

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就其對隆通有限公司及其附屬公司之物業權益於二零一七年七月三十一日之估值意見發出之函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本通函而編製。



香港
中環
康樂廣場1號
怡和大廈
16樓

敬啟者：

指示、目的及估值日期

吾等謹遵照 閣下之指示對隆通有限公司(「該公司」)及其附屬公司(統稱為「目標集團」)位於中華人民共和國(「中國」)之物業權益(於隨附之估值證書詳述)進行估值，吾等確認已視察該等物業、作出相關查詢並取得吾等認為必要之有關進一步資料，以便向 閣下提供吾等對有關物業權益於二零一七年七月三十一日(「估值日期」)之價值之意見。

據 貴公司表示，該等物業為目標集團持有之所有物業。

市場價值之定義

吾等對各項物業之估值指其市場價值。香港測量師學會估值準則(二零一二年版)所採納之市場價值定義乃沿用國際評估準則理事會(「國際評估準則理事會」)頒佈之國際評估準則。國際評估準則理事會將市場價值定義為「資產或負債經適當推銷後，由自願買方與自願賣方公平磋商後，在知情、審慎及不受脅迫之情況下於估值日期進行交易而可換取之估計金額」。

估值基準及假設

在對該等物業進行估值時，吾等已遵照香港聯合交易所有限公司所頒佈證券上市規則第5章及第12項應用指引、證券及期貨事務監察委員會所頒佈公司收購及合併守則以及香港測量師學會所頒佈香港測量師學會估值準則(二零一二年版)載列之規定。

吾等之估值撇除因非典型融資、銷售及售後租回安排、給予銷售相關人士之特殊代價或優惠等特別條款或情況所引致之估計價格升跌或任何特別價值因素。

在對該等中國物業進行估值之過程中，除另有指明外，吾等已假設在支付名義土地使用年費後，已獲授該等物業於各自年期內之可轉讓土地使用權，並已全數繳清任何應付出讓金。吾等依賴該公司就有關各項物業業權及目標集團於該等物業之權益所提供之資料及意見。在對該等物業進行估值時，吾等已假設目標集團擁有各項物業之可強制執行業權，並有權於各獲授之整段未屆滿土地使用年期內自由及不受干擾地使用、佔用或出讓該等物業。

就位於中國之物業而言，根據目標集團所提供資料得出之業權以及主要證書、批文及執照批授狀況載於各估值證書附註。

吾等在估值中，並無計及該等物業之任何抵押、按揭或所欠付之款項或出售成交時可能產生之任何開支或稅項。除另有指明外，吾等假設該等物業不附帶任何可能影響其價值之繁重產權負擔、限制及開支。

為遵守公司收購及合併守則規則11.3及據目標集團表示，可能因銷售該等物業而產生之潛在稅務責任包括：

- (a) 按中國物業代價之5%繳付增值稅；
- (b) 就中國物業之銷售利潤按25%稅率繳付利得稅；及
- (c) 就中國物業繳付土地增值稅，針對物業升值不超過50%至不超過200%之累進稅率介乎30%至60%。

由於主體交易屬股本性質且不會涉及物業交易，該等物業出現任何潛在稅務責任之可能性不大。

估值方法

在對第一類物業(即目標集團於中國持作佔用之物業)進行估值時，吾等採用直接比較法，假設各項物業按現況交吉出售，並參考相關市場之可資比較銷售交易或使用以潛在收入資本化為基準之投資法。

在對第二類物業(即目標集團於中國持作待售之物業)進行估值時，吾等採用直接比較法，假設該等物業按現況交吉出售，並參考相關市場之可資比較銷售交易。

在對第三及四類物業(即目標集團於中國分別持有之發展中及用作未來發展之物業)進行估值時，吾等按照該等物業將根據目標集團向吾等提供之最新發展計劃(如有)發展及竣工之基準進行估值。吾等假設發展計劃均已或將取得有關政府機關發出之所有同意、批文及牌照，且並無任何繁重條件或延誤情況。吾等亦假設，發展項目之設計及建設均符合當地規劃及其他有關法規，且已經或將會獲有關機關批准。吾等於達致估值時，乃採用直接比較法，並參考相關市場之可資比較銷售例子，亦考慮已耗用之建築成本及完成發展項目將耗用之費用。「竣工後之市場價值」指假設發展項目於估值日期已竣工之情況下吾等對發展項目總售價之意見。

在對第五類物業(即目標集團於中國租賃及佔用之物業)進行估值時，吾等認為該等物業並無任何商業價值，主要原因為該等物業不得出讓及分租或並無可觀租金利潤。

第一類之第1號物業(即目標集團於中國持作佔用之物業)包括民防車位。由於目標集團並無擁有有關民防車位之業權所有權，故吾等一般不會按市場價值基準賦予該等物業之民防物業部分任何商業價值。然而，應目標集團要求，吾等按非市場價值基準個別評估第一類物業之民防車位於各自現況下之價值，以供目標集團管理層參考。根據香港測量師學會估值準則遵循之國際估值準則，有關價值(亦稱為投資價值)定義為「擁有人或潛在擁有人就個別投資或營運目的而持有之投資資產價值」。投資價值乃實體特定之價值基準，反映實體所持有資產獲取之利益，因此不一定涉及假定交易。目標集團所擁有各項物業之投資價值已個別於各自之估值證書附註內呈列。務須強調投資價值並非市場價值。

資料來源

吾等已獲目標集團提供有關該等物業業權之文件摘錄。然而，吾等並無檢查文件正本以確定是否存在吾等所獲副本未有顯示之任何修訂。

在進行估值之過程中，吾等很大程度依賴目標集團及其法律顧問通商律師事務所向吾等提供有關各項物業業權及目標集團於該等物業權益之資料。吾等已接納目標集團所提供有關規劃批文或法定通告、地役權、租住權、土地及樓宇憑證、樓宇竣工日期、車位數目、佔用詳情、地盤及樓面面積、目標集團應佔權益及所有其他相關事宜之意見。

估值證書所載之尺寸、量度及面積均以吾等獲提供之資料為基礎，故此僅為約數。吾等並無理由懷疑目標集團向吾等提供對估值而言屬重要之資料之真實性及準確性。吾等亦獲目標集團告知，所提供資料並無遺漏任何重大事實。

業權調查

吾等已獲提供有關中國物業業權之文件摘錄，惟並無對物業進行查冊。吾等並無查閱文件正本以核實所有權或確定是否存在吾等所獲副本未有顯示之任何修訂。吾等亦無法確定中國物業之業權，因此，吾等依賴目標集團所提供有關目標集團中國物業權益之意見。

實地視察

長沙辦公室估值師莫曉艷女士及張潔女士已於二零一七年五月視察該等物業之外部狀況，並在可能情況下視察其內部狀況。莫曉艷女士為[中國土地估值師學會]會員。彼於中國各類物業之估值方面擁有逾兩年經驗。張潔女士為[中國土地估值師學會]會員。彼於中國各類物業之估值方面具備逾兩年經驗。然而，吾等並無實地視察以釐定土地狀況及設施等是否適合作任何未來發展。吾等編製估值時假設有關於方面狀況良好，且在施工期間不會有額外開支或延誤。吾等並無進行結構性測量，惟在視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞情況。然而，吾等無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構性損壞。吾等亦無對任何設施進行測試。除另有指明外，吾等未能進行實地測量，以核實該等物業之地盤及樓面面積，而吾等已假設吾等所獲文件顯示之面積均屬正確。

貨幣

除另有指明外，吾等估值所載金額均以中國法定貨幣人民幣呈列。

隨函附奉估值概要及估值證書。

此 致

香港
中環
德輔道中19號
環球大廈
24樓2408室
佑威國際控股有限公司
列位董事 台照

代表
戴德梁行有限公司
區域董事
陳家輝
註冊專業測量師(產業測量組)
註冊中國房地產估值師
理學碩士、香港測量師學會會員
謹啟

[編纂]

附註：陳家輝先生為註冊專業測量師(產業測量組)，於中國物業界多個領域擁有逾29年經驗。彼一直以來就中國物業估值、開發諮詢及土地管理事宜提供意見，並曾參與多項與物業市場研究有關之工作。

