估值及諮詢服務方面擁有 24 年經驗。

附錄三

物業估值

物業權益	估值概要		
	於二〇一七年 六月三十日 現況下的市值 (港幣元)	貴集團 應佔權益 (%)	貴集團應佔 於二〇一七年 六月三十日 現況下的市值 (港幣元)
<b>第一類— 貴集團在香港持作投資的物業權益</b>			
1. 九龍 尖沙咀 近梳士巴利道 九龍內地段第11178號 海港城 海運大廈及增批部分	12,700,000,000	100	12,700,000,000
2. 九龍 尖沙咀 廣東道5號 海港城 海洋中心	34,800,000,000	100	34,800,000,000
3. 九龍 尖沙咀 廣東道7至23號 海港城 海洋廊	25,000,000,000	100	25,000,000,000
4. 九龍 尖沙咀 廣東道11號 海港城 世界商業中心	2,660,000,000	100	2,660,000,000
5. 九龍 尖沙咀 廣東道17至19號 海港城 環球金融中心	5,230,000,000	100	5,230,000,000
6. 九龍 尖沙咀 廣東道7號 海港城 九倉電訊中心	2,440,000,000	100	2,440,000,000



附錄三

物業估值

物業權益	於二〇一七年 六月三十日 現況下的市值 (港幣元)	貴集團 應佔權益 (%)	貴集團應佔 於二〇一七年 六月三十日 現況下的市值 (港幣元)
7. 九龍 尖沙咀 廣東道25至27號 海港城 港威大廈第一期	21,040,000,000	100	21,040,000,000
8. 九龍 尖沙咀 廣東道7至23號 海港城 港威大廈第二期商場裙樓	22,790,000,000	100	22,790,000,000
9. 九龍 尖沙咀 廣東道9、15及21號 海港城 港威大廈 第二期3座、5座及6座	33,540,000,000	100	33,540,000,000
10. 九龍 尖沙咀 廣東道3號 海港城 馬哥孛羅香港酒店 商業部分	4,780,000,000	72	3,441,600,000
11. 香港 銅鑼灣 勿地臣街1號 時代廣場	54,540,000,000	100	54,540,000,000
12. 九龍 鑽石山 龍蟠街3號 購物商場、戲院及商業 裝卸區(名為荷里活廣場) 以及星河明居停車場	9,550,000,000	100	9,550,000,000



附錄三

物業估值

物業權益	於二〇一七年	貴集團 應佔權益 (%)	貴集團應佔
	六月三十日 現況下的市值 (港幣元)		於二〇一七年 六月三十日 現況下的市值 (港幣元)
13. 香港 中環 皇后大道中64至 70A號 卡佛大廈	5,910,000,000	100	5,910,000,000
14. 香港 中環 畢打街20號 會德豐大廈 地面C單元(商業) (除公用區域外的全部)、 3樓至24樓、 若干空間及部分以及 若干獨家權利及特權	6,543,000,000	100	6,543,000,000
		第一類總計：	240,184,600,000

附錄三

物業估值

物業權益	於二〇一七年 六月三十日 現況下的市值 (港幣元)	貴集團 應佔權益 (%)	貴集團應佔 於二〇一七年 六月三十日 現況下的市值 (港幣元)
<b>第二類－ 貴集團在香港持作經營的物業權益</b>			
15. 九龍 尖沙咀 廣東道3號 海港城 馬哥孛羅香港酒店的 酒店部分	3,910,000,000	72	2,815,200,000
16. 九龍 尖沙咀 廣東道13號 海港城 馬哥孛羅港威	2,000,000,000	100	2,000,000,000
17. 九龍 尖沙咀 廣東道23號 海港城 馬哥孛羅太子	1,760,000,000	100	1,760,000,000
18. 香港 中環 紅棉路22號 The Murray 酒店	6,580,000,000	72	4,737,600,000
		第二類總計：	11,312,800,000

附錄三

物業估值

物業權益	於二〇一七年 六月三十日 現況下的市值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益 (%)	貴集團應佔 於二〇一七年 六月三十日 現況下的市值 (人民幣元)
<b>第三類－ 貴集團在中國持作投資的物業權益</b>			
19. 中國	3,259,000,000	57	1,857,630,000
江蘇省			
蘇州市			
蘇州工業園區			
星湖街			
蘇州國際金融中心			
		第三類總計：	1,857,630,000
<b>第四類－ 貴集團在中國持作出售的物業權益</b>			
20. 中國	115,200,000	72	82,944,000
江蘇省			
常州市			
新北區			
常州時代上院、 中華恐龍園的多個部分			
21. 中國	123,000,000	72	88,560,000
江蘇省			
常州市			
新北區			
常州時代上院、 中華恐龍園的服務式 住宅及會所部分			
22. 中國	50,000,000	57	28,500,000
江蘇省			
蘇州市			
蘇州工業園區現代大道 蘇州時代上城的 A1及A4期			

附錄三

物業估值

物業權益	於二〇一七年 六月三十日 現況下的市值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益 (%)	貴集團應佔 於二〇一七年 六月三十日 現況下的市值 (人民幣元)
23. 中國 江蘇省 蘇州市 蘇州工業園區現代大道 蘇州時代上城的A2期 一部分	2,621,000,000	57	1,493,970,000
24. 中國 重慶市 江北區 江北城B區寰宇天下 的多個部分	723,000,000	39	281,970,000
		第四類總計：	1,975,944,000
<b>第五類— 貴集團在中國持作經營的物業權益</b>			
25. 中國 江蘇省 常州市 新北區 河海東路88號 常州馬哥孛羅酒店	480,500,000	72	345,960,000
		第五類總計：	345,960,000
		總計：	255,676,934,000

估值

第一類：貴集團在香港持作投資的物業權益

物業權益	概況及年期	佔用詳情	於二〇一七年 六月三十日 現況下的市值
1. 九龍 尖沙咀 近梳士巴利道 九龍內地段 第11178號 海港城 海運大廈及 增批部分	<p>海港城為於一九六六年至一九九九年分階段完成的綜合甲級寫字樓、酒店／服務式住宅及商業發展項目。</p> <p>海運大廈是一座3層購物商場，配有多個泊車位及一座郵輪停泊碼頭，於一九六六年完工。</p>	<p>除了約12,358平方呎(1,148平方米)的一部分空置外，海運大廈商場部分根據多數為期2至3年的多項租約出租，最近屆滿期限為二〇二一年十月。</p> <p>於估值日期，租金收入及泊車收入總額約為港幣121,630,000元(不包括差餉、管理費、空調費及其他支出)。</p>	<p>港幣 12,700,000,000元 港幣 一百二十七億元</p>
九龍內地段 第11178號 及九龍海旁 地段第10號	<p>可出租總面積擴大至272,516平方呎(25,317.35平方米)左右。</p> <p>增批部分包括一座擬於碼頭末端建造的4層樓宇。其將提供商場空間及郵輪碼頭設施(包括移民及海關辦事處、檢疫區及行李大廳)。</p> <p>增批部分的可出租總面積約為94,207平方呎(8,752.04平方米)，於二〇一七年完工。</p> <p>九龍內地段第11178號乃根據增批條件第20166號持有，自二〇一二年六月十二日起為期21年，年政府租金相等於該地段當年應課差餉價值的3%。</p> <p>九龍海旁地段第10號餘下部分根據政府租契持有，自一八六四年七月二十五日起為期999年，年政府租金為港幣276元。</p>		

附註：

(1) 於估值日期，該物業的登記擁有人為 Wharf Realty Limited 及海港城置業有限公司。

## 附錄三

## 物業估值

- (2) 於估值日期，該物業位於根據日期為二〇一三年十二月三日的尖沙咀分區計劃大綱核准圖編號 S/K1/28 所劃定作「其他特定用途(海運大廈包括商場及停車場)」用途的區域內。
- (3) 據悉，建造擴建樓宇及現有樓宇的相關拆除／改建工程的估計建築成本約為港幣 970,000,000 元，於估值日期已產生的成本約為港幣 905,843,000 元。
- (4) 現有樓宇海運大廈乃按其現時用途基準評估，並計及指示方所提供的建議改建／翻新／拆除工程。擴建部分乃按重新開發基準根據提供予吾等的建議開發計劃、建築成本、項目時間表等評估。
- (5) 估值中的主要假設如下：

	估計市場租金 (港幣／平方呎)	資本化率
商場 .....	320-440	8.00%

吾等已參考同一樓宇及同類物業的不同出租情況。可比較租賃的租金水平介乎每平方呎港幣 120 元至港幣 550 元之間(就商場用途而言)。

以上吾等假設的估計市場租金與近期出租水平相符。經考慮同類物業的市場收益率，資本化率非不合理。

- (6) 該物業受下列產權負擔規限：
- (i) 兩份日期為二〇一二年六月十二日附有圖則的授予契據，參閱註冊摘要編號 12061902330235 及 12061302850031；
- (ii) 向香港特別行政區政府及地政總署署長作出的日期為二〇一二年六月十二日的承諾，參閱註冊摘要編號 12061902330243；
- (iii) 海港城置業有限公司致屋宇署署長日期為二〇一六年八月十二日的承諾函，當中指定綠化區域為普通區域，參閱註冊摘要編號 16093002220515；及
- (iv) 來自香港特別行政區政府九龍西區地政專員附有圖則的日期為二〇一二年六月十二日的豁免函，參閱註冊摘要編號 12061302850046。

附錄三

物業估值

於二〇一七年  
六月三十日  
現況下的市值

物業權益	概況及年期	估用詳情	於二〇一七年 六月三十日 現況下的市值
2. 九龍 尖沙咀 廣東道5號 海港城 海洋中心	海港城為於一九六六年至一九九九年分階段完成的綜合甲級寫字樓、酒店／服務式住宅及商業發展項目。	除了約2,721平方呎(253平方米)的一部分空置外，商場部分根據多數為期2至3年的多項租約出租，最近屆滿期限為二〇二四年六月。	港幣 34,800,000,000元 港幣 三百四十八億元
九龍 海旁地段 第11號A段 及C段	海洋中心包括一座5層商場部分及一座13層寫字樓部分，配有泊車位，於一九七七年完工。  地面及兩層地庫層提供多個泊車位。  該物業的可出租總面積約為825,395平方呎(76,681.06平方米)，包括約235,941平方呎(21,919.45平方米)作商場用途及約589,454平方呎(54,761.61平方米)作寫字樓用途。  九龍海旁地段第11號乃根據政府租契持有，自一八八一年九月十三日起為期999年。  九龍海旁地段第11號A段及C段的年政府租金總額為港幣1,724元。	除了約27,225平方呎(2,529平方米)的一部分空置外，寫字樓部分多數根據為期2至3年的多項租約出租，最近屆滿期限為二〇二一年八月三十一日。  於估值日期，租金收入及泊車收入總額約為港幣139,339,000元(不包括差餉、管理費、空調費及其他支出)。	

附註：

- (1) 於估值日期，該物業的登記擁有人為 Wharf Realty Limited 及海港城置業有限公司。
- (2) 於估值日期，該物業位於根據日期為二〇一三年十二月三日的尖沙咀分區計劃大綱核准圖編號 S/K1/28 所劃定作「商業(8)」用途的區域內。
- (3) 估值中的主要假設如下：

	概約估計市場租金 (港幣／平方呎)	資本化率
商場 .....	350-470	5.00%
寫字樓 .....	45-50	4.40%



吾等已參考同一樓宇及同類物業的不同出租情況。可比較租賃的租金水平介乎每平方呎港幣120元至港幣550元之間(就商場用途而言)及每平方呎港幣35元至港幣55元之間(就寫字樓用途而言)。

