

以下為來自獨立物業估值師D&P China (HK) Limited就其對本集團於2020年6月30日之物業權益價值之意見而編製之估值報告全文，以供載入本文件。

DUFF & PHELPS

華住集團有限公司
Cricket Square, Hutchins Drive,
P.O. Box 2681, Grand Cayman,
KY1-1111, Cayman Islands

敬啟者：

吾等按華住集團有限公司（「貴公司」）或其附屬公司（統稱「貴集團」）之指示，就多個位於中華人民共和國（「中國」）之物業權益（後稱「該等物業」或「該物業權益」）之市值提供吾等的意見。吾等確認，吾等已視察該等物業，作出相關查詢，並取得吾等認為必要的有關進一步資料，以向閣下提供有關物業權益截至2020年6月30日（「估值日期」）之市值。

本函件構成估值報告的一部份，說明估值的基準及方法及闡明吾等所作出的假設、物業權益之業權調查及限制條件。

概無第三方有權依賴本估值報告，亦無任何第三方接納或持有本估值報告時產生任何明確或隱含的第三方實益權利。

估值基準

吾等的估值為吾等對**市值**的意見。按照香港測量師學會的香港測量師學會估值準則所界定之定義，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在知情、審慎及自願的情況下於估值日期交易資產或負債的估計金額」。

市值被理解為所估計的資產及負債價值，而並無考慮買賣（或交易）成本，亦無抵銷任何相關稅項或潛在稅項。

此估計明確剔除因與銷售相關人士授予的特殊對價或優惠或任何特殊價值因素而上漲或下跌的估計價格。

D&P China (HK) Limited
香港
皇后大道東1號
太古廣場三座3樓

T +852 2281 0147
F +852 2511 9626

calvin.chan@duffandphelps.com
www.duffandphelps.com

評估物業

該等物業包括位於中國南京市、蘇州市、無錫市、成都市、天津、上海、湖州市及雅安市的10個物業。據告知，該等物業由10間公司（均為 貴集團擁有100%權益的附屬公司）持有。該等物業的主要詳情載於下表：

編號	公司名稱	物業地址	性質	佔地面積	總樓面面積	建造年份
				(平方米)	(「總樓面面積」) (平方米)	
1.	南京宜雅酒店管理有限公司	中國江蘇省南京市白下區中華路1號03幢88號之「宜必思南京夫子廟酒店」	酒店	871.80	9,493.88	2010年
2.	蘇州宜必思酒店有限公司	中國江蘇省蘇州市蘇州工業園區蘇州大道東292號之「宜必思蘇州園區國際博覽中心酒店」	酒店	4,261.29	7,988.18	2010年年初
3.	無錫宜必思酒店有限公司	中國江蘇省無錫市新區醫院東側新光路303號之「宜必思無錫新區假日廣場酒店」	酒店	4,229.70	7,399.03	約於2007年
4.	成都科華宜必思酒店有限公司	中國四川省成都市武侯區航空路10號1棟之「宜必思成都科華中路酒店」	酒店	1,349.83	6,744.13	2000年年末
5.	天津宜必思酒店有限公司	中國天津開發區第三大街30號之「宜必思天津開發區泰達酒店」	酒店	6,000.80	7,180.56	2004年

附錄三

物業估值報告

編號	公司名稱	物業地址	性質	佔地面積 (平方米)	總樓面面積	建造年份
					(「總樓面面積」) (平方米)	
6.	成都宜必思酒店有限公司	中國四川省成都市高新區二環路南四段1號之「宜必思成都永豐酒店」	酒店	3,523.26	9,039.75	約於2010年
7.	雅安宜必思酒店有限公司	中國四川省雅安市雨城區沿江中路36號1棟-1-7層之「宜必思雅安廊橋酒店」	酒店	1,817.43	6,068.19	2009年
8.	力山森堡(上海)投資管理有限公司	中國上海徐匯區虹漕路461號57幢4、5樓之廠房	工業	898.5	1,572.33	2002年
9.	長興龍觀文化發展有限公司	中國浙江省湖州市長興縣水口鄉金山村之在建工程項目「長興花間堂精品度假酒店」	酒店	22,881.00	8,673.8 (計劃)	預計於 2020年8月
10.	華住企業管理有限公司	中國上海嘉定區豐華路近天創路之在建工程項目	科學研究 設計用地	32,227.00	84,115.30 (計劃)	預計於 2021年底

估值方法

酒店估值：

就酒店物業而言，吾等考慮使用收益法進行估值。吾等依賴 貴公司提供的經營業績，其中計及扣除經營及非經營開支後經營該物業可能產生的淨利潤。 貴公司就最新經營業績及市況變動估計利潤及開支。隨後，吾等以適當的比率將利潤流資本化，以達到該物業的市值。