附錄六

目標集團之物業估值

估值概要

物業	二零一七年 七月三十一日 現況下 之市場價值 (人民幣元)	目標集團 應佔權益 (%)	二零一七年 七月三十一日 現況下之 目標集團 應佔市場價值 (人民幣元)
第一類 — 目標集團於中國持作佔用之已竣工物業			
1. 中國湖南省 長沙市開福區 中山路589號 萬達廣場B區 36006及36007單元、 A區地下1層370、 371、1322至1325號車位	510,000	100	510,000
第一類小計：	510,000		510,000
第二類 — 目標集團於中國持作銷售之已竣工物業			
2. 中國湖南省 長沙市天心區 新開鋪路28號 錢隆學府 未售部分	1,000,000	100	1,000,000
3. 中國湖南省 長沙市天心區 芙蓉南路1號 錢隆樽品 未售部分	66,000,000	100	66,000,000
4. 中國湖南省 長沙市天心區 天劍路66號 錢隆首府 未售部分	36,000,000	100	36,000,000

附錄六

目標集團之物業估值

估值概要

物業	二零一七年	目標集團 應佔權益 (%)	二零一七年
	七月三十一日 現況下 之市場價值 (人民幣元)		七月三十一日 現況下之 目標集團 應佔市場價值 (人民幣元)
5. 中國湖南省 長沙市開福區 新港鎮興聯路1號 錢隆世家1期及2期 竣工部分及未售部分	95,000,000	100	95,000,000
6. 中國湖南省 長沙市開福區 新港鎮興聯村 錢隆國際 竣工部分及未售部分	334,000,000	100	334,000,000
第二類小計：	<u>532,000,000</u>		<u>532,000,000</u>
第三類 — 目標集團於中國持有之發展中物業			
7. 中國湖南省 長沙市開福區新港鎮 興聯路1號 錢隆世家 2期16、18、19、21、24至27號樓 在建工程	739,000,000	100	739,000,000

估值概要

物業	二零一七年		二零一七年
	七月三十一日	目標集團	七月三十一日
	現況下	應佔權益	現況下之
	之市場價值	(%)	目標集團
	(人民幣元)		應佔市場價值
			(人民幣元)
8. 中國湖南省 長沙市岳麓區 濱江新城片區 瀟湘中路與支路九 交匯東南角 A5地塊 福晟國際金融中心 在建工程	2,026,000,000	100	2,026,000,000
第三類小計：	<u>2,765,000,000</u>		<u>2,765,000,000</u>

附錄六

目標集團之物業估值

估值概要

物業	二零一七年	目標集團 應佔權益 (%)	二零一七年
	七月三十一日 現況下 之市場價值 (人民幣元)		七月三十一日 現況下之 目標集團 應佔市場價值 (人民幣元)
第四類 — 目標集團於中國持作未來發展之物業			
9. 中國湖南省 長沙市開福區新港鎮 興聯東路1號 錢隆世家2期部分 待建土地	152,000,000	100	152,000,000
10. 中國湖南省 長沙市開福區 新港鎮興聯村 錢隆國際部分 待建土地	461,000,000	100	461,000,000
第四類小計：	<u>613,000,000</u>		<u>613,000,000</u>

附錄六

目標集團之物業估值

估值概要

物業	二零一七年 七月三十一日 現況下 之市場價值 (人民幣元)	目標集團 應佔權益 (%)	二零一七年 七月三十一日 現況下之 目標集團 應佔市場價值 (人民幣元)
	第五類 — 目標集團於中國租賃及佔用之物業		
11. 中國湖南省 長沙市開福區 中山路589號 萬達廣場36001 及36002單元	無商業價值	100	無商業價值
12. 中國湖南省 長沙市開福區 中山路589號 萬達廣場36003單元	無商業價值	100	無商業價值
13. 中國湖南省 長沙市開福區 中山路589號 萬達廣場36004 及36005單元	無商業價值	100	無商業價值
第五類小計：	<u>無商業價值</u>		<u>無商業價值</u>
第一至第五類總計：	<u>3,910,510,000</u>		<u>3,910,510,000</u>

估值證書

第一類 — 目標集團於中國持作佔用之已竣工物業

物業	概況及年期	佔用詳情	二零一七年 七月三十一日 現況下之 市場價值
1. 中國湖南省 長沙市開福區 中山路589號 萬達廣場B區 36006及36007單元、 A區地下1層370、371、 1322至1325號車位	該物業包括萬達廣場內兩個總建築面積為78.86平方米之儲存單元及六個地庫車位，於二零一三年落成。 該物業已獲授土地使用權，有關期限於二零五零年七月二十九日屆滿，用作儲存用途。	於估值日期， 該物業為自用。	人民幣 510,000元 (目標集團 應佔之 100%權益 為人民幣 510,000元)

附註：

- (1) 據目標集團表示，該物業包括六個民防車位。於估值日期，目標集團就整個物業(包括民防車位)於現況下之投資價值為人民幣1,410,000元(目標集團應佔之100%權益為人民幣1,410,000元)。
- (2) 根據兩份日期均為二零一四年十二月四日之第714309072號及第714309075號房產所有權證，該物業包括兩個總建築面積為78.86平方米之萬達廣場儲存單元。該物業之土地使用權及房屋所有權已歸屬於湖南福晟集團有限公司作儲存用途，有關期限於二零五零年七月二十九日屆滿。
- (3) 根據日期為二零一五年六月一日之第430000000036445號營業執照，湖南福晟集團有限公司成立為有限公司，註冊資本為人民幣445,000,000元。
- (4) 吾等已獲該公司之中國法律顧問提供其就該物業編製日期為二零一七年三月六日之法律意見，其中包括下列資料：
 - (i) 根據中國法律，該物業之房產所有權證為有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 湖南福晟集團有限公司為該物業之唯一合法擁有人；及

附錄六

目標集團之物業估值

- (iii) 湖南福晟集團有限公司有權自由出租、轉讓、按揭及出售該物業之土地使用權及房屋所有權，惟倘該物業之任何部分已被按揭，湖南福晟集團有限公司須解除該按揭或獲得承押人事先同意。
- (5) 根據目標集團提供之資料，有關業權以及主要批文及許可證之批授狀況如下：
- | | |
|--------|---|
| 房產所有權證 | 有 |
| 營業執照 | 有 |
- (6) 於吾等估值中，吾等已假設儲存部分及停車位之平均單位價格分別為每平方米約人民幣6,500元及每個約人民幣150,000元。
- (7) 於吾等估值過程中，吾等已參考多項特點與該物業相似之近期銷售交易及若干類似發展項目之索價。該等銷售交易之儲存部分及停車位之價格分別介乎每平方米人民幣6,500元至人民幣8,800元及每個人民幣158,000元至人民幣160,000元。戴德梁行假設之單位價格與上述銷售交易及索價參考一致。由於對該等銷售交易及索價之單位價格作出調整，於達致主要假設時已作出參考以反映多項因素，包括(但不限於)時間、位置、大小、層數、差異及質素。

估值證書

第二類 — 目標集團於中國持作銷售之已竣工物業

物業	概況及年期	佔用詳情	二零一七年								
			七月三十一日 現況下之 市場價值								
2. 中國湖南省 長沙市天心區 新開鋪路28號 錢隆學府 未售部分	錢隆學府為建於總地盤面積約為66,459.88平方米之三幅地塊上之住宅發展項目。 該物業包括錢隆學府之未售部分，於二零一二年至二零一四年落成。該物業之建築面積詳情如下： <table><thead><tr><th>用途</th><th>概約 建築面積 (平方米)</th></tr></thead><tbody><tr><td>地庫停車場 (包括民防)</td><td>8,720.70</td></tr><tr><td>配套及其他</td><td><u>3,494.04</u></td></tr><tr><td>總計</td><td><u>12,214.74</u></td></tr></tbody></table>	用途	概約 建築面積 (平方米)	地庫停車場 (包括民防)	8,720.70	配套及其他	<u>3,494.04</u>	總計	<u>12,214.74</u>	於估值日期， 該物業為空置。	人民幣 1,000,000元 (目標集團 應佔之100% 權益為 人民幣 1,000,000元)
用途	概約 建築面積 (平方米)										
地庫停車場 (包括民防)	8,720.70										
配套及其他	<u>3,494.04</u>										
總計	<u>12,214.74</u>										
	據[目標]集團告知，地庫停車場部分及民防部分之建築面積分別為482.41平方米及8,238.29平方米。										
	據[目標]集團表示，地庫民防部分於和平時期指定用作停車位。然而，該等民防停車位於戰爭時期則可由公眾免費使用。										
	該物業其中地盤面積為50,773.96平方米的部分已獲授土地使用權，有關期限於二零七九年一月十九日及二零七九年九月十四日之間屆滿，用作住宅用途。										
	該物業餘下部分劃撥作教育用途土地已獲授使用權。土地使用期限並無屆滿日期。										

