

以下為獨立估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司就其對大唐集團控股有限公司於2020年8月31日所持的選定物業權益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，就大唐集團控股有限公司（「貴公司」）、其附屬公司、合營企業及聯營公司（以下統稱「貴集團」）於中華人民共和國（「中國」）持有的選定物業權益進行估值。吾等確認，吾等曾視察物業以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，以就有關物業權益於2020年8月31日（「估值日期」）的市值向閣下提供意見。

選定物業權益構成各項物業賬面值為貴集團資產總值1%或以上的物業業務的一部分，因此該等物業權益的估值報告須載入本文件。

就本報告而言，吾等將該等物業劃歸為與「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所依據的指引：—

- (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；
- (d) 構成一個物業發展項目（即使有不同期數）的一項或多項物業、構築物或設施；
- (e) 一個綜合體內持作投資的一項或多項物業；

## 附錄三

## 物業估值

- (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、構築物或設施；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發展項目。

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就資產或負債於估值日期達成交易的公平交易估計金額，而雙方乃在知情、審慎及不受脅迫的情況下自願進行交易」。

吾等已採取比較法對第一類由 貴集團持有及佔用的部分物業權益、第二類由 貴集團持作出售的物業權益、第三類由 貴集團持作投資的部分物業權益及第五類由 貴集團持作未來開發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销售交易。此估值方法以大眾接受的市場交易作為最佳的指標，並預先假定市場上相關交易證據可用以推斷同類物業的交易價格（可因各種因素予以調整）。

吾等已採取貼現現金流量（「貼現現金流量」）分析對第一類由 貴集團持有及佔用的酒店部分進行估值，該分析方法使用適用的貼現率將物業的未來現金流量淨額貼現至其現值從而得出其市值，而有關貼現率應反映第三方投資者投資於類似物業所要求的回報率。吾等已參考現時及預期市況編製10年期現金流量預測。貼現率反映了與投資於酒店相關的固有風險並與預測現金流量相符。

就吾等的估值而言，待售房地產開發項目指已獲相關地方部門發出或正在申請建築工程竣工驗收證／備案表／報告或房屋所有權證／不動產權證的項目，亦包括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的項目，亦包括已簽訂國有土地使用權出讓合同但尚未獲發國有土地使用權證的項目。

吾等已採取收益法對第三類由 貴集團持作投資的物業權益部分進行估值，計及從現有租賃中獲得及／或在現有市場中可實現的租金收入，並適當考慮租賃的復歸收入潛力，其後按合適的資本化比率將其資本化以釐定其市值。在適當情況下，吾等已參考有關市場上可資比較的销售交易。

在對第三類由 貴集團持作投資的在建物業權益部分及第四類由 貴集團現時開發中的物業權益進行估值時，吾等已假設其將按 貴集團提供予吾等的最新發展方案發展及

## 附錄三

## 物業估值

落成。在達至吾等的估值意見時，吾等已採納比較法，參考有關市場上可獲得的可資比較的銷售個案，並亦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存在任何重大不一致之處。

就吾等的估值而言，開發中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證或竣工驗收備案表的項目。

有關第六類 貴集團擬訂約收購的物業權益， 貴集團已與相關政府部門簽訂協議。由於 貴集團於估值日期尚未取得國有土地使用權證及／或尚未繳清土地出讓金，故吾等並無賦予此類物業權益任何商業價值。

吾等的估值乃假設賣方於市場出售物業權益而並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排以影響物業權益的價值。

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》及國際估值準則委員會公佈的《國際估值準則》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。

吾等已獲提供多個業權文件副本，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 — 競天公誠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

## 附錄三

## 物業估值

式地盤圖則所示面積為正確無誤。所有文件及合約僅供參考，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土地狀況及設施在其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，且於建築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。

物業視察乃於2019年8月至2020年8月期間由約10名技術人員進行，包括喻偉先生、詹聯俊先生、顧英傑先生、譚詩先生、鄭雨瑋女士等。彼等為特許測量師／中國註冊房地產估價師／中國合資格土地估價師／中國註冊資產評估師，或於中國物業估值方面擁有三年以上經驗。

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元為單位。

吾等獲指示僅根據估值日期提供估值意見。其基於截至估值日期存在的經濟、市場及其他狀況以及吾等可得的資料，且吾等並無責任就此後事件更新或以其他方式修改有關材料。尤其是，COVID-19疫情自2020年3月11日被宣佈為全球性流行病以來，給全球經濟活動造成極大干擾。截至報告日期，中國經濟正在逐步恢復，對商業活動的干擾預計將逐漸減少。吾等亦注意到，該等特定市場分部的市場活動及市場情緒仍維持穩定。然而，因不確定全球經濟復甦在疫情中期階段節奏，且疫情或會對未來的房地產市場產生影響，吾等仍將持謹慎態度。因此，吾等建議 閣下時常檢閱此物業估值。

以下隨附吾等的估值概要及估值證書，敬請 閣下注意。

此 致

大唐集團控股有限公司

中國  
福建省  
廈門市  
思明區  
呂嶺路2001號  
大唐中心B座  
董事會 台照

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

### [編纂]

附註：

姚贈榮為特許測量師，擁有26年香港及中國物業估值經驗，以及亞太地區相關經驗。

估值概要

簡釋

- 第一類：由 貴集團在中國持有及佔用的物業
  - 第二類：由 貴集團在中國持作出售的物業
  - 第三類：由 貴集團在中國持作投資的物業
  - 第四類：由 貴集團在中國持作開發的物業
  - 第五類：由 貴集團在中國持作未來開發的物業
  - 第六類：由 貴集團在中國將訂約收購的物業
- 「—」或不適用；不適用或不可用

本估值概要內的價值已約整至十萬。

編號	物業	第一類：		第二類：		第三類：		第四類：		第五類：		第六類：		貴集團應佔權益	貴集團於估值日期應佔的市值 人民幣元
		於估值日期 現況下的市值 人民幣元	於估值日期 現況下的總市值 人民幣元	於估值日期 現況下的總市值 人民幣元	於估值日期 現況下的總市值 人民幣元										
1.	位於中國福建省 廈門市同安區 城南路東側及環城南路北側的 廈門•同安大唐世家部分	—	27,900,000	80,300,000	—	—	—	—	—	—	—	108,200,000	100.00%	108,200,000	
2.	位於中國福建省 廈門市同安區 汀溪街東側的 廈門•同安水雲間	—	—	—	876,600,000	—	—	—	—	—	—	876,600,000	100.00%	876,600,000	

附錄三

物業估值

編號	物業	第一類：		第二類：		第三類：		第四類：		第五類：		第六類：		貴集團應佔權益	貴集團於估值日期應佔的市值 人民幣元
		於估值日期 現況下的市值 人民幣元	於估值日期 現況下的總市值 人民幣元												
3.	位於中國福建省 廈門市思明區 呂嶺路北側的 廈門•大唐中心	619,800,000	—	444,900,000	—	—	—	—	—	—	—	1,064,700,000	100.00%	1,064,700,000	
4.	位於中國福建省 廈門市同安區 同安城南大街西側的 廈門•同安大唐酒店	—	—	—	—	105,000,000	—	—	—	—	—	105,000,000	100.00%	105,000,000	
5.	位於中國福建省 廈門市湖里區 嘉禾路570號的 廈門•大唐商務中心的部分	—	—	62,500,000	—	—	—	—	—	—	—	62,500,000	100.00%	62,500,000	
6.	位於中國福建省 廈門市湖里區 興隆路660-664號的 廈門•大唐世家六期的 多個商業單位	—	—	15,500,000	—	—	—	—	—	—	—	15,500,000	100.00%	15,500,000	

附錄三

物業估值

編號	物業	第一類：		第二類：		第三類：		第四類：		第五類：		第六類：		貴集團應佔權益	貴集團於估值日期應佔的市值	
		於估值日期現況下的市值 人民幣元	於估值日期現況下的總市值 人民幣元	於估值日期現況下的總市值 人民幣元	應佔的市值 人民幣元											
7.	位於中國福建省 泉州市安溪縣 東二環路西側及河濱北路東側的 泉州•印象春天小區	—	—	—	419,200,000	—	—	—	—	—	—	419,200,000	45.00%	188,600,000		
8.	位於中國福建省 泉州市南安縣 南泉高速南側及S308路北側的 泉州•源昌隆庭華府部分	—	511,700,000	—	—	—	—	—	—	—	—	511,700,000	25.00%	127,900,000		
9.	位於中國福建省 泉州市南安縣 霞美鎮山美及長福村金霞路西側的 泉州•南安大唐世家部分	—	390,400,000	—	—	—	—	—	—	—	—	390,400,000	25.00%	97,600,000		

附錄三

物業估值

編號	物業	於估值日期 現況下的市值		第一類：		第二類：		第三類：		第四類：		第五類：		第六類：		於估值日期 現況下的總市值 人民幣元	貴集團應佔權益	貴集團於估值日期 應佔的市值 人民幣元
		人民幣元	美元	人民幣元	美元	人民幣元	美元	人民幣元	美元	人民幣元	美元	人民幣元	美元	人民幣元	美元			
10.	位於中國福建省 泉州市洛江區 陽光北路東側及恒泰路北側的 泉州•洛江大唐世家部分	—	—	705,300,000	—	—	19,800,000	—	—	—	—	—	—	—	—	725,100,000	50.00%	362,600,000
11.	位於中國福建省 泉州市晉江市 新城路西側及北環路北側的 泉州•晉江大唐世家	—	—	—	690,700,000	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	690,700,000	55.00%	379,900,000
12.	位於中國福建省 漳州市 角美鎮角美大道東側及 324國道北側的 漳州•角美大唐世家	—	—	—	1,817,800,000	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1,817,800,000	67.00%	1,217,900,000
13.	位於中國福建省 漳州市龍城區 漳華路西側及金亭路南側的 漳州•大唐幸福里	—	—	—	724,100,000	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	724,100,000	64.18%	464,700,000

附錄三

物業估值

編號	物業	第一類：		第二類：		第三類：		第四類：		第五類：		第六類：		貴集團應佔權益	貴集團於估值日期應佔的市值 人民幣元
		於估值日期 現況下的市值 人民幣元	於估值日期 現況下的總市值 人民幣元												
14.	位於中國福建省 漳州市芫美鎮 將軍大道與頂溪路交匯處的 漳州•雲霄大唐印象	—	—	—	467,600,000	—	—	—	—	—	467,600,000	80.00%	381,300,000		
15.	位於中國福建省 漳州市薌城區 大通北路西側及騰飛路北側的 漳州•名門印象部分	—	624,600,000	71,000,000	—	—	—	—	—	—	695,600,000	100.00%	695,600,000		
16.	位於中國福建省 漳州市長泰縣 長泰旅遊區後坊村的 漳州•天籟小鎮一期部分	—	—	—	—	—	111,400,000	—	—	—	111,400,000	70.00%	78,000,000		
17.	位於中國福建省 漳州市台商投資區 洛磯山路北側及南北六路西側的 漳州•江山天境	—	—	—	—	—	—	902,700,000	—	—	902,700,000	30.00%	270,800,000		

附錄三

物業估值

編號	物業	第一類：		第二類：		第三類：		第四類：		第五類：		第六類：		貴集團應佔權益	貴集團於估值日期應佔的市值 人民幣元
		於估值日期 現況下的市值 人民幣元	於估值日期 現況下的總市值 人民幣元												
18.	位於中國福建省 漳州市龍城區 勝利西路南側及金峰南路西側的 漳州•大唐春風里	—	—	—	287,100,000	—	—	—	—	—	—	287,100,000	51.00%	146,400,000	
19.	位於中國福建省 漳州市龍城區 金峰南路西側及瑞景路北側的 漳州•大唐春風里二期	—	—	—	492,500,000	—	—	—	—	—	—	492,500,000	60.00%	295,500,000	
20.	位於中國福建省 漳州市長泰縣 長泰旅遊區後坊村的 漳州•天籟小鎮二期	—	—	—	—	—	118,100,000	—	—	—	—	118,100,000	70.00%	82,700,000	
21.	位於中國福建省 漳州市龍文區 聖王大道東側及規劃北斗路北側的 漳州•大唐錦繡世家	—	—	—	308,100,000	—	—	—	—	—	—	308,100,000	70.00%	215,700,000	

附錄三

物業估值

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		貴集團於估值日期 應佔的市值	
		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	人民幣元	貴集團應佔權益	人民幣元	人民幣元
22.	位於中國福建省 漳州市龍文區 藍橋路西側及北環路南側的 漳州•陽光城大唐翡翠麗印象	—	—	—	595,400,000	624,800,000	—	1,220,200,000	50.00%	610,100,000			
23.	位於中國福建省 莆田市秀嶼區 秀山街東側及清塘大道南側的 莆田•秀嶼大唐世家	—	—	—	554,300,000	—	—	554,300,000	35.00%	194,000,000			
24.	位於中國福建省 莆田市 荔城區尚稷路北側的 莆田•莆田玉湖項目	—	—	—	—	—	—	無	100.00%	無			
25.	位於中國福建省 福州市 溪源宮路北側及福銀高速東側的 福州•書香雅築	—	—	—	896,300,000	—	—	896,300,000	100.00%	896,300,000			

附錄三

物業估值

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		貴集團於估值日期 應佔的市值	
		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	人民幣元	人民幣元	人民幣元	百分比	人民幣元	人民幣元
26.	位於中國福建省 福州市 福政路東側及創業園北側的 福州•龍江玖錦園	—	—	—	1,701,300,000	—	—	1,701,300,000	—	—	33.00%	561,400,000	—
27.	位於中國福建省 福州市 旗山大道北側及浦興路東側的 福州•浦口大唐世家	—	—	—	—	—	—	—	無	無商業價值	90.00%	無	—
28.	位於中國廣西壯族自治區 南寧市西鄉塘區 安園東路北側及盧仙嶺路南側的 南寧•大唐天悅	—	—	—	587,200,000	—	—	587,200,000	—	—	55.55%	326,200,000	—

附錄三

物業估值

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		貴集團於估值日期 應佔的市值	
		第一類：	第二類：	第三類：	第四類：	第五類：	第六類：	於估值日期 現況下的總市值	於估值日期 現況下的總市值	貴集團應佔權益	貴集團於估值日期 應佔的市值		
29.	位於中國廣西壯族自治區 南寧市西鄉塘區 明秀東路北側及北湖北路東側的 南寧•大唐天城一期和二期部分	—	26,200,000	573,600,000	—	—	—	599,800,000	100.00%	599,800,000	599,800,000		
30.	位於中國廣西壯族自治區 南寧市西鄉塘區 明秀東路北側及北湖北路西側的 南寧•大唐天城三期	—	—	32,600,000	847,900,000	—	—	880,550,000	100.00%	880,550,000	880,550,000		
31.	位於中國廣西壯族自治區 南寧市西鄉塘區 安吉大道西側及秀廂大道北側的 南寧•安吉大唐世家	—	—	—	639,800,000	—	—	639,800,000	70.00%	447,900,000	447,900,000		

附錄三

物業估值

編號	物業	於估值日期 現況下的市值		第一類：		第二類：		第三類：		第四類：		第五類：		第六類：		於估值日期 現況下的總市值 人民幣元	貴集團應佔權益	貴集團於估值日期 應佔的市值 人民幣元
		人民幣元	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—			
32.	位於中國廣西壯族自治區 南寧市興寧區 南梧路南側的 南寧•興寧大唐果	—	—	—	—	—	530,500,000	—	—	—	—	—	—	—	—	530,500,000	76.92%	408,100,000
33.	位於中國廣西壯族自治區 南寧市邕寧區 新邕路南側及龍崗大道東側的 南寧•大唐盛世一期和二期部分	—	194,500,000	—	—	—	268,300,000	—	—	—	—	—	—	—	—	462,800,000	100.00%	462,800,000
34.	位於中國廣西壯族自治區 南寧市邕寧區 新邕路南側及龍崗大道東側的 南寧•大唐盛世三期	—	—	—	—	—	1,837,100,000	—	—	—	—	—	—	—	—	1,837,100,000	100.00%	1,837,100,000

附錄三

物業估值

編號	物業	第一類：		第二類：		第三類：		第四類：		第五類：		第六類：		於估值日期 現況下的總市值 人民幣元	貴集團應佔權益	貴集團於估值日期 應佔的市值 人民幣元
		於估值日期 現況下的市值 人民幣元	第一類：	於估值日期 現況下的市值 人民幣元	第二類：	於估值日期 現況下的市值 人民幣元	第三類：	於估值日期 現況下的市值 人民幣元	第四類：	於估值日期 現況下的市值 人民幣元	第五類：	於估值日期 現況下的市值 人民幣元	第六類：			
35.	位於中國廣西壯族自治區 南寧市邕寧區 龍崗大道西側及邕大北路北側的 南寧•龍崗大唐世家部分	—	第一類：	112,300,000	第二類：	34,200,000	第三類：	—	第四類：	—	第五類：	—	第六類：	146,500,000	100.00%	146,500,000
36.	位於中國廣西壯族自治區 南寧市良慶區 鳳朝路西側及良興路北側的 南寧•五象大唐果	—	第一類：	—	第二類：	—	第三類：	491,700,000	第四類：	—	第五類：	—	第六類：	491,700,000	96.88%	476,400,000
37.	位於中國廣西壯族自治區 南寧市邕寧區 飛龍路東側及盤歌路北側的 南寧•大唐國際中心部分	109,300,000	第一類：	56,200,000	第二類：	205,500,000	第三類：	—	第四類：	—	第五類：	—	第六類：	371,000,000	100.00%	371,000,000

附錄三

物業估值

編號	物業	第一類：		第二類：		第三類：		第四類：		第五類：		第六類：		於估值日期 現況下的總市值 人民幣元	貴集團應佔權益	貴集團於估值日期 應佔的市值 人民幣元
		於估值日期 現況下的市值 人民幣元	第一類：	於估值日期 現況下的市值 人民幣元	第二類：	於估值日期 現況下的市值 人民幣元	第三類：	於估值日期 現況下的市值 人民幣元	第四類：	於估值日期 現況下的市值 人民幣元	第五類：	於估值日期 現況下的市值 人民幣元	第六類：			
38.	位於中國廣西壯族自治區 南寧市青秀區 銅鼓嶺路東側及鳳嶺南路北側的 南寧•大唐臻觀部分	—	第一類：	31,200,000	第二類：	—	第三類：	2,281,100,000	第四類：	—	第五類：	—	第六類：	2,312,300,000	85.00%	1,965,500,000
39.	位於中國廣西壯族自治區 南寧市興寧區 虹橋路北側的 南寧•興寧大唐印象部分	—	第一類：	2,742,700,000	第二類：	—	第三類：	52,100,000	第四類：	—	第五類：	—	第六類：	2,794,800,000	40.00%	1,117,900,000
40.	位於中國廣西壯族自治區 南寧市良慶區 平樂大道21號 南寧•總部一號部分	—	第一類：	—	第二類：	26,200,000	第三類：	—	第四類：	—	第五類：	—	第六類：	26,200,000	100.00%	26,200,000

附錄三

物業估值

編號	物業	於估值日期 現況下的市值		第一類：		第二類：		第三類：		第四類：		第五類：		第六類：		於估值日期 現況下的總市值		貴集團應佔權益		貴集團於估值日期 應佔的市值	
		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	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	人民幣元	人民幣元
41.	位於中國廣西壯族自治區 南寧市良慶區 東風路東側及順寧路南側的 南寧•金玖世家	—	—	—	—	—	1,832,900,000	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1,832,900,000	25.00%	—	—	458,200,000
42.	位於中國廣西壯族自治區 南寧市青秀區 青山路西側及英華路北側的 南寧•錦悅青山部分	—	633,300,000	—	—	—	583,300,000	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1,216,600,000	49.43%	—	—	601,400,000
43.	位於中國廣西壯族自治區 南寧市良慶區 那黃大道東側及玉洞大道南側的 南寧•五象瀾庭府	—	—	—	—	—	3,780,900,000	—	—	—	—	—	—	—	—	—	3,780,900,000	33.00%	—	—	1,247,700,000

附錄三

物業估值

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	貴集團於估值日期 應佔的市值	
		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	人民幣元	人民幣元		百分比	人民幣元
44.	位於中國廣西壯族自治區 南寧市邕寧區 龍崗大道東側及顏村路南側的 南寧•盛湖悅景	—	—	—	1,890,600,000	—	—	1,890,600,000	—	26.00%	491,600,000	
45.	位於中國廣西壯族自治區 南寧市良慶區 良慶大道與慶林路交匯處的 南寧•禮府印象	—	—	—	3,868,100,000	—	—	3,868,100,000	—	30.00%	1,160,400,000	
46.	位於中國廣西壯族自治區 南寧市興寧區 東溝嶺正街西側及燕州路南側的 南寧•雲臺台	—	—	—	281,800,000	—	—	281,800,000	—	25.00%	70,500,000	

附錄三

物業估值

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		貴集團於估值日期 應佔的市值	
		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	人民幣元	人民幣元	百分比	人民幣元
47.	位於中國廣西壯族自治區 南寧市良慶區 平樂大道東側及那豐路南側的 南寧•陽光城大唐世家	—	—	—	594,100,000	—	—	594,100,000	49.00%	291,100,000		291,100,000	
48.	位於中國廣西壯族自治區 南寧市 壇澤路西側及夏林路北側的 南寧•陽光城大唐禮境	—	—	—	433,700,000	2,910,500,000	—	3,344,200,000	41.00%	1,371,100,000		1,371,100,000	
49.	位於中國廣西壯族自治區 南寧市 邕寧區新德路南側及 龍祥路東側的 南寧•大唐盛世旭輝府	—	—	—	—	—	—	無	100.00%	無		無	

附錄三

物業估值

編號	物業	第一類：		第二類：		第三類：		第四類：		第五類：		第六類：		貴集團應佔權益	貴集團於估值日期	
		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	—	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	—	於估值日期 現況下的總市值 人民幣元	無	於估值日期 應佔的市值 人民幣元	無			
50.	位於中國廣西壯族自治區 南寧市 邕寧區和江路南側及 和合路西側的 南寧•盛世春江	—	—	—	—	—	—	—	—	無	49.00%	—	無			
51.	位於中國廣西壯族自治區 柳州市柳東新區 荷塘路西側及高陽路北側的 柳州•大唐碧園西園	—	—	—	577,100,000	—	—	—	577,100,000	—	78.46%	—	452,800,000			
52.	位於中國廣西壯族自治區 柳州市 學遠路東側及曙光大道南側的 柳州•大唐碧園東園	—	—	—	470,600,000	—	—	—	470,600,000	—	100.00%	—	470,600,000			

附錄三

物業估值

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		貴集團於估值日期 應佔的市值	
		第一類：	第二類：	第三類：	第四類：	第五類：	第六類：	於估值日期 現況下的總市值	於估值日期 現況下的總市值	貴集團應佔權益	貴集團於估值日期 應佔的市值		
53.	位於中國廣西壯族自治區 柳州市 獨靜路西側及西江路北側的 柳州•大唐觀邸	—	—	—	516,300,000	168,800,000	—	685,100,000	51.00%	349,400,000			
54.	位於中國廣西壯族自治區 貴港市港北區 貴州路南側及金田路東側的 貴港•大唐世家	—	—	—	335,000,000	—	—	335,000,000	100.00%	335,000,000			
55.	位於中國天津市 東麗區 弘願道北側及祥雲路西側的 天津•唐雅苑部分	—	31,900,000	—	—	—	—	31,900,000	100.00%	31,900,000			

附錄三

物業估值

編號	物業	第一類：		第二類：		第三類：		第四類：		第五類：		第六類：		貴集團應佔權益	貴集團於估值日期應佔的市值 人民幣元
		於估值日期 現況下的市值 人民幣元	於估值日期 現況下的總市值 人民幣元												
56.	位於中國天津市 東麗區 弘願道南側及祥雲路西側的 天津•比松花園	—	78,300,000	—	—	—	—	—	—	—	—	78,300,000	100.00%	78,300,000	
57.	位於中國天津市 東麗區 弘順東道北側及裕和路東側的 天津•左岸商業廣場	—	—	42,000,000	522,700,000	—	—	—	—	—	—	564,700,000	100.00%	564,700,000	
58.	位於中國天津市 東麗區 弘願道北側及祥雲路東側的 天津•唐權苑	—	—	—	612,300,000	—	—	—	—	—	—	612,300,000	100.00%	612,300,000	
59.	位於中國天津市 津南區 天嘉湖大道東側及天津高連南側的 天津•觀雅庭院院部分	—	50,500,000	—	—	—	—	—	—	—	—	50,500,000	100.00%	50,500,000	

附錄三

物業估值

編號	物業	第一類：		第二類：		第三類：		第四類：		第五類：		第六類：		貴集團應佔權益	貴集團於估值日期應佔的市值 人民幣元
		於估值日期 現況下的市值 人民幣元	於估值日期 現況下的總市值 人民幣元												
60.	位於中國天津市 津南區 天嘉湖大道東側及天津高速南側的 天津•唐韻雅苑	—	—	—	1,560,900,000	—	—	—	—	—	—	1,560,900,000	100.00%	1,560,900,000	
61.	位於中國天津市 津南區 天嘉湖大道東側及天津高速南側的 天津•唐韻雅苑	—	—	—	300,000,000	—	—	—	—	—	—	300,000,000	100.00%	300,000,000	
62.	位於中國天津市 津南區 天嘉湖大道東側及天津高速南側的 天津•唐韻雅苑	—	—	—	548,300,000	—	—	—	99,400,000	—	—	647,700,000	100.00%	647,700,000	
63.	位於中國湖南省 長沙市中心區 老甫冲路北側及芙蓉南路西側的 長沙•淺水灣部分	—	852,700,000	—	19,700,000	—	—	—	—	—	—	872,400,000	100.00%	872,400,000	

附錄三

物業估值

編號	物業	第一類：		第二類：		第三類：		第四類：		第五類：		第六類：		於估值日期 現況下的總市值 人民幣元	貴集團應佔權益	貴集團於估值日期 應佔的市值 人民幣元
		於估值日期 現況下的市值 人民幣元	第一類：	於估值日期 現況下的市值 人民幣元	第二類：	於估值日期 現況下的市值 人民幣元	第三類：	於估值日期 現況下的市值 人民幣元	第四類：	於估值日期 現況下的市值 人民幣元	第五類：	於估值日期 現況下的市值 人民幣元	第六類：			
64.	位於中國湖南省 長沙市天心區 老甫沖路北側及芙蓉南路西側的 長沙•大唐印象(御府)	—	—	—	—	926,500,000	—	—	—	—	—	—	926,500,000	100.00%	926,500,000	
65.	位於中國湖南省 長沙市天心區 老甫沖路北側及芙蓉南路西側的 長沙•大唐印象(御驪)	—	—	—	—	1,125,600,000	—	—	—	—	—	—	1,125,600,000	100.00%	1,125,600,000	
66.	位於中國湖南省 長沙市天心區 老甫沖路北側及芙蓉南路西側的 長沙•大唐印象(御園)	—	—	—	—	196,100,000	24,800,000	—	—	—	—	—	220,900,000	100.00%	220,900,000	

附錄三

物業估值

編號	物業	第一類：		第二類：		第三類：		第四類：		第五類：		第六類：		貴集團應佔權益	貴集團於估值日期應佔的市值	
		於估值日期現況下的市值 人民幣元	於估值日期現況下的總市值 人民幣元	於估值日期現況下的總市值 人民幣元	於估值日期現況下的總市值 人民幣元	於估值日期現況下的總市值 人民幣元	於估值日期現況下的總市值 人民幣元									
67.	位於中國湖南省長沙市望城區金州大道南側的長沙•漢唐世家	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	49.00%	無	無	
68.	位於中國湖南省岳陽市岳陽縣長風路東側的岳陽•大唐世家一二和三期	—	—	—	269,100,000	—	—	—	—	112,000,000	—	—	100.00%	381,100,000	381,100,000	
69.	位於中國湖南省岳陽市岳陽縣長風路東側的岳陽•大唐世家四五期	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	100.00%	無	無	
70.	位於中國陝西省西安市高陵區涇渭十路北側的西安•大唐果(西區)	—	—	—	—	—	—	—	—	85,700,000	—	—	100.00%	85,700,000	85,700,000	

附錄三

物業估值

編號	物業	第一類：		第二類：		第三類：		第四類：		第五類：		第六類：		貴集團應佔權益	貴集團於估值日期應佔的市值 人民幣元
		於估值日期 現況下的市值 人民幣元	於估值日期 現況下的總市值 人民幣元												
71.	位於中國陝西省 西安市高陵區 涇渭十路北側的 西安•大唐果(東區)	—	—	—	78,600,000	—	—	—	—	78,600,000	—	—	100.00%	78,600,000	
72.	位於中國貴州省 貴陽市小河區 黃河路東側及盤江路北側的 貴陽•德天國際新城部分	—	66,000,000	39,200,000	—	—	—	—	—	—	—	—	100.00%	105,200,000	
73.	位於中國重慶市 沙坪壩區大學城南側及 重慶環城高速南側的 重慶•翰鄰天辰	—	—	—	—	—	992,500,000	—	—	—	—	—	30.00%	297,800,000	
74.	位於中國重慶市 北碚區同康路北側的 重慶•玖著天宸	—	—	—	—	—	1,419,300,000	—	—	—	—	—	33.00%	468,400,000	

附錄三

物業估值

編號	物業	第一類：		第二類：		第三類：		第四類：		第五類：		第六類：		於估值日期 現況下的總市值 人民幣元	貴集團應佔權益	貴集團於估值日期 應佔的市值 人民幣元
		於估值日期 現況下的市值 人民幣元	第一類：	於估值日期 現況下的市值 人民幣元	第二類：	於估值日期 現況下的市值 人民幣元	第三類：	於估值日期 現況下的市值 人民幣元	第四類：	於估值日期 現況下的市值 人民幣元	第五類：	於估值日期 現況下的市值 人民幣元	第六類：			
75.	位於中國四川省宜賓市 白塔路北側及大學路南側的 宜賓•金科城	—	—	—	808,500,000	415,800,000	—	—	—	1,224,300,000	40.00%	489,700,000				
76.	位於中國江蘇省南通市 海門區黃浦江路東側及 香港路南側的 南通•大唐中南閩湖	—	—	374,500,000	—	—	—	—	374,500,000	55.00%	206,000,000					
77.	位於中國江蘇省常州市 武進區武進西大道南側的 常州•大唐中南上悅城	—	—	—	—	678,000,000	—	—	678,000,000	51.00%	345,800,000					
78.	位於中國江蘇省無錫市 港城大道北側及新溝路東側的 無錫•蘭樾雅院	—	—	—	—	—	—	—	—	無	100.00%	無				

附錄三

物業估值

編號	物業	第一類：		第二類：		第三類：		第四類：		第五類：		第六類：		於估值日期 現況下的總市值 人民幣元	貴集團應佔權益	貴集團於估值日期 應佔的市值 人民幣元
		於估值日期 現況下的市值 人民幣元	第一類：	於估值日期 現況下的市值 人民幣元	第二類：	於估值日期 現況下的市值 人民幣元	第三類：	於估值日期 現況下的市值 人民幣元	第四類：	於估值日期 現況下的市值 人民幣元	第五類：	於估值日期 現況下的市值 人民幣元	第六類：			
79.	位於中國浙江省 寧波市環城東路 東側及環城北路 北側的寧波·辰悅世家	—	—	—	—	—	232,400,000	—	—	—	—	—	232,400,000	51.00%	118,500,000	
80.	位於中國浙江省寧波市 錦霞路北側的 寧波·錦霞路30畝住宅地塊	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	無	100.00%	無	
81.	位於浙江省台州市 黃岩區印山路西側及 二環路北側的台州·南官印象	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	無	81.00%	無	
總計：		729,100,000	7,135,700,000	1,627,500,000	43,371,000,000	5,532,900,000	58,396,200,000	—	—	—	—	—	35,433,700,000	—	—	

附註：

對於編號為24、27、49、50、67、69、78、80及81的物業，該等物業於估值日期尚未轉讓予貴集團，因此，該等物業的所有權尚未歸屬於貴集團，相關土地使用權證尚未獲發。故吾等並無賦予該等物業任何商業價值。

## 附錄三

## 物業估值

### 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
1.	位於中國福建省廈門市同安區城南路東側及環城南路北側的廈門•同安大唐世家部分	廈門•同安大唐世家(「該項目」)位於城南路東側及環城南路北側。該地區為住宅和商業區，擁有成熟和完善的基礎設施。  該項目佔地面積約為35,516.20平方米，已開發為住宅及商業開發項目。該項目於2016年5月竣工，其未出售部分(「未售單位」)於估值日期部分持作出售及部分持作投資。  於估值日期，該物業包含該項目總建築面積約為20,918.92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，期限為70年(作住宅用途)及40年(作商業用途)。	於估值日期，該物業部分空置，餘下部分租予多個第三方。	人民幣元 108,200,000  (貴集團應佔 100.00%的 權益： 人民幣 108,200,000元)

#### 附註：

- 根據日期為2002年9月5日的國有土地使用權出讓合同，總佔地面積約為89,789.00平方米的3幅地塊的土地使用權(包括該項目的土地使用權)已訂約授予廈門唐門房地產有限公司(「廈門唐門」，貴公司的全資附屬公司)，期限為自土地交付日起70年(作住宅用途)及40年(作商業用途)。土地出讓金為人民幣3,989,525元。
- 根據建設用地規劃許可證—地字第350212201105039號，已授予廈門唐門對上述總佔地面積約為89,788.45平方米的地塊(包括該項目)進行土地規劃的許可。
- 根據國有土地使用權證—廈地房政地同第00002356號，該項目佔地面積約為35,516.20平方米的土地的土地使用權已授予廈門唐門，期限為70年(作住宅用途)及40年(作商業用途)。
- 根據廈門唐門獲授的4份建設工程規劃許可證—(2005)廈規同建設第003號和(2007)廈規同建設第103號、140號及172號，該項目已獲批准建設。
- 根據廈門唐門獲授的4份建築工程施工許可證—350212200506280201號、350212200712240201號、350212200912160101號及350212200709060101號，有關地方部門已就該項目授出施工許可。

## 附錄三

## 物業估值

6. 根據廈門唐門獲授的4份預售許可證 — 廈房預售證第20060043號、20070090號、20080015號及20100002號，貴集團有權向買方出售該項目的一部分(總建築面積約為119,946.82平方米)。
7. 根據廈門唐門獲授的5份建築工程竣工驗收備案表，總建築面積約為124,242.11平方米的該項目的建設已竣工並通過驗收。
8. 根據貴集團提供的資料(包括相關許可證、開發計劃及政府認可的面積測量報告(如有))，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	總建築面積 (平方米)	車位 數目
第二類 — 貴集團持作出售	商業.....	2,014.27	
	車位.....	3,340.49	85
	小計：.....	<b>5,354.76</b>	<b>85</b>
第三類 — 貴集團持作投資	商業.....	15,564.16	
	小計：.....	<b>15,564.16</b>	不適用
	總計：.....	<b>20,918.92</b>	<b>85</b>

9. 根據6份租賃協議，該物業總建築面積約為15,446.21平方米的部分租予6位承租人，協議到期日介乎2023年10月8日至2031年8月14日之間，於估值日期的應收月租金介乎每平方米人民幣14.5元至人民幣37.6元之間(不包括管理費、水電費)。

10. 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：

- a. 對於第二類的物業部分，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵(如，性質、用途、大小、佈局及交通)的物業所在地的許多相關銷售案例。所選的可資比較物業為與標的物業位於同一開發項目的商業單位及車位以及位於標的物業附近地區即將竣工且與標的物業具有類似建築條件及設施的樓宇。該等可資比較物業的單價介乎：一層商業單位每平方米人民幣6,000元至人民幣9,000元及每個車位人民幣150,000元至人民幣170,000元。基於可資比較物業與該物業之間在多個方面(包括時間、位置及物理特徵)的不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價。樓齡、規模及佈局等物理特徵以及交通等地理位置方面的一般調整基準是：倘可資比較物業優於該物業，則作出下行調整。或者，若可資比較物業遜色於該物業或吸引力不如該物業，則上調價格。關於時間調整，將考慮交易日期與估值日期之間的市場狀況；
- b. 對於該物業在第三類的餘下部分，吾等已考慮現有租賃協議的實際租金(若有)並已與所在地類似於標的物業商業單位的類似開發物業進行比較，以計算市場租金，並計及(1)所佔用區域的現有租約期滿後復歸的租金收入；及(2)空置區域的租金收入；

位於一樓的可資比較商業單位的單位租金介乎每月每平方米人民幣28元至人民幣41元之間；及

根據吾等對該物業周邊地區的市場研究，對於商業部分，於估值日期，穩定市場回報率介乎3.7%至4.2%之間。考慮到該物業的位置、風險及特徵，吾等已對商業單位應用4.0%的市場回報率作為估值的資本化率。

11. 吾等已獲提供由貴公司的中國法律顧問出具的法律意見，該法律意見載有(其中包括)以下資訊：

- a. 廈門唐門擁有該物業的土地使用權，該擁有權受中國法律保護；
- b. 廈門唐門有權佔用、使用、租賃、轉讓、抵押或以其他合法手段處置該物業的未售單位；及

## 附錄三

## 物業估值

- c. 該物業的部分受按揭規限。廈門唐門有權在獲得承按人同意後租賃、轉讓、再抵押或以其他合法手段處置該物業的已按揭部分。

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. 國有土地使用權證／不動產權證(土地證) | 有  |
| c. 建設用地規劃許可證           | 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／備案表／報告    | 有  |

13. 就本報告而言，該物業根據其持有目的歸類為以下類別，吾等認為，各類別物業於估值日期現狀下的市值載列如下：

<u>類別</u>	<u>於估值日期現狀下的市值(人民幣元)</u>
第二類 — 貴集團持作出售 .....	27,900,000
第三類 — 貴集團持作投資 .....	80,300,000
<b>總計：</b> .....	<b>108,200,000</b>

## 附錄三

## 物業估值

### 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
2.	位於中國福建省 廈門市同安區 汀溪街東側的 廈門•同安水雲間	廈門•同安水雲間(「該項目」)位於汀溪街東側。該地區是新近開發的地區，市政設施和生活保障等公共設施仍在開發中。  該項目佔地面積約為15,000.00平方米，現正開發為住宅開發項目。該項目於估值日期仍在施工，計劃於2020年12月竣工。根據 貴集團所告知，該項目於竣工時的總規劃建築面積將為約84,816.30平方米。  於估值日期，該物業包含整個項目。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註7。  根據 貴集團所告知，該物業的建設成本估計為約人民幣279,200,000元，其中，於估值日期已產生約人民幣235,300,000元。  該物業已獲授土地使用權作住宅用途及商業用途，分別於2071年7月1日及2041年7月1日到期。	該物業於估值日期仍在建設當中。	人民幣元 876,600,000  (貴集團應佔 100.00%的 權益： 人民幣 876,600,000元)

#### 附註：

- 根據日期為2000年12月30日的國有土地使用權出讓合同 — (2001)同地合字第003號以及一份補充合同，總佔地面積約為123,465.00平方米的2幅地塊的土地使用權(包括該項目的土地使用權)已訂約授予廈門市大族房地產開發有限責任公司(「廈門大族」， 貴公司的全資附屬公司)，期限為自土地交付日起70年(作住宅用途)。土地出讓金為人民幣3,086,625元。
- 根據建設用地規劃許可證 — (2005)廈規思同用地第0173號，已授予廈門大族對總佔地面積約為121,656.00平方米的上述地塊(包括該項目)進行土地規劃的許可。
- 根據不動產權證(土地證) — 閩(2018)廈門市不動產權第0079381-2號，總佔地面積約為121,656.46平方米的上述土地的土地使用權(包括該項目的土地使用權)已授予廈門大族作住宅用途及商業用途，分別於2071年7月1日及2041年7月1日到期。

## 附錄三

## 物業估值

4. 根據廈門大族獲授的建設工程規劃許可證 — 建字第350212201702047號，總建築面積約為84,915.21平方米的該項目已獲批准建設。
5. 根據廈門大族獲授的建築工程施工許可證 — 350200201712280101號，有關地方部門已就總建築面積約為84,915.21平方米的該項目授出施工許可。
6. 根據廈門大族獲授的3份預售許可證 — 預售許可證第20180040號、20180069號及20180093號，貴集團有權向買方出售該項目一部分(總建築面積約為46,182.61平方米)。
7. 根據 貴集團提供的資料(包括相關許可證、開發計劃及政府認可的面積測量報告(如有))，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平方米)	車位 數目
第四類 — 貴集團持作開發	住宅 .....	56,002.76	
	配套 .....	1,917.35	
	地庫(包括車位) .....	26,896.19	716
	<b>總計： .....</b>	<b>84,816.30</b>	<b>716</b>

8. 根據 貴集團所告知，該物業總建築面積約為24,593.79平方米的多個住宅單位已預售予多個第三方，總代價為人民幣398,347,194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972,500,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於估值日期完成並可在市場上自由轉讓。
10. 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：

估值時，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵(如，性質、用途、大小、佈局及交通)的物業所在地的許多相關銷售案例。所選的可資比較物業為與標的物業位於同一開發項目的住宅單位及車位以及位於標的物業附近地區即將竣工且與標的物業具有類似建築條件及設施的樓宇。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣15,000元至人民幣17,500元及車位每個人民幣90,000元至人民幣110,000元。基於可資比較物業與該物業之間在多個方面(包括時間、位置及物理特徵)的不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價。樓齡、規模及佈局等物理特徵以及交通等地理位置方面的一般調整基準是：倘可資比較物業優於該物業，則作出下行調整。或者，若可資比較物業遜色於該物業或吸引力不如該物業，則上調價格。關於時間調整，將考慮交易日期與估值日期之間的市場狀況。

11. 吾等已獲提供由 貴公司的中國法律顧問出具的法律意見，該法律意見載有(其中包括)以下資訊：
  - a. 廈門大族擁有該物業的土地使用權，該擁有權受中國法律保護；
  - b. 廈門大族已獲相關政府部門授予有關該物業建設工程的必要許可；
  - c. 對於已獲發預售許可證的該物業部分，廈門大族有權根據獲授的預售許可證合法預售該等部分；及

## 附錄三

## 物業估值

- d. 該物業受按揭規限。廈門大族有權在獲得承按人同意後租賃、轉讓、再抵押或以其他合法手段處置該物業。

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. 國有土地使用權證／不動產權證(土地證) | 有  |
| c. 建設用地規劃許可證           | 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／備案表／報告    | 無  |

13. 就本報告而言，該物業根據其持有目的歸類為「第四類 — 貴集團在中國持作開發的物業」。

## 附錄三

## 物業估值

### 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
3.	位於中國福建省 廈門市思明區 呂嶺路北側的 廈門•大唐中心	<p>廈門•大唐中心(「該項目」)位於呂嶺路北側。該地區為住宅和商業區，擁有成熟和完善的基礎設施。</p> <p>該項目包含總佔地面積約為93,166.04平方米的若干地塊，現正開發為運動設施及商業開發項目。其未出售部分(「未售單位」)已於2010年6月竣工且於估值日期部分持作投資及部分自用。該項目規劃計容建築面積約27,917.71平方米的餘下部分(「空地」)的建設於估值日期尚未開始。</p> <p>於估值日期，該物業包含總規劃建築面積約為160,153.40平方米的整個項目。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註2。</p> <p>該物業已獲授土地使用權作運動設施及博物館用途以及商業用途，分別於2054年10月14日及2044年10月14日到期。</p>	於估值日期，該物業部分空置，該物業的部分租賃予多個第三方，部分為空地，餘下部分自用。	<p>人民幣元</p> <p>1,064,700,000</p> <p>(貴集團應佔 100.00%的 權益： 人民幣 1,064,700,000元)</p>

附註：

- 根據11份不動產權證，該項目總佔地面積約為93,166.04平方米的土地使用權已授予廈門京鼎體育文化發展有限公司(「廈門京鼎」，貴公司的全資附屬公司)作運動設施及博物館用途及商業用途，分別於2054年10月14日及2044年10月14日到期。該物業由廈門京鼎擁有的樓宇的總建築面積約為132,235.69平方米。

## 附錄三

## 物業估值

2. 根據 貴集團提供的資料(包括相關許可證、開發計劃及政府認可的面積測量報告(如有))，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	規劃建築面積／	
		建築面積 (平方米)	車位 數目
第一類 — 貴集團持有及 佔用	運動設施.....	38,304.36	
	商業.....	23,175.25	
	酒店.....	32,624.80	
	<b>小計.....</b>	<b>94,104.41</b>	<b>不適用</b>
第三類 — 貴集團持作投資 (已竣工)	運動設施.....	541.00	
	商業.....	37,590.28	
	<b>小計.....</b>	<b>38,131.28</b>	<b>不適用</b>
第三類 — 貴集團持作投資 (空地)	商業.....	12,910.73	
	酒店.....	15,006.98	
	<b>小計：.....</b>	<b>27,917.71</b>	<b>不適用</b>
	<b>總計：.....</b>	<b>160,153.40</b>	<b>不適用</b>

3. 根據17份租賃協議，該物業總建築面積約為24,037.88平方米的部分租予17位承租人，協議到期日介乎2020年11月24日至2027年11月30日之間，於估值日期的應收月租金介乎每平方米人民幣18.2元至人民幣154.7元之間(不包括管理費、水電費)。

4. 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：

- a. 對於該物業屬於第一類的商業及運動設施部分以及屬於第三類的已竣工部分，吾等已考慮現有租賃協議的實際租金(若有)並已與位於與標的物業的商業單位及運動設施類似地區的類似開發物業進行比較，以計算市場租金，並計及(1)所佔用區域的現有租約期滿後復歸的租金收入；及(2)空置區域的租金收入；

位於一樓的可資比較商業單位的單位租金介乎每天每平方米人民幣2.5元至人民幣5.2元之間，可資比較運動設施的單位租金介乎每平方米人民幣0.95元至人民幣1.4元之間；

根據吾等對該物業周邊地區的市場研究，對於商業部分，於估值日期，穩定市場回報率介乎4.8%至6.2%之間；對於運動設施，穩定市場回報率介乎4.7%至6.3%之間。考慮到該物業的位置、風險及特徵，吾等已對商業單位的估值應用5.3%的市場回報率，對運動設施應用6.0%的市場回報率，作為估值的資本化率。

- b. 對於該物業屬於第三類的空地部分，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵(如，性質、用途、佔地面積、佈局及交通)的物業所在地的許多相關土地銷售案例。該等可資比較地點作商業及酒店用途的樓面地價介乎每平方米人民幣3,900元至人民幣4,600元。基於可資比較物業與該物業之間在多個方面(包括時間、位置及其他特徵)的不同，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。調整的一般依據為：若可資比較物業的位置(如，交通)及與開發潛力有關的特徵(如，佔地面積、形狀、年期等)優於該物業，將對價格作出下調。或者，若可資比較物業遜色於該物業或吸引力不如該物業，則上調價格。關於時間調整，將考慮交易日期與估值日期之間的市場狀況；及

## 附錄三

## 物業估值

- c. 在對該物業屬於第一類的酒店部分估值時，吾等採取下方概述之主要假設：
- |                     |             |
|---------------------|-------------|
| i. 平均每日房價（「平均每日房價」） | 第一年為人民幣470元 |
| ii. 第一年的入住率         | 60.0%       |
| iii. 穩定入住率          | 70.0%       |
| iv. 資本化率            | 5.5%        |
5. 吾等已獲提供由 貴公司的中國法律顧問出具的法律意見，該法律意見載有（其中包括）以下資訊：
- a. 廈門京鼎擁有該物業的土地使用權，該擁有權受中國法律保護；
- b. 廈門京鼎有權佔用、使用、租賃、轉讓、抵押或以其他合法手段處置該物業的未售單位；及
- c. 該物業的部分受按揭規限。廈門京鼎有權在獲得承按人同意後租賃、轉讓、再抵押或以其他合法手段處置該物業的已按揭部分。
6. 主要證書／批文概列如下：
- |                        |     |
|------------------------|-----|
| a. 國有土地使用權出讓合同         | 不適用 |
| b. 國有土地使用權證／不動產權證（土地證） | 不適用 |
| c. 不動產權證               | 有   |
| d. 建設用地規劃許可證           | 不適用 |
| e. 建設工程規劃許可證           | 不適用 |
| f. 建築工程施工許可證           | 不適用 |
| g. 預售許可證               | 不適用 |
| h. 建築工程竣工驗收證／備案表／報告    | 不適用 |
7. 就本報告而言，該物業根據其持有目的歸類為以下類別，吾等認為，各類別物業於估值日期現狀下的市值載列如下：

<u>類別</u>	<u>於估值日期現狀下的市值(人民幣元)</u>
第一類—貴集團持有及佔用 .....	619,800,000
第三類—貴集團持作投資.....	444,900,000
<b>總計：</b> .....	<b><u>1,064,700,000</u></b>

## 附錄三

## 物業估值

### 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
4.	位於中國福建省廈門市同安區同安城南大街西側的廈門•同安大唐酒店	廈門•同安大唐酒店(「該項目」)位於同安城南大街西側。該地區是新近開發的地區，市政設施和生活保障等公共設施仍在開發中。  該項目佔地面積約為16,850.39平方米，將開發為總規劃建築面積約為64,320.00平方米且規劃計容建築面積約為48,000.00平方米的酒店開發項目。根據 貴集團所告知，該項目的建設於估值日期尚未開始。  於估值日期，該物業包含整個項目。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註4。  該物業已獲授土地使用權作酒店用途，於2057年5月3日到期。	該物業於估值日期為空地。	人民幣元 105,000,000  (貴集團應佔 100.00%的 權益： 人民幣 105,000,000元)

#### 附註：

- 根據日期為2002年10月16日的國有土地使用權出讓合同—(2002)同地合字(掛)004號及補充合同，該項目佔地面積約為16,850.39平方米的土地的土地使用權已訂約授予廈門唐門房地產有限公司(「廈門唐門」， 貴公司的全資附屬公司)，期限為自土地交付日期起40年(作酒店用途)。土地出讓金為人民幣12,000,000元。
- 根據建設用地規劃許可證—地字第350212201809908號，已授予廈門唐門對該項目佔地面積約為16,850.39平方米的地塊進行土地規劃的許可。
- 根據不動產權證(土地證)—閩(2017)廈門市不動產權第0051740號，該項目佔地面積為16,850.39平方米的土地的土地使用權已授予廈門唐門作酒店用途，於2057年5月3日到期。
- 根據 貴集團提供的資料(包括相關許可證、開發計劃及政府認可的面積測量報告(如有))，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	(規劃)建築面積 (平方米)	車位 數目
第五類—貴集團持作 未來開發	酒店.....	36,000.00	
	商業.....	12,000.00	
	地庫(包括車位).....	16,320.00	320
	<b>總計：</b> .....	<b>64,320.00</b>	<b>320</b>

## 附錄三

## 物業估值

5. 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：

估值時，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵（如，性質、用途、佔地面積、佈局及交通）的物業所在地的許多相關土地銷售案例。該等可資比較地點作酒店用途的樓面地價介乎每平方米人民幣1,900元至人民幣2,300元。基於可資比較物業與該物業之間在多個方面（包括時間、位置及其他特徵）的不同，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。調整的一般依據為：若可資比較物業的位置（如，交通）及與開發潛力有關的特徵（如，佔地面積、形狀、年期等）優於該物業，將對價格作出下調。或者，若可資比較物業遜色於該物業或吸引力不如該物業，則上調價格。關於時間調整，將考慮交易日期與估值日期之間的市場狀況。

6. 吾等已獲提供由 貴公司的中國法律顧問出具的法律意見，該法律意見載有（其中包括）以下資訊：

- a. 廈門唐門擁有該物業的土地使用權，該擁有權受中國法律保護；及
- b. 該物業受按揭規限。廈門唐門有權在獲得承按人同意後租賃、轉讓、再抵押或以其他合法手段處置該物業。

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. 國有土地使用權證／不動產權證（土地證） | 有 |
| c. 建設用地規劃許可證           | 有 |
| d. 建設工程規劃許可證           | 無 |
| e. 建築工程施工許可證           | 無 |
| f. 預售許可證               | 無 |
| g. 建築工程竣工驗收證／備案表／報告    | 無 |

8. 就本報告而言，該物業根據其持有目的歸類為「第五類 — 貴集團在中國持作未來開發」。

## 附錄三

## 物業估值

### 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
5.	中國福建省廈門市湖里區嘉禾路570號的廈門•大唐商務中心的部分	廈門•大唐商務中心(「該項目」)位於嘉禾路570號。該地區為住宅和商業區，擁有成熟和完善的基礎設施。  該項目已開發為辦公及商業開發項目並已於20世紀90年代末竣工。其未出售部分(「未售單位」)於估值日期持作投資。  於估值日期，該物業包含總建築面積約為6,958.41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2。  該物業已獲授土地使用權作辦公用途，於2045年5月17日到期。	該物業於估值日期已租予第三方。	人民幣元 62,500,000  (貴集團應佔 100.00%的 權益： 人民幣 62,500,000元)

