附錄三

物業估值

敬啟者：

我們遵照閣下指示，對光大永年有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）所持有的物業進行估值，我們證實曾進行視察，作出有關查詢、調查及搜集我們認為必要的其他資料，以向閣下呈述我們對該等物業權益於2017年6月30日（「估值日期」）的市值意見。

我們基於市場價值進行估值。我們界定市場價值為「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」。

我們了解該等物業權益於估值日期的佔用狀況為自用、空置或連帶現有租約。對於自用及空置部分，我們採用直接比較法參照有關市場中現有可供比較的銷售交易進行估值。對於連帶現有租約部分，我們採用收入法計及現有租約所獲取的物業租金淨收入，並參照有關市場中可供比較的銷售案例以計及各物業的可復歸潛在收入來釐定市場價值。

我們進行估值時，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同、售後租回、合營、管理協議或任何類似安排而影響該等物業權益的價值。此外，並未計及有關或影響物業權益出售的任何選擇權或優先購買權。

我們的報告並無考慮任何所估物業權益欠負的任何質押、按揭或債項，亦無考慮於出售成交時可能產生之任何開支或稅項。除另有列明者外，我們假設該等物業權益概無涉及重大性質且可影響其價值的產權負擔、限制或支銷。

進行物業權益估值時，我們遵照《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》、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《香港測量師學會物業估值準則》及國際估值準則委員會頒佈的《國際估值準則》所載的一切規定。

我們相當依賴貴集團提供的資料，並接納我們所獲有關年期、規劃批文、法定通告、地役權、佔用詳情、租賃和其他一切有關事項的建議。

我們曾獲提供多份業權文件副本，包括與物業權益相關的國有土地使用證、房地產權證和官方計劃，並已作出有關查詢。我們在可能情況下已查閱文件正本，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或任何租約修訂。我們相當依賴貴公司中國法律顧問天元律師事務所就中國物業權益的有效性所提供的意見。

附錄三

物業估值

我們並無詳細測量以核實物業面積是否準確，但已假設我們所獲業權文件和正式地盤圖紙所示的面積均正確無誤。所有文件和合同僅供參考，而所有尺寸、量度和面積均為約數。我們並無進行實地測量。

我們曾視察物業的外觀，並在可能情況下視察其內部。然而，我們並無進行調查，以確定地面狀況和設施是否適合在其上進行開發。我們估值時假設該等方面的狀況均為良好，且施工過程中不會引致任何意外成本和延誤。此外，我們並無進行結構測量，但在視察過程中亦無發現任何嚴重缺陷。然而，我們無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構缺陷，亦無測試任何設施。

於2017年1月及2017年7月，劉振雄先生及陳日晞先生對物業進行了視察。劉振雄先生擁有25年的中國物業估值經驗。陳日晞先生為皇家特許測量師學會及香港測量師學會會員，擁有15年的中國物業估值經驗。

該估值及其結論乃基於貴集團向我們提供的資料。我們並無理由懷疑有關資料的真實性、準確性或完整性。我們亦並無理由懷疑任何重大資料被隱瞞。然而，總是會存在該估值及其結論基於不準確或不完整的資料之風險。在該等情況下，對於有關依賴該估值(或其任何部分)而產生的任何損失，我們概不負責。

在未獲得我們書面批准所示形式及內容的情況下，本報告全部或任何部分內容或其任何引述，概不得以任何方式收錄於任何文件、通函或聲明。

本報告僅供受件人之所示特定目的使用，對於任何其他方因依賴該評估或其任何部分而產生的任何損失，我們概不負責。

除另有說明外，本報告闡述的所有貨幣單位均為人民幣。

我們的估值概要載於下文，隨函附奉估值證書。

此致
香港
灣仔告士打道50號
馬來西亞大廈15樓1501室
光大永年有限公司
董事會 台照

為及代表
領域佳士得國際地產
董事
陳日晞
MRICS MHKIS

領域佳士得國際地產
行政總裁及創辦人
許廣勝
MRICS FHKIS RPS (GP)
謹啟
2017年7月

附註： 陳日晞為特許測量師，擁有15年香港及中國物業估值經驗，以及亞太地區相關經驗。
許廣勝為特許測量師，擁有30年香港及中國物業估值經驗，以及亞太地區相關經驗。

