

以下為獨立估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司就滙景控股有限公司所持的選定物業權益於2019年9月30日的估值而編製的函件、估值概要及估值證書全文，乃為供載入本文件而編製。



仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
香港皇后大道東1號太古廣場三座6樓
電話+852 2846 5000 傳真+852 2169 6001
牌照號碼：C-030171

敬啟者：

按照閣下就滙景控股有限公司（「貴公司」）、其附屬公司連同其合資企業（下文統稱為「貴集團」）於中華人民共和國（「中國」）所持有的選定物業權益進行估值的指示，吾等確認，吾等已進行視察、作出有關查詢及查冊，並取得吾等認為必要的其他資料，以向閣下提供吾等對該等物業權益於2019年9月30日（「估值日期」）的市值的意見。

就本報告而言，吾等將該等物業權益分類為與「物業業務」相關的物業權益，「物業業務」即持有（直接或間接）及／或發展物業以出租或保留作投資用途，或買入或發展物業供日後出售或其後出租或保留作投資用途。此外，吾等已就物業權益的構成部份採納下列指引：

- (a) 位於同一樓宇或綜合體的一個或多個單位；
- (b) 位於同一地址或地段編號的一項或多項物業；
- (c) 構成一項綜合設施的一項或多項物業；
- (d) 構成一個物業開發項目（即使分為多期）的一項或多項物業、建構物或設施；
- (e) 一個綜合體內持作投資的一項或多項物業；
- (f) 相互接連或位於相連地段並作相同或類似營運／業務用途的一項或多項物業、建構物或設施；或
- (g) 向公眾展現為一個完整項目或構成單一營運實體的一個項目或開發項目期數。

吾等按市值基準進行估值。所謂市值，乃指「在進行適當市場推廣後，自願買方及自願賣方雙方按公平原則並在知情、審慎及非強逼的情況下於估值日期進行交易的資產或負債交易估算款額」。

吾等已採用比較法對第一組 貴集團持作出售的物業權益及第四組 貴集團持作未來發展的物業權益進行估值，當中假設該等物業權益按現有狀況即時交吉出售，並會參考市場可得的可資比較銷售交易。該方法以獲廣泛接納的市場交易作為最佳指標，並預先假定市場上相關交易證據可用以推斷同類物業的交易價格(可就各種因素作出調整)。

就吾等的估值而言，待售房地產開發項目指已獲相關地方部門發出或正在申請工程竣工驗收備案證書／備案表或房屋所有權證／不動產權證的項目，亦包括已訂約銷售惟尚未辦妥正式轉讓程序的物業權益；而作未來開發的房地產開發項目指尚未獲發未來發展／重建建築工程施工許可證惟已取得國有土地使用權證的項目，亦包括已簽署國有土地使用權出讓合同惟尚未獲發國有土地使用權證的物業權益。

吾等已採用貼現現金流法對第二組 貴集團持作投資的物業權益(第16項物業除外)進行估值，有關方法透過利用合適的貼現率(反映第三方投資者就類似物業所要求的回報率)將物業的未來現金流淨額貼現至其現值以得出其市值，並就物業的復歸收入淨額作出適當撥備，按終值資本化率將其撥充資本。另外亦會估計當前市場狀況、收支、穩定期及物業各部分的租金／房價增長，以反映物業在市場上的表現。

對第二組第16號 貴集團在建中及持作投資的物業權益部份及第三組 貴集團現時開發中的物業權益進行估值時，吾等已假設彼等將按 貴集團提供予吾等的最新開發方案開發及竣工。在達致吾等的估值意見時，吾等已採用貼現現金流法對第16號物業的酒店部分進行估值，採用收入法對第二組第16號物業的零售部分進行估值，並採用比較法對第三組物業權益進行估值，當中會參考有關市場上的可資比較租金／可得的銷售憑證，並已計及截至估值日期建設階段相關的累計建築成本及專業費用，以及完成開發項目預期將產生的餘下成本及費用。吾等依賴 貴集團根據物業於估值日期的不同建設階段所提供的累計建築成本及專業費用資料，且並無發現該等資料與其他類似開發項目的資料有任何重大不一致之處。

就吾等的估值而言，開發中的房地產開發項目指已獲發建築工程施工許可證惟尚未獲發樓宇竣工驗收報告或核驗證書的項目。

就第五組 貴集團將收購的物業權益而言，貴集團已與相關政府機關訂立協議、與土地擁有人／物業權益持有人訂立土地使用權轉讓協議／股份轉讓協議／框架協議。由於 貴集團於估值日期尚未取得國有土地使用權證／不動產權證及／或尚未繳清土地出讓金，故吾等並無賦予該物業權益任何商業價值，惟已評估其市值，僅供參考。

就第五組第17項物業供參考之用估算市值時，與衡南縣政府發展協議項下約600畝地盤面積的土地部分仍處於衡南縣政府收地過程中。吾等假設此部分土地於土地收購、土地出讓金已悉數結付及 貴集團可自由轉讓有關土地後已獲得業權證明，且獲得業權證明並無任何法律障礙及高昂的成本。

就第五組第29項物業供參考之用估算計算值時，該物業土地由土地擁有人租賃。按照 貴公司根據「三舊改造計劃」所提供的建議土地用途變更及開發參數，吾等假設此部分土地已獲得業權證明，且土地出讓金已悉數結付，貴集團可自由轉讓有關土地，以及獲得業權證明並無任何法律障礙及高昂的成本。

就各組別物業權益採用之相關估值方法概述如下(詳情請參閱第III-2及III-3頁)：

組別	估值方法
第一組 — 貴集團在中國持作出售的物業	比較法
第二組 — 貴集團在中國持作投資的物業	貼現現金流法 收入法
第三組 — 貴集團在中國持有的開發中物業	比較法
第四組 — 貴集團在中國持有作未來開發的物業	比較法

吾等的估值乃假設賣方在市場出售該等物業權益，且並無受惠於會影響該物業的價值的遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排。

吾等的報告並無考慮所評值的該等物業權益所附的任何押記、按揭或欠款，亦無考慮在出售時可能產生的任何開支或稅項。除文義另有所指外，當中假設該等物業並無任何可影響其價值的繁苛產權負擔、限制及費用。

於為該物業進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司所頒佈的證券上市規則第5章及第12項應用指引；皇家特許測量師學會所頒佈的《皇家特許測量師學會估值—2017年全球準則》；香港測量師學會所頒佈的《香港測量師學會評估準則》及國際估值準則委員會所頒佈的《國際估值準則》的所有規定。

吾等很大程度上依賴 貴集團提供的資料，並已接納吾等所獲提供有關年期、規劃許可、法定通告、地役權、佔用詳情、出租情況及所有其他相關事宜等方面的意見。

吾等已獲提供多個業權文件副本，包括國有土地使用證、房屋所有權證、不動產權證及其他有關物業權益的正式圖則，並已作出相關查詢。在可能情況下，吾等已查閱文件正本，以核實該等中國物業權益的現有業權，以及物業權益可能附帶的任何重大產權負擔或任何租約修訂。吾等在頗大程度上依賴 貴公司中國法律顧問大成所提供有關中國物業權益有效性的意見。

吾等並無詳細實地量度以核實該等物業面積的準確性，惟已假設吾等所獲提供的業權文件及正式地盤規劃所示的面積正確無誤。所有文件及合約僅作參考用途，而所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無進行實地測量。

吾等曾視察該等物業的外貌，並在情況許可下視察其內部。然而，吾等並無進行調查以確定土地狀況及設施是否適合在其上進行任何開發。吾等的估值乃假設該等方面均令人滿意，且於施工期間不會產生無法預計的成本及延誤而編製。此外，吾等並無進行結構性測量，於視察過程中，吾等並無發現任何嚴重缺陷。然而，吾等無法匯報該等物業是否概無腐朽、蟲蛀或任何其他結構性損壞。吾等並無對任何設施進行測試。

吾等於2018年10月至2019年3月期間派出約10名技術人員對該等物業進行視察，該等人員包括姚贈榮先生、Mathew Ma先生、顧毓喆先生、Raina Zheng女士、Cody Pun女士、Kevin Liu先生、Smiley Liu女士及其他人士。彼等為特許測量師／中國註冊房地產估價師，或於中國物業估值有超過1至4年經驗的人士。

吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等提供的資料的真實性及準確性。吾等亦已獲 貴集團確認所提供的資料並無遺漏任何重大事項。吾等認為，吾等已獲提供足夠資料以達致知情的意見，且吾等並無理由懷疑有任何重大資料遭隱瞞。

除另有指明者外，本報告內所列的所有貨幣金額均以人民幣為單位。

以下隨附吾等的估值概要及估值證書，敬請閣下垂注意。

此致

香港灣仔
港灣道6-8號瑞安中心
24樓2403-2408室
滙景控股有限公司
董事會

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

2019年 ●

附註： 姚贈榮為特許測量師，擁有25年香港及中國物業估值經驗，以及亞太地區相關經驗。

估值概要

簡稱：

- 第一組： 貴集團在中國持作出售的物業
- 第二組： 貴集團在中國持作投資的物業
- 第三組： 貴集團在中國持有的開發中物業
- 第四組： 貴集團在中國持有作未來開發的物業
- 第五組： 貴集團將在中國收購的物業
- 一：未能提供或不適用

編號	物業	於估值	於估值	於估值	於估值	於估值日期	於估值日期
		日期在現況 下的市值 人民幣元 第一組：	日期在現況 下的市值 人民幣元 第二組：	日期在現況 下的市值 人民幣元 第三組：	日期在現況 下的市值 人民幣元 第四組：	日期在現況下 的總市值 人民幣元	的參考市值 (就並無恰當 業權證明的 物業而言)。 人民幣元 第五組：
1.	位於中國 廣東省 東莞市 沙田鎮 沙田大道 東側的御海藍岸的部份 (御海藍岸)	507,000,000	—	304,300,000	—	811,300,000	—
2.	位於中國廣東省 東莞市 沙田鎮 沙田大道 東側的御海藍岸•臻品 (御海藍岸•臻品)	324,100,000	—	—	—	324,100,000	—
3.	位於中國 廣東省 東莞市 清溪鎮 清鳳路 東側的御泉香山的未售出部份 (御泉香山)	128,100,000	—	—	—	128,100,000	—

附錄三

物業估值報告

編號	物業	於估值	於估值	於估值	於估值	於估值日期	於估值日期
		日期在現況 下的市值 人民幣元 第一組：	日期在現況 下的市值 人民幣元 第二組：	日期在現況 下的市值 人民幣元 第三組：	日期在現況 下的市值 人民幣元 第四組：	日期在現況 下的總市值 人民幣元	的參考市值 (就並無恰當 業權證明的 物業而言)。 ^a 人民幣元 第五組：
4.	位於中國 廣東省 東莞市 清溪鎮 青湖西路 南側的城市山谷的未售出部份 (城市山谷)	72,200,000	—	—	—	72,200,000	—
5.	位於中國 廣東省 東莞市 樟木頭鎮 帝豪路西側 的滙景城市中心的部份 (滙景城市中心)	563,700,000	—	—	—	563,700,000	—
6.	位於中國 廣東省 東莞市 厚街鎮 北環路及莞太路交界的世紀雙子 的未出售部份 (世紀雙子)	115,700,000	—	—	—	115,700,000	—
7.	位於中國廣東省 東莞市 厚街鎮 北環路及莞太路交界的滙景城 (滙景城)	—	339,600,000	—	—	339,600,000	—

附錄三

物業估值報告

編號	物業	於估值	於估值	於估值	於估值	於估值日期	於估值日期
		日期在現況 下的市值 人民幣元 第一組：	日期在現況 下的市值 人民幣元 第二組：	日期在現況 下的市值 人民幣元 第三組：	日期在現況 下的市值 人民幣元 第四組：	日期在現況 下的總市值 人民幣元	的參考市值 (就並無恰當 業權證明的 物業而言)。 ^a 人民幣元 第五組：
8.	位於中國廣東省東莞市 厚街鎮 北環路東北側的中央華府 的未出售部份 (中央華府)	110,100,000	—	—	—	110,100,000	—
9.	位於中國廣東省東莞市 厚街鎮 北環路東北側的滙景華府及滙景銀座 的未出售部份 (滙景華府及滙景銀座)	12,700,000	—	—	—	12,700,000	—
10.	位於中國 廣東省 東莞市 厚街鎮北環路西南側的兩幅地區 (厚街鎮寶屯村地塊)	—	—	—	187,600,000	187,600,000	—
11.	位於中國 廣東省 東莞市 東城區東城中路東側的 帝景峰的未售出部份 (帝景峰)	3,200,000	—	—	—	3,200,000	—

附錄三

物業估值報告

編號	物業	於估值	於估值	於估值	於估值	於估值日期	於估值日期
		日期在現況 下的市值 人民幣元 第一組：	日期在現況 下的市值 人民幣元 第二組：	日期在現況 下的市值 人民幣元 第三組：	日期在現況 下的市值 人民幣元 第四組：	日期在現況 下的總市值 人民幣元	的參考市值 (就並無恰當 業權證明的 物業而言)。 ^a 人民幣元 第五組：
12.	位於中國 廣東省 東莞市 虎門鎮 高科一路北側與高科三路 南側之間的虎門濱海城 (虎門濱海城)	—	—	1,591,900,000 (貴集團應 佔權益(98%)： 1,560,062,000)	—	1,591,900,000 (貴集團應 佔權益(98%)： 1,560,062,000)	—
13.	位於中國 廣東省 河源市 源城區 沿江西路西側與緯十五路 南側之間的外灘8號的部份 (外灘8號)	127,800,000	—	—	—	127,800,000	—
14.	位於中國 廣東省 河源市 東源縣 東源大道西側的九里灣花園 (九里灣花園)	—	—	1,344,400,000	1,186,800,000	2,531,200,000	—
15.	位於中國 廣東省 河源市 東源縣 東源大道東側的東江畫廊 (東江畫廊)	—	—	—	2,300,200,000 (貴集團應 佔權益(80%)： 1,840,160,000)	2,300,200,000 (貴集團應 佔權益(80%)： 1,840,160,000)	92,500,000

附錄三

物業估值報告

編號	物業	於估值	於估值	於估值	於估值	於估值日期	於估值日期
		日期在現況 下的市值 人民幣元 第一組：	日期在現況 下的市值 人民幣元 第二組：	日期在現況 下的市值 人民幣元 第三組：	日期在現況 下的市值 人民幣元 第四組：	日期在現況 下的總市值 人民幣元	的參考市值 (就並無恰當 業權證明的 物業而言)。 ^a 人民幣元 第五組：
16.	位於中國 安徽省 合肥市 高新區 望江西路與創新大道交界的 合肥滙景城市中心 (合肥滙景城市中心)	51,300,000	637,300,000	1,513,000,000	—	2,201,600,000	—
17.	位於中國 湖南省 衡陽市雲集鎮 衡陽南岳機場南側 的滙景·雁湖生態文旅小鎮的 住宅及商業部份 (衡陽滙景·雁湖生態文旅小鎮)	—	—	600,400,000	3,755,900,000	4,356,300,000	7,109,000,000
18.	位於中國 湖南省 長沙市 天心區 湘江中路東側的滙景發展環球中心 (滙景發展環球中心)	—	—	6,216,300,000 (貴集團應佔 權益(49%)： 3,045,987,000)	—	6,216,300,000 (貴集團應佔 權益(49%)： 3,045,987,000)	—
19.	位於中國 浙江省 平湖市 曹金路與大橋路交界的一幅地區 (平湖第一地塊)	—	—	—	—	無商業價值	608,400,000

附錄三

物業估值報告

編號	物業	於估值	於估值	於估值	於估值	於估值日期	於估值日期
		日期在現況 下的市值 人民幣元 第一組：	日期在現況 下的市值 人民幣元 第二組：	日期在現況 下的市值 人民幣元 第三組：	日期在現況 下的市值 人民幣元 第四組：	日期在現況 下的總市值 人民幣元	的參考市值 (就並無恰當 業權證明的 物業而言)。 ^a 人民幣元 第五組：
20.	位於中國 浙江省 平湖市 曹兌路與大勝路交界的一幅地塊 (平湖第二地塊)	—	—	—	—	無商業價值	481,200,000
21.	位於中國 廣東省 東莞市 樟木頭鎮 樟深路與景福路交界的 豐華公館項目 (豐華公館)	—	—	—	—	無商業價值	234,300,000
22.	位於中國 廣東省 東莞市 南城區的南城蛤地項目 (南城蛤地片區項目)	—	—	—	—	無商業價值	—
23.	位於中國 廣東省 東莞市 清溪鎮的厚順項目 (清溪三中片區項目)	—	—	—	58,600,000	58,600,000	—
24.	位於中國 廣東省 東莞市 樟木頭鎮的 東部汽車城項目 (樟木頭寶山片區項目)	—	—	—	—	無商業價值	—

附錄三

物業估值報告

編號	物業	於估值	於估值	於估值	於估值	於估值日期	於估值日期
		日期在現況 下的市值 人民幣元 第一組：	日期在現況 下的市值 人民幣元 第二組：	日期在現況 下的市值 人民幣元 第三組：	日期在現況 下的市值 人民幣元 第四組：	日期在現況 下的總市值 人民幣元	的參考市值 (就並無恰當 業權證明的 物業而言)。 ^a 人民幣元 第五組：
25.	位於中國 廣東省 東莞市 虎門鎮的虎門麥成項目 (虎門新灣片區項目)	—	—	—	—	無商業價值	—
26.	位於中國 廣東省 東莞市 洪梅鎮的世麗項目 (洪梅洪屋渦片區項目)	—	—	—	123,300,000	123,300,000	—
27.	位於中國 廣東省 東莞市 清溪鎮的尚益時鐘項目 (清溪鹿湖片區項目)	—	—	—	—	無商業價值	—
28.	位於中國廣東省東莞市 清溪鎮的豐島項目 (清溪三星片區項目一)	—	—	—	—	無商業價值	—
29.	位於中國 廣東省 東莞市 沙田鎮的沙田楊公洲項目 (沙田楊公洲片區項目)	—	—	—	—	無商業價值	—

附錄三

物業估值報告

編號	物業	於估值	於估值	於估值	於估值	於估值日期	於估值日期
		日期在現況 下的市值 人民幣元 第一組：	日期在現況 下的市值 人民幣元 第二組：	日期在現況 下的市值 人民幣元 第三組：	日期在現況 下的市值 人民幣元 第四組：	日期在現況 下的總市值 人民幣元	的參考市值 (就並無恰當 業權證明的 物業而言) ^a 人民幣元 第五組：
30.	位於中國 廣東省東莞市 清溪鎮的莞鋒項目 (清溪三星片區項目二)	—	—	—	—	無商業價值	—
31.	位於中國 廣東省 東莞市 萬江區的萬江項目 (萬江共聯片區項目)	—	—	—	—	無商業價值	—
32.	位於中國 廣東省 東莞市 沙田鎮的 沙田稔洲項目 (沙田稔洲片區項目)	—	—	—	—	無商業價值	—
總計：		2,015,900,000	976,900,000	11,570,300,000	7,612,400,000	22,175,500,000	8,525,400,000
				(貴集團 應佔權益： 8,368,149,000)	(貴集團 應佔權益： 7,152,360,000)	(貴集團 應佔權益： 18,513,309,000)	

- a 就 貴集團並無持有合適業權證明的集團V之物業而言，吾等對彼等並無貢獻任何商業價值。儘管該等物業就其現況下之市值並不具備 貴集團所持有的合適的業權證明，但是將根據與相關政府機構的若干協議、與土地擁有人／物業權益持有人的土地使用權轉讓協議／股權轉讓協議／框架協議，吾等已評估該等物業之市價，僅供參考之用(假設彼等已獲得業權證明、土地出讓金已悉數結付，且 貴集團可自由轉讓該等物業，以及獲得業權證明並無任何法律障礙及高昂的成本)。

附錄三

物業估值報告

第22至32號物業將申請「三舊改造計劃」，由於 貴集團並無持有該等物業的合適業權證明，吾等並無賦予第22、24、25及27至32號物業商業價值。吾等認為，經按閒置及清理妥當的地盤基準考慮該物業土地出讓金，假設該土地可按照 貴公司根據「三舊改造計劃」所提供的建議土地用途變更及開發參數開發，該等物業於估值日期的計算值載列如下：

編號	物業	於估值日期的 計算值 ^b 人民幣元
22.	位於中國 廣東省 東莞市 南城區的南城蛤地項目 (南城蛤地片區項目)	865,700,000
23.	位於中國 廣東省 東莞市 清溪鎮的厚順項目 (清溪三中片區項目)	681,600,000
24.	位於中國 廣東省 東莞市 樟木頭鎮的東部汽車城項目 (樟木頭寶山片區項目)	4,342,400,000
25.	位於中國 廣東省 東莞市 虎門鎮的虎門麥成項目 (虎明新灣片區項目)	405,000,000
26.	位於中國 廣東省 東莞市 洪梅鎮的世麗項目 (洪梅洪屋渦片區項目)	2,380,000,000

附錄三

物業估值報告

編號	物業	於估值日期的 計算值 ^b 人民幣元
27.	位於中國 廣東省 東莞市 清溪鎮的尚益時鐘項目 (清溪鹿湖片區項目)	1,079,200,000
28.	位於中國廣東省東莞市 清溪鎮的豐島項目 (清溪三星片區項目一)	499,300,000
29.	位於中國 廣東省 東莞市 沙田鎮的南方絹紡織項目 (沙田楊公洲片區項目)	139,600,000
30.	位於中國 廣東省東莞市 清溪鎮的莞鋒項目 (清溪三星片區項目二)	264,200,000
31.	位於中國 廣東省 東莞市 萬江區的萬江項目 (萬江共聯片區項目)	1,849,200,000
32.	位於中國 廣東省 東莞市 沙田鎮的 沙田稔洲項目 (沙田稔洲片區項目)	754,200,000
	總計：	<u>13,260,400,000</u>

有關詳情請參閱第III-83至III-104頁的相應估值證書。

- b 就物業第22至32號，吾等就參考用途對計算值的估值乃於建構用途更改及規劃參數後經計及物業價值的估計出讓價，並按以下假設作出：
1. 已取得所有相關產權證書，該物業可以清理妥當及閒置地盤自由轉讓；
 2. 建議規劃指標，包括但不限於更改後土地用途、容積率及總樓面面積已由相關政府規劃當局批准；
 3. 根據建議用途更改及規劃參數的出讓金評估準確、合理及與東莞「三舊改造計劃」一致；及
 4. 吾等的估值乃根據 貴公司提供的資料，倘吾等獲得更多可能對日後估值有重大影響的詳細資料，吾等保留權利修訂估值的權利。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期在 現況下的市值 人民幣元
1.	位於中國廣東省 東莞市 沙田鎮 沙田大道 東側的御海藍岸 的部份 (御海藍岸)	<p>御海藍岸位於沙田大道東側。該處公共交通便利。周邊環境有臨街商舖、學校及工廠。</p> <p>御海藍岸佔據13幅佔地面積約315,867.10平方米的土地，將發展為住宅商業綜合體項目。該項目其中總樓面面積合共約464,409.23平方米的部份於2011年至2017年間分不同階段落成，當中尚未售出的部份(「未售出單位」)於估值日期處於空置待售狀態。於估值日期，該項目有部份處於在建狀態(「在建工程」)，預定於2019年10月竣工。誠如 貴集團所告知，於竣工後，在建工程的總樓面面積將合共約為24,920.65平方米。</p> <p>於估值日期，該物業由御海藍岸的未售出單位及在建工程組成，已竣工及規劃總樓面面積合共約65,012.73平方米。該物業的分類、用途及總樓面面積詳情載於附註10。</p> <p>誠如 貴集團所告知，該物業的在建工程的開發成本(包括土地成本)估計約為人民幣186,600,000元，當中截至估值日期已產生的金額約為人民幣137,700,000元。</p> <p>該物業所獲授作住宅用途的土地使用權於2063年3月4日、2063年7月28日、2063年8月31日、2064年8月31日、2081年10月23日及2083年2月20日屆滿，而作商業用途的土地使用權則於2051年10月23日及2053年2月20日屆滿。</p>	於估值日期，該物業的未售出單位為空置，另該物業有部份處於在建階段。	811,300,000