工業估值：

工業物業通過直接比較法進行估值，其中比較乃基於可資比較物業實際銷售的已變現價格或市價資料而作出。面積、特徵及位置相若的可資比較物業乃經分析及審慎權衡各物業權益的利弊，以達致市值。

在建估值：

就在建（「在建」）工地而言，我們已通過參考當地相似交易使用市場法釐定土地現值。土地價值將計入吾等獲提供的估值日期建設工程所產生的建設成本。

吾等依賴建築狀況及獲提供的各物業分部的預期完成日期，以評估在估值日期時現有狀況下的市值，且吾等並未發現與其他類似開發任何重大不一致之處。

業權調查

吾等已獲提供有關位於中國的物業權益業權的文件副本。然而，基於中國現行的註冊制度，吾等並無就該等物業的法定業權或附帶的任何負債作出調查。吾等亦無檢查文件正本，以核實所有權或可能不會在吾等獲提供的副本上顯示的任何修訂。

就位於中國的該等物業而言，吾等在頗大程度上依賴 貴公司提供的資料以及中國法律顧問君合律師事務所就中國法律提供的中國法律意見。

本函件及估值詳情所披露的所有法律文件僅供參考，且吾等概不會就有關本函件及估值詳情所載物業權益的法定業權的任何法律事務承擔責任。

假設

吾等的估值乃假設業主於市場上以現況出售物業權益時作出，並無憑借遞延條款合同、售後租回、合資經營、管理協議或任何可影響物業權益價值的類似安排而獲益。

吾等的估值並無考慮該等所估物業的任何抵押、按揭或債項或進行銷售時可能引致的任何開支或稅項。除另有列明者外，所有物業權益並無附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等已假設物業權益的業主擁有使用、租賃或按揭物業權益的自由且不受干擾的權利。吾等亦已假設物業權益可自由出售及轉讓。

除非估值詳情內已列明、界定及認為違規，否則吾等假設已遵守所有適用分區制、土地使用法規及其他限制。此外，除非估值詳情另有說明，否則吾等假設土地使用及改善工程並無超過所述的物業權益範圍，且概不存在佔用或侵佔的情況。

該等物業的其他特殊假設(如有)已在估值詳情的註腳中列明。

限制條件

吾等在頗大程度上依賴 貴集團所提供的資料，並已接納 貴集團在法定通知、地役權、年期、佔用、佔地面積及樓面面積以及所有其他有關事項上給予吾等的意見。估值詳情所載尺寸及面積乃根據吾等獲提供的文件所載資料計算並僅為約數。

經查閱所有有關文件後，吾等並無理由懷疑吾等獲提供資料的真實性及準確性。吾等已假設有關於資料並無遺漏任何重要事實以達致知情意見，以及並無理由懷疑任何重要資料被隱瞞。

吾等並無進行詳細實地測量，以核實物業的土地面積或建築面積，惟已假設吾等獲提供的面積乃屬正確。所有尺寸及面積僅為約數。

本行的梁振翔先生及李燁女士已從2020年7月22日至7月23日及2020年7月27日至7月28日時視察大多數該等物業，然而，吾等並無進行結構測量，因此，吾等無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等並無對任何服務進行測試。

吾等並無進行實地調查，以釐定發展土地的地面狀況或服務是否合適。

吾等並無獲命令或作出環境影響研究。除非本報告中另有列明、界定及考慮，否則吾等假設已完全符合適用的國家、省級及地方環境法規及法律。吾等亦假設已經或可以取得任何地方、省級或國家政府或私人實體或組織的所有必須的許可證、同意書或其他法律或行政權力，或已就本報告所涵蓋的任何用途重續上述各項。

備註

吾等在對該等物業進行估值時，已遵守所有載列於《公司(清盤及雜項條文)條例》(第32章)第34(2)段及附表三第(3)條、香港聯合交易所有限公司頒佈的《證券上市規則》第5章及第12項應用指引及香港測量師學會出版的《香港測量師學會物業估值準則(2017年版本)》及《公司收購、合併及股份回購守則》規則11的規定。吾等確認，吾等為證券及期貨事務監察委員會所頒佈之《公司收購、合併及股份回購守則》規則11所述的獨立合資格估值師。

吾等謹此聲明，吾等就物業或報告估值概無任何現有或潛在利益。本估值報告乃受吾等之假設及限制條件限制發佈。

除另有說明外，本報告所載的所有貨幣金額以人民幣為單位。

此致

為及代表

D&P China (HK) Limited

董事

陳勁翔

CFA, MRICS, MHKIS, MCIREA, RPS (GP)

