

以下為獨立估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司就河北建設集團股份有限公司持有的選定物業權益於2017年3月31日進行估值而編製的函件全文、估值概要及估值，以供載入本文件。



仲量聯行

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

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

敬啟者：

吾等遵照閣下指示，對河北建設集團股份有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）在中華人民共和國（「中國」）持有的選定物業權益進行估值，吾等確認曾進行視察，作出相關查詢及調查，並已取得吾等認為必要的進一步資料，以便向閣下呈述吾等對物業權益於2017年3月31日（「估值日期」）的市值的意見。

就本報告而言，吾等將該等物業分類為與「物業活動」（指持有（直接或間接）及／或開發用作出租或保留作為投資的物業，或購買或開發供日後出售、或日後出租或保留作為投資的物業）有關的物業權益。吾等已進行估值的選定物業權益均為有關「物業活動」且賬面值高於貴集團總資產1%的物業權益。並未進行估值的物業權益總賬面值不超過貴集團總資產的10%。此外，吾等已採納下列有關構成物業權益的指引：

- (a) 位於同一樓宇或綜合樓宇的一個或多個單位；
- (b) 位於同一個地址或地段的一處或多處物業；
- (c) 構成一綜合設施的一項或多項物業；

- (d) 構成一物業發展項目(即使分期開發)的一項或多項物業、構築物或設施；
- (e) 位於一綜合樓宇內持作投資用途的一項或多項物業；
- (f) 相互毗連或位於毗鄰地段，並作同一或類似營運／業務用途的一項或多項物業、構築物或設施；或
- (g) 以整體項目呈現或構成單一營運實體的一個項目或不同開發階段。

吾等按照市值基準進行估值。市值界定為「資產或負債經過適當推銷後，由自願買方與自願賣方在知情、審慎及不受脅迫的情況下於估值日期進行公平交易的估計金額」。

吾等採用比較法對 貴集團的持作銷售及未來開發物業進行估值，假設物業權益按現況實時交吉出售，並參考市場上可資比較的銷售交易。此方法乃以廣泛接納的市場交易作為最佳指針，並預先假定可根據市場上的相關交易證據對類似物業作出推斷，惟會考慮可變因素。

就估值而言，供銷售的房地產開發項目為已獲有關地方政府部門頒發建設工程竣工驗收證明書／備案表或房屋所有權證／房地產所有權證或有關證書正在申請過程中的項目，亦包括已訂約出售但其正式轉讓程序尚未完成的物業權益；及供未來發展的房地產開發項目為建築工程施工許可證尚未頒發而國有土地使用權證已經取得的項目，亦包括國有土地使用權出讓合同已經簽訂但國有土地使用權證尚未頒發的物業權益。

吾等對目前開發中的物業權益進行估值時，已假設該等物業權益將會按照 貴集團向吾等提供的最新開發方案開發及完成。吾等就估值達致意見時，乃採用比較法，參考相關市場上可資比較的銷售證據，並已計及於估值日期的建設階段相關的累計建設成本及專業費用，以及完成開發項目預期產生的餘下成本及費用。吾等依賴 貴集團按照物業於估值日期的不同建設階段所提供的累計建設成本及專業費用資料，且吾等並無發現該等數據與其他類似開發項目的數據有任何重大不一致。

就吾等的估值而言，開發中的房地產開發項目為已獲發建築工程施工許可證，惟未就樓宇取得建設工程竣工驗收報告或證書的項目。

## 附錄三

## 物業估值報告

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可能影響該等物業權益的價值。

吾等的報告並無考慮所估值的物業權益的任何押記、抵押或欠款，亦無考慮完成出售時可能產生的任何開支或稅項。除另有註明外，吾等假設該等物業並無涉及任何可能影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等對物業權益進行估值時，已遵照香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第五章及第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》、香港測量師學會出版的《香港測量師學會物業估值準則》以及國際估值準則委員會出版的《國際估值準則》所載的一切規定。

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

吾等已獲提供各類業權文件副本，包括國有國有土地使用權證及有關物業權益的其他正式圖則，並已作出相關查詢。吾等已在可能情況下查閱文件正本，以核實中國物業權益的現有業權以及物業權益可能附帶的任何重大產權負擔。吾等在很大程度上依賴 貴公司中國法律顧問嘉源律師事務所就中國物業權益的有效性所提供的意見。

