

以下為本公司接獲獨立估值師高力國際物業顧問(香港)有限公司就本集團所持有的物業權益於二零一八年三月三十一日的估值發出的函件全文及估值證書，乃為載入本文件而編製。



敬啟者：

指示、目的及估值日期

茲遵照閣下指示，評估萬城控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(連同貴公司統稱「貴集團」)所持位於中華人民共和國(「中國」)的物業權益的市值。我們證實曾進行視察、作出有關查詢及查察，並取得我們認為必要之進一步資料，以向閣下提供我們對該物業於二零一八年三月三十一日的市值意見。

估值準則

估值乃根據香港測量師學會頒佈自二零一七年十二月三十日起生效的香港測量師學會估價準則(二零一七年版)，並參考國際估值準則委員會頒佈自二零一七年七月一日起生效的國際估值準則(二零一七年)及香港聯合交易所有限公司證券[編纂]規則第5章及第12項應用指引所載的規定進行。

估值基準

我們已按市值基準進行估值，所謂市值，乃香港測量師學會界定的「資產或負債經適當市場推廣後，由自願買家與自願賣家在知情、審慎及不受威逼的情況下，於估值日進行公平交易的估計金額」。

附錄三

物業估值

估值假設

我們之估值乃假設賣方可於市場出售物業權益，並無計及遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排等利益影響物業權益的價值。

我們在報告時並無考慮所估物業權益之任何抵押、按揭或欠債，或出售時可能產生之任何開支或稅項。除另有說明外，我們假設物業並不附帶任何重大而足以影響其價值之產權負擔、限制及支銷。

由於物業權益按長期土地使用權持有，我們假設擁有人可於整個土地使用權未屆滿期內自由且不受干擾地使用物業。

估值方式

對 貴集團所持中國物業權益進行估值時，我們已在適用情況下採納市場法，當中假設按現況銷售物業權益並參考自相關市場可取得的可資比較銷售交易。

對估值日期仍在建設中的物業權益進行估值時，我們已採納市場法以評估建議發展項目的總發展價值，當中參考自相關市場可取得的可資比較銷售交易。其後計及尚未支付開發成本、尚餘發展期間及潛在利潤率後調整總發展價值，以達致我們對物業權益估值的意見。

於我們的估值中，我們將物業權益分類為五組，包括以下各項：

第一組 — 貴集團持作未來發展的中國物業權益，指已取得土地出讓合同但尚未取得施工許可證的物業權益；

第二組 — 貴集團持作發展的中國物業權益，指已取得建築工程施工許可證但尚未取得竣工證的物業權益；

第三組 — 貴集團持作出售的中國物業權益，指已取得竣工證及計劃作為銷售的物業權益；及

第四組 — 貴集團持作投資的中國物業權益，指已取得竣工證及計劃用作租賃的物業權益。

附錄三

物業估值

第五組 — 貴集團租賃作自用的中國物業權益，指 貴集團租賃的物業權益。我們並無分配商業價值至第五組的物業權益，原因是禁止轉讓或分租或因其他理由並無重大溢利租金。

土地年期及業權調查

我們已獲提供有關物業權益業權的文件副本並已於可能情況下作出相關查詢。然而，我們並無審查正本以核實業權或核實送交予我們的副本上可能未有顯示的任何修訂。我們於相當程度上倚賴 貴集團所提供之資料。

我們依賴 貴集團之中國法律顧問天元律師事務所就位於中國之物業權益之業權作出的意見。我們不會就我們對該等資料之任何詮釋承擔任何責任。

本函件、估值概要及估值證書所披露之所有法律文件僅供參考。我們對本函件、估值概要及估值證書所載涉及物業權益法定業權之任何法律事宜概不負責。

資料來源

我們在相當程度上倚賴 貴集團及 貴集團之中國法律顧問就位於中國之物業權益業權所提供之資料。我們亦已接納 貴集團就物業識別、佔用詳情、法定通告、地役權、年期、面積、地盤規劃及所有其他相關事項給予我們之意見。估值所載之尺寸、量度及面積乃以提供予我們之文件所載之資料為依據，故僅為約數。

我們亦已獲 貴集團告知所提供資料並無遺漏或隱瞞任何重大因素或資料，並認為我們已獲提供足夠資料以達致知情見解。我們認為編製估值時所用之假設乃屬合理，且並無理由懷疑 貴集團向我們所提供對估值而言屬重大之資料之真實性及準確性。

實地視察

我們已視察物業之外部，在可行情況下亦已視察其內部。我們並無進行結構測量，惟在視察過程中並無發現任何嚴重損壞。然而，我們未能呈報物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。我們亦無對任何設施進行測試。

附錄三

物業估值

我們並不知悉任何影響物業的不利地面狀況，亦無進行地面及泥土測量。我們並無進行實地視察以釐定地面狀況及服務是否合適作任何未來開發。我們亦假設有關於地點並無嚴重污染物或遭污染而可能影響任何未來發展。

實地測量

我們並無進行詳細實地測量以核實標的面積之準確性，惟已假設我們獲提供之文件及圖則所示之面積均屬正確。所有文件僅用作參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。我們並無進行實地測量。

貨幣

除另有說明外，本報告所載之所有金額均以人民幣（「人民幣」）計值。

我們謹此核實我們於物業或所呈報估值中並無現有或可能將擁有的權益。

隨函附奉我們的估值概要及估值證書。

此 致

萬城控股有限公司

P.O. Box 31119 Grand Pavillon,
Hibiscus Way
802 West Bay Road,
Grand Cayman,
KY1-1205 Cayman Islands

董事會 台照

為及代表

高力國際物業顧問(香港)有限公司
亞洲估價與諮詢服務

副董事總經理

張翹楚

註冊專業測量師(產業測量)

BSc(Hons) MBA FRICS MHKIS

MISCM MHKSIMCIREA 中國註冊房地產估價師

謹啟

二零一八年[•]月[•]日

附註：張翹楚持有工商管理碩士學位，而彼為註冊專業測量師(產業測量)，於房地產行業及資產評估方面擁有逾20年經驗。張先生於大中華及其他地區擁有評估經驗。張先生為皇家特許測量師學會資深會員、香港測量師學會會員、商場管理學會專業會員、香港證券及投資學會會員、中國房地產估價師與房地產經紀人學會會員及中國註冊房地產估價師。彼名列「就註冊成立的公司進行評估或就上市事項及有關收購及合併的通函及估值提供參考的物業評估師名單」內，並為香港商業價值評估公會的註冊商業評估師。

本文件為草擬本，其所載資料不完整及可作更改。閱讀本申請版本時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

附錄三

物業估值

估值概要

第一組 — 貴集團持作未來發展的中國物業權益

編號	物業	於二零一八年 三月三十一日 現況下的市值 人民幣	貴集團 應佔權益	貴集團應佔 於二零一八年 三月三十一日 現況下的市值 人民幣
1	中國河南省駐馬店市遂平縣和幸路南住宅用地聚龍灣	298,000,000	30%	89,400,000
2	中國廣東省惠州惠陽區白雲坑住宅發展項目萬城國際第四及五期	263,000,000	100%	263,000,000
3	中國廣東省惠州惠陽區金惠大道混合式發展項目萬城名座第三期	116,000,000	54.5%	63,220,000
4	中國廣東省惠州惠陽區金惠大道混合式發展項目萬城君滙花園	114,000,000	54.5%	62,130,000
5	中國廣東省惠州惠城區潼湖生態智慧區商業用地萬城潼湖中心	453,000,000	50%	226,500,000
6	中國廣東省惠州惠城區潼湖生態智慧區住宅用地玖龍台第二期	325,000,000	50%	162,500,000

本文件為草擬本，其所載資料不完整及可作更改。閱讀本申請版本時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

附錄三

物業估值

編號	物業	於二零一八年 三月三十一日 現況下的市值 人民幣	貴集團 應佔權益	貴集團應佔 於二零一八年 三月三十一日 現況下的市值 人民幣
7	中國天津武清區嘉河道123號住宅發展項目萬城聚豪第三期	270,000,000	55%	148,500,000
8	中國天津武清區嘉河道123號住宅發展項目萬城聚豪第四期	267,000,000	55%	146,850,000
9	中國廣東省惠州惠城區水口鎮聯和村住宅用地	無商業價值	100%	無商業價值
	小計：	<u>2,106,000,000</u>		<u>1,162,100,000</u>

本文件為草擬本，其所載資料不完整及可作更改。閱讀本申請版本時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

附錄三

物業估值

第二組 — 貴集團持作發展的中國物業權益

編號	物業	於二零一八年 三月三十一日 現況下的市值 人民幣	貴集團 應佔權益	貴集團應佔 於二零一八年 三月三十一日 現況下的市值 人民幣
10	中國廣東省惠州惠陽區金惠大道混合 式發展項目萬城名座第二期	821,000,000	54.5%	447,445,000
11	中國廣東省惠州惠城區吉昌路南住宅 發展項目皇冠豪苑	237,000,000	100%	237,000,000
12	中國廣東省惠州惠城區潼湖生態智慧 區住宅用地玖龍台第一期	532,000,000	50%	266,000,000
13	中國天津武清區嘉河道南商業發展項 目名座廣場	113,000,000	55%	62,150,000
	小計：	<u>1,703,000,000</u>		<u>1,012,595,000</u>

本文件為草擬本，其所載資料不完整及可作更改。閱讀本申請版本時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

附錄三

物業估值

第三組 — 貴集團持作出售的中國物業權益

編號	物業	於二零一八年 三月三十一日 現況下的市值 人民幣	貴集團 應佔權益	貴集團應佔 於二零一八年 三月三十一日 現況下的市值 人民幣
14	中國廣東省惠州惠陽區白雲坑住宅發展項目萬城國際第一、二及三期	無商業價值	100%	無商業價值
15	中國廣東省惠州惠陽區金惠大道混合式發展項目萬城名座第一期	無商業價值	54.5%	無商業價值
16	中國惠州惠城區人民南四路住宅發展項目陽光新苑第一及二期	10,000,000	52%	5,200,000
17	中國天津武清區嘉河道123號住宅發展項目萬城聚豪第一及二期	無商業價值	55%	無商業價值
	小計：	<u>10,000,000</u>		<u>5,200,000</u>

本文件為草擬本，其所載資料不完整及可作更改。閱讀本申請版本時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

附錄三

物業估值

第四組 — 貴集團持作投資的中國物業權益

編號	物業	於二零一八年 三月三十一日 現況下的市值 人民幣	貴集團 應佔權益	貴集團應佔 於二零一八年三月 三十一日 現況下的市值 人民幣
18	中國廣東省惠州惠城區下角東路36號 綜合發展項目悅湖居的一部分	23,000,000	100%	23,000,000
19	中國廣東省惠州惠城區惠風二路商業 發展項目口岸車檢辦公大樓的一部分	7,000,000	100%	7,000,000
20	中國廣東省惠州惠城區和暢五路西1 號住宅發展項目金寶創業家園的一部分	1,300,000	100%	1,300,000
	小計：	<u>31,300,000</u>		<u>31,300,000</u>

本文件為草擬本，其所載資料不完整及可作更改。閱讀本申請版本時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

附錄三

物業估值

第五組 — 貴集團租賃作自用的中國物業權益

編號	物業	於二零一八年 三月三十一日 現況下的市值 人民幣	貴集團應佔 權益	貴集團應佔 於二零一八年 三月三十一日 現況下的市值 人民幣
21	中國廣東省惠州惠陽區白雲二路住宅發展項目開元城的一部分	無商業價值	100%	無商業價值
22	中國廣東省惠州惠城區惠澤大道3號住宅發展項目江南御都的一部分	無商業價值	100%	無商業價值
23	中國天津武清區嘉河道住宅發展項目碧溪秋園的一部分	無商業價值	55%	無商業價值
24	中國天津武清區嘉河道住宅發展項目碧溪秋園的一部分	無商業價值	55%	無商業價值
25	中國天津武清區泉發路住宅發展項目上河雅苑的一部分	無商業價值	55%	無商業價值
	小計	<u>無商業價值</u>		<u>無商業價值</u>
	總計：	<u>3,850,300,000</u>		<u>2,211,195,000</u>

附錄三

物業估值

估值證書

第一組 — 貴集團持作未來發展的中國物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年
				三月三十一日現況下的市值 人民幣
1	中國河南省駐馬店市 遂平縣和幸路南住宅 用地聚龍灣	該物業為閒置住宅用地。 根據房地產權證書，該發展項目的相關地盤包括第一期及第二期，總地盤面積約221,553.77平方米。 就相關地盤獲授的土地使用權於二零一七年十一月十二日屆滿，用作住宅用途。(請參閱下文附註4)。	該物業目前閒置。	298,000,000 (人民幣貳億玖仟捌佰萬元正) 貴集團應佔30%權益： 89,400,000 (人民幣捌仟玖佰肆拾萬元正)

附註：

- 該物業由Simon Lee (*MRICS*見習員)於二零一八年六月十三日進行了檢查工作。
- 該物業估值乃由張杰雄 (*MHKIS MRICS RPS(GP) MCIREA* 中國房地產估價師)及張翹楚 (*MHKISFRICS RPS(GP) MISC M HKSI MCIREA* 中國房地產估價師)編製。
- 根據遂平縣國土資源局與河南聚龍居置業有限公司訂立的四份國有建設用地出讓合同，總地盤面積約221,553.77平方米的相關地盤的土地使用權已以總代價人民幣272,864,000元授予河南聚龍居置業有限公司，用作住宅用途。

本文件為草擬本，其所載資料不完整及可作更改。閱讀本申請版本時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

附錄三

物業估值

國有建設用地出讓合同詳情列載如下：

合約編號	出具日期	許可用途	土地使用權期限	代價 (人民幣)	地盤面積 (平方米)
411728-CR-2016-0155-17825	二零一七年十一月十三日	住宅	70年	80,552,000	65,462.65
411728-CR-2016-0155-17826	二零一七年十一月十三日	住宅	70年	84,488,000	68,737.18
411728-CR-2016-0155-17827	二零一七年十一月十三日	住宅	70年	75,168,000	60,973.89
411728-CR-2016-0155-17828	二零一七年十一月十三日	住宅	70年	32,656,000	26,380.05
				<u>272,864,000</u>	<u>221,553.77</u>

4. 根據遂平縣國土資源局出具的四份房地產權證書，總地盤面積約221,553.77平方米的相關地盤的土地使用權已授予河南聚龍居置業有限公司，用作住宅用途。

四份房地產權證書的詳情列載如下：

證書編號	出具日期	許可用途	土地使用權屆滿日期	地盤面積 (平方米)
豫(2018)遂平縣不動產權第0000067號	二零一八年一月十日	住宅	二零八七年十一月十二日	65,462.65
豫(2018)遂平縣不動產權第0000066號	二零一八年一月十日	住宅	二零八七年十一月十二日	68,737.18
豫(2018)遂平縣不動產權第0000069號	二零一八年一月十日	住宅	二零八七年十一月十二日	60,973.89
豫(2018)遂平縣不動產權第0000068號	二零一八年一月十日	住宅	二零八七年十一月十二日	26,380.05
				<u>221,553.77</u>

5. 根據遂平縣規劃辦行政服務中心出具的四份建設用地規劃許可證，主要地盤的土地使用獲批准。

建設用地規劃許可證詳情列載如下：

許可證編號	出具日期	許可用途	地盤面積 (平方米)
地字第411728201700040302202號	二零一七年十一月二十八日	住宅	65,462.65
地字第411728201700039302202號	二零一七年十一月二十八日	住宅	68,737.18
地字第411728201700038302202號	二零一七年十一月二十八日	住宅	60,973.89
地字第411728201700037302202號	二零一七年十一月二十八日	住宅	26,380.05
			<u>221,553.77</u>

附錄三

物業估值

6. 該物業的整體描述及市場資料概括如下：

- 地點：該物業位於中國河南省駐馬店市遂平縣和幸路南。
- 交通：該物業距離新鄭國際機場、遂平火車站及駐馬店西站分別約180公里、3.5公里及19公里。
- 周邊地區性質：相關地區主要為住宅區。

7. 我們獲錦天城律師事務所提供有關該物業的法律意見，其中包括但不限於以下各項：

- (a) 河南聚龍居置業有限公司為該物業房地產權證書下的唯一法定土地使用權持有人；
- (b) 河南聚龍居置業有限公司根據房地產權證書及國有土地出讓合同下的用途可於土地使用權期內佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權；及
- (c) 萬城發展有限公司目前擁有河南聚龍居置業有限公司的30%股份。

8. 於我們的物業估值過程中，我們已考慮及分析鄰近地區可資比較的土地交易。我們採納該等可資比較交易的原因為該等交易在實體及位置特點方面與有關物業相關。可資比較土地交易的樓面價介乎每平方米人民幣718元至人民幣1,019元。估值中採納的單位價格與相關可資比較交易的單位價格相符，並就地點、期限及規模等作出適當調整。物業一期及二期所採納的樓面價分別為每平方米人民幣882元及每平方米人民幣956元。

本文件為草擬本，其所載資料不完整及可作更改。閱讀本申請版本時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

附錄三

物業估值

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一八年 三月三十一日現況下的市值 人民幣	
2	中國廣東省惠州惠陽區白雲坑住宅發展項目萬城國際第四及五期	<p>該物業為閒置住宅用地。</p> <p>根據國有土地出讓合同，該發展項目主要地盤的地盤面積為約113,596.00平方米。據指示方所示，主要地盤的一部分的約60,977.78平方米已用作發展該等階段。</p> <p>據指示方所示，就相關地盤獲授的土地使用權於二零七八年一月十日屆滿，用作住宅用途，以及於二零四八年一月十日屆滿，用於商業用途。</p>	該物業目前閒置。	263,000,000 (人民幣貳億陸仟叁佰萬元正)	<p>貴集團應佔100%權益：</p> <p>263,000,000 (人民幣貳億陸仟叁佰萬元正)</p>

附註：

- 該物業由張杰雄 (*MHKIS MRICS RPS(GP) MCIREA* 中國房地產估價師) 於二零一八年三月十四日進行了檢查工作。
- 該物業估值乃由張杰雄 (*MHKIS MRICS RPS(GP) MCIREA* 中國房地產估價師) 及張翹楚 (*MHKIS FRICS RPS(GP) MISCM MHKSI MCIREA* 中國房地產估價師) 編製。
- 根據惠州市國土資源局與惠州怡展房地產開發有限公司訂立的國有土地出讓合同，地盤面積約113,596.00平方米的主要地盤的土地使用權已以代價人民幣49,755,000元按不同年期授予惠州怡展房地產開發有限公司，用作住宅及商業用途。國有土地使用權出讓合同詳情列載如下：

