

以下為獨立估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司就 貴集團持有的物業權益於2020年9月30日進行的估值而編製的函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本文件。



仲量聯行

仲量聯行企業評估及諮詢有限公司  
香港英皇道979號太古坊一座7樓  
電話+852 2846 5000 傳真+852 2169 6001  
公司牌照號碼：C-030171

敬啟者：

吾等茲遵照 閣下的指示，就領地控股集團有限公司（「**貴公司**」）及其附屬公司（以下統稱「**貴集團**」）於中華人民共和國（「**中國**」）持有的物業權益進行估值。吾等確認，吾等已進行視察及作出有關查詢及調查，並取得吾等認為必需的進一步資料，以就物業權益於2020年9月30日（「**估值日期**」）的市值向 閣下提供意見。

就本報告而言，吾等將此等物業劃歸為與「物業業務」相關的物業權益，其指持有（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，吾等已採納以下構成物業權益的指引：

- (a) 位於同一幢建築物或綜合體的一個或多個單位；
- (b) 位於同一個地址或地段號碼的一項或多項物業；
- (c) 構成一項綜合設施的一項或多項物業；

## 附錄三

## 物業估值報告

- (d) 構成一個物業開發項目(即使有不同期數)的一項或多項物業、建築物或設施；
- (e) 一幢綜合體內持作投資的一項或多項物業；
- (f) 相互接連或位於臨近地段，並作相同或類似營運／業務用途的一項或多項物業、建築物或設施；或
- (g) 向公眾展現為一個整體項目或構成單一營運實體的一個項目或不同期數的開發項目。

吾等的估值基於市值進行。吾等界定市值為「在進行適當的市場推廣後，由自願買方及自願賣方透過公平交易就資產或負債於估值日期進行交易的估計金額，而雙方各自乃在知情、審慎及不受脅迫的情況下進行交易」。

吾等已採取貼現現金流量(「貼現現金流量」)分析對第一類 貴集團持有及佔用的第2項物業中的酒店項目進行估值，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量淨額貼現至其現值以得出其市值。吾等已根據目前及預期市場狀況編製10年現金流量預測。貼現率反映酒店投資相關的固有風險，並且與預計現金流量一致。

吾等已採取收益法對 貴集團第一類物業餘下部分及第三類 貴集團持作投資的物業權益進行估值，並經計及以現有租約所產生及／或在現有市場上可收取的物業租金收入，且已將租賃的復歸收入潛力作適當估量，再按適當的資本化率進行資本化以釐定市值。在適當情況下，吾等亦參考相關市場可資比較的銷售交易。

吾等已採取比較法對第二類 貴集團持作銷售的物業權益、第五類 貴集團持作未來開發的物業權益及第六類 貴集團訂約收購的物業權益進行估值，當中假設物業權益按現有狀況即時交吉出售，並參考市場可得的可資比較的銷售交易。此方法以大眾接受的市場交易作為最佳的指標，並預先假定市場上有關交易證據可用以推斷同類物業的情況（可因可變因素予以調整）。

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建築工程竣工驗收證明書／備案表／報告或房屋所有權證／不動產權證的項目，亦包括該等已訂約將予出售惟尚未完成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建築工程施工許可證惟已取得國有土地使用權證／不動產權證（土地）的未來開發／重建項目。

對第四類 貴集團目前開發中物業的權益進行估值時，吾等已假設其將按 貴集團提供予吾等的最新開發方案開發及落成。在達至吾等的估值意見時，吾等已採納比較法，參考有關市場上可資比較的銷售個案，並計及與於估值日期的建設階段相關的應計建設成本及專業費用，以及為完成開發項目而預期產生的剩餘成本及費用。吾等依賴由 貴集團根據物業於估值日期的不同建設階段所提供的應計建設成本及專業費用資料，且吾等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，在建房地產開發項目指已獲發建築工程施工許可證，惟尚未獲發樓宇建築工程竣工驗收報告或工程竣工驗收證的項目。

有關第六類 貴集團將訂約收購的物業權益， 貴集團已與相關政府部門訂立協議。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（土地）及／或尚未繳清地價，故吾等並無賦予此類物業權益任何商業價值，惟基於若干假設已評估其市值，僅供參考。

## 附錄三

## 物業估值報告

吾等的估值乃假設賣方在並無受惠於會影響物業權益價值的遞延條款合同、售後租回、合營企業、管理協議或任何類似安排的情況下，在市場出售物業權益。

吾等的報告並無考慮任何所估物業權益的任何押記、按揭或所欠付債項，亦無考慮在出售成交時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明者外，吾等假設物業概不附帶任何可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

對物業權益進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第五章及第12項應用指引、皇家特許測量師學會公佈的《皇家特許測量師學會估值—全球估價標準》、香港測量師學會公佈的《香港測量師學會估值準則》及國際評估準則理事會公佈的《國際評估準則》的所有規定。

吾等在頗大程度上依賴 貴集團所提供的資料，並已接受向吾等提出有關年期、規劃批文、法定通告、地役權、佔用詳情、租賃及一切其他相關事宜的意見。

吾等已獲提供多份業權文件副本，包括國有土地使用權證、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，吾等已查閱有關文件正本，以核實中國物業權益的現有業權以及物業權益可能附帶的任何重大產權負擔或任何租約修訂。吾等在頗大程度上依賴 貴公司中國法律顧問—通商律師事務所提供有關中國物業權益有效性的意見。

吾等並無進行詳盡量度，以核實物業面積的準確性，惟吾等假設所獲業權文件及正式地盤圖則所示面積為正確無誤。所有文件及合同僅供參考，且所有尺寸、量度及面積皆為約數。吾等並無進行任何實地量度。

吾等已視察該等物業的外部及在可能情況下視察物業的內部。然而，吾等並無進行調查以確定在土地狀況及設施上進行任何開發的適宜性。吾等的估值乃假設該等方面均令人滿意，且於建設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，惟在視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構性損壞。吾等並無就任何設施進行測試。

## 附錄三

## 物業估值報告

物業視察乃於2019年9月、2019年10月、2020年8月及2020年11月由約12名技術人員進行，包括黃雪瑩女士、楊君女士、盧川先生、黃海蓉女士、王冉女士、楊鑠先生、馬思瀛女士、盧顯揚先生、馮科升先生、楊博雅女士、潘伊婷女士及熊雨心女士等。他們為特許測量師／中國註冊房地產估值師／中國合資格土地估價師，於中國物業估值方面擁有兩至十四年經驗，且具備有關房地產估值的學術背景。

吾等並無理由懷疑 貴集團提供予吾等資料的真實性及準確性。吾等亦已尋求 貴集團確認，所提供資料概無遺漏任何重大因素。吾等認為，吾等已獲提供足夠資料以達致知情意見，且無理由懷疑任何重要資料遭隱瞞。

除另有說明者外，本報告所載的全部金額均以人民幣為單位。

吾等接獲指示僅會就估值日的價值提供意見。估值是基於估值日當時的經濟、市場及其他狀況和吾等所得資料，吾等並無責任就其後的事件更新或更改估值內容。特別指明，自2020年3月11日宣佈新型冠狀病毒(COVID-19)成為全球疫症後，全球經濟活動受到嚴重障礙。於本報告日期，中國經濟正逐步復甦，預期對業務活動的障礙會逐漸減少。吾等亦留意到該特定市場的活動及氣氛一直穩定。然而，由於疫情期間全球經濟復甦步伐並不確定，未來對房地產市場會有影響，因此吾等仍然審慎，建議 閣下經常檢討物業的估值。

以下隨附吾等的估值概要及估值證書，敬請 閣下注意。

此 致

中華人民共和國  
四川省成都市  
高新區  
天府二街151號  
領地環球金融中心  
A座46層  
領地控股集團有限公司  
董事會 台照

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

2020年[•]月[•]日

附註： 姚贈榮為特許測量師，於香港及中國物業估值方面擁有26年經驗，並擁有亞太區相關經驗。

估值概要

簡稱：

- 第一類： 貴集團在中國持有及佔用的物業
- 第二類： 貴集團在中國待售的物業
- 第三類： 貴集團在中國持作投資物業
- 第四類： 貴集團在中國持有的開發中物業
- 第五類： 貴集團在中國持作日後開發的物業
- 第六類： 貴集團在中國訂約收購的物業

「—」或不適用；不適用

編號	物業	於估值日期		於估值日期		於估值日期		於估值日期	
		現況下的市值	人民幣元	現況下的市值	人民幣元	現況下的市值	人民幣元	現況下的市值	人民幣元
1.	成都一品中心，位於中國四川省成都市金牛區一品天下大街	—	—	—	—	—	—	—	—
		第一類：	第二類：	第三類：	第四類：	第五類：	第六類：	無商業價值	零
								100.0%	零

附錄 二

物業估值報告

編號	物業	於估值日期 現況下的市值		於估值日期 現況下的市值		於估值日期 現況下的市值		於估值日期 現況下的總市值		於估值日期 貴集團應佔 市值	
		人民幣元	第一類：	人民幣元	第二類：	人民幣元	第三類：	人民幣元	第四類：	人民幣元	第五類：
2.	成都領地中心部分物業，位於中國四川省成都市青羊區西御街3及5號	444,000,000	—	2,636,800,000	—	—	—	3,080,800,000	100.0%	3,080,800,000	
3.	成都環球金融中心部分物業，位於中國四川省成都市高新區吉泰路750號及天府二街151號	25,000,000	17,000,000	910,000,000	—	—	952,000,000	100.0%	952,000,000		
4.	成都溪山蘭台，位於中國四川省成都市龍泉驛區柏合鎮華信大道988號	—	—	—	839,000,000	—	839,000,000	100.0%	839,000,000		
5.	成都悅中心，位於中國四川省成都市新都區工業大道東段521號	—	—	—	405,000,000	—	405,000,000	100.0%	405,000,000		

附錄 二

物業估值報告

編號	物業	於估值日期		於估值日期		於估值日期		於估值日期		於估值日期	
		現況下的市值	人民幣元	現況下的市值	人民幣元	現況下的市值	人民幣元	現況下的市值	人民幣元	現況下的	貴集團
		第一類：	第二類：	第三類：	第四類：	第五類：	第六類：	總市值	應佔權益	應佔	市值
		人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元		人民幣元	人民幣元
6.	重慶領地•觀雲府， 位於中國重慶市巴南 區界石組團N分區 N23/03號宗地	—	—	—	618,000,000	—	—	618,000,000	100.0%	—	618,000,000
7.	成都錦巷蘭台未出售 單位，位於中國四川 省成都市郫都區犀浦 鎮恒山大道金犀庭苑1 幢I樓	—	121,000,000	—	—	—	—	121,000,000	55.0%	—	66,550,000
8.	成都天府蘭台(新隆) 部分物業，位於中國 四川省成都市新津縣 花源鎮柳河村二組及 楊柳村二組、五組及 六組	—	66,000,000	—	804,000,000	—	—	870,000,000	95.0%	—	826,500,000



附錄 二

物業估值報告

編號	物業	於估值日期 現況下的市值		於估值日期 現況下的市值		於估值日期 現況下的市值		於估值日期 現況下的總市值		於估值日期 貴集團應佔 市值	
		人民幣元	第一類：	人民幣元	第三類：	人民幣元	第四類：	人民幣元	第五類：	人民幣元	第六類：
9.	成都天府蘭台(青陽)，位於中國四川省成都市新津縣花源鎮楊柳村二組及三組	—	—	396,000,000	—	—	—	—	396,000,000	100.0%	396,000,000
10.	成都海納時代未出售單位，位於中國四川省成都市成華區致力路566號	—	82,000,000	—	—	—	—	—	82,000,000	100.0%	82,000,000
11.	成都蘭台府，位於中國四川省成都市郫都區紅光鎮國寧西路1555號	—	—	1,198,000,000	—	—	—	1,198,000,000	70.0%	838,600,000	
12.	成都領地天禦，位於中國四川省成都市仁壽縣仁壽大道大眾4S店斜對面	—	—	834,000,000	—	—	—	834,000,000	100.0%	834,000,000	

附錄 二

物業估值報告

編號	物業	於估值日期 現況下的市值		於估值日期 現況下的市值		於估值日期 現況下的市值		於估值日期 現況下的總市值		於估值日期 貴集團應佔 市值		
		人民幣元	第一類：	人民幣元	第三類：	人民幣元	第四類：	人民幣元	第五類：	人民幣元	第六類：	應佔權益
13.	眉山長壽坊，位於中國四川省眉山市彭山區濱江大道北側	—	—	545,000,000	—	—	—	545,000,000	—	—	80.0%	436,000,000
14.	攀枝花領地陽光花城，位於中國四川省攀枝花市花城新區幹壩塘片區	—	—	1,759,000,000	—	—	—	1,759,000,000	—	—	100.0%	1,759,000,000
15.	西昌悅邛海，位於中國四川省西昌市航天大道東延線，建昌水鎮	—	—	2,515,000,000	—	—	—	2,515,000,000	—	—	95.0%	2,389,250,000
16.	西昌領地蘭台府未出售單位，位於中國四川省西昌市西郊鄉崆山村海河路南側南山大道北側	—	158,000,000	—	—	—	—	158,000,000	—	—	95.0%	150,100,000

附錄 二

物業估值報告

編號	物業	於估值日期 現況下的市值					於估值日期 現況下的 總市值		於估值日期 貴集團 應佔權益		於估值日期 貴集團應佔 市值	
		第一類： 人民幣元	第二類： 人民幣元	第三類： 人民幣元	第四類： 人民幣元	第五類： 人民幣元	第六類： 人民幣元	應佔權益	應佔權益	應佔權益	應佔權益	
17.	西昌領地•海月里， 位於中國四川省西昌 市高枳鄉聯合村、王 家村及張林村	—	—	—	654,000,000	—	—	654,000,000	53.0%	346,620,000	346,620,000	
18.	西昌蘭台府•青芸91 個停車位，位於中國 四川省西昌市高枳鄉 陳所村	—	10,000,000	—	—	—	—	10,000,000	95.0%	9,500,000	9,500,000	
19.	西昌領地凱旋國際公 館未出售單位，位於 中國四川省西昌市航 天大道599號	—	9,000,000	—	—	—	—	9,000,000	82.5%	7,425,000	7,425,000	

附錄 二

物業估值報告

編號	物業	於估值日期 現況下的市值		於估值日期 現況下的市值		於估值日期 現況下的市值		於估值日期 現況下的總市值		於估值日期 貴集團應佔 市值	
		人民幣元	第一類：	人民幣元	第三類：	人民幣元	第四類：	人民幣元	第五類：	人民幣元	第六類：
20.	西昌領地錦綉蘭台， 位於中國四川省西昌 市西部新城中航東路	—	—	614,000,000	—	153,000,000	—	767,000,000	80.0%	613,600,000	
21.	烏魯木齊領地•蘭台 府，位於中國新疆維 吾爾自治區烏魯木齊 市水磨溝區準噶爾街 616號	—	—	878,000,000	—	159,000,000	—	1,037,000,000	95.3%	988,261,000	
22.	烏魯木齊領地•天 嶼，位於中國新疆維 吾爾自治區烏魯木齊 市水磨溝區紅光山路 南側	—	—	857,000,000	—	—	—	857,000,000	100.0%	857,000,000	
23.	庫爾勒領地•蘭台 府，位於中國新疆維 吾爾自治區庫爾勒市 延安路	—	—	401,000,000	—	—	—	401,000,000	100.0%	401,000,000	

附錄 二

物業估值報告

編號	物業	於估值日期 現況下的市值		於估值日期 現況下的市值		於估值日期 現況下的市值		於估值日期 現況下的總市值		於估值日期 貴集團應佔 市值		
		人民幣元	第一類：	人民幣元	第三類：	人民幣元	第四類：	人民幣元	第五類：	人民幣元	第六類：	應佔權益
24.	庫爾勒領地凱旋公館 部分物業，位於中國 新疆維吾爾自治區庫 爾勒市石化大道6號	—	29,000,000	—	99,000,000	—	—	—	128,000,000	—	85.0%	108,800,000
25.	承德蘭台府未出售單 位，位於中國河北省 承德市雙溝區雙塔山 鎮元寶山	—	97,000,000	—	—	—	—	—	97,000,000	—	40.0%	38,800,000
26.	承德蘭台府云上，位 於中國河北省承德市 雙溝區雙塔山鎮大元 寶山四財溝	—	—	—	270,000,000	—	147,000,000	—	417,000,000	—	51.0%	212,670,000
27.	承德蘭台府•越山， 位於中國河北省承德 市雙溝區元寶山	—	—	—	168,000,000	—	—	—	168,000,000	—	51.0%	85,680,000

附錄 二

物業估值報告

編號	物業	於估值日期 現況下的市值		於估值日期 現況下的市值		於估值日期 現況下的市值		於估值日期 現況下的總市值		於估值日期 貴集團應佔 市值	
		人民幣元 第一類：	人民幣元 第二類：	人民幣元 第三類：	人民幣元 第四類：	人民幣元 第五類：	人民幣元 第六類：	人民幣元	應佔權益	人民幣元	貴集團應佔 市值
28.	吉林凱旋公館未出售單位，位於中國吉林省長春市淨月開發區新城西街	—	22,000,000 (請參閱附註b)	—	—	—	—	—	22,000,000 (請參閱附註b)	55.0%	12,100,000 (請參閱附註b)
29.	榮陽•領地天嶼，位於中國河南省鄭州市榮陽市京城路與工業東路交匯處西北側	—	—	172,000,000	—	—	—	—	172,000,000	70.0%	120,400,000
30.	吉林環球貿易中心部分物業，位於中國吉林省長春市淨月開發區彩宇大街以東	—	—	723,000,000	—	—	—	—	723,000,000	55.0%	397,650,000
31.	商丘領地蘭台府，位於中國河南省商丘市睢陽區振興路與南京西路交匯處	—	—	353,000,000	155,000,000	—	—	—	508,000,000	51.0%	259,080,000

附錄 二

物業估值報告

編號	物業	於估值日期 現況下的市值		於估值日期 現況下的市值		於估值日期 現況下的市值		於估值日期 現況下的市值		於估值日期 現況下的總市值		貴集團 應佔權益		於估值日期 貴集團應佔 市值	
		人民幣元	第一類：	人民幣元	第二類：	人民幣元	第三類：	人民幣元	第四類：	人民幣元	第五類：	人民幣元	第六類：	應佔權益	應佔權益
32.	駐馬店皇家蘭台一期，位於中國河南省駐馬店市驛城區天山大道與建設大道交匯處西北側	—	—	—	1,077,000,000	—	—	—	—	—	1,077,000,000	—	70.0%	753,900,000	
33.	駐馬店皇家蘭台二期，位於中國河南省駐馬店市驛城區張台路與建設大道交匯處東北側	—	—	—	—	—	159,000,000	—	—	—	159,000,000	—	70.0%	111,300,000	
34.	駐馬店皇家蘭台三期，位於中國河南省駐馬店市驛城區李莊路與春柳路交匯處西南側	—	—	—	—	—	171,000,000	—	—	—	171,000,000	—	70.0%	119,700,000	
35.	駐馬店皇家蘭台四期，位於中國河南省駐馬店市驛城區銅山大道與建設大道交匯處東北側	—	—	—	—	—	292,000,000	—	—	—	292,000,000	—	70.0%	204,400,000	

附錄二

物業估值報告

編號	物業	於估值日期						於估值日期		於估值日期	
		現況下的市值	現況下的市值	現況下的市值	現況下的市值	現況下的市值	現況下的市值	總市值	應佔權益	貴集團應佔	市值
		人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元		人民幣元	
		第一類：	第二類：	第三類：	第四類：	第五類：	第六類：				
36.	駐馬店皇家蘭台五期，位於中國河南省駐馬店市驛城區李莊路與春柳路交匯處東南側及張台路與建設大道交匯處西北側	—	—	—	—	358,000,000	—	358,000,000	70.0%	250,600,000	
37.	荊州領地蘭台府，位於中國湖北省荊州市荆北新區楚天路與東橋路交匯處西北側	—	—	—	985,000,000	—	—	985,000,000	100.0%	985,000,000	
38.	荊州領地鳳鳴蘭台，位於中國湖北省荊州市荊州區鳳鳴大道66號	—	—	—	895,000,000	—	—	895,000,000	100.0%	895,000,000	
39.	樂山亞馬遜多個零售單位，位於中國四川省樂山市市中區龍游路418及424號	—	—	24,100,000	—	—	—	24,100,000	100.0%	24,100,000	



附錄 二

物業估值報告

編號	物業	於估值日期		於估值日期		於估值日期		於估值日期		於估值日期		
		現況下的市值	人民幣元	現況下的市值	人民幣元	現況下的市值	人民幣元	現況下的市值	人民幣元	現況下的總市值	人民幣元	貴集團應佔
		第一類：	第二類：	第三類：	第四類：	第五類：	第六類：				應佔權益	市值
40.	樂山時代廣場部分物業，位於中國四川省樂山市市中區鳳凰路中段211號	—	—	195,600,000	—	—	—	—	195,600,000	100.0%	—	195,600,000
41.	樂山亞馬遜一個零售單位及18個停車位，位於中國四川省市中區龍游路412號；樂山時代廣場部分配套區域，位於鳳凰路中段211號	—	—	44,100,000	—	—	—	—	44,100,000	100.0%	—	44,100,000
42.	樂山海納公館的未出售住宅單位，位於中國四川省樂山市沐川縣沐源路1589號	—	112,000,000	—	—	—	—	—	112,000,000	51.0%	—	57,120,000

附錄 二

物業估值報告

編號	物業	於估值日期 現況下的市值		於估值日期 現況下的市值		於估值日期 現況下的市值		於估值日期 現況下的總市值		於估值日期 貴集團應佔 市值	
		人民幣元	第一類：	人民幣元	第三類：	人民幣元	第四類：	人民幣元	第五類：	人民幣元	第六類：
43.	樂山蘭台府部分物業，位於中國四川省樂山市中區青江新區三蘇路與瑞祥路交匯處東側	—	333,000,000	—	575,000,000	—	—	—	908,000,000	60.0%	544,800,000
44.	樂山天嶼未出售單位，位於中國四川省樂山市中區翰林路與鳳凰路交匯處	—	75,000,000	—	—	—	—	—	75,000,000	100.0%	75,000,000
45.	樂山瀾山，位於中國四川省樂山市中區瑞祥路881號	—	—	—	1,114,000,000	—	—	—	1,114,000,000	70.0%	779,800,000
46.	樂山國際公館未出售單位，位於中國四川省樂山市中區玉桃街74號	—	12,000,000	—	—	—	—	—	12,000,000	100.0%	12,000,000

附錄 二

物業估值報告

編號	物業	於估值日期		於估值日期		於估值日期		於估值日期		於估值日期	
		現況下的市值	人民幣元	現況下的市值	人民幣元	現況下的市值	人民幣元	現況下的市值	人民幣元	現況下的市值	人民幣元
		第一類：	第二類：	第三類：	第四類：	第五類：	於估值日期 現況下的市值	於估值日期 現況下的市值	貴集團 應佔權益	於估值日期 貴集團應佔 市值	人民幣元
47.	遵義蘭台府，位於中國貴州省遵義市匯川區上海路與寧波路交叉口	—	—	—	649,000,000	—	—	649,000,000	55.0%	356,950,000	
48.	眉山凱旋國際公館部分物業，位於中國四川省眉山市東坡區湖濱路與眉州大道交叉口西南角	—	425,000,000	—	1,040,000,000	—	1,465,000,000	100.0%	1,465,000,000		
49.	眉山凱旋廣場未出售單位，位於中國四川省眉山市東坡區蘇源路與東坡大道交匯處東北角	—	64,000,000	—	—	—	64,000,000	78.5%	50,240,000		
50.	眉山花嶼二期未出售單位，位於中國四川省眉山市東坡區蘇源路與崇光街交匯處東南角	—	19,000,000	—	—	—	19,000,000	60.0%	11,400,000		

附錄 二

物業估值報告

編號	物業	於估值日期 現況下的市值		於估值日期 現況下的市值		於估值日期 現況下的市值		於估值日期 現況下的總市值		貴集團 應佔權益	於估值日期 貴集團應佔 市值	
		人民幣元 第一類：	人民幣元 第二類：	人民幣元 第三類：	人民幣元 第四類：	人民幣元 第五類：	人民幣元 第六類：	人民幣元	人民幣元		人民幣元	人民幣元
51.	眉山凱旋國際公館二期 期的未出售單位，位於 於中國四川省眉山市 東坡區江鄉路與青衣 街交匯處東北角	—	58,000,000	—	—	—	—	—	58,000,000	57.0%	33,060,000	
52.	眉山蘭台府，位於中 國四川省眉山市阜成 路與雙鳳街交匯處西 北角	—	—	—	1,366,000,000	—	—	1,366,000,000	—	55.0%	751,300,000	
53.	眉山觀江府，位於中 國四川省眉山市東坡 區濱江大道與齊通路 交匯處西南角	—	—	—	625,000,000	—	—	625,000,000	—	55.0%	343,750,000	
54.	海豐天嶼部分物業， 位於中國廣東省汕尾 市海豐縣生態科技城 KJC-B07地塊	—	489,000,000 (請參閱附註b)	—	431,000,000	—	—	920,000,000 (請參閱附註b)	—	100.0%	920,000,000	

附錄 二

物業估值報告

編號	物業	於估值日期 現況下的市值		於估值日期 現況下的市值		於估值日期 現況下的市值		於估值日期 現況下的市值		於估值日期 現況下的市值		於估值日期 現況下的市值		於估值日期 現況下的市值	
		人民幣元	第一類：	人民幣元	第三類：	人民幣元	第四類：	人民幣元	第五類：	人民幣元	第六類：	人民幣元	總值	應佔權益	貴集團應佔 市值
55.	惠州蘭台府，位於中國廣東省惠州市惠城區北站新城金泉路	—	—	—	1,773,000,000	—	—	—	—	—	—	1,773,000,000	100.0%	1,773,000,000	100.0%
56.	佛山海納瓏庭的未出售單位，位於中國廣東省佛山市禪城區輕工路	—	34,000,000	—	—	—	—	—	—	—	—	34,000,000	100.0%	34,000,000	100.0%
57.	佛山海納君庭的未出售單位，位於中國廣東省佛山市南海區大瀝鎮瀝西社區廣雲路與禪炭路交匯處	—	11,000,000	—	—	—	—	—	—	—	—	11,000,000	100.0%	11,000,000	100.0%
58.	佛山海納公館的未出售單位，位於中國廣東省佛山市南海區里水大道5號	—	38,000,000	—	—	—	—	—	—	—	—	38,000,000	100.0%	38,000,000	100.0%

附錄 二

物業估值報告

編號	物業	於估值日期 現況下的市值		於估值日期 現況下的市值		於估值日期 現況下的市值		於估值日期 現況下的總市值		於估值日期 貴集團應佔 市值		
		人民幣元	第一類：	人民幣元	第二類：	人民幣元	第三類：	人民幣元	第四類：	人民幣元	第五類：	人民幣元
59.	佛山海納豪庭的未出售單位，位於中國廣東省佛山市南海區里水鎮里水大道139號	—	55,000,000	—	—	—	—	—	55,000,000	100.0%	55,000,000	
60.	佛山海納豪苑的未出售單位，位於中國廣東省佛山市南海區里水鎮甘蕉村	—	1,000,000	—	—	—	—	—	1,000,000	100.0%	1,000,000	
61.	綿陽天嶼的未出售單位，位於中國四川省綿陽市城南新區紅橋路2號	—	無商業價值	—	—	—	—	—	零	65.0%	零	(請參閱附註c)
62.	綿陽蘭台府的未出售單位，位於中國四川省綿陽市游仙區三星路94號	—	1,139,000,000	—	—	—	—	—	1,139,000,000	62.1%	707,319,000	

附錄 二

物業估值報告

編號	物業	於估值日期 現況下的市值		於估值日期 現況下的市值		於估值日期 現況下的市值		於估值日期 現況下的總市值		貴集團 應佔權益		於估值日期 貴集團應佔 市值	
		人民幣元	第一類：	人民幣元	第三類：	人民幣元	第四類：	人民幣元	第五類：	人民幣元	第六類：	應佔權益	應佔權益
63.	南充蘭台府，位於中國四川省南充市順慶區茂源南路118號	—	—	1,089,000,000	—	—	—	—	1,089,000,000	—	82.0%	892,980,000	892,980,000
64.	南充天嶼，位於中國四川省南充市順慶區金魚嶺路561號	—	—	558,000,000	—	—	—	—	558,000,000	—	100.0%	558,000,000	558,000,000
65.	雅安雲璟，位於中國四川省雅安市雨城區大興鎮	—	—	567,000,000	—	—	—	—	567,000,000	—	100.0%	567,000,000	567,000,000
66.	雅安觀江府，位於中國四川省雅安市雨城區大興鎮前進村	—	—	600,000,000	—	—	—	—	600,000,000	—	100.0%	600,000,000	600,000,000

附錄 二

物業估值報告

編號	物業	於估值日期		於估值日期		於估值日期		於估值日期		於估值日期	
		現況下的市值	人民幣元	現況下的市值	人民幣元	現況下的市值	人民幣元	現況下的市值	人民幣元	現況下的市值	人民幣元
		第一類：	第二類：	第三類：	第四類：	第五類：	於估值日期 現況下的市值	於估值日期 現況下的市值	貴集團 應佔權益	於估值日期 貴集團應佔 市值	
		人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元		人民幣元	
67.	雅安天興的未出售單位，位於中國四川省雅安市雨城區雅州大道	—	67,000,000	—	—	—	67,000,000	—	95.0%	63,650,000	
68.	雅安蘭台府部分物業，位於中國四川省雅安市雨城區安康路6號	—	32,000,000	—	132,000,000	—	164,000,000	—	95.0%	155,800,000	
69.	雅安蘭台府3期，位於中國四川省雅安市雨城區大興片區2-12	—	—	—	695,000,000	—	695,000,000	—	100.0%	695,000,000	
70.	綿陽觀江府，位於中國四川省綿陽市高新區凝祥寺社區菩提寺村	—	—	—	123,000,000	1,095,000,000	1,218,000,000	—	100.0%	1,218,000,000	



附錄 二

物業估值報告

編號	物業	於估值日期 現況下的市值		於估值日期 現況下的市值		於估值日期 現況下的市值		於估值日期 現況下的總市值		於估值日期 貴集團應佔 市值		
		人民幣元	第一類：	人民幣元	第三類：	人民幣元	第四類：	人民幣元	第五類：	人民幣元	第六類：	應佔權益
71.	綿陽領地東原閬城， 位於中國四川省綿陽 市涪城區青義鎮燈塔 社區C宗	—	—	—	1,113,000,000	—	—	515,000,000	—	1,628,000,000	50.0%	814,000,000
72.	雅安悅江庭，位於中 國四川省雅安市雨城 區大興片區	—	—	—	225,000,000	—	—	—	—	225,000,000	51.0%	114,750,000

附錄 二

物業估值報告

編號	物業	於估值日期						於估值日期		於估值日期	
		現況下的市值	現況下的市值	現況下的市值	現況下的市值	現況下的市值	現況下的市值	總市值	應佔權益	貴集團應佔市值	人民幣元
		人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元	應佔權益	貴集團應佔市值	人民幣元
		第一類：	第二類：	第三類：	第四類：	第五類：	第六類：				
73.	西昌天興，位於中國四川省西昌市邛海湖東側生態園區A-28號地塊	—	—	—	286,000,000	—	—	286,000,000	100.0%	286,000,000	286,000,000
74.	凱里領地天御，位於中國貴州省凱里市黔東南苗族侗族自治州風情西路10號	—	—	—	387,000,000	343,000,000	—	730,000,000	100.0%	730,000,000	730,000,000
75.	成都新都悅府部分物業，位於中國四川省成都市新都区工業大道東段521號	—	54,000,000	34,000,000	981,000,000	663,000,000	—	1,732,000,000	100.0%	1,732,000,000	1,732,000,000

附錄 二

物業估值報告

編號	物業	於估值日期 現況下的市值		於估值日期 現況下的市值		於估值日期 現況下的市值		於估值日期 現況下的總市值		於估值日期 貴集團應佔 市值	
		人民幣元	第一類：	人民幣元	第三類：	人民幣元	第五類：	人民幣元	第六類：	應佔權益	人民幣元
76.	瀘州蘭台府，位於中國四川省瀘州市江陽區[沙灣鄉長江小學]東側	—	—	402,000,000	—	—	—	402,000,000	53.6%	215,472,000	
77.	成都天府康城•都城，位於中國四川省眉山市仁壽縣天府大道西側及環湖路東側視高街道	—	—	—	—	—	—	零	91.2%	零	
78.	成都天府康城•聖城，位於中國四川省眉山市仁壽縣天府大道西側及環湖路東側視高街道	—	—	—	—	—	—	零	100.0%	零	

附錄 二

物業估值報告

編號	物業	於估值日期 現況下的市值		於估值日期 現況下的市值		於估值日期 現況下的市值		於估值日期 現況下的總市值		於估值日期 貴集團應佔 市值	
		第一類： 人民幣元	第二類： 人民幣元	第三類： 人民幣元	第四類： 人民幣元	第五類： 人民幣元	第六類： 人民幣元	第五類： 人民幣元	第六類： 人民幣元	第五類： 人民幣元	第六類： 人民幣元
79.	成都天府康城•源地，位於中國四川省眉山市仁壽縣天府大道西側及環湖路東側視高街道	—	—	—	558,000,000	—	—	558,000,000	—	91.2%	508,896,000
80.	烏魯木齊錦尚蘭台，位於中國新疆維吾爾自治區烏魯木齊市高新技術產業開發區鯉魚山路東側	—	—	—	—	—	—	—	零	60.0%	零
81.	烏魯木齊天鏡雲著，位於中國新疆維吾爾自治區烏魯木齊市高新技術產業開發區鯉魚山路東側	—	—	—	—	—	—	—	零	100.0%	零

附錄 二

物業估值報告

編號	物業	於估值日期 現況下的市值		於估值日期 現況下的市值		於估值日期 現況下的市值		於估值日期 現況下的總市值		貴集團 應佔權益	於估值日期 貴集團應佔 市值
		第一類：	第二類：	第三類：	第四類：	第五類：	第六類：	人民幣元	人民幣元		
82.	宜賓觀江府，位於中國四川省眉山市仁壽縣天府大道西側及環湖路東側視高街道	—	—	—	無商業價值	—	無商業價值	—	零	55.0%	零
83.	南充金為領地悅城，位於中國四川省南充市順慶區華榮路一段299號	—	—	—	748,000,000	—	—	748,000,000	45.0%	336,600,000	
84.	廣元領地城，位於中國四川省廣元市利州區康養大道東側及樵歌路北側	—	—	—	—	—	無商業價值	—	零	55.9%	零

附錄二

物業估值報告

編號	物業	於估值日期 現況下的市值		於估值日期 現況下的市值		於估值日期 現況下的市值		於估值日期 現況下的總市值		於估值日期 貴集團應佔 市值		
		人民幣元	第一類：	人民幣元	第三類：	人民幣元	第四類：	人民幣元	第五類：	人民幣元	第六類：	應佔權益
85.	攀枝花如享花城，位於中國四川省攀枝花市花城新區鑫南路南側及炳仁路西側	—	—	48,000,000	—	—	—	—	48,000,000	—	51.0%	24,480,000
86.	成都•領地觀江府，位於中國四川省成都市江堰市[[玉蘭東路]南側及拜水東路北側]	—	—	346,000,000	—	411,000,000	—	—	757,000,000	—	100.0%	757,000,000
87.	遂寧桃李郡，位於中國四川省遂寧市經開區遂州路	—	—	—	—	—	—	—	零	—	34.0%	零
88.	西昌領地觀園，位於中國四川省西昌市高視春栖南路	—	—	—	—	—	—	—	零	—	100.0%	零

附錄 二

物業估值報告

編號	物業	於估值日期		於估值日期		於估值日期		於估值日期		於估值日期			
		現況下的市值	人民幣元	現況下的市值	人民幣元	現況下的市值	人民幣元	現況下的市值	人民幣元	現況下的市值	人民幣元		
		第一類：	第二類：	第三類：	第四類：	第五類：	於估值日期 現況下的市值	人民幣元	於估值日期 現況下的市值	人民幣元	貴集團 應佔權益	於估值日期 貴集團應佔 市值	人民幣元
89.	漂河廳尚蘭台，位於 中國河南省漯河市源 匯區水春江路南側	—	—	—	—	—	無商業價值	零	100.0%	零			
	總計：	469,000,000	3,629,000,000	4,567,600,000	33,767,000,000	4,621,000,000	—	47,053,600,000		40,004,453,000			

附註：

- (a) 對尚未轉讓予 貴集團的第六類物業及第四類第82號物業的在建工程進行估值時，該物業的業權並無歸屬於 貴集團。因此，吾等並無賦予第六類物業及第四類第82號物業的在建工程商業價值。然而，假定 貴集團已獲得相關業權證書並可自由轉讓物業，吾等認為第六類物業及第四類第82號物業的在建工程於估值日期的總市值為人民幣5,494,000,000元，僅供參考。
- (b) 貴集團表示不會領取第28號物業的幼兒園及22個停車位、第24號物業的815個停車位以及第54號物業的601個停車位（總建築面積約47,085.21平方米）的房屋所有權證。因此，吾等並無賦予該等部分商業價值。然而，假定 貴集團可自由轉讓、租賃、抵押或以其他方式出售該等物業部分，吾等認為上述物業部分於估值日期的總市值為人民幣99,000,000元，僅供參考。
- (c) 由於 貴公司法律顧問表示第61號物業被扣押，因此吾等並無賦予第61號物業商業價值。然而，假定 貴集團可自由轉讓、租賃、抵押或以其他方式出售物業，吾等認為第61號物業於估值日期的市值為人民幣66,000,000元，僅供參考。



## 附錄三

## 物業估值報告

### 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
1.	成都一品中心，位於中國四川省成都市金牛區一品天下大街	成都一品中心位於金牛區一品天下大街，公共交通發達。該位置為一個成熟的住宅及商業區。	於估值日期，該物業為空地，作出未來開發。	無商業價值 (請參閱附註4)
		該物業所佔地塊的佔地面積約為20,533.80平方米，將開發為總規劃建築面積約141,509.01平方米的商業綜合體。據貴集團告知，截至估值日期，該物業未開工建設。該物業的分類、用途及規劃建築面積詳情載於附註5。		
		該物業已獲授土地使用權，作商業用途，為期40年。		

#### 附註：

1. 根據日期為2014年8月28日的國有土地使用權出讓合同—5101金(2014)出讓合同第58號，佔地面積約15,740.21平方米的一幅地塊的土地使用權訂約出讓予貴公司的全資附屬公司成都領悅房地產開發有限公司(「成都領悅」)，作商業用途，自土地交付日期起為期40年。地價為人民幣15,936,963元，按地積比率計算的建築面積約為82,975.28平方米。
2. 根據日期為2018年7月19日的國有建設用地使用權土地使用條件變更協議，附註1所述地塊的佔地面積約為20,533.80平方米。額外的綜合地價(包括土地出讓金)為人民幣104,956,407元。貴集團表示，按地積比率計算的額外建築面積約為25,269.64平方米。
3. 根據建設用地規劃許可證—地字第510106201820304號，已向成都領悅授出上述佔地面積約20,533.80平方米地塊的規劃許可。

## 附錄三

## 物業估值報告

4. 於估值日期，該物業尚未轉讓予成都領悅，因此該物業的業權並無歸屬於成都領悅。因此，吾等並無賦予此物業商業價值。然而，假定成都領悅已獲得該物業的相關業權證書，可自由轉讓該物業，吾等認為該物業於估值日期的市值為人民幣528,000,000元，僅供參考。

5. 根據 貴集團提供的資料，該物業的規劃建築面積如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平方米)	停車位數量
第六類—貴集團訂約收購的物業	零售	111,021.01	
	停車位	14,000.00	400
	其他	16,488.00	
	總計：	<b>141,509.01</b>	<b>400</b>

6. 進行估值時，吾等參考該區域內與該物業特徵相似的土地之售價。該等可資比較地塊作商業用途的樓面地價介乎每平方米人民幣4,000元至人民幣5,300元。基於可資比較物業與該物業之間的佔地面積、藍圖及易達程度及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出假設樓面地價。

7. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，附註1及附註2所述的國有土地使用權出讓合同及國有建設用地使用權土地使用條件變更協議合法有效。

8. 主要證書／批文概列如下：

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	無

9. 就本報告而言，該物業根據持有目的分類為「第六類—貴集團在中國訂約收購的物業」。

## 附錄三

## 物業估值報告

### 估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
2.	成都領地中心部分物業，位於中國四川省成都市青羊區西御街3及5號	<p>成都領地中心為設有辦公、零售及酒店部分的綜合體，於2017年至2018年間竣工。該項目鄰近天府廣場，位於商業旅遊區，有成都博物館、四川科技館及購物中心等各類商業開發項目及公共設施。</p> <p>該物業包括總建築面積約為166,451.09平方米的物業部分。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註3。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作商業及金融、住宿及餐飲、批發及零售以及公共設施用途，於2048年5月6日屆滿。</p>	<p>於估值日期，總建築面積約47,446.50平方米的部分物業已出租予多名租戶，作零售及辦公用途，總建築面積約91,160.02平方米的部分物業空置待租，而建築面積約19,186.87平方米的剩餘部分物業由 貴集團營運作酒店用途。</p>	<p>3,080,000,000</p> <p>(貴集團應佔全部權益：人民幣3,080,000,000元)</p>

#### 附註：

- 根據3份國有土地使用權證—成國用(2009)第1003號、(2010)第485號及(2011)第94號，該物業所處3幅總佔地面積約10,061.33平方米地塊的土地使用權已授予 貴公司全資附屬公司成都漢景實業有限公司(「成都漢景」)，作商業用途部分於2048年5月6日屆滿，作公共地下停車場用途部分於2050年12月27日屆滿，作公共設施用途部分於2059年11月26日屆滿。
- 根據5份不動產權證—川(2019)成都市不動產權第0484869、0484835、0484851、0484698及0484394號，總建築面積約為166,451.09平方米的物業由成都漢景擁有。成都漢景已獲授相關土地使用權證，有效期至2048年5月6日到期，作商業及金融、住宿及餐飲、批發及零售以及公共設施用途。

## 附錄三

## 物業估值報告

3. 根據 貴集團提供的資料，該物業的建築面積如下：

類別	用途	建築面積 (平方米)	停車位數量
第一類—貴集團持有及佔用的物業	酒店	19,186.87	
	小計：	<b>19,186.87</b>	
第三類—貴集團持作投資物業	零售	9,953.84	
	辦公	103,042.07	
	停車位	25,610.61	488
	配套設施	8,657.70	
	小計：	<b>147,264.22</b>	<b>488</b>
	總計：	<b>166,451.09</b>	<b>488</b>

4. 根據44份成都漢景與多名第三方訂立的租賃協議，總建築面積約47,446.50平方米的物業部分租賃予43名獨立第三方及一名關連方，作零售及辦公用途，到期日介乎2020年12月14日至2034年5月31日，於估值日期應收的每月租金總額約為4,870,000元，不包括管理費及水電費。

5. 吾等乃根據以下基礎及分析進行估值：

- a. 對第三類物業零售單位、辦公單位及停車位進行估值時，吾等已考慮現有租賃協議的實際租金，亦已與同一商圈及／或合理步行範圍內的類似物業作比較。吾等在計算(i)已佔用區域現有租約屆滿後的復歸租金收入及(ii)空置區域的租金收入時採納市場租金；
- b. 該等可資比較物業零售單位位於第一層，單位租金介乎每月每平方米人民幣350元至人民幣600元，辦公單位的市場租金介乎每月每平方米人民幣130元至人民幣155元，停車位的市場租金介乎每月每個人民幣800元至人民幣1,200元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的市場租金；
- c. 根據吾等的調研，相似零售、辦公室及停車場物業的穩定市場收益率介乎3.5%至6.5%。經考慮該物業的位置及特徵後，吾等於估值時對零售單位、辦公單位及停車位分別採用市場收益率5.5%、5.0%及5.0%。

## 附錄三

## 物業估值報告

- d. 對於第一類物業的酒店部分而言，吾等已考慮可資比較酒店的主要表現指標，例如首年數據的每日房價及入住率。吾等主要假設概述如下：
- i. 首年日均房價（「日均房價」）（人民幣）：1,050元
  - ii. 首年入住率：65%
  - iii. 穩定增長率：3%
  - iv. 貼現率：7.5%
  - v. 最終資本比率：4.5%
6. 根據一份按揭合同，該物業的土地使用權及樓宇已抵押予一名第三方。
7. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，根據相關不動產權證，成都漢景合法擁有該物業的房屋所有權。由於土地使用權已抵押，成都漢景有權佔用及使用該物業，但該物業的轉讓仍受限制，直至抵押解除為止。
8. 主要證書／批文概列如下：
- a. 國有土地使用權證 有
  - b. 不動產權證 有
9. 就本報告而言，該物業根據持有目的分為以下類別，吾等認為各類別於估值日期現況下的市值如下：

類別	於估值日期 現況下的市值 人民幣元	貴集團應佔權益	於估值日期貴集團 應佔市值 人民幣元
第一類—貴集團持有及 佔用的物業	444,000,000	100.0%	444,000,000
第三類—貴集團持作 投資物業	2,636,800,000	100.0%	2,636,800,000
<b>總計：</b>	<b>3,080,800,000</b>	<b>100.0%</b>	<b>3,080,800,000</b>

## 附錄三

## 物業估值報告

### 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
3.	成都環球金融中心部分物業，位於中國四川省成都市高新區吉泰路750號及天府二街151號	<p>成都環球金融中心為設有零售及辦公部分的綜合體，於2017年竣工。該物業周邊主要是商業及辦公開發物業。</p> <p>該物業包括成都環球金融中心的未售零售及辦公單位以及停車位，總建築面積約為78,435.68平方米。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註3。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作商業用途，於2045年10月17日屆滿。</p>	<p>於估值日期，總建築面積約26,281.01平方米（不包括停車位）的部分物業已出租予多名租戶作零售及辦公用途，總建築面積約46,748.17平方米（包括停車位）的其餘部分空置待租／售，而建築面積約1,419.12平方米的剩餘部分物業由 貴集團佔用作辦公用途。</p>	<p>952,000,000</p> <p>（貴集團應佔全部權益：人民幣952,000,000元）</p>

#### 附註：

- 根據國有土地使用權證—成高國用(2009)第6676號，該物業所處一幅佔地面積約18,513.59平方米地塊的土地使用權已出讓予 貴公司間接全資附屬公司領地房地產集團股份有限公司（現稱領地集團有限公司（「領地集團」）），作商業用途，於2045年10月17日屆滿。
- 根據3份不動產權證—川(2018)成都市不動產權第0127738及0127934號與川(2019)成都市不動產權第0481108號，領地集團擁有總建築面積約254,589.85平方米的成都環球金融中心（包括該物業），相關土地使用權已授予領地集團，作商業用途，於2045年10月17日屆滿。

## 附錄三

## 物業估值報告

3. 根據 貴集團提供的資料，該物業的建築面積如下：

類別	用途	建築面積 (平方米)	停車位數量
第一類—貴集團持有及佔用的物業	辦公	1,419.12	
	小計：	<b>1,419.12</b>	
第二類—貴集團待售的物業	辦公	899.64	
	小計：	<b>899.64</b>	
第三類—貴集團持作投資物業	零售	30,200.03	
	辦公	18,019.61	
	停車位	24,809.54	645
	配套設施	3,087.74	
	小計：	<b>76,116.92</b>	<b>645</b>
	總計：	<b>78,435.68</b>	<b>645</b>

4. 據 貴集團告知，該物業總建築面積約899.64平方米的五個辦公單位已預售予一名第三方，總對價為人民幣17,000,000元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓。因此，吾等已於估值中計入該等單位。於達致吾等有關該物業市值的意見時，吾等已考慮該物業有關部分的訂約價格。
5. 根據領地集團與多名第三方訂立的26份租賃協議，總建築面積約26,281.01平方米的物業部分(不包括停車位)租賃予多名獨立第三方及2名關連方作零售及辦公用途，到期日介乎2021年8月19日至2033年11月13日，於估值日期應收的每月租金總額約為人民幣1,400,000元，不包括管理費、水電費。
6. 吾等乃根據以下基礎及分析進行估值：
- 對該物業零售單位、辦公單位及停車位進行估值時，吾等已考慮現有租賃協議的實際租金，亦已與同一商圈及／或合理步行範圍內的類似物業作比較。吾等在計算(i)已佔用區域現有租約屆滿後的復歸租金收入及(ii)空置區域的租金收入時採納市場租金；
  - 該等可資比較物業一樓零售單位的單位租金介乎每月每平方米人民幣225元至人民幣300元，辦公單位的市場租金介乎每月每平方米人民幣95元至人民幣115元，停車位的市場租金介乎每月每個人民幣500元至人民幣800元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的市場租金；
  - 根據吾等的調研，相似零售、辦公室及停車位物業的穩定市場收益率介乎3.5%至6.5%。經考慮該物業的位置及特徵後，吾等於估值時對零售單位、辦公單位及停車位分別採用市場收益率5.5%、5.0%及5.0%。

## 附錄三

## 物業估值報告

7. 根據一份按揭合同，該物業部分已抵押予一名第三方。
8. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，根據相關不動產權證，領地集團合法擁有該物業的房屋所有權。由於該物業部分已抵押，領地集團有權佔用及使用抵押部分，但該等部分的轉讓仍受限制，直至抵押解除為止。
9. 主要證書／批文概列如下：
  - a. 國有土地使用權證 有
  - b. 不動產權證 有
10. 就本報告而言，該物業根據持有目的分為以下類別，吾等認為各類別於估值日期現況下的市值如下：

類別	於估值日期 現況下的市值 人民幣元	貴集團應佔權益	於估值日期貴集團 應佔市值 人民幣元
第一類—貴集團持有及佔用的物業	25,000,000	100.0%	25,000,000
第二類—貴集團待售的物業	17,000,000	100.0%	17,000,000
第三類—貴集團持作投資物業	910,000,000	100.0%	910,000,000
<b>總計：</b>	<b>952,000,000</b>	<b>100.0%</b>	<b>952,000,000</b>



## 附錄三

## 物業估值報告

### 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
4.	成都溪山蘭台，位於中國四川省成都市龍泉驛區柏合鎮華信大道988號	成都溪山蘭台位於柏合鎮華信大道988號，公共交通發達。該位置為住宅區。  該物業包括1幅地塊，佔地面積約為34,755.67平方米，正被開發為一個住宅開發項目。據 貴集團告知，該物業預計將於2021年6月竣工，而竣工後該項目總規劃建築面積將約為80,837.39平方米。該物業的分類、用途及規劃建築面積詳情載於附註7。  據 貴集團告知，該物業的開發成本(包括土地成本)估計約為人民幣987,000,000元，其中約人民幣812,000,000元已於估值日期前支付。  該物業已獲授土地使用權，作住宅用途，於2088年5月14日屆滿。	於估值日期，該物業在建。	839,000,000  (貴集團應佔全部權益：人民幣839,000,000元)

#### 附註：

1. 根據日期為2017年11月29日的國有土地使用權出讓合同—510101-2018-B-002(龍)及日期為2018年4月8日的補充合同，佔地面積約34,755.67平方米的一幅地塊的土地使用權訂約出讓予 貴公司的全資附屬公司成都悅航房地產開發有限公司(「成都悅航」)，作住宅用途，自土地交付日期起為期70年。地價為人民幣490,054,947元。
2. 根據建設用地規劃許可證—地字第510112201820118號，成都悅航已獲授上述佔地面積約34,755.67平方米地塊的規劃許可。

## 附錄三

## 物業估值報告

3. 根據不動產權證(土地)一川(2018)龍泉驛區不動產權第0045322號，佔地面積約34,755.67平方米的上述地塊的土地使用權已授予成都悅航，作住宅用途，於2088年5月14日屆滿。
4. 根據成都悅航獲授的建設工程規劃許可證—建字第510112201830302號，總建築面積約80,837.39平方米的成都溪山蘭台已獲批准建設。
5. 根據成都悅航獲授的建築工程施工許可證—第510112201807240101號，有關地方部門已就建築面積約80,837.39平方米的成都溪山蘭台授出施工許可。
6. 根據成都悅航獲授的2份預售許可證—成房預售中心城區字第102074號蓉預售字第51011220205242號，貴集團有權向買方出售成都溪山蘭台的部分(總建築面積約43,224.09平方米)。
7. 根據 貴集團提供的資料，該物業的規劃建築面積如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平方米)	停車位數量
第四類—貴集團持有的開發中物業	住宅	55,321.55	
	停車位	13,257.38	412
	配套設施	230.02	
	其他	<u>12,028.44</u>	
	<b>總計：</b>		<b><u>80,837.39</u></b>