估值概要

第一類 — 貴集團於中國持作投資的物業權益

編號	物業	於2017年6月30日 現況下的市值
1.	中國雲南省昆明市五華區人民中路明昌大廈第一至四層。	人民幣182,100,000元
2.	中國四川省成都市青羊區草市街2號光大國際大廈地庫第二、三層及地上一至四層。	人民幣322,500,000元
3.	中國四川省成都市青羊區文武路9號光大金融中心地庫第一至三層以及地上一至二十三層及二十五至二十六層。	人民幣339,200,000元
4.	中國四川省成都市武侯區龍爪村10、11組 杜甫花園C9、D1及H6座。	人民幣20,500,000元
	小計	人民幣864,300,000元

估值概要

第二類 — 貴集團於中國持作自用的物業權益

編號	物業	於2017年6月30日 現況下的市值
5.	中國四川省成都市青羊區文武路9號光大金融中心24樓。 小計	人民幣9,700,000元 人民幣9,700,000元

估值概要

第三類 — 貴集團於中國持作出售的物業權益

編號	物業	於2017年6月30日 現況下的市值
6.	中國四川省成都市武侯區龍爪村10組、11組 杜甫花園3幢3單元、D2及D3座	人民幣16,200,000元
	小計	人民幣16,200,000元

估值證書

第一類 — 貴集團於中國持作投資的物業權益

	物業	概況與年期	估用詳情	於2017年6月30日 現況下的市值
1	中國雲南省 昆明市 五華區 人民中路 明昌大廈 地上一至四層	明昌大廈為兩座20層及14層高之住宅大廈，另設四層高之商業平台及兩層地庫。 該物業為明昌大廈內的4層高的商業平台，該物業總建築面積約16,973.4平方米（182,701.7平方呎）。 該物業建於一幅佔地面積約1,712.1平方米（18,429.0平方呎）的不規則土地上，竣工年份為1997年。 該物業已獲授土地使用權，於2064年9月22日屆滿。	於估值日期，建築面積約14,387.4平方米（154,866.0平方呎）的部分物業以不同租約／補充租約被租賃，最遲到期的租約於2021年11月30日屆滿。總現時月租為人民幣761,212.0元。 該物業餘下建築面積為自用或為公用地方。	人民幣 182,100,000元

附註：-

- (1) 明昌大廈位於昆明市五華區人民中路北側，西鄰興華街，東接護國街道。明昌大廈附近有許多辦公或綜合用途樓宇，該等樓宇的年限及高度參差不齊。人民中路公共交通便利，從該物業出發，步行兩三分鐘即可乘坐公共交通。
- (2) 根據國有土地使用證昆盤國用(04)第0124071號，佔地面積1,712.1平方米的部分物業土地使用權已授予光永有限公司作商場用途，該使用權於2064年9月22日屆滿。
- (3) 根據房屋所有權證昆明市房權證字第9800687號，總建築面積約16,973.4平方米的物業歸光永有限公司所有，作商場用途。
- (4) 我們的估值乃基於以下基準及分析作出：-
 - i. 我們已計及現有租賃協議中的實際租金，並與有關物業的類似發展的售價作比較，以計及佔用面積的現有租約屆滿後的可復歸潛在收入及空置面積的收入；
 - ii. 按總建築面積計算，該等作商業用途的可供比較物業的單位售價介乎人民幣7,997元／平方米至人民幣11,583元／平方米；
 - iii. 作出適當調整及分析時，已計及可供比較物業與達到平均市場單位售價之物業的位置、裝修、維護狀況及其他特點之間的差異。我們對物業進行估值時假設的平均市場售價為人民幣10,908元／平方米。
- (5) 我們已獲提供 貴公司中國法律顧問就該物業權益的法律意見，其中包括下列各項：-
 - i. 光永有限公司合法擁有該物業的所有權，有權自由轉讓、抵押、租賃及出售該物業予本地及海外買家，且有權在無額外溢價或其他應向政府支付費用的情況下轉讓其土地使用權的剩餘期限。
 - ii. 所有土地溢價及其他成本或費用均已悉數結清。