附錄三

物業估值報告

附註：

1. 根據四份國有土地使用權出讓合同 — 日期為2010年5月21日的東國土出讓合改2010第57號、日期為2011年8月23日的東國土出讓(市場)合2011第117號、日期為2012年10月19日的東國土出讓合改字2012第22號及日期為2012年11月2日的東國土出讓(市場)合2012第093號，東莞市滙景凱倫灣房地產開發有限公司(「東莞滙景凱倫灣」，貴公司的間接全資附屬公司)已訂約獲授4幅佔地面積約270,063.40平方米的地塊的土地使用權(包括該物業的土地使用權)，自土地交付之日起計，作住宅用途的年期為52至70年，作商業用途的年期為40年。誠如 貴集團所告知，土地出讓金已於估值日期悉數支付。
2. 根據東莞市沙田鎮房地產開發公司與東莞滙景凱倫灣所訂立日期分別為2011年7月19日及2013年11月8日的兩份土地使用權轉讓協議，已訂約將兩幅佔地面積約45,803.20平方米的地塊的土地使用權(包括該物業的土地使用權)轉讓予東莞滙景凱倫灣，年期分別於2063年3月4日及2063年7月28日屆滿，作住宅用途。誠如 貴集團所告知，土地出讓金已於估值日期悉數支付。
3. 根據建設用地規劃許可證 — 地字第2005-12-10028號，東莞滙景凱倫灣已獲授前述佔地面積約330,133.558平方米的地塊(包括該物業)的規劃許可。
4. 根據13份國有土地使用權證 — 東府國用(1993)第特388-1至388-8號、東府國用(1993)第特95-2號、東府國用(1996)第特16號、東府國用(2011)第特28號、東府國用(2012)第特41號及東府國用(2013)第特60號，東莞滙景凱倫灣已獲授該13幅佔地面積約315,867.10平方米的地塊的土地使用權(包括該物業的土地使用權)，當中作住宅用途的年期於2063年3月4日、2063年7月28日、2063年8月31日、2064年8月31日、2081年10月23日及2083年2月20日屆滿，而作商業用途的年期則於2051年10月23日及2053年2月20日屆滿。
5. 根據以東莞滙景凱倫灣為受益人所發出的81份建設工程規劃許可證建字第2010-12-1001號至2010-12-1020號、2010-12-1076號至2010-12-1080號、2012-12-1037號至2012-12-1046號、2013-12-1001號至2013-12-1006號、2013-12-1021號至2013-12-1040號、2013-12-1046號至2013-12-1049號、2015-12-1003號至2015-12-1007號及2018-12-1029號至2018-12-1039號，御海藍岸(包括該物業)總樓面面積合共約492,515.90平方米的建設工程已獲批准。
6. 根據以東莞滙景凱倫灣為受益人所發出的81份建築工程施工許可證第4419002010093000201號、4419002010093000301號、4419002010093000401號、4419002010093000501號、4419002010093000601號、4419002010093000701號、4419002010093000801號、4419002010093000901號、4419002010093001001號、4419002010093001101號、4419002010093001201號、4419002010093001301號、4419002010093001401號、4419002010093001501號、4419002010093001601號、4419002010093001701號、4419002010093001801號、4419002010093001901號、4419002010101500801號、4419002011030201401號、4419002011030201501號、4419002011030201601號、4419002011030201701號、4419002011030201801號、4419002011101500701號、4419002012102300701號、4419002012102300801號、4419002012102300901號、4419002012102301001號、4419002012102301101號、4419002012102301201號、4419002012102301301號、4419002012102301401號、4419002012102301501號、4419002012102301601號、4419002013052200101號、4419002013052200201號、4419002013052200301、4419002013052200401號、4419002013052200501號、4419002014010700801號、4419002014010700901號、4419002014010701001號、4419002014010701101號、4419002014010701201號、4419002014010701301號、4419002014010701401號、4419002014010701501號、4419002014010701601號、4419002014010701701號、4419002014010701801號、4419002014010701901號、4419002014010702001號、4419002014010702101號、4419002014010702201號、4419002014010702301號、4419002014010702401號、4419002014010702501號、4419002014010702601號、4419002014010702701號、4419002014050600301號、4419002014050600401號、4419002014050600501號、4419002014050600601號、441900201506264801號、441900201506264901號、441900201506265001號、441900201506265101號、441900201506265201號、441900201806112301號、441900201806112401號、441900201806112501號、441900201806112601號、441900201806112701號、441900201806112801號、441900201806112901號、441900201806113001號、

附錄三

物業估值報告

- 441900201806113101號、441900201806113201號、441900201806113301號及441900201807040501號，相關地方當局已批准御海藍岸(包括該物業)總樓面面積合共約492,510.30平方米的工程施工。
7. 根據以東莞滙景凱倫灣為受益人所發出的81份預售許可證—11東莞商房預證字第00062號、東莞商房預證字第201200068號、201200069號、201200191號、201200228號、201200437號、201300325號、201300435號、201400053號、201400388號、201400410號、201500229號、201500234號至201500245號、201500683號至201500724號、201501782號、201501783號、201600218號、201601251號、201601486號、20180547號至20180552號、201800590號、201800591號、201900005號及201900006號，貴集團有權向買方出售御海藍岸的部份(相當於總樓面面積合共約405,341.95平方米)。
8. 根據以東莞滙景凱倫灣為受益人所發出之3份銷售許可證—莞商房現證字第201200058號、201300001號及201300058號，貴集團有權向買方出售御海藍岸的部份(相當於總樓面面積合共約18,259.96平方米)。
9. 根據以東莞滙景凱倫灣為受益人所發出的68份工程竣工驗收備案證書—建備證字第441900201112300008號、441900201112300009號、441900201112300011號、441900201112300013號、441900201112300014號、441900201112300016號至441900201112300018號、441900201112300021號、441900201112300023號、441900201112300025號、441900201112300027號至441900201112300035號、441900201307150001號至441900201307150005號、441900201412220002號、441900201412220004號至441900201412220009號、441900201412220011號、441900201412220012號、441900201412220014號、441900201509100001號至441900201509100003號、441900201509110006號、441900201602030001號至441900201602030020號、441900201608050025號至441900201608050027號、441900201710270001號、441900201710270003號至441900201710270006號及441900201807110001號，御海藍岸(包括該物業)總樓面面積合共約464,409.23平方米的建設部份已竣工並通過驗收檢查。誠如貴公司所告知，現正為第64號樓的幼稚園及222號樓的垃圾房申請工程竣工驗收備案證書。
10. 根據貴公司所提供的資料，該物業的詳情載列如下：

組別	用途	規劃	
		總樓面面積 (平方米)	停車位數目
第一組—持作出售	住宅	17,486.08	—
	零售	4,386.72	—
	停車位	18,219.28	1,501
	小計：	40,092.08	1,501
第三組—持有開發中	住宅	24,321.00	—
	附屬設施／其他	599.65	—
	小計：	24,920.65	—
	總計：	65,012.73	1,501

11. 誠如貴集團所告知，該物業第一組總樓面面積合共約3,437.83平方米的多個住宅單位、零售單位已經預售予多名第三方，總代價為人民幣53,648,646元。第三組物業中的一個總樓面面積約4,742.64平方米的多個住宅單位已按代價人民幣74,712,293元預售予第三方。該物業的有關部份並未被合法及實際轉讓，因此，吾等已將該等單位納入吾等估值中。於達致吾等對該物業市值的意見時，吾等已考慮該物業有關部份的訂約價。

附錄三

物業估值報告

12. 據 貴集團告知，該物業之總樓面面積約3,553.40平方米的286個停車位已經售予多家第三方。儘管該物業的有關部分並未獲合法及事實轉讓，但從有關部分獲得之款項已確認為收益。因此，吾等已將該等部分賦予無商業價值。
13. 假設該物業的在建工程於估值日期已根據上述發展建議竣工，且可在市場上自由轉讓，其市值將為人民幣407,500,000元。
14. 吾等的估值乃按以下基準及分析作出：
 - a. 吾等已識別及分析附近地區與該物業擁有類近特質的各種相關銷售證據。所選定的可資比較物業為標的物業同一發展／大廈及標的物業附近的其他新落成或將落成大廈(大廈狀況及設施與標的物業相若)內於2018年及2019年成交的住宅單位、零售單位及停車位。該等可資比較物業的住宅單位的單價介乎每平方米人民幣15,000元至人民幣19,000元、零售單位的單價介乎每平方米人民幣17,000元至人民幣22,000元，以及每個停車位的單價介乎人民幣90,000元至人民幣120,000元。在得出該物業單位的假設單價時，已對可資比較物業與該物業在位置、規模及其他特點的差異作出考慮從而作出適當調整及分析。
15. 吾等已接獲 貴公司中國律師就該物業權益作出的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
 - a. 東莞滙景凱倫灣已取得合法有效的國有土地使用權出讓合同及國有土地使用權證；
 - b. 東莞滙景凱倫灣已根據目前的開發進度取得所有必要的批文及許可證，惟遺失的三期消防驗收、民防物業建設批文以及民防物業竣工驗收除外；及
 - c. 東莞滙景凱倫灣有權根據所取得的預售許可證合法預售上述物業部分。就已轉讓的物業部分而言，東莞滙景凱倫灣不再擁有該等物業的所有權及相應的土地使用權。就已訂約預售予各方且相關所有權尚未轉讓的物業部分而言，除非合同已註銷或獲買方事先批准，否則東莞滙景凱倫灣不可自由轉讓、出租、抵押或以其他方式出售該等部分。此外，東莞滙景凱倫灣有權在國有土地使用權證所規定的土地使用期限內使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式合法處置地上樓宇及其相應的土地使用權。
16. 主要證書／批文的概要載列如下：

a. 國有土地使用權出讓合同	有
b. 建設用地規劃許可證	有
c. 國有土地使用權證	有
d. 建設工程規劃許可證	有
e. 建築工程施工許可證	有
f. 預售許可證	部份
g. 工程竣工驗收備案證書／表	部份

附錄三

物業估值報告

17. 就本報告而言，該物業根據其持有目的分類至以下組別，吾等認為每個組別於估值日期在現況下的市值載列如下：

組別	於估值日期在 現況下的市值 (人民幣元)
第一組 — 貴集團持作出售	507,000,000
第三組 — 貴集團持有開發中	<u>304,300,000</u>
全部總計：	<u><u>811,300,000</u></u>

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期在 現況下的市值 人民幣元
2.	位於中國廣東省 東莞市 沙田鎮 沙田大道 東側的 御海藍岸•臻品 (御海藍岸•臻品)	<p>御海藍岸•臻品位於沙田大道東側。該處公共交通便利。周邊環境有臨街商舖、學校及工廠。</p> <p>御海藍岸•臻品佔據一幅佔地面積約10,220.10平方米的土地，已經發展為住宅商業綜合體項目。總樓面面積為38,146.74平方米的項目已於2019年竣工，而其未售部分（「未售出單位」）於估值日期處於空置待售狀態。</p> <p>於估值日期，該物業由御海藍岸•臻品的未售出單位組成，總樓面面積為19,712.82平方米。該物業的分類、用途及總樓面面積詳情載於附註8。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅及商業用途，年期於2067年12月24日屆滿。</p>	於估值日期，該物業處於在建中狀態。	324,100,100

附錄三

物業估值報告

附註：

1. 根據國有土地使用權出讓合同 — 日期為2008年12月25日的東國土出讓合改(2008)第185號，東莞市正韻實業投資有限公司(「東莞正韻」，貴公司的間接全資附屬公司)已訂約獲授一幅佔地面積約10,220.10平方米的地塊的土地使用權(包括該物業的土地使用權)，自土地交付之日起計，作住宅及商業用途的年期為59年。誠如 貴集團所告知，土地出讓金已於估值日期悉數支付。
2. 根據建設用地規劃許可證 — 地字第2008-12-10008號，東莞正韻已獲授前述佔地面積約10,220.10平方米的地塊(包括該物業)的規劃許可。
3. 根據國有土地使用權證 — 東府國用(1999)第特556號，東莞正韻已獲授一幅佔地面積約10,220.10平方米的地塊的土地使用權(包括該物業的土地使用權)，作住宅用途及商業用途的年期於2067年12月24日屆滿。
4. 根據以東莞正韻為受益人所發出的四份建設工程規劃許可證建字第2017-12-1065號至1068號，御海藍岸·臻品(包括該物業)總樓面面積合共約38,146.74平方米的建設工程已獲批准。
5. 根據以東莞正韻為受益人所發出的四份建築工程施工許可證第441900201709010101號、441900201709010201號、441900201709010301號及441900201709010401號，相關地方當局已批准御海藍岸·臻品(包括該物業)總樓面面積合共約38,146.74平方米的工程施工。
6. 根據以東莞正韻為受益人所發出的三份預售許可證 — 東莞商房預證字第201800021號、201800201號及201800202號，貴集團有權向買方出售御海藍岸·臻品的部份(相當於總樓面面積合共約30,495.95平方米)。
7. 根據以東莞正韻為受益人所發出的四份建築工程竣工驗收證書 — 建備政字第441900201906260026至441900201906260029號，總樓面面積約38,146.74平方米的御海藍岸·臻品的建設工程已竣工及通過驗收。
8. 根據 貴公司所提供的資料，物業的詳情載列如下：

組別	用途	總樓面面積 (平方米)	停車位數目
第一組 — 持作待售	住宅	11,119.38	—
	零售	1,009.20	—
	分層住宅	5,209.23	—
	停車位	2,375.00	190
	總計：	19,712.82	190

9. 誠如 貴集團所告知，該物業總樓面面積合共約1,769.15平方米的多個住宅單位、零售單位及分層住宅單位已預售予多名第三方，總代價為人民幣26,876.532元。物業的有關部份並未被合法及實際轉讓，因此，吾等已將該等單位納入吾等估值中。於達致吾等對該物業市值的意見時，吾等已考慮該物業有關部份的訂約價。

附錄三

物業估值報告

10. 吾等的估值乃按以下基準及分析作出：

- a. 吾等已識別及分析附近地區與該物業擁有類近特質的各種相關銷售證據。所選定的可資比較物業為標的物業同一發展／大廈及標的物業附近的其他新落成或將落成大廈(大廈狀況及設施與標的物業相若)內於2018年及2019年成交的住宅單位、零售單位、分層住宅單位及停車位。該等可資比較物業的住宅單位的單價介乎每平方米人民幣18,000元至人民幣20,000元、零售單位的單價介乎每平方米人民幣27,000元至人民幣30,000元、分層住宅單位每平方米人民幣12,000元至人民幣15,000元以及每個停車位的單價介乎人民幣110,000元至人民幣130,000元。在得出該物業單位的假設單價時，已對可資比較物業與該物業在位置、規模及其他特點的差異作出考慮從而作出適當調整及分析。

11. 吾等已接獲 貴公司中國律師就該物業權益作出的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：

- a. 東莞正韻已取得合法有效的國有土地使用權出讓合同及國有土地使用權證；
- b. 東莞正韻已根據目前的開發進度取得所有必要的批文及許可證，惟民防物業建設批文以及民防物業竣工驗收除外；及
- c. 東莞正韻有權根據所取得的預售許可證合法預售上述物業部分。就已轉讓的物業部分而言，東莞正韻不再擁有該等物業的所有權及相應的土地使用權。就已訂約預售予各方且相關所有權尚未轉讓的物業部分而言，除非合同已註銷或獲買方事先批准，否則東莞正韻不可自由轉讓、出租、抵押或以其他方式出售該等部分。此外，東莞正韻有權在國有土地使用權證所規定的土地使用期限內使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式合法處置地上樓宇及其相應的土地使用權。

12. 主要證書／批文的概要載列如下：

- | | |
|-----------------|----|
| a. 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| b. 建設用地規劃許可證 | 有 |
| c. 國有土地使用權證 | 有 |
| d. 建設工程規劃許可證 | 有 |
| e. 建築工程施工許可證 | 有 |
| f. 預售許可證 | 部份 |
| g. 工程竣工驗收備案證書／表 | 有 |

13. 就本報告而言，該物業根據其持有目的分類至以下組別，吾等認為每個組別於估值日期在現況下的市值載列如下：

組別	於估值日期在 現況下的市值 (人民幣元)
第一組一 貴集團持作待售	324,100,000
全部總計：	<u>324,100,000</u>

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期在現況下的市值 人民幣元
3.	位於中國 廣東省 東莞市 清溪鎮 清鳳路 東側的 御泉香山 的未售出部份 (御泉香山)	<p>御泉香山位於清鳳路東側。該處公共交通便利。周邊環境有臨街商舖及工廠。</p> <p>御泉香山佔據三幅佔地面積約119,999.10平方米的土地，已發展為住宅商業綜合體項目。總樓面面積合共約266,415.77平方米的該項目於2012年至2017年間分階段落成，當中尚未售出的部份(「未售出單位」)於估值日期處於空置待售狀態。</p> <p>於估值日期，該物業由御泉香山的未售出單位組成，總樓面面積合共約14,222.46平方米。該物業的分類、用途及總樓面面積詳情載於附註9。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途，年期於2079年5月17日、2080年4月29日 及2080年5月28日屆滿。</p>	於估值日期，該物業的未售出單位處於空置狀態。	128,100,000

附註：

1. 根據三份國有土地使用權出讓合同—日期為2009年4月7日的東國土出讓(市場)合[2009]第20號、日期為2010年1月29日的東國土出讓(市場)合[2010]第21號及日期為2010年5月20日的東國土資出讓(市場)合[2010]第66號及倫瑞祥先生，東莞市翡翠半島房地產開發有限公司(「東莞翡翠」，貴公司的間接全資附屬公司)及Chen Gan Lin先生簽署的確認函，該三幅佔地面積約119,999.10平方米的地塊的土地使用權(包括該物業的土地使用權)，自土地交付之日起計，訂約授予東莞翡翠作住宅用途，年期為70年。誠如 貴集團所告知，土地出讓金已於估值日期悉數支付。
2. 根據建設用地規劃許可證—地字第2010-22-10002號，東莞翡翠已獲授前述佔地面積約119,999.10平方米的地塊(包括該物業)的規劃許可。

附錄三

物業估值報告

3. 根據三份國有土地使用權證—東府國用(2009)第特246號、東府國用(2010)第特172號及253號，東莞翡翠已獲授該三幅佔地面積約119,999.10平方米的地塊的土地使用權(包括該物業的土地使用權)，作住宅用途的年期於2079年5月17日、2080年4月29日及2080年5月28日屆滿。
4. 根據以東莞翡翠為受益人所發出的33份建設工程規劃許可證建字第2010-22-1003至2010-22-1011號、2011-22-1001至2011-22-1007號、2011-22-1017至2011-22-1021號、2011-22-1023號、2013-22-1003至2013-22-1013號，御泉香山(包括該物業)總樓面面積合共約266,415.77平方米的建設工程已獲批准。
5. 根據以東莞翡翠為受益人所發出的33份建築工程施工許可證第4419002010122800101號、4419002010122800201號、4419002010122800301號、4419002010122800401號、4419002010122800501號、4419002010122800601號、4419002010122800701號、4419002010122800801號、4419002010122800901號、4419002011072700301號、4419002011072700401號、4419002011072700501號、4419002011072700601號、4419002011072700701號、4419002011072700801號、4419002011072700901號、4419002012031200101號、4419002012031200201號、4419002012031200301號、4419002012031200401號、4419002012031200501號、4419002012031200601號、4419002013101700201號、4419002013101700301號、4419002013101700401號、4419002013101700501號、4419002013101700601號、4419002013101700701號、4419002013101700801號、4419002013101700901號、4419002013101701001號、4419002013101701101號及441900201512170101號，相關地方當局已批准御泉香山(包括該物業)總樓面面積合共約266,415.77平方米的工程施工。
6. 根據以東莞翡翠為受益人所發出的七份預售許可證—東莞商房預證字第201200177號、201200110號、201200331號、201200062號、201300418號、20140030號及11東莞商房預證字第00104號，貴集團有權向買方出售御泉香山的部份(相當於總樓面面積合共約209,327.21平方米)。
7. 根據以東莞翡翠為受益人所發出的兩份預售許可證—莞商房現證字第201200075號及201500027號，貴集團有權向買方出售御泉香山的部份(相當於總樓面面積合共約12,643.52平方米)。
8. 根據以東莞翡翠為受益人所發出的33份工程竣工驗收備案證書—建備證字第441900201207300002號、441900201207300011號、441900201207300013號、441900201207300016號至441900201207300021號、441900201405040007號至441900201405040009號、441900201405050023號至441900201405050025號、441900201409290004號、441900201409290006號、441900201409290007號、441900201409290011號、441900201409290013號、441900201409290016號、441900201508110015號、441900201703090001號至441900201703090008號、441900201703210008號、441900201703210009號及441900201909190012號，御泉香山(包括該物業)總樓面面積合共約266,415.77平方米的建設部份已竣工並通過驗收檢查。
9. 根據貴公司所提供的資料，該物業的詳情載列如下：

組別	用途	總樓面面積 (平方米)	停車位數目
第一組—持作出售	住宅	1,095.32	—
	零售	1,908.30	—
	停車位	11,218.84	918
總計：		14,222.46	918

10. 誠如貴集團所告知，該物業總樓面面積合共約1,329.80平方米的多個住宅單位、零售單位經已預售予多名第三方，總代價為人民幣9,557,300元。物業的有關部份並未被合法及實際轉讓，因此，吾等已將該等單位納入吾等估值中。於達致吾等對物業市值的意見時，吾等已考慮有關物業部份的訂約價。