以上吾等假設的估計市場租金與近期出租水平相符。經考慮同類物業的市場收益率，資本化率非不合理。

(4) 該物業受下列產權負擔規限：

- (i) 日期為一九九九年十月十三日的修訂書，參閱註冊摘要編號UB7899996；
- (ii) 日期為二〇一二年六月十二日的兩份附有圖則的授予契據，參閱註冊摘要編號12061302850031及12061902330235；
- (iii) 向香港特別行政區政府及地政總署署長作出的日期為二〇一七年六月十二日的承諾，參閱註冊摘要編號12061902330243；及
- (iv) 香港特別行政區政府九龍西區地政專員發出的日期為二〇一二年六月十二日的附有圖則的豁免函，參閱註冊摘要編號12061302850046。

## 附錄三

## 物業估值

			於二〇一七年 六月三十日現 況下的市值
物業權益	概況及年期	估用詳情	
3. 九龍 尖沙咀 廣東道7至 23號 海港城 海洋廊  九龍海旁地段 第11號B段及 其增批部分 以及九龍 海旁地段 第11號 D段各自的 一部分	<p>海港城為於一九六六年至一九九九年分階段完成的綜合甲級寫字樓、酒店／服務式住宅及商業發展項目。</p> <p>海洋廊包括一座6層(包括地下層及地下負二層)共同的商場／停車場／機械設備層裙樓的一部分，配有一九八三年完工。</p> <p>地下層提供多個泊車位，而地下負二層為機械設備層。</p> <p>可出租總面積約為240,114平方呎(22,307.13平方米)。</p> <p>九龍海旁地段第11號B段及其增批部分根據一項政府租契及增批條件第11410號持有，自一八八一年九月十三日起為期999年。</p> <p>九龍海旁地段第11號B段及其增批部分年政府租金總額約為港幣3,000元。</p> <p>九龍海旁地段第11號D段根據政府租契持有，租期自一八八一年九月十三日起，至二〇四七年六月三十日屆滿，年租金相等於該物業不時的應課差餉價值的3%。</p>	<p>除了約20,644平方呎(1,918平方米)的一部分空置外，該物業商場部分根據多數為期1至3年的多項租約出租，最近屆滿日期為二〇二五年四月。</p> <p>於估值日期，租金收入及泊車收入總額約為港幣130,669,000元(不包括差餉、管理費、空調費及其他支出)。</p>	港幣 25,000,000,000元 港幣 二百五十億元

### 附註：

- (1) 於估值日期，該物業的登記擁有人為 Wharf Realty Limited。
- (2) 於估值日期，該物業位於根據日期為二〇一三年十二月三日的尖沙咀分區計劃大綱核准圖編號 S/K1/28 所劃定作「商業(8)」用途的區域內。

(3) 估值中的主要假設如下：

	概約估計市場租金 (港幣／平方呎)	資本化率
商場	400-540	5.00%

吾等已參考同一樓宇及同類物業的不同出租情況。可比較租賃的租金水平介乎每平方呎港幣120元至港幣550元之間(就商場用途而言)。

以上吾等假設的估計市場租金與近期出租水平相符。經考慮同類物業的市場收益率，資本化率非不合理。

(4) 該物業受下列產權負擔規限：

- (i) 日期為一九九九年十月十三日的修訂書，參閱註冊摘要編號UB789996；
- (ii) 日期為二〇一二年六月十二日的附有圖則的授予契據，參閱註冊摘要編號12061902330235；及
- (iii) 向香港特別行政區政府及地政總署署長作出的日期為二〇一二年六月十二日的承諾，參閱註冊摘要編號12061902330243。

## 附錄三

## 物業估值

			於二〇一七年 六月三十日 現況下的市值
物業權益	概況及年期	估用詳情	
4. 九龍 尖沙咀 廣東道11號 海港城 世界商業中心  九龍海旁地段 第11號B段及 其增批部分 以及九龍海旁 地段第11號 D段各自的一 部分	<p>海港城為於一九六六年至一九九九年分階段完成的綜合甲級寫字樓、酒店／服務式住宅及商業發展項目。</p> <p>世界商業中心包括建於一座6層(包括地下層及地下負二層)共同的商場／停車場／機械設備層裙樓上的一座13層甲級寫字樓。其於一九八三年完工。</p> <p>該物業的可出租總面積約為228,265平方呎(21,206.34平方米)左右。</p> <p>九龍海旁地段第11號B段及其增批部分根據根據一項政府租契及增批條件第11410號持有，自一八八一年九月十三日起為期999年。</p> <p>九龍海旁地段第11號B段及其增批部分的年政府租金約為港幣3,000元。</p> <p>九龍海旁地段第11號D段根據政府租契持有，租期自一八八一年九月十三日起，至二〇四七年六月三十日屆滿，年租金相等於該物業當年應課差餉價值的3%。</p>	<p>除了約13,859平方呎(1,288平方米)的一部分空置外，該物業寫字樓部分根據多數為二十六億六千萬元期1至3年的多項租約出租，最近屆滿日期為二〇二二年四月。</p> <p>於估值日期，租金收入總額約為港幣9,320,000元(不包括差餉、管理費、空調費及其他支出)。</p>	港幣 2,660,000,000元 港幣

### 附註：

- (1) 於估值日期，該物業的登記擁有人為 Wharf Realty Limited。
- (2) 於估值日期，該物業位於根據日期為二〇一三年十二月三日的尖沙咀分區計劃大綱核准圖編號 S/K1/28 所劃定作「商業(8)」用途的區域內。

(3) 估值中的主要假設如下：

	概約估計市場租金 (港幣／平方呎)	資本化率
寫字樓	45-50	4.40%

吾等已參考同一樓宇及同類物業的不同出租情況。可比較租賃的租金水平介乎每平方呎港幣35元至港幣55元之間(就寫字樓用途而言)。

以上吾等假設的估計市場租金與近期出租水平相符。經考慮同類物業的市場收益率，資本化率非不合理。

(4) 該物業受下列產權負擔規限：

- (i) 日期為一九九九年十月十三日的修訂書，參閱註冊摘要編號UB789996；
- (ii) 日期為二〇一二年六月十二日的附有圖則的授予契據，參閱註冊摘要編號12061902330235；及
- (iii) 向香港特別行政區政府及地政總署署長作出的日期為二〇一二年六月十二日的承諾，參閱註冊摘要編號12061902330243。

## 附錄三

## 物業估值

			於二〇一七年 六月三十日 現況下的市值
物業權益	概況及年期	佔用詳情	
5. 九龍 尖沙咀 廣東道17至19號 海港城 環球金融中心  九龍海旁地段 第11號B段及 其增批部分 以及九龍海旁 地段第11號 D段各自的一 部分	<p>海港城為於一九六六年至一九九九年分階段完成的綜合甲級寫字樓、酒店／服務式住宅及商業發展項目。</p> <p>環球金融中心由南座及北座組成，各自包括建於6層(包括地下層及地下負二層)共同的商場／停車場／機械設備層裙樓上的一座13層甲級寫字樓。其於一九八三年完工。</p> <p>該物業的可出租總面積約為476,180平方呎(44,238.20平方米)左右。</p> <p>九龍海旁地段第11號B段及其增批部分根據根據一項政府租契及增批條件第11410號持有，自一八八一年九月十三日起為期999年。</p> <p>九龍海旁地段第11號B段及其增批部分的年政府租金約為港幣3,000元。</p> <p>九龍海旁地段第11號D段根據政府租契持有，租期自一八八一年九月十三日起，至二〇四七年六月三十日屆滿，年租金相等於該物業當年應課差餉價值的3%。</p>	<p>除了約58,434平方呎(5,429平方米)的一部分分空置外，該物業寫字樓部分根據多數為期2至3年的多項租約出租，最近屆滿日期為二〇二三年一月。</p> <p>於估值日期，租金收入總額約為港幣15,659,000元(不包括差餉、管理費、空調費及其他支出)。</p>	港幣 5,230,000,000元 港幣 五十二億三千萬元

### 附註：

- (1) 於估值日期，該物業的登記擁有人為 Wharf Realty Limited。
- (2) 於估值日期，該物業位於根據日期為二〇一三年十二月三日的尖沙咀分區計劃大綱核准圖編號 S/K1/28 所劃定作「商業(8)」用途的區域內。

(3) 估值中的主要假設如下：

	概約估計市場租金 (港幣／平方呎)	資本化率
寫字樓	38-45	4.40%

吾等已參考同一樓宇及同類物業的不同出租情況。可比較租賃的租金水平介乎每平方呎港幣35元至港幣55元之間(就寫字樓用途而言)。

以上吾等假設的估計市場租金與近期出租水平相符。經考慮同類物業的市場收益率，資本化率非不合理。

(4) 該物業受下列產權負擔規限：

- (i) 日期為一九九九年十月十三日的修訂書，參閱註冊摘要編號UB789996；
- (ii) 日期為二〇一二年六月十二日的附有圖則的授予契據，參閱註冊摘要編號12061902330235；及
- (iii) 向香港特別行政區政府及地政總署署長作出的日期為二〇一二年六月十二日的承諾，參閱註冊摘要編號12061902330243。



## 附錄三

## 物業估值

			於二〇一七年 六月三十日 現況下的市值
物業權益	概況及年期	佔用詳情	
6. 九龍 尖沙咀 廣東道7號 海港城 九倉電訊中心	海港城為於一九六六年至一九九九年分階段完成的綜合甲級寫字樓、酒店／服務式住宅及商業發展項目。	除了約22,654平方呎(2,105平方米)的一部分空置外，該物業寫字樓部分根據多數為期2至3年的多項租約出租，最近屆滿日期為二〇二〇年六月。	港幣 2,440,000,000元 港幣 二十四億 四千萬元
九龍海旁地段 第11號B段及其增批部分 以及九龍 海旁地段 第11號D段 各自的一部分	九倉電訊中心包括建於6層(包括地下層及地下負二層)共同的商場／停車場／機械設備層裙樓上的13層甲級寫字樓。九倉電訊中心於一九八三年完工。  該物業的可出租總面積約為227,613平方呎(21,145.76平方米)左右。  九龍海旁地段第11號B段及其增批部分為根據政府租契及增批條件第11410號持有，自一八八一年九月十三日起為期999年。  九龍海旁地段第11號B段及其增批部分的政府租金年度總額約為港幣3,000元。  九龍海旁地段第11號D段根據政府租契向政府取得，年期為自一八八一年九月十三日起，至二〇四七年六月三十日屆滿，每年租金等於物業當年應課差餉價值的3%。	於估值日期，租金收入總額約為港幣8,615,000元(不包括差餉、管理費、空調費及其他支出)。	

### 附註：

- (1) 於估值日期，該物業的登記擁有人為 Wharf Realty Limited。
- (2) 於估值日期，該物業位於根據日期為二〇一三年十二月三日的尖沙咀分區計劃大綱核准圖編號 S/K1/28 所劃定作「商業(8)」用途的區域內。

(3) 估值中的主要假設如下：

	概約估計市場租金 (港幣／平方呎)	資本化率
寫字樓	38-40	4.40%

吾等已參考同一樓宇及同類物業的不同出租情況。可比較租賃的租金水平介乎每平方呎港幣35元至港幣55元之間(就寫字樓用途而言)。

以上吾等假設的估計市場租金與近期出租水平相符。經考慮同類物業的市場收益率，資本化率非不合理。

(4) 該物業受下列產權負擔規限：

- (i) 日期為一九九九年十月十三日的修訂書，參閱註冊摘要編號UB7899996；
- (ii) 日期為二〇一二年六月十二日的附有圖則的授予契據，參閱註冊摘要編號12061902330235；及
- (iii) 向香港特別行政區政府及地政總署署長作出的日期為二〇一二年六月十二日的承諾，參閱註冊摘要編號12061902330243。