#### 附註：

- 根據39份不動產權證，該項目的土地使用權已授予廈門大唐房地產集團有限公司(「廈門大唐」，貴公司的全資附屬公司)作辦公用途，於2045年5月17日到期。該物業由廈門大唐擁有，總建築面積為約6,958.41平方米。
- 根據貴集團提供的資料(包括相關許可證、開發計劃及政府認可的面積測量報告(如有))，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	總建築面積 (平方米)
第三類 — 貴集團持作投資	辦公 .....	6,958.41

- 根據租賃協議，該物業總建築面積約為6,958.41平方米的部分租予一位承租人，協議到期日為2023年5月31日，於估值日期的應收月租金為每平方米人民幣43.2元(不包括管理費、水電費)。
- 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：

估值時，吾等已考慮現有租賃協議的實際租金(若有)並已與位於與標的物業的辦公單位類似地區的類似開發物業進行比較，以計算市場租金，並計及(1)所佔用區域的現有租約期滿後復歸的租金收入；及(2)空置區域的租金收入；

可資比較辦公單位的單位租金介乎每月每平方米人民幣48元至人民幣62元之間；及

根據吾等對該物業周邊地區的市場研究，對於辦公部分，於估值日期，穩定市場回報率介乎4.8%至5.2%之間。考慮到該物業的位置、風險及特徵，吾等已對辦公單位的估值應用5.0%的市場回報率。

## 附錄三

## 物業估值

5. 吾等已獲提供由 貴公司的中國法律顧問出具的法律意見，該法律意見載有(其中包括)以下資訊：
- a. 廈門大唐擁有該物業的樓宇所有權，該擁有權受中國法律保護；及
  - b. 該物業受按揭規限。廈門大唐有權在獲得承按人同意後租賃、轉讓、再抵押或以其他合法手段處置該物業。
6. 主要證書／批文概列如下：
- a. 國有土地使用權出讓合同 不適用
  - b. 國有土地使用權證／不動產權證(土地證) 不適用
  - c. 不動產權證 有
  - d. 建設用地規劃許可證 不適用
  - e. 建設工程規劃許可證 不適用
  - f. 建築工程施工許可證 不適用
  - g. 預售許可證 不適用
  - h. 建築工程竣工驗收證／備案表／報告 不適用
7. 就本報告而言，該物業根據其持有目的歸類為「第三類 — 貴集團在中國持作投資的物業」。

## 附錄三

## 物業估值

### 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
6.	中國福建省 廈門市湖里區 興隆路660-664號 的廈門•大唐世家 六期的多個商業 單元	廈門•大唐世家六期(「該項目」) 位於興隆路660-664號。該地區為 住宅和商業區，擁有成熟和完善的 基礎設施。  該項目已開發為住宅及商業開發 項目並已於2005年左右竣工。其 未出售部分(「未售單位」)於估值 日期持作投資。  於估值日期，該物業包含該項目 總建築面積約為4,694.13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2。  該物業已獲授土地使用權作商業 用途，於2040年2月28日到期。	該物業於估值日期已租 予第三方。	人民幣元 15,500,000  (貴集團應佔 100.00%的 權益： 人民幣 15,500,000元)

附註：

- 根據2份不動產權證，該項目的土地使用權已授予廈門大唐房地產集團有限公司(「廈門大唐」)，貴公司的全資附屬公司)擁有，作商業用途，於2040年2月28日到期。該物業由廈門大唐擁有，總建築面積為4,694.13平方米。
- 根據貴集團提供的資料(包括相關許可證、開發計劃及政府認可的面積測量報告(如有))，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	總建築面積 (平方米)
第三類 — 貴集團持作投資	商業.....	4,694.13

- 根據租賃協議，該物業總建築面積約為4,694.13平方米的部分租予一位承租人，協議到期日為2032年7月31日，於估值日期的應收月租金為每平方米人民幣9.5元(不包括管理費、水電費)。

- 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：

估值時，吾等已考慮現有租賃協議的實際租金(若有)並已與位於與標的物業的商業單位類似地區的類似開發物業進行比較，以計算市場租金，並計及(1)所估用區域的現有租約期滿後復歸的租金收入；及(2)空置區域的租金收入；

位於一樓的可資比較商業單位的單位租金介乎每月每平方米人民幣38元至人民幣50元之間；及

## 附錄三

## 物業估值

根據吾等對該物業周邊地區的市場研究，對於商業部分，於估值日期，穩定市場回報率介乎4.2%至4.7%之間。考慮到該物業的位置、風險及特徵，吾等已對商業單位的估值應用4.5%的市場回報率。

5. 吾等已獲提供由 貴公司的中國法律顧問出具的法律意見，該法律意見載有(其中包括)以下資訊：
  - a. 廈門大唐擁有該物業的樓宇所有權，該擁有權受中國法律保護；及
  - b. 廈門大唐有權佔用、使用、租賃、轉讓、抵押或以其他合法手段處置該物業的未售單位。
6. 主要證書／批文概列如下：

a. 國有土地使用權出讓合同	不適用
b. 國有土地使用權證／不動產權證(土地證)	不適用
c. 不動產權證	有
d. 建設用地規劃許可證	不適用
e. 建設工程規劃許可證	不適用
f. 建築工程施工許可證	不適用
g. 預售許可證	不適用
h. 建築工程竣工驗收證／備案表／報告	不適用
7. 就本報告而言，該物業根據其持有目的歸類為「第三類 — 貴集團在中國持作投資的物業」。

## 附錄三

## 物業估值

### 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
7.	位於中國福建省 泉州市安溪縣東 二環路西側及 河濱北路東側的 泉州•印象春天 小區	泉州•印象春天小區(「該項目」) 位於東二環路西側及河濱北路東 側。該地區為住宅和商業區，擁 有成熟和完善的基礎設施。  該項目佔地面積約為29,252.80平 方米，正開發為一個住宅開發項 目。該項目於估值日期仍在施 工，計劃於2022年2月竣工。根 據 貴集團所告知，該項目於竣 工後的總規劃建築面積將約為 114,125.63平方米。  於估值日期，該物業包含整個項 目。該物業的分類、用途及建築 面積詳情載於附註7。  根據 貴集團所告知，該物業的建 設成本預計約為人民幣323,000,000 元，其中，於估值日期已產生的成 本約為人民幣71,100,000元。  該物業已獲授土地使用權作住宅 用途，於2089年10月9日到期。	該物業於估值日期仍在 建設當中。	人民幣元 419,200,000  (貴集團應佔 45.00%的 權益： 人民幣 188,600,000元)

#### 附註：

1. 根據日期為2019年8月7日的國有土地使用權出讓合同 — 35052420190730拍021號及補充合約，該項目佔地面積約為29,252.80平方米的土地的土地使用權已訂約授予安溪唐瑞房地產開發有限公司(「安溪唐瑞」， 貴公司擁有45.00%股權的合資企業)，期限為自土地交付日期起70年(作住宅用途)。土地出讓金為人民幣311,000,000元。
2. 根據建設用地規劃許可證 — 地字第350524201908009號，已授予安溪唐瑞對該項目佔地面積約為29,252.80平方米的地塊進行土地規劃的許可。
3. 根據不動產權證(土地證) — 閩(2019)地第0011539號，該項目佔地面積約為29,252.80平方米的土地的土地使用權已授予安溪唐瑞作住宅用途，於2089年10月9日到期。
4. 根據安溪唐瑞獲授的建設工程規劃許可證 — 建字第350524201910018號，該項目(建築面積約為114,447.05平方米)已獲批准建設。

## 附錄三

## 物業估值

5. 根據安溪唐瑞獲授的建築工程施工許可證 — 350524201911140101號，有關地方部門已授出該項目（建築面積約為114,447.05平方米）的施工許可。
6. 根據安溪唐瑞獲授的兩份預售許可證 —（安）預售(2002)第5號及20號，貴集團有權向買方出售該項目的一部分（總建築面積約為53,662.78平方米）。
7. 根據貴集團提供的資料（包括相關許可證、開發計劃及政府認可的面積測量報告（如有）），該物業的總建築面積載列如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平方米)	車位 數目
第四類 — 貴集團持作開發	住宅 .....	80,076.48	
	商業 .....	3,623.00	
	配套 .....	6,297.25	
	地庫（包括車位） .....	24,128.90	493
	<b>總計： .....</b>	<b>114,125.63</b>	<b>493</b>

8. 根據貴集團所告知，該物業總建築面積約為27,408.11平方米的多個住宅單位已預售予多個第三方，總代價為人民幣226,246,689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766,700,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於估值日期完成並可在市場上自由轉讓。
10. 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：

於進行估值時，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵（例如該物業的性質、用途、規模、佈局及交通）的物業所在地的許多相關銷售案例。選定的可資比較對象為與標的物業處在同一開發項目的住宅及商業單位及車位以及位於標的物業附近區域內與標的物業的建築條件及設施類似的其他待完工建築。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，一層商業單位每平方米人民幣13,000元至人民幣18,000元及車位每個人民幣100,000元至人民幣120,000元。基於可資比較物業與該物業之間時間、位置及物理特徵等各方面的不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出假設單價。樓齡、規模及佈局等物理特徵以及交通等地理位置方面的一般調整基準是：倘可資比較物業優於該物業，則作出下行調整。或者，倘可資比較物業劣於該物業或不如該物業理想，則進行上行調整。對於時間調整，則須考慮交易日期與估值日期之間的市況。

11. 吾等已獲提供由貴公司的中國法律顧問就物業權益出具的法律意見，該法律意見載有（其中包括）以下資訊：
  - a. 安溪唐瑞擁有該物業的土地使用權，該擁有權受中國法律保護；安溪唐瑞有權佔用、使用、租賃、轉讓、抵押或以其他合法手段處置該物業的土地使用權；
  - b. 安溪唐瑞已獲相關政府部門授予有關該物業建設工程的必要許可；及
  - c. 對於已獲發預售許可證的該物業部分，安溪唐瑞有權根據獲授的預售許可證合法預售該部分。

## 附錄三

## 物業估值

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.	國有土地使用權證／不動產權證(土地證)	有
c.	建設用地規劃許可證	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／備案表／報告	無

13. 就本報告而言，該物業根據其持有目的歸類為「第四類 — 貴集團在中國持作開發」。

## 附錄三

## 物業估值

### 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
8.	位於中國福建省 泉州市南安縣南 泉高速南側及 308省道北側的 泉州·源昌隆庭 華府部分	<p>泉州·源昌隆庭華府(「該項目」) 位於南泉高速南側及308國道北 側。該地區為新開發的區域，市 政設施及康樂設施等公共設施仍 處於開發階段。</p> <p>該項目所佔一幅地塊的佔地面積 約為24,203.00平方米，已開發為 一個住宅及商業開發項目。該項 目於2020年6月竣工，其未出售部 分(「未售單位」)於估值日期空置 待售。</p> <p>於估值日期，該物業由未售單位 組成，總建築面積約68,012.96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>該物業已獲授土地使用權，作住 宅用途及商業用途，分別於2088 年1月15日及2058年1月15日到期。</p>	於估值日期，該物業空 置。	<p>人民幣元</p> <p>511,700,000</p> <p>(貴集團應佔 25.00%的 權益： 人民幣 127,900,000元)</p>

#### 附註：

- 根據日期為2018年1月23日的國有土地使用權出讓合同 — 第35058320180105P010號以及補充合同，該項目佔地面積約為24,203.00平方米的土地的土地使用權已訂約授予南安源昌置業有限公司(「南安源昌」，貴公司擁有25.00%股權的附屬公司)，期限為自土地交付日期起70年(作住宅用途)及40年(作商業用途)。土地出讓金為人民幣111,000,000元。
- 根據建設用地規劃許可證 — 地字第350583201800006號，已授予南安源昌對該項目佔地面積約為24,203.00平方米的地塊進行土地規劃的許可。
- 根據不動產權證(土地證) — 閩(2018)南安市不動產權第1100032號，該項目佔地面積約為24,203.00平方米的土地的土地使用權已授予南安源昌作住宅用途及商業用途，分別於2088年1月15日及2058年1月15日到期。
- 根據南安源昌獲授的建設工程規劃許可證 — 建字第350583201800018號，該項目(建築面積約81,880.21平方米)已獲批准建設。

## 附錄三

## 物業估值

5. 根據南安源昌獲授的建築工程施工許可證 — 350583201804030201號，有關地方部門已授出該項目（建築面積約81,880.21平方米）的施工許可。
6. 根據南安源昌獲授的2份預售許可證 — 南預售(2018)18號及42號，貴集團有權向買方出售該項目的一部分（總建築面積約為68,012.96平方米）。
7. 根據南安源昌獲授的建築工程竣工驗收備案表，建築面積約為81,879.00平方米的該項目的建設已竣工並通過驗收。
8. 根據貴集團提供的資料（包括相關許可證、開發計劃及政府認可的面積測量報告（如有）），該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	建築面積 (平方米)	車位 數目
第二類 — 貴集團持作出售	住宅 .....	59,902.83	
	商業 .....	2,188.85	
	車位 .....	5,921.28	423
	<b>總計：</b> .....	<b>68,012.96</b>	<b>423</b>

9. 根據貴集團所告知，該物業總建築面積約52,969.84平方米的多套住宅及商業單位已預售予多名第三方，總代價為人民幣406,033,569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. 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：

估值時，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵（如，性質、用途規模、佈局及交通）的物業所在地的許多相關銷售案例。選定的可資比較對象為與標的物業處在同一開發項目的住宅及商業單位及車位，以及位於標的物業附近區域內、建築條件及設施與標的物業類似的其他待完工建築。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、一層商業單位每平方米人民幣13,000元至人民幣18,000元及車位每個人民幣60,000元至人民幣80,000元。基於可資比較物業與該物業之間在時間、位置及物理特徵等各方面的不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出假設單價。樓齡、規模及佈局等物理特徵以及交通等地理位置方面的一般調整基準是：倘可資比較物業優於該物業，則作出下行調整。或者，倘可資比較物業劣於該物業或不如該物業理想，則進行上行調整。對於時間調整，則須考慮交易日期與估值日期之間的市況。
11. 吾等已獲提供由貴公司的中國法律顧問出具的有關物業權益的法律意見，該法律意見載有（其中包括）以下各項：
  - a. 南安源昌擁有該物業的土地使用權，該擁有權受中國法律保護；南安源昌有權佔用、使用、租賃、轉讓、抵押或以其他合法手段處置該物業的土地使用權；及
  - b. 南安源昌有權佔用、使用、租賃、轉讓、抵押或以其他合法手段處置該物業的未售單位。

---

## 附錄三

## 物業估值

---

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. 國有土地使用權證／不動產權證(土地證) | 有  |
| c. 建設用地規劃許可證           | 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／備案表／報告    | 有  |

13. 就本報告而言，該物業根據其持有目的歸類為「第二類— 貴集團在中國持作出售」。

## 附錄三

## 物業估值

### 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
9.	位於中國福建省 泉州市南安縣 霞美鎮山美及 長福村金霞路 西側的泉州•南安 大唐世家部分	泉州•南安大唐世家(「該項目」) 位於金霞路西側。該地區是新近 開發的地區，市政設施和生活保 障等公共設施仍在開發中。  該項目佔用2幅地塊，總佔地面 積約為19,806.00平方米，已開發 為住宅及商業開發項目。該項目 於2020年8月竣工，其未出售部分 (「未售單位」)於估值日期空置待 售。  於估值日期，該物業由未售單位 組成，總建築面積約54,258.41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 用途及商業用途，分別於2088年1 月15日及2058年1月15日到期。	於估值日期，該物業空 置。	390,400,000  (貴集團應佔 25.00%的權益： 人民幣 97,600,000元)

附註：

- 根據2份日期為2018年2月1日的國有土地使用權出讓合同 — 第35058320180105P012號及第35058320180105P011號以及兩份補充合同，該項目佔地面積約為19,806.00平方米的土地的土地使用權已訂約授予泉州唐美房地產有限公司(「泉州唐美」，貴公司擁有25.00%股權的附屬公司)，期限為自土地交付日期起70年(作住宅用途)及40年(作商業用途)。土地出讓金為人民幣92,000,000元。
- 根據2份建設用地規劃許可證 — 地字第350583201800008號及第350583201800009號，已授予泉州唐美對該項目總佔地面積約為19,806.00平方米的地塊進行土地規劃的許可。
- 根據2份不動產權證(土地證) — 閩(2018)南安市不動產權第1100033號及第1100034號，該項目總佔地面積約為19,806.00平方米的土地的土地使用權已授予泉州唐美作住宅用途及商業用途，分別於2088年1月15日及2058年1月15日到期。
- 根據泉州唐美獲授的建設工程規劃許可證 — 建字第350583201800017號，總建築面積約為66,153.76平方米的該項目已獲批准建設。

## 附錄三

## 物業估值

5. 根據泉州唐美獲授的建築工程施工許可證 — 350583201804030101號，有關地方部門已就總建築面積約為66,153.76平方米的該項目授出施工許可。
6. 根據泉州唐美獲授的2份預售許可證 — 南預售(2018)28號及南預售(2019)20號，貴集團有權向買方出售該項目的一部分(總建築面積約為54,258.41平方米)。
7. 根據泉州唐美獲授的建築工程竣工驗收備案表，該項目建築面積約為66,049.11平方米的建設已竣工並通過驗收。
8. 根據貴集團提供的資料(包括相關許可證、開發計劃及政府認可的面積測量報告(如有))，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	總建築面積 (平方米)	車位 數目
第二類 — 貴集團持作出售	住宅 .....	49,016.25	
	商業 .....	1,551.44	
	車位 .....	3,690.72	271
	<b>總計：</b> .....	<b>54,258.41</b>	<b>271</b>

9. 根據貴集團所告知，該物業總建築面積約為39,845.58平方米的多個住宅及商業單位已預售予多個第三方，總代價為人民幣287,232,357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. 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：

估值時，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵(如，性質、用途、規模、佈局及交通)的物業所在地的許多相關銷售案例。所選的可資比較物業為與標的物業位於同一開發項目的住宅及商業單位及車位以及位於標的物業附近地區即將竣工且與標的物業具有類似建築條件及設施的樓宇。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7,300元、一層商業單位每平方米人民幣12,000元至人民幣15,000元以及車位每個人民幣65,000元至人民幣75,000元。基於可資比較物業與該物業之間在時間、位置及物理特徵等各方面的不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出假設單價。樓齡、規模及佈局等物理特徵以及交通等地理位置方面的一般調整基準是：倘可資比較物業優於該物業，則作出下行調整。或者，倘可資比較物業劣於該物業或不如該物業理想，則進行上行調整。對於時間調整，則須考慮交易日期與估值日期之間的市況；
11. 吾等已獲提供由貴公司的中國法律顧問出具的有關物業權益的法律意見，該法律意見載有(其中包括)以下各項：
  - a. 泉州唐美擁有該物業的土地使用權，該擁有權受中國法律保護；泉州唐美有權佔用、使用、租賃、轉讓、抵押或以其他合法手段處置該物業的土地使用權；及
  - b. 泉州唐美有權佔用、使用、租賃、轉讓、抵押或以其他合法手段處置該物業的未售單位。

---

## 附錄三

## 物業估值

---

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. 國有土地使用權證／不動產權證(土地證) | 有  |
| c. 建設用地規劃許可證           | 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／備案表／報告    | 有  |

13. 就本報告而言，該物業根據其持有目的歸類為「第二類— 貴集團在中國持作出售」。

## 附錄三

## 物業估值

### 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
10.	位於中國福建省 泉州市洛江區 陽光北路東側及 恒泰路北側 的泉州•洛江 大唐世家部分	<p>泉州•洛江大唐世家(「該項目」) 位於陽光北路東側及恒泰路北 側。該地區是新近開發的地區， 市政設施和生活保障等公共設施 仍在開發中。</p> <p>該項目佔地面積約為56,484.00平 方米，現正開發為住宅及商業開 發項目。該項目部分於2020年7 月竣工，未售部分(「未售單位」) 於估值日期空置待售。於估值日 期，該項目的剩餘部分仍在建設 當中(「在建工程」)，計劃於2020 年12月竣工。根據 貴集團所告 知，在建工程竣工後的總規劃建 築面積將約為1,423.86平方米。</p> <p>於估值日期，該物業由該項目的 未售單位及在建工程組成，總規 劃建築面積約74,128.48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>根據 貴集團所告知，該物業之 在建工程的建設成本估計約為人 民幣4,400,000元，其中，於估值 日期已產生的成本約為人民幣 3,500,000元。</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2088 年1月10日及2058年1月10日到期。</p>	於估值日期，該物業的 未售單位處於空置狀態 而其剩餘部分仍在建設 當中。	<p>人民幣元</p> <p>725,100,000</p> <p>(貴集團應佔 50.00%的 權益： 人民幣 362,600,000元)</p>

#### 附註：

- 根據日期為2017年12月26日的國有土地使用權出讓合同—第35050420171213P001號及補充合同，該項目佔地面積約為56,484.00平方米的土地的土地使用權已訂約授予泉州唐城房地產有限公司

## 附錄三

## 物業估值

(「泉州唐城」， 貴公司擁有50.00%股權的附屬公司)，期限為自土地交付日期起70年(作住宅用途)及40年(作商業用途)。土地出讓金為人民幣460,000,000元。

2. 根據建設用地規劃許可證 — 地字第350504201820002號，已授予泉州唐城對該項目佔地面積約為56,484.00平方米的地塊進行土地規劃的許可。
3. 根據不動產權證(土地證) — 閩(2018)洛江區不動產權第0000522號，該項目佔地面積為約56,484.00平方米的土地使用權已授予泉州唐城作住宅用途及作商業用途，分別於2088年1月10日及2058年1月10日到期。
4. 根據泉州唐城獲授的建設工程規劃許可證 — 建字第350504201830004號，總建築面積約為186,558.89平方米的該項目已獲批准建設。
5. 根據泉州唐城獲授的建築工程施工許可證 — 350504201805251501號，有關地方部門已就總建築面積約為186,558.89平方米的該項目授出施工許可。
6. 根據泉州唐城獲授的4份預售許可證 — (泉洛住)預售(2018)第3號、7號及9號及(泉洛住)預售(2019)第1號， 貴集團有權向買方出售該項目的一部分(總建築面積約為150,331.78平方米)。
7. 根據泉州唐城獲授的兩份建設工程竣工驗收備案表，該項目部分(總建築面積約185,112.12平方米)已竣工並通過驗收。
8. 根據 貴集團提供的資料(包括相關許可證、開發計劃及政府認可的面積測量報告(如有))，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	規劃建築面積／	
		建築面積 (平方米)	車位 數目
第二類 — 貴集團持作出售	住宅 .....	48,526.78	
	商業 .....	13,986.33	
	車位 .....	10,191.51	801
	<b>小計：</b> .....	<b>72,704.62</b>	<b>801</b>
第四類 — 貴集團持作開發	商業 .....	1,411.68	
	配套 .....	12.18	
	<b>小計：</b> .....	<b>1,423.86</b>	<b>不適用</b>
	<b>總計：</b> .....	<b>74,128.48</b>	<b>801</b>

9. 根據 貴集團所告知，該物業第四類總建築面積約51,792.56平方米的多套住宅及商業單位及車位已預售予多名第三方，總代價為人民幣432,454,138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. 該物業的在建工程市值將為人民幣22,600,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於估值日期完成並可在市場上自由轉讓。
11. 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：

估值時，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵(如，性質、用途、規模、佈局及交通)的物業所在地的許多相關銷售案例。所選的可資比較物業為與標的物業位於同一開發項目的住宅及商業單位及車位以及位於標的物業附近地區即將竣工且與標的物業具有類似建築條件及設施

## 附錄三

## 物業估值

的樓宇。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、一層商業單位每平方米人民幣11,000元至人民幣17,000元以及車位每個人民幣100,000元至人民幣130,000元。基於可資比較物業與該物業之間在時間、位置及物理特徵等各方面的不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出假設單價。樓齡、規模及佈局等物理特徵以及交通等地理位置方面的一般調整基準是：倘可資比較物業優於該物業，則作出下行調整。或者，倘可資比較物業劣於該物業或不如該物業理想，則進行上行調整。對於時間調整，則須考慮交易日期與估值日期之間的市況；

12. 吾等已獲提供由 貴公司的中國法律顧問出具的有關物業權益的法律意見，該法律意見載有(其中包括)以下各項：

- a. 泉州唐城擁有該物業的土地使用權，該擁有權受中國法律保護；泉州唐城有權佔用、使用、租賃、轉讓、抵押或以其他合法手段處置該物業的土地使用權；
- b. 泉州唐城已獲相關政府部門授予有關該物業建設工程的必要許可；及
- c. 對於已獲發預售許可證的該物業部分，泉州唐城有權根據獲授的預售許可證合法預售該等部分。

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. 國有土地使用權證／不動產權證(土地證) | 有  |
| c. 建設用地規劃許可證           | 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／備案表／報告    | 部分 |

14. 就本報告而言，該物業根據其持有目的歸類為以下類別，吾等認為，各個類別於估值日期現況下的市值載列如下：

類別	於估值日期現況下的市值(人民幣元)
第二類 — 貴集團持作出售 .....	705,300,000
第四類 — 貴集團持作開發 .....	19,800,000
總計： .....	<u>725,100,000</u>

## 附錄三

## 物業估值

### 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
11.	位於中國福建省泉州晉江市新城路西側及北環路北側的泉州•晉江大唐世家	泉州•晉江大唐世家(「該項目」)位於新城路西側及北環路北側。該地區是新近開發的地區，市政設施和生活保障等公共設施仍在開發中。  該項目佔地面積約為30,773.00平方米，現正開發為住宅及商業開發項目。該項目於估值日期仍在建設當中，計劃於2020年10月竣工。根據 貴集團所告知，該項目於竣工時的總規劃建築面積將為約119,077.47平方米。  於估值日期，該物業包含整個項目。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註7。  根據 貴集團所告知，該物業的建設成本估計為約人民幣309,700,000元，其中，於估值日期已產生約人民幣243,200,000元。  該物業已獲授土地使用權作住宅用途及商業用途，分別於2088年6月9日及2058年6月9日到期。	該物業於估值日期仍在建設當中。	690,700,000  (貴集團應佔55.00%的權益：人民幣379,900,000元)

#### 附註：

- 根據日期為2018年4月18日的國有土地使用權出讓合同—第35058220180418P031號及補充合同，該項目佔地面積約為30,773.00平方米的土地的土地使用權已訂約授予泉州唐晉房地產有限公司(「泉州唐晉」，貴公司擁有55.00%股權的合營企業)，期限為自土地交付日期起70年(作住宅用途)及40年(作商業用途)。土地出讓金為人民幣339,000,000元。
- 根據建設用地規劃許可證—晉規字2011106號，已授予泉州唐晉對該項目佔地面積約為30,773.00平方米的地塊進行土地規劃的許可。
- 根據不動產權證(土地證)—閩(2018)晉江市不動產權第0032205號，該項目佔地面積約為30,773.00平方米的土地的土地使用權已授予泉州唐晉作住宅用途及商業用途，分別於2088年6月9日及2058年6月9日到期。

## 附錄三

## 物業估值

4. 根據泉州唐晉獲授的建設工程規劃許可證 — 晉規字第3010867號，總建築面積約為119,079.85平方米的該項目已獲批准建設。
5. 根據泉州唐晉獲授的建築工程施工許可證 — 350582201808300101號，有關地方部門已就總建築面積約為119,079.85平方米的該項目授出施工許可。
6. 根據泉州唐晉獲授的8份預售許可證—(晉)房預售(2018)第93號及97號、(晉)房預售(2019)第27號、33號、40號、50號、67號及98號，貴集團有權向買方出售該項目的一部分(總建築面積約為109,629.83平方米)。
7. 根據 貴集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平方米)	車位 數目
第四類 — 貴集團持作開發	住宅 .....	89,271.15	
	商業 .....	1,706.86	
	配套 .....	2,958.33	
	地庫(包括車位) .....	25,141.13	586
	<b>總計：</b> .....	<b>119,077.47</b>	<b>586</b>

8. 根據 貴集團所告知，該物業總建築面積約為75,971.23平方米的多個住宅及商業單位已預售予多個第三方，總代價為人民幣622,812,004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798,500,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於估值日期完成並可在市場上自由轉讓。
10. 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：

估值時，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵(如，性質、用途、規模、佈局及交通)的物業所在地的許多相關銷售案例。所選的可資比較物業為與標的物業位於同一開發項目的住宅及商業單位及車位以及位於標的物業附近地區即將竣工且與標的物業具有類似建築條件及設施的樓宇。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8,700元、一層商業單位每平方米人民幣14,000元至人民幣17,000元以及車位每個人民幣70,000元至人民幣90,000元。基於可資比較物業與該物業之間在時間、位置及物理特徵等各方面的不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出假設單價。樓齡、規模及佈局等物理特徵以及交通等地理位置方面的一般調整基準是：倘可資比較物業優於該物業，則作出下行調整。或者，倘可資比較物業劣於該物業或不如該物業理想，則進行上行調整。對於時間調整，則須考慮交易日期與估值日期之間的市況；

11. 吾等已獲提供由 貴公司的中國法律顧問出具的有關物業權益的法律意見，該法律意見載有(其中包括)以下各項：
  - a. 泉州唐晉擁有該物業的土地使用權，該擁有權受中國法律保護；泉州唐晉有權佔用、使用、租賃、轉讓、抵押或以其他合法手段處置該物業的土地使用權；
  - b. 泉州唐晉已獲相關政府部門授予有關該物業建設工程的必要許可；及
  - c. 對於已獲發預售許可證的該物業部分，泉州唐晉有權根據獲授的預售許可證合法預售該等部分。

## 附錄三

## 物業估值

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. 國有土地使用權證／不動產權證(土地證) | 有  |
| c. 建設用地規劃許可證           | 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／備案表／報告    | 無  |

13. 就本報告而言，該物業根據其持有目的歸類為「第四類——貴集團在中國持作開發」。

## 附錄三

## 物業估值

### 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
12.	位於中國福建省漳州市角美鎮角美大道東側及324國道北側的漳州•角美大唐世家	漳州•角美大唐世家(「該項目」)位於角美大道東側及324國道北側。該地區是新近開發的地區，市政設施和生活保障等公共設施仍在開發中。  該項目佔地面積約為41,558.00平方米，現正開發為住宅開發項目。該項目於估值日期仍在建設當中，計劃於2021年4月竣工。根據 貴集團所告知，該項目於竣工時的總規劃建築面積將為約174,541.14平方米。  於估值日期，該物業包含整個項目。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註7。  根據 貴集團所告知，該物業的建設成本估計為約人民幣433,100,000元，其中，於估值日期已產生約人民幣287,300,000元。  該物業已獲授土地使用權作住宅用途，於2087年7月5日到期。	該物業於估值日期仍在建設當中。	人民幣元 1,817,800,000  (貴集團應佔 67.00%的 權益： 人民幣 1,217,900,000 元)

#### 附註：

- 根據日期為2017年5月23日的國有土地使用權出讓合同 — 第36310720170523P01號及補充合同，該項目佔地面積約為41,898.00平方米的土地的土地使用權已訂約授予漳州唐成房地產有限公司(「漳州唐成」， 貴公司擁有67.00%股權的附屬公司)，期限為自土地交付日期起70年(作住宅用途)。土地出讓金為人民幣1,500,000,000元。
- 根據建設用地規劃許可證 — 地字第3506002017R3011號，已授予漳州唐成對該項目佔地面積約為41,898.00平方米的地塊進行土地規劃的許可。
- 根據不動產權證(土地證) — 閩(2017)漳州台商投資區不動產權第0013697號，該項目佔地面積約為41,558.00平方米的土地的土地使用權已授予漳州唐成作住宅用途，於2087年7月5日到期。

## 附錄三

## 物業估值

4. 根據漳州唐成獲授的2份建設工程規劃許可證 — 建字第3506002017G3029號及第3506002017G3030號，總建築面積約為175,293.58平方米的該項目已獲批准建設。
5. 根據漳州唐成獲授的2份建築工程施工許可證 — 35061201712290101號及350601201712290201號，有關地方部門已就總建築面積約為175,293.58平方米的該項目授出施工許可。
6. 根據漳州唐成獲授的4份預售許可證 — (2018)台房預售證字第003號及005號以及(2019)台房預售證字第007號及第012號，貴集團有權向買方出售該項目的一部分(總建築面積約為94,276.84平方米)。
7. 根據貴集團提供的資料(包括相關許可證、開發計劃及政府認可的面積測量報告(如有))，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平方米)	車位 數目
第四類 — 貴集團持作開發	住宅.....	104,829.69	
	商業.....	811.50	
	人才住房.....	14,707.49	
	配套.....	5,128.23	
	地庫(包括車位).....	49,064.23	1,107
	<b>總計：.....</b>	<b>174,541.14</b>	<b>1,107</b>

8. 根據貴集團所告知，該物業總建築面積約為22,547.66平方米的多個住宅單位已預售予多個第三方，總代價為人民幣388,184,971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. 根據貴集團所告知，漳州唐成應建造總建築面積約14,707.49平方米的人才住房，該等人才住房應按零代價提供予指定人士。
10. 該物業的市值將為人民幣2,022,400,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於估值日期完成並可在市場上自由轉讓。
11. 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：

估值時，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵(如，性質、用途、大小、佈局及交通)的物業所在地的許多相關銷售案例。所選的可資比較物業為與標的物業位於同一開發項目的住宅及商業單位及車位以及位於標的物業附近地區即將竣工且與標的物業具有類似建築條件及設施的樓宇。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣16,500元至人民幣19,500元、一層商業單位每平方米人民幣24,000元至人民幣26,000元以及車位每個人民幣110,000元至人民幣135,000元。基於可資比較物業與該物業之間在時間、位置及物理特徵等各方面的不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出假設單價。樓齡、規模及佈局等物理特徵以及交通等地理位置方面的一般調整基準是：倘可資比較物業優於該物業，則作出下行調整。或者，倘可資比較物業劣於該物業或不如該物業理想，則進行上行調整。對於時間調整，則須考慮交易日期與估值日期之間的市況；

## 附錄三

## 物業估值

12. 吾等已獲提供由 貴公司的中國法律顧問出具的有關物業權益的法律意見，該法律意見載有(其中包括)以下各項：
- a. 漳州唐成擁有該物業的土地使用權，該擁有權受中國法律保護；
  - b. 漳州唐成已獲相關政府部門授予有關該物業建設工程的必要許可；
  - c. 對於已獲發預售許可證的該物業部分，漳州唐成有權根據獲授的預售許可證合法預售該等部分；及
  - d. 該物業受按揭規限。漳州唐成有權在獲得承按人同意後租賃、轉讓、再抵押或以其他合法手段處置該物業。
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. 國有土地使用權證／不動產權證(土地證) | 有  |
| c. 建設用地規劃許可證           | 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／備案表／報告    | 無  |
14. 就本報告而言，該物業根據其持有目的歸類為「第四類 — 貴集團在中國持作開發」。

## 附錄三

## 物業估值

### 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
13.	位於中國福建省漳州市薌城區漳華路西側及金亭路南側的漳州•大唐幸福里	<p>漳州•大唐幸福里(「該項目」)位於漳華路西側及金亭路南側。該地區是新近開發的地區，市政設施和生活保障等公共設施仍在開發中。</p> <p>該項目佔地面積約為75,974.55平方米，現正開發為住宅及商業開發項目。該項目於估值日期仍在建設當中，計劃於2020年11月竣工。根據 貴集團所告知，該項目於竣工時的總規劃建築面積將為約176,128.04平方米。</p> <p>於估值日期，該物業包含整個項目。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註7。</p> <p>根據 貴集團所告知，該物業的建設成本估計為約人民幣500,400,000元，其中，於估值日期已產生約人民幣350,700,000元。</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2088年4月22日及2058年4月22日到期。</p>	該物業於估值日期仍在建設當中。	人民幣元 724,100,000  (貴集團應佔 64.18%的 權益： 人民幣 464,700,000元)

#### 附註：

1. 根據日期為2018年2月13日的國有土地使用權出讓合同—第35060020180130P005號及補充合同，該項目佔地面積約為75,974.55平方米的土地的土地使用權已訂約授予漳州唐毅房地產開發有限公司(「漳州唐毅」， 貴公司擁有64.18%股權的附屬公司)，期限為自土地交付日期起70年(作住宅用途)及40年(作商業用途)。土地出讓金為人民幣190,000,000元。
2. 根據建設用地規劃許可證—地字第350600201800003號，已授予漳州唐毅對該項目佔地面積約為75,974.55平方米的地塊進行土地規劃的許可。
3. 根據不動產權證(土地證)—閩(2018)薌城區不動產權第0001131號，該項目佔地面積約為75,974.55平方米的土地的土地使用權已授予漳州唐毅作住宅用途及商業用途，分別於2088年4月22日及2058年4月22日到期。

## 附錄三

## 物業估值

- 根據漳州唐毅獲授的建設工程規劃許可證 — 建字第3506002018GJ003號，總建築面積約為177,986.37平方米的該項目已獲批准建設。
- 根據漳州唐毅獲授的建築工程施工許可證 — 350602201806120101號，有關地方部門已就總建築面積約為177,986.37平方米的該項目授出施工許可。
- 根據漳州唐毅獲授的23份預售許可證，貴集團有權向買方出售該項目的一部分(總建築面積約為154,245.60平方米)。
- 根據貴集團提供的資料(包括相關許可證、開發計劃及政府認可的面積測量報告(如有))，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平方米)	車位 數目
第四類 — 貴集團持作開發	住宅 .....	122,417.86	
	商業 .....	6,547.32	
	配套 .....	10,830.14	
	地庫(包括車位) .....	36,332.72	854
	<b>總計： .....</b>	<b>176,128.04</b>	<b>854</b>

- 根據貴集團所告知，該物業總建築面積約為133,333.18平方米的多個住宅單位及商業單位及車位已預售予多個第三方，總代價為人民幣882,871,725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。
- 該物業的市值將為人民幣949,000,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於估值日期完成並可在市場上自由轉讓。
- 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：

估值時，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵(如，性質、用途、規模、佈局及交通)的物業所在地的許多相關銷售案例。所選的可資比較物業為與標的物業位於同一開發項目的住宅及商業單位及車位以及位於標的物業附近地區即將竣工且與標的物業具有類似建築條件及設施的樓宇。該等可資比較物業的單價介乎：住宅用途的每平方米人民幣6,000元至人民幣7,000元、一層商業單位每平方米人民幣10,000元至人民幣16,000元及車位每個人民幣80,000元至人民幣100,000元。基於可資比較物業與該物業之間在時間、位置及物理特徵等各方面的不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出假設單價。樓齡、規模及佈局等物理特徵以及交通等地理位置方面的一般調整基準是：倘可資比較物業優於該物業，則作出下行調整。或者，倘可資比較物業劣於該物業或不如該物業理想，則進行上行調整。對於時間調整，則須考慮交易日期與估值日期之間的市況；
- 吾等已獲提供由貴公司的中國法律顧問出具的有關物業權益的法律意見，該法律意見載有(其中包括)以下各項：
  - 漳州唐毅擁有該物業的土地使用權，該擁有權受中國法律保護；漳州唐毅有權佔用、使用、租賃、轉讓、抵押或以其他合法手段處置該物業的土地使用權；
  - 漳州唐毅已獲相關政府部門授予有關該物業建設工程的必要許可；及
  - 對於已獲發預售許可證的該物業部分，漳州唐毅有權根據獲授的預售許可證合法預售該等部分。

---

## 附錄三

## 物業估值

---

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. 國有土地使用權證／不動產權證(土地證) | 有  |
| c. 建設用地規劃許可證           | 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／備案表／報告    | 無  |

13. 就本報告而言，該物業根據其持有目的歸類為「第四類——貴集團在中國持作開發」。

## 附錄三

## 物業估值

### 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
14.	位於中國福建省漳州市莆美鎮將軍大道與頂溪路交匯處的漳州•雲霄大唐印象	<p>漳州•雲霄大唐印象(「該項目」)位於將軍大道與頂溪路交匯處。該地區是新近開發的地區，市政設施和生活保障等公共設施仍在開發中。</p> <p>該項目佔地面積約為19,301.73平方米，現正開發為住宅及商業開發項目。該項目於估值日期仍在建設當中，計劃於2020年9月竣工。根據 貴集團所告知，該項目於竣工時的總規劃建築面積將為約75,127.46平方米。</p> <p>於估值日期，該物業包含整個項目。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註7。</p> <p>根據 貴集團所告知，該物業的建設成本估計為約人民幣211,000,000元，其中，於估值日期已產生約人民幣133,500,000元。</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2087年12月26日及2057年12月26日到期。</p>	該物業於估值日期仍在建設當中。	人民幣元 476,600,000  (貴集團應佔 80.00%的 權益： 人民幣 381,300,000元)

#### 附註：

1. 根據日期為2017年10月23日的國有土地使用權出讓合同—第35062220171012P001號及補充合同，該項目佔地面積約為19,301.73平方米的土地的土地使用權已訂約授予漳州唐興房地產開發有限公司(「漳州唐興」，貴公司擁有80.00%股權的附屬公司)，期限為自土地交付日期起70年(作住宅用途)及40年(作商業用途)。土地出讓金為人民幣186,800,000元。
2. 根據建設用地規劃許可證—地字第350622201710036號，已授予漳州唐興對該項目佔地面積約為19,301.73平方米的地塊進行土地規劃的許可。
3. 根據不動產權證(土地證)—閩(2018)雲霄縣不動產權第0000082號，該項目佔地面積約為19,301.73

## 附錄三

## 物業估值

平方米的的土地的土地使用權已授予漳州唐興作住宅用途及商業用途，分別於2087年12月26日及2057年12月26日到期。

4. 根據漳州唐興獲授的建設工程規劃許可證 — 建字第3506222018100016號，總建築面積約為76,022.95平方米的該項目已獲批准建設。
5. 根據漳州唐興獲授的建築工程施工許可證 — 350622201804200101號，有關地方部門已就總建築面積約為76,022.95平方米的該項目授出施工許可。
6. 根據漳州唐興獲授的6份預售許可證 — (2018)雲房預售證第006號至009號及第012號及(2019)雲房預售證第013號，貴集團有權向買方出售該項目一部分(總建築面積約為68,756.44平方米)。
7. 根據 貴集團提供的資料(包括相關許可證、開發計劃及政府認可的面積測量報告(如有))，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平方米)	車位 數目
第四類 — 貴集團持作開發	住宅 .....	50,683.52	
	商業 .....	5,894.18	
	配套 .....	2,250.45	
	地庫(包括車位) .....	16,299.31	381
	總計: .....	<b>75,127.46</b>	<b>381</b>

8. 根據 貴集團所告知，該物業總建築面積約為59,683.19平方米的多個住宅及商業單位及車位已預售予多個第三方，總代價為人民幣598,465,367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629,000,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於估值日期完成並可在市場上自由轉讓。
10. 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：

估值時，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵(如，性質、用途、規模、佈局及交通)的物業所在地的許多相關銷售案例。所選的可資比較物業為與標的物業位於同一開發項目的住宅及商業單位及車位以及位於標的物業附近地區即將竣工且與標的物業具有類似建築條件及設施的樓宇。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10,000元、一層商業單位每平方米人民幣16,000元至人民幣19,000元，及車位每個人民幣90,000元至人民幣110,000元。基於可資比較物業與該物業之間在時間、位置及物理特徵等各方面的不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出假設單價。樓齡、規模及佈局等物理特徵以及交通等地理位置方面的一般調整基準是：倘可資比較物業優於該物業，則作出下行調整。或者，倘可資比較物業劣於該物業或不如該物業理想，則進行上行調整。對於時間調整，則須考慮交易日期與估值日期之間的市況；

11. 吾等已獲提供由 貴公司的中國法律顧問出具的有關物業權益的法律意見，該法律意見載有(其中包括)以下各項：
  - a. 漳州唐興擁有該物業的土地使用權，該擁有權受中國法律保護；
  - b. 漳州唐興已獲相關政府部分授予有關該物業建設工程的必要許可；

## 附錄三

## 物業估值

- c. 對於已獲發預售許可證的該物業部分，漳州唐興有權根據獲授的預售許可證合法預售該等部分；及
  - d. 該物業的部分受按揭規限。漳州唐興有權在獲得承按人同意後租賃、轉讓、再抵押或以其他合法手段處置該物業的已按揭部分。
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. 國有土地使用權證／不動產權證(土地證) 有
  - c. 建設用地規劃許可證 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／備案表／報告 無
13. 就本報告而言，該物業根據其持有目的歸類為「第四類——貴集團在中國持作開發」。

## 附錄三

## 物業估值

### 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
15.	位於中國福建省 漳州市薌城區 大通北路西側及 騰飛路北側的 漳州•名門印象 部分	漳州•名門印象(「該項目」)位於 大通北路西側及騰飛路北側。該 地區為住宅商業區，基礎設施成 熟完善。  該項目所佔一幅地塊的佔地面積 約為53,338.49平方米，已開發為 一個住宅及商業開發項目。該物 業於2019年12月完工，未售部分 (「未售單位」)於估值日期部分持 作待售及部分持作投資。  於估值日期，該物業由未售單位 組成，總建築面積約62,911.12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 宅用途以及商業用途，分別於 2087年4月30日及2057年4月30日 到期。	於估值日期，該物業部 分空置，餘下部分租予 多名第三方。	人民幣元 695,600,000  (貴集團應佔 100.00%的權益： 人民幣 695,600,000元)

#### 附註：

1. 根據日期為2016年12月22日的國有土地使用權出讓合同 — 35060020161115P003號及一份補充合同，該項目佔地面積約53,338.49平方米的土地使用權已訂約授予 貴公司全資附屬公司漳州唐盛房地產有限公司(「漳州唐盛」)，作住宅用途以及商業用途，自土地交付日期起分別為期70年及40年。土地出讓金為人民幣1,331,976,750元。
2. 根據建設用地規劃許可證 — 地字第350600201700023號，漳州唐盛已獲授該項目佔地面積約53,338.49平方米的土地規劃許可。
3. 根據不動產權證(土地證) — 閩(2017)漳州市不動產權第0023285號，該項目佔地面積約53,338.49平方米的土地使用權已授予漳州唐盛，作住宅用途及商業用途，分別於2087年4月30日及2057年4月30日到期。
4. 根據漳州唐盛獲授的建設工程規劃許可證 — 建字第3506002017G0031號，該項目(總建築面積約211,200.18平方米)已獲批准建設。

## 附錄三

## 物業估值

5. 根據漳州唐盛獲授的2份建築工程施工許可證 — 350600201707070101號及350600201709150101號，有關地方部門已授出該項目(總建築面積約211,200.18平方米)的施工許可。
6. 根據漳州唐盛獲授的13份預售許可證，貴集團有權向買方出售該項目的一部分(總建築面積約184,796.05平方米)。
7. 根據漳州唐盛獲授的建築工程竣工驗收備案表，總建築面積約為211,200.18平方米的該項目的建設已竣工並通過驗收。
8. 根據貴集團提供的資料(包括相關許可證、開發計劃及政府認可的面積測量報告(如有))，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	建築面積 (平方米)	車位數目
第二類 — 貴集團持作銷售	住宅 .....	18,809.66	
	商業 .....	2,323.40	
	車位 .....	38,451.96	1,128
	小計： .....	<b>59,585.02</b>	<b>1,128</b>
第三類 — 貴集團持作投資	商業 .....	3,326.10	
	小計： .....	<b>3,326.10</b>	不適用
	總計： .....	<b>62,911.12</b>	<b>1,128</b>

9. 根據3份租賃協議，該物業的一部分(總建築面積約250.13平方米)租給3名租戶，到期日介乎2025年3月31日至2025年6月30日，於估值日期的每月應收租金介乎每平方米人民幣72.5元至人民幣112.0元，不包括管理費及水電費。
10. 根據貴集團所告知，該物業第二類總建築面積約13,900.36平方米的多套住宅單位及車位已預售予多名第三方，總代價為人民幣141,397,504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. 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：
  - a. 就該物業的第二類部分而言，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵(例如該物業的性質、用途、規模、佈局及交通)的物業所在地的許多相關銷售案例。選定的可資比較對象為與標的物業處在同一開發項目的住宅及商業單位以及車位，以及位於標的物業附近區域內、與標的物業的建築條件及設施類似的其他待完工建築。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣15,000元至人民幣19,000元，一層商業單位每平方米人民幣20,000元至人民幣28,000元以及車位每個人民幣180,000元至人民幣220,000元。基於可資比較物業與該物業之間在時間、位置及物理特徵等各方面的不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出假設單價。樓齡、規模及佈局等物理特徵以及交通等地理位置方面的一般調整基準是：倘可資比較物業優於該物業，則作出下行調整。或者，倘可資比較物業劣於該物業或不如該物業理想，則進行上行調整。對於時間調整，則須考慮交易日期與估值日期之間的市況；
  - b. 就該物業第三類的剩餘部分而言，吾等已考慮現有租賃協議(如有)的實際租金，亦將之與位於標的物業商業單位的相似地區的類似開發項目進行比較，以計算市場租金，當中考慮(1)佔用區域的現有租約屆滿後的復歸租金收入，及(2)空置區域的租金收入；

## 附錄三

## 物業估值

該等一層可資比較商業單位的單位租金介乎每日每平方米人民幣3.1元至人民幣4.1元；及

根據吾等對該物業周邊地區所作的市場研究，於估值日期，商業部分的穩定市場回報率介乎4.3%至4.7%。考慮到該物業的位置、風險及特徵，吾等已對商業單位應用4.5%市場回報率作為估值的資本化率。

12. 吾等已獲提供由 貴公司的中國法律顧問出具的有關物業權益的法律意見，該法律意見載有(其中包括)以下各項：

- a. 漳州唐盛擁有該物業的土地使用權，而相關權利受中國法律保護；及
- b. 漳州唐盛有權佔有、使用、租賃、轉讓、抵押或以其他法律手段處置該物業的未售出單位。

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. 國有土地使用權證／不動產權證(土地證) | 有  |
| c. 建設用地規劃許可證           | 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／備案表／報告    | 有  |

14. 就本報告而言，該物業根據其持有目的歸類為以下類別，吾等認為，各個類別於估值日期現況下的市值載列如下：

類別	於估值日期現狀下的市值(人民幣元)
第二類 — 貴集團持作出售 .....	624,600,000
第三類 — 貴集團持作投資 .....	71,000,000
總計： .....	<b>695,600,000</b>

## 附錄三

## 物業估值

### 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
16.	位於中國福建省漳州市長泰縣長泰旅遊區後坊村的漳州•天籟小鎮一期部分	漳州•天籟小鎮一期(「該項目」)位於長泰旅遊區後坊村。該地區為新開發的區域，市政設施及康樂設施等公共設施仍處於開發階段。	於估值日期，該物業為空地。	人民幣元 111,400,000  (貴集團應佔 70.00%的權益： 人民幣 78,000,000元)
		該項目4幅地塊的總佔地面積約為73,607.40平方米。其物業包括於估值日期尚未動工的項目部分。該物業計劃開發為住宅及商業開發項目，總規劃建築面積約為92,779.05平方米，總計容建築面積約為86,379.15平方米。		
		該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註4。		
		該物業已獲授土地使用權，作住宅用途以及商業用途，分別於2085年11月19日及2055年11月19日到期。		

#### 附註：

- 根據4份日期為2015年11月19日的國有土地使用權出讓合同 — 第35062520151119P002號、P003號、P004號及P005號以及8份補充合同，該項目佔地面積約73,607.40平方米的土地使用權已訂約授予 貴公司擁有70.00%權益的附屬公司長泰大唐房地產有限公司(「長泰大唐」)，作住宅用途以及商業用途，自土地交付日期起分別為期70年及40年。土地出讓金為人民幣42,100,000元。
- 根據4份建設用地規劃許可證 — 地字第350625201700024號至350625201700027號，長泰大唐已獲授該項目佔地面積約73,607.40平方米的土地規劃許可。
- 根據4份國有土地使用權證 — 泰國用(2016)01474號、01471號、01472號及01473號，該項目佔地面積約為73,607.40平方米的土地使用權已授予長泰大唐，作住宅用途及商業用途，分別於2085年11月19日及2055年11月19日到期。

## 附錄三

## 物業估值

4. 根據 貴集團提供的資料(包括相關許可證、開發計劃及政府認可的面積測量報告(如有))，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	(規劃)建築面積 (平方米)	車位 數目
第五類 — 貴集團持作 未來開發	住宅 .....	62,086.00	
	配套 .....	7,647.75	
	地庫(包括車位) .....	23,045.30	569
	<b>總計： .....</b>	<b>92,779.05</b>	<b>569</b>

5. 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：

於進行估值時，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵(例如該物業的性質、用途、佔地面積、佈局及交通)的物業所在地的許多相關土地銷售案例。該等可資比較地點兼作住宅及商業用途的樓面地價介乎每平方米人民幣1,100元至人民幣1,400元。基於可資比較物業與該物業之間在時間、位置及其他特徵等各方面的不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出假設樓面地價。交通等位置以及佔地面積、形狀、年限等開發潛力相關特徵方面的一般調整基準是：倘可資比較物業優於該物業，則作出下行調整。或者，倘可資比較物業劣於該物業或不如該物業理想，則進行上行調整。對於時間調整，則須考慮交易日期與估值日期之間的市況。