附錄三

物業估值報告

11. 據 貴集團告知，該物業之總樓面面積約577.00平方米的47個停車位須受長期租賃協議所規限。儘管該物業的有關部分並未獲合法及事實轉讓，但從有關部分獲得之款項已確認為收益。因此，吾等已將該等部分賦予無商業價值。
12. 吾等的估值乃按以下基準及分析作出：
 - a. 吾等已識別及分析附近地區與物業擁有類近特質的各種相關銷售證據。所選定的可資比較物業為標的物業同一發展／大廈及標的物業附近的其他新落成或將落成大廈(大廈狀況及設施與標的物業相若)內於2018年及2019年成交的住宅單位、零售單位及停車位。該等可資比較物業的住宅單位的單價介乎每平方米人民幣11,000元至人民幣18,000元、零售單位的單價介乎每平方米人民幣18,000元至人民幣22,000元，以及每個停車位的單價介乎人民幣100,000元至人民幣110,000元。在得出該物業單位的假設單價時，已對可資比較物業與該物業在位置、規模及其他特點的差異作出考慮從而作出適當調整及分析。
13. 吾等已接獲 貴公司中國律師就該物業權益作出的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
 - a. 東莞翡翠已取得合法有效的國有土地使用權出讓合同及國有土地使用權證；
 - b. 東莞翡翠已根據目前的開發進度取得所有必要的批文及許可證，惟遺失的消防驗收、民防物業建設批文以及民防物業竣工驗收除外；及
 - c. 東莞翡翠有權根據所取得的預售許可證合法預售上述物業部分。就已轉讓的物業部分而言，東莞翡翠不再擁有該等物業的所有權及相應的土地使用權。就已訂約預售予各方且相關所有權尚未轉讓的物業部分而言，除非合同已註銷或獲買方事先批准，否則東莞翡翠不可自由轉讓、出租、抵押或以其他方式出售該等部分。此外，東莞翡翠有權在國有土地使用權證所規定的土地使用期限內使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式合法處置地上樓宇及其相應的土地使用權。
14. 主要證書／批文的概要載列如下：

a. 國有土地使用權出讓合同	有
b. 建設用地規劃許可證	有
c. 國有土地使用權證	有
d. 建設工程規劃許可證	有
e. 建築工程施工許可證	有
f. 預售許可證	部份
g. 工程竣工驗收備案證書／表	有

附錄三

物業估值報告

15. 就本報告而言，該物業根據其持有目的分類至以下組別，吾等認為每個組別於估值日期在現況下的市值載列如下：

組別	於估值日期在 現況下的市值 (人民幣元)
第一組 — 貴集團持作出售	<u>128,100,000</u>
全部總計：	<u><u>128,100,000</u></u>

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期在現況下的市值 人民幣元
4.	位於中國 廣東省 東莞市 清溪鎮 青湖西路 南側的 城市山谷 的未售出部份 (城市山谷)	<p>青湖城市山谷位於中國廣東省東莞市清溪鎮青湖西路南側。該處公共交通便利。周邊環境有臨街商舖及工廠。</p> <p>青湖城市山谷佔據一幅土地佔地面積約59,664.70平方米的土地，已發展為住宅商業綜合體項目。總樓面面積合共約148,775.33平方米的該項目於2016年至2018年竣工，當中尚未售出的部份(「未售出單位」)於估值日期處於空置待售狀態。</p> <p>於估值日期，該物業由青湖城市山谷的未售出單位組成，總樓面面積合共約8,429.70平方米。該物業的分類、用途及總樓面面積詳情載於附註9。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途，年期於2081年5月18日屆滿。</p>	於估值日期，該物業的未售出單位處於空置狀態。	72,200,000

附註：

1. 根據國有土地使用權出讓合同 — 日期為2010年11月18日的東國土出讓(市場)合[2010]第191號，東莞市翡翠半島房地產開發有限公司(「東莞翡翠」，貴公司的間接全資附屬公司)已訂約獲授一幅佔地面積約59,664.70平方米的地塊的土地使用權(包括該物業的土地使用權)，自土地交付之日起計，作住宅用途的年期為70年。誠如 貴集團所告知，土地出讓金已於估值日期悉數支付。
2. 根據建設用地規劃許可證 — 地字第2013-22-1003號，東莞翡翠已獲授前述佔地面積約59,664.70平方米的地塊(包括該物業)的規劃許可。

附錄三

物業估值報告

3. 根據國有土地使用權證 — 東府國用(2011)第特196號，東莞翡翠已獲授一幅佔地面積約59,664.70平方米的地塊的土地使用權(包括該物業的土地使用權)，作住宅用途的年期於2081年5月18日屆滿。
4. 根據以東莞翡翠為受益人所發出的12份建設工程規劃許可證建字第2014-22-1001號至2014-22-1012號，青湖城市山谷(包括該物業)總樓面面積合共約148,775.33平方米的建設工程已獲批准。
5. 根據以東莞翡翠為受益人所發出的12份建築工程施工許可證第4419002014061000201號、4419002014061000301號、4419002014061000401號、4419002014061000501號、4419002014061000601號、4419002014061000701號、4419002014061000801號、4419002014061000901號、4419002014061001001號、4419002014061001101號、4419002014061001201號及441900201601190401號，相關地方當局已批准青湖城市山谷(包括該物業)總樓面面積合共約148,775.33平方米的工程施工。
6. 根據份以東莞翡翠為受益人所發出的八預售許可證 — 東莞商房預證字第201400401號至201400404號、201400467號、201500146號、201500147號及201501062號，貴集團有權向買方出售青湖城市山谷的部份(相當於總樓面面積合共約114,053.64平方米)。
7. 根據以東莞翡翠為受益人所發出的預售許可證 — 莞商房現證字第201800126號，貴集團有權向買方出售青湖城市山谷的部份(相當於總樓面面積合共約8,467.00平方米)。
8. 根據以東莞翡翠為受益人所發出的12份工程竣工驗收備案證書 — 建備證字第441900201606070002號至441900201606070004號、441900201606290003號至441900201606290008號、441900201806250010號、441900201806290010號及441900201807060001號，青湖城市山谷(包括該物業)總樓面面積合共約148,775.33平方米的建設部份已竣工並通過驗收檢查。
9. 根據 貴公司所提供的資料，該物業的詳情載列如下：

組別	用途	總樓面面積 (平方米)	停車位數目
第一組 — 持作出售	住宅	338.39	—
	零售	1,782.56	—
	停車位	6,308.75	497
	總計：	8,429.70	497

10. 誠如 貴集團所告知，該物業總樓面面積合共約338.39平方米的多個住宅單位已預售予多名第三方，總代價為人民幣3,573,640元。物業的有關部份並未被合法及實際轉讓，因此，吾等已將該等單位納入吾等估值中。於達致吾等對物業市值的意見時，吾等已考慮有關物業部份的訂約價。
11. 據 貴集團告知，該物業之總樓面面積約1,260.75平方米的95個停車位須受長期租賃協議所規限。儘管該物業的有關部分並未獲合法及事實轉讓，但從有關部分獲得之款項已確認為收益。因此，吾等已將該等部分賦予無商業價值。

附錄三

物業估值報告

12. 吾等的估值乃按以下基準及分析作出：

- a. 吾等已識別及分析附近地區與物業擁有類近特質的各種相關銷售證據。所選定的可資比較物業為標的物業同一發展／大廈及標的物業附近的其他新落成或將落成大廈(大廈狀況及設施與標的物業相若)內於2018年及2019年成交的住宅單位、零售單位及停車位。該等可資比較物業的住宅單位的單價介乎每平方米人民幣11,000元至人民幣13,000元、零售單位的單價介乎每平方米人民幣18,000元至人民幣22,000元，以及每個停車位的單價介乎人民幣100,000元至人民幣110,000元。在得出該物業單位的假設單價時，已對可資比較物業與該物業在位置、規模及其他特點的差異作出考慮從而作出適當調整及分析。

13. 吾等已接獲 貴公司中國律師就該物業權益作出的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：

- a. 東莞翡翠已取得合法有效的國有土地使用權出讓合同及國有土地使用權證；
- b. 東莞翡翠已根據目前的開發進度取得所有必要的批文及許可證，惟民防物業建設批文以及民防物業竣工驗收除外；及
- c. 東莞翡翠有權根據所取得的預售許可證合法預售上述物業部分。就已轉讓的物業部分而言，東莞翡翠不再擁有該等物業的所有權及相應的土地使用權。就已訂約預售予各方且相關所有權尚未轉讓的物業部分而言，除非合同已註銷或獲買方事先批准，否則東莞翡翠不可自由轉讓、出租、抵押或以其他方式出售該等部分。此外，東莞翡翠有權在國有土地使用權證所規定的土地使用期限內使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式合法處置地上樓宇及其相應的土地使用權。

14. 主要證書／批文的概要載列如下：

- | | |
|-----------------|---|
| a. 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| b. 建設用地規劃許可證 | 有 |
| c. 國有土地使用權證 | 有 |
| d. 建設工程規劃許可證 | 有 |
| e. 建築工程施工許可證 | 有 |
| f. 預售許可證 | 有 |
| g. 工程竣工驗收備案證書／表 | 有 |

15. 就本報告而言，該物業根據其持有目的分類至以下組別，吾等認為每個組別於估值日期在現況下的市值載列如下：

組別	於估值日期在 現況下的市值 (人民幣元)
第一組 — 貴集團持作出售	72,200,000
全部總計：	<u>72,200,000</u>

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期在現況下的市值 人民幣元
5.	位於中國 廣東省 東莞市 樟木頭鎮 帝豪路西側 的滙景城市中心 的部份 (滙景城市中心)	<p>滙景城市中心位於帝豪路西側。該處公共交通便利。周邊環境有數個大型住宅發展，當中設有多間臨街商舖及多個公園。</p> <p>滙景城市中心佔據三幅總佔地面積約37,024.81平方米的土地，已經發展為住宅商業綜合體項目。總樓面面積合共約169,987.61平方米的項目於2017年至2019年分階段落成，當中尚未售出的部份(「未售出單位」)於估值日期處於空置待售狀態。</p> <p>於估值日期，該物業由滙景城市中心的未售出單位組成，總樓面面積合共約44,820.93平方米。該物業的分類、用途及總樓面面積詳情載於附註10。</p> <p>該物業所獲授作住宅用途的土地使用權於2063年4月18日及2085年12月8日屆滿，而作商業用途的土地使用權則於2047年4月27日及2055年12月8日屆滿。</p>	於估值日期，該物業的未售出單位為空置，另該物業的餘下部份處於在建階段。	563,700,000

附註：

1. 根據東莞市樟木頭房地產開發總公司與 貴公司的間接全資附屬公司東莞市大喜房地產開發有限公司(「東莞大喜」)所訂立日期為2007年1月29日的土地使用權轉讓協議，已訂約將一幅佔地面積約20,962.20平方米的地塊的土地使用權(包括該物業的土地使用權)轉讓予東莞大喜，年期於2063年4月18日屆滿，作住宅用途。土地出讓金合共為人民幣48,700,000元。誠如 貴集團所告知，土地出讓金已於估值日期悉數支付。

附錄三

物業估值報告

2. 根據兩份國有土地使用權出讓合同日期為2007年6月4日的東國土出讓(市場)合2007第17號及日期為2015年12月2日的東國土出讓(市場)合2015第121號，東莞大喜已訂約獲授兩幅佔地面積約16,061.72平方米的地塊的土地使用權(包括該物業的土地使用權)，自土地交付之日起計，作住宅用途的年期為70年，作商業用途的年期為40年。土地出讓金合共為人民幣96,900,000元。誠如 貴集團所告知，土地出讓金已於估值日期悉數支付。
3. 根據三份建設用地規劃許可證—地字第2010-18-10002號、2010-18-10003號及2015-18-1005號，東莞大喜已獲授前述佔地面積合共約37,024.82平方米的地塊(包括該物業)的規劃許可。
4. 根據三份國有土地使用權證—東府國用(2004)第特540號、東府國用(2007)第特470號及東府國用(2016)第特20號，東莞大喜已獲授該三幅佔地面積合共約37,024.81平方米的地塊的土地使用權(包括該物業的土地使用權)，作住宅用途的年期於2063年4月18日及2085年12月8日屆滿，而作商業用途的年期則於2047年4月27日及2055年12月8日屆滿。
5. 根據以東莞大喜為受益人所發出的16份建設工程規劃許可證建字第2015-18-1007號至2015-18-1015號、2016-18-1036號、2016-18-1037號及2016-18-1019號至2016-18-1023號，滙景城市中心(包括該物業)總樓面面積合共約169,944.25平方米的建設工程已獲批准。
6. 根據以東莞大喜為受益人所發出的16份建築工程施工許可證第441900201510160901號、441900201510161001號、441900201510161101號、441900201510161201號、441900201510161301號、441900201510161401號、441900201510161501號、441900201510161601號、441900201510161701號、441900201610240201號、441900201610240301號、441900201610240401號、441900201610240501號、441900201610240601號、441900201612200101及441900201612200201號，相關地方當局已批准滙景城市中心(包括該物業)總樓面面積合共約169,944.25平方米的工程施工。
7. 根據以東莞大喜為受益人所發出的12份預售許可證—東莞商房預證字第201600365號、201600439號、201600440號、201600441號、201600457號、201601411號、201601416號、201700931號、201700932號、201700933號、201800213號及201800511號，貴集團有權向買方出售滙景城市中心的部份(相當於總樓面面積合共約126,504.91平方米)。
8. 根據以東莞大喜為受益人所發出的兩份銷售許可證—東莞商房現證字第201800137號及201800155號，貴集團有權向買方出售滙景城市中心的部分(相當於總樓面面積合共約8,159.80平方米)。
9. 根據以東莞大喜為受益人所發出的16份工程竣工驗收備案證書—建備證字第4441900201711140001號、441900201711140003號至441900201711140009號、441900201804180001號、441900201812250002號至441900201812250004號、441900201906110001號、441900201906120011號、441900201907080012號及44190020190708013號，滙景城市中心(包括該物業的未售出單位)總樓面面積合共約169,987.61平方米的建設已竣工並通過驗收檢查。

附錄三

物業估值報告

10. 根據 貴公司所提供的資料，該物業的詳情載列如下：

組別	用途	總樓面面積 (平方米)	停車位數目
第一組 — 持作出售	住宅	2,162.01	—
	零售	21,494.44	—
	分層住宅	12,801.98	—
	停車位	8,362.50	669
	小計：	44,820.93	669

11. 誠如 貴集團所告知，該物業第一組總樓面面積合共約2,645.06平方米的多個住宅單位、分層住宅單位及零售單位已預售予多名第三方，總代價為人民幣41,003,793元。物業的有關部份並未被合法及實際轉讓，因此，吾等已將該等單位納入吾等估值中。於達致吾等對物業市值的意見時，吾等已考慮有關物業部份的訂約價。

12. 吾等的估值乃按以下基準及分析作出：

a. 吾等已識別及分析附近地區與物業擁有類近特質的各種相關銷售證據。所選定的可資比較物業為標的物業同一發展／大廈及標的物業附近的其他新落成或將落成大廈(大廈狀況及設施與標的物業相若)內於2018年及2019年成交的住宅單位、零售單位、分層住宅單位及停車位。該等可資比較物業的住宅單位的單價介乎每平方米人民幣11,000元至人民幣16,000元、零售單位的單價介乎每平方米人民幣27,000元至人民幣39,000元、分層住宅單位每平方米人民幣10,000元至每平方米人民幣14,000元以及每個停車位的單價介乎人民幣84,000元至人民幣110,000元。在得出該物業單位的假設單價時，已對可資比較物業與該物業在位置、規模及其他特點的差異作出考慮從而作出適當調整及分析。

13. 吾等已接獲 貴公司中國律師就該物業權益作出的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：

a. 東莞大喜已取得合法有效的國有土地使用權出讓合同及國有土地使用權證；

b. 東莞大喜已根據目前的開發進度取得所有必要的批文及許可證，惟民防物業建設批文以及民防物業竣工驗收除外；及

c. 東莞大喜有權根據所取得的預售許可證合法預售上述物業部分。就已獲轉讓的物業部分而言，東莞大喜不再擁有有關物業的所有權及相應的土地使用權。就已訂約擬預售予不同訂約方的物業部分而言且相關所有權未獲轉讓，彼等不可自由轉讓、租賃、按揭或以其他方式由東莞大喜處置，除非有關合約被取消或從買方取得事先批文。此外，東莞大喜有權使用、轉讓、租賃、按揭或以其他方式合法處置上述地面樓宇以及其國有土地使用權證所訂明的土地使用期限內之相應土地使用權。

附錄三

物業估值報告

14. 主要證書／批文的概要載列如下：

a.	國有土地使用權出讓合同	有
b.	建設用地規劃許可證	有
c.	國有土地使用權證	有
d.	建設工程規劃許可證	有
e.	建築工程施工許可證	有
f.	預售許可證	部份
g.	工程竣工驗收備案證書／表	有

15. 就本報告而言，該物業根據其持有目的分類至以下組別，吾等認為每個組別於估值日期在現況下的市值載列如下：

組別	於估值日期在 現況下的市值 (人民幣元)
第一組 — 貴集團持作出售	<u>563,700,000</u>
全部總計：	<u><u>563,700,000</u></u>

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期在 現況下的市值 人民幣元
6.	位於中國 廣東省 東莞市 厚街鎮 北環路及莞太路 交界的世紀雙子 的未出售部份 (世紀雙子)	<p>世紀雙子位於北環路及莞太路交界。該處公共交通便利。周邊環境有數個大型住宅發展，當中設有一個購物中心及多間臨街商舖。</p> <p>世紀雙子佔據三幅佔地面積約17,314.20平方米的土地，已發展為住宅商業綜合體項目。總樓面面積合共約111,455.16平方米的該項目於2014落成，當中尚未售出的部份(「未售出單位」)於估值日期處於空置待售狀態。</p> <p>於估值日期，該物業由世紀雙子的未售出單位組成，總樓面面積合共約9,040.53平方米。該物業的分類、用途及總樓面面積詳情載於附註9。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途，年期於2077年2月15日及2080年11月22日屆滿。</p>	於估值日期，該物業的未售出單位處於空置狀態。	115,700,000

附註：

1. 根據三份國有土地使用權出讓合同—日期為2007年2月16日的東國土出讓(市場)合[2007]第10號、日期為2010年1月28日的東國土出讓合改[2010]第11號及日期為2010年11月5日的東國土出讓(市場)合[2010]第187號，滙景集團有限公司(「滙景集團」，貴公司的間接全資附屬公司)已訂約獲授三幅佔地面積約17,313.20平方米的地塊的土地使用權(包括該物業的土地使用權)，自土地交付之日起計，作住宅用途的年期為67年及70年。誠如 貴集團所告知，土地出讓金已於估值日期悉數支付。

附錄三

物業估值報告

2. 根據建設用地規劃許可證—地字第2010-11-10003號，滙景集團已獲授前述佔地面積約17,335.357平方米的地塊(包括該物業)的規劃許可。
3. 根據三份國有土地使用權證—東府國用(1997)第特366號、東府國用(2007)第特288號及東府國用(2010)第特363號，滙景集團已獲授三幅佔地面積約17,314.2平方米的地塊的土地使用權(包括該物業的土地使用權)，作住宅用途的年期於2077年2月15日及2080年11月22日屆滿。
4. 根據以滙景集團為受益人所發出的建設工程規劃許可證建字第2010-11-1004號，世紀雙子(包括該物業)總樓面面積合共約111,455.1平方米的建設工程已獲批准。
5. 根據以滙景集團為受益人所發出的建築工程施工許可證第4419002011012100101號，相關地方當局已批准世紀雙子(包括該物業)總樓面面積合共約111,455.1平方米的工程施工。
6. 根據以滙景集團為受益人所發出之預售許可證—東莞商房預證字第201200104號，貴集團有權向買方出售世紀雙子的部份(相當於總樓面面積合共約78,830.56平方米)。
7. 根據以滙景集團為受益人所發出之銷售許可證—莞商房現證字第201600003號，貴集團有權向買方出售世紀雙子的部份(相當於總樓面面積合共約6,934.67平方米)。
8. 根據以滙景集團為受益人所發出的兩份工程竣工驗收備案證書—建備證字第441900201501050001號及441900201504300020號，世紀雙子(包括該物業)總樓面面積合共約111,455.16平方米的建設部份已竣工並通過驗收檢查。
9. 根據 貴公司所提供的資料，該物業的詳情載列如下：

組別	用途	總樓面面積 (平方米)	停車位數目
第一組—持作出售	住宅	546.23	—
	零售	1,558.63	—
	停車位	6,935.67	575
	總計：	9,040.53	575

10. 吾等的估值乃按以下基準及分析作出：
 - a. 吾等已識別及分析附近地區與該物業擁有類近特質的各種相關銷售證據。所選定的可資比較物業為標的物業同一發展/大廈及標的物業附近的其他新落成或將落成大廈(大廈狀況及設施與標的物業相若)內於2018年及2019年成交的住宅單位、零售單位及停車位。該等可資比較物業的住宅單位的單價介乎每平方米人民幣16,000元至人民幣17,000元、零售單位的單價介乎每平方米人民幣17,000元至人民幣18,000元，以及每個停車位的單價介乎人民幣140,000元至人民幣160,000元。在得出該物業單位的假設單價時，已對可資比較物業與該物業在位置、規模及其他特點的差異作出考慮從而作出適當調整及分析。

附錄三

物業估值報告

11. 吾等已接獲 貴公司中國律師就該物業權益作出的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
- a. 滙景集團已取得合法有效的國有土地使用權出讓合同及國有土地使用權證；
 - b. 滙景集團已根據目前的開發進度取得所有必要的批文及許可證，惟民防物業建設批文以及民防物業竣工驗收除外；及
 - c. 滙景集團有權根據所取得的預售許可證合法預售上述物業部分。就已轉讓的物業部分而言，滙景集團不再擁有該等物業的所有權及相應的土地使用權。就已訂約預售予各方且相關所有權尚未轉讓的物業部分而言，除非合同已註銷或獲買方事先批准，否則滙景集團不可自由轉讓、出租、抵押或以其他方式出售該等部分。此外，滙景集團有權在國有土地使用權證所規定的土地使用期限內使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式合法處置地上樓宇及其相應的土地使用權。
12. 主要證書／批文的概要載列如下：
- a. 國有土地使用權出讓合同 有
 - b. 建設用地規劃許可證 有
 - c. 國有土地使用權證 有
 - d. 建設工程規劃許可證 有
 - e. 建築工程施工許可證 有
 - f. 預售許可證 有
 - g. 工程竣工驗收備案證書／表 有
13. 就本報告而言，該物業根據其持有目的分類至以下組別，吾等認為每個組別於估值日期在現況下的市值載列如下：

組別	於估值日期在 現況下的市值 (人民幣元)
第一組 — 貴集團持作出售	115,700,000
全部總計：	<u>115,700,000</u>

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期在現況下的市值 人民幣元
7	位於中國廣東省東莞市厚街鎮北環路及莞太路交界的滙景城 (滙景城)	<p>滙景城位於北環路及莞太路交界。該處公共交通便利。周邊環境有數個大型住宅發展，當中設有一個購物中心及多間臨街商舖。</p> <p>滙景城佔據三幅佔地面積約17,314.20平方米的土地，已發展為住宅商業綜合體項目內一個名為世紀雙子的購物中心。該項目於2014年落成，於估值日期處於持作投資狀態。</p> <p>於估值日期，該物業由一幢四層高的購物中心組成，總樓面面積合共約25,779.78平方米。該物業的分類、用途及總樓面面積詳情載於附註3。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途，年期於2077年2月15日及2080年11月22日屆滿。</p>	<p>於估值日期，該物業若干部分已出租予若干第三方，以作零售用途，餘下部分處於空置狀態。(有關詳情請參閱附註2)。</p>	339,600,000

附註：

1. 根據13份不動產權證 — 粵房地權證莞字第1600869663號至1600869673號、1600869685號及1600869686號，滙景集團有限公司(「滙景集團」，貴公司的間接全資附屬公司)已獲授一幅佔地面積約17,314.20平方米的地塊的土地使用權(包括該物業的土地使用權)，年期於2077年2月15日及2080年11月22日屆滿。而總樓面面積合共約25,779.18平方米的物業由滙景集團擁有，作非住宅用途。
2. 根據各個租賃協議，該物業的各個零售單元可出租面積約為7,933.05平方米，出租予不同的第三方，租期各不相同，屆滿日期介乎2021年5月31日及2033年5月31日之間。於估值日期的每月租金總額約為人民幣320,615.28元(不包括管理費、水電費及其他雜項開支)。