附錄六

目標集團之物業估值

附註：

- (1) 根據長沙市國土資源局發出之兩份國有土地使用證，總地盤面積為50,773.96平方米之兩幅地塊之土地使用權已歸屬於湖南瑋隆房地產開發有限公司，詳情如下：

證書編號	發出日期	土地用途	地段編號	土地使用 期限屆滿日期	地盤面積 (平方米)
第(2010)004996號	二零一零年二月九日	住宅	第0303030024-1號	二零七九年一月十九日	49,703.15
第(2009)048466號	二零零九年九月二十八日	住宅	第0303030064號	二零七九年九月十四日	1,070.81
總計					<u>50,773.96</u>

根據長沙市國土資源局發出之國有土地使用證，總地盤面積為15,685.92平方米之地塊之土地使用權已歸屬於湖南瑋隆房地產開發有限公司，劃撥作教育用途土地。土地使用期限並無屆滿日期。

- (2) 根據十六份日期介乎二零一一年十二月二十九日至二零一三年十月十八日間之竣工驗收備案表，總建築面積為174,088.31平方米之該發展項目建築工程已作驗收及竣工。
- (3) 據目標集團表示，已就該物業總建築面積約110.67平方米之部分訂立多份買賣協議，總代價為人民幣222,120元。於估值日期，該物業之擁有權尚未交付予買家。上述該物業部分涉及之總代價已反映及計入吾等於上文所示估值。
- (4) 根據日期為二零一四年十二月二十六日之第43000000006042號營業執照，湖南瑋隆房地產開發有限公司成立為有限公司，註冊資本為人民幣400,000,000元。
- (5) 吾等已獲該公司之中國法律顧問提供其就該物業編製日期為二零一七年三月六日之法律意見，其中包括下列資料：
- (i) 根據中國法律，該物業之國有土地使用證為有效、合法及可強制執行；
- (ii) 湖南瑋隆房地產開發有限公司為該物業之唯一合法土地使用者，並已就該物業之建築工程取得政府相關證書及批文；

附錄六

目標集團之物業估值

- (iii) 湖南瑋隆房地產開發有限公司有權自由出租、轉讓、按揭及出售該物業之土地使用權及房屋所有權，惟倘該物業之任何部分已被按揭，湖南瑋隆房地產開發有限公司須解除該按揭或獲得承押人事先同意；及
- (iv) 已支付及清償國有土地使用權出讓合同內提述之所有土地出讓金。
- (6) 根據目標集團提供之資料，有關業權以及主要批文及許可證之批授狀況如下：
- | | |
|---------|---|
| 國有土地使用證 | 有 |
| 竣工驗收備案表 | 有 |
| 營業執照 | 有 |
- (7) 於吾等估值中，吾等已假設停車位之平均單位價格為每個約人民幣70,000元(目標集團表示，每個停車位平均大小約為35平方米)。
- (8) 於吾等估值過程中，吾等已參考多項特點與該物業相似之近期銷售交易及若干類似發展項目之索價。該等銷售交易之停車位之價格介乎每個人民幣60,000元至人民幣95,000元(每個停車位平均大小介乎約35平方米至40平方米)。戴德梁行假設之單位價格與上述銷售交易及索價參考一致。由於對該等銷售交易及索價之單位價格作出調整，於達致主要假設時已作出參考以反映多項因素，包括(但不限於)時間、位置、大小、層數、差異及質素。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	二零一七年 七月三十一日 現況下之 市場價值										
3. 中國湖南省 長沙市天心區 芙蓉南路1號 錢隆樽品 未售部分	<p>錢隆樽品為建於總地盤面積約為60,857.64平方米之三幅地塊上之住宅／商業發展項目。錢隆樽品分三期發展。第一、二及三期分別於二零一零年、二零一二年及二零一四年竣工。</p> <p>該物業包括錢隆樽品之未售部分。該物業之建築面積詳情如下：</p> <table><thead><tr><th>用途</th><th>概約 建築面積 (平方米)</th></tr></thead><tbody><tr><td>零售物業</td><td>1,884.00</td></tr><tr><td>民防</td><td>11,109.66</td></tr><tr><td>配套及其他</td><td><u>6,586.14</u></td></tr><tr><td>總計</td><td><u>19,579.80</u></td></tr></tbody></table>	用途	概約 建築面積 (平方米)	零售物業	1,884.00	民防	11,109.66	配套及其他	<u>6,586.14</u>	總計	<u>19,579.80</u>	於估值日期， 該物業為空置。	人民幣 66,000,000元 (目標集團 應佔之 100%權益 為人民幣 66,000,000元)
用途	概約 建築面積 (平方米)												
零售物業	1,884.00												
民防	11,109.66												
配套及其他	<u>6,586.14</u>												
總計	<u>19,579.80</u>												
	<p>據[目標]集團表示，地庫民防部分於和平時期乃指定用作停車位。然而，該等民防停車位於戰爭時期則可由公眾免費使用。</p> <p>該物業其中地盤面積為58,890.86平方米之部分已獲授土地使用權，作商業、住宅及綠化用途，有關期限分別於二零四六年八月三十日、二零七六年八月三十日及二零五六年八月三十日屆滿。</p> <p>該物業之餘下部分以土地使用權持有，劃撥作綠化、道路及廣場用途土地。土地使用期限並無屆滿日期。</p>												

附錄六

目標集團之物業估值

附註：

- (1) 根據長沙市國土資源局發出之兩份國有土地使用證，總地盤面積為58,890.86平方米之兩幅地塊之土地使用權已歸屬於湖南瑋隆房地產開發有限公司，詳情如下：

證書編號	發出日期	土地用途	地段編號	土地使用期限 屆滿日期	地盤面積 (平方米)
第(2007)021135號	二零零七年五月三十一日	商業、住宅及 綠化	第3071003-3-1號	商業：二零四六年八月三十日 住宅：二零七六年八月三十日 綠化：二零五六年八月三十日	53,000.12
第(2011)067875號	二零一一年六月二十九日	商業及住宅	第0302070099號	商業：二零四六年八月三十日 住宅：二零七六年八月三十日	5,890.74
總計					<u>58,890.86</u>

根據長沙市國土資源局發出日期為二零一零年四月十九日之國有土地使用證，總地盤面積為1,966.78平方米之地塊之土地使用權已歸屬於湖南瑋隆房地產開發有限公司，劃撥作綠化、道路及廣場用途土地。土地使用期限並無屆滿日期。

- (2) 根據四份全部日期均為二零一零年八月三日之第2010-1028至1031號竣工驗收備案表，總建築面積為68,722.17平方米之錢隆樽品第一期建築工程已作驗收及竣工。
- 根據六份全部日期均為二零一一年十二月十六日之第2012-0069至0074號竣工驗收備案表，總建築面積為121,081.40平方米之錢隆樽品第二期建築工程已作驗收及竣工。
- 根據四份全部日期均為二零一四年七月三十一日之第2014-659至662號竣工驗收備案表，總建築面積為64,367.23平方米之錢隆樽品第三期建築工程已作驗收及竣工。
- (3) 根據日期為二零一四年十二月二十六日之第43000000006042號營業執照，湖南瑋隆房地產開發有限公司成立為有限公司，註冊資本為人民幣400,000,000元。
- (4) 吾等已獲該公司之中國法律顧問提供其就該物業編製日期為二零一七年三月六日之法律意見，其中包括下列資料：
- (i) 根據中國法律，該物業之國有土地使用證為有效、合法及可強制執行；
- (ii) 湖南瑋隆房地產開發有限公司為該物業之唯一合法土地使用者，並已就該物業之建築工程取得政府相關證書及批文；