吾等並無進行詳細測量，以核實有關物業的面積是否正確，但已假設吾等所獲提供的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。吾等並無進行實地測量。

吾等曾視察物業的外部，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無作出調查，以確定土地狀況及設施是否適合在其上進行任何開發工程。吾等編製估值時，乃假設該等方面均符合要求，且於建設期間不會產生任何預期以外的成本及延誤。此外，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。然而，吾等未能確定物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等亦無測試任何設施。

物業視察乃於2017年5月進行。余洋女士為註冊中國房地產估價師，於中國物業估值方面擁有九年經驗，及朱皓翔先生於中國物業估值方面擁有一年經驗。

吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等所提供的數據的真實性及準確性。吾等亦已尋求並獲 貴集團確認，所提供的數據並無遺漏任何重大因素。吾等認為吾等已獲提供足夠數據以達致知情意見，且並無理由懷疑有任何重大資料遭到隱瞞。

本報告所列的所有金額均以人民幣為單位。

以下隨附吾等的估值概要及估值證書，供閣下參考。

此致  
中國  
河北省  
保定市  
五四西路329號  
河北建設集團股份有限公司  
董事會 台照

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

[日期]

附註：姚贈榮為特許測量師，在香港及中國物業估值方面擁有23年經驗，在亞太地區亦具有相關經驗。

估值概要

簡稱：

第一類：在中國持作銷售的已竣工物業

第二類：貴集團在中國持有的開發中物業

第三類：貴集團在中國持作未來開發的物業

–：不可用或不適用

序號	物業 <sup>(1)</sup>	於估值日期	於估值日期	於估值日期	於估值日期
		現況下的市值	現況下的市值	現況下的市值	現況下的
		人民幣元	人民幣元	人民幣元	總市值
		第一類：	第二類：	第三類：	物業合計：
1.	位於中國四川省 成都市 雙流區 雙楠街與白河路交匯處 的威蘭德小鎮項目	478,000,000 <sup>(2)</sup>	–	714,000,000	1,192,000,000
2.	位於中國河北省 保定市 競秀區 富江街以西及田園路以南 的中誠晶典項目	–	675,000,000	4,000,000	679,000,000

## 附錄三

## 物業估值報告

序號	物業 <sup>(1)</sup>	於估值日期	於估值日期	於估值日期	於估值日期
		現況下的市值	現況下的市值	現況下的市值	現況下的總市值
		人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元
		第一類：	第二類：	第三類：	物業合計：
3.	位於中國河北省 張家口市 懷來縣 沙城鎮 府前東街以南及長城北路以東 的蘭頓莊園項目	182,000,000	779,000,000	-	961,000,000
	<b>總計：</b>	<b><u>660,000,000</u></b>	<b><u>1,454,000,000</u></b>	<b><u>718,000,000</u></b>	<b><u>2,832,000,000</u></b>

附註：

- (1) 各物業概不包括於估值日期前已售出的物業且已確認為收益的所得款項。
- (2) 我們概無就佔用人防地下室的283個停車位賦予任何商業價值。然而，假設該等停車位可以自由轉讓，我們認為該等停車位於估值日期的市值將為人民幣17,000,000元，僅供參考。

估值證書

序號	物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
1.	位於中國四川省 成都市 雙流區 雙楠街與白河路交 匯處的威蘭德小鎮 項目	威蘭德小鎮項目位於成都市西 南部，該區域為新發展地區， 週邊公共設施及公共交通網絡 正在進一步升級改造。  該項目佔有4幅土地，總地盤 面積約132,021.34平方米，且將 開發為一個總規劃建築面積約 為528,085.36平方米的住宅及 商業開發項目。該項目一期已 於2017年3月竣工，而二期至 四期尚未開工建設。  該物業包括總建築面積約為 64,349.68平方米的一期的未 售單位及總地盤面積約為 99,124.84平方米的二期至四 期。一期未售單位的總建築面 積載於附註7。  該項目的土地使用權已授出， 作住宅用途的年期於2081年11 月28日屆滿，及作商業用途的 年期於2051年11月28日屆滿。	一期未售單位現時可 供出售及二期至四期 為有待未來開發的空 地。	1,192,000,000 (參閱附註12)