附錄三

物業估值報告

3. 根據 貴公司所提供的資料，該物業的詳情載列如下：

組別	用途	總樓面面積 (平方米)	停車位數目
第二組 — 持作投資	零售	25,779.78	—
	總計：	25,779.78	—

4. 吾等的估值乃按以下基準及分析作出：

a. 吾等考慮現有租賃協議的實際租金，識別並分析與物業具有類似特征之地區的若干相關租金證據。該等可資比較零售單位的單位租金介乎每日每平方米人民幣3.3元至人民幣4.3元；吾等亦參考 貴集團編製的預測現金流量及該地區可資比較購物中心的經營數據。吾等所採納的主要假設概述如下：

- i. 第一年平均市場每日租金(人民幣/平方米)：3.57
- ii. 穩定增長率：3%
- iii. 貼現率：8%
- iv. 終值資本化率：5%

5. 吾等已接獲 貴公司中國律師就該物業權益作出的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：

- a. 滙景集團已取得合法有效的國有土地使用權出讓合同及國有土地使用權證；
- b. 附註2所述的租賃協議合法有效。

6. 主要證書/批文的概要載列如下：

a. 國有土地使用權出讓合同	有
b. 建設用地規劃許可證	有
c. 國有土地使用權證	有
d. 建設工程規劃許可證	有
e. 建築工程施工許可證	有
f. 預售許可證	有
g. 工程竣工驗收備案證書/表	有

7. 就本報告而言，該物業根據其持有目的分類至以下組別，吾等認為每個組別於估值日期在現況下的市值載列如下：

組別	於估值日期在 現況下的市值 (人民幣元)
第二組 — 貴集團持作投資	339,600,000
全部總計：	339,600,000

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期在 現況下的市值 人民幣元
8.	位於中國廣東省 東莞市 厚街鎮 北環路東北側的 中央華府 的未出售部份 (中央華府)	<p>中央華府位於東莞市厚街鎮北環路東北側。該處擁有豐富的社區設施。周邊環境有數個大型住宅發展，當中設有多間臨街商舖及多個購物商場。</p> <p>中央華府佔據一幅佔地面積合共約18,913.60平方米的土地，已發展為住宅商業綜合體項目。總樓面面積合共約79,029.58平方米的該項目於2011年落成，當中尚未售出的部份(「未售出單位」)於估值日期處於空置待售狀態。</p> <p>於估值日期，該物業由中央華府的未售出單位組成，總樓面面積約5,516.60平方米。該物業的分類、用途及總樓面面積詳情載於附註10。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途，年期於2078年1月29日屆滿。</p>	於估值日期，該物業部分處於空置狀態。餘下部分則出租予若干第三方作零售用途。(詳情請參閱附註9。)	110,100,000

附註：

1. 根據國有土地使用權出讓合同一日期為2007年11月29日的東國土出讓(市場)合[2007]第44號，東莞市滙景房地產開發有限公司(「東莞滙景房地產開發」，貴公司的間接全資附屬公司)已訂約獲授一幅佔地面積約18,913平方米的地塊的土地使用權(包括該物業的土地使用權)，自土地交付之日起計，作住宅用途的年期為70年。誠如 貴集團所告知，土地出讓金已於估值日期悉數支付。

附錄三

物業估值報告

2. 根據建設用地規劃許可證—地字第2008-11-10009號，東莞滙景房地產開發已獲授前述佔地面積約18,938.67平方米的地塊(包括該物業)的規劃許可。
3. 根據國有土地使用權證—東府國用(2008)第特104號，東莞滙景房地產開發已獲授一幅佔地面積約18,913.60平方米的地塊的土地使用權，作住宅用途的年期於2078年1月29日屆滿。
4. 根據以東莞滙景房地產開發為受益人所發出的四份建設工程規劃許可證建字第2008-11-10038號、2008-11-10039號、2008-11-10040號及2008-11-10041號，總樓面面積約79,029.58平方米的部份已獲批准進行建設。
5. 根據以東莞滙景房地產開發為受益人所發出的四份建築工程施工許可證第419002010041400101號、419002010041400201號、419002010041400301號及419002010041400401號，相關地方當局已批准中央華府總樓面面積約79,029.58平方米的工程施工。
6. 根據以東莞滙景房地產開發為受益人所發出之預售許可證-10東莞商房預證字第00056號，貴集團有權向買方出售中央華府的住宅單位(相當於總樓面面積合共約57,547.89平方米)。
7. 根據以東莞滙景房地產開發為受益人所發出的兩份預售許可證—莞商房現證字第201200029號及201200030號，貴集團有權向買方出售中央華府的零售單位及電單車位(相當於總樓面面積合共約8,910.83平方米)。
8. 根據以東莞滙景房地產開發為受益人所發出的四份工程竣工驗收備案證書—建備證字第441900201111210001號及441900201111210002號至441900201111210004號，中央華府總樓面面積合共約79,029.58平方米的建設部份已竣工並通過驗收檢查。
9. 根據各個租賃協議，該物業的各個零售單元總可出租面積約為799.00平方米，出租予不同的第三方，租期各不相同，屆滿日期介乎2022年9月14日及2024年4月9日之間。於估值日期的每月租金總額約為人民幣55,172元(不包括管理費、水電費及其他雜項開支)。
10. 根據 貴公司所提供的資料，物業的詳情載列如下：

組別	用途	總樓面面積 (平方米)	停車位數目
第一組—持作出售	零售	5,504.60	—
	停車位	12.00	1
	總計：	5,516.60	1

11. 誠如 貴集團所告知，該物業總建築面積為約798.97平方米的各個零售單位已預售予各位第三方，總代價為人民幣15,979,400元。該物業的有關部份並未被合法及實際轉讓，因此，吾等已將該等單位納入吾等估值中。於達致吾等對該物業市值的意見時，吾等已考慮該物業有關部份的訂約價。

附錄三

物業估值報告

12. 吾等的估值乃按以下基準及分析作出：
- a. 吾等已識別及分析附近地區與物業擁有類近特質的各種相關銷售證據。所選定的可資比較物業為標的物業同一發展／大廈及標的物業附近的其他新落成或將落成大廈(大廈狀況及設施與標的物業相若)內於2018年及2019年成交的零售單位及停車位。該等可資比較物業的零售單位的單價介乎每平方米人民幣18,000元至人民幣22,000元，以及每個停車位的單價介乎人民幣140,000元至人民幣180,000元。在得出該物業單位的假設單價時，已對可資比較物業與該物業在位置、規模及其他特點的差異作出考慮從而作出適當調整及分析。
13. 吾等已接獲 貴公司中國律師就該物業權益作出的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
- a. 滙景集團已取得合法有效的國有土地使用權出讓合同及國有土地使用權證；
- b. 根據滙景集團發出的指示，該物業已通過環境保護驗收，但環境保護驗收文件已遺失。根據律師與東莞市環境保護局工作人員的面談結果，該物業已依照法律法規完成環境保護程序；
- c. 滙景集團已根據目前的開發進度取得所有必要的批文及許可證，惟上文所述遺失的環境保護驗收、民防物業建設批文以及民防物業竣工驗收除外；及
- d. 滙景集團有權根據所取得的預售許可證合法預售上述物業部分。就已轉讓的物業部分而言，滙景集團不再擁有該等物業的所有權及相應的土地使用權。就已訂約預售予各方且相關所有權尚未轉讓的物業部分而言，除非合同已註銷或獲買方事先批准，否則滙景集團不可自由轉讓、出租、抵押或以其他方式出售該等部分。此外，滙景集團有權在國有土地使用權證所規定的土地使用期限內使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式合法處置地上樓宇及其相應的土地使用權。
- e. 附註9所述的租賃協議合法有效。
14. 主要證書／批文的概要載列如下：
- a. 國有土地使用權出讓合同 有
- b. 建設用地規劃許可證 有
- c. 國有土地使用權證 有
- d. 建設工程規劃許可證 有
- e. 建築工程施工許可證 有
- f. 預售許可證 有
- g. 工程竣工驗收備案證書／表 有
15. 就本報告而言，該物業根據其持有目的分類至以下組別，吾等認為每個組別於估值日期在現況下的市值載列如下：

組別	於估值日期在 現況下的市值 (人民幣元)
第一組 — 貴集團持作出售	110,100,000
全部總計：	<u>110,100,000</u>

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期在現況下的市值 人民幣元
9.	位於中國廣東省 東莞市 厚街鎮 北環路東北側的 滙景華府及 滙景銀座 的未出售部份 (滙景華府及滙景銀座)	<p>滙景華府及滙景銀座位於東莞市厚街鎮北環路東北側。該處擁有豐富的社區設施。周邊環境有數個大型住宅發展，當中設有多間臨街商舖及多個購物商場。</p> <p>滙景華府及滙景銀座佔據三幅佔地面積合共約38,000.60平方米的土地，已發展為住宅商業綜合體項目。總樓面面積合共約176,748.50平方米的該項目於2008年落成，當中尚未售出的部份（「未售出單位」）於估值日期處於空置待售狀態。</p> <p>於估值日期，該物業由滙景華府及滙景銀座的未售出單位組成，總樓面面積約1,021.67平方米。該物業的分類、用途及總樓面面積詳情載於附註8。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途，年期於2074年12月9日屆滿。</p>	於估值日期，該物業處於空置狀態。	12,700,000

附註：

1. 根據國有土地使用權出讓合同一日期為2004年12月28日的東國土出讓(市場)合[2004]第51號，東莞市滙景房地產開發有限公司（「東莞滙景房地產開發」，貴公司的間接全資附屬公司）已訂約獲授一幅佔地面積約38,216平方米的地塊的土地使用權（包括該物業的土地使用權），自土地交付之日起計，作住宅用途的年期為70年。誠如 貴集團所告知，土地出讓金已於估值日期悉數支付。

附錄三

物業估值報告

- 根據建設用地規劃許可證 — 第2005-11-10001號，東莞滙景房地產開發及東莞市祥虹貿易有限公司(「東莞市祥虹」)已獲授前述佔地面積約41,961.90平方米的地塊(包括該物業)的規劃許可。
- 根據三份國有土地使用權證 — 東府國用(2005)第特21-1號至21-3號，東莞滙景房地產開發已獲授一幅佔地面積合共約38,000.6平方米的地塊的土地使用權，作住宅用途的年期於2074年12月9日屆滿。
- 根據以東莞滙景房地產開發及東莞市祥虹為受益人所發出的五份建設工程規劃許可證第2005-11-10017號、2005-11-10018號及2005-11-10057號至2005-11-10059號，滙景華府及滙景銀座(包括該物業)總樓面面積合共約176,748.50平方米的建設工程已獲批准。
- 根據以東莞滙景房地產開發及東莞市祥虹為受益人所發出的五份建築工程施工許可證第441900200506140301號、441900200506140401號、441900200506140601號、441900200506140701號及441900200506140801號，相關地方當局已批准滙景華府及滙景銀座總樓面面積合共約176,748.50平方米的工程施工。
- 根據以東莞滙景房地產開發及東莞市祥虹為受益人所發出的三份預售許可證 — 東莞商房預證字第00177號、00185號及00219號，貴集團有權向買方出售滙景華府的部份(相當於總樓面面積合共約151,764平方米)。
- 根據以東莞滙景房地產開發及東莞市祥虹為受益人所發出的五份工程竣工驗收備案證書 — 建備證字第441900200612250002號、441900200612250003號及441900200809280006號至441900200809280008號，滙景華府及滙景銀座總樓面面積合共約176,748.50平方米的建設部份已竣工並通過驗收檢查。
- 根據 貴公司所提供的資料，物業的詳情載列如下：

組別	用途	總樓面面積 (平方米)	停車位數目
第一組 — 持作出售	零售	200.67	—
	停車位	821.00	69
	總計：	<u>1,021.67</u>	<u>69</u>

- 吾等的估值乃按以下基準及分析作出：
 - 吾等已識別及分析附近地區與物業擁有類似特質的各種相關銷售證據。所選定的可資比較物業為標的物業同一發展/大廈及標的物業附近的其他新落成或將落成大廈(大廈狀況及設施與標的物業相若)內於2018年及2019年成交的零售單位及停車位。該等可資比較物業的零售單位的單價介乎每平方米人民幣21,000元至人民幣23,000元，以及每個停車位的單價介乎人民幣120,000元至人民幣130,000元。在得出該物業單位的假設單價時，已對可資比較物業與該物業在位置、規模及其他特點的差異作出考慮從而作出適當調整及分析。

附錄三

物業估值報告

10. 吾等已接獲 貴公司中國律師就該物業權益作出的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
- a. 滙景集團已取得合法有效的國有土地使用權出讓合同及國有土地使用權證；
 - b. 根據滙景集團發出的指示，該物業已通過環境保護驗收，但環境保護驗收文件已遺失。根據律師與東莞市環境保護局工作人員的面談結果，該物業已依照法律法規完成環境保護程序；
 - c. 滙景集團已根據目前的開發進度取得所有必要的批文及許可證，惟上文所述遺失的環境保護驗收、民防物業建設批文以及民防物業竣工驗收除外；及
 - d. 滙景集團有權根據所取得的預售許可證合法預售上述物業部分。就已轉讓的物業部分而言，滙景集團不再擁有該等物業的所有權及相應的土地使用權。就已訂約預售予各方且相關所有權尚未轉讓的物業部分而言，除非合同已註銷或獲買方事先批准，否則滙景集團不可自由轉讓、出租、抵押或以其他方式出售該等部分。此外，滙景集團有權在國有土地使用權證所規定的土地使用期限內使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式合法處置地上樓宇及其相應的土地使用權。

11. 主要證書／批文的概要載列如下：

a. 國有土地使用權出讓合同	有
b. 建設用地規劃許可證	有
c. 國有土地使用權證	有
d. 建設工程規劃許可證	有
e. 建築工程施工許可證	有
f. 預售許可證	有
g. 工程竣工驗收備案證書／表	有

12. 就本報告而言，該物業根據其持有目的分類至以下組別，吾等認為每個組別於估值日期在現況下的市值載列如下：

組別	於估值日期在 現況下的市值 (人民幣元)
第一組 — 貴集團持作出售	12,700,000
全部總計：	<u>12,700,000</u>

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期在現況下的市值 人民幣元
10.	位於中國 廣東省 東莞市 厚街鎮北環路 西南側的名為厚街鎮 寶屯村地塊兩幅地塊 (厚街鎮寶屯村地塊)	<p>該物業位於東莞市厚街鎮北環路西南側。該處擁有豐富的社區設施。周邊環境有數個大型住宅發展，當中設有多間臨街商舖及多個購物商場。</p> <p>該物業佔據兩幅佔地面積約10,722.10平方米的土地。誠如貴集團所告知，於估值日期，該項目尚未動工，且該項目亦無明確規劃</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作商業用途，年期於2036年12月19日屆滿。</p>	於估值日期，該物業為荒地。	187,600,000

附註：

1. 根據東莞市秦莞經濟開發有限公司與 貴公司的間接全資附屬公司東莞市海亞貿易有限公司(「東莞海亞」)所訂立日期均為2003年12月25日的兩份土地使用權轉讓協議，已訂約將兩幅佔地面積約10,722.10平方米的地塊的土地使用權(包括該物業的土地使用權)轉讓予東莞海亞，年期於2036年12月19日屆滿，作商業用途。誠如 貴集團所告知，土地出讓金已於估值日期悉數支付。
2. 根據兩份國有土地使用權證—東府國用(2003)第特743號及744號，東莞海亞已獲授兩幅佔地面積合共約10,722.10平方米的地塊的土地使用權，作商業用途的年期於2036年12月19日屆滿。
3. 吾等的估值乃按以下基準及分析作出：
 - a. 吾等已識別及分析附近地區與該物業擁有類近特質(如性質、用途、佔地面積、發展藍圖及交通便利程度)的各種相關土地銷售證據。所選定的可資比較物業為位於標的物業類近地區內於2017年及2019年期間成交的商業土地。該等可資比較地盤的單價(按建築面積計)介乎每平方米人民幣17,000元至人民幣19,000元，作商業用途。在得出該物業單位的假設單價時，已對可資比較物業與該物業在位置、規模及其他特點的差異作出考慮從而作出適當調整及分析。

附錄三

物業估值報告

4. 吾等已接獲 貴公司中國律師就該物業權益作出的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：

東莞海亞已取得合法有效的國有土地使用權證，並有權根據國有土地使用權證使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式合法處置相應的土地使用權。

5. 主要證書／批文的概要載列如下：

a.	國有土地使用權出讓合同	有
b.	建設用地規劃許可證	不適用
c.	國有土地使用權證	有
d.	建設工程規劃許可證	不適用
e.	建築工程施工許可證	不適用
f.	預售許可證	不適用
g.	工程竣工驗收備案證書／表	不適用

6. 就本報告而言，該物業根據其持有目的分類至以下組別，吾等認為每個組別於估值日期在現況下的市值載列如下：

組別	於估值日期在 現況下的市值 (人民幣元)
第四組 — 貴集持有作未來開發的物業	187,600,000
全部總計：	187,600,000

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期在 現況下的市值 人民幣元
11.	位於中國 廣東省 東莞市 東城區東城中路 東側的帝景峰的 未售出部份 (帝景峰)	<p>帝景峰位於東莞市東城區東城中路東側。該處擁有豐富的社區設施。周邊環境有數個大型住宅發展，當中設有多間臨街商舖及多個購物商場。</p> <p>帝景峰佔據兩幅佔地面積合共約12,239.58平方米的土地，已發展為住宅商業綜合體項目。總樓面面積合共約50,357.75平方米的該項目於2009年落成，當中尚未售出的部份(「未售出單位」)於估值日期處於空置待售狀態。</p> <p>於估值日期，該物業由未售出單位組成，總樓面面積約326.85平方米。該物業的分類、用途及總樓面面積詳情載於附註9。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途，年期於2064年6月24日及2072年6月2日屆滿。</p>	於估值日期，該物業處於空置狀態。	3,200,000

附註：

1. 根據東莞市東城區房地產開發有限公司與 貴公司的間接全資附屬公司東莞市滙景房地產開發有限公司(「東莞滙景房地產開發」)所訂立日期為2005年12月30日的兩份土地使用權轉讓協議，已訂約將兩幅佔地面積合共約12,239.58平方米的地塊的土地使用權(包括該物業的土地使用權)轉讓予東莞滙景房地產開發，年期於2064年6月24日及2072年6月2日屆滿，作住宅用途。誠如 貴集團所告知，土地出讓金已於估值日期悉數支付。
2. 根據建設用地規劃許可證一地字第200722001號，東莞滙景房地產開發已獲授前述佔地面積合共約16,735平方米的地塊(包括該物業)的規劃許可。

附錄三

物業估值報告

3. 根據兩份國有土地使用權證 — 東府國用(2002)第特408號及410號，東莞滙景房地產開發已獲兩幅佔地面積合共約12,239.58平方米的地塊的土地使用權，作住宅用途的年期於2064年6月24日及2072年6月2日屆滿。
4. 根據以東莞滙景房地產開發為受益人所發出的建設工程規劃許可證第A2007261號，帝景峰(包括該物業)總樓面面積合共約50,357.75平方米的建設工程已獲批准。
5. 根據以東莞滙景房地產開發為受益人所發出的建築工程施工許可證第4419002008031900301號，相關地方當局已批准帝景峰總樓面面積合共約50,357.75平方米的工程施工。
6. 根據以東莞滙景房地產開發為受益人所發出的兩份預售許可證 — 東莞商房預證字第00222號及00272號，貴集團有權向買方出售帝景峰的部份(相當於總樓面面積合共約31,691平方米)。
7. 根據以東莞滙景房地產開發為受益人所發出的兩份銷售許可證 — 莞商房現證字第20090004號及20090010號，貴集團有權向買方出售帝景峰的部份(相當於總樓面面積合共約6,973平方米)。
8. 根據以東莞滙景房地產開發為受益人所發出的工程竣工驗收備案證書 — 建備證字第441900200909160003號，帝景峰總樓面面積合共約50,357.75平方米的建設部份已竣工並通過驗收檢查。
9. 根據 貴公司所提供的資料，物業的詳情載列如下：

組別	用途	(規劃)總樓面面積 (平方米)	停車位數目
第一組 — 持作出售	停車位	326.85	22
	總計：	<u>326.85</u>	<u>22</u>

10. 吾等的估值乃按以下基準及分析作出：
 - a. 吾等已識別及分析附近地區與物業擁有類似特質的各種相關銷售證據。所選定的可資比較物業為標的物業同一發展/大廈及標的物業附近的其他新落成或將落成大廈(大廈狀況及設施與標的物業相若)內於2018年及2019年成交的停車位。該等可資比較物業的每個停車位的單價介乎人民幣120,000元至人民幣180,000元。在得出該物業單位的假設單價時，已對可資比較物業與該物業在位置、規模及其他特點的差異作出考慮從而作出適當調整及分析。
11. 吾等已接獲 貴公司中國律師就該物業權益作出的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
 - a. 滙景集團已取得合法有效的國有土地使用權出讓合同及國有土地使用權證；
 - b. 滙景集團已根據目前的開發進度取得所有必要的批文及許可證，惟民防物業建設批文以及民防物業竣工驗收除外；及

附錄三

物業估值報告

- c. 滙景集團有權根據所取得的預售許可證合法預售上述物業部分。就已轉讓的物業部分而言，滙景集團不再擁有該等物業的所有權及相應的土地使用權。就已訂約預售予各方且相關所有權尚未轉讓的物業部分而言，除非合同已註銷或獲買方事先批准，否則滙景集團不可自由轉讓、出租、抵押或以其他方式出售該等部分。此外，東莞滙景房地產開發有權在國有土地使用權證所規定的土地使用期限內使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式合法處置地上樓宇及其相應的土地使用權。

12. 主要證書／批文的概要載列如下：

- | | |
|-----------------|---|
| a. 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| b. 建設用地規劃許可證 | 有 |
| c. 國有土地使用權證 | 有 |
| d. 建設工程規劃許可證 | 有 |
| e. 建築工程施工許可證 | 有 |
| f. 預售許可證 | 有 |
| g. 工程竣工驗收備案證書／表 | 有 |

13. 就本報告而言，該物業根據其持有目的分類至以下組別，吾等認為每個組別於估值日期在現況下的市值載列如下：

組別	於估值日期在 現況下的市值 (人民幣元)
第一組 — 貴集團持作出售	<u>3,200,000</u>
全部總計：	<u><u>3,200,000</u></u>

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期在現況下的市值 人民幣元
12.	位於中國 廣東省 東莞市 虎門鎮 高科一路北側與 高科三路南側之間的 虎門濱海城 (虎門濱海城)	<p>虎門濱海城位於虎門鎮高科一路北側與高科三路南側之間。該處擁有豐富的社區設施。周邊環境有數個大型住宅發展，當中設有多間臨街商舖及多個購物商場。</p> <p>虎門濱海城佔據一幅佔地面積約37,406.80平方米的土地，將發展為住宅及商業發展項目。於估值日期，該項目正在建設中，並計劃於2019年12月竣工。誠如 貴集團所告知，於竣工後，該項目的總樓面面積將合共約為121,556.06平方米。</p> <p>於估值日期，該物業由整個虎門濱海城項目組成。該物業的分類、用途及總樓面面積詳情載於附註7。</p> <p>誠如 貴集團所告知，該物業的開發成本(包括土地成本)估計約為人民幣570,100,000元，當中截至估值日期已產生的金額約為人民幣407,700,000元。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途的年期於2086年5月15日屆滿，而作商業用途的年期則於2056年5月15日屆滿。</p>	於估值日期，該物業處於在建中狀態。	1,591,900,000 (貴集團應估權益(98%)： 1,560,062,000)