- (iii) 湖南瑋隆房地產開發有限公司有權自由出租、轉讓、按揭及出售該物業之土地使用權及房屋所有權，惟倘該物業之任何部分已被按揭，湖南瑋隆房地產開發有限公司須解除該按揭或獲得承押人事先同意；及
- (iv) 已支付及清償國有土地使用權出讓合同內提述之所有土地出讓金。
- (5) 根據目標集團提供之資料，有關業權以及主要批文及許可證之批授狀況如下：
- | | |
|---------|---|
| 國有土地使用證 | 有 |
| 竣工驗收備案表 | 有 |
| 營業執照 | 有 |
- (6) 於吾等估值中，吾等已假設零售部分(1樓)及停車位之平均單位價格分別為每平方米約人民幣35,000元及每個約人民幣90,000元。
- (7) 於吾等估值過程中，吾等已參考多項特點與該物業相似之近期銷售交易及若干類似發展項目之索價。該等銷售交易之零售部分(1樓)及停車位之價格分別介乎每平方米人民幣28,900元至人民幣39,300元及每個人民幣85,000元至人民幣110,000元。戴德梁行假設之單位價格與上述銷售交易及索價參考一致。由於對該等銷售交易及索價之單位價格作出調整，於達致主要假設時已作出參考以反映多項因素，包括(但不限於)時間、位置、大小、層數、差異及質素。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	二零一七年 七月三十一日 現況下之 市場價值
4. 中國湖南省 長沙市天心區 天劍路66號 錢隆首府 未售部分	錢隆首府為建於總地盤面積約為52,103.26平方米之土地上之住宅發展項目。 該物業包括錢隆首府之未售部分，於二零一五年落成。該物業之建築面積詳情如下：	於估值日期，該物業為空置。	人民幣 36,000,000元 (目標集團 應佔之 100%權益 為人民幣 36,000,000元)
	用途	概約 建築面積 (平方米)	
	住宅物業	278.23	
	地庫停車場 (包括民防)	11,896.93	
	配套及其他	<u>3,520.50</u>	
	總計	<u>15,695.66</u>	
	據[目標]集團表示，地庫停車場部分及民防部分之建築面積分別為5,644.93平方米及6,252.00平方米。		
	據[目標]集團表示，地庫民防部分於和平時期乃指定用作停車位。然而，該等民防停車位於戰爭時期則可由公眾免費使用。		
	該物業已獲授土地使用權作住宅及商業用途，有關期限分別於二零八年五月二十五日及二零五四年九月二十日屆滿。		

附註：

- (1) 根據長沙市國土資源局發出之國有土地使用證第(2015) 020868號，總地盤面積為52,103.26平方米之該物業土地使用權已歸屬於湖南中旅房地產發展有限公司，土地使用期限分別於二零八年五月二十五日(用作住宅用途)及二零五四年九月二十日(用作商業用途)屆滿。
- (2) 根據十二份日期介乎二零一四年七月三十一日至二零一五年十二月四日間之第2014-634至638、640、641及2015-1132至1136號竣工驗收備案表，總建築面積為177,792.14平方米之該發展項目建築工程已驗收及竣工。
- (3) 根據四份由[長沙市測量及繪圖小組]發出之測量報告，有關總建築面積60,244.25平方米之建築工程之建築面積明細已提供。

- (4) 據目標集團表示，已就該物業總建築面積約154.32平方米之部分訂立多份買賣協議，總代價為人民幣612,531元。於估值日期，該物業之擁有權尚未交付予買家。上述該物業部分涉及之總代價已反映及計入吾等於上文所示估值。

附錄六

目標集團之物業估值

- (5) 根據日期為二零一四年十月三十一日之第430000000010566號營業執照，湖南中旅房地產發展有限公司成立為有限公司，註冊資本為人民幣158,820,000元，有效營業期限為二零零七年九月二十日至二零二七年九月十九日。
- (6) 吾等已獲該公司之中國法律顧問提供其就該物業編製日期為二零一七年三月六日之法律意見，其中包括下列資料：
- (i) 根據中國法律，該物業之國有土地使用證為有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 湖南中旅房地產發展有限公司為該物業之唯一合法土地使用者，並已就該物業之建築工程取得政府相關證書及批文；
 - (iii) 湖南中旅房地產發展有限公司有權自由出租、轉讓、按揭及出售該物業之土地使用權及房屋所有權，惟倘該物業之任何部分已被按揭，湖南中旅房地產發展有限公司須解除該按揭或獲得承押人事先同意；及
 - (iv) 已支付及清償國有土地使用權出讓合同內提述之所有土地出讓金。
- (7) 根據目標集團提供之資料，有關業權以及主要批文及許可證之批授狀況如下：
- | | |
|---------|---|
| 國有土地使用證 | 有 |
| 竣工驗收備案表 | 有 |
| 測量報告 | 有 |
| 營業執照 | 有 |
- (8) 於吾等估值中，吾等已假設住宅部分及停車位之平均單位價格分別為每平方米約人民幣9,200元及每個約人民幣180,000元(目標集團表示，每個停車位平均大小約為38平方米)。
- (9) 於吾等估值過程中，吾等已參考多項特點與該物業相似之近期銷售交易及若干類似發展項目之索價。該等銷售交易之住宅部分及停車位之價格分別介乎每平方米人民幣9,000元至人民幣11,200元及每個人民幣158,000元至人民幣198,000元(每個停車位平均大小介乎約35平方米至40平方米)。戴德梁行假設之單位價格與上述銷售交易及索價參考一致。由於對該等銷售交易及索價之單位價格作出調整，於達致主要假設時已作出參考以反映多項因素，包括(但不限於)時間、位置、大小、層數、差異及質素。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	二零一七年 七月三十一日 現況下之 市場價值												
5. 中國湖南省 長沙市開福區 新港鎮興聯路1號 錢隆世家1期及2期 完工未售部分	於竣工後，錢隆世家為建 於總地盤面積約為 120,915.46平方米之土地之 住宅／商業發展項目。 該物業包括錢隆世家1期 及2期之完工未售部分，於 二零一五年至二零一六年 間落成。有關該物業之建 築面積詳情如下：	於估值日期， 該物業為空置。	人民幣 95,000,000元 (目標集團 應佔之100% 權益為 人民幣 95,000,000元)												
	<table><thead><tr><th>用途</th><th>概約 建築面積 (平方米)</th></tr></thead><tbody><tr><td>住宅物業</td><td>211.26</td></tr><tr><td>零售物業</td><td>2,384.11</td></tr><tr><td>地庫停車場</td><td>10,320.15</td></tr><tr><td>配套及其他</td><td>6,982.13</td></tr><tr><td>總計</td><td><u>19,897.65</u></td></tr></tbody></table>	用途	概約 建築面積 (平方米)	住宅物業	211.26	零售物業	2,384.11	地庫停車場	10,320.15	配套及其他	6,982.13	總計	<u>19,897.65</u>		
用途	概約 建築面積 (平方米)														
住宅物業	211.26														
零售物業	2,384.11														
地庫停車場	10,320.15														
配套及其他	6,982.13														
總計	<u>19,897.65</u>														
	該物業已獲授土地使用 權，作住宅及商業用途， 有關期限分別於二零五零 年十二月八日及二零八零 年十二月八日屆滿。														

附錄六

目標集團之物業估值

附註：

- (1) 根據長沙市國土資源局發出之六份國有土地使用證，總地盤面積為120,915.46平方米之該物業土地使用權已歸屬於湖南福晟房地產開發有限公司，土地使用期限分別於二零五零年十二月八日(用作商業用途)及二零八零年十二月八日(用作住宅用途)屆滿。

證書編號	發出日期	土地用途	地塊編號	土地使用期限 屆滿日期	地盤面積 (平方米)
第(2013)048123號	二零一三年六月四日	商業及 住宅	第430105008005 GY00011號	商業：二零五零年十二月八日 住宅：二零八零年十二月八日	14,492.33
第(2013)048124號	二零一三年六月四日	商業及 住宅	第430105008005 GY00013號	商業：二零五零年十二月八日 住宅：二零八零年十二月八日	17,897.15
第(2013)048121號	二零一三年六月四日	商業及 住宅	第430105008005 GY00009號	商業：二零五零年十二月八日 住宅：二零八零年十二月八日	19,678.19
第(2013)048125號	二零一三年六月四日	商業及 住宅	第430105008005 GY00012號	商業：二零五零年十二月八日 住宅：二零八零年十二月八日	2,064.51
第(2013)048126號	二零一三年六月四日	商業及 住宅	第430105008005 GY00010號	商業：二零五零年十二月八日 住宅：二零八零年十二月八日	28,787.43
第(2013)048122號	二零一三年六月四日	商業及 住宅	第430105008005 GY00008號	商業：二零五零年十二月八日 住宅：二零八零年十二月八日	37,995.85
總計					<u>120,915.46</u>