附錄三

物業估值

於二〇一七年  
六月三十日  
現況下的市值

物業權益	概況及年期	估用詳情	於二〇一七年 六月三十日 現況下的市值
7. 九龍 尖沙咀 廣東道25至 27號 海港城 港威大廈 第一期  九龍海旁地段 第11號的 餘下部分	<p>海港城為於一九六六年至一九九九年分階段完成的綜合甲級寫字樓、酒店／服務式住宅及商業發展項目。</p> <p>港威大廈第一期包括建於六層綜合購物中心上的兩棟32層高的甲級寫字樓，提供多個停車位，於一九九四年完工。</p> <p>該物業的可出租總面積約為1,220,882平方呎(113,422.71平方米)，包括約73,808平方呎(6,856.93平方米)作商場用途及約1,147,074平方呎(106,565.77平方米)作寫字樓用途。</p> <p>九龍海旁地段第11號為根據政府租契持有，自一八八一年九月十三日起為期999年。</p> <p>九龍海旁地段第11號的餘下部分的每年政府租金約為港幣3,510元。</p>	<p>除了約3,785平方呎(352平方米)的一部分空置外，商場部分根據多數為期2至3年的多項租約出租，最近屆滿期限為二〇二五年十月。</p> <p>除了約29,134平方呎(2,707平方米)的一部分空置外，寫字樓部分多數根據為期2至3年的多項租約出租，最近屆滿期限為二〇二一年八月。</p> <p>於估值日期，租金收入及停車收入總額約為港幣68,179,000元(不包括差餉、管理費、空調費及其他支出)。</p>	<p>港幣 21,040,000,000元 港幣 二百一十億 四千萬元</p>

附註：

- (1) 於估值日期，該物業的登記擁有人為海港城置業有限公司。
- (2) 於估值日期，該物業位於根據日期為二〇一三年十二月三日的尖沙咀分區計劃大綱核准圖編號S/K1/28所劃定作「商業(8)」用途的區域內。
- (3) 估值中的主要假設如下：

	概約估計市場租金 (港幣／平方呎)	資本化率
商場 .....	185-255	5.00%
寫字樓.....	50-55	4.20%

吾等已參考同一樓宇及同類物業的不同出租情況。可比較租賃的租金水平介乎每平方呎港幣120元至港幣550元之間(就商場用途而言)及每平方呎港幣35元至港幣55元之間(就寫字樓用途而言)。

以上吾等假設的估計市場租金與近期出租水平相符。經考慮同類物業的市場收益率，資本化率非不合理。

(4) 該物業受下列產權負擔規限：

(i) 日期為一九九九年十月十三日的修訂書，參閱註冊摘要編號UB7899996；

(ii) 日期為二〇一二年六月十二日的附有圖則的授予契據，參閱註冊摘要編號12061902330235；及

(iii) 向香港特別行政區政府及地政總署署長作出的日期為二〇一二年六月十二日的承諾，參閱註冊摘要編號12061902330243。

## 附錄三

## 物業估值

			於二〇一七年 六月三十日 現況下的市值
物業權益	概況及年期	佔用詳情	
8. 九龍 尖沙咀 廣東道7至 23號 海港城 港威大廈 第二期 商場裙樓  九龍海旁地段 第11號B段的一 部分及其增批 部分以及九龍 海旁地段第 11號D段	<p>海港城為於一九六六年至一九九九年分階段完成的綜合甲級寫字樓、酒店／服務式住宅及商業發展項目。</p> <p>港威大廈第二期包括建於普通商場／停車場／機械設備層裙樓上的三座作寫字樓及服務式住宅用途的大樓，為海港城發展項目一部分。</p> <p>港威大廈第二期的商場裙樓包括帶停車位的6層(包括地下層及地下負二層)共同的商場／停車場／機械設備層裙樓，於一九九九年完工。</p> <p>地下層提供多個停車位，而地下負二層為機械設備層。</p> <p>可出租總面積約為255,710平方呎(23,756.04平方米)。</p> <p>九龍海旁地段第11號B段及其增批部分為根據政府租契及增批條件第11410號持有，自一八八一年九月十三日起為期999年。</p> <p>九龍海旁地段第11號B段及其增批部分的每年政府租金總額約為港幣3,000元。</p> <p>九龍海旁地段第11號D段根據政府租契向香港政府取得，年期為自一八八一年九月十三日起，至二〇四七年六月三十日屆滿，每年租金等於物業當年應課差餉價值的3%。</p>	<p>除了約16,956平方呎(1,575平方米)的一部分空置外，該物業商場部分根據多數為期1至3年的多項租約出租，最近屆滿期限為二〇二三年二月。</p> <p>於估值日期，租金收入及停車收入總額約為港幣107,537,000元(不包括差餉、管理費、空調費及其他支出)。</p>	港幣 22,790,000,000元 港幣 二百二十七億 九千萬元

附註：

- (1) 於估值日期，該物業的登記擁有人為 Wharf Realty Limited。
- (2) 於估值日期，該物業位於根據日期為二〇一三年十二月三日的尖沙咀分區計劃大綱核准圖編號 S/K1/28 所劃定作「商業(8)」用途的區域內。
- (3) 據告知，該物業的商場部分正在進行改建工程。改建於二〇一七年六月三十日前完成。估計改建成本總額約為港幣 170,000,000 元，及於估值日期尚未支出的成本約為港幣 25,000,000 元。
- (4) 估值中的主要假設如下：

	概約估計市場租金 (港幣／平方呎)	資本化率
商場 .....	310-420	5.00%

吾等已參考同一樓宇及同類物業的不同出租情況。可比較租賃的租金水平介乎每平方呎港幣 120 元至港幣 550 元之間(就商場用途而言)。

以上吾等假設的估計市場租金與近期出租水平相符。經考慮同類物業的市場收益率，資本化率非不合理。

- (5) 該物業受下列產權負擔規限：
  - (i) 日期為一九九九年十月十三日的修訂書，參閱註冊摘要編號 UB7899996；
  - (ii) 日期為二〇一二年六月十二日的附有圖則的授予契據，參閱註冊摘要編號 12061902330235；及
  - (iii) 向香港特別行政區政府及地政總署署長作出的日期為二〇一二年六月十二日的承諾，參閱註冊摘要編號 12061902330243。

## 附錄三

## 物業估值

於二〇一七年  
六月三十日  
現況下的市值

物業權益	概況及年期	佔用詳情	
9. 九龍 尖沙咀 廣東道9、15 及21號 海港城 港威大廈 第二期3座、 5座及6座  九龍海旁地段 第11號B段及 其增批部分 以及九龍海旁 地段第11號 D段各自的 一部分	<p>海港城為於一九六六年至一九九九年分階段完成的綜合甲級寫字樓、酒店／服務式住宅及商業發展項目。</p> <p>港威大廈第二期包括建於共同的商場／停車場／機械設備層裙樓上的三座作寫字樓及服務式住宅用途的大樓，為海港城樓盤的一部分。</p> <p>3座、5座及6座包括建於普通商場／停車場／設備層裙樓上31層高的甲級寫字樓／服務式住宅大樓。該等樓宇於一九九九年完工。</p> <p>3座包括包括一個17層高的甲級寫字樓(即港威英國保誠保險大樓)及一個14層高的服務式住宅(即秀棠閣)。5座包括一個17層高的甲級寫字樓(即港威永明金融大樓)及一個14層高的服務式住宅(即聽濤閣)。6座包括包括一棟31層高的甲級寫字樓(即港威大廈)。</p> <p>該物業的可出租總面積約為2,213,470平方呎(205,636.38平方米)，包括約1,552,966平方呎(144,274.06平方米)作寫字樓用途及約660,504平方呎(61,362.32平方米)作服務式住宅用途。</p> <p>九龍海旁地段第11號B段及其增批部分為根據政府租契及增批條件第11410號持有，均為自一八八一年九月十三日起為期999年。</p>	<p>除了約145,165平方呎(13,486平方米)的一部分空置外，寫字樓部分根據多數為期2至3年的多項租約出租，最近屆滿期限為二〇二〇年十一月。</p> <p>除了129,041平方呎(11,988平方米)的一部分空置外，服務式住宅部分根據多數為期1至2年的多項租約出租，最近屆滿期限為二〇一九年六月。</p> <p>於估值日期，租金收入總額約為港幣97,531,000元(不包括差餉、管理費、空調費及其他支出)。</p>	<p>港幣 33,540,000,000元 港幣 三百三十五億 四千萬元</p>



## 附錄三

## 物業估值

於二〇一七年  
六月三十日  
現況下的市值

物業	概況及年期	佔用詳情
	九龍海旁地段第11號B段及其增批部分的每年政府租金總額約為港幣3,000元。	
	九龍海旁地段第11號D段根據政府租契向香港政府取得，年期為自一八八一年九月十三日起，至二〇四七年六月三十日屆滿，每年租金等於物業當年應課差餉價值的3%。	

附註：

- (1) 於估值日期，該物業的登記擁有人為海港城置業有限公司。
- (2) 於估值日期，該物業位於根據日期為二〇一三年十二月三日的尖沙咀分區計劃大綱核准圖編號S/K1/28所劃定作「商業(8)」用途的區域內。
- (3) 估值中的主要假設如下：

	概約估計市場租金 (港幣／平方呎)	資本化率
寫字樓.....	50-55	4.20%
服務式住宅.....	55-60	4.50%

吾等已參考同一樓宇及同類物業的不同出租情況。可比較租賃的租金水平介乎每平方呎港幣35元至港幣55元之間(就寫字樓用途而言)及每平方呎港幣45元至港幣60元之間(就住宅用途而言)。

以上吾等假設的估計市場租金與近期出租水平相符。經考慮同類物業的市場收益率，資本化率非不合理。

- (4) 該物業受下列產權負擔規限：
  - (i) 日期為一九九九年十月十三日的修訂書，參閱註冊摘要編號UB7899996；
  - (ii) 日期為二〇一二年六月十二日的附有圖則的授予契據，參閱註冊摘要編號12061902330235；及
  - (iii) 向香港特別行政區政府及地政總署署長作出的日期為二〇一二年六月十二日的承諾，參閱註冊摘要編號12061902330243。

附錄三

物業估值

物業權益	概況及年期	佔用詳情	於二〇一七年六月三十日現況下的市值
10. 九龍尖沙咀廣東道3號海港城馬哥孛羅香港酒店商業部分	海港城為於一九六六年至一九九九年分階段完成的綜合甲級寫字樓、酒店／服務式住宅及商業發展項目。  馬哥孛羅香港酒店為一個商場／甲級寫字樓／酒店發展項目，於一九七〇年完工。	商場空間全部根據多數為期2至3年的多項租約出租，最近屆滿期限為二〇一九年十月。  寫字樓空間全部根據多數為期2至3年的多項租約出租，最近屆滿期限為二〇一九年四月。	港幣 4,780,000,000元  港幣 四十七億八千萬元  (貴集團應佔 72%權益： 港幣 3,441,600,000元)
九龍海旁地段第91號A段及九龍海旁地段第10號B段各自的一部分	該物業包括作商場及寫字樓用途的6層商業部分，於一九七〇年前後完工。  該物業的可出租總面積約為133,006平方呎(12,356.56平方米)，包括約117,152平方呎(10,883.69平方米)作商場用途及約15,854平方呎(1,472.87平方米)作寫字樓用途。  九龍海旁地段第10號及第91號為根據兩項政府租契持有，均為自一八六四年七月二十五日起為期999年。  九龍海旁地段第91號A段及九龍海旁地段第10號B段的每年政府租金分別為港幣706元及港幣132元。	於估值日期，租金收入總額約為港幣22,599,000元(不包括差餉、管理費、空調費及其他支出)。	港幣 三十四億四千一百六十萬元