估值證書

	物業	概況與年期	估用詳情	於2017年6月30日 現況下的市值
2	中國四川省 成都市 青羊區 草市街2號 光大國際大廈 地庫第二、三層 及地上一至四層	光大國際大廈為一座 7層高的商業大廈，另 設有3層地庫。 該物業包括成都光大 國際大廈中的多層商 務樓，該物業總建築 面積約38,198.6平方米 (411,169.7平方呎)。 該物業建於一幅佔地 面積約7,069.8平方米 (76,099.3平方呎)的不 規則土地上，竣工年 份約為2005年。 該物業已獲授土地使 用權，於2044年6月24 日屆滿。	於估值日期，總建築 面積約26,101.0平方 米(280,951.2平方呎) 的部分物業按不同租 約租賃，最遲到期的 租約於2027年1月9日 屆滿。總現時月租為 人民幣697,608.3元。 總建築面積約9,177.0 平方米(98,781.2平方 呎)的部分物業被用 作停車場用途。 該物業餘下總建築面 積為空置狀況或為公 用地方。	人民幣 322,500,000元

附註：-

- (1) 光大國際大廈位於成都市青羊區草市街西北側，西南部及東北部分別與文武路及通順橋街相鄰。光大國際大廈附近有許多辦公或綜合用途樓宇，該等樓宇的年限及高度參差不齊。文武路公共交通便利，從該物業出發，步行兩三分鐘即可乘坐公共交通。
- (2) 根據國有土地使用證成國用(2014)字第372號，佔地面積約7,069.8平方米的物業土地使用權已授予成都光大國際大廈有限公司作商業用途，該使用權於2044年6月24日屆滿。
- (3) 根據房地產權證成房權證監證字第2243710號、成房權證監證字第2243141號、成房權證監證字第2243144號、成房權證監證字第2243155號、成房權證監證字第2243165號、成房權證監證字第2243176號、成房權證監證字第2243130號及成房權證監證字第2243129號，總建築面積約38,198.6平方米的標的物業的合法業權歸成都光大國際大廈有限公司所有，被用作商業、車庫或倉庫用途。
- (4) 由於當地政府尚未頒發車庫房產證，因此在估值過程中，我們並未計及總建築面積為1,168.4平方米的車庫的商業價值。
- (5) 根據一份抵押合約 — 2010年開銀抵字第002號，除成房權證監證字第2243129號項下的物業外，該物業已抵押予中國銀行成都開發西區支行，作為貸款金額人民幣73,000,000元的擔保。

- (6) 我們的估值乃基於以下基準及分析作出：-
- i. 我們已計及現有租賃協議中的實際租金，並與有關物業的類似發展的售價作比較，以計及佔用面積的現有租約屆滿後的可復歸潛在收入及空置面積的收入；
 - ii. 按總建築面積計算，該等可資比較物業的單位售價介乎人民幣7,483元每平方米至人民幣11,000元每平方米(作辦公用途)及人民幣30,000元每平方米至人民幣37,611元每平方米(作一層零售用途)；
 - iii. 作出適當調整及分析時，已計及可供比較物業與達到平均市場單位售價之物業的位置、裝修、維護狀況及其他特點之間的差異。我們對物業進行估值時假設的平均單位售價為人民幣9,393元每平方米。
- (7) 我們已獲提供 貴公司中國法律顧問就該物業權益的法律意見，其中包括下列各項：-
- i. 成都光大金融中心項目開發有限公司合法擁有該物業的所有權。除附註5所述抵押將於出售物業時形成限制外，成都光大金融中心項目開發有限公司有權自由轉讓、抵押、租賃及出售該物業予本地及海外買家，且有權在無額外溢價或其他應向政府支付費用的情況下轉讓其土地使用權的剩餘期限。
 - ii. 所有土地溢價及其他成本或費用均已悉數結清。

估值證書

	物業	概況與年期	估用詳情	於2017年6月30日 現況下的市值
3	中國四川省 成都市 青羊區 文武路9號 光大金融中心 地下一至三層 以及地上一至 二十三層及 二十五至 二十六層。	<p>光大金融中心為一座26層高的商業大廈，另設有3層地庫，該物業總建築面積約34,334.5平方米(369,576.6平方呎)。</p> <p>該物業包括光大金融中心內的3層地庫及25層辦公室，總建築面積約為33,356.7平方米(359,051.5平方呎)。</p> <p>該物業建於一幅佔地面積約2,455.5平方米(26,431.0平方呎)的不規則土地上，竣工年份約為2009年。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，於2044年6月24日屆滿。</p>	<p>總建築面積約25,205.3平方米(271,309.8平方呎)的部分物業被租賃，最遲到期的租約於2019年11月24日屆滿。於估值日期，總現時可收取月租為人民幣1,867,871.7元。</p> <p>該物業餘下部分為空置或為公用地方。</p>	<p>人民幣 339,200,000元</p>