附錄三

物業估值報告

附註：

1. 根據國有土地使用權出讓合同一日期為2016年5月16日的東國土資出讓改(三舊)合[2016]第20號，東莞市虎門萬方物業有限公司(「東莞萬方」，貴公司的間接全資附屬公司)已訂約獲授一幅佔地面積約37,406.80平方米的地塊的土地使用權(包括該物業的土地使用權)，當中作住宅用途的年期為70年，作商業用途的年期則為40年。土地出讓金合共為人民幣39,277,140元。誠如 貴集團所告知，土地出讓金已於估值日期悉數支付。
2. 根據建設用地規劃許可證一 地字第2018-03-1003號，東莞萬方已獲授前述佔地面積約37,406.80平方米的地塊(包括該物業)的規劃許可。
3. 根據不動產權證一 粵(2018)東莞不動產權第0132770號，東莞萬方已獲授一幅佔地面積約37,406.80平方米的地塊的土地使用權，當中作住宅用途的年期為70年，於2086年5月15日屆滿，而作商業用的年期則為50年，於2056年5月15日屆滿。
4. 根據以東莞萬方為受益人所發出的12份建設工程規劃許可證建字第2018-03-1030號至2018-03-1041號，虎門濱海城(包括該物業)總樓面面積合共約121,556.06平方米的建設工程已獲批准。
5. 根據以東莞萬方為受益人所發出的12份建築工程施工許可證第44190020180727101號、44190020180727201號、44190020180727301號、44190020180727401號、44190020180727501號、44190020180727601號、44190020180727701號、44190020180727801號、44190020180727901號、441900201807271001號、441900201807271101號及441900201807271201號，相關地方當局已批准虎門濱海城總樓面面積合共約121,556.06平方米的工程施工。
6. 根據以東莞萬方為受益人所發出的九份預售許可證一 東莞商房預證字第201800704號、201800705號、201900031號、201900087號、201900156號、201900190號、201900259號至201900261號，貴集團有權向買方出售虎門濱海城的部份(相當於總樓面面積合共約92,684.45平方米)。
7. 根據 貴公司所提供的資料，物業的詳情載列如下：

組別	用途	規劃	
		總樓面面積 (平方米)	停車位數目
第三組一持有開發中	住宅	89,256.12	—
	零售	3,428.33	—
	停車位	9,362.50	749
	附屬設施/其他	19,509.11	—
	總計：	<u>121,556.06</u>	<u>749</u>

8. 誠如 貴集團所告知，該物業總建築面積合共約61,878.29平方米的多個住宅單位及零售單位已預售予多名第三方，總代價為人民幣1,214,025,392元。該物業的有關部份並未被合法及實際轉讓，因此，於達致吾等對該物業市值的意見時，吾等已考慮該物業有關部份的訂約價。
9. 假設該物業的未竣工部份於估值日期已竣工，其市值估計將約為人民幣1,947,000,000元。

附錄三

物業估值報告

10. 吾等的估值乃按以下基準及分析作出：
- a. 吾等已識別及分析附近地區與物業擁有類近特質的各種相關銷售證據。所選定的可資比較物業為標的物業同一發展／大廈及標的物業附近的其他新落成或將落成大廈(大廈狀況及設施與標的物業相若)內於2018年及2019年成交的住宅單位、零售單位及停車位。該等可資比較物業的住宅單位的單價介乎每平方米人民幣18,000元至人民幣20,000元、零售單位的單價介乎每平方米人民幣24,000元至人民幣28,000元，以及每個停車位的單價介乎人民幣90,000元至人民幣110,000元。在得出該物業單位的假設單價時，已對可資比較物業與該物業在位置、規模及其他特點的差異作出考慮從而作出適當調整及分析。
11. 吾等已接獲 貴公司中國律師就該物業權益作出的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
- a. 東莞萬方已取得合法有效的國有土地使用權出讓合同及國有土地使用權證；
- b. 東莞萬方已根據目前的開發進度取得所有必要的批文及許可證，惟民防物業建設批文除外；及
- c. 東莞萬方有權根據所取得的預售許可證合法預售上述物業部分。就東莞萬方尚未取得預售許可證的餘下物業部分而言，東莞萬方不得進行預售。
12. 主要證書／批文的概要載列如下：
- | | |
|-----------------|----|
| a. 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| b. 建設用地規劃許可證 | 有 |
| c. 國有土地使用權證 | 有 |
| d. 建設工程規劃許可證 | 有 |
| e. 建築工程施工許可證 | 有 |
| f. 預售許可證 | 部份 |
| g. 工程竣工驗收備案證書／表 | 無 |
13. 就本報告而言，該物業根據其持有目的分類至以下組別，吾等認為每個組別於估值日期在現況下的市值載列如下：

組別	於估值日期在 現況下的市值 (人民幣元)
第三組一 貴集團持有開發中	1,591,900,000
全部總計：	<u>1,591,900,000</u>

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期在現況下的市值 人民幣元
13.	位於中國 廣東省 河源市 源城區 沿江西路西側與緯 十五路南側之間的 外灘8號的部份 (外灘8號)	<p>外灘8號位於中國廣東省河源市源城區沿江西路西側與緯十五路南側之間。該處擁有豐富的社區設施。周邊環境有數個大型住宅發展，當中設有多間臨街商舖及多個購物商場。</p> <p>外灘8號佔據三幅佔地面積合共約60,007.00平方米的土地，已發展為住宅商業綜合體項目。總樓面面積合共約216,030.00平方米的該項目於2018年及2019年落成，當中尚未售出的部份(「未售出單位」)於估值日期處於空置待售狀態。</p> <p>於估值日期，該物業由外灘8號未售出單位組成，總樓面面積合共為19,200.77平方米。該物業的分類、用途及總樓面面積詳情載於附註8。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途的年期於2086年1月20日屆滿，而作商業用途的年期則於2056年1月20日屆滿。</p>	於估值日期，該物業處於空置狀態。	127,800,000

附註：

1. 根據日期為2016年1月20日的國有土地使用權出讓合同第441602-2016-50號，河源市滙景房地產發展有限公司(「河源市滙景房地產」，貴公司的間接全資附屬公司)已訂約獲授一幅佔地面積約60,007.00平方米的地塊的土地使用權(包括該物業的土地使用權)，當中作住宅用途的年期為70年，作商業用途的年期則為40年。土地出讓金合共為人民幣180,021,000元。誠如 貴集團所告知，土地出讓金已於估值日期悉數支付。

附錄三

物業估值報告

2. 根據三份建設用地規劃許可證—地字第441600201600133號至441600201600135號，河源市滙景房地產已獲授前述佔地面積合共約60,007平方米的地塊(包括該物業)的規劃許可。
3. 根據三份不動產權證—粵(2017)河源市不動產權第0035104號、01788號及01789號，河源市滙景房地產已獲授三幅佔地面積約60,007.00平方米的地塊的土地使用權，當中作住宅用途的年期於2086年1月20日屆滿，而作商業用的年期則於2056年1月20日屆滿。
4. 根據以河源市滙景房地產為受益人所發出的八份建設工程規劃許可證建字第441600201600173號至441600201600176號、441600201600316號至441600201600318號及441600201700038號，外灘8號(包括該物業)總樓面面積合共約204,883.47平方米的建設工程已獲批准。
5. 根據以河源市滙景房地產為受益人所發出的六份建築工程施工許可證第4416012016072703201號、4416012016072703301號、4416012016072703401號、4416012017022700901(補)號、4416012017022701001號及4416012017031701401(補)號，相關地方當局已批准外灘8號總樓面面積合共約216,030.00平方米的工程施工。
6. 根據以河源市滙景房地產為受益人所發出的10份預售許可證—河市區預許第201644號至201646號、201663號、201678號、2017019號、2017030號、2017054號、2017085號及2017089號，貴集團有權向買方出售外灘8號的部份(相當於總樓面面積合共約163,024.48平方米)。
7. 根據以河源市滙景房地產為受益人所發出的日期分別為2018年3月29日、2018年12月25日及2019年5月8日的六份建築工程竣工驗收表，外灘8號總計樓面面積合共約216,030.00平方米的建設部份已竣工並通過驗收檢查。
8. 根據 貴公司所提供的資料，物業的詳情載列如下：

組別	用途	總樓面面積 (平方米)	停車位數目
第一組—持作出售	住宅	2,583.82	—
	零售	2,294.23	—
	停車位	14,322.72	1,126
	總計：	19,200.77	1,126

9. 據 貴集團告知，該物業總樓面面積約為648.72平方米的多個停車位已預售予多個第三方，總代價為人民幣3,532,710元。該物業的有關部分並非合法及虛擬轉讓，因此吾等已將該等單位包括在吾等的估值中。在達致吾等對該物業市值的意見時，吾等已計及該物業有關部分的訂約價格。
10. 吾等的估值乃按以下基準及分析作出：
 - a. 吾等已識別及分析附近地區與物業擁有類似特質的各種相關銷售證據。所選定的可資比較物業為標的物業同一發展/大廈及標的物業附近的其他新落成或將落成大廈(大廈狀況及設施與標的物業相若)內於2018年及2019年成交的住宅單位、零售單位及停車位。該等可資比較物業的住宅單位的單價介乎每平方米人民幣7,500元至人民幣9,000元、零售單位的單價介乎每平方米人民幣13,000元至人民幣16,000元，以及每個停車位的單價介乎人民幣60,000元至人民幣80,000元。在得出該物業單位的假設單價時，已對可資比較物業與該物業在位置、規模及其他特點的差異作出考慮從而作出適當調整及分析。

附錄三

物業估值報告

11. 吾等已接獲 貴公司中國律師就該物業權益作出的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
- a. 河源市滙景房地產已取得合法有效的國有土地使用權出讓合同及國有土地使用權證；
 - b. 河源市滙景房地產已根據目前的開發進度取得所有必要的批文及許可證；及
 - c. 河源市滙景房地產有權根據所取得的預售許可證合法預售上述物業部分。就已轉讓的物業部分而言，河源市滙景房地產不再擁有該等物業的所有權及相應的土地使用權。就已訂約預售予各方且相關所有權尚未轉讓的物業部分而言，除非合同已註銷或獲買方事先批准，否則河源市滙景房地產不可自由轉讓、出租、抵押或以其他方式出售該等部分。此外，河源市滙景房地產有權在國有土地使用權證所規定的土地使用期限內使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式合法處置地上樓宇及其相應的土地使用權。
12. 主要證書／批文的概要載列如下：
- a. 國有土地使用權出讓合同 有
 - b. 建設用地規劃許可證 有
 - c. 國有土地使用權證 有
 - d. 建設工程規劃許可證 有
 - e. 建築工程施工許可證 有
 - f. 預售許可證 部分
 - g. 工程竣工驗收備案證書／表 有
13. 就本報告而言，該物業根據其持有目的分類至以下組別，吾等認為每個組別於估值日期在現況下的市值載列如下：

組別	於估值日期在 現況下的市值 (人民幣元)
第一組 — 貴集團持作出售	127,800,000
全部總計：	<u>127,800,000</u>

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期在 現況下的市值 人民幣元
14.	位於中國 廣東省 河源市 東源縣 東源大道西側的 九里灣花園 (九里灣花園)	<p>九里灣位於東源縣東源大道西側。周邊環境為新開發地區，公共設施及社區設施仍在開發中。</p> <p>九里灣佔據15幅佔地面積合共約273,500.07平方米的土地，將發展為住宅及商業發展項目。</p> <p>於估值日期，該項目有部份處於在建狀態(「在建工程」)，預定於2019年9月竣工。誠如 貴集團所告知，於竣工後，在建工程的總樓面面積將合共約為403,654.01平方米。於估值日期，該項目餘下總樓面面積容積率約274,095.76平方米的部份(「荒地」)的建設尚未動工。</p> <p>於估值日期，該物業由九里灣的在建工程及裸地組成。該物業的分類、用途及總樓面面積詳情載於附註7。</p> <p>誠如 貴集團所告知，該物業的在建工程的開發成本(包括土地成本)估計約為人民幣1,488,000,000元，當中截至估值日期已產生的金額約為人民幣494,600,000元。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，當中作住宅用途的年期於2085年5月29日及2088年8月31日屆滿，而作商業用途的年期則於2055年5月29日及2058年8月31日屆滿。</p>	於估值日期，該物業有部份處於在建階段。該物業有部份為荒地。	2,531,200,000

附錄三

物業估值報告

附註：

1. 根據四份日期分別為2015年5月29日及2018年8月31日的國有土地使用權出讓合同第441625-2015-000141號441625-2018-000309號至441625-2018-000311號，東源縣東江水鄉隆和投資發展有限公司（「東江水鄉隆和」，貴公司的間接全資附屬公司）已訂約獲授四幅佔地面積合共約273,500平方米的地塊的土地使用權（包括該物業的土地使用權），自土地交付日期起計，當中作住宅用途的年期為70年，作商業用途的年期為40年。土地出讓金合共為人民幣377,429,000元。誠如 貴集團所告知，土地出讓金已於估值日期悉數支付。
2. 根據14份建設用地規劃許可證—地字第441625201500161號至441625201500164號及441625201800436號至441625201800446號，東江水鄉隆和已獲授前述佔地面積合共約273,500.07平方米的地塊的規劃許可。
3. 根據四份國有土地使用權證—東府國用(2015)第5881號至5884號，以及11份不動產權證—粵(2018)東源縣不動產權第0008291號至0008301號，東江水鄉隆和（貴集團的間接全資附屬公司）已獲授15幅佔地面積合共約273,500.07平方米的地塊的土地使用權，當中作住宅用途的年期於2085年5月29日及2088年8月31日屆滿，而作商業用的年期則於2055年5月29日及2058年8月31日屆滿。
4. 根據以東江水鄉隆和為受益人所發出的20份建設工程規劃許可證建字第441625201800333號至441625201800352號，九里灣（包括該物業）總樓面面積合共約281,688.48平方米的建設工程已獲批准。
5. 根據以東江水鄉隆和為受益人所發出的四份建築工程施工許可證第441625201811300101號、441625201812040101號、441625201812100101號及441625201908220101號，相關地方當局已批准九里灣（包括該物業）總樓面面積合共約403,654.01平方米的工程施工。
6. 根據以東江水鄉隆和為受益人所發出的13份預售許可證—東預許第2018032號至2018034號、2018039號、2018040號、2019012號至2019014號、2019017號、2019020號、2019023號、2019025號及2019026號，貴集團有權向買方出售九里灣的部份（相當於總樓面面積合共約224,314.09平方米）。
7. 根據 貴公司所提供的資料，物業的詳情載列如下：

組別	用途	規劃	
		總樓面面積 (平方米)	停車位數目
第三組—持有開發中	住宅	311,293.77	—
	零售／濕貨市場	6,897.50	—
	停車位	31,925.00	2,554
	附屬設施／其他	53,537.74	—
	總計：	<u>403,654.01</u>	<u>2,554</u>

8. 誠如 貴集團所告知，該物業總樓面面積合共約76,932.23平方米的多個樓宅單位及零售單位已預售予多名第三方，總代價為人民幣525,687,044元。物業的有關部分並未合法及實際轉讓，因此，吾等已將該等單位納入吾等估值中。於達致吾等對物業市值的意見時，吾等已考慮有關物業部分的訂約價。

附錄三

物業估值報告

9. 吾等的估值乃按以下基準及分析作出：
- a. 吾等已識別及分析附近地區與該物業擁有類近特質(如性質、用途、佔地面積、發展藍圖及交通便利程度)的各種相關土地銷售證據。所選定的可資比較物業為位於標的物業類近地區內於2018年及2019年之間成交的商業土地。該等可資比較地盤的樓面價介乎每平方米人民幣3,800元至人民幣4,800元，作住宅用途。在得出該物業單位的假設樓面價時，已對可資比較物業與該物業在位置、規模及其他特點的差異作出考慮從而作出適當調整及分析。
 - b. 吾等已識別及分析附近地區與物業擁有類近特質的各種相關銷售證據。所選定的可資比較物業為標的物業同一發展／大廈及標的物業附近的其他新落成或將落成大廈(大廈狀況及設施與標的物業相若)內於2018年及2019年成交的住宅單位、零售單位及停車位。該等可資比較物業的住宅單位的單價介乎每平方米人民幣6,000元至人民幣8,000元、零售單位的單價介乎每平方米人民幣13,000元至人民幣16,000元，以及每個停車位的單價介乎人民幣60,000元至人民幣80,000元。在得出該物業單位的假設單價時，已對可資比較物業與該物業在位置、規模及其他特點的差異作出考慮從而作出適當調整及分析。
10. 估計在建中部分物業的市價於估值日期約為人民幣2,674,000,000元(猶如已於估值日期已完成)。
11. 吾等已接獲 貴公司中國律師就該物業權益作出的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
- a. 東江水鄉隆和已取得合法有效的國有土地使用權出讓合同及國有土地使用權證；
 - b. 東江水鄉隆和已根據目前的開發進度取得所有必要的批文及許可證；及
 - c. 東江水鄉隆和有權根據所取得的預售許可證合法預售上述物業部分。就已轉讓的物業部分而言，東江水鄉隆和不再擁有該等物業的所有權及相應的土地使用權。就已訂約預售予各方且相關所有權尚未轉讓的物業部分而言，除非合同已註銷或獲買方事先批准，否則東江水鄉隆和不可自由轉讓、出租、抵押或以其他方式出售該等部分。此外，東江水鄉隆和有權在國有土地使用權證所規定的土地使用期限內使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式合法處置地上樓宇及其相應的土地使用權。
12. 主要證書／批文的概要載列如下：
- | | |
|-----------------|----|
| a. 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| b. 建設用地規劃許可證 | 有 |
| c. 國有土地使用權證 | 有 |
| d. 建設工程規劃許可證 | 部份 |
| e. 建築工程施工許可證 | 部份 |
| f. 預售許可證 | 部份 |
| g. 工程竣工驗收備案證書／表 | 無 |

附錄三

物業估值報告

13. 就本報告而言，該物業根據其持有目的分類至以下組別，吾等認為每個組別於估值日期在現況下的市值載列如下：

組別	於估值日期在 現況下的市值 (人民幣元)
第三組 — 貴集團持有開發中	1,344,400,000
第四組 — 貴集持有作未來開發的物業	<u>1,186,800,000</u>
全部總計：	<u><u>2,531,200,000</u></u>

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期在現況下的市值 人民幣元
15.	位於中國 廣東省 河源市 東源縣 東源大道東側的 東江畫廊 (東江畫廊)	<p>東江畫廊位於中國廣東省河源市東源縣東源大道東側。周邊環境為新開發地區，公共設施及社區設施仍在開發中。</p> <p>東江畫廊佔據14幅佔地面積合共約306,353.33平方米的土地，將發展為一個總樓面面積的容積率約612,706.66平方米的住宅及商業發展項目。</p> <p>誠如 貴集團所告知，於估值日期，該項目尚未動工。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途的年期於2060年4月18日及2061年12月4日屆滿，而作商業用途及旅遊用途的年期則於2050年4月18日屆滿。</p>	於估值日期，該物業為荒地。	2,300,200,000 (貴集團應佔權益(80%)： 1,840,160,000)

附註：

1. 根據10份日期為2010年4月3日的十份國有土地使用權出讓合同第441625-2010-000061號至441625-2010-000070號，東源縣東江水鄉實業有限公司(「東江水鄉實業」，貴公司的間接全資附屬公司)已訂約獲授11幅佔地面積合共約247,000平方米的地塊的土地使用權(包括該物業的土地使用權)，自土地交付之日起計，作商業及住宅用途，年期為50年。誠如 貴集團所告知，土地出讓金已於估值日期悉數支付。
2. 根據東源縣地產公司與東源縣雅園物業投資有限公司(「雅園物業」，貴公司的間接非全資附屬公司)所簽訂日期為2011年11月20日的土地使用權轉讓協議，一幅佔地面積約19,353.33平方米的地塊的土地使用權(包括該物業的土地使用權)已訂約轉讓予雅園物業，作商業及住宅用途。誠如 貴集團所告知，土地出讓金已於估值日期悉數支付。

附錄三

物業估值報告

3. 根據兩份日期為2012年12月5日的國有土地使用權出讓合同，東源縣東江畫廊旅遊發展有限公司(「東江旅遊」)已訂約獲授兩幅佔地面積合共約40,000平方米的土地的土地使用權(包括該物業的土地使用權)，自土地交付之日起計，作旅遊用途的年期為40年。誠如 貴集團所告知，土地出讓金已於估值日期悉數支付。
4. 根據11份建設用地規劃許可證—地字第441625201000088號至441625201000097號，東江水鄉實業已獲授前述佔地面積合共約247,000平方米的地塊其中部份的規劃許可。根據建設用地規劃許可證—地字第441625201100610號，雅園物業已獲授前述佔地面積合共約19,353.33平方米的地塊其中部份的規劃許可。根據兩份建設用地規劃許可證—地字第441625201000072號及441625201200947號，東江旅遊已獲授前述佔地面積合共約40,000平方米的地塊其中部份的規劃許可。
5. 根據11份國有土地使用權證—東府國用(2010)第1729號至1736號、1784號及東府國用(2013)第4790號及4791號，東江水鄉實業已獲授11幅佔地面積合共約247,000平方米的地塊的土地使用權，當中作住宅用途的年期於2060年4月18日屆滿，而作商業用途的年期則於2050年4月18日屆滿。根據國有土地使用權證—東府國用(2011)第2446號，雅園物業已獲授一幅佔地面積約19,353.33平方米的地塊的土地使用權，作住宅用途的年期於2061年12月4日屆滿。根據兩份國有土地使用權證—東府國用(2010)第1738號及1739號，東江旅遊已獲授兩幅佔地面積約40,000平方米的地塊的土地使用權，作住宅用途的年期於2061年12月4日屆滿。
6. 東江旅遊的股份轉讓尚未完成，吾等並無賦予東江旅遊所獲授的兩幅地塊任何商業價值。然而，作為參考之用，吾等認為，假設轉讓經已完成，且該兩幅地塊可自由轉讓，該兩幅地塊於估值日期的市值將為人民幣92,500,000元。
7. 吾等的估值乃按以下基準及分析作出：
 - a. 吾等已識別及分析附近地區與該物業擁有類近特質(如性質、用途、佔地面積、發展藍圖及交通便利程度)的各種相關土地銷售證據。所選定的可資比較物業為位於標的物業類近地區內於2018年及2019年之間成交的商業土地。該等可資比較地盤的樓面價介乎每平方米人民幣3,800元至人民幣4,800元，作住宅用途。在得出該物業單位的假設樓面價時，已對可資比較物業與該物業在位置、規模及其他特點的差異作出考慮從而作出適當調整及分析。
8. 吾等已接獲 貴公司中國律師就該物業權益作出的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
 - a. 東江水鄉實業及雅園物業已取得合法有效的國有土地使用權證，並有權根據國有土地使用權證使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式合法處置相應的土地使用權。
 - b. 附註6所述的股份轉讓為合法有效。