6. 吾等已獲提供由 貴公司的中國法律顧問出具的有關物業權益的法律意見，該法律意見載有(其中包括)以下各項：

長泰大唐擁有該物業的土地使用權，該擁有權受中國法律保護；長泰大唐有權佔用、使用、租賃、轉讓、抵押或以其他合法手段處置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. 國有土地使用權證／不動產權證(土地證)	有
c. 建設用地規劃許可證	有
d. 建設工程規劃許可證	無
e. 建築工程施工許可證	無
f. 預售許可證	無
g. 建築工程竣工驗收證／備案表／報告	無

8. 就本報告而言，該物業根據其持有目的歸類為「第五類 — 貴集團在中國持作未來開發」。

## 附錄三

## 物業估值

### 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
17.	位於中國福建省漳州市台商投資區洛磯山路北側及南北六路西側的漳州•江山天境	<p>漳州•江山天境(「該項目」)位於洛磯山路北側及南北六路西側。該地區為住宅商業區，基礎設施成熟完善。</p> <p>該項目佔地地塊的佔地面積約為23,861.00平方米，現正開發為住宅開發項目。該項目於估值日期仍在建設當中，計劃於2021年11月竣工。根據貴集團所告知，該項目於竣工時的總規劃建築面積將約為99,325.06平方米。</p> <p>於估值日期，該物業包含整個項目。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註7。</p> <p>根據貴集團所告知，該物業的建設成本估計約為人民幣339,700,000元，其中，於估值日期已產生約人民幣113,200,000元。</p> <p>該物業已獲授土地使用權作住宅用途，於2089年6月23日到期。</p>	該物業於估值日期仍在建設當中。	人民幣元 902,700,000  (貴集團應佔30.00%的權益： 人民幣 270,800,000元)

#### 附註：

1. 根據日期為2019年6月4日的國有土地使用權出讓合同——第36310720190604P01號以及一份補充合同，該項目佔地面積約為23,861.00平方米的土地的土地使用權已訂約授予漳州和艾房地產開發有限公司(「漳州和艾」，貴公司擁有30.00%的聯營公司)，期限為自土地交付日起70年(作住宅用途)。土地出讓金為人民幣718,000,000元。
2. 根據建設用地規劃許可證——地字第3506002019R3005號，漳州和艾已獲授該項目佔地面積約23,861.00平方米的土地規劃許可。
3. 根據不動產權證(土地證)——閩(2019)漳州台商投資區不動產權證第0009719號，該項目佔地面積約23,861.00平方米的土地的土地使用權已授予漳州和艾作住宅用途，於2089年6月23日到期。

## 附錄三

## 物業估值

4. 根據漳州和艾獲授的建設工程規劃許可證 — 建字第3506002019G3024號，建築面積約為99,954.01平方米的該項目已獲批准建設。
5. 根據漳州和艾獲授的建築工程施工許可證 — 350692201909050101號，有關地方部門已授出該項目(建築面積約99,954.01平方米)的施工許可。
6. 根據漳州和艾獲授的5份預售許可證 — (2019)台房預售證字第023號、026號及030號以及(2020)台房預售證第004號及010號，貴集團有權向買方出售該項目一部分(建築面積約64,540.64平方米)。
7. 根據貴集團提供的資料(包括相關許可證、開發計劃及政府認可的面積測量報告(如有))，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平方米)	車位 數目
第四類 — 貴集團持作開發	住宅 .....	69,812.80	
	配套 .....	3,987.39	
	地庫(包括車位) .....	25,524.87	641
	<b>總計： .....</b>	<b>99,325.06</b>	<b>641</b>

8. 根據貴集團所告知，該物業總建築面積約17,850.45平方米的多套住宅單位已預售予多名第三方，總代價為人民幣313,889,203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1,384,100,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於估值日期完成並可在市場上自由轉讓。
10. 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：

估值時，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵(如性質、用途、規模、佈局及交通)的物業所在地的許多相關銷售案例。所選的可資比較物業為與標的物業位於同一開發項目的住宅及車位以及位於標的物業附近地區即將竣工且與標的物業具有類似建築條件及設施的樓宇。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15,000元至人民幣18,000元、高端低層住宅單位每平方米人民幣22,000元至人民幣24,000元及車位每個人民幣120,000元至人民幣140,000元。基於可資比較物業與該物業之間在時間、位置及物理特徵等各方面的不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出假設單價。樓齡、規模及佈局等物理特徵以及交通等地理位置方面的一般調整基準是：倘可資比較物業優於該物業，則作出下行調整。或者，倘可資比較物業劣於該物業或不如該物業理想，則進行上行調整。對於時間調整，則須考慮交易日期與估值日期之間的市況；

11. 吾等已獲提供由貴公司的中國法律顧問出具的有關物業權益的法律意見，該法律意見載有(其中包括)以下各項：
  - a. 漳州和艾擁有該物業的土地使用權，而相關權利受中國法律保護；漳州和艾有權佔用、使用、出租、轉讓、抵押或以其他合法方式處置該物業的土地使用權；
  - b. 漳州和艾已自相關政府部門取得該物業建設施工所必需的相關批文；及

## 附錄三

## 物業估值

c. 漳州和艾有權根據已取得的預售許可證，合法預售該物業中已取得預售許可證的部分。

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. 國有土地使用權證／不動產權證(土地證) | 有  |
| c. 建設用地規劃許可證           | 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／備案表／報告    | 無  |

13. 就本報告而言，該物業根據其持有目的歸類為「第四類— 貴集團在中國持作開發」。

## 附錄三

## 物業估值

### 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
18.	位於中國福建省漳州市薊城區勝利西路南側及金峰南路西側的漳州•大唐春風里	漳州•大唐春風里(「該項目」)位於勝利西路南側及金峰南路西側。該地區為住宅和商業區，擁有成熟和完善的基礎設施。  該項目佔地面積約為41,072.87平方米，正開發為住宅及商業開發項目。於估值日期，該物業部分仍在建設當中，計劃於2022年1月竣工。根據 貴集團所告知，於竣工後，該項目的總規劃建築面積將約為140,192.68平方米。  於估值日期，該物業包含整個項目。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註7。  根據 貴集團所告知，該物業的建設成本估計為約人民幣364,900,000元，其中，於估值日期已產生約人民幣700,000元。  該物業已獲授土地使用權作住宅用途及商業用途，分別於2089年12月18日及2059年12月18日到期。	該物業於估值日期仍在建設當中。	287,100,000  (貴集團應佔51.00%的權益： 人民幣146,400,000元)

附註：

- 根據日期為2019年10月12日的國有土地使用權出讓合同 — 第35060020190925P010號及補充合同，該項目佔地面積約為41,072.87平方米的土地的土地使用權已訂約授予漳州唐峰房地產開發有限公司(「漳州唐峰」， 貴公司擁有51.00%的附屬公司)，期限為自土地交付日期起70年(作住宅用途)及40年(作商業用途)。土地出讓金為人民幣240,000,000元。
- 根據建設用地規劃許可證 — 地字第350600201900049號，已授予漳州唐峰對該項目佔地面積約為41,072.87平方米的地塊進行土地規劃的許可。
- 根據不動產權證(土地證) — 閩(2019)薊城區不動產權第0006347號，該項目佔地面積約41,072.87平方米的土地使用權已授予漳州唐峰，作住宅用途及商業用途，分別於2089年12月18日及2059年12月18日到期。

## 附錄三

## 物業估值

- 根據漳州唐峰獲授的建設工程規劃許可證 — 建字第3506002020G0002號，建築面積約為136,275.35平方米的該項目已獲批准建設。
- 根據漳州唐峰獲授的建築工程施工許可證 — 第350602202001140101號，有關地方部門已授出該項目(總建築面積約136,275.35平方米)的施工許可。
- 根據漳州唐峰獲授的6份預售許可證 — (2020)漳房預售證第060號、080號、112號、113號、114號及115號，貴集團有權向買方出售該項目一部分(總建築面積約51,194.02平方米)。
- 根據貴集團提供的資料(包括相關許可證、開發計劃及政府認可的面積測量報告(如有))，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平方米)	車位 數目
第四類 — 貴集團持作開發	住宅 .....	98,343.19	
	商業 .....	2,638.37	
	配套 .....	3,718.75	
	地庫(包括車位) .....	35,492.37	837
	<b>總計： .....</b>	<b>140,192.68</b>	<b>837</b>

- 根據貴集團所告知，該物業總建築面積約為1,583.18平方米的多個商業單位已預售予多名第三方，總代價為人民幣36,171,637元。物業的該等部分尚未合法實際轉讓，因此吾等已將該等單位納入吾等的估值。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。
- 該物業的市值將為人民幣902,000,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於估值日期完成並可在市場上自由轉讓。
- 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：

於進行估值時，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵(例如該物業的性質、用途、規模、佈局及交通)的物業所在地的許多相關銷售案例。選定的可資比較對象為與標的物業處在同一開發項目的住宅單位、商業單位及車位以及位於標的物業附近區域內與標的物業的建築條件及設施類似的其他待完工建築。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、一層商業單位每平方米人民幣23,000元至人民幣28,000元以及車位每個人民幣80,000元至人民幣100,000元。基於可資比較物業與該物業之間時間、位置及物理特徵等各方面的不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出假設單價。樓齡、規模及佈局等物理特徵以及交通等地理位置方面的一般調整基準是：倘可資比較物業優於該物業，則作出下行調整。或者，倘可資比較物業劣於該物業或不如該物業理想，則進行上行調整。對於時間調整，則須考慮交易日期與估值日期之間的市況。
- 吾等已獲提供由貴公司的中國法律顧問出具的有關物業權益的法律意見，該法律意見載有(其中包括)以下各項：
  - 漳州唐峰擁有該物業的土地使用權，而相關權利受中國法律保護；
  - 漳州唐峰已自相關政府部門取得該物業建設施工所必需的相關批文；
  - 漳州唐峰有權根據已取得的預售許可證，合法預售該物業中已取得預售許可證的部分；及

## 附錄三

## 物業估值

- d. 該物業的部分受按揭規限。漳州唐峰有權在獲得承按人同意後租賃、轉讓、再抵押或以其他合法手段處置該物業的已按揭部分。

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. 國有土地使用權證／不動產權證(土地證) | 有  |
| c. 建設用地規劃許可證           | 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／備案表／報告    | 無  |

13. 就本報告而言，該物業根據其持有目的歸類為「第四類 — 貴集團在中國持作開發」。

## 附錄三

## 物業估值

### 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
19.	位於中國福建省 漳州市薌城區 金峰南路西側及 瑞京路北側的 漳州•大唐春風里 二期	漳州•大唐春風里二期(「該項目」)位於金峰南路西側及瑞京路北側。該地區為新開發的區域，市政設施及康樂設施等公共設施仍處於開發階段。  該項目所佔一幅地塊的佔地面積約為61,895.74平方米，現正開發為住宅及商業開發項目。於估值日期，該項目仍在建設當中，計劃於2022年2月竣工。根據 貴集團所告知，該項目竣工後的總規劃建築面積將約為213,115.19平方米。  於估值日期，該物業包括整個項目。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註7。  根據 貴集團所告知，該物業的建設成本估計約為人民幣563,200,000元，其中，於估值日期已產生的成本約為人民幣53,100,000元。  該物業已獲授土地使用權，作住宅用途以及商業用途，分別於2090年1月19日及2060年1月19日到期。	於估值日期，該物業仍在建設當中。	492,500,000  (貴集團應佔 60.00%的權益： 人民幣 295,500,000元)

#### 附註：

- 根據日期為2019年11月18日的國有土地使用權出讓合同 — 第35060020191105P013號及一份補充合同，該項目佔地面積約61,895.74平方米的土地使用權已訂約授予漳州唐和房地產開發有限公司(「漳州唐和」， 貴公司擁有60.00%股權的合營企業)作住宅用途以及商業用途，自土地交付日期起分別為期70年及40年。土地出讓金為人民幣395,000,000元。
- 根據建設用地規劃許可證 — 地字第350600201900052號，漳州唐和已獲授該項目佔地面積約61,895.74平方米的土地規劃許可。

## 附錄三

## 物業估值

- 根據不動產權證(土地證) — 閩(2020)鄉城區不動產權第000312號，該項目佔地面積約為61,895.74平方米的土地使用權已授予漳州唐和作住宅用途以及商業用途，分別於2090年1月19日及2060年1月19日到期。
- 根據漳州唐和獲授的建設工程規劃許可證 — 建字第3506002020G0005號，該項目(建築面積約206,678.49平方米)已獲批准建設。
- 根據漳州唐和獲授的2份建築工程施工許可證 — 350602202003040101號及350602202003050101號，有關地方部門已授出該項目(總建築面積約206,678.49平方米)的施工許可。
- 根據漳州唐和獲授的7份預售許可證 — (2020)漳房預售證第(034)號、(033)號、(067)號及(117)號至(120)號，貴集團有權向買方出售該項目的一部分(總建築面積約60,536.48平方米)。
- 根據貴集團提供的資料(包括相關許可證、開發計劃及政府認可的面積測量報告(如有))，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平方米)	車位 數目
第四類 — 貴集團持作開發	住宅 .....	152,528.67	
	商業 .....	5,133.16	
	配套 .....	10,232.12	
	地庫(包括車位) .....	45,221.24	1,180
	<b>總計： .....</b>	<b>213,115.19</b>	<b>1,180</b>

- 根據貴集團所告知，該物業總建築面積約3,122.32平方米的多套商業單位已預售予多名第三方，總代價為人民幣75,913,010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。
- 該物業的市值將為人民幣1,411,100,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於估值日期完成並可在市場上自由轉讓。
- 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：

於進行估值時，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵(例如該物業的性質、用途、規模、佈局及交通)的物業所在地的許多相關銷售案例。選定的可資比較對象為與標的物業處在同一開發項目的住宅、商業單位及車位，以及位於標的物業附近區域內、建築條件及設施與標的物業類似的其他待完工建築。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，一層商業單位每平方米人民幣24,000元至人民幣26,000元以及車位每個人民幣70,000元至人民幣90,000元。基於可資比較物業與該物業之間時間、位置及物理特徵等各方面的不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出假設單價。樓齡、規模及佈局等物理特徵以及交通等地理位置方面的一般調整基準是：倘可資比較物業優於該物業，則作出下行調整。或者，倘可資比較物業劣於該物業或不如該物業理想，則進行上行調整。對於時間調整，則須考慮交易日期與估值日期之間的市況。

## 附錄三

## 物業估值

11. 吾等已獲提供由 貴公司的中國法律顧問出具的有關物業權益的法律意見，該法律意見載有(其中包括)以下各項：
- a. 漳州唐和擁有該物業的土地使用權，而相關權利受中國法律保護；漳州唐和有權佔用、使用、出租、轉讓、抵押或以其他合法方式出售該物業的土地使用權；
  - b. 漳州唐和已自相關政府部門取得該物業建設施工所必需的相關批文；及
  - c. 漳州唐和有權根據已取得的預售許可證，合法預售該物業中已取得預售許可證的部分。
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. 國有土地使用權證／不動產權證(土地證) | 有  |
| c. 建設用地規劃許可證           | 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／備案表／報告    | 無  |
13. 就本報告而言，該物業根據其持有目的歸類為「第四類 — 貴集團在中國持作開發」。

## 附錄三

## 物業估值

### 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
20.	位於中國福建省 漳州市長泰縣 長泰旅遊區後坊村 的漳州•天籟小鎮 二期	漳州•天籟小鎮二期(「該項目」) 位於後坊村長泰旅遊區。該地區 為新開發的區域，市政設施及康 樂設施等公共設施仍處於開發階 段。  該項目所佔三幅地塊的總佔地 面積約為86,754.00平方米，將 開發為一個總規劃建築面積約 113,546.15平方米且規劃計容建築 面積約95,429.00平方米的住宅及 商業開發項目。根據 貴集團所 告知，該項目於估值日期尚未動 工。  於估值日期，該物業包括整個項 目。  該物業已獲授土地使用權，作住 宅用途及作商業用途，分別於 2090年1月16日及2060年1月16日 到期。	於估值日期，該物業為 空地。	118,100,000  (貴集團 應佔 70.00%的權益： 人民幣 82,700,000元)

#### 附註：

- 根據3份日期為2019年10月16日的國有土地使用權出讓合同 — 第35062520191016P010號、35062520191016P011號及35062520191016P012號，該項目總佔地面積約為86,754.00平方米的土地使用權已訂約授予 貴公司擁有70.00%股權的附屬公司長泰唐創房地產開發有限公司(「長泰唐創」)，期限為自土地交付日期起70年(作住宅用途)及40年(作商業用途)。土地出讓金為人民幣113,000,000元。
- 根據3份不動產權證(土地證) — 閩(2019)長泰縣不動產權第0006871至0006873號，該項目總佔地面積約為86,754.00平方米的土地使用權已授予長泰唐創作住宅用途及商業用途，分別於2090年1月16日及2060年1月16日到期。
- 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：

於進行估值時，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵(例如該物業的性質、用途、佔地面積、佈局及交通)的物業所在地的許多相關土地銷售案例。該等可資比較地點兼作住宅及商業用途的樓面地價介乎每平方米人民幣1,100元至人民幣1,400元。基於可資比較物業與該物業之間在時間、位置及其他特徵等各方面的不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出假設樓面地價。交通等位置以及佔地面積、形狀、年限等開發潛力相關特徵方面的一般調整基準是：倘可資比較物業優於該物業，則作出下行調整。或者，倘可資比較物業劣於該物業或不如該物業理想，則進行上行調整。對於時間調整，則須考慮交易日期與估值日期之間的市況。

## 附錄三

## 物業估值

4. 吾等已獲提供由 貴公司的中國法律顧問出具的有關物業權益的法律意見，該法律意見載有(其中包括)以下各項：

長泰唐創擁有該物業的土地使用權，相關權利受中國法律保護；長泰唐創有權佔用、使用、出租、轉讓、抵押或以其他合法手段處置該物業的土地使用權。

5. 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(土地證)	有
c. 建設用地規劃許可證	無
d. 建設工程規劃許可證	無
e. 建築工程施工許可證	無
f. 預售許可證	無
g. 建築工程竣工驗收證／備案表／報告	無

6. 就本報告而言，該物業根據其持有目的歸類為「第五類 — 貴集團在中國持作未來開發」。

## 附錄三

## 物業估值

### 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
21.	位於中國福建省 漳州市龍文區 聖王大道東側及 北斗路北側的 漳州•大唐錦繡 世家	<p>漳州•大唐錦繡世家(「該項目」) 位於聖王大道東側及北斗路北 側。該地區為新開發的區域，市 政設施及康樂設施等公共設施仍 處於開發階段。</p> <p>該項目所佔一幅地塊的佔地面積 約為48,278.29平方米，現正開發 為住宅及商業開發項目。於估值 日期，該項目仍在建設當中，計 劃於2022年2月竣工。根據 貴集 團所告知，該項目竣工後的總規 劃建築面積將約為139,310.26平方 米。</p> <p>於估值日期，該物業包括整個項 目。該物業的分類、用途及建築 面積詳情載於附註7。</p> <p>根據 貴集團所告知，該物業 的建設成本估計約為人民幣 384,200,000元，其中，於估值 日期已產生的成本約為人民幣 65,300,000元。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住 宅用途以及商業用途，分別於 2090年1月20日及2060年1月20日 到期。</p>	於估值日期，該物業仍 在建設當中。	人民幣元 308,100,000  (貴集團應佔 70.00%的 權益： 人民幣 215,700,000元)

#### 附註：

1. 根據日期為2019年11月18日的國有土地使用權出讓合同 — 35060020191105P015號及一份補充合約，該地塊佔地面積約48,278.29平方米的土地使用權已訂約授予漳州唐順房地產開發有限公司(「漳州唐順」， 貴公司擁有70.00%股權的附屬公司)作住宅用途以及商業用途，自土地交付日期起分別為期70年及40年。土地出讓金為人民幣212,000,000元。
2. 根據建設用地規劃許可證 — 地字第350600201900051號，漳州唐順已獲授該項目佔地面積約48,278.29平方米的土地規劃許可。
3. 根據不動產權證(土地證) — 閩(2020)龍文區不動產權第0000511號，該項目佔地面積約為48,278.29平方米的土地使用權已授予漳州唐順作住宅用途以及商業用途，分別於2090年1月20日及2060年1月20日到期。

## 附錄三

## 物業估值

4. 根據漳州唐順獲授的建設工程規劃許可證 — 建字第3506002020G0006號，該項目(建築面積約140,076.67平方米)已獲批准建設。
5. 根據漳州唐順獲授的建築工程施工許可證 — 350603202003050101號，有關地方部門已授出該項目(建築面積約140,076.67平方米)的施工許可。
6. 根據漳州唐順獲授的5份預售許可證 — (2020)漳房預字第036號、075號、083號、098號及121號，貴集團有權向買方出售該項目的一部分(總建築面積約101,220.94平方米)。
7. 根據貴集團提供的資料(包括相關許可證、開發計劃及政府認可的面積測量報告(如有))，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平方米)	車位 數目
第四類 — 貴集團持作開發	住宅 .....	99,841.65	
	商業 .....	3,017.31	
	配套 .....	5,639.81	
	地庫(包括車位) .....	30,811.49	802
	<b>總計：</b> .....	<b>139,310.26</b>	<b>802</b>

8. 根據貴集團所告知，該物業總建築面積約為71,932.97平方米的多個住宅單位已預售予多名第三方，總代價為人民幣513,751,537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819,000,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於估值日期完成並可在市場上自由轉讓。
10. 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：

於進行估值時，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵(例如該物業的性質、用途、規模、佈局及交通)的物業所在地的許多相關銷售案例。選定的可資比較對象為與標的物業處在同一開發項目的住宅、商業單位及車位，以及位於標的物業附近區域內、建築條件及設施與標的物業類似的其他待完工建築。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣6,800元至人民幣7,500元，一層商業單位每平方米人民幣9,000元至人民幣13,000元以及車位每個人民幣80,000元至人民幣100,000元。基於可資比較物業與該物業之間時間、位置及物理特徵等各方面的不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出假設單價。樓齡、規模及佈局等物理特徵以及交通等地理位置方面的一般調整基準是：倘可資比較物業優於該物業，則作出下行調整。或者，倘可資比較物業劣於該物業或不如該物業理想，則進行上行調整。對於時間調整，則須考慮交易日期與估值日期之間的市況。

11. 吾等已獲提供由貴公司的中國法律顧問出具的有關物業權益的法律意見，該法律意見載有(其中包括)以下各項：
  - a. 漳州唐順擁有該物業部分的土地使用權，而相關權利受中國法律保護；
  - b. 漳州唐順已自相關政府部門取得該物業部分建設施工所必需的相關批文；
  - c. 漳州唐順有權根據已取得的預售許可證，合法預售該物業中已取得預售許可證的部分；及

## 附錄三

## 物業估值

- d. 部分物業受按揭規限。漳州唐順有權在獲得承按人同意後租賃、轉讓、再抵押或以其他合法手段處置該物業的已按揭部分。

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. 國有土地使用權證／不動產權證(土地證) | 有  |
| c. 建設用地規劃許可證           | 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／備案表／報告    | 無  |

13. 就本報告而言，該物業根據其持有目的歸類為「第四類— 貴集團在中國持作開發」。

## 附錄三

## 物業估值

### 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
22.	位於中國福建省 漳州市龍文區 藍橋路西側及 北環路南側的 漳州·陽光城 大唐翡麗印象	漳州·陽光城大唐翡麗印象(「該項目」)位於藍橋路西側及北環路南側。該地區為住宅和商業區，擁有成熟和完善的基礎設施。  該項目佔地面積約為83,810.39平方米，現正開發為住宅及商業開發項目。於估值日期，該項目部分仍在建設當中(「在建工程」)，計劃於2022年9月竣工。根據貴集團所告知，在建工程竣工後的總規劃建築面積將約為129,220.62平方米。該項目規劃計容建築面積約107,741.28平方米的剩餘部分(「空地」)的建設於估值日期尚未開始。  於估值日期，該物業包括整個項目，總規劃建築面積約272,443.26平方米。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註6。  根據貴集團所告知，該物業在建工程的建設成本估計約為人民幣367,800,000元，其中，於估值日期已產生的成本約為人民幣4,000,000元。  該物業已獲授土地使用權作住宅用途及商業用途，分別於2090年6月14日及2060年6月14日到期。	於估值日期，該物業部分仍在建設當中而其剩餘部分為空地。	人民幣元 1,220,200,000  (貴集團應佔 50.00%的權益： 人民幣 610,100,000元)

附註：

1. 根據日期為2020年4月14日的國有土地使用權出讓合同 — 第35060020200331P003號以及補充合同，該項目佔地面積約為83,810.39平方米的土地的使用權已訂約授予漳州龍文唐光房地產

## 附錄三

## 物業估值

開發有限公司（「漳州龍文」，貴公司擁有50.00%股權的附屬公司），期限為自土地交付日期起70年（作住宅用途）及40年（作商業用途）。土地出讓金為人民幣1,160,000,000元。

2. 根據建設用地規劃許可證—地字第350600202000007號，已授予漳州龍文對該項目佔地面積約為83,810.39平方米的地塊進行土地規劃的許可。
3. 根據不動產權證（土地證）—閩(2020)龍文區不動產權第0003128號，該項目佔地面積約為83,810.39平方米的的土地的使用權已授予漳州龍文作住宅用途及商業用途，分別於2090年6月14日及2060年6月14日到期。
4. 根據漳州龍文獲授的建設工程規劃許可證—建字第350600202000001號，該項目的一部分（建築面積約129,220.62平方米）已獲批准建設。
5. 根據漳州龍文獲授的建築工程施工許可證—250693202007100101號，有關地方部門已授出該項目的一部分（建築面積約129,220.62平方米）的施工許可。
6. 根據貴集團提供的資料（包括相關許可證、開發計劃及政府認可的面積測量報告（如有）），該物業的總建築面積載列如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平方米)	車位 數目
第四類—貴集團持作開發	住宅.....	96,419.90	
	商業.....	847.21	
	配套.....	4,732.67	
	地庫(包括車位).....	27,220.84	614
	<b>小計：.....</b>	<b>129,220.62</b>	<b>614</b>
第五類—貴集團持作 未來開發	住宅.....	99,084.58	
	商業.....	2,225.74	
	配套.....	6,715.50	
	地庫(包括車位).....	35,196.82	1,016
	<b>小計：.....</b>	<b>143,222.64</b>	<b>1,016</b>
	<b>總計：.....</b>	<b>272,443.26</b>	<b>1,630</b>

7. 該物業在建工程的市值將為人民幣1,283,600,000元，猶如該物業在建工程根據上述開發方案已於估值日期完成並可在市場上自由轉讓。
8. 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：
  - a. 就該物業第四類的有關部分而言，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵（例如該物業的性質、用途、規模、佈局及交通）的物業所在地的許多相關銷售案例。選定的可資比較對象為與標的物業處在同一開發項目的住宅、商業單位及車位以及位於標的物業附近區域內與標的物業的建築條件及設施類似的其他待完工建築。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，一層商業單位每平方米人民幣19,000元至人民幣22,000元以及車位每個人民幣90,000元至人民幣110,000元。基於可資比較物業與該物業之間時間、位置及物理特徵等各方面的不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出假設單價。樓齡、規模及佈局等物理特徵以及交通等地理位置方面的一般調整基準是：倘可

## 附錄三

## 物業估值

- 資比較物業優於該物業，則作出下行調整。或者，倘可資比較物業劣於該物業或不如該物業理想，則進行上行調整。對於時間調整，則須考慮交易日期與估值日期之間的市況；及
- b. 就該物業第五類的剩餘部分而言，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵（例如該物業的性質、用途、佔地面積、佈局及交通）的物業所在地的許多相關土地銷售案例。該等可資比較地點兼作住宅及商業用途的樓面地價介乎每平方米人民幣5,600元至人民幣5,900元。基於可資比較物業與該物業之間時間、位置及其他特徵等各方面的不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出假設樓面地價。交通等位置以及佔地面積、形狀、年限等開發潛力相關特徵方面的一般調整基準是：倘可資比較物業優於該物業，則作出下行調整。或者，倘可資比較物業劣於該物業或不如該物業理想，則進行上行調整。對於時間調整，則須考慮交易日期與估值日期之間的市況。
9. 吾等已獲提供由 貴公司的中國法律顧問出具的有關物業權益的法律意見，該法律意見載有（其中包括）以下各項：
- a. 漳州龍文擁有該物業的土地使用權，相關權利受中國法律保護；
- b. 漳州龍文已自相關政府部門取得該物業部分建設施工所必需的相關批文；及
- c. 該物業的部分受按揭規限。漳州龍文有權在獲得承按人同意後租賃、轉讓、再抵押或以其他合法手段處置該物業的已按揭部分。
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. 國有土地使用權證／不動產權證（土地證） | 有  |
| c. 建設用地規劃許可證           | 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               | 無  |
| g. 建築工程竣工驗收證／備案表／報告    | 無  |
11. 就本報告而言，該物業根據其持有目的歸類為以下類別，吾等認為，各個類別於估值日期現況下的市值載列如下：
- | 類別                    | 於估值日期<br>現況下的市值<br>(人民幣元) |
|-----------------------|---------------------------|
| 第四類 — 貴集團持作開發 .....   | 595,400,000               |
| 第五類 — 貴集團持作未來開發 ..... | 624,800,000               |
| 總計： .....             | <u>1,220,200,000</u>      |

## 附錄三

## 物業估值

### 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
23.	位於中國福建省 莆田市秀嶼區 秀山街東側及清塘 大道南側的 莆田•秀嶼大唐 世家	莆田•秀嶼大唐世家(「該項目」) 位於秀山街東側及清塘大道南 側。該地區為新開發的區域，市 政設施及康樂設施等公共設施仍 處於開發階段。	於估值日期，該物業仍 在建設當中。	人民幣元 554,300,000  (貴集團應佔 35.00%的權益： 人民幣 194,000,000元)
		該項目佔用3塊地，總佔地面積約 為83,197.88平方米，正開發為一 個住宅開發項目。於估值日期， 該項目仍在建設當中，計劃於 2023年1月竣工。根據 貴集團所 告知，該項目竣工後的總規劃建 築面積將約為252,522.35平方米。		
		於估值日期，該物業包括整個項 目。該物業的分類、用途及建築 面積詳情載於附註7。		
		根據 貴集團所告知，該物業 的建設成本估計約為人民幣 721,600,000元，其中，於估值 日期已產生的成本約為人民幣 92,000,000元。		
		該物業已獲授土地使用權，作住 宅用途，於2089年11月5日到期。		

#### 附註：

- 根據日期為2019年9月25日的國有土地使用權出讓合同 — 莆國土出2019字26號及一份補充合同，該項目佔地面積約為83,197.88平方米的土地使用權已訂約授予莆田唐順房地產開發有限公司(「莆田唐順」， 貴公司擁有35.00%股權的聯營公司)作住宅用途，自土地交付日期起為期70年。土地出讓金為人民幣402,000,000元。
- 根據建設用地規劃許可證 — 地字第350300201908005(秀)號，莆田唐順已獲授該項目佔地面積約83,197.88平方米的土地規劃許可。
- 根據3份不動產權證(土地證) — 閩(2019)莆田市不動產第XY011000號、XY011226號及XY010999號，該項目總佔地面積約為83,197.88平方米的土地使用權已授予莆田唐順作住宅用途，於2089年11月5日到期。

## 附錄三

## 物業估值

4. 根據莆田唐順獲授的4份建設工程規劃許可證 — 建字第350300201908014(秀)號、350300201908013(秀)號、350300201908012(秀)號及350300202008002(秀)號，該項目(總建築面積約254,507.10平方米)已獲批准建設。
5. 根據莆田唐順獲授的4份建築工程施工許可證 — 350305201911190101號、350305201911060101號、350305201911150101號及350305202004140101號，有關地方部門已授出該項目(總建築面積約254,507.10平方米)的施工許可。
6. 根據莆田唐順獲授的7份預售許可證 — (2019)莆房許字第161號、147號、173號、174號及(2020)莆房許字第25號、39號及62號，貴集團有權向買方出售該項目的一部分(總建築面積約99,638.96平方米)。
7. 根據貴集團提供的資料(包括相關許可證、開發計劃及政府認可的面積測量報告(如有))，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平方米)	車位 數目
第四類 — 貴集團持作開發	住宅 .....	189,624.13	
	配套 .....	12,103.30	
	地庫(包括車位) .....	50,794.92	1,239
	<b>總計：</b> .....	<b>252,522.35</b>	<b>1,239</b>

8. 根據貴集團所告知，該物業總建築面積約60,069.22平方米的多套住宅單位已預售予多名第三方，總代價為人民幣457,857,020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1,604,700,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於估值日期完成並可在市場上自由轉讓。
10. 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：
 

於進行估值時，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵(例如該物業的性質、用途、規模、佈局及交通)的物業所在地的許多相關銷售案例。選定的可資比較對象為與標的物業處在同一開發項目的住宅單位及車位，以及位於標的物業附近區域內、建築條件及設施與標的物業類似的其他待完工建築。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣7,200元至人民幣8,300元及車位每個人民幣100,000元至人民幣120,000元。基於可資比較物業與該物業之間時間、位置及物理特徵等各方面的不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出假設單價。樓齡、規模及佈局等物理特徵以及交通等地理位置方面的一般調整基準是：倘可資比較物業優於該物業，則作出下行調整。或者，倘可資比較物業劣於該物業或不如該物業理想，則進行上行調整。對於時間調整，則須考慮交易日期與估值日期之間的市況。
11. 吾等已獲提供由貴公司的中國法律顧問出具的有關物業權益的法律意見，該法律意見載有(其中包括)以下各項：
  - a. 莆田唐順擁有該物業的土地使用權，而相關權利受中國法律保護；莆田唐順有權佔用、使用、出租、轉讓、抵押或以其他合法方式出售該物業的土地使用權；
  - b. 莆田唐順已自相關政府部門取得該物業建設施工所必需的相關批文；及

## 附錄三

## 物業估值

c. 莆田唐順有權根據已取得的預售許可證，合法預售該物業中已取得預售許可證的部分。

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. 國有土地使用權證／不動產權證(土地證) | 有  |
| c. 建設用地規劃許可證           | 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／備案表／報告    | 無  |

13. 就本報告而言，該物業根據其持有目的歸類為「第四類— 貴集團在中國持作開發」。

## 附錄三

## 物業估值

### 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
24.	位於中國福建省 莆田市荔城區 尚稷路北側的 莆田•莆田玉湖 項目	<p>莆田•莆田玉湖項目位於尚稷路北側。該地區為新開發的區域，市政設施及康樂設施等公共設施仍處於開發階段。</p> <p>該項目佔地面積約為37,694.63平方米，將開發為總規劃建築面積約為142,153.51平方米且規劃計容建築面積約113,083.89平方米的住宅及商業開發項目。根據 貴集團所告知，該項目的建設於估值日期尚未開始。</p> <p>於估值日，該物業包含整個項目。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，作住宅用途的為期70年，作商業用途的為期40年。</p>	該物業於估值日為空地。	人民幣元 無商業價值

#### 附註：

- 根據日期為2020年8月25日的國有土地使用權出讓合同—莆自然2020出字25號以及補充合同，該項目佔地面積約為37,694.63平方米的土地的土地使用權已訂約授予莆田唐玉房地產開發有限公司（「莆田唐玉」， 貴公司的全資附屬公司），期限為自土地交付日期起70年（作住宅用途）及40年（作商業用途）。土地出讓金為人民幣1,076,000,000元。
- 於估值日期，該物業尚未轉讓予莆田唐玉，因此該物業的業權並未歸屬於莆田唐玉，且相關土地使用權證尚未獲得。因此，吾等並未向該物業賦予任何商業價值。然而，為便於參考，假設莆田唐玉已獲得並可自由轉讓該物業的不動產權證，則吾等認為該物業於估值日的市值將為人民幣1,113,700,000元。

## 附錄三

## 物業估值

3. 根據 貴集團提供的資料(包括相關許可證、開發計劃及政府認可的面積測量報告(如有))，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平方米)	車位 數目
第六類 — 貴集團 將訂約收購	住宅 .....	98,162.75	
	商業 .....	11,088.00	
	配套 .....	4,283.14	
	地庫(包括車位) .....	28,619.62	867
	<b>總計：</b> .....	<b>142,153.51</b>	<b>867</b>

4. 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：

於進行附註2所述的估值時，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵(如性質、用途、用途、佔地面積、佈局及交通)的物業所在地的許多相關土地銷售案例。該等可資比較地點兼作住宅及商業用途的樓面地價介乎每平方米人民幣9,000元至人民幣12,700元。基於可資比較物業與該物業之間在時間、位置及其他特徵等各方面的不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出假設樓面地價。交通等位置以及佔地面積、形狀、年限等開發潛力相關特徵方面的一般調整基準是：倘可資比較物業優於該物業，則作出下行調整。或者，倘可資比較物業劣於該物業或不如該物業理想，則進行上行調整。對於時間調整，則須考慮交易日期與估值日期之間的市況。

5. 吾等已獲提供由 貴公司的中國法律顧問出具的有關物業權益的法律意見，該法律意見載有(其中包括)以下各項：

上述國有土地使用權出讓合同合法有效且受中國法律保護。

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(土地證)	無
c. 建設用地規劃許可證	無
d. 建設工程規劃許可證	無
e. 建築工程施工許可證	無
f. 預售許可證	無
g. 建築工程竣工驗收證／備案表／報告	無

7. 就本報告而言，該物業根據其持有目的歸類為「第六類 — 貴集團在中國將訂約收購」。

## 附錄三

## 物業估值

### 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
25.	位於中國福建省福州市溪源宮路北側及福銀高速東側的福州•書香雅築	<p>福州•書香雅築(「該項目」)位於溪源宮路北側及福銀高速東側。該地區為新開發的區域，市政設施及康樂設施等公共設施仍處於開發階段。</p> <p>該項目所佔一幅地塊的佔地面積約為46,807.70平方米，正開發為一個住宅及商業開發項目。該項目於估值日期仍在建設當中，計劃於2021年12月竣工。根據貴集團所告知，該項目於竣工後的總規劃建築面積將約為178,820.69平方米。</p> <p>於估值日期，該物業包括整個項目。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註7。</p> <p>根據貴集團所告知，該物業的建築成本預計約為人民幣415,400,000元，其中，於估值日期已產生的成本約為人民幣80,500,000元。</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2089年7月24日及2059年7月24日到期。</p>	於估值日期，該物業仍在建設當中。	人民幣元 896,300,000  (貴集團應佔 100.00%的 權益：人民幣 896,300,000元)

#### 附註：

- 根據日期為2019年5月27日的國有土地使用權出讓合同——第35012120190527002P號及補充合同，總佔地面積約54,188.60平方米的(包括該項目的土地使用權)幾個地塊的土地使用權已訂約授予貴公司全資附屬公司福州唐美房地產有限公司(「福州唐美」)，作住宅用途以及商業用途，自土地交付日期起分別為期70年及40年。土地出讓金為人民幣750,000,000元。
- 根據建設用地規劃許可證——地字第350121201900039號，福州唐美已獲授上述地塊總佔地面積約為54,188.60平方米(包括該物業)的土地規劃許可。

## 附錄三

## 物業估值

3. 根據不動產權證(土地證)一閩(2019)閩侯縣不動產權證第0033929號，該項目佔地面積約46,807.70平方米的土地使用權已授予福州唐美作住宅用途及商業用途，分別於2089年7月24日及2059年7月24日到期。
4. 根據福州唐美獲授的建設工程規劃許可證—建字第3350121201900240號，建築面積約為179,463.73平方米的該項目已獲批准建設。
5. 根據福州唐美獲授的建築工程施工許可證—350121201911180101號，有關地方部門已授出該項目(建築面積約為179,463.73平方米)的施工許可。
6. 根據福州唐美獲授的4份預售許可證—(2019)侯房許字第094號及第098號以及(2020)侯房許字第036號及045號，貴集團有權向買方出售該項目的一部分(總建築面積約90,094.32平方米)。
7. 根據貴集團提供的資料(包括相關許可證、開發計劃及政府認可的面積測量報告(如有))，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	規劃建築面積	
		(平方米)	車位數目
第四類—貴集團持作開發	住宅.....	70,269.65	
	商業.....	1,599.37	
	安置住宅.....	60,007.05	
	配套.....	5,208.94	
	地庫(包括車位).....	41,735.68	1,053
	<b>總計：.....</b>	<b>178,820.69</b>	<b>1,053</b>

8. 根據貴集團所告知，該物業總建築面積約21,045.62平方米的多套住宅及商業單位已預售予多名第三方，總代價為人民幣363,616,673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. 根據貴集團所告知，福州唐美應建造總建築面積約60,007.05平方米的回遷房，回購價格為約人民幣434,391,035元，其中約人民幣138,457,139元於估值日期已確認為收入，而於我們的估值中並無考慮該部分。
10. 該物業的市值將為人民幣1,474,800,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於估值日期完成並可在市場上自由轉讓。
11. 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：

於進行估值時，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵(例如該物業的性質、用途、規模、佈局及交通)的物業所在地的許多相關銷售案例。選定的可資比較對象為與標的物業處在同一開發項目的住宅及商業單位及車位以及位於標的物業附近區域內與標的物業的建築條件及設施類似的其他待完工建築。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣17,000元至人民幣19,000元，一層商業單位每平方米人民幣20,000元至人民幣24,000元及車位每個人民幣130,000元至人民幣160,000元。基於可資比較物業與該物業之間時間、位置及物理特徵等各方面的不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出假設單價。樓齡、規模及佈局等物理特徵以及交通等地理位置方面的一般調整基準是：倘可資比較物業優於該物業，則作出下行調整。或者，倘可資比較物業劣於該物業或不如該物業理想，則進行上行調整。對於時間調整，則須考慮交易日期與估值日期之間的市況。

## 附錄三

## 物業估值

12. 吾等已獲提供由 貴公司的中國法律顧問就物業權益出具的法律意見，該法律意見載有(其中包括)以下各項：
- a. 福州唐美有權佔用該物業的土地使用權，該使用權受中國法律保護；福州唐美有權佔用、使用、租賃、轉讓、抵押或以其他合法手段處置該物業的土地使用權；
  - b. 福州唐美已獲相關政府部門授予有關該物業建設工程的必要許可；及
  - c. 福州唐美有權根據已取得的預售許可證，合法預售該物業中已取得預售許可證的部分。
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. 國有土地使用權證／不動產權證(土地證) | 有  |
| c. 建設用地規劃許可證           | 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／備案表／報告    | 無  |
14. 就本報告而言，該物業根據其持有目的歸類為「第四類—— 貴集團在中國持作開發」。

## 附錄三

## 物業估值

### 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
26.	位於中國福建省 福州市福政路 東側及創業園 北側的福州•龍江 玖錦閣	<p>福州•龍江玖錦閣(「該項目」)位於福政路東側及創業園北側。該地區為新開發的區域，市政設施及康樂設施等公共設施仍處於開發階段。</p> <p>該項目佔地面積約為113,059.00平方米，現正開發為住宅及商業開發項目。該項目於估值日期仍在建設當中，計劃於2023年4月竣工。根據 貴集團所告知，該項目於竣工後的總規劃建築面積將約為373,010.77平方米。</p> <p>於估值日，該物業包含整個項目。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註7。</p> <p>根據 貴集團所告知，該物業的建築成本預計約為人民幣1,048,200,000元，其中，於估值日期已產生的成本約為人民幣5,600,000元。</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2090年6月24日及2060年6月24日到期。</p>	於估值日期，該物業仍在建設當中。	<p>人民幣元</p> <p>1,701,300,000</p> <p>(貴集團應佔 33.00%的權益： 人民幣 561,400,000元)</p>

#### 附註：

- 根據日期為2020年4月17日的國有土地使用權出讓合同 — 第35018120200408P005號以及補充合同，該項目佔地面積約為113,059.00平方米的土地的土地使用權已訂約授予福州慶南唐茂房地產開發有限公司(「慶南唐茂」， 貴公司擁有33.00%股權的聯營公司)，期限為自土地交付日期起70年(作住宅用途)及40年(作商業用途)。土地出讓金為人民幣1,616,000,000元。
- 根據建設用地規劃許可證 — 地字第350181202000066號，已授予慶南唐茂對該項目佔地面積約為113,059.00平方米的地塊進行土地規劃的許可。
- 根據不動產權證(土地證) — 閩(2020)閩福清市不動產權證第0012469號，該項目佔地面積約113,059.00平方米的土地使用權已授予慶南唐茂作住宅用途及商業用途，分別於2090年6月24日及2060年6月24日到期。

## 附錄三

## 物業估值

4. 根據慶南唐茂獲授的4份建設工程規劃許可證 — 建字第350181202000497號至350181202000500號，總建築面積約為374,190.45平方米的該項目已獲批准建設。
5. 根據慶南唐茂獲授的5份建築工程施工許可證 — 350181202008070201號、350181202008070301號、350181202007200101號、350181202007280101號及350181202007240301號，有關地方部門已授出該項目(總建築面積約為373,010.77平方米)的施工許可。
6. 根據慶南唐茂獲授的預售許可證 — ZJ((2020)榕房許字第072號， 貴集團有權向買方出售該項目的一部分(總建築面積約51,007.17平方米)。
7. 根據 貴集團提供的資料(包括相關許可證、開發計劃及政府認可的面積測量報告(如有))，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平方米)	車位數目
第四類 — 貴集團持作開發	住宅.....	176,405.31	
	安置住宅.....	106,950.00	
	商業.....	3,222.48	
	配套.....	5,059.35	
	地庫(包括車位).....	81,373.63	2,423
	<b>總計：</b> .....	<b>373,010.77</b>	<b>2,423</b>

8. 根據 貴集團所告知，慶南唐茂應建造總建築面積約111,858.54平方米的回遷房(包括總建築面積約4,908.54平方米的車位)，回購價格為約人民幣535,980,000元。
9. 該物業的市值將為人民幣3,540,200,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於估值日期完成並可在市場上自由轉讓。
10. 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：

於進行估值時，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵(例如該物業的性質、用途、規模、佈局及交通)的物業所在地的許多相關銷售案例。選定的可資比較對象為與標的物業處在同一開發項目的住宅及商業單位及車位，以及位於標的物業附近區域內、與標的物業的建築條件及設施類似的其他待完工建築。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19,000元，一層商業單位每平方米人民幣18,000元至人民幣21,000元以及車位每個人民幣110,000元至人民幣140,000元。基於可資比較物業與該物業之間在時間、位置及物理特徵等各方面的不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出假設單價。樓齡、規模及佈局等物理特徵以及交通等地理位置方面的一般調整基準是：倘可資比較物業優於該物業，則作出下行調整。或者，倘可資比較物業劣於該物業或不如該物業理想，則進行上行調整。對於時間調整，則須考慮交易日期與估值日期之間的市況。

11. 吾等已獲提供由 貴公司的中國法律顧問出具的有關物業權益的法律意見，該法律意見載有(其中包括)以下各項：
  - a. 慶南唐茂有權佔用該物業的土地使用權，該使用權受中國法律保護；慶南唐茂有權佔用、使用、租賃、轉讓、抵押或以其他合法手段處置該物業的土地使用權；
  - b. 慶南唐茂已獲相關政府部門授予有關該物業建設工程的必要許可；及

## 附錄三

## 物業估值

c. 慶南唐茂有權根據已取得的預售許可證，合法預售該物業中已取得預售許可證的部分。

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. 國有土地使用權證／不動產權證(土地證) | 有  |
| c. 建設用地規劃許可證           | 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／備案表／報告    | 無  |

13. 就本報告而言，該物業根據其持有目的歸類為「第四類— 貴集團在中國持作開發」。

## 附錄三

## 物業估值

### 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
27.	位於中國福建省福州市旗山大道北側及浦興路東側的福州•浦口大唐世家	福州•浦口大唐世家(「該項目」)位於旗山大道北側及浦興路東側。該地區為住宅商業區，基礎設施成熟完善。  該項目佔地面積約為15,954.00平方米，將開發為總規劃建築面積約為53,597.06平方米的住宅及商業開發項目。根據 貴集團所告知，該項目的建設於估值日期已開始。  於估值日，該物業包含整個項目。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，作住宅用途的為期70年，作商業用途的為期40年。	於估值日期，該物業仍在建設當中。	無商業價值

#### 附註：

1. 根據日期為2020年6月28日的國有土地使用權出讓合同 — 35012120200628011P號及補充合同，該項目佔地面積約15,954.00平方米的土地使用權已訂約授予 貴公司擁有90.00%權益的附屬公司福州唐盛房地產開發有限公司(「福州唐盛」)，作住宅用途以及商業用途，自土地交付日期起分別為期70年及40年。土地出讓金為人民幣351,000,000元。
2. 根據建設用地規劃許可證 — 地字第350121202000038號，福州唐盛已獲授該項目佔地面積約為15,954.00平方米的土地規劃許可。
3. 根據福州唐盛獲授的建設工程規劃許可證 — 建字第350121202000117號，建築面積約為53,597.06平方米的該項目已獲批准建設。
4. 根據福州唐盛獲授的建築工程施工許可證 — 350121202008280101號，有關地方部門已授出該項目(建築面積約為53,597.06平方米)的施工許可。
5. 於估值日期，該物業尚未轉讓予福州唐盛，因此該物業的業權並未歸屬於福州唐盛，且相關土地使用權證尚未獲得。因此，吾等並未向該物業賦予任何商業價值。然而，為便於參考，假設福州唐盛已獲得並可自由轉讓該物業的不動產權證，則吾等認為該物業於估值日的市值將為人民幣363,300,000元。

## 附錄三

## 物業估值

6. 根據 貴集團提供的資料(包括相關許可證、開發計劃及政府認可的面積測量報告(如有))，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平方米)	車位數目
第六類 — 貴集團 將訂約收購	住宅.....	24,151.96	
	安置商業.....	2,715.23	
	辦公.....	5,990.34	
	安置辦公.....	7,294.89	
	配套.....	1,327.47	
	地庫(包括車位).....	12,117.17	416
	<b>總計：.....</b>	<b>53,597.06</b>	<b>416</b>

7. 根據 貴集團所告知，福州唐盛應建造總建築面積約10,010.12平方米的回遷房，回購價格為約人民幣85,106,040元。

8. 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：

於進行附註5所述的估值時，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵(例如該物業的性質、用途、佔地面積、佈局及交通)的物業所在地的許多相關土地銷售案例。該等可資比較地點作住宅及商業綜合用途的樓面地價介乎每平方米人民幣8,300元至人民幣8,600元。基於可資比較物業與該物業之間時間、位置及其他特徵等各方面的不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出假設樓面地價。交通等位置以及佔地面積、形狀、年限等開發潛力相關特徵方面的一般調整基準是：倘可資比較物業優於該物業，則作出下行調整。或者，倘可資比較物業劣於該物業或不如該物業理想，則進行上行調整。對於時間調整，則須考慮交易日期與估值日期之間的市況。

9. 吾等已獲提供由 貴公司的中國法律顧問出具的有關物業權益的法律意見，該法律意見載有(其中包括)以下各項：

- a. 上述國有土地使用權出讓合同合法有效且受中國法律保護；及
- b. 福州唐盛已獲相關政府部門授予有關該物業建設工程的必要許可。

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. 國有土地使用權證／不動產權證(土地證)	無
c. 建設用地規劃許可證	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	無
g. 建築工程竣工驗收證／備案表／報告	無

11. 就本報告而言，該物業根據其持有目的歸類為「第六類 — 貴集團在中國將訂約收購」。

## 附錄三

## 物業估值

### 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
28.	位於中國廣西壯族自治區南寧市西鄉塘區安園東路北側及盧仙嶺路南側的南寧•大唐天悅	<p>南寧•大唐天悅(「該項目」)位於安園東路北側及盧仙嶺路南側。該地區為住宅商業區，基礎設施成熟完善。</p> <p>該項目所佔一幅地塊的佔地面積約為28,319.65平方米，正開發為一個住宅及商業開發項目。於估值日期，該項目仍在建設當中，計劃於2020年12月竣工。根據 貴集團所告知，該項目竣工後的總規劃建築面積將約為132,986.65平方米。</p> <p>於估值日期，該物業包括整個項目。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註7。</p> <p>根據 貴集團所告知，該物業的建設成本估計約為人民幣423,700,000元，其中，於估值日期已產生的成本約為人民幣215,300,000元。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途以及批發及零售用途，分別於2088年11月6日及2058年11月6日到期。</p>	於估值日，該物業仍在建設當中。	587,200,000 ( 貴集團應佔 55.55%的權益： 人民幣 326,200,000元)