謹啟

[編纂]

附註：

陳勁翔先生為特許測量師及註冊專業測量師，擁有逾25年香港及中國物業估值經驗。陳先生名列香港測量師學會所頒佈有關上市事宜之註冊成立或引薦以及有關收購與合併之通函及估值所進行估值工作之認可物業估值師名冊。

李燁女士為皇家特許測量師學會之特許測量師，擁有逾15年中國物業估值經驗。

梁振翔先生為中國房地產估價師與房地產經紀人學會會員，擁有逾10年中國物業估值經驗。

估值概要

持作自用之物業

編號	物業	截至2020年 6月30日 現況下之市值 (人民幣)
1.	中國江蘇省南京市白下區中華路1號03幢88號之「宜必思南京夫子廟酒店」	174,000,000
2.	中國江蘇省蘇州市蘇州工業園區蘇州大道東292號之「宜必思蘇州園區國際博覽中心酒店」	110,000,000
3.	中國江蘇省無錫市新區醫院東側新光路303號之「宜必思無錫新區假日廣場酒店」	44,000,000
4.	中國四川省成都市武侯區航空路10號1棟之「宜必思成都科華中路酒店」	72,000,000
5.	中國天津開發區第三大街30號之「宜必思天津開發區泰達酒店」	124,000,000
6.	中國四川省成都市高新區二環路南四段1號之「宜必思成都永豐酒店」	105,000,000
7.	中國四川省雅安市雨城區沿江中路36號1棟－1-7層之「宜必思雅安廊橋酒店」	45,000,000

附錄三

物業估值報告

編號	物業	截至2020年 6月30日 現況下之市值 (人民幣)
8.	中國上海徐匯區虹漕路461號57幢4、5樓之廠房	22,600,000
9.	中國浙江省湖州市長興縣水口鄉金山村之在建工程項目 「長興花間堂精品度假酒店」	100,300,000
10.	中國上海嘉定區豐華路近天創路之在建工程項目	189,500,000
	總計：	<u>986,400,000</u>

估值詳情

持作自用之物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2020年 6月30日 現況下之市值
1.	中國江蘇省南京市白下區中華路1號03幢88號之「宜必思南京夫子廟酒店」	該物業包括一座建於一塊佔地面積約為871.8平方米的地塊上的14層高的酒店開發項目。該物業的樓宇於2010年完工。 該物業的總樓面面積約為9,493.88平方米。 該物業的土地使用權已獲批准，於2041年4月29日屆滿，作住宿及餐飲用途。	據告知，該物業於估值日期作為酒店經營。	人民幣 174,000,000元

附註：

1. 根據南京市人民政府於2011年1月12日發出的國有土地使用證寧白國用(2011)第00352號，佔地面積為871.8平方米的物業的土地使用權由南京宜雅酒店管理有限公司(「南京宜雅」)持有，於2041年4月29日屆滿，作住宿及餐飲用途。
2. 根據南京房產管理局於2010年6月8日發出的房屋所有權證寧房權證白轉字第349340號，總樓面面積為9,493.88平方米的物業的房屋所有權由南京宜雅持有。
3. 物業位於中華路沿線，鄰近與錦繡坊的交匯處及與秦淮河的交匯處，距離南京市區10分鐘車程。緊鄰的社區周邊有賣場、餐廳、商業大樓及大眾運輸以及火車站。
4. 南京宜雅為 貴公司的間接全資附屬公司。
5. 中國法律意見稱(其中包括)：
 - a. 南京宜雅持有物業土地使用權及房屋所有權的妥善業權。
 - b. 物業並不涉及任何產權負擔。
6. 吾等的估值乃按照下述基準及分析作出：

就現況下的該物業估值而言，吾等採用收益法。吾等依賴 貴公司提供的經營業績，其中計及扣除經營及非經營開支後經營該物業可能產生的淨利潤。 貴公司就最新經營業績及市況變動估計利潤及開支。隨後，吾等以適當的比率將利潤流資本化，以達到該物業的市值。吾等採用8%作為貼現率。於2019年，該物業的平均入住率及房價為85%及人民幣239元／間。根據《2019年中國飯店業務統計報告》，南京市的平均入住率及房價為73%及人民幣620元／間。