附錄三

物業估值報告

9. 主要證書／批文的概要載列如下：

a.	國有土地使用權出讓合同	有
b.	建設用地規劃許可證	有
c.	國有土地使用權證	有
d.	建設工程規劃許可證	無
e.	建築工程施工許可證	無
f.	預售許可證	無
g.	工程竣工驗收備案證書／表	無

10. 就本報告而言，該物業根據其持有目的分類至以下組別，吾等認為每個組別於估值日期在現況下的市值載列如下：

組別	於估值日期在現況下的市值 (人民幣元)	於估值日期的參考市值 (就並無恰當業權證明的物業而言) (人民幣元)
第四組 — 貴集持有作未來開發的物業	2,300,200,000	—
第五組 — 貴集團將予收購	—	92,500,000
全部總計：	<u>2,300,200,000</u>	<u>92,500,000</u>

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期在現況下的市值 人民幣元
16.	位於中國 安徽省 合肥市 高新區 望江西路與創新大道 交界的合肥滙景城市中 心 (合肥滙景城市中心)	<p>合肥滙景城市中心位於望江西路與創新大道交界處。該處公共交通便利。周邊環境有數個大型住宅發展，當中設有多間臨街商舖及一個創新工業園。</p> <p>合肥滙景城市中心佔據一幅佔地面積約37,778.89平方米的土地，將發展為住宅商業綜合體項目。該項目其中總樓面面積合共約88,883.51平方米的部份於2018年落成，當中尚未售出的部份(「未售出單位」)於估值日期處於空置待售狀態。於估值日期，該項目的部份處於在建狀態(「在建工程」)，預定於2020年2月竣工。誠如 貴集團所告知，於竣工後，在建工程的總樓面面積將合共約為272,657.91平方米。</p> <p>於估值日期，該物業由合肥滙景城市中心的未售出單位及在建工程組成，已竣工及規劃總樓面面積合共約296,137.27平方米。該物業的分類、用途及總樓面面積詳情載於附註8。</p> <p>誠如 貴集團所告知，該物業的在建工程的開發成本(包括土地成本)估計約為人民幣1,694,000,000元，當中截至估值日期已產生的金額約為人民幣950,500,000元。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途的年期於2082年6月17日屆滿，而作商業及寫字樓用途的年期則於2052年6月17日屆滿。</p>	於估值日期，該物業的未售出單位為空置，另該物業有部份處於在建階段。	2,201,600,000

附錄三

物業估值報告

附註：

1. 根據於2012年5月18日至2013年6月21日期間所簽訂的國有土地使用權出讓合同一日期為2012年5月18日的合地高新經營2012第56號及四份補充協議，合肥富華置業有限公司（「合肥富華」，貴公司的間接全資附屬公司）已訂約獲授一幅佔地面積約37,778.89平方米的地塊的土地使用權（包括該物業的土地使用權），自土地交付日期起計，當中作住宅用途的年期為70年，而作商業用途的年期則為40年。誠如 貴集團所告知，土地出讓金已悉數支付。
2. 根據建設用地規劃許可證一地字第340101201330047號，合肥富華已獲授前述佔地面積約37,778.9平方米的地塊（包括該物業）的規劃許可。
3. 根據國有土地使用權證一合高新國用(2014)第025號，合肥富華已獲授一幅佔地面積約37,778.89平方米的地塊的土地使用權（包括該物業的土地使用權），當中作住宅用途的年期於2082年6月17日屆滿，而作商業及寫字樓用途的年期則於2052年6月17日屆滿。
4. 根據以合肥富華為受益人所發出的八份建設工程規劃許可證建字第340101201720002號至340101201720004號、340101201720050號至340101201720053號及340101201720118號，總樓面面積約361,541.42平方米的合肥滙景城市中心（包括該物業）已獲批准建設。
5. 根據以合肥富華為受益人所發出的三份建築工程施工許可證第3401001608100101-SX-001號（補）至3401001608100101-SX-003號（補），相關地方當局已批准合肥滙景城市中心（包括該物業）總樓面面積約361,541.42平方米的工程施工。
6. 根據以合肥富華為受益人所發出的四份預售許可證一合房預售證第20170623號、20170694號、20170974號及20180582號，貴集團有權向買方出售合肥滙景城市中心的部份（相當於總樓面面積合共約115,155.20平方米）。
7. 根據以合肥富華為受益人所發出的三份工程竣工驗收備案表，合肥滙景城市中心總樓面面積合共約88,883.51平方米的建設部份已竣工並通過驗收檢查。
8. 根據 貴公司所提供的資料，該物業的詳情載列如下：

組別	用途	(規劃)	
		總樓面面積 (平方米)	停車位數目
第一組—持作出售	住宅	605.40	—
	停車位	22,873.96	627
	小計：	23,479.36	627
第二組—持作投資	零售	22,856.54	—
	酒店	61,264.06	—
	小計：	84,120.60	—
第三組—持有開發中	零售	10,067.76	—
	公寓	30,785.75	—
	寫字樓	71,150.18	—
	停車位	11,088.88	667
	附屬設施／其他	65,444.74	—
	小計：	188,537.31	667
總計：		296,137.27	1,294

附錄三

物業估值報告

9. 誠如 貴集團所告知，該物業第一組總樓面面積合共約462,677平方米的多個住宅單位已預售予多名第三方，總代價為人民幣6,013,191元。該物業第三組總樓面面積合共約24,550.12平方米的多個公寓單位已預售予多名第三方，總代價為人民幣231,713,927元。物業的有關部份並未被合法及實際轉讓，因此，吾等已將該等單位納入吾等估值中。於達致吾等對物業市值的意見時，吾等已考慮有關物業部份的訂約價。
10. 假設該物業的在建工程於估值日期已根據上述發展建議竣工，且可在市場上自由轉讓，其市值將為人民幣3,182,300,000元。
11. 吾等的估值乃按以下基準及分析作出：
 - a. 就第一組的部分物業而言，吾等已識別並分析與物業具有類似特征之地區之若干銷售證據。所選定的可資比較物業為標的物業同一發展／大廈及標的物業附近的其他新落成或將落成大廈(大廈狀況及設施與標的物業相若)內於2018年及2019年成交的住宅單位及停車位。該等可資比較物業的單價介乎每平方米人民幣12,000元至人民幣14,000元(就住宅單位而言)及人民幣60,000元至人民幣75,000元(就停車位每個車位而言)。已就可資比較物業與物業在地點、面積及其他特徵等方面之差異考慮合適調整及分析以達致物業假設單位價格。
 - b. 就第二組的部分物業而言，吾等已識別並分析與物業具有類似特征之地區之若干銷售證據。該等可資比較物業的單位租金介乎每日每平方米人民幣7.3元至人民幣9.0元；基於對物業周邊地區零售市場的研究，於估值日期，穩定市場收益率介乎4.5%至6.5%。經考慮物業之地點、風險及特征，吾等於估值時就物業採用市場收益率5.5%為資本化比率。
 - c. 就第二組的物業酒店部分而言，吾等已計及可資比較酒店的主要表現指標，例如每日房租及入住率(第一年數據)。吾等亦參考可資比較酒店的經營數據及市場統計數據。吾等所採納的主要假設概述如下：
 - i. 第一年平均每日房租(「平均每日房租」)：950
 - ii. 第一年入住率：55%
 - iii. 穩定增長率：3%
 - iv. 貼現率：8%
 - v. 終值資本化率：5%
 - d. 就第三組的部分物業而言，吾等已識別並分析與物業具有類似特征之地區之若干銷售證據。所選定的可資比較物業為標的物業同一發展／大廈及標的物業附近的其他新落成或將落成大廈(大廈狀況及設施與標的物業相若)內於2018年及2019年成交的公寓單位、辦公室單位、零售單位及停車位。該等可資比較物業的單價介乎每平方米人民幣9,000元至人民幣12,000元(就公寓單位而言)、每平方米人民幣16,000元至人民幣18,000元(就辦公室單位而言)、每平方米人民幣30,000元至人民幣55,000元(零售單位首層)及每平方米人民幣60,000元至人民幣80,000元(就停車位每個車位而言)。就可資比較物業與物業在地點、面積及其他特徵等方面之差異考慮合適調整及分析以達致物業假設單位價格。
12. 吾等已接獲 貴公司中國律師就該物業權益作出的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
 - a. 合肥富華已取得合法有效的國有土地使用權出讓合同及國有土地使用權證；
 - b. 合肥富華已根據目前的開發進度取得所有必要的批文及許可證；及

附錄三

物業估值報告

- c. 合肥富華有權根據所取得的預售許可證合法預售上述物業部分。就已轉讓的物業部分而言，合肥富華不再擁有該等物業的所有權及相應的土地使用權。就已訂約預售予各方且相關所有權尚未轉讓的物業部分而言，除非合同已註銷或獲買方事先批准，否則合肥富華不可自由轉讓、出租、抵押或以其他方式出售該等部分。此外，合肥富華有權在國有土地使用權證所規定的土地使用期限內使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式合法處置地上樓宇及其相應的土地使用權。

13. 主要證書／批文的概要載列如下：

- | | |
|-----------------|----|
| a. 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| b. 建設用地規劃許可證 | 有 |
| c. 國有土地使用權證 | 有 |
| d. 建設工程規劃許可證 | 有 |
| e. 建築工程施工許可證 | 有 |
| f. 預售許可證 | 部份 |
| g. 工程竣工驗收備案證書／表 | 部份 |

14. 就本報告而言，該物業根據其持有目的分類至以下組別，吾等認為每個組別於估值日期在現況下的市值載列如下：

組別	於估值日期在 現況下的市值 (人民幣元)
第一組 — 貴集團持作出售	51,300,000
第二組 — 貴集團持作投資	637,300,000
第三組 — 貴集團持有開發中	1,513,000,000
全部總計：	<u>2,201,600,000</u>

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期在現況下的市值 人民幣元
17.	位於中國 湖南省 衡陽市衡南縣雲集鎮 衡陽南岳機場南側 的滙景·雁湖 生態文旅小鎮 的住宅及商業部份 (衡陽滙景·雁湖 生態文旅小鎮)	<p>滙景·雁湖生態文旅小鎮位於衡陽南岳機場南側。該處為新開發地區，市政設施及生活康樂設施等公共設施仍在開發中。周邊環境有樹林及河流。</p> <p>該物業佔據17幅佔地面積約938,427.37平方米的土地，將發展為衡陽滙景·雁湖生態文旅小鎮內住宅商業部份。</p> <p>於估值日期，該項目有部份處於在建狀態(「在建工程」)，預定於2019年8月竣工。誠如 貴集團所告知，於竣工後，在建工程的總樓面面積將合共約為106,338.67平方米。於估值日期，該項目餘下總樓面面積的容積率約1,185,342.39平方米的部份(「荒地」)的建設尚未動工。</p> <p>於估值日期，該物業由衡陽滙景·雁湖生態文旅小鎮的在建工程及荒地組成，規劃總樓面面積合共約106,338.67平方米。該物業的分類、用途及總樓面面積詳情載於附註7。</p> <p>該物業還包括正在收購過程中的幾塊土地，佔地面積為約1,062,000平方米。由於該部分的業權尚未歸屬於 貴集團，吾等並無賦予該部分任何商業價值(詳情請參閱附註10)。</p> <p>誠如 貴集團所告知，該物業的在建工程的開發成本(不包括土地成本)估計約為人民幣490,100,000元，當中截至估值日期已產生的金額約為人民幣271,600,000元。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途的年期於2084年10月19日及2086年5月18日屆滿，作商業用途的年期於2054年10月19日及2056年5月18日屆滿，而作科學及教育用途的年期則於2066年5月18日屆滿。</p>	<p>於估值日期，該物業有部份處於在建階段。該物業有部份為荒地。</p>	4,356,300,000

附錄三

物業估值報告

附註：

1. 根據17份國有土地使用權出讓合同第2014012號至2014018號(日期為2014年10月20日)及2016019號至2016028號(日期為2016年5月12日)，衡陽滙景房地產發展有限公司(「衡陽滙景」，貴公司的間接全資附屬公司)已訂約獲授17幅佔地面積約938,427.81平方米的地塊的土地使用權(包括該物業的土地使用權)，自土地交付之日起計，作住宅用途的年期為70年、作商業用途的年期為40年及作科學及教育用途的年期為50年。土地出讓金合共為人民幣308,727,470元。誠如 貴集團所告知，土地出讓金已於估值日期悉數支付。
2. 根據15份建設用地規劃許可證一建規[地]字第Xian 201412-16號至Xian 201412-22號、Xian 2016-12號至Xian 2016-20號，衡陽滙景已獲授前述佔地面積約938,090.22平方米的地塊(包括該物業)的規劃許可。
3. 根據17份國有土地使用權證一南國用(2014)第A289號至A295號及東府國用(2016)第A132號至A141號，衡陽滙景已獲授17幅佔地面積約938,427.37平方米的地塊的土地使用權(包括該物業的土地使用權)，當中作住宅用途的年期於2084年10月19日及2086年5月18日屆滿，作商業用途的年期於2054年10月19日及2056年5月18日屆滿，而作科學及教育用途的年期則於2066年5月18日屆滿。
4. 根據以衡陽滙景為受益人所發出的七份建設工程規劃許可證第2016-010號至2016-012號、2018-080號至2018-082號及2019-050號，衡陽滙景·雁湖生態文旅小鎮(包括該物業)總樓面面積合共約132,262.46平方米的建設工程已獲批准。
5. 根據以衡陽滙景為受益人所發出的兩份建築工程施工許可證第430422201600013號及430422201810090101號，相關地方當局已批准衡陽滙景·雁湖生態文旅小鎮(包括該物業)總樓面面積合共約106,338.67平方米的工程施工。
6. 根據117份預售許可證一衡南預許字(2017)第022號至062號、衡南預許字(2018)第060號至067號、101號至137號、154號至177號、衡南預許字(2019)第021號及25至30號，貴集團有權向買方出售衡陽滙景·雁湖生態文旅小鎮的部份(相當於總樓面面積合共約66,144.81平方米)。
7. 根據 貴公司所提供的資料，物業的詳情載列如下：

組別	用途	規劃	
		總樓面面積 (平方米)	停車位數目
第三組一持有開發中	住宅	82,813.44	—
	零售	9,142.95	—
	會所	1,515.67	—
	附屬設施/其他	12,866.61	—
	總計：	106,338.67	—

8. 誠如 貴集團所告知，該物業第三組總樓面面積合共約31,424.07平方米的多個住宅單位已預售予多名第三方，總代價為人民幣271,325,043.18元。物業的有關部份並未被合法及實際轉讓，因此，吾等已將該等單位納入吾等估值中。於達致吾等對物業市值的意見時，吾等已考慮有關物業部份的訂約價。
9. 假設該物業的在建工程於估值日期已根據上述發展建議竣工，且可在市場上自由轉讓，其市值將為人民幣936,000,000元。

10. 根據衡南縣政府與衡陽滙景所簽訂日期分別為2010年5月6日及2010年9月1日的開發協議(袁家湖水庫項目開發建設用地協議書)及補充協議(袁家湖水庫項目開發建設用地補充協議書)，建議開發項目總佔地面積約2,000畝(包括物業)。衡南縣政府負責收地，而衡陽滙景成功收購該土地後可獲得相關的國有土地使用權證。誠如 貴公司所告知，衡陽滙景已取得部分建議開發項目的國有土地使用權證，佔地面積約1,407.64畝(938,427.37平方米)。於估值日期，餘下土地部分仍處於收地及招標、拍賣或上市過程中。此外，根據該等協議，衡南縣政府同意協助衡陽滙景自同一地區的若干村莊租用若干土地，總佔地面積約4,000畝。

根據衡南縣政府與衡陽滙景所簽訂日期為2016年6月20日的合作協議(衡南縣臨蒸西路北段市政道路建設工程項目合作協議書)，衡南縣政府同意委託建設衡南縣林邊西路北段市政道路建設項目。誠如 貴公司所告知，衡陽滙景已擔任項目經理，並已就該項目提供資金作為建設預付款項，包括收地費及建設申請費等。建設資金的還款包括兩個來源。第一，於合約簽訂及生效後的兩年內，衡南縣政府將通過招標、拍賣或上市自村莊出租的租賃區收回及分配1,000畝土地。土地出讓金將用於償還建設資金。倘衡陽滙景或其指定公司依法取得土地，土地出讓金將直接抵銷政府將予償還的建設資金。第二個來源為自建建議開發項目的建設及營運中收取的稅項收益。衡陽縣財政部所收取的實際金額將用於償還建設資金，並應於四年內完成還款。倘上述兩個來源仍然無法悉數償還建設資金，剩餘部分將由衡陽縣政府支付。

由於該物業佔地面積約1,062,000平方米的部份的業權尚未歸屬於 貴集團，且尚未取得相關土地使用權證書，吾等並無賦予該部份任何商業價值。然而，作為參考之用，吾等認為，假設已取得所有相關業權證明，且該物業可自由轉讓，該物業於估值日期的市值將為人民幣7,109,000,000元。

11. 吾等的估值乃按以下基準及分析作出：

- a. 就第三組物業部分而言，吾等已識別及分析附近地區與物業擁有類近特質的各種相關銷售證據。所選定的可資比較物業為標的物業同一發展／大廈及標的物業附近的其他新落成或將落成大廈(大廈狀況及設施與標的物業相若)內於2018年及2019年成交的住宅單位及零售單位。該等可資比較物業的住宅單位的單價介乎每平方米人民幣9,000元至人民幣10,000元，以及零售及會所單位的單價介乎每平方米人民幣10,000元至人民幣17,000元。在得出該物業單位的假設單價時，已對可資比較物業與該物業在位置、規模及其他特點的差異作出考慮從而作出適當調整及分析。
- b. 就第四組物業的餘下部分而言，吾等已識別及分析附近地區與標的物業擁有類近特質(如性質、用途、佔地面積、佈局及可達性)的土地的各種相關銷售證據。所選定的可資比較項目為標的物業附近的住宅用地以及科學及教育用地，其於2018年及2019年成交。該等可資比較土地的住宅用地的樓面地價介乎每平方米人民幣3,000元至人民幣4,000元，而科學及教育用地則介乎每平方米人民幣300元至人民幣380元。在得出該物業的假設樓面地價時，已對可資比較物業與該物業在位置、規模及其他特點的差異作出考慮從而作出適當調整及分析。

附錄三

物業估值報告

12. 吾等已接獲 貴公司中國律師就該物業權益作出的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
- 衡陽滙景已取得合法有效的國有土地使用權出讓合同及國有土地使用權證；
 - 衡陽滙景已根據目前的開發進度取得所有必要的批文及許可證；及
 - 衡陽滙景有權根據所取得的預售許可證合法預售上述物業部分。就已轉讓的物業部分而言，衡陽滙景不再擁有該等物業的所有權及相應的土地使用權。就已訂約預售予各方且相關所有權尚未轉讓的物業部分而言，除非合同已註銷或獲買方事先批准，否則衡陽滙景不可自由轉讓、出租、抵押或以其他方式出售該等部分。此外，衡陽滙景有權在國有土地使用權證所規定的土地使用期限內使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式合法處置地上樓宇及其相應的土地使用權。
 - 附註10所述開發協議存在根據適用法律無法強制執行的風險。 貴集團通過投標收購協議中所述的土地部分，佔地面積為1,407畝，而該等部分的土地使用權轉讓依法有效。
 - 附註10所述的合作協議為合法有效。

13. 主要證書／批文的概要載列如下：

a.	國有土地使用權出讓合同	有
b.	國有土地使用權證	有
c.	建設工程規劃許可證	部份
d.	建築工程施工許可證	部份
e.	預售許可證	部份
f.	工程竣工驗收備案證書／表	部份

14. 就本報告而言，該物業根據其持有目的分類至以下組別，吾等認為每個組別於估值日期在現況下的市值載列如下：

組別	於估值日期在現況下的市值 (人民幣元)	於估值日期的參考市值 (就並無恰當業權證明的物業而言) (人民幣元)
第三組 — 持有開發中	600,400,000	—
第四組 — 貴集團持有作未來開發的物業	3,755,900,000	—
第五組 — 貴集團將予收購	—	7,109,000,000
全部總計：	<u>4,356,300,000</u>	<u>7,109,000,000</u>

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期在現況下的市值 人民幣元
18.	位於中國湖南省長沙市天心區湘江中路東側的滙景發展環球中心 (滙景發展環球中心)	<p>滙景發展環球中心位於湘江中路東側及湘江沿岸。該處公共交通便利。周邊環境有數個大型住宅發展，當中設有多間臨街商舖及多個商業發展。</p> <p>滙景發展環球中心佔據兩幅佔地面積約27,081.00平方米的土地，將發展為商業綜合體項目。於估值日期，該項目處於在建狀態，預定於2019年12月竣工。誠如 貴集團所告知，於竣工後，該項目的總樓面面積將合共約為296,614.10平方米。</p> <p>於估值日期，該物業由整個滙景發展環球中心項目組成。該物業的分類、用途及總樓面面積詳情載於附註7。</p> <p>誠如 貴集團所告知，該物業的開發成本(包括土地成本)估計約為人民幣2,553,100,000元，當中截至估值日期已產生的金額約為人民幣2,023,300,000元。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作商業用途，年期於2051年1月30日屆滿。</p>	於估值日期，該物業處於在建中狀態。	6,216,300,000 (貴集團應佔權益(49%)： 3,045,987,000)

附錄三

物業估值報告

附註：

1. 根據兩份國有土地使用權出讓合同 — 第2011000032號及第2016000014號(日期分別為2011年2月17日及2016年2月3日)，湖南發展高新置業有限公司(「湖南發展」，貴集團的非全資合資企業)已訂約獲授兩幅佔地面積約27,081平方米的地塊的土地使用權(包括該物業的土地使用權)，自土地交付之日起計，作商業用途的年期為40年。誠如 貴集團所告知，土地出讓金已悉數支付。
2. 根據兩份建設用地規劃許可證 — 建規[地]字第出[2015] 0038號及出[2015] 0025號，湖南發展已獲授前述佔地面積約41,648.8平方米的地塊(包括該物業)的規劃許可。
3. 根據兩份國有土地使用權證 — 長國用(2015)第068936號及長國用(2016)第049942號，湖南發展已獲授兩幅佔地面積約27,081平方米的地塊的土地使用權(包括該物業的土地使用權)，當中作商業用途的年期於2051年1月30日屆滿。
4. 根據以湖南發展為受益人所發出的建設工程規劃許可證 — 建規(建)字第建2[2016]0050號，滙景發展環球中心(包括該物業)總樓面面積合共約296,614.10平方米的建設工程已獲批准。
5. 根據以湖南發展為受益人所發出的兩份建築工程施工許可證第430101201606300201號及第430101201606300301號，相關地方當局已批准滙景發展環球中心(包括該物業)總樓面面積合共約296,614.1平方米的工程施工。
6. 根據以湖南發展為受益人所發出之預售許可證 — 長住建委售許字(2017)第0111號變更，貴集團有權向買方出售滙景發展環球中心的部份(相當於總樓面面積合共約178,485.45平方米)。
7. 根據 貴公司所提供的資料，該物業的詳情載列如下：

組別	用途	規劃	
		總樓面面積 (平方米)	停車位數目
第三組 — 持有開發中	寫字樓／公寓	178,485.45	—
	零售	34,775.16	—
	停車位	18,681.77	1,417
	附屬設施／其他	64,671.72	—
	總計：	296,614.10	1,417