- (2) 根據二十二份日期介乎二零一四年八月十五日至二零一六年十一月二十二日之竣工驗收備案表，總建築面積為180,945.62平方米之該發展項目建築工程已驗收及竣工。
- (3) 根據八份由[長沙市測量及繪圖小組]發出之測量報告，有關總建築面積46,208.79平方米之建築工程之建築面積明細已提供。
- (4) 據目標集團表示，已就該物業總建築面積約92.81平方米之部分訂立多份買賣協議，總代價為人民幣538,656元。於估值日期，該物業部分之擁有權尚未交付予買家。上述該物業部分涉及之總代價已反映及計入吾等於上文所示估值。
- (5) 根據日期為二零一四年十二月二十六日之營業執照第430000000065511號，湖南福晟房地產開發有限公司成立為有限公司，註冊資本為人民幣400,806,500元，有效營業期限為二零零九年十一月五日至二零五九年十一月四日。
- (6) 吾等已獲該公司之中國法律顧問提供其就該物業編製日期為二零一七年三月六日之法律意見，其中包括下列資料：
- (i) 根據中國法律，該物業之國有土地使用證為有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 湖南福晟房地產開發有限公司為該物業之唯一合法土地使用權人，並已就該物業之建築工程取得政府相關證書及批文；
 - (iii) 湖南福晟房地產開發有限公司有權自由出租、轉讓、按揭及出售該物業之土地使用權及房屋所有權，惟倘該物業之任何部分已被按揭，湖南福晟房地產開發有限公司須解除該按揭或獲得承押人事先同意；及

- (iv) 已支付及清償國有土地使用權出讓合同內提述之所有土地出讓金。
- (7) 根據目標集團提供之資料，有關業權以及主要批文及許可證之批授狀況如下：
- | | |
|---------|---|
| 國有土地使用證 | 有 |
| 竣工驗收備案表 | 有 |
| 測量報告 | 有 |
| 營業執照 | 有 |
- (8) 於吾等估值中，吾等已假設高層住宅部分、零售部分(1樓)及停車位之平均單位價格分別為每平方米約人民幣6,500元、每平方米約人民幣30,000元及每個約人民幣85,000元(目標集團表示，每個停車位平均大小約為39平方米)。
- (9) 於吾等估值過程中，吾等已參考多項特點與該物業相似之近期銷售交易及若干類似發展項目之索價。該等銷售交易之高層住宅部分、零售部分(1樓)及停車位之價格分別介乎每平方米人民幣6,500元至人民幣7,900元、每平方米人民幣30,300元至人民幣37,200元及每個人民幣80,000元至人民幣128,000元(每個停車位平均大小介乎約35平方米至40平方米)。戴德梁行假設之單位價格與上述銷售交易及索價參考一致。由於對該等銷售交易及索價之單位價格作出調整，於達致主要假設時已作出參考以反映多項因素，包括(但不限於)時間、位置、大小、層數、差異及質素。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	二零一七年 七月三十一日 現況下之 市場價值										
6. 中國湖南省 長沙市開福區 新港鎮興聯村 錢隆國際 完工未售部分	於竣工後，錢隆國際為建 於總地盤面積約為 49,487.65平方米之土地 上之住宅／商業發展項目。 該物業包括錢隆國際完工 未售部分，於二零一七年 落成。有關該物業之建築 面積詳情如下：	於估值日期， 該物業為空置。	人民幣 334,000,000元 (目標集團 應佔之 413%權益為 人民幣 334,000,000元)										
	<table border="0"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">用途</th> <th style="text-align: right;">概約 建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>零售物業</td> <td style="text-align: right;">21,406.68</td> </tr> <tr> <td>配套及其他</td> <td style="text-align: right;">108.37</td> </tr> <tr> <td>地庫停車場 (包括民防)</td> <td style="text-align: right;"><u>6,050.80</u></td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td style="text-align: right;"><u>27,565.85</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約 建築面積 (平方米)	零售物業	21,406.68	配套及其他	108.37	地庫停車場 (包括民防)	<u>6,050.80</u>	總計	<u>27,565.85</u>		
用途	概約 建築面積 (平方米)												
零售物業	21,406.68												
配套及其他	108.37												
地庫停車場 (包括民防)	<u>6,050.80</u>												
總計	<u>27,565.85</u>												
	<p>據[目標]集團表示，地庫民防部分於和平時期乃指定用作停車位。然而，該等民防停車位於戰爭時期則可由公眾免費使用。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作商業及住宅用途，有關期限分別於二零五三年八月八日及二零八三年八月八日屆滿。</p>												

附註：

- (1) 根據長沙市國土資源局於二零一四年六月三十日發出之國有土地使用證第(2014)070835號，總地盤面積為49,487.65平方米之該物業土地使用權已歸屬於湖南晟冉房地產開發有限公司，分別於二零五三年八月八日(用作商業用途)及二零八三年八月八日(用作住宅用途)屆滿。

附錄六

目標集團之物業估值

- (2) 根據長沙市國土資源局(「出讓人」)與湖南晟冉房地產開發有限公司(「受讓人」)於二零一四年一月十四日訂立之國有土地使用權出讓合同第2014000005號，總地盤面積為49,487.65平方米之該物業已授予受讓人，分別於二零五三年八月八日(用作商業用途)及二零八三年八月八日(用作住宅用途)屆滿。

合同編號	土地用途	地塊編號	地盤面積 (平方米)	地積比率
第201400005號	商業及住宅	第0508050007號	49,487.65	不超過4
總計			49,487.65	

- (3) 根據長沙市城市規劃局於二零一四年七月二十五日發出之建設用地規劃許可證第(2014)0066號，就發展地塊面積約為49,487.65平方米之錢隆國際項目建築地盤符合城市規劃規定並已獲批准。
- (4) 根據長沙市城市規劃局於二零一五年十一月二十三日發出之建築工程規劃許可證，許可總建築面積為31,244.32平方米之該物業建築工程符合建築工程規定並已獲批准。
- (5) 根據[長沙市住房和城鄉建設委員會]於二零一六年三月七日發出之第430101201603070201號建築工程施工許可證，總建築面積為31,244.32平方米之該物業建築工程符合工程施工規定，准予施工。
- (6) 根據日期為二零一七年三月二十九日之竣工驗收備案表，建築面積為31,194.25平方米之該發展項目建築工程已作驗收及竣工。
- (7) 根據日期為二零一四年三月二十六日之營業執照第430000000103631號，湖南晟冉房地產開發有限公司成立為有限公司，註冊資本為人民幣30,000,000元，有效營業期限為二零一三年八月二十三日至二零六三年八月二十二日。

吾等已獲該公司之中國法律顧問提供其就該物業編製日期為二零一七年三月六日之法律意見，其中包括下列資料：

- (i) 根據中國法律，該物業之國有土地使用證為有效、合法及可強制執行；
- (ii) 湖南晟冉房地產開發有限公司為該物業之唯一合法土地使用者，並已就該物業之建築工程取得政府相關證書及批文；
- (iii) 湖南晟冉房地產開發有限公司有權自由出租、轉讓、按揭及出售該物業之土地使用權及房屋所有權，惟倘該物業之任何部分已被按揭，湖南晟冉房地產開發有限公司須解除該按揭或獲得承押人事先同意；及
- (iv) 已支付及清償國有土地使用權出讓合同內提述之所有土地出讓金。

(8) 根據目標集團提供之資料，有關業權以及主要批文及許可證之批授狀況如下：

國有土地使用證	有
國有土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
建築工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
竣工驗收備案表	有
營業執照	有

(9) 於吾等估值中，吾等已假設零售部分(1樓)及停車位之平均單位價格分別為每平方米約人民幣35,000元及每個約人民幣130,000元(目標集團表示，每個停車位平均大小約為35平方米)。

(10) 於吾等估值過程中，吾等已參考多項特點與該物業相似之近期銷售交易及若干類似發展項目之索價。該等銷售交易之零售部分(1樓)及停車位之價格分別介乎每平方米人民幣28,000元至人民幣38,000元及每個人民幣80,000元至人民幣128,000元(每個停車位平均大小介乎約35平方米至40平方米)。