附註：

- (1) 於估值日期，該物業的登記擁有人為 The Hongkong Hotel Limited。
- (2) 於估值日期，該物業位於根據日期為二〇一三年十二月三日的尖沙咀分區計劃大綱核准圖編號 S/K1/28 所劃定作「商業」用途的區域內。
- (3) 估值中的主要假設如下：

	概約估計市場租金 (港幣／平方呎)	資本化率
商場 .....	140-190	5.00%
寫字樓.....	35-40	4.40%

吾等已參考同一樓宇及同類物業的不同出租情況。可比較租賃的租金水平介乎每平方呎港幣120元至港幣550元之間(就商場用途而言)及每平方呎港幣35元至港幣55元之間(就寫字樓用途而言)。

以上吾等假設的估計市場租金與近期出租水平相符。經考慮同類物業的市場收益率，資本化率非不合理。

- (4) 該物業受海港城置業有限公司致屋宇署署長日期為二〇一六年八月十二日的承諾函(註冊摘要編號16093002220515)規限，當中指定綠化區域為普通區域。

附錄三

物業估值

			於二〇一七年 六月三十日 現況下的市值
物業權益	概況及年期	估用詳情	
11. 香港 銅鑼灣 勿地臣街1號 時代廣場	該物業為商場／寫字樓綜合項目，包括兩棟甲級寫字樓，各自均包含建於20層(包括6層地下層)商場／停車場裙樓上的33個樓層及26個樓層。該物業連接至銅鑼灣地鐵站，於一九九三年完工。	除了25,990平方呎(2,415平方米)的一部分空置外，商場部分根據多數為期2至3年的多項租約出租，最近屆滿期限為二〇二一年十一月。	港幣 54,540,000,000元 港幣 五百四十五億 四千萬元
內地段第724號 A地段、B地段 及餘下部分	該物業的可出租總面積約為1,556,683平方呎(144,619.38平方米)，包括約530,696平方呎(49,302.86平方米)作商場用途及約1,025,987平方呎(95,316.52平方米)作寫字樓用途。	除了123,111平方呎(11,437平方米)的一部分空置外，寫字樓部分根據多數為期2至3年的多項租約出租，最近屆滿期限為二〇二一年十一月。	
內地段 第725號 的A地段及 餘下部分	四個地下層提供多個停車位。	於估值日期，租金收入及停車收入總額約為港幣212,124,000元(不包括差餉、管理費、空調費及其他支出)。	
內地段 第718號、 內地段 第722號、 內地段 第727號、 內地段 第728號、 內地段第731號	內地段第722、724、725及728號為根據其各自的政府租契自香港政府持有，年期均為自一八六一年六月二十五日起為期999年，每年政府租金總額為港幣589.78元。		
	內地段第727及731號為根據其各自的政府租契自香港政府持有，年期均為自一八八一年六月二十日起為期999年，每年政府租金總額為港幣398.10元。		
	內地段第718號為根據政府租契自香港政府持有，年期為自一八五一年六月二十五日起為期999年，每年政府租金為港幣478元。		

附註：

(1) 於估值日期，該物業的登記擁有人為時代廣場有限公司。

## 附錄三

## 物業估值

- (2) 於估值日期，該物業位於根據二〇一二年八月三日公示的灣仔分區計劃大綱草圖編號S/H5/27所劃定作「商業(2)」用途的區域內。
- (3) 估值中的主要假設如下：

	概約估計市場租金 (港幣／平方呎)	資本化率
商場 .....	250-320	4.80%
寫字樓.....	50-60	4.20%

吾等已參考同一樓宇及同類物業的不同出租情況。可比較租賃的租金水平介乎每平方呎港幣200元至港幣400元之間(就商場用途而言)及每平方呎港幣45元至港幣60元之間(就寫字樓用途而言)。

以上吾等假設的估計市場租金與近期出租水平相符。經考慮同類物業的市場收益率，資本化率非不合理。

- (4) 該物業受下列產權負擔規限：
- (i) 日期為一九九二年七月三十日的三份公用契約，參閱註冊摘要編號UB5380712，UB5380713及UB5380714；及
- (ii) 日期為二〇一七年一月十九日的契據修定書，參閱註冊摘要編號17012602460325。

附錄三

物業估值

			於二〇一七年 六月三十日 現況下的市值
物業權益	概況及年期	佔用詳情	
12. 九龍 鑽石山 龍蟠街3號 購物商場、 戲院及商業 裝卸區 (名為荷里活 廣場)以及星河 明居停車場  新九龍內地段 第6160號 1,000,000份 均等且不可 分割份數中 的406,320份	星河明居為一九九八年完工的商場／住宅項目。  該物業包括該樓盤的8層商場部分，可出租總面積約為374,452平方呎(34,787.44平方米)。  該物業亦包括該樓盤裙樓的停車區域(提供多個私家車停車位)及商業裝卸區(提供多個貨車停車位)。  新九龍內地段第6160號為根據銷售條件第12239號自香港政府持有，年期為自一九九三年二月三日起，至二〇四七年六月三十日屆滿，每年租金等於物業當年的應課差餉價值的3%。	除了16,654平方呎(1,547平方米)的一部分空置外，該物業商場部分根據多數為期2至3年的多項租約出租，最近屆滿期限為二〇二二年五月。  於估值日期，租金收入及停車收入總額約為港幣40,518,000元(不包括差餉、管理費、空調費及其他支出)。	港幣 9,550,000,000元 港幣 九十五億 五千萬元

附註：

- (1) 於估值日期，該物業的登記擁有人為荷里活廣場有限公司(5/10份額)、Mullein Company Limited(2/10份額)、Wettersley Company Limited(1/10份額)、耀展有限公司(1/10份額)及顯邦有限公司(1/10份額)作為共同租戶持有。
- (2) 於估值日期，該物業位於根據日期為二〇一六年十二月六日的慈雲山、鑽石山及新蒲崗分區計劃大綱核准圖編號S/K11/29所劃定作「其他特定用途(公共車輛總站上蓋的商業／住宅發展)」用途的區域內。

(3) 估值中的主要假設如下：

	概約估計市場租金 (港幣／平方呎)	資本化率
商場 .....	80-120	5.00%

吾等已參考同一樓宇及同類物業的不同出租情況。可比較租賃的租金水平介乎每平方呎港幣60元至港幣150元之間(就商場用途而言)。

以上吾等假設的估計市場租金與近期出租水平相符。經考慮同類物業的市場收益率，資本化率非不合理。



### 附錄三

### 物業估值

			於二〇一七年 六月三十日 現況下的市值
物業權益	概況及年期	估用詳情	
13. 香港 中環 皇后大道中64 至70A號 卡佛大廈	該物業包括於一九七七年完工的24層(包括地下層)商場／甲級寫字樓樓宇。  地下層、地面層及1至5層為商場空間，而6至23層為寫字樓空間。	除了2,739平方呎(254平方米)的一部分空置外，商場部分根據多數為期3至10年的多項租約出租，最近屆滿期限為二〇二三年十一月。	港幣 5,910,000,000元 港幣 五十九億 一千萬元
內地地段第7號的 餘下部分及內 地段第45號A 段的餘下部分	該物業的可出租總面積約為171,468平方呎(15,929.77平方米)，包括約66,233平方呎(6,153.20平方米)作商場用途及約105,235平方呎(9,776.57平方米)作寫字樓用途。  內地地段第7及45號各自根據政府租契持有，年期為自一八四三年六月二十六日起為期999年。就內地地段第7號每年應付的政府租金為39英鎊11先令8分，就內地地段第45號每年應付的政府租金為港幣38元。	除了4,624平方呎(430平方米)的一部分空置外，寫字樓部分根據多數為期2至3年的多項租約出租，最近屆滿期限為二〇二〇年四月。  於估值日期，租金收入總額約為港幣18,593,000元(不包括差餉、管理費、空調費及其他支出)。	

附註：

- (1) 於估值日期，該物業的登記擁有人為 Ridge Limited。
- (2) 於估值日期，該物業位於根據日期為二〇一六年十一月一日的中區分區計劃大綱核准圖編號 S/H4/16 所劃定作「商業」用途的區域內。

- (3) 估值中的主要假設如下：

	概約估計市場租金 (港幣／平方呎)	資本化率
商場 .....	150-210	3.80%
寫字樓.....	60-65	4.00%

吾等已參考同一樓宇及同類物業的不同出租情況。可比較租賃的租金水平介乎每平方呎港幣120元至港幣350元之間(就商場用途而言)及每平方呎港幣55元至港幣80元之間(就寫字樓用途而言)。

以上吾等假設的估計市場租金與近期出租水平相符。經考慮同類物業的市場收益率，資本化率非不合理。

- (4) 該物業受日期為二〇〇八年八月二十八日註冊摘要編號為09012201400278的厭惡性行業牌照所規限。

附錄三

物業估值

物業權益	概況及年期	估用詳情	於二〇一七年 六月三十日 現況下的市值
14. 香港 中環 畢打街20號 會德豐大廈 地面C單元 (商業) (除公用區域 外的全部)、 3樓至24樓、 若干空間及 部分以及若干 獨家權利及 特權  海旁地段 第99號A段、 C段及餘段 以及海旁地段 第100號A段、 B段及餘段 中第11,022份 的8,069.9份 相等及不可 分割份數	會德豐大廈是一座26層(含地下室)商業/甲級寫字樓大廈，於一九八四年完工。  該物業包括發展項目的地下商舖。該商舖的可出租面積約為3,313平方呎(307.79平方米)。  該物業亦包括21層辦公樓層(3至24樓；13樓不計入其中)，連同發展項目的若干空間及部分以及若干獨家權利及特權。辦公樓層的可出租總面積約為200,593平方呎(18,635.54平方米)。  海旁地段第99號及海旁地段第100號分別根據政府租契持有，年期自一八五五年十一月十六日起計為期999年。標的地段的每年應付總地租為港幣210元。	地下商舖根據一份年期為5年的租約出租予一名承租人，於二〇一八年二月屆滿。  除一部分(5,657平方呎(526平方米))空置外，辦公室部分根據多份租約出租，大多數年期為2至3年，最遲於二〇二〇年五月屆滿。  於估值日期，總租金收入約為港幣17,567,000元，不包括差餉、管理費、空調費及其他開支。	港幣 6,543,000,000元 港幣 六十五億 四千三百萬元

附註：

- (1) 於估值日期，根據一份日期為一九九五年三月二十四日的買賣協議(註冊摘要編號UB6267898)，該物業的登記擁有人為Oripuma Investments Limited，而實益擁有人為Wavatah Company Limited。
- (2) 於估值日期，該物業位於根據日期為二〇一六年十一月一日的中區分區計劃大綱核准圖編號S/H4/16所劃定作「商業」用途的區域內。
- (3) 3樓的一部分由Oripuma Investments Limited (9/10份額)與餘下1/10份額的擁有人或現時擁有人作為共同租戶共同持有。
- (4) 該物業受下列產權負擔規限：
  - (i) 日期為一八八七年十一月二十三日的互授通行權，參閱註冊摘要編號16763。
  - (ii) 日期為一九五八年二月二十日的兩份契諾契據，參閱註冊摘要編號UB272315及UB272316。

- (iii) 日期為一九八四年五月二十四日的撥供契據，參閱註冊摘要編號UB2597199。
  - (iv) 日期為一九八四年五月二十四日的兩份變更契據，參閱註冊摘要編號UB2597201及UB2597200。
  - (v) 日期為一九八四年八月三日的公契，參閱註冊摘要編號UB2628821。
  - (vi) 日期為一九八五年九月十二日的公契附屬契約，參閱註冊摘要編號UB2887783及UB8155176。
- (5) 估值中的主要假設如下：