估值詳情

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2020年 6月30日 現況下之市值
2.	中國江蘇省蘇州市蘇州工業園區蘇州大道東292號之「宜必思蘇州園區國際博覽中心酒店」	<p>該物業包括一座建於一塊佔地面積約為4,261.29平方米的地塊上的8層高的酒店開發項目（包括一個地下室）。該物業的樓宇於2010年年初完工。</p> <p>該物業的總樓面面積約為7,988.18平方米，包括1,998.45平方米的地下室。</p> <p>物業的土地使用權已獲批准，於2046年11月6日屆滿，作餐飲及酒店用途。</p>	據告知，該物業於估值日期作為酒店經營。	人民幣 110,000,000元

附註：

1. 根據蘇州市人民政府於2007年3月5日發出的國有土地使用證蘇工園國用(2007)第01038號，佔地面積為4,261.29平方米的物業的土地使用權由蘇州宜必思酒店有限公司（「蘇州宜必思」）持有，於2046年11月6日屆滿，作餐飲及酒店用途。
2. 根據蘇州市住房和城鄉建設局於2014年5月6日發出及登記的房屋所有權證蘇房權證園區字第00548378號，總樓面面積為7,988.18平方米的物業的房屋所有權由蘇州宜必思酒店有限公司（「蘇州宜必思」）持有。
3. 物業位於蘇州大道東北側，鄰近蘇州市中心，距離蘇州古城20分鐘車程。緊鄰的社區周邊有賣場、蘇州園區火車站、蘇州國際博覽中心、白塘生態植物公園及金姬墩公園。
4. 蘇州宜必思為 貴公司的間接全資附屬公司。
5. 中國法律意見稱（其中包括）：
 - a. 蘇州宜必思持有物業土地使用權及房屋所有權的妥善業權。
 - b. 物業並不涉及任何產權負擔。
6. 吾等的估值乃按照下述基準及分析作出：

就現況下的該物業估值而言，吾等採用收益法。吾等依賴 貴公司提供的經營業績，其中計及扣除經營及非經營開支後經營該物業可能產生的淨利潤。 貴公司就最新經營業績及市況變動估計利潤及開支。隨後，吾等以適當的比率將利潤流資本化，以達到該物業的市值。吾等採用8%作為貼現率。於2019年，該物業的平均入住率及房價為83%及人民幣255元／間。根據《2019年中國飯店業務統計報告》，蘇州市的平均入住率及房價為63%及人民幣738元／間。

估值詳情

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2020年 6月30日 現況下之市值
3.	中國江蘇省無錫市新區醫院東側新光路303號之「宜必思無錫新區假日廣場酒店」	<p>該物業包括一座建於一塊佔地面積約為4,229.70平方米的地塊上的7層高的酒店開發項目及一個地下室。該物業的樓宇約於2007年完工。</p> <p>該物業的總樓面面積約為7,399.03平方米。</p> <p>物業的土地使用權已獲批准，於2045年3月30日屆滿，作商業用途。</p>	據告知，該物業於估值日期作為酒店經營。	人民幣 44,000,000元

附註：

1. 根據無錫市人民政府於2005年4月28日發出的國有土地使用證錫新國用(2005)第168號，佔地面積為4,229.70平方米的物業的土地使用權由無錫宜必思酒店有限公司（「無錫宜必思」）持有，於2045年3月30日屆滿，作商業用途。
2. 根據無錫市房產管理局於2007年5月8日發出的房屋所有權證錫房權證新字第65041392號，總樓面面積為7,399.03平方米的物業的房屋所有權由無錫宜必思持有。
3. 物業位於新光路西北側，鄰近與長江北路的交匯處，距離機場路高架3分鐘車程。緊鄰的社區周邊有酒店、商業大樓及住宅開發項目。
4. 無錫宜必思為 貴公司的間接全資附屬公司。
5. 中國法律意見稱（其中包括）：
 - a. 無錫宜必思持有物業土地使用權及房屋所有權的妥善業權。
 - b. 物業並不涉及任何產權負擔。
6. 吾等的估值乃按照下述基準及分析作出：

就現況下的該物業估值而言，吾等採用收益法。吾等依賴 貴公司提供的經營業績，其中計及扣除經營及非經營開支後經營該物業可能產生的淨利潤。 貴公司就最新經營業績及市況變動估計利潤及開支。隨後，吾等以適當的比率將利潤流資本化，以達到該物業的市值。吾等採用8%作為貼現率。於2019年，該物業的平均入住率及房價為70%及人民幣148元／間。根據《2019年中國飯店業務統計報告》，無錫市的平均入住率及房價為60%及人民幣456元／間。