附註：

1. 根據日期為2011年12月26日的國有土地使用權出讓合同，4幅總地盤面積約為132,021.34平方米的土地的土地使用權已訂約出讓予成都新時代天誠置業有限公司(「成都新時代」，貴公司的全資附屬公司)，作住宅用途的年期為70年及作商業用途的年期為40年。總土地出讓金為人民幣356,457,600元。據 貴集團告知，土地出讓金已全數支付。
2. 根據四份國有土地使用權證 – 雙國用(2013)第19447號及第19453至第19455號，4幅總地盤面積約為132,021.34平方米的土地的土地使用權已授予成都新時代，作住宅用途的年期於2081年11月28日屆滿及作商業用途的年期於2051年11月28日屆滿。
3. 根據成都新時代獲發的建設工程規劃許可證 – 建字第510122201431008號，總建築面積約為136,378.75平方米的威蘭德小鎮項目一期已獲准興建。
4. 根據成都新時代獲發的建築工程施工許可證 – 雙施(2014)第053號，相關地方當局已批准開工建設總建築面積約為136,378.75平方米的威蘭德小鎮項目一期。
5. 根據成都新時代獲發的五份預售許可證 – 成房預售雙字第13327、13455、13540、13614及13629號，貴集團有權向買方出售部分威蘭德小鎮項目一期(總建築面積約為105,781.61平方米)。

## 附錄三

## 物業估值報告

6. 於估值日期，該項目一期已竣工。根據 貴集團指示，其正在申請建設工程竣工驗收證書／備案表。
7. 根據 貴集團提供的資料，該物業一期的建築面積載列如下：

期	用途	建築面積 (平方米)	停車位數目
一期 (僅未售部分)	住宅	24,733.89	
	零售	15,658.00	
	地下停車位	16,727.57	619
	民防區域	7,230.22	283
	<b>總計：</b>	<b>64,349.68</b>	<b>902</b>

8. 據 貴集團告知，一期總建築面積約為20,317.89平方米的256個住宅單位已預售予多個第三方，總代價為人民幣108,023,422元。該物業的有關部分尚未依法及正式轉讓，故吾等已將該等單位計入吾等的估值中。於達致吾等對該物業市值的意見時，吾等已計及該物業上述部分的訂約價。
9. 吾等已按照下列基準及分析進行估值：
- a. 吾等已物色並分析當地與該物業特點相近的各項相關銷售證據。該等可資比較物業的住宅單位的單價介乎每平方米人民幣5,000元至人民幣6,000元，零售單位的單價介乎每平方米人民幣12,000元至人民幣35,000元及每個停車位的單價介乎人民幣70,000元至人民幣110,000元。吾等已考慮可資比較物業與該物業在位置、規模及其他特點方面的差異而作出適當調整及分析，以得出該物業的假設單價；及
- b. 吾等亦已參考當地與該物業特點相近的土地售價。該等可資比較土地的樓面價介乎每平方米人民幣1,200元至每平方米人民幣1,900元。吾等已考慮可資比較物業與該物業在位置、規模及其他特點方面的差異而作出適當調整及分析，以得出假設單價。
10. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問就物業權益提供法律意見，其中包括以下各項：
- a. 貴集團已繳清附註1所述的4幅土地的土地出讓金，並已取得國有土地使用權證；及 貴集團有權佔用、使用、出租、抵押、轉讓及以其他方式處置4幅土地；及
- b. 貴集團已向地方當局取得開發、建設及銷售該物業的必要批文，而該等批文為合法及有效。



## 附錄三

## 物業估值報告

11. 主要證書／批文概要載列如下：

a.	國有土地使用權出讓合同	有
b.	國有土地使用權證	有
c.	房屋所有權證	無
d.	建設工程規劃許可證	部分
e.	建築工程施工許可證	部分
f.	預售許可證	部分
g.	建設工程竣工驗收證明／備案表	無

12. 就本報告而言，該物業按照其持作用途分為以下類別，而吾等認為各類別於估值日期現況下的市值如下：

類別	期	於估值日期 現況下的市值 (人民幣)
第一類 – 貴集團持作銷售的物業	一期	478,000,000*
第二類 – 貴集團持有的開發中物業	–	–
第三類 – 貴集團持作未來開發的物業	二期至四期	<u>714,000,000</u>
<b>總計：</b>		<b><u>1,192,000,000</u></b>