	概約估計市場租金 (港幣／平方呎)	資本化率
商場 .....	915	3.20%
寫字樓.....	70-80	3.45%

吾等已參考同一樓宇及同類物業的不同出租情況。可比較租賃的租金水平介乎每平方呎港幣800元至港幣1,200元之間(就商場用途而言)及每平方呎港幣55元至港幣80元之間(就寫字樓用途而言)。

以上吾等假設的估計市場租金與近期出租水平相符。經考慮同類物業的市場收益率，資本化率屬合理。

附錄三

物業估值

第二類－ 貴集團在香港持作經營投資的物業權益

物業權益	概況及年期	佔用詳情	於二〇一七年 六月三十日 現況下的市值
15. 九龍 尖沙咀 廣東道3號 海港城 馬哥孛羅 香港酒店 的酒店部分	海港城為於一九六六年至一九九九年分階段完成的綜合甲級寫字樓、酒店／服務式住宅及商業發展項目。  馬哥孛羅香港酒店是一座商場／甲級寫字樓／酒店綜合物業，於一九七〇年完工。	於估值日期，該物業作為酒店運營，佔用率約為76%。	港幣 3,910,000,000元 港幣 三十九億 一千萬元
九龍 海旁地段 第91號A段及 九龍海旁地段 第10號B段 各自的一部分	於估值日期，該物業位於一座18層酒店／商業／辦公室大廈，設有665間客房及配套設施。  該物業的可出租總面積約為575,949平方呎(53,506.97平方米)。  九龍海旁地段第91號及第10號分別根據政府租契持有，年期自一八六四年七月二十五日起計為期999年。  九龍海旁地段第91號A段及九龍海旁地段第10號B段的每年地租分別為港幣706元及港幣132元。		(貴集團應佔 72%權益： 港幣 2,815,200,000元) 港幣 二十八億一千 五百二十萬元

附註：

- 於估值日期，該物業的登記擁有人為 The Hongkong Hotel Limited。
- 於估值日期，該物業位於根據日期為二〇一三年十二月三日的尖沙咀分區計劃大綱核准圖編號 S/K1/28 所劃定作「商業」用途的區域內。
- 估值中的主要假設如下：

	平均每日房價 (港幣／晚)	資本化率
酒店 .....	1,760	5.25%

吾等已參考同類酒店的平均每日房價。可比較酒店的平均每日房價介乎每晚港幣1,600元至港幣2,100元之間。

以上吾等假設的估計平均每日房價與市場水平相符。經考慮同類物業的市場收益率，資本化率非不合理。

- 該物業受海港城置業有限公司致屋宇署署長的承諾函(當中指定綠化區域為普通區域)規限。

附錄三

物業估值

於二〇一七年  
六月三十日  
現況下的市值

物業權益	概況及年期	估用詳情	於二〇一七年 六月三十日 現況下的市值
16. 九龍 尖沙咀 廣東道13號 海港城 馬哥孛羅港威	海港城為於一九六六年至一九九九年分階段完成的綜合甲級寫字樓、酒店／服務式住宅及商業發展項目。	於估值日期，該物業作為酒店運營，估用率約為87%。	港幣 2,000,000,000元 港幣 二十億元
九龍 海旁地段 第11號B段及其增批部分 以及九龍海旁地段第11號D段的部分	於估值日期，該物業位於一座21層酒店／商業／辦公室大廈，設有400間客房及配套設施，於一九八三年完工。  該物業的可出租總面積約為298,729平方呎(27,752.60平方米)。  九龍海旁地段第11號及其增批部分根據政府租契及增批條件第11410號持有，年期自一八八一年九月十三日起計為期999年。  九龍海旁地段第11號B段及其增批部分的每年地租總額約為港幣3,000元。		

附註：

- (1) 於估值日期，該物業的登記擁有人為海港城置業有限公司。
- (2) 於估值日期，該物業位於根據日期為二〇一三年十二月三日的尖沙咀分區計劃大綱核准圖編號S/K1/28所劃定作「商業(8)」用途的區域內。
- (3) 估值中的主要假設如下：

	平均每日房價 (港幣／晚)	資本化率
酒店 .....	1,825	5%

吾等已參考同類酒店的平均每日房價。可比較酒店的平均每日房價介乎每晚港幣1,600元至港幣2,100元之間。

以上吾等假設的估計平均每日房價與市場水平相符。經考慮同類物業的市場收益率，資本化率非不合理。

(4) 該物業受下列產權負擔規限：

- (i) 日期為一九九九年十月十三日的修訂書，參閱註冊摘要編號UB7899996；
- (ii) 日期為二〇一二年六月十二日的附有圖則的授予契據，參閱註冊摘要編號12061902330235；及
- (iii) 向香港特別行政區政府及地政總署署長作出的日期為二〇一二年六月十二日的承諾，參閱註冊摘要編號12061902330243。

附錄三

物業估值

物業權益	概況及年期	估用詳情	於二〇一七年 六月三十日 現況下的市值
17. 九龍 尖沙咀 廣東道23號 海港城 馬哥孛羅太子	海港城為於一九六六年至一九九九年分階段完成的綜合甲級寫字樓、酒店／服務式住宅及商業發展項目。	於估值日期，該物業作為酒店運營，估用率約為87%。	港幣 1,760,000,000元 港幣 十七億 六千萬元
九龍 海旁地段 第11號B段及其增批部分 以及九龍海旁 地段第11號 D段各自的一 部分	於估值日期，該物業位於一座21層酒店／商業／辦公室大廈，設於一九八三年完工。  該物業的可出租總面積約為338,612平方呎(31,457.82平方米)。  九龍海旁地段第11號及其增批部分根據政府租契及增批條件第11410號持有，年期自一八八一年九月十三日起計為期999年。  九龍海旁地段第11號B段及其增批部分的每年地租總額約為港幣3,000元。		

附註：

- (1) 於估值日期，該物業的登記擁有人為海港城置業有限公司。
- (2) 於估值日期，該物業位於根據日期為二〇一三年十二月三日的尖沙咀分區計劃大綱核准圖編號S/K1/28所劃定作「商業(8)」用途的區域內。
- (3) 估值中的主要假設如下：

	平均每日房價 (港幣／晚)	資本化率
酒店 .....	1,650	5%

吾等已參考同類酒店的平均每日房價。可比較酒店的平均每日房價介乎每晚港幣1,600元至港幣2,100元之間。

以上吾等假設的估計平均每日房價與市場水平相符。經考慮同類物業的市場收益率，資本化率非不合理。



(4) 該物業受下列產權負擔規限：

- (i) 日期為一九九九年十月十三日的修訂書，參閱註冊摘要編號UB7899996；
- (ii) 日期為二〇一二年六月十二日的附有圖則的授予契據，參閱註冊摘要編號12061902330235；及
- (iii) 向香港特別行政區政府及地政總署署長作出的日期為二〇一二年六月十二日的承諾，參閱註冊摘要編號12061902330243。

附錄三

物業估值

物業權益	概況及年期	佔用詳情	於二〇一七年六月三十日現況下的市值
18. 香港中環紅棉路22號The Murray酒店內地段第9036號	<p>該物業包括一個註冊地盤面積約為6,330.00平方米(68,136平方呎)的地盤。</p> <p>該物業計劃興建為可提供336間客房及配套設施的27層豪華酒店。</p> <p>根據相關已核准的整體樓宇圖則，該物業的總建築面積約為335,597平方呎(31,177.73平方米)。</p> <p>該物業現正改建，預期於二〇一七年第四季度完工。</p> <p>內地段第9036號由香港政府根據出售條件第20205號持有，年期自二〇一三年十二月四日起計為期50年，每年租金相等於該物業當時應課差餉價值的3%。</p>	<p>據 貴集團所告知，該物業計劃於改建完成後作為豪華酒店運營。</p>	<p>港幣 6,580,000,000元 港幣 六十五億 八千萬元  (貴集團應佔 72% 權益： 港幣 4,737,600,000元) 港幣 四十七億三千 七百六十萬元</p>

附註：

- (1) 於估值日期，該物業的登記擁有人為 The Murray Limited。
- (2) 於估值日期，該物業位於根據日期為二〇一六年十一月一日的中區分區計劃大綱核准圖編號S/H4/16所劃定作「其他特定用途(具有建築優點的建築物保存作酒店用途)」用途的區域內。
- (3) 據悉，發展項目的估計總改建成本約為港幣2,714,000,000元，於估值日期已產生約港幣2,176,000,000元。
- (4) 估值中的主要假設如下：

	平均每日房價 (港幣/晚)	資本化率
酒店 .....	2,800	3%

吾等已參考同類酒店的平均每日房價。可比較酒店的平均每日房價介乎每晚港幣2,650元至港幣3,500元之間。

以上吾等假設的估計平均每日房價與市場水平相符。經考慮同類物業的市場收益率，資本化率非不合理。

## 附錄三

## 物業估值

### 第三類：貴集團在中國持作投資的物業權益

物業權益	概況及年期	佔用詳情	於二〇一七年 六月三十日 現況下的市值
19. 中國 江蘇省 蘇州市 蘇州工業園區 星湖街 蘇州國際 金融中心	蘇州國際金融中心為一項商住建議綜合發展項目，將興建於一幅地盤面積約為21,280.89平方米的地塊上。落成後，該物業將由商場區域、甲級寫字樓、酒店及服務式住宅組成。該物業計劃於二〇一八年完工。	該物業正在建造中。	人民幣 3,259,000,000元 人民幣 三十二億 五千九百萬元  (貴集團應佔 57% 權益： 人民幣 1,857,630,000元 人民幣 十八億五千 七百六十三萬元)
	該物業主要部分的概約建築面積詳情概述如下：		
		概約 建築面積 (平方米)	
	用途		
	寫字樓	144,452.00	
	服務式住宅	100,982.00	
	酒店	26,884.00	
	商場	1,990.00	
	總計	<u>274,308.00</u>	
	該物業在竣工時將包含1,265個地下停車位。		
	該物業獲授作商業服務用途及住宅用途的土地使用權年期分別於二〇四七年十月八日及二〇七七年十月八日屆滿。		

#### 附註：

(1) 根據中新蘇州工業園區置業有限公司(「甲方」)與營發投資有限公司(「乙方」)訂立的合作意向書，雙方同意設立合營公司蘇州高龍房產發展有限公司(「合營公司」)。根據中國法律顧問的意見，於二〇〇八年四月三日，甲方由中新蘇州工業園區置業有限公司變更為蘇州工業園區建屋發展集團有限公司。根據吾等獲提供的資料，合營公司的最近期主要狀況如下：

(i) 合營公司名稱：蘇州高龍房產發展有限公司(「合營公司」)