合約編號	出具日期	許可用途	土地使用權		代價 (人民幣)	地盤面積 (平方米)
			期限			
441303-2007-002073	二零零七年 十二月二十七日	住宅	70年		49,755,000	113,596.00
		商業	40年			

本文件為草擬本，其所載資料不完整及可作更改。閱讀本申請版本時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

附錄三

物業估值

4. 根據惠州市人民政府出具的四份國有土地使用權證，總地盤面積約111,549.00平方米的主要地盤的主要部分的土地使用權已授予惠州怡展房地產開發有限公司。

國有土地使用權證詳情列載如下：

證書編號	出具日期	許可用途	地盤面積 (平方米)
惠陽國用(2008)第0100087號	二零零八年一月十日	綜合住宅	22,324.00
惠陽國用(2008)第0100088號	二零零八年一月十日	綜合住宅	39,290.00
惠陽國用(2008)第0100089號	二零零八年一月十日	綜合住宅	26,650.00
惠陽國用(2008)第0100090號	二零零八年一月十日	綜合住宅	23,285.00
			<u>111,549.00</u>

據指示方所示，地盤面積約2,047.00平方米的主要地盤的一部分由有關當局計劃供公安部門使用。

5. 根據惠州市規劃建設局出具的建設用地規劃許可證，主要地盤的土地使用獲批准。

建設用地規劃許可證詳情列載如下：

許可證編號	出具日期	許可用途	地盤面積 (平方米)
惠陽規地字(2007)1180	二零零七年八月二十二日	住宅 商業	113,549.00

6. 該物業的整體描述及市場資料概括如下：

- 地點：該物業位於中國廣東省惠州惠陽區白雲坑。
- 交通：該物業距離惠州平潭機場、深圳寶安國際機場及惠州南站分別約45公里、90公里及7公里。
- 周邊地區性質：相關地區主要為住宅區。

7. 我們獲天元律師事務所提供有關該物業的法律意見，其中包括但不限於以下各項：

- (a) 惠州怡展房地產開發有限公司為該物業國有土地使用權證下的唯一法定土地使用權持有人；
- (b) 惠州怡展房地產開發有限公司根據國有土地使用權證及國有土地出讓合同下的用途可於土地使用權期內佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權；及
- (c) 怡展(香港)有限公司目前擁有惠州怡展房地產開發有限公司的100%股份。

本文件為草擬本，其所載資料不完整及可作更改。閱讀本申請版本時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

附錄三

物業估值

8. 於我們的物業估值過程中，我們已考慮及分析鄰近地區可資比較的土地交易。我們採納該等可資比較交易的原因為該等交易在實體及位置特點方面與有關物業相關。可資比較土地交易的樓面價介乎每平方米人民幣1,255元至人民幣1,772元。估值中採納的單位價格與相關可資比較交易的單位價格相符，並就地點、期限及規模等作出適當調整。所採納的物業樓面價為每平方米人民幣1,440元。

本文件為草擬本，其所載資料不完整及可作更改。閱讀本申請版本時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

附錄三

物業估值

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一八年 三月三十一日現況下的市值	
				人民幣	
3	中國廣東省惠州惠陽區金惠大道混合式發展項目萬城名座第三期	<p>該物業為閒置綜合用地。</p> <p>根據國有土地使用權證及房地產權證書，該發展項目第一至三期主要地盤的地盤面積為約89,899.00平方米。據指示方所示，主要地盤的一部分的約22,899.45平方米已用作發展該階段。</p> <p>就相關地盤按不同年期獲授的土地使用權，用作住宅及商業用途。(請參閱下文附註4、5及6)。</p>	該物業目前閒置。	116,000,000 (人民幣壹億壹仟陸佰萬萬元正)	貴集團應佔54.5%權益： 63,220,000 (人民幣陸仟叁佰貳拾貳萬元正)

附註：

1. 該物業由張杰雄 (*MHKIS MRICS RPS(GP) MCIREA* 中國房地產估價師) 於二零一八年三月十四日進行了檢查工作。
2. 該物業估值乃由張杰雄 (*MHKIS MRICS RPS(GP) MCIREA* 中國房地產估價師) 及張翹楚 (*MHKIS FRICS RPS(GP) MISCM MHKSI MCIREA* 中國房地產估價師) 編製。

附錄三

物業估值

3. 根據惠陽市國土局與惠陽市金信建材市場發展有限公司(其後重命名為惠州市萬城房地產開發有限公司)訂立的國有土地出讓合同，有關發展的地盤面積約136,039.00平方米的一部分主要地盤的土地使用權已以代價人民幣23,776,298元授予惠陽市金信建材市場發展有限公司，為期50年，用作建材市場用途。國有土地出讓合同詳情列載如下：

合約編號	出具日期	用途	土地使用權	代價 (人民幣)	地盤面積 (平方米)
			期限		
GF-94-1001	二零零二年 一月十一日	建材市場	50年	23,776,298	136,039.00

4. 根據惠州市國土資源局與惠州市萬城房地產開發有限公司訂立的一份國有建設用地出讓合同，地盤面積約6,939.00平方米的該發展項目部分主要地盤的土地使用權已授予惠州市萬城房地產開發有限公司，代價為人民幣16,810,000元，期限各不相同，用作住宅及商業用途。

國有土地使用權出讓合同詳情列載如下：

合約編號	出具日期	許可用途	土地使用權	代價 (人民幣)	地盤面積 (平方米)
			期限		
441303-2016-000158	二零一六年 八月三十日	住宅	70年	16,810,000.00	6,939.00
		商業	40年		

5. 據指示方所示，部分主要地盤的用途根據支付溢價而作出修訂。根據惠州市國土資源局與惠州市萬城房地產開發有限公司訂立的兩份國有建設用地出讓合同，有關發展第一至三期的地盤面積約82,960.00平方米的主要地盤的一部分的土地使用權已以代價人民幣18,764,929.00元按不同年期授予惠州市萬城房地產開發有限公司，用作住宅及商業用途。

國有建設用地使用權出讓合同詳情列載如下：

合約編號	出具日期	許可	土地使用權屆滿日期	代價 (人民幣)	地盤面積 (平方米)
		用途			
441303-2011-000378	二零一一年 十二月十二日	住宅	二零八一年八月三十一日	9,933,921.79	43,918.00
		商業	二零五一年八月三十一日		
441303-2011-000379	二零一一年 十二月十二日	住宅	二零八一年五月三十一日	8,831,007.21	39,042.00
		商業	二零五一年五月三十一日		
				<u>18,764,929.00</u>	<u>82,960.00</u>

本文件為草擬本，其所載資料不完整及可作更改。閱讀本申請版本時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

附錄三

物業估值

6. 根據惠州市人民政府出具的兩份國有土地使用權證，有關發展第一至三期的總地盤面積約82,960.00平方米的主要地盤的一部分的土地使用權已按不同年期授予惠州市萬城房地產開發有限公司，用作住宅及商業用途。

土地使用權證詳情列載如下：

證書編號	日期	用途	土地使用權屆滿日期	地盤面積 (平方米)
惠陽國用(2012) 第0101548號	二零一二年六月二十六日	住宅	二零八一年八月三十一日	43,918.00
		商業	二零五一年八月三十一日	
惠陽國用(2012) 第0101547號	二零一二年六月二十六日	住宅	二零八一年五月三十一日	39,042.00
		商業	二零五一年五月三十一日	
				82,960.00

7. 根據惠州市國土資源局出具的房地產權證書，有關發展第一至三期的地盤面積約6,939.00平方米的主要地盤的一部分的土地使用權已按不同年期授予惠州市萬城房地產開發有限公司，用作住宅及商業用途。

房地產權證書詳情列載如下：

證書編號	日期	用途	土地使用權屆滿日期	地盤面積 (平方米)
粵(2016)惠州市 不動產權 第3001313號	二零一六年九月十四日	住宅	二零八六年八月二十日	6,939.00
		商業	二零五六年八月二十日	

8. 根據惠陽區住房和城鄉規劃建設局出具的《建設用地規劃條件》(惠陽規建條[2017]212號與惠陽規建條[2017]213號)，上述地盤(包括三塊地盤面積約為89,899.00平方米的土地)的土地使用權已綜合，並將據此出具新的房屋產權證書。根據惠州市國土資源局出具的房地產權證書，地盤面積約55,983.45平方米的主要地盤的一部分的土地使用權已按不同年期重新授予惠州市萬城房地產開發有限公司，用作住宅及商業用途。

房地產權證書詳情列載如下：

證書編號	日期	用途	土地使用權屆滿日期	地盤面積 (平方米)
粵(2018)惠州市 不動產權 第3008805號	二零一八年二月七日	住宅	二零八七年六月六日	55,983.45
		商業	二零五七年六月六日	

據指示方告知，由於個別買家的業權登記，上述三塊地盤面積約33,915.55平方米的土地餘下部分不會重新獲授新的房地產權證書。

附錄三

物業估值

9. 根據惠州市惠陽區住房和城鄉規劃建設局就發展第一至三期出具的三份建設用地規劃許可證，主要地盤的土地使用獲批准。

建設用地規劃許可證詳情列載如下：

許可證編號	日期	用途	地盤面積 (平方米)
地字第441303201310278	二零一三年七月三十日	住宅	43,918.00
地字第441303201310279	二零一三年七月三十日	住宅	39,042.00
地字第441303201610306	二零一六年十月十二日	住宅	6,939.00
			<u>89,899.00</u>

10. 根據惠州市惠陽區住房和城鄉規劃建設局就發展該階段出具的建築工程施工許可證，該物業的施工獲批准。

建築工程施工許可證詳情列載如下：

許可證編號	部分	出具日期	建議建築面積 (平方米)
441303201804110301	第三期 —16#、17#、 18#及地庫	二零一八年 四月十一日	112,140.00

11. 該物業的整體描述及市場資料概括如下：

- 地點：該物業位於中國廣東省惠州惠陽區金惠大道。
- 交通：該物業距離惠州平潭機場、深圳寶安國際機場及惠州南站分別約45公里、85公里及8公里。
- 周邊地區性質：相關地區主要為住宅區。

12. 我們獲天元律師事務所提供有關該物業的法律意見，其中包括但不限於以下各項：

- (a) 惠州萬城房地產開發有限公司為該物業國有土地使用權證及房地產權證書下的唯一法定土地使用權持有人；
- (b) 惠州萬城房地產開發有限公司根據國有土地使用權證、房地產權證書及國有土地出讓合同下的用途可於土地使用權期內佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權；及
- (c) 惠州怡展房地產開發有限公司、劉偉韜、林國賢及王小霞目前分別擁有惠州市萬城房地產開發有限公司的30%、24.5%、25.5%及21%股份。

本文件為草擬本，其所載資料不完整及可作更改。閱讀本申請版本時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

附錄三

物業估值

13. 於我們的物業估值過程中，我們已考慮及分析鄰近地區可資比較的土地交易。我們採納該等可資比較交易的原因為該等交易在實體及位置特點方面與有關物業相關。可資比較土地交易的樓面價介乎每平方米人民幣1,255元至人民幣1,772元。估值中採納的單位價格與相關可資比較交易的單位價格相符，並就地點、期限及規模等作出適當調整。所採納的物業樓面價為每平方米人民幣1,530元。

本文件為草擬本，其所載資料不完整及可作更改。閱讀本申請版本時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

附錄三

物業估值

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一八年 三月三十一日現況下的市值	
				人民幣	
4	中國廣東省惠州惠陽區金惠大道混合式發展項目萬城君滙花園	<p>該物業為閒置綜合用地。</p> <p>誠如指示方所示，該物業發展為萬城名座第四及五期，即萬城君滙花園。根據國有土地使用權證及房地產權證書，該發展項目第四至五期的主體地盤為約47,679.00平方米。</p> <p>就相關地盤獲授的土地使用權於二零五二年一月十日屆滿，用作綜合用途。(請參閱下文附註4)。</p>	該物業目前閒置。	114,000,000 (人民幣壹億壹仟肆佰萬元正)	貴集團應佔54.5%權益：
				62,130,000 (人民幣陸仟貳佰壹拾叁萬元正)	

附註：

1. 該物業由張杰雄 (*MHKIS MRICS RPS(GP) MCIREA* 中國房地產估價師) 於二零一八年三月十四日進行了檢查工作。
2. 該物業估值乃由張杰雄 (*MHKIS MRICS RPS(GP) MCIREA* 中國房地產估價師) 及張翹楚 (*MHKIS FRICS RPS(GP) MISC M HKSI MCIREA* 中國房地產估價師) 編製。

附錄三

物業估值

3. 根據惠陽市國土局與惠陽市金信建材市場發展有限公司(其後重命名為惠州市萬城房地產開發有限公司)訂立的國有土地出讓合同，地盤面積約136,039.00平方米的一部分主要地盤的土地使用權已以代價人民幣23,776,298元授予惠陽市金信建材市場發展有限公司，為期50年，用作建材市場用途。

國有土地出讓合同詳情列載如下：

合約編號	出具日期	用途	土地使用權		地盤面積 (平方米)
			期限	代價 (人民幣)	
GF-94-1001	二零零二年 一月十一日	建材市場	50年	23,776,298	136,039.00

4. 根據惠州市人民政府出具的兩份國有土地使用權證，有關發展該等階段的總地盤面積約47,679.00平方米的相關地盤的土地使用權已授予惠州市萬城房地產開發有限公司，用作綜合用途。

國有土地使用權證詳情列載如下：

證書編號	出具日期	許可用途	土地使用權屆滿日期	地盤面積 (平方米)
惠陽國用(2008)第0100620號	二零零八年 四月二十一日	綜合	二零五二年一月十日	3,219.00
惠陽國用(2008)第0100621號	二零零八年 四月二十一日	綜合	二零五二年一月十日	44,460.00
				47,679.00

5. 根據惠州市規劃建設局就發展該等階段出具的兩份建設用地規劃許可證，相關地盤的土地使用獲批准。

建設用地規劃許可證詳情列載如下：

許可證編號	日期	用途	地盤面積 (平方米)
地字第441303200810206號	二零零八年六月十日	綜合	3,219.00
地字第441303200810207號	二零零八年六月十日	綜合	44,460.00
			47,679.00

6. 該物業的整體描述及市場資料概括如下：

地點	:	該物業位於中國廣東省惠州惠陽區金惠大道。
交通	:	該物業距離惠州平潭機場、深圳寶安國際機場及惠州南站分別約45公里、85公里及8公里。
周邊地區性質	:	相關地區主要為住宅區。

附錄三

物業估值

7. 我們獲天元律師事務所提供有關該物業的法律意見，其中包括但不限於以下各項：
- (a) 惠州萬城房地產開發有限公司為該物業國有土地使用權證下的唯一法定土地使用權持有人；
 - (b) 惠州萬城房地產開發有限公司根據國有土地使用權證及國有土地出讓合同下的用途可於土地使用權期內佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權；
 - (c) 該土地的土地使用權(分別為惠陽國用(2008)第0100620號and惠陽國用(2008)第0100621號)已抵押予恆生銀行(中國)有限公司惠州支行；
 - (d) 就已抵押物業，轉讓物業受限於按揭條款；及
 - (e) 惠州怡展房地產開發有限公司、劉偉韜、林國賢及王小霞目前分別擁有惠州市萬城房地產開發有限公司的30%、24.5%、25.5%及21%股份。
8. 於我們的物業估值過程中，我們已考慮及分析鄰近地區可資比較的土地交易。我們採納該等可資比較交易的原因為該等交易在實體及位置特點方面與有關物業相關。可資比較土地交易的樓面價介乎每平方米人民幣1,255元至人民幣1,772元。估值中採納的單位價格與相關可資比較交易的單位價格相符，並就地點、期限及規模等作出適當調整。所採納的物業樓面價為每平方米人民幣1,360元。

本文件為草擬本，其所載資料不完整及可作更改。閱讀本申請版本時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

附錄三

物業估值

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一八年 三月三十一日現況下的市值	
				人民幣	
5	中國廣東省惠州惠城區潼湖生態智慧區商業用地萬城潼湖中心	該物業為閒置商業用地。 根據房地產權證書，萬城潼湖中心及玖龍台發展項目的主要地盤的地盤面積為約150,487.00平方米。主要地盤的一部分的約55,596.00平方米已用作發展該項目。 就相關地盤獲授的土地使用權於二零一七年六月八日屆滿，用作商業用途。(請參閱下文附註4)。	該物業目前閒置。	453,000,000 (人民幣肆億伍仟叁佰萬元正)	貴集團應佔50%權益： 226,500,000 (人民幣貳億貳仟陸佰伍拾萬元正)

附註：

1. 該物業由張杰雄 (*MHKIS MRICS RPS(GP) MCIREA* 中國房地產估價師) 於二零一八年三月十四日進行了檢查工作。
2. 該物業估值乃由張杰雄 (*MHKIS MRICS RPS(GP) MCIREA* 中國房地產估價師) 及張翹楚 (*MHKIS FRICS RPS(GP) MISC M HKSI MCIREA* 中國房地產估價師) 編製。

附錄三

物業估值

3. 根據惠州市國土資源局與惠州惠港置業有限公司訂立的國有建設用地出讓合同，地盤面積約150,487.00平方米的主要地盤的土地使用權已以代價人民幣832,190,000元按不同年期授予惠州惠港置業有限公司，用作住宅及商業用途。

國有建設用地出讓合同詳情列載如下：

合約編號	出具日期	許可用途	土地使用 權期限	代價 (人民幣)	地盤面積 (平方米)
441305-Z一 (2017)-10號	二零一七年三月八日	住宅	70年	832,190,000	150,487.00
		商業	40年		

4. 根據惠州市國土資源局出具的房地產權證書，有關發展該項目的地盤面積約55,596.00平方米的主要地盤的一部分的土地使用權已授予惠州惠港置業有限公司，用作商業用途。

房地產權證書詳情列載如下：

證書編號	出具日期	許可用途	土地使用權屆滿 日期	地盤面積 (平方米)
粵(2017)惠州市不動產權 第5017614號	二零一七年 九月十一日	商業	二零五七年 六月八日	55,596.00

5. 根據惠州市住房和城鄉規劃建設局就發展該項目出具的建設用地規劃許可證，主要地盤的一部分的土地使用獲批准。

建設用地規劃許可證詳情列載如下：

許可證編號	出具日期	許可用途	地盤面積 (平方米)	建議建築面積 (平方米)
地字第 441302(2017) 60121號	二零一七年 九月二十六日	商業	55,596.00	300,000.00