8. 據 貴集團告知，該物業總建築面積約15,113.50平方米的多個住宅單位已預售予多名第三方，總對價為人民幣258,000,000元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓。因此，吾等已於估值中計入該等單位。於達致吾等有關該物業市值的意見時，吾等已考慮該物業有關部分的訂約價格。
9. 該物業的市值將為人民幣1,095,000,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於估值日期竣工並可在市場上自由轉讓。
10. 進行估值時，吾等已識別及分析與該物業具有類似特徵的物業所在地的各項相關銷售個案。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣17,500元至人民幣23,000元及停車位每個人民幣120,000元至人民幣130,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價。

## 附錄三

## 物業估值報告

11. 根據一份按揭合同，該物業已抵押予一名第三方。
12. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
  - a. 成都悅航合法有效地擁有該物業的土地使用權。由於土地使用權已抵押，成都悅航有權佔用及使用該物業，但該物業的轉讓仍受限制，直至抵押解除為止；
  - b. 成都悅航已按該物業實際開發進度取得一切必要建設工程批文；及
  - c. 成都悅航有權根據取得的預售許可證合法預售附註6所述物業部分。
13. 主要證書／批文概列如下：

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. 不動產權證(土地)	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. 建築工程竣工驗收證明書／備案表／報告	不適用
h. 不動產權證(房屋)	不適用
14. 就本報告而言，該物業根據持有目的分類為「第四類—貴集團在中國持有的開發中物業」。

## 附錄三

## 物業估值報告

### 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
5.	成都悅中心，位於中國四川省成都市新都区工業大道東段521號	成都悅中心位於新都区工業大道東段521號，公共交通發達。該位置為一個成熟的住宅及商業區。  該物業所佔地塊的佔地面積約為27,400.48平方米，現正開發為商業及住宅項目。 據 貴集團告知，該物業預期於2022年10月竣工，而竣工後，總規劃面積約為76,119.31平方米。該物業的分類、用途及規劃建築面積詳情載於附註7。  據 貴集團告知，該物業的開發成本(包括土地成本)估計約為人民幣679,000,000元，其中約人民幣397,000,000元已於估值日期前支付。  該物業已獲授土地使用權，作住宅用途部分於2089年5月23日屆滿，商業用途部分於2059年5月23日屆滿。	於估值日期，該物業在建中。	405,000,000  (貴集團應佔全部權益：人民幣405,000,000元)

#### 附註：

1. 根據2份日期為2020年的國有土地使用權出讓合同—新國土2002出讓合同第473號及第474號以及日期為2019年5月23日的變更協議，佔地面積約27,400.48平方米的一幅地塊的土地使用權訂約出讓予 貴公司的全資附屬公司成都佳雪置業有限公司(「成都佳雪」)，作商業用途，自土地交付日期起為期40年(兼容的住宅總建築面積不得超過該地塊總建築面積的49%)。總地價為人民幣201,009,921元。

## 附錄三

## 物業估值報告

2. 根據建設用地規劃許可證—地字第510114201820239號，成都佳雪已獲授上述佔地面積約27,400.47平方米地塊的規劃許可。
3. 根據不動產權證(土地)—川(2020)新都區不動產權證第0007451號，佔地面積約27,400.48平方米的地塊的土地使用權已授予成都佳雪，作住宅用途部分於2089年5月23日屆滿，作商業用途部分於2059年5月23日屆滿。
4. 根據成都佳雪獲授的建設工程規劃許可證—建字第510114202030046號，建築面積約76,119.31平方米的成都悅中心已獲批准建設。
5. 根據成都佳雪獲授的建築工程施工許可—第510114202003130501號，有關地方部門已就建築面積約76,119.31平方米的成都悅中心授出施工許可。
6. 根據成都佳雪獲授的2份預售許可—蓉預售字第51011420202302號及蓉預售字第51011420205012號，貴集團可以將部分成都悅中心(相當於總建築面積約54,088.59平方米)出售予買家。
7. 根據貴集團提供的資料，該物業的規劃建築面積如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平方米)	停車位數量
第四類—貴集團持有的開發中物業	住宅	26,852.00	
	零售	5,973.61	
	公寓	21,702.39	
	停車位	9,906.26	309
	配套設施	3,641.00	
	其他	8,044.05	
	總計：	<b>76,119.31</b>	<b>309</b>

8. 貴集團表示，該物業其中總建築面積約12,263.00平方米的多個住宅及公寓單位已預售予多位第三方，總代價人民幣121,000,000元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓。因此，吾等已於估值中計入該等單位。在釐定該物業市值時，吾等已考慮該部分物業的合同定價。
9. 倘若該物業已按照上述開發計劃於估值日期完成且可以在市場自由轉讓，則該物業的市值應為人民幣825,000,000元。
10. 進行估值時，吾等指定當地多項與該物業特質類似的相關銷售證據作為分析。該等可比較物業的單位售價方面，住宅介乎每平方米人民幣17,000元至人民幣20,000元，公寓單位介乎每平方米人民幣8,000元至人民幣9,000元，一樓零售單位介乎每平方米人民幣23,000元至人民幣27,000元，而停車位介乎每個人民幣80,000元至人民幣90,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當調整及分析以得出該物業的假設單價。

## 附錄三

## 物業估值報告

11. 根據一份按揭合同，該物業已抵押予一名第三方。
12. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
  - a. 成都佳雪合法有效地擁有該物業的土地使用權。由於土地使用權已抵押，成都佳雪有權佔用及使用地塊，但該物業的轉讓仍受限制，直至抵押解除為止；
  - b. 成都佳雪已按該物業實際開發進度取得一切必要的施工許可；及
  - c. 根據已取得的預售許可，成都佳雪有權依法預售附註6所述的部分物業。
13. 主要證書／批文概列如下：

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. 不動產權證(土地)	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. 建築工程竣工驗收證明書／備案表／報告	不適用
h. 不動產權證(房屋)	不適用
14. 就本報告而言，該物業根據持有目的分類為「第四類—貴集團在中國持作開發的物業」。

## 附錄三

## 物業估值報告

### 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
6.	重慶領地•觀雲府， 位於中國重慶市巴南 區界石組團N分區 N23/03號宗地	重慶領地•觀雲府位於界石組團N分區 N23/03號宗地。該位置為新開發區，市政 設施等公共設施及配套設施仍在建設中。  該物業所佔地塊的佔地面積約為40,372.00 平方米，正被開發為住宅開發項目。 據 貴集團告知，該物業預計將於2021年 11月竣工，而竣工後，該項目總規劃建築 面積將約為85,761.04平方米。該物業的分 類、用途及規劃建築面積詳情載於附註7。  據 貴集團告知，該物業的開發成本(包括 土地成本)估計約為人民幣797,000,000 元，其中約人民幣588,000,000元已於估值 日期前支付。  該物業已獲授土地使用權，作住宅用途部 分於2069年5月13日屆滿，作商業用途部分 於2059年5月13日屆滿。	於估值日期，該 物業在建。	618,000,000  (貴集團應佔 全部權益：人民幣 618,000,000元)

#### 附註：

1. 根據日期為2019年5月7日的國有土地使用權出讓合同—渝地(2019)核字(巴南)第83號，佔地面積約40,372.00平方米的一幅地塊的土地使用權訂約出讓予 貴公司的全資附屬公司重慶泛太房地產開發有限公司(「重慶泛太」)，作住宅用途，自土地交付日期起為期50年。地價為人民幣425,000,000元。
2. 根據建設用地規劃許可證—地字第500113201900036號，重慶泛太已獲授上述佔地面積約40,372.00平方米地塊的規劃許可。

## 附錄三

## 物業估值報告

3. 根據不動產權證(土地)—渝(2019)巴南區不動產權第000558322號，佔地面積約40,372.00平方米的上述地塊的土地使用權已授予重慶泛太，作住宅用途部分於2069年5月13日屆滿，作商業用途部分於2059年5月13日屆滿。
4. 根據重慶泛太獲授的建設工程規劃許可證—建字第500113201900114號，建築面積約85,761.04平方米的重慶領地•觀雲府已獲批准建設。
5. 根據重慶泛太獲授的建築工程施工許可證—第500113201909040101號，有關地方部門已就建築面積約85,761.04平方米的重慶領地•觀雲府授出施工許可。
6. 根據重慶泛太獲授的7份預售許可證—渝住建委(2019)預字第(2233)號與渝住建委(2020)預字第(291)、(610)、(867)、(1026)、(1180)及(1216)號，貴集團有權出售重慶領地•觀雲府部分物業(總建築面積約39,356.72平方米)。
7. 根據貴集團提供的資料，該物業的規劃建築面積如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平方米)	停車位數量
第四類—貴集團持有的開發中物業	住宅	57,564.74	
	停車位	22,524.12	697
	配套設施	2,977.30	
	其他	2,694.88	
	總計：	<b>85,761.04</b>	<b>697</b>

8. 據貴集團告知，該物業總建築面積約24,108.10平方米的多個住宅單位已預售予多名第三方，總對價為人民幣317,000,000元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓。因此，吾等已於估值中計入該等單位。於達致吾等有關該物業市值的意見時，吾等已考慮該物業有關部分的訂約價格。
9. 該物業的市值將為人民幣931,000,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於估值日期竣工並可在市場上自由轉讓。
10. 進行估值時，吾等已識別及分析與該物業具有類似特徵的物業所在地的各項相關銷售個案。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣13,000元至人民幣16,000元及停車位每個人民幣130,000元至人民幣150,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價。
11. 根據一份按揭合同，該物業已抵押予一名第三方。



12. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
- a. 重慶泛太合法有效地擁有該物業的土地使用權。由於土地使用權已抵押，重慶泛太有權佔用及使用地塊，但該物業的轉讓仍受限制，直至抵押解除為止；
  - b. 重慶泛太已按該物業實際開發進度取得一切必要建設工程批文；及
  - c. 根據已取得的預售許可證，重慶泛太有權合法預售附註6所述的該物業部分。
13. 主要證書／批文概列如下：
- |                       |     |
|-----------------------|-----|
| 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. 不動產權證(土地)          | 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. 建築工程竣工驗收證明書／備案表／報告 | 不適用 |
| h. 不動產權證(房屋)          | 不適用 |
14. 就本報告而言，該物業根據持有目的分類為「第四類—貴集團在中國持有的開發中物業」。

## 附錄三

## 物業估值報告

### 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
7.	成都錦巷蘭台的未出售單位，位於中國四川省成都市郫都區犀浦鎮恒山大道金犀庭苑1幢1樓	成都錦巷蘭台位於郫都區犀浦鎮恒山大道金犀庭苑1幢1樓，公共交通發達。該位置為一個成熟的住宅區。  成都錦巷蘭台所佔地塊的佔地面積約為46,473.02平方米，已被開發為住宅及商業開發項目，已於2018年至2019年間竣工。  該物業包括成都錦巷蘭台的未售單位，總建築面積約為24,629.10平方米。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註8。  該物業已獲授土地使用權，作住宅用途部分於2086年4月12日屆滿，作商業用途部分於2056年4月12日屆滿。	於估值日期，該物業空置待售。	121,000,000  (貴集團應佔55.0%權益：人民幣66,550,000元)

#### 附註：

- 根據日期為2016年3月17日的國有土地使用權出讓合同—5101082016-09，佔地面積約46,473.02平方米的一幅地塊(包括該物業)的土地使用權訂約出讓予 貴公司持有55.0%權益的附屬公司郫縣升達置業有限責任公司(「郫縣升達」)，作住宅用途部分自土地交付日期起為期70年，作商業用途部分自土地交付日期起為期40年。地價為人民幣209,128,500元。
- 根據建設用地規劃許可證—地字第510124201620010號，郫縣升達已獲授上述佔地面積約46,473.02平方米地塊的規劃許可。
- 根據國有土地使用權證—郫國用(2016)第5682號，佔地面積約46,473.02平方米的上述地塊(該物業所在)的土地使用權已授予郫縣升達，作住宅用途部分於2086年4月12日屆滿，作商業用途部分於2056年4月12日屆滿。

## 附錄三

## 物業估值報告

4. 根據郫縣升達獲授的2份建設工程規劃許可證—建字第510124201630031及510124201730020號，總建築面積約248,963.78平方米的成都錦巷蘭台(包括該物業)已獲批准建設。
5. 根據郫縣升達獲授的4份建築工程施工許可證—第510124201608220201-1、510124201608220201-2、510124201608220301及510124201709290501號，有關地方部門已就總建築面積約248,963.78平方米的成都錦巷蘭台(包括該物業)授出施工許可。
6. 根據郫縣升達獲授的8份預售許可證—成房預售郫都字第1419、1427、1430、1447、1475、1544及1555號、成房預售中心城區字第101187號，貴集團有權向買方出售成都錦巷蘭台的部分(總建築面積約223,942.76平方米(包括該物業))。
7. 根據郫縣升達獲授的3份建築工程竣工驗收證明書—郫規建備(2018)第15及16號和驗2019-022，總建築面積約249,123.60平方米的成都錦巷蘭台(包括該物業)的建設已竣工並通過驗收。
8. 根據貴集團提供的資料，該物業的建築面積如下：

類別	用途	建築面積 (平方米)	停車位數量
第二類—貴集團待售的物業	住宅	214.98	
	辦公	6,023.28	
	停車位	18,390.84	631
	<b>總計：</b>	<b>24,629.10</b>	<b>631</b>

9. 進行估值時，吾等已識別及分析與該物業具有類似特徵的物業所在地的各項相關銷售個案。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣10,000元至人民幣12,000元、一樓零售單位每平方米人民幣20,000元至人民幣25,000元、辦公單位每平方米人民幣5,000元至人民幣7,000元及停車位每個人民幣100,000元至人民幣140,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價。

## 附錄三

## 物業估值報告

10. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
- a. 根據附註3所述相關國有土地使用權證，鄆縣升達合法有效地擁有該物業的土地使用權；
  - b. 鄆縣升達已按該物業實際開發進度取得一切必要建設工程批文；及
  - c. 鄆縣升達有權根據取得的預售許可證合法預售附註6所述物業部分。
11. 主要證書／批文概列如下：
- |                       |   |
|-----------------------|---|
| 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. 建築工程竣工驗收證明書／備案表／報告 | 有 |
| h. 房屋所有權證／不動產權證(房屋)   | 無 |
12. 就本報告而言，該物業根據持有目的分類為「第二類—貴集團在中國待售的物業」。

## 附錄三

## 物業估值報告

### 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
8.	成都天府蘭台(新隆)部分物業，位於中國四川省成都市新津縣花源鎮柳河村二組及楊柳村二組、五組及六組	<p>成都天府蘭台(新隆)位於新津縣花源鎮柳河村二組及楊柳村二組、五組及六組。該位置為新開發區，市政設施等公共設施及配套設施仍在開發中。</p> <p>成都天府蘭台(新隆)佔用4幅地塊，總佔地面積約為159,963.00平方米，正被開發為一個住宅及商業開發項目。該項目部分已於2020年竣工(「已竣工部分」)。該項目其餘部分於估值日期正在施工(「在建工程」)，預期於2022年3月竣工。竣工後，在建工程的總規劃建築面積約208,926.47平方米。</p> <p>該物業包括成都天府蘭台(新隆)已竣工部分的未售單位及在建工程總建築面積約219,188.85平方米。該物業的分類、用途及建築面積的詳情載於附8。</p> <p>據 貴集團告知，該物業在建工程的開發成本(包括土地成本)估計約為人民幣1,374,000,000元，其中約人民幣728,000,000元已於估值日期前支付。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途部分於2078年12月31日屆滿，作商業用途部分於2048年12月31日屆滿。</p>	於估值日期，該物業已竣工部分的未售單位空置待售，在建工程正在施工。	<p>870,000,000</p> <p>(貴集團應佔95.0%權益：人民幣826,500,000元)</p>

## 附錄三

## 物業估值報告

### 附註：

1. 根據日期為2019年1月1日的4份國有土地使用權出讓合同—(2019)第0001、0002、0003及0004號，總佔地面積約159,963.00平方米的4幅地塊的土地使用權訂約出讓予 貴公司持有95.0%權益的附屬公司成都新隆置業有限公司(「**成都新隆**」)，作住宅用途部分自土地交付日期起為期70年，作商業用途部分自土地交付日期起為期40年。地價為人民幣227,943,000元。
2. 根據4份建設用地規劃許可證—地字第510132200921001、510132200921002、510132200921003及510132200921004號，成都新隆已獲授上述總佔地面積約159,963.00平方米地塊的規劃許可。
3. 根據4份國有土地使用權證—新津國用(2010)第3425、3427及3428號以及川(2017)新津縣不動產權第0006831號，總佔地面積約159,963.00平方米的上述地塊(包括該物業)的土地使用權已授予成都新隆，作住宅用途部分於2078年12月31日屆滿，作商業用途部分於2048年12月31日屆滿。
4. 根據成都新隆獲授的4份建設工程規劃許可證—建字第510132201731017、510132201731018、510132201831020及510132202030083號，總建築面積約280,636.99平方米的成都天府蘭台(新隆)(包括該物業)已獲批准建設。
5. 根據成都新隆獲授的4份建築工程施工許可證—第510132201712280601、510132201712280701、510132201712280801及510132202003270601號，有關地方部門已就建築面積約280,637.03平方米的成都天府蘭台(新隆)(包括該物業)部分授出施工許可。
6. 根據成都新隆獲授的8份預售許可證—成房預售新津字第558及566號、成房預售新津(變)字第573號以及蓉預售字第51013220190324、51013220191529、51013220202546、51013220203715及51013220205263號， 貴集團有權向買方出售成都天府蘭台(新隆)的部分(總建築面積約198,327.24平方米(包括該物業))。
7. 根據成都新隆所獲的竣工驗收備案表—新建備第5101322020014號，成都天府蘭台(新隆)建築面積約70,672.61平方米的已竣工部分施工已完成並且通過竣工驗收。

## 附錄三

## 物業估值報告

8. 根據 貴集團提供的資料，該物業的規劃建築面積如下：

類別	用途	規劃建築面積 ／ 建築面積 (平方米)	停車位數量
第二類—貴集團待售物業(已竣工部分)	住宅	4,201.60	
	零售	117.92	
	停車位	5,942.86	162
	<b>小計：</b>	<b>10,262.38</b>	<b>162</b>
第四類—貴集團持有的開發中物業 (在建工程)	住宅	153,456.36	
	零售	1,848.87	
	停車位	24,547.47	708
	配套設施	12,760.92	
	其他	16,312.85	
<b>小計：</b>	<b>208,926.47</b>	<b>708</b>	
<b>總計：</b>	<b>219,188.85</b>	<b>870</b>	

9. 貴集團表示，該物業在建工程總建築面積約108,996.83平方米的住宅單位、零售單位及停車位已預售予多位買家，總代價人民幣1,194,000,000元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓。因此，吾等已於估值中計入該等單位。在釐定該物業市值時，吾等已考慮該部分物業的合同定價。
10. 該在建工程物業的市值將為人民幣1,830,000,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於估值日期竣工並可在市場上自由轉讓。
11. 進行估值時，吾等已識別及分析與該物業具有類似特徵的物業所在地的各項相關銷售個案。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣10,000元至人民幣13,000元、一樓零售單位每平方米人民幣20,000元至人民幣24,000元及停車位每個人民幣100,000元至人民幣130,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價。
12. 根據6份按揭合同，成都天府蘭台(新隆)的土地使用權及在建工程已抵押予多名第三方。

## 附錄三

## 物業估值報告

13. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
- 成都新隆合法有效地擁有該物業的土地使用權。由於土地使用權已抵押，成都新隆有權佔用及使用地塊，但已抵押部分的轉讓仍受限制，直至抵押解除為止；
  - 成都新隆已按該物業實際開發進度取得一切必要建設工程批文；及
  - 成都新隆有權根據取得的預售許可證合法預售附註6所述物業部分。

14. 主要證書／批文概列如下：

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.	建築工程竣工驗收證明書／備案表／報告	部分
h.	房屋所有權證／不動產權證(房屋)	無

15. 就本報告而言，該物業根據持有目的分為以下類別，吾等認為各類別於估值日期現況下的市值如下：

類別	於估值日期 現況下的市值 人民幣元	貴集團應佔權益	於估值日期 貴集團應佔市值 人民幣元
第二類—貴集團待售物業	66,000,000	95.0%	62,700,000
第四類—貴集團持有的 開發中物業	<u>804,000,000</u>	<u>95.0%</u>	<u>763,800,000</u>
總計：	<u><b>870,000,000</b></u>	<u><b>95.0%</b></u>	<u><b>826,500,000</b></u>



## 附錄三

## 物業估值報告

### 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
9.	成都天府蘭台(菁陽)，位於中國四川省成都市新津縣花源鎮楊柳村二組及三組	成都天府蘭台(菁陽)位於新津縣花源鎮楊柳村二組及三組。該位置為新開發區，市政設施等公共設施及配套設施仍在開發中。	於估值日期，該物業在建。	396,000,000  (貴集團應佔全部權益：人民幣396,000,000元)
		該物業佔用1幅地塊，佔地面積約為38,967.36平方米，正被開發為一個住宅開發項目。據 貴集團告知，該物業預計將於2021年6月竣工，而竣工後，該物業總規劃建築面積將約為98,052.62平方米。該物業的分類、用途及規劃建築面積詳情載於附註7。		
		據 貴集團告知，該物業的開發成本(包括土地成本)估計約為人民幣689,000,000元，其中約人民幣382,000,000元已於估值日期前支付。		
		該物業已獲授土地使用權，作住宅用途部分於2083年5月6日屆滿，作商業用途部分於2053年5月6日屆滿。		

#### 附註：

1. 根據日期為2013年3月29日的國有土地使用權出讓合同—0114-2013-0025，佔地面積約38,967.36平方米的一幅地塊的土地使用權訂約出讓予 貴公司的全資附屬公司新津菁陽投資有限公司(「新津菁陽」)，作住宅用途部分自土地交付日期起為期70年，作商業用途部分自土地交付日期起為期40年。地價為人民幣71,310,220元。
2. 根據建設用地規劃許可證—地字第510132201721028號，新津菁陽已獲授上述佔地面積約38,967.36平方米地塊的規劃許可。

## 附錄三

## 物業估值報告

3. 根據不動產權證(土地)一川(2018)新津縣不動產權第0001043號，佔地面積約38,967.36平方米的上列地塊的土地使用權已授予新津菁陽，作住宅用途部分於2083年5月6日屆滿，作商業用途部分於2053年5月6日屆滿。
4. 根據新津菁陽獲授的建設工程規劃許可證—建字第510132201831027號，建築面積約98,052.62平方米的成都天府蘭台(菁陽)已獲批准建設。
5. 根據新津菁陽獲授的建築工程施工許可證—第510132201908080201號，有關地方部門已就建築面積約98,052.62平方米的成都天府蘭台(菁陽)授出施工許可。
6. 根據新津菁陽獲授的3份預售許可證—蓉預售字第51013220196203、51013220197615及51013220203212號，貴集團有權向買方出售成都天府蘭台(菁陽)的部分(總建築面積約69,507.21平方米)。
7. 根據貴集團提供的資料，該物業的規劃建築面積如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平方米)	停車位數量
第四類—貴集團持有的開發中物業	住宅	69,507.21	
	停車位	17,459.52	582
	配套設施	3,583.20	
	其他	7,502.69	
	總計：	<b>98,052.62</b>	<b>582</b>

8. 據貴集團告知，該物業總建築面積約68,740.97平方米的多個住宅單位已預售予多名第三方，總對價為人民幣768,000,000元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓。因此，吾等已於估值中計入該等單位。於達致吾等有關該物業市值的意見時，吾等已考慮該物業有關部分的訂約價格。
9. 該物業的市值將為人民幣838,000,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於估值日期竣工並可在市場上自由轉讓。
10. 進行估值時，吾等已識別及分析與該物業具有類似特徵的物業所在地的各項相關銷售個案。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣10,000元至人民幣13,000元及停車位每個人民幣100,000元至人民幣120,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價。

11. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
- a. 根據附註3所述相關不動產權證(土地)，新津菁陽合法有效地擁有該物業的土地使用權
  - b. 新津菁陽已按該物業實際開發進度取得一切必要建設工程批文；及
  - c. 新津菁陽有權根據取得的預售許可證合法預售附註6所述物業部分。
12. 主要證書／批文概列如下：
- |                       |     |
|-----------------------|-----|
| 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. 不動產權證(土地)          | 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. 建築工程竣工驗收證明書／備案表／報告 | 不適用 |
| h. 不動產權證(房屋)          | 不適用 |
13. 就本報告而言，該物業根據持有目的分類為「第四類—貴集團在中國持有的開發中物業」。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
10.	成都海納時代未出售單位，位於中國四川省成都市成華區致力路566號	成都海納時代位於成華區致力路566號，交通發達。該位置為成熟住宅及商業區。  成都海納時代佔用1幅地塊，佔地面積約為41,822.27平方米，已被開發為一個住宅及商業開發項目，於2016年至2017年間竣工。  該物業包括成都海納時代未售單位，總建築面積約為16,949.65平方米。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註3。  該物業已獲授土地使用權，作住宅用途部分於2084年2月6日屆滿，作商業用途部分於2054年2月6日屆滿。	於估值日期，該物業空置待售。	82,000,000  (貴集團應佔全部權益：人民幣82,000,000元)

附註：

1. 根據國有土地使用權證—成國用(2014)第107號，佔地面積約41,822.27平方米的地塊(該物業所在)的土地使用權已授予 貴公司全資附屬公司成都領地泛太房地產開發有限公司(「成都領地泛太」)，作住宅用途部分於2084年2月6日屆滿，作商業用途部分於2054年2月6日屆滿。
2. 根據成都領地泛太獲授的5份不動產權證—川(2017)成都市不動產權第0392036、0392140、0392652及0392326號以及川(2018)成都市不動產權第0110176號，成都領地泛太擁有總建築面積約50,164.96平方米的該項目的部分(包括該物業)。相關土地使用權已授予成都領地泛太，作住宅用途部分於2084年2月6日屆滿，商業用途部分於2054年2月6日屆滿。

## 附錄三

## 物業估值報告

3. 根據 貴集團提供的資料，該物業的建築面積如下：

類別	用途	建築面積 (平方米)	停車位數量
第二類—貴集團待售的物業	住宅	77.78	
	零售	4,614.45	
	停車位	<u>12,257.42</u>	<u>366</u>
	總計：	<u><b>16,949.65</b></u>	<u><b>366</b></u>

4. 進行估值時，吾等已識別及分析與該物業具有類似特徵的物業所在地的各項相關銷售個案。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位介乎每平方米人民幣7,000元至人民幣9,000元、一樓零售單位每平方米人民幣20,000元至人民幣25,000元及停車位每個人民幣80,000元至人民幣100,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價。

5. 根據一份按揭合同，該物業部分已抵押予一名第三方。

6. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，根據相關不動產權證，成都領地泛太合法擁有該物業的房屋所有權。由於該物業部分已抵押，成都領地泛太有權佔用及使用已抵押部分，但該等部分的轉讓仍受限制，直至抵押解除為止。

7. 主要證書／批文概列如下：

a. 國有土地使用權證	有
b. 房屋所有權證／不動產權證	部分

8. 就本報告而言，該物業根據持有目的分類為「第二類—貴集團在中國待售的物業」。

## 附錄三

## 物業估值報告

### 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
11.	成都蘭台府，位於中國四川省成都市郫都區紅光鎮國寧西路1555號	成都蘭台府位於郫都區紅光鎮國寧西路1555號，交通發達。該位置為住宅區。  該物業佔用1幅地塊，佔地面積約為40,897.30平方米，正被開發為一個住宅開發項目。據 貴集團告知，該物業預計將於2020年10月竣工，而竣工後，該物業規劃建築面積將約為115,259.42平方米。該物業的分類、用途及規劃建築面積詳情載於附註7。  據 貴集團告知，該物業的開發成本(包括土地成本)估計約為人民幣1,348,000,000元，其中約人民幣1,179,000,000元已於估值日期前支付。  該物業已獲授土地使用權，作住宅用途，於2088年2月8日屆滿。	於估值日期，該物業在建。	1,198,000,000  (貴集團應佔70.0%權益：人民幣838,600,000元)

#### 附註：

1. 根據日期為2017年12月28日的國有土地使用權出讓合同—5101082017-18及日期為2018年1月30日的補充合同，佔地面積約40,897.30平方米的一幅地塊的土地使用權訂約出讓予 貴公司持有70.0%權益的附屬公司成都領跑房地產開發有限公司(「成都領跑」)，作住宅用途，自土地交付日期起為期70年。地價為人民幣646,172,600元。
2. 根據建設用地規劃許可證—地字第510124201820063號，成都領跑已獲授上述佔地面積約40,897.30平方米地塊的規劃許可。

## 附錄三

## 物業估值報告

3. 根據不動產權證(土地)一川(2018)郫都區不動產權第0039905號，佔地面積約40,897.30平方米的上述地塊的土地使用權已授予成都領跑，作住宅用途，於2088年2月8日屆滿。
4. 根據成都領跑獲授的建設工程規劃許可證—建字第510124201830223號，建築面積約115,259.42平方米的成都蘭台府已獲批准建設。
5. 根據成都領跑獲授的建築工程施工許可證—第510117201806080701號，有關地方部門已就建築面積約115,259.42平方米的成都蘭台府授出施工許可。
6. 根據成都領跑獲授2份預售許可證—成房預售中心城區字第101939號及蓉房預售字第51011720203408號，貴集團有權向買方出售成都蘭台府的部分(總建築面積約103,074.12平方米)。
7. 根據貴集團提供的資料，該物業的規劃建築面積如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平方米)	停車位數量
第四類—貴集團持有的開發中物業	住宅	81,251.18	
	停車位	21,822.94	708
	其他	<u>12,185.30</u>	
	總計：	<u><b>115,259.42</b></u>	<u><b>708</b></u>

8. 據貴集團告知，該物業總建築面積約61,780.74平方米的多個住宅單位及停車位已預售予多名第三方，總對價為人民幣961,000,000元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓。因此，吾等已於估值中計入有關部分。於達致吾等有關該物業市值的意見時，吾等已考慮該物業有關部分的訂約價格。
9. 該物業的市值將為人民幣1,414,000,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於估值日期竣工並可在市場上自由轉讓。
10. 進行估值時，吾等已識別及分析與該物業具有類似特徵的物業所在地的各項相關銷售個案。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣14,000元至人民幣20,000元及停車位每個人民幣120,000元至人民幣150,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價。
11. 根據一份按揭合同，該物業已抵押予一名第三方。

12. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
- a. 成都領跑合法有效地擁有該物業的土地使用權。由於土地使用權已抵押，成都領跑有權佔用及使用地塊，但該物業的轉讓仍受限制，直至抵押解除為止；
  - b. 成都領跑已按該物業實際開發進度取得一切必要建設工程批文；及
  - c. 成都領跑有權根據取得的預售許可證合法預售附註6所述物業部分。
13. 主要證書／批文概列如下：
- |                       |     |
|-----------------------|-----|
| 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. 不動產權證(土地)          | 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. 建築工程竣工驗收證明書／備案表／報告 | 不適用 |
| h. 不動產權證(房屋)          | 不適用 |
14. 就本報告而言，該物業根據持有目的分類為「第四類—貴集團在中國持有的開發中物業」。



## 附錄三

## 物業估值報告

### 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
12.	成都領地天禦，位於中國四川省成都市仁壽縣仁壽大道大眾4S店斜對面	<p>成都領地天禦位於仁壽縣仁壽大道。該位置為新開發區，市政設施等公共設施及配套設施仍在開發中。</p> <p>該項目佔用1幅地塊，佔地面積約為57,522.73平方米，正被開發為一個住宅及商業開發項目。據 貴集團告知，該物業預計將於2022年3月竣工，而竣工後，該項目總規劃建築面積將約為186,878.16平方米。該物業的分類、用途及規劃建築面積詳情載於附註7。</p> <p>據 貴集團告知，該物業的開發成本(包括土地成本)估計約為人民幣1,316,000,000元，其中約人民幣828,000,000元已於估值日期前支付。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，住宅用途部分於2088年4月26日屆滿，商業用途部分於2058年4月26日屆滿。</p>	於估值日期，該物業在建。	834,000,000  (貴集團應佔全部權益：人民幣834,000,000元)

#### 附註：

- 根據日期為2018年5月24日的國有土地使用權出讓合同—511201-2018-P-15及日期為2018年5月24日至2019年4月26日的3份補充合同，佔地面積約57,522.73平方米的一幅地塊的土地使用權訂約出讓予 貴公司的全資附屬公司仁壽領創房地產開發有限公司(「仁壽領創」)，作住宅用途部分自土地交付日期起為期70年，作商業用途部分自土地交付日期起為期40年。地價為人民幣642,000,000元。
- 根據建設用地規劃許可證—地字第511421201807130021號，仁壽領創已獲授上述佔地面積約57,522.73平方米地塊的規劃許可。

## 附錄三

## 物業估值報告

3. 根據不動產權證(土地)一川2020人壽縣不動產權第0013050號，上述面積約57,522.73平方米土地的土地使用權證已授予仁壽領創，住宅用途部分於2088年4月26日屆滿，商業用途部分於2058年4月26日屆滿。
4. 根據仁壽領創獲授的建設工程規劃許可證—建字第511421201807130021號，建築面積約186,878.16平方米的成都領地天禦已獲批准建設。
5. 根據仁壽領創獲授的2份建築工程施工許可證—第511421201810170201及511421202003270101號，有關地方部門已就總建築面積約185,411.50平方米的成都領地天禦授出施工許可。
6. 根據仁壽領創所得6份預售許可—仁壽預售[渝]字第20200608、20200609、20200610、20200706、20200818及20200916號，貴集團可以將部分成都領地天禦(相等於總建築面積約73,179.59平方米)出售予買家。
7. 根據貴集團提供的資料，該物業的規劃建築面積如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平方米)	停車位數量
第四類—貴集團持有的開發中物業	住宅	135,473.76	
	零售	4,076.72	
	幼兒園	3,510.12	
	停車位	40,942.33	1,182
	配套設施	<u>2,875.23</u>	
	總計：	<u><b>186,878.16</b></u>	<u><b>1,182</b></u>

8. 貴集團表示，該物業其中總建築面積約40,384.67平方米的多個住宅單位已預售予多名第三方，總代價人民幣326,000,000元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓。因此，吾等已於估值中計入該等單位。在釐定該物業市值時，吾等已考慮該部分物業的合同定價。
9. 該物業的市值將為人民幣1,433,000,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於估值日期竣工並可在市場上自由轉讓。
10. 進行估值時，吾等已識別及分析與該物業具有類似特徵的物業所在地的各項相關銷售個案。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣8,600元至人民幣9,300元、一樓零售單位每平方米人民幣18,000元至人民幣25,000元及停車位每個人民幣80,000元至人民幣100,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價。
11. 根據按揭合同，該物業已抵押予第三方。

12. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
- a. 附註1所述的國有土地使用權出讓合同合法有效；
  - b. 仁壽領創根據附註3所述的不動產權證(土地)合法有效擁有該物業的土地使用權。由於土地使用權已抵押，仁壽領創有權佔用及使用地塊，但該物業的轉讓仍受限制，直至抵押解除為止；
  - c. 仁壽領創已按該物業實際開發進度取得一切必要的施工許可；及
  - d. 根據已取得的預售許可，仁壽領創有權依法預售附註6所述的部分物業。
13. 主要證書／批文概列如下：
- |                       |     |
|-----------------------|-----|
| 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. 不動產權證(土地)          | 有   |
| d. 建設工程規劃許可證          | 有   |
| e. 建築工程施工許可證          | 部分  |
| f. 預售許可證              | 部分  |
| g. 建築工程竣工驗收證明書／備案表／報告 | 不適用 |
| h. 不動產權證(房屋)          | 不適用 |
14. 就本報告而言，該物業根據持有目的分類為「第四類—貴集團在中國持有的開發中物業」。

## 附錄三

## 物業估值報告

### 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
13.	眉山長壽坊，位於中國四川省眉山市彭山區濱江大道北側	<p>眉山長壽坊，位於彭山區濱江大道北側。該位置為新開發區，市政設施等公共設施及配套設施仍在開發中。</p> <p>該物業佔用1幅地塊，佔地面積約為71,769.81平方米，現正開發為一個住宅及商業開發項目。該項目預期於2022年12月完成，而竣工後，該物業的規劃建築面積約為181,668.68平方米。該物業的分類、用途及規劃建築面積詳情載於附註5。</p> <p>貴集團表示該物業在建工程的開發成本(包括土地成本)估計約人民幣925,000,000元，截至估值日期已支付其中約人民幣364,000,000元。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作商業用途部分於2054年12月17日屆滿，作住宅用途部分於2084年12月17日屆滿。</p>	於估值日期，該物業正在施工	545,000,000  (貴集團應佔80.0%權益：人民幣436,000,000元)

#### 附註：

- 根據不動產權證(土地)一川(2018)彭山區不動產權第0009842號，佔地面積約71,769.81平方米的地塊的土地使用權已授予貴公司擁有80.0%的附屬公司四川飛洋置業有限公司(現稱四川長壽坊房地產開發有限責任公司(「四川長壽坊」))，作商業用途部分於2054年12月17日屆滿，作住宅用途部分於2084年12月17日屆滿。

## 附錄三

## 物業估值報告

2. 根據四川長壽坊所獲2份建設工程規劃許可證—建字第511422202000010及511422202000011號，總建築面積約181,668.68平方米的眉山長壽坊已獲准施工。
3. 根據四川長壽坊所獲的2份建築工程施工證第511422202005280101及511422202008120101號，總建築面積約181,668.68平方米的眉山長壽坊已獲地方當局批准施工。
4. 根據四川長壽坊所獲的2份預售許可—2020坊預售地第030及038號，貴集團可以將眉山長壽坊部分(相當於總建築面積約50,953.76平方米)出售予買家。
5. 根據貴集團提供的資料，該物業的規劃建築面積如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平方米)	停車位數量
第四類—貴集團持有的開發中物業(在建工程)	住宅	127,508.10	
	零售	18,676.72	
	配套設施	61.12	
	停車位	30,225.74	1,124
	其他	5,197.00	
	總計：	<b>181,668.68</b>	<b>1,124</b>

6. 貴集團表示，該物業其中總規劃建築面積約7,848.46平方米的多個住宅單位已預售予多名第三方，總代價人民幣60,000,000元。該物業的有關部分尚並未合法實際轉讓。因此，吾等已於估值中計入該等單位。在釐定該物業市值時，吾等已考慮該部分物業的合同定價。
7. 該物業的市值將為人民幣1,515,000,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於估值日期竣工並可在市場上自由轉讓。
8. 進行估值時，吾等已識別及分析與該物業具有類似特徵的物業所在地的各項相關銷售個案。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣7,500元至人民幣8,500元，一樓零售單位每平方米人民幣17,000元至人民幣20,000元及停車位每平方米人民幣80,000元至人民幣90,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價。

## 附錄三

## 物業估值報告

9. 根據一份按揭合同，該物業已抵押予一名第三方。
10. 根據日期為2020年9月7日的執行裁決書，該物業總建築面積約12,200.00平方米的3號房屋部分被扣押，為期三年。
11. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
- 四川長壽坊合法有效地擁有該物業的土地使用權。由於土地使用權已抵押，四川長壽坊有權佔用及使用地塊，但該物業的轉讓仍受限制，直至抵押解除為止；
  - 四川長壽坊已按該物業實際開發進度取得一切必要的施工許可；
  - 根據已取得的預售許可，四川長壽坊有權依法預售附註4所述的部分物業；及
  - 有預售許可證的3號房屋部分被扣押，四川長壽坊有權佔用及使用被扣押部分，但該部分的轉讓及按揭須待扣押解除後方可進行。
12. 主要證書／批文概列如下：
- |                       |     |
|-----------------------|-----|
| a. 不動產權證(土地)          | 有   |
| b. 建設工程規劃許可證          | 有   |
| c. 建築工程施工許可證          | 有   |
| d. 預售許可證              | 部分  |
| e. 建築工程竣工驗收證明書／備案表／報告 | 不適用 |
| f. 不動產權證(房屋)          | 不適用 |
13. 就本報告而言，該物業根據持有目的分類為「第四類— 貴集團在中國持有的開發中物業」。

## 附錄三

## 物業估值報告

### 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
14.	攀枝花領地陽光花城，位於中國四川省攀枝花市花城新區幹壩塘片區	<p>攀枝花領地陽光花城位於花城新區幹壩塘片區。該位置為新開發區，市政設施等公共設施及配套設施仍在開發中。</p> <p>該物業包括6幅地塊，總佔地面積約為186,790.86平方米，正被開發為一個住宅及商業開發項目。該物業預期於2022年12月竣工。竣工後，該物業的總規劃建築面積約506,692.94平方米。該物業的分類、用途及規劃建築面積詳情載於附註8。</p> <p>據 貴集團告知，該物業的開發成本(包括土地成本)估計約為人民幣3,007,000,000元，其中約人民幣1,757,000,000元已於估值日期前支付。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途部分於2088年5月2日屆滿，作商業服務用途部分於2058年5月2日屆滿。</p>	於估值日期，該項目仍然在建。	1,759,000,000  (貴集團應佔全部權益：人民幣1,759,000,000元)

#### 附註：

1. 根據日期為2018年5月16日的國有土地使用權出讓合同—5104-2018-S012，佔地面積約186,790.86平方米的一幅地塊的土地使用權訂約出讓予西昌領悅房地產開發有限公司，作商業服務用途部分自土地交付日期起為期40年，作住宅用途部分自土地交付日期起為期70年。總地價為人民幣1,170,000,000元。
2. 根據日期為2018年5月22日的國有土地使用權出讓合同變更協議，附註1所述土地使用權已訂約授予 貴公司全資附屬公司攀枝花領悅房地產開發有限公司(「攀枝花領悅」)。

## 附錄三

## 物業估值報告

3. 根據建設用地規劃許可證—地字第510401201806030號，攀枝花領悅已獲授上述佔地面積約186,790.86平方米地塊的規劃許可。
4. 根據6份不動產權證(土地)—川(2018)攀枝花不動產權第0026145至0026150號，總佔地面積約186,790.86平方米的地塊的土地使用權已授予攀枝花領悅，作住宅用途部分於2088年5月2日屆滿，作商業服務用途部分於2058年5月2日屆滿。
5. 根據攀枝花領悅獲授的4份建設工程規劃許可證—建字第510401201809050、510401201901005、510401201909040及510401202003016號，總建築面積約509,838.74平方米的攀枝花領地陽光花城已獲批准建設。
6. 根據攀枝花領悅獲授的4份建築工程施工許可證—第510411201811290101、510411201912270201、510411201904080101及510411202004300301號，有關地方部門已就總建築面積約506,692.94平方米的攀枝花領地陽光花城授出施工許可。
7. 根據攀枝花領悅獲授的24份預售許可證—攀建(2018)房預售證第36及46號、攀建(2019)房預售證第6、16、22、24、29、34、40、42、49、67及72號及攀建(2020)房預售證第1、2、13、26、38、54、56、60、61、66及67號，貴集團有權向買方出售攀枝花領地陽光花城的部分(總建築面積約262,168.15平方米)。
8. 根據 貴集團提供的資料，該物業的規劃建築面積如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平方米)	停車位數量
第四類—貴集團持有的開發中物業	住宅	371,045.13	
	零售	25,015.11	
	配套設施	5,310.77	
	停車位	79,662.93	2,229
	其他	25,659.00	
	<b>總計：</b>		<b>506,692.94</b>

9. 據 貴集團告知，該物業總建築面積約190,467.55平方米的多個住宅及零售單位和停車位已預售予多名第三方，總對價為人民幣1,461,000,000元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓。因此，吾等已於估值中計入有關部分。於達致吾等有關該物業市值的意見時，吾等已考慮該物業有關部分的訂約價格。
10. 該物業的市值將為人民幣3,470,000,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於估值日期竣工並可在市場上自由轉讓。



## 附錄三

## 物業估值報告

11. 進行估值時，吾等已識別及分析與該物業具有類似特徵的物業所在地的各項相關銷售個案。該等可資比較物業的單價介乎：高層住宅單位每平方米人民幣7,000元至人民幣7,500元、中層住宅單位每平方米人民幣9,500元至人民幣12,000元、一樓零售單位每平方米人民幣20,000元至人民幣25,000元及停車位每個人民幣85,000元至人民幣100,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價。
12. 根據一份按揭合同，該物業已抵押予一名第三方。
13. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
  - a. 根據附註4所述相關不動產權證(土地)，攀枝花領悅合法有效地擁有該物業的土地使用權。由於土地使用權已抵押，攀枝花領悅有權佔用及使用地塊，但該物業的轉讓仍受限制，直至抵押解除為止；
  - b. 攀枝花領悅已按該物業實際開發進度取得一切必要建設工程批文；及
  - c. 攀枝花領悅有權根據取得的預售許可證合法預售附註7所述物業部分。
14. 主要證書／批文概列如下：

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. 不動產權證(土地)	有
d. 建設工程規劃許可證	有
e. 建築工程施工許可證	部分
f. 預售許可證	部分
g. 建築工程竣工驗收證明書／備案表／報告	不適用
h. 不動產權證(房屋)	不適用
15. 就本報告而言，該物業根據持有目的分類為「第四類—貴集團在中國持有的開發中物業」。

## 附錄三

## 物業估值報告

### 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
15.	西昌悅邛海，位於中國四川省西昌市航天大道東延線，建昌水鎮	<p>西昌悅邛海位於航天大道東延線，建昌水鎮。該位置為新開發區，市政設施等公共設施及配套設施仍在開發中。</p> <p>該物業包括2幅地塊，總佔地面積約為65,967.96平方米，正被開發為一個住宅商業開發項目。據 貴集團告知，該物業預計將於2021年12月竣工，而竣工後，該物業規劃建築面積將約為280,996.12平方米。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註7。</p> <p>據 貴集團告知，該物業的開發成本(包括土地成本)估計約為人民幣2,983,000,000元，其中約人民幣2,336,000,000元已於估值日期前支付。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途，分別於2088年10月18日及2088年11月28日屆滿。</p>	於估值日期，該物業仍在建。	2,515,000,000  (貴集團應佔95%權益：人民幣2,389,250,000元)

#### 附註：

1. 根據日期為2018年4月27日的2份國有土地使用權出讓合同—2018-D-03-01及2018-D-03-03，總佔地面積約65,967.96平方米的2幅地塊的土地使用權訂約出讓予 貴公司持有95.0%權益的附屬公司西昌領創房地產開發有限公司(「西昌領創」)，作住宅用途，自土地交付日期起為期70年。地價為人民幣1,508,000,000元。
2. 根據建設用地規劃許可證—西規建築地字第(5134012018)39號，西昌領創已獲授上述總佔地面積約65,967.96平方米地塊的規劃許可。

## 附錄三

## 物業估值報告

3. 根據2份不動產權證(土地)——川2018西昌市不動產權第0010343及0011812號，總佔地面積約65,967.96平方米的上述地塊的土地使用權已授予西昌領創，作住宅用途，於2088年10月18日及2088年11月28日屆滿。
4. 根據西昌領創獲授的2份建設工程規劃許可證——西規建築建字第(5134012018)58及建字第513401202000030號，總建築面積約280,996.12平方米的西昌悅邛海已獲批准建設。
5. 根據西昌領創獲授的2份建築工程施工許可證——第513401201810310101及513401201907050101號，有關地方部門已就總建築面積約284,404.31平方米的西昌悅邛海授出施工許可。
6. 根據西昌領創獲授的10份預售許可證——西市(2018)房預售證第71號、西市(2019)房預售證第63、66、74及79號以及西市(2020)房預售證第22、51、52、84及104號，貴集團有權向買方出售西昌悅邛海的部分(總建築面積約141,797.41平方米)。
7. 根據貴集團提供的資料，該物業的規劃建築面積如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平方米)	停車位數量
第四類—貴集團持有的開發中物業	住宅	196,116.31	
	零售	1,285.09	
	配套設施	8,236.15	
	停車位	64,150.37	1,976
	其他	<u>11,208.20</u>	
	總計：	<u><b>280,996.12</b></u>	<u><b>1,976</b></u>

8. 據貴集團告知，該物業總建築面積約101,986.81平方米的多個住宅單位和停車位已預售予多名第三方，總對價為人民幣1,190,000,000元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓。因此，吾等已於估值中計入有關部分。於達致吾等有關該物業市值的意見時，吾等已考慮該物業有關部分的訂約價格。
9. 該物業的市值將為人民幣2,735,000,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於估值日期竣工並可在市場上自由轉讓。
10. 進行估值時，吾等已識別及分析與該物業具有類似特徵的物業所在地的各項相關銷售個案。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣11,000元至人民幣13,500元、一樓零售單位每平方米人民幣20,000元至人民幣22,000元及停車位每個人民幣110,000元至人民幣150,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價。
11. 根據一份按揭合同，該物業已抵押予一名第三方。

12. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
- a. 根據附註3所述相關不動產權證(土地)，西昌領創合法有效地擁有該物業的土地使用權。由於土地使用權已抵押，西昌領創有權佔用及使用地塊，但已抵押部分的轉讓仍受限制，直至抵押解除為止；
  - b. 西昌領創已按該物業實際開發進度取得一切必要建設工程批文；及
  - c. 西昌領創有權根據取得的預售許可證合法預售附註6所述物業部分。
13. 主要證書／批文概列如下：
- |                       |     |
|-----------------------|-----|
| 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. 不動產權證(土地)          | 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. 建築工程竣工驗收證明書／備案表／報告 | 不適用 |
| h. 不動產權證(房屋)          | 不適用 |
14. 就本報告而言，該物業根據持有目的分類為「第四類— 貴集團在中國持有的開發中物業」。

## 附錄三

## 物業估值報告

### 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
16.	西昌領地蘭台府未出售單位，位於中國四川省西昌市西郊鄉瑤山村海河路南側南山大道北側	西昌領地蘭台府位於西郊鄉瑤山村海河路南側南山大道北側，公共交通發達。該位置是一個成熟的住宅及商業區。  該項目佔用10幅地塊，總佔地面積約為99,752.20平方米，為一個住宅及商業開發項目，於2018年至2019年間竣工。  該物業包括西昌領地蘭台府未售單位，總建築面積約為19,351.21平方米。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註8。  該物業已獲授土地使用權，作住宅用途部分於2087年7月3日及2087年12月5日屆滿，作商業用途部分於2057年7月3日及2057年12月5日屆滿。	於估值日期，該物業未售部分空置待售。	158,000,000  (貴集團應佔95%權益：人民幣150,100,000元)

附註：

- 根據日期為2017年1月2日的國有土地使用權出讓合同及日期為2017年12月12日的補充合同，總佔地面積約99,753.58平方米的10幅地塊(該物業所在)的土地使用權訂約出讓予 貴公司持有95.0%權益的附屬公司西昌唯創房地產開發有限公司(「西昌唯創」)，作住宅用途部分自土地交付日期起為期70年，作商業用途部分自土地交付日期起為期40年。地價為人民幣595,000,000元。
- 根據建設用地規劃許可證—西規建築地字第513401201736號，西昌唯創已獲授上述總佔地面積約99,809.01平方米地塊的規劃許可。