附註：-

- (1) 光大金融中心位於成都市青羊區文武路東北側，東北部及西北部分別與草市街及銀絲街相鄰。光大金融中心附近有許多辦公或綜合用途樓宇，該等樓宇的年限及高度參差不齊。文武路公共交通便利，從該物業出發，步行兩三分鐘即可乘坐公共交通。
- (2) 根據國有土地使用證成國用(2009)字第626號，佔地面積約2,455.5平方米的物業土地使用權已授予成都光大金融中心項目開發有限公司作商業或辦公用途，該使用權於2044年6月24日屆滿。
- (3) 根據房地產權證成房權證監證字第2015286號、成房權證監證字第2015171號、成房權證監證字第2015228號、成房權證監證字第2015251號、成房權證監證字第2015243號、成房權證監證字第2015241號、成房權證監證字第2015236號、成房權證監證字第2015232號、成房權證監證字第2015231號、成房權證監證字第2015246號、成房權證監證字第2015227號、成房權證監證字第2015224號、成房權證監證字第2015220號、成房權證監證字第2015218號、成房權證監證字第2015213號、成房權證監證字第2015210號、成房權證監證字第2015208號、成房權證監證字第2015206號、成房權證監證字第2015205號、成房權證監證字第2015202號、成房權證監證字第2015197號、成房權證監證字第2015189號、成房權證監證字第2015187號、成房權證監證字第2015176號及成房權證監證字第2015175號，總建築面積約33,356.7平方米的物業歸成都光大金融中心項目開發有限公司所有用作商業、辦公及庫房用途。
- (4) 由於當地政府尚未頒發車庫房產證，因此在估值過程中，我們並未計及總建築面積為751.7平方米的车庫及總建築面積為365.4平方米的走火通道的商業價值。

附錄三

物業估值

- (5) 根據一份抵押合約—渤成分經抵貸(2009)第8號，該物業已抵押予渤海銀行股份有限公司成都分行，作為貸款金額人民幣59,400,000元的擔保。
- (6) 我們的估值乃基於以下基準及分析作出：-
- i. 我們已計及物業權益的實際租金，並與有關物業的類似發展的售價作比較以計算市場單位售價及計及佔用面積的現有租約屆滿後的可復歸潛在收入及空置面積的收入；
 - ii. 按總建築面積計算，該等可供比較物業的單位售價範圍介乎人民幣7,483元／平方米至人民幣11,000元／平方米；
 - iii. 作出適當調整及分析時，已計及可供比較物業與達到平均市場單位售價之物業的位置、裝修、維護狀況及其他特點之間的差異。我們對物業進行估值時假設的平均單位售價為人民幣9,911元／平方米。
- (7) 我們已獲提供 貴公司中國法律顧問就該物業權益的法律意見，其中包括下列各項：-
- i. 成都光大金融中心項目開發有限公司合法擁有該物業的所有權。除附註5所述抵押將於出售物業時形成限制外，成都光大金融中心項目開發有限公司有權自由轉讓、抵押、租賃及出售該物業予本地及海外買家，且有權在無額外溢價或其他應向政府支付費用的情況下轉讓其土地使用權的剩餘期限。
 - ii. 所有土地溢價及其他成本或費用均已悉數結清。

估值證書

	物業	概況與年期	估用詳情	於2017年6月30日 現況下的市值
4	中國四川省 成都市 武侯區 龍爪村10、11組 杜甫花園 C9、D1及H6座	杜甫花園為由多座別墅、聯排住宅及公寓組合而成的低密度住宅發展區。 該物業由三幢別墅組成，總建築面積約1,241.8平方米(13,358.1平方呎)。 該物業建於一幅佔地面積約59,247.0平方米(637,734.7平方呎)的土地上，竣工年份約為2007年。 該物業已獲授土地使用權，於2065年4月18日屆滿。	該物業按不同租約租賃，最遲到期的租約於2023年7月24日屆滿。於估值日期，應收月租總額為人民幣32,907.5元。	人民幣 20,500,000元