估值詳情

				於2020年 6月30日
編號	物業	概況及年期	佔用詳情	現況下之市值
4.	中國四川省成都市武侯區航空路10號1棟之「宜必思成都科華中路酒店」	<p>該物業包括一座建於一塊佔地面積約為1,349.83平方米的地塊上的22層高的酒店開發項目(包括一個的地下室)。該物業的樓宇於2000年年末完工。</p> <p>該物業的總樓面面積約為6,744.13平方米(包括159.55平方米的地下室)。</p> <p>物業的土地使用權已獲批准，於2043年8月26日屆滿，作餐飲及酒店或商業用途。</p>	據告知，該物業於估值日期作為酒店經營。	人民幣 72,000,000元

附註：

1. 根據成都市人民政府於2012年3月22日發出的12份國有土地使用證吳國用(2012)第5442-5453號，總佔地面積為1,349.83平方米的物業的土地使用權由成都科華宜必思酒店有限公司(「成都科華宜必思」)持有，於2043年8月26日屆滿，作餐飲及酒店或商業用途。
2. 根據成都市房產管理局於2009年12月12日發出的17份房屋所有權證成房權證監證字第2141591、2141601、2141606、2141610、2141614、2141619、2141632、2141635、2141639、2141644、2141652、2141656、2141658、2141660、2141662、2141665及2141669號，總樓面面積為6,744.13平方米的物業的房屋所有權由成都科華宜必思持有。
3. 物業位於市中心航空路南側，鄰近與科華中路的交匯處，距離二環高架路3分鐘車程。緊鄰的社區周邊有旅遊景點、商業大樓及賣場。
4. 成都科華宜必思為 貴公司的間接全資附屬公司。
5. 中國法律意見稱(其中包括)：
 - a. 成都科華宜必思持有物業土地使用權及房屋所有權的妥善業權。
 - b. 物業並不涉及任何產權負擔。
6. 吾等的估值乃按照下述基準及分析作出：

就現況下的該物業估值而言，吾等採用收益法。吾等依賴 貴公司提供的經營業績，其中計及扣除經營及非經營開支後經營該物業可能產生的淨利潤。貴公司就最新經營業績及市況變動估計利潤及開支。隨後，吾等以適當的比率將利潤流資本化，以達到該物業的市值。吾等採用8%作為貼現率。於2019年，該物業的平均入住率及房價為95%及人民幣172元／間。根據《2019年中國飯店業務統計報告》，成都市的平均入住率及房價為67%及人民幣710元／間。

估值詳情

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2020年 6月30日 現況下之市值
5.	中國天津開發區第三大街30號之「宜必思天津開發區泰達酒店」	該物業包括2幢建於一塊佔地面積約為6,000.80平方米的5及6層高的酒店開發項目。該物業的樓宇於2004年完工。 該物業的總樓面面積約為7,180.56平方米。 物業的土地使用權已獲批准，於2052年8月17日屆滿，作餐飲及酒店用途。	據告知，該物業於估值日期作為酒店經營。	人民幣 124,000,000元

附註：

1. 根據天津市人民政府於2009年6月19日發出的房地產權證房地證津字第114030903951號，佔地面積為6,000.80平方米及總樓面面積為7,180.56的物業的土地使用權及房屋所有權由天津宜必思酒店有限公司（「天津宜必思」）持有，於2052年8月17日屆滿，作餐飲及酒店用途。
2. 物業位於永豐街東北側，鄰近與泰華路的交匯處，距離S11濱海高速9分鐘車程。緊鄰的社區周邊有商業開發項目、高爾夫俱樂部、泰豐公園及塘沽森林公園。
3. 天津宜必思為 貴公司的間接全資附屬公司。
4. 中國法律意見稱（其中包括）：
 - a. 天津宜必思持有物業土地使用權及房屋所有權的妥善業權。
 - b. 物業並不涉及任何產權負擔。
5. 吾等的估值乃按照下述基準及分析作出：

就現況下的該物業估值而言，吾等採用收益法。吾等依賴 貴公司提供的經營業績，其中計及扣除經營及非經營開支後經營該物業可能產生的淨利潤。 貴公司就最新經營業績及市況變動估計利潤及開支。隨後，吾等以適當的比率將利潤流資本化，以達到該物業的市值。吾等採用8%作為貼現率。於2019年，該物業的平均入住率及房價為86%及人民幣213元／間。根據《2019年中國飯店業務統計報告》，天津市的平均入住率及房價為61%及人民幣616元／間。