## 附錄三

## 物業估值報告

3. 根據10份不動產權證(土地)一川(2017)西昌市不動產權第0002864、0002869至0002871、0005212、0005209、0005285、0005286、0005352及0005353號，總佔地面積約99,752.20平方米的上述地塊的土地使用權已授予西昌唯創，作住宅用途部分於2087年7月3日及2087年12月5日屆滿，作商業用途部分於2057年7月3日及2057年12月5日屆滿。
4. 根據西昌唯創獲授的2份建設工程規劃許可證—西規建築建字第513401201745及513401201746號，總建築面積約210,745.36平方米的西昌領地蘭台府(包括該物業)已獲批准建設。
5. 根據西昌唯創獲授的2份建築工程施工許可證—第513401201708286601及513401201712119101號，有關地方部門已就總建築面積約210,745.36平方米的西昌領地蘭台府(包括該物業)授出施工許可。
6. 根據西昌唯創獲授的13份預售許可證—西市(2017)房預售證第29及32號、西市(2018)房預售證第8、9、16、21、27、28、36、57及67號、西市(2019)房預售證第17及21號，貴集團有權向買方出售西昌領地蘭台府的部分(總建築面積約182,111.31平方米(包括該物業))。
7. 根據西昌領地蘭台府獲授的建築工程竣工驗收備忘表，總建築面積約204,207.74平方米的西昌領地蘭台府(包括該物業)的建設已竣工並通過驗收。
8. 根據貴集團提供的資料，該物業的建築面積如下：

類別	用途	建築面積 (平方米)	停車位數量
第二類—貴集團待售的物業	住宅	319.61	
	零售	5,071.13	
	停車位	<u>13,960.47</u>	<u>451</u>
	<b>總計：</b>	<b><u>19,351.21</u></b>	<b><u>451</u></b>

9. 據貴集團告知，該物業總建築面積約4,207.12平方米的多個住宅及商業單位和停車位已預售予多名第三方，總對價為人民幣56,000,000元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓。因此，吾等已於估值中計入有關部分。於達致吾等有關該物業市值的意見時，吾等已考慮該物業有關部分的訂約價格。

## 附錄三

## 物業估值報告

10. 進行估值時，吾等已識別及分析與該物業具有類似特徵的物業所在地的各項相關銷售個案。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣12,000元至人民幣14,000元、一樓零售單位每平方米人民幣20,000元至人民幣30,000元及停車位每個人民幣100,000元至人民幣130,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價。
11. 根據一份按揭合同，該物業已抵押予一名第三方。
12. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
  - a. 根據附註3所述相關不動產權證(土地)，西昌唯創合法有效地擁有該物業的土地使用權。由於土地使用權已抵押，西昌唯創有權佔用及使用物業，但該物業的轉讓仍受限制，直至抵押解除為止；
  - b. 西昌唯創已按該物業實際開發進度取得一切必要建設工程批文；及
  - c. 西昌唯創有權根據取得的預售許可證合法預售附註6所述物業部分。
13. 主要證書／批文概列如下：

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. 不動產權證(土地)	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. 建築工程竣工驗收證明書／備案表／報告	有
h. 不動產權證(房屋)	無
14. 就本報告而言，該物業根據持有目的分類為「第二類— 貴集團在中國待售的物業」。

## 附錄三

## 物業估值報告

### 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
17.	西昌領地•海月里， 位於中國四川省西昌 市高枧鄉聯合村、王 家村及張林村	西昌領地•海月里位於高枧鄉聯合、王家 及張林三條鄉村，自然風光優美。該位置 為新開發區，市政設施等公共設施及配套 設施仍在開發中。  該物業佔用2幅地塊，總佔地面積約為 41,652.02平方米，正被開發為一個商業開 發項目。據 貴集團告知，該物業預計將 於2021年5月竣工，而竣工後，該物業總規 劃建築面積將約為81,115.00平方米。該物 業的分類、用途及規劃建築面積詳情載於 附註7。  據 貴集團告知，該物業的開發成本(包括 土地成本)估計約為人民幣644,000,000 元，其中約人民幣423,000,000元已於估值 日期前支付。  該物業已獲授土地使用權，作商業用途， 於2058年9月12日屆滿。	於估值日期，該 物業在建。	654,000,000  (貴集團應佔53.0% 權益：人民幣 346,620,000元)

#### 附註：

1. 根據日期為2017年8月15日的國有土地使用權出讓合同，總佔地面積約41,652.02平方米的2幅地塊的土地使用權訂約出讓予 貴公司持有53.0%權益的附屬公司西昌市海誠旅遊開發有限公司(「西昌海誠」)，作商業用途，自土地交付日期起為期40年。地價為人民幣196,000,000元。
2. 根據建設用地規劃許可證—西規建築地字第513401201822號，西昌海誠已獲授上述佔地總面積約41,652.02平方米地塊的規劃許可。



## 附錄三

## 物業估值報告

3. 根據2份不動產權證(土地)一川(2018)西昌市不動產權第0009247及0009248號，總佔地面積約41,652.02平方米的上述地塊的土地使用權已授予西昌海誠，作商業用途，於2058年9月12日屆滿。
4. 根據西昌海誠獲授的建設工程規劃許可證—西規建築建字第513401(2018)40號，總建築面積約81,115.00平方米的西昌領地•海月里已獲批准建設。
5. 根據西昌海誠獲授的建築工程施工許可證—第513401201809290101號，有關地方部門已就建築面積約81,115.00平方米的西昌領地•海月里授出施工許可。
6. 根據西昌海誠獲授的5份預售許可證—西市(2018)房預售證第62號、西市(2019)房預售證第9及29號、西市(2020)房預售證第13及14號，貴集團有權向買方出售西昌領地•海月里的部分(總建築面積約79,367.99平方米)。
7. 根據貴集團提供的資料，該物業的規劃建築面積如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平方米)	停車位數量
第四類—貴集團持有的開發中物業	商業	63,256.32	
	配套設施	440.00	
	停車位	16,774.33	361
	其他	644.35	
	總計：	<b>81,115.00</b>	<b>361</b>

8. 據貴集團告知，該物業總建築面積約57,541.44平方米的多個商業單位已預售予多名第三方，總對價為人民幣896,000,000元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓。因此，吾等已於估值中計入該等單位。於達致吾等有關該物業市值的意見時，吾等已考慮該物業有關部分的訂約價格。
9. 該物業的市值將為人民幣980,000,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於估值日期竣工並可在市場上自由轉讓。
10. 進行估值時，吾等已識別及分析與該物業具有類似特徵的物業所在地的各項相關銷售個案。該等可資比較物業的單價介乎：一樓零售單位每平方米人民幣21,000元至人民幣30,000元、公寓每平方米人民幣11,000元至人民幣13,000元及停車位每個人民幣70,000元至人民幣100,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價。

11. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
- a. 根據附註3所述相關不動產權證(土地)，西昌海誠合法有效地擁有該物業的土地使用權；
  - b. 西昌海誠已按該物業實際開發進度取得一切必要建設工程批文；及
  - c. 西昌海誠有權根據取得的預售許可證合法預售附註6所述物業部分。
12. 主要證書／批文概列如下：
- |                       |     |
|-----------------------|-----|
| 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. 不動產權證(土地)          | 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. 建築工程竣工驗收證明書／備案表／報告 | 不適用 |
| h. 不動產權證(房屋)          | 不適用 |
13. 就本報告而言，該物業根據持有目的分類為「第四類—貴集團在中國持有的開發中物業」。

## 附錄三

## 物業估值報告

### 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
18.	西昌蘭台府•青云的 91個停車位，位於中 國四川省西昌市高枧 鄉陳所村	西昌蘭台府•青云位於高枧鄉陳所村。該 位置為新開發區，市政設施等公共設施及 配套設施仍在開發中。  該項目佔用1幅地塊，佔地面積約為 16,896.49平方米，為一個住宅及商業開發 項目，於2019年竣工。  該物業包括該物業91個未售停車位，總建 築面積約為1,773.97平方米。  該物業已獲授土地使用權，作住宅用途， 於2087年9月13日屆滿。	於估值日期，該 物業空置待售。	10,000,000  (貴集團應佔 95.0%權益：人民幣 9,500,000元)

附註：

1. 根據日期為2017年5月17日的國有土地使用權出讓合同，佔地面積約16,896.49平方米的一幅地塊的土地使用權訂約出讓予 貴公司持有95.0%權益的附屬公司西昌領創房地產開發有限公司(「西昌領創」)，作住宅用途，自土地交付日期起為期70年。地價為人民幣108,000,000元。
2. 根據建設用地規劃許可證—西規建築地字第513401201751號，西昌領創已獲授上述佔地面積約16,896.49平方米地塊的規劃許可。
3. 根據不動產權證(土地)—川(2017)西昌市不動產權第0003910號，佔地面積約16,896.49平方米的上述地塊(該物業所在)的土地使用權已授予西昌領創，作住宅用途，於2087年9月13日屆滿。
4. 根據西昌領創獲授的建設工程規劃許可證—西規建築建字第(5134012017)72號，建築面積約49,286.61平方米的西昌蘭台府•青云(包括該物業)已獲批准建設。

## 附錄三

## 物業估值報告

5. 根據西昌領創獲授的建築工程施工許可證—第513401201711098201號，有關地方部門已就建築面積約49,286.61平方米的西昌蘭台府•青沅(包括該物業)授出施工許可。
6. 根據西昌領創獲授的4份預售許可證—西市(2017)房預售證第46號、西市(2018)房預售證第11、16及35號，貴集團有權向買方出售西昌蘭台府•青沅的部分(總建築面積約44,447.56平方米)。
7. 根據西昌領創獲授日期為2019年10月21日的建築工程竣工驗收證明書，建築面積約49,089.30平方米的西昌蘭台府•青沅的建設已竣工並通過驗收。
8. 進行估值時，吾等已識別及分析與該物業具有類似特徵的物業所在地的各項相關銷售個案。該等可資比較物業的單價介乎：停車位每個人民幣90,000元至人民幣130,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價。
9. 吾等已獲貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
  - a. 根據附註3所述相關不動產權證(土地)，西昌領創合法有效地擁有該物業的土地使用權；
  - b. 西昌領創已按該物業實際開發進度取得一切必要建設工程批文；及
  - c. 西昌領創有權根據取得的預售許可證合法預售附註6所述物業部分。
10. 主要證書／批文概列如下：

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. 不動產權證(土地)	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. 建築工程竣工驗收證明書／備案表／報告	有
h. 不動產權證(房屋)	無
11. 就本報告而言，該物業根據持有目的分類為「第二類—貴集團在中國待售的物業」。

## 附錄三

## 物業估值報告

### 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
19.	西昌領地凱旋國際公館未售單位，位於中國四川省西昌市航天大道599號	西昌領地凱旋國際公館位於航天大道599號，公共交通發達，自然風光優美。該位置為住宅區，有多個零售單位、學校和公園。  該項目佔用1幅地塊，佔地面積約為33,286.73平方米，為一個住宅及商業開發項目，於2016年至2017年間竣工。  該物業包括西昌領地凱旋國際公館未售單位，總建築面積約為3,337.81平方米。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註6。  該物業已獲授土地使用權，作住宅用途部分於2084年8月13日屆滿，作商業用途部分於2054年8月13日屆滿。	於估值日期，該物業空置待售。	9,000,000  (貴集團應佔82.5%權益：人民幣7,425,000元)

附註：

1. 根據國有土地使用權證—西市國用(2014)第3708號，佔地面積約33,286.73平方米的地塊(該物業所在)的土地使用權已授予 貴公司擁有82.5%的附屬公司西昌領地房地產開發有限公司(「西昌領地」)，作住宅用途部分於2084年8月13日屆滿，作商業用途部分於2054年8月13日屆滿。
2. 根據西昌領地獲授的2份建設工程規劃許可證—西規建築建字第2014126及2015018號，總建築面積約164,557.19平方米的西昌領地凱旋國際公館已獲批准建設。
3. 根據西昌領地獲授的2份建築工程施工許可證—第513401201412048401及513401201503122501號，有關地方部門已就總建築面積約164,557.19平方米的西昌領地凱旋國際公館授出施工許可。

## 附錄三

## 物業估值報告

4. 根據西昌領地獲授的11份預售許可證—西市(2015)房預售證第02、07、09、10、11、15、22及25號、西市(2016)房預售證第02、03及08號，貴集團有權向買方出售西昌領地凱旋國際公館的部分(總建築面積約161,642.94平方米)。
5. 根據西昌領地獲授的3份建築工程竣工驗收證明書—備第2016-36、2016-37及2017-7號，總建築面積約166,250.01平方米的西昌領地凱旋國際公館的建設已竣工並通過驗收。
6. 根據貴集團提供的資料，該物業的建築面積如下：

類別	用途	建築面積 (平方米)	停車位數量
第二類—貴集團待售的物業	零售	436.91	
	停車位	<u>2,900.90</u>	<u>77</u>
	<b>總計：</b>	<b><u>3,337.81</u></b>	<b><u>77</u></b>

7. 進行估值時，吾等已識別及分析與該物業具有類似特徵的物業所在地的各項相關銷售個案。該等可資比較物業的單價介乎：地庫一樓零售單位每平方米人民幣2,500元至人民幣3,000元及停車位每個人民幣90,000元至人民幣120,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價。
8. 吾等已獲貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，西昌領地尚未取得該物業的房屋所有權。該物業建於西昌領地已合法取得土地使用權的土地上，已取得一切必要建設工程批文且已竣工並通過驗收。西昌領地有權合法佔用、使用、出租及出售該物業。
9. 主要證書／批文概列如下：
  - a. 國有土地使用權證 有
  - b. 建設工程規劃許可證 有
  - c. 建築工程施工許可證 有
  - d. 預售許可證 有
  - e. 建築工程竣工驗收證明書／備案表／報告 有
  - f. 房屋所有權證／不動產權證(房屋) 無
10. 就本報告而言，該物業根據持有目的分類為「第二類—貴集團在中國待售的物業」。

## 附錄三

## 物業估值報告

### 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
20.	西昌領地錦綉蘭台， 位於中國四川省西昌 市西部新城中航東路	西昌領地錦綉蘭台位於西部新城中航東路。該位置為新開發區，市政設施等公共設施及配套設施仍在開發中。  該物業佔用1幅地塊，佔地面積約為62,577.95平方米，正被開發為一個住宅開發項目。該物業部分於估值日期仍正在建（「在建工程」），預計將於2022年7月竣工。據 貴集團告知，竣工後，在建工程的總規劃建築面積將約為155,025.25平方米。該物業剩餘部分（「土地部分」）（按地積比率計算的建築面積約為57,435.80平方米）於估值日期未開工建設。該物業的分類、用途及規劃建築面積詳情載於附註7。  據 貴集團告知，該物業的在建工程開發成本（包括土地成本）估計約為人民幣824,000,000元，其中約人民幣429,000,000元已於估值日期前支付。  該物業已獲授土地使用權，作住宅用途，於2089年10月27日屆滿。	於估值日期，該物業在建部分正在施工，而土地部分為空地，作未來開發。	767,000,000  (貴集團應佔80.0% 權益：人民幣 613,600,000元)

#### 附註：

1. 根據日期為2019年7月25日的國有土地使用權出讓合同，佔地面積約62,577.95平方米的一幅地塊的土地使用權訂約出讓予 貴公司持有80.0%權益的附屬公司西昌恒量房地產開發有限公司（「西昌恒量」），作住宅用途，自土地交付日期起為期70年。地價為人民幣361,000,000元。

## 附錄三

## 物業估值報告

2. 根據2份建設用地規劃許可證—西規建築地字第513401201982及513401202000024號，西昌恒量已獲授上述佔地面積約62,577.95平方米地塊的規劃許可。
3. 根據不動產權證(土地)—川(2019)西昌市不動產權第0009275號，佔地面積約62,577.95平方米的上述地塊的土地使用權已授予西昌恒量，作住宅用途，於2089年10月27日屆滿。
4. 根據西昌恒量獲授的2份建設工程規劃許可證—西規建築建字第513401201995及513401202000021號，總建築面積約115,025.25平方米的西昌領地錦綉蘭台在建工程已獲批准建設。
5. 根據西昌恒量獲授的2份建築工程施工許可證—第513401201911010101及513401202007170101號，有關地方部門已就總建築面積約155,025.25平方米的西昌領地錦綉蘭台在建工程授出施工許可。
6. 根據西昌恒量獲授的14份預售許可證—西市(2019)房預售證第100至102號及第106號、西市(2020)房預售證第006、007、015、042至045、062、093及106號，貴集團有權向買方出售西昌領地錦綉蘭台在建工程的部分(總建築面積約116,277.92平方米)。
7. 根據 貴集團提供的資料，該物業的規劃建築面積如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平方米)	停車位數量
第四類—貴集團持有的開發中物業 (在建工程)	住宅	115,003.42	
	零售	1,469.07	
	配套設施	4,444.29	
	停車位	34,108.47	1,046
	<b>小計：</b>	<b>155,025.25</b>	<b>1,046</b>
第五類—貴集團持作日後開發的物業(土地部分)	住宅	55,911.08	
	零售	1,524.72	
	配套設施	2,844.90	
	停車位	18,948.74	659
	其他	5,600.00	
<b>小計：</b>	<b>84,829.44</b>	<b>659</b>	
<b>總計：</b>		<b>239,854.69</b>	<b>1,705</b>

8. 據 貴集團告知，該物業在建工程總建築面積約79,700.98平方米的多個住宅單位已預售予多名第三方，總對價為人民幣680,000,000元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓。因此，吾等已於估值中計入該等單位。於達致吾等有關該物業在建工程市值的意見時，吾等已考慮該物業有關部分的訂約價格。



## 附錄三

## 物業估值報告

9. 該物業在建工程的市值將為人民幣1,115,000,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於估值日期竣工並可在市場上自由轉讓。
10. 吾等乃根據以下基礎及分析進行估值：
  - a. 進行估值時，吾等已識別及分析與第四類物業具有類似特徵的物業所在地的各項相關銷售個案。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣8,300元至人民幣9,500元、一樓零售單位每平方米人民幣16,000元至人民幣23,000元及停車位每個人民幣90,000元至人民幣120,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價。
  - b. 進行估值時，吾等參考該區域內與第四類該物業土地部分特徵相似的土地之售價。該等可資比較地塊作住宅用途的樓面地價介乎每平方米人民幣2,000元至人民幣2,800元。基於可資比較物業與該物業之間的佔地面積、藍圖及易達程度及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出假設樓面地價。
11. 根據一份按揭合同，該物業的土地使用權已抵押予一名第三方。
12. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
  - a. 西昌恒量根據附註3所述不動產權證(土地)合法有效地擁有該物業的土地使用權。由於土地使用權已抵押，西昌恒量有權佔用及使用該等地塊，但該等地塊的轉讓仍受限制，直至抵押解除為止。
  - b. 西昌恒量已按該物業實際開發進度取得一切必要建設工程批文；及
  - c. 西昌恒量有權根據取得的預售許可證合法預售附註6所述物業部分。
13. 主要證書／批文概列如下：

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. 不動產權證(土地)	有
d. 建設工程規劃許可證	部分
e. 建築工程施工許可證	部分
f. 預售許可證	部分
g. 建築工程竣工驗收證明書／備案表／報告	不適用
h. 不動產權證(房屋)	不適用

本文件為草擬本。其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

## 附錄三

## 物業估值報告

14. 就本報告而言，該物業根據持有目的分為以下類別，吾等認為各類別於估值日期現況下的市值如下：

類別	於估值日期 現況下的市值 人民幣元	貴集團應佔權益	於估值日期貴集團應 佔市值 人民幣元
第四類—貴集團持有的開發 中物業	614,000,000	80.0%	491,200,000
第五類—貴集團持作日後開 發的物業	<u>153,000,000</u>	<u>80.0%</u>	<u>122,400,000</u>
總計：	<u><b>767,000,000</b></u>	<u><b>80.0%</b></u>	<u><b>613,600,000</b></u>

## 附錄三

## 物業估值報告

### 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
21.	烏魯木齊領地•蘭台府，位於中國新疆維吾爾自治區烏魯木齊市水磨溝區準噶爾街616號	烏魯木齊領地•蘭台府位於水磨溝區準噶爾街616號。該位置為成熟住宅區，市政設施等公共設施及配套設施完善。  該物業包括1幅地塊，佔地面積約為103,928.47平方米，正被開發為一個住宅及商業開發項目。該物業部分於估值日期正在建(「在建工程」)且預計將於2021年9月竣工。據 貴集團告知，竣工後，在建工程規劃建築面積將約為185,101.15平方米。截至估值日期，該物業餘下部分(「土地部分」)(按地積比率計算的建築面積約為80,138.65平方米)未開工建設。該物業的分類、用途及規劃建築面積詳情載於附註7。  據 貴集團告知，該物業在建工程的開發成本(包括土地成本)估計約為人民幣1,067,000,000元，其中約人民幣720,000,000元已於估值日期前支付。  該物業已獲授土地使用權，作住宅用途部分於2064年6月8日屆滿，作商業服務用途部分於2054年6月8日屆滿。	於估值日期，該物業在建工程正在施工，而土地部分為空地，作未來開發。	1,037,000,000  (貴集團應佔95.3%權益：人民幣988,261,000元)

附註：

1. 根據日期為2014年7月22日的國有土地使用權出讓合同—6501002014B03930及日期為2017年7月25日的補充合同，佔地面積約103,928.47平方米的一幅地塊的土地使用權訂約出讓予 貴公司持有

## 附錄三

## 物業估值報告

95.3%權益的附屬公司新疆兆龍誠祥房地產開發有限公司（「新疆兆龍」），作商業服務用途部分自土地交付日期起為期40年，作住宅用途部分自土地交付日期起為期50年。總地價為人民幣48,250,000元。

2. 根據建設用地規劃許可證—地字第650105201801244號，新疆兆龍已獲授上述佔地面積約103,928.47平方米地塊的規劃許可。
3. 根據不動產權證(土地)—烏魯木齊不動產權第0061180號，佔地面積約103,928.47平方米的上述地塊的土地使用權已授予新疆兆龍，作住宅用途部分於2064年6月8日屆滿，作商業服務用途部分於2054年6月8日屆滿。
4. 根據新疆兆龍獲授的建設工程規劃許可證—建字第650105201801111號，總規劃建築面積約185,101.15平方米的烏魯木齊領地•蘭台府在建工程已獲批准建設。
5. 根據新疆兆龍獲授的3份建築工程施工許可證—第6501012018112801010143、6501012019061401010071及6501012019080901010090號，有關地方部門已就總規劃建築面積約185,101.15平方米的烏魯木齊領地•蘭台府在建工程授出施工許可。
6. 根據新疆兆龍獲授的7份預售許可證—烏房預許字2018120954至2018120956號、烏房預許字第2019080387至2019080388號及烏房預許字第2019110768至2019110769號，貴集團有權向買方出售烏魯木齊領地•蘭台府的部分(總建築面積約125,340.25平方米)。
7. 根據貴集團提供的資料，該物業的規劃建築面積如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平方米)	停車位數量
第四類—貴集團持有的開發中物業 (在建工程)	住宅	140,248.01	
	零售	306.94	
	配套設施	3,149.40	
	停車位	29,773.80	811
	其他	11,623.00	
	<b>小計：</b>	<b>185,101.15</b>	<b>811</b>
第五類—貴集團持作日後開發的物業(土地部分)	商業	79,428.68	
	配套設施	710.00	
	停車位	24,100.47	不適用
	<b>小計：</b>	<b>104,239.15</b>	<b>不適用</b>
<b>總計：</b>	<b>289,340.30</b>	<b>811</b>	

8. 據貴集團告知，該物業總規劃建築面積約102,724.58平方米的多個住宅及零售單位和停車位已預售予多名第三方，總對價為人民幣925,000,000元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓。因此，吾等已於估值中計入有關部分。於達致吾等有關該物業市值的意見時，吾等已考慮該物業有關部分的訂約價格。

## 附錄三

## 物業估值報告

9. 該物業在建工程的市值將為人民幣1,405,000,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於估值日期竣工並可在市場上自由轉讓。
10. 吾等乃根據以下基礎及分析進行估值：
  - a. 進行估值時，吾等已識別及分析與第四類物業具有類似特徵的物業所在地的各項相關銷售個案。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣9,200元至人民幣10,000元、一樓零售單位每平方米人民幣35,000元至人民幣37,000元及停車位每個人民幣100,000元至人民幣120,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價。
  - b. 進行估值時，吾等參考該區域內與第五類物業特徵相似的土地之售價。該等可資比較地塊作住宅及商業用途的樓面地價介乎每平方米人民幣2,000元至人民幣3,000元。基於可資比較物業與該物業之間的佔地面積、藍圖及易達程度及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出假設樓面地價。
11. 根據一份按揭合同，該物業已抵押予一名第三方。
12. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
  - a. 新疆兆龍合法有效地擁有該物業的土地使用權。由於土地使用權已抵押，新疆兆龍有權佔用及使用地塊，但已抵押部分的轉讓仍受限制，直至抵押解除為止；
  - b. 新疆兆龍已按該物業實際開發進度取得一切必要建設工程批文；及
  - c. 新疆兆龍有權根據取得的預售許可證合法預售附註6所述物業部分。
13. 主要證書／批文概列如下：

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. 不動產權證(土地)	有
d. 建設工程規劃許可證	部分
e. 建築工程施工許可證	部分
f. 預售許可證	部分
g. 建築工程竣工驗收證明書／備案表／報告	不適用
h. 不動產權證(房屋)	不適用

本文件為草擬本。其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

## 附錄三

## 物業估值報告

14. 就本報告而言，該物業根據持有目的分為以下類別，吾等認為各類別於估值日期現況下的市值如下：

類別	於估值日期 現況下的市值 人民幣元	貴集團應佔權益	於估值日期貴集團 應佔市值 人民幣元
第四類—貴集團持有的開發 中物業	878,000,000	95.3%	836,734,000
第五類—貴集團持作日後開 發的物業	<u>159,000,000</u>	<u>95.3%</u>	<u>151,527,000</u>
總計：	<u><b>1,037,000,000</b></u>	<u><b>95.3%</b></u>	<u><b>988,261,000</b></u>

## 附錄三

## 物業估值報告

### 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
22.	烏魯木齊領地•天嶼，位於中國新疆維吾爾自治區烏魯木齊市水磨溝區紅光山路南側	烏魯木齊領地•天嶼位於水磨溝區紅光山路南側。該位置為新開發區，市政設施等公共設施及配套設施仍在開發中。  該物業佔用2幅地塊，總佔地面積約為115,427.86平方米，正開發為住宅及商業開發項目。該物業預計於2022年6月竣工，而竣工後，該物業的規劃建築面積將約為311,578.20平方米。該物業的分類、用途及規劃建築面積詳情載於附註6。  據 貴集團告知，該物業的開發成本(包括土地成本)估計約為人民幣1,376,000,000元，其中約人民幣407,000,000元已於估值日期前支付。  該物業已獲授土地使用權，作商業用途部分於2054年2月7日屆滿，作住宅用途部分於2064年2月7日屆滿。	於估值日期，該物業在建。	857,000,000  (貴集團應佔全部權益：人民幣857,000,000元)

#### 附註：

1. 根據建設用地規劃許可證—地字第650105201900816號， 貴公司的全資附屬公司新疆民佰房地產開發有限公司(「新疆民佰」)已獲授一幅佔地面積約115,427.86平方米地塊的規劃許可。
2. 根據2份不動產權證(土地)—新(2019)烏魯木齊市不動產權第0022137及0022140號，總佔地面積約115,427.86平方米的地塊的土地使用權已授予新疆民佰，作商業用途部分於2054年2月7日屆滿，作住宅用途部分於2064年2月7日屆滿。

## 附錄三

## 物業估值報告

3. 根據新疆民佰獲授的建設工程規劃許可證—建字第650105201901379號，建築面積約311,578.20平方米的烏魯木齊領地•天嶼已獲批准建設。
4. 根據新疆民佰獲授的3份建築工程施工許可證—第6501012019100901010124、650105202006110101及650105202003200101號，有關地方部門已就總建築面積約311,578.20平方米的烏魯木齊領地•天嶼授出施工許可。
5. 根據新疆民佰獲授的13份預售許可證—烏房預許字2019110777至2019110780、2020040051及2020060223至2020060227號以及2020090364至2020090366號，貴集團有權向買方出售烏魯木齊領地•天嶼的部分(總建築面積約123,471.22平方米)。
6. 根據貴集團提供的資料，該物業的規劃建築面積如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平方米)	停車位數量
第四類—貴集團持有的開發中物業	住宅	193,376.90	
	零售	48,136.93	
	配套設施	8,866.47	
	停車位	41,744.90	1,808
	其他	19,453.00	
	總計：	<b>311,578.20</b>	<b>1,808</b>

7. 據貴集團告知，該物業總建築面積約66,023.30平方米的多個住宅單位已預售予多名第三方，總對價為人民幣493,000,000元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓。因此，吾等已於估值中計入該等單位。於達致吾等有關該物業市值的意見時，吾等已考慮該物業有關部分的訂約價格。
8. 該物業的市值將為人民幣2,319,000,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於估值日期竣工並可在市場上自由轉讓。
9. 進行估值時，吾等已識別及分析與該物業具有類似特徵的物業所在地的各項相關銷售個案。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣7,000元至人民幣8,500元、一樓零售單位每平方米人民幣16,000元至人民幣22,000元及停車位每個人民幣80,000元至人民幣100,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價。



## 附錄三

## 物業估值報告

10. 根據一份按揭合同，該物業已抵押予一名第三方。
11. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
- a. 新疆民佰合法有效地擁有該物業的土地使用權。由於土地使用權已抵押，新疆民佰有權佔用及使用地塊，但已抵押部分的轉讓仍受限制，直至抵押解除為止；
  - b. 新疆民佰已按該物業實際開發進度取得一切必要建設工程批文；及
  - c. 新疆民佰有權根據取得的預售許可證合法預售附註5所述物業部分。
12. 主要證書／批文概列如下：
- |                       |     |
|-----------------------|-----|
| 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. 不動產權證(土地)          | 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. 建築工程竣工驗收證明書／備案表／報告 | 不適用 |
| h. 不動產權證(房屋)          | 不適用 |
13. 就本報告而言，該物業根據持有目的分類為「第四類—貴集團在中國持有的開發中物業」。

## 附錄三

## 物業估值報告

### 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
23.	庫爾勒領地•蘭台府，位於中國新疆維吾爾自治區庫爾勒市延安路	<p>庫爾勒領地•蘭台府，位於延安路東側，風光優美。該位置為新開發區，市政設施等公共設施及配套設施仍在開發中。</p> <p>該物業佔用2幅地塊，總佔地面積約為63,623.88平方米，正被開發為一個住宅及商業開發項目。該物業預計將於2022年11月竣工，而竣工後，該物業總規劃建築面積將約為167,752.05平方米。該物業的分類、用途及規劃建築面積詳情載於附註7。</p> <p>據 貴集團告知，該物業的開發成本(包括土地成本)估計約為人民幣532,000,000元，其中約人民幣344,000,000元已於估值日期前支付。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途部分於2068年7月22日屆滿，作商業用途部分於2058年7月22日屆滿。</p>	於估值日期，該物業在建。	401,000,000  (貴集團應佔全部權益：人民幣401,000,000元)

#### 附註：

1. 根據日期為2018年8月15日的2份國有土地使用權出讓合同一庫(掛)G2018-13及庫(掛)G2018-14，總佔地面積約67,242.34平方米的2幅地塊的土地使用權訂約出讓予 貴公司的全資附屬公司庫爾勒領創房地產開發有限公司(「庫爾勒領創」)，作住宅用途部分自土地交付日期起為期70年，作商業用途部分自土地交付日期起為期40年。地價為人民幣125,324,000元。

## 附錄三

## 物業估值報告

2. 根據2份建設用地規劃許可證—地字第652800201800063及652800201800064號，庫爾勒領創已獲授上述佔地面積約67,242.30平方米地塊的規劃許可。
3. 根據2份不動產權證(土地)—新(2019)庫爾勒市不動產權第00002373及00025579號，總佔地面積約63,623.88平方米的物業的土地使用權已授予庫爾勒領創，作住宅用途部分於2068年7月22日屆滿，作商業用途部分於2058年7月22日屆滿。
4. 根據庫爾勒領創獲授的10份建設工程規劃許可證—建字第652800201900217、652800201900218、652800201800361至652800201800368號，總建築面積約167,722.054平方米的庫爾勒領地•蘭台府已獲批准建設。
5. 根據庫爾勒領創獲授的2份建築工程施工許可證—第652801201908210101及652801201810180201號，有關地方部門已就總建築面積約167,752.05平方米的庫爾勒領地•蘭台府授出施工許可。
6. 根據庫爾勒領創獲授的17份預售許可證—新建房許字(2018)第041至043號，以及新建房許字第2019037、2019038、2019078、2019149至2019152、2020009、2020010、2020041、2020042、2020053、2020074及2020075號，貴集團有權向買方出售庫爾勒領地•蘭台府的部分(總建築面積約133,475.24平方米)。
7. 根據貴集團提供的資料，該物業的規劃建築面積如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平方米)	停車位數量
第四類—貴集團持有的開發中物業	住宅	132,512.37	
	零售	2,645.23	
	停車位	21,981.52	855
	配套設施	2,739.93	
	其他	7,873.00	
	總計：	<b>167,752.05</b>	<b>855</b>

8. 據貴集團告知，該物業總建築面積約111,846.97平方米的多個住宅及零售單位和停車位已預售予多名第三方，總對價為人民幣537,000,000元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓。因此，吾等已於估值中計入有關部分。於達致吾等有關該物業市值的意見時，吾等已考慮該物業有關部分的訂約價格。
9. 該物業的市值將為人民幣737,000,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於估值日期竣工並可在市場上自由轉讓。

## 附錄三

## 物業估值報告

10. 進行估值時，吾等已識別及分析與該物業具有類似特徵的物業所在地的各項相關銷售個案。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣4,000元至人民幣5,500元、一樓零售單位每平方米人民幣20,000元至人民幣25,000元及停車位每個人民幣60,000元至人民幣70,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價。
11. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
  - a. 根據附註3所述相關不動產權證(土地)，庫爾勒領創合法有效地擁有該物業的土地使用權；
  - b. 庫爾勒領創已按該物業實際開發進度取得一切必要建設工程批文；及
  - c. 庫爾勒領創有權根據取得的預售許可證合法預售附註6所述物業部分。
12. 主要證書／批文概列如下：

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. 不動產權證(土地)	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. 建築工程竣工驗收證明書／備案表／報告	不適用
h. 不動產權證(房屋)	不適用
13. 就本報告而言，該物業根據持有目的分類為「第四類—貴集團在中國持有的開發中物業」。

## 附錄三

## 物業估值報告

### 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
24.	庫爾勒領地凱旋公館部分物業，位於中國新疆維吾爾自治區庫爾勒市石化大道6號	庫爾勒領地凱旋公館位於石化大道6號，公共交通發達。該位置為一個成熟的住宅及商業區。  該項目包括4幅地塊，總佔地面積約為87,933.32平方米，正被開發為一個住宅及商業開發項目。該項目部分於2016年竣工（「已竣工部分」）。於估值日期，該項目餘下部分正在建（「在建工程」）且預計將於2021年10月竣工。竣工後，在建工程規劃建築面積將約為87,222.29平方米。  該物業包括庫爾勒領地凱旋公館已竣工部分及在建工程的未售單位，總建築面積約為117,010.50平方米。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註7。  據 貴集團告知，該物業在建工程的開發成本（包括土地成本）估計約為人民幣322,000,000元，其中約人民幣96,000,000元已於估值日期前支付。  該物業已獲授土地使用權，作住宅用途部分於2059年7月29日及2061年9月22日屆滿，作商業用途部分於2051年7月5日及2051年9月22日屆滿。	於估值日期，已竣工部分的未售單位空置待售，而在建工程仍在施工。	128,000,000  (貴集團應佔85.00%權益：人民幣108,800,000元)  (請參閱附註10)

附註：

1. 根據4份國有土地使用權證—庫爾勒國用(2011)第00000696號、庫市國用(2012)第00000338號、新(2018)庫爾勒市不動產權第00000312號及00001429號，貴公司擁有85.0%的附屬公司新疆領地房地產開發有限公司(「新疆領地」)已獲授上述總佔地面積約87,933.32平方米(包括該物業)的土地使用權，為期50年作住宅用途部分於2059年7月29日、2060年10月8日、2061年7月5日及2061年9月22日屆滿，作商業用途部分於2051年7月5日及2051年9月22日屆滿。
2. 根據10份建設工程規劃許可證—建字第652801201400635號、652801201400636號、652801201400658號、652801201500479號、652801201500480號、652801201500481號、652801201600021號、652801201700201號、652801201900065號及652801201900166號，總建築面積約461,320.08平方米(包括該物業)的新疆領地、庫爾勒領地凱旋公館已獲批准建設。
3. 根據新疆領地獲授的5份建築工程施工許可證—652801201504300101號、652801201510150101號、652801201604220101號、652801201611030101號、652801201907150101號，有關地方部門已就總建築面積約455,989.22平方米的領地凱旋公館(包括該物業)授出施工許可。
4. 根據新疆領地獲授的16份預售許可證—新建房許字(2015)第01、102、259、260號、新建房許字(2016)第096至098號、新建房許字(2017)第004、020至024號及新建房許字(2019)第091至093號，貴集團有權向買方出售庫爾勒領地凱旋公館的部分(總建築面積約374,589.03平方米(包括該物業))。
5. 根據新疆領地獲授的4份建築工程竣工驗收報告，總建築面積約347,358.51平方米的庫爾勒領地凱旋公館已竣工部分(包括該物業的未售單位)的建設已竣工並通過驗收。
6. 根據13份不動產權證—新(2018)庫爾勒市不動產權第00006002號、00006003號、00018885號及00018887號，該項目已竣工部分總建築面積約111,551.05平方米(包括該物業的未售單位)由新疆領地擁有。新疆領地已獲授相關土地使用權，為期50年，作住宅用途部分於2061年9月22日屆滿。

## 附錄三

## 物業估值報告

7. 根據 貴集團提供的資料，該物業的建築面積如下：

類別	用途	規劃建築面積 ／建築面積 (平方米)	停車位數量
第二類—貴集團待售的物業 (已竣工部分)	住宅	301.61	
	零售	3,158.48	
	停車位	26,328.12	815
	小計：	<b>29,788.21</b>	<b>815</b>
第四類—貴集團持有的開發中物業 (在建工程)	住宅	55,131.28	
	零售	14,746.13	
	停車位	7,239.99	237
	配套設施	2,950.80	
	其他	7,154.09	
	小計：	<b>87,222.29</b>	<b>237</b>
	總計：	<b>117,010.50</b>	<b>1,052</b>

8. 據 貴集團告知，第二類物業其中總建築面積約5,862.43平方米的多個住宅及零售單位和停車位已售予多位第三方，總對價人民幣32,000,000元，而第四類物業其中總建築面積約30,211.75平方米的多個住宅單位及零售單位已預售予多名第三方，總對價為人民幣155,677,441元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓。因此，吾等已於估值中計入該等單位。於達致吾等有關該物業市值的意見時，吾等已考慮該物業有關部分的訂約價格。
9. 該物業在建工程的市值將為人民幣394,000,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於估值日期竣工並可在市場上自由轉讓。
10. 貴集團表示無法領取該物業已竣工部分中總建築面積約26,328.12平方米的815個停車位的房屋所有權證。因此，吾等並無賦予上述物業部分商業價值。然而，假定該等物業部分可自由轉讓，吾等認為上述物業部分於估值日期的市值為人民幣48,000,000元，僅供參考。
11. 進行估值時，吾等已識別及分析與該物業具有類似特徵的物業所在地的各項相關銷售個案。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣4,700元至人民幣5,800元、一樓零售單位每平方米人民幣13,000元至人民幣15,000元及停車位每間人民幣50,000元及人民幣70,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價。

## 附錄三

## 物業估值報告

12. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
- a. 根據附註1所述相關國有土地使用權證，新疆領地合法有效地擁有該物業的土地使用權；
  - b. 新疆領地已按該物業實際開發進度取得一切必要建設工程批文；
  - c. 新疆領地有權根據取得的預售許可證合法預售附註4所述物業部分；及
  - d. 根據附註6所述相關不動產權證，新疆領地已合法取得該物業已竣工部分的房屋所有權。
13. 主要證書／批文概列如下：
- a. 國有土地使用權證 有
  - b. 建設工程規劃許可證 有
  - c. 建築工程施工許可證 有
  - d. 預售許可證 部分
  - e. 建築工程竣工驗收證明書／備案表／報告 部分
  - f. 房屋所有權證／不動產權證 部分
14. 就本報告而言，該物業根據持有目的分為以下類別，吾等認為各類別於估值日期現況下的市值如下：

類別	於估值日期 現況下的市值 人民幣元	貴集團應佔權益	於估值日期貴集團 應佔市值 人民幣元
第二類—貴集團待售的物業	29,000,000	85.0%	24,650,000
第四類—貴集團持有的開發 中物業	99,000,000	85.0%	84,150,000
<b>總計：</b>	<b>128,000,000</b>	<b>85.0%</b>	<b>108,800,000</b>



## 附錄三

## 物業估值報告

### 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
25.	承德蘭台府未出售單位，位於中國河北省承德市雙灤區雙塔山鎮元寶山	承德蘭台府位於[Baoxian]路東側，風光優美。該位置為新開發區，其中市政設施和配套設施等公共設施仍在開發中。  承德蘭台府包括1幅地塊，佔地面積約為53,279.11平方米，為一個住宅及商業開發項目，於2020年7月竣工。  該物業包括承德蘭台府未售單位，總建築面積約為9,753.44平方米。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註8。  該物業已獲授土地使用權，作住宅用途部分於2087年8月24日屆滿，作商業用途部分於2057年8月24日屆滿。	於估值日期，該物業空置待售。	97,000,000  (貴集團應佔40.0%權益：人民幣38,800,000元)

附註：

- 根據日期為2017年7月27日的國有土地使用權出讓合同—C13080020170011號，佔地面積約53,279.11平方米的一幅地塊的土地使用權訂約出讓予 貴公司的40.0%的附屬公司承德市君越房地產開發有限公司(「承德君越」)，作住宅用途部分自土地交付日期起為期70年，作商業用途部分自土地交付日期起為期40年。地價為人民幣126,200,000元。
- 根據建設用地規劃許可證—地字第130803201700010號，承德君越已獲授上述佔地面積約53,279.11平方米的地塊的規劃許可。
- 根據不動產權證(土地)—冀(2017)雙灤區不動產權第0004183號，承德君越已獲授上述佔地面積約53,279.11平方米的地塊(該物業所在)的土地使用權，作住宅用途部分於2087年8月24日屆滿，作商業用途部分於2057年8月24日屆滿。

## 附錄三

## 物業估值報告

4. 根據承德君越獲授的建設工程規劃許可證—建字第130803201800008號，規劃建築面積約85,841.91平方米的承德蘭台府(包括該物業)已獲批准建設。
5. 根據承德君越獲授的建築工程施工許可證—130803201805240101號(補)，有關地方部門已就建築面積約85,841.91平方米的承德蘭台府(包括該物業)授出施工許可。
6. 根據承德君越獲授的3份預售許可證—(承)房預售證字第2018030號、2018051號及018053號，貴集團有權向買方出售承德蘭台府的部分(總建築面積約74,078.46平方米)。
7. 根據承德君越獲授的32份建築工程竣工驗收證明書—2020SL第082至113號，總建築面積約85,832.91平方米的承德蘭台府(包括該物業)的建設已竣工並通過驗收。
8. 根據 貴集團提供的資料，該物業的建築面積如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平方米)	停車位數量
第二類—貴集團待售的物業	住宅	6,673.60	
	商業	2,032.98	
	停車位	234.16	8
	其他	812.70	
	總計	<b>9,753.44</b>	<b>8</b>

9. 據 貴集團告知，該物業總建築面積約9,316.98平方米的多個住宅、商業及配套單位和停車位已預售予多名第三方，總對價為人民幣94,000,000元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓。因此，吾等已於估值中計入有關部分。於達致吾等有關該物業市值的意見時，吾等已考慮該物業有關部分的訂約價格。
10. 進行估值時，吾等已識別及分析與該物業具有類似特徵的物業所在地的各項相關銷售個案。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣7,000元至人民幣12,000元、商業單位每平方米人民幣6,000元至人民幣7,000元及停車位每個人民幣250,000至300,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價。
11. 根據一份按揭合同，該物業已抵押予一名第三方。

## 附錄三

## 物業估值報告

12. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
- a. 承德君越合法有效地擁有該物業的土地使用權。由於土地使用權已抵押，承德君越有權佔用及使用地塊，但已抵押部分的轉讓仍受限制，直至抵押解除為止；
  - b. 承德君越已按該物業實際開發進度取得一切必要建設工程批文；及
  - c. 承德君越有權根據取得的預售許可證合法預售附註6所述物業部分。
13. 主要證書／批文概列如下：
- |                       |   |
|-----------------------|---|
| 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. 不動產權證(土地)          | 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. 建築工程竣工驗收證明書／備案表／報告 | 有 |
| h. 不動產權證(房屋)          | 無 |
14. 就本報告而言，該物業根據持有目的分類為「第二類—貴集團在中國待售的物業」

## 附錄三

## 物業估值報告

### 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
26.	承德蘭台府云上，位於中國河北省承德市雙灤區雙塔山鎮大元寶山四財溝	<p>承德蘭台府云上位於雙塔山鎮大元寶山四財溝。該位置為新開發區，其中市政設施和配套設施等公共設施仍在開發中。</p> <p>該物業包括3幅地塊，總佔地面積約為85,482.73平方米，正被開發為一個住宅及商業開發項目。於估值日期，該物業部分正在建(「在建工程」)且預計將於2021年4月竣工。據 貴集團告知，竣工後，在建工程總規劃建築面積將約為61,947.00平方米。於估值日期，該物業餘下部分(「土地部分」)(按地積比率計算的作住宅及商業綜合用途的建築面積約為47,090.30平方米，作商業用途的建築面積約為51,782.43平方米)未開始施工。該物業的分類、用途及規劃建築面積詳情載於附註6。</p> <p>據 貴集團告知，該物業在建工程的開發成本(包括土地成本)估計約為人民幣328,000,000元，其中約人民幣199,000,000元已於估值日期前支付。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途部分於2082年5月18日及2090年5月31日屆滿，作商業服務用途部分於2052年10月10日及2060年5月31日屆滿。</p>	於估值日期，該物業在建工程正在施工，而土地部分為空地，作未來開發。	417,000,000  (貴集團應佔51.0%權益：人民幣212,670,000元)

## 附錄三

## 物業估值報告

### 附註：

1. 根據3份國有土地使用權證—雙灤國用(2012)第065號、雙灤國用(2013)第013號及冀(2020)承德市不動產權第0009307號，總佔地面積約85,482.73平方米的3幅地塊的土地使用權已授予 貴公司擁有51.0%的附屬公司承德市雙灤區海建房地產開發有限公司(「承德雙灤海建」)，作住宅用途部分於2082年5月18日及2090年5月31日屆滿，作商業服務用途部分於2052年10月10日及2060年5月31日屆滿。
2. 根據承德雙灤海建獲授的建設工程規劃許可證—建字第130803201900014號，總建築面積約61,947.00平方米的承德蘭台府云上在建工程已獲批准建設。
3. 根據承德雙灤海建獲授的建築工程施工許可證—第130803201909030101號，有關地方部門已就總建築面積約61,947.00平方米的承德蘭台府云上在建工程授出施工許可。
4. 根據承德雙灤海建獲授的3份預售許可證—(承)房預售證第字第2019053、2019058 及2020043號， 貴集團有權向買方出售承德蘭台府云上的部分(總建築面積約43,332.54平方米)。
5. 根據 貴集團提供的資料，該物業的規劃建築面積如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平方米)
第四類—貴集團持有的開發中物業(在建工程)	住宅	43,276.19
	配套設施	8,018.13
	其他	10,652.68
	小計：	<b>61,947.00</b>
第五類—貴集團持作日後開發的物業(土地部分)	住宅	44,931.21
	零售	51,465.93
	配套設施	4,229.65
	其他	23,556.01
	小計：	<b>124,182.80</b>
	總計：	<b>186,129.80</b>

6. 據 貴集團告知，該物業總建築面積約32,241.41平方米的多個住宅單位已預售予多名第三方，總對價為人民幣234,000,000元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓。因此，吾等已於估值中計入該等單位。於達致吾等有關該物業市值的意見時，吾等已考慮該物業有關部分的訂約價格。
7. 該物業在建工程的市值將為人民幣364,000,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於估值日期竣工並可在市場上自由轉讓。

## 附錄三

## 物業估值報告

8. 吾等乃根據以下基礎及分析進行估值：
- a. 進行估值時，吾等已識別及分析與該物業具有類似特徵的物業所在地的各項相關銷售個案。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣7,000元至人民幣13,000元，高層住宅單位每平方米人民幣7,000元至人民幣9,000元以及高端低層住宅單位每平方米人民幣14,000元至人民幣16,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價；及
  - b. 於進行估值時，吾等已參考與該物業具有類似特徵的物業所在地的土地售價。該等可資比較地塊作住宅及商業用途的樓面地價介乎每平方米人民幣2,000元至人民幣2,500元，作商業用途的樓面地價介乎每平方地人民幣600元至人民幣800元。基於可資比較物業與該物業之間的佔地面積、藍圖及易達程度及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出假設樓面地價。
9. 根據3份按揭合同，該物業已抵押予一名第三方。
10. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
- a. 承德雙灤海建合法有效地擁有該物業的土地使用權。由於土地使用權已抵押，承德雙灤海建有權佔用及使用地塊，但已抵押部分的轉讓仍受限制，直至抵押解除為止；
  - b. 承德雙灤海建已按該物業實際開發進度取得一切必要建設工程批文；及
  - c. 承德雙灤海建有權根據取得的預售許可證合法預售附註6所述物業部分。
11. 主要證書／批文概列如下：
- |                       |     |
|-----------------------|-----|
| a. 國有土地使用權證           | 有   |
| b. 建設工程規劃許可證          | 部分  |
| c. 建築工程施工許可證          | 部分  |
| d. 預售許可證              | 部分  |
| e. 建築工程竣工驗收證明書／備案表／報告 | 不適用 |
| f. 房屋所有權證／不動產權證(房屋)   | 不適用 |

本文件為草擬本。其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

## 附錄三

## 物業估值報告

12. 就本報告而言，該物業根據持有目的分為以下類別，吾等認為各類別於估值日期現況下的市值如下：

類別	於估值日期 現況下的市值 人民幣元	貴集團應佔權益	於估值日期 貴集團應佔市值 人民幣元
第四類—貴集團持有的開發 中物業	270,000,000	51.0%	137,700,000
第五類—貴集團持作日後發 展的物業	147,000,000	51.0%	74,970,000
總計：	<u>417,000,000</u>	<u>51.0%</u>	<u>212,670,000</u>

## 附錄三

## 物業估值報告

### 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
27.	承德蘭台府•樾山， 位於中國河北省承德 市雙灤區元寶山	承德蘭台府•樾山位於雙灤區元寶山。該 位置為新開發區，市政設施等配套設施及 生活配套設施仍在開發中。  該物業佔用1幅地塊，佔地面積約為 34,981.28平方米，將開發為一個住宅及商 業開發項目。據 貴集團告知，該物業預 計將於2022年12月竣工。該物業規劃建築 面積將約為52,466.31平方米。該物業的分 類、用途及規劃建築面積詳情載於附註7。  據 貴集團告知，該物業的開發成本(包括 土地成本)估計約為人民幣292,000,000 元，其中約人民幣145,000,000元已於估值 日期前支付。  該物業已獲授土地使用權，作商業用途部 分於2059年5月8日屆滿，作住宅用途部分 於2089年5月8日屆滿。	於估值日期，該 物業在建。	168,000,000  (貴集團應佔51.0% 權益：人民幣 85,680,000元)

#### 附註：

1. 根據日期為2019年4月16日的國有土地使用權出讓合同—第C13080020190013號，佔地面積約34,981.28平方米的一幅地塊的土地使用權訂約出讓予 貴公司持有51.0%權益的附屬公司承德川達房地產開發有限公司(「承德川達」)，作商業用途部分自土地交付日期起為期40年，作住宅用途部分自土地交付日期起為期70年。地價為人民幣94,440,000元。