8. 誠如 貴集團所告知，該物業總樓面面積合共約42,948.70平方米的多個寫字樓單位及公寓單位已預售予多名第三方，總代價為人民幣792,118,515元。物業的有關部份並未被合法及實際轉讓，因此，吾等已將該等單位納入吾等估值中。於達致吾等對物業市值的意見時，吾等已考慮有關物業部份的訂約價。
9. 假設該物業於估值日期已根據上述發展建議竣工，且可在市場上自由轉讓，其市值將為人民幣7,321,900,000元。

附錄三

物業估值報告

10. 吾等的估值乃按以下基準及分析作出：
- a. 吾等已識別及分析附近地區與物業擁有類近特質的各種相關銷售證據。所選定的可資比較物業為標的物業同一發展／大廈及標的物業附近的其他新落成或將落成大廈(大廈狀況及設施與標的物業相若)內於2018年及2019年成交的公寓單位、寫字樓單位、零售單位及停車位。該等可資比較物業的公寓單位的單價介乎每平方米人民幣18,000元至人民幣24,000元、寫字樓單位的單價介乎每平方米人民幣21,000元至人民幣23,000元、零售單位(一樓)的單價介乎每平方米人民幣80,000元至人民幣150,000元，以及每個停車位的單價介乎人民幣240,000元至人民幣300,000元。在得出該物業單位的假設單價時，已對可資比較物業與該物業在位置、規模及其他特點的差異作出考慮從而作出適當調整及分析。
11. 吾等已接獲 貴公司中國律師就該物業權益作出的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
- a. 湖南發展已取得合法有效的國有土地使用權出讓合同及國有土地使用權證；
- b. 湖南發展已根據目前的開發進度取得所有必要的批文及許可證，惟審查中的消防除外；及
- c. 湖南發展有權根據所取得的預售許可證合法預售上述物業部分。就已轉讓的物業部分而言，湖南發展不再擁有該等物業的所有權及相應的土地使用權。就已訂約預售予各方且相關所有權尚未轉讓的物業部分而言，除非合同已註銷或獲買方事先批准，否則湖南發展不可自由轉讓、出租、抵押或以其他方式出售該等部分。此外，湖南發展有權在國有土地使用權證所規定的土地使用期限內使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式合法處置地上樓宇及其相應的土地使用權。
12. 主要證書／批文的概要載列如下：
- | | |
|-----------------|----|
| a. 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| b. 建設用地規劃許可證 | 有 |
| c. 國有土地使用權證 | 有 |
| d. 建設工程規劃許可證 | 有 |
| e. 建築工程施工許可證 | 有 |
| f. 預售許可證 | 部份 |
| g. 工程竣工驗收備案證書／表 | 無 |
13. 就本報告而言，該物業根據其持有目的分類至以下組別，吾等認為每個組別於估值日期在現況下的市值載列如下：

組別	於估值日期在 現況下的市值 (人民幣元)
第三組一 貴集團持有開發中	6,216,300,000
全部總計：	<u>6,216,300,000</u>

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期在現況下的市值 人民幣元
19.	一幅位於中國浙江省平湖市曹金路及大橋路交匯處的地區(平湖第一地塊)	<p>物業位於湖市曹金路及大橋路交匯處。社區設施完善。周邊環境包括數個帶有臨街商鋪的住宅開發項目。</p> <p>物業佔地約25,114.30平方米。經貴集團建議，於估值日期，項目建設尚未開工，且並無有關該項目的特定計劃。</p> <p>已授出物業土地使用權，期限截至2084年4月14日，作住宅用途。</p>	於估值日期，物業為一片空地。	無商業價值

附註：

1. 根據國有土地使用權一平湖國用(2014)地03113號，一幅佔地總面積約25,114.30平方米之地塊的土地使用權已授予目標公司E的全資附屬公司，期限截至2084年4月14日，作住宅用途。
2. 根據規劃條件一平建規設(2013)121號，上述地區的最高容積率為2.5。
3. 由於目標公司E的全資附屬公司的購股權轉讓尚未完成，吾等並無賦予物業任何商業價值。然而，就參考而言，吾等認為物業於估值日期的市值為人民幣608,400,000元(假設轉讓已完成且物業可自由轉讓)。

吾等的估值乃按以下基準及分析作出：

當地多項在物業的性質、用途、佔地面積、佈局及便利性與標的物業有相似特徵之相關銷售證據。所選擇的可資比較物業為位於緊鄰標的物業之地區的住宅地區，已於2017年至2018年交易。該等可資比較場地之樓面地價就住宅用地而言介乎每平方米人民幣9,000元至人民幣10,000元。已就可資比較物業與物業在地點、面積及其他特徵等方面之差異考慮合適調整及分析以達致物業假設樓面地價。

附錄三

物業估值報告

4. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問就物業權益提供之法律意見，其中載有(包括)以下各項：
- a. 根據企業境外投資管理辦法，上述股權轉讓涉及境內企業的境外投資，必需進行相關的境外投資項目審批或備案手續。完成手續後，本股權轉讓協議可強制執行，而 貴公司可履行其義務。
5. 主要證書／批准之概要列示如下：
- a. 國有土地使用權出讓合同 沒有
 - b. 建築用地規劃許可證 不適用
 - c. 國有土地使用權證書 有
 - d. 建設工程規劃許可證 不適用
 - e. 建築工程施工許可證 不適用
 - f. 預售許可證 不適用
 - g. 建設工程竣工驗收證書／表／報告 不適用
6. 就本報告而言，物業根據其持有目的分類為以下組別，吾等認為，在其現況下，各類別於估值日期的市價如下：

組別	於估值日期	於估值日期之
	現況下之市值 (人民幣元)	參考市值(就並無 正式產權證書的 物業而言) (人民幣元)
第五組一 貴集團將予收購	無商業價值	608,400,000
總計	無商業價值	608,400,000

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期在 現況下的市值 人民幣元
20.	一幅位於中國 浙江省平湖市 漕兌路及大勝路 交匯處的地塊 (平湖第二地塊)	物業位於湖市漕兌路及大勝路交匯處。社區設施完善。周邊環境包括數個帶有臨街商鋪、公園及學校的住宅開發項目。 物業佔地約37,218.30平方米。經貴集團建議，於估值日期，項目建設尚未開工，且並無有關該項目的特定計劃。 已授出物業土地使用權，期限截至2054年4月14日，作酒店及餐廳用途。	於估值日期，物業為一片空地。	無商業價值

附註：

1. 根據國有土地使用權一平湖國用(2014)地03114號，一幅佔地總面積約37,218.30平方米之地塊的土地使用權已授予目標公司F的全資附屬公司，期限截至2054年4月14日，作酒店及餐廳用途。
2. 根據規劃條件一平建規設(2013)156號，上述地塊的最高容積範圍為2.5至3.5。
3. 由於目標公司F的購股權轉讓尚未完成，吾等並無賦予物業任何商業價值。然而，就參考而言，吾等認為物業於估值日期的市值為人民幣481,200,000元(假設轉讓已完成且物業可自由轉讓)

吾等的估值乃按以下基準及分析作出：

當地多項在物業的性質、用途、佔地面積、佈局及便利性與標的物業有相似特徵之相關銷售證據。所選擇的可資比較物業為位於緊鄰標的物業之地區的商業地區，已於2016年至2018年交易。該等可資比較場地之樓面地價就商業用地而言介乎每平方米人民幣3,000元至人民幣4,000元。已就可資比較物業與物業在地點、面積及其他特徵等方面之差異考慮合適調整及分析以達致物業假設樓面地價。

附錄三

物業估值報告

4. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問就物業權益提供之法律意見，其中載有(包括)以下各項：
- a. 根據企業境外投資管理辦法，上述股權轉讓涉及境內企業的境外投資，必需進行相關的境外投資項目審批或備案手續。完成手續後，本股權轉讓協議可強制執行，而 貴公司可履行其義務。
5. 主要證書／批准之概要列示如下：
- a. 國有土地使用權出讓合同 沒有
 - b. 建築用地規劃許可證 不適用
 - c. 國有土地使用權證書 有
 - d. 建設工程規劃許可證 不適用
 - e. 建築工程施工許可證 不適用
 - f. 預售許可證 不適用
 - g. 建設工程竣工驗收證書／表／報告 不適用
6. 就本報告而言，物業根據其持有目的分類為以下組別，吾等認為，在其現況下，各類別於估值日期的市價如下：

組別	於估值日期 現況下之市值 (人民幣元)	於估值日期之 參考市值(就並無 正式產權證書的 物業而言) (人民幣元)
第五組一 貴集團將予收購	無商業價值	481,200,000
總計	無商業價值	481,200,000

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期在現況下的市值 人民幣元
21.	位於中國 廣東省 東莞市 樟木頭鎮 樟深路與景福路交界的 豐華公館項目 (豐華公館)	<p>該物業位於東莞市樟木頭鎮樟深路與景福路交界處。它配備了社區設施。周邊環境包括幾個帶有臨街商舖的商業開發項目。</p> <p>豐華公館佔據一幅佔地面積約6,042.40平方米的土地，將發展為住宅商業綜合體項目。於估值日期，該項目處於在建狀態，預定於2020年6月竣工。如貴集團所告知，於竣工後，該項目的總樓面面積將合共約為18,894.27平方米。</p> <p>於估值日期，該物業包括豐華公館的整個項目。該物業的分類、用途及總樓面面積詳情載於附註6。</p> <p>誠如貴集團所告知，該物業的開發成本(包括土地成本)估計約為人民幣116,900,000元，當中截至估值日期已產生的金額約為人民幣101,800,000元。</p> <p>該物業所獲授作住宅用途的土地使用權於2068年12月27日屆滿。</p>	於估值日期，該物業處於在建中狀態。	無商業價值

附錄三

物業估值報告

附註：

1. 根據建設用地規劃許可證—第2004-18-10005號，東莞市豐華汽車銷售服務有限公司(「豐華汽車」)已獲授一幅佔地面積約6,042平方米的土地(包括該物業)的規劃許可。
2. 根據國有土地使用權證—東府國用(2004)第特808號，豐華汽車已獲授一幅佔地面積約6,042.4平方米的地塊的土地使用權(包括該物業的土地使用權)，作住宅及商業用途，將於2068年12月27日屆滿。
3. 根據以豐華汽車為受益人所發出的2份建設工程規劃許可證建字第2018-18-1028號至2018-18-1029號，豐華公館(包括該物業)總樓面面積合共約18,894.272平方米的建設工程已獲批准施工。
4. 根據以豐華汽車為受益人所發出的2份建築工程施工許可證第441900201810240101號及第441900201810240201號，相關地方當局已批准豐華公館(包括該物業)總樓面面積合共約18,894.272平方米的工程施工。
5. 根據豐華汽車與東莞市滙景嘉諾置業有限公司(「滙景嘉諾置業」，貴公司之間接全資附屬公司)簽訂的日期為2019年3月25日的在建工程轉讓協議，該物業已簽約轉讓予滙景嘉諾置業。
6. 根據 貴公司所提供的資料，該物業的詳情載列如下：

組別	用途	規劃	
		總樓面面積 (平方米)	停車位數目
第五組—待收購	住宅	14,568.34	—
	商業	346.87	—
	停車位	1,137.50	91
	附屬設施/其他	2,841.56	—
	總計：	18,894.27	91

7. 假設該物業於估值日期已根據上述發展建議竣工，且可在市場上自由轉讓，其市值將為人民幣236,900,000元。
8. 由於目標公司E的全資附屬公司的轉讓尚未完成，吾等並無賦予物業任何商業價值。然而，就參考而言，吾等認為物業於估值日期的市值為人民幣234,300,000元(假設轉讓已完成且物業可自由轉讓)。

吾等的估值乃按以下基準及分析作出：

吾等已識別及分析附近地區與該物業擁有類似特質的各種相關銷售證據。所選定的可資比較物業為標的物業附近的其他新落成或將落成大廈(大廈狀況及設施與標的物業相若)內於2018年成交的住宅單位、零售單位及停車位。該等可資比較物業的住宅單位的單價介乎每平方米人民幣11,000元至人民幣16,000元、零售單位的單價介乎每平方米人民幣27,000元至人民幣39,000元，以及每個停車位的單價介乎人民幣84,000元至人民幣110,000元。在得出該物業單位的假設單價時，已對可資比較物業與該物業在位置、規模及其他特點的差異作出考慮從而作出適當調整及分析。

附錄三

物業估值報告

9. 吾等已接獲 貴公司中國律師就該物業權益作出的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：

a. 附註5中提及的在建工程轉讓協議乃屬合法及有效。

10. 主要證書／批文的概要載列如下：

a. 國有土地使用權出讓合同	不適用
b. 建設用地規劃許可證	有
c. 國有土地使用權證	有
d. 建設工程規劃許可證	有
e. 建築工程施工許可證	有
f. 預售許可證	不適用
g. 工程竣工驗收備案證書／表	不適用

11. 就本報告而言，該物業根據其持有目的分類至以下組別，吾等認為每個組別於估值日期在現況下的市值載列如下：

組別	於估值日期在 現況下的市值 (人民幣元)	於估值日期的 參考市值(就並 無恰當業權證明 的物業而言) (人民幣元)
第五組 — 貴集團將予收購	無商業價值	234,300,000
總計：	無商業價值	234,300,000

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期在 現況下的市值 人民幣元
22.	一幅位於中國 廣東省東莞市 南城區的地塊 (南城蛤地片 區項目)	<p>南城蛤地片區項目位於南城區。周邊環境為舊住宅區及工業區混合形式。</p> <p>經 貴集團建議，南城蛤地項目正在申請「三舊改造計劃」，並佔用兩幅地塊。於改造後，總佔地面積將約為29,519.41平方米，作新型產業用途(M0)。建議容積率建築面積約為88,557.00平方米。</p> <p>於估值日期，已在其上建造若干工業樓宇及構築物。</p> <p>該物業一幅地盤面積為14,266平方米的地塊已獲授土地使用權，作工業用途，年期於2042年9月屆滿。該物業另一幅地盤面積為15,253.41平方米的地塊已獲授土地使用權，由集體所有，作工業用途。</p>	於估值日期，物業出租作工業用途，將用於「三舊改造計劃」。	無商業價值 於估值日期 計算的金額 人民幣元 865,700,000

附註：

1. 根據一份建設用地批文以及若干已提交的申請表及有關政府部門的回覆，另一幅佔地面積約15,253.41平方米的地塊的土地使用權(包括該物業的土地使用權)將於申請程序完成後重新出讓予目標公司A。
2. 根據國有土地使用權證—東府國用(1996)第特99號，目標公司B已獲授一幅佔地面積約14,266.00平方米的地塊的土地使用權(包括該物業的土地使用權)，作工業用途，自1992年9月至2042年9月止為期50年。

附錄三

物業估值報告

3. 根據目標公司A全體股東、目標公司B全體股東及滙景集團有限公司(「滙景集團」，貴公司的間接全資附屬公司)簽署的日期為2018年2月3日的合作框架協議，各方已同意合作申請「三舊改造計劃」。
4. 根據日期為2018年2月3日的股份轉讓協議，目標公司A全體股東與目標公司B全體股東已同意將A公司及B公司的100%股份轉讓予滙景集團，惟須達成先決條件。
5. 吾等認為，按照貴公司根據「三舊改造計劃」所提供的建議土地用途變更及開發參數，假設已取得該等物業的業權證明，就參考而按閒置及清理妥當的地盤基準計算該等物業於估值日期的金額約為人民幣865,700,000元。
6. 誠如貴集團所告知，貴集團將支付的物業估計拆遷成本約為人民幣29,519,000元。
7. 吾等對計算值的估值乃按以下假設及分析作出：
 - a. 根據貴公司提供的資料，現正根據「三舊改造計劃」申請重建該物業。據貴公司告知，該物業的土地使用權將變更為新興工業用途，並將發展為住宅綜合體，總樓面面積約為88,557平方米，土地出讓金約為人民幣79,000,000元。
 - b. 吾等已識別及分析附近地區與標的物業擁有類似特質的土地的各種相關銷售證據，並與東莞城市更新局進行訪談，貴集團提供的總樓面面積的容積率屬合理範圍內。
8. 吾等已接獲貴公司中國律師就該物業權益作出的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
 - a. 附註4所述的股份轉讓協議為合法有效。
9. 就本報告而言，該物業根據其持有目的分類至第五組一 貴集團將予收購組別。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期在現況下的市值 人民幣元
23.	位於中國 廣東省 東莞市 清溪鎮的厚順項目 (清溪三中片區項目)	厚順項目位於清溪鎮。周邊環境為舊住宅區及工業區。 誠如 貴集團所告知，厚順項目正申請「三舊改造計劃」，並佔用一幅地塊。於改造後，佔地面積將約為35,945.34平方米，作住宅及商業用途。總樓面面積的建議積率約為107,835.00平方米。 於估值日期，其上建有多幢工業大廈及結構物。 該物業已獲授土地使用權，作工業用途，年期於2054年2月11日屆滿。	於估值日期，該物業由 貴集團佔用作工業用途，並將申請「三舊改造計劃」。	58,600,000 於估值日期的 計算值 人民幣元 681,600,000

附註：

1. 根據國有土地使用權證一東府國用(2004)第特194號，松森家俱(東莞)有限公司(「松森家俱」，貴公司的間接全資附屬公司)已獲授一幅佔地面積約35,945.34平方米的地塊的土地使用權，作工業用途，於2054年2月11日屆滿。
2. 根據八份不動產權證書一粵(2018)東莞不動產權第0280765號至0280770號、0280772號及0280773號，松森家俱已獲授一幅佔地面積約35,945.34平方米的地塊的土地使用權(包括該物業的土地使用權)作工業用途，於2054年2月11日屆滿。該總建築面積約16,343.21平方米的物業由松森家俱擁有，作工業用途。
3. 吾等認為，按照 貴公司根據「三舊改造計劃」所提供的建議土地用途變更及開發參數，假設已取得該等物業的業權證明，就參考而按間置及清理妥當的地盤基準計算該等物業於估值日期的金額約為人民幣681,600,000元。
4. 誠如 貴集團所告知， 貴集團將支付的物業估計拆遷成本約為人民幣35,945,000元。

附錄三

物業估值報告

5. 吾等的估值乃按以下基準及分析作出：
- a. 吾等已經識別並分析了與該物業具有相似特徵的地點的各種相關銷售證據。經選定的可比物業為臨近目標物業的區域內的工業物業，其與目標物業具有類似樓宇條件及設施，上述事項乃於2019年完成。該等可比物業的單位價格介乎每平方米人民幣2,200元至人民幣3,900元。可比物業及該物業的位置、規模及其他特點的差異已加以適當調整及分析，以達致該物業的假定單位價格。
6. 誠如貴集團所告知，貴集團將支付的物業估計拆遷成本約為人民幣10,000,000元。
7. 吾等的計算值估值乃按以下假設及分析作出：
- a. 根據貴公司提供的資料，現正根據「三舊改造計劃」申請重建該物業。據貴公司告知，該物業的土地使用權將由住宅變更為商業用途，並將發展為住宅綜合體，總樓面面積約為107,835平方米，土地出讓金約為人民幣550,000,000元。
- b. 吾等已識別及分析附近地區與標的物業擁有相近特質的土地的各種相關銷售證據，並與東莞城市更新局進行訪談，貴集團提供的總樓面面積的積率屬合理範圍內。
8. 吾等已接獲貴公司中國律師就該物業權益作出的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
- a. 松森家俱已獲得合法有效的國有土地使用權證及不動產權證，並有權根據相關證書使用、轉讓、出租或以其他方式合法處置相應的土地使用權及財產權。對按揭單位而言，在未經按揭持有人同意的情況下，松森家俱不得轉讓、出租、抵押或處置土地使用權(包括該土地上建設的各單位)。
9. 就本報告而言，該物業根據其持有目的分類至以下組別，吾等認為每個組別於估值日期在現況下的市值載列如下：

組別	於估值日期在 現況下的市值 (人民幣元)
第四組 — 貴集持有作未來開發的物業	58,600,000
全部總計：	<u>58,600,000</u>

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期在現況下的市值 人民幣元
24.	位於中國 廣東省 東莞市 樟木頭鎮 的樟木頭寶山片區 項目 (樟木頭寶山片區項目)	樟木頭寶山片區項目位於樟木頭鎮。周邊環境為住宅區及工業區。 誠如 貴集團所告知，樟木頭寶山片區項目正申請「三舊改造計劃」，並佔用多幅地塊。於改造後，佔地面積將約為175,000平方米，作住宅及商業用途。總樓面面積的建議積率約為385,000平方米。 於估值日期，其上建有多幢工業大廈及結構物。 該物業的土地使用權屬國有土地及集體土地混合所有。	於估值日期，該物業有部份已出租作工業用途。該物業有部份為荒地。整個物業將申請「三舊改造計劃」。	無商業價值 於估值日期的 計算值 人民幣 4,342,400,000

附註：

1. 根據由東莞市樟木頭鎮墟鎮股份經濟聯合社(作為佔地面積為89,123.38平方米作工業用途的集體用地之地塊之擁有人)與滙景集團有限公司(滙景集團，貴公司的間接全資附屬公司)簽訂，日期為2013年8月14日的合作協議，雙方已同意合作申請「三舊改造計劃」。
2. 根據由樟木頭鎮政府與滙景集團就總佔地面積為82,197.7平方米之地塊(包括國有土地及作工業用途的集體用地)簽訂，日期為2014年2月27日的合作協議，樟木頭鎮政府已同意主導進行「三舊改造計劃」。
3. 根據由東莞市樟木頭鎮樟羅股份經濟聯合社(作為總佔地面積為27,767.96平方米兩幅作工業用途的集體用地之地塊之擁有人)與滙景集團簽訂，日期為2014年10月26日的合作協議，雙方已同意合作申請「三舊改造計劃」。
4. 誠如 貴集團告知及根據樟木頭鎮政府頒佈的東莞樟木頭鎮(街)寶山地「三舊改造計劃」土地及建築調查名單，該物業有多幅地塊，佔地總面積約171,330.12平方米。

附錄三

物業估值報告

5. 根據附註1提述的合作協議之補充協議，兩幅佔地總面積約3,741.86平方米的額外地塊計入該物業內。
6. 吾等認為，按照 貴公司根據「三舊改造計劃」所提供的建議土地用途變更及開發參數，假設已取得該等物業的業權證明，就參考而按間置及清理妥當的地盤基準計算該等物業於估值日期的計算值約為人民幣4,342,400,000元。
7. 吾等的計算值估值乃按以下假設及分析作出：
 - a. 根據 貴公司提供的資料，現正根據「三舊改造計劃」申請重建該物業。據 貴公司告知，該物業的土地使用權將由住宅變更為商業用途，並將發展為一個綜合體，總樓面面積約為385,000平方米，土地出讓金約為人民幣616,000,000元。
 - b. 吾等已識別及分析附近地區與標的物業擁有類似特質的土地的各種相關銷售證據，並與東莞城市更新局進行訪談， 貴集團提供的總樓面面積的積率屬合理範圍內。
8. 吾等已接獲 貴公司中國律師就該物業權益作出的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
 - a. 附註1至3所述的合作協議為合法有效。
9. 就本報告而言，該物業根據其持有目的分類至「第五組 — 貴集團將予收購」組別。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期在現況下的市值 人民幣元
25.	位於中國 廣東省 東莞市 虎門鎮 的虎門麥成項目 (虎門新灣片 區項目)	虎門麥成項目位於虎門鎮。周邊環境為工業區新開發地區，連接濱海大道及太沙路，公共設施及社區設施仍在開發中。該處距虎門鎮中心3公里，及距廣州南沙8公里。 誠如 貴集團所告知，虎門麥成項目正申請「三舊改造計劃」。於改造後，佔地面積將約為14,909.70平方米，作住宅及商業用途。總樓面面積的建議容積率約為44,730.00平方米。 該物業已獲授土地使用權，作工業用途，年期於2047年8月10日屆滿。	於估值日期，該物業出租作工業用途，並將申請「三舊改造計劃」。	無商業價值 於估值日期的 計算值 人民幣元 405,000,000