估值詳情

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2020年 6月30日 現況下之市值
6.	中國四川省成都市高新區二環路南四段1號之「宜必思成都永豐酒店」	<p>該物業包括一座建於一塊佔地面積約為3,523.26平方米的地塊上的8層高的酒店開發項目(包括一個地下室)。該物業的樓宇約於2010年完工。據告知，該物業的樓宇甫於2020年6月完成翻修。</p> <p>該物業的總樓面面積約為9,039.75平方米(包括1,401.61平方米的地下室)。</p> <p>物業的土地使用權已獲批准，於2040年5月18日屆滿，作商業用途。</p>	據告知，該物業於估值日期作為酒店經營。	人民幣 105,000,000元

附註：

- 根據成都市人民政府於2007年6月28日發出的國有土地使用證成高國用(2007)第3113號，佔地面積為3,523.26平方米的物業的土地使用權由成都宜必思酒店有限公司(「成都宜必思」)持有，於2040年5月18日屆滿，作商業用途。
- 根據成都市房產管理局於2010年6月13日發出的房屋所有權證成房權證監證字第2354630號，總樓面面積為9,039.75平方米的物業的房屋所有權由成都宜必思持有。
- 據告知，物業於2019年10月至2020年6月進行裝修。裝修完成後，物業將由「宜必斯酒店」及「漢庭酒店」兩間不同的酒店經營。一樓的大廳及2至4樓的126間客房將由宜必斯酒店經營，而5至7樓的116間客房則由漢庭酒店經營。宜必斯酒店的部分於估值日期產生的裝修費用為人民幣9,660,000元，而漢庭的部分則為人民幣11,320,000元。
- 物業位於二環高架路西南側，距離市中心16分鐘車程。緊鄰的社區周邊有商業大樓、賣場及旅遊景點。
- 成都宜必思為 貴公司的間接全資附屬公司。
- 中國法律意見稱(其中包括)：
 - 成都宜必思持有物業土地使用權及房屋所有權的妥善業權。
 - 物業並不涉及任何產權負擔。
- 吾等的估值乃按照下述基準及分析作出：

就現況下的該物業估值而言，吾等採用收益法。吾等依賴 貴公司提供的經營業績，其中計及扣除經營及非經營開支後經營該物業可能產生的淨利潤。 貴公司就最新經營業績及市況變動估計利潤及開支。隨後，吾等以適當的比率將利潤流資本化，以達到該物業的市值。吾等採用8%作為貼現率。於2019年，該物業的平均入住率及房價為62%及人民幣158元／間。根據《2019年中國飯店業務統計報告》，成都市的平均入住率及房價為67%及人民幣710元／間。

估值詳情

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2020年
				6月30日 現況下之市值
7.	中國四川省雅安市雨城區沿江中路36號1棟—1-7層之「宜必思雅安廊橋酒店」	<p>該物業包括一座建於一塊佔地面積約為1,817.43平方米的地塊上的8層高的酒店開發項目（包括一個地下室）。該物業的樓宇於2009年完工。</p> <p>該物業的總樓面面積（包括地下室面積）約為6,068.19平方米。</p> <p>物業的土地使用權已獲批准，於2046年8月7日屆滿，作商業服務用途。</p>	據告知，該物業於估值日期作為酒店經營。	人民幣 45,000,000元

附註：

1. 根據雅安市人民政府於2008年4月14日發出的國有土地使用證雅市國用(2008)第18382號，佔地面積為1,817.43平方米的物業的土地使用權由雅安宜必思酒店有限公司（「雅安宜必思」）持有，於2046年8月7日屆滿，作商業服務用途。
2. 根據雅安市房地產管理局於2012年6月29日發出的房屋所有權證雅房權證監證字第0088040號，總樓面面積為6,068.19平方米的物業的房屋所有權由雅安宜必思持有。
3. 物業位於西康路東段沿線，鄰近大北街與青衣江的交匯處，距離雅康高速公路入口17分鐘車程。緊鄰的社區周邊有旅遊景點及商業開發項目。
4. 雅安宜必思為 貴公司的間接全資附屬公司。
5. 中國法律意見稱（其中包括）：
 - a. 雅安宜必思持有物業土地使用權及房屋所有權的妥善業權。
 - b. 物業並不涉及任何產權負擔。
6. 吾等的估值乃按照下述基準及分析作出：

就現況下的該物業估值而言，吾等採用收益法。吾等依賴 貴公司提供的經營業績，其中計及扣除經營及非經營開支後經營該物業可能產生的淨利潤。貴公司就最新經營業績及市況變動估計利潤及開支。隨後，吾等以適當的比率將利潤流資本化，以達到該物業的市值。吾等採用9%作為貼現率。於2019年，該物業的平均入住率及房價為67%及人民幣183元／間。根據《2019年中國飯店業務統計報告》，鄰近城市成都市的平均入住率及房價為67%及人民幣710元／間。