## 附錄三

## 物業估值報告

2. 根據建設用地規劃許可證—地字第130803201900006號，承德川達已獲授上述佔地面積約34,981.28平方米地塊的規劃許可。
3. 根據不動產權證(土地)—冀(2019)承德市不動產權第0000004號，佔地面積約34,981.28平方米的上述地塊的土地使用權已授予承德川達，作商業用途部分於2059年5月8日屆滿，作住宅用途部分於2089年5月8日屆滿。
4. 根據承德川達獲授的建設工程規劃許可證—建字第130803201900015號，建築面積約52,466.31平方米的承德蘭台府•樾山已獲批准建設。
5. 根據承德川達獲授的建築工程施工許可證—第130803201910150201號，有關地方部門已就建築面積約52,466.31平方米的承德蘭台府•樾山授出施工許可。
6. 根據承德川達獲授的(承)房預售證第2020012號，貴集團可以將承德蘭台府部分(相當於建築面積約15,352.61平方米)出售予買家。
7. 根據 貴集團提供的資料，該物業的規劃建築面積如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平方米)	停車位數量
第四類—貴集團持有的開發中物業	住宅	40,145.58	
	零售	59.14	
	配套設施	2,488.31	
	停車位	8,863.71	195
	其他	909.57	
	<b>總計：</b>	<b>52,466.31</b>	<b>195</b>

8. 貴集團表示，該物業其中總建築面積約2,533.90平方米的多個住宅單位已預售予多位第三方，總代價人民幣19,000,000元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓。因此，吾等已於估值中計入該等單位。在釐定該物業市值時，吾等已考慮該部分物業的合同定價。
9. 該物業的市值將為人民幣341,000,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於估值日期竣工並可在市場上自由轉讓。
10. 進行估值時，吾等已識別及分析與該物業具有類似特徵的物業所在地的各項相關銷售個案。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣7,000元至人民幣9,000元，一樓零售單位每平方米人民幣18,000元至人民幣24,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價。

## 附錄三

## 物業估值報告

11. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
- a. 根據附註3所述相關不動產權證(土地)，承德川達合法有效地擁有該物業的土地使用權；
  - b. 承德川達已按該物業實際開發進度取得一切必要建設工程批文；及
  - c. 承德蘭台府•樾山有權根據取得的預售許可證合法預售附註6所述物業部分。
12. 主要證書／批文概列如下：
- |                       |     |
|-----------------------|-----|
| 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. 不動產權證(土地)          | 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. 建築工程竣工驗收證明書／備案表／報告 | 不適用 |
| h. 不動產權證(房屋)          | 不適用 |
13. 就本報告而言，該物業根據持有目的分類為「第四類—貴集團在中國持有的開發中物業」。

## 附錄三

## 物業估值報告

### 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
28.	吉林凱旋公館未出售單位，位於中國吉林省長春市淨月開發區新城西街	<p>吉林凱旋公館位於新城西街，風光優美。該位置靠近淨月潭國家風景區，為新開發住宅區，市政設施等公共設施及配套設施仍在開發中。</p> <p>該項目佔用5幅地塊，總佔地面積約為132,188.00平方米，已開發為一個住宅及商業開發項目，於2016年至2020年分多個階段落成。</p> <p>該物業包括吉林凱旋公館的未出售單位，總建築面積約為7,383.70平方米。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註6。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途部分於2083年1月31日屆滿，作商業用途部分於2053年1月31日屆滿。</p>	於估值日期，該物業空置待售。	<p>22,000,000</p> <p>(貴集團應佔55.0%權益：人民幣12,100,000元)</p> <p>(請參閱附註8)</p>

#### 附註：

- 根據5份國有土地使用權證—長國用(2014)第081000314及081000315號及長國用(2016)第081000235至081000237號，總佔地面積約132,188.00平方米的5幅地塊(該物業所在)的土地使用權已授予 貴公司擁有55.0%的附屬公司吉林省領地房地產開發有限公司(「吉林領地」)，作住宅用途部分於2083年1月31日屆滿，作商業用途部分於2053年1月31日屆滿。
- 根據吉林領地獲授的2份建設工程規劃許可證—建字第220000201400202及220000201600399號，總建築面積約426,900.48平方米的吉林凱旋公館(包括該物業)已獲批准建設。
- 根據吉林領地獲授的6份建築工程施工許可證—第220102201309070101、220110201702200101、220102201309070101及220110201704250101號，有關地方部門已就總建築面積約406,892.51平方米的吉林凱旋公館(包括該物業)授出施工許可。

## 附錄三

## 物業估值報告

4. 根據吉林領地獲授的11份預售許可證—長房售證(2014)第259號，長房售證(2015)第036、180及211號、長房售證(2016)第226、119及049號、長房售證(2017)第343、120及180及長房售證(2018)第031號，貴集團有權向買方出售吉林凱旋公館的部分(總建築面積約342,827.83平方米(包括該物業))。
5. 根據吉林領地獲授的22份建築工程竣工驗收證明書／報告，總建築面積約406,734.88平方米的吉林凱旋公館(包括該物業)已竣工並通過驗收。
6. 根據貴集團提供的資料，該物業的建築面積如下：

類別	用途	建築面積 (平方米)	停車位數量
第二類—貴集團持有的待售物業	住宅	719.91	
	幼兒園	3,155.17	
	配套設施	2,872.61	
	停車位	<u>636.01</u>	<u>22</u>
	<b>總計：</b>	<b><u>7,383.70</u></b>	<b><u>22</u></b>

7. 據貴集團告知，該物業建築面積約2,872.61平方米的一幢配套樓宇已預售予一名獨立第三方，對價為人民幣16,000,000元，而該物業總建築面積約3,155.17平方米的幼兒園已預售予一名獨立第三方，對價為人民幣20,000,000元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓。因此，吾等已於估值中計入該等單位。於達致吾等有關該配套樓宇市值及附註8所述幼兒園參考市值的意見時，吾等已考慮該物業有關部分的訂約價格。
8. 貴集團表示不會領取總建築面積約3,791.18平方米的幼兒園及22個停車位的房屋所有權證。因此，我們並無賦予上述物業部分商業價值。然而，假定該等物業部分可自由轉讓，吾等認為上述物業部分於估值日期的市值為人民幣22,000,000元，僅供參考。
9. 進行估值時，吾等已識別及分析與該物業具有類似特徵的物業所在地的各項相關銷售個案。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣7,500元至人民幣9,000元，停車位每個人民幣71,000元至人民幣90,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價。

本文件為草擬本。其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

## 附錄三

## 物業估值報告

10. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
- a. 根據附註1所述相關國有土地使用權證，吉林領地合法有效地擁有該物業的土地使用權；
  - b. 吉林領地已按該物業實際開發進度取得一切必要建設工程批文；及
  - c. 吉林領地有權根據取得的預售許可證合法預售附註4所述物業部分。
11. 主要證書／批文概列如下：
- |                       |    |
|-----------------------|----|
| a. 國有土地使用權證           | 有  |
| b. 建設工程規劃許可證          | 有  |
| c. 建築工程施工許可證          | 有  |
| d. 預售許可證              | 部分 |
| e. 建築工程竣工驗收證明書／備案表／報告 | 有  |
| f. 房屋所有權證／不動產權證(房屋)   | 無  |
12. 就本報告而言，該物業根據持有目的分類為「第二類—貴集團在中國待售的物業」。

## 附錄三

## 物業估值報告

### 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
29.	滎陽•領地天嶼，位於中國河南省鄭州市滎陽市京城路與工業東路交匯處西北側	滎陽•領地天嶼位於京城路與工業東路交匯處西北側。該位置為新開發區，市政設施等公共設施及配套設施仍在開發中。  該物業佔用1幅地塊，佔地面積約為29,395.73平方米，現正開發為住宅開發項目，該物業預計將於2021年12月竣工，而竣工後，該物業的規劃建築面積將為80,193.11平方米。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註7。  據 貴集團告知，該物業的開發成本(包括土地成本)估計約為人民幣321,000,000元，其中約人民幣159,000,000元已於估值日期前支付。  該物業已獲授土地使用權，作住宅用途，於2089年9月28日屆滿。	於估值日期，該物業在建。	172,000,000  (貴集團應佔70.0%權益：人民幣120,400,000元)

#### 附註：

1. 根據日期為2019年9月5日的國有土地使用權出讓合同—410182-CR-2019-066，佔地面積約29,395.73平方米的一幅地塊的土地使用權訂約出讓予 貴公司持有70.0%權益的附屬公司鄭州泛達房地產開發有限公司(「鄭州泛達」)，作住宅用途，自土地交付日期起為期70年。總地價為人民幣82,850,000元。
2. 根據不動產權證(土地)—豫(2019)滎陽市不動產權第0040354號，上述佔地面積約29,395.73平方米的一幅地塊的土地使用權已出讓予鄭州泛達，作住宅用途，於2089年9月28日屆滿。

## 附錄三

## 物業估值報告

3. 根據建設用地規劃許可證—滎規地字第410182201916075號，鄭州泛達已獲授上述佔地面積約29,395.73平方米地塊的規劃許可。
4. 根據鄭州泛達獲授的建設工程規劃許可證—滎規建字第410182201926050號，總建築面積約80,193.11平方米的滎陽•領地天嶼已獲批准建設。
5. 根據鄭州泛達獲授的3份建築工程施工許可證—第410182201912250101號、第410182202003280201號及第410182202005270101號，有關地方部門已就總建築面積約80,193.11平方米的滎陽•領地天嶼授出施工許可。
6. 根據鄭州泛達獲授的3份(2020)鄭房預字第 XY 2010、2045及2081號，貴集團可以將滎陽•領地天嶼部分(相當於總建築面積約55,614.68平方米)出售予買家。
7. 根據 貴集團提供的資料，該物業的規劃建築面積如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平方米)	停車位數量
第四類—貴集團持有的開發中物業	住宅	56,321.98	
	零售	884.04	
	配套設施	1,980.88	
	停車位	16,273.48	541
	其他	4,732.73	
	<b>總計：</b>	<b>80,193.11</b>	<b>541</b>

8. 據貴集團告知，該物業總建築面積約15,128.48平方米的多個住宅單位已預售予多名第三方，總對價為人民幣90,000,000元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓。因此，吾等已於估值中計入該等單位。於達致吾等有關該物業市值的意見時，吾等已考慮該物業有關部分的訂約價格。
9. 該物業的市值將為人民幣392,000,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於估值日期竣工並可在市場上自由轉讓。
10. 進行估值時，吾等已識別及分析與該物業具有類似特徵的物業所在地的各項相關銷售個案。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣6,000元至人民幣8,000元，一樓零售單位每平方米人民幣10,000元至人民幣16,000元及停車位每個人民幣80,000元至人民幣100,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價。

## 附錄三

## 物業估值報告

11. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
- a. 根據附註2所述相關不動產權證(土地)，鄭州泛達合法有效地擁有該物業的土地使用權；及
  - b. 鄭州泛達已按該物業實際開發進度取得一切必要建設工程批文。
  - c. 鄭州泛達有權根據取得的預售許可證合法預售附註6所述物業部分。
12. 主要證書／批文概列如下：
- |                       |     |
|-----------------------|-----|
| 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. 不動產權證(土地)          | 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. 建築工程竣工驗收證明書／備案表／報告 | 不適用 |
| h. 不動產權證(房屋)          | 不適用 |
13. 就本報告而言，該物業根據持有目的分類為「第四類 — 貴集團在中國持有的開發中物業」。



## 附錄三

## 物業估值報告

### 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
30.	吉林環球貿易中心部分物業，位於中國吉林省長春市淨月開發區彩宇大街以東	吉林環球貿易中心為設有辦公及零售部分的綜合體，於2014年至2017年間竣工。該位置為新開發區，市政設施等公共設施及配套設施仍在開發中。  該物業包括吉林環球貿易中心未售部分，總建築面積約為76,321.81平方米，作零售用途。  該物業已獲授土地使用權，作住宅及商業用途，於2060年7月23日屆滿。	於估值日期，該物業總建築面積約75,893.80平方米的多個單位已出租予多個租戶，而餘下部分約428.01平方米為空置。	723,000,000  (貴集團應佔55.0%權益：人民幣397,650,000元)

#### 附註：

- 根據2份國有土地使用權證—長國用(2015)第081000868及081000869號，總佔地面積約44,925.00平方米的上述2幅地塊(該物業所在)的土地使用權已授予 貴公司持有55.0%權益的附屬公司吉林省領地房地產開發有限公司(「吉林領地」)，作住宅及商業用途，於2060年7月23日屆滿。
- 根據91份不動產權證，總建築面積約76,321.81平方米的該物業歸吉林領地所有。相關土地使用權已授予吉林領地，作商業服務用途，於2060年7月23日屆滿。
- 根據124份租賃協議，總建築面積約75,893.80平方米的物業部分租賃予多名獨立租戶作零售用途，到期日介乎2020年11月14日至2033年11月23日，於估值日期應收的每月租金總額約為人民幣1,200,000元，不包括管理費、水電費。
- 吾等乃根據以下基礎及分析進行估值：
  - 對該物業零售單位進行估值時，吾等已考慮現有租賃協議的實際租金，亦已與同一商圈及／或合理步行範圍內的類似物業作比較。吾等在計算(i)已佔用區域現有租約屆滿後的復歸租金收入及(ii)空置區域的租金收入時採納市場租金；

- b. 該等可資比較物業一樓零售單位的單位租金介乎每月每平方米人民幣96元至人民幣145元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的市場租金；
  - c. 根據吾等的調研，於估值日期，相似零售物業的穩定市場收益率介乎5.0%至6.5%。經考慮該物業的位置及特徵後，吾等於估值時對商業單位採用市場收益率5.5%。
5. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，根據附註2所述相關不動產權證，吉林領地已合法取得該物業的房屋所有權。
6. 主要證書／批文概列如下：
- |             |   |
|-------------|---|
| a. 國有土地使用權證 | 有 |
| b. 不動產權證    | 有 |
7. 就本報告而言，該物業根據持有目的分類為「第三類—貴集團在中國持作投資物業」。

## 附錄三

## 物業估值報告

### 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
31.	商丘領地蘭台府，位於中國河南省商丘市睢陽區振興路與南京西路交匯處	<p>商丘領地蘭台府位於振興路與南京西路交匯處。該位置為新開發區，市政設施等公共設施及配套設施仍在開發中。</p> <p>該物業包括2幅地塊，總佔地面積約為59,697.77平方米，正被開發為一個住宅及商業開發項目。該項目部分於估值日期正在建（「在建工程」）且預計將於2021年12月竣工。據 貴集團告知，竣工後，在建工程總規劃建築面積將約為91,424.92平方米。截至估值日期，該項目餘下部分（「土地部分」）（按地積比率計算的建築面積約為102,442.23平方米）未開工建設。該物業的分類、用途及規劃建築面積詳情載於附註7。</p> <p>據 貴集團告知，該物業在建工程的開發成本（包括土地成本）估計約為人民幣457,000,000元，其中約人民幣329,000,000元已於估值日期前支付。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途部分於2088年8月7日屆滿，作商業服務用途部分於2058年8月7日屆滿。</p>	於估值日期，該物業在建工程正在施工，而土地部分為空地，作未來開發。	<p>508,000,000</p> <p>（貴集團應佔51.0%權益：人民幣259,080,000元）</p>

## 附錄三

## 物業估值報告

### 附註：

1. 根據2份日期為2018年5月8日的國有建設用地使用權出讓合同—商睢出讓(2018)第21-1及22-1號及2份日期為2018年6月1日的補充合同，總佔地面積約59,697.77平方米的2幅地塊的土地使用權訂約出讓予 貴公司持有51.0%權益的附屬公司商丘川達房地產開發有限公司(「商丘川達」)，作商業服務用途部分自土地交付日期起為期40年，作住宅用途部分自土地交付日期起為期70年。總地價為人民幣277,577,300元。
2. 根據2份建設用地規劃許可證—地字第(2018)第100及101號，商丘川達已獲授上述總佔地面積約59,697.77平方米地塊的規劃許可。
3. 根據2份不動產權證(土地)—商丘市不動產權第0019310號及第0019311號，總佔地面積約59,697.77平方米的上述地塊的土地使用權已授予商丘川達，作住宅用途部分於2088年8月7日屆滿，作商業服務用途部分於2058年8月7日屆滿。
4. 根據商丘川達獲授的建設工程規劃許可證—建字第(2018)第52號，總建築面積約148,949.87平方米的物業部分已獲批准建設。
5. 根據商丘川達獲授的建築工程施工許可證—第411403201902030101號，有關地方部門已就總建築面積約91,424.92平方米的物業在建工程部分授出施工許可。
6. 根據商丘川達獲授的4份預售許可證—(2019)商房預售證第74、85及194號以及(2020)商字預(銷)售證字第113號， 貴集團有權向買方出售商丘領地蘭台府的部分(總規劃建築面積約85,971.13平方米)。
7. 根據 貴集團提供的資料，該物業的規劃建築面積如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平方米)	停車位數量
第四類—貴集團持有的開發中物業(在建工程)	住宅	86,730.23	
	零售	1,158.44	
	配套設施	3,536.25	
	小計：	<b>91,424.92</b>	
	第五類—貴集團持作日後開發的物業(土地部分)	住宅	55,587.46
	零售	1,411.97	
	配套設施	3,367.70	
	停車位	32,707.83	不適用
	其他	9,349.20	
	小計：	<b>102,424.16</b>	<b>不適用</b>
	總計：	<b>193,849.08</b>	<b>不適用</b>

## 附錄三

## 物業估值報告

8. 據 貴集團告知，該物業總規劃建築面積約23,571.16平方米的多個住宅單位已預售予多名第三方，總對價為人民幣133,000,000元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓。因此，吾等已於估值中計入有關部分。於達致吾等有關該物業市值的意見時，吾等已考慮該物業有關部分的訂約價格。
9. 該物業在建工程的市值將為人民幣545,000,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於估值日期竣工並可在市場上自由轉讓。
10. 吾等乃根據以下基礎及分析進行估值：
  - a. 進行估值時，吾等已識別及分析與第四類物業具有類似特徵的物業所在地的各項相關銷售個案。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣5,000元至人民幣7,000元，一樓零售單位每平方米人民幣12,000元至人民幣14,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價；及
  - b. 進行估值時，吾等已參考與第五類物業具有類似特徵的物業所在地的土地售價。該等可資比較地塊的樓面地價介乎：住宅及商業用途每平方米人民幣1,600元至人民幣1,900元。基於可資比較物業與該物業之間的佔地面積、藍圖及易達程度及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的樓面地價。
11. 根據2份按揭合同，該物業已抵押予一名第三方。
12. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
  - a. 商丘川達合法有效地擁有該物業的土地使用權。由於土地使用權已抵押，商丘川達有權佔用及使用地塊，但已抵押部分的轉讓仍受限制，直至抵押解除為止；
  - b. 商丘川達已按該物業實際開發進度取得一切必要建設工程批文；及
  - c. 商丘川達有權根據取得的預售許可證合法預售附註6所述物業部分。

本文件為草擬本。其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

## 附錄三

## 物業估值報告

13. 主要證書／批文概列如下：

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.	不動產權證(土地)	有
d.	建設工程規劃許可證	部分
e.	建築工程施工許可證	部分
f.	預售許可證	部分
g.	建築工程竣工驗收證明書／備案表／報告	不適用
h.	不動產權證(房屋)	不適用

14. 就本報告而言，該物業根據持有目的分為以下類別，吾等認為各類別於估值日期現況下的市值如下：

類別	於估值日期 現況下的市值 人民幣元	貴集團應佔權益	於估值日期 貴集團應佔市值 人民幣元
第四類—貴集團持有的開發 中物業	353,000,000	51.0%	180,030,000
第五類—貴集團持作日後發 展的物業	<u>155,000,000</u>	<u>51.0%</u>	<u>79,050,000</u>
總計：	<u><b>508,000,000</b></u>	<u><b>51.0%</b></u>	<u><b>259,080,000</b></u>

## 附錄三

## 物業估值報告

### 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
32.	駐馬店皇家蘭台一期，位於中國河南省駐馬店市驛城區天中山大道與建設大道交匯處西北側	駐馬店皇家蘭台一期位於天中山大道與建設大道交匯處西北側。該位置為新開發區，市政設施等公共設施及配套設施仍在開發中。	於估值日期，該物業在建。	1,077,000,000  (貴集團應佔70.0%權益：人民幣753,900,000元)
		該物業所佔4幅地塊的總佔地面積約為182,936.08平方米，正被開發為一個住宅及商業開發項目。該物業預計將於2021年6月竣工，而竣工後，該物業規劃建築面積將約為404,443.70平方米。該物業的分類、用途及規劃建築面積詳情載於附註7。		
		據 貴集團告知，該物業的開發成本(包括土地成本)估計約為人民幣1,570,000,000元，其中約人民幣868,000,000元已於估值日期前支付。		
		該物業已獲授土地使用權，作住宅用途部分於2088年10月4日屆滿，作商業用途部分於2058年10月4日屆滿。		

#### 附註：

- 根據4份日期為2018年8月15日的國有土地使用權出讓合同—4111702-CR-2018-YC004號至007號，總佔地面積約182,936.08平方米的4幅地塊的土地使用權訂約出讓予 貴公司持有70.0%權益的附屬公司駐馬店盛世匯通房地產開發有限公司(「駐馬店盛世匯通」)，作住宅用途部分自土地交付日期起為期70年，作商業用途部分自土地交付日期起為期40年。地價為人民幣293,611,878.75元。
- 根據4份建設用地規劃許可證—駐規地字第411701201800067至411701201800070號，駐馬店盛世匯通已獲授上述總佔地面積約182,936.08平方米地塊的規劃許可。

## 附錄三

## 物業估值報告

3. 根據4份不動產權證(土地)一豫(2018)駐馬店市不動產權證第0021850、0021858、0023169及0023170號，總佔地面積約182,936.08平方米的上述地塊的土地使用權已授予駐馬店盛世匯通，作住宅用途部分於2088年10月4日屆滿，作商業用途部分於2058年10月4日屆滿。
4. 根據駐馬店盛世匯通獲授的3份建設工程規劃許可證—駐規建字第411701201800117、411701201800118及411701202000001號，總建築面積約404,443.70平方米的駐馬店皇家蘭台一期已獲批准建設。
5. 根據駐馬店盛世匯通獲授的5份建築工程施工許可證—第412801201812050101、412801201812050201、4117021909120101-SX-001、4117021910280101-SX-001及4117022006220001-SX-001號，有關地方部門已就總建築面積約404,443.70平方米的駐馬店皇家蘭台一期授出施工許可。
6. 根據駐馬店盛世匯通獲授的52份預售許可證，貴集團有權向買方出售駐馬店皇家蘭台一期的部分(總建築面積約309,791.89平方米)。
7. 根據貴集團提供的資料，該物業的規劃建築面積如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平方米)	停車位數量
第四類—貴集團持有的開發中物業	住宅	309,516.04	
	零售	4,681.01	
	配套設施	1,476.10	
	停車位	46,862.45	2,504
	其他	41,908.10	
	<b>總計：</b>	<b><u>404,443.70</u></b>	<b><u>2,504</u></b>

8. 據貴集團告知，該物業總規劃建築面積約277,235.47平方米的多個住宅單位及停車位已預售予多名第三方，總對價為人民幣1,561,000,000元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓。因此，吾等已於估值中計入有關部分。於達致吾等有關該物業市值的意見時，吾等已考慮該物業有關部分的訂約價格。
9. 該物業的市值將為人民幣1,931,000,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於估值日期竣工並可在市場上自由轉讓。
10. 進行估值時，吾等已識別及分析與該物業具有類似特徵的物業所在地的各項相關銷售個案。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣5,000元至人民幣7,000元；零售單位每平方米人民幣15,000元至人民幣20,000元，停車位每個人民幣40,000元至人民幣60,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價。



11. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
- a. 根據附註3所述相關不動產權證(土地)，駐馬店盛世匯通合法有效地擁有該物業的土地使用權。
  - b. 駐馬店盛世匯通已按該物業實際開發進度取得一切必要建設工程批文；及
  - c. 駐馬店盛世匯通有權根據取得的預售許可證合法預售附註6所述物業部分。
12. 主要證書／批文概列如下：
- |                       |     |
|-----------------------|-----|
| 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. 不動產權證(土地)          | 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. 建築工程竣工驗收證明書／備案表／報告 | 不適用 |
| h. 不動產權證(房屋)          | 不適用 |
13. 就本報告而言，該物業根據持有目的分類為「第四類—貴集團在中國持有的開發中物業」。

## 附錄三

## 物業估值報告

### 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
33.	駐馬店皇家蘭台二期，位於中國河南省駐馬店市驛城區張台路與建設大道交匯處東北側	駐馬店皇家蘭台二期位於張台路與建設大道交匯處東北側。該位置為新開發區，市政設施等公共設施及配套設施仍在開發中。  該物業所佔地塊的佔地面積約為70,590.49平方米，將開發為總規劃建築面積約200,881.51平方米的住宅及商業開發項目。據 貴集團告知，截至估值日期，該項目未開工建設。該物業的分類、用途及規劃建築面積詳情載於附註4。  該物業已獲授土地使用權，作住宅用途部分於2088年10月4日屆滿，作商業用途部分於2058年10月4日屆滿。	於估值日期，該物業為空地，作未來開發。	159,000,000  (貴集團應佔70.0%權益：人民幣111,300,000元)

#### 附註：

- 根據日期為2018年8月15日的國有土地使用權出讓合同—4111702-CR-2018-YC第003號，佔地面積約70,590.49平方米的一幅地塊的土地使用權訂約出讓予 貴公司持有70.0%權益的附屬公司駐馬店盛世偉光房地產開發有限公司（「駐馬店盛世偉光」），作商業用途部分自土地交付日期起為期40年，作住宅用途部分自土地交付日期起為期70年。總地價為人民幣129,181,109元，按地積比率計算的建築面積約為155,299.69平方米。
- 根據建設用地規劃許可證—駐規地字第411701201800071號，佔地面積約70,590.49平方米的上述地塊規劃許可已授予駐馬店盛世偉光。
- 根據不動產權證（土地）—豫(2018)駐馬店市不動產權證第0003408號，佔地面積約70,590.49平方米的上述地塊的土地使用權已授予駐馬店盛世偉光，作住宅用途部分於2088年10月4日屆滿，作商業用途部分於2058年10月4日屆滿。

## 附錄三

## 物業估值報告

4. 根據 貴集團提供的資料，該物業的規劃建築面積如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平方米)	停車位數量
第五類—貴集團在中國持作日後開發的物業	住宅	150,904.00	
	配套設施	9,342.09	
	停車位	26,511.33	不適用
	其他	14,124.09	
	總計：	<b>200,881.51</b>	<b>不適用</b>

5. 進行估值時，吾等參考該區域內與該物業特徵相似的土地之售價。該等可資比較地塊作商住兩用用途的樓面地價介乎每平方米人民幣1,000元至人民幣1,100元。基於可資比較物業與該物業之間的佔地面積、藍圖及易達程度及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出假設樓面地價。

6. 根據一份按揭合同，該物業的土地使用權已抵押予一名第三方。

7. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，根據附註3所述相關不動產權證(土地)，駐馬店盛世偉光合法有效地擁有該物業的土地使用權。由於土地使用權已抵押，駐馬店盛世偉光有權佔用及使用該地塊，但該物業的轉讓仍受限制，直至抵押解除為止。

8. 主要證書／批文概列如下：

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. 不動產權證(土地)	有
d. 建設工程規劃許可證	無
e. 建築工程施工許可證	不適用
f. 預售許可證	不適用
g. 建築工程竣工驗收證明書／備案表／報告	不適用
h. 不動產權證(房屋)	不適用

9. 就本報告而言，該物業根據持有目的分類為「第五類—貴集團在中國持作日後開發的物業」。

## 附錄三

## 物業估值報告

### 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
34.	駐馬店皇家蘭台三期，位於中國河南省駐馬店市驛城區李莊路與春柳路交匯處西側	<p>駐馬店皇家蘭台三期位於李莊路與春柳路交匯處西南側。該位置為新開發區，市政設施等公共設施及配套設施仍在開發中。</p> <p>該物業所佔地塊的佔地面積約為75,862.51平方米，將開發為規劃建築面積約208,354.51平方米的住宅及商業開發項目。據 貴集團告知，截至估值日期，該項目未開工建設。該物業的分類、用途及規劃建築面積詳情載於附註4。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途部分於2088年12月9日屆滿，作商業用途部分於2058年12月9日屆滿。</p>	於估值日期，該物業為空地，作未來開發。	<p>171,000,000</p> <p>(貴集團應佔70.0%權益：人民幣119,700,000元)</p>

#### 附註：

- 根據日期為2018年10月9日的國有土地使用權出讓合同—411702-CR-2018-YC第021號，佔地面積約75,862.51平方米的一幅地塊的土地使用權訂約出讓予 貴公司持有70.0%權益的附屬公司駐馬店盛世偉匯房地產開發有限公司（「駐馬店盛世偉匯」），作商業用途部分自土地交付日期起為期40年，作住宅用途部分自土地交付日期起為期70年。總地價為人民幣125,173,043元，按地積比率計算的建築面積約為166,897.39平方米。
- 根據建設用地規劃許可證—駐規地字第411701201900019號，佔地面積約75,862.51平方米的上述地塊規劃許可已授予駐馬店盛世偉匯。
- 根據不動產權證(土地)—豫(2020)駐馬店市不動產權證第0007190號，佔地面積約75,862.51平方米的上述地塊的土地使用權已授予駐馬店盛世偉匯，作住宅用途部分於2088年12月9日屆滿，作商業用途部分於2058年12月9日屆滿。

## 附錄三

## 物業估值報告

4. 根據 貴集團提供的資料，該物業的規劃建築面積如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平方米)	停車位數量
第五類— 貴集團在中國持作日後開發的物業	住宅	161,564.00	
	配套設施	4,988.80	
	停車位	28,622.31	不適用
	其他	13,179.40	
	總計：	<b>208,354.51</b>	<b>不適用</b>

5. 進行估值時，吾等參考該區域內與該物業特徵相似的土地之售價。該等可資比較地塊作商住兩用用途的樓面地價介乎每平方米人民幣1,000元至人民幣1,100元。基於可資比較物業與該物業之間的佔地面積、藍圖及易達程度及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出假設樓面地價。
6. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，根據附註3所述相關不動產權證(土地)，駐馬店盛世偉匯合法有效地擁有該物業的土地使用權。
7. 主要證書／批文概列如下：
- |                       |     |
|-----------------------|-----|
| 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. 不動產權證(土地)          | 有   |
| d. 建設工程規劃許可證          | 無   |
| e. 建築工程施工許可證          | 不適用 |
| f. 預售許可證              | 不適用 |
| g. 建築工程竣工驗收證明書／備案表／報告 | 不適用 |
| h. 不動產權證(房屋)          | 不適用 |
8. 就本報告而言，該物業根據持有目的分類為「第五類— 貴集團在中國持作日後開發的物業」。

## 附錄三

## 物業估值報告

### 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
35.	駐馬店皇家蘭台四期，位於中國河南省駐馬店市驛城區銅山大道與建設大道交匯處東北側	駐馬店皇家蘭台四期位於驛城區銅山大道與建設大道交匯處東北側。該位置為新開發區，市政設施等公共設施及生活配套設施仍在開發中。  該物業所佔3幅地塊的總佔地面積約為168,489.17平方米，將開發為總規劃建築面積約339,235.84平方米的住宅及商業開發項目。據 貴集團告知，截至估值日期，該項目未開工建設。該物業的分類、用途及規劃建築面積詳情載於附註4。  該物業已獲授土地使用權，商業用途部分於2058年10月4日屆滿，住宅用途部分於2088年10月4日屆滿。	於估值日期，該物業為空地，作未來開發。	292,000,000  (貴集團應佔70.0%權益：人民幣204,400,000元)

#### 附註：

- 根據3份日期為2018年8月26日的國有土地使用權出讓合同—4111702-CR-2018-YC第008至010號，總佔地面積約168,489.17平方米的3幅地塊的土地使用權訂約出讓予 貴公司持有70.0%權益的附屬公司駐馬店偉昇房地產開發有限公司（「駐馬店偉昇」），作商業用途部分自土地交付日期起為期40年，作住宅用途部分自土地交付日期起為期70年。總地價為人民幣270,171,698元，按地積比率計算的建築面積約為266,704.02平方米。
- 根據3份建設用地規劃許可證—駐規地字第411701201800078至411701201800080號，駐馬店偉昇已獲授上述總佔地面積約168,489.17平方米地塊的規劃許可。

## 附錄三

## 物業估值報告

3. 根據3份不動產權證(土地)一豫(2019)駐馬店市不動產權證第0007342、0007343及0027912號，總佔地面積約168,489.17平方米的上述地塊的土地使用權已授予駐馬店偉昇，作商業用途部分於2058年10月4日屆滿，作住宅用途部分於2088年10月4日屆滿。

4. 根據 貴集團提供的資料，該物業的規劃建築面積如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平方米)	停車位數量
第五類—貴集團持作日後開發的物業	住宅	260,511.02	
	配套設施	13,798.00	
	停車位	23,121.22	不適用
	其他	41,805.60	
	<b>總計：</b>	<b>339,235.84</b>	<b>不適用</b>

5. 進行估值時，吾等參考該區域內與該物業特徵相似的土地之售價。該等可資比較地塊作商住兩用用途的樓面地價介乎每平方米人民幣1,000元至人民幣1,100元。基於可資比較物業與該物業之間的佔地面積、藍圖及易達程度及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出假設樓面地價。

6. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，根據附註3所述相關不動產權證(土地)，駐馬店偉昇合法有效地擁有該物業的土地使用權。

7. 主要證書／批文概列如下：

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. 不動產權證(土地)	有
d. 建設工程規劃許可證	無
e. 建築工程施工許可證	不適用
f. 預售許可證	不適用
g. 建築工程竣工驗收證明書／備案表／報告	不適用
h. 不動產權證(房屋)	不適用

8. 就本報告而言，該物業根據持有目的分類為「第五類—貴集團在中國持作日後開發的物業」。

## 附錄三

## 物業估值報告

### 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
36.	駐馬店皇家蘭台五期，位於中國河南省駐馬店市驛城區李莊路與春柳路交匯處東南側及張台路與建設大道交匯處西北側	駐馬店皇家蘭台五期位於李莊路與春柳路交匯處東南側及張台路與建設大道交匯處西北側。該位置為新開發區，市政設施等公共設施及配套設施仍在開發中。  該物業所佔2幅地塊的總佔地面積約為156,269.62平方米，將開發為總規劃建築面積約388,318.06平方米的住宅及商業開發項目。據 貴集團告知，截至估值日期，該物業未動工建設。該物業的分類、用途及規劃建築面積詳情載於附註4。  該物業已獲授土地使用權，作商業用途部分於2058年12月9日屆滿，作住宅用途部分於2088年12月9日屆滿。	於估值日期，該物業為空地，作未來開發。	358,000,000  (貴集團應佔70.0%權益：人民幣250,600,000元)

#### 附註：

- 根據2份日期為2018年10月9日的國有土地使用權出讓合同—4111702-CR-2018-YC第022及023號，總佔地面積約156,269.62平方米的2幅地塊的土地使用權訂約出讓予 貴公司持有70.0%權益的附屬公司駐馬店偉順房地產開發有限公司（「駐馬店偉順」），作商業用途部分自土地交付日期起為期40年，作住宅用途部分自土地交付日期起為期70年。總地價為人民幣271,905,850元，按地積比率計算的建築面積約為343,789.00平方米。
- 根據2份建設用地規劃許可證—駐規地字第411701201900017至411701201900018號，駐馬店偉順已獲授上述總佔地面積約156,269.62平方米地塊的規劃許可。



## 附錄三

## 物業估值報告

3. 根據2份不動產權證(土地)—豫(2019)駐馬店市不動產權證第0005716及0005717號，總佔地面積約156,269.62平方米的上述地塊的土地使用權已授予駐馬店偉順，作商業用途部分於2058年12月9日屆滿，作住宅用途部分於2088年12月9日屆滿。

4. 根據 貴集團提供的資料，該物業的規劃建築面積如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平方米)	停車位數量
第五類—貴集團持作日後開發的物業	住宅	286,412.00	
	零售	5,000.00	
	配套設施	15,821.60	
	停車位	49,474.76	不適用
	其他	31,609.70	
	<b>總計：</b>	<b>388,318.06</b>	<b>不適用</b>

5. 進行估值時，吾等參考該區域內與該物業特徵相似的土地之售價。該等可資比較地塊作商住兩用用途的樓面地價介乎每平方米人民幣1,000元至人民幣1,100元。基於可資比較物業與該物業之間的佔地面積、藍圖及易達程度及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出假設樓面地價。

6. 根據一份按揭合同，該物業的土地使用權已抵押予一名第三方。

7. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，根據附註3所述相關不動產權證(土地)，駐馬店偉順合法有效地擁有該物業的土地使用權。由於土地使用權已抵押，駐馬店偉順有權佔用及使用地塊，但該物業的轉讓仍受限制，直至抵押解除為止。

8. 主要證書／批文概列如下：

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. 不動產權證(土地)	有
d. 建設工程規劃許可證	無
e. 建築工程施工許可證	不適用
f. 預售許可證	不適用
g. 建築工程竣工驗收證明書／備案表／報告	不適用
h. 不動產權證(房屋)	不適用

9. 就本報告而言，該物業根據持有目的分類為「第五類—貴集團在中國持作日後開發的物業」。

## 附錄三

## 物業估值報告

### 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
37.	荊州領地蘭台府，位於中國湖北省荊州市荊北新區楚天路與東橋路交匯處西北側	荊州領地蘭台府位於楚天路與東橋路交匯處西北側。該位置為新開發區，市政設施等公共設施及配套設施仍在開發中。  該物業所佔地塊佔地面積約為54,069.60平方米，正被開發為一個住宅及商業開發項目。該物業預計於2021年12月竣工，而竣工後，該物業的規劃建築面積將約為208,285.43平方米。該物業的分類、用途及規劃建築面積詳情載於附註7。  據 貴集團告知，該物業的開發成本(包括土地成本)估計約為人民幣1,153,000,000元，其中約人民幣854,000,000元已於估值日期前支付。  該物業已獲授土地使用權，作住宅用途部分於2089年1月16日屆滿，作商業用途部分於2059年1月16日屆滿。	於估值日期，該物業在建。	985,000,000  (貴集團應佔全部權益：人民幣985,000,000元)

#### 附註：

1. 根據日期為2019年1月18日的國有土地使用權出讓合同—鄂JZ(00)-2019-00002，佔地面積約54,069.60平方米的一幅地塊的土地使用權訂約出讓予 貴公司的全資附屬公司荊州領創房地產開發有限公司(「荊州領創」)，作住宅用途部分自土地交付日期起為期70年，作商業用途部分自土地交付日期起為期40年。地價為人民幣427,000,000元。
2. 根據建設用地規劃許可證—鄂規用地字第JGB20190004號，荊州領創已獲授上述佔地面積約71,388.50平方米(包括佔地面積約17,318.90平方米的政府所需用地)地塊的規劃許可。

## 附錄三

## 物業估值報告

3. 根據不動產權證(土地)一鄂(2019)荊州市不動產權第0020461號，佔地面積約54,069.60平方米的上列地塊的土地使用權已授予荊州領創，作住宅用途部分於2089年1月16日屆滿，作商業用途部分於2059年1月16日屆滿。
4. 根據荊州領創獲授的建設工程規劃許可證一鄂規工程建字第JGC20190029號，總建築面積約208,275.43平方米的荊州領地蘭台府已獲批准建設。
5. 根據荊州領創獲授的2份建築工程施工許可證一第4210011904260107-SX-010及4210011904260107-SX-011號，有關地方部門已就總建築面積約208,274.00平方米的荊州領地蘭台府授出施工許可。
6. 根據荊州領創獲授的4份預售許可證一鄂荊州商預字(2019)第025及048號、鄂荊州商預字(2020)006及010號，貴集團有權向買方出售荊州領地蘭台府的部分(總建築面積約150,450.44平方米)。
7. 根據貴集團提供的資料，該物業的規劃建築面積如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平方米)	停車位數量
第四類—貴集團持有的開發中物業	住宅	145,078.93	
	零售	4,797.64	
	幼兒園	1,920.34	
	低收入住房	8,119.70	
	配套設施	2,157.38	
	停車位	36,678.34	1,435
	其他	9,523.10	
	<b>總計：</b>	<b><u>208,275.43</u></b>	<b><u>1,435</u></b>

8. 據貴集團告知，該物業總規劃建築面積約97,354.88平方米的多個住宅及零售單位已預售予多名第三方，總對價為人民幣813,000,000元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓。因此，吾等已於估值中計入該等單位。於達致吾等有關該物業市值的意見時，吾等已考慮該物業有關部分的訂約價格。
9. 該物業的市值將為人民幣1,347,000,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於估值日期竣工並可在市場上自由轉讓。
10. 進行估值時，吾等已識別及分析與該物業具有類似特徵的物業所在地的各項相關銷售個案。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣7,500元至人民幣9,000元，一樓零售單位每平方米人民幣35,000元至人民幣40,000元，停車位每個人民幣70,000元至人民幣90,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價。

## 附錄三

## 物業估值報告

11. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
- a. 根據附註3所述相關不動產權證(土地)，荊州領創合法有效地擁有該物業的土地使用權；
  - b. 荊州領創已按該物業實際開發進度取得一切必要建設工程批文；及
  - c. 荊州領創有權根據取得的預售許可證合法預售附註6所述物業部分。
12. 主要證書／批文概列如下：
- |                       |     |
|-----------------------|-----|
| 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. 不動產權證(土地)          | 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. 建築工程竣工驗收證明書／備案表／報告 | 不適用 |
| h. 不動產權證(房屋)          | 不適用 |
13. 就本報告而言，該物業根據持有目的分類為「第四類—貴集團在中國持有的開發中物業」。

## 附錄三

## 物業估值報告

### 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
38.	荊州領地鳳鳴蘭台， 位於中國湖北省荊州 市荊州區鳳鳴大道 66號	荊州領地鳳鳴蘭台位於鳳鳴大道66號。該 位置為新開發區，市政設施等公共設施及 配套設施仍在開發中。  該物業所佔地塊佔地面積約為48,398.90平 方米，將被開發為一個住宅及商業開發項 目。該物業預計於2022年8月竣工，而竣工 後，該物業的規劃建築面積將約為 188,087.61平方米。該物業的分類、用途 及規劃建築面積詳情載於附註7。  據 貴集團告知，該物業的開發成本(包括 土地成本)估計約為人民幣1,136,000,000 元，其中約人民幣716,000,000元已於估值 日期前支付。  該物業已獲授土地使用權，作住宅用途部 分於2089年8月20日屆滿，作商業用途部分 於2059年8月20日屆滿。	於估值日期，該 物業在建。	895,000,000  (貴集團應佔全部權 益：人民幣 895,000,000元)

#### 附註：

1. 根據日期為2019年7月25日的國有土地使用權出讓合同及補充協議—鄂JZ(00)—2019-00010號，佔  
地面積約48,398.90平方米的一幅地塊的土地使用權訂約出讓予 貴公司的全資附屬公司荊州領悅房  
地產開發有限公司(「荊州領悅」)，作住宅用途部分自土地交付日期起為期70年，作商業用途部分自  
土地交付日期起為期40年。總地價為人民幣510,000,000元。

## 附錄三

## 物業估值報告

2. 根據建設用地規劃許可證—鄂規用地字第JGB20190024號，荊州領悅已獲授上述佔地面積約72,803.70平方米(包括物業規劃佔地面積約48,398.90平方米)地塊的規劃許可。
3. 根據不動產權證(土地)—鄂(2019)荊州市不動產權第0045367號，佔地面積約48,398.90平方米的上述地塊的土地使用權已授予荊州領悅，作商業用途部分於2059年8月20日屆滿，作住宅用途部分於2089年8月20日屆滿。
4. 根據荊州領悅獲授的建設工程規劃許可證—鄂規工程建字第JGC20190087號，建築面積約188,087.61平方米的荊州領地鳳鳴蘭台已獲批准建設。
5. 根據荊州領悅獲授的2份建築工程施工許可證—第4210011910150001-SX-001及002號，有關地方部門已就總建築面積約188,087.64平方米的荊州領地鳳鳴蘭台授出施工許可。
6. 根據荊州領悅獲授的3份預售許可證—鄂荊州商預字(2019)第065號、鄂荊州商預字(2020)021、027及043號，貴集團有權向買方出售荊州領地鳳鳴蘭台(總建築面積約89,586.24平方米)。
7. 根據貴集團提供的資料，該物業的規劃建築面積如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平方米)	停車位數量
第四類—貴集團持有的開發中物業	住宅	128,852.96	
	零售	4,006.84	
	配套設施	2,087.94	
	低收入住房	10,181.26	
	停車位	37,058.61	1,282
	其他	5,900.00	
	<b>總計：</b>	<b><u>188,087.61</u></b>	<b><u>1,282</u></b>

8. 貴集團表示，該物業其中總規劃建築面積約25,853.46平方米的多個住宅單位已預售予多位第三方，總代價人民幣254,000,000元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓。因此，吾等已於估值中計入該等單位。在釐定該物業市值時，吾等已考慮該部分物業的合同定價。
9. 該物業的市值將為人民幣1,455,000,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於估值日期竣工並可在市場上自由轉讓。
10. 進行估值時，吾等已識別及分析與該物業具有類似特徵的物業所在地的各項相關銷售個案。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣8,000元至人民幣11,000元，一樓零售單位每平方米人民幣23,000元至人民幣28,000元，停車位每個人民幣70,000元至人民幣90,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價。

11. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：

- a. 根據附註3所述相關不動產權證(土地)，荊州領悅合法有效地擁有該物業的土地使用權；
- b. 荊州領悅已按該物業實際開發進度取得一切必要建設工程批文；及
- c. 荊州領悅有權根據取得的預售許可證合法預售附註6所述物業部分。

12. 主要證書／批文概列如下：

- |                       |     |
|-----------------------|-----|
| 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. 不動產權證(土地)          | 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. 建築工程竣工驗收證明書／備案表／報告 | 不適用 |
| h. 不動產權證(房屋)          | 不適用 |

13. 就本報告而言，該物業根據持有目的分類為「第四類—貴集團在中國持有的開發中物業」。

## 附錄三

## 物業估值報告

### 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
39.	樂山亞馬遜的多個零售單位，位於中國四川省樂山市市中區龍游路418及424號	<p>樂山亞馬遜為一個住宅及商業開發項目，於2014年竣工。其設有完善的公共交通，該物業附近主要為住宅及商業開發區。</p> <p>該物業包括樂山亞馬遜的多個零售單位，總建築面積約為3,493.31平方米，作商業用途。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作商業用途，於2050年12月19日屆滿。</p>	<p>於估值日期，該物業建築面積約1,478.00平方米的部分出租予一名獨立第三方作零售用途，而總建築面積約2,015.31平方米的餘下部分則空置。</p>	<p>24,100,000</p> <p>(貴集團應佔全部權益：人民幣24,100,000元)</p>

#### 附註：

- 根據3份國有土地使用權證—樂城國用(2015)第215286、215287及215288號，佔地面積約46,846.87平方米的土地使用權出讓予 貴公司間接全資附屬公司領地集團有限公司(「領地集團」)的分部領地集團股份有限公司樂山分公司(「領地樂山」)，作商業用途，於2050年12月19日屆滿。
- 根據3份房屋所有權證—樂房權證樂山市字第企業201503190212、川(2019)樂山市不動產權第0027253及0027255號，總建築面積約3,493.31平方米的物業由領地樂山擁有。



## 附錄三

## 物業估值報告

3. 根據租賃協議，建築面積約1,478.00平方米的物業部分租賃予一名獨立第三方作零售用途，到期日為2034年12月31日，於估值日期應收的每月租金總額約為人民幣37,000元，不包括管理費、水電費。
4. 吾等乃根據以下基礎及分析進行估值：
  - a. 對該物業零售單位進行估值時，吾等已考慮現有租賃協議的實際租金，亦已與同一商圈及／或合理步行範圍內的類似物業作比較。吾等在計算(i)已佔用區域現有租約屆滿後的復歸租金收入及(ii)空置區域的租金收入時採納市場租金；
  - b. 該等可資比較物業一樓零售單位的單位租金介乎每月每平方米人民幣60元至人民幣70元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的市場租金；
  - c. 根據吾等的調研，相似零售物業的穩定市場收益率介乎4.5%至6.5%。經考慮該物業的位置及特徵後，吾等於估值時對零售單位採用市場收益率5.5%。
5. 根據一份按揭合同，該物業已抵押予一名第三方。
6. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，根據相關房屋所有權證，領地樂山合法擁有該物業的房屋所有權。對於上述已抵押的物業部分，領地樂山有權佔用及使用抵押物業，但已抵押物業的轉讓仍受限制，直至抵押解除為止。
7. 主要證書／批文概列如下：
  - a. 國有土地使用權證 有
  - b. 房屋所有權證 有
8. 就本報告而言，該物業根據持有目的分類為「第三類—貴集團在中國持作投資物業」。

## 附錄三

## 物業估值報告

### 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
40.	樂山時代廣場部分物業，位於中國四川省樂山市市中區鳳凰路中段211號	<p>樂山時代廣場為7層商業樓宇，於2006年竣工。其設有完善的公共交通，該物業附近主要為住宅及商業開發區。</p> <p>該物業包括總建築面積為35,295.31平方米的樂山時代廣場未售單位。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註4。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作商業用途，於2042年8月6日屆滿。</p>	<p>於估值日期，該物業建築面積約29,830.24平方米的部分(不包括停車位)出租予多名租戶作零售用途，而建築面積約5,465.07平方米的餘下部分為空置。</p>	<p>195,600,000</p> <p>(貴集團應佔全部權益：人民幣195,600,000元)</p>

#### 附註：

- 根據8份國有土地使用權證—樂城國用(2010)第124054至124056號、樂城國用(2011)第146169至146171及156452號以及樂城國用(2012)第162833號，總佔地面積約4,782.20平方米物業的8幅地塊(該物業所在)土地使用權出讓予 貴公司的間接全資附屬公司領地房地產集團股份有限公司(「領地房地產」，現稱領地集團有限公司「領地集團」)，作商業用途，於2042年8月6日屆滿。
- 根據8份房屋所有權證—樂山市房權證企業字第企業15183、13836、12465、12464、13833、13834、16519及12466號，總建築面積約35,295.31平方米的物業由領地房地產擁有。
- 根據領地集團的分部領地集團股份有限公司樂山分公司(「領地樂山」)、領地房地產與多名獨立第三方訂立的5份租賃協議，建築面積約29,830.24平方米的物業部分租賃予多名租戶作零售用途，到期日介乎2023年9月14日至2028年4月19日，於估值日期應收的每月租金總額約為人民幣640,000元，不包括管理費、水電費。

## 附錄三

## 物業估值報告

4. 根據 貴集團提供的資料，該物業的建築面積如下：

類別	用途	建築面積 (平方米)	停車位數量
第三類—貴集團持作投資物業	零售	29,830.46	
	停車位	4,503.76	124
	倉庫	961.09	
	總計：	<u>35,295.31</u>	<u>124</u>

5. 吾等乃根據以下基礎及分析進行估值：

- 對該物業零售單位及停車位進行估值時，吾等已考慮現有租賃協議的實際租金，亦已與同一商圈及／或合理步行範圍內的類似物業作比較。吾等在計算(i)已佔用區域現有租約屆滿後的復歸租金收入及(ii)空置區域的租金收入時採納市場租金；
- 該等可資比較物業一樓零售單位的單位租金介乎每月每平方米人民幣98元至人民幣132元，停車位的市場租金介乎每月每個人民幣320元至人民幣350元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的市場租金；
- 根據吾等的調研，相似零售物業及停車位的穩定市場收益率介乎3.5%至6.5%。經考慮該物業的位置及特徵後，吾等於估值時對零售單位、倉庫單位及停車位採用市場收益率5.5%。

6. 根據一份按揭合同，該物業部分已抵押予一名第三方。

7. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，根據相關房屋所有權證，領地房地產合法擁有該物業的房屋所有權。由於該物業部分已抵押，領地房地產有權佔用及使用抵押物業，但該等部分的轉讓仍受限制，直至抵押解除為止。

8. 主要證書／批文概列如下：

- |             |   |
|-------------|---|
| a. 國有土地使用權證 | 有 |
| b. 房屋所有權證   | 有 |