估值證書

第三類 — 目標集團於中國持有之發展中物業

物業	概況及年期	佔用詳情	二零一七年 七月三十一日 現況下之 市場價值
7. 中國湖南省 長沙市開福區新港鎮 興聯路1號 錢隆世家 2期16、18、19、21、 24至27號樓 在建工程	於竣工後，錢隆世家為建於總地 盤面積約為120,915.46平方米之 土地上之住宅／商業發展項目。 該物業包括錢隆世家2期16、 18、19、21、24至27號樓在建工 程。有關規劃建築面積詳情如 下：	於估值日期， 該物業正在施 工。	人民幣 739,000,000元 (目標集團 應佔之 100%權益為 人民幣 739,000,000元)
	用途	概約 建築面積 (平方米)	
	住宅物業	146,082.55	
	零售物業	5,857.43	
	地庫停車場 (包括民防)	51,964.54	
	配套及其他	2,367.34	
	總計	<u>206,271.86</u>	
	據[目標集團]表示，地庫停車場 部分及民防部分之建築面積分 別為32,194.54平方米及19,770.00 平方米。		
	據目標集團表示，該物業計劃於 二零一九年落成。		
	該物業已獲授土地使用權，作住 宅及商業用途，有關期限分別於 二零五零年十二月八日及二零 八零年十二月八日屆滿。		

附註：

- (1) 根據長沙市國土資源局發出之六份國有土地使用證，總地盤面積為120,915.46平方米之該物業土地使用權已歸屬於湖南福晟房地產開發有限公司，土地使用期限分別於二零五零年十二月八日(用作商業用途)及二零八零年十二月八日(用作住宅用途)屆滿。

證書編號	發出日期	土地用途	地塊編號	土地使用期限屆滿日期	地盤面積 (平方米)
第(2013)048123號	二零一三年六月四日	商業及 住宅	第430105008005 GY00011號	商業：二零五零年十二月八日 住宅：二零八零年十二月八日	14,492.33
第(2013)048124號	二零一三年六月四日	商業及 住宅	第430105008005 GY00009號	商業：二零五零年十二月八日 住宅：二零八零年十二月八日	17,897.15
第(2013)048121號	二零一三年六月四日	商業及 住宅	第430105008005 GY00013號	商業：二零五零年十二月八日 住宅：二零八零年十二月八日	19,678.19
第(2013)048125號	二零一三年六月四日	商業及 住宅	第430105008005 GY00012號	商業：二零五零年十二月八日 住宅：二零八零年十二月八日	2,064.51
第(2013)048126號	二零一三年六月四日	商業及 住宅	第430105008005 GY00010號	商業：二零五零年十二月八日 住宅：二零八零年十二月八日	28,787.43
第(2013)048122號	二零一三年六月四日	商業及 住宅	第430105008005 GY00008號	商業：二零五零年十二月八日 住宅：二零八零年十二月八日	337,995.85
總計					<u>120,915.46</u>

附錄六

目標集團之物業估值

- (2) 根據長沙市國土資源局(「出讓人」)與湖南福晟房地產開發有限公司(「受讓人」)訂立之國有土地使用權出讓合同第2010000253號及其補充文件，總地盤面積為120,915.46平方米之該物業已授予受讓人，分別於二零二零年十二月八日(用作商業用途)及二零二零年十二月八日(用作住宅用途)屆滿。

合同編號	土地用途	地塊編號	地盤面積 (平方米)	地積比率
第2010000253號	商業及住宅	第0508050007-1號	120,915.46	不超過3.01
總計			120,908.07	

- (3) 根據長沙市城市規劃局於二零一一年三月三十日發出之建設用地規劃許可證第(2011)0014號，地塊面積為166,909.75平方米之建築地盤符合城市規劃規定。

- (4) 根據長沙市城市規劃局發出之五份建築工程規劃許可證，許可總建築面積為207,308.18平方米之該物業建築工程符合建築工程規定並已獲批准，有關詳情如下：

許可證編號	發出日期	地點/期數	建築面積 (平方米)
第(2016)0151號	二零一六年十月十一日	第16及19號樓	49,478.64
第(2016)0044號	二零一六年三月二十九日	第18號樓	22,174.29
第(2016)0152號	二零一六年十月十一日	第21號樓	13,536.62
第(2015)0053號	二零一五年十二月七日	第24至27號樓	73,117.73
第(2012)0119號	二零一六年四月十三日	C地庫	49,000.90
總計			207,308.18

- (5) 根據[長沙市住房及建設局]發出之三份建築工程施工許可證，建築面積為203,512.73平方米之該物業建築工程符合工程施工規定，准予施工，有關詳情如下：

許可證編號	發出日期	地點/期數	建築面積 (平方米)
第430101201610310101號	二零一六年十月三十一日	第21及24至27號樓	82,858.9
第430101201704130101號	二零一七年四月十三日	第16及19號樓	49,478.64
第430101201605190101號	二零一六年五月十九日	第18號樓及C地庫	71,175.19
總計			203,512.73

附錄六

目標集團之物業估值

- (6) 根據日期為二零一六年十一月三十一日之[商品住房建築面積預測報告]，有關建築面積為13,171.91平方米224號樓之建築工程之建築面積明細已提供。
- (7) 據目標集團表示，該物業於估值日期已支付之總成本為人民幣174,505,985元，而於估值日期就該物業竣工尚待支付之建築成本為人民幣213,285,119元。吾等已於吾等之估值中計及上述金額。
- (8) 於估值日期，該物業於竣工後之市場價值估計約為人民幣1,134,000,000元。
- (9) 據目標集團表示，已就該物業總建築面積約82,367.64平方米之部分訂立多份買賣協議，總代價為人民幣509,883,735元。於估值日期，該物業部分之擁有權尚未交付予買家。上述該物業部分涉及之總代價已反映及計入吾等於上文所示估值。
- (10) 根據日期為二零一四年十二月二十六日之營業執照第430000000065511號，湖南福晟房地產開發有限公司成立為有限公司，註冊資本為人民幣400,806,500元，有效營業期限為二零零九年十一月五日至二零五九年十一月四日。
- (11) 吾等已獲該公司之中國法律顧問提供其就該物業編製日期為二零一七年三月六日之法律意見，其中包括下列資料：
 - (i) 根據中國法律，該物業之國有土地使用證為有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 湖南福晟房地產開發有限公司為該物業之唯一合法土地使用者，並已就該物業之建築工程取得政府相關證書及批文；
 - (iii) 湖南福晟房地產開發有限公司有權自由出租、轉讓、按揭及出售該物業之土地使用權及房屋所有權，惟倘該物業之任何部分已被按揭，湖南福晟房地產開發有限公司須解除該按揭或獲得承押人事先同意；及
 - (iv) 已支付及清償國有土地使用權出讓合同內所述之所有土地出讓金。

附錄六

目標集團之物業估值

(12) 根據目標集團提供之資料，有關業權以及主要批文及許可證之批授狀況如下：

國有土地使用證	有
國有土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
建築工程規劃許可證	有
[建築面積核實表]	有
建築工程施工許可證	有
[商品住房建築面積預測報告]	有
營業執照	有

(13) 於吾等估值中，吾等已假設高層住宅部分及零售物業部分之平均單位價格分別為每平方米約人民幣6,500元及每平方米約人民幣30,000元及每個停車位約人民幣85,000元(目標集團表示，每個停車位平均大小約為36平方米)。

(14) 於吾等估值過程中，吾等已參考多項特點與該物業相似之近期銷售交易及若干類似發展項目之索價。該等銷售交易之高層住宅部分之價格介乎每平方米人民幣6,500元至人民幣7,900元、零售物業(1樓)介乎每平方米人民幣30,300元至人民幣37,200元及每個停車位介乎人民幣80,000元至人民幣100,000元(每個停車位平均大小介乎約35平方米至40平方米)。戴德梁行假設之單位價格與上述銷售交易及索價參考一致。由於對該等銷售交易及索價之單位價格作出調整，於達致主要假設時已作出參考以反映多項因素，包括(但不限於)時間、位置、大小、層數、差異及質素。

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	二零一七年 七月三十一日 現況下之 市場價值
8. 中國湖南省 長沙市岳麓區 濱江新城片區 瀟湘中路與支路九 交匯東南角 A5地塊 福晟國際金融中心 在建工程	於竣工後，福晟國際金融 中心為建於總地盤面積約 為16,461.30平方米之土地 上之商業發展項目。 有關該物業之規劃建築面 積詳情如下：	於估值日期，該物 業正在施工。	人民幣 2,026,000,000元 (目標集團 應佔之 100%權益為 人民幣 2,026,000,000元)
	用途	概約 建築面積 (平方米)	
	辦公室物業	80,532.93	
	零售物業	48,519.78	
	地庫停車場 (包括民防)	30,202.91	
	配套及其他	<u>4,605.33</u>	
	總計	<u>163,860.95</u>	
	據[目標]集團表示，地庫 停車場部分及民防部分之 建築面積分別為26,579.91 平方米及3,623.00平方米。		
	據[目標]集團表示，地庫 民防部分於和平時期乃指 定用作停車位。然而，該 等民防停車位於戰爭時期 則可由公眾免費使用。		
	據目標集團表示，該物業 計劃於二零一七年落成。		
	該物業已獲授土地使用 權，有關期限於二零五三 年八月十三日屆滿，用作 商業用途。		