附註：-

- (1) 杜甫花園位於成都市武侯區龍騰路北側。杜甫花園附近有許多年限及高度參差不齊的住宅發展區。龍騰路公共交通便利，從該物業出發，步行三五分鐘即可乘坐公共交通。
- (2) 根據國有土地使用證成國用(2002)字第021號，總佔地面積約59,247.0平方米的物業土地使用權已授予成都新港城置業有限公司作住宅開發用途，該使用權於2065年4月18日屆滿。
- (3) 根據房地產權證蓉房權證成房監證字第0683421號、成房權證監證字第1617303號及蓉房權證成房監證字第0528584號，成都新港城置業有限公司合法擁有該物業總建築面積約1,241.8平方米的所有權，作住宅用途。
- (4) 根據成都新港城置業有限公司與成都市幹道建設指揮部之間的合約，有關房地產權證蓉房權證成房監證字第0528584號及蓉房權證成房監證字第0683421號總建築面積944.5平方米的物業已抵押予成都市幹道建設指揮部。然而，根據日期為2017年3月10日的民事判決書(2017川01民終362號)，成都市中級人民法院裁定解除上述抵押，且成都市幹道建設指揮部須自上述判決日期起十日內申請取消抵押。
- (5) 根據房地產權證成房權證監證字第1713072號，成都新港城置業有限公司亦擁有杜甫花園總建築面積約為2,605.9平方米物業的合法業權，可作停車場、商業或辦公用途。然而，根據貴公司中國法律顧問的意見，上述總建築面積為2,605.9平方米的物業已經出售。
- (6) 我們的估值乃基於以下基準作出：-
 - i. 我們已計及物業權益的實際租金，並與有關物業的類似發展的售價作比較以計算市場單位售價及計及估用面積的現有租約屆滿後的可復歸潛在收入及空置面積的收入；
 - ii. 按總建築面積計算，該等可資比較物業的單位售價範圍介乎人民幣10,373元每平方米至人民幣11,078元每平方米(聯排住宅售價)及人民幣23,762元每平方米至人民幣27,869元每平方米(別墅售價)；
 - iii. 作出適當調整及分析時，已計及可供比較物業與達到平均市場單位售價之物業的位置、裝修、維護狀況及其他特點之間的差異。我們對物業進行估值時假設的平均單位售價為人民幣20,000元每平方米。

- (7) 我們已獲提供 貴公司中國法律顧問就該物業權益的法律意見，其中包括下列各項：
- i. 成都新港城置業有限公司合法擁有該物業的所有權。除附註4所述抵押將於出售物業時形成限制外，成都新港城置業有限公司有權轉讓、抵押、租賃及出售該物業，且有權根據相關中國法律及法規在無額外溢價或其他應向政府支付費用的情況下轉讓其土地使用權的剩餘期限。
 - ii. 所有土地溢價及其他成本或費用均已悉數結清。

估值證書

第二類一 貴集團於中國持作業主自用的物業權益

	物業	概況與年期	佔用詳情	於2017年6月30日 現況下的市值
5	中國四川省 成都市 青羊區 文武路9號 光大金融中心 24樓	光大金融中心為一座26層高的辦公樓樓宇，建於三層地庫之上，總建築面積約34,334.5平方米(369,576.6平方呎)	該物業為業主自用。	人民幣 9,700,000元
		該物業包括光大金融中心的一層辦公室，總建築面積約977.8平方米(10,525.0平方呎)。		
		該物業建於一幅佔地面積約2,455.5平方米(26,431.0平方呎)的土地上，於2009年前後建成		
		該物業已獲授土地使用權，於2044年6月24日屆滿。		