6. 該物業的整體描述及市場資料概括如下：

地點	:	該物業位於中國廣東省惠州惠城區潼湖生態智慧區。
交通	:	該物業距離惠州平潭機場、深圳寶安國際機場及惠州南站分別約45公里、95公里及40公里。
周邊地區性質	:	相關地區主要為商業區。

7. 我們獲天元律師事務所提供有關該物業的法律意見，其中包括但不限於以下各項：
- (a) 惠州惠港置業有限公司為該物業房地產權證書下的唯一法定土地使用權持有人；
 - (b) 惠州惠港置業有限公司根據房地產權證書及國有建設用地出讓合同下的用途可於土地使用權期內佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權；及
 - (c) 惠港(香港)有限公司目前擁有惠州惠港置業有限公司的100%股份。
8. 於我們的物業估值過程中，我們已考慮及分析鄰近地區可資比較的土地交易。我們採納該等可資比較交易的原因為該等交易在實體及位置特點方面與有關物業相關。可資比較土地交易的樓面價介乎每平方米人民幣1,151元至人民幣2,204元。估值中採納的單位價格與相關可資比較交易的單位價格相符，並就地點、期限及規模等作出適當調整。所採納的物業樓面價為每平方米人民幣1,509元。

本文件為草擬本，其所載資料不完整及可作更改。閱讀本申請版本時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

附錄三

物業估值

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一八年
				三月三十一日現況下的市值 人民幣
6	中國廣東省惠州惠城區潼湖生態智慧區住宅用地玖龍台第二期	<p>該物業為閒置綜合用地。</p> <p>根據房地產權證書，萬城潼湖中心及玖龍台發展項目主要地盤的地盤面積約150,487.00平方米。約94,891.00平方米的主要地盤的一部分已用作發展玖龍台第一及二期。據指示方所示，地盤面積明細載列如下：</p> <p>第一期52,325.00平方米</p> <p>第二期42,566.00平方米</p> <p>就主要地盤的一部分獲授的土地使用權於二零八七年六月八日屆滿，用作住宅用途，以及於二零五七年六月八日屆滿，用於商業用途。(請參閱下文附註4)。</p>	<p>該物業目前閒置。</p>	<p>325,000,000 (人民幣 三億貳仟伍佰萬元正)</p> <p>貴集團應佔50%權益：</p> <p>162,500,000 (人民幣 壹億陸仟貳佰伍拾萬元正)</p>

附註：

1. 該物業由張杰雄 (MHKIS MRICS RPS(GP) MCIREA 中國房地產估價師) 於二零一八年三月十四日進行了檢查工作。
2. 該物業估值乃由張杰雄 (MHKIS MRICS RPS(GP) MCIREA 中國房地產估價師) 及張翹楚 (MHKIS FRICS RPS(GP) MISC M HKSI MCIREA 中國房地產估價師) 編製。

附錄三

物業估值

3. 根據惠州市國土資源局與惠州惠港置業有限公司訂立的國有建設用地出讓合同，地盤面積約150,487.00平方米的主要地盤的土地使用權已以代價人民幣832,190,000元按不同年期授予惠州惠港置業有限公司，用作住宅及商業用途。

國有建設用地出讓合同詳情列載如下：

合約編號	出具日期	許可用途	土地使用	代價 (人民幣)	地盤面積 (平方米)
			權期限		
441305-Z-(2017)-10號	二零一七年三月八日	住宅	70年	832,190,000	150,487.00
		商業	40年		

4. 根據惠州市國土資源局出具的房地產權證書，有關發展玖龍台第一及二期的地盤面積約94,891.00平方米的主要地盤的一部分的土地使用權已按不同年期授予惠州惠港置業有限公司，用作住宅及商業用途。

房地產權證書詳情列載如下：

證書編號	出具日期	許可用途	土地使用權	地盤面積 (平方米)
			屆滿日期	
粵(2017)惠州市不動產權 第5017714號	二零一七年九月二十二日	住宅	二零八七年六月八日	94,891.00
		商業	二零五七年六月八日	

5. 根據惠州市住房和城鄉規劃建設局就發展第一及二期出具的建設用地規劃許可證，主要地盤的一部分的土地使用獲批准。

建設用地規劃許可證詳情列載如下：

許可證編號	出具日期	許可用途	地盤面積	建議建築面積
			(平方米)	(平方米)
地字第441302(2017) 60122號	二零一七年九月二十六日	住宅	94,891.00	300,000.00
		商業		

6. 該物業的整體描述及市場資料概括如下：

地點	:	該物業位於中國廣東省惠州惠城區潼湖生態智慧區。
交通	:	該物業距離惠州平潭機場、深圳寶安國際機場及惠州南站分別約45公里、95公里及40公里。
周邊地區性質	:	相關地區主要為商業區。

7. 我們獲天元律師事務所提供有關該物業的法律意見，其中包括但不限於以下各項：
- (a) 惠州惠港置業有限公司為該物業房地產權證書下的唯一法定土地使用權持有人；
 - (b) 惠州惠港置業有限公司根據房地產權證書及國有建設用地出讓合同下的用途可於土地使用權期內佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權；及
 - (c) 惠港(香港)有限公司目前擁有惠州惠港置業有限公司的100%股份。
8. 於我們的物業估值過程中，我們已考慮及分析鄰近地區可資比較的土地交易。我們採納該等可資比較交易的原因為該等交易在實體及位置特點方面與有關物業相關。可資比較土地交易的樓面價介乎每平方米人民幣1,325元至人民幣2,202元。估值中採納的單位價格與相關可資比較交易的單位價格相符，並就地點、期限及規模等作出適當調整。所採納的物業樓面價為每平方米人民幣1,859元。

附錄三

物業估值

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一八年 三月三十一日現況下的市值	
				人民幣	
7	中國天津武清區嘉河道123號住宅發展項目萬城聚豪第三期	該物業為閒置住宅用地。 根據房地產權證書，該發展項目第一至四期主要地盤的地盤面積為約159,882.10平方米。據指示方所示，主要地盤的一部分的約46,461.96平方米已用作發展該階段。 就主要地盤獲授的土地使用權於二零一二年十月二十九日(住宅用途)及二零一五年十月二十九日(商業用途)屆滿。(請參閱下文附註4)。	該物業目前閒置。	270,000,000 (人民幣貳億柒仟萬元正)	貴集團應佔55%權益： 148,500,000 (人民幣壹億肆仟捌佰伍拾萬元正)

附註：

1. 該物業由香港測量師學會見習測量師李嘉輝於二零一八年四月十七日進行了檢查工作。
2. 該物業估值乃由張杰雄 (MHKIS MRICS RPS(GP) MCIREA 中國房地產估價師) 及張翹楚 (MHKIS FRICS RPS(GP) MISC M HKSI MCIREA 中國房地產估價師) 編製。
3. 根據天津市國土資源局和房屋管理局武清區國土資源分局與萬城建基置業(天津)有限公司訂立的天津國有建設用地出讓合同，地盤面積約159,882.10平方米的主要地盤的土地使用權已以代價人民幣239,900,000元授予萬城建基置業(天津)有限公司，用作住宅用途。

天津國有建設用地出讓合同詳情列載如下：

合約編號	出具日期	許可		土地使用權期限	代價 (人民幣)	地盤面積 (平方米)
		用途				
TJ11182012045	二零一二年 八月二日	住宅		70年	239,900,000	159,882.10

本文件為草擬本，其所載資料不完整及可作更改。閱讀本申請版本時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

附錄三

物業估值

4. 根據天津市人民政府及天津市國土資源和房屋管理局出具的房地產權證書，地盤面積約159,882.10平方米的主要地盤的土地使用權已授予萬城建基置業(天津)有限公司，可於不同期間內用作住宅及商業用途。

房地產權證書詳情列載如下：

證書編號	出具日期	許可用途	土地使用權屆滿	地盤面積 (平方米)
			日期	
房地證津字第122051500530號	二零一五年 八月二十五日	住宅	二零八二年 十月二十九日	159,882.10
		商業	二零五二年 十月二十九日	

5. 根據天津市武清區規劃局出具的建設用地規劃許可證，主要地盤的土地使用獲批准。

建設用地規劃許可證詳情列載如下：

許可證編號	出具日期	許可用途	地盤面積 (平方米)
2012武清地證0213	二零一二年十月二十五日	住宅	159,882.10

6. 該物業的整體描述及市場資料概括如下：

地點	:	該物業位於中國天津武清區嘉河道123號。
交通	:	根據房地產權證書，該物業距離天津濱海國際機場、天津南站及天津站分別約40公里、40公里及30公里。
周邊地區性質	:	相關地區主要為住宅區。

7. 我們獲天元律師事務所提供有關該物業的法律意見，其中包括但不限於以下各項：

- (a) 萬城建基置業(天津)有限公司為該物業房地產權證書下的唯一法定土地使用權持有人；
- (b) 萬城建基置業(天津)有限公司根據房地產權證書及國有建設用地出讓合同下的用途可於土地使用權期內佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權；及
- (c) 津港(香港)有限公司目前擁有萬城建基置業(天津)有限公司的100%股份。

8. 於我們的物業估值過程中，我們已考慮及分析鄰近地區可資比較的土地交易。我們採納該等可資比較交易的原因為該等交易在實體及位置特點方面與有關物業相關。可資比較土地交易的樓面價介乎每平方米人民幣7,040元至人民幣9,602元。估值中採納的單位價格與相關可資比較交易的單位價格相符，並就地點、期限及規模等作出適當調整。所採納的物業樓面價為人民幣4,521元。

本文件為草擬本，其所載資料不完整及可作更改。閱讀本申請版本時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

附錄三

物業估值

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一八年三月三十一日現況下的市值 人民幣
8	中國天津武清區嘉河道123號住宅發展項目萬城聚豪第四期	該在建物業包括住宅單位、店舖及停車位，總建築面積為約72,462.99平方米。面積明細列載如下：	該物業目前在建設中及計劃將於二零二零年四月竣工。	267,000,000 (人民幣 貳億陸仟柒佰萬元正)
		住宅單位	47,284.04平方米	貴集團應佔55%權益： 146,850,000 (人民幣 壹億肆仟陸佰捌拾伍萬 元正)
		店舖	576.76平方米	
		地下停車場	24,602.19平方米	
		根據房地產權證書，該發展項目第一至四期主要地盤的地盤面積為約159,882.10平方米。據指示方告知，約28,611.84平方米的部分主要地盤已用作發展該期數。		
		就主要地盤獲授的土地使用權於二零八二年十月二十九日(住宅用途)及二零五二年十月二十九日(商業用途)屆滿。(請參閱下文附註4)。		

附註：

1. 該物業由Simon Lee (MRICS見習員)於二零一八年四月十七日進行了檢查工作。
2. 該物業估值乃由張杰雄 (MHKIS MRICS RPS(GP) MCIREA中國房地產估價師)及張翹楚 (MHKIS FRICS RPS(GP) MISC M HKSI MCIREA中國房地產估價師)編製。
3. 根據天津市國土資源局和房屋管理局武清區國土資源分局及萬城建基置業(天津)有限公司訂立的天津國有建設用地出讓合同，地盤面積約159,882.10平方米的主要地盤的土地使用權已授予萬城建基置業(天津)有限公司，代價為人民幣239,900,000元，用作住宅用途。

本文件為草擬本，其所載資料不完整及可作更改。閱讀本申請版本時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

附錄三

物業估值

天津國有建設用地出讓合同詳情列載如下：

合約編號	出具日期	許可用途	土地使用權期限	代價 (人民幣)	地盤面積 (平方米)
TJ11182012045	二零一二年 八月二日	住宅	70年	239,900,000	159,882.10

4. 根據天津市人民政府及天津市國土資源和房屋管理局出具的房地產權證書，地盤面積約159,882.10平方米的主要地盤的土地使用權已授予萬城建基置業(天津)有限公司，可於不同期間用作住宅及商業用途。

房地產權證書詳情列載如下：

證書編號	出具日期	許可用途	土地使用權屆滿 日期	地盤面積 (平方米)
房地證津字第122051500530號	二零一五年 八月二十五日	住宅	二零八二年 十月二十九日	159,882.10
		商業	二零五二年 十月二十九日	

5. 根據天津市武清區規劃局出具的建設用地規劃許可證，該主要地盤的土地用途已獲批准。

建設用地規劃許可證詳情列載如下：

許可證編號	日期	用途	地盤面積 (平方米)
2012武清地證0213	二零一二年 十月二十五日	住宅	159,882.10

6. 根據天津市武清區行政審批局就發展該期數出具的建設工程規劃許可證，相關地盤發展獲准進行。

建設工程規劃許可證詳情列載如下：

許可證編號	出具日期	部分	發展工程	建議建築面積 (平方米)
2018武清住證0010	二零一八年 四月十六日	28# — 34#，配套設施、地下室	住宅	72,750.61

本文件為草擬本，其所載資料不完整及可作更改。閱讀本申請版本時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

附錄三

物業估值

7. 根據天津市武清區行政審批局就發展該期數出具的建築工程施工許可證，該項目獲准施工。

許可證編號	部分	出具日期	建議建築面積 (平方米)
1201142018041701121	28# — 34#，配套 設施、地下室	二零一八年四月十七日	72,750.61

8. 假設於估值日期竣工，該物業的總發展價值為約人民幣739,000,000元。根據所提供的資料，於估值日期該物業尚未支付建築成本及已產生建築成本分別為約人民幣254,000,000元及人民幣2,000,000元。

9. 該物業的整體描述及市場資料概括如下：

地點	:	該物業位於中國天津武清區嘉河道123號。
交通	:	該物業距離天津濱海國際機場、天津南站及天津站分別約40公里、40公里及30公里。
周邊地區性質	:	相關地區主要為住宅區。

10. 我們獲天元律師事務所提供有關該物業的法律意見，其中包括但不限於以下各項：

- (a) 萬城建基置業(天津)有限公司為該物業房地產權證書下的唯一法定土地使用權持有人；
- (b) 萬城建基置業(天津)有限公司根據房地產權證書及國有建設用地出讓合同下的用途可於土地使用權期內佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權；及
- (c) 津港(香港)有限公司目前擁有萬城建基置業(天津)有限公司的100%股份。

11. 於我們的物業估值過程中，我們已考慮及分析鄰近地區可資比較的住宅、零售及停車位交易。我們採納該等可資比較交易的原因為該等交易在實體及位置特點方面與有關物業相關。可資比較住宅交易的單位價格介乎每平方米人民幣13,683元至人民幣19,300元。可資比較零售交易的單位價格介乎每平方米人民幣13,143元至人民幣31,792元。可資比較地下停車位交易的單位價格介乎每平方米人民幣80,000元至人民幣140,000元。估值中採納的單位價格與相關可資比較交易的單位價格相符，並就地點、年期、大小及質量等作出適當調整。所採納的住宅、零售及地下停車位部分的單位價格分別為每平方米人民幣14,000元、每平方米人民幣16,000元及每個車位人民幣115,000元。

本文件為草擬本，其所載資料不完整及可作更改。閱讀本申請版本時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

附錄三

物業估值

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一八年 三月三十一日現況下的市值	
				人民幣	
9	中國廣東省惠州惠城區水口鎮聯和村住宅用地	該物業為閒置住宅用地。 根據國有土地使用權證，該發展項目的相關地盤的地盤面積為約33,125.80平方米。 就相關地盤獲授的土地使用權於二零七二年八月二十七日屆滿，用作住宅用途。(請參閱下文附註4)。	該物業目前閒置。	無商業價值	貴集團應佔100%權益： 無商業價值

附註：

1. 該物業由張杰雄 (*MHKIS MRICS RPS(GP) MCIREA* 中國房地產估價師) 於二零一八年三月十四日進行了檢查工作。
2. 該物業估值乃由張杰雄 (*MHKIS MRICS RPS(GP) MCIREA* 中國房地產估價師) 及張翹楚 (*MHKIS FRICS RPS(GP) MISCM MHKSI MCIREA* 中國房地產估價師) 編製。
3. 根據惠州市人民政府出具的國有土地使用權證，地盤面積約33,125.80平方米的相關地盤的土地使用權已授予惠州漢基房地產開發有限公司，用作住宅用途。國有土地使用權證詳情列載如下：

合約編號	出具日期	許可用途	土地使用權期限	地盤面積 (平方米)
惠府國用(2004)第13021700222號	二零零四年 六月十七 日	住宅	二零七二年八月二十 七日	33,125.80

附錄三

物業估值

4. 該物業的整體描述及市場資料概括如下：

- 地點：該物業位於中國廣東省惠州惠城區水口鎮聯和村。
- 交通：該物業距離惠州平潭機場、深圳寶安國際機場及惠州南站分別約25公里、116公里及46公里。
- 周邊地區性質：相關地區主要為住宅區。

5. 我們獲天元律師事務所提供有關該物業的法律意見，其中包括但不限於以下各項：

- (a) 惠州漢基房地產開發有限公司為該物業國有土地使用權證下的唯一法定土地使用權持有人；
- (b) 惠州漢基房地產開發有限公司根據國有土地使用權證及國有土地出讓合同下的用途可於土地使用權期內佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權；及
- (c) 漢基投資有限公司目前擁有惠州漢基房地產開發有限公司的100%股份。

6. 於我們的物業估值過程中，我們已考慮及分析鄰近地區可資比較的土地交易。我們採納該等可資比較交易的原因為該等交易在實體及位置特點方面與有關物業相關。可資比較土地交易的樓面價介乎每平方米人民幣707元至人民幣1,405元。估值中採納的單位價格與相關可資比較交易的單位價格相符，並就地點、期限及規模等作出適當調整。所採納的物業樓面價為每平方米人民幣700元。

本文件為草擬本，其所載資料不完整及可作更改。閱讀本申請版本時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

附錄三

物業估值

第二組 — 貴集團持作發展的中國物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年三月三十一日現況下的市值 人民幣
10	中國廣東省惠州惠陽區金惠大道混合式發展項目萬城名座第二期	該在建物業由住宅單位、店舖、停車位及幼稚園組成，總建築面積為約158,664.61平方米。面積明細列載如下：	該物業目前在建設中及計劃將於二零一九年六月竣工。	821,000,000 (人民幣 八億貳仟壹佰萬元正)
		住宅單位	114,503.81平方米	貴集團應佔54.5%權益：
		店舖	1,585.80平方米	447,445,000 (人民幣 肆億肆仟柒佰肆 拾肆萬伍仟元正)
		地下停車場	39,400.00平方米	
		幼稚園	3,175.00平方米	
		根據國有土地使用權證及房地產權證書，該發展項目第一至三期主要地盤的地盤面積為約89,899.00平方米。據指示方告知，約33,084.00平方米的部分主要地盤已用於發展該期數。		
		就相關地盤獲授的土地使用權年期各不相同，用作住宅及商業用途。 (請參閱下文附註4、5及6)。		