附註：

- (1) 根據長沙市國土資源局於二零一四年五月十九日發出之國有土地使用證第(2014)052570號，總地盤面積為16,461.30平方米之該物業土地使用權已歸屬於湖南隆祥房地產開發有限公司用作商業用途，於二零五三年八月十三日屆滿。

附錄六

目標集團之物業估值

- (2) 根據長沙市國土資源局(「出讓人」)與湖南隆祥房地產開發有限公司(「受讓人」)於二零一三年八月十四日訂立之國有土地使用權出讓合同第2013030號，總地盤面積為19,928.08平方米之該物業已授予受讓人用作商業用途，於二零一三年八月十三日屆滿。

合同編號	土地用途	地塊編號	地盤面積 (平方米)	容積率
第2013030號	商業	第0401029859號	<u>19,928.08</u>	不超過6.50
總計			<u>19,928.08</u>	

- (3) 根據長沙市城市規劃局於二零一四年六月十一日發出之建設用地規劃許可證第(2014)0032號，就發展地塊面積約為19,928.08平方米之福晟國際金融中心建築地盤符合城市規劃規定並已獲批准。
- (4) 根據長沙市城市規劃局於二零一六年九月十九日發出之建築工程規劃許可證第(2016)0020號及第(2016)0016號，許可總建築面積為165,380.94平方米之該物業建築工程符合建築工程規定並已獲批准。
- (5) 根據[長沙市住房和城鄉建設委員會]日期為二零一六年三月二十四日及二零一六年六月二十八日發出之第430112201603240101號及第4301122016006280101號建築工程施工許可證，總建築面積為165,380.94平方米之該物業建築工程符合工程施工規定，准予施工。
- (6) 根據[商品住房建築面積預測報告]，該物業之建築面積為163,861.46平方米。
- (7) 據[目標集團]表示，該物業於估值日期已支付之總成本為人民幣767,928,076元，而於估值日期就該物業竣工尚待支付之建築成本為人民幣135,516,719元。吾等已於吾等之估值中計及上述金額。
- (8) 該物業於竣工後之市場價值估計約為人民幣2,592,000,000元。
- (9) 根據日期為二零一四年二月十八日之營業執照第430000000103615號，湖南隆祥房地產開發有限公司成立為有限公司，註冊資本為人民幣59,000,000元，有效營業期限為二零一三年八月二十三日至二零一六年八月二十二日。
- (10) 吾等已獲該公司之中國法律顧問提供其就該物業編製日期為二零一七年三月六日之法律意見，其中包括下列資料：
- (i) 根據中國法律，該物業之國有土地使用證為有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 湖南隆祥房地產開發有限公司為該物業之唯一合法土地使用者，並已就該物業之建築工程取得政府相關證書及批文；
 - (iii) 湖南隆祥房地產開發有限公司有權自由出租、轉讓、按揭及出售該物業之土地使用權及房屋所有權，惟倘該物業之任何部分已被按揭，湖南隆祥房地產開發有限公司須解除該按揭或獲得承押人事先同意；及

(iv) 已支付及清償國有土地使用權出讓合同內提述之所有土地出讓金。

(11) 根據目標集團提供之資料，有關業權以及主要批文及許可證之批授狀況如下：

國有土地使用證	有
國有土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
建築工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
營業執照	有

(12) 於吾等估值中，吾等已假設零售部分(1樓)、辦公室部分及停車位之平均單位價格分別為每平方米約人民幣45,000元、每平方米約人民幣15,500元及每個約人民幣180,000元(目標集團表示，每個停車位平均大小約為30平方米)。

(13) 於吾等估值過程中，吾等已參考多項特點與該物業相似之近期銷售交易及若干類似發展項目之索價。該等銷售交易之零售部分(1樓)、辦公室部分及停車位之價格分別介乎每平方米人民幣44,000元至人民幣50,900元、每平方米人民幣13,000元至人民幣16,000元及每個人民幣168,000元至人民幣198,000元(每個停車位平均大小介乎約35平方米至40平方米)。

估值證書

第四類 — 目標集團於中國持作未來發展之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	二零一七年														
			七月三十一日 現況下之 市場價值														
9. 中國湖南省 長沙市開福區新港鎮 興聯東路1號 錢隆世家2期部分 待建土地	於竣工後，錢隆世家為建 於總地盤面積約為 120,915.46平方米之土地上 之住宅／商業發展項目。 該物業包括擬將興建錢隆 世家2期部分之待建土地。 據[目標]集團表示，該待 建項目為住宅／商業物業。 有關該待建項目之規劃建 築面積詳情如下：	於估值日期， 該物業為空置土地。	人民幣 152,000,000元 (目標集團 應佔之 100%權益為 人民幣 152,000,000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>公寓</td> <td>22,830.86</td> </tr> <tr> <td>零售物業</td> <td>10,962.02</td> </tr> <tr> <td>酒店</td> <td>15,136.12</td> </tr> <tr> <td>地庫停車場</td> <td>2,071.00</td> </tr> <tr> <td>配套及其他</td> <td>99.00</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td><u>51,099.00</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約 建築面積 (平方米)	公寓	22,830.86	零售物業	10,962.02	酒店	15,136.12	地庫停車場	2,071.00	配套及其他	99.00	總計	<u>51,099.00</u>		
用途	概約 建築面積 (平方米)																
公寓	22,830.86																
零售物業	10,962.02																
酒店	15,136.12																
地庫停車場	2,071.00																
配套及其他	99.00																
總計	<u>51,099.00</u>																
	<p>據[目標]集團表示，地庫 民防部分於和平時期乃指 定用作停車位。然而，該 等民防停車位於戰爭時期 則可由公眾免費使用。</p> <p>該物業已獲授土地使用 權，作住宅及商業用途， 有關期限分別於二零二零 年十二月八日及二零二零 年十二月八日屆滿。</p>																

附錄六

目標集團之物業估值

附註：

- (1) 根據長沙市國土資源局發出之六份國有土地使用證，總地盤面積為120,915.46平方米之該物業土地使用權已歸屬於湖南福晟房地產開發有限公司，土地使用期限分別於二零五零年十二月八日(用作商業用途)及二零八零年十二月八日(用作住宅用途)屆滿。

證書編號	發出日期	土地用途	地塊編號	土地使用期限屆滿日期	地盤面積 (平方米)
第(2013)048123號	二零一三年六月四日	商業及住宅	第430105008005 GY00011號	商業：二零五零年十二月八日 住宅：二零八零年十二月八日	14,492.33
第(2013)048124號	二零一三年六月四日	商業及住宅	第430105008005 GY00013號	商業：二零五零年十二月八日 住宅：二零八零年十二月八日	17,897.15
第(2013)048121號	二零一三年六月四日	商業及住宅	第430105008005 GY00009號	商業：二零五零年十二月八日 住宅：二零八零年十二月八日	19,678.19
第(2013)048125號	二零一三年六月四日	商業及住宅	第430105008005 GY00012號	商業：二零五零年十二月八日 住宅：二零八零年十二月八日	2,064.51
第(2013)048126號	二零一三年六月四日	商業及住宅	第430105008005 GY00010號	商業：二零五零年十二月八日 住宅：二零八零年十二月八日	28,787.43
第(2013)048122號	二零一三年六月四日	商業及住宅	第430105008005 GY00008號	商業：二零五零年十二月八日 住宅：二零八零年十二月八日	37,995.85
總計					<u>120,915.46</u>

- (2) 根據長沙市國土資源局(「出讓人」)與湖南福晟房地產開發有限公司(「受讓人」)訂立之國有土地使用權出讓合同第2010000253號及其補充文件，總地盤面積為120,915.46平方米之該物業已授予受讓人，分別於二零五零年十二月八日(用作商業用途)及二零八零年十二月八日(用作住宅用途)屆滿。

合同編號	土地用途	地塊編號	地盤面積 (平方米)	地積比率
第2010000253號	商業及住宅	第0508050007-1號	<u>120,915.46</u>	不超過3.01
總計			<u>120,915.46</u>	