\* 於評估該物業過程中，總建築面積約為7,230.22平方米的283個停車位佔用人防地下室，我們概不就該等停車位賦予任何商業價值。然而，假設該等停車位可以自由轉讓，我們認為該等停車位於估值日期的市值將為人民幣17,000,000元，僅供參考。

估值證書

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
2.	位於中國河北省 保定市 競秀區 富江街以西及田園 路以南的中誠晶典 項目	<p>中誠晶典項目位於保定市西 部，屬新開發地區，且週邊公 共設施及公共交通網絡正在進 一步升級改造。</p> <p>該項目佔有2幅土地，總地盤 面積約58,643.00平方米，且將 開發為一個規劃總建築面積約 為247,127.25平方米的住宅及 商業開發項目。該項目將分為 兩部分。該項目A部分(包括十 棟住宅房屋、一個幼兒園及多 個配套設施)正在興建且計劃 將於2017年9月竣工，及B部分 為空地，供日後興建兩處商業 樓宇。</p> <p>該項目包括整個中誠晶典項 目，其建築面積載於附註6。</p> <p>據 貴集團告知，A部分的 總建設成本估計約為人民幣 509,000,000元，其中人民幣 397,000,000元已於估值日期繳 足。</p> <p>中誠晶典項目的土地使用權已 授出，作商業用途的屆滿日期 為2055年9月1日及作住宅用途 的屆滿日期為2085年9月1日。</p>	該物業A部分正在興 建及B部分為有待未 來開發的空地。	679,000,000

附註：

1. 根據日期為2015年8月27日的國有土地使用權出讓合同及日期為2015年9月29日的補充協議，1幅總地盤面積約為58,643.00平方米的土地的土地使用權已訂約出讓予中誠房地產開發股份有限公司(「中誠房地產」，貴公司的全資附屬公司)，作商業用途的年期為40年及作住宅用途的年期為70年。總土地出讓金為人民幣246,310,000元。據 貴集團告知，土地出讓金已全數支付。
2. 根據兩份國有土地使用權證 – 保定市國用(2015)第130600-006902及130600-006903號，該2幅總地盤面積約為58,643.00平方米的土地的土地使用權已授予中誠房地產，作住宅用途的年期於2085年9月1日屆滿及作商業用途的年期於2055年9月1日屆滿。
3. 根據中誠房地產獲發的兩份建設工程規劃許可證 – 建字第130600201500091及130600201500092號，總建築面積約為249,081.65平方米的中誠晶典項目(包括將向政府交付的保障房)已獲准興建。

## 附錄三

## 物業估值報告

4. 根據中誠房地產獲發的建築工程施工許可證 – 第130601201511040301、130601201511040101及130601201511040201號，相關地方當局已批准開工建設總建築面積約為247,382.68平方米的中誠晶典項目(包括保障性住房)。
5. 根據中誠房地產獲發的預售許可證-(保)房預售雙字(2015)第051號，貴集團有權向買方出售部分中誠晶典項目(總建築面積約為182,380.68平方米)。
6. 根據 貴集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

部分	狀況	用途	(規劃) 建築面積	停車位數目
A 部分	在建	住宅	182,380.68	
		保障性住房	9,577.35	
		幼兒園	1,964.45	
		會所	1,040.00	
		配套設施	1,255.98	
		地庫	12,289.63	
		地下停車位	31,360.14	790
		民防區域	5,359.02	135
		<b>小計：</b>		<b><u>245,227.25</u></b>
B 部分	待未來開發	零售	1,900.00	
		<b>小計：</b>		<b><u>1,900.00</u></b>
		<b>總計：</b>	<b><u>247,127.25</u></b>	<b><u>925</u></b>

7. 據 貴集團告知，總建築面積約為192,078.57平方米的所有住宅單位及若干地下室以及A部分398個停車位已預售予多個第三方，總代價為人民幣801,003,940元。該物業的有關部分尚未依法及正式轉讓，故吾等已將該等單位計入吾等的估值中。於達致吾等對該物業市值的意見時，吾等已計及該物業上述部分的訂約價。
8. 據 貴集團告知，A部分的保障性住房將於竣工後無償轉交予當地政府。
9. A部分(猶如已於估值日期竣工)的市值估計約為人民幣846,910,000元。