#### 附註：

- 根據日期為2018年8月29日的國有土地使用權出讓合同 — 南寧土出(服)字2018030號及一份補充合同，該項目佔地面積約為28,319.65平方米的土地使用權已訂約授予 貴公司擁有55.55%股權的附屬公司廣西唐通投資有限公司(「廣西唐通」)作住宅用途以及批發及零售用途，自土地交付日期起分別為期70年及40年。土地出讓金為人民幣211,122,991元。
- 根據建設用地規劃許可證 — 地字第450101201800150號，廣西唐通已獲授該項目佔地面積約28,319.66平方米的土地規劃許可。
- 根據不動產權證(土地證) — 桂(2018)南寧市不動產權第0213862號，該項目佔地面積約為28,319.65

## 附錄三

## 物業估值

平方米的土地使用權已授予廣西唐通，作住宅用途以及批發及零售用途，分別於2088年11月6日及2058年11月6日到期。

- 根據廣西唐通獲授的10份建設工程規劃許可證 — 建字第450101201801136號、450101201801137號、450101201801138號、450101201801139號、450101201801140號、450101201801141號、450101201801142號、450101201801143號、450101201801144號及450101201801145號，該項目(總建築面積約128,510.33平方米)已獲批准建設。
- 根據廣西唐通獲授的建築工程施工許可證 — 450101201811220101號，有關地方部門已授出該項目(總建築面積約128,510.33平方米)的施工許可。
- 根據廣西唐通獲授的10份預售許可證 — 南房預字(2019)003號、156號、477號、533號、004號、050號、578號、579號及768號以及(2020)072號，貴集團有權向買方出售該項目的一部分(總建築面積約112,084.36平方米)。
- 根據貴集團提供的資料(包括相關許可證、開發計劃及政府認可的面積測量報告(如有))，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	總規劃建築面積	
		(平方米)	車位數目
第四類 — 貴集團持作開發	住宅 .....	82,215.40	
	安置住宅 .....	2,065.42	
	商業 .....	440.95	
	配套 .....	11,562.40	
	地庫(包括車位) .....	36,702.48	765
	<b>總計： .....</b>	<b>132,986.65</b>	<b>765</b>

- 根據貴集團所告知，該物業總建築面積約75,720.46平方米的多套住宅單位已預售予多名第三方，總代價為人民幣735,238,245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。
- 根據貴集團所告知，廣西唐通應建造總建築面積約2,065.42平方米的回遷房，回購價格為約人民幣17,574,659元，其中約人民幣4,719,765元於估值日期已確認為收入，而於我們的估值中並無考慮該部分。
- 該物業的市值將為人民幣916,600,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於估值日期完成並可在市場上自由轉讓。
- 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：

於進行估值時，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵(例如該物業的性質、用途、規模、佈局及交通)的物業所在地的許多相關銷售案例。選定的可資比較對象為與標的物業處在同一開發項目的住宅及商業單位及車位，以及位於標的物業附近區域內、與標的物業的建築條件及設施類似的其他待完工建築。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11,000元，一層商業單位每平方米人民幣14,000元至人民幣16,000元以及車位每個人民幣110,000元至人民幣135,000元。基於可資比較物業與該物業之間在時間、位置及物理特徵等各方面的不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出假設單價。樓齡、規模及佈局等物理特徵以及交通等地理位置方面的一般調整基準是：倘可資比較物業優於該物業，則作出下行調整。或者，倘可資比較物業劣於該物業或不如該物業理想，則進行上行調整。對於時間調整，則須考慮交易日期與估值日期之間的市況。

## 附錄三

## 物業估值

12. 吾等已獲提供由 貴公司的中國法律顧問出具的有關物業權益的法律意見，該法律意見載有(其中包括)以下各項：
- a. 廣西唐通擁有該物業的土地使用權，而相關權利受中國法律保護；
  - b. 廣西唐通已自相關政府部門取得該物業建設施工所必需的相關批文；
  - c. 廣西唐通有權根據已取得的預售許可證，合法預售該物業中已取得預售許可證的部分；及
  - d. 該物業的部分受按揭規限。廣西唐通有權在獲得承按人同意後租賃、轉讓、再抵押或以其他合法手段處置該物業的已按揭部分。
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. 國有土地使用權證／不動產權證(土地證) | 有  |
| c. 建設用地規劃許可證           | 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／備案表／報告    | 無  |
14. 就本報告而言，該物業根據其持有目的歸類為「第四類 — 貴集團在中國持作開發」。

## 附錄三

## 物業估值

### 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
29.	位於中國廣西壯族自治區南寧市西鄉塘區明秀東路北側及北湖北路東側的南寧•大唐天城一期和二期部分	<p>南寧•大唐天城一期和二期(「該項目」)位於明秀東路北側及北湖北路東側。該地區為住宅商業區，基礎設施成熟完善。</p> <p>該項目所佔一幅地塊的佔地面積為25,027.00平方米，其開發為一個住宅、商業及辦公開發項目。該物業於2019年11月完工，未售部分(「未售單位」)於估值日期部分持作出售及部分持作投資。</p> <p>於估值日期，該物業由未售單位組成，總建築面積約74,279.72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>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途及商業用途以及辦公用途，分別於2083年12月26日、2053年12月26日以及2063年12月26日到期。</p>	於估值日期，該物業部分空置，餘下部分租予多名第三方。	<p>人民幣元</p> <p>599,800,000</p> <p>( 貴集團應佔100.00%的權益：人民幣599,800,000元)</p>

#### 附註：

- 根據3份國有土地使用權出讓合同—南寧土出字2013123號、2016007號及2013125號，該項目佔地面積約為25,027.00平方米的土地使用權已訂約授予 貴公司全資附屬公司廣西信地投資有限公司(「廣西信地」)作商業、住宅及辦公用途，自土地交付日期起分別為期40年、70年及50年。土地出讓金總額為人民幣587,280,765元。
- 根據建設用地規劃許可證—地字第450101201600083號，廣西信地已獲授該項目佔地面積約25,026.58平方米的土地規劃許可。
- 根據不動產權證(土地證)—桂(2017)南寧市不動產權第0090416號，該項目佔地面積約為25,027.00平方米的土地使用權已授予廣西信地作住宅用途、商業用途及辦公用途，分別於2083年12月26日、2053年12月26日及2063年12月26日到期。
- 根據廣西信地獲授的11份建設工程規劃許可證，該項目(總建築面積約260,353.92平方米)已獲批准建設。

## 附錄三

## 物業估值

5. 根據廣西信地獲授的2份建築工程施工許可證 — 450101201407160101及450101201608030101號，有關地方部門已授出該項目(總建築面積約261,799.61平方米)的施工許可。
6. 根據廣西信地獲授的8份預售及銷售許可證 — 南房預字(2014)第179號及188號、(2015)第064號、南房預字(2017)第106號及107號以及南房商備字20190531002號、20190531003號、20190614001號及20190702002號，貴集團有權向買方出售該項目的一部分(總建築面積約210,564.55平方米)。
7. 根據廣西信地獲授的10份建設工程竣工驗收備案表，該項目部分(總建築面積約261,661.52平方米)已竣工並通過驗收。
8. 根據貴集團提供的資料(包括相關許可證、開發計劃及政府認可的面積測量報告(如有))，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	建築面積 (平方米)	車位數目
第二類 — 貴集團持作出售	住宅 .....	322.19	
	辦公 .....	782.55	
	車位 .....	5,329.24	143
	<b>小計：</b> .....	<b>6,433.98</b>	<b>143</b>
第三類 — 貴集團持作投資	商業 .....	67,845.74	
	<b>小計：</b> .....	<b>67,845.74</b>	<b>不適用</b>
	<b>總計：</b> .....	<b>74,279.72</b>	<b>143</b>

9. 根據貴集團所告知，該物業第二類總建築面積約1,410.90平方米的多套住宅及辦公單位及車位已預售予多名第三方，總代價為人民幣8,101,692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物業。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. 根據多份租賃協議，該物業的一部分(總建築面積約44,310.49平方米)租給多名租戶，到期日介乎2021年9月5日至2034年9月5日，於估值日期的每月應收租金介乎每平方米人民幣15.2元至人民幣128.3元，不包括管理費及水電費。
11. 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：
  - a. 就該物業第二類的有關部分而言，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵(例如該物業的性質、用途、規模、佈局及交通)的物業所在地的許多相關銷售案例。選定的可資比較對象為與標的物業處在同一開發項目的住宅及辦公單位及車位，以及位於標的物業附近區域內、與標的物業的建築條件及設施類似的其他待完工建築。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，辦公單位每平方米人民幣9,000元至人民幣11,500元以及車位每個人民幣120,000元至人民幣140,000元。基於可資比較物業與該物業之間在時間、位置及物理特徵等各方面的不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出假設單價。樓齡、規模及佈局等物理特徵以及交通等地理位置方面的一般調整基準是：倘可資比較物業優於該物業，則作出下行調整。或者，倘可資比較物業劣於該物業或不如該物業理想，則進行上行調整。對於時間調整，則須考慮交易日期的市況；及
  - b. 就該物業第三類的剩餘部分而言，吾等已考慮現有租賃協議(如有)的實際租金，亦將之與

## 附錄三

## 物業估值

位於標的物業商業單位的相似地區的類似開發項目進行比較，以計算市場租金，當中考慮(1)佔用區域的現有租約屆滿後的復歸租金收入，及(2)空置區域的租金收入；

該等一層可資比較商業單位的單位租金介乎每月每平方米人民幣75元至人民幣105元；及

根據吾等對該物業周邊地區所作的市場研究，於估值日期，商業部分的穩定市場回報率介乎5.6%至5.9%。考慮到該物業的位置、風險及特徵，吾等已對商業單位應用5.8%市場回報率作為估值的資本化率。

12. 吾等已獲提供由 貴公司的中國法律顧問出具的有關物業權益的法律意見，該法律意見載有(其中包括)以下各項：

- a. 廣西信地擁有該物業的土地使用權，而相關權利受中國法律保護；
- b. 廣西信地有權佔用、使用、出租、轉讓、抵押或以其他合法方式出售該物業未售單位；及
- c. 該物業的部分受按揭規限。廣西信地有權在獲得承按人同意後租賃、轉讓、再抵押或以其他合法手段處置該物業的已按揭部分。

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. 國有土地使用權證／不動產權證(土地證) | 有  |
| c. 建設用地規劃許可證           | 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／備案表／報告    | 有  |

14. 就本報告而言，該物業根據其持有目的歸類為以下類別，吾等認為，各個類別於估值日期現況下的市值載列如下：

類別	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)
第二類 — 貴集團持作出售 .....	26,200,000
第三類 — 貴集團持作投資 .....	573,600,000
總計： .....	<u><u>599,800,000</u></u>

## 附錄三

## 物業估值

### 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
30.	位於中國廣西壯族自治區南寧市西鄉塘區明秀東路北側及北湖北路西側的南寧•大唐天城三期	<p>南寧•大唐天城三期(「該項目」)位於明秀東路北側及北湖北路西側。該地區為住宅商業區，基礎設施成熟完善。</p> <p>該項目所佔一幅地塊的佔地面積約為19,141.35平方米，正開發為一個住宅及商業開發項目。於估值日期，該項目仍在建設當中，計劃於2020年11月竣工。根據 貴集團所告知，該項目竣工後的總規劃建築面積將約為169,617.78平方米。</p> <p>於估值日期，該物業包括整個項目。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註7。</p> <p>根據 貴集團所告知，該物業的建設成本估計約為人民幣409,400,000元，其中，於估值日期已產生的成本約為人民幣249,500,000元。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途以及商業用途，分別於2087年5月11日及2057年5月11日到期。</p>	於估值日期，該物業仍在建設當中。	880,500,000 ( 貴集團應佔 100.00%的權益： 人民幣 880,500,000元)

#### 附註：

1. 根據日期為2014年3月12日的國有土地使用權出讓合同—南寧土出(服)字2017011號及補充合同，該項目佔地面積約為19,132.44平方米的土地使用權已訂約授予 貴公司的全資附屬公司廣西大唐房地產有限公司(「廣西大唐」)作住宅用途以及商業用途，自土地交付日期起分別為期70年及40年。土地出讓金為人民幣432,201,820元。
2. 根據建設用地規劃許可證—地字第450101201700054號，廣西大唐已獲授該項目佔地面積約19,140.85平方米的土地規劃許可。
3. 根據不動產權證(土地證)—桂(2017)南寧市不動產權第0046927號，該項目佔地面積約為19,141.35平方米的土地使用權已授予廣西大唐，作住宅用途及商業用途，分別於2087年5月11日及2057年5月11日到期。

## 附錄三

## 物業估值

4. 根據廣西大唐獲授的8份建設工程規劃許可證 — 建字第450101201700683號至450101201700690號，該項目(總建築面積約162,658.07平方米)已獲批准建設。
5. 根據廣西大唐獲授的建築工程施工許可證 — 450101201711230201號，有關地方部門已授出該項目(總建築面積約162,658.07平方米)的施工許可。
6. 根據廣西大唐獲授的4份預售許可證 — 南房預字(2017)408號、413號、436號及(2018)275號，貴集團有權向買方出售該項目的一部分(總建築面積約89,561.52平方米)。
7. 根據貴集團提供的資料(包括相關許可證、開發計劃及政府認可的面積測量報告(如有))，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平方米)	車位數目
第三類 — 貴集團持作投資	商業 .....	5,840.00	
	小計： .....	<b>5,840.00</b>	<b>不適用</b>
第四類 — 貴集團持作開發	住宅 .....	57,745.93	
	安置住宅 .....	41,308.25	
	商業 .....	15,397.89	
	安置商業 .....	1,925.31	
	配套 .....	10,990.84	
	地庫(包括車位) .....	36,409.56	575
	小計： .....	<b>163,777.78</b>	<b>575</b>
總計： .....	<b>169,617.78</b>	<b>575</b>	

8. 根據貴集團所告知，該物業第四類總建築面積約68,147.85平方米的多套住宅及商業單位及車位已預售予多名第三方，總代價為人民幣722,665,901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物業。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. 根據貴集團所告知，廣西大唐應建造總建築面積約43,233.56平方米的回遷房，回購價格為約人民幣316,251,814元，其中約人民幣124,204,860元於估值日期已確認為收入，而於我們的估值中並無考慮該部分。
10. 該物業的市值將為人民幣1,196,300,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於估值日期完成並可在市場上自由轉讓。
11. 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：

於進行估值時，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵(例如該物業的性質、用途、規模、佈局及交通)的物業所在地的許多相關銷售案例。選定的可資比較對象為與標的物業處在同一開發項目的住宅、商業單位及車位，以及位於標的物業附近區域內、建築條件及設施與標的物業類似的其他待完工建築。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元至人民幣11,000元，一層商業單位每平方米人民幣21,000元至人民幣28,000元以及車位每個人民幣120,000元至人民幣150,000元。基於可資比較物業與該物業之間在時間、位置及物理特徵等各方面的不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出假設單價。樓齡、規模及佈局等物理特徵以及交

## 附錄三

## 物業估值

通等地理位置方面的一般調整基準是：倘可資比較物業優於該物業，則作出下行調整。或者，倘可資比較物業劣於該物業或不如該物業理想，則進行上行調整。對於時間調整，則須考慮交易日期與估值日期之間的市況。

12. 吾等已獲提供由 貴公司的中國法律顧問出具的有關物業權益的法律意見，該法律意見載有(其中包括)以下各項：

- a. 廣西大唐擁有該物業的土地使用權，而相關權利受中國法律保護；
- b. 廣西大唐已自相關政府部門取得該物業建設施工所必需的相關批文；
- c. 廣西大唐有權根據已取得的預售許可證，合法預售該物業中已取得預售許可證的部分；及
- d. 該物業的部分受按揭規限。廣西大唐有權在獲得承按人同意後租賃、轉讓、再抵押或以其他合法手段處置該物業的已按揭部分。

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. 國有土地使用權證／不動產權證(土地證) | 有  |
| c. 建設用地規劃許可證           | 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／備案表／報告    | 無  |

14. 就本報告而言，該物業根據其持有目的歸類為以下類別，吾等認為，各個類別於估值日期現況下的市值載列如下：

類別	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)
第三類 — 貴集團持作投資 .....	32,600,000
第四類 — 貴集團持作開發 .....	847,900,000
總計： .....	<b>880,500,000</b>

## 附錄三

## 物業估值

### 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.	位於中國廣西壯族自治區南寧市西鄉塘區安吉大道西側及秀廂大道北側的南寧•安吉大唐世家	<p>南寧•安吉大唐世家(「該項目」)位於安吉大道西側及秀廂大道北側。該地區為住宅商業區，基礎設施成熟完善。</p> <p>該項目所佔2幅地塊的總佔地面積約為27,962.11平方米，正開發為一個住宅及商業開發項目。於估值日期，該項目仍在建設當中，計劃於2021年11月竣工。根據 貴集團所告知，該項目竣工後的總規劃建築面積將約為147,171.28平方米。</p> <p>於估值日期，該物業包括整個項目。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註7。</p> <p>根據 貴集團所告知，該物業的建設成本估計約為人民幣421,500,000元，其中，於估值日期已產生的成本約為人民幣129,300,000元。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途以及商業用途，分別於2089年9月3日及2089年9月5日到期以及於2059年9月3日及2059年9月5日到期。</p>	於估值日期，該物業仍在建設當中。	639,800,000  ( 貴集團應佔 70.00%的權益： 人民幣 447,900,000元)

#### 附註：

- 根據2份日期為2019年7月15日的國有土地使用權出讓合同 — 南寧自然(服)讓字2019015號及2019016號，該項目總佔地面積約為27,962.11平方米的土地使用權已訂約授予 貴公司擁有70.00%股權的附屬公司廣西唐聚投資有限公司(「廣西唐聚」)，作住宅用途及商業用途，自土地交付日期起分別為期70年及40年。土地出讓金為人民幣302,590,278元。
- 根據2份建設用地規劃許可證 — 地字第450101201900100號及450101201900101號，廣西唐聚已獲授該項目總佔地面積約27,962.11平方米的土地規劃許可。

## 附錄三

## 物業估值

3. 根據2份不動產權證(土地證) — 桂(2019)南寧市不動產權第0263156號及0263109號，該項目總佔地面積約為27,962.11平方米的土地使用權已授予廣西唐聚作住宅用途以及商業用途，分別於2089年9月3日及2089年9月5日到期以及於2059年9月3日及2059年9月5日到期。
4. 根據廣西唐聚獲授的11份建設工程規劃許可證，該項目(總建築面積約143,197.56平方米)已獲批准建設。
5. 根據廣西唐聚獲授的建築工程施工許可證 — 450101201908070101號，有關地方部門已授出該項目(總建築面積約143,197.56平方米)的施工許可。
6. 根據廣西唐聚獲授的7份預售許可證 — 南房預字(2019)第602號、687號、812號及(2020)第024號、308號、379號及381號，貴集團有權向買方出售該項目的一部分(總建築面積約為124,364.12平方米)。
7. 根據貴集團提供的資料(包括相關許可證、開發計劃及政府認可的面積測量報告(如有))，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平方米)	車位數目
第四類 — 貴集團持作開發	住宅 .....	100,133.27	
	商業 .....	2,613.79	
	配套 .....	12,558.44	
	地庫(包括車位) .....	31,865.78	690
	<b>總計：</b> .....	<b>147,171.28</b>	<b>690</b>

8. 根據貴集團所告知，該物業總建築面積約為66,912.34平方米的多個住宅單位及車位已預售予多個第三方，總代價為人民幣738,272,184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物業。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1,220,500,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於估值日期完成並可在市場上自由轉讓。
10. 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：

於進行估值時，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵(例如該物業的性質、用途、規模、佈局及交通)的物業所在地的許多相關銷售案例。選定的可資比較對象為與標的物業處在同一開發項目的住宅、商業單位及車位，以及位於標的物業附近區域內、與標的物業的建築條件及設施類似的其他待完工建築。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元至人民幣11,500元，一層商業單位每平方米人民幣14,000元至人民幣17,000元以及車位每個人民幣100,000元至人民幣135,000元。基於可資比較物業與該物業之間在時間、位置及物理特徵等各方面的不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出假設單價。樓齡、規模及佈局等物理特徵以及交通等地理位置方面的一般調整基準是：倘可資比較物業優於該物業，則作出下行調整。或者，倘可資比較物業劣於該物業或不如該物業理想，則進行上行調整。對於時間調整，則須考慮交易日期與估值日期之間的市況。
11. 吾等已獲提供由貴公司的中國法律顧問出具的有關物業權益的法律意見，該法律意見載有(其中包括)以下各項：
  - a. 廣西唐聚擁有該物業的土地使用權，而相關權利受中國法律保護；

## 附錄三

## 物業估值

- b. 廣西唐聚已自相關政府部門取得該物業建設施工所必需的相關批文；
  - c. 對於已獲發預售許可證的該物業部分，廣西唐聚有權根據獲授的預售許可證合法預售該等部分；及
  - d. 該物業的部分受按揭規限。廣西唐聚有權在獲得承按人同意後租賃、轉讓、再抵押或以其他合法手段處置該物業的已按揭部分。
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. 國有土地使用權證／不動產權證(土地證) | 有  |
| c. 建設用地規劃許可證           | 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／備案表／報告    | 無  |
13. 就本報告而言，該物業根據其持有目的歸類為「第四類 — 貴集團在中國持作開發」。

## 附錄三

## 物業估值

### 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
32.	位於中國廣西壯族自治區興寧區南梧路南側的南寧•興寧大唐果	<p>南寧•興寧大唐果(「該項目」)位於南梧路南側。該地區為住宅商業區，基礎設施成熟完善。</p> <p>該項目所佔一幅地塊的佔地面積約為24,786.43平方米，正開發為一個住宅及商業開發項目。於估值日期，該項目仍在建設當中，計劃於2020年11月竣工。根據 貴集團所告知，該項目竣工後的總規劃建築面積將約為126,313.88平方米。</p> <p>於估值日期，該物業包括整個項目。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註7。</p> <p>根據 貴集團所告知，該物業的建設成本估計約為人民幣297,700,000元，其中，於估值日期已產生的成本約為人民幣132,900,000元。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途以及批發及零售用途，分別於2088年7月21日及2058年7月21日到期。</p>	於估值日期，該物業仍在建設當中。	530,500,000 ( 貴集團應佔 76.92%的權益： 人民幣 408,100,000元)

#### 附註：

1. 根據日期為2018年2月24日的國有土地使用權出讓合同 — 南寧土出(服)字2018003號，該項目佔地面積約為24,786.43平方米的土地使用權已訂約授予 貴公司擁有76.92%股權的附屬公司廣西唐寧投資有限公司(「廣西唐寧」)作住宅用途以及批發及零售用途，自土地交付日期起分別為期70年及40年。土地出讓金為人民幣256,539,551元。
2. 根據建設用地規劃許可證 — 地字第450101201800040號，廣西唐寧已獲授該項目佔地面積約24,785.90平方米的土地規劃許可。

## 附錄三

## 物業估值

- 根據不動產權證(土地證) — 桂(2018)南寧市不動產權第0137503號，該項目佔地面積約為24,786.43平方米的土地使用權已授予廣西唐寧作住宅用途以及批發及零售用途，分別於2088年7月21日及2058年7月21日到期。
- 根據廣西唐寧獲授的10份建設工程規劃許可證 — 建字第450101201800545號至450101201800554號，該項目(總建築面積約121,628.77平方米)已獲批准建設。
- 根據廣西唐寧獲授的建築工程施工許可證 — 450101201807020201號，有關地方部門已授出該項目(建築面積約122,407.01平方米)的施工許可。
- 根據廣西唐寧獲授的7份預售許可證 — 南房預字(2018)336號、339號、414號(換1)及(2019)082號、175號、233號、234號，貴集團有權向買方出售該項目的一部分(總建築面積約100,180.56平方米)。
- 根據貴集團提供的資料(包括相關許可證、開發計劃及政府認可的面積測量報告(如有))，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	規劃建築面積	
		(平方米)	車位數目
第四類 — 貴集團持作開發	住宅.....	60,950.88	
	商業.....	1,476.27	
	安置住宅.....	22,140.28	
	安置商業.....	1,502.43	
	配套.....	11,139.97	
	地庫(包括車位).....	29,104.05	663
	<b>總計：.....</b>	<b>126,313.88</b>	<b>663</b>

- 根據貴集團所告知，該物業總建築面積約68,675.64平方米的多套住宅單位及商業單位及車位已預售予多名第三方，總代價為人民幣655,372,475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物業。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。
- 根據貴集團所告知，廣西唐寧應建造總建築面積約32,654.45平方米的回遷房(包括建築面積約9,011.74平方米的車位)，回購價格為約人民幣205,872,670元，其中約人民幣90,820,738元於估值日期已確認為收入，而於我們的估值中並無考慮該部分。
- 該物業的市值將為人民幣817,200,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於估值日期完成並可在市場上自由轉讓。
- 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：

於進行估值時，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵(例如該物業的性質、用途、規模、佈局及交通)的物業所在地的許多相關銷售案例。選定的可資比較對象為與標的物業處在同一開發項目的住宅及商業單位及車位，以及位於標的物業附近區域內、與標的物業的建築條件及設施類似的其他待完工建築。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，一層商業單位每平方米人民幣13,000元至人民幣20,000元以及車位每個人民幣110,000元至人民幣140,000元。基於可資比較物業與該物業之間在時間、位置及物理特徵等各方面的不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出假設單價。樓齡、規模及佈局等物理特徵以及交通等地理位置方面的一般調整基準是：倘可資比較物業優於該物業，則作出下行調整。或

## 附錄三

## 物業估值

者，倘可資比較物業劣於該物業或不如該物業理想，則進行上行調整。對於時間調整，則須考慮交易日期與估值日期之間的市況。

12. 吾等已獲提供由 貴公司的中國法律顧問出具的有關物業權益的法律意見，該法律意見載有(其中包括)以下各項：
- a. 廣西唐寧擁有該物業的土地使用權，而相關權利受中國法律保護；
  - b. 廣西唐寧已自相關政府部門取得該物業建設施工所必需的相關批文；
  - c. 廣西唐寧有權根據已取得的預售許可證，合法預售該物業中已取得預售許可證的部分；及
  - d. 該物業的部分受按揭規限。廣西唐寧有權在獲得承按人同意後租賃、轉讓、再抵押或以其他合法手段處置該物業的已按揭部分。
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. 國有土地使用權證／不動產權證(土地證) | 有  |
| c. 建設用地規劃許可證           | 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／備案表／報告    | 無  |
14. 就本報告而言，該物業根據其持有目的歸類為「第四類 — 貴集團在中國持作開發」。

## 附錄三

## 物業估值

### 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
33.	位於中國廣西壯族自治區南寧市邕寧區新邕路南側及龍崗大道東側的南寧•大唐盛世一期和二期部分	<p>南寧•大唐盛世一期和二期(「該項目」)位於新邕路南側及龍崗大道東側。該地區為新開發的區域，市政設施及康樂設施等公共設施仍處於開發階段。</p> <p>該項目所佔2幅地塊的總佔地面積約為157,832.08平方米，正開發為一個住宅及商業開發項目。該項目部分於2020年8月竣工，未售部分(「未售單位」)於估值日期空置待售。於估值日期，該項目的剩餘部分仍在建設當中(「在建工程」)，計劃於2020年10月竣工。根據 貴集團所告知，在建工程竣工後的總規劃建築面積將約為84,322.65平方米。</p> <p>於估值日期，該物業由該項目的未售單位及在建工程組成，總規劃建築面積約130,384.62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>根據 貴集團所告知，該物業之在建工程的建設成本估計約為人民幣162,300,000元，其中，於估值日期已產生的成本約為人民幣153,200,000元。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途以及批發及零售用途，分別於2085年8月11日及2055年8月11日到期。</p>	於估值日期，該物業的未售單位處於空置狀態而其剩餘部分仍在建設當中。	人民幣元 462,800,000 ( 貴集團應佔 100.00%的 權益： 人民幣 462,800,000元)

#### 附註：

1. 根據2份日期為2015年8月11日的國有土地使用權出讓合同—南寧土出(五象)字20150042及20150043號及三份補充合同，該項目總佔地面積約為157,832.08平方米的土地使用權已訂約授予 貴公司的

## 附錄三

## 物業估值

全資附屬公司廣西唐美投資有限公司（「廣西唐美」）作住宅用途以及批發及零售用途，自土地交付日期起分別為期70年及40年。土地出讓金為人民幣783,636,277元。

2. 根據2份建設用地規劃許可證 — 地字第450101201550046號及450101201550047號，廣西唐美已獲授該項目總佔地面積約157,829.55平方米的土地規劃許可。
3. 根據2份不動產權證（土地證）— 桂(2016)南寧不動產權第0012201號及0012206號，該項目總佔地面積約為157,832.08平方米的土地使用權已授予廣西唐美作住宅用途以及批發及零售用途，分別於2085年8月11日及2055年8月11日到期。
4. 根據廣西唐美獲授的36份建設工程規劃許可證，該項目（總建築面積約880,677.56平方米）已獲批准建設。
5. 根據廣西唐美獲授的6份建築工程施工許可證 — 450117201606220101號、450117201606200101號、450117201608020101號、450117201704280101號、450117201608260101號及450117201608310101號，有關地方部門已授出該項目（總建築面積約880,940.35平方米）的施工許可。
6. 根據19份預售許可證，貴集團有權向買方出售該項目的一部分（總建築面積約661,022.14平方米）。
7. 根據廣西唐美獲授的36份建設工程竣工驗收備案表，該項目部分（總建築面積約794,820.80平方米）的建設已竣工並通過驗收。
8. 根據貴集團提供的資料（包括相關許可證、開發計劃及政府認可的面積測量報告（如有）），該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	規劃建築面積／	
		建築面積 (平方米)	車位數目
第二類 — 貴集團持作出售	住宅 .....	1,143.95	
	商業 .....	7,008.55	
	車位 .....	37,909.47	1,154
	<b>小計：</b> .....	<b>46,061.97</b>	<b>1,154</b>
第四類 — 貴集團持作開發	住宅 .....	26,185.02	
	配套 .....	1,168.25	
	地庫（包括車位） .....	56,969.38	1,317
	<b>小計：</b> .....	<b>84,322.65</b>	<b>1,317</b>
	<b>總計：</b> .....	<b>130,384.62</b>	<b>2,471</b>

9. 根據貴集團所告知，該物業第二類總建築面積約25,350.94平方米的多套住宅及商業單位及車位以及第四類總建築面積為49,416.46平方米的多套住宅單位及車位已預售予多名第三方，總代價為人民幣364,847,091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物業。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. 根據貴集團所告知，廣西唐美應建造總建築面積約6,855.89平方米的回遷房（包括建築面積約6,855.89平方米的車位），回購價格為約人民幣16,690,483元，其中約人民幣16,690,483元於估值日期已確認為收入，而於我們的估值中並無考慮該部分。

## 附錄三

## 物業估值

11. 該物業在建工程的市值將為人民幣286,400,000元，猶如該物業在建工程根據上述開發方案已於估值日期完成並可在市場上自由轉讓。
12. 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：

於進行估值時，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵（例如該物業的性質、用途、規模、佈局及交通）的物業所在地的許多相關銷售案例。選定的可資比較對象為與標的物業處在同一開發項目的住宅及商業單位及車位，以及位於標的物業附近區域內、與標的物業的建築條件及設施類似的其他待完工建築。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，一層商業單位每平方米人民幣10,000元至人民幣17,000元以及車位每個人民幣90,000元至人民幣115,000元。基於可資比較物業與該物業之間在時間、位置及物理特徵等各方面的不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出假設單價。樓齡、規模及佈局等物理特徵以及交通等地理位置方面的一般調整基準是：倘可資比較物業優於該物業，則作出下行調整。或者，倘可資比較物業劣於該物業或不如該物業理想，則進行上行調整。對於時間調整，則須考慮交易日期與估值日期之間的市況。

13. 吾等已獲提供由 貴公司的中國法律顧問出具的有關物業權益的法律意見，該法律意見載有（其中包括）以下各項：
- a. 廣西唐美擁有該物業的土地使用權，而相關權利受中國法律保護；廣西唐美有權佔用、使用、出租、轉讓、抵押或以其他合法方式出售該物業的土地使用權；
  - b. 廣西唐美已自相關政府部門取得該物業建設施工所必需的相關批文；及
  - c. 廣西唐美有權根據已取得的預售許可證，合法預售該物業中已取得預售許可證的部分。

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. 國有土地使用權證／不動產權證（土地證）	有
c. 建設用地規劃許可證	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／備案表／報告	部分

15. 就本報告而言，該物業根據其持有目的歸類為以下類別，吾等認為，各個類別於估值日期現況下的市值載列如下：

類別	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)
第二類 — 貴集團持作出售 .....	194,500,000
第四類 — 貴集團持作開發 .....	268,300,000
總計： .....	<b>462,800,000</b>

## 附錄三

## 物業估值

### 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.	位於中國廣西壯族自治區南寧市邕寧區新邕路南側及龍崗大道東側的南寧•大唐盛世三期	<p>南寧•大唐盛世三期(「該項目」)位於新邕路南側及龍崗大道東側。該地區為新開發的區域，市政設施及康樂設施等公共設施仍處於開發階段。</p> <p>該項目所佔一幅地塊的佔地面積約為87,047.94平方米，正開發為一個住宅及商業開發項目。於估值日期，該項目仍在建設當中，計劃於2021年9月竣工。根據貴集團所告知，該項目竣工後的總規劃建築面積將約為512,302.99平方米。</p> <p>於估值日期，該物業包括整個項目。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註7。</p> <p>根據貴集團所告知，該物業的建設成本估計約為人民幣1,067,900,000元，其中，於估值日期已產生的成本約為人民幣653,300,000元。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途以及批發及零售用途，分別於2085年9月22日及2055年9月22日到期。</p>	於估值日期，該物業仍在建設當中。	1,837,100,000  ( 貴集團應佔 100.00%的權益： 人民幣 1,837,100,000元)

#### 附註：

1. 根據2份日期分別為2017年11月30日及2015年9月22日的國有土地使用權出讓合同—南寧土出(五象)字2017024號及南寧土出(五象)字20150058號及兩份補充合同，該項目總佔地面積約為87,047.17平方米的土地使用權已訂約授予貴公司的全資附屬公司廣西唐美投資有限公司(「廣西唐美」)作商業用途以及批發及零售用途，自土地交付日期起分別為期70年及40年。土地出讓金為人民幣519,196,930元。
2. 根據2份建設用地規劃許可證—地字第450101201550059號及450101201850033號，廣西唐美已獲授該項目總佔地面積約87,045.72平方米的土地規劃許可。

## 附錄三

## 物業估值

3. 根據不動產權證(土地證)一桂(2018)南寧市不動產權第0164675號，該項目佔地面積約為87,047.94平方米的土地使用權已授予廣西唐美作住宅用途以及批發及零售用途，分別於2085年9月22日及2055年9月22日到期。
4. 根據廣西唐美獲授的29份建設工程規劃許可證，該項目(總建築面積約500,700.85平方米)已獲批准建設。
5. 根據廣西唐美獲授的3份建築工程施工許可證—450117201805250201號、450117201810230101號及450117201810230201號，有關地方部門已授出該項目(總建築面積約498,947.04平方米)的施工許可。
6. 根據廣西唐美獲授的21份預售許可證，貴集團有權向買方出售該項目的一部分(總建築面積約438,651.49平方米)。
7. 根據貴集團提供的資料(包括相關許可證、開發計劃及政府認可的面積測量報告(如有))，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平方米)	車位數目
第四類—貴集團持作開發	住宅.....	304,689.32	
	安置住宅.....	29,462.18	
	商業.....	11,998.41	
	安置商業.....	222.10	
	配套.....	36,277.73	
	地庫(包括車位).....	129,653.25	2,725
	<b>總計：.....</b>	<b>512,302.99</b>	<b>2,725</b>

8. 根據貴集團所告知，該物業總建築面積約281,506.47平方米的多套住宅及商業單位及車位已預售予多名第三方，總代價為人民幣1,966,650,502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物業。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. 根據貴集團所告知，廣西唐美應建造總建築面積約35,830,60平方米的回遷房(包括建築面積約6,146.24平方米的車位)，回購價格為約人民幣141,309,627元，其中約人民幣115,345,498元於估值日期已確認為收入，而於我們的估值中並無考慮該部分。
10. 該物業的市值將為人民幣2,617,100,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於估值日期完成並可在市場上自由轉讓。
11. 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：

於進行估值時，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵(例如該物業的性質、用途、規模、佈局及交通)的物業所在地的許多相關銷售案例。選定的可資比較對象為與標的物業處在同一開發項目的住宅及商業單位及車位，以及位於標的物業附近區域內、與標的物業的建築條件及設施類似的其他待完工建築。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9,000元，一層商業單位每平方米人民幣12,500元至人民幣14,500元以及車位每個人民幣90,000元至人民幣115,000元。基於可資比較物業與該物業之間在時間、位置及物理特徵等各方面的不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出假設單價。樓齡、規模及佈局等物理特徵以及交通等地理位置方面的一般調整基準是：倘可資比較物業優於該物業，則作出下行調整。或者，倘可資比較物業劣於該物業或不如該物業理想，則進行上行調整。對於時間調整，則須考慮交易日期與估值日期之間的市況。

## 附錄三

## 物業估值

12. 吾等已獲提供由 貴公司的中國法律顧問出具的有關物業權益的法律意見，該法律意見載有(其中包括)以下各項：
- a. 廣西唐美擁有該物業的土地使用權，而相關權利受中國法律保護；廣西唐美有權佔用、使用、出租、轉讓、抵押或以其他合法方式出售該物業的土地使用權；
  - b. 廣西唐美已自相關政府部門取得該物業建設施工所必需的相關批文；及
  - c. 廣西唐美有權根據已取得的預售許可證，合法預售該物業中已取得預售許可證的部分。
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. 國有土地使用權證／不動產權證(土地證) | 有  |
| c. 建設用地規劃許可證           | 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／備案表／報告    | 無  |
14. 就本報告而言，該物業根據其持有目的歸類為「第四類—貴集團在中國持作開發」。

## 附錄三

## 物業估值

### 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
35.	位於中國廣西壯族自治區南寧市邕寧區龍崗大道西側及邕大北路北側的南寧•龍崗大唐世家部分	<p>南寧•龍崗大唐世家(「該項目」)位於龍崗大道西側及邕大北路北側。該地區為新開發的區域，市政設施及康樂設施等公共設施仍處於開發階段。</p> <p>該項目所佔3幅地塊的總佔地面積約為109,877.61平方米，已開發為一個住宅及商業開發項目。該項目於2020年1月竣工，未售部分(「未售單位」)於估值日期部分持待售及部分持作投資。</p> <p>於估值日期，該物業由該項目的未售單位組成，總建築面積約40,682.81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>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途以及批發及零售用途，分別於2083年11月28日及2053年11月28日到期。</p>	於估值日期，該物業部分空置，餘下部分租予多名第三方。	<p>人民幣元</p> <p>146,500,000</p> <p>( 貴集團應佔 100.00%的 權益： 人民幣 146,500,000元)</p>

#### 附註：

- 根據3份日期為2013年12月12日的國有土地使用權出讓合同—南寧土出字2013115號、2013146號及2013147號以及2份補充合同，該項目總佔地面積約為109,877.61平方米的土地使用權已訂約授予 貴公司的全資附屬公司廣西大唐世家投資有限公司(「廣西大唐世家」)作住宅用途以及批發及零售用途，自土地交付日期起分別為期70年及40年。土地出讓金為人民幣576,857,453元。
- 根據3份建設用地規劃許可證—地字第450101201450046號、450101201450047號及450101201450011號，廣西大唐世家已獲授該項目總佔地面積約109,875.77平方米的土地規劃許可。
- 根據2份國有土地使用權證—南寧國用(2014)第641098號、636083號及不動產權證(土地證)—桂(2015)南寧市不動產權第0009259號，該項目總佔地面積約為109,877.61平方米的土地使用權已授予廣西大唐世家，作住宅用途以及批發及零售用途，分別於2083年11月28日及2053年11月28日到期。
- 根據廣西大唐世家獲授的26份建設工程規劃許可證，該項目(總建築面積約577,917.04平方米)已獲批准建設。

## 附錄三

## 物業估值

5. 根據廣西大唐世家獲授的6份建築工程施工許可證 — 450117201406060101號、450117201406060102號、450117201506090301號、450117201508270201號、450117201603210201號及450117201507100201號，有關地方部門已授出該項目(總建築面積約576,942.71平方米)的施工許可。
6. 根據廣西大唐世家獲授的12份預售許可證，貴集團有權向買方出售該項目的一部分(總建築面積約548,106.00平方米)。
7. 根據廣西大唐世家獲授的28份建築工程竣工驗收備案表，該項目(總建築面積約577,462.26平方米)的建設已竣工並通過驗收。
8. 根據貴集團提供的資料(包括相關許可證、開發計劃及政府認可的面積測量報告(如有))，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	建築面積 (平方米)	車位數目
第二類 — 貴集團持作出售	住宅 .....	3,294.25	
	商業 .....	787.91	
	車位 .....	31,472.56	899
	<b>小計：</b> .....	<b>35,554.72</b>	<b>899</b>
第三類 — 貴集團持作投資	商業 .....	5,128.09	
	<b>小計：</b> .....	<b>5,128.09</b>	<b>不適用</b>
	<b>總計：</b> .....	<b>40,682.81</b>	<b>899</b>

9. 根據1份租賃協議，該物業建築面積約4,009.17平方米的部分已租賃予1名租戶，到期日為2034年10月31日，於估值日期每月應收的租金為每平方米人民幣14.8元，不包括管理費、水電費。
10. 根據貴集團所告知，該物業第二類總建築面積約3,344.53平方米的多套住宅及商業單位及車位已預售予多名第三方，總代價為人民幣20,832,040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物業。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. 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：
  - a. 就該物業第二類的有關部分而言，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵(例如該物業的性質、用途、規模、佈局及交通)的物業所在地的許多相關銷售案例。選定的可資比較對象為與標的物業處在同一開發項目的住宅及商業單位及車位，以及位於標的物業附近區域內、與標的物業的建築條件及設施類似的其他待完工建築。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元至人民幣11,000元，一層商業單位每平方米人民幣15,000元至人民幣18,000元以及車位每個人民幣80,000元至人民幣100,000元。基於可資比較物業與該物業之間在時間、位置及物理特徵等各方面的不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出假設單價。樓齡、規模及佈局等物理特徵以及交通等地理位置方面的一般調整基準是：倘可資比較物業優於該物業，則作出下行調整。或者，倘可資比較物業劣於該物業或不如該物業理想，則進行上行調整。對於時間調整，則須考慮交易日期與估值日期之間的市況；
  - b. 就該物業第三類的剩餘部分而言，吾等已考慮現有租賃協議(如有)的實際租金，亦將之與位於標的物業商業單位的相似地區的類似開發項目進行比較，以計算市場租金，當中考慮(1)佔用區域的現有租約屆滿後的復歸租金收入，及(2)空置區域的租金收入；

## 附錄三

## 物業估值

該等一層可資比較商業單位的單位租金介乎每日每平方米人民幣2.0元至人民幣2.8元；及

根據吾等對該物業周邊地區所作的市場研究，於估值日期，商業部分的穩定市場回報率介乎4.6%至5.3%。考慮到該物業的位置、風險及特點，吾等於估值時將商業單位應用的5.0%的市場回報率作為資本化率。

12. 吾等已獲提供由 貴公司的中國法律顧問出具的有關物業權益的法律意見，該法律意見載有(其中包括)以下各項：
- a. 廣西大唐世家擁有該物業的土地使用權，而相關權利受中國法律保護；廣西大唐世家有權佔用、使用、出租、轉讓、抵押或以其他合法方式出售該物業的土地使用權；及
  - b. 廣西大唐世家有權佔用、使用、出租、轉讓、抵押或以其他合法方式出售該物業的未售單位。
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. 國有土地使用權證／不動產權證(土地證) 有
  - c. 建設用地規劃許可證 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／備案表／報告 有
14. 就本報告而言，該物業根據其持有目的歸類為以下類別，吾等認為，各個類別於估值日期現況下的市值載列如下：

類別	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)
第二類 — 貴集團持作出售 .....	112,300,000
第三類 — 貴集團持作投資 .....	34,200,000
總計： .....	<b>146,500,000</b>

## 附錄三

## 物業估值

### 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
36.	位於中國廣西壯族自治區南寧市良慶區鳳朝路西側及良興路北側的南寧•五象大唐果	<p>南寧•五象大唐果(「該項目」)位於鳳朝路西側及良興路北側。該地區為新開發的區域，市政設施及康樂設施等公共設施仍處於開發階段。</p> <p>該項目所佔一幅地塊的佔地面積約為23,817.10平方米，正開發為一個住宅及商業開發項目。於估值日期，該項目仍在建設當中，計劃於2020年11月竣工。根據 貴集團所告知，該項目竣工後的總規劃建築面積將約為102,193.08平方米。</p> <p>於估值日期，該物業包括整個項目。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註7。</p> <p>根據 貴集團所告知，該物業的建設成本估計約為人民幣250,200,000元，其中，於估值日期已產生的成本約為人民幣136,400,000元。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途以及商業用途，分別於2088年7月12日及2058年7月12日到期。</p>	於估值日期，該物業仍在建設當中。	<p>人民幣元</p> <p>491,700,000</p> <p>( 貴集團應佔</p> <p>96.88%的</p> <p>權益：</p> <p>人民幣</p> <p>476,400,000元)</p>

#### 附註：

- 根據日期為2018年7月12日的國有土地使用權出讓合同—南寧土出(五象)字2018026號及一份補充合同，該項目佔地面積約為23,817.10平方米的土地使用權已訂約授予 貴公司擁有96.88%股權的附屬公司廣西唐助投資有限公司(「廣西唐助」)作住宅用途以及商業用途，自土地交付日期起分別為期70年及40年。土地出讓金為人民幣260,797,245元。
- 根據建設用地規劃許可證—地字第450101201850085號，廣西唐助已獲授該項目佔地面積約23,817.10平方米的土地規劃許可。
- 根據不動產權證(土地證)—桂(2018)南寧市不動產權第0211952號，該項目佔地面積約為23,817.10平方米的土地使用權已授予廣西唐助作住宅用途以及商業用途，分別於2088年7月12日及2058年7月12日到期。

## 附錄三

## 物業估值

- 根據廣西唐助獲授的9份建設工程規劃許可證 — 建字第450101201851069號至450101201851077號，該項目(總建築面積約100,798.78平方米)已獲批准建設。
- 根據廣西唐助獲授的建築工程施工許可證 — 450117201811270101號，有關地方部門已授出該項目(建築面積約100,764.60平方米)的施工許可。
- 根據廣西唐助獲授的4份預售許可證 — 南房預字(2018)543號、587號及南房預字(2019)090號、205號，貴集團有權向買方出售該項目的一部分(總建築面積約74,818.46平方米)。
- 根據貴集團提供的資料(包括相關許可證、開發計劃及政府認可的面積測量報告(如有))，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平方米)	車位數目
第四類 — 貴集團持作開發	住宅 .....	46,985.75	
	安置住宅 .....	16,922.89	
	安置商業 .....	7,013.83	
	配套 .....	6,183.58	
	地庫(包括車位) .....	25,087.03	543
	<b>總計： .....</b>	<b>102,193.08</b>	<b>543</b>

- 根據貴集團所告知，該物業總建築面積約47,293.44平方米的多套住宅單位及車位已預售予多名第三方，總代價為人民幣566,705,899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物業。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。
- 根據貴集團所告知，廣西唐助應建造總建築面積約32,241.52平方米的回遷房(包括建築面積約8,340.80平方米的車位)，回購價格為約人民幣118,941,562元，其中約人民幣61,225,367元於估值日期已確認為收入，而於我們的估值中並無考慮該部分。
- 該物業的市值將為人民幣685,900,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於估值日期完成並可在市場上自由轉讓。
- 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：

於進行估值時，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵(例如該物業的性質、用途、規模、佈局及交通)的物業所在地的許多相關銷售案例。選定的可資比較對象為與標的物業處在同一開發項目的住宅單位及車位，以及位於標的物業附近區域內、與標的物業的建築條件及設施類似的其他待完工建築。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13,000元及車位每個人民幣125,000元至人民幣155,000元。基於可資比較物業與該物業之間在時間、位置及物理特徵等各方面的不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出假設單價。樓齡、規模及佈局等物理特徵以及交通等地理位置方面的一般調整基準是：倘可資比較物業優於該物業，則作出下行調整。或者，倘可資比較物業劣於該物業或不如該物業理想，則進行上行調整。對於時間調整，則須考慮交易日期與估值日期之間的市況。
- 吾等已獲提供由貴公司的中國法律顧問出具的有關物業權益的法律意見，該法律意見載有(其中包括)以下各項：
  - 廣西唐助擁有該物業的土地使用權，而相關權利受中國法律保護；

## 附錄三

## 物業估值

- b. 廣西唐助已自相關政府部門取得該物業建設施工所必需的相關批文；
  - c. 廣西唐助有權根據已取得的預售許可證，合法預售該物業中已取得預售許可證的部分；及
  - d. 該物業的部分受按揭規限。廣西唐助有權在獲得承按人同意後租賃、轉讓、再抵押或以其他合法手段處置該物業的已按揭部分。
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. 國有土地使用權證／不動產權證(土地證) 有
  - c. 建設用地規劃許可證 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／備案表／報告 無
14. 就本報告而言，該物業根據其持有目的歸類為「第四類—貴集團在中國持作開發」。

## 附錄三

## 物業估值

### 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
37.	位於中國廣西壯族自治區南寧市邕寧區飛龍路東側及盤歌路北側的南寧•大唐國際中心部分	南寧•大唐國際中心(「該項目」)位於飛龍路東側及盤歌路北側。該地區為新開發的區域，市政設施及康樂設施等公共設施仍處於開發階段。	於估值日期，該物業部分空置，部分租予多名第三方，餘下部分留作自用。	人民幣元 371,000,000 ( 貴集團應佔 100.00%的 權益： 人民幣 371,000,000元)
		該項目所佔一幅地塊的佔地面積約為11,545.36平方米，已開發為一個辦公及商業開發項目。該項目於2018年6月完工，未售部分(「未售單位」)於估值日期部分持作待售、部分持作投資及部分自用。		
		於估值日期，該物業由該項目的未售單位組成，總建築面積約50,116.90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，作辦公用途以及商業用途，分別於2065年1月9日到期及2055年1月9日到期。		

#### 附註：

- 根據日期為2015年1月22日的國有土地使用權出讓合同—南寧土出(五象)字20150009號，該項目佔地面積約為11,545.36平方米的土地使用權已訂約授予 貴公司的全資附屬公司廣西唐莊投資有限公司(「廣西唐莊」)作辦公用途以及商業用途，自土地交付日期起分別為期50年及40年。土地出讓金為人民幣63,037,666元。
- 根據建設用地規劃許可證—地字第450101201550006號，廣西唐莊已獲授該項目佔地面積約11,545.36平方米的土地規劃許可。
- 根據不動產權證(土地證)—桂(2015)南寧市不動產權第0022328號，該項目佔地面積約為11,545.36平方米的土地使用權已授予廣西唐莊作辦公用途以及商業用途，分別於2065年1月9日及2055年1月9日到期。
- 根據廣西唐莊獲授的3份建設工程規劃許可證—建字第45010120155054至45010120155056號，該項目(總建築面積約79,018.01平方米)已獲批准建設。

## 附錄三

## 物業估值

5. 根據廣西唐莊獲授的建築工程施工許可證 — 450117201601080000號，有關地方部門已授出該項目（建築面積約79,018.01平方米）的施工許可。
6. 根據廣西唐莊獲授的2份預售許可證 — 南房預字(2016)114號（換1）及270號，貴集團有權向買方出售該項目的一部分（總建築面積約23,694.99平方米）。
7. 根據廣西唐莊獲授的4份建築工程竣工驗收備案表，該項目（總建築面積約78,376.47平方米）的建設已竣工並通過驗收。
8. 根據貴集團提供的資料（包括相關許可證、開發計劃及政府認可的面積測量報告（如有）），該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	建築面積 (平方米)	車位數目
第一類 — 貴集團持有及佔用	酒店	10,229.21	
	<b>小計</b>	<b>10,229.21</b>	<b>不適用</b>
第二類 — 貴集團持作出售	商業	3,119.54	
	辦公	1,789.42	
	<b>小計：</b>	<b>4,908.96</b>	<b>不適用</b>
第三類 — 貴集團持作投資	商業	1,773.62	
	辦公	20,244.63	
	車位	12,960.48	528
	<b>小計：</b>	<b>34,978.73</b>	<b>528</b>
	<b>總計：</b>	<b>50,116.90</b>	<b>528</b>