估值詳情

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2020年 6月30日 現況下之市值
8.	中國上海徐匯區虹漕路461號57幢4、5樓之廠房	<p>該物業包括一間建於一塊佔地面積約為898.5平方米的地塊上的5層高樓宇第4及5樓的廠房。該物業的樓宇於2002年建成。</p> <p>物業的總樓面面積約為1,572.33平方米。</p> <p>該物業的土地使用權已獲批准，自2005年2月6日起至2052年3月24日屆滿，作工業用途。</p>	據 貴公司告知，該物業於估值日期用作工業用途。	人民幣 22,600,000元

附註：

1. 根據上海市房屋土地資源管理局於2005年2月6日發出的兩份房地產權證滬房地徐字(2005)第006923及007241號，總樓面面積為1,572.33平方米的物業的土地使用權及房屋使用權由力山森堡(上海)投資管理有限公司(「力山森堡」)持有，自2005年2月6日起至2052年3月24日屆滿，作工業用途。
2. 物業位於虹漕路沿線，鄰近與欽州北路的交匯處，距離虹橋機場及虹橋火車站20分鐘車程。緊鄰的社區周邊有商業大樓、科技園、醫院及辦公樓。
3. 力山森堡為 貴公司的間接全資附屬公司。
4. 中國法律意見稱(其中包括)：
 - a. 力山森堡持有物業土地使用權及房屋所有權的妥善業權。
 - b. 自2016年7月25日至2019年7月25日，該物業被黃埔區人民法院查封。
5. 吾等的估值乃按照下述基準及分析作出：

就現況下的物業估值而言，我們參考同一地區近期的各種工業物業銷售。選擇可資比較工業物業銷售乃因彼等具備與標的物業類似之特徵。可資比較工業物業銷售之價格範圍介乎總樓面面積每平方米人民幣13,000元至人民幣16,000元。於作出適當調整後，吾等所估計之單位價格與相關可資比較單位之售價一致。已對該等售價之單位價格作出適當調整，以反映交易時間、地點及面積等之差異。於吾等之估值過程中，吾等已按總樓面面積採納平均單位價格每平方米人民幣14,400元。

估值詳情

				於2020年 6月30日
編號	物業	概況及年期	佔用詳情	現況下之市值
9.	中國浙江省湖州市長興縣水口鄉金山村之在建工程項目「長興花間堂精品度假酒店」	<p>該物業包括27幢建於五塊總佔地面積約為22,881平方米的地塊上的1至2層高的酒店開發項目的酒店客房「長興花間堂精品度假酒店」。據告知，該物業仍在建及預期於2020年8月完工。</p> <p>該物業的計劃總樓面面積約為9,221.60平方米(包括547.8平方米的地下室)。</p> <p>物業的土地使用權已獲批准，一於2055年5月9日屆滿，作商業用途，另一於2058年12月2日屆滿，作住宿及餐飲用途。</p>	據 貴公司告知，該物業於估值日期仍在建。	人民幣 100,300,000元

附註：

1. 根據日期為2015年2月28日的國有土地使用權出讓合同第3305222015A21006號，佔地面積為20,338平方米的該物業的一幅地塊(地段編號2015-3)的土地使用權已由長興國土資源局(「授予人」)授予長興龍觀文化發展有限公司(「長興龍觀」)(「承授人」)，作商業用途，為期40年，對價為人民幣10,840,000元。
2. 根據日期均為2018年10月11日的4份國有土地使用權出讓合同第3305222018A21309至330522018A21312號，總佔地面積為2,543.00平方米的該物業的4幅地塊(地段編號2018-89至2018-92)的土地使用權已由長興國土資源局(「授予人」)授予長興龍觀(「承授人」)，作旅館用途，為期40年，對價為人民幣2,950,000元。
3. 根據浙江省長興縣人民政府於2015年8月3日發出的國有土地使用證長土國用(2015)第20007036號，佔地面積為20,338平方米的該物業的一幅地塊(地段編號2015-3)的土地使用權已授予長興龍觀，於2055年5月9日屆滿，作商業用途。
4. 根據長興縣自然資源和規劃局於2019年7月24日發出的4份房地產權證浙(2019)長興縣不動產權第0019393至0019396號，總佔地面積為2,543.00平方米的該物業的4幅地塊(地段編號2018-89至2018-92)的土地使用權已授予長興龍觀，於2058年12月2日屆滿，作住宿及餐飲用途。