9. 就本報告而言，該物業根據持有目的分類為「第三類—貴集團在中國持作投資物業」。

## 附錄三

## 物業估值報告

### 估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
41.	樂山亞馬遜一個零售單位及18個停車位，位於中國四川省市區龍游路412號；樂山時代廣場部分配套區域，位於鳳凰路中段211號	該物業包括樂山亞馬遜的1個零售單位及18個停車位以及樂山時代廣場的部分配套區域，總建築面積約為13,420.70平方米。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註5。  該物業已獲授土地使用權，作商業用途，於2050年12月19日及2080年12月19日屆滿。	於估值日期，該部分物業建築面積約6,061.50平方米的部分(不包括停車位)已出租予一名租戶，作零售用途，而餘下部分則為空置。	44,100,000  (貴集團應佔全部權益：人民幣44,100,000元)

#### 附註：

- 根據35份日期為2017年12月14日及2017年12月19日的銷售合同，該物業已售予貴公司的間接全資附屬公司西藏億美新實業有限公司(更名為西藏陸地實業有限公司，「**西藏陸地**」)，代價為人民幣20,689,200元。
- 根據18份不動產權證—川(2019)樂山市不動產權第0042494至0042497、0042792至0042795、0043138、0043139及0042912至0042919號，該物業總建築面積約452.05平方米的18個停車位由西藏陸地擁有。相關土地使用權已授予西藏陸地，作住宅用途，於2080年12月19日屆滿。
- 根據房屋所有權證—樂房權證樂山市字第201503190253號，總建築面積約9,814.60平方米的部分物業由貴公司的間接附屬公司領地集團有限公司(「**領地集團**」)擁有。於估值日期，上述物業房屋所有權證擁有人並未變更為西藏陸地。
- 根據西藏陸地與一名獨立第三方訂立的1份租賃協議，總建築面積約6,061.50平方米的部分物業租賃予一名租戶作零售用途，到期日為2034年9月31日，於估值日期應收的每月租金總額約為人民幣120,000元，不包括管理費、水電費。

## 附錄三

## 物業估值報告

5. 根據 貴集團提供的資料，該物業的建築面積如下：

類別	用途	建築面積 (平方米)	停車位數量
第三類—貴集團持作投資物業	零售	9,814.60	—
	配套設施	3,154.05*	—
	停車位	452.05	18
	總計：	<b>13,420.70</b>	<b>18</b>

\*: 貴集團表示不能獲得物業配套部分的房屋所有權證，因此吾等並無賦予該等部分商業價值。

6. 吾等乃根據以下基礎及分析進行估值：

- 對該物業零售單位及停車位進行估值時，吾等已考慮現有租賃協議的實際租金，亦已與同一商圈及／或合理步行範圍內的類似物業作比較。吾等在計算(i)已佔用區域現有租約屆滿後的復歸租金收入及(ii)空置區域的租金收入時採納市場租金；
- 該等可資比較物業零售單位的單位租金介乎每月每平方米人民幣60元至人民幣70元，停車位的市場租金介乎每月每個人民幣320元至人民幣350元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的市場租金；及
- 根據吾等的調研，相似零售物業及停車位的穩定市場收益率介乎3.5%至6.5%。經考慮該物業的位置及特徵後，吾等於估值時對零售單位及停車位採用市場收益率5.5%。

7. 根據一份按揭合同，該物業部分已抵押予一名第三方。

8. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：

- 根據附註2所述相關不動產權證，西藏陸地已合法擁有房屋所有權；及
- 完成相關房屋所有權證擁有人的姓名變更前，西藏陸地無權處置附註3所述物業部分，但有權使用及租賃上述物業。抵押解除後，西藏陸地進行附註3所述房屋所有權證擁有人的姓名變更登記並無重大法律障礙。

本文件為草擬本。其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

---

## 附錄三

## 物業估值報告

---

9. 主要證書／批文概列如下：

a. 房屋所有權證／不動產權證

有

10. 就本報告而言，該物業根據持有目的分類為「第三類—貴集團在中國持作投資物業」。

## 附錄三

## 物業估值報告

### 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
42.	樂山海納公館的未售住宅及零售單位，位於中國四川省樂山市沐川縣沐源路1589號	樂山海納公館位於沐源路1589號。該位置為新開發區，市政設施等公共設施及配套設施仍在開發中。  樂山海納公館所佔3幅地塊總佔地面積約為36,200.00平方米，為於2016年竣工的住宅及商業開發項目。  該物業包括樂山海納公館的未售住宅及零售單位，總建築面積約為6,904.02平方米。  該物業已獲授土地使用權，作住宅用途部分於2083年4月21日屆滿，作商業用途部分於2053年4月21日屆滿。	於估值日期，該物業為空置。	112,000,000  (貴集團應佔51.0%權益：人民幣57,120,000元)

#### 附註：

- 根據3份國有土地使用權證—沐國用(2013)第0378至0380號，總佔地面積約36,200.00平方米的3幅地塊(該物業所在)的土地使用權已授予 貴公司擁有51.0%的附屬公司沐川海納房地產開發有限公司(「沐川海納」)，作住宅用途部分於2083年4月21日屆滿，作商業用途部分於2053年4月21日屆滿。
- 根據2份不動產權證—川(2017)沐川縣不動產第0000111及0000115號，總建築面積約6,826.26平方米的物業部分由沐川海納擁有。有關土地使用權已授予沐川海納，作商業用途部分於2053年4月21日屆滿。
- 貴集團表示，該物業其中總規劃建築面積約77.76平方米的一個住宅單位已預售予一位第三方，總代價人民幣340,000元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓。因此，吾等已於估值中計入該等單位。在釐定該物業市值時，吾等已考慮該部分物業的合同定價。
- 進行估值時，吾等已識別及分析與該物業具有類似特徵的物業所在地的各項相關銷售個案。該等可資比較物業的單價介乎：一樓零售單位人民幣21,000元至人民幣23,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價。
- 根據一份按揭合同，該物業已抵押予一名第三方。

---

## 附錄三

## 物業估值報告

---

6. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，根據附註2所述相關不動產權證，沐川海納合法擁有該物業的房屋所有權。由於該物業已抵押，沐川海納有權佔用及使用該物業，但該物業的轉讓仍受限制，直至抵押解除為止。
7. 主要證書／批文概列如下：
  - a. 國有土地使用權證 有
  - b. 不動產權證 部分
8. 就本報告而言，該物業根據持有目的分類為「第二類—貴集團在中國待售的物業」。



## 附錄三

## 物業估值報告

### 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
43.	樂山蘭台府部分物業，位於中國四川省樂山市市中區青江新區三蘇路與瑞祥路交匯處東側	<p>樂山蘭台府位於三蘇路與瑞祥路交匯處東側。該位置為開發住宅區，交通網絡正在進一步完善。</p> <p>樂山蘭台府所佔地塊佔地面積約88,107.53平方米，現正開發為住宅及商業項目。該物業部分已於2020年竣工（「已竣工部分」），而其餘部分於估值日期正在施工（「在建工程」），預期於2021年12月年竣工。</p> <p>該物業包括樂山蘭台府已竣工部分的未售單位及在建工程。該物業的分類、用途及規劃建築面積的詳情載於附註6。</p> <p>據 貴集團告知，該物業在建工程的開發成本（包括土地成本）估計約為人民幣563,000,000元，其中約人民幣496,000,000元已於估值日期前支付。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途部分於2087年8月10日屆滿，作商業用途部分於2057年8月10日屆滿。</p>	該物業未出售部分空置待售，其餘部分正在施工。	908,000,000  (貴集團應佔60.0%權益：人民幣544,800,000元)

#### 附註：

- 根據不動產權證(土地)一川(2017)樂山市不動產權第0015605號，佔地面積約88,107.53平方米的1幅地塊的土地使用權已授予 貴公司擁有60.0%的附屬公司樂山領悅房地產開發有限公司（「樂山領悅」），作住宅用途部分於2087年8月10日屆滿，作商業用途部分於2057年8月10日屆滿。

## 附錄三

## 物業估值報告

- 根據樂山領悅獲授的4份建設工程規劃許可證—建字第511100201800003、511100201800004、511100201800027及511100201800028號，總建築面積約359,131.21平方米的樂山蘭台府已獲批准建設。
- 根據樂山領悅獲授的4份建築工程施工許可證—第511100201801190101S、511100201802090101S、511100201808100101S及511100201812280101S號，有關地方部門已就總建築面積約359,131.21平方米的樂山蘭台府(包括該物業)授出施工許可。
- 根據樂山領悅獲授的14份預售許可證—樂市住建(2018)房預售證第8、15、21、28、65、91、92號及樂市住建(2019)房預售證第22、54、69、71、87及100號以及樂市住房建(2020)房預售證第032號，貴集團有權向買方出售樂山蘭台府的部分(總建築面積約317,480.20平方米)。
- 根據樂山領悅獲授的2份建築工程竣工驗收證明書—2020年第6號及11號，總建築面積約219,686.68平方米的樂山蘭台府(包括該物業已竣工部分)已竣工並通過竣工驗收。
- 根據貴集團提供的資料，該物業的建築面積如下：

類別	用途	規劃建築面積	停車位數量
		／建築面積 (平方米)	
第二類—貴集團待售的物業 (已竣工部分)	住宅	4,137.10	
	零售	4,135.62	
	辦公	27,495.85	
	停車位	35,224.03	1,404
	小計	<b>70,992.60</b>	<b>1,404</b>
第四類—貴集團持有的開發中物業 (在建工程)	零售	14,127.03	
	辦公	98,957.74	
	配套設施	5,717.21	
	其他	20,858.87	
	小計	<b>139,660.85</b>	
	總計	<b>210,653.45</b>	<b>1,404</b>

- 貴集團表示，第二類物業其中總規劃建築面積約54,806.70平方米的多個住宅、辦公室及零售單位和停車位已預售予多位第三方，總代價人民幣276,000,000元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓。因此，吾等已於估值中計入有關部分。在釐定該物業市值時，吾等已考慮該部分物業的合同定價。

本文件為草擬本。其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

---

## 附錄三

## 物業估值報告

---

8. 據 貴集團告知，第四類物業總建築面積約90,346.29平方米的多個辦公及零售單位已預售予多名第三方，總對價為人民幣518,000,000元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓。因此，吾等已於估值中計入該等單位。於達致吾等有關該物業市值的意見時，吾等已考慮該物業有關部分的訂約價格。
9. 該物業的在建工程市值將為人民幣708,000,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於估值日期竣工並可在市場上自由轉讓。

## 附錄三

## 物業估值報告

10. 進行估值時，吾等已識別及分析與該物業具有類似特徵的物業所在地的各項相關銷售個案。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣7,400元至人民幣7,800元、一樓零售單位每平方米人民幣21,000元至人民幣22,000元、辦公室單位每平方米人民幣5,300元至人民幣5,800元及停車位每個人民幣70,000元至人民幣75,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價。
11. 根據一份按揭合同，該物業已抵押予一名第三方。
12. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
- 樂山領悅合法有效地擁有該物業的土地使用權。由於土地使用權已抵押，樂山領悅有權佔用及使用地塊，但該物業的轉讓仍受限制，直至抵押解除為止。
  - 樂山領悅已按該物業實際開發進度取得一切必要建設工程批文；及
  - 樂山領悅有權根據取得的預售許可證合法預售附註4所述物業部分。
13. 主要證書／批文概列如下：
- 不動產權證(土地) 有
  - 建設工程規劃許可證 有
  - 建築工程施工許可證 有
  - 預售許可證 部分
  - 建築工程竣工驗收證明書／備案表／報告 部分
  - 不動產權證(房屋) 無
14. 就本報告而言，該物業根據持有目的分為以下類別，吾等認為各類別於估值日期現況下的市值如下：

類別	於估值日期現況下的	貴集團應佔	於估值
	市值		日期 貴集團
	人民幣元	權益	應佔市值
			人民幣元
第二類—貴集團待售的物業	333,000,000	60.0%	199,800,000
第四類—貴集團持有的開發中物業	575,000,000	60.0%	345,000,000
<b>總計</b>	<b>908,000,000</b>	<b>60.0%</b>	<b>544,800,000</b>

## 附錄三

## 物業估值報告

### 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
44.	樂山天嶼未出售單位，位於中國四川省樂山市市中區翰林路與鳳凰路交匯處	樂山天嶼位於翰林路與鳳凰路交匯處。該位置為開發住宅區，交通網絡正在進一步完善。  樂山天嶼所佔地塊佔地面積約29,795.86平方米，為住宅及商業項目，於2020年完成。  該物業包括樂山天嶼的未售單位，總建築面積約16,796.09平方米。該物業的分類、用途及建築面積的詳情載於附8。  該物業已獲授土地使用權，作住宅用途部分於2088年1月21日屆滿，作商業用途部分於2058年1月21日屆滿。	於估值日期，該物業空置待售。	75,000,000  (貴集團應佔全部權益：人民幣75,000,000元)

#### 附註：

- 根據日期為2017年12月5日的國有土地使用權出讓合同—5111002017-005號，佔地面積約29,795.86平方米的一幅地塊的土地使用權訂約出讓予 貴公司的全資附屬公司樂山華匯達房地產開發有限公司(「樂山華匯達」)，作商業服務用途部分自土地交付日期起為期40年，作住宅用途部分自土地交付日期起為期70年。總地價為人民幣242,000,000元。
- 根據建設用地規劃許可證—地字第51110020180002號，樂山華匯達已獲授上述佔地面積約29,795.86平方米地塊的規劃許可。
- 根據不動產權證(土地)—川(2018)樂山市不動產權第0004527號，佔地面積約29,795.86平方米的上述地塊(該物業所在)的土地使用權已授予樂山華匯達，作住宅用途部分於2088年1月21日屆滿，作商業用途部分於2058年1月21日屆滿。
- 根據樂山華匯達獲授的建設工程規劃許可證—建字第511100201800020號，總建築面積約114,077.84平方米的樂山天嶼(包括該物業)已獲批准建設。

## 附錄三

## 物業估值報告

5. 根據樂山華匯達獲授的建築工程施工許可證—第511100201805160101S號，有關地方部門已就建築面積約114,077.84平方米的樂山天嶼(包括該物業)授出施工許可。
6. 根據樂山華匯達獲授的5份預售許可證—樂市住建(2018)房預售證第35、45、84、88號及樂市住建(2019)房預售證第28號，貴集團有權向買方出售樂山天嶼的部分(總建築面積約111,019.08平方米(包括該物業))。
7. 根據樂山華匯達獲授的建築工程竣工驗收證明書—2020年第12號，建築面積約114,254.36平方米的樂山天嶼(包括該物業)已完成並通過竣工驗收。
8. 根據 貴集團提供的資料，該物業的建築面積如下：

類別	用途	建築面積 (平方米)	停車位數量
第二類—貴集團待售的物業	住宅	3,130.07	
	零售	1,545.87	
	停車位	12,120.15	441
	總計：	<b>16,796.09</b>	<b>441</b>

9. 據 貴集團告知，該物業總規劃建築面積約2,154.59平方米的多個住宅及零售單位和停車位已預售予多名第三方，總對價為人民幣15,000,000元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓。因此，吾等已於估值中計入有關部分。於達致吾等有關該物業市值的意見時，吾等已考慮該物業有關部分的訂約價格。
10. 進行估值時，吾等已識別及分析與該物業具有類似特徵的物業所在地的各項相關銷售個案。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣6,000元至人民幣7,200元、一樓零售單位每平方米人民幣23,000元至人民幣25,000元及停車位每個人民幣60,000元至人民幣70,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價。
11. 根據一份按揭合同，該物業已抵押予一名第三方。

12. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
- a. 樂山華匯達合法有效地擁有該物業的土地使用權。由於土地使用權已抵押，樂山華匯達有權佔用及使用地塊，但該物業的轉讓仍受抵押所限制，直至抵押解除為止。
  - b. 樂山華匯達已按該物業實際開發進度取得一切必要建設工程批文；及
  - c. 樂山華匯達有權根據取得的預售許可證合法預售附註6所述物業部分。
13. 主要證書／批文概列如下：
- |                       |    |
|-----------------------|----|
| 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. 不動產權證(土地)          | 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. 建築工程竣工驗收證明書／備案表／報告 | 有  |
| h. 不動產權證(房屋)          | 沒有 |
14. 就本報告而言，該物業根據持有目的分類為「第二類—貴集團在中國待售的物業」。

## 附錄三

## 物業估值報告

### 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
45.	樂山瀾山，位於中國四川省樂山市市中區瑞祥路881號	<p>樂山瀾山位於市中區瑞祥路西側。該位置為開發中的住宅區，有多個住宅開發項目，交通網絡正在進一步完善。</p> <p>該物業所佔1幅地塊的佔地面積約為89,630.04平方米，正被開發為一個住宅及商業開發項目。該物業預計將於2021年10月竣工，而竣工後，該物業總規劃建築面積將約為268,670.81平方米。該物業的分類、用途及規劃建築面積詳情載於附註7。</p> <p>據 貴集團告知，該物業的開發成本(包括土地成本)估計約為人民幣1,296,000,000元，其中約人民幣909,000,000元已於估值日期前支付。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途，於2088年1月21日屆滿。</p>	於估值日期，該物業在建。	1,114,000,000  (貴集團應佔70.0%權益：人民幣779,800,000元)

#### 附註：

1. 根據日期為2017年12月5日的國有土地使用權出讓合同—511100-2017-006號，佔地面積約89,630.04平方米的一幅地塊的土地使用權訂約出讓予 貴公司持有70.0%權益的附屬公司樂山華瑞房地產開發有限公司(「樂山華瑞」)，作住宅用途部分自土地交付日期起為70年，作商業用途部分自土地交付日期起為期40年。地價為人民幣500,000,000元。



## 附錄三

## 物業估值報告

2. 根據建設用地規劃許可證—地字第51110020180006號，樂山華瑞已獲授上述佔地面積約89,630.04平方米地塊的規劃許可。
3. 根據不動產權證(土地)—川(2018)樂山市不動產權第0006313號，佔地面積約89,630.04平方米的上述地塊的土地使用權已授予樂山華瑞，作住宅用途，於2088年1月21日屆滿。
4. 根據樂山華瑞獲授的4份建設工程規劃許可證—建字第511100201800023、511100201800024、511100201900005及511100201900006號，總建築面積約268,670.81平方米的樂山瀾山已獲批准建設。
5. 根據樂山華瑞獲授的4份建築工程施工許可證—第511100201806070101S、511100201806070201S、511100201906250201S及511100201906250301S號，有關地方部門已就建築面積約268,670.81平方米的樂山瀾山授出施工許可。
6. 根據樂山華瑞獲授的15份預售許可證—樂山住建2018房預售證第57及80號及樂山住建2019房預售證第21、27、42、58、61、62、78、79、97及109號及樂山住建2020房預售證第004、021及041號，貴集團有權向買方出售樂山瀾山的部分(總建築面積約225,739.02平方米)。
7. 根據 貴集團提供的資料，該物業的規劃建築面積如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平方米)	停車位數量
第四類—貴集團持有的開發中物業	住宅	195,607.67	
	零售	2,266.25	
	配套設施	7,276.82	
	停車位	43,694.83	1,573
	其他	19,825.24	
	<b>總計：</b>	<b><u>268,670.81</u></b>	<b><u>1,573</u></b>

8. 據 貴集團告知，該物業總建築面積約182,010.14平方米的多個住宅單位及停車位已預售予多名第三方，總對價為人民幣1,339,000,000元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓。因此，吾等已於估值中計入有關部分。於達致吾等有關該物業市值的意見時，吾等已考慮該物業有關部分的訂約價格。
9. 該物業的市值將為人民幣1,737,000,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於估值日期竣工並可在市場上自由轉讓。

## 附錄三

## 物業估值報告

10. 進行估值時，吾等已識別及分析與該物業具有類似特徵的物業所在地的各項相關銷售個案。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣6,500元至人民幣7,000元，高端低層住宅單位每平方米人民幣11,000元至人民幣12,000元；一樓零售單位每平方米人民幣21,000元至人民幣27,000元，停車位每個人民幣60,000元至人民幣70,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價。
11. 根據一份按揭合同，該物業已抵押予一名第三方。
12. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
  - a. 樂山華瑞合法有效地擁有該物業的土地使用權。由於土地使用權已抵押，樂山華瑞有權佔用及使用地塊，但該物業的轉讓仍受限制，直至抵押解除為止。
  - b. 樂山華瑞已按該物業實際開發進度取得一切必要建設工程批文；及
  - c. 樂山華瑞有權根據取得的預售許可證合法預售附註6所述物業部分。
13. 主要證書／批文概列如下：

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. 不動產權證(土地)	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. 建築工程竣工驗收證明書／備案表／報告	不適用
h. 不動產權證(房屋)	不適用
14. 就本報告而言，該物業根據持有目的分類為「第四類—貴集團在中國持有的開發中物業」。

## 附錄三

## 物業估值報告

### 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
46.	樂山國際公館未出售單位，位於中國四川省樂山市市中區玉桃街74號	樂山國際公館位於岷江河東岸，風景優美，公共交通發達。該位置為住宅區，有多個住宅開發項目、零售單位及學校。  樂山國際公館所佔7幅地塊的總佔地面積約為127,204.09平方米，為一個住宅及商業開發項目，於2019年竣工。  該物業包括樂山國際公館未售單位，總建築面積約為3,693.81平方米。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註7。  該物業已獲授土地使用權，作綜合用途，於2044年2月27日屆滿。	於估值日期，該物業空置待售。	12,000,000  (貴集團應佔全部權益：人民幣12,000,000元)

#### 附註：

- 根據7份國有土地使用權證—樂中國用(2010)第00224及00225號及樂中國用(2010)第00082至00086號，總佔地面積約127,204.09平方米的7幅地塊(該物業所在)的土地使用權已授予 貴集團間接全資附屬公司樂山領地房地產開發有限公司(「樂山領地」)作綜合用途，為期50年，於2044年2月27日屆滿。
- 根據樂山領地獲授的6份建設工程規劃許可證—建字第511100201100124、511100201200081、511100201200083、511100201400005、511100201600034及511100201400012號，總建築面積約575,763.88平方米的樂山國際公館(包括該物業)已獲批准建設。
- 根據樂山領地獲授的7份建築工程施工許可證—第511102201112290101、511100201301090201、511100201301090101、5111100201403050101、511100201610110101S、511100201403190101及511100201511300101S號，有關地方部門已就總建築面積約575,762.90平方米的樂山國際公館(包括該物業)授出施工許可。

## 附錄三

## 物業估值報告

- 根據樂山領地獲授的13份預售許可證—樂市住建(2012)房預售證第51號及樂市住建(2012)房預售證第13、24、48及37號及樂市住建(2014)房預售證第17號及樂市住建房預售證第19、30及48號及樂市住建(2016)房預售證第4、29、50及55號，貴集團有權向買方出售樂山國際公館的部分(總建築面積約557,386.90平方米(包括該物業))。
- 根據樂山領地獲授的6份建築工程竣工驗收證明書—川樂備(2014)第42號、川樂備(2015)第47號、川樂備(2016)第46、70、71號及川樂備(2018)第06號，總建築面積約505,716.24平方米的樂山國際公館(包括該物業)建設已竣工並通過驗收。
- 根據5份房屋所有權證—樂房權證樂山市字第201604060205、201604060501、201604070035、201604070182及201604070213號以及4份不動產權證—川(2019)樂山市不動產權證第0038889、0038892、0039159及0039395號，總建築面積約1,528.34平方米的物業零售單位及停車位部分由樂山領地擁有。
- 根據貴集團提供的資料，該物業的建築面積如下：

類別	用途	建築面積 (平方米)	停車位數量
第二類—貴集團待售的物業	住宅	801.91	
	零售	340.16	
	停車位	<u>2,551.74</u>	<u>80</u>
	總計：	<u><b>3,693.81</b></u>	<u><b>80</b></u>

- 據貴集團告知，該物業總規劃建築面積約909.92平方米的多個住宅及零售單位和停車位已預售予多名第三方，總對價為人民幣4,000,000元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓。因此，吾等已於估值中計入有關部分。於達致吾等有關該物業市值的意見時，吾等已考慮該物業有關部分的訂約價格。
- 吾等乃根據以下基礎及分析進行估值：  
  
進行估值時，吾等已識別及分析與該物業具有類似特徵的物業所在地的各項相關銷售個案。該等可資比較物業住宅單位的單價介乎每平方米人民幣7,500元至人民幣7,700元，停車位每個人民幣62,000元至人民幣68,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價。
- 吾等已獲貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，根據附註6所述相關房屋所有權證，樂山領地合法擁有該物業的房屋所有權。

本文件為草擬本。其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

---

## 附錄三

## 物業估值報告

---

11. 主要證書／批文概列如下：

- |                       |    |
|-----------------------|----|
| a. 國有土地使用權證           | 有  |
| b. 建設工程規劃許可證          | 有  |
| c. 建築工程施工許可證          | 有  |
| d. 預售許可證              | 有  |
| e. 建築工程竣工驗收證明書／備案表／報告 | 有  |
| f. 不動產權證(房屋)          | 部分 |

12. 就本報告而言，該物業根據持有目的分類為「第二類—貴集團在中國待售的物業」。

## 附錄三

## 物業估值報告

### 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
47.	遵義蘭台府，位於中國貴州省遵義市匯川區上海路與寧波路交叉口	遵義蘭台府位於上海路南側及鳳凰山公園北側，公共交通發達。該位置為住宅區，有多個住宅開發項目，包括零售單位、學校和公園。  該物業所佔1幅地塊的佔地面積約為39,759.46平方米，將開發為一個住宅及商業開發項目。該物業預計將於2022年6月竣工，而竣工後，該物業的規劃建築面積將約為130,977.00平方米。該物業的分類、用途及規劃建築面積詳情載於附註7。  據 貴集團告知，該物業的開發成本(包括土地成本)估計約為人民幣874,000,000元，其中約人民幣535,000,000元已於估值日期前支付。  該物業已獲授土地使用權，作住宅用途部分於2089年6月17日屆滿，作商業用途部分於2059年6月16日屆滿。	於估值日期，該物業在建。	649,000,000  (貴集團應佔55.0%權益：人民幣356,950,000元)

#### 附註：

1. 根據日期為2019年6月17日的國有土地使用權出讓合同—520300-2019-CR-0098，佔地面積約39,760.00平方米的一幅地塊的土地使用權訂約出讓予 貴公司持有55.0%權益的附屬公司貴州川達房地產開發有限公司(「貴州川達」)，作商業用途部分自土地交付日期起為期40年，作住宅用途部分自土地交付日期起為期70年。總地價為人民幣362,620,000元。
2. 根據建設用地規劃許可證—地字第520000201820101號，貴州川達已獲授上述佔地面積約39,760.00平方米地塊的規劃許可。

## 附錄三

## 物業估值報告

3. 根據不動產權證(土地)一黔(2019)遵義市不動產權第0130333號，佔地面積約39,759.46平方米的上列地塊的土地使用權已授予貴州川達，作住宅用途部分於2089年6月17日屆滿，作商業用途部分於2059年6月16日屆滿。
4. 根據貴州川達獲授的建設工程規劃許可證—建字第520000201823403號，總建築面積約130,977.00平方米的遵義蘭台府已獲批准建設。
5. 根據貴州川達獲授的2份建築工程施工許可證—第5203031910160001-SX-001及5203031910160001-SX-002號，有關地方部門已就總建築面積約130,977.00平方米的遵義蘭台府授出施工許可。
6. 根據貴州川達獲授的4份預售許可證—遵市商房預售遵字第(2019年)第172號及遵市商房預售遵字(2020)第009、028及059號，貴集團有權向買方出售遵義蘭台府的部分(總建築面積約98,131.07平方米)。
7. 根據貴集團提供的資料，該物業的規劃建築面積如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平方米)	停車位數量
第四類—貴集團持有的開發中物業	住宅	89,773.88	
	零售	8,357.19	
	配套設施	5,439.93	
	停車位	27,406.00	723
	總計：		<b>130,977.00</b>

8. 據貴集團告知，該物業總建築面積約27,195.83平方米的多個住宅單位已預售予多名第三方，總對價為人民幣282,000,000元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓。因此，吾等已於估值中計入該等單位。於達致吾等有關該物業市值的意見時，吾等已考慮該物業有關部分的訂約價格。
9. 倘若根據上述開發計劃已於估值日期完成物業並且可在市場自由轉讓，則該物業的市值應為人民幣1,242,000,000元。
10. 進行估值時，吾等已識別及分析與該物業具有類似特徵的物業所在地的各項相關銷售個案。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣10,000元至人民幣11,500元、一樓零售單位每平方米人民幣31,000元至人民幣39,000元及停車位每個人民幣90,000元至人民幣110,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價。

## 附錄三

## 物業估值報告

11. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：

- a. 根據附註3所述相關不動產權證(土地)，貴州川達合法有效地擁有該物業部分的土地使用權；
- b. 貴州川達府已按該物業實際開發進度取得一切必要建設工程批文；及
- c. 貴州川達有權根據取得的預售許可證合法預售附註6所述物業部分。

12. 主要證書／批文概列如下：

- |                       |     |
|-----------------------|-----|
| 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. 不動產權證(土地)          | 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. 建築工程竣工驗收證明書／備案表／報告 | 不適用 |
| h. 不動產權證(房屋)          | 不適用 |

13. 就本報告而言，該物業根據持有目的分類為「第四類—貴集團在中國持有的開發中物業」。



## 附錄三

## 物業估值報告

### 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
48.	眉山凱旋國際公館部分物業，位於四川省眉山市東坡區湖濱路與眉州大道交叉口西南角	<p>眉山凱旋國際公館位於岷江河西岸及蘇轍公園南側，風光優美，公共交通發達。該位置為住宅區，有多個住宅開發項目，包括零售單位、學校和公園。</p> <p>眉山凱旋國際公館所佔13幅地塊的總佔地面積約為256,302.68平方米，將開發為一個住宅及商業開發項目。該項目部分已於2016年至2020年竣工（「已竣工部分」）。該項目餘下部分於估值日期正在建（「在建工程」）且預計將於2020年12月竣工。據 貴集團告知，竣工後，在建工程總規劃建築面積將約為169,496.87平方米。</p> <p>該物業包括已竣工部分的未售單位及在建工程，總建築面積約為220,921.21平方米。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註7。</p> <p>據 貴集團告知，該物業在建工程的開發成本（包括土地成本）估計約為人民幣585,000,000元，其中約人民幣539,000,000元已於估值日期前支付。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途部分於2072年5月30日、2074年10月24日及2078年12月31日屆滿；作商業用途部分於2042年5月30日、2044年10月26日及2048年12月31日屆滿；及作綜合用途部分於2058年12月31日屆滿。</p>	於估值日期，該物業已竣工部分的未售單位為空置，在建工程正在施工。	1,465,000,000  (貴集團應佔全部權益：人民幣1,465,000,000元)

## 附錄三

## 物業估值報告

### 附註：

1. 根據13份國有土地使用權證—眉市國用(2006)第0374至0376號及0107號、眉市國用(2008)第22570號、眉市國用(2009)第20094及11777號、眉市國用(2012)第03666、03667、05540、05539、05541及05542號，總佔地面積約256,302.68平方米的13幅地塊的土地使用權已授予 貴公司間接全資附屬公司領地房地產集團有限公司(「領地房地產」，已更名為領地集團有限公司(「領地集團」))，作住宅用途部分於2072年5月30日、2074年10月26日及2078年12月31日屆滿；作商業用途部分於2042年5月30日、2044年10月26日及2048年12月31日屆滿；及作綜合用途部分於2058年12月31日屆滿。
2. 根據領地房地產獲授的7份建設工程規劃許可證—建字第2013-52、2013-68、2013-74、2014-6、2015-121、2017-71及2018-42號，總建築面積約765,839.46平方米的眉山凱旋國際公館(包括該物業)已獲批准建設。
3. 根據領地房地產獲授的7份建築工程施工許可證—第513800201308080301、513800201309100301、513800201310010201、513800201404210101、513800201511040101、513800201712290101及513800201805280201號，有關地方部門已就總建築面積約765,839.46平方米的眉山凱旋國際公館(包括該物業)授出施工許可。
4. 根據領地房地產獲授的21份預售許可證—(2013)房預售證第67及75號、(2014)房預售證第15、21、25、41及44號、(2015)房預售證第37及68號、(2018)房預售證第7、18、20、25、41、44、50、58、73、78及94號(2020)房預售證第35號， 貴集團有權向買方出售眉山凱旋國際公館的部分(包括該物業已竣工部分及在建工程部分，總建築面積約728,174.43平方米)。
5. 根據領地房地產獲授的48份建築工程竣工驗收證明書—備2016第114、105、106、107、116、115、112、111、110、109、108、113、117、135、134、133、132、131、130、129、128、127、126、125、124、123、122、121、120、119、118號、備2017第100號及備2020第18至33號以及2份建築工程竣工驗收備案表，該項目總建築面積約589,391.88平方米的已竣工部分的建設已竣工並通過驗收。
6. 根據領地房地產獲授的29份不動產權證—川(2017)眉山市不動產權第0013462、0013463、0013465、0013466、0013467、0013468、0013470、0013471、0013472、0013473、0013451、0013450、0013452、0013453、0013454、0013436、0013456、0013457、0013458、0013437、0013459、0013460、0013461、0007694、0007695及川(2019)眉山市不動產權第0021358、0025149、0025150及0024787號，該項目總建築面積約為65,829.61平方米的已竣工部分(包括該物業)由領地房地產擁有。

## 附錄三

## 物業估值報告

7. 根據 貴集團提供的資料，該物業的建築面積如下：

類別	用途	規劃建築面積 ／建築面積 (平方米)	停車位數量
第二類—貴集團待售的物業 (已竣工部分)	住宅	2,714.61	
	零售	21,242.78	
	停車位	27,466.95	1,123
	<b>小計：</b>	<b>51,424.34</b>	<b>1,123</b>
第四類—貴集團持有的開發中物業 (在建工程)	住宅	125,632.62	
	零售	1,282.85	
	配套設施	888.90	
	停車位	22,155.40	829
	其他	19,537.10	
	<b>小計：</b>	<b>169,496.87</b>	<b>829</b>
	<b>總計：</b>	<b>220,921.21</b>	<b>1,952</b>

8. 據 貴集團告知，第四類中該物業總建築面積約132,234.45平方米的多個住宅及零售單位已預售予多名第三方，總對價為人民幣1,078,000,000元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓。因此，吾等已於估值中計入該等單位。於達致吾等有關該物業市值的意見時，吾等已考慮該物業有關部分的訂約價格。
9. 該物業在建工程的市值將為人民幣1,158,000,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於估值日期竣工並可在市場上自由轉讓。
10. 進行估值時，吾等已識別及分析與該物業具有類似特徵的物業所在地的各項相關銷售個案。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣8,500元至人民幣8,800元、一樓零售單位每平方米人民幣24,000元至人民幣27,000元及停車位每個人民幣78,000元至人民幣90,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價。
11. 根據一份按揭合同，該項目已竣工部分已抵押予一名第三方。

## 附錄三

## 物業估值報告

12. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
- 根據附註1所述相關國有土地使用權證，領地房地產合法有效地擁有該物業部分的土地使用權；
  - 領地房地產已按該物業實際開發進度取得一切必要建設工程批文；
  - 領地房地產有權根據取得的預售許可證合法預售附註4所述物業部分；及
  - 根據附註6所述相關不動產權證，領地房地產合法擁有該物業部分的房屋所有權。由於該項目已竣工部分的未售單位已抵押，領地房地產有權佔用及使用抵押物業，但已抵押部分的轉讓仍受限制，直至抵押解除為止。
13. 主要證書／批文概列如下：
- 國有土地使用權證 有
  - 建設工程規劃許可證 有
  - 建築工程施工許可證 有
  - 預售許可證 有
  - 建築工程竣工驗收證明書／備案表／報告 部分
  - 不動產權證(房屋) 部分
14. 就本報告而言，該物業根據持有目的分為以下類別，吾等認為各類別於估值日期現況下的市值如下：

類別	於估值日期 現況下的市值 人民幣元	貴集團應佔權益	於估值日期 貴集團應佔市值 人民幣元
第二類—貴集團持有的待售物業	425,000,000	100.0%	425,000,000
第四類—貴集團持有的開發中物業	1,040,000,000	100.0%	1,040,000,000
<b>總計：</b>	<b>1,465,000,000</b>	<b>100.0%</b>	<b>1,465,000,000</b>

## 附錄三

## 物業估值報告

### 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
49.	眉山凱旋廣場未出售單位，位於中國四川省眉山市東坡區蘇源路與東坡大道交匯處東北角	眉山凱旋廣場位於蘇源路與東坡大道交匯處東北角。該位置為住宅區，有多個住宅開發項目，包括沿街商店、學校和公園。  該項目所佔7幅地塊的總佔地面積約為73,975.87平方米，為一個住宅及商業開發項目，於2012年至2015年分階段竣工。  該物業包括眉山凱旋廣場未售單位，總建築面積約為17,379.08平方米。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註7。  該物業已獲授土地使用權，作住宅用途部分於2075年12月26日及2075年12月30日屆滿，作商業用途部分於2045年12月26日及2045年12月30日屆滿，作綜合用途部分於2055年12月27日屆滿。	於估值日期，該物業部分已短暫租予多名租戶作零售、辦公室及停車位用途，餘下部分空置待售。	64,000,000  (貴集團應佔78.5%權益：人民幣50,240,000元)

附註：

- 根據7份國有土地使用權證—眉市國用(2009)第11323、11339、11340、11341、11342、12789及12790號，總佔地面積約73,975.87平方米的7幅地塊(該物業所在)的土地使用權已授予 貴公司擁有78.50%的附屬公司四川陸地房地產開發有限公司(「四川陸地」)，作住宅用途部分於2075年12月26日及2075年12月30日屆滿，作商業用途部分於2045年12月26日及2045年12月30日屆滿，作綜合用途部分於2055年12月27日屆滿。
- 根據四川陸地獲授的4份建設工程規劃許可證—建字第2009-227、2011-13、2013-3及2013-9號，總建築面積約251,312.79平方米的眉山凱旋廣場(包括該物業)已獲批准建設。

## 附錄三

## 物業估值報告

3. 根據四川陸地獲授的4份建築工程施工許可證—第513800200912180101、513800201103180201、513800201302280101及513800201304150101號，有關地方部門已就總建築面積約259,623.98平方米的眉山凱旋廣場(包括該物業)授出施工許可。
4. 根據四川陸地獲授的13份預售許可證—(2010)房預售證第56、58號、(2011)房預售證第49、75號、(2013)房預售證第20、29、30、38、66、74號及(2014)房預售證第16、29及64號，貴集團有權向買方出售眉山凱旋廣場部分(總建築面積約247,029.90平方米(包括該物業))。
5. 根據四川陸地獲授的21份建築工程竣工驗收證明書—備2012第007至013號、016至018號、044至046號及備2015第071至078號，總建築面積約252,558.45平方米的眉山凱旋廣場(包括該物業)建設已竣工並通過驗收。
6. 根據四川陸地獲授的5份房屋所有權證及4份不動產權證—眉權房權證字第0199773、0268937、0268939、0268946及0301950號、川(2017)眉山市不動產權第0024791、0024792及0024793號及川(2019)眉山市不動產權第0021122號，總建築面積約34,891.54平方米的物業部分(包括該物業部分)由四川陸地擁有。
7. 根據貴集團提供的資料，該物業的建築面積如下：

類別	用途	建築面積 (平方米)	停車位數量
第二類—貴集團待售的物業	零售	14,949.27	
	停車位	<u>2,429.81</u>	<u>75</u>
	<b>總計：</b>	<b><u>17,379.08</u></b>	<b><u>75</u></b>

8. 根據四川陸地與多名第三方訂立的11份租賃協議，該物業總建築面積約13,902.17平方米的部分短暫租予8名獨立第三方作零售、辦公室及停車位用途，到期日為2020年11月9日至2027年2月28日之間，於估值日期的應收月租總額約為人民幣398,000元(不包括管理費及水電費)。
9. 據貴集團告知，該物業總建築面積約5,350.66平方米的多個零售單位已預售予多名第三方，總對價為人民幣29,000,000元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓。因此，吾等已於估值中計入該等單位。於達致吾等有關該物業市值的意見時，吾等已考慮該物業有關部分的訂約價格。
10. 進行估值時，吾等已識別及分析與該物業具有類似特徵的物業所在地的各項相關銷售個案。該等可資比較物業的單價介乎：一樓零售單位每平方米人民幣10,000元至人民幣13,000元及停車位每個人民幣65,000元至人民幣80,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當調整及分析以得出該物業的假設單價。

## 附錄三

## 物業估值報告

11. 根據一份按揭合同，該物業部分已抵押予一名第三方。
12. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，根據附註6所述的相關房屋所有權證及不動產權證，四川陸地合法擁有該物業部分的房屋所有權。由於該物業部分已抵押，四川陸地有權佔用及使用已抵押部分，但已抵押部分的轉讓仍受限制，直至抵押解除為止。
13. 主要證書／批文概列如下：
  - a. 國有土地使用權證 有
  - b. 建設工程規劃許可證 有
  - c. 建築工程施工許可證 有
  - d. 預售許可證 有
  - e. 建築工程竣工驗收證明書／備案表／報告 有
  - f. 房屋所有權證／不動產權證(房屋) 部分
14. 就本報告而言，該物業根據持有目的分類為「第二類—貴集團在中國待售的物業」。

## 附錄三

## 物業估值報告

### 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
50.	眉山花嶼二期未出售單位，位於中國四川省眉山市東坡區蘇源路與崇光街交匯處東南角	眉山花嶼二期位於蘇源路與崇光街交匯處東南角。該位置為新開發區，市政設施等公共設施及配套設施仍在開發中。  眉山花嶼二期所佔地塊佔地面積約為9,101.80平方米，為一個住宅及商業開發項目，於2020年竣工。  該物業包括眉山花嶼二期未售單位，總建築面積約為5,543.71平方米。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註6。  該物業已獲授土地使用權，作住宅用途部分於2088年1月31日屆滿，作商業用途部分於2058年1月31日屆滿。	於估值日期，該物業空置待售。	19,000,000  (貴集團應佔60.0%權益：人民幣11,400,000元)

#### 附註：

- 根據不動產權證(土地)一川(2018)眉山市不動產權第0006662號，佔地面積約9,101.80平方米的1幅地塊(該物業所在)的土地使用權已授予眉山唯創房地產開發有限公司(「眉山唯創」，貴公司間接附屬公司眉山領地房地產開發有限公司(「眉山領地」)擁有60.0%的附屬公司)，作住宅用途部分於2088年1月31日屆滿，作商業用途部分於2058年1月31日屆滿。
- 根據眉山唯創獲授的建設工程規劃許可證—建字第2018-29號，建築面積約44,369.10平方米的眉山花嶼二期(包括該物業)已獲批准建設。
- 根據眉山唯創獲授的建築工程施工許可證—第513800201804240101號，有關地方部門已就建築面積約44,369.10平方米的眉山花嶼二期(包括該物業)授出施工許可。



## 附錄三

## 物業估值報告

4. 根據眉山唯創獲授的3份預售許可證—(2018)房預售證第27及52號以及(2019)房預售證第86號，貴集團有權向買方出售眉山花嶼二期的部分(總建築面積約37,941.58平方米(包括該物業))。
5. 根據眉山唯創獲授的建築工程竣工驗收證明書—備(2020)第66至69號，總建築面積約44,280.26平方米的眉山花嶼二期的建設已竣工並通過驗收。
6. 根據 貴集團提供的資料，該物業的建築面積如下：

類別	用途	建築面積 (平方米)	停車位數量
第二類—貴集團待售的物業	零售	331.06	
	停車位	<u>5,212.65</u>	<u>197</u>
	總計：	<u><b>5,543.71</b></u>	<u><b>197</b></u>

7. 進行估值時，吾等已識別及分析與該物業具有類似特徵的物業所在地的各項相關銷售個案。該等可資比較物業的單價介乎：一樓零售單位每平方米人民幣12,000元至人民幣15,000元及停車位每個人民幣70,000元至人民幣80,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價。
8. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
  - a. 根據附註1所述相關不動產權證(土地)，眉山唯創合法有效地擁有該物業的土地使用權；
  - b. 眉山唯創已按該物業實際開發進度取得一切必要建設工程批文；及
  - c. 眉山唯創有權根據取得的預售許可證合法預售附註4所述物業部分。

本文件為草擬本。其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

---

## 附錄三

## 物業估值報告

---

9. 主要證書／批文概列如下：

- |                       |   |
|-----------------------|---|
| a. 不動產權證／不動產權證(土地)    | 有 |
| b. 建設工程規劃許可證          | 有 |
| c. 建築工程施工許可證          | 有 |
| d. 預售許可證              | 有 |
| e. 建築工程竣工驗收證明書／備案表／報告 | 有 |
| f. 不動產權證(房屋)          | 無 |

10. 就本報告而言，該物業根據持有目的分類為「第二類—貴集團在中國待售的物業」。

## 附錄三

## 物業估值報告

### 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
51.	眉山凱旋國際公館二期的未售單位，位於中國四川省眉山市東坡區江鄉路與青衣街交匯處東北角	眉山凱旋國際公館二期位於江公街東側及蘇轍公園南側，公共交通發達。該位置為住宅區，有多個住宅開發項目，包括零售單位、學校和公園。  眉山凱旋國際公館二期所佔一幅地塊的佔地面積約為39,837.50平方米，為一個住宅開發項目，於2019年竣工。  該物業包括眉山凱旋國際公館二期未售單位，總建築面積約為8,179.22平方米。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註7。  該物業已獲授土地使用權，作住宅用途部分於2085年8月4日屆滿，作商業用途部分於2055年8月4日屆滿。	於估值日期，該物業空置待售。	58,000,000  (貴集團應佔57.0%權益：人民幣33,060,000元)

附註：

- 根據不動產權證(土地)一川(2016)眉山市不動產權第217828號，總佔地面積約39,837.50平方米的一幅地塊(該物業所在)的土地使用權已授予 貴公司擁有57.0%的附屬公司四川源地房地產開發有限公司(「四川源地」)，作住宅用途部分於2085年8月4日屆滿，作商業用途部分於2055年8月4日屆滿。
- 根據四川源地獲授的4份建設工程規劃許可證—建字第2014-121、2016-57、2016-118及2017-22號，總建築面積約182,585.21平方米的眉山凱旋國際公館二期(包括該物業)已獲批准建設。
- 根據四川源地獲授的5份建築工程施工許可證—第513800201412030101、513800201605250101、513800201607040101、513800201791190101及513800201705250101號，有關地方部門已就總建築面積約182,585.21平方米的眉山凱旋國際公館二期(包括該物業)授出施工許可。

## 附錄三

## 物業估值報告

4. 根據四川源地獲授的7份預售許可證—(2014)房預售證第77號及(2016)房預售證第46號、(2017)房預售證第11、20、33及53號、(2018)房預售證第26號，貴集團有權向買方出售眉山凱旋國際公館二期的部分(總建築面積約167,007.00平方米(包括該物業))。
5. 根據四川源地獲授的10份建築工程竣工驗收證明書—備2017第027號及備2018第044、045、046號及備2019第64至69號，總建築面積約177,868.51平方米的眉山凱旋國際公館二期(包括該物業)的部分建設已竣工並通過驗收。
6. 根據日期為2017年5月31日的不動產權證—川(2017)眉山市不動產權第00016724號，建築面積約4,523.84平方米的該物業(包括該物業)部分由四川源地擁有。
7. 根據貴集團提供的資料，該物業的建築面積如下：

類別	用途	建築面積 (平方米)	停車位數量
第二類—貴集團待售的物業	零售	4,935.27	
	停車位	<u>3,243.95</u>	<u>95</u>
	總計：	<u><b>8,179.22</b></u>	<u><b>95</b></u>

8. 據貴集團告知，該物業總規劃建築面積約411.43平方米的多個零售單位已預售予多名第三方，總對價為人民幣2,800,000元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓。因此，吾等已於估值中計入該等單位。於達致吾等有關該物業市值的意見時，吾等已考慮該物業有關部分的訂約價格。
9. 進行估值時，吾等已識別及分析與該物業具有類似特徵的物業所在地的各項相關銷售個案。該等可資比較物業的單價介乎：一樓零售單位每平方米人民幣21,000元至人民幣22,000元及停車位每個人人民幣90,000元至人民幣100,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價。
10. 吾等已獲貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
  - a. 根據附註6所述相關不動產權證，四川源地合法擁有該物業部分的房屋所有權；及
  - b. 四川源地尚未取得未售停車位相關的房屋所有權。上述未售停車位建於四川源地已合法取得土地使用權的土地上，未售停車位已取得一切必要建設工程批文且已竣工並通過驗收。四川源地有權合法佔用、使用、出租及出售上述未出售停車位。

本文件為草擬本。其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

## 附錄三

## 物業估值報告

11. 主要證書／批文概列如下：

- |                       |    |
|-----------------------|----|
| a. 不動產權證(土地)          | 有  |
| b. 建設工程規劃許可證          | 有  |
| c. 建築工程施工許可證          | 有  |
| d. 預售許可證              | 有  |
| e. 建築工程竣工驗收證明書／備案表／報告 | 有  |
| f. 不動產權證(房屋)          | 部分 |

12. 就本報告而言，該物業根據持有目的分類為「第二類—貴集團在中國待售的物業」。

## 附錄三

## 物業估值報告

### 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
52.	眉山蘭台府，位於中國四川省眉山市阜成路與雙鳳街交匯處西北角	<p>眉山蘭台府位於阜成路與雙鳳街交匯處西北角。該位置為一個成熟的住宅區，公共交通便利，距離眉山縣政府需5分鐘車程。</p> <p>該物業包括1幅地塊，佔地面積約為109,813.61平方米，正被開發為一個住宅及商業開發項目。該物業預計將於2022年12月竣工，而竣工後，該項目總規劃建築面積將約為369,014.25平方米。該物業的分類、用途及規劃建築面積詳情載於附註7。</p> <p>據 貴集團告知，該物業的開發成本(包括土地成本)估計約為人民幣1,671,000,000元，其中約人民幣1,046,000,000元已於估值日期前支付。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途部分於2089年1月28日屆滿，作商業服務用途部分於2059年1月28日屆滿。</p>	於估值日期，該物業在建。	1,366,000,000  (貴集團應佔55.0%權益：人民幣751,300,000元)

#### 附註：

- 根據日期為2019年1月29日的國有土地使用權出讓合同—第2018(S)-2號，佔地面積約109,813.61平方米的一幅地塊的土地使用權訂約出讓予 貴公司持有55.0%權益的附屬公司眉山華瑞宏大置業有限公司(「眉山華瑞宏大」)，作商業服務用途部分自土地交付日期起為期40年，作住宅用途部分自土地交付日期起為期70年。總地價為人民幣577,000,000元。
- 根據建設用地規劃許可證—地字第2019-11號，眉山華瑞宏大已獲授上述佔地面積約109,813.61平方米地塊的規劃許可。

## 附錄三

## 物業估值報告

3. 根據一份不動產權證(土地)—川2019眉山市不動產權第0006738號，佔地面積約109,813.61平方米的上述地塊的土地使用權已授予眉山華瑞宏大，作住宅用途部分於2089年1月28日屆滿，作商業服務用途部分於2059年1月28日屆滿。
4. 根據眉山華瑞宏大獲授的3份建設工程規劃許可證—建字第2019-19至2019-21號，總建築面積約369,014.25平方米的眉山蘭台府部分已獲批准建設。
5. 根據眉山華瑞宏大獲授的3份建築工程施工許可證—第513800201904040201、513800201904040301及513800202002260101號，有關地方部門已就總建築面積約369,014.25平方米的眉山蘭台府部分授出施工許可。
6. 根據眉山華瑞宏大獲授的10份預售許可證—2019房預售證第26、40、57、72、77及93號、2020房預售證第7、16、37及54號，貴集團有權向買方出售眉山蘭台府的部分(總建築面積約230,215.24平方米)。
7. 根據貴集團提供的資料，該物業的規劃建築面積如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平方米)	停車位數量
第四類—貴集團持有的開發中物業	住宅	262,938.05	
	零售	10,863.14	
	配套設施	7,688.43	
	停車位	71,265.57	2,381
	其他	16,259.06	
	總計：	<b>369,014.25</b>	<b>2,381</b>