附註：

1. 該物業由張杰雄 (*MHKIS MRICS RPS(GP) MCIREA* 中國房地產估價師) 於二零一八年三月十四日進行了檢查工作。
2. 該物業估值乃由張杰雄 (*MHKIS MRICS RPS(GP) MCIREA* 中國房地產估價師) 及張翹楚 (*MHKIS FRICS RPS(GP) MISC M HKSI MCIREA* 中國房地產估價師) 編製。

附錄三

物業估值

3. 根據惠陽市國土局與惠陽市金信建材市場發展有限公司(其後重命名為惠州市萬城房地產開發有限公司)訂立的國有土地使用權出讓合同，該發展項目地盤面積約136,039.00平方米的一部分主要地盤的土地使用權已授予惠陽市金信建材市場發展有限公司，代價為人民幣23,776,298元，為期50年，用作建材市場用途。

合約編號	出具日期	許可用途	土地使用權	代價 (人民幣)	地盤面積 (平方米)
			期限		
GF-94-1001	二零零二年 一月十一日	建材市場	50年	23,776,298	136,039.00

4. 根據惠州市國土資源局與惠州市萬城房地產開發有限公司訂立的一份國有建設用地出讓合同，地盤面積約6,939.00平方米的該發展項目部分主要地盤的土地使用權已授予惠州市萬城房地產開發有限公司，代價為人民幣16,810,000元，期限各不相同，用作住宅及商業用途。

國有土地使用權出讓合同詳情列載如下：

合約編號	出具日期	許可用途	土地使用權	代價 (人民幣)	地盤面積 (平方米)
			期限		
441303-2016-000158	二零一六年 八月三十日	住宅	70年	16,810,000.00	6,939.00
		商業	40年		

5. 據指示方告知，待支付地價後，部分主要地盤的用途經修改。根據惠州市國土資源局與惠州市萬城房地產開發有限公司訂立的兩份國有建設用地出讓合同，總地盤面積約82,960.00平方米用於發展一至三期的該部分主要地盤的土地使用權已授予惠州市萬城房地產開發有限公司，總代價為人民幣18,764,929元，期限各不相同，用作住宅及商業用途。

國有建設用地出讓合同詳情列載如下：

合約編號	出具日期	許可	土地使用權期限	代價 (人民幣)	地盤面積 (平方米)
		用途			
441303-2011-000378	二零一一年 十二月十二日	住宅	二零一一年八月三十一日	9,933,921.79	43,918.00
		商業	二零一一年八月三十一日		
441303-2011-000379	二零一一年 十二月十二日	住宅	二零一一年五月三十一日	8,831,007.21	39,042.00
		商業	二零一一年五月三十一日		
				<u>18,764,929.00</u>	<u>82,900.00</u>

本文件為草擬本，其所載資料不完整及可作更改。閱讀本申請版本時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

附錄三

物業估值

6. 根據惠州市人民政府出具的兩份國有土地使用權證，總地盤面積約82,960.00平方米用於發展一至三期的該部分主要地盤的土地使用權已授予惠州市萬城房地產開發有限公司，期限各不相同，用作住宅及商業用途。

土地使用權證詳情列載如下：

證書編號	出具日期	許可用途	土地使用權屆滿日期	地盤面積 (平方米)
惠陽國用(2012) 第0101548號	二零一二年 六月二十六日	住宅	二零八一年八月三十一日	43,918.00
		商業	二零五一年八月三十一日	
惠陽國用(2012) 第0101547號	二零一二年 六月二十六日	住宅	二零五一年五月三十一日	39,042.00
		商業	二零八一年五月三十一日	
				82,960.00

7. 根據惠州市國土資源局出具的房地產權證書，地盤面積約6,939.00平方米用於發展一至三期的該部分主要地盤的土地使用權已授予惠州市萬城房地產開發有限公司，期限各不相同，用作住宅及商業用途。

房地產權證書詳情列載如下：

證書編號	出具日期	許可用途	土地使用權 屆滿日期	地盤面積 (平方米)
粵(2016)惠州市不動產權 第3001313號	二零一六年 九月十四日	住宅	二零八六年八月二十日	6,939.00
		商業	二零五六年八月二十日	

8. 根據惠陽區住房和城鄉規劃建設局出具的《建設用地規劃條件》(惠陽規建條[2017]212號與惠陽規建條[2017]213號)，上述地盤(包括三塊地盤面積約89,899.00平方米的土地)的土地使用權已綜合，並將據此出具新的房地產權證書。根據惠州市國土資源局出具的房地產權證，地盤面積約55,983.45平方米的該部分主要地盤的土地使用權已重新授予惠州市萬城房地產開發有限公司，期限各不相同，用作住宅及商業用途。

房地產權證書詳情列載如下：

證書編號	出具日期	許可用途	土地使用權 屆滿日期	地盤面積 (平方米)
粵(2018)惠州市 不動產權 第3008805號	二零一八年 二月七日	住宅	二零八七年六月六日	55,983.45
		商業	二零五七年六月六日	

據指示方告知，由於個別買家的業權登記，上述三塊地盤面積約33,915.55平方米的土地餘下部分不會重新獲授新的房地產權證書。

本文件為草擬本，其所載資料不完整及可作更改。閱讀本申請版本時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

附錄三

物業估值

9. 根據惠州市惠陽區住房和城鄉規劃建設局就發展一至三期出具的三份建設用地規劃許可證，主要地盤的土地用途已獲批准。

建設用地規劃許可證詳情列載如下：

許可證編號	出具日期	許可用途	地盤面積 (平方米)
地字第441303201310278	二零一三年七月三十日	住宅	43,918.00
地字第441303201310279	二零一三年七月三十日	住宅	39,042.00
地字第441303201610306	二零一六年十月十二日	住宅	6,939.00
			<u>89,899.00</u>

10. 根據惠州市惠陽區住房和城鄉規劃建設局出具的八份建設工程規劃許可證，該項日期數的相關地盤發展獲准進行。

建設工程規劃許可證詳情列載如下：

許可證編號	出具日期	部分	發展工程	建議建築面積 (平方米)
建字第4413030201610570號	二零一六年十一月七日	二期 — 地下室	地下室	39,400.00
建字第4413030201610573號	二零一六年十一月七日	二期 — 12#	住宅 商業	24,275.00
建字第4413030201610572號	二零一六年十一月七日	二期 — 11#	住宅	21,000.00
建字第4413030201610571號	二零一六年十一月七日	二期 — 10#	住宅 配套設施	20,850.00
建字第4413030201610577號	二零一六年十一月七日	二期 — 幼稚園	幼稚園	3,175.00
建字第4413030201610576號	二零一六年十一月七日	二期 — 15#	住宅 商業	20,370.00
建字第4413030201610575號	二零一六年十一月七日	二期 — 14#	住宅	21,000.00
建字第4413030201610574號	二零一六年十一月七日	二期 — 13#	住宅 商業	12,245.00
				<u>162,315.00</u>

11. 根據惠州市惠陽區住房和城鄉規劃建設局出具的建築工程施工許可證，該項日期數的相關地盤獲准施工。

建築工程施工許可證詳情列載如下：

許可證編號	部分	出具日期	建議建築面積 (平方米)
441303201701230101	二期 — 10# — 15#， 幼稚園，地下室	二零一七年一月二十三日	162,315.00

本文件為草擬本，其所載資料不完整及可作更改。閱讀本申請版本時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

附錄三

物業估值

12. 根據惠州市惠陽區房產管理局出具的預售許可證，相關發展的該部分獲准預售

預售許可證詳情列載如下：

許可證編號	出具日期	部分	發展工程	建築面積 (平方米)
惠陽房預許字(2018) 第014號	二零一八年 一月十九日	二期 —10# — 13#、15#	住宅	94,003.53

13. 假設於估值日期竣工，該物業的總發展價值為約人民幣1,758,000,000元。根據所提供的資料，於估值日期該物業尚未支付建築成本及已產生建築成本分別為約人民幣480,000,000元及人民幣320,000,000元。

14. 該物業的整體描述及市場資料概括如下：

地點：該物業位於中國廣東省惠州惠陽區金惠大道。

交通：該物業距離惠州平潭機場、深圳寶安國際機場及惠州南站分別約45公里、85公里及8公里。

周邊地區性質：相關地區主要為住宅區。

15. 我們獲天元律師事務所提供有關該物業的法律意見，其中包括但不限於以下各項：

(a) 惠州萬城房地產開發有限公司為該物業國有土地使用權證及房地產權證書下的唯一法定土地使用權持有人；

(b) 惠州萬城房地產開發有限公司根據國有土地使用權證、房地產權證書及國有土地出讓合同下的用途可於土地使用權期內佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權；及

(c) 惠州怡展房地產開發有限公司、劉偉韜、林國賢及王小霞目前分別擁有惠州市萬城房地產開發有限公司的30%、24.5%、25.5%及21%股份。

16. 於我們的物業估值過程中，我們已考慮及分析鄰近地區可資比較的住宅、零售、幼兒園及停車位交易。我們採納該等可資比較交易的原因為該等交易在實體及位置特點方面與有關物業相關。可資比較住宅交易的單位價格介乎每平方米人民幣13,200元至人民幣16,000元。可資比較零售交易的單位價格介乎每平方米人民幣12,258元至人民幣17,600元。可資比較幼兒園交易的單位價格介乎每平方米人民幣2,714元至人民幣3,122元。可資比較地下停車位交易的單位價格介乎每平方米人民幣80,000元至人民幣130,000元。估值中採納的單位價格與相關可資比較交易的單位價格相符，並就地點、年期、大小及質量等作出適當調整。所採納的住宅、零售、幼兒園及地下停車位部分的單位價格分別為每平方米人民幣14,000元、人民幣15,300元、人民幣3,060元及每個車位人民幣110,000元。

本文件為草擬本，其所載資料不完整及可作更改。閱讀本申請版本時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

附錄三

物業估值

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一八年三月三十一日現況下的市值 人民幣
11	中國廣東省惠州惠城區吉昌路南住宅發展項目皇冠豪苑	該在建物業包括住宅單位、店舖及停車位，總建築面積為約70,176.48平方米。面積明細列載如下：	該物業目前在建設中及計劃將於二零一九年一月竣工。	237,000,000 (人民幣 貳億叁仟柒佰萬元正)
		高層住宅單位	31,482.06平方米	貴集團應佔100%權益： 237,000,000 (人民幣 貳億叁仟柒佰萬元正)
		別墅	12,238.10平方米	
		店舖	5,068.02平方米	
		地下停車場	21,388.30平方米	
		根據國有土地使用權證，該發展項目主要地盤的地盤面積為約43,928.80平方米。		
		就相關地盤獲授的土地使用權年期各不相同，用作住宅及商業用途。 (請參閱下文附註4)。		

附註：

1. 該物業由張杰雄 (*MHKIS MRICS RPS(GP) MCIREA* 中國房地產估價師) 於二零一八年三月十四日進行了檢查工作。
2. 該物業估值乃由張杰雄 (*MHKIS MRICS RPS(GP) MCIREA* 中國房地產估價師) 及張翹楚 (*MHKIS FRICS RPS(GP) MISC M HKSI MCIREA* 中國房地產估價師) 編製。

本文件為草擬本，其所載資料不完整及可作更改。閱讀本申請版本時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

附錄三

物業估值

3. 根據惠州市國土資源局與惠州漢基房地產開發有限公司訂立的國有建設用地出讓合同，地盤面積約43,928.80平方米的相關地盤的土地使用權已授予惠州漢基房地產開發有限公司，代價為人民幣69,200,000元，期限各不相同，用作住宅及商業用途。

合約編號	出具日期	許可用途	土地使用權	代價 (人民幣)	地盤面積 (平方米)
			期限		
441301-2012-000035	二零一二年 十一月十三日	住宅	70年	69,200,000	43,928.80
		商業	40年		

4. 根據惠州市人民政府出具的國有土地使用權證，地盤面積約43,928.80平方米的相關地盤的土地使用權已授予惠州漢基房地產開發有限公司，期限各不相同，用作住宅及商業用途。

國有土地使用權詳情列載如下：

證書編號	出具日期	許可用途	土地使用權屆滿日期	地盤面積 (平方米)
惠府國用(2013) 第13021700004號	二零一三年 二月四日	住宅	二零八二年十二月三十日	43,928.80
		商業	二零五二年十二月三十日	

5. 根據惠州市住房和城鄉規劃建設局出具的建設用地規劃許可證，相關地盤的土地使用權已獲批准。

建設用地規劃許可證詳情列載如下：

許可證編號	出具日期	許可用途	地盤面積 (平方米)	建議建築面積 (平方米)
地字第441302(2014)10035號	二零一四年三月十八日	住宅	43,928.80	52,715.00

本文件為草擬本，其所載資料不完整及可作更改。閱讀本申請版本時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

附錄三

物業估值

6. 根據惠州市住房和城鄉規劃建設局出具的二十八份建設工程規劃許可證，相關地盤發展獲准進行。

建設工程規劃許可證詳情列載如下：

許可證編號	出具日期	部分	發展工程	建議建築面積 (平方米)
建字第441302(2017)10359號	二零一七年六月三十日	1#	住宅	416.00
建字第441302(2017)10360號	二零一七年六月三十日	2#	住宅	1,513.60
建字第441302(2017)10361號	二零一七年六月三十日	3#	住宅	416.00
建字第441302(2017)10362號	二零一七年六月三十日	4#	住宅	350.50
建字第441302(2017)10363號	二零一七年六月三十日	5#	住宅	350.50
建字第441302(2017)10364號	二零一七年六月三十日	6#	住宅	350.50
建字第441302(2017)10365號	二零一七年六月三十日	7#	住宅	350.50
建字第441302(2017)10366號	二零一七年六月三十日	8#	住宅	350.50
建字第441302(2017)10367號	二零一七年六月三十日	9#	住宅	362.00
建字第441302(2017)10368號	二零一七年六月三十日	10#	住宅	362.00
建字第441302(2017)10369號	二零一七年六月三十日	11#	住宅	362.00
建字第441302(2017)10370號	二零一七年六月三十日	12#	住宅	362.00
建字第441302(2017)10371號	二零一七年六月三十日	13#	住宅	416.00
建字第441302(2017)10372號	二零一七年六月三十日	14#	住宅	350.50
建字第441302(2017)10373號	二零一七年六月三十日	15#	住宅	362.00
建字第441302(2017)10374號	二零一七年六月三十日	16#	住宅	476.10
建字第441302(2017)10375號	二零一七年六月三十日	17#	住宅	476.10
建字第441302(2017)10376號	二零一七年六月三十日	18#	住宅	844.00
建字第441302(2017)10377號	二零一七年六月三十日	19#	住宅	844.00
建字第441302(2017)10378號	二零一七年六月三十日	20#	住宅	844.00
建字第441302(2017)10379號	二零一七年六月三十日	21#	住宅	844.00
建字第441302(2017)10380號	二零一七年六月三十日	22#	住宅	844.00
建字第441302(2017)10381號	二零一七年六月三十日	23#	住宅	476.10
建字第441302(2017)10382號	二零一七年六月三十日	24#	住宅、配套設施	14,352.50
建字第441302(2017)10383號	二零一七年六月三十日	25#	住宅、配套設施	14,693.70
建字第441302(2017)10384號	二零一七年六月三十日	26#	住宅、配套設施	8,210.60
建字第441302(2017)10385號	二零一七年六月三十日	27#	配套設施、商業	3,778.10
建字第441302(2017)10358號	二零一七年六月三十日	地下室	地下室	21,388.30
				<u>74,746.10</u>

7. 根據惠州市惠城區城鄉規劃建設局出具的建築工程施工許可證，該項目獲准施工。

建築工程施工許可證詳情列載如下：

許可證編號	部分	出具日期	建議建築面積 (平方米)
4413032201708290101	1# — 26#，配套設施，地下室	二零一七年八月二十九日	74,746.10

本文件為草擬本，其所載資料不完整及可作更改。閱讀本申請版本時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

附錄三

物業估值

8. 根據惠州市房產管理局出具的預售許可證，該物業部分獲准預售。

預售許可證詳情列載如下：

許可證編號	出具日期	部分	發展工程	建築面積
惠市房預許(2018)039號	二零一八年 五月十一日	24#-26#	住宅	33,460.66

9. 假設於估值日期竣工，該物業的總發展價值為約人民幣650,000,000元。根據所提供的資料，於估值日期該物業尚未支付建築成本及已產生建築成本分別為約人民幣249,000,000元及人民幣71,000,000元。

10. 該物業的整體描述及市場資料概括如下：

- 地點：該物業位於中國廣東省惠州惠陽區吉昌路。
- 交通：該物業距離惠州平潭機場、深圳寶安國際機場及惠州南站分別約25公里、116公里及46公里。
- 周邊地區性質：相關地區主要為住宅區。

11. 我們獲天元律師事務所提供有關該物業的法律意見，其中包括但不限於以下各項：

- (a) 惠州漢基房地產開發有限公司為該物業國有土地使用權證下的唯一法定土地使用權持有人；
- (b) 惠州漢基房地產開發有限公司根據國有土地使用權證及國有土地出讓合同下的用途可於土地使用權期內佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權；及
- (c) 漢基投資有限公司現時擁有惠州漢基房地產開發有限公司100%股份。

12. 於我們的物業估值過程中，我們已考慮及分析鄰近地區可資比較的住宅、零售及停車位交易。我們採納該等可資比較交易的原因為該等交易在實體及位置特點方面與有關物業相關。可資比較別墅交易的單位價格介乎每平方米人民幣10,000元至人民幣25,000元。可資比較高層住宅交易的單位價格介乎每平方米人民幣7,300元至人民幣11,000元。可資比較零售交易的單位價格介乎每平方米人民幣17,000元至人民幣18,750元。可資比較地下停車位交易的單位價格介乎每平方米人民幣120,000元至人民幣130,000元。估值中採納的單位價格與相關可資比較交易的單位價格相符，並就地點、年期、大小及質量等作出適當調整。所採納的高層住宅、別墅、零售及地下停車位部分的單位價格分別為每平方米人民幣10,000元、每平方米人民幣15,000元、每平方米人民幣17,300元及每個車位人民幣128,000元。

本文件為草擬本，其所載資料不完整及可作更改。閱讀本申請版本時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