## 附錄三

## 物業估值報告

10. 吾等已按照下列基準及分析進行估值：
- a. 吾等已物色並分析當地與該物業特點相近的各項相關銷售證據。該等可資比較物業的地庫單位的單價介乎每平方米人民幣1,500元至每平方米人民幣1,700元及每個地下停車位的單價介乎人民幣70,000元至人民幣85,000元。吾等已考慮可資比較物業與該物業在位置、規模及其他特點方面的差異而作出適當調整及分析，以得出該物業的假設單價；及
  - b. 吾等亦已參考當地與該物業特點相近的土地售價。該等可資比較土地的地面價介乎每平方米約人民幣4,500元至每平方米人民幣5,000元。吾等已考慮可資比較物業與該物業在位置、規模及其他特點方面的差異而作出適當調整及分析，以得出假設單價。
11. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問就物業權益提供法律意見，其中包括以下各項：
- a. 貴集團已繳清附註1所述的該幅土地的土地出讓金，並已取得國有土地使用權證；及 貴集團有權佔用、使用、出租、抵押、轉讓及以其他方式處置該幅土地；及
  - b. 貴集團已向地方當局取得開發、建設及銷售該物業的必要批文，而該等批文為合法及有效。
12. 主要證書／批文概要載列如下：
- a. 國有土地使用權出讓合同 有
  - b. 國有土地使用權證 有
  - c. 房屋所有權證 無
  - d. 建設工程規劃許可證 有
  - e. 建築工程施工許可證 有
  - f. 預售許可證 部分
  - g. 建設工程竣工驗收證明／備案表 無
13. 就本報告而言，該物業按照其持作用途分為以下類別，而吾等認為各類別於估值日期現況下的市值如下：

類別	部分	於估值日期 現況下的市值 (人民幣)
第一類 – 貴集團持作銷售的物業	不適用	不適用
第二類 – 貴集團持有的開發中物業	A部分	675,000,000
第三類 – 貴集團持作未來開發的物業	B部分	4,000,000
總計：		<u>679,000,000</u>

估值證書

序號	物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
3.	位於中國河北省 張家口市 懷來縣 沙城鎮 府前東街以南及長 城北路以東的蘭頓 莊園項目	蘭頓莊園項目位於沙城鎮中心 區域張家口市東南，公共交通 便捷。  該項目佔有2幅土地，總地盤 面積約78,333.92平方米，且將 開發為一個規劃總建築面積約 為321,114.46平方米的住宅及 商業開發項目。住宅房屋9至 11棟、零售樓宇S1及S2，及地 下停車位A區已於2016年12月 竣工(「已竣工部分」)。蘭頓莊 園項目的餘下部分正在興建， 且計劃將於2018年竣工(「在建 工程」)。  該物業包括已竣工部分的未售 單位(「A部分」)及該項目的在 建工程(「B部分」)，其建築面 積載於附註7。  據 貴集團告知，B部分的 總建設成本估計約為人民幣 766,000,000元，其中人民幣 423,000,000元已於估值日期繳 足。  蘭頓莊園項目的土地使用權已 授出，作商業用途的屆滿日期 為2054年5月19日及作住宅用 途的屆滿日期為2084年5月19日。	該物業的A部分現時 可供銷售及B部分正 在興建。	961,000,000

附註：

1. 根據日期為2014年4月18日的兩份國有土地使用權出讓合同，2幅總地盤面積約為78,333.92平方米的土地的土地使用權已訂約出讓予懷來中誠房地產開發有限公司(「懷來中誠」，貴公司擁有64%權益的附屬公司)，作商業用途的年期為40年及作住宅用途的年期為70年。總土地出讓金為人民幣235,000,000元。據 貴集團告知，土地出讓金已全數支付。
2. 根據兩份國有土地使用權證－懷國用(2014)第C18號及19號，2幅總地盤面積約為78,333.92平方米的土地的土地使用權已授予懷來中誠，作商業用途的年期於2054年5月19日屆滿及作住宅用途的年期於2084年5月19日屆滿。
3. 根據懷來中誠獲發的五份建設工程規劃許可證－建字第13073020140028、13073020150001、13073020150003、13073020160007及13073020160010號，總建築面積約為321,114.46平方米的蘭頓莊園項目已獲准興建。
4. 根據懷來中誠獲發的五份建築工程施工許可證－第130730X14035、130730X15007、130730X15012、130730X16012及130730X16014號，相關地方當局已批准開工建設總建築面積約為321,114.46平方米的蘭頓莊園項目。