附註：—

- (1) 光大金融中心位於成都市青羊區文武路東北側，東北部及西北部分別與草市街及銀絲街相鄰。光大金融中心附近有許多辦公或綜合用途樓宇，該等樓宇的年限及高度參差不齊。文武路公共交通便利，從該物業出發，步行兩三分鐘即可乘坐公共交通。
- (2) 根據國有土地使用證成國用(2009)字第626號，佔地面積約2,455.5平方米的一幅土地的土地使用權已授予成都光大金融中心項目開發有限公司作商業或辦公用途，該使用權於2044年6月24日屆滿。
- (3) 根據房地產權證成房權證監證字第2015185號，成都光大金融中心項目開發有限公司合法擁有該物業總建築面積約977.8平方米的所有權，作辦公用途。
- (4) 根據抵押合同渤成分抵貸(2009)第8號，該物業已抵押予渤海銀行股份有限公司成都分行，作為貸款金額人民幣59,400,000元的擔保。
- (5) 我們的估值乃基於以下基準作出：—
 - i. 我們已與該物業的類似發展售價作比較，以計算市場單位售價；
 - ii. 按總建築面積計算，該等可資比較物業的單位售價介乎人民幣7,483元每平方米至人民幣11,000元每平方米；
 - iii. 作出適當調整及分析時，已計及可供比較物業與達到平均市場單位售價之物業的位置、裝修、維護狀況及其他特點之間的差異；我們對物業進行估值時假設的平均單位售價為人民幣9,905元每平方米。
- (6) 我們已獲提供 貴公司中國法律顧問就該物業權益的法律意見，其中包括下列各項：—
 - i. 成都光大金融中心項目開發有限公司合法擁有該物業的所有權。除附註4所述抵押將於出售物業時形成限制外，成都光大金融中心項目開發有限公司有權轉讓、抵押、租賃及出售該物業，且有權根據相關中國法律法規在無額外溢價或其他應向政府支付費用的情況下轉讓其土地使用權的剩餘期限。
 - ii. 所有土地溢價及其他成本或費用均已悉數結清。

估值證書

第三類 — 貴集團於中國持作出售的物業權益

	物業	概況與年期	佔用詳情	於2017年6月30日 現況下的市值
6	中國四川省成都市武侯區龍爪村10、11組杜甫花園3幢3單元、D2及D3座	<p>杜甫花園為由多座別墅、聯排住宅及公寓組合而成的低密度住宅發展區。</p> <p>該物業由兩幢別墅及一幢聯排住宅組成。總建築面積約為1,152.5平方米(12,405.5平方呎)。</p> <p>該發展區建於一幅佔地面積約59,247.0平方米(637,734.7平方呎)的土地上，於2007年前後建成。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，於2065年4月18日屆滿。</p>	<p>該部分物業以不同租約被租賃，最遲到期的租約將於2027年2月17日屆滿。於估值日期，應收月租總額為人民幣30,000.0元。</p> <p>該物業餘下部分為空置。</p>	<p>人民幣 16,200,000元</p>

附註：—

- (1) 杜甫花園位於成都市武侯區龍騰路北側。杜甫花園附近有許多年限及高度參差不齊的住宅發展區。龍騰路公共交通便利，從該物業出發，步行三五分鐘即可乘坐公共交通。
- (2) 根據國有土地使用證成國用(2002)字第021號，總佔地面積約為59,247.0平方米的土地使用權已授予成都新港城置業有限公司作住宅開發用途，該使用權於2065年4月18日屆滿。
- (3) 根據房地產權證蓉房權證成房監證字第0683415號、蓉房權證成房監證字第0683419號及成房權證監證字第1617288號，成都新港城置業有限公司合法擁有該物業總建築面積約1,152.5平方米的所有權，作住宅用途。
- (4) 根據房地產權證成房權證監證字第1713072號，成都新港城置業有限公司亦合法擁有杜甫花園總建築面積約2,605.9平方米物業的所有權，可作停車場、商業或辦公用途。然而，根據 貴公司中國法律顧問的意見，上述總建築面積為2,605.9平方米的物業已經出售。
- (5) 我們的估值乃基於以下基準作出：—
 - i 我們已計及物業權益的實際租金，並與有關物業的類似發展的售價作比較以計算市場單位售價及計及佔用面積的現有租約屆滿後的可復歸潛在收入及空置面積的收入；
 - ii 按總建築面積計算，該等可資比較物業的單位售價範圍介乎人民幣10,373元每平方米至人民幣11,078元每平方米(聯排住宅售價)及人民幣23,762元每平方米至人民幣27,869元每平方米(別墅售價)；
 - iii 作出適當調整及分析時，已計及可供比較物業與達到平均市場單位售價之物業的位置、裝修、維護狀況及其他特點之間的差異；我們對物業進行估值時假設的平均單位售價為人民幣17,490元每平方米。
- (6) 我們已獲提供 貴公司中國法律顧問就該物業權益的法律意見，其中包括下列各項：—
 - i. 成都新港城置業有限公司合法擁有該物業的所有權，有權轉讓、抵押、租賃及出售該物業，且有權根據相關中國法律法規在無額外溢價或其他應向政府支付費用的情況下轉讓其土地使用權的剩餘期限。
 - ii. 所有土地溢價及其他成本或費用均已悉數結清。