附錄三

物業估值

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一八年三月三十一日現況下的市值 人民幣
12	中國廣東省惠州惠城區潼湖生態智慧區住宅用地玖龍台第一期	該在建物業包括住宅單位及店舖，總建築面積約為124,026.00平方米。面積明細列載如下：	該物業目前在建設中及計劃將於二零一九年八月竣工。	532,000,000 (人民幣伍億叁仟貳佰萬元正)
		住宅單位	116,573.00平方米	貴集團應佔50%權益：
		店舖	7,453.00平方米	266,000,000 (人民幣貳億陸仟陸佰萬元正)
		根據房地產權證書，萬城潼湖中心及玖龍台發展項目主要地盤的地盤面積為約150,487.00平方米。該發展項目主要地盤一部分的地盤面積為約94,891.00平方米已用作發展玖龍台一期及二期。據指示方告知，地盤明細列載如下：		
		一期	52,325.00平方米	
		二期	42,566.00平方米	
		就該主要地盤部分獲授的土地使用權於二零八七年六月八日屆滿(用作住宅用途)及於二零五七年六月八日屆滿(用作商業用途)。(請參閱下文附註4)。		

附註：

1. 該物業由張杰雄 (*MHKIS MRICS RPS(GP) MCIREA* 中國房地產估價師) 於二零一八年三月十四日進行了檢查工作。
2. 該物業估值乃由張杰雄 (*MHKIS MRICS RPS(GP) MCIREA* 中國房地產估價師) 及張翹楚 (*MHKIS FRICS RPS(GP) MISC M HKSI MCIREA* 中國房地產估價師) 編製。
3. 根據惠州市國土資源局與惠州惠港置業有限公司訂立的國有建設用地出讓合同，地盤面積約15,0487.00平方米的主要地盤的土地使用權已授予惠州惠港置業有限公司，代價為人民幣832,190,000元，期限各不相同，用作住宅及商業用途。

本文件為草擬本，其所載資料不完整及可作更改。閱讀本申請版本時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

附錄三

物業估值

國有建設土地使用權出讓合同詳情列載如下：

合約編號	出具日期	許可用途	土地使用	代價 (人民幣)	地盤面積 (平方米)
			權期限		
441305-Z— (2017)-10號	二零一七年三月八日	住宅	70年	832,190,000	150,487.00
		商業	40年		

4. 根據惠州市國土資源局出具的房地產權證書，地盤面積約94,891.00平方米用作發展玖龍台一期及二期的該主要地盤部分的土地使用權已授予惠州惠港置業有限公司，期限各不相同，用作住宅及商業用途。

房地產權證書詳情列載如下：

證書編號	出具日期	許可用途	土地使用權屆滿日期	地盤面積 (平方米)
粵(2017)惠州市不動產權 第5017714號	二零一七年 九月二十二日	住宅	二零八七年六月八日	
		商業	二零五七年六月八日	

5. 根據惠州市住房和城鄉規劃建設局出具的建設用地規劃許可證，用作發展玖龍台一期及二期的該主要地盤部分的土地用途已獲批准。

建設用地規劃許可證詳情列載如下：

許可證編號	出具日期	許可用途	地盤面積 (平方米)	建議建築面積 (平方米)
地字第441302(2017) 60122號	二零一七年 九月二十六日	住宅 商業	94,891.00	300,000.00

本文件為草擬本，其所載資料不完整及可作更改。閱讀本申請版本時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

附錄三

物業估值

6. 根據惠州市住房和城鄉規劃建設局就發展該期數出具的十三份建設工程規劃許可證，相關地盤發展獲准進行。建設工程規劃許可證詳情列載如下：

許可證編號	出具日期	部分	發展工程	建議建築面積 (平方米)
建字第441302(2018)60033號	二零一八年一月十八日	一期 —1#	住宅商業	11,379.22
建字第441302(2018)60034號	二零一八年一月十八日	一期 —2#	住宅商業	11,241.29
建字第441302(2018)60035號	二零一八年一月十八日	一期 —3#	住宅商業	11,029.99
建字第441302(2018)60036號	二零一八年一月十八日	一期 —4#	住宅商業	11,829.26
建字第441302(2018)60037號	二零一八年一月十八日	一期 —5#	住宅商業	11,805.14
建字第441302(2018)60038號	二零一八年一月十八日	一期 —6#	住宅	11,088.65
建字第441302(2018)60039號	二零一八年一月十八日	一期 —7#	住宅商業	12,022.90
建字第441302(2018)60040號	二零一八年一月十八日	一期 —8#	住宅商業	11,883.36
建字第441302(2018)60041號	二零一八年一月十八日	一期 —9#	住宅商業	11,095.12
建字第441302(2018)60042號	二零一八年一月十八日	一期 —10#	住宅商業	11,447.56
建字第441302(2018)60043號	二零一八年一月十八日	一期 —11#	住宅商業	11,488.69
建字第441302(2018)60044號	二零一八年一月十八日	一期 —21#	配套設施	100.80
建字第441302(2018)60032號	二零一八年一月十八日	一期 —地下室	地下室	23,174.51
				<u>149,586.49</u>

7. 根據惠州市惠陽區住房和城鄉規劃建設局就發展該期數出具的建築工程施工許可證，該項目獲准施工。

許可證編號	部分	出具日期	建議建築面積 (平方米)
441352201803280101	1# —11#，21#，地下室	二零一八年三月二十八日	149,586.49

8. 假設於估值日期竣工，該物業的總發展價值為約人民幣1,379,000,000元。根據所提供的資料，於估值日期該物業尚未支付建築成本及已產生建築成本分別為約人民幣472,000,000元及人民幣26,000,000元。

附錄三

物業估值

9. 該物業的整體描述及市場資料概括如下：

- 地點：該物業位於中國廣東省惠州惠城區潼湖生態智慧區。
- 交通：該物業距離惠州平潭機場、深圳寶安國際機場及惠州南站分別約45公里、95公里及40公里。
- 周邊地區性質：相關地區主要為商業區。

10. 我們獲天元律師事務所提供有關該物業的法律意見，其中包括但不限於以下各項：

- (a) 惠州惠港置業有限公司為該物業房地產權證書下的唯一法定土地使用權持有人；
- (b) 惠州惠港置業有限公司根據房地產權證書及國有建設用地出讓合同下的用途可於土地使用權期內佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權；及
- (c) 惠港(香港)有限公司現時擁有惠州惠港置業有限公司100%股份。

11. 於我們的物業估值過程中，我們已考慮及分析鄰近地區可資比較的住宅及零售交易。我們採納該等可資比較交易的原因為該等交易在實體及位置特點方面與有關物業相關。可資比較住宅交易的單位價格介乎每平方米人民幣8,800元至人民幣12,000元。可資比較零售交易的單位價格介乎每平方米人民幣12,666元至人民幣14,285元。估值中採納的單位價格與相關可資比較交易的單位價格相符，並就地點、年期、大小及質量等作出適當調整。所採納的住宅及零售部分的單位價格分別為每平方米人民幣11,000元及每平方米人民幣13,000元。

本文件為草擬本，其所載資料不完整及可作更改。閱讀本申請版本時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

附錄三

物業估值

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一八年 三月三十一日現況下的市值 人民幣	
13	中國天津武清區嘉河道南商業發展項目名座廣場	該物業現為興建中商業用地。 根據房地產權證書，該發展項目主要地盤的地盤面積為約39,756.30平方米。 就主要地盤獲授的土地使用權於二零一三年六月十三日屆滿，用作商業用途。(請參閱下文附註4)。	該物業目前興建中。	113,000,000 (人民幣 壹億壹仟叁佰萬元正)	貴集團應佔55%權益： 62,150,000 (人民幣 陸仟貳佰壹拾伍萬元正)

附註：

1. 該物業由香港測量師學會見習測量師李嘉輝於二零一八年四月十七日進行了檢查工作。
2. 該物業估值乃由張杰雄 (MHKIS MRICS RPS(GP) MCIREA 中國房地產估價師) 及張翹楚 (MHKIS FRICS RPS(GP) MISC M HKSI MCIREA 中國房地產估價師) 編製。
3. 根據天津市國土資源局和房屋管理局武清區國土資源分局與萬城建基置業(天津)有限公司訂立的天津國有建設用地出讓合同，地盤面積約39,756.30平方米的主要地盤的土地使用權已授予萬城建基置業(天津)有限公司，代價為人民幣60,000,000元，用作商業用途。

天津國有建設用地出讓合同詳情列載如下：

合約編號	出具日期	許可用途	土地使用權期限	代價 (人民幣)	地盤面積 (平方米)
TJ11182013013	二零一三年三月十二日	商業	40年	60,000,000	39,756.30

本文件為草擬本，其所載資料不完整及可作更改。閱讀本申請版本時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

附錄三

物業估值

4. 根據天津市人民政府及天津市國土資源和房屋管理局出具的房地產權證書，地盤面積約39,756.30平方米的主要地盤的土地使用權已授予萬城建基置業(天津)有限公司，用作商業用途。

房地產權證書詳情列載如下：

證書編號	出具日期	許可用途	土地使用權 屆滿日期	地盤面積 (平方米)
房地證津字第122051300 646號	二零一三年 十一月二十一日	商業	二零五三年 六月十三日	39,756.30

5. 根據天津市武清區規劃局出具的建設用地規劃許可證，主要地盤的土地用途已獲批准。

建設用地規劃許可證詳情列載如下：

許可證編號	出具日期	許可用途	地盤面積 (平方米)
2013武清地證0078	二零一三年五月二十七日	商業	39,756.30

6. 根據天津市武清區行政審批局出具的建設工程規劃許可證，發展相關地盤的一期已獲批准。

建設工程規劃許可證詳情列載如下：

許可證編號	出具日期	許可用途	建議建築面積 (平方米)
2015武清建證0189	二零一五年十一月十三日	商業	9,893.45

7. 根據天津市武清區行政審批局出具的建築工程施工許可證，該物業一期已獲准施工。

建築工程施工許可證詳情列載如下：

許可證編號	部分	出具日期	建議建築面積 (平方米)
1201142015112704161	一期	二零一五年十一月二十七日	9,266.63

附錄三

物業估值

8. 該物業的整體描述及市場資料概括如下：

- 地點：該物業位於中國天津武清區嘉河道南。
- 交通：該物業距離天津濱海國際機場、天津南站及天津站分別約40公里、40公里及30公里。
- 周邊地區性質：相關地區主要為住宅區。

9. 我們獲天元律師事務所提供有關該物業的法律意見，其中包括但不限於以下各項：

- (a) 萬城建基置業(天津)有限公司為該物業房地產權證書下的唯一法定土地使用權持有人；
- (b) 萬城建基置業(天津)有限公司根據房地產權證書及國有建設用地出讓合同下的用途可於土地使用權期內佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權；及
- (c) 津港(香港)有限公司現時擁有萬城建基置業(天津)有限公司100%股份。

10. 於我們的物業估值過程中，我們已考慮及分析鄰近地區可資比較的土地交易。我們採納該等可資比較交易的原因為該等交易在實體及位置特點方面與有關物業相關。可資比較土地交易的樓面價介乎每平方米人民幣1,126元至人民幣1,350元。估值中採納的單位價格與相關可資比較交易的單位價格相符，並就地點、期限及規模等作出適當調整。所採納的物業樓面價為每平方米人民幣1,421元。

附錄三

物業估值

第三組 — 貴集團持作出售的中國物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年三月三十一日現況下的市值 人民幣
14	中國廣東省惠州惠陽區白雲坑住宅發展項目萬城國際第一、二及三期	據指示方告知，該未出售物業包括住宅單位、店舖、俱樂部會所及停車場，總建築面積約為28,344.50平方米。面積明細列載如下：	該物業約在二零一三年三月竣工，目前可供銷售。	無商業價值 貴集團應佔 100%權益： 無商業價值
		住宅單位	5,579.92平方米	
		店舖	8,635.86平方米	
		俱樂部會所	2,360.81平方米	
		地下停車場	11,767.91平方米	
		根據國有土地出讓合同，該發展項目主要地盤的地盤面積為約113,596.00平方米。誠如指示方所告知，主要地盤部分約50,571.00平方米已用作該等期數的發展。		
		誠如指示方所告知，相關地盤已獲授土地使用權，屆滿日期為二零七八年一月十日(住宅用途)及二零四八年一月十日(商業用途)。		

附註：

- 該物業由張杰雄 (MHKIS MRICS RPS(GP) MCIREA 中國房地產估價師) 於二零一八年三月十四日進行了檢查工作。
- 該物業估值乃由張杰雄 (MHKIS MRICS RPS(GP) MCIREA 中國房地產估價師) 及張翹楚 (MHKIS FRICS RPS(GP) MISC M HKSI MCIREA 中國房地產估價師) 編製。

附錄三

物業估值

3. 根據由惠州市國土資源局與惠州怡展房地產開發有限公司訂立的一份國有土地使用權出讓合同，地盤面積約113,596.00平方米的主要地盤的土地使用權已按不同年期授予惠州怡展房地產開發有限公司，代價為人民幣49,755,000元，用作住宅及商業用途。

國有土地使用權出讓合同詳情列載如下：

合約編號	出具日期	許可用途	土地使用權	代價 (人民幣)	地盤面積 (平方米)
			期限		
441303-2007- 002073	二零零七年 十二月二十七日	住宅	70年	49,755,000	113,596.00
		商業	40年		

4. 根據惠州市人民政府出具的四份國有土地使用權證，總地盤面積約111,549.00平方米的主要地盤的主要部分的土地使用權已授予惠州怡展房地產開發有限公司。

證書編號	出具日期	許可用途	地盤面積 (平方米)
惠陽國用(2008)第0100087號	二零零八年一月十日	綜合住宅	22,324.00
惠陽國用(2008)第0100088號	二零零八年一月十日	綜合住宅	39,290.00
惠陽國用(2008)第0100089號	二零零八年一月十日	綜合住宅	26,650.00
惠陽國用(2008)第0100090號	二零零八年一月十日	綜合住宅	23,285.00
			<u>111,549.00</u>

據指示方告知，地盤面積約2,047.00平方米的部分主要地盤按當局計劃供公共安全局使用。

5. 根據惠州市規劃建設局出具的一份建設用地規劃許可證，主要地盤的土地使用已獲批准。

建設用地規劃許可證詳情列載如下：

許可證編號	出具日期	許可用途	地盤面積 (平方米)
惠陽規地字(2007)1180	二零零七年八月二十二日	住宅 商業	113,549.00

6. 根據惠州市規劃建設局就發展該等期數出具的十六份建設工程規劃許可證，相關地盤發展獲准進行。

本文件為草擬本，其所載資料不完整及可作更改。閱讀本申請版本時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

附錄三

物業估值

建設工程規劃許可證詳情列載如下：

許可證編號	出具日期	部分	發展工程	建議建築面積 (平方米)
惠陽規建字第(2008)0055號	二零零八年一月三十日	A1-A3(第一期)	住宅 商業	16,272.00
惠陽規建字第(2008)0057號	二零零八年一月三十日	A4-A5(第一期)	住宅 商業	11,857.00
惠陽規建字第(2008)0056號	二零零八年一月三十日	A6-A8(第一期)	住宅	16,674.00
惠陽規建字第(2008)0058號	二零零八年一月三十日	A9(第一期)	住宅	6,799.00
惠陽規建字第(2008)0054號	二零零八年一月三十日	地下室A區(第一期)	地下室	12,403.40
惠陽規建字第(2008)0059號	二零零八年一月三十日	俱樂部會所(第一期)	俱樂部 會所	2,731.00
建字第441303200910479號	二零零九年九月二十九日	B1(第二期)	住宅	12,271.00
建字第441303200910480號	二零零九年九月二十九日	B2(第二期)	住宅	9,510.00
建字第441303200910481號	二零零九年九月二十九日	B3-B4(第二期)	住宅 商業	14,322.00
建字第441303200910482號	二零零九年九月二十九日	B5-B6(第二期)	住宅 商業	14,618.00
建字第441303200910478號	二零零九年九月二十九日	地下室B區(第二期)	地下室	15,535.00
建字第441303~201010177號	二零一零年三月二十六日	俱樂部會所(第二期)	俱樂部 會所	724.00
建字第441303201010543號	二零一零年九月十七日	C1(第三期)	住宅	13,052.00
建字第441303201010541號	二零一零年九月十七日	C2(第三期)	住宅	11,699.00
建字第441303201010542號	二零一零年九月十七日	C3-C4(第三期)	住宅	22,468.00
建字第441303201010544號	二零一零年九月十七日	地下室C區(第三期)	地下室	8,252.00
				<u>189,187.40</u>

7. 根據惠州市惠陽區建設局就發展該等期數出具的三份建築工程施工許可證，相關發展項目獲准施工。

附錄三

物業估值

建築工程施工許可證詳情列載如下：

許可證編號	部分	出具日期	建議建築面積 (平方米)
4425210803130101	A1-A9、地下室A區、俱樂部會所	二零零八年三月十三日	66,726.00
442521200912300101	B1-B6、地下室B區、俱樂部會所	二零零九年十二月三十日 (B1-B6、地下室B區)	66,256.00
442521201005100201	C1-C4、地下室C區(第三期)	二零一零年九月六日 二零一一年五月十日 (俱樂部會所)	55,471.00
			188,453.00

8. 根據惠州市惠陽區房產管理局就發展該等期數出具的十三份預售許可證，相關發展項目部分獲准預售。

預售許可證詳情列載如下：

許可證編號	出具日期	部分	發展工程	建築面積 (平方米)
惠房預許字(2008)第027號	二零零八年七月二十九日	A1(第一期)	住宅	4,399.56
惠房預許字(2008)第028號	二零零八年七月二十九日	A2(第一期)	住宅	4,390.92
惠房預許字(2008)第029號	二零零八年七月二十九日	A3(第一期)	住宅	3,855.05
惠房預許字(2008)第030號	二零零八年七月三十日	A4(第一期)	住宅	3,951.15
惠房預許字(2008)第031號	二零零八年七月三十日	A5(第一期)	住宅	4,674.65
惠房預許字(2008)第032號	二零零八年七月三十一日	A6(第一期)	住宅	4,541.22
惠房預許字(2008)第033號	二零零八年七月三十一日	A7(第一期)	住宅	4,657.58
惠房預許字(2008)第034號	二零零八年七月三十一日	A8(第一期)	住宅	5,572.80
惠房預許字(2008)第035號	二零零八年七月三十一日	A9(第一期)	住宅	6,378.15
惠房預許字(2008)第026號	二零零八年七月二十九日	俱樂部會所(第一期)	商業	2,265.83
惠房預許字(2010)第020號	二零一零年十二月二十一日	B2-B6(第二期)	住宅	35,958.00
惠房預許字(2010)第025號	二零一零年十二月二十一日	B1(第二期)	住宅	12,256.83
惠房預許字(2011)第054號	二零一一年九月二十三日	C1-C4(第三期)	住宅	47,171.68
				140,073.42