8. 據貴集團告知，該物業總建築面積約153,574.61平方米的多個住宅單位及零售單位及停車位已預售予多名第三方，總對價為人民幣1,143,000,000元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓。因此，吾等已於估值中計入有關部分。於達致吾等有關該物業市值的意見時，吾等已考慮該物業有關部分的訂約價格。
9. 該物業的市值將為人民幣2,328,000,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於估值日期竣工並可在市場上自由轉讓。
10. 進行估值時，吾等已識別及分析與該物業具有類似特徵的物業所在地的各項相關銷售個案。該等可資比較物業的單價介乎：高層住宅單位每平方米人民幣7,000元至人民幣8,500元、中層住宅單位每平方米人民幣11,000元至人民幣13,000元、一樓零售單位每平方米人民幣18,000元至人民幣22,000元及停車位每個人民幣50,000元至人民幣70,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價。

## 附錄三

## 物業估值報告

11. 根據一份按揭合同，該物業已抵押予一名第三方。
12. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
  - a. 根據附註3所述相關不動產權證(土地)，眉山華瑞宏大合法有效地擁有該物業的土地使用權。由於土地使用權已抵押，眉山華瑞宏大有權佔用及使用地塊，但該物業的轉讓仍受限制，直至抵押解除為止；
  - b. 眉山華瑞宏大已按該物業實際開發進度取得一切必要建設工程批文；及
  - c. 眉山華瑞宏大有權根據取得的預售許可證合法預售附註6所述物業部分。
13. 主要證書／批文概列如下：

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. 不動產權證(土地)	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. 建築工程竣工驗收證明書／備案表／報告	不適用
h. 不動產權證(房屋)	不適用
14. 就本報告而言，該物業根據持有目的分類為「第四類—貴集團在中國持有的開發中物業」。



## 附錄三

## 物業估值報告

### 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
53.	眉山觀江府，位於中國四川省眉山市東坡區濱江大道與齊通路交匯處西南角	<p>眉山觀江府位於濱江大道與齊通路交匯處西南角。該位置為新開發區，市政設施等公共設施及配套設施仍在開發中。</p> <p>該物業佔用一幅地塊，佔地面積約為65,694.74平方米，將開發為一個住宅及商業開發項目。據 貴集團告知，該物業預計於2022年3月竣工，而竣工後，該物業的規劃建築面積將約為170,220.76平方米。該物業的分類、用途及規劃建築面積詳情載於附註7。</p> <p>據 貴集團告知，該物業的開發成本(包括土地成本)估計約為人民幣971,000,000元，其中約人民幣443,000,000元已於估值日期前支付。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途部分於2089年7月18日屆滿，商業用途部分於2059年7月18日屆滿。</p>	於估值日期，該物業在建。	625,000,000  (貴集團應佔55.0%權益：人民幣343,750,000元)

#### 附註：

- 根據日期為2019年7月19日的國有土地使用權出讓確認函—第S-6-1號，佔地面積約65,694.74平方米的一幅地塊的土地使用權訂約出讓予 貴公司持有55.0%權益的附屬公司眉山川瑞達房地產開發有限公司(「眉山川瑞達」)，作商業用途部分自土地交付日期起為期40年，作住宅用途部分自土地交付日期起為期70年。總地價為人民幣372,500,000元。
- 根據建設用地規劃許可證—地字第2019-27號，眉山川瑞達已獲授佔地面積約65,694.74平方米的上述地塊的規劃許可。

## 附錄三

## 物業估值報告

3. 根據一份不動產權證(土地)一川(2019)眉山市不動產權第0031730號，佔地面積約65,694.74平方米的上述地塊的土地使用權已授予眉山川瑞達，作住宅用途部分於2089年7月18日屆滿，作商業用途部分於2059年7月18日屆滿。
4. 根據眉山川瑞達獲授的2份建設工程規劃許可證—建字第2019-64及2019-65號，總建築面積約170,220.76平方米的眉山觀江府已獲批准建設。
5. 根據眉山川瑞達獲授的2份建築工程施工許可證—第513800201910230201及513800201910230301號，有關地方部門已就總建築面積約170,220.76平方米的眉山觀江府授出施工許可。
6. 根據眉山川瑞達獲授的5份預售許可證—2019房預售證第95及96號、2020房預售證第21、36及48號，貴集團有權向買方出售眉山觀江府的部分(總建築面積約96,364.35平方米)。
7. 根據 貴集團提供的資料，該物業的規劃建築面積如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平方米)	停車位數量
第四類—貴集團持有的開發中物業	住宅	128,830.85	
	零售	1,560.67	
	配套設施	6,643.83	
	停車位	22,685.41	778
	其他	10,500.00	
	總計：	<b>170,220.76</b>	<b>778</b>

8. 據 貴集團告知，該物業總建築面積約32,861.24平方米的多個住宅單位已預售予多名第三方，總對價為人民幣282,000,000元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓。因此，吾等已於估值中計入該等單位。於達致吾等有關該物業市值的意見時，吾等已考慮該物業有關部分的訂約價格。
9. 該物業的市值將為人民幣1,253,000,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於估值日期竣工並可在市場上自由轉讓。
10. 進行估值時，吾等已識別及分析與該物業具有類似特徵的物業所在地的各項相關銷售個案。該等可資比較物業的單價介乎：高層住宅單位每平方米人民幣7,500元至人民幣8,500元、中層住宅單位每平方米人民幣12,500元至人民幣14,000元、一樓零售單位每平方米人民幣20,000元至人民幣25,000元及停車位每個人民幣70,000元至人民幣90,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價。

## 附錄三

## 物業估值報告

11. 根據一份按揭合同，該物業的土地使用權已抵押予一名第三方。
12. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
  - a. 眉山川瑞達合法有效地擁有該物業的土地使用權。由於土地使用權已抵押，眉山川瑞達有權佔用及使用地塊，但該物業的轉讓仍受限制，直至抵押解除為止；
  - b. 眉山川瑞達已按該物業實際開發進度取得一切必要建設工程批文；及
  - c. 眉山川瑞達有權根據取得的預售許可證合法預售附註6所述物業部分。
13. 主要證書／批文概列如下：

a. 國有土地使用權出讓確認函	有
b. 建設用地規劃許可證	有
c. 不動產權證(土地)	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. 建築工程竣工驗收證明書／備案表／報告	不適用
h. 不動產權證(房屋)	不適用
14. 就本報告而言，該物業根據持有目的分類為「第四類—貴集團在中國持有的開發中物業」。

## 附錄三

## 物業估值報告

### 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
54.	海豐天嶼部分物業， 位於中國廣東省汕尾 市海豐縣生態科技城 KJC-B07號地塊	<p>海豐天嶼位於生態科技城中心。該位置為新開發區，市政設施等公共設施及配套設施仍在開發中。</p> <p>海豐天嶼佔用一幅地塊，佔地面積約為35,774.20平方米，已開發為一個住宅及商業開發項目。該項目部分已於2020年竣工（「已竣工部分」）。該項目其餘部分於估值日期正在施工（「在建工程」），預期於2022年3月竣工。竣工後，在建工程的總規劃建築面積約110,935.69平方米。</p> <p>該物業包括海豐天嶼已竣工部分的未售單位及在建工程總建築面積約201,556.77平方米。該物業的分類、用途及建築面積的詳情載於附8。</p> <p>據 貴集團告知，該物業在建工程的開發成本（包括土地成本）估計約為人民幣577,000,000元，其中約人民幣414,000,000元已於估值日期前支付。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途，於2088年5月7日屆滿。</p>	於估值日期，該物業在建。	920,000,000  (貴集團應佔全部權益：人民幣920,000,000元) (請參閱附註11)

附註：

1. 根據日期為2018年5月29日的國有土地使用權出讓合同—2018(出)010及日期為2018年5月29日的補充合同，佔地面積約35,774.20平方米的一幅地塊的土地使用權訂約出讓予 貴公司的全資附屬公司汕尾市領地房地產開發有限公司(「汕尾領地」)，作住宅用途，自土地交付日期起為期70年。地價為人民幣454,953,100元。
2. 根據建設用地規劃許可證—地字第1800014號，汕尾領地已獲授上述佔地面積約35,774.20平方米地塊的規劃許可。
3. 根據不動產權證(土地)—粵(2018)海豐縣不動產權第0006526號，佔地面積約35,774.20平方米的上述地塊的土地使用權已授予汕尾領地，作住宅用途，於2088年5月7日屆滿。
4. 根據汕尾領地獲授的一份建設工程規劃許可證—建字第1800035號，建築面積約203,818.08平方米的海豐天嶼部分已獲批准建設。
5. 根據汕尾領地獲授的2份建築工程施工許可證—第441521201810260501及441521201810160301號，有關地方部門已就總建築面積約203,666.32平方米的海豐天嶼授出施工許可。
6. 根據汕尾領地獲授的4份預售許可證—海預字第2018-017、2019-004、2020-001及2020-010號， 貴集團有權向買方出售海豐天嶼的部分(總建築面積約125,879.60平方米)。
7. 根據汕尾領地所獲的竣工驗收備案表，海豐天嶼建築面積約92,825.57平方米的部分施工已完成並且通過竣工驗收。

## 附錄三

## 物業估值報告

8. 根據 貴集團提供的資料，該物業的建築面積如下：

類別	用途	規劃建築面積 ／建築面積 (平方米)	停車位數量
第二類— 貴集團待售的物業	住宅	71,388.31	
	零售	2,267.97	
	停車位	16,964.80	601
	<b>小計：</b>	<b>90,621.08</b>	<b>601</b>
第四類—貴集團持有的開發中物業	住宅	86,308.91	
	零售	126.77	
	停車位	17,189.95	539
	配套設施	880.82	
	其他	6,429.24	
<b>小計：</b>	<b>110,935.69</b>	<b>539</b>	
<b>總計：</b>	<b>201,556.77</b>	<b>1,140</b>	

9. 據 貴集團告知，第二類物業總建築面積約64,242.93平方米的多個住宅單位已預售予多名第三方，總對價為人民幣393,000,000元，而第四類物業總建築面積約26,573.64平方米的多個住宅單位已預售予多名第三方，總對價為人民幣150,000,000元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓。因此，吾等已於估值中計入該等單位。於達致吾等有關該物業市值的意見時，吾等已考慮該物業有關部分的訂約價格。
10. 該物業的市值將為人民幣1,141,000,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於估值日期竣工並可在市場上自由轉讓。
11. 貴集團表示無法領取第二類物業中總建築面積約16,964.80平方米的601個停車位的房屋所有權證。因此，吾等並無賦予上述物業部分商業價值。然而，假定該等物業部分可自由轉讓，吾等認為上述物業部分於估值日期的市值為人民幣29,000,000元，僅供參考。
12. 進行估值時，吾等已識別及分析與該物業具有類似特徵的物業所在地的各項相關銷售個案。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣6,000元至人民幣7,200元、一樓零售單位每平方米人民幣22,000元至人民幣27,000元及停車位每個人民幣45,000元至人民幣60,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價。

## 附錄三

## 物業估值報告

13. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：

- a. 根據附註3所述相關不動產權證(土地)，汕尾領地合法有效地擁有該物業的土地使用權；
- b. 汕尾領地已按該物業實際開發進度取得一切必要建設工程批文；及
- c. 汕尾領地有權根據取得的預售許可證合法預售附註6所述物業部分。

14. 主要證書／批文概列如下：

- |                       |     |
|-----------------------|-----|
| 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. 不動產權證(土地)          | 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. 建築工程竣工驗收證明書／備案表／報告 | 部分  |
| h. 不動產權證(房屋)          | 不適用 |

15. 就本報告而言，該物業根據持有目的分為以下類別，吾等認為各類別於估值日期現況下的市值如下：

類別	於估值日期 現況下的市值 人民幣元	貴集團 應佔權益	於估值 日期 貴集團 應佔市值 人民幣元
第二類— 貴集團待售的物業	489,000,000	100.0%	489,000,000
第四類— 貴集團持有的開發中物業	<u>431,000,000</u>	<u>100.0%</u>	<u>431,000,000</u>
<b>總計：</b>	<b><u>920,000,000</u></b>	<b><u>100.0%</u></b>	<b><u>920,000,000</u></b>

## 附錄三

## 物業估值報告

### 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
55.	惠州蘭台府，位於中國廣東省惠州市惠城區北站新城金泉路	惠州蘭台府位於金泉路西側及白鐵路南側。該位置為新開發的住宅區，公共交通仍在建設中。距離惠城區政府需25分鐘車程。  該物業包括1幅地塊，佔地面積約為83,839.58平方米，正被開發為一個住宅及商業開發項目。該物業預計將於2023年7月竣工，而竣工後，該物業總規劃建築面積將約為268,624.00平方米。該物業的分類、用途及規劃建築面積詳情載於附註7。  據 貴集團告知，該物業的開發成本(包括土地成本)估計約為人民幣2,235,000,000元，其中約人民幣1,779,000元已於估值日期前支付。  該物業已獲授土地使用權，作住宅用途部分於2088年6月30日屆滿，作商業服務用途部分於2058年6月30日屆滿。	於估值日期，該物業在建。	1,773,000,000  (貴集團應佔全部權益：人民幣1,773,000,000元)

#### 附註：

- 根據日期為2017年11月28日的國有土地使用權出讓合同—第441301-2017-000036號及日期為2017年12月8日的補充合同，佔地面積約83,839.60平方米的一幅地塊的土地使用權訂約出讓予 貴公司的全資附屬公司惠州領地房地產開發有限公司(「惠州領地」)，作住宅用途部分自土地交付日期起為期70年，作商業服務用途部分自土地交付日期起為期40年。總地價為人民幣1,253,500,000元。
- 根據建設用地規劃許可證—地字第441302(2018)10009號，惠州領地已獲授上述佔地面積約99,165.00平方米地塊的規劃許可。



## 附錄三

## 物業估值報告

3. 根據一份不動產權證(土地)—粵(2018)惠州市不動產權第0102154號，佔地面積約83,839.58平方米的上述地塊的土地使用權已授予惠州領地，作住宅用途部分於2088年6月30日屆滿，作商業服務用途部分於2058年6月30日屆滿。
4. 根據惠州領地獲授的51份建設工程規劃許可證—建字第441302(2018)10328號及50份後續許可證，總建築面積約275,421.00平方米的惠州蘭台府已獲批准建設。
5. 根據惠州領地獲授的3份建築工程施工許可證—第441302201805250101、441302202006300101及441302201906270101號，有關地方部門已就總建築面積約268,624.00平方米的惠州蘭台府授出施工許可。
6. 根據惠州領地獲授的10份預售許可證—惠市房預許(2018)第160及189號、惠市房預許(2019)第054、116及178號、惠市房預許(2020)第067、035、016、072及086號，貴集團有權向買方出售惠州蘭台府的部分(總規劃建築面積約139,030.96平方米)。
7. 根據貴集團提供的資料，該物業的規劃建築面積如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平方米)	停車位數量
第四類—貴集團持有的開發中物業	住宅	191,007.00	
	零售	7,198.00	
	停車位	67,580.00	1,984
	配套設施	523.00	
	其他	2,316.00	
	<b>總計：</b>		<b><u>268,624.00</u></b>

8. 據貴集團告知，該物業總規劃建築面積約109,264.88平方米的多個住宅單位已預售予多名第三方，總對價為人民幣1,205,000,000元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓。因此，吾等已於估值中計入該等單位。於達致吾等有關該物業市值的意見時，吾等已考慮該物業有關部分的訂約價格。
9. 該物業的市值將為人民幣2,519,000,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於估值日期竣工並可在市場上自由轉讓。
10. 進行估值時，吾等已識別及分析與該物業具有類似特徵的物業所在地的各項相關銷售個案。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣10,000元至人民幣15,000元、一樓零售單位每平方米人民幣22,000元至人民幣25,000元及停車位每個人民幣100,000元至人民幣120,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價。

## 附錄三

## 物業估值報告

11. 根據一份按揭合同，該物業已抵押予一名第三方。
12. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
  - a. 惠州領地合法有效地擁有該物業的土地使用權。由於土地使用權已抵押，惠州領地有權佔用及使用地塊，但該物業的轉讓仍受限制，直至抵押解除為止；
  - b. 惠州領地已按該物業實際開發進度取得一切必要建設工程批文；及
  - c. 惠州領地有權根據取得的預售許可證合法預售附註6所述物業部分。
13. 主要證書／批文概列如下：

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. 不動產權證(土地)	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. 建築工程竣工驗收證明書／備案表／報告	不適用
h. 不動產權證(房屋)	不適用
14. 就本報告而言，該物業根據持有目的分類為「第四類— 貴集團在中國持有的開發中物業」。

## 附錄三

## 物業估值報告

### 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
56.	佛山海納瓏庭未售單位，位於中國廣東省佛山市禪城區輕工路	佛山海納瓏庭位於禪城區輕工路，公共交通便利。該位置為住宅區，有多個住宅開發項目，包括零售單位、學校和公園。  佛山海納瓏庭佔用1幅地塊，佔地面積約為36,943.01平方米，為一個住宅開發項目，於2017年竣工。  該物業包括佛山海納瓏庭的未售單位，總建築面積約為6,574.33平方米。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註7。  該物業已獲授土地使用權，作住宅用途，於2084年8月13日屆滿。	於估值日期，該物業空置。	34,000,000  (貴集團應佔全部權益：人民幣34,000,000元)

#### 附註：

1. 根據一份國有土地使用權證—佛產國用(2014)第1101226號，佔地面積約36,943.01平方米的一幅地塊(該物業所在)的土地使用權已授予 貴公司全資附屬公司佛山市禪城區領悅房地產開發有限公司(「佛山領悅」)，作住宅用途，為期70年，於2084年8月13日屆滿。
2. 根據佛山領悅獲授的11份建設工程規劃許可證—建字第440604201400345、440604201400265、440604201400267、440604201400266、440604201400346、440604201400347、440604201400344、440604201400348、440604201400341、440604201400264及440604201600133號，總建築面積約114,277.48平方米的佛山海納瓏庭(包括該物業)已獲批准建設。
3. 根據佛山領悅獲授的8份建築工程施工許可證—第4406012014111404、4406012014090503、4406012014090501、4406012014111405、4406012014111406、4406012014111407、4406012014112801及4406012014090502號，有關地方部門已就總建築面積約114,243.33平方米的佛山海納瓏庭(包括該物業)授出施工許可。

## 附錄三

## 物業估值報告

4. 根據佛山領悅獲授的17份預售許可證—禪房預字第201611901、2014008201、2014008301、2015007101、2015007901、2015011201、2015011301、2015002901、2015011101、2015013901、2016004501、2016004901、2016005001、2014007901、2014007801、2014008001及2014007901號，貴集團有權向買方出售佛山海納瓏庭的部分(總建築面積約92,615.29平方米，包括該物業)。
5. 根據佛山領悅獲授的8份建築工程竣工驗收證明書—禪建備字2016第7-005、8-009、12-013、12-014號及禪建備字2017第3-010、8-008、8-009及8-010號，總建築面積約114,383.40平方米的佛山海納瓏庭(包括該物業)已竣工並通過驗收。
6. 根據佛山領悅獲授的35份房屋所有權證—粵房地權證佛字第0015027至0015039號、第0075911、0075987至0075998、0080292、0108598、0108600、0108603、0108604、0108606、0108607、0005700及0006645號，總建築面積約1,879.49平方米的物業部分由佛山領悅擁有。
7. 根據貴集團提供的資料，該物業的建築面積如下：

類別	用途	建築面積 (平方米)	停車位數量
第二類—貴集團待售的物業	零售	2,835.83	
	停車位	<u>3,738.50</u>	<u>124</u>
	<b>總計：</b>	<b><u>6,574.33</u></b>	<b><u>124</u></b>

8. 貴集團表示，該物業其中總規劃建築面積約2,132.59平方米的多個住宅單位及停車位已預售予多位第三方，總代價人民幣276,000,000元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓。因此，吾等已於估值中計入有關部分。在釐定該物業市值時，吾等已考慮該部分物業的合同定價。
9. 進行估值時，吾等已識別及分析與該物業具有類似特徵的物業所在地的各項相關銷售個案。該等可資比較物業的單價介乎：一樓零售單位每平方米人民幣9,000元至人民幣11,000元及停車位每個人民幣100,000元至人民幣130,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價。
10. 吾等已獲貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，根據附註6所述相關房屋所有權證，佛山領悅已合法取得該物業部分房屋所有權。

本文件為草擬本。其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

---

## 附錄三

## 物業估值報告

---

11. 主要證書／批文概列如下：

- |                       |    |
|-----------------------|----|
| a. 國有土地使用權證           | 有  |
| b. 建設工程規劃許可證          | 有  |
| c. 建築工程施工許可證          | 有  |
| d. 預售許可證              | 部分 |
| e. 建築工程竣工驗收證明書／備案表／報告 | 有  |
| f. 房屋所有權證             | 部分 |

12. 就本報告而言，該物業根據持有目的分類為「第二類—貴集團在中國待售的物業」。

## 附錄三

## 物業估值報告

### 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
57.	佛山海納君庭未售單位，位於中國廣東省佛山市南海區大瀝鎮瀝西社區廣雲路與禪炭路交匯處	佛山海納君庭位於廣雲路與禪炭路交匯處，公共交通便利。該位置為住宅區，有多個住宅開發項目，包括零售單位、學校和公園。  佛山海納君庭佔用1幅地塊，佔地面積約為20,536.40平方米，為一個住宅開發項目，於2017年竣工。  該物業包括佛山海納君庭的未售單位，總建築面積約為1,387.88平方米。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註6。  該物業已獲授土地使用權，作住宅用途，於2084年1月27日屆滿。	於估值日期，該物業空置待售。	11,000,000  (貴集團應佔全部權益：人民幣11,000,000元)

#### 附註：

- 根據一份國有土地使用權證—南府國用(2014)第0707576號，佔地面積約20,536.40平方米的一幅地塊(該物業所在)的土地使用權已授予 貴公司全資附屬公司廣東領地房地產開發有限公司(「廣東領地」)，作住宅用途為期70年，於2084年1月27日屆滿。
- 根據廣東領地獲授的8份建設工程規劃許可證—建字第440605201440684、440605201440685、440605201440686、440605201440510、440605201440687、440605201440688、440605201440509及440605201440689號，總建築面積約76,568.01平方米的佛山海納君庭(包括該物業)已獲批准建設。
- 根據廣東領地獲授的8份建築工程施工許可證—第440622201408290101-00、440622201501210901-01、440622201408290201-00、440622201501210801-00、440622201501210701-01、440622201501210601-00、440622201501210501-00及440622201501210401-00號，有關地方部門已就總建築面積約76,568.01平方米的佛山海納君庭(包括該物業)授出施工許可。

## 附錄三

## 物業估值報告

4. 根據廣東領地獲授的8份預售許可證—南房預字第2015030202、2015029702、2016011302、2015007302、2015011102、2014036802、2016011402及2014043702號，貴集團有權向買方出售佛山海納君庭的部分(總建築面積約61,501.96平方米，包括該物業)。
5. 根據廣東領地獲授的8份建築工程竣工驗收證明書，總建築面積約76,583.30平方米的佛山海納君庭(包括該物業)已竣工並通過驗收。
6. 根據貴集團提供的資料，該物業的建築面積如下：

類別	用途	建築面積 (平方米)	停車位數量
第二類—貴集團待售的物業	住宅	107.44	
	零售	315.87	
	停車位	964.57	33
	<b>總計：</b>	<b>1,387.88</b>	<b>33</b>

7. 貴集團表示，該物業其中總規劃建築面積約654.65平方米的多個住宅及零售單位和停車位已預售予多位第三方，總代價人民幣8,300,000元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓。因此，吾等已於估值中計入有關部分。在釐定該物業市值時，吾等已考慮該部分物業的合同定價。
8. 進行估值時，吾等已識別及分析與該物業具有類似特徵的物業所在地的各項相關銷售個案。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣10,000元至人民幣12,000元、一樓零售單位每平方米人民幣18,000元至人民幣20,000元及停車位每個人民幣100,000元至人民幣130,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價。
9. 吾等已獲貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，該物業建於廣東領地已合法取得土地使用權的土地上；廣東領地已取得一切必要建設工程批文且該物業已竣工並通過驗收。廣東領地有權合法佔用、使用及出租上述未出售單位。
10. 主要證書／批文概列如下：
  - a. 國有土地使用權證 有
  - b. 建設工程規劃許可證 有
  - c. 建築工程施工許可證 有
  - d. 預售許可證 部分
  - e. 建築工程竣工驗收證明書／備案表／報告 有
  - f. 房屋所有權證 無
11. 就本報告而言，該物業根據持有目的分類為「第二類—貴集團在中國待售的物業」。

## 附錄三

## 物業估值報告

### 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
58.	佛山海納公館未售單位，中國廣東省佛山市南海區里水大道5號	佛山海納公館位於里水大道5號，公共交通便利。該位置為住宅區，有多個住宅開發項目，包括零售單位、學校和公園。  佛山海納公館佔用1幅地塊，佔地面積約為46,811.90平方米，為一個住宅及商業開發項目，於2014年竣工。  該物業包括佛山海納公館的未售單位，總建築面積約為1,909.45平方米。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註3。  該物業已獲授土地使用權，作住宅用途部分於2079年9月16日屆滿，作商業用途部分於2049年9月16日屆滿。	於估值日期，該物業部分空置待售，餘下部分暫時已出租。	38,000,000  (貴集團應佔全部權益：人民幣38,000,000元)

#### 附註：

1. 根據一份國有土地使用權證—佛府南國用(2013)第0801465號，佔地面積約46,811.9平方米的一幅地塊(該物業所在)的土地使用權已授予 貴公司全資附屬公司佛山市南海領地房地產開發有限公司(「佛山市南海領地房地產」)，作住宅用途部分為期70年，於2079年9月16日屆滿，作商業用途部分為期40年，於2049年9月16日屆滿。
2. 根據佛山市南海領地房地產獲授的14份不動產權證—粵(2018)佛南不動產權第0129539至0129544號、第0129552、0129553及0129555至0129560號，總建築面積約2,599.77平方米的物業部分(包括該物業)由佛山市南海領地房地產擁有。



## 附錄三

## 物業估值報告

3. 根據 貴集團提供的資料，該物業的建築面積如下：

類別	用途	建築面積 (平方米)	停車位數量
第二類—貴集團待售的物業	零售	1,633.25	
	停車位	<u>276.24</u>	<u>9</u>
	總計：	<u><b>1,909.49</b></u>	<u><b>9</b></u>

4. 貴集團表示，該物業其中總規劃建築面積約666.17平方米的多個零售單位和停車位已預售予多位第三方，總代價人民幣10,200,000元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓。因此，吾等已於估值中計入有關部分。在釐定該物業市值時，吾等已考慮該部分物業的合同定價。

5. 進行估值時，吾等已識別及分析與該物業具有類似特徵的物業所在地的各項相關銷售個案。該等可資比較物業的單價介乎：一樓零售單位每平方米人民幣21,000元至人民幣24,000元，停車位每個人民幣80,000元至人民幣100,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價。

6. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，根據附註2所述相關不動產權證，佛山市南海領地房地產已合法取得該物業的房屋所有權。

7. 主要證書／批文概列如下：

a. 國有土地使用權證	有
b. 不動產權證	部分

8. 就本報告而言，該物業根據持有目的分類為「第二類—貴集團在中國待售的物業」。

## 附錄三

## 物業估值報告

### 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
59.	佛山海納豪庭未售單位，中國廣東省佛山市南海區里水鎮里水大道139號	佛山海納豪庭位於里水大道139號，公共交通便利。該位置為住宅區，有多個住宅開發項目，包括零售單位、學校和公園。  佛山海納豪庭佔用1幅地塊，佔地面積約為37,276.30平方米，為一個住宅及商業開發項目，於2016年竣工。  該物業包括佛山海納豪庭未售零售單位，總建築面積約為3,759.93平方米。  該物業已獲授土地使用權，作住宅用途部分於2082年10月29日屆滿，作商業用途部分於2052年10月29日屆滿。	於估值日期，該物業部分空置待售，餘下部分暫時已出租。	55,000,000  (貴集團應佔全部權益：人民幣55,000,000元)

#### 附註：

1. 根據國有土地使用權證—佛府國用(2013)第0802237號，佔地面積約37,276.30平方米的一幅地塊(該物業所在)的土地使用權已授予 貴公司全資附屬公司佛山市南海領地房地產開發有限公司(「佛山市南海領地房地產」)，作住宅用途部分於2082年10月29日屆滿，作商業用途部分於2052年10月29日屆滿。
2. 根據佛山市南海領地房地產獲授的26份不動產權證—粵(2018)佛南不動產權第0207537、0211948、0211986、0212092、0212107、0212099、0212137、0212138、0212140、0212141至0212143、0212158、0212162、0212330、0214505、0214509、0214978、0214981、0215207、0215200、0215210、0215457、0215821、0216201及0216419號，總建築面積約3,759.53平方米的物業由佛山市南海領地房地產擁有。

## 附錄三

## 物業估值報告

3. 進行估值時，吾等已識別及分析與該物業具有類似特徵的物業所在地的各項相關銷售個案。該等可資比較物業的單價介乎：一樓零售單位每平方米人民幣24,000元至人民幣28,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價。
4. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，根據附註2所述相關不動產權證，佛山南海領地房地產已合法取得該物業的房屋所有權。
5. 主要證書／批文概列如下：
  - a. 國有土地使用權證 有
  - b. 不動產權證 有
6. 就本報告而言，該物業根據持有目的分類為「第二類—貴集團在中國待售的物業」。

## 附錄三

## 物業估值報告

### 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
60.	佛山海納豪苑未售單 位，位於中國廣東省 佛山市南海區里水鎮 甘蕉村	佛山海納豪苑位於甘蕉村，公共交通便 利。該位置為住宅區，有多個住宅開發項 目，包括零售單位、學校和公園。  佛山海納豪苑佔用1幅地塊，佔地面積約為 21,192.10平方米，為一個住宅開發項目， 於2017年竣工。  該物業包括佛山海納豪苑未售的12個停車 位，總建築面積約為419.68平方米。  該物業已獲授土地使用權，作住宅用途部 分於2084年1月19日屆滿，作商業用途部分 於2054年1月19日屆滿。	於估值日期，該 物業空置待售。	1,000,000  (貴集團應佔 全部權益：人民幣 1,000,000元)

#### 附註：

1. 根據國有土地使用權證—南府國用(2014)第0801394號，佔地面積約21,192.10平方米的一幅地塊(該物業所在)的土地使用權已授予 貴公司全資附屬公司佛山市南海領地房地產開發有限公司(「**佛山南海領地房地產**」)，作住宅用途部分於2084年1月19日屆滿，作商業用途部分於2054年1月19日屆滿。
2. 根據佛山南海領地房地產獲授的7份建設工程規劃許可證—建字第440605201440235、440605201440352至440605201440357號，總建築面積約86,050.32平方米的佛山海納豪苑(包括該物業)已獲批准建設。
3. 根據佛山南海領地房地產獲授的7份建築工程施工許可證—第440622201405220101-00及440622201407030101-00至440622201407030601-00號，有關地方部門已就總建築面積約86,050.32平方米的佛山海納豪苑(包括該物業)授出施工許可。
4. 根據佛山南海領地房地產獲授的4份預售許可證—南房預字第2014031302、2015001402、2015018602及2014042302號， 貴集團有權向買方出售佛山海納豪苑的部分(總建築面積約67,251平方米(包括該物業))。

## 附錄三

## 物業估值報告

5. 根據佛山南海領地房地產獲授的7份建築工程竣工驗收證明書—第00-00-14-0169及00-00-14-0254至00-00-14-0259號，總建築面積約86,050.32平方米的佛山海納豪苑(包括該物業)已竣工並通過驗收。
6. 貴集團表示，該物業其中總規劃建築面積約96.67平方米的3個停車位已預售予多位第三方，總代價人民幣200,000元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓。因此，吾等已於估值中計入有關部分。在釐定該物業市值時，吾等已考慮該部分物業的合同定價。
7. 進行估值時，吾等已識別及分析與該物業具有類似特徵的物業所在地的各項相關銷售個案。該等可資比較物業的單價介乎：停車位每個人民幣70,000元至人民幣100,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價。
8. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，上述未出售停車位建於佛山南海領地房地產已合法取得土地使用權的土地上；佛山南海領地房地產已取得一切必要建設工程批文且已竣工並通過驗收。佛山南海領地房地產有權合法佔用、使用及出租上述未出售停車位。
9. 主要證書／批文概列如下：

a. 國有土地使用權證	有
b. 建設工程規劃許可證	有
c. 建築工程施工許可證	有
d. 預售許可證	部分
e. 建築工程竣工驗收證明書／備案表／報告	有
f. 房屋所有權證	無
10. 就本報告而言，該物業根據持有目的分類為「第二類—貴集團在中國待售的物業」。

## 附錄三

## 物業估值報告

### 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
61.	綿陽天嶼未出售單位，中國四川省綿陽市城南新區紅橋路2號	綿陽天嶼位於城南新區紅橋路2號，公共交通便利。該位置為住宅區。  綿陽天嶼佔用1幅地塊，佔地面積約為26,140.38平方米，為一個住宅及商業開發項目，於2020年竣工。  該物業包括綿陽天嶼的未售單位，建築面積約為14,989.90平方米。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註8。  該物業已獲授土地使用權，作住宅用途部分於2087年10月22日屆滿，作商業用途部分於2057年10月22日屆滿。	於估值日期，該物業空置待售。	無商業價值 (參考附註13)

#### 附註：

1. 根據日期為2018年8月27日的國有土地使用權出讓合同及補充協議—第510600-2018-0030號，佔地面積約26,140.38平方米的一幅地塊(該物業所在)的土地使用權訂約出讓予 貴公司擁有65.0%的附屬公司綿陽市三和實業有限公司(「綿陽三和」)，作住宅用途部分自土地交付日期起為期70年，作商業用途部分自土地交付日期起為期40年。總地價為人民幣56,221,800元。
2. 根據建設用地規劃許可證—地字第(2017)第97號號，綿陽三和已獲授上述佔地面積約26,145.24平方米地塊的規劃許可。
3. 根據不動產權證(土地)—川(2018)綿陽市不動產權第0029586號，佔地面積約26,140.38平方米(包括該物業)的上述地塊的土地使用權已授予綿陽三和，作住宅用途部分於2087年10月22日屆滿，作商業用途部分於2057年10月22日屆滿。
4. 根據綿陽三和獲授的一份建設工程規劃許可證—建字第(2018)第109號，建築面積約101,253.69平方米(包括該物業)的綿陽天嶼已獲批准建設。

## 附錄三

## 物業估值報告

5. 根據綿陽三和獲授的一份建築工程施工許可證—建市第20180036號，有關地方部門已就建築面積約101,253.69平方米(包括該物業)的綿陽天嶼授出施工許可。
6. 根據綿陽三和獲授的5份預售許可證—(2018)房預售證第058、121、140及164號及(2019)房預售證第041號，貴集團有權向買方出售綿陽天嶼的部分(總建築面積約90,252.43平方米(包括該物業))。
7. 根據綿陽三和獲授的建築工程竣工驗收證明書—第(2020) 0011號，建築面積約101,218.19平方米(包括該物業)的綿陽天嶼的建設已竣工並通過驗收。
8. 根據貴集團提供的資料，該物業的建築面積如下：

類別	用途	建築面積 (平方米)	停車位數量
第二類—貴集團待售的物業	住宅	1,056.69	
	零售	1,449.63	
	停車位	<u>12,483.58</u>	<u>464</u>
	總計：	<u><b>14,989.90</b></u>	<u><b>464</b></u>

9. 據貴集團告知，該物業總建築面積約6,824.04平方米的多個住宅及零售單位以及停車位已預售予多名第三方，總對價為人民幣27,000,000元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓。因此，吾等已於估值中計入有關部分。於達致吾等有關該物業市值的意見時，吾等已考慮該物業有關部分的訂約價格。
10. 進行估值時，吾等已識別及分析與該物業具有類似特徵的物業所在地的各項相關銷售個案。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣8,000元至人民幣9,000元，一樓零售單位每平方米人民幣15,000元至人民幣18,000元，停車位每個人民幣60,000元至人民幣80,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價。
11. 根據2019年12月16日的協助執行通知書，綿陽天嶼的土地使用權及部分房屋被扣押。扣押期限為2019年12月26日至2022年12月25日。

## 附錄三

## 物業估值報告

12. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
- a. 綿陽三和合法有效地擁有該物業的土地使用權；
  - b. 綿陽三和已按該物業實際開發進度取得一切必要建設工程批文；
  - c. 綿陽三和有權根據取得的預售許可證合法預售附註6所述物業部分；及
  - d. 由於該物業的地塊及部分房屋被扣押，儘管綿陽三和有權佔有及使用該物業，但該物業的轉讓和抵押受限制，直至扣押解除為止。
13. 根據上述法律意見，吾等因該物業被扣押並無賦予其商業價值。然而，假定可自由轉讓該物業，吾等認為該物業於估值日期的市值為人民幣66,000,000元，僅供參考。
14. 主要證書／批文概列如下：
- |                       |   |
|-----------------------|---|
| 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. 不動產權證(土地)          | 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. 建築工程竣工驗收證明書／備案表／報告 | 有 |
| h. 不動產權證(房屋)          | 無 |
15. 就本報告而言，該物業根據持有目的分類為「第二類—貴集團待售的物業」。



## 附錄三

## 物業估值報告

### 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
62.	綿陽蘭台府未出售單位，中國四川省綿陽市游仙區三星路94號	綿陽蘭台府位於游仙區三星路94號，公共交通便利。該物業位置為住宅區。  綿陽蘭台府佔用1幅地塊，佔地面積約為56,060.16平方米，開發為一個住宅及商業開發項目，已於2020年8月竣工。  該物業包括綿陽蘭台府總建築面積約125,157.39平方米的未售單位。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註8。  該物業已獲授土地使用權，作住宅及商業用途，於2088年4月15日屆滿。	於估值日期，該物業空置待售。	1,139,000,000  (貴集團應佔62.1%權益：人民幣707,319,000元)

#### 附註：

1. 根據國有土地使用權出讓合同—第510600-2018-0008號，佔地面積約56,060.16平方米的一幅地塊（該物業所在）的土地使用權訂約出讓予 貴公司持有62.1%權益的附屬公司綿陽嘉瑞誠房地產開發有限公司（「綿陽嘉瑞誠」），作住宅用途部分自土地交付日期起為期70年，作商業用途部分自土地交付日期起為期40年。地價為人民幣423,634,000元。
2. 根據建設用地規劃許可證—地字第(2018)第170號，綿陽嘉瑞誠已獲授上述佔地面積約56,060.16平方米地塊的規劃許可。

## 附錄三

## 物業估值報告

3. 根據不動產權證(土地)一川(2018)綿陽市不動產權第0026476號，佔地面積約56,060.16平方米的上列地塊的土地使用權已授予綿陽嘉瑞誠，作住宅用及商業用途，於2088年4月15日屆滿。
4. 根據綿陽嘉瑞誠獲授的建設工程規劃許可證—建字第(2018)第122號，建築面積約147,163.93平方米的綿陽蘭台府已獲批准建設。
5. 根據綿陽嘉瑞誠獲授的2份建築工程施工許可證—建字第2018-0047及2018-0087號，有關地方部門已就總建築面積約147,163.93平方米的綿陽蘭台府授出施工許可。
6. 根據綿陽嘉瑞誠獲授的6份預售許可證—(2018)房預售證第085、132及169號及(2019)房預售證第039、066及168號，貴集團有權向買方出售綿陽蘭台府的部分(總建築面積約125,157.39平方米)。
7. 根據綿陽嘉瑞誠所獲的竣工驗收備案表—(2020)022號，綿陽蘭台府建築面積約147,075.51平方米的部分(包括該物業)施工已完成並且通過竣工驗收。
8. 根據貴集團提供的資料，該物業的建築面積如下：

類別	用途	建築面積 (平方米)	停車位數量
第二類—貴集團的待售物業	住宅	109,528.14	
	零售	2,242.08	
	停車位	13,387.17	469
	<b>總計：</b>	<b>125,157.39</b>	<b>469</b>

9. 據貴集團告知，該物業總建築面積約117,275.56平方米的多個住宅及零售單位和停車位已預售予多名第三方，總對價為人民幣1,100,000,000元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓。因此，吾等已於估值中計入有關部分。於達致吾等有關該物業市值的意見時，吾等已考慮該物業有關部分的訂約價格。
10. 進行估值時，吾等已識別及分析與該物業具有類似特徵的物業所在地的各項相關銷售個案。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣9,000元至人民幣12,000元、一樓零售單位每平方米人民幣12,000元至人民幣16,000元及停車位每個人民幣70,000元至人民幣90,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價。

## 附錄三

## 物業估值報告

11. 根據一份按揭合同，該物業已抵押予一名第三方。
12. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
  - a. 綿陽嘉瑞誠合法有效地擁有該物業的土地使用權。由於土地使用權已抵押，綿陽嘉瑞誠有權佔用及使用地塊，但該物業的轉讓仍受限制，直至抵押解除為止；
  - b. 綿陽嘉瑞誠已按該物業實際開發進度取得一切必要建設工程批文；及
  - c. 綿陽嘉瑞誠有權根據取得的預售許可證合法預售附註6所述物業部分。
13. 主要證書／批文概列如下：

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. 不動產權證(土地)	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. 建築工程竣工驗收證明書／備案表／報告	有
h. 不動產權證(房屋)	無
14. 就本報告而言，該物業根據持有目的分類為「第二類—貴集團在中國待售的物業」。

## 附錄三

## 物業估值報告

### 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
63.	南充蘭台府 中國四川省南充市順慶區茂源南路118號	南充蘭台府位於順慶區茂源南路118號，公共交通便利。該項目位置為住宅區。  該物業佔用一幅地塊，佔地面積約為59,774.00平方米，將開發為住宅開發項目。該物業預計將於2020年5月竣工。而竣工後，該物業規劃建築面積將約為247,245.00平方米。該物業的分類、用途及規劃建築面積詳情載於附註7。  據 貴集團告知，該物業在建工程的開發成本(包括土地成本)估計約為人民幣1,547,000,000元，其中約人民幣1,025,000,000元已於估值日期支付。  該物業已獲授土地使用權，作住宅用途的部分於2089年12月10日屆滿。	於估值日期，該物業在建。	1,089,000,000  (貴集團應佔82.0%權益：人民幣892,980,000元)

#### 附註：

1. 根據日期為2019年8月21日的國有土地使用權出讓合同—第511300-2019-035號及日期為2019年9月3日的補充合同，佔地面積約59,774.00平方米的一幅地塊的土地使用權訂約出讓予 貴公司擁有82.0%的附屬公司南充領悅房地產開發有限公司(「南充領悅」)，作住宅用途，自土地交付日期起為期70年。地價為人民幣838,330,350元。
2. 根據建設用地規劃許可證—地字第南字規地(2019)順字第023號，南充領悅已獲授上述佔地面積約59,774.00平方米地塊的規劃許可。

## 附錄三

## 物業估值報告

3. 根據一份不動產權證(土地)一川(2018)南充市不動產權第0100221號，佔地面積約59,774.00平方米的上述地塊的土地使用權已授予南充領悅作住宅用途，於2089年12月10日屆滿。
4. 根據南充領悅獲授的建設工程規劃許可證—建字第南規工(2019)順字第039號，建築面積約247,245.00平方米的南充蘭台府已獲批准建設。
5. 根據南充領悅獲授的2份建築工程施工許可證—第511300201912310101及511300202003270301號，有關地方部門已就總建築面積約247,245.00平方米的南充蘭台府部分授出施工許可。
6. 根據南充領悅獲授的11份預售許可證—(南順)房預售第202001399、202001413、202001421、202001434、202001435、202001454、202001466、202001467、202001483、202001486及202001506號，貴集團有權向買方出售南充蘭台府的部分(總建築面積約108,588.37平方米)。
7. 根據貴集團提供的資料，該物業的規劃建築面積如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平方米)	停車位數量
第四類—貴集團持有的開發中物業	住宅	184,621.33	
	停車位	48,779.41	1,524
	配套設施	2,069.96	
	其他	11,774.30	
	<b>總計：</b>	<b>247,245.00</b>	<b>1,524</b>

8. 據貴集團告知，該物業總規劃建築面積約60,191.61平方米的多個住宅單位已預售予多名第三方，總對價為人民幣552,000,000元。該物業有關部分尚未合法實際轉讓。因此吾等已於估值中計入該等單位。於達致吾等有關該物業市值的意見時，吾等已考慮該物業有關部分的訂約價格。
9. 該物業的市值將為人民幣1,914,000,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於估值日期竣工並可在市場上自由轉讓。
10. 進行估值時，吾等已識別及分析與該物業具有類似特徵的物業所在地的各項相關銷售個案。該等可資比較物業的單價介乎：高層住宅單位每平方米人民幣8,000元至人民幣10,000元，高端低層住宅單位每平方米人民幣20,000元至人民幣22,000元及停車位每個人民幣110,000元至人民幣130,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價。

## 附錄三

## 物業估值報告

11. 進行物業估值時，吾等已作出以下假設：
- a. 根據附註3所述相關不動產權證(土地)，南充領悅合法有效地擁有該物業的土地使用權；
  - b. 南充領悅已按該物業實際開發進度取得一切必要建設工程批文；及
  - c. 南充領悅有權根據取得的預售許可證合法預售附註6所述物業部分。
12. 主要證書／批文概列如下：
- |                       |     |
|-----------------------|-----|
| 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. 不動產權證(土地)          | 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. 建築工程竣工驗收證明書／備案表／報告 | 不適用 |
| h. 不動產權證(房屋)          | 不適用 |
13. 就本報告而言，該物業根據持有目的分類為「第四類— 貴集團在中國持有的開發中物業」。

## 附錄三

## 物業估值報告

### 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
64.	南充天嶼，中國四川省南充市順慶區金魚嶺路561號	南充天嶼位於順慶區金魚嶺路561號，公共交通便利。該位置為住宅區。  該物業佔用一幅地塊，佔地面積約為25,053.00平方米，正被開發為一個住宅及商業開發項目。該物業預計將於2021年6月竣工。而竣工後，該項目總規劃建築面積將約為82,659.00平方米。該物業的分類、用途及規劃建築面積詳情載於附註8。  據 貴集團告知，該物業的開發成本(包括土地成本)估計約為人民幣529,000,000元，其中約人民幣477,000,000元已於估值日期前支付。  該物業已獲授土地使用權，作住宅用途部分於2089年4月2日屆滿，作商業用途部分於2059年4月2日屆滿。	於估值日期，該物業在建。	558,000,000  (貴集團應佔全部權益：人民幣558,000,000元)

#### 附註：

1. 根據日期為2019年1月8日的國有土地使用權出讓合同—第511300-2018-046號，佔地面積約25,053.00平方米的一幅地塊的土地使用權訂約出讓予 貴公司的全資附屬公司綿陽華瑞達房地產開發有限公司(「綿陽華瑞達」)，作住宅用途部分自土地交付日期起為期70年，作商業用途部分自土地交付日期起為期40年。地價為人民幣291,992,715元。
2. 根據日期為2019年1月17日的國有土地使用權出讓合同(補充合同)—第511300-2018-046號，佔地面積約25,053.00平方米的上述地塊的土地使用權訂約出讓予 貴公司的全資附屬公司南充領創房地產開發有限公司(「南充領創」)，作住宅用途部分為期70年，作商業用途部分為期40年。

## 附錄三

## 物業估值報告

3. 根據建設用地規劃許可證—地字第南規地(2019)順字第004號，南充領創已獲授上述佔地面積約25,053.00平方米地塊的規劃許可。
4. 根據不動產權證(土地)—川(2019)南充市動產權第0027511號，佔地面積約25,053.00平方米的上述地塊的土地使用權已授予南充領創，作住宅用途部分於2089年4月2日屆滿，作商業用途部分於2059年4月2日屆滿。
5. 根據南充領創獲授的建設工程規劃許可證—建字第南規工(2019)順字第012號，建築面積約82,659.00平方米的南充天嶼已獲批准建設。
6. 根據南充領創獲授的建築工程施工許可證—第511300201904250101號，有關地方部門已就建築面積約82,659.00平方米的南充天嶼授出施工許可。
7. 根據南充領創獲授的7份預售許可證—(南順)房預售第201901241至201901244及201901289至201901290及202001487號，貴集團有權向買方出售南充天嶼的部分(總建築面積約63,012.34平方米)。
8. 根據貴集團提供的資料，該物業的規劃建築面積如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平方米)	停車位數量
第四類—貴集團持有的開發中物業	住宅	58,454.84	
	零售	4,557.50	
	停車位	11,277.37	414
	配套設施	2,380.73	
	其他	5,988.56	
	<b>總計：</b>	<b>82,659.00</b>	<b>414</b>

9. 據貴集團告知，該物業總建築面積約59,177.56平方米的多個住宅及零售單位已預售予多名第三方，總對價為人民幣535,000,000元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓。因此，吾等已於估值中計入該等單位。於達致吾等有關該物業市值的意見時，吾等已考慮該物業有關部分的訂約價格。
10. 該物業的市值將為人民幣647,000,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於估值日期竣工並可在市場上自由轉讓。



## 附錄三

## 物業估值報告

11. 進行估值時，吾等已識別及分析與該物業具有類似特徵的物業所在地的各項相關銷售個案。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣8,000元至人民幣10,000元、一樓零售單位每平方米人民幣26,000元至人民幣30,000元及停車位每個人民幣70,000元至人民幣80,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價。
12. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
  - a. 根據附註4所述相關不動產權證(土地)，南充領創合法有效地擁有該物業的土地使用權；
  - b. 南充領創已按該物業實際開發進度取得一切必要建設工程批文；及
  - c. 南充領創有權根據取得的預售許可證合法預售附註7所述物業部分。
13. 主要證書／批文概列如下：

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. 不動產權證(土地)	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. 建築工程竣工驗收證明書／備案表／報告	不適用
h. 不動產權證(房屋)	不適用
14. 就本報告而言，該物業根據持有目的分類為「第四類—貴集團在中國持有的開發中物業」。

## 附錄三

## 物業估值報告

### 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
65.	雅安雲璟，位於中國四川省雅安市雨城區大興鎮	<p>雅安雲璟位於大興鎮。該位置為新開發區，市政設施等公共設施及配套設施仍在開發中。</p> <p>該物業佔用一幅地塊，佔地面積約為30,183.56平方米，正被開發為一個住宅及商業開發項目。該物業預計將於2020年12月竣工。而竣工後，該項目總規劃建築面積將約為96,782.85平方米。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註7。</p> <p>據 貴集團告知，該物業的開發成本(包括土地成本)估計約為人民幣518,000,000元，其中約人民幣471,000,000元已於估值日期支付。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途部分於2088年5月17日屆滿，作商業用途部分於2058年5月17日屆滿。</p>	於估值日期，該物業在建。	567,000,000  (貴集團應佔全部權益：人民幣567,000,000元)

#### 附註：

1. 根據日期為2018年4月17日的國有土地使用權出讓合同—第511800-2018-B-003號，佔地面積約30,183.56平方米的一幅地塊的土地使用權訂約出讓予 貴公司的全資附屬公司雅安泛亞地產開發有限公司(「雅安泛亞」)，作住宅用途部分自土地交付日期起為期70年，作商業用途部分自土地交付日期起為期40年。地價為人民幣241,795,200元。
2. 根據建設用地規劃許可證—地字第2018-014號，雅安泛亞已獲授上述佔地面積約30,183.56平方米地塊的規劃許可。

## 附錄三

## 物業估值報告

3. 根據不動產權證(土地)—川2018雅安市不動產權第0006919號，佔地面積約30,183.56平方米的上述地塊的土地使用權已授予雅安泛亞，作住宅用途部分於2088年5月17日屆滿，作商業用途部分於2058年5月17日屆滿。
4. 根據雅安泛亞獲授的建設工程規劃許可證—建字第2018-052號，建築面積約96,782.85平方米的雅安雲璟已獲批准建設。
5. 根據雅安泛亞獲授的建築工程施工許可證—第511800201807250101號，有關地方部門已就建築面積約96,782.85平方米的雅安雲璟授出施工許可。
6. 根據雅安泛亞獲授的7份預售許可證—(雅)房預售證第18-045、18-047、18-058、18-065、18-066、19-019及19-032號，貴集團有權向買方出售雅安雲璟的部分(總建築面積約93,425.62平方米)。
7. 根據貴集團提供的資料，該物業的規劃建築面積如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平方米)	停車位數量
第四類—貴集團持有的開發中物業	住宅	69,217.78	
	零售	2,720.91	
	停車位	21,486.93	695
	配套設施	3,357.23	
	<b>總計：</b>	<b>96,782.85</b>	<b>695</b>