## 附錄三

## 物業估值報告

5. 於估值日期，該項目A部分已竣工。據 貴集團告知，其正在申請建設工程竣工驗收證書。
6. 根據懷來中誠獲發的預售許可證-(2014懷)房預售證第037號、(2015懷)房預售證第032號、第041號、(2016懷)房預售證第008、022、078號及(2017懷)房預售證第003號，貴集團有權向買方出售部分蘭頓莊園項目(總建築面積約為244,455.17平方米)。
7. 根據 貴集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

部分	狀況	用途	(規劃)	停車位數目
			建築面積 (平方米)	
A部分 (僅未售 部分)	已竣工	住宅	3,311.25	
		零售	10,412.81	
		地下貯藏室	741.26	
		地下停車位	7,324.80	218
		<b>小計：</b>	<b>21,790.12</b>	<b>218</b>
B部分 (已規劃 部分)	在建	住宅	160,356.53	
		地下貯藏室	7,245.59	
		地面零售	15,652.92	
		地下零售	5,659.80	
		配套設備	5,419.15	
		地下停車位	47,143.44	1,280
<b>小計：</b>	<b>241,477.43</b>	<b>1,280</b>		
		<b>總計：</b>	<b>263,267.55</b>	<b>1,498</b>

8. 據 貴集團告知，住宅單位、零售單位及地下停車位(總建築面積約為3,167.4平方米)以及A部分的35個地下停車位已預售予多個第三方，總代價為人民幣32,493,714元。該物業的有關部分尚未依法及正式轉讓，故吾等已將該等單位計入吾等的估值中。於達致吾等對該物業市值的意見時，吾等已計及該物業上述部分的訂約價。
9. B部分(猶如已於估值日期竣工)的市值估計約為人民幣1,337,070,000元。

10. 吾等已按照下列基準及分析進行估值：
- a. 吾等已物色並分析當地與該物業特點相近的各項相關銷售證據。該等可資比較物業的住宅單位的單價介乎每平方米人民幣6,500元至人民幣9,000元、零售單位的單價介乎每平方米人民幣26,000元至人民幣35,000元、地庫的單價介乎每平方米人民幣2,300元至人民幣3,000元及每個停車位的單價介乎人民幣80,000元至人民幣100,000元。吾等已考慮可資比較物業與該物業在位置、規模及其他特點方面的差異而作出適當調整及分析，以得出該物業的假設單價；及
  - b. 吾等亦已參考當地與該物業特點相近的土地售價。該等可資比較土地的樓面價介乎每平方米約人民幣1,000元至每平方米人民幣1,200元。吾等已考慮可資比較物業與該物業在位置、規模及其他特點方面的差異而作出適當調整及分析，以得出假設單價。
11. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問就物業權益提供法律意見，其中包括以下各項：
- a. 貴集團已繳清附註1所述的2幅土地的土地出讓金，並已取得國有土地使用權證；及 貴集團有權佔用、使用、出租、抵押、轉讓及以其他方式處置2幅土地；及
  - b. 貴集團已向地方當局取得開發、建設及銷售該物業的必要批文，而該等批文為合法及有效。
12. 主要證書／批文概要載列如下：
- |                   |    |
|-------------------|----|
| a. 國有土地使用權出讓合同    | 有  |
| b. 國有土地使用權證       | 有  |
| c. 房屋所有權證         | 無  |
| d. 建設工程規劃許可證      | 有  |
| e. 建築工程施工許可證      | 有  |
| f. 預售許可證          | 部分 |
| g. 建設工程竣工驗收證明／備案表 | 無  |

## 附錄三

## 物業估值報告

13. 就本報告而言，該物業按照其持作用途分為以下類別，而吾等認為各類別於估值日期現況下的市值如下：

類別	部分	於估值日期 現況下的市值 (人民幣)
第一類 – 貴集團持作銷售的物業	A 部分	182,000,000
第二類 – 貴集團持有的開發中物業	B 部分	779,000,000
第三類 – 貴集團持作未來開發的物業	不適用	不適用
<b>總計：</b>		<b><u>961,000,000</u></b>