9. 根據15份租賃協議，該物業的一部分（總建築面積約15,162.27平方米）租給15個租戶，到期日介乎為2022年2月22日至2030年2月19日，於估值日期的每月應收租金介乎每平方米人民幣28.4元至人民幣35.0元，不包括管理費、水電費。
10. 根據貴集團所告知，該物業第二類總建築面積約381.84平方米的多套商業及辦公單位已預售予多名第三方，總代價為人民幣4,383,589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。
11. 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：
  - a. 就該物業第二類的有關部分而言，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵（例如該物業的性質、用途、規模、佈局及交通）的物業所在地的許多相關銷售案例。選定的可資比較對象為與標的物業處在同一開發項目的商業及辦公單位，以及位於標的物業附近區域內、與標的物業的建築條件及設施類似的其他待完工建築。該等可資比較物業的單價介乎：一層商業單位每平方米人民幣23,000元至人民幣29,000元，辦公單位每平方米人民幣8,000元至人民幣10,000元。基於可資比較物業與該物業之間時間、位置及物理特徵等各方面的不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出假設單價。樓齡、規模及佈局等物理特徵以及交通等地理位置方面的一般調整基準是：倘可資比較物業優於該物業，則作出下行調整。或者，倘可資比較物業劣於該物業或不如該物業理想，則進行上行調整。對於時間調整，則須考慮交易日期與估值日期之間的市況；
  - b. 就該物業第三類的其餘部分而言，吾等已考慮現有租賃協議（如有）的實際租金，亦將之與位於標的物業商業及辦公單位以及車位的相似地區的類似開發項目進行比較，以計算市

## 附錄三

## 物業估值

場租金，當中考慮(1)佔用區域的現有租約屆滿後的復歸租金收入，及(2)空置區域的租金收入；及

該等一層可資比較商業單位的日租金介乎每日每平方米人民幣3.7元至人民幣4.0元，該等可資比較辦公單位的日租金介乎每平方米人民幣1.2元至人民幣1.5元，以及該等車位的月租金介乎每個人民幣300元至人民幣400元；

根據吾等對該物業周邊地區所作的市場研究，於估值日期，商業部分的穩定市場回報率介乎5.0%至6.0%；辦公部分的穩定市場回報率介乎5.5%至6.5%；以及車位的穩定市場回報率介乎3.0%至4.0%。考慮到該物業的位置、風險及特點，吾等於估值時應用的商業單位、辦公單位及車位的市場回報率分別為5.5%、6.0%及3.5%，將其作為資本化率；及

c. 在對該物業第一類的酒店部分進行估值時，吾等採納的主要假設概述如下：

i. 每日平均房價(「每日平均房價」)	第1年人民幣326元
ii. 第1年的入住率	40.0%
iii. 穩定入住率	70.0%
iv. 資本化率	5.5%

12. 吾等已獲提供由 貴公司的中國法律顧問出具的有關物業權益的法律意見，該法律意見載有(其中包括)以下各項：

- a. 廣西唐莊擁有該物業的土地使用權，而相關權利受中國法律保護；
- b. 廣西唐莊有權佔用、使用、出租、轉讓、抵押或以其他合法方式出售該物業的未售單位；及
- c. 該物業的部分受按揭規限。廣西唐莊有權在獲得承按人同意後租賃、轉讓、再抵押或以其他合法手段處置該物業的已按揭部分。

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. 國有土地使用權證／不動產權證(土地證)	有
c. 建設用地規劃許可證	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／備案表／報告	有

14. 就本報告而言，該物業根據其持有目的歸類為以下類別，吾等認為，各個類別於估值日期現況下的市值載列如下：

類別	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)
第一類—貴集團持有及佔用	109,300,000
第二類—貴集團持作出售	56,200,000
第三類—貴集團持作投資	205,500,000
總計：	<b>371,000,000</b>

## 附錄三

## 物業估值

### 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
38.	位於中國廣西壯族自治區南寧市青秀區銅鼓嶺路東側及鳳嶺南路北側的南寧•大唐臻觀部份	<p>南寧•大唐臻觀(「該項目」)位於銅鼓嶺路東側及鳳嶺南路北側。該地區為住宅商業區，基礎設施成熟完善。</p> <p>該項目所佔一幅地塊的佔地面積約為45,582.23平方米，正開發為一個住宅開發項目。該項目部分於2020年3月竣工，未售部分(「未售單位」)於估值日期空置待售。於估值日期，該項目的剩餘部分仍在建設當中(「在建工程」)，計劃於2021年6月竣工。根據 貴集團所告知，在建工程竣工後的總規劃建築面積將約為 196,024.15平方米。</p> <p>於估值日期，該物業由該項目的未售單位及在建工程組成，總規劃建築面積約197,672.06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>根據 貴集團所告知，該物業之在建工程的建設成本估計約為人民幣604,800,000元，其中，於估值日期已產生的成本約為人民幣385,400,000元。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途，於2087年5月10日到期。</p>	於估值日期，該物業的未售單位處於空置狀態而其剩餘部分仍在建設當中。	<p>人民幣元</p> <p>2,312,300,000</p> <p>( 貴集團應佔85.00%的權益：</p> <p>人民幣</p> <p>1,965,500,000</p> <p>元)</p>

#### 附註：

- 根據日期為2016年10月14日的國有土地使用權出讓合同 — 南寧土出(服)字2016034號及一份補充合同，該項目佔地面積約為45,581.80平方米的土地使用權已訂約授予 貴公司擁有85.00%股權的附屬公司廣西唐桂投資有限公司(「廣西唐桂」)作住宅用途，自土地交付日期起為期70年。土地出讓金為人民幣1,558,897,560元。
- 根據建設用地規劃許可證 — 地字第450101201600133號，廣西唐桂已獲授該項目佔地面積約45,581.40平方米的土地規劃許可。

## 附錄三

## 物業估值

3. 根據不動產權證(土地證) — 桂(2017)南寧市不動產權第0026779號，該項目佔地面積約45,582.23平方米的土地使用權已授予廣西唐桂，作住宅用途，於2087年5月10日到期。
4. 根據廣西唐桂獲授的21份建設工程規劃許可證，該項目(總建築面積約217,093.15平方米)已獲批准建設。
5. 根據廣西唐桂獲授的3份建築工程施工許可證 — 450101201711240101號、450101201803090201號及450101201808030101號，有關地方部門已授出該項目(總建築面積約217,093.15平方米)的施工許可。
6. 根據廣西唐桂獲授的9份預售許可證 — 南房預字(2018)112號、197號、418號及551號以及(2019)061號、445號及342號以及(2020)123號及438號，貴集團有權向買方出售該項目的一部分(總建築面積約112,797.97平方米)。
7. 根據廣西唐桂獲授的4份建設工程竣工驗收備案表，該項目部分的建設已竣工並通過驗收。
8. 根據貴集團提供的資料(包括相關許可證、開發計劃及政府認可的面積測量報告(如有))，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	規劃建築面積／ 建築面積	
		(平方米)	車位數目
第二類 — 貴集團持作出售	住宅 .....	1,647.91	
	小計： .....	<b>1,647.91</b>	<b>不適用</b>
第四類 — 貴集團持作開發	住宅 .....	119,301.52	
	配套 .....	14,640.48	
	地庫(包括車位) .....	62,082.15	1,262
	小計： .....	<b>196,024.15</b>	<b>1,262</b>
	總計： .....	<b>197,672.06</b>	<b>1,262</b>

9. 根據貴集團所告知，該物業第二類總建築面積約362.44平方米的多套住宅單位及第四類總建築面積約60,232.77平方米的多套住宅單位及車位已預售予多名第三方，總代價為人民幣1,215,170,878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物業。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. 該物業在建工程的市值將為人民幣2,804,900,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於估值日期完成並可在市場上自由轉讓。
11. 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：

於進行估值時，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵(例如該物業的性質、用途、規模、佈局及交通)的物業所在地的許多相關銷售案例。選定的可資比較對象為與標的物業處在同一開發項目的住宅單位及車位，以及位於標的物業附近區域內、與標的物業的建築條件及設施類似的其他待完工建築。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣19,000元至人民幣22,000元及車位每間人民幣310,000元至人民幣350,000元。基於可資比較物業與該物業之間時間、位置及物理特徵等各方面的不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出假設單價。樓齡、規模及佈局等物理特徵以及交通等地理位置方面的一般調整基準是：倘可資比較物業優於該物業，則作出下行調整。或者，倘可資比較物業劣於該物業或不如該物業理想，則進行上行調整。對於時間調整，則須考慮交易日期與估值日期之間的市況。

## 附錄三

## 物業估值

12. 吾等已獲提供由 貴公司的中國法律顧問出具的有關物業權益的法律意見，該法律意見載有(其中包括)以下各項：
- a. 廣西唐桂擁有該物業的土地使用權，而相關權利受中國法律保護；
  - b. 廣西唐桂已自相關政府部門取得該物業建設施工所必需的相關批文；
  - c. 廣西唐桂有權根據已取得的預售許可證，合法預售該物業中已取得預售許可證的部分；及
  - d. 部分物業受按揭規限。廣西唐桂有權在獲得承按人同意後租賃、轉讓、再抵押或以其他合法手段處置該物業的已按揭部分。
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. 國有土地使用權證／不動產權證(土地證) 有
  - c. 建設用地規劃許可證 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／備案表／報告 部分
14. 就本報告而言，該物業根據其持有目的歸類為以下類別，吾等認為，各個類別於估值日期現況下的市值載列如下：

類別	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)
第二類—貴集團持作出售	31,200,000
第四類—貴集團持作開發	2,281,100,000
總計：	<u><u>2,312,300,000</u></u>

## 附錄三

## 物業估值

### 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
39.	位於中國廣西壯族自治區南寧市興寧區虹橋路北側的南寧•興寧大唐印象部分	<p>南寧•興寧大唐印象(「該項目」)位於虹橋路北側。該地區為住宅商業區，基礎設施成熟完善。</p> <p>該項目所佔一幅地塊的佔地面積約為95,750.49平方米，正開發為一個住宅及商業開發項目。該項目部分於2020年7月竣工，其未售部分(「未售單位」)於估值日期空置待售。於估值日期，該項目其餘部分仍在建設當中(「在建工程」)，計劃於2020年11月竣工。根據 貴集團所告知，在建工程竣工後的總規劃建築面積將約為42,393.36平方米。</p> <p>於估值日期，該物業由未售單位及在建工程組成，總規劃建築面積約309,782.55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>根據 貴集團所告知，在建工程的建設成本估計約為人民幣78,800,000元，其中，於估值日期已產生的成本約為人民幣56,600,000元。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途以及商業用途，分別於2087年12月29日及2057年12月29日到期。</p>	於估值日期，該物業的未售單位處於空置狀態而其剩餘部分仍在建設當中。	人民幣元 2,794,800,000 ( 貴集團應佔 40.00%的 權益： 人民幣 1,117,900,000元)

#### 附註：

1. 根據日期為2017年11月16日的國有土地使用權出讓合同——南寧土出(服)字2017054號及一份補充合同，該項目佔地面積約為95,750.49平方米的土地使用權已訂約授予 貴公司擁有40.00%股權的附屬公司廣西唐昇投資有限公司(「廣西唐昇」)作住宅用途以及商業用途，自土地交付日期起分別為期70年及40年。土地出讓金為人民幣1,124,589,505元。
2. 根據建設用地規劃許可證——地字第450101201700160號，廣西唐昇已獲授該項目佔地面積約95,748.05平方米的土地規劃許可。

## 附錄三

## 物業估值

3. 根據不動產權證(土地證)一桂(2018)南寧市不動產權第0003176號，該項目佔地面積約為95,750.49平方米的土地使用權已授予廣西唐昇作住宅用途以及商業用途，分別於2087年12月29日及2057年12月29日到期。
4. 根據廣西唐昇獲授的33份建設工程規劃許可證，該項目(總建築面積約327,062.37平方米)已獲批准建設。
5. 根據廣西唐昇獲授的4份建築工程施工許可證—450101201805160201號、450101201807180101號、450101201807270301號及450101201811150401號，有關地方部門已授出該項目(總建築面積約326,778.87平方米)的施工許可。
6. 根據廣西唐昇獲授的13份預售許可證，貴集團有權向買方出售該項目的一部分(總建築面積約289,577.55平方米)。
7. 根據廣西唐昇獲授的31份建築工程竣工驗收備案表，總建築面積約為284,047.60平方米的該項目部分的建設已竣工並通過驗收。
8. 根據貴集團提供的資料(包括相關許可證、開發計劃及政府認可的面積測量報告(如有))，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	規劃建築面積／ 建築面積	
		(平方米)	車位數目
第二類—貴集團持作出售	住宅.....	209,891.38	
	商業.....	23,984.68	
	車位.....	33,513.13	1,033
	<b>小計.....</b>	<b>267,389.19</b>	<b>1,033</b>
第四類—貴集團持作開發	地庫(包括車位).....	42,393.36	679
	<b>小計.....</b>	<b>42,393.36</b>	<b>679</b>
	<b>總計：.....</b>	<b>309,782.55</b>	<b>1,712</b>

9. 根據貴集團所告知，該物業第二類總建築面積約181,429.98平方米的多套住宅及商業單位和車位及第四類總建築面積5,322.39平方米的多套車位已預售予多名第三方，總代價為人民幣1,947,532,627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物業。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. 該物業在建工程的市值將為人民幣80,600,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於估值日期完成並可在市場上自由轉讓。
11. 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：

於進行估值時，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵(例如該物業的性質、用途、規模、佈局及交通)的物業所在地的許多相關銷售案例。選定的可資比較對象為與標的物業處在同一開發項目的住宅、商業單位及車位，以及位於標的物業附近區域內、與標的物業的建築條件及設施類似的其他待完工建築。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，一層商業單位每平方米人民幣17,000元至人民幣19,500元以及車位每個人民幣100,000元至人民幣130,000元。基於可資比較物業與該物業之間時間、位置及物理特徵等各方面的不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出假設單價。樓齡、規模及佈局等物理特徵以

## 附錄三

## 物業估值

及交通等地理位置方面的一般調整基準是：倘可資比較物業優於該物業，則作出下行調整。或者，倘可資比較物業劣於該物業或不如該物業理想，則進行上行調整。對於時間調整，則須考慮交易日期與估值日期之間的市況。

12. 吾等已獲提供由 貴公司的中國法律顧問出具的有關物業權益的法律意見，該法律意見載有(其中包括)以下各項：
- a. 廣西唐昇擁有該物業的土地使用權，而相關權利受中國法律保護；
  - b. 廣西唐昇已自相關政府部門取得該物業建設施工所必需的相關批文；
  - c. 廣西唐昇有權根據已取得的預售許可證，合法預售該物業中已取得預售許可證的部分；及
  - d. 該物業的部分受按揭規限。廣西唐昇有權在獲得承按人同意後租賃、轉讓、再抵押或以其他合法手段處置該物業的已按揭部分。
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. 國有土地使用權證／不動產權證(土地證) 有
  - c. 建設用地規劃許可證 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／備案表／報告 部分
14. 就本報告而言，該物業根據其持有目的歸類為以下類別，吾等認為，各個類別於估值日期現況下的市值載列如下：

類別	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)
第二類 — 貴集團持作出售 .....	2,742,700,000
第四類 — 貴集團持作開發 .....	52,100,000
總計 .....	<b>2,794,800,000</b>

## 附錄三

## 物業估值

### 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
40.	位於中國廣西壯族自治區南寧市良慶區平樂大道21號的南寧•總部一號部分	<p>南寧•總部一號(「該項目」)位於平樂大道21號。該地區為新開發的區域，市政設施及康樂設施等公共設施仍處於開發階段。</p> <p>該項目已開發為一個商業及辦公開發項目並已於2016年竣工。其未售部分(「未售單位」)於估值日期持作投資。</p> <p>於估值日期，該物業由該項目的未售單位組成，總建築面積約2,157.56平方米。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註2。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作商業用途，於2064年2月27日到期。</p>	於估值日期，該物業仍為空置狀態。	<p>人民幣元</p> <p>26,200,000</p> <p>( 貴集團應佔</p> <p>100.00%的</p> <p>權益：</p> <p>人民幣</p> <p>26,200,000元)</p>

附註：

- 根據30份不動產權證，該物業的總建築面積為2,157.56平方米，由 貴公司的全資附屬公司廣西唐莊投資有限公司(「廣西唐莊」)擁有，且該物業已獲授出的相關土地使用權於2064年2月27日到期(作商業用途)。
- 根據 貴集團提供的資料(包括相關許可證、開發計劃及政府認可的面積測量報告(如有))，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	建築面積 (平方米)
第三類 — 貴集團持作投資	商業.....	2,157.56

- 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：

於進行估值時，吾等已考慮現有租賃協議(如有)的實際租金，亦將之與位於標的物業商業單位的相似地區的類似開發項目進行比較，以計算市場租金，當中考慮(1)佔用區域的現有租約屆滿後的復歸租金收入，及(2)空置區域的租金收入；

該等一層可資比較商業單位的單位租金介乎每日每平方米人民幣3.5元至人民幣4.8元；及

根據吾等對該物業周邊地區所作的市場研究，於估值日期，商業部分的穩定市場回報率介乎5.3%至5.8%。考慮到該物業的位置、風險及特點，吾等於估值時將商業單位應用的5.5%的市場回報率作為資本化率。

## 附錄三

## 物業估值

4. 吾等已獲提供由 貴公司的中國法律顧問出具的有關物業權益的法律意見，該法律意見載有(其中包括)以下各項：
  - a. 廣西唐莊擁有該物業的房屋所有權，而相關權利受中國法律保護；
  - b. 廣西唐莊有權佔用、使用、出租、轉讓、抵押或以其他合法方式出售該物業的未售單位；及
  - c. 該物業受按揭規限。廣西唐莊有權在獲得承按人同意後租賃、轉讓、再抵押或以其他合法手段處置該物業。
  
5. 主要證書／批文概列如下：

a. 國有土地使用權出讓合同	不適用
b. 國有土地使用權證／不動產權證(土地證)	不適用
c. 不動產權證	有
d. 建設用地規劃許可證	不適用
e. 建設工程規劃許可證	不適用
f. 建築工程施工許可證	不適用
g. 預售許可證	不適用
h. 建築工程竣工驗收證／備案表／報告	不適用
  
6. 就本報告而言，該物業根據其持有目的歸類為「第三類 — 貴集團在中國持作投資」。

## 附錄三

## 物業估值

### 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
41.	位於中國廣西壯族自治區南寧市良慶區東風路東側及順寧路南側的南寧•金玖世家	<p>南寧•金玖世家(「該項目」)位於東風路東側及順寧路南側。該地區為新開發的區域，市政設施及康樂設施等公共設施仍處於開發階段。</p> <p>該項目所佔2幅地塊的總佔地面積約為68,401.41平方米，正開發為一個住宅及商業開發項目。於估值日期，該項目仍在建設當中，計劃於2021年4月竣工。根據貴集團所告知，該項目竣工後的總規劃建築面積將約為380,329.56平方米。</p> <p>於估值日期，該物業包括整個項目。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註7。</p> <p>根據貴集團所告知，該物業的建設成本估計約為人民幣1,170,500,000元，其中，於估值日期已產生的成本約為人民幣523,300,000元。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途以及商業用途，分別於2088年7月12日以及2058年7月12日到期。</p>	於估值日期，該物業仍在建設當中。	人民幣元 1,832,900,000  ( 貴集團應佔 25.00%的 權益： 人民幣 458,200,000元)

#### 附註：

- 根據2份日期為2018年6月29日的國有土地使用權出讓合同—南寧土出(五象)字2018020號及2018021號以及2份補充合同，該項目總佔地面積約為68,401.41平方米的土地使用權已訂約授予貴公司擁有25.00%股權的聯營公司南寧市耀鑫房地產開發有限公司(「南寧耀鑫」)作住宅用途以及商業用途，自土地交付日期起分別為期70年及40年。土地出讓金為人民幣810,556,709元。
- 根據2份建設用地規劃許可證—地字第450101201850077號及450101201850078號，南寧耀鑫已獲授該項目佔地面積約68,401.41平方米的土地規劃許可。
- 根據2份不動產權證(土地證)—桂(2018)南寧市不動產權第0205843及0205913號，該項目總佔地面

## 附錄三

## 物業估值

積約為68,401.41平方米的土地使用權已授予南寧耀鑫作住宅用途以及商業用途，分別於2088年7月12日及2058年7月12日到期。

4. 根據南寧耀鑫獲授的22份建設工程規劃許可證，該項目（總建築面積約380,007.37平方米）已獲批准建設。
5. 根據南寧耀鑫獲授的建築工程施工許可證 — 450117201901080101號，有關地方部門已授出該項目（總建築面積約380,007.40平方米）的施工許可。
6. 根據南寧耀鑫獲授的17份預售許可證，貴集團有權向買方出售該項目的一部分（總建築面積約298,157.82平方米）。
7. 根據貴集團提供的資料（包括相關許可證、開發計劃及政府認可的面積測量報告（如有）），該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平方米)	車位數目
第四類 — 貴集團持作開發	住宅 .....	202,007.83	
	安置住宅 .....	50,786.72	
	安置商業 .....	19,922.66	
	配套 .....	22,904.91	
	地庫（包括車位） .....	84,707.44	1,966
	<b>總計：</b> .....	<b>380,329.56</b>	<b>1,966</b>

8. 根據貴集團所告知，該物業總建築面積約205,593.22平方米的多套住宅單位及車位已預售予多名第三方，總代價為人民幣2,422,589,001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物業。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. 根據貴集團所告知，南寧耀鑫應建造總建築面積約95,119.52平方米的回遷房（包括建築面積約24,410.14平方米的車位），回購價格為約人民幣351,354,909元。
10. 該物業的市值將為人民幣2,984,400,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於估值日期完成並可在市場上自由轉讓。
11. 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：  
  
於進行估值時，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵（例如該物業的性質、用途、規模、佈局及交通）的物業所在地的許多相關銷售案例。選定的可資比較對象為與標的物業處在同一開發項目的住宅單位及車位，以及位於標的物業附近區域內、與標的物業的建築條件及設施類似的其他待完工建築。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13,000元及車位每個人民幣125,000元至人民幣155,000元。基於可資比較物業與該物業之間時間、位置及物理特徵等各方面的不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出假設單價。樓齡、規模及佈局等物理特徵以及交通等地理位置方面的一般調整基準是：倘可資比較物業優於該物業，則作出下行調整。或者，倘可資比較物業劣於該物業或不如該物業理想，則進行上行調整。對於時間調整，則須考慮交易日期與估值日期之間的市況。
12. 吾等已獲提供由貴公司的中國法律顧問出具的有關物業權益的法律意見，該法律意見載有（其中包括）以下各項：
  - a. 南寧耀鑫擁有該物業的土地使用權，而相關權利受中國法律保護；南寧耀鑫有權佔用、使用、出租、轉讓、抵押或以其他合法方式出售該物業的土地使用權；

## 附錄三

## 物業估值

- b. 南寧耀鑫已自相關政府部門取得該物業建設施工所必需的相關批文；及
  - c. 南寧耀鑫有權根據已取得的預售許可證，合法預售該物業中已取得預售許可證的部分。
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. 國有土地使用權證／不動產權證(土地證) 有
  - c. 建設用地規劃許可證 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／備案表／報告 無
14. 就本報告而言，該物業根據其持有目的歸類為「第四類— 貴集團在中國持作開發」。

## 附錄三

## 物業估值

### 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
42.	位於中國廣西壯族自治區南寧市青秀區青山路西側及英華路北側的南寧•錦悅青山部分	<p>南寧•錦悅青山(「該項目」)位於青山路西側及英華路北側。該地區為住宅商業區，基礎設施成熟完善。</p> <p>該項目所佔一幅地塊的佔地面積約為32,507.42平方米，正開發為一個住宅開發項目。該項目部分於2020年5月完工，未售部分(「未售單位」)於估值日期空置待售。於估值日期，該項目剩餘部分仍在建設當中(「在建工程」)，計劃於2021年6月竣工。根據 貴集團所告知，在建工程竣工後的總規劃建築面積將約為115,434.32平方米。</p> <p>於估值日期，該物業由該項目的未售單位及在建工程組成，總規劃建築面積約163,855.38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>根據 貴集團所告知，該物業在建工程的建設成本估計約為人民幣339,200,000元，其中，於估值日期已產生的成本約為人民幣184,900,000元。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途，於2087年12月8日到期。</p>	於估值日期，該物業的未售單位處於空置狀態而其剩餘部分仍在建設當中。	1,216,600,000  (貴集團應佔49.43%的權益： 人民幣601,400,000元)

#### 附註：

- 根據日期為2017年11月8日的國有土地使用權出讓合同 — 南寧土出(服)字2017048號及一份補充合同，該項目佔地面積約32,507.42平方米的土地使用權已訂約授予南寧新邕置業有限公司(「南寧新邕」， 貴公司擁有49.43%股權的合營企業)作住宅用途，自土地交付日期起為期70年。土地出讓金為人民幣659,738,089元。
- 根據建設用地規劃許可證 — 地字第450101201700159號，南寧新邕已獲授該項目佔地面積約32,506.59平方米的土地規劃許可。

## 附錄三

## 物業估值

3. 根據不動產權證(土地證) — 桂(2017)南寧市不動產權第0128736號，該項目佔地面積約32,507.42平方米的土地使用權已授予南寧新邕作住宅用途，於2087年12月8日到期。
4. 根據南寧新邕獲授的8份建設工程規劃許可證 — 建字第450101201800395號、450101201800396號、450101201800397號、450101201800398號、450101201800399號、450101201800400號、450101201800401號及450101201800402號，該項目(總建築面積約163,806.65平方米)已獲批准建設。
5. 根據南寧新邕獲授的建築工程施工許可證 — 第450101201806010401號，有關地方部門已授出該項目(建築面積約163,806.65平方米)的施工許可。
6. 根據南寧新邕獲授的7份預售許可證 — 南房預字(2018)第283號、518號及(2019)第039號、040號、331號、332號及334號，貴集團有權向買方出售該項目的一部分(總建築面積約129,551.29平方米)。
7. 根據南寧新邕獲授的2份建設工程竣工驗收備案表，該項目部分已竣工並通過驗收。
8. 根據貴集團提供的資料(包括相關許可證、開發計劃及政府認可的面積測量報告(如有))，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	規劃建築面積	
		(平方米)	車位數目
第二類 — 貴集團持作出售	住宅.....	48,421.06	不適用
	小計：.....	<b>48,421.06</b>	
第四類 — 貴集團持作開發	住宅.....	44,423.81	1,078
	安置住宅.....	16,926.43	
	配套.....	10,096.03	
	地庫(包括車位).....	43,988.05	
	小計：.....	<b>115,434.32</b>	
	總計：.....	<b>163,855.38</b>	<b>1,078</b>

9. 根據貴集團所告知，該物業第二類總建築面積約47,953.08平方米的多套住宅單位及第四類總建築面積約58,303.91平方米的多套住宅單位已預售予多名第三方，總代價為人民幣1,318,469,759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物業。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. 根據貴集團所告知，南寧新邕應建造總建築面積約16,926.43平方米的回遷房，並以零代價向指定人士提供。
11. 該物業在建工程的市值將為人民幣825,000,000元，猶如該物業在建工程根據上述開發方案已於估值日期完成並可在市場上自由轉讓。
12. 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：

於進行估值時，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵(例如該物業的性質、用途、規模、佈局及交通)的物業所在地的許多相關銷售案例。選定的可資比較對象為與標的物業處在同一開發項目的住宅單位及車位以及位於標的物業附近區域內與標的物業的建築條件及設施類似的其他待完工建築。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣12,500元至人民幣14,500元及車位每個人民幣175,000元至人民幣195,000元。基於可資比較物業與該物業之間時間、

## 附錄三

## 物業估值

位置及物理特徵等各方面的不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出假設單價。樓齡、規模及佈局等物理特徵以及交通等地理位置方面的一般調整基準是：倘可資比較物業優於該物業，則作出下行調整。或者，倘可資比較物業劣於該物業或不如該物業理想，則進行上行調整。對於時間調整，則須考慮交易日期與估值日期之間的市況。

13. 吾等已獲提供由 貴公司的中國法律顧問出具的有關物業權益的法律意見，該法律意見載有(其中包括)以下各項：
- a. 南寧新邕擁有該物業的土地使用權，而相關權利受中國法律保護；南寧新邕有權佔用、使用、出租、轉讓、抵押或以其他合法方式出售該物業的土地使用權；
  - b. 南寧新邕已自相關政府部門取得該物業建設施工所必需的相關批文；及
  - c. 南寧新邕有權根據已取得的預售許可證，合法預售該物業中已取得預售許可證的部分。
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. 國有土地使用權證／不動產權證(土地證) 有
  - c. 建設用地規劃許可證 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／備案表／報告 部分
15. 就本報告而言，該物業根據其持有目的歸類為以下類別，吾等認為，各個類別於估值日期現況下的市值載列如下：

類別	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)
第二類—貴集團持作出售 .....	633,300,000
第四類—貴集團持作開發 .....	583,300,000
總計： .....	<b>1,216,600,000</b>

## 附錄三

## 物業估值

### 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
43.	位於中國廣西壯族自治區南寧市良慶區那黃大道東側及玉洞大道南側的南寧•五象瀾庭府	<p>南寧•五象瀾庭府(「該項目」)位於那黃大道東側及玉洞大道南側。該地區為住宅商業區，基礎設施成熟完善。</p> <p>該項目所佔3幅地塊的總佔地面積約為159,990.91平方米，正開發為一個住宅及商業開發項目。於估值日期，該項目仍在建設當中，計劃於2023年6月竣工。根據貴集團所告知，該項目竣工後的總規劃建築面積將約為902,316.13平方米。</p> <p>於估值日期，該物業包括整個項目。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註7。</p> <p>根據貴集團所告知，該物業的建設成本估計約為人民幣2,680,600,000元，其中，於估值日期已產生的成本約為人民幣841,500,000元。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途以及批發及零售用途，分別於2088年12月24日以及於2058年12月24日到期。</p>	於估值日期，該項目仍在建設當中。	3,780,900,000  ( 貴集團應佔 33.00%的權益： 人民幣 1,247,700,000元)

#### 附註：

- 根據3份日期為2018年12月24日的國有土地使用權出讓合同 — 南寧土出(五象)字2018043至2018045號及一份補充合同，該項目總佔地面積約為159,990.91平方米的土地使用權已訂約授予貴公司擁有33.00%股權的聯營公司廣西陽唐茂房地產有限公司(「廣西陽唐茂」)作住宅用途以及批發及零售用途，自土地交付日期起分別為期70年及40年。土地出讓金為人民幣2,239,072,786元。
- 根據3份建設用地規劃許可證 — 地字第450101201950013號至450101201950015號，廣西陽唐茂已獲授該項目總佔地面積約159,990.91平方米部分的土地規劃許可。
- 根據不動產權證(土地證) — 桂(2019)南寧市不動產權第0137599號、0137689號及0137694號，該

## 附錄三

## 物業估值

項目佔地面積約為159,990.91平方米的土地使用權已授予廣西陽唐茂作住宅用途以及批發及零售用途，分別於2088年12月24日及2058年12月24日到期。

4. 根據廣西陽唐茂獲授的52份建設工程規劃許可證，該項目（總建築面積約879,936.80平方米）已獲批准建設。
5. 根據廣西陽唐茂獲授的6份建築工程施工許可證——450117201908080101號、450117201908080201號、450117201908080301號、450117201908080401號、450117202004280101號及450117202004280201號，有關地方部門已授出該項目（總建築面積約879,849.69平方米）的施工許可。
6. 根據廣西陽唐茂獲授的36份預售許可證，貴集團有權向買方出售該項目的一部分（總建築面積約604,706.28平方米）。
7. 根據貴集團提供的資料（包括相關許可證、開發計劃及政府認可的面積測量報告（如有）），該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	(規劃)建築面積	
		(平方米)	車位數目
第四類—貴集團持作開發	住宅.....	466,978.25	
	安置住宅.....	113,932.85	
	安置商業.....	46,770.59	
	配套.....	83,787.68	
	地庫(包括車位).....	190,846.76	4,855
	<b>總計：.....</b>	<b>902,316.13</b>	<b>4,855</b>

8. 根據貴集團所告知，該物業總建築面積約335,498.41平方米的多套住宅單位及車位已預售予多名第三方，總代價為人民幣3,883,564,939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物業。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. 根據貴集團所告知，廣西陽唐茂應建造總建築面積約204,003.34平方米的回遷房（包括建築面積約43,299.90平方米的車位），回購價格為約人民幣798,535,393元。
10. 該物業在建工程的市值將為人民幣7,122,900,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於估值日期完成並可在市場上自由轉讓。
11. 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：

於進行估值時，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵（例如該物業的性質、用途、規模、佈局及交通）的物業所在地的許多相關銷售案例。選定的可資比較對象為與標的物業處在同一開發項目的住宅單位及車位以及位於標的物業附近區域內與標的物業的建築條件及設施類似的其他待完工建築。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14,000元，以及車位每個人民幣155,000元至人民幣175,000元。基於可資比較物業與該物業之間時間、位置及物理特徵等各方面的不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出假設單價。樓齡、規模及佈局等物理特徵以及交通等地理位置方面的一般調整基準是：倘可資比較物業優於該物業，則作出下行調整。或者，倘可資比較物業劣於該物業或不如該物業理想，則進行上行調整。對於時間調整，則須考慮交易日期與估值日期之間的市況。

## 附錄三

## 物業估值

12. 吾等已獲提供由 貴集團的中國法律顧問出具的有關物業權益的法律意見，該法律意見載有(其中包括)以下各項：
- a. 廣西陽唐茂擁有該物業的土地使用權，而相關權利受中國法律保護；廣西陽唐茂有權佔用、使用、出租、轉讓、抵押或以其他合法方式出售該物業的土地使用權；
  - b. 廣西陽唐茂已自相關政府部門取得該物業建設施工所必需的相關批文；及
  - c. 廣西陽唐茂有權根據已取得的預售許可證，合法預售該物業中已取得預售許可證的部分。
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. 國有土地使用權證／不動產權證(土地證) | 有  |
| c. 建設用地規劃許可證           | 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／備案表／報告    | 無  |
14. 就本報告而言，該物業根據其持有目的歸類為「第四類－貴集團在中國持作開發」。

## 附錄三

## 物業估值

### 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
44.	位於中國廣西壯族自治區南寧市邕寧區龍崗大道東側及顏村路南側的南寧•盛湖悅景	<p>南寧•盛湖悅景(「該項目」)位於龍崗大道東側及顏村路南側。該地區為新開發的區域，市政設施及康樂設施等公共設施仍處於開發階段。</p> <p>該項目所佔一幅地塊的佔地面積約為90,928.72平方米，正開發為一個住宅及商業開發項目。於估值日期，該項目仍在建設當中，計劃於2021年10月竣工。根據 貴集團所告知，該項目竣工後的總規劃建築面積將約為351,978.73平方米。</p> <p>於估值日期，該物業包括整個項目。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註7。</p> <p>根據 貴集團所告知，該物業的建設成本估計約為人民幣1,102,900,000元，其中，於估值日期已產生的成本約為人民幣449,500,000元。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途以及批發及零售用途，分別於2088年11月1日及2058年11月1日到期。</p>	於估值日期，該物業仍在建設當中。	1,890,600,000  ( 貴集團應佔 26.00%的權益： 人民幣 491,600,000元)

#### 附註：

1. 根據日期為2018年11月1日的國有土地使用權出讓合同—南寧土出(五象)字2018040號及一份補充合同，該項目佔地面積約為90,928.72平方米的土地使用權已訂約授予 貴公司擁有26.00%股權的聯營公司廣西唐欣旭光投資有限公司(「廣西唐欣」)作住宅用途以及批發及零售用途，自土地交付日期起分別為期70年及40年。土地出讓金為人民幣1,227,537,720元。
2. 根據建設用地規劃許可證—地字第450101201850133號，廣西唐欣已獲授該項目佔地面積約90,928.72平方米的土地規劃許可。
3. 根據不動產權證(土地證)—桂(2019)南寧市不動產權第0078692號，該項目佔地面積約為90,928.72

## 附錄三

## 物業估值

平方米的土地使用權已授予廣西唐欣，作住宅用途以及批發及零售用途，分別於2088年11月1日到期以及於2058年11月1日到期。

4. 根據廣西唐欣獲授的28份建設工程規劃許可證，該項目(總建築面積約342,918.11平方米)已獲批准建設。
5. 根據廣西唐欣獲授的6份建築工程施工許可證 — 450117201903290201號、450117201903290101號、450117201905240201號、450117201905240101號、450117201908120101號及450117201908120101號，有關地方部門已授出該項目(總建築面積約342,253.47平方米)的施工許可。
6. 根據廣西唐欣獲授的13份預售許可證，貴集團有權向買方出售該項目的一部分(總建築面積約305,058.47平方米)。
7. 根據貴集團提供的資料(包括相關許可證、開發計劃及政府認可的面積測量報告(如有))，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平方米)	車位數目
第四類 — 貴集團持作開發	住宅 .....	238,819.94	
	商業 .....	12,749.52	
	配套 .....	31,060.50	
	地庫(包括車位) .....	69,348.77	1,756
	總計： .....	<b>351,978.73</b>	<b>1,756</b>

8. 根據貴集團所告知，該物業總建築面積約206,598.97平方米的多套住宅和商業單位及車位已預售予多名第三方，總代價為人民幣2,231,001,719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物業。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3,037,100,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於估值日期完成並可在市場上自由轉讓。
10. 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：

於進行估值時，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵(例如該物業的性質、用途、規模、佈局及交通)的物業所在地的許多相關銷售案例。選定的可資比較對象為與標的物業處在同一開發項目的住宅及商業單位及車位以及位於標的物業附近區域內與標的物業的建築條件及設施類似的其他待完工建築。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元至人民幣12,000元，一層商業單位每平方米人民幣15,000元至人民幣20,000元以及車位每個人民幣120,000元至人民幣160,000元。基於可資比較物業與該物業之間時間、位置及物理特徵等各方面的不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出假設單價。樓齡、規模及佈局等物理特徵以及交通等地理位置方面的一般調整基準是：倘可資比較物業優於該物業，則作出下行調整。或者，倘可資比較物業劣於該物業或不如該物業理想，則進行上行調整。對於時間調整，則須考慮交易日期與估值日期之間的市況。

11. 吾等已獲提供由貴公司的中國法律顧問出具的有關物業權益的法律意見，該法律意見載有(其中包括)以下各項：
  - a. 廣西唐欣擁有該物業的土地使用權，而相關權利受中國法律保護；廣西唐欣有權佔用、使用、出租、轉讓、抵押或以其他合法方式出售該物業的土地使用權；

## 附錄三

## 物業估值

- b. 廣西唐欣已自相關政府部門取得該物業建設施工所必需的相關批文；及
  - c. 廣西唐欣有權根據已取得的預售許可證，合法預售該物業中已取得預售許可證的部分。
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. 國有土地使用權證／不動產權證(土地證) 有
  - c. 建設用地規劃許可證 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／備案表／報告 無
13. 就本報告而言，該物業根據其持有目的歸類為「第四類—貴集團在中國持作開發」。

## 附錄三

## 物業估值

### 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
45.	位於中國廣西壯族自治區南寧市良慶區良慶大道與慶林路交匯處的南寧•檀府印象	<p>南寧•檀府印象(「該項目」)位於良慶大道與慶林路交匯處。該地區為新開發的區域，市政設施及康樂設施等公共設施仍處於開發階段。</p> <p>該項目所佔3幅地塊的總佔地面積約為137,811.25平方米，正開發為一個住宅及商業開發項目。於估值日期，該項目仍在建設當中，計劃於2022年2月竣工。根據貴集團所告知，該項目竣工後的總規劃建築面積將約為764,461.85平方米。</p> <p>於估值日期，該物業包括整個項目。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註7。</p> <p>根據貴集團所告知，該物業的建設成本估計約為人民幣2,189,500,000元，其中，於估值日期已產生的成本約為人民幣1,201,600,000元。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途以及商業用途，分別於2088年1月10日到期以及於2058年1月10日到期。</p>	於估值日期，該物業仍在建設當中。	<p>3,868,100,000</p> <p>( 貴集團應佔30.00%的權益： 人民幣1,160,400,000元)</p>

#### 附註：

- 根據3份日期為2018年1月10日的國有土地使用權出讓合同—南寧土出(五象)字2018001號至2018003號以及3份補充合同，該項目總佔地面積約為137,811.25平方米的土地使用權已訂約授予貴公司擁有30.00%股權的聯營公司廣西眾擊易舉投資有限公司(「廣西眾擊」)作住宅用途及商業用途，自土地交付日期起分別為期70年及40年。土地出讓金為人民幣1,644,914,259元。
- 根據3份建設用地規劃許可證—地字第450101201850017號至450101201850019號，廣西眾擊已獲授該項目佔地面積約137,810.23平方米的土地規劃許可。
- 根據3份不動產權證(土地證)—桂(2018)南寧市不動產權第0101971號、0101983號及0101996號，該項目佔地面積約為137,811.25平方米的土地使用權已授予廣西眾擊作住宅用途以及商業用途，分別於2088年1月10日及2058年1月10日到期。

## 附錄三

## 物業估值

4. 根據廣西眾擎獲授的33份建設工程規劃許可證，該項目(總建築面積約753,173.42平方米)已獲批准建設。
5. 根據廣西眾擎獲授的4份建築工程施工許可證 — 450117201809030101號、450117201901210201號、450117201811120101號及450117201811160101號，有關地方部門已授出該項目(總建築面積約756,222.72平方米)的施工許可。
6. 根據廣西眾擎獲授的20份預售許可證，貴集團有權向買方出售該項目的一部分(總建築面積約613,636.95平方米)。
7. 根據貴集團提供的資料(包括相關許可證、開發計劃及政府認可的面積測量報告(如有))，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	(規劃)建築面積 (平方米)	車位數目
第四類 — 貴集團持作開發	住宅 .....	390,478.83	
	安置住宅 .....	98,066.15	
	安置商業 .....	41,601.80	
	配套 .....	68,212.58	
	地庫(包括車位) .....	166,102.49	4,174
	<b>總計： .....</b>	<b>764,461.85</b>	<b>4,174</b>

8. 根據貴集團所告知，該物業總建築面積約428,341.99平方米的多套住宅單位及車位已預售予多名第三方，總代價為人民幣4,853,293,987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物業。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. 根據貴集團所告知，廣西眾擎應建造總建築面積約178,553.47平方米的回遷房(包括建築面積約38,885.52平方米的車位)，回購價格為約人民幣563,661,679元。
10. 該物業的市值將為人民幣5,689,500,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於估值日期完成並可在市場上自由轉讓。
11. 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：

於進行估值時，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵(例如該物業的性質、用途、規模、佈局及交通)的物業所在地的許多相關銷售案例。選定的可資比較對象為與標的物業處在同一開發項目的住宅及車位以及位於標的物業附近區域內與標的物業的建築條件及設施類似的其他待完工建築。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13,000元及車位每個人民幣140,000元至人民幣170,000元。基於可資比較物業與該物業之間時間、位置及物理特徵等各方面的不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出假設單價。樓齡、規模及佈局等物理特徵以及交通等地理位置方面的一般調整基準是：倘可資比較物業優於該物業，則作出下行調整。或者，倘可資比較物業劣於該物業或不如該物業理想，則進行上行調整。對於時間調整，則須考慮交易日期與估值日期之間的市況。

12. 吾等已獲提供由貴公司的中國法律顧問出具的有關物業權益的法律意見，該法律意見載有(其中包括)以下各項：
  - a. 廣西眾擎擁有該物業的土地使用權，而相關權利受中國法律保護；廣西眾擎有權佔用、使用、出租、轉讓、抵押或以其他方式出售該物業的土地使用權；

## 附錄三

## 物業估值

- b. 廣西眾擎已自相關政府部門取得該物業建設施工所必需的相關批文；及
  - c. 廣西眾擎有權根據已取得的預售許可證，合法預售該物業中已取得預售許可證的部分。
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. 國有土地使用權證／不動產權證(土地證) 有
  - c. 建設用地規劃許可證 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／備案表／報告 無
14. 就本報告而言，該物業根據其持有目的歸類為「第四類—貴集團在中國持作開發」。

## 附錄三

## 物業估值

### 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
46.	位於中國廣西壯族自治區南寧市興寧區東溝嶺正街西側及燕州路南側的南寧•雲璽台	<p>南寧•雲璽台（「該項目」）位於東溝嶺正街西側及燕州路南側。該地區為新開發的地區，市政設施及康樂設施等公共設施仍處於開發階段。</p> <p>該項目所佔一幅地塊的佔地面積約為20,013.58平方米，正開發為一個住宅及商業開發項目。於估值日期，該項目仍在建設當中，計劃於2021年12月竣工。根據 貴集團所告知，該項目竣工後的總規劃建築面積將約為66,435.11平方米。</p> <p>於估值日期，該物業包含整個項目。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註7。</p> <p>根據 貴集團所告知，該物業的建設成本估計為約人民幣216,000,000元，其中，於估值日期已產生約人民幣45,500,000元。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途以及批發及零售用途，分別於2089年12月18日及2059年12月18日到期。</p>	該物業仍在建設當中。	人民幣元 281,800,000  (貴集團應佔 25.00% 權益：人民幣 70,500,000元)

#### 附註：

1. 根據日期為2019年10月28日的國有土地使用權出讓合同—南寧自然(服)字2019034號及一份補充合同，該項目佔地面積約為20,013.58平方米的土地的土地使用權已訂約授予廣西唐鵬投資有限公司（「廣西唐鵬」， 貴公司擁有25.00%的附屬公司），作住宅用途以及批發及零售用途，自土地交付日期起分別為期70年及40年。土地出讓金為人民幣200,235,868元。
2. 根據建設用地規劃許可證—地字第450101201900145號，廣西唐鵬已獲授該項目佔地面積約20,013.58平方米的土地規劃許可。

## 附錄三

## 物業估值

3. 根據不動產權證(土地證) — 桂(2019)南寧市不動產權第0363475號，該項目總佔地面積約為20,013.58平方米的土地使用權已授予廣西唐鵬作住宅用途以及批發及零售用途，分別於2089年12月18日及2059年12月18日到期。
4. 根據廣西唐鵬獲授的6份建設工程規劃許可證 — 450102201901559號至450102201901564號，該項目(總建築面積約66,435.11平方米)已獲批准建設。
5. 根據廣西唐鵬獲授的建築工程施工許可證 — 450101202002280102號，有關地方部門已授出該項目(總建築面積約66,435.11平方米)的施工許可。
6. 根據廣西唐鵬獲授的4份預售許可證 — 南房預字(2020)第108號、133號、265號及346號，貴集團有權向買方出售該項目的一部分(總建築面積約33,353.02平方米)。
7. 根據貴集團提供的資料(包括相關許可證、開發計劃及政府認可的面積測量報告(如有))，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	規劃建築面積	車位數目
		(平方米)	
第四類 — 貴集團持作開發	住宅 .....	47,347.55	
	商業 .....	2,188.58	
	配套 .....	5,314.03	
	地庫(包括車位) .....	11,584.95	276
	<b>總計：</b> .....	<b>66,435.11</b>	<b>276</b>

8. 根據貴集團所告知，該物業總建築面積約12,414.12平方米的多套住宅單位已預售予多名第三方，總代價為人民幣137,021,190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603,500,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於估值日期完成並可在市場上自由轉讓。
10. 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：

於進行估值時，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵(例如該物業的性質、用途、規模、佈局及交通)的物業所在地的許多相關銷售案例。選定的可資比較對象為與標的物業處在同一開發項目的商住單位及車位以及位於標的物業附近區域內與標的物業的建築條件及設施類似的其他待完工建築。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、一層商業單位每平方米人民幣14,000元至人民幣16,000元以及車位每個人民幣110,000元至人民幣140,000元。基於可資比較物業與該物業之間時間、位置及物理特徵等各方面的不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出假設單價。樓齡、規模及佈局等物理特徵以及交通等地理位置方面的一般調整基準是：倘可資比較物業優於該物業，則作出下行調整。或者，倘可資比較物業劣於該物業或不如該物業理想，則進行上行調整。對於時間調整，則須考慮交易日期與估值日期之間的市況。

11. 吾等已獲提供由貴公司的中國法律顧問出具的法律意見，該法律意見載有(其中包括)以下資訊：
  - a. 廣西唐鵬擁有該物業的土地使用權，而相關權利受中國法律保護；

## 附錄三

## 物業估值

- b. 廣西唐鵬已自相關政府部門取得該物業建設施工所必需的相關批文；及
  - c. 廣西唐鵬有權根據已取得的預售許可證，合法預售該物業中已取得預售許可證的部分。
  - d. 部分物業受按揭規限。廣西唐鵬有權在獲得承按人同意後租賃、轉讓、再抵押或以其他合法手段處置該物業的已按揭部分。
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. 國有土地使用權證／不動產權證(土地證) 有
  - c. 建設用地規劃許可證 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／備案表／報告 無
13. 就本報告而言，該物業根據其持有目的歸類為「第四類——貴集團在中國持作開發」。

## 附錄三

## 物業估值

### 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
47.	位於中國廣西壯族自治區南寧市良慶區平樂大道東側及那豐路南側的南寧·陽光城大唐世家	<p>南寧·陽光城大唐世家(「該項目」)位於平樂大道東側及那豐路南側。該地區為新開發的區域，市政設施及康樂設施等公共設施仍處於開發階段。</p> <p>該項目所佔一幅地塊的佔地面積約為37,046.81平方米，現正開發為住宅及商業開發項目。於估值日期，該項目仍在建設當中，計劃於2022年8月竣工。根據貴集團所告知，該項目竣工後的總規劃建築面積將約為203,597.05平方米。</p> <p>於估值日期，該物業包括整個項目。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註7。</p> <p>根據貴集團所告知，該物業的建設成本估計約為人民幣514,100,000元，其中，於估值日期已產生約人民幣39,200,000元。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途以及商業用途，分別於2090年1月8日及2060年1月8日到期。</p>	於估值日期，該物業仍在建設當中。	594,100,000  (貴集團應佔49.00%的權益： 人民幣291,100,000元)

#### 附註：

1. 根據日期為2020年1月8日的國有土地使用權出讓合同—南自然(五象)讓字2019033號及一份補充合同，該項目佔地面積約37,046.81平方米的土地使用權已訂約授予廣西唐耀投資有限公司(「廣西唐耀」，貴公司擁有49.00%股權的聯營公司)作住宅用途以及商業用途，自土地交付日期起分別為期70年及40年。土地出讓金為人民幣505,688,957元。
2. 根據建設用地規劃許可證—地字第4501012020050021號，廣西唐耀已獲授該項目佔地面積約37,046.81平方米的土地規劃許可。
3. 根據不動產權證(土地證)—桂(2020)南寧不動產權第0102688號，該項目佔地面積約為37,046.81

## 附錄三

## 物業估值

平方米的土地使用權已授予廣西唐耀作住宅用途以及商業用途，分別於2090年1月8日及2060年1月8日到期。

- 根據廣西唐耀獲授的15份建設工程規劃許可證—建字第450101202050576號至450101202050589號及第450101202050609號，該項目(總建築面積約201,209.94平方米)已獲批准建設。
- 根據廣西唐耀獲授的兩份建築工程施工許可證—第450117202005280401號及450117202005280501號，有關地方部門已授出該項目(總建築面積約201,209.94平方米)的施工許可。
- 根據廣西唐耀獲授的3份預售許可證—南房預字(2020)第343號、396號及414號，貴集團有權向買方出售該物業部分(總建築面積約50,996.66平方米)。
- 根據貴集團提供的資料(包括相關許可證、開發計劃及政府認可的面積測量報告(如有))，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平方米)	車位 數目
第四類—貴集團持作開發	住宅.....	101,450.88	
	安置住宅.....	29,080.32	
	安置商業.....	11,983.54	
	配套.....	18,361.31	
	地庫(包括車位).....	42,721.00	1,057
	<b>總計：.....</b>	<b>203,597.05</b>	<b>1,057</b>

- 根據貴集團所告知，該物業總建築面積約12,253.66平方米的多套住宅單位已預售予多名第三方，總代價為人民幣131,691,610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。
- 根據貴集團所告知，廣西唐耀應建造總建築面積約54,560.86平方米的回遷房(包括建築面積約13,497.00平方米的車位)，回購價格為約人民幣204,046,320元。
- 該物業的市值將為人民幣1,401,500,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於估值日期完成並可在市場上自由轉讓。
- 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：

於進行估值時，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵(例如該物業的性質、用途、規模、佈局及交通)的物業所在地的許多相關銷售案例。選定的可資比較對象為與標的物業處在同一開發項目的住宅及車位以及位於標的物業附近區域內與標的物業的建築條件及設施類似的其他待完工建築。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時間、位置及物理特徵等各方面的不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出假設單價。樓齡、規模及佈局等物理特徵以及交通等地理位置方面的一般調整基準是：倘可資比較物業優於該物業，則作出下行調整。或者，倘可資比較物業劣於該物業或不如該物業理想，則進行上行調整。對於時間調整，則須考慮交易日期與估值日期之間的市況。