附註：

1. 根據國有土地使用權證—東府國用(1997)第特315號，業主已獲授一幅佔地面積約14,909.70平方米的地塊的土地使用權，作工業用途的年期為50年，於2047年8月10日屆滿。
2. 根據廣東省人民政府所發出的兩份不動產權證—粵房地證字第C4275867號至868號，業主擁有一幅佔地面積約14,909.70平方米的兩份地塊的土地使用權，以及2幢總樓面面積合共約8,172.16平方米的樓宇的房屋所有權證。
3. 根據東莞市「三舊」改造領導小組辦公室所發出日期為2011年12月14日有關虎門鎮新灣區地塊(44190012184-1)「三舊改造計劃」的批覆，東莞市政府已批准及同意將地塊的土地用途改為住宅及商用的計劃，容積率為3.0，並透過協議轉讓基準授予土地擁有人。

附錄三

物業估值報告

4. 根據業主與滙景集團有限公司（「滙景集團」，貴公司間接全資附屬公司）簽署的日期為2017年1月17日的土地使用權轉讓協議，佔地面積約為14,909.70平方米的地塊的土地使用權已簽約轉讓予滙景集團。總地價為人民幣145,500,000元。
5. 吾等認為，按照貴公司根據「三舊改造計劃」所提供的建議土地用途變更及開發參數，假設已取得該等物業的業權證明，就參考而按間置物業基準計算該等物業於估值日期的金額約為人民幣405,000,000元。
6. 誠如貴集團所告知，貴集團將支付的物業估計拆遷成本約為人民幣14,910,000元。
7. 吾等的計算值估值乃按以下假設及分析作出：
 - a. 根據貴公司提供的資料，現正根據「三舊改造計劃」申請重建該物業。據貴公司告知，該物業的土地使用權將由住宅變更為商業用途，並將發展為住宅綜合體，總樓面面積約為44,730平方米，土地出讓金約為人民幣222,000,000元。
 - b. 吾等已識別及分析附近地區與標的物業擁有類似特質的土地的各種相關銷售證據，並與東莞城市更新局進行訪談，貴集團提供的總樓面面積的容積率屬合理範圍內。
8. 吾等已接獲貴公司中國律師就該物業權益作出的法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：
 - a. 附註4所述的土地使用權轉讓協議為合法有效。
9. 就本報告而言，該物業根據其持有目的分類至「第五組— 貴集團將予收購」組別。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期在現況下的市值 人民幣元
26.	位於中國 廣東省 東莞市 洪梅鎮 的世麗項目 (洪梅洪屋渦片區項目)	世麗項目位於洪梅鎮。周邊環境為工業區，公共設施及社區設施仍在開發中。 誠如 貴集團所告知，世麗項目正申請「三舊改造計劃」，並佔用3幅地塊。於改造後，佔地面積將約為115,543.68平方米，作新興工業(M0)用途。總樓面面積的建議容積率約為462,176.00平方米。 該物業已獲授土地使用權，作工業用途，年期於2053年8月17日、2054年10月27日及2055年8月30日屆滿。	於估值日期，該物業出租作工業用途，並將申請「三舊改造計劃」。	123,300,000 於估值日期的 計算值 人民幣元 2,380,000,000

附註：

1. 根據五份不動產權證—粵(2019)東莞不動產權第0199568號、0199569號、0200241號、0200243號及0200311號，三幅佔地面積合共約115,541.51平方米的土地的土地使用權(包括物業的土地使用權)已授予東莞市嘉益仕實業投資有限公司(「東莞市嘉益」，為 貴公司的間接全資附屬公司)，作工業用途，於2053年8月17日、2054年10月27日及2055年8月30日屆滿。而總樓面面積約為58,969.82平方米的物業由東莞市嘉益擁有，作工業用途。
2. 吾等認為，按照 貴公司根據「三舊改造計劃」所提供的建議土地用途變更及開發參數，假設已取得該等物業的業權證明，就參考而按間置物業基準計算該等物業於估值日期的金額約為人民幣2,380,000,000元。

附錄三

物業估值報告

3. 吾等的估值乃按下列基準及分析得出：
 - a. 吾等已經識別並分析了與該物業具有相似特徵的地點的各種相關銷售證據。經選定的可比物業為臨近目標物業的區域內的工業物業，其與目標物業具有類似樓宇條件及設施，上述事項乃於2018年完成。該等可比物業的單位價格介乎每平方米人民幣1,700元至人民幣3,300元。可比物業及該物業的位置、規模及其他特點的差異已加以適當調整及分析，以達致該物業的假定單位價格。
4. 誠如 貴集團所告知， 貴集團將支付的物業估計拆遷成本約為人民幣50,000,000元。
5. 吾等的計算值估值乃按以下假設及分析作出：
 - a. 根據 貴公司提供的資料，現正根據「三舊改造計劃」申請重建該物業。據 貴公司告知，該物業的土地使用權將變更為新興工業(M0)用途，並將發展為商業及住宅綜合體，總樓面面積約為462,176平方米，土地出讓金約為人民幣451,000,000元。
 - b. 吾等已識別及分析附近地區與標的物業擁有相近特質的土地的各種相關銷售證據，並與東莞城市更新局進行訪談， 貴集團提供的總樓面面積的容積率屬合理範圍內。
6. 吾等已接獲 貴公司中國律師就該物業權益作出的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
 - a. 東莞市嘉益已取得合法有效的不動產權證，並有權根據相關證書使用、轉讓、出租或以其他方式合法處置相應的土地使用權及財產權。對按揭單位而言，在未經按揭持有人同意的情況下，東莞市嘉益不得轉讓土地使用權(包括該土地上建設的各單位)。
7. 就本報告而言，該物業根據其持有目的分為以下類別，吾等認為，於估值日期在現況下的各組市值載列如下：

組別	於估值日期在 現況下的市值 (人民幣元)
第四組 — 貴集團持作未來發展	123,300,000
總計：	<u>123,300,000</u>

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期在現況下的市值 人民幣元
27.	位於中國 廣東省 東莞市 清溪鎮的尚益 時鐘項目 (清溪鹿湖片區項目)	尚益時鐘項目位於清溪鎮。周邊環境為舊住宅區及工業區。 誠如 貴集團所告知，尚益時鐘項目正申請「三舊改造計劃」，並佔用4幅地塊。於改造後，佔地面積將約為65,205.66平方米，作住宅及商業用途。總樓面面積的建議容積率約為195,618.00平方米。 於估值日期，其上建有多幢工業大廈及結構物。 該物業已獲授土地使用權，作工業用途，年期於2054年4月18日及2056年12月30日屆滿。	於估值日期，該物業出租作工業用途，並將申請「三舊改造計劃」。	無商業價值 於估值日期的 計算值 人民幣元 1,079,200,000

附註：

1. 根據4份國有土地使用權證 — 東府國用(2007)第特338號、361號、381號及437號，已向業主授出總佔地面積約65,205.66平方米的4幅地塊的土地使用權(包括該物業的土地使用權)，年期於2054年4月18日及2056年12月30日屆滿，作工業用途。
2. 根據11份不動產權證 — 粵房地權證莞字第2600361962號至2600361972號，該物業11幢工業大廈及附屬大廈，總樓面面積為17,629.17平方米，乃由向業主擁有作工業用途。餘下大廈總樓面面積為74,475平方米尚未取得產權證。
3. 根據日期為2018年1月2日的股份轉讓協議，已訂約以按轉讓股份方式將該物業轉讓予東莞市滙景嘉萬置業有限公司(「東莞滙景嘉萬」)。
4. 吾等認為，按照 貴公司根據「三舊改造計劃」所提供的建議土地用途變更及開發參數，假設已取得該等物業的業權證明，就參考而按閒置物業基準計算該等物業於估值日期的金額約為人民幣1,079,200,000元。

5. 誠如 貴集團所告知， 貴集團將支付的物業估計拆遷成本約為人民幣50,000,000元。
6. 吾等的計算值估值乃按以下假設及分析作出：
 - a. 根據 貴公司提供的資料，現正根據「三舊改造計劃」申請重建該物業。據 貴公司告知，該物業的土地使用權將變更為住宅及商業用途，並將發展為住宅綜合體，總樓面面積約為195,618平方米，土地出讓金約為人民幣1,155,000,000元。
 - b. 吾等已識別及分析附近地區與標的物業擁有類近特質的土地的各種相關銷售證據，並與東莞城市更新局進行訪談， 貴集團提供的總樓面面積的容積率屬合理範圍內。
7. 吾等已接獲 貴公司中國律師就該物業權益作出的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
 - a. 附註3所述的股份轉讓協議為合法有效。
8. 就本報告而言，該物業根據其持有目的分類至「第五組 — 貴集團將予收購」組別。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期在現況下的市值 人民幣元
28.	位於中國廣東省東莞市清溪鎮的清溪三星片區項目一 (清溪三星片區項目一)	清溪三星片區項目一位於清溪鎮。周邊環境為舊住宅區及工業區。 誠如 貴集團所告知，清溪三星片區項目一正申請「三舊改造計劃」，並佔用一幅地塊。於改造後，佔地面積將約為30,157.20平方米，作住宅及商業用途。總樓面面積的建議容積率約為90,471.00平方米。 於估值日期，其上建有多幢工業大廈及結構物。 該物業已獲授土地使用權，作工業用途，年期於2054年11月24日屆滿。	於估值日期，該物業出租作工業用途，並將申請「三舊改造計劃」。	無商業價值 於估值日期的計算值 人民幣元 499,300,000

附註：

1. 根據國有土地使用權證 — 東府國用(2005)第特16號，業主已獲授一幅佔地面積約30,157.20平方米的地塊的土地使用權，作工業用途的年期於2054年11月24日屆滿。
2. 根據八份不動產權證書 — 粵房地證字第C4283567號至C4283574號，業主已獲授一幅佔地面積約30,157.20平方米的地塊的土地使用權(包括該物業的土地使用權)。該總建築面積約20,838.82平方米的物業由業主擁有，作工業用途。
3. 根據日期為2017年4月24日及2018年8月2日之間的合作協議及四份補充協議，業主與東莞市滙景嘉愉置業有限公司(「東莞滙景嘉愉」，貴公司的間接全資附屬公司)已同意成立一家合資企業(由業主及東莞百滙分別擁有30%及70%權益)，以改造及開發該物業。
4. 吾等認為，按照 貴公司根據「三舊改造計劃」所提供的建議土地用途變更及開發參數，假設已

- 取得該等物業的業權證明，就參考而按閒置物業基準計算該等物業於估值日期的金額約為人民幣499,300,000元。
5. 誠如 貴集團所告知， 貴集團將支付的物業估計拆遷成本約為人民幣30,157,000元。
 6. 吾等的計算值估值乃按以下假設及分析作出：
 - a. 根據 貴公司提供的資料，現正根據「三舊改造計劃」申請重建該物業。據 貴公司告知，該物業的土地使用權將變更為住宅及商業用途，並將發展為住宅綜合體，總樓面面積約為90,471平方米，土地出讓金約為人民幣534,000,000元。
 - b. 吾等已識別及分析附近地區與標的物業擁有類似特質的土地的各種相關銷售證據，並與東莞城市更新局進行訪談， 貴集團提供的總樓面面積的容積率屬合理範圍內。
 7. 吾等已接獲 貴公司中國律師就該物業權益作出的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
 - a. 附註3所述的合作及補充協議為合法有效。
 8. 就本報告而言，該物業根據其持有目的分類至「第五組 — 貴集團將予收購」組別。

估值證書

附錄三

物業估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期在現況下的市值 人民幣元
29.	位於中國 廣東省 東莞市 沙田鎮 的沙田楊公洲片區 項目 (沙田楊公洲片區)	沙田楊公洲片區項目位於沙田鎮。 周邊環境為舊住宅區及工業區。 誠如 貴集團所告知，沙田楊公洲片區項目正申請「三舊改造計劃」，並佔用一幅地塊。於改造後，佔地面積將約為9,366.00平方米，作住宅及商業用途。總樓面面積的建議容積率約為28,098.00平方米。 於估值日期，其上建有多幢工業大廈及結構物。 該物業已獲授土地使用權，作工業用途，為期50年，年期自1996年12月30日起及於2046年12月29日屆滿。	於估值日期，該物業出租作工業用途，並將申請「三舊改造計劃」。	無商業價值 於估值日期的 計算值 人民幣元 139,600,000

附註：

1. 根據國有土地使用權證—東府國用(1997)第特163號，業主已獲授一幅佔地面積約9,366.00平方米的地塊的土地使用權(包括該物業的土地使用權)，為期50年，自1996年12月30日起及於2046年12月29日屆滿，作工業用途。
2. 根據2份房地產權證—粵房地產證字第0964012及0964013號，該物業總樓面面積合共7,572.64平方米由業主擁有作工業用途。
3. 根據日期為2018年12月24日的三份股份轉讓協議，已訂約以按轉讓股份方式將該物業轉讓予東莞湛華實業投資有限公司(「東莞湛華」，貴公司的間接全資附屬公司)。

附錄三

物業估值報告

4. 吾等認為，按照 貴公司根據「三舊改造計劃」所提供的建議土地用途變更及開發參數，假設已取得該等物業的業權證明，就參考而按閒置物業基準計算該等物業於估值日期的金額約為人民幣139,600,000元。
5. 誠如 貴集團所告知， 貴集團將支付的物業估計拆遷成本約為人民幣9,366,000元。
6. 吾等的計算值估值乃按以下假設及分析作出：
 - a. 根據 貴公司提供的資料，現正根據「三舊改造計劃」申請重建該物業。據 貴公司告知，該物業的土地使用權將變更為住宅及商業用途，並將發展為工業綜合體，總樓面面積約為28,098平方米，土地出讓金約為人民幣130,000,000元。
 - b. 吾等已識別及分析附近地區與標的物業擁有類似特質的土地的各種相關銷售證據，並與東莞城市更新局進行訪談， 貴集團提供的總樓面面積的容積率屬合理範圍內。
7. 吾等已接獲 貴公司中國律師就該物業權益作出的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
 - a. 附註3所述的股份轉讓協議為合法有效。
8. 就本報告而言，該物業根據其持有目的分類至「第五組 — 貴集團將予收購」組別。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期在現況下的市值 人民幣元
30.	位於中國 廣東省東莞市 清溪鎮 的清溪三星片區 項目二 (清溪三星片區項目二)	清溪三星片區項目二位於清溪鎮。 周邊環境為舊住宅區及工業區。 誠如 貴集團所告知，清溪三星片區項目二正申請「三舊改造計劃」，並佔用一幅地塊。於改造後，佔地面積將約為16,000平方米，作住宅及商業用途。總樓面面積的建議容積率約為48,000平方米。 於估值日期，其上建有多幢工業大廈及結構物。 該物業的土地使用權屬集體所有。	於估值日期，該物業出租作工業用途，並將申請「三舊改造計劃」。	無商業價值 於估值日期的 計算值 人民幣元 264,200,000

附註：

1. 根據有期有償租賃土地合同書、有期有償租賃土地合同書補充協定及調解協定書，一幅佔地面積約16,000平方米的地塊已出租予G公司，期限自1998年3月29日起至2048年3月29日止。
2. 根據日期為2017年5月13日的權利及責任轉讓協議，G公司已同意將附註1所述合同及協議的權利及責任轉讓予H公司。
3. 根據日期為2017年5月15日的股份轉讓協議，已訂約以將H公司的100%股份轉讓予滙景集團有限公司（「滙景集團」，貴公司的間接全資附屬公司）。
4. 吾等認為，按照 貴公司根據「三舊改造計劃」所提供的建議土地用途變更及開發參數，假設已取得該等物業的業權證明，就參考而按閒置物業基準計算該等物業於估值日期的金額約為人民幣264,200,000元。
5. 誠如 貴集團所告知，貴集團將支付的物業估計拆遷成本約為人民幣16,000,000元。

6. 吾等的計算值估值乃按以下假設及分析作出：
 - a. 根據 貴公司提供的資料，現正根據「三舊改造計劃」申請重建該物業。據 貴公司告知，該物業的土地使用權將變更為住宅及商業用途，並將發展為住宅綜合體，總樓面面積約為48,000平方米，土地出讓金約為人民幣284,000,000元。
 - b. 吾等已識別及分析附近地區與標的物業擁有類近特質的土地的各種相關銷售證據，並與東莞城市更新局進行訪談，貴集團提供的總樓面面積的容積率屬合理範圍內。
7. 吾等已接獲 貴公司中國律師就該物業權益作出的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
 - a. 根據與東莞市自然資源局進行的訪談，並無任何產權證的物業於交易後無法登記。然而，物業權益持有人於完成「三舊改造計劃」後可取得該物業的國有土地使用權證。轉讓並無任何產權證的物業存在根據適用法律無法強制執行的風險。倘上述土地涉及城市更新，受讓人可將其列為受益人。
 - b. 附註3所述的股份轉讓協議為合法有效。
8. 就本報告而言，該物業根據其持有目的分類至「第五組 — 貴集團將予收購」組別。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期在現況下的市值 人民幣元
31.	位於中國 廣東省東莞市 萬江區的萬江項目 (萬江共聯片 區項目)	萬江項目位於萬江區。周邊環境為舊住宅區及工業區混合形式。 經 貴集團建議，萬江項目正在申請「三舊改造計劃」。於改造後，佔地面積將約為58,230.00平方米，建議容積率建築面積約為174,690.00平方米。 於估值日期，已在其上建造若干工業樓宇及構築物。 物業土地使用權為共同擁有。	於估值日期，物業出租作工業用途，將用於「三舊改造計劃」。	無商業價值 於估值日期計算的金額 人民幣元 1,849,200,000

附註：

1. 根據日期為2015年6月18日的合作框架協議，東莞市萬江街道共聯股份經濟聯合社及滙景集團有限公司(「滙景集團」，貴公司之間接全資附屬公司)已同意透過申請「三舊改造計劃」共同開發物業。
2. 根據東莞市萬江街道經濟聯合社日期為2017年1月9日之股東代表大會投票記錄，98.3%股東代表同意上述合作框架協議內的條款。
3. 根據東莞市萬江街道經濟聯合社日期為2017年1月9日之股東代表大會投票記錄，委員會全部成員同意上述合作框架協議內的條款。
4. 吾等認為於估值日期作參考用途按閒置土地計算之金額(假設已根據建議變更土地使用權及 貴公司根據「三舊改造計劃」提供之開發參數取得的產權證書)約為1,849,200,000元。
5. 誠如 貴集團所告知，貴集團將支付的物業估計拆遷成本約為人民幣58,230,000元。

6. 根據附註1所述的合作框架協議，東莞市萬江街道經濟聯合社於改造及項目竣工後有權獲得30%物業權益。根據此安排，估計安置費乃基於我們的計算值人民幣1,103,500,000元。
7. 吾等的計算值估值乃根據以下假設及分析作出：
 - a. 根據 貴公司提供之資料，根據「三舊改造計劃」申請重建物業處於進行中。經 貴公司建議，物業土地使用權將變更為住宅及商業用途，其將發展為總建築面積約174,690平方米及土地出让金人民幣269,000,000元的住宅小區。
 - b. 吾等已識別及分析附近地區與標的物業擁有類似特質的土地的各種相關銷售證據，並與東莞城市更新局進行訪談， 貴集團提供的總樓面面積的容積率屬合理範圍內。
8. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問就物業權益提供之法律意見，其中載有(包括)以下各項：
 - a. 附註1所述的框架協議為合法有效。
9. 就本報告而言，物業根據其持有目的分類為「第五組 — 貴集團將予收購」組別。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期在現況下的市值 人民幣元
[32.]	位於中國 廣東省 東莞市 沙田鎮的 沙田稔洲項目 (沙田稔洲片區項目)	沙田稔洲片區項目位於東莞市沙田鎮。周邊環境為舊住宅區及工業區混合形式。 經 貴集團建議，沙田稔洲片區項目正在申請「三舊改造計劃」。於改造後，總佔地面積將約為77,688.10平方米，作新型產業用途(M0)。建議容積率建築面積約為194,221.00平方米。 於估值日期，已在其上建造若干工業樓宇及構築物。 該物業已獲授土地使用權，作工業用途，年期於2055年4月17日屆滿。	於估值日期，該物業處於空置狀態且將申請「三舊改造計劃」。	無商業價值 於估值日期計算的金額 人民幣元 754,200,000

附註：

1. 根據三份不動產權證書一粵(2017)東莞不動產權第0179772號至0179774號，業主已獲授一幅佔地面積約77,688.10平方米的地塊的土地使用權(包括該物業的土地使用權)，作工業用途，於2055年4月17日屆滿。該總建築面積約23,202.24平方米的物業由物業擁有人擁有，作工業用途。
2. 根據業主與東莞市滙景嘉信置業有限公司(「東莞滙景嘉信」，貴公司之間接全資附屬公司)於2019年3月20日簽訂之資產轉讓協議，該物業已簽約轉讓予東莞滙景嘉信。根據協議，該物業兩幢總樓面面積約1,960平方米的樓宇並無隨附任何房屋所有權證或房地產所有權證。
3. 吾等認為，按照 貴公司根據「三舊改造計劃」所提供的建議土地用途變更及開發參數，假設已取得該等物業的業權證明，就參考而按閒置及清理妥當的地盤基準計算該等物業於估值日期的金額約為人民幣754,200,000元。
4. 誠如 貴集團所告知，貴集團將支付的物業估計拆遷成本約為人民幣1,259,000元。

5. 吾等的估值乃按以下假設及分析作出：
 - a. 根據 貴公司提供的資料，現正根據「三舊改造計劃」申請重建該物業。據 貴公司告知，該物業的土地使用權將作新型產業用途(M0)，並將發展為一個住宅及商業的綜合體，總樓面面積約為194,221平方米，土地出讓金約為人民幣176,300,000元。
 - b. 吾等已識別及分析附近地區與標的物業擁有類近特質的土地的各種相關銷售證據，並與東莞城市更新局進行訪談，貴集團提供的總樓面面積的積率屬合理範圍內。
6. 吾等已接獲 貴公司中國律師就該物業權益作出的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
 - a. 根據與東莞市自然資源局進行的訪談，並無任何產權證的物業於交易後無法登記。然而，物業權益持有人於完成「三舊改造計劃」後可取得該物業的國有土地使用權證。轉讓並無任何產權證的物業存在根據適用法律無法強制執行的風險。倘上述土地涉及城市更新，受讓人可將其列為受益人。
 - b. 附註2所述的股份轉讓協議為合法有效。
7. 就本報告而言，該物業根據其持有目的分類至「第五組— 貴集團將予收購」組別。