- (3) 據目標集團表示，於估值日期就該物業竣工尚待支銷之建築成本為人民幣118,691,960元。吾等已於吾等之估值中計及上述金額。

- (4) 於估值日期該物業於竣工時之市場價值估計約為人民幣410,000,000元。

- (5) 根據日期為二零一四年十二月二十六日之營業執照第430000000065511號，湖南福晟房地產開發有限公司成立為有限公司，註冊資本為人民幣400,806,500元，有效營業期限為二零零九年十一月五日至二零五九年十一月四日。

- (6) 吾等已獲該公司之中國法律顧問提供其就該物業編製日期為二零一七年三月六日之法律意見，其中包括下列資料：

- (i) 根據中國法律，該物業之國有土地使用證為有效、合法及可強制執行；

- (ii) 湖南福晟房地產開發有限公司為該物業之唯一合法土地使用者，並已就該物業之建築工程取得政府相關證書及批文；

附錄六

目標集團之物業估值

- (iii) 湖南福晟房地產開發有限公司有權自由出租、轉讓、按揭及出售該物業之土地使用權及房屋所有權，惟倘該物業之任何部分已被按揭，湖南福晟房地產開發有限公司須解除該按揭或獲得承押人事先同意；及
 - (iv) 已支付及清償國有土地使用權出讓合同內提述之所有土地出讓金。
- (7) 根據目標集團提供之資料，有關業權以及主要批文及許可證之批授狀況如下：

國有土地使用證	有
國有土地使用權出讓合同	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	二零一七年 七月三十一日 現況下之 市場價值														
10. 中國湖南省 長沙市開福區 新港鎮興聯村 錢隆國際部分 待建土地	<p>於竣工後，錢隆國際為建於總地盤面積約為49,487.65平方米之土地之住宅／商業發展項目。</p> <p>該物業包括擬將興建錢隆國際部分待建土地。</p> <p>據[目標]集團表示，該待建項目為住宅／商業物業。有關該待建項目之規劃建築面積詳情如下：</p> <table border="0" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">用途</th> <th style="text-align: right;">概約 建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅物業</td> <td style="text-align: right;">135,711.29</td> </tr> <tr> <td>辦公室物業</td> <td style="text-align: right;">25,811.29</td> </tr> <tr> <td>零售物業</td> <td style="text-align: right;">8,477.49</td> </tr> <tr> <td>配套及其他</td> <td style="text-align: right;">6,279.97</td> </tr> <tr> <td>地庫停車場 (包括民防)</td> <td style="text-align: right;"><u>29,349.91</u></td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td style="text-align: right;"><u>205,629.95</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>據[目標]集團表示，由於待建項目現處於設計階段，故尚未釐定地庫停車場部分及民防部分之相關建築面積。</p> <p>據[目標]集團表示，地庫民防部分於和平時期乃指定用作停車位。然而，該等民防停車位於戰爭時期則可由公眾免費使用。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作商業及住宅用途，有關期限分別於二零五三年八月八日及二零八三年八月八日屆滿。</p>	用途	概約 建築面積 (平方米)	住宅物業	135,711.29	辦公室物業	25,811.29	零售物業	8,477.49	配套及其他	6,279.97	地庫停車場 (包括民防)	<u>29,349.91</u>	總計	<u>205,629.95</u>	<p>於估值日期，該物業為空置土地。</p>	<p>人民幣 461,000,000元</p> <p>(目標集團 應佔之 100%權益為 人民幣 461,000,000元)</p>
用途	概約 建築面積 (平方米)																
住宅物業	135,711.29																
辦公室物業	25,811.29																
零售物業	8,477.49																
配套及其他	6,279.97																
地庫停車場 (包括民防)	<u>29,349.91</u>																
總計	<u>205,629.95</u>																

附註：

- (1) 根據長沙市國土資源局於二零一四年六月三十日發出之國有土地使用證第(2014)070835號，總地盤面積為49,487.65平方米之該物業土地使用權已歸屬於湖南晟冉房地產開發有限公司，分別於二零五三年八月八日(用作商業用途)及二零八三年八月八日(用作住宅用途)屆滿。

附錄六

目標集團之物業估值

- (2) 根據長沙市國土資源局(「出讓人」)與湖南晟冉房地產開發有限公司(「受讓人」)於二零一四年一月十四日訂立之國有土地使用權出讓合同第2014000005號，總地盤面積為49,487.65平方米之該物業已授予受讓人，分別於二零五三年八月八日(用作商業用途)及二零八三年八月八日(用作住宅用途)屆滿。

合同編號	土地用途	地塊編號	地盤面積 (平方米)	地積比率
第201400005號	商業及住宅	第0508050007號	49,487.65	不超過4
總計			49,487.65	

- (3) 根據長沙市城市規劃局於二零一四年七月二十五日發出之建設用地規劃許可證第(2014)0066號，就發展地塊面積約為49,487.65平方米之錢隆國際項目建築地盤符合城市規劃規定並已獲批准。
- (4) 據目標集團表示，於估值日期就該物業竣工尚待支銷之建築成本為人民幣616,889,850元。吾等已於吾等之估值中計及上述金額。
- (5) 於估值日期該物業於竣工時之市場價值估計約為人民幣1,469,000,000元。
- (6) 根據日期為二零一四年三月二十六日之營業執照第430000000103631號，湖南晟冉房地產開發有限公司成立為有限公司，註冊資本為人民幣30,000,000元，有效營業期限為二零一三年八月二十三日至二零六三年八月二十二日。
- (7) 吾等已獲該公司之中國法律顧問提供其就該物業編製日期為二零一七年三月六日之法律意見，其中包括下列資料：
- (i) 根據中國法律，該物業之國有土地使用證為有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 湖南晟冉房地產開發有限公司為該物業之唯一合法土地使用者，並已就該物業之建築工程取得政府相關證書及批文；
 - (iii) 湖南晟冉房地產開發有限公司有權自由出租、轉讓、按揭及出售該物業之土地使用權及房屋所有權，惟倘該物業之任何部分已被按揭，湖南晟冉房地產開發有限公司須解除該按揭或獲得承押人事先同意；及
 - (iv) 已支付及清償國有土地使用權出讓合同內提述之所有土地出讓金。
- (8) 根據目標集團提供之資料，有關業權以及主要批文及許可證之批授狀況如下：
- | | |
|-------------|---|
| 國有土地使用證 | 有 |
| 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| 建設用地規劃許可證 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

估值證書

第五類 — 目標集團於中國租賃及佔用之物業

二零一七年
七月三十一日
現況下之
市場價值

物業	概況及租賃詳情	
11. 中國湖南省 長沙市開福區 中山路589號 萬達廣場36001及 36002單元	<p>該物業包括萬達廣場之兩個辦公室單位，總建築面積為699.50平方米。</p> <p>該物業由目標集團用作辦公室。</p> <p>該物業由一名獨立第三方出租予湖南瑋隆房地產開發有限公司，租期由二零一六年十月一日起至二零二三年十月一日止，當前月租為人民幣41,970元。</p> <p>根據中國法律意見，出租人已提供該物業之房屋所有權證，有權租賃該物業。</p> <p>該租賃尚未向有關當局登記，惟屬合法、有效及對各方均具有約束力。</p>	無商業價值
12. 中國湖南省 長沙市開福區 中山路589號 萬達廣場36003單元	<p>該物業包括萬達廣場之一個辦公室單位，總建築面積為444.74平方米。</p> <p>該物業由目標集團用作辦公室。</p> <p>該物業由一名獨立第三方出租予湖南福晟房地產開發有限公司，租期由二零一六年十月一日起至二零二三年十月一日止，當前月租為人民幣26,684元。</p> <p>根據中國法律意見，出租人已提供該物業之房屋所有權證，有權租賃該物業。</p> <p>該租賃尚未向有關當局登記，惟屬合法、有效及對各方均具有約束力。</p>	無商業價值

附錄六

目標集團之物業估值

二零一七年
七月三十一日
現況下之
市場價值

物業	概況及租賃詳情	
13. 中國湖南省 長沙市開福區 中山路589號 萬達廣場36004及 36005單元	<p>該物業包括萬達廣場之兩個辦公室單位，總建築面積為661.63平方米。</p> <p>該物業由目標集團用作辦公室。</p> <p>該物業由一名獨立第三方出租予湖南中旅房地產發展有限公司，租期由二零一四年十月一日起至二零二三年十月一日止，當前月租為人民幣39,698元。</p> <p>根據中國法律意見，出租人已提供該物業之房屋所有權證，有權租賃該物業。</p> <p>該租賃尚未向有關當局登記，惟屬合法、有效及對各方均具有約束力。</p>	無商業價值