## 附錄三

## 物業估值

12. 吾等已獲提供由 貴公司的中國法律顧問出具的有關物業權益的法律意見，該法律意見載有(其中包括)以下各項：
- a. 廣西唐耀擁有該物業部分的土地使用權，而相關權利受中國法律保護；廣西唐耀有權佔用、使用、出租、轉讓、抵押或以其他合法方式出售該物業的土地使用權；
  - b. 廣西唐耀已自相關政府部門取得該物業部分建設施工所必需的相關批文；及
  - c. 對於已取得預售許可證的物業部分，廣西唐耀有權根據所取得的預售許可證合法地預售該部分。
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. 國有土地使用權證／不動產權證(土地證) | 有  |
| c. 建設用地規劃許可證           | 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／備案表／報告    | 無  |
14. 就本報告而言，該物業根據其持有目的歸類為「第四類 — 貴集團在中國持作開發」。

## 附錄三

## 物業估值

### 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
48.	位於中國廣西壯族自治區南寧市壇澤路西側及夏林路北側的南寧•陽光城大唐檀境	<p>南寧•陽光城大唐檀境(「該項目」)位於壇澤路西側及夏林路北側。該地區為新開發的區域，市政設施及康樂設施等公共設施仍處於開發階段。</p> <p>該項目所佔兩幅地塊的總佔地面積約為177,953.75平方米，現正開發為住宅及商業開發項目。於估值日期，該項目部分仍在建設當中(「在建工程」)，計劃於2022年6月竣工。根據 貴集團所告知，在建工程竣工後的總規劃建築面積將約為81,655.57平方米。該項目剩餘部分(「空地」)規劃計容建築面積約為563,175.88平方米，其建設於估值日期尚未開始。</p> <p>於估值日期，該物業包括整個項目，總規劃建築面積858,400.29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>根據 貴集團所告知，該物業在建工程的建設成本估計約為人民幣215,200,000元，其中，於估值日期已產生的成本約為人民幣84,100,000元。</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2090年1月8日及2060年1月8日到期。</p>	於估值日期，該物業部分仍在建設當中而其剩餘部分為空地。	3,344,200,000 ( 貴集團應佔 41.00%的權益： 人民幣 1,371,100,000元)

#### 附註：

1. 根據日期為2020年1月8日的2份國有土地使用權出讓合同—南自然(五象)讓字2019031號及2019032號及一份補充合同，該項目佔地面積約177,953.75平方米的土地使用權已訂約授予南寧陽

## 附錄三

## 物業估值

正煦光房地產開發有限公司（「陽正煦光」，貴公司擁有41.00%股權的合營企業）作住宅用途以及商業用途，自土地交付日期起分別為期70年及40年。土地出讓金為人民幣3,069,702,188元。

2. 根據2份建設用地規劃許可證 — 地字第450101202050015號及450101202050016號，陽正煦光已獲授該項目佔地面積約177,953.74平方米的土地規劃許可。
3. 根據2份不動產權證（土地證）— 桂(2020)南寧市不動產權第0058139號及0101694號，該項目佔地面積約為177,953.75平方米的土地使用權已授予陽正煦光作住宅用途以及商業用途，分別於2090年1月8日及2060年1月8日到期。
4. 根據陽正煦光獲授的9份建設工程規劃許可證 — 建字第450101202051050號至450101202051058號，該項目的一部分（總建築面積約191,424.60平方米）已獲批准建設。
5. 根據陽正煦光獲授的建築工程施工許可證 — 第450117202008270101號，有關地方部門已授出該項目的一部分（總建築面積約81,655.57平方米）的施工許可。
6. 根據 貴集團提供的資料（包括相關許可證、開發計劃及政府認可的面積測量報告（如有）），該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平方米)	車位數目
第四類 — 貴集團 持作開發	住宅 .....	51,313.98	
	安置商業 .....	7,787.37	
	配套 .....	4,602.02	
	地庫（包括車位） .....	17,952.20	303
	<b>小計：</b> .....	<b>81,655.57</b>	<b>303</b>
第五類 — 貴集團 持作未來開發	住宅 .....	366,964.09	
	安置住宅 .....	125,760.00	
	安置商業 .....	44,588.44	
	配套 .....	71,834.25	
	地庫（包括車位） .....	167,597.94	4,477
	<b>小計：</b> .....	<b>776,744.72</b>	<b>4,477</b>
	<b>總計：</b> .....	<b>858,400.29</b>	<b>4,780</b>

7. 根據 貴集團所告知，陽正煦光應建造建築面積約230,870.34平方米的回遷房（包括建築面積約52,734.53平方米的車位），回購價格為約人民幣885,156,840元。
8. 該物業在建工程的市值將為人民幣816,100,000元，猶如該物業在建工程根據上述開發方案已於估值日期完成並可在市場上自由轉讓。
9. 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：
  - a. 就該物業第四類的有關部分而言，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵（例如該物業的性質、用途、規模、佈局及交通）的物業所在地的許多相關銷售案例。選定的可資比較對象為與標的物業處在同一開發項目的住宅、商業單位及車位以及位於標的物業附近區域內與標的物業的建築條件及設施類似的其他待完工建築。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，車位每個人民幣100,000元至人民幣

## 附錄三

## 物業估值

- 120,000元。基於可資比較物業與該物業之間時間、位置及物理特徵等各方面的不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出假設單價。樓齡、規模及佈局等物理特徵以及交通等地理位置方面的一般調整基準是：倘可資比較物業優於該物業，則作出下行調整。或者，倘可資比較物業劣於該物業或不如該物業理想，則進行上行調整。對於時間調整，則須考慮交易日期與估值日期之間的市況；及
- b. 就該物業第五類的剩餘部分而言，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵（例如該物業的性質、用途、佔地面積、佈局及交通）的物業所在地的許多相關土地銷售案例。該等可資比較地點作住宅及商業綜合用途的樓面地價介乎每平方米人民幣4,800元至人民幣5,300元。基於可資比較物業與該物業之間時間、位置及其他特徵等各方面的不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出假設樓面地價。交通等位置以及佔地面積、形狀、年限等開發潛力相關特徵方面的一般調整基準是：倘可資比較物業優於該物業，則作出下行調整。或者，倘可資比較物業劣於該物業或不如該物業理想，則進行上行調整。對於時間調整，則須考慮交易日期與估值日期之間的市況。
10. 吾等已獲提供由 貴公司的中國法律顧問出具的有關物業權益的法律意見，該法律意見載有（其中包括）以下各項：
- a. 陽正煦光擁有該物業的土地使用權，而相關權利受中國法律保護；陽正煦光有權佔用、使用、出租、轉讓、抵押或以其他合法方式出售該物業的土地使用權；及
- b. 陽正煦光已自相關政府部門取得該物業建設施工所必需的相關批文。
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. 國有土地使用權證／不動產權證（土地證） | 有  |
| c. 建設用地規劃許可證           | 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               | 無  |
| g. 建築工程竣工驗收證／備案表／報告    | 無  |
12. 就本報告而言，該物業根據其持有目的歸類為以下類別，吾等認為，各個類別於估值日期現況下的市值載列如下：
- | 類別            | 於估值日期現況下的市值(人民幣元)    |
|---------------|----------------------|
| 第四類—貴集團持作開發   | 433,700,000          |
| 第五類—貴集團持作未來開發 | 2,910,500,000        |
| 總計：           | <u>3,344,200,000</u> |

## 附錄三

## 物業估值

### 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
49.	位於中國廣西壯族自治區南寧市邕寧區新德路南側及龍祥路東側的南寧•大唐盛世旭輝府	<p>南寧•大唐盛世旭輝府(「該項目」)位於新德路南側及龍祥路東側。該地區為新開發的區域，市政設施及康樂設施等公共設施仍處於開發階段。</p> <p>該項目佔地面積約為25,404.55平方米，將開發為總規劃建築面積約為105,348.54平方米且規劃計容建築面積約76,213.65平方米的住宅及商業開發項目。根據貴集團所告知，該項目的建設於估值日期尚未開始。</p> <p>於估值日，該物業包含整個項目。該物業的分類、用途及總建築面積詳情載於附註3。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途的為期70年，作商業用途的為期40年。</p>	該物業於估值日為空地。	人民幣元 無商業價值

#### 附註：

1. 根據日期為2020年7月8日的國有土地使用權出讓合同—南自然(五象)讓字第2020026號以及補充合同，該項目佔地面積約為25,404.55平方米的土地的土地使用權已訂約授予廣西唐祥投資有限公司(「廣西唐祥」，貴公司的全資附屬公司)，期限為自土地交付日期起70年(作住宅用途)及40年(作商業用途)。土地出讓金為人民幣510,631,455元。
2. 於估值日期，該物業尚未轉讓予廣西唐祥，因此該物業的業權並未歸屬於廣西唐祥，且相關土地使用權證尚未獲得。因此，吾等並未向該物業賦予任何商業價值。然而，為便於參考，假設廣西唐祥已獲得並可自由轉讓該物業的不動產權證，則吾等認為該物業於估值日的市值將為人民幣528,500,000元。

## 附錄三

## 物業估值

3. 根據 貴集團提供的資料(包括相關許可證、開發計劃及政府認可的面積測量報告(如有))，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平方米)	車位數目
第六類 — 貴集團 將訂約收購	住宅 .....	70,746.97	
	商業 .....	3,810.67	
	配套 .....	9,795.60	
	地庫(包括車位) .....	20,995.30	561
	<b>總計：</b> .....	<b>105,348.54</b>	<b>561</b>

4. 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：

於進行附註2所述的估值時，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵(如性質、用途、用途、佔地面積、佈局及交通)的物業所在地的許多相關土地銷售案例。該等可資比較地點作住宅及商業綜合用途的樓面地價介乎每平方米人民幣6,000元至人民幣7,100元。基於可資比較物業與該物業之間在時間、位置及其他特徵等各方面的不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出假設樓面地價。交通等位置以及佔地面積、形狀、年限等開發潛力相關特徵方面的一般調整基準是：倘可資比較物業優於該物業，則作出下行調整。或者，倘可資比較物業劣於該物業或不如該物業理想，則進行上行調整。對於時間調整，則須考慮交易日期與估值日期之間的市況。

5. 吾等已獲提供由 貴公司的中國法律顧問出具的有關物業權益的法律意見，該法律意見載有(其中包括)以下各項：

上述國有土地使用權出讓合同合法有效且受中國法律保護。

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(土地證)	無
c. 建設用地規劃許可證	無
d. 建設工程規劃許可證	無
e. 建築工程施工許可證	無
f. 預售許可證	無
g. 建築工程竣工驗收證／備案表／報告	無

7. 就本報告而言，該物業根據其持有目的歸類為「第六類 — 貴集團在中國將訂約收購」。

## 附錄三

## 物業估值

### 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
50.	位於中國廣西壯族自治區南寧市邕寧區和江路南側及和合路西側的南寧•盛世春江	<p>南寧•盛世春江(「該項目」)位於和江路南側及和合路西側。該地區為住宅和商業區，擁有成熟和完善的基礎設施。</p> <p>該項目佔地面積約為52,774.25平方米，將開發為總規劃建築面積約為220,436.21平方米且規劃計容建築面積約為158,322.75平方米的住宅及商業開發項目。根據貴集團所告知，該項目的建設於估值日期尚未開始。</p> <p>於估值日，該物業包含整個項目。該物業的分類、用途及總建築面積詳情載於附註3。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途的為期70年，作商業用途的為期40年。</p>	該物業於估值日為空地。	無商業價值

#### 附註：

- 根據日期為2020年8月10日的國有土地使用權出讓合同—南自然(五象)讓字2020031號以及補充合同，該項目佔地面積約為52,774.25平方米的土地的土地使用權已訂約授予廣西唐和投資有限公司(「廣西唐和」，貴公司擁有49.00%股權的聯營公司)，期限為自土地交付日期起70年(作住宅用途)及40年(作商業用途)。土地出讓金為人民幣1,058,387,584元。
- 於估值日期，該物業尚未轉讓予廣西唐和，因此該物業的業權並未歸屬於廣西唐和，且相關土地使用權證尚未獲得。因此，吾等並未向該物業賦予任何商業價值。然而，為便於參考，假設廣西唐和已獲得並可自由轉讓該物業的不動產權證則吾等認為，該物業於估值日的市值將為人民幣1,095,600,000元。

## 附錄三

## 物業估值

3. 根據 貴集團提供的資料(包括相關許可證、開發計劃及政府認可的面積測量報告(如有))，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	(規劃)建築面積 (平方米)	車位數目
第六類 — 貴集團 將訂約收購	住宅 .....	149,475.35	
	商業 .....	7,700.00	
	配套 .....	15,605.43	
	地庫(包括車位) .....	47,655.43	1,172
	<b>總計：</b> .....	<b>220,436.21</b>	<b>1,172</b>

4. 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：

於進行附註2所述的估值時，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵(如性質、用途、用途、佔地面積、佈局及交通)的物業所在地的許多相關土地銷售案例。該等可資比較地點作住宅及商業綜合用途的樓面地價介乎每平方米人民幣6,300元至人民幣7,100元。基於可資比較物業與該物業之間在時間、位置及其他特徵等各方面的不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出假設樓面地價。交通等位置以及佔地面積、形狀、年限等開發潛力相關特徵方面的一般調整基準是：倘可資比較物業優於該物業，則作出下行調整。或者，倘可資比較物業劣於該物業或不如該物業理想，則進行上行調整。對於時間調整，則須考慮交易日期與估值日期之間的市況。

5. 吾等已獲提供由 貴公司的中國法律顧問出具的有關物業權益的法律意見，該法律意見載有(其中包括)以下各項：

上述國有土地使用權出讓合同合法有效且受中國法律保護。

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(土地證)	無
c. 建設用地規劃許可證	無
d. 建設工程規劃許可證	無
e. 建築工程施工許可證	無
f. 預售許可證	無
g. 建築工程竣工驗收證／備案表／報告	無

7. 就本報告而言，該物業根據其持有目的歸類為「第六類 — 貴集團在中國將訂約收購」。

## 附錄三

## 物業估值

### 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
51.	位於中國廣西壯族自治區柳州市柳東新區荷塘路西側及高陽路北側的柳州•大唐碧園西園	柳州•大唐碧園西園(「該項目」)位於荷塘路西側及高陽路北側。該地區為住宅商業區，基礎設施成熟完善。  該項目所佔2幅地塊的總佔地面積約56,796.86平方米，現正開發為一個住宅及商業開發項目。該項目於估值日期仍在建設當中，預計於2022年9月竣工。根據 貴集團所告知，該項目竣工後總規劃建築面積將達到約193,493.47平方米。  於估值日期，該物業包括整個項目。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註7。  根據 貴集團所告知，該項目建設成本估計約為人民幣538,400,000元，其中，於估值日期已產生約人民幣103,600,000元。  該物業已獲授土地使用權作住宅用途及商業用途，分別於2089年9月17日及2059年9月17日到期。	該物業於估值日期仍在建設當中。	577,100,000  ( 貴集團應佔78.46%的權益： 人民幣452,800,000元)

#### 附註：

1. 根據一份日期為2019年6月12日的國有土地使用權出讓合同—柳土出字20190042號及一份補充合同，該項目佔地面積約56,796.86平方米的土地使用權已訂約授予 貴公司擁有78.46%股權的附屬公司廣西唐銘投資有限公司，(「廣西唐銘」)作住宅用途以及商業用途，自土地交付日期起分別為期70年及40年。土地出讓金為人民幣432,000,000元。
2. 根據建設用地規劃許可證—地字第450201201900811號，廣西唐銘已獲授該項目佔地面積約56,796.86平方米的土地規劃許可。

## 附錄三

## 物業估值

- 根據2份不動產權證(土地證) — 桂(2019)柳州市不動產權第0139761號及0139760號，該項目佔地面積約為56,796.86平方米的土地使用權已授予廣西唐銘作住宅用途以及商業用途，分別於2089年9月17日及2059年9月17日到期。
- 根據廣西唐銘獲授的5份建設工程規劃許可證 — 建字第450202201901020號、450202201901060號、450202201901117號、450202201901134號及450202202001222號，該項目(總建築面積約194,793.34平方米)已獲批准建設。
- 根據廣西唐銘獲授的5份建築工程施工許可證 — LD450202201909300201號、LD450202201911040101號、LD450202201912130101號、LD4502022007240101號及LD4502022007240201號，有關地方部門已授出該項目(總建築面積約194,763.53平方米)的施工許可。
- 根據廣西唐銘獲授的5份預售許可證 — 售房柳字第(2019) 109 LD號、(2020) 003 LD號、014 LD號、023 LD號及024 LD號，貴集團有權向買方出售該項目的一部分(建築面積約為53,777.07平方米)。
- 根據貴集團提供的資料(包括相關許可證、開發計劃及政府認可的面積測量報告(如有))，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平方米)	車位數目
第四類 — 貴集團 持作開發	住宅 .....	128,190.96	
	商業 .....	2,258.50	
	配套 .....	4,303.88	
	地庫(包括車位) .....	58,740.13	1,767
	<b>總計：</b> .....	<b>193,493.47</b>	<b>1,767</b>

- 根據貴集團所告知，該物業總建築面積約18,205.57平方米的多套住宅單位已預售予多名第三方，總代價為人民幣134,660,085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1,201,000,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於估值日期完成並可在市場上自由轉讓。
- 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：

估值時，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵(如性質、用途、規模、佈局及交通)的物業所在地的許多相關銷售案例。所選的可資比較物業為與標的物業位於同一開發項目的住宅及商業單位及車位以及位於標的物業附近地區即將竣工且與標的物業具有類似建築條件及設施的樓宇。該等可資比較物業的單價介乎每平方米人民幣6,700元至人民幣8,000元之間(住宅單位)、人民幣11,500元至人民幣15,000元之間(一層商業單位)及人民幣110,000元至人民幣130,000元之間(車位)。基於可資比較物業與該物業之間在多個方面(包括時間、位置及物理特徵)的不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價。樓齡、規模及佈局等物理特徵以及交通等地理位置方面的一般調整基準是：倘可資比較物業優於該物業，則作出下行調整。或者，若可資比較物業遜色於該物業或吸引力不如該物業，則上調價格。關於時間調整，將考慮交易日期與估值日期之間的市場狀況。

## 附錄三

## 物業估值

11. 吾等已獲提供由 貴公司的中國法律顧問出具的有關物業權益的法律意見，該法律意見載有(其中包括)以下各項：
- a. 廣西唐銘擁有該物業的土地使用權，而相關權利受中國法律保護；
  - b. 廣西唐銘已自相關政府部門取得該物業建設施工所必需的相關批文；
  - c. 對於已獲發預售許可證的該物業部分，廣西唐銘有權根據獲授的預售許可證合法預售該等部分；及
  - d. 該物業的部分受按揭規限。廣西唐銘有權在獲得承按人同意後租賃、轉讓、再抵押或以其他合法手段處置該物業的已按揭部分。
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. 國有土地使用權證／不動產權證(土地證) | 有  |
| c. 建設用地規劃許可證           | 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／備案表／報告    | 無  |
13. 就本報告而言，該物業根據其持有目的歸類為「第四類 — 貴集團在中國持作開發」。

## 附錄三

## 物業估值

### 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
52.	位於中國廣西壯族自治區柳州市學達路東側及曙光大道南側的柳州•大唐碧園東園	柳州•大唐碧園東園(「該項目」)位於曙光大道南側及學達路東側。該地區為新開發的區域，市政設施及康樂設施等公共設施仍處於開發階段。  該項目所佔地塊的佔地面積約45,245.76平方米，將開發為一個住宅及商業開發項目。該項目於估值日期仍在建設當中，預計於2024年3月竣工。根據 貴集團所告知，該項目竣工後總規劃建築面積將達到約168,585.92平方米。  於估值日期，該物業包括整個項目。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註6。  根據 貴集團所告知，該項目建設成本估計約為人民幣464,100,000元，其中，於估值日期已產生約人民幣30,000,000元。  該物業已獲授土地使用權作住宅用途及商業用途，分別於2089年11月10日及2059年11月10日到期。	該物業於估值日期仍在建設當中。	470,600,000  ( 貴集團應佔100%的權益： 人民幣470,600,000元)

#### 附註：

1. 根據一份日期為2019年7月25日的國有土地使用權出讓合同 — 柳土出字2019063號及一份補充合同，該項目佔地面積約45,245.76平方米的土地使用權已訂約授予 貴公司全資附屬公司柳州唐美房地產開發有限公司(「柳州唐美」)作住宅用途以及商業用途，自土地交付日期起分別為期70年及40年。土地出讓金為人民幣410,000,000元。
2. 根據建設用地規劃許可證 — 地字第450201201900863號，柳州唐美已獲授該項目佔地面積約45,245.76平方米的土地規劃許可。
3. 根據不動產權證(土地證) — 桂(2020)柳州市不動產權第0065006號，該項目佔地面積約為45,245.76平方米的土地使用權已授予柳州唐美作住宅用途以及商業用途，分別於2089年11月10日及2059年11月10日到期。

## 附錄三

## 物業估值

- 根據柳州唐美獲授的3份建設工程規劃許可證 — 建字第450202202001180、450202202001179號及450202202001178號，該項目(總建築面積約163,920.34平方米)已獲批准建設。
- 根據柳州唐美獲授的5份建築工程施工許可證 — LD450202202005220401號、LD450202202005220101號、LD450202202005220201號、LD450202202005220501號及LD450202202005220301號，有關地方部門已授出該項目(總建築面積約163,920.34平方米)的施工許可。
- 根據 貴集團提供的資料(包括相關許可證、開發計劃及政府認可的面積測量報告(如有))，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平方米)	車位數目
第四類 — 貴集團持作開發	住宅 .....	113,356.79	
	商業 .....	1,927.91	
	配套 .....	5,239.57	
	地庫(包括車位) .....	48,061.65	1,496
	總計： .....	<b>168,585.92</b>	<b>1,496</b>

- 該物業在建工程的市值將為人民幣1,075,900,000元，猶如該物業在建工程根據上述開發方案已於估值日期完成並可在市場上自由轉讓。
- 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：

估值時，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵(如，性質、用途、大小、佈局及交通)的物業所在地的許多相關銷售案例。所選的可資比較物業為與標的物業位於同一開發項目的住宅及商業單位及車位以及位於標的物業附近地區即將竣工且與標的物業具有類似建築條件及設施的樓宇。該等可資比較物業的單價介乎每平方米人民幣7,300元至人民幣8,300元之間(住宅單位)、人民幣12,000元至人民幣14,000元之間(商業單位)及人民幣110,000元至人民幣130,000元之間(車位)。基於可資比較物業與該物業之間在多個方面(包括時間、位置及物理特徵)的不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價。樓齡、規模及佈局等物理特徵以及交通等地理位置方面的一般調整基準是：倘可資比較物業優於該物業，則作出下行調整。或者，若可資比較物業遜色於該物業或吸引力不如該物業，則上調價格。關於時間調整，將考慮交易日期與估值日期之間的市場狀況。

- 吾等已獲提供由 貴公司的中國法律顧問出具的法律意見，該法律意見載有(其中包括)以下資訊：
  - 柳州唐美擁有該物業的土地使用權，該擁有權受中國法律保護；
  - 柳州唐美已獲相關政府部分授予有關該物業建設工程的必要許可；及
  - 該物業的部分受按揭規限。柳州唐美有權在獲得承按人同意後租賃、轉讓、再抵押或以其他合法手段處置該物業的已按揭部分。

---

## 附錄三

## 物業估值

---

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. 國有土地使用權證／不動產權證(土地證) | 有 |
| c. 建設用地規劃許可證           | 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               | 無 |
| g. 建築工程竣工驗收證／備案表／報告    | 無 |

11. 就本報告而言，該物業根據其持有目的歸類為「第四類－貴集團在中國持作開發」。

## 附錄三

## 物業估值

### 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
53.	位於中國廣西壯族自治區柳州市獨靜路西側及西江路北側的柳州•大唐觀邸	<p>柳州•大唐觀邸(「該項目」)位於獨靜路西側及西江路北側。該地區為住宅商業區，基礎設施成熟完善。</p> <p>該項目佔用2塊地，總佔地面積約為74,988.52平方米，將開發為住宅及商業物業。於估值日期，該項目的部分(「在建工程」)仍在建設當中，計劃於2023年3月竣工。根據 貴集團所告知，在建工程竣工後的總規劃建築面積將約為206,715.67平方米。於估值日期，該項目規劃計容建築面積約47,079.15平方米的剩餘部分(「空地」)的建設尚未動工。</p> <p>於估值日期，該物業包括整個項目，總規劃建築面積約281,925.82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>根據 貴集團所告知，該物業在建工程的建設成本估計約為人民幣512,100,000元，其中，於估值日期已產生的成本約為人民幣37,800,000元。</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2081年9月20日及2051年9月20日到期。</p>	於估值日期，該項目的部分仍在建設當中，該項目的剩餘部分為空地。	685,100,000 ( 貴集團應佔 51.00%的權益： 人民幣 349,400,000元)

#### 附註：

1. 根據兩份日期為2011年7月6日及2020年3月17日的國有土地使用權出讓合同 — 柳土出字2011049號及柳土出字2020022號及一份補充合同，該項目佔地面積約74,988.52平方米的土地使用權已訂

## 附錄三

## 物業估值

約授予 貴公司擁有51.00%股權的合營企業廣西三門江置業投資有限公司（「廣西三門江」）作住宅用途自土地交付日期起為期70年，商業用途則為期40年。土地出讓金為人民幣434,960,000元。

- 根據2份建設用地規劃許可證 — 地字第450200202000010號及450200202000009號，廣西三門江已獲授該項目總佔地面積約74,988.52平方米的土地規劃許可。
- 根據廣西三門江獲授的2份國有土地使用權證 — 桂(2020)柳州市不動產權第0023026號及0023027號，該項目佔地面積約為74,988.52平方米的土地使用權已授予廣西三門江，作住宅用途以及商業用途，分別於2081年9月20日到期以及於2051年9月20日到期。
- 根據廣西三門江獲授的6份建設工程規劃許可證 — 建字第450200202000077號、450200202000094號、450200202000146號、450200202000145號、450200202000222號和450200202000223號，該項目的一部分（建築面積約205,681.98平方米）已獲批准建設。
- 根據廣西三門江獲授的7份建築工程施工許可證 — 450202202004170101號、450202202005070101號、450202202006190101號、450202202007170101號、450202202008030101號、450202202008270501號和450202202008270401號，有關地方部門已授出該項目（總建築面積約205,682.00平方米）的施工許可。
- 根據廣西三門江獲授的6份預售許可證 — 售房柳字第(2020) 053號、054號、066號、067號、107號及112號， 貴集團有權向買方出售該項目的一部分（建築面積約為43,981.00平方米）。
- 根據 貴集團提供的資料（包括相關許可證、開發計劃及政府認可的面積測量報告（如有）），該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平方米)	車位數目
第四類 — 貴集團持作開發	住宅	137,095.41	
	商業	1,880.20	
	配套	2,441.70	
	地庫(包括車位)	65,298.36	1,814
	小計：	<b>206,715.67</b>	<b>1,814</b>
第四類 — 貴集團持作 未來開發	住宅	46,058.44	
	商業	545.90	
	配套	633.07	
	地庫(包括車位)	27,972.74	657
	小計：	<b>75,210.15</b>	<b>657</b>
	總計：	<b>281,925.82</b>	<b>2,471</b>

- 根據 貴集團所告知，該物業第四類總建築面積約24,541.77平方米的多套住宅單位已預售予多名第三方，總代價為人民幣241,003,716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1,587,700,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於估值日期完成並可在市場上自由轉讓。

## 附錄三

## 物業估值

10. 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：

- a. 就該物業第四類的有關部分而言，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵（例如該物業的性質、用途、規模、佈局及交通）的物業所在地的許多相關銷售案例。選定的可資比較對象為與標的物業處在同一開發項目的住宅和商業單位及車位以及位於標的物業附近區域內與標的物業的建築條件及設施類似的其他待完工建築。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11,000元，一層商業單位每平方米人民幣14,500元至人民幣17,000元以及車位每個人民幣110,000元至人民幣130,000元。基於可資比較物業與該物業之間時間、位置及物理特徵等各方面的不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出假設單價。樓齡、規模及佈局等物理特徵以及交通等地理位置方面的一般調整基準是：倘可資比較物業優於該物業，則作出下行調整。或者，倘可資比較物業劣於該物業或不如該物業理想，則進行上行調整。對於時間調整，則須考慮交易日期與估值日期之間的市況；及
- b. 就該物業第五類的剩餘部分而言，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵（例如該物業的性質、用途、佔地面積、佈局及交通）的物業所在地的許多相關銷售案例。該等可資比較地點作住宅及商業綜合用途的樓面地價介乎每平方米人民幣3,100元至人民幣3,700元。基於可資比較物業與該物業之間時間、位置及其他特徵等各方面的不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出假設樓面地價。交通等位置以及佔地面積、形狀、使用年期等開發潛力相關特徵方面的一般調整基準是：倘可資比較物業優於該物業，則作出下行調整。或者，倘可資比較物業劣於該物業或不如該物業理想，則進行上行調整。對於時間調整，則須考慮交易日期與估值日期之間的市況。

11. 吾等已獲提供由 貴集團的中國法律顧問出具的有關物業權益的法律意見，該法律意見載有（其中包括）以下各項：

- a. 廣西三門江擁有該物業的土地使用權，而相關權利受中國法律保護；廣西三門江有權佔用、使用、出租、轉讓、抵押或以其他方式出售該物業的土地使用權；
- b. 廣西三門江已自相關政府部門取得該物業建設施工所必需的相關批文；及
- c. 廣西三門江有權根據已取得的預售許可證，合法預售該物業中已取得預售許可證的部分。

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. 國有土地使用權證／不動產權證（土地證） | 有  |
| c. 建設用地規劃許可證           | 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／備案表／報告    | 無  |

## 附錄三

## 物業估值

13. 就本報告而言，該物業根據其持有目的歸類為以下類別，吾等認為，各個類別於估值日期現況下的市值載列如下：

<u>類別</u>	<u>於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)</u>
第四類 — 貴集團持作開發 .....	516,300,000
第五類 — 貴集團持作未來開發 .....	168,800,000
<b>總計：</b> .....	<b>685,100,000</b>

## 附錄三

## 物業估值

### 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
54.	位於中國廣西壯族自治區貴港市港北區貴州路南側及金田路東側的貴港•貴港大唐世家	貴港•貴港大唐世家(「該項目」)位於貴州路南側及金田路東側。該地區為住宅商業區，基礎設施成熟完善。  該項目所佔地塊的佔地面積約為42,076.13平方米，正開發為一個住宅及商業開發項目。於估值日期，該項目仍在建設當中，計劃於2022年8月竣工。根據貴集團所告知，該項目竣工後的總規劃建築面積將約為191,686.16平方米。  於估值日期，該物業包括整個項目。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註7。  根據貴集團所告知，該物業的建設成本估計約為人民幣496,800,000元，其中，於估值日期已產生的成本約為人民幣87,200,000元。  該物業已獲授土地使用權，作住宅用途及商業用途，分別於2089年7月4日及2059年7月4日到期。	該物業於估值日期仍在建設當中。	335,000,000  ( 貴集團應佔 100%權益： 人民幣 335,000,000元)

#### 附註：

- 根據日期為2019年7月5日的國有土地使用權出讓合同——桂土出字(2019)091號，該項目佔地面積約42,706.13平方米的土地使用權已訂約授予貴公司的全資附屬公司廣西唐暉投資有限公司(「廣西唐暉」)，作住宅用途自土地交付日期起為期70年，商業用途則為期40年。土地出讓金為人民幣209,500,000元。
- 根據建設用地規劃許可證——地字第450801201900073號，廣西唐暉已獲授該項目佔地面積約42,054.40平方米的土地規劃許可。
- 根據不動產權證(土地證)——桂(2019)貴港市不動產權第0019103號，該項目佔地面積為約42,076.13平方米的土地的土地使用權已授予廣西唐暉作住宅用途及商業用途，分別於2089年7月4日及2059年7月4日到期。

## 附錄三

## 物業估值

4. 根據廣西唐暉獲授的2份建設工程規劃許可證 — 建字第450801201920171號及450801201920172號，該項目(總建築面積約192,318.76平方米)已獲批准建設。
5. 根據廣西唐暉獲授的5份建築工程施工許可證 — 450801201911130101號、45080201911260101號、45080201911220101號、45080201911250101號及45080201911270101號，有關地方部門已授出該項目(總建築面積約192,318.76平方米)的施工許可。
6. 根據廣西唐暉獲授的2份預售許可證 — 桂房預字2019第157號及2020第046號，貴集團有權向買方出售該物業部分(總建築面積約64,163.96平方米)。
7. 根據貴集團提供的資料(包括相關許可證、開發計劃及政府認可的面積測量報告(如有))，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平方米)	車位數目
第四類 — 貴集團持作開發	住宅 .....	144,438.90	
	商業 .....	1,370.63	
	配套 .....	4,067.55	
	地庫(包括車位) .....	41,809.08	1,036
	<b>總計：</b> .....	<b>191,686.16</b>	<b>1,036</b>

8. 根據貴集團所告知，總建築面積約48,892.18平方米的多套住宅單位已預售予多名第三方，總代價為人民幣281,204,741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941,500,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於估值日期完成並可在市場上自由轉讓。
10. 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：

於進行估值時，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵(例如該物業的性質、用途、規模、佈局及交通)的物業所在地的許多相關銷售案例。選定的可資比較對象為與標的物業處在同一開發項目的住宅及商業單位及車位，以及位於標的物業附近區域內、建築條件及設施與標的物業類似的其他待完工建築。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣5,600元至人民幣6,400元，一層商業單位每平方米人民幣7,500元至人民幣13,000元以及車位每個人民幣70,000元至人民幣90,000元。基於可資比較物業與該物業之間時間、位置及物理特徵等各方面的不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出假設單價。樓齡、規模及佈局等物理特徵以及交通等地理位置方面的一般調整基準是：倘可資比較物業優於該物業，則作出下行調整。或者，倘可資比較物業劣於該物業或不如該物業理想，則進行上行調整。對於時間調整，則須考慮交易日期與估值日期之間的市況。

11. 吾等已獲提供由貴公司的中國法律顧問出具的有關物業權益的法律意見，該法律意見載有(其中包括)以下各項：
  - a. 廣西唐暉擁有該物業的土地使用權，而相關權利受中國法律保護；
  - b. 廣西唐暉已自相關政府部門取得該物業建設施工所必需的相關批文；
  - c. 廣西唐暉有權根據已取得的預售許可證，合法預售該物業中已取得預售許可證的部分；及

## 附錄三

## 物業估值

- d. 該物業的部分受按揭規限。廣西唐暉有權在獲得承按人同意後租賃、轉讓、再抵押或以其他合法方式出售該物業的已按揭部分。
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. 國有土地使用權證／不動產權證(土地證) | 有  |
| c. 建設用地規劃許可證           | 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／備案表／報告    | 無  |
13. 就本報告而言，該物業根據其持有目的歸類為「第四類——貴集團在中國持作開發」。

## 附錄三

## 物業估值

### 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
55.	位於中國天津市東麗區弘願道北側及祥雲路西側的天津•唐雅苑部分	<p>天津•唐雅苑(「該項目」)位於弘願道北側及祥雲路西側。該地區為住宅商業區，基礎設施成熟完善。</p> <p>該項目所佔一幅地塊的佔地面積約為146,194.60平方米，已開發為一個住宅開發項目。該項目於2018年6月竣工，未售部分(「未售單位」)於估值日期空置待售。</p> <p>於估值日期，該物業由該項目的未售單位組成，總建築面積約16,523.65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>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途，於2081年5月16日到期。</p>	於估值日期，該物業為空置。	<p>31,900,000</p> <p>( 貴集團應佔100.00%的權益：人民幣31,900,000元)</p>

附註：

1. 根據一份日期為2010年8月25日的國有土地使用權出讓合同 — 11142010026號及四份補充合同，該項目佔地面積約146,194.60平方米的土地使用權已訂約授予 貴公司的全資附屬公司天津星華府置業有限公司(「天津星華府」)，作住宅用途，自土地交付日期起為期70年。土地出讓金為人民幣520,600,000元。
2. 根據建設用地規劃許可證 — 2015東麗地證0035，天津星華府已獲授該項目佔地面積約146,194.60平方米的土地規劃許可。
3. 根據不動產權證(土地證) — 津(2016)東麗區不動產權第1006267號，該項目佔地面積約146,194.60平方米的土地使用權已授予天津星華府，作住宅用途，於2081年5月16日到期。
4. 根據天津星華府獲授的建設工程規劃許可證 — 2016東麗住證0009，該項目(建築面積約245,540.14平方米)已獲批准建設。
5. 根據天津星華府獲授的2份建築工程施工許可證 — 1201102016042802121號及1201102016042801121號，有關地方部門已授出該項目(總建築面積約245,540.14平方米)的施工許可。
6. 根據天津星華府獲授的16份預售許可證， 貴集團有權向買方出售該項目的一部分(總建築面積約191,664.57平方米)。

## 附錄三

## 物業估值

7. 根據天津星華府獲授的兩份建設工程竣工驗收備案表，該項目（總建築面積約245,542.19平方米）已竣工並通過驗收。
8. 根據 貴集團提供的資料（包括相關許可證、開發計劃及政府認可的面積測量報告（如有）），該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	建築面積 (平方米)	車位 數目
第二類 — 貴集團持作出售	住宅 .....	265.75	
	車位 .....	16,257.90	503
	總計： .....	<b>16,523.65</b>	<b>503</b>

9. 根據 貴集團所告知，該物業建築面積約92.57平方米的一套住宅單位已預售予一名第三方，代價為人民幣1,383,922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. 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：

於進行估值時，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵（例如該物業的性質、用途、規模、佈局及交通）的物業所在地的許多相關銷售案例。選定的可資比較對象為與標的物業處在同一開發項目的住宅單位及車位，以及位於標的物業附近區域內、建築條件及設施與標的物業類似的其他待完工建築。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元至人民幣14,000元、高端低層住宅單位每平方米人民幣18,000元至人民幣20,000元及車位每個人民幣55,000元至人民幣70,000元。基於可資比較物業與該物業之間時間、位置及物理特徵等各方面的不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出假設單價。樓齡、規模及佈局等物理特徵以及交通等地理位置方面的一般調整基準是：倘可資比較物業優於該物業，則作出下行調整。或者，倘可資比較物業劣於該物業或不如該物業理想，則進行上行調整。對於時間調整，則須考慮交易日期與估值日期之間的市況。

11. 吾等已獲提供由 貴公司的中國法律顧問出具的有關物業權益的法律意見，該法律意見載有（其中包括）以下各項：

- 天津星華府擁有該物業的土地使用權，而相關權利受中國法律保護；天津星華府有權佔用、使用、出租、轉讓、抵押或以其他方式出售該物業的土地使用權；及
- 天津星華府有權佔用、使用、出租、轉讓、抵押或以其他方式出售該物業的未售單位。

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. 國有土地使用權證／不動產權證（土地證） | 有  |
| c. 建設用地規劃許可證           | 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／備案表／報告    | 有  |

13. 就本報告而言，該物業根據其持有目的歸類為「第二類 — 貴集團在中國持作出售」。

## 附錄三

## 物業估值

### 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
56.	位於中國天津市東麗區弘願道南側及祥雲路西側的天津•比松花園	天津•比松花園(「該項目」)位於弘願道南側及祥雲路西側。該地區為住宅商業區，基礎設施成熟完善。  該項目所佔一幅地塊的佔地面積約為56,350.50平方米，正開發為一個住宅開發項目。該項目於2019年11月完工，未售部分(「未售單位」)於估值日期空置待售。  於估值日期，該物業由該項目的未售單位組成，總建築面積約19,788.38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，於2081年5月16日到期。	於估值日期，該物業處於空置狀態。	78,300,000  ( 貴集團應佔 100.00%的權益： 人民幣 78,300,000元)

附註：

1. 根據一份日期為2010年8月25日的國有土地使用權出讓合同 — 11142010024號及四份補充合同，該項目佔地面積約56,350.50平方米的土地使用權已訂約授予 貴公司的全資附屬公司天津星華府置業有限公司(「天津星華府」)，作住宅用途，自土地交付日期起為期70年。土地出讓金為人民幣287,020,000元。
2. 根據建設用地規劃許可證 — 2014東麗地證0022，天津星華府已獲授該項目佔地面積約56,349.50平方米的土地規劃許可。
3. 根據不動產權證(土地證) — 津(2016)東麗區不動產權第1007979號，該項目佔地面積約56,350.50平方米的土地使用權已授予天津星華府，作住宅用途，於2081年5月16日到期。
4. 根據天津星華府獲授的建設工程規劃許可證 — 2017東麗住證0023，該項目(建築面積約168,500.00平方米)已獲批准建設。
5. 根據天津星華府獲授的建築工程施工許可證 — 1201102017051901121號，有關地方部門已授出該項目(建築面積約168,500.00平方米)的施工許可。
6. 根據天津星華府獲授的11份預售許可證， 貴集團有權向買方出售該項目的一部分(總建築面積約120,903.71平方米)。

## 附錄三

## 物業估值

7. 根據天津星華府獲授的27份建設工程竣工驗收備案表，該項目（總建築面積約168,813.02平方米）的建設已竣工並通過驗收。
8. 根據 貴集團提供的資料（包括相關許可證、開發計劃及政府認可的面積測量報告（如有）），該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	建築面積 (平方米)	車位 數目
第二類 — 貴集團持作出售	住宅 .....	103.47	
	商業 .....	3,733.91	
	車位 .....	15,951.00	409
	<b>總計：</b> .....	<b>19,788.38</b>	<b>409</b>

9. 根據 貴集團所告知，該物業總建築面積約781.53平方米的多套住宅及商業單位和車位已預售予多名第三方，總代價為人民幣9,056,597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物業。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. 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：

於進行估值時，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵（例如該物業的性質、用途、規模、佈局及交通）的物業所在地的許多相關銷售案例。選定的可資比較對象為與標的物業處在同一開發項目的住宅、商業單位及車位，以及位於標的物業附近區域內、建築條件及設施與標的物業類似的其他待完工建築。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，一層商業單位每平方米人民幣15,000元至人民幣18,000元以及車位每個人民幣55,000元至人民幣70,000元。基於可資比較物業與該物業之間時間、位置及物理特徵等各方面的不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出假設單價。樓齡、規模及佈局等物理特徵以及交通等地理位置方面的一般調整基準是：倘可資比較物業優於該物業，則作出下行調整。或者，倘可資比較物業劣於該物業或不如該物業理想，則進行上行調整。對於時間調整，則須考慮交易日期與估值日期之間的市況。

11. 吾等已獲提供由 貴公司的中國法律顧問出具的有關物業權益的法律意見，該法律意見載有（其中包括）以下各項：

- 天津星華府擁有該物業的土地使用權，而相關權利受中國法律保護；天津星華府有權佔用、使用、出租、轉讓、抵押或以其他合法方式出售該物業的土地使用權；及
- 天津星華府有權佔用、使用、出租、轉讓、抵押或以其他合法方式出售該物業的未售單位。

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. 國有土地使用權證／不動產權證（土地證） | 有  |
| c. 建設用地規劃許可證           | 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／備案表／報告    | 有  |

13. 就本報告而言，該物業根據其持有目的歸類為「第二類 — 貴集團在中國持作出售」。

## 附錄三

## 物業估值

### 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
57.	位於中國天津市東麗區弘順東道北側及裕和路東側的天津•左岸商業廣場	天津•左岸商業廣場(「該項目」)位於弘順東道北側及裕和路東側。該地區為住宅商業區，基礎設施成熟完善。	於估值日期，該物業的已竣工建築處於空置狀態而其剩餘部分仍在建設當中。	人民幣元 564,700,000 ( 貴集團應佔 100.00% 的權益： 人民幣 564,700,000元)
		該項目所佔一幅地塊的佔地面積約為74,075.60平方米，正開發為一個商業開發項目。該項目的一座商業建築於2019年1月竣工，於估值日期持作投資。於估值日期，該項目剩餘部分仍在建設當中(「在建工程」)，計劃於2020年12月竣工。根據 貴集團所告知，在建工程竣工後的總規劃建築面積將約為117,116.91平方米。		
		於估值日期，該物業包含整個項目，總規劃建築面積約為120,237.71平方米。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註8。		
		根據 貴集團所告知，該物業在建工程的建設成本估計約為人民幣493,700,000元，其中，於估值日期已產生的成本約為人民幣276,900,000元。		
		該物業已獲授土地使用權，作商業服務用途，於2051年5月16日到期。		

#### 附註：

1. 根據一份日期為2010年8月25日的國有土地使用權出讓合同 — 11142010025號及四份補充合同，該項目佔地面積約74,080.50平方米的土地使用權已訂約授予 貴公司的全資附屬公司天津星華商置業有限公司(「天津星華商」)，作商業服務用途，自土地交付日期起為期40年。土地出讓金為人民幣166,100,000元。
2. 根據建設用地規劃許可證 — 2012東麗地證0027，天津星華商已獲授該項目佔地面積約74,074.20平方米的土地規劃許可。

## 附錄三

## 物業估值

3. 根據不動產權證(土地證)一房地證津字第110051300045號，該項目佔地面積約74,075.60平方米的土地使用權已授予天津星華商，作商業服務用途，於2051年5月16日到期。
4. 根據天津星華商獲授的2份建設工程規劃許可證—2013東麗建證0026及2017東麗建證0012，該項目(總建築面積約119,231.90平方米)已獲批准建設。
5. 根據天津星華商獲授的2份建築工程施工許可證—1201102014111301170號及1201102017081801171號，有關地方部門已授出該項目(總建築面積約119,800.00平方米)的施工許可。
6. 根據天津星華商獲授的4份預售許可證—津國土房售許字(2015)0541-001號、(2019)0210-001號及(2019)0209-001-002號及津住建房售許字(2019)第1501-001-003號，貴集團有權向買方出售該項目的一部分(總建築面積約17,907.53平方米)。
7. 根據天津星華商獲授的建設工程竣工驗收備案表，該項目的一部分(建築面積約3,609.19平方米)已竣工並通過驗收。
8. 根據貴集團提供的資料(包括相關許可證、開發計劃及政府認可的面積測量報告(如有))，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	規劃建築面積／	車位 數目
		建築面積 (平方米)	
第三類—	商業	3,120.80	
貴集團持作投資	小計	<b>3,120.80</b>	<b>不適用</b>
第四類—	商業	85,818.64	
貴集團持作開發	配套	866.37	
	地庫(包括車位)	30,431.90	284
	小計	<b>117,116.91</b>	<b>284</b>
	總計：	<b>120,237.71</b>	<b>284</b>

9. 該物業在建工程的市值將為人民幣828,200,000元，猶如該物業在建工程根據上述開發方案已於估值日期完成並可在市場上自由轉讓。
10. 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：

- a. 就該物業第三類的有關部分而言，吾等已考慮現有租賃協議(如有)的實際租金，亦將之與位於標的物業商業單位的相似地區的類似開發項目進行比較，以計算市場租金，當中考慮(1)佔用區域的現有租約屆滿後的復歸租金收入，及(2)空置區域的租金收入；

該等一層可資比較商業單位的單位租金介乎每日每平方米人民幣2.2元至人民幣2.5元；

根據吾等就商業部分對該物業周邊地區所作的市場研究，於估值日期，穩定市場回報率介乎4.3%至4.7%。考慮到該物業的位置、風險及特點，吾等在對該等商業單位估值時應用4.5%的市場回報率；及

- b. 就該物業第四類的剩餘部分而言，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵(例如該物業的性質、用途、規模、佈局及交通)的物業所在地的許多相關銷售案例。選定的可資比較對象為與標的物業處在同一開發項目的商業單位及車位，以及位於標的物業附近區域內、建

## 附錄三

## 物業估值

築條件及設施與標的物業類似的其他待完工建築。該等可資比較物業的單價介乎：一層商業單位每平方米人民幣18,000元至人民幣21,000元及車位每個人民幣40,000元至人民幣50,000元。基於可資比較物業與該物業之間時間、位置及物理特徵等各方面的不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出假設單價。樓齡、規模及佈局等物理特徵以及交通等地理位置方面的一般調整基準是：倘可資比較物業優於該物業，則作出下行調整。或者，倘可資比較物業劣於該物業或不如該物業理想，則進行上行調整。對於時間調整，則須考慮交易日期與估值日期之間的市況。

11. 吾等已獲提供由 貴公司的中國法律顧問出具的有關物業權益的法律意見，該法律意見載有(其中包括)以下各項：

- a. 天津星華商擁有該物業的土地使用權，而相關權利受中國法律保護；
- b. 天津星華商已自相關政府部門取得該物業建設施工所必需的相關批文；
- c. 天津星華商有權根據已取得的預售許可證，合法預售該物業中已取得預售許可證的部分；及
- d. 該物業的部分受多個按揭貸款規限。天津星華商有權在取得按揭銀行的同意之後出租、轉讓、再次抵押或以其他合法方式出售該物業的已抵押部分。

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. 國有土地使用權證／不動產權證(土地證) | 有  |
| c. 建設用地規劃許可證           | 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／備案表／報告    | 部分 |

13. 就本報告而言，該物業根據其持有目的歸類為以下類別，吾等認為，各個類別於估值日期現況下的市值載列如下：

類別	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)
第三類 — 貴集團持作投資 .....	42,000,000
第四類 — 貴集團持作開發 .....	522,700,000
總計： .....	<b>564,700,000</b>

## 附錄三

## 物業估值

### 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
58.	位於中國天津市東麗區弘願道北側及祥雲路東側的天津•唐樞苑	<p>天津•唐樞苑(「該項目」)位於弘願道北側及祥雲路東側。該地區為住宅商業區，基礎設施成熟完善。</p> <p>該項目所佔一幅地塊的佔地面積約為43,611.70平方米，正開發為一個住宅開發項目。於估值日期，該項目仍在建設當中，計劃於2020年12月竣工。根據貴集團所告知，該項目竣工後的總規劃建築面積將約為83,175.86平方米。</p> <p>於估值日期，該物業包括整個項目。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註7。</p> <p>根據貴集團所告知，該物業的建設成本估計約為人民幣344,800,000元，其中，於估值日期已產生的成本約為人民幣254,200,000元。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途，於2081年5月16日到期。</p>	於估值日期，該物業仍在建設當中。	<p>612,300,000</p> <p>( 貴集團應佔100.00%的權益：人民幣612,300,000元)</p>

#### 附註：

- 根據一份日期為2010年8月25日的國有土地使用權出讓合同 — 11142010027號及三份補充合同，該項目佔地面積約43,611.70平方米的土地使用權已訂約授予貴公司的全資附屬公司天津星華府置業有限公司(「天津星華府」)，作住宅用途，自土地交付日期起為期70年。土地出讓金為人民幣160,900,000元。
- 根據建設用地規劃許可證 — 2016東麗地證0003，天津星華府已獲授該項目佔地面積約43,611.20平方米的土地規劃許可。
- 根據不動產權證(土地證) — 津(2016)東麗區不動產權第1007977號，該項目佔地面積約43,611.70平方米的土地使用權已授予天津星華府，作住宅用途，於2081年5月16日到期。
- 根據天津星華府獲授的建設工程規劃許可證 — 2018東麗住證0020，該項目(建築面積約82,680.00平方米)已獲批准建設。

## 附錄三

## 物業估值

5. 根據天津星華府獲授的建築工程施工許可證 — 1201102018041102121號，有關地方部門已授出該項目（建築面積約82,680.00平方米）的施工許可。
6. 根據天津星華府獲授的五份預售許可證 — 津國土房售許字(2018)1280-001-003號、1281-001-003號、0763-001號、0765-001號及0764-001號，貴集團有權向買方出售該項目的一部分（總建築面積約56,872.62平方米）。
7. 根據貴集團提供的資料（包括相關許可證、開發計劃及政府認可的面積測量報告（如有）），該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平方米)	車位 數目
第四類 — 貴集團持作開發	住宅 .....	56,872.62	
	配套 .....	2,903.24	
	地庫(包括車位) .....	23,400.00	277
	<b>總計： .....</b>	<b>83,175.86</b>	<b>277</b>

8. 根據貴集團所告知，該物業總建築面積約35,394.10平方米的多套住宅單位已預售予多名第三方，總代價為人民幣462,315,519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762,500,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於估值日期完成並可在市場上自由轉讓。
10. 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：
 

於進行估值時，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵（例如該物業的性質、用途、規模、佈局及交通）的物業所在地的許多相關銷售案例。選定的可資比較對象為與標的物業處在同一開發項目的住宅單位及車位，以及位於標的物業附近區域內、建築條件及設施與標的物業類似的其他待完工建築。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元及車位每個人民幣55,000元至人民幣70,000元。基於可資比較物業與該物業之間時間、位置及物理特徵等各方面的不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出假設單價。樓齡、規模及佈局等物理特徵以及交通等地理位置方面的一般調整基準是：倘可資比較物業優於該物業，則作出下行調整。或者，倘可資比較物業劣於該物業或不如該物業理想，則進行上行調整。對於時間調整，則須考慮交易日期與估值日期之間的市況。
11. 吾等已獲提供由貴公司的中國法律顧問出具的有關物業權益的法律意見，該法律意見載有（其中包括）以下各項：
  - a. 天津星華府擁有該物業的土地使用權，而相關權利受中國法律保護；天津星華府有權佔用、使用、出租、轉讓、抵押或以其他合法方式出售該物業的土地使用權；
  - b. 天津星華府已自相關政府部門取得該物業建設施工所必需的相關批文；及
  - c. 天津星華府有權根據已取得的預售許可證，合法預售該物業中已取得預售許可證的部分。