5. 據 貴公司告知，物業建築物的建設工程預期於2020年8月完工及於2020年9月啟用。物業的總建設成本應為人民幣83,000,000元，而於估值日期尚未產生的成本約為人民幣11,500,000元。吾等進行估值時已計入該等成本。
6. 根據 貴公司提供的發展計劃，假設該物業於估值日期時已竣工，其市值約為人民幣113,600,000元。此乃基於 貴公司提供的總建設成本加上評估的土地價值而計算得出。
7. 物業鄰近116鄉道，距離市中心30分鐘車程。緊鄰的社區周邊有酒店及游憩區。
8. 長興龍觀為 貴公司的間接全資附屬公司。
9. 中國法律意見稱(其中包括)：
 - a. 長興龍觀持有物業土地使用權的妥善業權。
 - b. 物業並不涉及任何產權負擔。
10. 吾等的估值乃按照下述基準及分析作出：

就現況下的物業估值而言，我們參考同一地區近期的各種土地銷售。選擇可資比較土地銷售乃因彼等具備與標的物業類似之特徵。可資比較土地銷售之價格範圍介乎佔地面積每平方米人民幣1,407元至人民幣1,544元。於作出適當調整後，吾等所估計之單位價格與相關可資比較單位之售價一致。已對該等售價之單位價格作出適當調整，以反映交易時間、地點及年期之差異。於吾等之估值過程中，吾等已按佔地面積採納平均單位價格每平方米人民幣1,337元。為反映物業於現況下的市值，吾等已計入由 貴公司所提供已產生的建設成本。

估值詳情

				於2020年 6月30日
編號	物業	概況及年期	佔用詳情	現況下之市值
10.	中國上海嘉定區豐華路近天創路之在建工程項目	<p>該物業包括一座建於一塊佔地面積約為32,227.00平方米的地塊上的9層高的科學及研究大樓，連同地下一層。據告知，該物業仍在建及預期於2021年底完工。</p> <p>該物業的計劃總樓面面積約為84,115.30平方米(包括35,462.80平方米的地下室)。</p> <p>物業的土地使用權已獲批准，於2068年11月14日屆滿，作科學、研究及設計用途。</p>	據 貴公司告知，該物業於估值日期仍在建。	人民幣 189,500,000元

附註：

- 根據國有土地使用權出讓合同2.0版第132019000402號，佔地面積為32,226.7平方米的該物業的土地使用權已由上海市嘉定區規劃和自然資源局(「授予人」)授予華住企業管理有限公司(「華住企業」)(「承授人」)，作科學、研究及設計用途，為期50年，對價為人民幣75,850,000元。
- 根據上海市嘉定區規劃和自然資源局於2019年7月22日發出的不動產權證滬(2019)嘉字不動產權第029169號，佔地面積為32,227.00平方米的物業的土地使用權由華住企業持有，於2068年11月14日屆滿，作科學、研究及設計用途。
- 根據上海市嘉定區規劃和自然資源局於2018年9月10日發出的關於核發嘉定區江橋鎮0804號地塊《建設用地規劃許可證》的決定滬嘉規土許地[2018]第188號，物業的計劃建設工程已獲批准。
- 根據上海市嘉定區建設和管理委員會於2019年8月15日發出的建築工程施工許可證第1902JD0069D01號，物業的建設工程已獲批准動工。
- 據 貴公司告知，物業仍在建，並預期於2021年底完工。物業的總建設成本約為人民幣880,752,000元，而於估值日期已產生的成本約為人民幣101,800,000元。吾等進行估值時已計入該等成本。
- 根據 貴公司提供的發展計劃，假設該物業於估值日期時已竣工，其市值約為人民幣968,500,000元。此乃基於 貴公司提供的總建設成本加上評估的土地價值而計算得出。

7. 物業位於豐華路沿線，距離市中心45分鐘車程。緊鄰的社區周邊有工業物業。
8. 華住企業為 貴公司的間接全資附屬公司。
9. 中國法律意見稱(其中包括)：
 - a. 華住企業持有物業土地使用權的妥善業權。
 - b. 物業並不涉及任何產權負擔。
10. 吾等的估值乃按照下述基準及分析作出：

就現況下的物業估值而言，我們參考同一地區近期的各種土地銷售。選擇可資比較土地銷售乃因彼等具備與標的物業類似之特徵。可資比較土地銷售之價格範圍介乎佔地面積每平方米人民幣1,802元至人民幣1,980元。於作出適當調整後，吾等所估計之單位價格與相關可資比較單位之售價一致。已對該等售價之單位價格作出適當調整，以反映交易時間、地點及年期之差異。於吾等之估值過程中，吾等已按最高許可總樓面面積採納平均單位價格每平方米人民幣1,814元。為反映物業於現況下的市值，吾等已計入由 貴公司所提供已產生的建設成本。