本文件為草擬本，其所載資料不完整及可作更改。閱讀本申請版本時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

附錄三

物業估值

9. 根據惠州市惠陽區建設局就發展該等期數出具的十八份竣工驗收備案，相關發展項目的工程竣工已獲驗證。

工程竣工驗收備案詳情載列如下：

證書編號	出具日期	部分	建築面積 (平方米)
NA	二零零九年十月九日	一期 — A1-A3	16,272.36
NA	二零零九年九月三十日	一期 — A4-A5	11,857.09
NA	二零零九年十月九日	一期 — A6-A8	16,674.20
NA	二零零九年九月三十日	一期 — A9	6,798.62
NA	二零零九年九月三十日	一期 — 地下室A區	12,403.40
NA	二零零九年九月三十日	一期 — 俱樂部會所	2,720.60
NA	二零一二年一月六日	二期 — B1	12,271.00
NA	二零一二年一月六日	二期 — B2	9,510.00
NA	二零一二年一月六日	二期 — B3-B4	14,322.00
NA	二零一二年一月六日	二期 — B5-B6	14,618.00
NA	二零一二年一月六日	二期 — 地下室B區	15,535.00
NA	二零一二年一月六日	二期 — 俱樂部會所	724.00
NA	二零一三年三月十五日	三期 — C1	13,052.00
NA	二零一三年三月十五日	三期 — C2	11,699.00
NA	二零一三年三月十五日	三期 — C3-C4	22,468.00
NA	二零一三年三月十五日	三期 — 地下室C區	8,252.00
			<u>189,177.27</u>

10. 誠如 貴集團所告知，該物業部分仍未獲授合適的房屋所有權業權證明。於估值過程中，我們將該物業部分歸類為無商業價值。假設已獲授合適的房屋所有權業權證明並可自由轉讓，該物業部分於估值日期的參考價值為約人民幣326,000,000元。

11. 該物業的整體描述及市場資料概括如下：

地點	:	該物業位於中國廣東省惠州惠陽區白雲坑。
交通	:	惠州平潭機場、深圳寶安國際機場及惠州南站分別距離該物業約45公里，90公里及7公里。
周邊地區性質	:	相關地區主要為住宅區。

12. 我們獲天元律師事務所提供有關該物業的法律意見，其中包括但不限於以下各項：
- (a) 惠州怡展房地產開發有限公司為該物業國有土地使用權證下的唯一法定土地使用權持有人；
 - (b) 惠州怡展房地產開發有限公司根據國有土地使用權及國有土地出讓合同下的用途可於土地使用權期內佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權；
 - (c) 就該物業尚未出售及認證為竣工的部分，惠州怡展房地產開發有限公司根據法律有權佔用、使用及收取其所產生的收入；及
 - (d) 怡展(香港)有限公司現時擁有惠州怡展房地產開發有限公司100%股份。
13. 於物業估值過程中，我們已考慮及分析鄰近可資比較住宅、零售及停車場銷售。該等可資比較項目乃由於其被視為在實體及位置方面與該物業相關而獲採納。可資比較住宅銷售的單位價格介乎每平方米人民幣13,200元至人民幣16,000元。可資比較零售銷售的單位價格介乎每平方米人民幣12,258元至人民幣17,000元。可資比較地下停車場銷售的單位價格介乎每個車位人民幣80,000元至人民幣130,000元。估值所用單價與相關可資比較項目的單價一致，已就位置、樓齡、面積及品質等作出調整。就該物業住宅、零售及地下停車場部分採用的單價分別為每平方米人民幣14,000元、每平方米人民幣15,300元及每平方米人民幣110,000元。

附錄三

物業估值

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一八年三月三十一日現況下的市值 人民幣
15	中國廣東省惠州惠陽區金惠大道混合式發展項目萬城名座第一期	據指示方告知，該未出售物業包括住宅單位、店舖、俱樂部會所及停車場，總建築面積約為41,928.04平方米。面積明細列載如下：	該物業約在二零一七年二月竣工，目前可供銷售。	無商業價值 貴集團應佔54.5%權益：
		住宅單位	2,181.13平方米	無商業價值
		俱樂部會所	3,337.40平方米	
		店舖	5,633.51平方米	
		地下停車場	30,776.00平方米	
		根據國有土地使用權證及房地產權證書，一至三期發展項目主要地盤的地盤面積為約89,899.00平方米。誠如指示方所告知，主要地盤部分約33,916.00平方米已用作該期數的發展。		
		就相關地盤獲授的土地使用權年期各不相同，用作住宅及商業用途。 (請參閱下文附註4、5及6)。		

附註：

1. 該物業由張杰雄 (MHKIS MRICS RPS(GP) MCIREA 中國房地產估價師) 於二零一八年三月十四日進行了檢查工作。
2. 該物業估值乃由張杰雄 (MHKIS MRICS RPS(GP) MCIREA 中國房地產估價師) 及張翹楚 (MHKIS FRICS RPS(GP) MISC M HKSI MCIREA 中國房地產估價師) 編製。
3. 根據惠陽市國土局與惠陽市金信建材市場發展有限公司 (其後重新命名為惠州市萬城房地產開發有限公司) 訂立的一份國有土地使用權出讓合同，該發展項目部分主要地盤的地盤面積約136,039,000.00平方米的主要地盤的土地使用權已授予惠陽市金信建材市場發展有限公司，代價為人民幣23,776,298元，為期50年作建材市場用途。

附錄三

物業估值

國有土地使用權出讓合同詳情列載如下：

合約編號	出具日期	許可用途	土地使用權 期限	代價 (人民幣)	地盤面積 (平方米)
GF-94-1001	二零零二年 一月十一日	建材市場	50年	23,776,298	136,039.00

4. 根據惠州市國土資源局及惠州市萬城房地產開發有限公司訂立的國有建設用地出讓合同，地盤面積約6,939.00平方米的該發展項目部分主要地盤的土地使用權已授予惠州市萬城房地產開發有限公司，代價為人民幣16,810,000元，期限各不相同，用作住宅及商業用途。

國有土地使用權出讓合同詳情列載如下：

合約編號	出具日期	許可用途	土地使用權 期限	代價 (人民幣)	地盤面積 (平方米)
441303-2016-000158	二零一六年 八月三十日	住宅 商業	70年 40年	16,810,000.00	6,939.00

5. 誠如指示方告知，部分主要地盤用途在支付地價後已經修訂。根據惠州市國土資源局與惠州市萬城房地產開發有限公司訂立的兩份國有建設用地使用權出讓合同，地盤面積約82,960.00平方米用作發展一至三期的部分主要地盤的土地使用權已按不同年期授予惠州市萬城房地產開發有限公司，總代價為人民幣18,764,929.00元，用作住宅及商業用途。

國有建設土地出讓合同詳情列載如下：

合約編號	出具日期	許可用途	土地使用權期限	代價 (人民幣)	地盤面積 (平方米)
441303-2011- 000378	二零一一年 十二月十二日	住宅 商業	二零八一年八月三十一日 二零五一年八月三十一日	9,933,921.79	43,918.00
441303-2011- 000379	二零一一年 十二月十二日	住宅 商業	二零八一年五月三十一日 二零五一年五月三十一日	8,831,007.21	39,042.00
				<u>18,764,929.00</u>	<u>82,960.00</u>

本文件為草擬本，其所載資料不完整及可作更改。閱讀本申請版本時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

附錄三

物業估值

6. 根據惠州市人民政府出具的兩份國有土地使用權證，總地盤面積約82,960.00平方米用作發展一至三期的部分主要地盤的土地使用權已按不同年期授予惠州市萬城房地產開發有限公司作住宅及商業用途。

房地產權證書詳情列載如下：

證書編號	出具日期	許可用途	土地使用權屆滿日期	地盤面積 (平方米)
惠陽國用(2012) 第0101548號	二零一二年 六月二十六日	住宅	二零八一年八月三十一日	43,918.00
		商業	二零五一年八月三十一日	
惠陽國用(2012) 第0101547號	二零一二年 六月二十六日	住宅	二零八一年八月三十一日	39,042.00
		商業	二零五一年八月三十一日	
				82,960.00

7. 根據惠州市國土資源局出具的一份房地產權證書，地盤面積約6,939.00平方米用作發展一至三期的部分主要地盤的土地使用權已按不同年期授予惠州市萬城房地產開發有限公司作商業及住宅用途。

房地產權證書詳情列載如下：

證書編號	出具日期	許可用途	土地使用權屆滿日期	地盤面積 (平方米)
粵(2016)惠州市 不動產權 第3001313號	二零一六年九月十四日	住宅	二零八六年八月二十日	6,939.00
		商業	二零五六年八月二十日	

8. 根據惠陽區住房和城鄉規劃建設局出具的《建設用地規劃條件》(惠陽規建條[2017]212號與惠陽規建條[2017]213號)，前述地盤(包括地盤面積約89,899.00平方米的三幅土地)的土地使用權已整合，並將據此發出新的房屋產權證書。根據惠州市國土資源局出具的房地產權證，地盤面積約55,983.45平方米的該部分主要地盤的土地使用權已重新授予惠州市萬城房地產開發有限公司，期限各不相同，用作住宅及商業用途。

房地產權證書詳情列載如下：

證書編號	出具日期	許可用途	土地使用權屆滿日期	地盤面積 (平方米)
粵(2018)惠州市 不動產權 第3008805號	二零一八年二月七日	住宅	二零八七年六月六日	55,983.45
		商業	二零五七年六月六日	

據指示方告知，由於個別買家的業權登記，上述三塊地盤面積約33,915.55平方米的土地餘下部分不會重新獲授新的房地產權證書。

附錄三

物業估值

9. 根據惠州市惠陽區住房和城鄉規劃建設局就發展一至三期出具的三份建設用地規劃許可證，主要地盤的土地使用已獲批准。

建設用地規劃許可證詳情列載如下：

許可證編號	出具日期	許可用途	地盤面積 (平方米)
地字第441303201310278號	二零一三年七月三十日	住宅	43,918.00
地字第441303201310279號	二零一三年七月三十日	住宅	39,042.00
地字第441303201610306號	二零一六年十月十二日	住宅	6,939.00
			<u>89,899.00</u>

10. 根據惠州市惠陽區住房和城鄉規劃建設局就發展一至三期出具的十份建設工程規劃許可證，該項日期數的相關地盤發展獲准進行。

建設工程規劃許可證詳情列載如下：

許可證編號	出具日期	部分	發展工程	建議建築面積 (平方米)
建字第441303201310401號	二零一三年十月九日	一期 — 1# — 2#	住宅 商業	21,795.00
建字第441303201310406號	二零一三年十月九日	一期 — 3#	住宅 商業	11,265.00
建字第441303201310407號	二零一三年十月九日	一期 — 4# — 5#	住宅 商業	21,753.00
建字第441303201310408號	二零一三年十月九日	一期 — 6# — 7#	住宅 商業	30,379.00
建字第441303201310409號	二零一三年十月九日	一期 — 8#	住宅	12,592.00
建字第441303201310410號	二零一三年十月九日	一期 — 9#	住宅 配套設施	10,614.00
建字第441303201310403號	二零一三年十月九日	一期 — 商業第1座	商業	1,478.00
建字第441303201310404號	二零一三年十月九日	一期 — 商業第2座	商業	3,370.00
建字第441303201310402號	二零一三年十月九日	一期 — 地下室	地下室	30,776.00
建字第441303201310405號	二零一三年十月九日	一期 — 配套設施	配套設施	721.00
				<u>144,743.00</u>

本文件為草擬本，其所載資料不完整及可作更改。閱讀本申請版本時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

附錄三

物業估值

11. 根據惠州市惠陽區住房和城鄉規劃建設局出具的一份建築工程施工許可證，該項日期數的相關發展項目獲准施工。建築工程施工許可證詳情列載如下：

許可證編號	部分	出具日期	建議建築面積 (平方米)
441303201312100101	一期 — 1# — 9#、地下室、 配套設施、商業第1-2座	二零一三年十二月十日	144,743.00

12. 根據惠州市惠陽區房產管理局出具的兩份預售許可證，相關發展項目部分獲准預售。預售許可證詳情列載如下：

許可證編號	出具日期	部分	發展工程	建築面積 (平方米)
惠陽房預許字(2014)第031號	二零一四年 九月二十四日	一期 — 1# — 5#、7#	住宅	63,634.34
惠陽房預許字(2014)第040號	二零一四年 十一月六日	一期 — 6#、8# — 9#	住宅	36,686.30
				100,320.64

13. 根據惠州市惠陽區住房和城鄉規劃建設局就發展該期數出具的兩份建設項目工程竣工驗收備案，相關發展項目的工程竣工已獲驗證。

竣工驗收備案詳情載列如下：

證書編號	日期	部分	建築面積 (平方米)
NA	二零一六年八月五日	一期 — 1# — 9#、地下室、 配套設施、商業第1座	141,373.00
NA	二零一七年二月二十八日	一期 — 商業第2座	3,370.00
			144,743.00

14. 誠如 貴集團所告知，該物業部分仍未獲授合適的房屋所有權業權證明。於估值過程中，我們將該物業部分歸類為無商業價值。假設已獲授合適的房屋所有權業權證明並可自由轉讓，該物業部分於估值日期的參考價值為約人民幣245,000,000元。

附錄三

物業估值

15. 該物業的整體描述及市場資料概括如下：

- 地點：該物業位於中國廣東省惠州惠陽區金惠大道。
- 交通：惠州平潭機場、深圳寶安國際機場及惠州南站分別距離該物業約45公里、85公里及8公里。
- 周邊地區性質：相關地區主要為住宅區。

16. 我們獲天元律師事務所提供有關該物業的法律意見，其中包括但不限於以下各項：

- (a) 惠州萬城房地產開發有限公司為該物業國有土地使用權證及房地產權證書下的唯一法定土地使用權持有人；
- (b) 惠州萬城房地產開發有限公司根據國有土地使用權證、房地產權證書及國有土地出讓合同下的用途可於土地使用權期內佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權；
- (c) 就該物業尚未出售及認證為竣工的部分，惠州萬城房地產開發有限公司根據法律有權佔用、使用及收取其所產生的收入；及
- (d) 惠州怡展房地產開發有限公司、劉偉韜、林國賢及王小霞現時分別擁有惠州市萬城房地產開發有限公司30%、24.5%、25.5%及21%股份。

17. 於物業估值過程中，我們已考慮及分析鄰近可資比較住宅、零售及停車場銷售。該等可資比較項目乃由於其被視為在實體及位置方面與該物業相關而獲採納。可資比較住宅銷售的單位價格介乎每平方米人民幣13,200元至人民幣16,000元。可資比較零售銷售的單位價格介乎每平方米人民幣12,258元至人民幣17,000元。可資比較地下停車場銷售的單位價格介乎每個車位人民幣80,000元至人民幣130,000元。估值所用單價與相關可資比較項目的單價一致，已就位置、樓齡、面積及品質等作出調整。就該物業住宅、零售及地下停車場部分採用的單價分別為每平方米人民幣14,000元、每平方米人民幣15,300元及每個車位人民幣110,000元。

本文件為草擬本，其所載資料不完整及可作更改。閱讀本申請版本時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

附錄三

物業估值

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一八年三月三十一日現況下的市值 人民幣
16	中國惠州惠城區人民南四路住宅發展項目陽光新苑第一及二期	據指示方告知，該未售／尚未交收物業包括住宅單位、店舖及停車場，總建築面積約為23,925.28平方米。面積明細列載如下：	該物業一及二期分別在二零一零年十二月及二零一六年十一月前後竣工，兩期目前均可供銷售。	10,000,000 (人民幣壹仟萬元正)
		住宅單位 (未售)	192.31平方米	貴集團應佔 52%權益：
		住宅單位(尚未交收)	2,946.98平方米	5,200,000 (人民幣伍佰貳拾萬元正)
		店舖(未售)	1,458.77平方米	
		店舖(尚未交收)	962.97平方米	
		幼稚園 (未售)	2,756.10平方米	
		地下停車場 (未售)	15,608.15平方米	
		根據國有土地使用權證，該發展項目的主體地盤的地盤面積為約32,109.70平方米。		
		相關地盤已獲授土地使用權，屆滿日期為二零七三年三月一日(住宅用途)及二零四三年三月一日(商業用途)(請參閱下文附註4)。		

附註：

1. 該物業由張杰雄 (MHKIS MRICS RPS(GP) MCIREA 中國房地產估價師) 於二零一八年三月十四日進行了檢查工作。
2. 該物業估值乃由張杰雄 (MHKIS MRICS RPS(GP) MCIREA 中國房地產估價師) 及張翹楚 (MHKIS FRICS RPS(GP) MISCM MHKSI MCIREA 中國房地產估價師) 編製。

附錄三

物業估值

3. 根據一份國有土地出讓合同，相關地盤的土地使用權乃由惠州市國土資源局於二零零六年十一月二十六日授予惠州市悅富房地產有限公司，其地盤面積為約31,110.00平方米，代價為人民幣1,752,289元，分別於二零七三年三月一日屆滿(用作住宅用途)及於二零四三年三月一日屆滿(用作商業用途)。根據國有土地出讓合同441301-2008-000147，惠州市悅富房地產有限公司於二零零八年三月二十四日就地積比率由1.60增加至2.24支付地價人民幣6,036,600元。

根據惠州市國土資源局與惠州市悅富房地產有限公司訂立的一份國有建設用地出讓合同，地盤面積約32,108.00平方米的相關地盤的土地使用權已按不同年期(就地盤配額由2.24增加至2.80)授予惠州市悅富房地產有限公司，代價為人民幣16,284,842元，用作住宅及商業用途。

國有土地出讓合同及國有建設用地出讓合同詳情列載如下：

合約編號	出具日期	許可用途	土地使用權期限	代價 (人民幣)	地盤面積 (平方米)
無	二零零六年 十一月二十六日	住宅 商業	二零七三年三月一日 二零四三年三月一日	1,752,289	32,110.00
441301-2008- 000147	二零零八年 三月二十四日	住宅 商業	二零七三年三月一日 二零四三年三月一日	6,036,600	32,110.00
441301-2014- 000029	二零一四年 八月七日	住宅 商業	二零七三年三月一日 二零四三年三月一日	16,284,842	32,108.00
				<u>24,073,731</u>	