## 附錄三

## 物業估值

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. 國有土地使用權證／不動產權證(土地證) | 有  |
| c. 建設用地規劃許可證           | 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／備案表／報告    | 無  |

13. 就本報告而言，該物業根據其持有目的歸類為「第四類 — 貴集團在中國持作開發」。

## 附錄三

## 物業估值

### 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
59.	位於中國天津市津南區天嘉湖大道東側及唐津高速南側的天津•觀雅庭院部分	<p>天津•觀雅庭院(「該項目」)位於天嘉湖大道東側及津南高速南側。該地區為新開發的區域，市政設施及康樂設施等公共設施仍處於開發階段。</p> <p>該項目所佔一幅地塊的佔地面積約為37,083.95平方米，已開發為一個住宅及商業開發項目。該項目於2019年12月完工，未售部分(「未售單位」)於估值日期空置待售。</p> <p>於估值日期，該物業包括該項目總建築面積約3,058.56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。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途，於2080年3月29日到期。</p>	於估值日期，該物業處於空置狀態。	<p>50,500,000</p> <p>( 貴集團應佔100.00%的權益：人民幣50,500,000元)</p>

#### 附註：

1. 根據一份日期為2010年2月8日的國有土地使用權出讓合同 — 11152010003號及兩份補充合同，若干地塊總佔地面積約108,515.50平方米的土地使用權(包括該項目的土地使用權)已訂約授予 貴公司的全資附屬公司天津海匯房地產開發有限公司(「天津海匯」)，作住宅用途的自土地交付日期起為期70年，作商業用途則為期40年。土地出讓金為人民幣190,300,000元。
2. 根據建設用地規劃許可證 — 2010津南地證0021，天津海匯已獲授上述地塊總佔地面積約108,513.90平方米(包括該項目)的土地規劃許可。
3. 根據不動產權證(土地證) — 津(2017)津南區不動產權第1005577號，上述地塊總佔地面積約為108,515.70平方米的土地使用權(包括該項目的土地使用權)已授予天津海匯作住宅用途，於2080年3月29日到期。
4. 根據天津海匯獲授的建設工程規劃許可證 — 2012津南住證0010，該項目(總建築面積約138,203.68平方米)已獲批准建設。

## 附錄三

## 物業估值

5. 根據天津海匯獲授的建築工程施工許可證 — 1201122017042602121號，有關地方部門已授出該項目(總建築面積約138,203.68平方米)的施工許可。
6. 根據天津海匯獲授的7份預售許可證 — 津國土房售許字(2017)第0809-001、0810-001、0954-001號及津國土房售許字(2018)第0393-001、0394-001、0126-001及0127-001號，貴集團有權向買方出售該項目的一部分(總建築面積約131,204.730平方米)。
7. 根據天津海匯獲授的12份建築工程竣工驗收備案表，總建築面積約為138,203.68平方米的該項目的建設已竣工並通過驗收。
8. 根據貴集團提供的資料(包括相關許可證、開發計劃及政府認可的面積測量報告(如有))，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平方米)
第二類 — 貴集團持作出售	住宅 .....	177.69
	商業 .....	2,880.87
	總計： .....	<b>3,058.56</b>

9. 根據貴集團所告知，該物業總建築面積約90.80平方米的多套商業單位已預售予多名第三方，總代價為人民幣1,519,785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. 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：

於進行估值時，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵(例如該物業的性質、用途、規模、佈局及交通)的物業所在地的許多相關銷售案例。選定的可資比較對象為與標的物業處在同一開發項目的住宅及商業單位，以及位於標的物業附近區域內、建築條件及設施與標的物業類似的其他待完工建築。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，一層商業單位每平方米人民幣16,000元至人民幣18,000元。基於可資比較物業與該物業之間時間、位置及物理特徵等各方面的不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出假設單價。樓齡、規模及佈局等物理特徵以及交通等地理位置方面的一般調整基準是：倘可資比較物業優於該物業，則作出下行調整。或者，倘可資比較物業劣於該物業或不如該物業理想，則進行上行調整。對於時間調整，則須考慮交易日期與估值日期之間的市況；

11. 吾等已獲提供由貴公司的中國法律顧問出具的有關物業權益的法律意見，該法律意見載有(其中包括)以下各項：
  - a. 天津海匯擁有該物業的土地使用權，而相關權利受中國法律保護；天津海匯有權佔用、使用、出租、轉讓、抵押或以其他合法方式出售該物業的土地使用權；及
  - b. 天津海匯有權佔用、使用、租賃、轉讓、抵押或以其他合法方式出售該物業的未售單位。

---

## 附錄三

## 物業估值

---

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. 國有土地使用權證／不動產權證(土地證) | 有  |
| c. 建設用地規劃許可證           | 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／備案表／報告    | 有  |

13. 就本報告而言，該物業根據其持有目的歸類為「第二類— 貴集團在中國持作出售」。

## 附錄三

## 物業估值

### 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
60.	位於中國天津市津南區天嘉湖大道東側及天津高速南側的天津•唐晟雅苑	<p>天津•唐晟雅苑(「該項目」)位於天嘉湖大道東側及天津高速南側。該地區為新開發的區域，市政設施及康樂設施等公共設施仍處於開發階段。</p> <p>該項目所佔一幅地塊的佔地面積約為198,872.90平方米，正開發為一個住宅開發項目。於估值日期，該項目仍在建設當中，計劃於2020年12月竣工。根據貴集團所告知，該項目竣工後的總規劃建築面積將約為333,280.80平方米。</p> <p>於估值日期，該物業包括整個項目。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註7。</p> <p>根據貴集團所告知，該物業的建設成本估計約為人民幣1,370,300,000元，其中，於估值日期已產生的成本約為人民幣765,600,000元。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途，於2080年8月8日到期。</p>	於估值日期，該物業仍在建設當中。	1,560,900,000  ( 貴集團應佔 100.00%的權益： 人民幣 1,560,900,000元)

#### 附註：

1. 根據一份日期為2010年2月8日的國有土地使用權出讓合同—11152010002號及四份補充合同，該項目佔地面積約198,872.90平方米的土地使用權已訂約授予貴公司全資附屬公司天津海匯房地產開發有限公司(「天津海匯」)，作住宅用途，自土地交付日期起為期70年。土地出讓金為人民幣243,700,000元。
2. 根據建設用地規劃許可證—2010津南地證0089，天津海匯已獲授該項目佔地面積約198,870.00平方米的土地規劃許可。
3. 根據不動產權證(土地證)—津(2016)津南不動產權第1031811號，該項目佔地面積約198,872.90平方米的土地使用權已授予天津海匯，作住宅用途，於2080年8月8日到期。
4. 根據天津海匯獲授的建設工程規劃許可證—2018津南住證0016，建築面積約341,398.92平方米的該項目已獲批准建設。

## 附錄三

## 物業估值

5. 根據天津海匯獲授的兩份建築工程施工許可證—1201122018042801121號及1201122018042802121號，有關地方部門已授出該項目(總建築面積約341,398.92平方米)的施工許可。
6. 根據天津海匯獲授的21份預售許可證，貴集團有權向買方出售該項目的一部分(總建築面積約96,198.38平方米)。
7. 根據貴集團提供的資料(包括相關許可證、開發計劃及政府認可的面積測量報告(如有))，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	規劃建築面積	車位數目
		(平方米)	
第四類—貴集團持作開發	住宅.....	212,594.00	
	配套.....	5,413.54	
	地庫(包括車位).....	115,273.26	1,779
	<b>總計：.....</b>	<b>333,280.80</b>	<b>1,779</b>

8. 根據貴集團所告知，該物業總建築面積約56,190.92平方米的多套住宅單位已預售予多名第三方，總代價為人民幣572,042,983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2,411,600,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於估值日期完成並可在市場上自由轉讓。
10. 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：

於進行估值時，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵(例如該物業的性質、用途、規模、佈局及交通)的物業所在地的許多相關銷售案例。選定的可資比較對象為與標的物業處在同一開發項目的住宅及車位以及位於標的物業附近區域內與標的物業的建築條件及設施類似的其他待完工建築。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12,000元及車位每個人民幣55,000元至人民幣70,000元。基於可資比較物業與該物業之間時間、位置及物理特徵等各方面的不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出假設單價。樓齡、規模及佈局等物理特徵以及交通等地理位置方面的一般調整基準是：倘可資比較物業優於該物業，則作出下行調整。或者，倘可資比較物業劣於該物業或不如該物業理想，則進行上行調整。對於時間調整，則須考慮交易日期與估值日期之間的市況。

11. 吾等已獲提供由貴公司的中國法律顧問出具的有關物業權益的法律意見，該法律意見載有(其中包括)以下各項：
  - a. 天津海匯擁有該物業的土地使用權，而相關權利受中國法律保護；
  - b. 天津海匯已自相關政府部門取得該物業建設施工所必需的相關批文；
  - c. 天津海匯有權根據已取得的預售許可證，合法預售該物業中已取得預售許可證的部分；及
  - d. 該物業受按揭規限。天津海匯有權在獲得承按人同意後租賃、轉讓、再抵押或以其他合法手段處置該物業。

---

## 附錄三

## 物業估值

---

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. 國有土地使用權證／不動產權證(土地證) | 有  |
| c. 建設用地規劃許可證           | 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／備案表／報告    | 無  |

13. 就本報告而言，該物業根據其持有目的歸類為「第四類 — 貴集團在中國持作開發」。

## 附錄三

## 物業估值

### 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
61.	位於中國天津市津南區天嘉湖大道東側及天津高速南側的天津•唐璽雅苑	<p>天津•唐璽雅苑(「該項目」)位於天嘉湖大道東側及天津高速南側。該地區為新開發的區域，市政設施及康樂設施等公共設施仍處於開發階段。</p> <p>該項目所佔一幅地塊的佔地面積約為35,626.76平方米，正開發為一個住宅開發項目。於估值日期，該項目仍在建設當中，計劃於2021年12月竣工。根據貴集團所告知，該項目竣工後的總規劃建築面積將約為127,950.42平方米。</p> <p>於估值日期，該物業包括整個項目。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註7。</p> <p>根據貴集團所告知，該物業的建設成本估計約為人民幣539,200,000元，其中，於估值日期已產生的成本約為人民幣122,700,000元。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途，於2080年3月29日到期。</p>	於估值日期，該物業仍在建設當中。	300,000,000  ( 貴集團應佔 100.00%的權益： 人民幣 300,000,000元)

#### 附註：

1. 根據一份日期為2010年2月8日的國有土地使用權出讓合同 — 11152010001 號及三份補充合同，總佔地面積約137,496.60平方米的數幅土地的使用權(包括該項目的土地使用權)已訂約授予貴公司全資附屬公司天津海匯房地產開發有限公司(「天津海匯」)，作住宅用途，自土地交付日期起為期70年。土地出讓金為人民幣168,500,000元。
2. 根據建設用地規劃許可證 — 2010津南地證0022，天津海匯已獲授前述總佔地面積約137,494.50平方米數幅土地的土地規劃許可(包括該項目)。
3. 根據不動產權證(土地證) — 津(2017)津南不動產權第1005576號，前述總佔地面積約137,496.20平方米數幅土地的土地使用權(包括該項目的土地使用權)已授予天津海匯，作住宅用途，於2080年3月29日到期。

## 附錄三

## 物業估值

4. 根據天津海匯獲授的建設工程規劃許可證 — 2018津南住證0025，建築面積約127,832.90平方米的該項目已獲批准建設。
5. 根據天津海匯獲授的建築工程施工許可證 — 1201122019032802121號，有關地方部門已授出該項目(建築面積約127,832.90平方米)的施工許可。
6. 根據天津海匯獲授的2份預售許可證 — 津國土房售許字(2019)第1046-001號及第1047-001號，貴集團有權向買方出售該項目的一部分(總建築面積約32,613.24平方米)。
7. 根據 貴集團提供的資料(包括相關許可證、開發計劃及政府認可的面積測量報告(如有))，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平方米)	車位 數目
第四類 — 貴集團持作開發	住宅 .....	91,589.52	
	配套 .....	8,659.16	
	地庫(包括車位) .....	27,701.74	440
	<b>總計：</b> .....	<b>127,950.42</b>	<b>440</b>

8. 根據 貴集團所告知，該物業總建築面積約16,594.47平方米的多套住宅單位已預售予多名第三方，總代價為人民幣135,145,264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799,000,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於估值日期完成並可在市場上自由轉讓。
10. 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：
 

於進行估值時，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵(例如該物業的性質、用途、規模、佈局及交通)的物業所在地的許多相關銷售案例。選定的可資比較對象為與標的物業處在同一開發項目的住宅及車位以及位於標的物業附近區域內與標的物業的建築條件及設施類似的其他待完工建築。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣7,900元至人民幣9,500元及車位每個人民幣50,000元至人民幣70,000元。基於可資比較物業與該物業之間時間、位置及物理特徵等各方面的不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出假設單價。樓齡、規模及佈局等物理特徵以及交通等地理位置方面的一般調整基準是：倘可資比較物業優於該物業，則作出下行調整。或者，倘可資比較物業劣於該物業或不如該物業理想，則進行上行調整。對於時間調整，則須考慮交易日期與估值日期之間的市況。
11. 吾等已獲提供由 貴公司的中國法律顧問出具的有關物業權益的法律意見，該法律意見載有(其中包括)以下各項：
  - a. 天津海匯擁有該物業的土地使用權，而相關權利受中國法律保護；
  - b. 天津海匯已自相關政府部門取得該物業建設施工所必需的相關批文；
  - c. 天津海匯有權根據已取得的預售許可證，合法預售該物業中已取得預售許可證的部分；及

## 附錄三

## 物業估值

- d. 該物業受多個按揭規限。天津海匯有權在獲得承按人同意後租賃、轉讓、再抵押或以其他合法方式出售該物業。
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. 國有土地使用權證／不動產權證(土地證) | 有  |
| c. 建設用地規劃許可證           | 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／備案表／報告    | 無  |
13. 就本報告而言，該物業根據其持有目的歸類為「第四類 — 貴集團在中國持作開發」。

## 附錄三

## 物業估值

### 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
62.	位於中國天津市津南區天嘉湖大道東側及天津高速南側的天津•唐韻雅苑	<p>天津•唐韻雅苑(「該項目」)位於天嘉湖大道東側及天津高速南側。該地區為新開發的區域，市政設施及康樂設施等公共設施仍處於開發階段。</p> <p>該項目所佔一幅地塊的佔地面積約為97,910.75平方米，正開發為一個住宅開發項目。於估值日期，該項目部分仍在建設當中(「在建工程」)，計劃於2022年12月竣工。根據 貴集團告知，在建工程總規劃建築面積將約為282,978.78平方米。該項目規劃計容建築面積約38,658.90平方米的剩餘部分(「空地」)的建設於估值日期尚未動工。</p> <p>於估值日期，該物業由整個項目組成，總規劃建築面積約321,637.68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>根據 貴集團所告知，該物業之在建工程的建設成本估計約為人民幣1,074,300,000元，其中，於估值日期已產生的成本約為人民幣51,900,000元。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途，於2080年8月8日到期。</p>	於估值日期，該物業部分仍在建設當中而其剩餘部分為空地。	647,700,000  (貴集團應佔 100.00%的權益： 人民幣 647,700,000元)

#### 附註：

1. 根據一份日期為2010年2月8日的國有土地使用權出讓合同—11152010004號及兩份補充合同，總佔地面積約145,350.30平方米的數幅土地的使用權(包括該項目的土地使用權)已訂約授予 貴公司全資附屬公司天津海匯房地產開發有限公司(「天津海匯」)，作住宅用途，自土地交付日期起為期70年。土地出讓金為人民幣254,800,000元。
2. 根據建設用地規劃許可證—2010津南地證0090，天津海匯已獲授前述總佔地面積約145,348.20平方米數幅土地的土地規劃許可(包括該項目的土地使用權)。

## 附錄三

## 物業估值

3. 根據不動產權證(土地證) — 津(2016)津南區不動產權第1031812號，總佔地面積約145,350.30平方米的上述地塊土地使用權(包括該項目的土地使用權)已授予天津海匯，作住宅用途，於2080年8月8日到期。
4. 根據天津海匯獲授的2份建設工程規劃許可證 — 建字第2020津南建證申字第0007號及0008號，該項目的一部分(總建築面積約282,978.78平方米)已獲批准建設。
5. 根據天津海匯獲授的3份建築工程施工許可證 — 1201122020031202121號、1201122020031301171號及1201122020031401121號，有關地方部門已授出該項目的一部分(總建築面積約282,978.78平方米)的施工許可。
6. 根據 貴集團提供的資料(包括相關許可證、開發計劃及政府認可的面積測量報告(如有))，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	規劃建築面積	
		(平方米)	車位數目
第四類 — 貴集團持作開發	住宅 .....	167,553.81	
	配套 .....	20,096.25	
	地庫(包括車位) .....	95,328.72	1,965
	<b>小計： .....</b>	<b>282,978.78</b>	<b>1,965</b>
第五類 — 貴集團持作未來開發	住宅 .....	38,658.90	
	<b>小計： .....</b>	<b>38,658.90</b>	<b>不適用</b>
	<b>總計： .....</b>	<b>321,637.68</b>	<b>1,965</b>

7. 該物業在建工程的市值將為人民幣1,733,600,000元，猶如該物業在建工程根據上述開發方案已於估值日期完成並可在市場上自由轉讓。
8. 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：
  - a. 就該物業第四類的有關部分而言，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵(例如該物業的性質、用途、規模、佈局及交通)的物業所在地的許多相關銷售案例。選定的可資比較對象為與標的物業處在同一開發項目的住宅單位及車位以及位於標的物業附近區域內與標的物業的建築條件及設施類似的其他待完工建築。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣7,900元至人民幣12,500元，以及車位每個人民幣55,000元至人民幣70,000元。基於可資比較物業與該物業之間時間、位置及物理特徵等各方面的不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出假設單價。樓齡、規模及佈局等物理特徵以及交通等地理位置方面的一般調整基準是：倘可資比較物業優於該物業，則作出下行調整。或者，倘可資比較物業劣於該物業或不如該物業理想，則進行上行調整。對於時間調整，則須考慮交易日期與估值日期之間的市況；及
  - b. 就該物業第五類的剩餘部分而言，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵(例如該物業的性質、用途、佔地面積、佈局及交通)的物業所在地的許多相關土地銷售案例。該等可資比較地點作住宅用途的樓面地價介乎每平方米人民幣2,300元至人民幣2,800元。基於可資比較物業與該物業之間時間、位置及其他特徵等各方面的不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出假設樓面地價。交通等位置以及佔地面積、形狀、年限等開發潛力相關特徵方面的一般調整基準是：倘可資比較物業優於該物業，則作出下行調整。或者，倘可資比較物業劣於該物業或不如該物業理想，則進行上行調整。對於時間調整，則須考慮交易日期與估值日期之間的市況。

## 附錄三

## 物業估值

9. 吾等已獲提供由 貴公司的中國法律顧問出具的有關物業權益的法律意見，該法律意見載有(其中包括)以下各項：
- a. 天津海匯擁有該物業的土地使用權，而相關權利受中國法律保護；
  - b. 天津海匯已自相關政府部門取得該物業部分建設施工所必需的相關批文；及
  - c. 該物業受多個按揭規限。天津海匯有權在獲得承按人同意後租賃、轉讓、再抵押或以其他合法手段處置該物業。
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. 國有土地使用權證／不動產權證(土地證) 有
  - c. 建設用地規劃許可證 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 無
  - g. 建築工程竣工驗收證／備案表／報告 無
11. 就本報告而言，該物業根據其持有目的歸類為以下類別，吾等認為，各個類別於估值日期現況下的市值載列如下：

類別	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)
第四類 — 貴集團持作開發 .....	548,300,000
第五類 — 貴集團持作未來開發 .....	99,400,000
總計： .....	<b>647,700,000</b>

## 附錄三

## 物業估值

### 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
63.	位於中國湖南省長沙市天心區老甫沖路北側及芙蓉南路西側的長沙·淺水灣部分	<p>長沙·淺水灣(「該項目」)位於老甫沖路北側及芙蓉南路西側。該地區為新開發的區域，市政設施及康樂設施等公共設施仍處於開發階段。</p> <p>該項目所佔一幅地塊的佔地面積約為133,162.61平方米，正開發為一個住宅及商業開發項目。該項目部分於2018年3月完工及未售部分(「未售單位」)於估值日期空置待售。於估值日期，該項目剩餘部分仍在建設當中(「在建工程」)，計劃於2021年12月竣工。根據 貴集團告知，在建工程竣工後的總規劃建築面積將約為5,705.45平方米。</p> <p>於估值日期，該物業由該項目的未售單位及在建工程組成，總規劃建築面積約54,062.33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>根據 貴集團所告知，該物業之在建工程的建設成本估計約為人民幣19,700,000元，其中，於估值日期已產生的成本約為人民幣3,000,000元。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途，於2075年8月31日到期。</p>	於估值日期，該物業的未售單位處於空置狀態而其剩餘部分仍在建設當中。	<p>人民幣元</p> <p>872,400,000</p> <p>(貴集團應佔100.00%的權益：</p> <p>人民幣</p> <p>872,400,000元</p>

#### 附註：

- 根據一份日期為2004年8月31日的國有土地使用權出讓合同—長土合第20040289號及一份補充合同，總佔地面積約299,063.01 平方米的數幅土地的使用權(包括該項目的土地使用權)已訂約授予 貴公司全資附屬公司湖南興榮投資有限公司(「湖南興榮」)，作住宅用途以及商業用途，自土地交付日期起分別為期70年及40年。土地出讓金為人民幣107,450,317元。

## 附錄三

## 物業估值

2. 根據建設用地規劃許可證—建規(地)字第出(2004)0350號，湖南興榮已獲授前述總佔地面積約299,063.01平方米的數幅土地的土地規劃許可(包括該項目)。
3. 根據國有土地使用權證—長國用(2013)第084682號，該項目佔地面積約為133,162.61平方米的土地使用權已授予湖南興榮，作住宅用途，於2075年8月31日到期。
4. 根據湖南興榮獲授的7份建設工程規劃許可證—建規(建)字第建1(2008)0046至0050號、0056號和建字第430101202010243號，該項目(總建築面積約164,074.89平方米)已獲批准建設。
5. 根據湖南興榮獲授的三份建築工程施工許可證—430101201109090301號、430101201109090201號及430103202007090101號，有關地方部門已授出該項目(總建築面積約163,151.45平方米)的施工許可。
6. 根據湖南興榮獲授的60份預售許可證，貴集團有權向買方出售該項目的一部分(總建築面積約130,049.40平方米)。
7. 根據湖南興榮獲授的62份建設工程竣工驗收備案表，總建築面積約156,102.55平方米的該項目一部分的建設已竣工並通過驗收。
8. 根據貴集團提供的資料(包括相關許可證、開發計劃及政府認可的面積測量報告(如有))，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	規劃建築面積／	
		建築面積 (平方米)	車位 數目
第二類—貴集團持作出售	住宅.....	42,096.08	
	車位.....	6,260.80	240
	小計：.....	<b>48,356.88</b>	<b>240</b>
第四類—貴集團持作開發	商業.....	5,705.45	
	小計：.....	<b>5,705.45</b>	<b>不適用</b>
	總計：.....	<b>54,062.33</b>	<b>240</b>

9. 根據貴集團所告知，該物業第二類中總建築面積約為6,059.81平方米的多個住宅單位及車位已預售予多個第三方，總代價為人民幣93,498,476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. 該物業在建工程的市值將為人民幣85,600,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於估值日期完成並可在市場上自由轉讓。
11. 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：

於進行估值時，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵(例如該物業的性質、用途、規模、佈局及交通)的物業所在地的許多相關銷售案例。選定的可資比較對象為與標的物業處在同一開發項目的住宅及商業單位及車位以及位於標的物業附近區域內與標的物業的建築條件及設施類似的其他待完工建築。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9,500元至每平方米人民幣13,000元，高端低層住宅單位每平方米人民幣19,000元至每平方米人民幣22,000元，一層商業單位每平方米人民幣26,000元至人民幣29,000元以及每個車位人民幣110,000元至人民幣135,000元。基於可資比較物業與該物業之間時間、位置及物理特徵等各方面的不同，會考

## 附錄三

## 物業估值

慮作出適當的調整及分析以得出假設單價。樓齡、規模及佈局等物理特徵以及交通等地理位置方面的一般調整基準是：倘可資比較物業優於該物業，則作出下行調整。或者，倘可資比較物業劣於該物業或不如該物業理想，則進行上行調整。對於時間調整，則須考慮交易日期與估值日期之間的市況。

12. 吾等已獲提供由 貴公司的中國法律顧問出具的有關物業權益的法律意見，該法律意見載有(其中包括)以下各項：

- a. 湖南興榮擁有該物業的土地使用權，而相關權利受中國法律保護；
- b. 湖南興榮已自相關政府部門取得該物業建設施工所必需的相關批文；
- c. 湖南興榮有權根據已取得的預售許可證，合法預售該物業中已取得預售許可證的部分；及
- d. 該物業的部分受按揭規限。湖南興榮有權在獲得承按人同意後租賃、轉讓、再抵押或以其他合法手段處置該物業的已按揭部分。

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. 國有土地使用權證／不動產權證(土地證) | 有  |
| c. 建設用地規劃許可證           | 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／備案表／報告    | 部分 |

14. 就本報告而言，該物業根據其持有目的歸類為以下類別，吾等認為，各個類別於估值日期現況下的市值載列如下：

類別	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)
第二類—貴集團持作出售	852,700,000
第五類—貴集團持作開發	19,700,000
總計：	<b>872,400,000</b>

## 附錄三

## 物業估值

### 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
64.	位於中國湖南省長沙市天心區老甫沖路北側及芙蓉南路西側的長沙·大唐印象(御府)	長沙·大唐印象(御府)(「該項目」)位於老甫沖路北側及芙蓉南路西側。該地區為新開發的區域，市政設施及康樂設施等公共設施仍處於開發階段。  該項目所佔一幅地塊的佔地面積約為38,393.82平方米，正開發為一個住宅開發項目。於估值日期，該項目仍在建設當中，計劃於2020年11月竣工。根據貴集團所告知，該項目竣工後的總規劃建築面積將約為119,452.88平方米。  於估值日期，該物業包括整個項目。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註7。  根據貴集團所告知，該物業的建設成本估計約為人民幣390,700,000元，其中，於估值日期已產生的成本約為人民幣378,200,000元。  該物業已獲授土地使用權，作住宅用途，於2075年8月31日到期。	於估值日期，該物業仍在建設當中。	926,500,000  (貴集團應佔100.00%的權益：人民幣926,500,000元)

#### 附註：

1. 根據一份日期為2004年8月31日的國有土地使用權出讓合同 — 長土合第20040289號及一份補充合同，總佔地面積約299,063.01平方米的數幅土地的使用權(包括該項目的土地使用權)已訂約授予貴公司全資附屬公司湖南興榮投資有限公司(「湖南興榮」)，作住宅及商業用途，自土地交付日期起分別為期70年及40年。土地出讓金為人民幣107,450,317元。
2. 根據建設用地規劃許可證 — 建規(地)字第出(2004)0350號，湖南興榮已獲授前述總佔地面積約299,063.01平方米數幅土地的土地規劃許可(包括該項目)。
3. 根據國有土地使用權證 — 長國用(2013)第084681號，該項目佔地面積約為38,393.82平方米的土地使用權已授予湖南興榮，作住宅用途，於2075年8月31日到期。
4. 根據湖南興榮獲授的3份建設工程規劃許可證 — 建規(建)字第建1(2018)0119及0120號及建2(2018)0127號，該項目(總建築面積約125,762.29平方米)已獲批准建設。

## 附錄三

## 物業估值

5. 根據湖南興榮獲授的建築工程施工許可證 — 430104201808240101號，有關地方部門已授出該項目（總建築面積約125,762.29平方米）的施工許可。
6. 根據湖南興榮獲授的11份預售許可證，貴集團有權向買方出售該項目的一部分（總建築面積約86,277.54平方米）。
7. 根據貴集團提供的資料（包括相關許可證、開發計劃及政府認可的面積測量報告（如有）），該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平方米)	車位 數目
第四類 — 貴集團持作開發	住宅 .....	86,946.43	
	商業 .....	587.23	
	配套 .....	3,339.17	
	地庫(包括車位) .....	28,580.05	567
	<b>總計：</b> .....	<b>119,452.88</b>	<b>567</b>

8. 根據貴集團所告知，該物業總建築面積約87,150.55平方米的多套住宅及商業單位已預售予多名第三方，總代價為人民幣871,520,608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945,000,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於估值日期完成並可在市場上自由轉讓。
10. 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：

於進行估值時，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵（例如該物業的性質、用途、規模、佈局及交通）的物業所在地的許多相關銷售案例。選定的可資比較對象為與標的物業處在同一開發項目的住宅、商業單位及車位，以及位於標的物業附近區域內、建築條件及設施與標的物業類似的其他待完工建築。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元至人民幣13,000元，一層商業單位每平方米人民幣27,000元至人民幣31,000元以及車位每個人民幣110,000元至人民幣135,000元。基於可資比較物業與該物業之間時間、位置及物理特徵等各方面的不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出假設單價。樓齡、規模及佈局等物理特徵以及交通等地理位置方面的一般調整基準是：倘可資比較物業優於該物業，則作出下行調整。或者，倘可資比較物業劣於該物業或不如該物業理想，則進行上行調整。對於時間調整，則須考慮交易日期與估值日期之間的市況。

11. 吾等已獲提供由貴公司的中國法律顧問出具的有關物業權益的法律意見，該法律意見載有（其中包括）以下各項：
  - a. 湖南興榮擁有該物業的土地使用權，而相關權利受中國法律保護；湖南興榮有權佔用、使用、出租、轉讓、抵押或以其他合法方式出售該物業的土地使用權；
  - b. 湖南興榮已自相關政府部門取得該物業建設施工所必需的相關批文；及
  - c. 湖南興榮有權根據已取得的預售許可證，合法預售該物業中已取得預售許可證的部分。

---

## 附錄三

## 物業估值

---

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. 國有土地使用權證／不動產權證(土地證) | 有  |
| c. 建設用地規劃許可證           | 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／備案表／報告    | 無  |

13. 就本報告而言，該物業根據其持有目的歸類為「第四類－貴集團在中國持作開發」。

## 附錄三

## 物業估值

### 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
65.	位於中國湖南省長沙市天心區老甫沖路北側及芙蓉南路西側的長沙·大唐印象(御璽)	長沙·大唐印象(御璽)(「該項目」)位於老甫沖路北側及芙蓉南路西側。該地區為新開發的區域，市政設施及康樂設施等公共設施仍處於開發階段。  該項目所佔一幅地塊的佔地面積約為81,362.02平方米，正開發為一個住宅開發項目。於估值日期，該項目部分仍在建設當中，計劃於2021年11月竣工。根據貴集團所告知，該項目竣工後的總規劃建築面積將約為192,725.55平方米。  於估值日期，該物業包括整個項目。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註7。  根據貴集團所告知，該項目建設成本估計約為人民幣716,700,000元，其中，於估值日期已產生約人民幣284,200,000元。  該物業已獲授土地使用權，作住宅用途，於2075年8月31日到期。	該物業於估值日期仍在建設當中。	1,125,600,000  (貴集團應佔100%的權益： 人民幣1,125,600,000元)

#### 附註：

1. 根據一份日期為2004年8月31日的國有土地使用權出讓合同 — 長土合第20040289號及一份補充合同，總佔地面積約299,063.01平方米的數幅土地的使用權(包括該項目的土地使用權)已訂約授予貴公司全資附屬公司湖南興榮投資有限公司(「湖南興榮」)，作商業用途以及住宅用途，自土地交付日期起分別為期40年及70年。土地出讓金為人民幣107,450,317元。
2. 根據建設用地規劃許可證 — 建規(地)字第出(2004)0350號，湖南興榮已獲授前述總佔地面積約299,063.01平方米數幅土地的土地規劃許可(包括該項目)。

## 附錄三

## 物業估值

3. 根據國有土地使用權證 — 長國用(2013)第084679號，該項目佔地面積約為81,362.02平方米的土地使用權已授予湖南興榮，作住宅用途，於2075年8月31日到期。
4. 根據湖南興榮獲授的6份建設工程規劃許可證 — 建規(建)字第建1(2019)0073號、0113號、0114號、0117號、建2(2019)0127號及建字第430101202010028號，該項目(總建築面積約190,465.01平方米)已獲批准建設。
5. 根據湖南興榮獲授的4份建築工程施工許可證 — 430104201909050101號、430104201911180101號、430104201911280101號及430103202006050101號，有關地方部門已授出該項目的施工許可。
6. 根據湖南興榮獲授的17份預售許可證，貴集團有權向買方出售該項目的一部分(總建築面積約107,946.77平方米)。
7. 根據貴集團提供的資料(包括相關許可證、開發計劃及政府認可的面積測量報告(如有))，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平方米)	車位 數目
第四類 — 貴集團持作開發	住宅 .....	150,376.16	
	配套 .....	4,620.32	
	地庫(包括車位) .....	37,729.07	843
	<b>總計： .....</b>	<b>192,725.55</b>	<b>843</b>

8. 根據貴集團所告知，該物業總建築面積約89,727.90平方米的多套住宅單位已預售予多名第三方，總代價為人民幣965,576,092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1,713,600,000元，猶如該物業在建工程根據上述開發方案已於估值日期完成並可在市場上自由轉讓。
10. 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：

估值時，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵(如，性質、用途、大小、佈局及交通)的物業所在地的許多相關銷售案例。所選的可資比較物業為與標的物業位於同一開發項目的住宅單位及車位以及位於標的物業附近地區即將竣工且與標的物業具有類似建築條件及設施的樓宇。該等可資比較物業的單價介乎每平方米人民幣9,500元至人民幣13,000元之間(住宅單位)及人民幣110,000元至人民幣135,000元之間(車位)。基於可資比較物業與該物業之間在多個方面(包括時間、位置及物理特徵)的不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價。樓齡、規模及佈局等物理特徵以及交通等地理位置方面的一般調整基準是：倘可資比較物業優於該物業，則作出下行調整。或者，若可資比較物業遜色於該物業或吸引力不如該物業，則上調價格。關於時間調整，將考慮交易日期與估值日期之間的市場狀況。
11. 吾等已獲提供由貴公司的中國法律顧問出具的有關物業權益的法律意見，該法律意見載有(其中包括)以下各項：
  - a. 湖南興榮擁有該物業的土地使用權，而相關權利受中國法律保護；
  - b. 湖南興榮已自相關政府部門取得該物業建設施工所必需的相關批文；

## 附錄三

## 物業估值

- c. 湖南興榮有權根據已取得的預售許可證，合法預售該物業中已取得預售許可證的部分；及
  - d. 該物業的部分受按揭規限。湖南興榮有權在獲得承按人同意後租賃、轉讓、再抵押或以其他合法手段處置該物業的已按揭部分。
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. 國有土地使用權證／不動產權證(土地證) 有
  - c. 建設用地規劃許可證 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／備案表／報告 無
13. 就本報告而言，該物業根據其持有目的歸類為「第四類 — 貴集團在中國持作開發」。

## 附錄三

## 物業估值

### 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
66.	位於中國湖南省長沙市天心區老甫沖路北側及芙蓉南路西側的長沙·大唐印象(御園)	<p>長沙·大唐印象(御園)(「該項目」)位於老甫沖路北側及芙蓉南路西側。該地區為新開發的區域，市政設施及康樂設施等公共設施仍處於開發階段。</p> <p>該項目所佔地塊的佔地面積約為21,082.67平方米，將開發為一個住宅及商業開發項目。於估值日期，該項目部分仍在建設當中(「在建工程」)，計劃於2021年11月竣工。根據 貴集團所告知，在建工程竣工後的總規劃建築面積將約為33,439.33平方米。該項目規劃計容建築面積約10,119.68平方米的剩餘部分(「空地」)的建設於估值日期尚未動工。</p> <p>於估值日期，該物業由整個項目組成，總規劃建築面積約43,559.01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>根據 貴集團所告知，該物業之在建工程的建設成本估計約為人民幣130,600,000元，其中，於估值日期已產生的成本約為人民幣45,700,000元。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途以及商業用途，分別於2075年8月31日到期以及於2045年8月31日到期。</p>	於估值日期，該物業部分仍在建設當中而其剩餘部分為空地。	<p>220,900,000</p> <p>(貴集團應佔100.00%的權益：人民幣220,900,000元)</p>

#### 附註：

1. 根據一份日期為2004年8月31日的國有土地使用權出讓合同 — 長土合第20040289號及一份補充合同，總佔地面積約299,063.01平方米的數幅土地的使用權(包括該項目的土地使用權)已訂約授

## 附錄三

## 物業估值

- 予 貴公司全資附屬公司湖南興榮投資有限公司（「湖南興榮」），作商業用途以及住宅用途，自土地交付日期起分別為期40年及70年。土地出讓金為人民幣107,450,317元。
- 根據建設用地規劃許可證 — 建規(地)字第出(2004)0350號，湖南興榮已獲授前述總佔地面積約299,063.01平方米的數幅土地的土地規劃許可(包括該項目)。
  - 根據國有土地使用權證 — 長國用(2013)第084683號，該項目佔地面積約為21,082.67平方米的土地使用權已授予湖南興榮，作住宅用途的，於2075年8月31日到期；作商業用途的，於2045年8月31日到期。
  - 根據湖南興榮獲授的建設工程規劃許可證 — 建規(建)字第建1(2019)0105號，該項目部分(建築面積約33,530.10平方米)已獲批准建設。
  - 根據湖南興榮獲授的建築工程施工許可證 — 430104201911280201號，有關地方部門已授出該項目部分(建築面積約33,530.10平方米)的施工許可。
  - 根據湖南興榮獲授的3份預售許可證 — 長住建委售許字(2020)第0278號、0279號及0323號，貴集團有權向買方出售該項目的一部分(總建築面積約10,926.93平方米)。
  - 根據 貴集團提供的資料(包括相關許可證、開發計劃及政府認可的面積測量報告(如有))，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平方米)	車位 數目
第四類 — 貴集團持作開發	住宅 .....	23,363.70	
	配套 .....	198.48	
	地庫(包括車位) .....	9,877.15	287
	<b>小計：</b> .....	<b>33,439.33</b>	<b>287</b>
第五類 — 貴集團持作未來 開發	商業 .....	10,119.68	
	<b>小計：</b> .....	<b>10,119.68</b>	<b>不適用</b>
	<b>總計：</b> .....	<b>43,559.01</b>	<b>287</b>

- 根據 貴集團所告知，該物業第四類總建築面積約1,820.84平方米的多套住宅單位已預售予多名第三方，總代價為人民幣23,388,165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317,000,000元，猶如該物業在建工程根據上述開發方案已於估值日期完成並可在市場上自由轉讓。
- 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：
  - 就該物業第四類的有關部分而言，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵(例如該物業的性質、用途、規模、佈局及交通)的物業所在地的許多相關銷售案例。選定的可資比較對象為與標的物業處在同一開發項目的住宅單位及車位以及位於標的物業附近區域內與標的物業的建築條件及設施類似的其他待完工建築。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元至人民幣13,000元及車位每個人民幣110,000元至人民幣135,000

## 附錄三

## 物業估值

- 元。基於可資比較物業與該物業之間時間、位置及物理特徵等各方面的不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出假設單價。樓齡、規模及佈局等物理特徵以及交通等地理位置方面的一般調整基準是：倘可資比較物業優於該物業，則作出下行調整。或者，倘可資比較物業劣於該物業或不如該物業理想，則進行上行調整。對於時間調整，則須考慮交易日期與估值日期之間的市況；及
- b. 就該物業第五類的剩餘部分而言，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵(例如該物業的性質、用途、佔地面積、佈局及交通)的物業所在地的許多相關土地銷售案例。該等可資比較地點作商業用途的樓面地價介乎每平方米人民幣2,300元至人民幣2,700元。基於可資比較物業與該物業之間時間、位置及其他特徵等各方面的不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出假設樓面地價。交通等位置以及佔地面積、形狀、年限等開發潛力相關特徵方面的一般調整基準是：倘可資比較物業優於該物業，則作出下行調整。或者，倘可資比較物業劣於該物業或不如該物業理想，則進行上行調整。對於時間調整，則須考慮交易日期與估值日期之間的市況。
11. 吾等已獲提供由 貴公司的中國法律顧問出具的有關物業權益的法律意見，該法律意見載有(其中包括)以下各項：
- a. 湖南興榮擁有該物業的土地使用權，而相關權利受中國法律保護；
- b. 湖南興榮已自相關政府部門取得該物業建設施工所必需的相關批文；
- c. 湖南興榮有權根據已取得的預售許可證，合法預售該物業中已取得預售許可證的部分；及
- d. 該物業的部分受按揭規限。湖南興榮有權在獲得承按人同意後租賃、轉讓、再抵押或以其他合法手段處置該物業的已按揭部分。
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. 國有土地使用權證／不動產權證(土地證) | 有  |
| c. 建設用地規劃許可證           | 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／備案表／報告    | 無  |
13. 就本報告而言，該物業根據其持有目的歸類為以下類別，吾等認為，各個類別於估值日期現況下的市值載列如下：

類別	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)
第四類—貴集團持作開發	196,100,000
第五類—貴集團持作未來開發	24,800,000
總計：	<b>220,900,000</b>

## 附錄三

## 物業估值

### 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
67.	位於中國湖南省 長沙市望城區 金州大道南側的 長沙·漢唐世家	<p>長沙·漢唐世家(「該項目」)位於金州大道南側。該地區為新開發的區域，市政設施及康樂設施等公共設施仍處於開發階段。</p> <p>該項目佔地面積約為240,003.59平方米，將開發為總規劃建築面積約為606,004.54平方米且規劃計容建築面積約494,774.00平方米的住宅及商業開發項目。根據 貴集團所告知，該項目的建設於估值日期尚未開始。</p> <p>於估值日，該物業包含整個項目。該物業的分類、用途及總建築面積詳情載於附註3。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途的為期70年，作商業用途的為期40年。</p>	該物業於估值日為空地。	人民幣元 無商業價值

#### 附註：

1. 根據日期為2020年6月15日的國有土地使用權出讓合同 — 高新第2020019號，該項目佔地面積約為240,003.59平方米的土地的土地使用權已訂約授予長沙漢唐置業有限公司(「長沙漢唐」， 貴公司擁有49.00%股權的合營企業)，期限為自土地交付日期起70年(作住宅用途)及40年(作商業用途)。土地出讓金為人民幣1,634,520,000元。
2. 於估值日期，該物業尚未轉讓予長沙漢唐，因此該物業的業權並未歸屬於長沙漢唐，且相關土地使用權證尚未獲得。因此，吾等並未向該物業賦予任何商業價值。然而，為便於參考，假設長沙漢唐已獲得並可自由轉讓該物業的不動產權證，則吾等認為該物業於估值日的市值將為人民幣1,697,800,000元。

## 附錄三

## 物業估值

3. 根據 貴集團提供的資料(包括相關許可證、開發計劃及政府認可的面積測量報告(如有))，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	(規劃)建築面積 (平方米)	車位 數目
第六類 — 將訂約收購	住宅 .....	353,004.40	
	商業 .....	134,295.00	
	配套 .....	5,775.00	
	地庫(包括車位) .....	112,930.14	2,521
	<b>總計： .....</b>	<b>606,004.54</b>	<b>2,521</b>

4. 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：

於進行附註2所述的估值時，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵(如，性質、用途、用途、佔地面積、佈局及交通)的物業所在地的許多相關土地銷售案例。該等可資比較地點兼作住宅及商業用途的樓面地價介乎每平方米人民幣3,100元至人民幣3,600元。基於可資比較物業與該物業之間在時間、位置及其他特徵等各方面的不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出假設樓面地價。交通等位置以及佔地面積、形狀、年限等開發潛力相關特徵方面的一般調整基準是：倘可資比較物業優於該物業，則作出下行調整。或者，倘可資比較物業劣於該物業或不如該物業理想，則進行上行調整。對於時間調整，則須考慮交易日期與估值日期之間的市況。

5. 吾等已獲提供由 貴公司的中國法律顧問出具的有關物業權益的法律意見，該法律意見載有(其中包括)以下各項：

上述國有土地使用權出讓合同合法有效且受中國法律保護。

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(土地證)	無
c. 建設用地規劃許可證	無
d. 建設工程規劃許可證	無
e. 建築工程施工許可證	無
f. 預售許可證	無
g. 建築工程竣工驗收證／備案表／報告	無

7. 就本報告而言，該物業根據其持有目的歸類為「第六類 — 貴集團在中國將訂約收購」。

## 附錄三

## 物業估值

### 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
68.	位於中國湖南省岳陽市岳陽縣長風路東側的岳陽•大唐世家一、二和三期	<p>岳陽•大唐世家一、二和三期(「該項目」)位於長風路東側。該地區為新開發的地區，市政設施及康樂設施等公共設施仍處於開發階段。</p> <p>該項目包含3幅地塊，總佔地面積約為122,085.31平方米，現正開發為住宅及商業開發項目。該物業部分於估值日期仍在建設當中(「在建工程」)，計劃於2022年6月竣工。根據 貴集團所告知，在建工程於竣工後的總規劃建築面積將約為157,398.92平方米。該項目規劃計容建築面積約197,667.77平方米的剩餘部分(「空地」)的建設於估值日期尚未開始。</p> <p>於估值日期，該物業包含整個項目，總規劃建築面積約為404,973.11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>根據 貴集團所告知，該物業的在建工程的建築成本預計約為人民幣469,800,000元，當中約人民幣170,900,000元已於估值日期產生。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途(於2089年10月11日及2089年10月18日到期)及商業用途(於2059年10月11日及2059年10月18日到期)。</p>	該物業部分於估值日期仍在建設當中，而該物業剩餘部分為空地。	<p>人民幣元</p> <p>381,100,000</p> <p>(貴集團應佔100.00%的權益：</p> <p>人民幣</p> <p>381,100,000元)</p>

#### 附註：

- 根據日期為2019年10月11日及2019年10月21日的3份國有土地使用權出讓合同 — 2019-120號、2019-121號及2019-122號，該3幅土地總佔地面積約122,085.33平方米的土地使用權已訂約授予岳陽唐韻房地產開發有限公司(「岳陽唐韻」， 貴公司的全資附屬公司)，期限為自土地交付日起40年(作商業用途)及70年(作住宅用途)。土地出讓金為人民幣186,064,000元。

## 附錄三

## 物業估值

2. 根據2份建設用地規劃許可證 — 建規(地)字第1910081號及地字第430621202000005號已授予岳陽唐韻對總佔地面積約為67,729.13平方米的上述地塊進行土地規劃的許可。
3. 根據3份不動產權證(土地證) — 湘(2019)岳陽縣不動產權第0004443號、0005306號及0005307號，該項目佔地面積約122,085.31平方米的土地使用權已授予岳陽唐韻作住宅用途(於2089年10月11日及2089年10月18日到期)及商業用途(於2059年10月11日及2059年10月18日到期)。
4. 根據岳陽唐韻獲授的2份建設工程規劃許可證 — 建規(建)字第1910123號及建字第430621202000020號，總建築面積約235,211.34平方米的該項目部分已獲批准建設。
5. 根據岳陽唐韻獲授的4份建築工程施工許可證 — 430621201911150201號、430621201911150101號、430621202005150201號及430621202006300101號，有關地方部門已就總建築面積約為157,447.61平方米的該項目部分授出施工許可。
6. 根據岳陽唐韻獲授的9份預售許可證 — 岳建預(2020.01.18)第005號、岳建預(2020.1.10)第001號、岳建預(2020.03.25)第006號、岳建預(2020.04.23)第008至010號、岳建預(2020.07.31)22號及23號以及岳建預(2020.08.27)第027號，貴集團有權向買方出售該物業部分(總建築面積約92,453.20平方米)。
7. 根據貴集團提供的資料(包括相關許可證、開發計劃及政府認可的面積測量報告(如有))，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平方米)	車位 數目
第四類 — 貴集團持作開發	住宅 .....	119,741.61	
	商業 .....	5,838.90	
	配套 .....	3,691.07	
	地庫(包括車位) .....	28,127.34	888
	<b>小計：</b> .....	<b>157,398.92</b>	<b>888</b>
第五類 — 貴集團持作 未來開發	住宅 .....	186,587.26	
	商業 .....	4,309.05	
	配套 .....	9,100.32	
	地庫(包括車位) .....	47,577.56	1,390
	<b>小計：</b> .....	<b>247,574.19</b>	<b>1,390</b>
	<b>總計：</b> .....	<b>404,973.11</b>	<b>2,278</b>

8. 根據貴集團所告知，第四類該物業總建築面積約57,985.50平方米的多套住宅及商業單位已預售予多名第三方，總代價為人民幣292,105,422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695,200,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於估值日期完成並可在市場上自由轉讓。
10. 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：
  - a. 對於該物業屬於第四類的部分，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵(例如該物業的性質、用途、佔地面積、形狀及交通)的物業所在地的許多相關土地銷售案例。所選的可資比較物業為與標的物業位於同一開發項目的住宅、商業單位及車位以及其他位於標的物業附近地區即將竣工且與標的物業具有類似建築條件及設施的樓宇。該等可資比較物業的

## 附錄三

## 物業估值

- 住宅單位單價介乎人民幣4,600元至人民幣5,300元，一樓的商業單位單價介乎人民幣11,000元至人民幣14,000元以及各車位單價介乎人民幣60,000元至人民幣80,000元。基於可資比較物業與該物業之間在時間、位置及外形特徵等各方面的不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價。樓齡、規模及格局等外形特徵以及交通等位置的一般調整基準是：倘可資比較物業優於該物業，則作出下行調整。或者，倘可資比較物業劣於該物業或不如該物業理想，則進行上行調整。對於時間調整，則須考慮交易日期與估值日期之間的市況；及
- b. 對於該物業屬於第五類的剩餘部分，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵（例如該物業的性質、用途、佔地面積、佈局及交通）的物業所在地的許多相關土地銷售案例。該等可資比較地點兼作住宅及商業用途的樓面地價介乎每平方米人民幣500元至人民幣650元。基於可資比較物業與該物業之間在時間、位置及其他特徵等各方面的不同，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。交通等位置以及佔地面積、形狀、年限等開發潛力相關特徵方面的一般調整基準是：倘可資比較物業優於該物業，則作出下行調整。或者，倘可資比較物業劣於該物業或不如該物業理想，則進行上行調整。對於時間調整，則須考慮交易日期與估值日期之間的市況。
11. 吾等已獲提供由 貴公司的中國法律顧問就物業權益出具的法律意見，該法律意見載有（其中包括）以下資訊：
- a. 岳陽唐韻有權佔用該物業的土地使用權，該使用權受中國法律保護；
- b. 岳陽唐韻已獲相關政府部門授予有關該物業部分建設工程的必要許可；
- c. 岳陽唐韻有權根據已取得的預售許可證，合法預售該物業中已取得預售許可證的部分，及
- d. 部分財產可作抵押。岳陽唐韻有權租賃、轉讓，經抵押權人同意後，再抵押或者以其他法律手段處置抵押物中已抵押部分。
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. 國有土地使用權證／不動產權證（土地證） | 有  |
| c. 建設用地規劃許可證           | 部分 |
| 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／備案表／報告    | 無  |
13. 就本報告而言，該物業根據其持有目的歸類為以下類別，吾等認為，各個類別於估值日期現況下的市值載列如下：
- | 類別                    | 於估值日期<br>現況下的市值<br>(人民幣元) |
|-----------------------|---------------------------|
| 第四類 — 貴集團持作開發 .....   | 269,100,000               |
| 第五類 — 貴集團持作未來開發 ..... | 112,000,000               |
| 總計： .....             | <b>381,100,000</b>        |

## 附錄三

## 物業估值

### 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
69.	位於中國湖南省岳陽市岳陽縣長風路東側的岳陽·大唐世家四五期	<p>岳陽·大唐世家四五期(「該項目」)位於長風路東側。該地區為新開發區域，市政設施和康樂設施等公共設施仍在開發當中。</p> <p>該項目佔用2塊地，總佔地面積約為124,891.71平方米，將開發為住宅及商業物業，總規劃建築面積約為405,226.60平方米，而規劃計容建築面積則約為328,977.36平方米。根據 貴集團所告知，該項目於估值日期尚未動工。</p> <p>於估值日期，該物業包含整個項目。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，作住宅用途的為期70年，作商業用途的為期40年。</p>	於估值日期，該物業為空地。	無商業價值