## 附錄三

## 物業估值

- (ii) 經營期限 : 二〇〇七年十二月二十日至二〇五七年十二月十九日
  - (iii) 投資總額 : 人民幣30億元
  - (iv) 註冊資本 : 人民幣15億元(甲方:20%, 乙方:80%)
- (2) 根據蘇州工業園區國土房產局及蘇州高龍房產發展有限公司於二〇〇七年十月九日訂立的國有土地使用出讓合同(蘇工園讓(2007)第30號)和其補充協議，總地盤面積525,318.34平方米的五幅土地的土地使用權由前者授予後者，而上述合同訂明的主要條件(其中包括)摘要如下：
- (i) 土地用途及期限 : 40年(作商業和辦公用途)及70年(作酒店式公寓和住宅用途)
  - (ii) 土地出讓金 : 人民幣3,073,000,000元
  - (iii) 特別要求 : 超高層項目建成後，九龍倉集團持有至少建築面積50%以上的建築面積，並於地塊出讓合同簽訂之日起10年內不得出售
- (3) 根據蘇州人民政府頒發日期為二〇一〇年二月十日的國有土地使用證蘇工園國用(2010)第00053號，一幅地盤面積為21,280.89平方米的地塊的土地使用權已授予合營公司，作商業服務用途及作住宅用途的土地使用權年期分別於二〇四七年十月八日及二〇七七年十月八日屆滿。
- (4) 根據蘇州工業園區規劃建設委員會頒發日期為二〇一〇年五月二十日的建設用地規劃許可證地字第B20070019-01號，合營公司獲准使用一幅地盤面積為2.13公頃的地塊作物業開發用途。
- (5) 根據蘇州工業園區規劃建設委員會頒發的日期為二〇一六年十一月九日的建設工程規劃許可證建字第20161567號，合營公司獲准建設總樓面面積為382,646.64平方米的發展項目。
- (6) 根據六份建築工程施工許可證第320594201105160101、320594201205110201、320594201306280201、320594201310220201、320594201707260201及320594201708150301號，合營公司獲准開展該物業的建築工程。
- (7) 據貴集團所告知，該物業於估值日期的估計總建築成本及已發生建築成本分別約為人民幣5,392,000,000元及人民幣2,459,000,000元。因此，吾等已於估值時計及上述成本。吾等認為，假設該物業的建議發展項目於估值日期竣工，其總發展價值估計約為人民幣8,029,000,000元。
- (8) 吾等已獲悉貴集團中國法律顧問的意見，當中載有(其中包括)以下各項：
- (i) 合營公司是國有土地使用證蘇工園國用(2010)第00053號所訂明該土地的土地使用權的唯一擁有人，可以依照該等土地的相應法定用途依法使用該等土地；
  - (ii) 合營公司已就現時發展的該物業取得所需建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證；及

- (iii) 該物業受限於一項抵押。
- (9) 於估值時，吾等已分別就完成後物業的寫字樓部分、服務式公寓部分、商場部分、酒店部分及停車位部分採納平均單位價格約每平方米人民幣25,000元、約每平方米人民幣32,000元、每平方米人民幣40,000元、每平方米人民幣30,000元及約每停車位人民幣250,000元。

附錄三

物業估值

第四類： 貴集團在中國持作出售的物業權益

物業權益	概況及年期	佔用詳情	於二〇一七年 六月三十日 現況下的市值
20. 中國 江蘇省 常州市 新北區 常州時代上院、 中華恐龍園 的多個部分	常州時代上院(「該發展項目」) 為位於常州北部核心地區的大 型住宅發展項目，總地盤面積 為411,353.00平方米。該發展 項目緊鄰恐龍園(國家5A景 區)。  該發展項目包括高層公寓、中 層公寓、別墅、酒店、商場 單位及停車場。該物業由該發 展項目的多個未售部分組成， 總樓面面積約為8,276.63平方 米，於二〇一一年至二〇一六 年完工。該物業的概約建築面 積詳情概述如下：	該物業乃空置及計劃出 售。	人民幣 115,200,000元 人民幣 一億一千五百 二十萬元  (貴集團應佔 72%權益 人民幣 82,944,000元 人民幣 八千二百 九十四萬四千元)  (見附註(8))
		概約 建築面積 (平方米)	
	住宅	1,278.74	
	商場	6,997.89	
	總計	<u>8,276.63</u>	
	此外，該物業亦包括該發展項 目的275個停車位。  該物業根據多項土地使用權期 限持有。(詳情請參閱下文附註 (2))		

附註：

- (1) 根據江蘇省工商行政管理局於二〇一六年六月十三日頒發的營業執照(統一社會信用代碼91320000668970576M)，九龍倉(常州)置業有限公司(「九龍倉(常州)」)已予成立，註冊資本為169,800,000美元，經營期限自二〇〇七年十一月二十二日起至二〇四七年十一月二十一日止。

附錄三

物業估值

- (2) 根據常州市人民政府頒發的兩份國有土地使用證，該發展項目地盤面積為18,043.57平方米的部分的土地使用權已按多項期限授予九龍倉(常州)，詳情如下所示：

證書編號	地盤面積 (平方米)	用途	土地使用期限到期日	頒發日期
常國用(2015) 第14527號 .....	2,394.72	商業及住宅	二〇四九年十二月 二十七日(商業) 二〇七九年十二月 二十七日(住宅)	二〇一五年 四月二十七日
常國用(2015) 第14516號 .....	15,648.85	商業及住宅	二〇四七年十二月 二十九日(商業) 二〇七七年十二月 二十九日(住宅)	二〇一五年 四月二十七日

- (3) 根據常州市規劃局頒發的日期為二〇〇八年六月十八日的建設用地規劃許可證地字第320400200840032號，該發展項目地盤面積為295,179平方米的一部分獲准開發。
- (4) 根據常州市規劃局頒發的日期為二〇〇八年八月十八日的建設用地規劃許可證地字第320400200840057號，該發展項目地盤面積為116,174平方米的一部分獲准開發。
- (5) 根據常州市規劃局頒發的12份建設工程規劃許可證，該發展項目的一部分獲准開發，詳情如下所示：

證書編號	建築面積(平方米)	頒發日期
建字第320400201240029號 .....	308,582.00及90,898.00平 方米地下室面積	二〇一二年二月二十四日
建字第320400201340125號 .....	100,204.00(包括16,820.00 平方米地下室面積)	二〇一三年七月十五日
建字第320400201340150號 .....	78,226.00(包括26,050.00 平方米地下室面積)	二〇一三年八月九日
建字第320400201340191號 .....	8,000.00	二〇一三年十月十四日
建字第320400201446008號 .....	不適用	二〇一四年三月二十七日
建字第320400200940213號 .....	135,054.00	二〇〇九年十月二十八日
建字第320400201040083號 .....	30.00	二〇一〇年五月十二日
建字第320400201040145號 .....	101,958.00(包括17,999.00 平方米地下室面積)	二〇一〇年七月十六日
建字第320400201140035號 .....	41,976.00	二〇一一年三月四日
建字第320400201146011號 .....	不適用	二〇一一年七月八日
建字第320400201246017號 .....	不適用	二〇一二年四月十七日
建字第320400201346007號 .....	不適用	二〇一三年三月二十七日

- (6) 根據常州市新北區城市管理與建設局頒發的36份建築工程施工許可證，該發展項目的一部分的建築工程獲准施工，詳情如下所示：

證書編號	建築面積(平方米)	頒發日期
第320406201502020301號 .....	不適用	二〇一五年二月二日
第320406201405160204號 .....	不適用	二〇一四年六月三日
第320406201308030101號 .....	83,344.00	二〇一三年八月十六日

附錄三

物業估值

證書編號	建築面積(平方米)	頒發日期
第 320406201308030201 號.....	16,820.00	二〇一三年八月十六日
第 320406201311100101 號.....	8,000.00	二〇一三年十二月五日
第 320406201203280101 號.....	109,351.00	二〇一二年四月十三日
第 320406201112080201 號.....	44,450.00	二〇一二年二月二十九日
第 320406201504280201 號.....	78,226.00	二〇一五年四月二十八日
第 320406201201160101 號.....	83,306.00	二〇一二年二月二十九日
第 320406201112200101 號.....	116,463.00	二〇一二年二月二十九日
第 320406201201160201 號.....	23,910.00	二〇一二年二月二十九日
第 320406201112200201 號.....	23,910.00	二〇一二年二月二十九日
第 320406200911200601 號.....	7,580.00	二〇一〇年一月十二日
第 320406201001150101 號.....	不適用	二〇一〇年三月二日
第 320406200910200301 號.....	26,321.00	二〇一〇年四月一日
第 320406201203150104 號.....	不適用	二〇一二年五月十八日
第 320406201212050104 號.....	不適用	二〇一三年四月二十三日
第 320406200910200401 號.....	21,338.00	二〇一〇年四月一日
第 320406200910200501 號.....	21,891.00	二〇一〇年四月一日
第 320406200910200601 號.....	17,591.00	二〇一〇年四月一日
第 320406201103160201 號.....	29,721.00	二〇一一年三月二十五日
第 320406201010210201 號.....	88,061.00	二〇一〇年十一月二十六日
第 320406201103160101 號.....	不適用	二〇一一年三月二十四日
第 320406201009210101 號.....	不適用	二〇一〇年十月八日
第 320406201010210301 號.....	13,897.00	二〇一〇年十一月二十六日
第 320406201103160301 號.....	11,542.00	二〇一一年三月二十五日
第 320406200910200701 號.....	13,220.00	二〇一〇年四月一日
第 320406201009210201 號.....	不適用	二〇一〇年十月八日
第 320406200911200101 號.....	1,013.00	二〇一〇年一月十二日
第 320406200911200201 號.....	3,032.00	二〇一〇年一月十二日
第 320406200911200301 號.....	1,810.00	二〇一〇年一月十二日
第 320406200911200401 號.....	780.00	二〇一〇年一月十二日
第 320406200911200501 號.....	11,143.00	二〇一〇年一月十二日
第 320406200911200701 號.....	5,430.00	二〇一〇年一月十二日
第 320406201108290104 號.....	不適用	二〇一一年十月十二日
第 320406201108290301 號.....	不適用	二〇一一年十月十二日

(7) 根據常州市住房保障和房產管理局頒發的 28 份商品房預售許可證，該發展項目的一部分已獲批准預售，詳情列示如下：

證書編號	預售範圍	頒發日期
常新(2012)房預售證第011號.....	國賓花園 26、28 及 31	二〇一二年四月十三日
常新(2012)房預售證第025號.....	國賓花園 29	二〇一二年六月五日
常新(2012)房預售證第044號.....	國賓花園 24 及 30	二〇一二年七月十八日
常新(2012)房預售證第058號.....	國賓花園 27	二〇一二年九月二十一日



附錄三

物業估值

證書編號	預售範圍	頒發日期
常新(2012)房預售證第072號 .....	國賓花園2、3、5、6及8	二〇一二年十一月八日
常新(2013)房預售證第013號 .....	國賓花園25及28商業	二〇一三年三月十八日
常新(2013)房預售證第016號 .....	國賓花園7、9、11及12	二〇一三年三月二十九日
常新(2013)房預售證第025號 .....	國賓花園4、10及13	二〇一三年四月二十六日
常新(2013)房預售證第088號 .....	國賓花園33	二〇一三年十二月四日
常新(2014)房預售證第033號 .....	國賓花園14、15及16	二〇一四年六月二十三日
常新(2014)房預售證第037號 .....	國賓花園32及34	二〇一四年七月十六日
常新(2015)房預售證第005號 .....	國賓花園CK1、CK2及地下室	二〇一五年二月四日
常新(2015)房預售證第027號 .....	國賓花園17及18	二〇一五年六月二十四日
常新(2015)房預售證第049號 .....	國賓花園19及20	二〇一五年十月十五日
常新(2016)房預售證第001號 .....	國賓花園21及22	二〇一六年一月十二日
常新(2016)房預售證第039號 .....	CK6	二〇一六年九月二十日
常新(2017)房預售證第006號 .....	CK3	二〇一七年三月十日
常新(2010)房預售證第007號 .....	時代上院11、14-16、20-24及29-34	二〇一〇年三月四日
常新(2010)房預售證第013號 .....	時代上院1及2	二〇一〇年四月八日
常新(2010)房預售證第021號 .....	時代上院3	二〇一〇年六月四日
常新(2010)房預售證第028號 .....	時代上院4	二〇一〇年九月三日
常新(2010)房預售證第044號 .....	時代上院12、13、17-19、25-28及35-38	二〇一〇年十一月三日
常新(2010)房預售證第062號 .....	時代上院7-8	二〇一〇年十二月三十一日
常新(2011)房預售證第017號 .....	時代上院5及9	二〇一一年四月六日
常新(2011)房預售證第025號 .....	時代上院6	二〇一一年六月三日
常新(2011)房預售證第040號 .....	時代上院10	二〇一一年八月二十二日
常新(2012)房預售證第021號 .....	時代上院地下室1	二〇一二年五月二十日
常新(2013)房預售證第019號 .....	時代上院地下室2及3	二〇一三年四月十一日