8. 據貴集團告知，該物業總建築面積約74,424.66平方米的多個住宅及零售單位和停車位已預售予多名第三方，總對價為人民幣556,000,000元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓。因此，吾等已於估值中計入有關部分。於達致吾等有關該物業市值的意見時，吾等已考慮該物業有關部分的訂約價格。
9. 該物業的市值將為人民幣613,000,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於估值日期竣工並可在市場上自由轉讓。
10. 進行估值時，吾等已識別及分析與該物業具有類似特徵的物業所在地的各項相關銷售個案。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣7,000元至人民幣9,000元、一樓零售單位每平方米人民幣12,000元至人民幣16,000元及停車位每間人民幣50,000元至人民幣70,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價。

## 附錄三

## 物業估值報告

11. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
- a. 根據附註3所述相關不動產權證(土地)，雅安泛亞合法有效地擁有該物業的土地使用權；
  - b. 雅安泛亞已按該物業實際開發進度取得一切必要建設工程批文；及
  - c. 雅安泛亞有權根據取得的預售許可證合法預售附註6所述物業部分。
12. 主要證書／批文概列如下：
- |                       |     |
|-----------------------|-----|
| 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. 不動產權證(土地)          | 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. 建築工程竣工驗收證明書／備案表／報告 | 不適用 |
| h. 不動產權證(房屋)          | 不適用 |
13. 就本報告而言，該物業根據持有目的分類為「第四類—貴集團在中國持有的開發中物業」。

## 附錄三

## 物業估值報告

### 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
66.	雅安觀江府，位於中國四川省雅安市雨城區大興鎮前進村	<p>雅安觀江府位於大興鎮前進村。該位置為新開發區，市政設施等公共設施及配套設施仍在開發中。</p> <p>該物業佔用一幅地塊，佔地面積約為39,149.24平方米，正被開發為一個住宅及商業開發項目。該物業預計將於2021年1月竣工。而竣工後，該項目規劃建築面積將約為114,987.03平方米。該物業的分類、用途及規劃建築面積詳情載於附註7。</p> <p>據 貴集團告知，該物業的開發成本(包括土地成本)估計約為人民幣570,000,000元，其中約人民幣496,000,000元已於估值日期前支付。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途部分於2088年11月11日屆滿，作商業用途部分於2058年11月11日屆滿。</p>	於估值日期，該物業在建。	600,000,000  (貴集團應佔全部權益：人民幣600,000,000元)

#### 附註：

1. 根據日期為2018年10月9日的國有土地使用權出讓合同—第511800-2018-B-009號，佔地面積約39,149.24平方米的一幅地塊的土地使用權訂約出讓予 貴公司的全資附屬公司雅安唯創房地產開發有限公司(「雅安唯創」)，作住宅用途部分自土地交付日期起為期70年，作商業用途部分自土地交付日期起為期40年。地價為人民幣274,222,400元。
2. 根據建設用地規劃許可證—地字第2018-040號，雅安唯創已獲授上述佔地面積約39,149.24平方米地塊的規劃許可。

## 附錄三

## 物業估值報告

3. 根據不動產權證(土地)一川2018雅安市不動產權第0012342號，佔地面積約39,149.24平方米的上述地塊的土地使用權已授予雅安唯創，作住宅用途部分於2088年11月11日屆滿，作商業用途部分於2058年11月11日屆滿。
4. 根據雅安唯創獲授的建設工程規劃許可證—建字第2018-076號，建築面積約114,987.03平方米的雅安觀江府已獲批准建設。
5. 根據雅安唯創獲授的建築工程施工許可證—第511800201811190101號，有關地方部門已就建築面積約114,987.03平方米的雅安觀江府授出施工許可。
6. 根據雅安唯創獲授的12份預售許可證—(雅)房預售證第18-69、19-002、19-006、19-016、18-021、19-029、19-031、19-034、19-037、19-043、10-050及10-070號，貴集團有權向買方出售雅安觀江府的部分(總建築面積約109,274.66平方米)。
7. 根據貴集團提供的資料，該物業的規劃建築面積如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平方米)	停車位數量
第四類—貴集團持有的開發中物業	住宅	81,687.07	
	零售	2,799.05	
	停車位	24,609.71	864
	配套設施	5,891.20	
	總計：	<b>114,987.03</b>	<b>864</b>

8. 據貴集團告知，該物業總建築面積約84,160.97平方米的多個住宅及零售單位以及停車位已預售予多名第三方，總對價為人民幣610,000,000元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓。因此，吾等已於估值中計入有關部分。於達致吾等有關該物業市值的意見時，吾等已考慮該物業有關部分的訂約價格。
9. 該物業的市值將為人民幣679,000,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於估值日期竣工並可在市場上自由轉讓。
10. 進行估值時，吾等已識別及分析與該物業具有類似特徵的物業所在地的各項相關銷售個案。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣7,000元至人民幣9,000元、一樓零售單位每平方米人民幣18,000元至人民幣22,000元及停車位每間人民幣60,000元至人民幣80,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價。

## 附錄三

## 物業估值報告

11. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
- a. 根據附註3所述相關不動產權證(土地)，雅安唯創合法有效地擁有該物業的土地使用權；
  - b. 雅安唯創已按該物業實際開發進度取得一切必要建設工程批文；及
  - c. 雅安唯創有權根據取得的預售許可證合法預售附註6所述物業部分。
12. 主要證書／批文概列如下：
- |                       |     |
|-----------------------|-----|
| 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. 不動產權證(土地)          | 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. 建築工程竣工驗收證明書／備案表／報告 | 不適用 |
| h. 不動產權證(房屋)          | 不適用 |
13. 就本報告而言，該物業根據持有目的分類為「第四類—貴集團在中國持有的開發中物業」。

## 附錄三

## 物業估值報告

### 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
67.	雅安天嶼的未售單位，位於中國四川省雅安市雨城區雅州大道	雅安天嶼位於雅州大道。該位置為住宅區，有多個住宅開發項目，包括零售單位、學校和公園。  該項目佔用1幅地塊，佔地面積約為18,253.33平方米，為一個住宅及商業開發項目，於2019年竣工。  該物業包括雅安天嶼總建築面積約14,962.90平方米的未售單位。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註8。  該物業已獲授土地使用權，作住宅用途，於2087年6月24日屆滿。	於估值日期，該物業空置。	67,000,000  (貴集團應佔 95.0%權益：人民幣 63,650,000元)

附註：

- 根據日期為2017年5月11日的國有土地使用權出讓合同—第511800-2007-B-003號，佔地面積約18,253.33平方米的一幅地塊的土地使用權訂約出讓予 貴公司擁有95.0%的附屬公司雅安源地房地產開發有限公司(「雅安源地」)，作住宅用途自土地交付日期起為期70年。地價為人民幣188,000,000元。
- 根據建設用地規劃許可證—地字第2017-017號，雅安源地已獲授上述佔地面積約18,253.33平方米地塊的規劃許可。
- 根據不動產權證(土地)—川2017雅安市不動產權第0005296號，佔地面積約18,253.33平方米的上述地塊(該物業所在)的土地使用權已授予雅安源地，作住宅用途部分於2087年6月24日屆滿。



## 附錄三

## 物業估值報告

4. 根據雅安源地獲授的建設工程規劃許可證—建字第2017-036號，建築面積約70,511.19平方米的雅安天嶼已獲批准建設。
5. 根據雅安源地獲授的建築工程施工許可證—第511800201710100101號，有關地方部門已就建築面積約70,511.19平方米的雅安天嶼授出施工許可。
6. 根據雅安源地獲授的5份預售許可證—(雅)房預售證第17-036、17-040、18-009、18-036及19-003號，貴集團有權向買方出售雅安天嶼的部分(總建築面積約64,322.69平方米)。
7. 根據雅安源地獲授的建築工程竣工驗收報告—備2019第42號，建築面積約70,501.55平方米的雅安天嶼已竣工並通過驗收。
8. 根據貴集團提供的資料，該物業的建築面積如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平方米)	停車位數量
第二類—貴集團待售的物業	住宅	138.57	
	零售	4,863.65	
	停車位	9,960.68	386
	總計：	<b>14,962.90</b>	<b>386</b>

9. 貴集團表示，該物業其中總建築面積約4,102.12平方米的多個住宅及零售單位已預售予多位第三方，總代價人民幣17,000,000元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓。因此，吾等已於估值中計入該等單位。在釐定該物業市值時，吾等已考慮該部分物業的合同定價。
10. 進行估值時，吾等已識別及分析與該物業具有類似特徵的物業所在地的各項相關銷售個案。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣8,000元至人民幣9,500元，一樓零售單位每平方米人民幣19,000元至人民幣23,000元及停車位每個人民幣90,000元至人民幣110,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價。
11. 吾等已獲貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
  - a. 根據附註3所述相關不動產權證(土地)，雅安源地合法有效地擁有該物業的土地使用權；
  - b. 雅安源地已按該物業實際開發進度取得一切必要建設工程批文；及
  - c. 雅安源地有權根據取得的預售許可證合法預售附註6所述物業部分。

## 附錄三

## 物業估值報告

12. 主要證書／批文概列如下：

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.	不動產權證(土地)	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.	建築工程竣工驗收證明書／備案表／報告	有
h.	不動產權證(房屋)	無

13. 就本報告而言，該物業根據持有目的分類為「第二類—貴集團在中國待售的物業」。

## 附錄三

## 物業估值報告

### 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
68.	雅安蘭台府部分物業，位於中國四川省雅安市雨城區安康路6號	<p>雅安蘭台府位於安康路6號，公共交通便利。該位置為新開發區，市政設施等公共設施及配套設施仍在開發中。</p> <p>該項目佔用1幅地塊，佔地面積約為43,790.31平方米，將會被開發為一個住宅及商業開發項目。該項目部分於2020年竣工（「已竣工部分」）。於估值日期，該項目餘下部分在建（「在建工程」），計劃於2021年1月竣工。據 貴集團告知，竣工後，該在建工程總規劃建築面積將約為23,356.43平方米。</p> <p>該物業包括已竣工部分的未售單位及項目在建工程總建築面積約35,902.13平方米。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註8。</p> <p>據 貴集團告知，該物業在建工程的開發成本（包括土地成本）估計約為人民幣98,100,000元，其中約人民幣96,900,000元已於估值日期支付。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途部分於2087年3月28日屆滿，作商業用途部分於2057年3月28日屆滿。</p>	於估值日期，已竣工部分未售單位空置待售，在建工程在建。	164,000,000  (貴集團應佔 95.0%權益：人民幣 155,800,000元)

## 附錄三

## 物業估值報告

### 附註：

1. 根據日期為2017年3月29日的國有土地使用權出讓合同—第511800-2017-B-001號，佔地面積約43,790.31平方米的一幅地塊的土地使用權訂約出讓予 貴公司的全資附屬公司雅安領悅房地產開發有限公司（「雅安領悅」），作住宅用途部分自土地交付日期起為期70年，作商業用途自土地交付日期起為期40年。地價為人民幣146,488,700元。
2. 根據建設用地規劃許可證—地字第2017-014號，雅安領悅已獲授上述佔地面積約43,790.31平方米地塊的規劃許可。
3. 根據不動產權證(土地)—川(2017)雅安市不動產權第0004921號，佔地面積約43,790.31平方米的上述地塊的土地使用權已授予雅安領悅，作住宅用途部分於2087年3月28日屆滿，作商業用途部分於2057年3月28日屆滿。
4. 根據雅安領悅獲授的建設工程規劃許可證—建字第2017-048號，建築面積約114,042.05平方米的雅安蘭台府已獲批准建設。
5. 根據雅安領悅獲授的建築工程施工許可證—第511800201801220101號，有關地方部門已就建築面積約114,042.05平方米的雅安蘭台府授出施工許可。
6. 根據雅安領悅獲授的12份預售許可證—(雅)房預售證第17-041、17-043、18-006、18-010、18-011、18-016、18-020、18-022、18-025、18-029、18-040及18-059號， 貴集團有權向買方出售雅安蘭台府的部分(總建築面積約87,154.69平方米)。
7. 根據雅安領悅獲授的建築工程竣工驗收證明書—備(2020)第8號，總建築面積約90,273.33平方米的雅安蘭台府已竣工並通過驗收。
8. 根據 貴集團提供的資料，該物業的建築面積如下：

類別	用途	規劃建築面積	停車位數量
		／建築面積 (平方米)	
第二類— 貴集團待售的物業 (已竣工部分)	住宅	1,314.84	
	停車位	11,230.86	258
	小計：	<b>12,545.70</b>	<b>258</b>

## 附錄三

## 物業估值報告

類別	用途	規劃建築面積 (平方米)	停車位數量
第四類—貴集團持有的開發中物業 (在建工程)	零售	19,380.25	
	配套設施	3,976.18	
	小計：	<b>23,356.43</b>	
	總計：	<b>35,902.13</b>	<b>258</b>

9. 貴集團表示，該物業其中總建築面積約423.08平方米的多個住宅單位已預售予多位第三方，總代價人民幣5,000,000元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓。因此，吾等已於估值中計入該等單位。在釐定該物業市值時，吾等已考慮該部分物業的合同定價。
10. 該物業在建工程的市值將為人民幣135,000,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於估值日期竣工並可在市場上自由轉讓。
11. 進行估值時，吾等已識別及分析與該物業具有類似特徵的物業所在地的各項相關銷售個案。該等可資比較物業的單價介乎：高層住宅單位每平方米人民幣7,000元至人民幣8,500元、高端低層住宅單位每平方米人民幣11,000元至人民幣12,000元、一樓零售單位每平方米人民幣8,000元至人民幣9,500元及停車位每個人民幣60,000元至人民幣70,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價。
12. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
  - a. 根據附註3所述相關不動產權證(土地)，雅安領悅合法有效地擁有該物業的土地使用權；
  - b. 雅安領悅已按該物業實際開發進度取得一切必要建設工程批文；及
  - c. 雅安領悅有權根據取得的預售許可證合法預售附註6所述物業部分。
13. 主要證書／批文概列如下：

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. 不動產權證(土地)	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. 建築工程竣工驗收證明書／備案表／報告	部分
h. 不動產權證(房屋)	無

本文件為草擬本。其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

## 附錄三

## 物業估值報告

14. 就本報告而言，該物業根據持有目的分為以下類別，吾等認為各類別於估值日期現況下的市值如下：

類別	於估值日期 現況下的市值 人民幣	貴集團應佔權益	於估值日期 貴集團應佔市值 人民幣
第二類—貴集團待售的物業	32,000,000	95.0%	30,400,000
第四類—貴集團持有的開發 中物業	132,000,000	95.0%	125,400,000
總計：	<b>164,000,000</b>	<b>95.0%</b>	<b>155,800,000</b>

## 附錄三

## 物業估值報告

### 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
69.	雅安蘭台府3期，位於中國四川省雅安市雨城區大興片區2-12	<p>雅安蘭台府3期位於大興片區2-12，公共交通便利。該位置為新開發區，市政設施等公共設施及配套設施仍在開發中。</p> <p>該物業佔用1幅地塊，佔地面積約為53,520.37平方米，正被開發為一個住宅及商業開發項目。該物業預計將於2022年3月竣工，而竣工後，該項目總建築面積將約為180,585.11平方米。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註7。</p> <p>據 貴集團告知，該物業的開發成本(包括土地成本)估計約為人民幣907,000,000元，其中約人民幣614,000,000元已於估值日期支付。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途部分於2089年8月26日屆滿，作商業用途部分於2059年8月26日屆滿。</p>	於估值日期，該物業在建。	695,000,000  (貴集團應佔全部權益：人民幣695,000,000元)

#### 附註：

1. 根據日期為2019年7月24日的國有土地使用權出讓合同—第511800-2019-B-012號，佔地面積約53,520.37平方米的一幅地塊的土地使用權訂約出讓予 貴公司的全資附屬公司雅安新領域房地產開發有限公司(「雅安新領域」)，作住宅用途部分自土地交付日期起為期70年，作商業用途部分自土地交付日期起為期40年。地價為人民幣423,878,400元。
2. 根據建設用地規劃許可證—地字第2019-25號，雅安新領域已獲授上述佔地面積約53,520.37平方米地塊的規劃許可。

## 附錄三

## 物業估值報告

3. 根據不動產權證(土地)一川(2019)雅安市不動產權第0012331號，佔地面積約53,520.37平方米的上述地塊的土地使用權已授予雅安新領域，作住宅用途部分於2089年8月26日屆滿，作商業用途部分於2059年8月26日屆滿。
4. 根據雅安新領域獲授的建設工程規劃許可證—建字第2019-034號，建築面積約180,585.11平方米的雅安蘭台府3期已獲批准建設。
5. 根據雅安新領域獲授的建築工程施工許可證—第511800201910210101號，有關地方部門已就建築面積約180,585.11平方米的雅安蘭台府3期授出施工許可。
6. 根據雅安新領域獲授的10份預售許可證—(雅)房預售證第19-067、20-001、20-003、20-010、20-012、20-018、20-019、20-027、20-028號及20-032，貴集團有權向買方出售雅安蘭台府3期的部分(總建築面積約105,250.09平方米)。
7. 根據貴集團提供的資料，該物業的規劃建築面積如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平方米)	停車位數量
第四類—貴集團持有的開發中物業	住宅	123,110.60	
	零售	6,510.68	
	配套設施	10,697.07	
	停車位	24,740.08	923
	其他	15,526.68	
	總計：	<b>180,585.11</b>	<b>923</b>

8. 據貴集團告知，該物業總建築面積約51,658.16平方米的多個住宅及零售單位已預售予多名第三方，總對價為人民幣406,000,000元。該物業有關部分尚未合法實際轉讓。因此，吾等已於估值中計入該等單位。於達致吾等有關該物業市值的意見時，吾等已考慮該物業有關部分的訂約價格。
9. 該物業的市值將為人民幣1,085,000,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於估值日期竣工並可在市場上自由轉讓。
10. 進行估值時，吾等已識別及分析與該物業具有類似特徵的物業所在地的各項相關銷售個案。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣7,000元至人民幣7,500元、一樓零售單位每平方米人民幣16,000元至人民幣20,000元及停車位每間人民幣60,000元至人民幣70,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價。



11. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
- a. 根據附註3所述相關不動產權證(土地)，雅安新領域合法有效地擁有該物業的土地使用權；
  - b. 雅安新領域已按該物業實際開發進度取得一切必要建設工程批文；及
  - c. 雅安新領域有權根據取得的預售許可證合法預售附註6所述物業部分。
12. 主要證書／批文概列如下：
- |                       |     |
|-----------------------|-----|
| 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. 不動產權證(土地)          | 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. 建築工程竣工驗收證明書／備案表／報告 | 不適用 |
| h. 不動產權證(房屋)          | 不適用 |
13. 就本報告而言，該物業根據持有目的分類為「第四類—貴集團在中國持有的開發中物業」。

## 附錄三

## 物業估值報告

### 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
70.	綿陽觀江府，位於中國四川省綿陽市高新區凝祥寺社區菩提寺村	<p>綿陽觀江府位於高新區凝祥寺社區菩提寺村，公共交通便利。該項目位置為住宅區。</p> <p>該物業佔用15幅地塊，總佔地面積約為144,704.54平方米，將開發為一個住宅及商業開發項目。該物業部分於估值日期正在建（「在建工程」）且預計將於2021年4月竣工。據 貴集團告知，竣工後，在建工程總規劃建築面積將約為39,974.93平方米。截至估值日期，該物業餘下部分（「土地部分」）（按地積比率計算的作住宅及商業綜合用途的建築面積約為367,927.53平方米，作工業用途的建築面積約為13,301.85平方米）未開工建設。該物業的分類、用途及規劃建築面積詳情載於附註9。</p> <p>據 貴集團告知，該物業在建工程的開發成本（包括土地成本）估計約為人民幣238,000,000元，其中約人民幣111,000,000元已於估值日期支付。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途部分於2089年1月17日屆滿，作商業用途部分於2059年1月17日屆滿，作工業及其他用途部分於2051年9月27日屆滿。</p>	於估值日期，該物業在建工程正在施工，土地部分為空地，作未來開發。	1,218,000,000  (貴集團應佔全部權益：人民幣1,218,000,000元)

附註：

1. 根據日期為2019年1月18日的國有土地使用權出讓合同(更改協議)及日期為2019年4月30日的補充合同，總佔地面積約83,538.91平方米的2幅地塊的土地使用權訂約出讓予 貴公司的全資附屬公司綿陽金泰實業有限公司(「綿陽金泰」)，作住宅用途部分自土地交付日期起為期70年，作商業用途部分自土地交付日期起為期40年，作工業及其他用途部分自土地交付日期起為期50年。地價為人民幣344,662,800元。
2. 根據日期為2019年1月18日的國有土地使用權出讓合同(更改協議)及日期為2019年4月30日的補充合同，總佔地面積約61,165.63平方米的2幅地塊的土地使用權訂約出讓予 貴公司的全資附屬公司綿陽市宇航數碼科技有限公司(「綿陽宇航」)，作住宅用途部分自土地交付日期起為期70年，作商業用途部分自土地交付日期起為期40年，作工業及其他用途部分自土地交付日期起為期50年。地價為人民幣281,881,660元。
3. 根據建設用地規劃許可證—地字第(2019)第103號，綿陽宇航已獲授上述佔地面積約10,337.58平方米地塊的部分規劃許可。
4. 根據6份不動產權證(土地)—川(2019)綿陽市不動產權第609至611及618至620號，總佔地面積約83,538.91平方米的6幅地塊的土地使用權已授予綿陽金泰，作住宅用途部分於2089年1月17日屆滿，作商業用途部分於2059年1月17日屆滿，作工業及其他用途部分於2051年9月27日屆滿。
5. 根據9份不動產權證(土地)—川(2019)綿陽市不動產權第0040606至0040608及0040612至040617號，總佔地面積約61,165.630平方米的9幅地塊的土地使用權已授予綿陽宇航，作住宅用途部分於2089年1月17日屆滿，作商業用途部分於2059年1月17日屆滿，作工業及其他用途部分於2051年9月27日屆滿。
6. 根據綿陽宇航獲授的建設工程規劃許可證—建字第(2019)第138號，建築面積約39,974.93平方米的綿陽觀江府部分已獲批准建設。
7. 根據綿陽宇航獲授的建築工程施工許可證—綿高建市第(2019)第26號，有關地方部門已就建築面積約39,974.93平方米的綿陽觀江府部分授出施工許可。
8. 根據綿陽宇航獲授的3份預售許可證—2019房預售證第211號、2020房預售證第014號及第028號，貴集團有權向買方出售綿陽觀江府的部分(總建築面積約36,271.17平方米)。

## 附錄三

## 物業估值報告

9. 根據 貴集團提供的資料，該物業的規劃建築面積如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平方米)	停車位數量
第四類—貴集團持有的開發中物業 (在建工程)	住宅	27,840.04	
	零售	856.23	
	其他	3,703.76	
	停車位	7,574.90	279
	小計：	<b>39,974.93</b>	<b>279</b>
第五類—貴集團持作日後開發的物業(土地部分)	住宅	378,462.61	
	零售	24,551.52	
	停車位	98,236.07	不適用
	其他	40,478.54	
	小計：	<b>541,728.74</b>	<b>不適用</b>
總計：		<b>581,703.67</b>	<b>279</b>

10. 據 貴集團告知，該物業總建築面積約28,475.74平方米的多個住宅及零售單位和停車位已預售予多名第三方，總對價為人民幣233,000,000元。該物業有關部分尚未合法實際轉讓。因此，吾等已於估值中計入有關部分。於達致吾等有關該物業市值的意見時，吾等已考慮該物業有關部分的訂約價格。
11. 該物業在建工程的市值將為人民幣269,000,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於估值日期竣工並可在市場上自由轉讓。
12. 吾等乃根據以下基礎及分析進行估值：
- 進行估值時，吾等已識別及分析與屬於第四類的該物業具有類似特徵的物業所在地的各項相關銷售個案。該等可資比較物業的單價介乎：高層住宅單位每平方米人民幣8,000元至人民幣10,000元，中層住宅單位每平方米人民幣11,000元至人民幣13,000元，一樓零售單位每平方米人民幣20,000元至人民幣25,000元，停車位每個人民幣70,000元至人民幣90,000元。基於可資比較物業與屬於第四類的該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出屬於第四類的該物業的假設單價；及
  - 進行估值時，吾等已參考與屬於第五類的該物業具有類似特徵的物業所在地的土地售價。該等可資比較地塊的樓面地價：住宅及商業用途每平方米人民幣2,800元至人民幣3,600元，工業用途每平方米人民幣270至340元。基於可資比較物業與該物業之間的佔地面積、藍圖、易達程度及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設樓面地價。
13. 根據一份按揭合同，該物業部分已抵押予一名第三方。

## 附錄三

## 物業估值報告

14. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
- 綿陽金泰及綿陽宇航合法有效地擁有該物業的土地使用權。由於物業的土地使用權已抵押，綿陽金泰及綿陽宇航有權佔用及使用地塊，但已抵押部分的轉讓仍受限制，直至抵押解除為止；
  - 綿陽宇航已按該物業實際開發進度取得一切必要建設工程批文；及
  - 綿陽宇航有權根據取得的預售許可證合法預售附註8所述物業部分。
15. 主要證書／批文概列如下：
- 國有土地使用權出讓合同 有
  - 建設用地規劃許可證 部分
  - 不動產權證(土地) 有
  - 建設工程規劃許可證 部分
  - 建築工程施工許可證 部分
  - 預售許可證 部分
  - 建築工程竣工驗收證明書／備案表／報告 不適用
  - 不動產權證(房屋) 不適用
16. 就本報告而言，該物業根據持有目的分為以下類別，吾等認為各類別於估值日期現況下的市值如下：

類別	於估值日期 現況下的市值 人民幣元	貴集團應佔權益	於估值日期 貴集團應佔市值 人民幣元
第四類—貴集團在中國持有的開發中物業	123,000,000	100.0%	123,000,000
第五類—貴集團在中國持作日後開發的物業	<u>1,095,000,000</u>	<u>100.0%</u>	<u>1,095,000,000</u>
總計：	<u><b>1,218,000,000</b></u>	<u><b>100.0%</b></u>	<u><b>1,218,000,000</b></u>

## 附錄三

## 物業估值報告

### 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
71.	綿陽領地東原閱城， 位於中國四川省綿陽 市涪城區青義鎮燈塔 社區C宗	<p>綿陽領地東原閱城位於涪城區青義鎮燈塔社區C宗。該位置為新開發區，市政設施等公共設施及生活配套設施仍在開發中。</p> <p>該物業所佔地塊的佔地面積約為116,754.53平方米，將開發為住宅及商業開發項目。該物業部分於估值日期正在建（「在建工程」）且預計將於2022年6月竣工。據 貴集團告知，竣工後，在建工程總規劃建築面積將約為334,114.13平方米。截至估值日期，該物業餘下部分（「土地部分」）（按地積比率計算的建築面積約為207,760.88平方米）未開工建設。該物業的分類、用途及規劃建築面積詳情載於附註8。</p> <p>據 貴集團告知，該物業在建工程的開發成本（包括土地成本）估計約為人民幣1,579,000,000元，其中約人民幣952,000,000元已於估值日期支付。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途部分於2089年6月16日屆滿，作商業用途部分於2059年6月16日屆滿。</p>	<p>於估值日期，該物業在建工程正在施工，土地部分為空地，作未來開發。</p>	<p>1,628,000,000</p> <p>（貴集團應佔50.0%權益：人民幣814,000,000元）</p>

## 附錄三

## 物業估值報告

附註：

1. 根據日期為2019年6月17日的國有土地使用權出讓合同及補充協議—第510600-2019-0012號，佔地面積約116,754.53平方米的一幅地塊的土地使用權訂約出讓予 貴公司持有50.0%權益的附屬公司綿陽泛太亞房地產開發有限公司（「綿陽泛太亞」），作住宅用途部分自土地交付日期起為期70年，作商業用途部分自土地交付日期起為期40年。地價為人民幣1,116,659,000元。
2. 根據日期為2019年6月17日的國有土地使用權出讓合同（補充合同）—第510600-2019-0012號，佔地面積約116,754.53平方米的上述土地的土地使用權訂約出讓予 貴公司持有50.0%權益的附屬公司綿陽鴻遠領悅房地產開發有限公司（「綿陽鴻遠」），作住宅及商業用途，分別為期70年及40年。
3. 根據建設用地規劃許可證—地字第(2019)93號，綿陽鴻遠已獲授部分上述佔地面積約116,754.53平方米的地塊部分的規劃許可。
4. 根據不動產權證(土地)—川(2019)綿陽市不動產權第0043571號，上述佔地面積約116,754.53平方米的地塊的土地使用權已授予綿陽鴻遠，作住宅用途部分於2089年6月16日屆滿，作商業用途部分於2059年6月16日屆滿。
5. 根據綿陽鴻遠獲授的3份建設工程規劃許可證—建字第(2019)148、149號及建字第(2020)58號，總建築面積約345,506.15平方米的綿陽領地東原閱城部分已獲批准建設。
6. 根據綿陽鴻遠獲授的2份建築工程施工許可證—建市第(2019)073及074號，有關地方部門已就總建築面積約334,114.13平方米的綿陽領地東原閱城部分授出施工許可。
7. 根據綿陽鴻遠獲授的5份預售許可證—2019房預售證第208號、2020房預售證第011、015、038、082、109、123及124號， 貴集團有權向買方出售綿陽領地東原閱城的部分（總建築面積約223,097.18平方米）。

## 附錄三

## 物業估值報告

8. 根據 貴集團提供的資料，該物業的規劃建築面積如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平方米)	停車位數量
第四類—貴集團持有的開發中物業 (在建工程)	住宅	270,943.88	
	零售	4,130.04	
	配套設施	8,711.15	
	停車位	50,329.06	1,678
	<b>小計：</b>	<b>334,114.13</b>	<b>1,678</b>
第五類—貴集團持作日後開發的物業(土地部分)	住宅	125,238.07	
	零售	65,922.68	
	停車位	61,548.97	2,928
	配套設施	5,913.06	
	其他	28,990.00	
<b>小計：</b>	<b>287,612.78</b>	<b>2,928</b>	
<b>總計：</b>		<b>621,726.91</b>	<b>4,606</b>

9. 據 貴集團告知，該物業總建築面積約168,582.80平方米的多個住宅及零售單位已預售予多名第三方，總對價為人民幣1,243,000,000元。該物業有關部分尚未合法實際轉讓。因此，吾等已於估值中計入該等單位。於達致吾等有關該物業市值的意見時，吾等已考慮該物業有關部分的訂約價格。
10. 該物在建工程業的市值將為人民幣2,149,000,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於估值日期竣工並可在市場上自由轉讓。
11. 吾等乃根據以下基礎及分析進行估值：
- 進行估值時，吾等已識別及分析與屬於第四類的該物業具有類似特徵的物業所在地的各項相關銷售個案。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣7,000元至人民幣8,000元、一樓零售單位每平方米人民幣17,000元至人民幣20,000元及停車位每個人民幣70,000元至人民幣90,000元。基於可資比較物業與屬於第四類的該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出屬於第四類的該物業的假設單價；及
  - 進行估值時，吾等參考該區域內與屬於第五類的該物業特徵相似的土地之售價。該等可資比較地塊作商住兩用用途的樓面地價介乎每平方米人民幣2,500元至人民幣2,800元。基於可資比較物業與該物業之間的佔地面積、藍圖及易達程度及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出假設樓面地價。
12. 根據一份按揭合同，該物業已抵押予一名第三方。



## 附錄三

## 物業估值報告

13. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
- 根據附註4所述相關不動產權證(土地)，綿陽鴻遠合法有效地擁有該物業的土地使用權。由於土地使用權已抵押，綿陽鴻遠有權佔用及使用該地塊，但該物業的轉讓仍受限制，直至抵押解除為止。
  - 綿陽鴻遠已按該物業實際開發進度取得一切必要建設工程批文；及
  - 綿陽鴻遠有權根據取得的預售許可證合法預售附註7所述物業部分。
14. 主要證書／批文概列如下：
- 國有土地使用權出讓合同 有
  - 建設用地規劃許可證 有
  - 不動產權證(土地) 有
  - 建設工程規劃許可證 部分
  - 建築工程施工許可證 部分
  - 預售許可證 部分
  - 建築工程竣工驗收證明書／備案表／報告 不適用
  - 不動產權證(房屋) 不適用
15. 就本報告而言，該物業根據持有目的分為以下類別，吾等認為各類別於估值日期現況下的市值如下：

類別	於估值日期 現況下的市值 人民幣元	貴集團應佔權益	於估值日期 貴集團應佔市值 人民幣元
第四類—貴集團持有的開發中物業	1,113,000,000	50.0%	556,500,000
第五類—貴集團持作日後開發的物業	515,000,000	50.0%	257,500,000
<b>總計：</b>	<b>1,628,000,000</b>	<b>50.0%</b>	<b>814,000,000</b>

## 附錄三

## 物業估值報告

### 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
72.	雅安悅江庭，位於中國四川省雅安市雨城區大興片區	<p>雅安悅江庭位於雨城區大興鎮。該位置為新開發區，市政設施等公共設施及生活配套設施仍在開發中。</p> <p>該物業所佔地塊的佔地面積約為16,674.24平方米，將開發為住宅及商業開發項目。截至估值日期，該物業在建，計劃於2021年9月竣工，而竣工後，該項目的總規劃建築面積將約為76,423.63平方米。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註7。</p> <p>據 貴集團告知，該物業的開發成本(包括土地成本)估計約為人民幣340,000,000元，其中約人民幣211,000,000元已於估值日期支付。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途部分將於2089年8月18日屆滿，作商業用途部分將於2059年8月18日屆滿。</p>	於估值日期，該物業在建。	225,000,000  (貴集團應佔51.0%權益：人民幣114,750,000元)

#### 附註：

1. 根據日期為2019年7月16日的國有土地使用權出讓合同—511800-2019-B-011，佔地面積約16,674.24平方米的一幅地塊的土地使用權訂約出讓予 貴公司持有51.0%權益的附屬公司雅安金宏房地產開發有限公司(「雅安金宏」)，作住宅用途部分自土地交付日期起為期70年，作商業用途部分自土地交付日期起為期40年。總地價為人民幣128,051,200元。

## 附錄三

## 物業估值報告

2. 根據建設用地規劃許可證—地字第2019-023號，雅安金宏已獲授上述佔地面積約16,674.24平方米地塊的規劃許可。
3. 根據一份不動產權證(土地)—川(2020)雅安市不動產權證第0000509號，佔地面積約16,674.24平方米的上述地塊的土地使用權已授予雅安金宏，作住宅用途部分將於2089年8月18日屆滿，作商業用途部分將於2059年8月18日屆滿。
4. 根據雅安金宏獲授的建設工程規劃許可證—建字第2019-038號，建築面積約76,423.63平方米的雅安悅江庭已獲批准建設。
5. 根據雅安金宏獲授的建築工程施工許可證—第511800201912030101號，有關地方部門已就總建築面積約76,423.63平方米的雅安悅江庭授出施工許可。
6. 根據雅安金宏獲授的3份預售許可證—(雅)房預售證第20-011、20-022及20-033號，貴集團有權向買方出售雅安悅江庭的部分(總建築面積約65,353.80平方米)。
7. 根據貴集團提供的資料，該物業的規劃建築面積如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平方米)	停車位數量
第四類—貴集團持有的開發中物業	住宅	55,121.96	
	零售	2,148.33	
	配套設施	5,143.62	
	停車位	9,766.78	351
	其他	4,242.94	
	總計：	<b>76,423.63</b>	<b>351</b>

8. 據貴集團告知，該物業總建築面積約6,436.13平方米的多個住宅單位已預售予多名第三方，總對價為人民幣41,000,000元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓。因此，吾等已於估值中計入該等單位。於達致吾等有關該物業市值的意見時，吾等已考慮該物業有關部分的訂約價格。
9. 該物業的市值將為人民幣404,000,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於估值日期竣工並可在市場上自由轉讓。
10. 進行估值時，吾等已識別及分析與該物業具有類似特徵的物業所在地的各項相關銷售個案。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣6,000元至人民幣6,500元、一樓零售單位每平方米人民幣14,000元至人民幣16,000元及停車位每個人民幣60,000元至人民幣70,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價。

## 附錄三

## 物業估值報告

11. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
- a. 根據附註3所述相關不動產權證(土地)，雅安金宏合法有效地擁有該物業的土地使用權；
  - b. 雅安金宏已按該物業實際開發進度取得一切必要建設工程批文；及
  - c. 雅安金宏有權根據取得的預售許可證合法預售附註6所述物業部分。
12. 主要證書／批文概列如下：
- |                       |     |
|-----------------------|-----|
| 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. 不動產權證(土地)          | 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. 建築工程竣工驗收證明書／備案表／報告 | 不適用 |
| h. 不動產權證(房屋)          | 不適用 |
13. 就本報告而言，該物業根據持有目的分類為「第四類—貴集團在中國持有的開發中物業」。

## 附錄三

## 物業估值報告

### 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
73.	西昌天嶼，位於中國四川省西昌市邛海湖東側生態園區A-18號地塊	西昌天嶼位於邛海湖東側生態園區A-18號地塊，公共交通發達。該位置為新開發區，市政設施等公共設施及生活配套設施仍在建設中。	於估值日期，該物業正在建設。	286,000,000  (貴集團應佔100%權益：286,000,000)
		該物業所佔地塊的佔地面積約為26,934.81平方米，將開發為住宅及商業開發項目。據 貴集團告知，該物業預計將於2022年8月竣工，而竣工後，該項目總規劃建築面積將約為112,331.28平方米。該物業的分類、用途及規劃建築面積詳情載於附註7。		
		據 貴集團告知，該物業的開發成本(包括土地成本)估計約為人民幣588,000,000元，其中約人民幣242,000,000元已於估值日期前支付。		
		該物業已獲授土地使用權，作住宅用途，於2090年4月22日屆滿。		

#### 附註：

1. 根據日期為2020年1月7日的國有土地使用權出讓合同—2019-A-28，佔地面積約26,934.81平方米的一幅地塊的土地使用權訂約出讓予 貴公司的全資附屬公司西昌泛太房地產開發有限公司(「西昌泛太」)，作住宅用途，自土地交付日期起為期70年。總地價為人民幣183,500,000元。
2. 根據建設用地規劃許可證—[西字Ran字地字]第513401202000006號，西昌泛太已獲授上述佔地面積約26,934.81平方米地塊的規劃許可。

## 附錄三

## 物業估值報告

3. 根據不動產權證(土地)一川(2019)西昌市不動產權第0002565號，佔地面積約26,934.81平方米的上述地塊的土地使用權已授予西昌泛太，作住宅用途，於2090年4月22日屆滿。
4. 根據西昌泛太獲授的建設工程規劃許可證—[西字Ran字]建字第513401202000011號，建築面積約112,331.28平方米的西昌天嶼已獲批准建設。
5. 根據西昌泛太獲授的2份建築工程施工許可證—第513401202005280101及513401202008280101號，有關地方部門已就總建築面積約112,331.28平方米的西昌天嶼授出施工許可。
6. 根據西昌泛太獲授的4份預售許可證—西市(2020)房預售證第063至066、099及100號，貴集團有權向買方出售該物業的部分(總建築面積約57,222.26平方米)。
7. 根據貴集團提供的資料，該物業的規劃建築面積如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平方米)	停車位數量
第四類—貴集團持有的開發中物業 (在建工程)	住宅	76,557.33	
	零售	4,040.00	
	配套設施	5,155.98	
	停車位	22,689.37	695
	其他	3,888.60	
	總計：	<u>112,331.28</u>	<u>695</u>

8. 據貴集團告知，該物業總建築面積約36,882.15平方米的多個住宅及零售單位已預售予多名第三方，總對價為人民幣324,000,000元。該物業有關部分尚未合法實際轉讓。因此，吾等已於估值中計入該等單位。於達致吾等有關該物業市值的意見時，吾等已考慮該物業有關部分的訂約價格。
9. 該物業的市值將為人民幣813,000,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於估值日期竣工並可在市場上自由轉讓。

## 附錄三

## 物業估值報告

10. 進行估值時，吾等已識別及分析與該物業具有類似特徵的物業所在地的各項相關銷售個案。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣8,500元至人民幣10,500元、一樓零售單位每平方米人民幣22,000元至人民幣26,000元及停車位每個人民幣80,000元至人民幣100,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價；及
11. 根據一份按揭合同，該物業已抵押予一名第三方。
12. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
  - a. 附註1所述的國有土地使用權出讓合同合法有效；
  - b. 根據附註3所述的相關不動產權證(土地)，西昌泛太有權合法有效地擁有該物業的土地使用權。由於土地使用權已抵押，西昌泛太有權佔用及使用地塊，但該物業的轉讓仍受限制，直至抵押解除為止；
  - c. 西昌泛太已按該物業實際開發進度取得一切必要建設工程批文；及
  - d. 西昌泛太有權根據取得預售許可證合法預售附註6所述物業部分。
13. 主要證書／批文概列如下：

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. 不動產權證(土地)	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. 建築工程竣工驗收證明書／備案表／報告	不適用
h. 不動產權證(房屋)	不適用
14. 就本報告而言，該物業根據持有目的分類為「第四類— 貴集團在中國持有的開發中物業」。

## 附錄三

## 物業估值報告

### 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
74.	凱里領地天御，位於中國貴州省凱里市黔東南苗族侗族自治州風清西路10號	<p>該物業位於清水江南側及風清西路北側。該位置為新開發區，市政設施等公共設施及生活配套設施仍在建設中。</p> <p>該物業佔用5幅地塊，總佔地面積約為251,148.20平方米，正被開發為一個總規劃建築面積約942,161.39平方米的住宅及商業開發項目。該物業部分於估值日期正在建（「<b>在建工程</b>」）且預計將於2022年12月竣工，而竣工後，在建工程規劃建築面積將約為209,729.62平方米。截至估值日期，該物業餘下部分（「<b>土地部分</b>」）（按地積比率計算的建築面積約為567,668.38平方米）未開工建設。該物業的分類、用途及規劃建築面積詳情載於附註7。</p> <p>據 貴集團告知，該物業在建工程的開發成本（包括土地成本）估計約為人民幣841,000,000元，其中約人民幣374,000,000元已於估值日期前支付。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作商業用途部分於2052年10月28日及2053年3月10日屆滿，作住宅用途部分於2082年10月28日及2083年3月10日屆滿。</p>	於估值日期，該物業在建工程正在施工，而土地部分為空地，作未來開發。	730,000,000  (貴集團應佔全部權益：人民幣730,000,000元)

附註：

- 根據日期為2018年12月26日的國有建設用地使用權拍賣合同，總佔地面積約251,148.20平方米的5幅地塊的土地使用權訂約出讓予 貴公司的全資附屬公司瀘州凱龍置業有限公司（「**瀘州凱龍**」，更名為凱里凱龍置業有限公司「**凱里凱龍**」），作商業用途部分自2013年3月10日起為期40年，作住宅用途部分自2012年10月28日起為期70年。地價為人民幣460,667,100元。



## 附錄三

## 物業估值報告

- 根據一份建設用地規劃許可證—地字第520000201803134號，凱里凱龍已獲授上述佔地面積約251,148.20平方米地塊的規劃許可。
- 根據獲授的5份不動產權證(土地)—黔(2019)凱里市不動產權第0008120至0008124號，總佔地面積約251,148.20平方米的上述地塊的土地使用權已授予凱里凱龍，作商業用途部分於2052年10月28日及2053年3月10日屆滿，作住宅用途部分於2082年10月28日及2083年3月10日屆滿。
- 根據凱里凱龍獲授的3份建設工程規劃許可證—建字第522601202000001、522601202000005及522601202000047號，總建築面積約234,703.37平方米的凱里領地天御已部分獲批准建設。
- 根據凱里凱龍獲授的6份建築工程施工許可證—第52260112003160001-sx-001、52260112005190001-sx-001、5226012005200001-sx-001、5226012008100002-sx-001、5226012008100001-sx-001及5226012009170001-sx-001號，有關地方部門已就總建築面積約209,729.62平方米的該物業在建工程的建設授出施工許可。
- 根據凱里凱龍獲授的4份預售許可證—[(Kai Fang)商房預字]第200618、200626、200635及200640號，貴集團有權向買方出售該物業在建工程的部分(總建築面積約87,273.79平方米)。
- 根據貴集團提供的資料，該物業的規劃建築面積如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平方米)	停車位數量
第四類—貴集團持有的開發中物業 (在建工程)	住宅	176,819.00	
	零售	3,592.02	
	配套設施	3,924.54	
	停車位	25,394.06	726
	<b>小計：</b>	<b>209,729.62</b>	<b>726</b>
第五類—貴集團持作日後開發的物業(土地部分)	住宅	537,547.12	
	零售	26,247.95	
	配套設施	15,951.52	
	停車位	143,429.23	5,010
	其他	9,255.95	
<b>小計：</b>	<b>732,431.77</b>	<b>5,010</b>	
<b>總計：</b>	<b>942,161.39</b>	<b>5,736</b>	

- 據貴集團告知，該物業在建工程總建築面積約60,036.38平方米的多個住宅單位已預售予多名第三方，總對價為人民幣320,000,000元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓。因此，吾等已於估值中計入該等單位。於達致吾等有關該物業市值的意見時，吾等已考慮該物業有關部分的訂約價格。
- 該物業在建工程的市值將為人民幣1,071,000,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於估值日期竣工並可在市場上自由轉讓。

## 附錄三

## 物業估值報告

10. 進行估值時，吾等已識別及分析與該物業具有類似特徵的物業所在地的各項相關銷售個案。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣5,000元至人民幣5,600元，一樓零售單位每平方米人民幣16,000元至人民幣17,500元，停車位每個人民幣80,000元至人民幣90,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價。
11. 根據一份按揭合同，該物業的土地使用權已抵押予一名第三方。
12. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
- 凱里凱龍合法有效地擁有該物業的土地使用權。由於土地使用權已抵押，凱里凱龍有權佔用及使用地塊，但該物業的轉讓仍受限制，直至抵押解除為止；
  - 凱里凱龍已按該物業實際開發進度取得一切必要建設工程批文；及
  - 凱里凱龍有權根據取得的預售許可證合法預售附註6所述物業部分。
13. 主要證書／批文概列如下：
- 國有土地使用權拍賣確認書 有
  - 建設用地規劃許可證 有
  - 不動產權證(土地) 有
  - 建設工程規劃許可證 有
  - 建築工程施工許可證 部分
  - 預售許可證 部分
  - 建築工程竣工驗收證明書／備案表／報告 不適用
  - 不動產權證(房屋) 不適用
14. 就本報告而言，該物業根據持有目的分為以下類別，吾等認為各類別於估值日期現況下的市值如下：

類別	於估值日期 現況下的市值 人民幣元	貴集團應佔權益	於估值日期貴集團 應佔市值 人民幣元
第四類—貴集團持有的開發 中物業	387,000,000	100.0%	387,000,000
第五類—貴集團持作 日後開發的物業	343,000,000	100.0%	343,000,000
<b>總計：</b>	<b>730,000,000</b>	<b>100.0%</b>	<b>730,000,000</b>

## 附錄三

## 物業估值報告

### 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
75.	成都新都悅府部分物業，位於中國四川省成都市新都區工業大道東段521號	<p>成都新都悅府位於新都區工業大道東段521號。該區為成熟的住宅區，擁有完善的市政設施等公共設施及配套設施。</p> <p>成都新都悅府佔用3幅地塊，佔地面積約為310,866.09平方米，正被開發為一個住宅及商業開發項目。該物業部分已於2011年竣工（「已竣工部分」）。該物業部分於估值日期仍然在建（「在建工程」），預計將於2022年10月竣工，而竣工後，在建工程的規劃建築面積將約為416,618.96平方米。該物業剩餘部分（「土地部分」）（按地積比率計算的建築面積約為137,107.02平方米）於估值日期未開工建設。</p> <p>該物業包括已竣工部分的未售零售單位、在建工程及該物業的土地部分，總規劃建築面積約587,732.79平方米。物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註8。</p> <p>據 貴集團告知，該物業在建工程的開發成本（包括土地成本）估計約為人民幣2,716,000,000元，其中約人民幣765,000,000元已於估值日期前支付。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途及商業用途，分別於2073年10月9日及2043年10月9日屆滿。</p>	於估值日期，該物業已竣工部分的未售單位空置待售／租，在建工程仍在施工，而該物業的土地部分為空地，作未來開發。	1,732,000,000  (貴集團應佔全部權益：人民幣1,732,000,000元)

附註：

1. 根據3份國有土地使用權證—新都國用(2009)第10811(2014)號、第1417號及(2000)第10010號，總佔地面積約310,866.09平方米地塊的三幅地塊使用權已授予 貴公司的全資附屬公司成都港基房地產開發有限公司(「成都港基」)，作住宅用途，於2073年10月9日屆滿。
2. 根據成都港基獲授的9份建設工程規劃許可證—建字第510114201930386、510114201930522、510114201930523、510114200830050、510114201050051、510114201030055及510114201030065號以及(07)97和(06)第 63-1號，總建築面積約833,105.51平方米的成都新都悅府已獲批准建設。
3. 根據成都港基獲授的10份建築工程施工許可證—建字第510114201908290501、510114202005290401、510125200605300301、510125200807040201、510125200807040401、510125200605300301、510125200906260101、510125200807070101、510125201006070301及510114202009180201號，有關地方部門已就總建築面積約668,508.83平方米的成都新都悅府部分授出施工許可。
4. 根據成都港基獲授的6份預售許可證—成房預售新都字第774、715、896、938及1111號以及蓉預售字第51011420204006號， 貴集團有權向買方出售成都新都悅府的部分(總建築面積約320,503.58平方米)。
5. 根據成都港基獲授的16份建築工程竣工驗收證明書，總建築面積約247,261.09平方米的該物業已竣工部分已竣工並通過驗收。
6. 根據房屋所有權證—新房權證建證字第0855127號，該物業總建築面積約1,799.30平方米的幼兒園由成都港基擁有。
7. 根據20份不動產權證—川(2017)新都區不動產權第0032737號及川(2019)新都區不動產權第0017765、0017766、0017769至0017771、0019814、0019816、0019820、0019822、0019823、0019825、0019827、0025088至0025091、0025094、0025095及0025100號，物業已竣工部分中總建築面積約5,852.30平方米的部分由成都港基擁有。相關土地使用權已授予成都港基，於2043年10月9日屆滿，作商業用途。

## 附錄三

## 物業估值報告

8. 根據 貴集團提供的資料，該物業的建築面積如下：

類別	用途	規劃建築面積 ／建築面積 (平方米)	停車位數量
第二類—貴集團的待售物業 (已竣工部分)	零售	2,414.61	
	小計：	<b>2,414.61</b>	
第三類—貴集團持作投資的物業 (已竣工部分)	配套設施	5,236.99	
	小計：	<b>5,236.99</b>	
第四類—貴集團持有的開發中物業 (在建工程)	住宅	255,605.58	
	零售	5,185.19	
	停車位	133,616.12	5,318
	配套設施	2,919.72	
	其他	19,292.35	
	小計：	<b>416,618.96</b>	<b>5,318</b>
第五類—貴集團持作日後開發的物業(土地部分)	住宅	110,879.42	
	停車位	8,971.85	不適用
	配套設施	8,661.75	
	其他	34,949.21	
	小計：	<b>163,462.23</b>	<b>不適用</b>
	總計：	<b>587,732.79</b>	<b>5,318</b>