4. 根據惠州市人民政府出具的一份國有土地使用權證，地盤面積約32,109.70平方米的相關地盤的土地使用權已授予惠州市悅富房地產有限公司作住宅用途。

國有土地使用權證詳情列載如下：

證書編號	日期	用途	土地使用權屆滿日期	地盤面積 (平方米)
惠府國用(2007) 第3021700067號	二零零七年二月十二日	住宅 商業	二零七三年三月一日 二零四三年 三月一日	32,109.70

5. 根據惠州市規劃建設局就發展該等期數出具的一份建設用地規劃許可證，相關地盤的土地使用已獲批准。

建設用地規劃許可證詳情列載如下：

許可證編號	出具日期	許可用途	地盤面積 (平方米)
惠市規地證(2006)0686號	二零零六年九月一日	住宅 商業	32,109.70

本文件為草擬本，其所載資料不完整及可作更改。閱讀本申請版本時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

附錄三

物業估值

6. 根據惠州市規劃建設局就發展該等期數出具的八份建設工程規劃許可證，相關地盤發展獲准進行。

建設工程規劃許可證詳情列載如下：

許可證編號	出具日期	部分	發展工程	建議建築面積 (平方米)
建字第惠市規證(水)(2008)0117號	二零零八年七月十六日	一期 — 幼稚園	幼稚園、 配套設施	2,817.00
建字第惠市規證(水)(2008)0120號	二零零八年七月二十八日	一期 — 1#	住宅、 配套設施 商業	17,771.00
建字第441302(2014)10 503號	二零一四年八月十八日	二期 — 地下室	地下室	23,833.57
建字第441302(2014)10499號	二零一四年八月十四日	二期 — 2#	住宅 商業	11,694.38
建字第441302(2014)10504號	二零一四年八月十八日	二期 — 3#	住宅 商業	13,568.90
建字第441302(2014)10505號	二零一四年八月十八日	二期 — 4#	住宅 配套設施	20,368.61
建字第441302(2014)10497號	二零一四年八月十三日	二期 — 5#	住宅 商業	12,525.00
建字第441302(2014)10498號	二零一四年八月十三日	二期 — 6#	住宅 商業	15,108.00
				<u>117,686.46</u>

7. 根據惠州市惠城區規劃建設局就發展該等期數出具的兩份建築工程施工許可證，相關發展項目獲准施工。

許可證編號	部分	出具日期	建議建築面積 (平方米)
442501200809090201	一期 — 幼稚園、1#	二零零八年九月九日	20,588.00
惠城 442501201409300101	二期 — 2# — 6#、地下室	二零一四年九月三十日	97,000.00
			<u>117,588.00</u>

本文件為草擬本，其所載資料不完整及可作更改。閱讀本申請版本時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

附錄三

物業估值

8. 根據惠州市房產管理局就發展該等期數出具的六份預售許可證，相關發展項目部分獲准預售。

預售許可證詳情列載如下：

許可證編號	出具日期	部分	發展工程	建築面積 (平方米)
惠市房備(2012)002號	二零一二年六月十二日	一期 —1#	住宅 商業	15,507.43
惠市房預許(2015)041號	二零一五年六月十一日	二期 —2#	住宅 商業	11,368.61
惠市房預許(2015)053號	二零一五年七月十六日	二期 —3#	住宅 商業	13,138.32
惠市房預許(2015)070號	二零一五年九月十四日	二期 —4#	住宅 商業	19,081.92
惠市房預許(2015)093號	二零一五年十一月五日	二期 —5#	住宅 商業	11,888.84
惠市房預許(2015)054號	二零一五年七月十六日	二期 —6#	住宅 商業	14,564.95
				<u>85,550.07</u>

9. 根據惠州市惠城區規劃建設局就發展該等期數出具的兩份建築項目工程竣工驗收備案，相關發展項目的工程竣工已獲驗證。

竣工驗收備案詳情載列如下：

證書編號	出具日期	部分	建築面積 (平方米)
GD301701	二零一零年十二月二十日	一期 — 幼稚園、1#	2,815.23, 17,712.63
GD301701	二零一六年十一月二十八日	二期 —2# — 6#、地下室	96,770.10
			<u>117,297.96</u>

10. 根據惠州市國土資源局出具的一份房地產權證書，建築面積約2,756.10平方米的部分相關發展的房屋所有權依法歸屬予惠州市悅富房地產有限公司。

房地產權證書詳情載列如下：

證書編號	出具日期	部分	土地使用權期限	建築面積 (平方米)
粵(2018)惠州市不動產權 第0021349號	二零一八年 二月二十三日	幼稚園	二零七三年 三月一日	2,756.10

附錄三

物業估值

11. 誠如 貴集團所告知，該物業部分仍未獲授合適的房屋所有權業權證明。於估值過程中，我們將該物業部分歸類為無商業價值。假設已獲授合適的房屋所有權業權證明並可自由轉讓，該物業部分於估值日期的參考價值為約人民幣130,000,000元。誠如 貴集團所告知，於估值日期，總建築面積2,946.98平方米及962.97平方米的住宅單位及店舖已經售出但尚未移交。
12. 該物業的整體描述及市場資料概括如下：
 - 地點 : 該物業位於中國廣東省惠州惠城區人民南四路。
 - 交通 : 惠州平潭機場、深圳寶安國際機場及惠州南站分別距離該物業約22公里、113公里及43公里。
 - 周邊地區性質 : 相關地區主要為住宅區。
14. 我們獲天元律師事務所提供有關該物業的法律意見，其中包括但不限於以下各項：
 - (a) 惠州市悅富房地產有限公司為該物業國有土地使用權證下的唯一法定土地使用權持有人；
 - (b) 惠州市悅富房地產有限公司根據國有土地使用權證及國有土地出讓合同下的用途可於土地使用權期內佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權；
 - (c) 就該物業尚未出售及認證為竣工的部分，惠州市悅富房地產有限公司根據法律有權佔用、使用及收取其所產生的收入；及
 - (d) 王小霞及林國賢現時分別擁有惠州市悅富房地產有限公司48%及52%股份。
15. 於物業估值過程中，我們已考慮及分析鄰近可資比較住宅、零售及停車場銷售。該等可資比較項目乃由於其被視為在實體及位置方面與該物業相關而獲採納。可資比較住宅銷售的單位價格介乎每平方米人民幣13,576元至人民幣16,089元。可資比較零售銷售的單位價格介乎每平方米人民幣15,000元至人民幣20,000元。可資比較地下停車場銷售的單位價格介乎每個車位人民幣80,000元至人民幣130,000元。估值所用單價與相關可資比較項目的單價一致，已就位置、樓齡、面積及品質等作出調整。就該物業住宅、零售及地下停車場部分採用的單價分別為每平方米人民幣15,000元、每平方米人民幣18,400元及每個車位人民幣110,000元。

本文件為草擬本，其所載資料不完整及可作更改。閱讀本申請版本時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

附錄三

物業估值

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一八年三月三十一日現況下的市值 人民幣
17	中國天津武清區嘉河道123號住宅發展項目萬城聚豪第一及二期	<p>據指示方告知，該未出售物業包括住宅單位、店舖及停車場，總建築面積約為13,204.69平方米。面積明細列載如下：</p> <p>住宅單位 395.44平方米</p> <p>店舖 8,033.65平方米</p> <p>地下停車場 4,775.60平方米</p> <p>根據房屋產權證書，該發展項目主要地盤的地盤面積為約159,882.10平方米。據指示方告知，部分主要地盤約84,808.30平方米已用作發展該等期數。地盤面積明細列載如下：</p> <p>一期 34,111.93平方米</p> <p>二期 50,696.37平方米</p> <p>主要地盤已獲授土地使用權，屆滿日期為二零八二年十月二十九日(住宅用途)及二零五二年十月二十九日(商業用途)。(請參閱下文附註4)。</p>	該物業於二零一七年十月前後竣工及現時可供出售。	<p>無商業價值</p> <p>貴集團應佔55%權益：</p> <p>無商業價值</p>

附註：

1. 該物業由Simon Lee (MRICS見習員)於二零一八年四月十七日進行了檢查工作。
2. 該物業估值乃由張杰雄 (MHKIS MRICS RPS(GP) MCIREA中國房地產估價師)及張翹楚 (MHKIS FRICS RPS(GP) MISC M HKSI MCIREA中國房地產估價師)編製。

本文件為草擬本，其所載資料不完整及可作更改。閱讀本申請版本時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

附錄三

物業估值

3. 根據天津市國土資源局和房屋管理局武清區國土資源分局與萬城建基置業(天津)有限公司訂立的天津國有建設用地出讓合同，地盤面積約159,882.10平方米的主要地盤的土地使用權已授予萬城建基置業(天津)有限公司，代價為人民幣239,900,000元，作住宅用途。天津國有建設用地出讓合同詳情列載如下：

合約編號	出具日期	許可用途	土地使用權期限	代價 (人民幣)	地盤面積 (平方米)
TJ11182012045	二零一二年 八月二日	住宅	70年	239,900,000	159,882.10

4. 根據天津市人民政府及天津市國土資源和房屋管理局發出的房地產權證書，地盤面積約159,882.10平方米的主要地盤的土地使用權已授予萬城建基置業(天津)有限公司，作住宅用途。房地產權證書詳情列載如下：

證書編號	出具日期	許可用途	土地使用權 屆滿日期	地盤面積 (平方米)
房地證津字第122051500530號	二零一五年八月 二十五日	住宅 商業	二零八二年 十月二十九日 二零五二年 十月二十九日	159,882.10

5. 根據天津市武清區規劃局發出的建設用地規劃許可證，主要地盤的土地用途已獲批准。

建設用地規劃許可證詳情列載如下：

許可證編號	出具日期	許可用途	地盤面積 (平方米)
2012武清地證0213	二零一二年十月二十五日	住宅	159,882.10

6. 根據天津市武清區行政審批局發出的兩份建設工程規劃許可證，相關地盤發展獲准進行。

建設工程規劃許可證詳情列載如下：

許可證編號	出具日期	部分	發展工程	建議建築面積 (平方米)
2015武清住證0002	二零一五年一月十二日	18# — 24#、64#、 地下室	住宅 地下室	83,002.99
2015武清住證0028	二零一五年四月二十日	1# — 17#、25# — 27#、65#、地下室、 配套設施	住宅 地下室 配套設施	95,443.98
				178,446.97

本文件為草擬本，其所載資料不完整及可作更改。閱讀本申請版本時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

附錄三

物業估值

7. 根據天津市武清區行政審批局就發展該等期數發出的兩份建築工程施工許可證，相關發展項目獲准施工。

建築工程施工許可證詳情列載如下：

許可證編號	部分	出具日期	建議建築面積 (平方米)
1201142015033002121	18# — 24#、64#、地下室	二零一五年三月三十日	83,002.99
1201142015043003121	1# — 17#、25# — 27#、 65#、地下室、配套設施	二零一五年四月三十日	95,443.98
			178,446.97

8. 根據天津市國土資源和房屋管理局發出的八份預售許可證，相關發展項目部分獲准預售。

預售許可證詳情列載如下：

許可證編號	出具日期	部分	發展工程	建築面積 (平方米)
津國土房售許字(2015) 第0985-001-005號	二零一五年十一月二十七日	1# — 5#	住宅	11,080.68
津國土房售許字(2016) 第0163-001-004號	二零一六年三月二十二日	6# — 9#	住宅	8,708.04
津國土房售許字(2015) 第0986-001-005號	二零一五年十一月二十七日	10# — 12#、16#、 17#	住宅	11,080.68
津國土房售許字(2016) 第0603-001-003號	二零一六年七月七日	13# — 15#	住宅	6,335.40
津國土房售許字(2015) 第0760-001-004號	二零一五年九月十七日	18#、20#、23#、 24#	住宅 商業	36,953.94
津國土房售許字(2015) 第0719-001-003號	二零一五年九月七日	19#、21#、22#	住宅 商業	25,187.82
津國土房售許字(2016) 第0164-001-003號	二零一六年三月二十二日	25# — 27#	住宅 商業	26,423.00
津國土房售許字(2017) 第0805-001號	二零一七年九月十日	65#	商業	2,167.92
				127,937.48

本文件為草擬本，其所載資料不完整及可作更改。閱讀本申請版本時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

附錄三

物業估值

9. 根據天津市武清區建設委員會發出的31份建築項目工程竣工驗收備案，該主體發展工程竣工已獲核實。

建築項目工程竣工驗收備案的詳情列載如下：

證書編號	出具日期	部分	建築面積 (平方米)
(武清)備字第2017-581	二零一七年十月十九日	1#	2,881.73
(武清)備字第2017-582號	二零一七年十月十九日	2#	2,840.18
(武清)備字第2017-583號	二零一七年十月十九日	3#	1,929.93
(武清)備字第2017-584號	二零一七年十月十九日	4#	2,881.73
(武清)備字第2017-585號	二零一七年十月十九日	5#	2,840.18
(武清)備字第2017-586號	二零一七年十月十九日	6#	2,840.18
(武清)備字第2017-587號	二零一七年十月十九日	7#	2,881.73
(武清)備字第2017-588號	二零一七年十月十九日	8#	2,881.73
(武清)備字第2017-589號	二零一七年十月十九日	9#	1,902.32
(武清)備字第2017-590號	二零一七年十月十九日	10#	1,929.93
(武清)備字第2017-591號	二零一七年十月十九日	11#	2,881.73
(武清)備字第2017-592號	二零一七年十月十九日	12#	2,840.18
(武清)備字第2017-593號	二零一七年十月十九日	13#	1,929.93
(武清)備字第2017-594號	二零一七年十月十九日	14#	2,840.18
(武清)備字第2017-595號	二零一七年十月十九日	15#	2,881.73
(武清)備字第2017-596號	二零一七年十月十九日	16#	2,840.18
(武清)備字第2017-597號	二零一七年十月十九日	17#	2,811.73
(武清)備字第2017-604號	二零一七年十月十九日	18#	15,091.55
(武清)備字第2017-605號	二零一七年十月十九日	19#	8,224.77
(武清)備字第2017-606號	二零一七年十月十九日	20#	8,291.99
(武清)備字第2017-607號	二零一七年十月十九日	21#	9,371.77
(武清)備字第2017-608號	二零一七年十月十九日	22#	9,466.69
(武清)備字第2017-609號	二零一七年十月十九日	23#	7,248.77
(武清)備字第2017-610號	二零一七年十月十九日	24#	8,211.56
(武清)備字第2017-611號	二零一七年十月十九日	地下室	12,109.00
(武清)備字第2017-598號	二零一七年十月十九日	25#	8,211.56
(武清)備字第2017-599號	二零一七年十月十九日	26#	9,874.71
(武清)備字第2017-600號	二零一七年十月十九日	27#	9,188.05
(武清)備字第2017-603號	二零一七年十月十九日	65#	4,368.00
(武清)備字第2017-601號	二零一七年十月十九日	配套設施	1,000.50
(武清)備字第2017-602號	二零一七年十月十九日	地下室	17,895.86
			<u>173,390.08</u>

據指示方所告知，第64項相關發展項目已竣工惟尚未取得竣工驗收備案。因此，總建築面積約173,390.08平方米並不包括第64項相關發展項目。

10. 誠如 貴集團所述，一部分物業尚未獲授房屋擁有權的正式業權證。於估值過程中，我們概無分配商業價值至該物業部分。該物業部分於估值日期的參考價值(假設已獲授房屋擁有權的正式業權證及可自由轉讓)為約人民幣243,000,000元。

附錄三

物業估值

11. 該物業的整體描述及市場資料概括如下：

- 地點：該物業位於中國天津武清區嘉河道123號。
- 交通：天津濱海國際機場、天津南站及天津站距離該物業分別約40公里、40公里及30公里。
- 周邊地區性質：相關地區主要為住宅區。

12. 我們獲天元律師事務所提供有關該物業的法律意見，其中包括但不限於以下各項：

- (a) 萬城建基置業(天津)有限公司為該物業房地產權證書下的唯一法定土地使用權持有人；
- (b) 萬城建基置業(天津)有限公司根據房地產權證書及國有建設用地出讓合同下的用途可於土地使用權期內佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權；
- (c) 就該物業尚未出售及認證為竣工的部分，萬城建基置業(天津)有限公司根據法律有權佔用、使用及收取其所產生的收入；及
- (d) 津港(香港)有限公司現時擁有萬城建基置業(天津)有限公司100%股份。

13. 於物業估值過程中，我們已省覽及分析鄰近的住宅、零售及車位銷售可資比較項目。該等可資比較項目乃因其實體及地點特質與物業屬相關而獲採納。住宅銷售可資比較項目的單價介乎每平方米人民幣13,683元至人民幣19,300元。零售銷售可資比較項目的單價介乎每平方米人民幣13,143元至人民幣31,792元。地下車位銷售可資比較項目的單價介乎每個車位人民幣80,000元至人民幣140,000元。估值採納的單價與相關可資比較項目的單價一致，(按地點、樓齡、規模及品質等予以調整後)。物業的住宅、零售及地下車位部分的採納單價分別為每平方米人民幣14,000元、每平方米人民幣16,000元及每個車位人民幣115,000元。

附錄三

物業估值

第四組 — 貴集團持作投資的中國物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年
				三月三十一日現況下的市值 人民幣
18	中國廣東省惠州惠城區下角東路36號綜合發展項目悅湖居的一部分	該物業包括總建築面積約2,736.99平方米的零售發展部分。 主體地盤的土地使用權已獲授，於二零七四年三月四日屆滿，作綜合住宅用途(請參閱下文附註3號)。	該物業已於二零零五年十一月前後竣工，目前可供零售租賃。	人民幣23,000,000元 (人民幣貳仟叁佰萬元正) 貴集團應佔100%權益： 人民幣23,000,000元 (人民幣貳仟叁佰萬元正)

附註：

1. 該物業由張杰雄 (*MHKIS MRICS RPS(GP) MCIREA* 中國房地產估價師) 於二零一八年三月十四日進行了檢查工作。
2. 該物業估值乃由張杰雄 (*MHKIS MRICS RPS(GP) MCIREA* 中國房地產估價師) 及張翹楚 (*MHKIS FRICS RPS(GP) MISC M HKSI MCIREA* 中國房地產估價師) 編製。
3. 根據惠州市人民政府發出的七份房屋所有權證，總面積約2,736.99平方米的物業的房屋所有權依法歸屬於惠州漢基房地產開發有限公司。