- (8) 據 貴集團所告知，該物業總樓面面積分別約為311.14平方米及725.74平方米的住宅部分及商場部分已分別按總代價人民幣3,265,728元及人民幣7,393,713元預售(於估值日期尚未交付)。此外，該物業的2個停車位已按總代價人民幣200,000元預售(於估值日期尚未交付)。依照 貴集團的指示，是項估值已計及該等預售部分。吾等已於估值過程中計及合約的代價。
- (9) 吾等已獲悉 貴集團中國法律顧問的意見，當中載有(其中包括)以下各項：
- (i) 九龍倉(常州)已依法取得該物業的土地使用權，乃該物業土地使用權的唯一擁有人，可以依照該等土地的相應法定用途依法使用該等土地；
  - (ii) 九龍倉(常州)已取得發展該物業的必要許可證及批文；
  - (iii) 九龍倉(常州)已經合法取得銷售許可證，完成商品房必要的登記並有權出售該等商品房；及
  - (iv) 該物業的土地使用權並無設置抵押及其他產權負擔。
- (10) 於估值時，吾等已分別就物業的住宅部分、商場部分及停車位採納平均單位價格約每平方米人民幣16,000元、約每平方米人民幣10,000元及約每停車位人民幣85,000元。

附錄三

物業估值

物業權益	概況及年期	佔用詳情	於二〇一七年 六月三十日 現況下的市值												
21. 中國 江蘇省 常州市 新北區 常州時代 上院、中華 恐龍園的 服務式住宅 及會所部分	常州時代(「該開發項目」)為大型住宅開發項目，總地盤面積411,353.00平方米，位於常州北部核心地區。該開發項目緊鄰5A級國家旅遊公園中華恐龍園。  該開發項目包括中高層住宅、別墅、酒店、零售店及停車位。該物業包括該發展項目的服務式住宅及會所部分，總建築面積約為25,388.30平方米。會所上層建築約建於二〇一二年，而服務式住宅部處於在建中并計劃於二〇一八年三月前後竣工。有關該物業概約建築面積的詳情概述如下：	該物業會所上層建築已竣工，而該物業服務式住宅部分正在建設中。	人民幣 123,000,000元 人民幣 一億二千 三百萬元  (貴集團應佔 72%權益： 人民幣 88,560,000元 人民幣 八千八百 五十六萬元)												
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>服務式住宅</td> <td>12,190.62</td> </tr> <tr> <td>服務式住宅 (地庫)</td> <td>2,281.66</td> </tr> <tr> <td>會所</td> <td>3,991.00</td> </tr> <tr> <td>其他(地庫)</td> <td>6,925.02</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td><u>25,388.30</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	服務式住宅	12,190.62	服務式住宅 (地庫)	2,281.66	會所	3,991.00	其他(地庫)	6,925.02	總計	<u>25,388.30</u>		
用途	概約建築面積 (平方米)														
服務式住宅	12,190.62														
服務式住宅 (地庫)	2,281.66														
會所	3,991.00														
其他(地庫)	6,925.02														
總計	<u>25,388.30</u>														
	該物業按土地使用權期限持有，於二〇四八年四月二十九日屆滿，作商業用途。														

## 附錄三

## 物業估值

附註：

- (1) 根據江蘇省工商行政管理局於二〇一六年六月十三日頒發的營業執照(統一社會信用代碼：91320000668970576M)，九龍倉(常州)置業有限公司(「九龍倉(常州)」)已予成立，註冊資本為169,800,000美元，經營期限自二〇〇七年十一月二十二日起至二〇四七年十一月二十一日止。
- (2) 根據常州市國土資源局於二〇一六年九月二十一日頒發的房地產權證(蘇(2016)常州市不動產權第0069058號)，地盤面積78,273.00平方米的該物業及建築面積47,178.33平方米的樓宇(馬哥孛羅酒店)的土地使用權歸屬九龍倉(常州)，於二〇四八年四月二十九日屆滿，作商業用途。
- (3) 根據常州市規劃局於二〇〇八年六月十八日頒發的建設用地規劃許可證(地字第320400200840032號)，該開發項目地盤面積295,179.00平方米的部分獲准開發。
- (4) 根據常州市規劃局頒發的三份建設工程規劃許可證，部分該開發項目獲准開發，詳情如下：

證書編號	建築面積(平方米)	頒發日期
建字第320400201346031號.....	不適用	二〇一三年九月二十二日
建字第320400201040104號.....	9,746.00	二〇一〇年六月十一日
建字第320400201340072號.....	58,261.00	二〇一三年五月二十三日
(包括地庫的19,839.00)		

- (5) 根據常州市新北區城市管理與建設局頒發的十份建設工程施工許可證，該開發項目的部分建設工程獲准施工，詳情如下：

證書編號	建築面積(平方米)	頒發日期
第320406201007020101號.....	9,746.00	二〇一〇年八月十日
第320406201312160104號.....	不適用	二〇一四年三月十一日
第320406201101270201號.....	6,964.00	二〇一三年八月二十八日
第320406201101270101號.....	51,234.00	二〇一三年八月二十八日
第320406200910200901號.....	3,905.00	二〇一〇年五月十日
第320406200910200801號.....	不適用	二〇一〇年五月十日
第320406200910201001號.....	不適用	二〇一〇年五月十日
第320406200910201101號.....	不適用	二〇一〇年五月十日
第320406201006240401號.....	不適用	二〇一〇年七月六日
第320406201108290401號.....	不適用	二〇一二年三月三日

- (6) 貴集團表示，於估值日期該物業服務式住宅估計總建築成本總額及已發生建築成本分別約為人民幣161,000,000元及人民幣114,000,000元。因此，吾等已在估值時計及上述成本。吾等認為，假設物業於估值日期竣工，建議開發該物業的開發總值估計約為人民幣159,000,000元。

- (7) 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問的意見，當中(其中包括)載列如下：
- (i) 九龍倉(常州)已合法取得該物業土地使用權且為該物業土地使用權的唯一擁有人，可以依照該等土地的相應法定用途依法使用該等土地；
  - (ii) 九龍倉(常州)已就現時發展的該物業取得必要許可及批文；
  - (iii) 九龍倉(常州)於上述許可證及批文規定的建設及合法取得該物業的一切竣工驗收備案文件後，於取得該物業的房地產權證方面並無任何重大法律障礙；及
  - (iv) 該物業的土地使用權不附帶按揭及其他產權負擔。
- (8) 於估值時，吾等已分別就完成後物業的服務式住宅部分及會所部分採納平均單位價格約每平方米人民幣11,000元及約每平方米人民幣8,500元。

附錄三

物業估值

物業權益	概況及年期	佔用詳情	於二〇一七年 六月三十日 現況下的市值
22. 中國 江蘇省 蘇州市 蘇州工業園區 現代大道 蘇州時代 上城的A1及 A4期	蘇州時代上城(「該開發項目」) 為建議大型住宅發展項目，建 於四幅相邻地塊上，總地盤面 積約為504,037.45平方米。	該物業空置，計劃用於 出售。	人民幣 50,000,000元 人民幣 五千萬元
	該開發項目計劃分四期完成， 即A1至A4期。A1、A3、A4 期以及A2期的一部分已於二〇 一三年至二〇一七年竣工，而 A2期的餘下部分正在建設中， 預期將於二〇一七年底竣工。		(貴集團應佔 57%權益： 人民幣 28,500,000元 人民幣 二千八百五十萬元)
	該物業A1及A4期中包含497 個停車位。		(見附註(3))
	該物業土地使用權已授出，期 限至二〇四七年十月八日及二 〇七七年十月八日止，分別作 配套零售及住宅用途。		

附註：

- (1) 根據中新蘇州工業園區置業有限公司(「甲方」)與營發投資有限公司(「乙方」)訂立的合作意向書，訂約雙方同意成立合營公司蘇州高龍房產發展有限公司(「合營公司」)。根據 貴集團中國法律顧問的意見，於二〇〇八年四月三日，甲方由中新蘇州工業園區置業有限公司變更為蘇州工業園區建屋發展集團有限公司。根據吾等所得資料，合營公司的最新主要狀況載列如下。
  - (i) 合營公司名稱 : 蘇州高龍房產發展有限公司(「合營公司」)
  - (ii) 營業執照期限 : 二〇〇七年十二月二十日至二〇五七年十二月十九日
  - (iii) 投資總額 : 人民幣30億元
  - (iv) 註冊資本 : 人民幣15億元(甲方:20%，乙方:80%)
- (2) 根據蘇州工業園區國土房產局於二〇〇八年十二月十六日頒發的國有土地使用權證(蘇工園國用(2008)字第01139至01142號)，合營公司獲授四幅土地總地盤面積504,037.45平方米的土地使用權，於二〇四七年十月八日及二〇七七年十月八日屆滿，分別作配套零售及住宅用途。
- (3) 據 貴集團所告知，該物業的33個停車位已按總代價人民幣3,200,000元預售(於估值日期尚未交付)。依照 貴集團的指示，是項估值已計及該等預售部分。吾等已於估值過程中計及合約的代價。
- (4) 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問的意見，當中(其中包括)載列如下：
  - (i) 合營公司已經合法取得該物業的土地使用權，可以依照該等土地的相應法定用途依法使用該等土地；
  - (ii) 除蘇州時代上城A4期的3-6#變電所、1-2#垃圾房及門衛的建築工程施工許可證外，合營公司已取得開發該物業的必要許可及批文；及
  - (iii) 合營公司已經合法取得銷售許可證，並有權出售商品房。
- (5) 於估值時，吾等已就物業的停車位採納約每停車位人民幣100,000元。

附錄三

物業估值

物業權益	概況及年期	佔用詳情	於二〇一七年 六月三十日 現況下的市值								
23. 中國 江蘇省 蘇州市 蘇州工業園區 現代大道 蘇州時代 上城的A2期 一部分	蘇州時代上城(「開發項目」)為建議大型住宅發展項目，建於四幅相鄰地塊上，總地盤面積約為504,037.45平方米。  該開發項目計劃分四期完成，即A1至A4期。A1期、A3期、A4期及A2期的一部分已於二〇一三年至二〇一七年竣工，而A2期的餘下部分正在建設中，預期將於二〇一七年底竣工。  該物業包括開發項目的A2期未售部分，概約建築面積如下。	該物業正在建設中。	人民幣 2,621,000,000元 人民幣 二十六億 二千一百萬元  (貴集團應佔 57%權益： 人民幣 1,493,970,000元 人民幣 十四億 九千三百 九十七萬元)  (見附註(6))								
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>120,394.24</td> </tr> <tr> <td>商場</td> <td>4,029.09</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td><u>124,423.33</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	住宅	120,394.24	商場	4,029.09	總計	<u>124,423.33</u>		
用途	概約建築面積 (平方米)										
住宅	120,394.24										
商場	4,029.09										
總計	<u>124,423.33</u>										
	此外，該物業竣工時，將包含1,628個停車位。										
	該物業土地使用權已授出，期限至二〇四七年十月八日及二〇七七年十月八日止，分別作配套零售及住宅用途。										



## 附錄三

## 物業估值

附註：

(1) 根據中新蘇州工業園區置業有限公司(「甲方」)與營發投資有限公司(「乙方」)訂立的合作意向書，訂約雙方同意成立合營公司蘇州高龍房產發展有限公司(「合營公司」)。根據貴集團中國法律顧問的意見，於二〇〇八年四月三日，甲方由中新蘇州工業園區置業有限公司變更為蘇州工業園區建屋發展集團有限公司。根據吾等所得資料，合營公司的最新主要狀況載列如下。