9. 根據2份租賃協議，總建築面積約5,236.99平方米的第三類物業部分租賃予2名租戶，作商業用途，到期日介乎2024年12月31日至2031年6月30日，於估值日期應收的每月租金總額約為940,000元，不包括管理費及水電費。
10. 貴集團表示，該物業在建工程中總建築面積約82,837.92平方米的多個住宅單位已預售予多位第三方，總代價人民幣1,065,000,000元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓。因此，吾等已於估值中計入該等單位。在釐定該物業市值時，吾等已考慮該部分物業的合同定價。
11. 該物業在建工程的市值將為人民幣4,089,000,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於估值日期竣工並可在市場上自由轉讓。
12. 吾等乃根據以下基礎及分析進行估值：
- 對於屬於第一類的物業部分，吾等已識別及分析與該物業具有類似特徵的物業所在地的各項相關銷售個案。該等可資比較物業的單價介乎：一樓零售單位每平方米人民幣20,000元至人民幣24,000元。基於可資比較物業與屬於第一類的該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價；
  - 對於屬於第三類的物業部分，吾等已考慮現有租賃協議的實際租金，亦已與同一商圈及／或合理步行範圍內的類似物業作比較。吾等在計算(i)已佔用區域現有租約屆滿後的復歸租金收入，及(ii)空置區域的租金收入時採納市場租金；

## 附錄三

## 物業估值報告

- c. 根據吾等的調研，類似幼兒園及農貿市場物業的穩定市場收益率介乎4%至6%。經考慮該物業的位置、風險特徵後，吾等於估值時對農貿市場及幼兒園分別採用市場收益率5.5%及5.0%；
- d. 對於屬於第四類的物業在建工程，吾等已識別及分析與該物業具有類似特徵的物業所在地的各項相關銷售個案。該等可資比較物業的單價介乎：高層住宅單位每平方米人民幣12,000至人民幣12,600元，高端低層住宅單位每平方米人民幣15,000元至人民幣17,000元，一樓零售單位每平方米人民幣21,000元至人民幣23,000元，停車位每個人民幣55,000元至人民幣60,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價；及
- e. 對第五類物業進行估值時，吾等參考該區域內與該物業特徵相似的土地之售價。該等可資比較地塊作住宅及商業綜合用途的樓面地價介乎每平方米人民幣5,000元至人民幣5,800元。基於可資比較物業與該物業之間的佔地面積、藍圖及易達程度及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出假設樓面地價。
13. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
- a. 根據附註1所述相關國有土地使用權證，成都港基合法有效地擁有該物業的土地使用權；
- b. 成都港基已按該物業實際開發進度取得一切必要建設工程批文；及
- c. 成都港基有權根據取得的預售許可證合法預售附註4所述物業部分。
14. 主要證書／批文概列如下：
- |                       |    |
|-----------------------|----|
| a. 國有土地使用權證           | 有  |
| b. 建設工程規劃許可證          | 有  |
| c. 建築工程施工許可證          | 部分 |
| d. 預售許可證              | 部分 |
| e. 建築工程竣工驗收證明書／備案表／報告 | 部分 |
| f. 房屋所有權證／不動產權證(房屋)   | 部分 |

本文件為草擬本。其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

## 附錄三

## 物業估值報告

15. 就本報告而言，該物業根據持有目的分為以下類別，吾等認為各類別於估值日期現況下的市值如下：

類別	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益	於估值日期 貴集團 應佔市值 (人民幣元)
第二類—貴集團待售的物業	54,000,000	100%	54,000,000
第三類—貴集團持作投資物業	34,000,000	100%	34,000,000
第四類—貴集團持有的開發中物業	981,000,000	100%	981,000,000
第五類—貴集團持有的未來開發物業	663,000,000	100%	663,000,000
<b>總計：</b>	<b>1,732,000,000</b>	<b>100%</b>	<b>1,732,000,000</b>

## 附錄三

## 物業估值報告

### 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
76.	瀘州蘭台府 位於中國四川省瀘州 市江陽區[沙灣鄉長 江小學]東側	瀘州蘭台府位於江陽區[沙灣鄉長江小學]東側。該位置為新開發區，市政設施等公共設施及生活配套設施仍在建設中。  該物業佔用1幅地塊，佔地面積約為52,767.00平方米，正被開發為一個住宅及商業開發項目。該物業預計將於2022年11月竣工，而竣工後，該物業的規劃建築面積將約為180,442.53平方米。物業的分類、用途及規劃建築面積詳情載於附註7。  據 貴集團告知，該物業的開發成本(包括土地成本)估計約為人民幣812,000,000元，其中約人民幣375,000,000元已於估值日期前支付。  該物業已獲授土地使用權，作住宅用途部分於2090年4月14日屆滿，作商業用途部分於2060年4月14日屆滿。	於估值日期，該物業為在建。	402,000,000  (貴集團應佔53.60% 權益：人民幣 215,472,000元)

#### 附註：

1. 根據日期為2020年4月15日的國有土地使用權出讓合同—第0400-2020-012號，佔地面積約52,767.00平方米的一幅地塊的土地使用權訂約出讓予 貴公司擁有53.6%權益的附屬公司瀘州泛亞房地產開發有限公司(「瀘州泛亞」)，住宅用途部分自土地交付日期起計為期70年，商業用途部分自土地交付日期起計為期40年。總地價為人民幣332,432,100元。
2. 根據1份建設用地規劃許可證—地字地第510501202000054號，瀘州泛亞已獲授上述總佔地面積約52,767.00平方米地塊的規劃許可。



## 附錄三

## 物業估值報告

3. 根據不動產權證(土地)一川(2020)瀘州市不動產權第0046802號，上述佔地面積約52,767.00平方米地塊的土地使用權已授予瀘州泛亞，住宅用途部分於2090年4月14日屆滿，商業用途部分於2060年4月14日屆滿。
4. 根據瀘州泛亞獲授的建設工程規劃許可證—建字第510501202000078號，總建築面積約180,442.53平方米的瀘州蘭台府已獲批准建設。
5. 根據瀘州泛亞獲授的建築工程施工許可證—第510502202007200101號，有關地方部門已就總建築面積約180,442.53平方米的瀘州蘭台府授出施工許可。
6. 根據瀘州泛亞獲授的預售許可證—(瀘市2020)房預售證第100號，貴集團有權向買方出售瀘州蘭台府的部分(總建築面積約52,183.85平方米)。
7. 根據貴集團提供的資料，該物業的規劃建築面積如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平方米)	停車位數量
第四類—貴集團持有的開發中物業	住宅	125,322.00	
	零售	3,595.07	
	停車位	29,933.60	1,009
	配套設施	7,699.47	
	其他	13,892.39	
	<b>總計：</b>		<b>180,442.53</b>

8. 貴集團表示，該物業其中總建築面積約8,871.68平方米的多個住宅單位已預售予多位第三方，總代價人民幣56,000,000元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓。因此，吾等已於估值中計入該等單位。在釐定該物業市值時，吾等已考慮該部分物業的合同定價。
9. 該物業的市值將為人民幣1,092,000,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於估值日期竣工並可在市場上自由轉讓。
10. 吾等進行估值時，已識別及分析與該物業具有類似特徵的物業所在地的各項相關銷售個案。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣6,000至人民幣8,000元、一樓零售單位每平方米人民幣19,000元至人民幣21,000元及停車位每個人民幣60,000元至人民幣70,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價。

11. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
- a. 根據附註3所述相關不動產權證(土地)，瀘州泛亞合法有效地擁有該物業的土地使用權；
  - b. 瀘州泛亞已按該物業實際開發進度取得一切必要建設工程批文；及
  - c. 根據已獲得的預售許可證，瀘州泛亞有權合法預售附註6所述物業部分。
12. 主要證書／批文概列如下：
- |                       |     |
|-----------------------|-----|
| 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. 不動產權證(土地)          | 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. 建築工程竣工驗收證明書／備案表／報告 | 無   |
| h. 不動產權證(房屋)          | 不適用 |
13. 就本報告而言，該物業根據持有目的分類為「第四類—貴集團在中國持有的開發中物業」。

## 附錄三

## 物業估值報告

### 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
77.	成都天府康城•都能，位於中國四川省眉山市仁壽縣天府大道西側及環湖東路東側視高街道	成都天府康城•都能位於仁壽縣視高街道。該位置為新開發區，市政設施等公共設施及生活配套設施仍在建設中。  該物業佔用2幅地塊，佔地面積約為90,121.18平方米，正被開發為一個住宅項目，規劃建築面積將約為229,600.84平方米。據 貴集團告知，該物業於估值日期未開工建設。物業的分類、用途及規劃建築面積詳情載於附註3。  該物業已獲授土地使用權，作住宅用途，為期70年。	於估值日期，該物業為空地，作未來開發。	無商業價值  (請參閱附註2)

#### 附註：

1. 根據2份日期為2020年4月23日的國有土地使用權出讓合同—第511201-2020-P-001號及第511201-2020-P-004號和日期為2020年4月26日的2份補充合同，佔地面積約90,121.18平方米的2幅地塊的土地使用權訂約出讓予 貴公司擁有91.2%權益的附屬公司眉山都能房地產開發有限公司(「眉山都能」)，自土地交付日期起計為期70年，作住宅用途。總地價為人民幣307,100,000元，按地積比率計算的建築面積約為164,020.54平方米。
2. 於估值日期，該物業尚未轉讓予眉山都能，因此該物業的業權並無歸屬於眉山都能。因此，吾等並無賦予此物業商業價值。然而，假定眉山都能已獲得相關業權證書，可自由轉讓該物業，吾等認為該物業於估值日期的市值為人民幣329,000,000元，僅供參考。

本文件為草擬本。其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

## 附錄三

## 物業估值報告

3. 根據 貴集團提供的資料，該物業的規劃建築面積如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平方米)	停車位數量
第六類—貴集團訂約收購的物業	住宅	138,095.00	
	零售	25,111.55	
	停車位	57,312.00	不適用
	配套設施	9,082.29	
	總計：	<b>229,600.84</b>	<b>不適用</b>

4. 吾等達致附註2所述估值參考時，吾等已參考該區域內與該物業特徵相似的土地之售價。該等可資比較地塊作住宅用途的樓面地價介乎每平方米人民幣2,000元至人民幣2,200元。基於可資比較物業與該物業之間的佔地面積、藍圖及易達程度及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出假設樓面地價。
5. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，附註1所述的國有土地使用權出讓合同及補充合同合法有效。
6. 主要證書／批文概列如下：
- |                       |   |
|-----------------------|---|
| a. 國有土地使用權出讓合同        | 有 |
| b. 國有土地使用權證／不動產權證(土地) | 無 |
7. 就本報告而言，該物業根據持有目的分類為「第六類— 貴集團在中國訂約收購的物業」。

## 附錄三

## 物業估值報告

### 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
78.	成都天府康城•聖域 位於中國四川省眉山 市仁壽縣天府大道西 側及環湖路東側視高 街道	成都天府康城•聖域位於眉山縣視高街 道。該位置為新開發區，市政設施等公共 設施及生活配套設施仍在建設中。  該物業佔用1幅地塊，佔地面積約為 60,638.39平方米，正被開發為一個商業開 發項目，規劃建築面積將約為271,425.12 平方米。據 貴集團告知，該物業於估值 日期未開工建設。物業的分類、用途及規 劃建築面積詳情載於附註3。  該物業已獲授土地使用權，作商業用途， 為期40年。	於估值日期，該 物業為空地，作 未來開發。	無商業價值  (請參閱附註2)

#### 附註：

1. 根據日期為2020年4月23日的國有土地使用權出讓合同—第511201-2020-P-003號及日期為2020年4月26日的補充合同，佔地面積約60,638.39平方米的1幅地塊的土地使用權訂約出讓予 貴公司的全資附屬公司仁壽聖域房地產開發有限公司(「仁壽聖域」)，自土地交付日期起計為期40年，作商業用途。總地價為人民幣136,440,000元，按地積比率計算的建築面積約為197,074.76平方米。
2. 於估值日期，該物業尚未轉讓予仁壽聖域，因此該物業的業權並無歸屬於仁壽聖域。因此，吾等並無賦予此物業商業價值。然而，假定仁壽聖域已獲得相關業權證書，可自由轉讓該物業，吾等認為該物業於估值日期的市值為人民幣189,000,000元，僅供參考。

本文件為草擬本。其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

## 附錄三

## 物業估值報告

3. 根據 貴集團提供的資料，該物業的規劃建築面積如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平方米)	停車位數量
第六類—貴集團訂約收購的物業	零售	197,074.77	
	停車位	69,650.35	不適用
	配套設施	4,700.00	
	總計：	<b>271,425.12</b>	<b>不適用</b>

4. 吾等達致附註2所述估值參考時，吾等已參考該區域內與該物業特徵相似的土地之售價。該等可資比較地塊作商業用途的樓面地價介乎每平方米人民幣770元至人民幣810元。基於可資比較物業與該物業之間的佔地面積、藍圖及易達程度及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出假設樓面地價。
5. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，附註1所述的國有土地使用權出讓合同及補充合同合法有效。
6. 主要證書／批文概列如下：
- |                       |   |
|-----------------------|---|
| a. 國有土地使用權出讓合同        | 有 |
| b. 國有土地使用權證／不動產權證(土地) | 無 |
7. 就本報告而言，該物業根據持有目的分類為「第六類— 貴集團在中國訂約收購的物業」。

## 附錄三

## 物業估值報告

### 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
79.	成都天府康城•源地 位於中國四川省眉山 市仁壽縣天府大道西 側及環湖路東側視高 街道	成都天府康城•源地位於仁壽縣視高街 道。該位置為新開發區，市政設施等公共 設施及生活配套設施仍在建設中。  該物業佔用兩幅地塊，佔地面積約為 85,772.96平方米，正被開發為一個住宅及 商業開發項目。貴集團表示，該物業預 計將於2022年9月竣工，而竣工後，該物 業的總規劃建築面積將約為356,594.00平 方米。該物業的分類、用途及規劃建築面 積詳情載於附註7。  據貴集團告知，該物業的開發成本(包 括土地成本)估計約為人民幣 1,623,000,000元，其中約人民幣 255,000,000元已於估值日期前支付。  該物業已獲授土地使用權，作商業服務用 途部分於2060年6月3日屆滿，作住宅用途 部分於2090年6月3日屆滿。	於估值日期，該 物業正在施工。	558,000,000  (貴集團應佔 91.2%權益：人民幣 508,896,000元)

## 附錄三

## 物業估值報告

### 附註：

1. 根據2份日期為2020年4月23日的國有土地使用權出讓合同—511201-2020-P-002及511201-2020-P-005號和日期為2020年4月26日的補充合同，總佔地面積約85,772.96平方米的2幅地塊的土地使用權訂約出讓予 貴公司持有91.2%權益的附屬公司仁壽源地房地產開發有限公司（「仁壽源地」），作住宅用途部分自土地交付日期起為期70年，作商業用途部分自土地交付日期起為期40年。總地價為人民幣284,100,000元。
2. 根據2份建設用地規劃許可證—地字第511421202000518及511421202000517號，仁壽源地已獲授上述佔地面積約85,772.96平方米地塊的規劃許可。
3. 根據2份不動產權證（土地）—川(2020)眉山天府新區不動產權第000861及000875號，總佔地面積約42,886.48平方米的兩幅地塊的土地使用權已授予仁壽源地，作住宅用途部分於2090年6月3日屆滿，作商業用途部分於2060年6月3日屆滿。根據不動產權證（土地）—川(2020)眉山天府新區不動產權第0005879號，該物業餘下部分土地的土地使用權已授予仁壽源地，使用年期及所作用途相同。
4. 根據仁壽源地獲授的2份建設工程規劃許可證—建字第511421202000513及511421202000510號，總建築面積約356,594.00平方米的成都天府康城·源地已獲批准建設。
5. 根據仁壽源地獲授的3份建築工程施工許可證—第511403202007090201、511403202007090101及511403202008070101號，有關地方部門已就總建築面積約356,594.00平方米的成都天府康城·源地授出施工許可。
6. 根據仁壽源地獲授的預售許可證—(2020)房預售證第111號， 貴集團有權向買方出售成都天府康城[·]源地的部分（總建築面積約26,687.68平方米）。
7. 根據 貴集團提供的資料，該物業的規劃建築面積如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平方米)	停車位數量
第四類—貴集團持有的開發中物業 (在建工程)	住宅	124,780.91	
	商業	156,599.47	
	配套設施	168.00	
	停車位	<u>75,045.62</u>	<u>1,751</u>
	總計	<u><b>356,594.00</b></u>	<u><b>1,751</b></u>

8. 貴集團表示，該物業其中總建築面積約6,932.71平方米的多個住宅單位已預售予多位第三方，總代價人民幣79,000,000元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓。因此，吾等已於估值中計入該等單位。在釐定該物業市值時，吾等已考慮該部分物業的合同定價。



## 附錄三

## 物業估值報告

9. 該物業在建工程的市值將為人民幣1,271,000,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於估值日期竣工並可在市場上自由轉讓。
10. 進行估值時，對於屬於第四類的物業在建工程，吾等已識別及分析與該物業具有類似特徵的物業所在地的各項相關銷售個案。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣8,000至人民幣12,000元，公寓單位每平方米人民幣6,000元至人民幣7,000元，一樓零售單位每平方米人民幣11,000元至人民幣16,000元，停車位每個人民幣70,000元至人民幣90,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價。
11. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
- a. 根據附註3所述的相關不動產權證(土地)，仁壽源地合法有效地擁有該物業的土地使用權；
  - b. 仁壽源地已按該物業實際開發進度取得一切必要建設工程批文；及
  - c. 根據已獲得的預售許可證，仁壽源地有權合法預售附註6所述物業部分。
12. 主要證書／批文概列如下：
- |                       |     |
|-----------------------|-----|
| 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. 不動產權證(土地)          | 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. 建築工程竣工驗收證明書／備案表／報告 | 不適用 |
| h. 不動產權證(房屋)          | 不適用 |
13. 就本報告而言，該物業根據持有目的分類為「第四類— 貴集團在中國持有的開發中物業」。

## 附錄三

## 物業估值報告

### 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
80.	烏魯木齊錦尚蘭台， 位於中國新疆維吾爾 自治區烏魯木齊市 高新技術產業開發區 鯉魚山路東側	烏魯木齊錦尚蘭台位於高新技術產業開發區 鯉魚山路東側。該區為成熟的住宅區，擁有 完善的市政設施等公共設施及配套設施。  該物業佔用一幅地塊，佔地面積約為 25,370.92平方米，將開發為一個住宅及商 業開發項目，規劃建築面積將約為 69,961.49平方米。該物業於估值日期未開 工建設。物業的分類、用途及規劃建築面 積詳情載於附註3。  該物業已獲授土地使用權，作商業及住宅 用途，年期分別為40年及50年。	於估值日期，該 物業為空地，作 未來開發。	無商業價值  (參考附註2)

#### 附註：

1. 根據日期為2020年5月29日的國有土地使用權轉讓確認書，佔地面積約25,370.92平方米的一幅地塊的土地使用權訂約出讓予 貴公司持有60.0%權益的附屬公司烏魯木齊領地瑞華房地產開發有限公司(「領地瑞華」)，作商業用途部分自土地交付日期起為期40年，作住宅用途部分自土地交付日期起為期50年。地價為人民幣209,600,000元，按地積比率計算的建築面積約為50,741.84平方米。
2. 於估值日期，該物業尚未轉讓予領地瑞華，因此該物業的業權並無歸屬於領地瑞華。因此，吾等並無賦予此物業商業價值。然而，假定領地瑞華已獲得該物業的相關業權證書，可自由轉讓該物業，吾等認為該物業於估值日期的市值為人民幣207,000,000元，僅供參考。

本文件為草擬本。其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

## 附錄三

## 物業估值報告

3. 根據 貴集團提供的資料，該物業的規劃建築面積如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平方米)	停車位數量
第六類—貴集團訂約收購的物業	住宅	48,392.10	
	零售	2,892.17	
	配套設施	2,965.73	
	停車位	13,048.53	不適用
	其他	2,662.96	
	<b>總計：</b>	<b>69,961.49</b>	<b>不適用</b>

4. 於達致附註2所述估值時，吾等參考該區域內與該物業特徵相似的土地之售價。該等可資比較地塊作住宅及商業用途的樓面地價介乎每平方米人民幣3,200元至人民幣4,800元。基於可資比較物業與該物業之間的佔地面積、藍圖及易達程度及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出假設樓面地價。

5. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，[附註1所述的國有土地使用權轉讓確認書簽署後並無簽署國有建設用地使用權出讓合同]。

6. 主要證書／批文概列如下：

a. 國有土地使用權出讓合同	無
b. 國有土地使用權證／不動產權證(土地)	無

7. 就本報告而言，該物業根據持有目的分類為「第六類— 貴集團在中國訂約收購的物業」。

## 附錄三

## 物業估值報告

### 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
81.	烏魯木齊天鏡雲著， 位於中國新疆維吾爾 自治區烏魯木齊市 高新技術產業開發區 鯉魚山路東側	烏魯木齊天鏡雲著位於高新技術產業開發區長春中路。該區為成熟的住宅區，擁有完善的市政設施等公共設施及配套設施。  該物業佔用一幅地塊，佔地面積約為30,178.31平方米，將開發為一個住宅及商業開發項目，規劃建築面積將約為108,082.93平方米。該物業於估值日期未開工建設。物業的分類、用途及規劃建築面積詳情載於附註6。  該物業已獲授土地使用權，作商業及住宅用途，年期分別為40年及50年。	於估值日期，該物業為空地，作未來開發。	無商業價值  (參考附註2)

#### 附註：

1. 根據日期為2020年9月1日的國有土地使用權出讓合同第65010420200710001號，佔地面積約30,178.31平方米的一幅地塊的土地使用權訂約出讓予 貴公司全資附屬公司烏魯木齊領地恒達房地產開發有限公司（「領地恒達」），作商業服務用途部分自土地交付日期起為期40年，作住宅用途部分自土地交付日期起為期50年。地價為人民幣323,000,000元，按地積比率計算的建築面積約為110,000,000平方米。
2. 根據建設用地規劃許可證—地字第650104202000035號，領地恒達已獲授上述佔地面積約30,178.31平方米地塊的規劃許可。
3. 根據領地恒達獲授的建設工程規劃許可證—建字第650104202001488號，總建築面積約108,082.93平方米的物業已獲批准建設。
4. 於估值日期，該物業尚未轉讓予領地恒達，因此該物業的業權並無歸屬於領地恒達。因此，吾等並無賦予此物業商業價值。然而，假定領地恒達已獲得該物業的相關業權證書，可自由轉讓該物業，吾等認為該物業於估值日期的市值為人民幣314,000,000元，僅供參考。

## 附錄三

## 物業估值報告

5. 根據 貴集團提供的資料，該物業的規劃建築面積如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平方米)	停車位數量
第六類—貴集團訂約收購的物業	住宅	74,416.76	
	零售	8,449.92	
	配套設施	1,619.58	
	停車位	15,795.04	不適用
	其他	7,801.63	
	總計：	<b>108,082.93</b>	<b>不適用</b>

6. 於達致附註3所述估值時，吾等參考該區域內與該物業特徵相似的土地之售價。該等可資比較地塊作住宅及商業用途的樓面地價介乎每平方米人民幣3,200元至人民幣4,800元。基於可資比較物業與該物業之間的佔地面積、藍圖及易達程度及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出假設樓面地價。

7. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，附註1所述國有土地使用權出讓合同合法有效。

8. 主要證書／批文概列如下：

a. 國有土地使用權出讓合同	有
b. 國有土地使用權證／不動產權證(土地)	無
c. 不動產權證(土地)	無
d. 建設工程規劃許可證	有
e. 建築工程施工許可證	不適用
f. 預售許可證	不適用
g. 建築工程竣工驗收證明書／備案表／報告	不適用
h. 不動產權證(房屋)	不適用

9. 就本報告而言，該物業根據持有目的分類為「第六類—貴集團在中國訂約收購的物業」。

## 附錄三

## 物業估值報告

### 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
82.	宜賓觀江府 位於中國四川省眉山市仁壽縣天府大道西側及環湖東路東側視高街道	<p>宜賓觀江府位於眉山縣視高街道。該位置為新開發區，市政設施等公共設施及生活配套設施仍在建設中。</p> <p>該物業佔用一幅地塊，佔地面積約為132,479.00平方米，將開發為一個住宅及商業開發項目。該物業部分於估值日期正在建（「在建工程」）且預計將於2022年11月竣工。據 貴集團告知，竣工後，在建工程的規劃建築面積將約為147,894.00平方米。該物業剩餘部分（「土地部分」）（按地積比率計算的建築面積約為230,197.50平方米）於估值日期未開工建設。該物業的分類、用途及規劃建築面積詳情載於附註5。</p> <p>據 貴集團告知，該物業在建工程的開發成本（包括土地成本）估計約為人民幣946,000,000元，其中約人民幣249,000,000元已於估值日期前支付。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作商業及住宅用途，年期分別為40年及70年。</p>	於估值日期，該物業的在建工程正在施工，而土地部分為空地，作未來開發。	無商業價值  (請參閱附註7)

#### 附註：

1. 根據日期為2020年5月26日的國有土地使用權出讓合同—第1400-2020-0027號及日期為2020年5月26日的補充合同，佔地面積約132,479.00平方米的一幅地塊的土地使用權訂約出讓予 貴公司持有55.0%權益的附屬公司宜賓川瑞達房地產開發有限公司（「宜賓川瑞達」），作商業用途部分自土地交付日期起為期40年，作住宅用途部分自土地交付日期起為期70年。地價為人民幣1,391,029,500元，按地積比率計算的建築面積約為331,197.50平方米。

## 附錄三

## 物業估值報告

2. 根據建設用地規劃許可證—地字地Lin Gang第511502202000032號，宜賓川瑞達已獲授上述總佔地面積約132,479.00平方米地塊的規劃許可。
3. 根據宜賓川瑞達獲授的3份建設工程規劃許可證—建字地(2020) Lin Gang第30至32號，總建築面積約445,301.00平方米的宜賓觀江府已獲批准建設。
4. 根據宜賓川瑞達獲授的建築工程施工許可證—第51250120200918001號，有關地方部門已就建築面積約147,894.00平方米的部分宜賓觀江府授出施工許可。
5. 根據 貴集團提供的資料，該物業的規劃建築面積如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平方米)	停車位數量
第四類— 貴集團持有的開發中物業	住宅	99,089.00	
	停車位	43,284.00	1,147
	配套	5,521.00	
	小計：	<b>147,894.00</b>	<b>1,147</b>
第六類— 貴集團訂約收購的物業	住宅	214,460.00	
	零售	12,120.00	
	配套	4,109.00	
	停車位	66,718.00	不適用
	小計：	<b>297,407.00</b>	
	總計：	<b>445,301.00</b>	<b>1,147</b>

6. 該物業在建工程的市值將為人民幣1,079,000,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於估值日期竣工並可在市場上自由轉讓。
7. 於估值日期，該物業尚未轉讓予宜賓川瑞達，因此該物業的業權並無歸屬於宜賓川瑞達因此，吾等並無賦予此物業商業價值。然而，假定宜賓川瑞達已獲得相關業權證書，可自由轉讓該物業，吾等認為該物業於估值日期的市值為人民幣1,470,000,000元，僅供參考。
8. 吾等達致附註7所述估值參考時，乃根據以下基礎及分析：
  - a. 對於屬於第四類的物業在建工程，吾等已識別及分析與該物業具有類似特徵的物業所在地的各項相關銷售個案。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣9,000至人民幣10,000元，停車位每個人民幣110,000元至人民幣120,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價；及

## 附錄三

## 物業估值報告

- b. 進行估值時，吾等已參考該區域內與該物業特徵相似的土地之售價。該等可資比較地塊作住宅及商業用途的樓面地價介乎每平方米人民幣4,999元至人民幣4,600元。基於可資比較物業與該物業之間的佔地面積、藍圖及易達程度及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出假設樓面地價。
9. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
- a. 附註1所述國有土地使用權出讓合同為合法有效；
- b. 宜賓川瑞達根據2020年10月23日獲得的相關不動產權證(土地)合法有效擁有該物業其中約56,192.00平方米土地的土地使用權。
- c. 宜賓川瑞達已按該物業實際開發進度取得一切必要建設工程批文。
10. 主要證書／批文概列如下：
- |                       |     |
|-----------------------|-----|
| 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／不動產權證(土地) | 無   |
| d. 建設工程規劃許可證          | 有   |
| e. 建築工程施工許可證          | 部分  |
| f. 預售許可證              | 無   |
| g. 建築工程竣工驗收證明書／備案表／報告 | 不適用 |
| h. 房屋所有權證／不動產權證(房屋)   | 不適用 |



## 附錄三

## 物業估值報告

### 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
83.	南充金為領地悅城，位於中國四川省南充市順慶區華榮路一段299號	<p>南充金為領地悅城位於順慶區華榮路一段299號。該位置為新開發區，市政設施等公共設施及生活配套設施仍在建設中。</p> <p>該物業佔用一幅地塊，佔地面積約為90,142.00平方米，正開發為一個住宅及商業開發項目。該物業部分於估值日期正在建且預計將於2024年8月竣工。據 貴集團告知，該物業的規劃建築面積將約為289,099.00平方米。物業的分類、用途及規劃建築面積詳情載於附註7。</p> <p>據 貴集團告知，該物業的開發成本(包括土地成本)估計約為人民幣1,520,000,000元，其中約人民幣720,000,000元已於估值日期前支付。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，住宅用途於2090年9月8日屆滿，商業用途於2060年9月8日屆滿。</p>	於估值日期，該物業正在施工。	748,000,000  ( 貴集團應佔45.0%權益：人民幣336,600,000元)

#### 附註：

1. 根據日期為2020年6月23日的國有土地使用權出讓合同—第511300-2020-035號及日期為2020年6月28日的補充合同，佔地面積約90,142.00平方米的一幅地塊的土地使用權訂約出讓予 貴公司持有45.0%權益的附屬公司南充源地房地產開發有限公司(「南充源地」)，作商業用途部分自土地交付日期起為期40年，作住宅用途部分自土地交付日期起為期70年。地價為人民幣676,065,000元。
2. 根據建設用地規劃許可證—地字地第511301202000018號，南充源地已獲授上述總佔地面積約90,142.00平方米地塊的規劃許可。

## 附錄三

## 物業估值報告

3. 根據不動產權證(土地)一川(2020)南充市不動產權證第0064464號，總佔地面積約90,142.00平方米的上述地塊的土地使用權已授予南充源地，住宅用途於2090年9月8日屆滿，商業用途於2060年9月8日屆滿。
4. 根據南充源地獲授的建設工程規劃許可證—建字地第511302202000016號，總建築面積約289,099.00平方米的南充金為領地悅城已獲批准建設。
5. 根據南充源地獲授的2份建築工程施工許可證—第511300202009210301及511300202009210401號，有關地方部門已就總建築面積約289,099.00平方米的南充金為領地悅城授出施工許可。
6. 根據南充源地獲授的3份預售許可證—(南順)房預售證第202001559至202001561號，貴集團有權向買方出售南充金為領地悅城授的部分(總建築面積約32,672.29平方米)。
7. 根據貴集團提供的資料，該物業的規劃建築面積如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平方米)	停車位數量
第四類—貴集團持有的開發中物業	住宅	218,830.43	
	零售	5,944.41	
	停車位	59,300.07	2,388
	配套設施	1,708.10	
	其他	3,315.99	
	總計：	<b>289,099.00</b>	<b>2,388</b>

8. 該物業的市值將為人民幣2,082,000,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於估值日期竣工並可在市場上自由轉讓。
9. 進行估值時，吾等已識別及分析與該物業具有類似特徵的物業所在地的各項相關銷售個案。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣6,000至人民幣8,500元，一樓零售單位每平方米人民幣12,000元至人民幣14,000元，停車位每個人民幣40,000元至人民幣50,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價。
10. 根據一份按揭合同，該物業已抵押予一名第三方。

## 附錄三

## 物業估值報告

11. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
- a. 附註1所述國有土地使用權出讓合同為合法有效；
  - b. 南充源地根據附註3所述相關不動產權證(土地)合法有效地擁有該物業的土地使用權。由於土地使用權已抵押，南充源地有權佔用及使用該地塊，但該物業的轉讓仍受限制，直至抵押解除為止；
  - c. 南充源地已按該物業實際開發進度取得一切必要建設工程批文；及
  - d. 根據已獲得的預售許可證，南充源地有權合法預售附註6所述物業部分。
12. 主要證書／批文概列如下：
- |                       |     |
|-----------------------|-----|
| 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／不動產權證(土地) | 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. 建築工程竣工驗收證明書／備案表／報告 | 不適用 |
| h. 不動產權證(房屋)          | 不適用 |
13. 就本報告而言，該物業根據持有目的分類為「第四類— 貴集團在中國持有的開發中物業」。

## 附錄三

## 物業估值報告

### 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
84.	廣元領地城 位於中國四川省廣元市利州區康養大道東側及樵歌路北側	廣元領地城位於利州區康養大道東側及樵歌路北側。該位置為新開發區，市政設施等公共設施及生活配套設施仍在建設中。  該物業佔用6幅地塊，總佔地面積約為263,816.19平方米，將開發為一個規劃建築面積約554,894.56平方米的住宅及商業開發項目。據 貴集團告知，該物業於估值日期未開工建設。物業的分類、用途及規劃建築面積詳情載於附註3。  該物業已獲授土地使用權，作商業及住宅用途，年期分別為40年及70年。	於估值日期，該物業為空地，作未來開發。	無商業價值  (參考附註2)

#### 附註：

1. 根據6份日期為2020年7月13日的國有土地使用權出讓合同—第2020-11號、第2020-12號、第2020-13號、第2020-14號、第2020-15號及第2020-16號，總佔地面積約263,816.19平方米的6幅地塊的土地使用權訂約出讓予 貴公司持有55.9%權益的附屬公司廣元唯創房地產開發有限公司（「廣元唯創」），作商業用途部分自土地交付日期起為期40年，作住宅用途部分自土地交付日期起為期70年。地價為人民幣1,282,000,000元，按地積比率計算的建築面積約為419,648.57平方米。
2. 根據建設用地規劃許可證—地字地第510800202000015號，廣元唯創已獲授上述佔地面積約96,133.43平方米部分地塊的規劃許可。
3. 根據廣元唯創獲授的建設工程規劃許可證—建字第510800202000026號，建築面積約283,079.74平方米的部分廣元領地城已獲批准建設。

## 附錄三

## 物業估值報告

4. 於估值日期，該物業尚未轉讓予廣元唯創，因此該物業的業權並無歸屬於廣元唯創。因此，吾等並無賦予此物業商業價值。然而，假定廣元唯創已獲得該物業的相關業權證書，可自由轉讓該物業，吾等認為該物業於估值日期的市值為人民幣1,360,000,000元，僅供參考。

5. 根據 貴集團提供的資料，該物業的規劃建築面積如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平方米)	停車位數量
第六類—貴集團訂約收購的物業	住宅	368,477.79	
	零售	48,657.64	
	停車位	132,133.94	不適用
	配套設施	5,625.19	
	<b>總計：</b>	<b>554,894.56</b>	<b>不適用</b>

6. 於達致附註2所述估值時，吾等參考該區域內與該物業特徵相似的土地之售價。該等可資比較地塊作住宅及商業用途的樓面地價介乎每平方米人民幣2,900元至人民幣3,200元。基於可資比較物業與該物業之間的佔地面積、藍圖及易達程度及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出假設樓面地價。

7. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，附註1所述的國有土地使用權出讓合同合法有效。

8. 主要證書／批文概列如下：

a. 國有土地使用權出讓合同	有
b. 建設用地規劃許可證	部分
c. 不動產權證(土地)	無
d. 建設工程規劃許可證	部分
e. 建築工程施工許可證	無
f. 預售許可證	無
g. 建築工程竣工驗收證明書／備案表／報告	不適用
h. 不動產權證(房屋)	不適用

9. 就本報告而言，該物業根據持有目的分類為「第六類—貴集團在中國訂約收購的物業」。

## 附錄三

## 物業估值報告

### 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
85.	攀枝花如享花城 位於中國四川省攀枝 花市花城新區鑫南路 南側及炳仁路西側	攀枝花如享花城位於鑫南路南側及炳仁路 西側。該區為成熟的住宅及商業區。  該物業佔用一幅地塊，佔地面積約為 10,561.58平方米，正開發為一個商業開發 項目。據 貴集團告知，該物業部預計將 於2022年10月竣工，而竣工後，該物業的 規劃建築面積將約為39,172.74平方米。該 物業的分類、用途及規劃建築面積詳情載 於附註6。  據 貴集團告知，該物業的開發成本(包 括土地成本)估計約為人民幣189,000,000 元，其中約人民幣43,000,000元已於估值 日期前支付。  該物業已獲授土地使用權，作批發及零 售、住宿及餐飲用途，於2060年7月23日 屆滿。	於估值日期，該 物業正在施工。	48,000,000  ( 貴集團應佔 51.0%權益：人民幣 24,480,000元)

#### 附註：

1. 根據日期為2020年7月24日的國有土地使用權出讓合同—5104-2020-S008，佔地面積約10,561.58平方米的一幅土地的土地使用權訂約出讓予 貴公司持有51.0%權益的附屬公司攀枝花唯創房地產開發有限公司(「唯創房地產」)，作商業用途，自土地交付日期起為期40年。地價為人民幣41,000,000元，按地積比率計算的建築面積約為31,684.74平方米。
2. 根據建設用地規劃許可證—地字地第510401202008057號，唯創房地產已獲授上述總佔地面積約10,561.58平方米地塊的規劃許可。

## 附錄三

## 物業估值報告

3. 根據不動產權證(土地)一川(2020)攀枝花市不動產權證第0016433號，總佔地面積約10,561.58平方米的上述地塊的土地使用權已授予唯創房地產，作批發及零售、住宿及餐飲用途，於2060年7月23日屆滿。
4. 根據唯創房地產獲授的建設工程規劃許可證—建字地第510401202009065號，總建築面積約39,172.74平方米的攀枝花如享花城已獲批准建設。
5. 根據唯創房地產獲授的建築工程施工許可證—第510400202009300101號，有關地方部門已就總建築面積約39,172.74平方米的攀枝花如享花城授出施工許可。
6. 根據 貴集團提供的資料，該物業的規劃建築面積如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平方米)	停車位數量
第四類— 貴集團持有的開發中物業	零售	8,270.26	
	公寓	23,277.01	
	配套	242.47	
	停車位	<u>7,383.00</u>	<u>192</u>
	總計：	<u><b>39,172.74</b></u>	<u><b>192</b></u>

7. 該物業的市值將為人民幣291,000,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於估值日期竣工並可在市場上自由轉讓。
8. 進行估值時，吾等已識別及分析與該物業具有類似特徵的物業所在地的各項相關銷售個案。該等可資比較物業的單價介乎：一樓零售單位每平方米人民幣18,000元至人民幣21,000元，公寓單位每平方米人民幣5,500元至人民幣7,000元，停車位每個人民幣60,000元至人民幣80,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價。
9. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
  - a. 附註1所述國有土地使用權出讓合同為合法有效；
  - b. 唯創房地產根據附註3所述不動產權證(土地)合法有效地擁有該物業的土地使用權。
  - c. 唯創房地產已按該物業實際開發進度取得一切必要建設工程批文。

本文件為草擬本。其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

## 附錄三

## 物業估值報告

10. 主要證書／批文概列如下：

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.	不動產權證(土地)	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	無
g.	建築工程竣工驗收證明書／備案表／報告	不適用
h.	不動產權證(房屋)	不適用

11. 就本報告而言，該物業根據持有目的分類為「第四類— 貴集團在中國持有的開發中物業」。



## 附錄三

## 物業估值報告

### 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
86.	成都•領地觀江府， 位於中國四川省成都市 都江堰市[玉蘭東路] 南側及拜水東路北側	<p>成都•領地觀江府位於[玉蘭東路]南側及拜水東路北側。該區發展成熟，市政設施等公共設施及配套設施完善。</p> <p>該物業佔用4幅地塊，總佔地面積約為78,475.41平方米，將開發為一個住宅及商業開發項目。該項目部分於估值日期正在施工(「<b>在建工程</b>」)，預期於2022年11月完成。據 貴集團告知，竣工後，在建工程的規劃建築面積約116,230.51平方米。該項目其餘部分(「<b>土地部分</b>」)(按地積比率計算的建築面積約為112,895.66平方米)於估值日期未開工建設。物業的分類、用途及規劃建築面積詳情載於附註3。</p> <p>據 貴集團告知，該物業在建工程的開發成本(包括土地成本)估計約為人民幣801,000,000元，其中約人民幣296,000,000元已於估值日期前支付。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作商業用途部分於2060年3月13日屆滿，作住宅用途部分於2090年3月13日屆滿。</p>	於估值日期，該物業為空地，作未來開發。	757,000,000  (貴集團應佔全部 權益：人民幣 757,000,000)

## 附錄三

## 物業估值報告

### 附註：

1. 根據日期為2018年11月28日的國有土地使用權出讓合同—第510181-2018-B-019號，佔地總面積約78,475.41平方米的4幅地塊的土地使用權訂約出讓予 貴公司全資附屬公司北京信勉置業有限公司（「北京信勉置業」），作住宅用途部分自土地交付日期起為期70年，作商業用途部分自土地交付日期起為期40年。地價為人民幣477,000,000元。
2. 根據4份建設用地規劃許可證—地字地第5101272020365至5101272020368號，北京信勉置業已獲授上述總佔地面積約78,475.41平方米地塊的規劃許可。
3. 根據四份不動產權證（土地）—川2020都江堰不動產權第0006366至0006368號，佔地總面積約78,475.41平方米的上述地塊的土地使用權已授予北京信勉置業，作商業用途部分於2060年3月13日屆滿，作住宅用途部分於2090年3月13日屆滿。
4. 根據北京信勉置業獲授的4份建設工程規劃許可證—建字地第510127202030847至510127202030850號，總建築面積約238,072.11平方米的成都•領地觀江府已獲批准建設。
5. 根據北京信勉置業獲授的2份建築工程施工許可證—第510181202009040501及510181202009040601號，有關地方部門已就總建築面積約116,230.51平方米的成都•領地觀江府授出施工許可。
6. 根據北京信勉置業獲授的預售許可證—蓉預售證第51018120205211號， 貴集團有權向買方出售成都•領地觀江府的部分（總建築面積約35,819.70平方米）。
7. 根據 貴集團提供的資料，該物業的規劃建築面積如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平方米)	停車位數量
第四類— 貴集團持有的開發中物業(在建工程)	住宅	80,368.48	
	零售	6,042.60	
	停車位	14,491.79	982
	配套	7,389.86	
	其他	7,937.78	
	小計：	<b>116,230.51</b>	<b>982</b>
第五類—貴集團持作日後開發的物業(土地部分)	住宅	88,422.60	
	零售	4,064.84	
	配套設施	15,213.57	
	停車位	5,536.71	不適用
	其他	8,603.88	
	小計：	<b>121,841.60</b>	<b>不適用</b>
總計：		<b>238,072.11</b>	<b>982</b>

## 附錄三

## 物業估值報告

8. 該物業在建工程的市值將為人民幣1,001,000,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於估值日期竣工並可在市場上自由轉讓。
9. 吾等乃根據以下基礎及分析進行估值：
  - a. 吾等已識別及分析與第四類物業具有類似特徵的物業所在地的各項相關銷售個案。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣9,500至人民幣10,500元、一樓零售單位每平方米人民幣20,000元至人民幣23,000元及停車位每個人民幣70,000元至人民幣80,000元。基於可資比較物業與第四類物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價。
  - b. 進行估值時，吾等參考該區域內與第五類物業特徵相似的土地之售價。該等可資比較地塊作商業用途的樓面地價介乎每平方米人民幣3,000元至人民幣4,800元。基於可資比較物業與該物業之間的佔地面積、藍圖及易達程度及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出假設樓面地價。
10. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
  - a. 北京信勉置業根據附註3所述不動產權證(土地)合法有效地擁有該物業的土地使用權；
  - b. 北京信勉置業已按該物業實際開發進度取得一切必要建設工程批文；及
  - c. 根據已獲得的預售許可證，北京信勉置業有權合法預售附註6所述物業部分。
11. 主要證書／批文概列如下：

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. 不動產權證(土地)	有
d. 建設工程規劃許可證	有
e. 建築工程施工許可證	部分
f. 預售許可證	部分
g. 建築工程竣工驗收證明書／備案表／報告	不適用
h. 不動產權證(房屋)	不適用

本文件為草擬本。其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

## 附錄三

## 物業估值報告

12. 就本報告而言，該物業根據持有目的分為以下類別，吾等認為各類別於估值日期現況下的市值如下：

類別	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益	於估值 日期 貴集團 應佔市值 (人民幣元)
第四類— 貴集團持有的開發中物業	346,000,000	100%	346,000,000
第五類— 貴集團持作日後開發的物業	411,000,000	100%	411,000,000
總計：	<b>757,000,000</b>	<b>100%</b>	<b>757,000,000</b>

## 附錄三

## 物業估值報告

### 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
87.	遂寧桃李郡 位於中國四川省遂寧 市經開區遂州路	遂寧桃李郡位於經開區遂州路。該位置為 新開發區，市政設施等公共設施及生活配 套設施仍在建設中。  該物業佔用一幅地塊，佔地面積約為 30,807.93平方米，將開發為一個住宅及商 業開發項目。據 貴集團告知，該物業於 估值日期未開工建設。物業的分類、用途 及規劃建築面積詳情載於附註3。  該物業已獲授土地使用權，住宅用途為期 70年，商業用途為期40年。	於估值日期，該 物業為空地，作 未來開發。	無商業價值  (請參閱附註2)

#### 附註：

1. 根據日期為2020年7月20日的國有土地使用權出讓合同—第510800-2020-Pai 3號，佔地面積約30,807.93平方米的1幅地塊的土地使用權訂約出讓予 貴公司擁有34.0%的附屬公司遂寧川達房地產開發有限公司(「遂寧川達」)，自土地交付日期起計，住宅用途為期70年，商業用途為期40年。總地價為人民幣268,018,000元，按地積比率計算的建築面積約為92,423.79平方米。
2. 於估值日期，該物業尚未轉讓予遂寧川達，因此該物業的業權並無歸屬於遂寧川達。因此，吾等並無賦予此物業商業價值。然而，假定遂寧川達已獲得相關業權證書，可自由轉讓該物業，吾等認為該物業於估值日期的市值為人民幣282,000,000元，僅供參考。

## 附錄三

## 物業估值報告

3. 根據 貴集團提供的資料，該物業的規劃建築面積如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平方米)	停車位數量
第六類— 貴集團訂約收購的物業	住宅	87,008.14	
	零售	3,112.41	
	停車位	23,963.02	
	配套	5,829.32	
	其他	4,523.00	不適用
	總計：	<u>124,435.89</u>	<u>不適用</u>

4. 吾等達致附註2所述估值參考時，吾等已參考該區域內與該物業特徵相似的土地之售價。該等可資比較地塊的樓面地價介乎每平方米人民幣2,700元至人民幣3,000元。基於可資比較物業與該物業之間的佔地面積、藍圖及易達程度及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出假設樓面地價。
5. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，附註1所述的國有土地使用權出讓合同合法有效。
6. 主要證書／批文概列如下：
- |                       |   |
|-----------------------|---|
| a. 國有土地使用權出讓合同        | 有 |
| b. 建設用地規劃許可證          | 無 |
| c. 國有土地使用權證／不動產權證(土地) | 無 |
7. 就本報告而言，該物業根據持有目的分類為「第六類— 貴集團在中國訂約收購的物業」。

## 附錄三

## 物業估值報告

### 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
88.	西昌領地觀園 位於中國四川省西昌 市高視春栖南路	西昌領地觀園位於高視春栖南路，公共交 通發達。該區為一個成熟的住宅區。  該物業佔用一幅地塊，佔地面積約為 90,531.32平方米，將開發為一個住宅及商 業開發項目。據 貴集團告知，該物業於 估值日期未開工建設。物業的分類、用途 及規劃建築面積詳情載於附註3。  該物業已獲授土地使用權，住宅用途為期 70年，商業及其他服務設施用途為期40 年。	於估值日期，該 物業為空地，作 未來開發。	無商業價值  (請參閱附註2)

附註：

1. 根據日期為2020年9月23日的國有土地使用權出讓合同—2020-Cheng Dong Nan Pian Qu Jian Chang Shui Zhen Er Qi，佔地面積約90,531.32平方米的1幅地塊的土地使用權訂約出讓予 貴公司全資附屬公司西昌廣源房地產開發有限公司(「西昌廣源」)，自土地交付日期起計，住宅用途為期70年，商業及其他服務設施用途為期40年。總地價為人民幣460,000,000元，按地積比率計算的建築面積約為78,596.25平方米。
2. 於估值日期，該物業尚未轉讓予西昌廣源，因此該物業的業權並無歸屬於西昌廣源。因此，吾等並無賦予此物業商業價值。然而，假定西昌廣源已獲得相關業權證書，可自由轉讓該物業，吾等認為該物業於估值日期的市值為人民幣470,000,000元，僅供參考。

## 附錄三

## 物業估值報告

3. 根據 貴集團提供的資料，該物業的規劃建築面積如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平方米)	停車位數量
第六類— 貴集團訂約收購的物業	住宅	56,348.86	
	零售	21,664.90	
	停車位	33,361.75	不適用
	配套	48,050.25	
	其他	16,558.45	
	總計：	<u>175,984.21</u>	<u>不適用</u>

4. 吾等達致附註2所述估值參考時，吾等已參考該區域內與該物業特徵相似的土地之售價。該等可資比較地塊的樓面地價介乎每平方米人民幣4,000元至人民幣6,000元。基於可資比較物業與該物業之間的佔地面積、藍圖及易達程度及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出假設樓面地價。

5. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，[附註1所述的國有土地使用權出讓合同合法有效。

6. 主要證書／批文概列如下：

a. 國有土地使用權出讓合同	有
b. 建設用地規劃許可證	無
c. 國有土地使用權／不動產權證(土地)	無

7. 就本報告而言，該物業根據持有目的分類為「第六類— 貴集團在中國訂約收購的物業」。



## 附錄三

## 物業估值報告

### 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
89.	漯河醴尚蘭 位於中國河南省漯河市源匯區水春江路南側	漯河醴尚蘭位於水春江路南側。該位置為新開發區，市政設施等公共設施及生活配套設施仍在建設中。  該物業佔用一幅地塊，佔地面積約為106,858.00平方米，將開發為一個住宅及商業開發項目。據 貴集團告知，該物業於估值日期未開工建設。物業的分類、用途及規劃建築面積詳情載於附註3。  該物業已獲授土地使用權，商業用途為期40年，住宅用途為期70年。	於估值日期，該物業為空地，作未來開發。	無商業價值  (請參閱附註2)

#### 附註：

1. 根據日期為2020年10月15日的國有土地使用權出讓合同—411100-CR-2020-057，佔地面積約106,858.00平方米的1幅地塊的土地使用權訂約出讓予 貴公司全資附屬公司漯河偉悅房地產開發有限公司(「漯河偉悅」)，自土地交付日期起計，住宅用途為期70年，商業用途為期40年。總地價為320,574,000元，按地積比率計算的建築面積約為267,145.00平方米。
2. 於估值日期，該物業尚未轉讓予漯河偉悅，因此該物業的業權並無歸屬於漯河偉悅。因此，吾等並無賦予此物業商業價值。然而，假定漯河偉悅已獲得相關業權證書，可自由轉讓該物業，吾等認為該物業於估值日期的市值為人民幣343,000,000元，僅供參考。

## 附錄三

## 物業估值報告

3. 根據 貴集團提供的資料，該物業的規劃建築面積如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平方米)	停車位數量
第六類— 貴集團訂約收購的物業	住宅	262,549.31	
	零售	7,403.46	
	停車位	45,569.93	2,080
	配套	3,640.27	
	其他	<u>16,440.00</u>	
	總計：	<u><u>335,602.97</u></u>	<u><u>2,080</u></u>

4. 吾等達致附註2所述估值參考時，吾等已參考該區域內與該物業特徵相似的土地之售價。該等可資比較地塊的樓面地價介乎每平方米人民幣1,200元至人民幣1,300元。基於可資比較物業與該物業之間的佔地面積、藍圖及易達程度及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出假設樓面地價。
5. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，[附註1所述的國有土地使用權出讓合同合法有效。
6. 主要證書／批文概列如下：
- |                      |   |
|----------------------|---|
| a. 國有土地使用權出讓合同       | 有 |
| b. 建設用地規劃許可證         | 無 |
| c. 國有土地使用權／不動產權證(土地) | 無 |
7. 就本報告而言，該物業根據持有目的分類為「第六類— 貴集團在中國訂約收購的物業」。