#### 附註：

1. 根據日期為2019年10月30日及2019年11月5日的兩份國有土地使用權出讓合同 — 2019-118及2019-119號：該項目佔地面積約為124,891.71平方米的土地的土地使用權已訂約授予岳陽唐盛房地產開發有限公司(「岳陽唐盛」， 貴公司的全資附屬公司)，期限為自土地交付日起70年(作住宅用途)及40年(作商業用途)。土地出讓金為人民幣185,400,000元。
2. 於估值日期，該物業尚未轉讓予岳陽唐盛，因此該物業的業權並未歸屬於岳陽唐盛，且相關土地使用權證尚未獲得。因此，吾等並未向該物業賦予任何商業價值。然而，為便於參考，假設岳陽唐盛已獲得並可自由轉讓該物業的不動產權證，則吾等認為該物業於估值日的市值將為人民幣186,600,000元。

## 附錄三

## 物業估值

3. 根據 貴集團提供的資料(包括相關許可證、開發計劃及政府認可的面積測量報告(如有))，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平方米)	車位 數目
第六類 — 將訂約收購	住宅 .....	319,827.30	
	商業 .....	5,100.00	
	配套 .....	4,050.00	
	地庫(包括車位) .....	76,249.30	1,861
	<b>總計： .....</b>	<b>405,226.60</b>	<b>1,861</b>

4. 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：

於進行附註2所述的估值時，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵(例如該物業的性質、用途、佔地面積、佈局及交通)的物業所在地的許多相關土地銷售案例。該等可資比較地點兼作住宅及商業用途的樓面地價介乎每平方米人民幣500元至人民幣650元。基於可資比較物業與該物業之間在時間、位置及其他特徵等各方面的不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出假設樓面地價。交通等位置以及佔地面積、形狀、年限等開發潛力相關特徵方面的一般調整基準是：倘可資比較物業優於該物業，則作出下行調整。或者，倘可資比較物業劣於該物業或不如該物業理想，則進行上行調整。對於時間調整，則須考慮交易日期與估值日期之間的市況。

5. 吾等已獲提供由 貴公司的中國法律顧問出具的法律意見，該法律意見載有(其中包括)以下資訊：

上述國有土地使用權出讓合同合法有效且受中國法律保護。

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(土地證)	無
c. 建設用地規劃許可證	無
d. 建設工程規劃許可證	無
e. 建築工程施工許可證	無
f. 預售許可證	無
g. 建築工程竣工驗收證／備案表／報告	無

7. 就本報告而言，該物業根據其持有目的歸類為「第六類 — 貴集團在中國將訂約收購」。

## 附錄三

## 物業估值

### 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
70.	位於中國陝西省西安市高陵區涇渭十路北側的西安•大唐果(西區)	<p>西安•大唐果(西區)(「該項目」)位於涇渭十路北側。該地區為新開發的區域，市政設施及康樂設施等公共設施仍處於開發階段。</p> <p>該項目所佔地塊的佔地面積約為14,358.77平方米，將開發為一個總規劃建築面積約43,346.23平方米且規劃計容建築面積約39,204.08平方米的住宅開發項目。根據 貴集團所告知，該項目於估值日期尚未動工。</p> <p>於估值日期，該物業包括整個項目。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，作住宅用途，於2083年2月28日到期。</p>	於估值日期，該物業為空地。	<p>人民幣元</p> <p>85,700,000</p> <p>(貴集團應佔</p> <p>100.00%</p> <p>的權益：</p> <p>人民幣</p> <p>85,700,000元)</p>

附註：

1. 根據一份日期為2012年12月28日的國有土地使用權出讓合同 — SXGL-2012-010號及一份補充合同，該項目佔地面積約14,359.00平方米的土地使用權已訂約授予 貴公司全資附屬公司西安唐門房地產有限公司(「西安唐門」)，作住宅用途，自土地交付日期起為期70年。土地出讓金為人民幣5,577,808元。
2. 根據建設用地規劃許可證 — 地字第572號，西安唐門已獲授該項目佔地面積約15,121.70平方米的土地規劃許可。
3. 根據國有土地使用權證 — 高國用(2014)第29號，該項目佔地面積約為14,358.77平方米的土地使用權已授予西安唐門，作住宅用途，於2083年2月28日到期。

## 附錄三

## 物業估值

4. 根據 貴集團提供的資料(包括相關許可證、開發計劃及政府認可的面積測量報告(如有))，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平方米)	車位 數目
第五類 —	住宅 .....	36,654.95	
貴集團持作	商業 .....	2,384.13	
未來開發	配套 .....	165.00	
	地庫(包括車位) .....	4,142.15	242
	<b>總計：</b> .....	<b>43,346.23</b>	<b>242</b>

5. 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：

於進行估值時，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵(例如該物業的性質、用途、佔地面積、佈局及交通)的物業所在地的許多相關土地銷售案例。該等可資比較地點作住宅用途的樓面地價介乎每平方米人民幣1,900元至人民幣2,300元。基於可資比較物業與該物業之間時間、位置及其他特徵等各方面的不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出假設樓面地價。交通等位置以及佔地面積、形狀、年限等開發潛力相關特徵方面的一般調整基準是：倘可資比較物業優於該物業，則作出下行調整。或者，倘可資比較物業劣於該物業或不如該物業理想，則進行上行調整。對於時間調整，則須考慮交易日期與估值日期之間的市況。

6. 吾等已獲提供由 貴公司的中國法律顧問出具的有關物業權益的法律意見，該法律意見載有(其中包括)以下各項：

西安唐門擁有該物業的土地使用權，而相關權利受中國法律保護；西安唐門有權佔用、使用、出租、轉讓、抵押或以其他合法方式出售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. 國有土地使用權證／不動產權證(土地證)	有
c. 建設用地規劃許可證	有
d. 建設工程規劃許可證	無
e. 建築工程施工許可證	無
f. 預售許可證	無
g. 建築工程竣工驗收證／備案表／報告	無

8. 就本報告而言，該物業根據其持有目的歸類為「第五類 — 貴集團在中國持作未來開發」。

## 附錄三

## 物業估值

### 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
71.	位於中國陝西省西安市高陵區涇渭十路北側的西安•大唐果(東區)	西安•大唐果(東區) (「該項目」) 位於涇渭十路北側。該地區為新開發的區域，市政設施及康樂設施等公共設施仍處於開發階段。  該項目所佔一幅地塊的佔地面積約為11,738.77平方米，將開發為一個總規劃建築面積約39,615.13平方米且規劃計容建築面積約36,226.09平方米的住宅開發項目。根據 貴集團所告知，該項目於估值日期尚未動工。  於估值日期，該物業包括整個項目。該物業的分類、用途及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，於2083年2月28日到期。	於估值日期，該物業為空地。	78,600,000  (貴集團應佔 100.00% 的權益： 人民幣 78,600,000元)

附註：

1. 根據一份日期為2012年12月28日的國有土地使用權出讓合同 — SXGL-2012-011號及一份補充合同，該項目佔地面積約11,739.00平方米的土地使用權已訂約授予 貴公司全資附屬公司西安唐美房地產有限公司 (「西安唐美」)，作住宅用途，自土地交付日期起為期70年。土地出讓金為人民幣4,560,190元。
2. 根據建設用地規劃許可證 — 地字第571號，西安唐美已獲授該項目佔地面積約12,357.50平方米的土地規劃許可 (包括該項目)。
3. 根據國有土地使用權證 — 高國用(2014)第30號，該項目佔地面積約為11,738.77平方米的土地使用權已授予西安唐美，作住宅用途，於2083年2月28日到期。

## 附錄三

## 物業估值

4. 根據 貴集團提供的資料(包括相關許可證、開發計劃及政府認可的面積測量報告(如有))，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平方米)	車位 數目
第五類 — 貴集團持作未來 開發	住宅 .....	34,965.86	
	商業 .....	1,125.23	
	配套 .....	135.00	
	地庫(包括車位) .....	3,389.04	198
	<b>總計：.....</b>	<b>39,615.13</b>	<b>198</b>

5. 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：

於進行估值時，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵(例如該物業的性質、用途、佔地面積、佈局及交通)的物業所在地的許多相關土地銷售案例。該等可資比較地點作住宅用途的樓面地價介乎每平方米人民幣1,900元至人民幣2,300元。基於可資比較物業與該物業之間時間、位置及其他特徵等各方面的不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出假設樓面地價。交通等位置以及佔地面積、形狀、年限等開發潛力相關特徵方面的一般調整基準是：倘可資比較物業優於該物業，則作出下行調整。或者，倘可資比較物業劣於該物業或不如該物業理想，則進行上行調整。對於時間調整，則須考慮交易日期與估值日期之間的市況。

6. 吾等已獲提供由 貴公司的中國法律顧問出具的有關物業權益的法律意見，該法律意見載有(其中包括)以下各項：

西安唐美擁有該物業的土地使用權，而相關權利受中國法律保護；西安唐美有權佔用、使用、出租、轉讓、抵押或以其他合法方式出售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. 國有土地使用權證／不動產權證(土地證)	有
c. 建設用地規劃許可證	有
d. 建設工程規劃許可證	無
e. 建築工程施工許可證	無
f. 預售許可證	無
g. 建築工程竣工驗收證／備案表／報告	無

8. 就本報告而言，該物業根據其持有目的歸類為「第五類 — 貴集團在中國持作未來開發」。

## 附錄三

## 物業估值

### 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
72.	位於中國貴州省貴陽市小河區黃河路東側及盤江路北側的貴陽•德天國際新城部分	<p>貴陽•德天國際新城(「該項目」)位於黃河路東側及盤江路北側。該地區為住宅商業區，基礎設施成熟完善。</p> <p>該項目所佔3幅地塊的總佔地面積約為20,095.88平方米，已開發為一個住宅及商業開發項目。該項目於2015年12月完工，未售部分(「未售單位」)於估值日期部分待售及部分持作投資。</p> <p>於估值日期，該物業由該項目的未售單位組成，總建築面積約14,322.64平方米。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註9。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途及商業用途，於2055年1月21日到期。</p>	於估值日期，該物業部分空置，剩餘部分租予多名第三方。	<p>105,200,000</p> <p>(貴集團應佔100.00%的權益：人民幣105,200,000元)</p>

#### 附註：

- 根據一份日期為2005年1月21日的國有土地使用權出讓合同 — 住經開字2005001號，該項目佔地面積約21,096.00平方米的土地使用權已訂約授予 貴公司全資附屬公司貴陽德天房地產開發有限公司(「貴陽德天」)，作住宅及商業用途，自土地交付日期起為期50年。土地出讓金為人民幣3,000,000元。
- 根據3份建設用地規劃許可證 — 貴陽市經濟技術開發區(2008)住經開第016號、(2011)013號及(2012)009號，貴陽德天已獲授該項目佔地面積約20,095.88平方米的土地規劃許可。
- 根據3份國有土地使用權證 — 住經開預登(2008)字第023號、住經開國用(2011)第779號及住經開國用(2012)第866號，該項目總佔地面積約為20,095.88平方米的土地使用權已授予貴陽德天，作住宅及商業用途，於2055年1月21日到期。
- 根據貴陽德天獲授的2份建設工程規劃許可證 — 建字第520000201112506號以及520000201112845號，該項目(總建築面積約156,625.52平方米)已獲批准建設。

## 附錄三

## 物業估值

5. 根據貴陽德天獲授的3份建築工程施工許可證 — 520114201106280101號、520114201112200101號及520114201210250101號，有關地方部門已授出該項目(總建築面積約156,625.52平方米)的施工許可。
6. 根據貴陽德天獲授的3份預售許可證 — 住房(2014)現銷字第043號、住房(2016)現銷字第001號及002號，貴集團有權向買方出售該項目的一部分(總建築面積約86,165.83平方米)。
7. 根據貴陽德天獲授的3份建築工程竣工驗收備案表，該項目(總建築面積約147,799.47平方米)的建設已竣工並通過驗收。
8. 根據10份房屋所有權證 — 黔(2016)經開區不動產權第0001100至0001108號及001290號，該物業部分由貴陽德天擁有。
9. 根據貴集團提供的資料(包括相關許可證、開發計劃及政府認可的面積測量報告(如有))，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	建築面積(平方米)	車位數目
第二類 — 貴集團持作出售	商業 .....	1,303.88	
	車位 .....	10,996.49	268
	小計: .....	<b>12,300.37</b>	<b>268</b>
第三類 — 貴集團持作投資	商業 .....	2,022.27	
	小計: .....	<b>2,022.27</b>	不適用
	總計: .....	<b>14,322.64</b>	<b>268</b>

10. 根據5份租賃協議，該物業的一部分(總建築面積約2,022.27平方米)租給5個租戶，到期日介乎為2022年8月15日至2027年3月9日，於估值日期的每月應收租金介乎每平方米人民幣33.3元至人民幣93.7元，不包括管理費、水電費。
11. 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：
  - a. 就該物業第二類的有關部分而言，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵(例如該物業的性質、用途、規模、佈局及交通)的物業所在地的許多相關銷售案例。選定的可資比較對象為與標的物業處在同一開發項目的商業單位及車位，以及位於標的物業附近區域內、建築條件及設施與標的物業類似的其他待完工建築。該等可資比較物業的單價介乎：一層商業單位每平方米人民幣27,000元至人民幣32,000元及車位每個人民幣95,000元至人民幣120,000元。基於可資比較物業與該物業之間時間、位置及物理特徵等各方面的不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出假設單價。樓齡、規模及佈局等物理特徵以及交通等地理位置方面的一般調整基準是：倘可資比較物業優於該物業，則作出下行調整。或者，倘可資比較物業劣於該物業或不如該物業理想，則進行上行調整。對於時間調整，則須考慮交易日期與估值日期之間的市況；
  - b. 就該物業第三類的剩餘部分而言，吾等已考慮現有租賃協議(如有)的實際租金，亦將之與位於標的物業商業單位的相似地區的類似開發項目進行比較，以計算市場租金，當中考慮(1)佔用區域的現有租約屆滿後的復歸租金收入，及(2)空置區域的租金收入；

該等一層可資比較商業單位的單位租金介乎每日每平方米人民幣2.3元至人民幣5.3元；及

根據吾等對該物業周邊地區所作的市場研究，於估值日期，商業部分的穩定市場回報率介

## 附錄三

## 物業估值

乎4.8%至5.2%。考慮到該物業的位置、風險及特徵，吾等已對商業單位應用5.0%市場回報率作為估值的資本化率。

12. 吾等已獲提供由 貴公司的中國法律顧問出具的有關物業權益的法律意見，該法律意見載有(其中包括)以下各項：

- a. 貴陽德天擁有該物業的土地使用權，而相關權利受中國法律保護；貴陽德天有權佔用、使用、出租、轉讓、抵押或以其他合法方式出售該物業的土地使用權；
- b. 貴陽德天擁有該物業的房屋所有權，而相關權利受中國法律保護；及
- c. 貴陽德天有權佔用、使用、出租、轉讓、抵押或以其他合法方式出售該物業的未售單位。

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. 國有土地使用權證／不動產權證(土地證) | 有  |
| c. 房屋所有權證              | 部分 |
| d. 建設用地規劃許可證           | 有  |
| e. 建設工程規劃許可證           | 有  |
| f. 建築工程施工許可證           | 有  |
| g. 預售許可證               | 部分 |
| h. 建築工程竣工驗收證／備案表／報告    | 有  |

14. 就本報告而言，該物業根據其持有目的歸類為以下類別，吾等認為，各個類別於估值日期現況下的市值載列如下：

<u>類別</u>	<u>於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)</u>
第二類 — 貴集團持作出售 .....	66,000,000
第三類 — 貴集團持作投資 .....	39,200,000
<b>總計：</b> .....	<b>105,200,000</b>

## 附錄三

## 物業估值

### 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
73.	位於中國重慶市沙坪壩區大學城南路南側及重慶繞城高速東側的重慶•翰鄰天辰	<p>重慶•翰鄰天辰(「該項目」)位於大學城南路南側及重慶繞城高速東側。該地區為新開發的區域，市政設施及康樂設施等公共設施仍處於開發階段。</p> <p>該項目所佔一幅地塊的佔地面積約為90,075.00平方米，正開發為一個住宅開發項目。於估值日期，該項目仍在建設當中，計劃於2022年6月竣工。根據貴集團所告知，該項目竣工後的總規劃建築面積將約為185,195.12平方米。</p> <p>於估值日期，該物業包括整個項目。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註7。</p> <p>根據貴集團所告知，該物業的建設成本估計約為人民幣624,500,000元，其中，於估值日期已產生的成本約為人民幣100,400,000元。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途，於2069年12月17日到期。</p>	於估值日期，該物業仍在建設當中。	<p>人民幣元</p> <p>992,500,000</p> <p>(貴集團應佔30.00%的權益： 人民幣297,800,000元)</p>

#### 附註：

- 根據日期為2019年12月11日的國有土地使用權出讓合同—渝第(2019)和字(沙區)第207號及一份補充合同，該項目佔地面積約90,075.00平方米的土地使用權已訂約授予重慶肅品房地產開發有限公司(「重慶肅品」，貴公司擁有30.00%股權的聯營公司)作住宅用途，自土地交付日期起為期50年。土地出讓金為人民幣746,000,000元。
- 根據建設用地規劃許可證—地字第500138202000003號，重慶肅品已獲授該項目佔地面積約90,075.00平方米的土地規劃許可。
- 根據不動產權證(土地證)—渝(2020)沙坪壩區不動產權第000112188號，該項目佔地面積約90,075.00平方米的土地使用權已授予重慶肅品作住宅用途，於2069年12月17日到期。

## 附錄三

## 物業估值

4. 根據重慶肅品獲授的建設工程規劃許可證 — 建字第500138202000001號，該項目(建築面積約185,355.98平方米)已獲批准建設。
5. 根據重慶肅品獲授的建築工程施工許可證 — 第500115202003120201號，有關地方部門已授出該項目(建築面積約185,355.98平方米)的施工許可。
6. 根據重慶肅品獲授的6份預售許可證 — 渝住建委(2020)預字第361號、562號、833號、843號、1009號及1058號，貴集團有權向買方出售該項目的一部分(總建築面積約52,869.77平方米)。
7. 根據貴集團提供的資料(包括相關許可證、開發計劃及政府認可的面積測量報告(如有))，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平方米)	車位數目
第四類 — 貴集團持作開發	住宅 .....	129,394.79	
	商業 .....	1,778.08	
	配套 .....	5,977.61	
	地庫(包括車位) .....	48,044.64	1,542
	<b>總計： .....</b>	<b>185,195.12</b>	<b>1,542</b>

8. 根據貴集團所告知，該物業總建築面積約44,952.00平方米的多套住宅單位已預售予多名第三方，總代價為人民幣604,179,061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1,896,000,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於估值日期完成並可在市場上自由轉讓。
10. 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：

於進行估值時，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵(例如該物業的性質、用途、規模、佈局及交通)的物業所在地的許多相關銷售案例。選定的可資比較對象為與標的物業處在同一開發項目的住宅、商業單位及車位，以及位於標的物業附近區域內、建築條件及設施與標的物業類似的其他待完工建築。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15,000元，一層商業單位每平方米人民幣15,000元至人民幣18,000元以及車位每個人民幣70,000元至人民幣90,000元。基於可資比較物業與該物業之間時間、位置及物理特徵等各方面的不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出假設單價。樓齡、規模及佈局等物理特徵以及交通等地理位置方面的一般調整基準是：倘可資比較物業優於該物業，則作出下行調整。或者，倘可資比較物業劣於該物業或不如該物業理想，則進行上行調整。對於時間調整，則須考慮交易日期與估值日期之間的市況。
11. 吾等已獲提供由貴公司的中國法律顧問出具的有關物業權益的法律意見，該法律意見載有(其中包括)以下各項：
  - a. 重慶肅品擁有該物業部分的土地使用權，而相關權利受中國法律保護；重慶肅品有權佔用、使用、出租、轉讓、抵押或以其他合法方式出售該物業的土地使用權；

## 附錄三

## 物業估值

- b. 重慶肅品已自相關政府部門取得該物業部分建設施工所必需的相關批文；及
  - c. 重慶肅品有權根據已取得的預售許可證，合法預售該物業中已取得預售許可證的部分。
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. 國有土地使用權證／不動產權證(土地證) 有
  - c. 建設用地規劃許可證 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／備案表／報告 無
13. 就本報告而言，該物業根據其持有目的歸類為「第四類——貴集團在中國持作開發」。

## 附錄三

## 物業估值

### 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
74.	位於中國重慶市北碚區同康路北側的重慶•玖著天宸	<p>重慶•玖著天宸(「該項目」)位於同康路北側。該地區為新開發的區域，市政設施及康樂設施等公共設施仍處於開發階段。</p> <p>該項目所佔兩幅地塊的總佔地面積約為136,328.00平方米，現正開發為一個住宅開發項目。於估值日期，該項目仍在建設當中，計劃於2022年6月竣工。根據貴集團所告知，該項目竣工後的總規劃建築面積將約為292,052.65平方米。</p> <p>於估值日期，該物業包括整個項目。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註7。</p> <p>根據貴集團所告知，該物業的建設成本估計約為人民幣979,000,000元，其中，於估值日期已產生的成本約為人民幣93,500,000元。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途，於2069年12月25日到期。</p>	於估值日期，該物業仍在建設當中。	<p>人民幣元</p> <p>1,419,300,000</p> <p>(貴集團應佔33.00%的權益：</p> <p>人民幣</p> <p>468,400,000元)</p>

#### 附註：

- 根據日期為2019年12月18日的國有土地使用權出讓合同—渝第(2019)和字(北碚)第223號及一份補充合同，總佔地面積約168,150.00平方米的若干地塊的土地使用權(包括該項目的土地使用權)已訂約授予重慶南唐府房地產開發有限公司(「重慶南唐府」，貴公司擁有33.00%股權的聯營公司)作住宅用途及商業用途，自土地交付日期起分別為期50年及40年。土地出讓金為人民幣1,489,110,000元。
- 根據建設用地規劃許可證—地字第500109202000003，重慶南唐府已獲授上述地塊總佔地面積約168,150.00平方米(包括該項目)的土地規劃許可。
- 根據兩份不動產權證(土地證)—渝(2020)北碚區不動產權第000227864及000227897號，該項目總佔地面積約136,328.00平方米的土地使用權已授予重慶南唐府作住宅用途，於2069年12月25日到期。

## 附錄三

## 物業估值

4. 根據重慶南唐府獲授的2份建設工程規劃許可證 — 建字第500109202000035號及500109202000059號，該項目(總建築面積約292,060.52平方米)已獲批准建設。
5. 根據重慶南唐府獲授的3份建築工程施工許可證 — 第500109202005120101號、500109202007270101號及500109202007300101號，有關地方部門已授出該項目(建築面積約292,060.16平方米)的施工許可。
6. 根據重慶南唐府獲授的2份預售許可證 — 渝住建委(2020)預字第686號及897號，貴集團有權向買方出售該項目的一部分(總建築面積約52,764.15平方米)。
7. 根據貴集團提供的資料(包括相關許可證、開發計劃及政府認可的面積測量報告(如有))，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平方米)	車位數目
第四類 — 貴集團持作開發	住宅 .....	201,417.69	
	配套 .....	7,490.30	
	地庫(包括車位) .....	83,144.66	2,108
	<b>總計： .....</b>	<b>292,052.65</b>	<b>2,108</b>

8. 根據貴集團所告知，該物業總建築面積約36,640.51平方米的多套住宅單位已預售予多名第三方，總代價為人民幣521,836,697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3,034,900,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於估值日期完成並可在市場上自由轉讓。
10. 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：

於進行估值時，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵(例如該物業的性質、用途、規模、佈局及交通)的物業所在地的許多相關銷售案例。選定的可資比較對象為與標的物業處在同一開發項目的住宅單位及車位，以及位於標的物業附近區域內、建築條件及設施與標的物業類似的其他待完工建築。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15,000元，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時間、位置及物理特徵等各方面的不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出假設單價。樓齡、規模及佈局等物理特徵以及交通等地理位置方面的一般調整基準是：倘可資比較物業優於該物業，則作出下行調整。或者，倘可資比較物業劣於該物業或不如該物業理想，則進行上行調整。對於時間調整，則須考慮交易日期與估值日期之間的市況。

11. 吾等已獲提供由貴公司的中國法律顧問出具的有關物業權益的法律意見，該法律意見載有(其中包括)以下各項：
  - a. 重慶南唐府擁有該物業的土地使用權，而相關權利受中國法律保護；重慶南唐府有權佔用、使用、出租、轉讓、抵押或以其他合法方式出售該物業的土地使用權；
  - b. 重慶南唐府已自相關政府部門取得該物業建設施工所必需的相關批文；及

## 附錄三

## 物業估值

c. 重慶南唐府有權根據已取得的預售許可證，合法預售該物業中已取得預售許可證的部分。

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. 國有土地使用權證／不動產權證(土地證) | 有  |
| c. 建設用地規劃許可證           | 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／備案表／報告    | 無  |

13. 就本報告而言，該物業根據其持有目的歸類為「第四類— 貴集團在中國持作開發」。

## 附錄三

## 物業估值

### 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
75.	位於中國四川省宜賓市白塔路北側及大學路南側的宜賓·金科城	<p>宜賓·金科城（「該項目」）位於白塔路北側及大學路南側。該地區為新開發的區域，市政設施及康樂設施等公共設施仍處於開發階段。</p> <p>該項目所佔六幅地塊的總佔地面積約為184,590.00平方米，現正開發為一個住宅開發項目。於估值日期，該項目部分仍在建設當中（「在建工程」），計劃於2022年7月竣工。根據 貴集團所告知，在建工程竣工後的總規劃建築面積將約為376,283.07平方米。該項目剩餘部分（「空地」）規劃計容建築面積約為180,478.08平方米，其建設於估值日期尚未動工。</p> <p>於估值日期，該物業由整個項目組成，總規劃建築面積約629,584.11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>根據 貴集團所告知，該物業之在建工程的建設成本估計約為人民幣1,152,900,000元，其中，於估值日期已產生的成本約為人民幣126,900,000元。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途以及商業用途，分別於2090年7月16日到期以及於2060年7月16日到期。</p>	於估值日期，該物業部分仍在建設當中而其剩餘部分為空地。	1,224,300,000  (貴集團應佔 40.00%的權益： 人民幣 489,700,000元)

#### 附註：

1. 根據一份日期為2019年12月16日的國有土地使用權出讓合同 — 1400-2019-0038號及一份補充合同，該項目佔地面積約184,590.00平方米的土地使用權已訂約授予 貴公司擁有40.00%股權的聯營公司宜賓市金北房地產開發有限公司（「宜賓金北」）作住宅用途以及商業用途，自土地交付日期起分別為期70年及40年。土地出讓金為人民幣1,037,395,800元。

## 附錄三

## 物業估值

2. 根據建設用地規劃許可證 — 地字第(2020)臨港10號，宜賓金北已獲授該項目佔地面積約184,590.00平方米的土地規劃許可。
3. 根據6份不動產權證(土地證) — 川(2020)宜賓市不動產權第2009376號至2009381號，該項目佔地面積為約184,590.00平方米的土地的土地使用權已授予宜賓金北作住宅用途及商業用途，分別於2090年7月16日及2060年7月16日到期。
4. 根據宜賓金北獲授的6份建設工程規劃許可證 — 建字第(2020)臨港10號至15號，該項目的一部分(總建築面積約621,759.00平方米)已獲批准建設。
5. 根據宜賓金北獲授的4份建築工程施工許可證 — 51250120200730001號至51250120200730004號，有關地方部門已授出該項目的一部分(總建築面積約376,266.00平方米)的施工許可。
6. 根據 貴集團提供的資料(包括相關許可證、開發計劃及政府認可的面積測量報告(如有))，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平方米)	車位數目
第四類 — 貴集團持 作開發	住宅 .....	242,018.75	
	安置住宅 .....	27,295.06	
	商業 .....	9,475.48	
	配套 .....	1,983.97	
	地庫(包括車位) .....	95,509.81	2,576
	<b>小計：</b> .....	<b>376,283.07</b>	<b>2,576</b>
第五類 — 貴集團持作未來 開發	住宅 .....	172,528.25	
	商業 .....	7,814.62	
	配套 .....	134.68	
	地庫(包括車位) .....	72,823.49	1,620
	<b>小計：</b> .....	<b>253,301.04</b>	<b>1,620</b>
	<b>總計：</b> .....	<b>629,584.11</b>	<b>4,196</b>

7. 根據 貴集團所告知，宜賓金北應建造總建築面積約27,295.06平方米的回遷房，回購價格為約人民幣185,606,408元。
8. 該物業在建工程的市值將為人民幣2,170,400,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於估值日期完成並可在市場上自由轉讓。
9. 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：
  - a. 就該物業第四類的有關部分而言，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵(例如該物業的性質、用途、規模、佈局及交通)的物業所在地的許多相關銷售案例。選定的可資比較對象為與標的物業處在同一開發項目的住宅、商業單位及車位以及位於標的物業附近區域內與標的物業的建築條件及設施類似的其他待完工建築。該等可資比較物業的單價介乎：

## 附錄三

## 物業估值

- 住宅單位每平方米人民幣8,000元至人民幣12,000元，一層商業單位每平方米人民幣16,000至人民幣19,000元以及車位每個人民幣60,000元至人民幣70,000元。基於可資比較物業與該物業之間時間、位置及物理特徵等各方面的不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出假設單價。樓齡、規模及佈局等物理特徵以及交通等地理位置方面的一般調整基準是：倘可資比較物業優於該物業，則作出下行調整。或者，倘可資比較物業劣於該物業或不如該物業理想，則進行上行調整。對於時間調整，則須考慮交易日期與估值日期之間的市況；及
- b. 就該物業第五類的剩餘部分而言，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵（例如該物業的性質、用途、佔地面積、佈局及交通）的物業所在地的許多相關土地銷售案例。該等可資比較地點作住宅及商業綜合用途的樓面地價介乎每平方米人民幣2,100元至人民幣2,500元。基於可資比較物業與該物業之間時間、位置及其他特徵等各方面的不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出假設樓面地價。交通等位置以及佔地面積、形狀、年限等開發潛力相關特徵方面的一般調整基準是：倘可資比較物業優於該物業，則作出下行調整。或者，倘可資比較物業劣於該物業或不如該物業理想，則進行上行調整。對於時間調整，則須考慮交易日期與估值日期之間的市況。
10. 吾等已獲提供由 貴公司的中國法律顧問出具的有關物業權益的法律意見，該法律意見載有（其中包括）以下各項：
- a. 宜賓金北有權佔用該物業的土地使用權，該使用權受中國法律保護；宜賓金北有權佔用、使用、租賃、轉讓、抵押或以其他合法手段處置該物業的土地使用權；及
- b. 宜賓金北已獲相關政府部門授予有關該物業部分建設工程的必要許可。
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. 國有土地使用權證／不動產權證（土地證） | 有  |
| c. 建設用地規劃許可證           | 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               | 無  |
| g. 建築工程竣工驗收證／備案表／報告    | 無  |
12. 就本報告而言，該物業根據其持有目的歸類為以下類別，吾等認為，各個類別於估值日期現況下的市值載列如下：
- | <u>類別</u>             | <u>於估值日期<br/>現況下的市值<br/>(人民幣元)</u> |
|-----------------------|------------------------------------|
| 第四類 — 貴集團持作開發 .....   | 808,500,000                        |
| 第五類 — 貴集團持作未來開發 ..... | 415,800,000                        |
| <b>總計：</b> .....      | <b><u>1,224,300,000</u></b>        |

## 附錄三

## 物業估值

### 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
76.	位於中國江蘇省南通市海門區黃浦江路東側及香港路南側的南通•大唐中南閩湖	<p>南通•大唐中南閩湖(「該項目」)位於黃浦江路東側及香港路南側。該地區為新開發的區域，市政設施及康樂設施等公共設施仍處於開發階段。</p> <p>該項目所佔一幅地塊的佔地面積約為60,240.00平方米，將開發為一個住宅開發項目。該項目於估值日期仍在建設當中，預計於2022年4月竣工。根據 貴集團所告知，該項目竣工後總規劃建築面積將達到約97,778.43平方米。</p> <p>於估值日期，該物業包括整個項目。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註7。</p> <p>根據 貴集團所告知，該物業的建設成本估計約為人民幣423,100,000元，其中，於估值日期已產生的成本約為人民幣300,000元。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途，於2090年5月24日到期。</p>	該物業於估值日期仍在建設當中。	人民幣元 374,500,000  (貴集團應佔 55.00%的權益： 人民幣 206,000,000元)

#### 附註：

1. 根據日期為2020年3月17日的國有土地使用權出讓合同 — 第3206842020CR0017號及一份補充合同，該項目佔地面積約60,240.00平方米的土地使用權已訂約授予南通唐盛房地產有限公司(「南通唐盛」， 貴公司擁有55.00%股權的附屬公司)作住宅用途，自土地交付日期起為期70年。土地出讓金為人民幣346,681,200元。
2. 根據建設用地規劃許可證 — 地字第320684202000015號，南通唐盛已獲授該項目佔地面積約60,240.00平方米的土地規劃許可。
3. 根據不動產權證(土地證) — 蘇(2020)海門市不動產權第0119262號，該項目佔地面積約60,240.00平方米的土地使用權已授予南通唐盛作住宅用途，於2090年5月24日到期。
4. 根據南通唐盛獲授的建設工程規劃許可證 — 建字第320684202000041號，該項目(建築面積約97,778.43平方米)已獲批准建設。

## 附錄三

## 物業估值

5. 根據南通唐盛獲授的建築工程施工許可證 — 第320684202006190301號，有關地方部門已就建築面積約為97,778.43平方米的該項目授出施工許可。
6. 根據南通唐盛獲授的預售許可證 — 海房銷字第預2020058號，貴集團有權向買方出售該項目的一部分(建築面積約13,157.440平方米)。
7. 根據貴集團提供的資料(包括相關許可證、開發計劃及政府認可的面積測量報告(如有))，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平方米)	車位數目
第四類 — 貴集團持作開發	住宅 .....	70,135.44	
	配套 .....	2,152.56	
	地庫(包括車位) .....	25,490.43	572
	<b>總計： .....</b>	<b>97,778.43</b>	<b>572</b>

8. 該物業的市值將為人民幣1,006,800,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於估值日期完成並可在市場上自由轉讓。
9. 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：

估值時，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵(如，性質、用途、大小、佈局及交通)的物業所在地的許多相關銷售案例。所選的可資比較物業為與標的物業位於同一開發項目的住宅單位及車位以及位於標的物業附近地區待完工且與標的物業具有類似建築條件及設施的樓宇。該等可資比較物業的單價介乎每平方米人民幣12,000元至人民幣16,000元之間(住宅單位)及人民幣60,000元至人民幣80,000元之間(車位)。基於可資比較物業與該物業之間在多個方面(包括時間、位置及物理特徵)的不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價。樓齡、規模及佈局等物理特徵以及交通等地理位置方面的一般調整基準是：倘可資比較物業優於該物業，則作出下行調整。或者，若可資比較物業遜色於該物業或吸引力不如該物業，則上調價格。關於時間調整，將考慮交易日期與估值日期之間的市場狀況。

10. 吾等已獲提供由貴公司的中國法律顧問出具的有關物業權益的法律意見，該法律意見載有(其中包括)以下各項：
  - a. 南通唐盛擁有該物業部分的土地使用權，而相關權利受中國法律保護；
  - b. 南通唐盛已獲相關政府部分授予有關該物業建設工程的必要許可；
  - c. 南通唐盛有權根據已取得的預售許可證，合法預售該物業中已取得預售許可證的部分；及
  - d. 該物業部分受按揭規限。在獲得抵押權人的同意後，南通唐盛有權出租、轉讓、再抵押或以其他方式處置該物業的抵押部分。

## 附錄三

## 物業估值

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. 國有土地使用權證／不動產權證(土地證) | 有  |
| c. 建設用地規劃許可證           | 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／備案表／報告    | 無  |

12. 就本報告而言，該物業根據其持有目的歸類為「第四類－貴集團在中國持作開發」。

## 附錄三

## 物業估值

### 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
77.	位於中國江蘇省常州市武進區武進西大道南側的常州•大唐中南上悅城	常州•大唐中南上悅城(「該項目」)位於武進西大道南側。該地區為新開發的區域，市政設施及康樂設施等公共設施仍處於開發階段。  該項目所佔一幅地塊的佔地面積約為53,338.00平方米，將開發為一個總規劃建築面積約為140,204.50平方米且規劃計容建築面積約為106,676.00平方米的住宅開發項目。根據 貴集團所告知，該項目於估值日期尚未動工。  於估值日期，該物業包括整個項目。該物業的分類、用途及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，於2090年8月13日到期。	於估值日期，該物業為空地。	678,000,000  (貴集團應佔51.00%的權益： 人民幣345,800,000元)

#### 附註：

1. 根據日期為2020年7月14日的國有土地使用權出讓合同—3204832020CR0038號及補充合同，該項目佔地面積約為53,338.00平方米的土地的土地使用權已訂約授予常州唐盛房地產有限公司(「常州唐盛」，貴公司擁有51.00%的附屬公司)，期限為自土地交付日期起70年(作住宅用途)。土地出讓金為人民幣655,000,000元。
2. 根據建設用地規劃許可證—地字第320400202050040號，已授予常州唐盛對該項目佔地面積約為53,338.00平方米的地塊進行土地規劃的許可。
3. 根據不動產權證(土地證)—蘇(2020)常州市不動產權第2045255號，該項目佔地面積約53,338.00平方米的土地使用權已授予常州唐盛，作住宅用途，於2090年8月13日到期。

## 附錄三

## 物業估值

4. 根據 貴集團提供的資料(包括相關許可證、開發計劃及政府認可的面積測量報告(如有))，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平方米)	車位數目
第五類 — 貴集團持做 未來開發	住宅 .....	104,230.94	
	配套 .....	2,373.56	
	地庫(包括車位) .....	33,600.00	647
	<b>總計： .....</b>	<b>140,204.50</b>	<b>647</b>

5. 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：

於進行估值時，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵(例如該物業的性質、用途、佔地面積、佈局及交通)的物業所在地的許多相關土地銷售案例。該等可資比較地點作住宅用途的樓面地價介乎每平方米人民幣6,100元至人民幣6,500元。基於可資比較物業與該物業之間在時間、位置及其他特徵等各方面的不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出假設樓面地價。交通等位置以及佔地面積、形狀、年限等開發潛力相關特徵方面的一般調整基準是：倘可資比較物業優於該物業，則作出下行調整。或者，倘可資比較物業劣於該物業或不如該物業理想，則進行上行調整。對於時間調整，則須考慮交易日期與估值日期之間的市況。

6. 吾等已獲提供由 貴公司的中國法律顧問出具的有關物業權益的法律意見，該法律意見載有(其中包括)以下各項：
- 常州唐盛擁有該物業的土地使用權，相關權利受中國法律保護；及
  - 部分財產可作抵押。常州唐盛有權在獲得承按人同意後租賃、轉讓、再抵押或以其他合法手段處置該物業。

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. 國有土地使用權證／不動產權證(土地證)	有
c. 建設用地規劃許可證	有
d. 建設工程規劃許可證	無
e. 建築工程施工許可證	無
f. 預售許可證	無
g. 建築工程竣工驗收證／備案表／報告	無

8. 就本報告而言，該物業根據其持有目的歸類為「第五類 — 貴集團在中國持作未來開發」。

## 附錄三

## 物業估值

### 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 無商業價值
78.	位於中國江蘇省無錫市港城大道北側及新溝路東側的無錫·蘭樾雅院	<p>無錫·蘭樾雅院(「該項目」)位於港城大道北側及新溝路東側。該地區為新開發的區域，市政設施及康樂設施等公共設施仍處於開發階段。</p> <p>該項目所佔一幅地塊的佔地面積約為47,112.00平方米，將開發為一個總規劃建築面積約為130,324.59平方米且規劃計容建築面積約為103,646.40平方米的住宅開發項目。根據 貴集團所告知，該項目於估值日期尚未動工。</p> <p>於估值日期，該物業包括整個項目。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，作住宅用途，期限為70年。</p>	於估值日期，該物業為空地。	

#### 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 — 3202812020CR0049號及補充合同，該項目佔地面積約為47,112.00平方米的土地的土地使用權已訂約授予無錫唐美房地產有限公司(「無錫唐美」， 貴公司的全資附屬公司)，期限為自土地交付日期起70年(作住宅用途)。土地出讓金為人民幣332,940,000元。
2. 根據建設用地規劃許可證 — 地字第32028120200084號，已授予無錫唐美對該項目佔地面積約為47,112.00平方米的地塊進行土地規劃的許可。
3. 於估值日期，該物業尚未轉讓予無錫唐美，因此該物業的業權並未歸屬於無錫唐美，且相關土地使用權證尚未獲得。因此，吾等並未向該物業賦予任何商業價值。然而，為便於參考，假設無錫唐美已獲得並可自由轉讓該物業的不動產權證，則吾等認為該物業於估值日的市值將為人民幣344,700,000元。

## 附錄三

## 物業估值

4. 根據 貴集團提供的資料(包括相關許可證、開發計劃及政府認可的面積測量報告(如有))，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平方米)	車位數目
第六類 — 貴集團將訂約收購	住宅 .....	101,740.26	
	配套 .....	1,692.33	
	地庫(包括車位) .....	26,892.00	530
	<b>總計： .....</b>	<b>130,324.59</b>	<b>530</b>

5. 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：

於進行附註3所述的估值時，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵(例如該物業的性質、用途、佔地面積、佈局及交通)的物業所在地的許多相關土地銷售案例。該等可資比較地點作住宅用途的樓面地價介乎每平方米人民幣3,100元至人民幣3,400元。基於可資比較物業與該物業之間在時間、位置及其他特徵等各方面的不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出假設樓面地價。交通等位置以及佔地面積、形狀、年限等開發潛力相關特徵方面的一般調整基準是：倘可資比較物業優於該物業，則作出下行調整。或者，倘可資比較物業劣於該物業或不如該物業理想，則進行上行調整。對於時間調整，則須考慮交易日期與估值日期之間的市況。

6. 吾等已獲提供由 貴公司的中國法律顧問出具的有關物業權益的法律意見，該法律意見載有(其中包括)以下各項：

上述國有土地使用權出讓合同合法有效且受中國法律保護。

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. 國有土地使用權證／不動產權證(土地證)	無
c. 建設用地規劃許可證	無
d. 建設工程規劃許可證	無
e. 建築工程施工許可證	無
f. 預售許可證	無
g. 建築工程竣工驗收證／備案表／報告	無

8. 就本報告而言，該物業根據其持有目的歸類為「第六類 — 貴集團在中國將訂約收購」。

## 附錄三

## 物業估值

### 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
79.	位於中國浙江省 寧波市環城東路 東側及環城北路 北側的 寧波·辰悅世家	<p>寧波·辰悅世家(「該項目」)位於環城東路東側及環城北路北側。該地區為住宅和商業區，擁有成熟和完善的基礎設施。</p> <p>該項目所佔一幅地塊的佔地面積約為38,013.00平方米，正開發為一個住宅開發項目。於估值日期，該項目仍在建設當中，計劃於2022年7月竣工。根據貴集團所告知，該項目竣工後的總規劃建築面積將約為113,390.60平方米。</p> <p>於估值日，該物業包含整個項目。該物業的分類、用途及總建築面積詳情載於附註6。</p> <p>根據貴集團所告知，該物業的建設成本估計約為人民幣385,900,000元，其中，於估值日期已產生的成本約為人民幣10,300,000元。</p> <p>該物業已獲授土地使用權作住宅用途，於2090年3月9日到期。</p>	於估值日期，該物業仍在建設當中。	232,400,000  (貴集團應佔 51.00%的權益： 人民幣 118,500,000元)

#### 附註：

1. 根據日期為2020年2月15日的國有土地使用權出讓合同—第3302812020A21036號，該項目佔地面積約為38,013.00平方米的土地的土地使用權已訂約授予余姚華川置業有限公司(「余姚華川」，貴公司擁有51.00%股權的附屬公司)，期限為自土地交付日期起70年(作商業用途)。土地出讓金為人民幣210,410,000元。
2. 根據建設用地規劃許可證—地字第330281202000101號，已授予余姚華川對該項目佔地面積約為38,013.00平方米的地塊進行土地規劃的許可。
3. 根據不動產權證(土地證)—浙(2020)余姚市不動產權第0015213號，該項目佔地面積約為38,013.00平方米的土地的土地使用權已授予余姚華川作住宅用途，於2090年3月9日到期。

## 附錄三

## 物業估值

4. 根據余姚華川獲授的建設工程規劃許可證 — 建字第330281202000129號，該項目(建築面積約113,390.60平方米)已獲批准建設。
5. 根據余姚華川獲授的建築工程施工許可證 — 330281202006300201號，有關地方部門已授出該項目(建築面積約113,390.60平方米)的施工許可。
6. 根據 貴集團提供的資料(包括相關許可證、開發計劃及政府認可的面積測量報告(如有))，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平方米)	車位數目
第四類 — 貴集團持作開發	住宅 .....	82,873.63	
	配套 .....	1,096.52	
	地庫(包括車位) .....	29,420.45	629
	<b>總計： .....</b>	<b>113,390.60</b>	<b>629</b>

7. 該物業的市值將為人民幣804,000,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於估值日期完成並可在市場上自由轉讓。
8. 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：

估值時，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵(如，性質、用途、大小、佈局及交通)的物業所在地的許多相關銷售案例。選定的可資比較對象為與標的物業處在同一開發項目的住宅單位及車位，以及位於標的物業附近區域內、建築條件及設施與標的物業類似的其他待完工建築。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元及車位每個人民幣60,000元至人民幣75,000元。基於可資比較物業與該物業之間在時間、位置及物理特徵等各方面的不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出假設單價。樓齡、規模及佈局等物理特徵以及交通等地理位置方面的一般調整基準是：倘可資比較物業優於該物業，則作出下行調整。或者，倘可資比較物業劣於該物業或不如該物業理想，則進行上行調整。對於時間調整，則須考慮交易日期與估值日期之間的市況。

9. 吾等已獲提供由 貴公司的中國法律顧問出具的有關物業權益的法律意見，該法律意見載有(其中包括)以下各項：
  - a. 余姚華川擁有該物業的土地使用權，相關權利受中國法律保護；
  - b. 余姚華川已自相關政府部門取得該物業建設施工所必需的相關批文；及
  - c. 部分財產可作抵押。余姚華川有權租賃、轉讓，經抵押權人同意後，再抵押或者以其他法律手段處置抵押物中已抵押部分。
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. 國有土地使用權證／不動產權證(土地證)	有
c. 建設用地規劃許可證	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	無
g. 建築工程竣工驗收證／備案表／報告	無

11. 就本報告而言，該物業根據其持有目的歸類為「第四類 — 貴集團在中國持作開發」。

## 附錄三

## 物業估值

### 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
80.	位於中國浙江省寧波市錦霞路北側的寧波•錦霞路30畝住宅地塊	<p>寧波•錦霞路30畝住宅地塊(「該項目」)位於錦霞路北側。該地區為新開發的區域，市政設施及康樂設施等公共設施仍處於開發階段。</p> <p>該項目所佔一幅地塊的佔地面積約為20,388.00平方米，將開發為一個總規劃建築面積約為39,882.00平方米且規劃計容建築面積約為24,465.60平方米的住宅開發項目。根據貴集團所告知，該項目於估值日期尚未動工。</p> <p>於估值日期，該物業包括整個項目。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，作住宅用途，期限為70年。</p>	於估值日期，該物業為空地。	無商業價值

#### 附註：

- 根據日期為2020年8月20日的國有土地使用權出讓合同—3302812020A21080號，該項目佔地面積約為20,388.00平方米的土地的土地使用權已訂約授予寧波唐耀置業有限公司(「寧波唐耀」，貴公司的全資附屬公司)，期限為自土地交付日期起70年(作住宅用途)。土地出讓金為人民幣107,070,000元。
- 於估值日期，該物業尚未轉讓予寧波唐耀，因此該物業的業權並未歸屬於寧波唐耀，且相關土地使用權證尚未獲得。因此，吾等並未向該物業賦予任何商業價值。然而，為便於參考，假設寧波唐耀已獲得並可自由轉讓該物業的不動產權證，則吾等認為該物業於估值日的市值將為人民幣110,900,000元。

## 附錄三

## 物業估值

3. 根據 貴集團提供的資料(包括相關許可證、開發計劃及政府認可的面積測量報告(如有))，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平方米)	車位數目
第六類 — 貴集團將訂約收購	住宅 .....	23,673.35	
	配套 .....	902.35	
	地庫(包括車位) .....	15,306.30	265
	<b>總計： .....</b>	<b>39,882.00</b>	<b>265</b>

4. 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：

於進行附註2所述的估值時，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵(例如該物業的性質、用途、佔地面積、佈局及交通)的物業所在地的許多相關土地銷售案例。該等可資比較地點作住宅用途的樓面地價介乎每平方米人民幣4,200元至人民幣4,700元。基於可資比較物業與該物業之間在時間、位置及其他特徵等各方面的不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出假設樓面地價。交通等位置以及佔地面積、形狀、年限等開發潛力相關特徵方面的一般調整基準是：倘可資比較物業優於該物業，則作出下行調整。或者，倘可資比較物業劣於該物業或不如該物業理想，則進行上行調整。對於時間調整，則須考慮交易日期與估值日期之間的市況。

5. 吾等已獲提供由 貴公司的中國法律顧問出具的有關物業權益的法律意見，該法律意見載有(其中包括)以下各項：

上述國有土地使用權出讓合同合法有效且受中國法律保護。

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(土地證)	無
c. 建設用地規劃許可證	無
d. 建設工程規劃許可證	無
e. 建築工程施工許可證	無
f. 預售許可證	無
g. 建築工程竣工驗收證／備案表／報告	無

7. 就本報告而言，該物業根據其持有目的歸類為「第六類 — 貴集團在中國將訂約收購」。

## 附錄三

## 物業估值

### 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
81.	位於浙江省台州市黃岩區印山路西側及二環路北側的台州•南官印象	台州•南官印象(「該項目」)位於印山路西側及二環路北側。該地區為住宅和商業區，擁有成熟和完善的基礎設施。  該項目所佔一幅地塊的佔地面積約為16,048.00平方米，將開發為一個總規劃建築面積約為41,620.43平方米及規劃計容建築面積約為29,680.00平方米的住宅開發項目。根據貴集團所告知，該項目於估值日期尚未動工。  於估值日期，該物業包括整個項目。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，作住宅用途，期限為70年。	於估值日期，該物業為空地。	無商業價值

#### 附註：

1. 根據日期為2020年7月10日的國有土地使用權出讓合同—3310032020A21022號及補充合同，該項目佔地面積約為16,048.00平方米的土地的土地使用權已訂約授予台州唐順置業有限公司，(「台州唐順」，貴公司擁有81.00%的附屬公司)，期限為自土地交付日期起70年(作住宅用途)。土地出讓金為人民幣340,000,000元。
2. 根據建設用地規劃許可證—地字第331003202010019號，已授予台州唐順對該項目佔地面積約為16,048.00平方米的地塊進行土地規劃的許可。
3. 根據台州唐順獲授的建設工程規劃許可證—建字第331003203210041號，該項目(建築面積約41,620.43平方米)已獲批准建設。
4. 於估值日期，該物業尚未轉讓予台州唐順，因此該物業的業權並未歸屬於台州唐順，且相關土地使用權證尚未獲得。因此，吾等並未向該物業賦予任何商業價值。然而，為便於參考，假設台州唐順已獲得並可自由轉讓該物業的不動產權證，則吾等認為，該物業於估值日的市值將為人民幣351,900,000元。

## 附錄三

## 物業估值

5. 根據 貴集團提供的資料(包括相關許可證、開發計劃及政府認可的面積測量報告(如有))，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平方米)	車位數目
第六類 — 貴集團將訂約收購	住宅 .....	28,951.50	
	配套 .....	728.50	
	地庫(包括車位) .....	11,940.43	193
	<b>總計： .....</b>	<b>41,620.43</b>	<b>193</b>

6. 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：

於進行附註4所述的估值時，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵(例如該物業的性質、用途、佔地面積、佈局及交通)的物業所在地的許多相關土地銷售案例。該等可資比較地點作住宅用途的樓面地價介乎每平方米人民幣11,000元至人民幣12,500元。基於可資比較物業與該物業之間在時間、位置及其他特徵等各方面的不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出假設樓面地價。交通等位置以及佔地面積、形狀、年限等開發潛力相關特徵方面的一般調整基準是：倘可資比較物業優於該物業，則作出下行調整。或者，倘可資比較物業劣於該物業或不如該物業理想，則進行上行調整。對於時間調整，則須考慮交易日期與估值日期之間的市況。

7. 吾等已獲提供由 貴公司的中國法律顧問出具的有關物業權益的法律意見，該法律意見載有(其中包括)以下各項：

上述國有土地使用權出讓合同合法有效且受中國法律保護。

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(土地證)	無
c. 建設用地規劃許可證	有
d. 建設工程規劃許可證	有
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／備案表／報告	無

9. 就本報告而言，該物業根據其持有目的歸類為「第六類 — 貴集團在中國將訂約收購」。