- (i) 合營公司名稱 : 蘇州高龍房產發展有限公司(「合營公司」)
- (ii) 營業執照期限 : 二〇〇七年十二月二十日至二〇五七年十二月十九日
- (iii) 投資總額 : 人民幣30億元
- (iv) 註冊資本 : 人民幣15億元(甲方:20%，乙方:80%)

(2) 根據蘇州工業園區國土房產局於二〇〇八年十二月十六日頒發的國有土地使用權證(蘇工園國用(2008)字第01139至01142號)，合營公司獲授四幅土地總地盤面積504,037.45平方米的土地使用權，於二〇四七年十月八日及二〇七七年十月八日屆滿，分別作配套零售及住宅用途。

(3) 根據蘇州工業園規劃建設委員會於二〇〇九年八月十一日頒發的建設用地規劃許可證(地字第C20070029-01號)，合營公司獲准使用地盤面積50.404公頃的一幅土地用作物業開發。

(4) 根據蘇州工業園規劃建設委員會於二〇一五年三月三日頒發的建設工程規劃許可證(建字第20150258號)，合營公司獲准建設一個開發項目，總建築面積為174,910.64平方米。

(5) 根據11份商品房預售許可證，該發展項目A2期的一部分已獲批准預售，詳情列示如下：

證書編號	預售範圍	頒發日期
蘇房預園(2015)第086號 .....	1、2、6、7號	二〇一五年四月三十日
蘇房預園(2015)第111號 .....	3、5、10號	二〇一五年五月二十九日
蘇房預園(2015)第158號 .....	8、9、11號	二〇一五年六月二十六日
蘇房預園(2015)第268號 .....	18號	二〇一五年九月三十日
蘇房預園(2015)第274號 .....	16、17號	二〇一五年十月十日
蘇房預園(2015)第355號 .....	12號	二〇一五年十二月十一日
蘇房預園(2016)第001號 .....	21號	二〇一六年一月五日
蘇房預園(2016)第025號 .....	19號	二〇一六年一月二十一日
蘇房預園(2016)第116號 .....	13、15號	二〇一六年四月二十九日
蘇房預園(2016)第138號 .....	20號	二〇一六年五月二十日
蘇房預園(2016)第204號 .....	東沙湖路129及139號	二〇一六年七月十八日

(6) 據貴集團所告知，該物業總建築面積約170,739.43平方米的部分已按總代價人民幣3,305,840,000元預售(於估值日期尚未交付)。依照貴集團的指示，是項估值已計及該等預售部分。吾等已於估值過程中計及合約的代價。

- (7) 貴集團表示，於估值日期該物業估計總建築成本及已發生建築成本分別約為人民幣600,000,000元及人民幣283,000,000元。因此，吾等已在估值時計及上述成本。吾等認為，假設物業於估值日期竣工，建議開發該物業的開發總值估計約為人民幣3,330,000,000元。
- (8) 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問的意見，當中(其中包括)載列如下：
- (i) 合營公司已經合法取得該物業的土地使用權，可以依照該等土地的相應法定用途依法使用該等土地；
  - (ii) 合營公司已經取得開發該物業的必要許可及批文；及
  - (iii) 合營公司已經合法取得銷售許可證，並有權出售商品房。
- (9) 於估值時，吾等已分別就物業的住宅部分、商場部分及停車位採納平均單位價格約每平方米人民幣25,000元、約每平方米人民幣30,000元及約每停車位人民幣90,000元。

附錄三

物業估值

物業權益	概況及年期	佔用詳情	於二〇一七年 六月三十日 現況下的市值								
24. 中國 重慶市 江北區 江北城B區 寰宇天下 的多個部分	寰宇天下(「開發項目」)位於重慶江北區江北嘴CBD，於二〇一七年竣工。該開發項目的總地盤面積約為93,127.00平方米。	該物業空置並計劃出售。	人民幣 723,000,000元 人民幣 七億二千 三百萬元								
	該開發項目包括中高層住宅、排屋、零售店及停車位。該物業包括該發展項目的未售部分，總建築面積約為15,648.00平方米。有關該物業概約建築面積的詳情概述如下：		(貴集團應佔 39%權益： 人民幣 281,970,000元 人民幣 二億八千一百 九十七萬元)								
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>14,021.00</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>1,627.00</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td><u>15,648.00</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	住宅	14,021.00	零售	1,627.00	總計	<u>15,648.00</u>		(見附註(5))
用途	概約建築面積 (平方米)										
住宅	14,021.00										
零售	1,627.00										
總計	<u>15,648.00</u>										
	此外，該物業包括該開發項目的856個停車位。										
	該物業按兩個土地使用權期限持有，於二〇四七年十月十六日及二〇五七年十月十六日屆滿，分別作商業及住宅用途。										

## 附錄三

## 物業估值

附註：

- (1) 根據海港企業有限公司(「甲方」)與中國海外發展有限公司(「乙方」)於二〇〇八年一月二十二日訂立的Speedy Champ Investments Limited及重慶豐盈房地產開發有限公司之股東協議，訂約雙方同意成立一家合營公司。上述合約訂明的主要條件如下：

- (i) 合營公司名稱 : Speedy Champ Investments Limited (「合營公司」)  
(ii) 經營期限 : 二〇〇七年九月十一日至二〇四九年九月十日  
(iii) 投資總額 : 5,000,000 美元  
(iv) 註冊資本 : 5,000,000 美元(甲方：55%，乙方：45%)

- (2) 根據重慶市工商行政管理局於二〇一七年五月十二日佈發的商業執照(統一信用代碼：91500105666413872T)，合營公司已予成立，註冊資本為5,000,000美元，期限自二〇〇七年九月十一日起至二〇四九年九月十日止。

- (3) 根據重慶市國土資源和房屋管理局頒發的三份房屋所有權證，該開發項目總地盤面積40,879.70平方米土地的所有權歸合營公司所有，期限不等，詳情載列如下：

證書編號	地塊	地盤面積 (平方米)	用途	土地用途到期日	頒發日期
103D房地證(2010)字第01012號 .....	B03-1	8,279.50	綜合	二〇四七年 十月十六日(商業) 二〇五七年 十月十六日(住宅)	二〇一〇年 六月二十八日
103D房地證(2010)字第01015號 .....	B03-2	12,855.40	綜合	二〇四七年 十月十六日(商業) 二〇五七年 十月十六日(住宅)	二〇一〇年 六月二十八日
103D房地證(2010)字第01018號 .....	B05-3	19,744.80	綜合	二〇四七年 十月十六日(商業) 二〇五七年 十月十六日(住宅)	二〇一〇年 六月二十八日

- (4) 根據重慶市國土資源和房屋管理局頒發的十一份房屋所有權證，部分該開發項目的部分所有權歸合營公司所有，期限不等，詳情載列如下：

證書編號	建築面積 (平方米)	用途	土地用途到期日	頒發日期
渝(2016)江北區 不動產權 第000438500號...	1,406.46	其他商服 及商業服務	二〇四七年 十月十六日	二〇一六年 六月十四日
渝(2016)江北區 不動產權 第000439071號...	1,085.05	其他商服 及商業服務	二〇四七年 十月十六日	二〇一六年 六月十四日
渝(2017)江北區 不動產權 第000019997號...	2,392.80	其他商服及 商業服務	二〇四七年 十月十六日	二〇一七年 一月十六日

附錄三

物業估值

證書編號	建築面積 (平方米)	用途	土地用途到期日	頒發日期
渝(2016)江北區 不動產權 第000438500號...	1,406.46	其他商服及 商業服務	二〇四七年 十月十六日	二〇一六年 六月十四日
渝(2017)江北區 不動產權 第000007378號...	1,661.16	其他商服及 商業服務	二〇四七年 十月十六日	二〇一七年 一月十六日
103房地證2013字 第04900號.....	24,263.88	城鎮住宅	二〇五七年 十月十六日	二〇一三年 二月七日
103房地證2013字 第20337號.....	11,426.61	城鎮住宅	二〇五七年 十月十六日	二〇一三年 六月六日
103房地證2013字 第20290號.....	879.74	科教	二〇四七年 十月十七日	二〇一三年 六月六日
103房地證2015字 第58006號.....	1,354.96	城鎮住宅	二〇五七年 十月十六日	二〇一五年 十二月二十八日
103房地證2015字 第58113號.....	2,930.68	城鎮住宅	二〇五七年 十月十六日	二〇一五年 十二月二十八日
103房地證2015字 第58118號.....	2,989.03	城鎮住宅	二〇五七年 十月十六日	二〇一五年 十二月二十八日

- (5) 據 貴集團表示，該物業總建築面積約6,615.00平方米的住宅部分已預售(於估值日期尚未交付)，總代價為人民幣234,844,239元。根據 貴集團指示，是項估值已計及該等預售部分。吾等已於估值過程中計及合約的代價。
- (6) 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問的意見，當中(其中包括)載列如下：
- (i) 合營公司已合法取得該物業的土地使用權及房屋所有權，可以依照該等土地的相應法定用途依法使用及轉讓該物業；
  - (ii) 合營公司已合法取得銷售許可證，並有權出售該商品房；及
  - (iii) 該物業不附帶按揭及其他產權負擔。
- (7) 於估值時，吾等已分別就物業的住宅部分、商場部分及停車位採納平均單位價格約每平方米人民幣35,000元、約每平方米人民幣37,000元及約每停車位人民幣200,000元。

## 附錄三

## 物業估值

### 第五類：貴集團在中國持作經營的物業權益

物業權益	概況及年期	佔用詳情	於二〇一七年六月三十日現況下的市值
25. 中國 江蘇省 常州市 新北區 河海東路88號 常州馬哥孛羅酒店	常州馬哥孛羅酒店包括一幢13層高酒店(配有宴會廳)及一幢3層高招待所，於二〇一四年竣工。  該物業容納302間客房、一個宴會廳、15個會議室、商業中心、健身中心、餐廳及休息室。其總建築面積約為47,178.33平方米(包括酒店地庫及政府招待所地庫，建築面積分別為11,481.70平方米及3,845.86平方米)。  該物業已獲授土地使用權，期限至二〇四八年四月二十九日止，作商業用途。	該物業用作酒店經營。  酒店於估值日期的入住率約為53%。	人民幣 480,500,000元  人民幣 四億八千零五十萬元  (貴集團應佔 72%權益： 人民幣 345,960,000元 人民幣 三億四千五百九十六萬元)

#### 附註：

- (1) 根據江蘇省工商行政管理局於二〇一六年六月十三日頒發的營業執照(統一社會信用代碼：91320000668970576M)，九龍倉(常州)置業有限公司(「九龍倉(常州)」)已予成立，註冊資本為169,800,000美元，經營期限自二〇〇七年十一月二十二日起至二〇四七年十一月二十一日止。
- (2) 根據常州市國土資源局於二〇一六年九月二十一日頒發的房地產權證(蘇(2016)常州不動產權第0069058號)，地盤面積78,273.00平方米的該物業及建築面積47,178.33平方米的樓宇(馬哥孛羅酒店)的土地使用權歸屬九龍倉(常州)，於二〇四八年四月二十九日屆滿，作商業用途。
- (3) 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問的意見，當中(其中包括)載列如下：
  - (i) 九龍倉(常州)已合法取得該物業土地使用權及房屋所有權且為該物業的唯一擁有人，可以依照該等土地及樓宇的相應法定用途依法佔用、使用及轉讓該物業；及
  - (ii) 該物業的土地使用權不附帶按揭及其他產權負擔。

(4) 估值中的主要假設如下：

	<u>平均每日房價</u> (人民幣／晚)	<u>資本化率</u>
酒店 .....	450	6.50%

吾等已參考同類酒店的平均每日房價。可比較酒店的平均每日房價介乎每晚人民幣410元至人民幣850元之間。

以上吾等假設的估計平均每日房價與市場水平相符。經考慮同類物業的市場收益率，資本化率屬合理。