附錄三

物業估值

房屋所有權證詳情列載如下：

證書編號	日期	部分	土地使用權屆滿日期	建築面積 (平方米)
粵房地證字第 C5542922號	二零零七年八月十四日	A座 —1樓 —01室	二零七四年三月四日	159.22
粵房地證字第 C5542921號	二零零七年八月十四日	A座 —1樓 —03室	二零七四年三月四日	180.98
粵房地證字第 C5542920號	二零零七年八月十四日	A座 —1樓 —04室	二零七四年三月四日	188.94
粵房地證字第 C5559372號	二零零七年八月十四日	A座 —1樓 —06室	二零七四年三月四日	181.46
粵房地證字第 C5559371號	二零零七年八月十四日	A座 —1樓 —07室	二零七四年三月四日	185.06
粵房地證字第 C5559373號	二零零七年八月十四日	A座 —2樓	二零七四年三月四日	1,678.17
粵房地證字第 C5542782號	二零零七年八月十四日	B座 —1樓 —106室	二零七四年三月四日	163.16
				2,736.99

4. 於估值日期，總建築面積約2,501.83平方米的店舖已出租，現行每月租金收入為約人民幣91,096.83元，不包括管理費及其他支出。總建築面積約235.16平方米的餘下店舖目前空置。
5. 該物業的整體描述及市場資料概括如下：

地點：該物業位於中國廣東省惠州惠城區下角東路36號。

交通：惠州平潭機場、深圳寶安國際機場及惠州南站分別距離該物業約27公里、108公里及48公里。

周邊地區性質：相關地區主要為住宅區。
6. 我們獲天元律師事務所提供有關該物業的法律意見，其中包括但不限於以下各項：
 - (a) 惠州漢基房地產開發有限公司已取得該物業的房屋所有權證並為中國法律下認可及保護的該物業唯一法定擁有人；及
 - (b) 惠州漢基房地產開發有限公司可合法佔用、使用、轉讓或租賃該物業。
7. 於物業估值過程中，我們已省覽及分析鄰近的零售銷售可資比較項目。該等可資比較項目乃因其實體及地點特質與物業屬相關而獲採納。零售銷售可資比較項目的一樓單價介乎每平方米人民幣12,821元至人民幣16,000元。零售銷售可資比較項目的二樓單價介乎每平方米人民幣9,872元至人民幣11,538元。估值採納的單價與相關可資比較項目的單價一致，（按地點、樓齡、規模及品質等予以調整後）。物業一樓及二樓的採納單價分別為每平方米人民幣10,400元及每平方米人民幣7,000元。

本文件為草擬本，其所載資料不完整及可作更改。閱讀本申請版本時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

附錄三

物業估值

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一八年
				三月三十一日現況下的市值 人民幣
19	中國廣東省惠州惠城區惠風二路商業發展項目碼頭汽車檢驗場辦公大樓的一部分	該物業包括總建築面積約711.09平方米的商業發展部分。 主體地盤的土地使用權已獲授，於二零四二年十一月一日屆滿，作商業用途（請參閱下文附註3號）。	該物業已於二零零六年九月前後竣工，目前可供零售及辦公室租賃。	人民幣7,000,000元 (人民幣柒佰萬元正) 貴集團應佔100%權益： 人民幣7,000,000元 (人民幣柒佰萬元正)

附註：

- 該物業由張杰雄(MHKIS MRICS RPS(GP) MCIREA中國房地產估價師)於二零一八年三月十四日進行了檢查工作。
- 該物業估值乃由張杰雄(MHKIS MRICS RPS(GP) MCIREA中國房地產估價師)及張翹楚(MHKIS FRICS RPS(GP) MISC M HKSI MCIREA中國房地產估價師)編製。
- 根據惠州市人民政府發出的兩份房屋所有權證，總面積約711.09平方米的物業的房屋所有權依法歸屬於惠州漢基房地產開發有限公司。

房屋所有權證詳情列載如下：

證書編號	日期	部分	土地使用權屆滿日期	建築面積 (平方米)
粵房地證字第 C5991463號	二零零八年十月九日	1樓 —01室	二零四二年十一月一日	443.99
粵房地證字第 C5991462號	二零零八年十月九日	2樓 —02室	二零四二年十一月一日	267.10
				711.09

- 於估值日期，總建築面積約711.09平方米的店舖單位及辦公室單位已出租，現行每月租金收入為約人民幣33,035.00元，不包括管理費及其他支出。

附錄三

物業估值

5. 該物業的整體描述及市場資料概括如下：

- 地點：該物業位於中國廣東省惠州惠城區惠風二路。
- 交通：惠州平潭機場、深圳寶安國際機場及惠州南站分別距離該物業約35公里、100公里及50公里。
- 周邊地區性質：相關地區主要為住宅／商業／城鄉區。

6. 我們獲天元律師事務所提供有關該物業的法律意見，其中包括但不限於以下各項：

- (a) 惠州漢基房地產開發有限公司已取得該物業的房屋所有權證並為中國法律下認可及保護的該物業唯一法定擁有人；及
- (b) 惠州漢基房地產開發有限公司可合法佔用、使用、轉讓或租賃該物業。

7. 於物業估值過程中，我們已省覽及分析鄰近的零售及辦公室銷售可資比較項目。該等可資比較項目乃因其實體及地點特質與物業屬相關而獲採納。零售銷售可資比較項目的單價介乎每平方米人民幣16,393元至人民幣17,422元。辦公室銷售可資比較項目的單價介乎每平方米人民幣6,000元至人民幣8,011元。估值採納的單價與相關可資比較項目的單價一致，(按地點、樓齡、規模及品質等予以調整後)。物業零售及辦公室部分的採納單價分別為每平方米人民幣13,100元及每平方米人民幣4,600元。

本文件為草擬本，其所載資料不完整及可作更改。閱讀本申請版本時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

附錄三

物業估值

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一八年 三月三十一日現況下的市值	
				人民幣	
20	中國廣東省惠州惠城區和暢五路西1號住宅發展項目金寶創業家園的一部分	該物業包括總建築面積約216.00平方米的住宅發展部分。 主體地盤的土地使用權已獲授，於二零七一年四月二十日屆滿，作住宅用途（請參閱下文附註3號）。	該物業已於二零零七年一月前後竣工，目前可供住宅租賃。	人民幣1,300,000元 (人民幣壹佰叁拾萬元正)	貴集團應佔100%權益： 人民幣1,300,000元 (人民幣壹佰叁拾萬元正)

附註：

- 該物業由張杰雄 (*MHKIS MRICS RPS(GP) MCIREA* 中國房地產估價師) 於二零一八年三月十四日進行了檢查工作。
- 該物業估值乃由張杰雄 (*MHKIS MRICS RPS(GP) MCIREA* 中國房地產估價師) 及張翹楚 (*MHKIS FRICS RPS(GP) MISC M HKSI MCIREA* 中國房地產估價師) 編製。
- 根據惠州市人民政府發出的兩份房屋所有權證，總面積約216.00平方米的物業的房屋所有權依法歸屬於惠州漢基房地產開發有限公司。

房屋所有權證詳情列載如下：

證書編號	日期	部分	土地	
			使用權屆滿日期	建築面積 (平方米)
粵房地證字第 C5541798號	二零零七年九月五日	D2座 —1501室	二零七一年四月二十日	110.97
粵房地證字第 C5541797號	二零零七年九月五日	D2座 —1502室	二零七一年四月二十日	105.03
				216.00

- 於估值日期，總建築面積約216.00平方米的兩個住宅單位已出租，現行每月租金收入為約人民幣4,000.00元，不包括管理費及其他支出。

附錄三

物業估值

5. 該物業的整體描述及市場資料概括如下：

- 地點：該物業位於中國廣東省惠州惠城區和暢五路西1號。
- 交通：惠州平潭機場、深圳寶安國際機場及惠州南站分別距離該物業約34公里、100公里及50公里。
- 周邊地區性質：相關地區主要為住宅區。

6. 我們獲天元律師事務所提供有關該物業的法律意見，其中包括但不限於以下各項：

- (a) 惠州漢基房地產開發有限公司已取得該物業的房屋所有權證並為中國法律下認可及保護的該物業唯一法定擁有人；及
- (b) 惠州漢基房地產開發有限公司可合法佔用、使用、轉讓或租賃該物業。

7. 於物業估值過程中，我們已省覽及分析鄰近的住宅銷售可資比較項目。該等可資比較項目乃因其實體及地點特質與物業屬相關而獲採納。住宅銷售可資比較項目的單價介乎每平方米人民幣5,422元至人民幣6,792元。估值採納的單價與相關可資比較項目的單價一致，(按地點、樓齡、規模及品質等予以調整後)。物業的採納單價為每平方米人民幣6,200元。

附錄三

物業估值

第五組 — 貴集團租賃作自用的中國物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年
				三月三十一日現況下的市值 人民幣
21	中國廣東省惠州惠陽區白雲二路住宅發展項目開元城的一部分	該物業由11個住宅單位組成。	該物業目前由貴集團租賃作宿舍用途。	無商業價值 貴集團應佔100%權益： 無商業價值

附註：

- 該物業由張杰雄 (*MHKIS MRICS RPS(GP) MCIREA* 中國房地產估價師) 於二零一八年三月十四日進行了檢查工作。
- 該物業估值乃由張杰雄 (*MHKIS MRICS RPS(GP) MCIREA* 中國房地產估價師) 及張翹楚 (*MHKIS FRICS RPS(GP) MISCM MHKSI MCIREA* 中國房地產估價師) 編製。
- 該物業以惠州市創基實業有限公司為出租人及惠州怡展房地產開發有限公司為承租人訂立日期為二零一八年一月二十五日的租賃協議。主要租賃條款概述如下：

項目	詳情
單位：	單位21B、21C、21H、22A、22B、22H、23A、23B、23C、23E、23H
租期：	二零一八年二月一日至二零二零年一月三十日
租金：	每月人民幣7,680元
其他支出：	管理費：每月人民幣1,320元 電視牌照費：參照惠陽區電視牌照費收費標準 清潔費：每月人民幣154元

- 該物業的整體描述及市場資料概括如下：

地點	： 該物業位於中國廣東省惠州惠陽區白雲二路。
交通	： 惠州平潭機場、深圳寶安國際機場及惠州南站分別距離該物業約45公里、85公里及7公里。
周邊地區性質	： 相關地區主要為住宅區。

本文件為草擬本，其所載資料不完整及可作更改。閱讀本申請版本時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

附錄三

物業估值

5. 吾等已獲天元律師事務所有關該物業的法律意見，包括(其中包括)以下內容：
- (a) 倘出租人提供有關物業的合法有效業權證明，該租賃協議即屬合法有效且對雙方具約束力。根據租賃協議，承租人有權佔用及使用租賃物業。

本文件為草擬本，其所載資料不完整及可作更改。閱讀本申請版本時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

附錄三

物業估值

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一八年 三月三十一日現況下的市值	
				人民幣	
22	中國廣東省惠州惠城區惠澤大道3號住宅發展項目江南御都的一部分	該物業由住宅單位組成。	該物業目前由貴集團租賃作自用。	無商業價值	貴集團應佔100%權益： 無商業價值

附註：

- 該物業由張杰雄 (*MHKIS MRICS RPS(GP) MCIREA* 中國房地產估價師) 於二零一八年三月十四日進行了檢查工作。
- 該物業估值乃由張杰雄 (*MHKIS MRICS RPS(GP) MCIREA* 中國房地產估價師) 及張翹楚 (*MHKIS FRICS RPS(GP) MISCM MHKSI MCIREA* 中國房地產估價師) 編製。
- 該物業以劉龍康為出租人及惠州漢基房地產開發有限公司為承租人訂立日期為二零一八年四月十一日的租賃協議。主要租賃條款概述如下：

項目	詳情
單位：	粵房地權證惠州字第1100115802號1號樓1棟1401室
租期：	二零一八年四月十二日至二零一九年四月十一日
租金：	每月人民幣1,500元
其他支出：	不包括稅項、公共設施開支、清潔費、公共保安費、有線電視費、寬頻費及其他相關費用

- 該物業的整體描述及市場資料概括如下：

地點	：	該物業位於中國廣東省惠州惠城區惠澤3路。
交通	：	惠州平潭機場、深圳寶安國際機場及惠州南站分別距離該物業約22公里、115公里及45公里。
周邊地區性質	：	相關地區主要為住宅區。

本文件為草擬本，其所載資料不完整及可作更改。閱讀本申請版本時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

附錄三

物業估值

5. 吾等已獲天元律師事務所有關該物業的法律意見，包括(其中包括)以下內容：
- (a) 倘出租人提供有關物業的合法有效業權證明，該租賃協議即屬合法有效且對雙方具約束力。根據租賃協議，承租人有權佔用及使用租賃物業。

本文件為草擬本，其所載資料不完整及可作更改。閱讀本申請版本時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

附錄三

物業估值

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一八年
				三月三十一日現況下的市值 人民幣
23	中國天津武清區嘉河道住宅發展項目碧溪秋園的一部分	該物業由住宅單位組成，建築面積約110.00平方米。	該物業目前由貴集團租賃作自用。	無商業價值 貴集團應佔55%權益： 無商業價值

附註：

1. 該物業由張杰雄 (*MHKIS MRICS RPS(GP) MCIREA* 中國房地產估價師) 於二零一八年三月十四日進行了檢查工作。
2. 該物業估值乃由張杰雄 (*MHKIS MRICS RPS(GP) MCIREA* 中國房地產估價師) 及張翹楚 (*MHKIS FRICS RPS(GP) MISC M HKSI MCIREA* 中國房地產估價師) 編製。
3. 該物業以王文雅為出租人及萬城建基置業(天津)有限公司為承租人訂立日期為二零一七年十一月二十九日的租賃協議。主要租賃條款概述如下：

項目	詳情
單位：	13號樓2棟202室
面積：	110.00平方米
租期：	二零一七年十二月十五日至二零一八年六月十四日
租金：	每月人民幣1,100元
其他支出：	無

該租賃已根據王文雅(為出租人)及萬城建基置業(天津)有限公司(為承租人)訂立日期為二零一八年六月一日的租賃協議重續。租期與原租賃相同，惟期限由二零一八年六月十四日改為二零一九年六月十三日。

4. 該物業的整體描述及市場資料概括如下：

地點	:	該物業位於中國天津武清區嘉河道。
交通	:	天津濱海國際機場、天津南站及天津站分別距離該物業約40公里、38公里及2公里。
周邊地區性質	:	相關地區主要為住宅區。

本文件為草擬本，其所載資料不完整及可作更改。閱讀本申請版本時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

附錄三

物業估值

5. 吾等已獲天元律師事務所有關該物業的法律意見，包括(其中包括)以下內容：
- (a) 倘出租人提供有關物業的合法有效業權證明，該租賃協議即屬合法有效且對雙方具約束力。根據租賃協議，承租人有權佔用及使用租賃物業。

本文件為草擬本，其所載資料不完整及可作更改。閱讀本申請版本時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

附錄三

物業估值

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一八年 三月三十一日現況下的市值	
				人民幣	
24	中國天津武清區嘉河道住宅發展項目碧溪秋園的一部分	該物業由住宅單位組成，建築面積約120.00平方米。	該物業目前由貴集團租賃作自用。	商業價值	貴集團應佔55%權益： 無商業價值

附註：

1. 該物業由張杰雄 (*MHKIS MRICS RPS(GP) MCIREA* 中國房地產估價師) 於二零一八年三月十四日進行了檢查工作。
2. 該物業估值乃由張杰雄 (*MHKIS MRICS RPS(GP) MCIREA* 中國房地產估價師) 及張翹楚 (*MHKIS FRICS RPS(GP) MISC M HKSI MCIREA* 中國房地產估價師) 編製。
3. 該物業以商宗祥為出租人及萬城建基置業(天津)有限公司為承租人訂立日期為二零一七年六月一日的租賃協議。主要租賃條款概述如下：

項目	詳情
單位：	18號樓3棟401室
面積：	120.00平方米
租期：	二零一七年六月四日至二零一八年六月三日
租金：	每月人民幣1,200元
其他支出：	無

該租賃已根據商宗祥(為出租人)及萬城建基置業(天津)有限公司(為承租人)訂立日期為二零一八年六月一日的租賃協議重續。租期與原租賃相同，惟期限由二零一八年六月四日改為二零一九年六月三日。

4. 該物業的整體描述及市場資料概括如下：

地點	:	該物業位於中國天津武清區嘉河道。
交通	:	天津濱海國際機場、天津南站及天津站分別距離該物業約40公里、38公里及28公里。
周邊地區性質	:	相關地區主要為住宅區。

本文件為草擬本，其所載資料不完整及可作更改。閱讀本申請版本時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

附錄三

物業估值

5. 吾等已獲天元律師事務所有關該物業的法律意見，包括(其中包括)以下內容：
- (a) 倘出租人提供有關物業的合法有效業權證明，該租賃協議即屬合法有效且對雙方具約束力。根據租賃協議，承租人有權佔用及使用租賃物業。

本文件為草擬本，其所載資料不完整及可作更改。閱讀本申請版本時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

附錄三

物業估值

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一八年
				三月三十一日現況下的市值 人民幣
25	中國天津武清區泉發路住宅發展項目上河雅苑的一部分	該物業由住宅單位組成，建築面積約102.78平方米。	該物業目前由貴集團租賃作自用。	無商業價值 貴集團應佔55%權益： 無商業價值

附註：

1. 該物業由張杰雄 (*MHKIS MRICS RPS(GP) MCIREA* 中國房地產估價師) 於二零一八年三月十四日進行了檢查工作。
2. 該物業估值乃由張杰雄 (*MHKIS MRICS RPS(GP) MCIREA* 中國房地產估價師) 及張翹楚 (*MHKIS FRICS RPS(GP) MISCM MHKSI MCIREA* 中國房地產估價師) 編製。
3. 該物業以張筱琴為出租人及萬城建基置業(天津)有限公司為承租人訂立日期為二零一八年二月六日的租賃協議。主要租賃條款概述如下：

項目	詳情
單位：	單位33-2-201
面積：	102.78平方米
租期：	二零一八年三月一日至二零一八年八月三十一日
租金：	每月人民幣2,800元
其他支出：	無

4. 該物業的整體描述及市場資料概括如下：

地點	:	該物業位於中國天津武清區泉發路。
交通	:	天津濱海國際機場、天津南站及天津站分別距離該物業約50公里、45公里及35公里。
周邊地區性質	:	相關地區主要為住宅區。

本文件為草擬本，其所載資料不完整及可作更改。閱讀本申請版本時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

附錄三

物業估值

5. 吾等已獲天元律師事務所有關該物業的法律意見，包括(其中包括)以下內容：
- (a) 倘出租人提供有關物業的合法有效業權證明，該租賃協議即屬合法有效且對雙方具約束力。根據租賃協議，承租人有權佔用及使用租賃物業。