

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就其對長實房地產集團及和黃房地產集團於二零一五年二月二十八日若干於中國、香港、新加坡及英國的物業權益的意見編製的函件及估值概要全文，以供載入本上市文件。如「附錄八－備查文件」所述，物業估值報告全文可供公眾查閱。



香港
中環
康樂廣場1號
怡和大厦
16樓

敬啟者：

指示、目的及估值日期

我們按照閣下的指示對長實房地產集團(定義見長江實業地產有限公司所刊發日期為二零一五年●月●日的上市文件)及和黃房地產集團(定義見上市文件)位於中華人民共和國(「中國」)、香港、新加坡及英國(「英國」)的若干物業(詳述於隨附的估值概要)進行估值。我們確認曾視察該等物業、作出相關查詢並取得其他我們認為是必要的資料，以便向閣下提供我們對該等物業於二零一五年二月二十八日(「估值日期」)的價值的意見，以供載入長江實業地產有限公司(「貴公司」)的上市文件。

估值基準

我們對各項物業的估值指市值，即根據香港測量師學會頒佈的香港測量師學會物業估值準則(二零一二年版)定義為「一項資產或負債經過適當推銷後，自願買方及自願賣方均在知情、審慎及自願情況下於估值日期進行公平交易的估計金額」。

估值基準及假設

對該等物業進行估值時，我們已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第5章及第12項應用指引的規定，以及香港測量師學會頒佈的香港測量師學會物業估值準則(二零一二年版)。

我們對各物業的估值並無考慮特別條款或情況(如非典型融資、售後租回安排、銷售相關人士給予的特殊代價或優惠或任何特別價值因素)所引致的估價升跌。

我們對物業進行估值時，我們已依賴長實房地產集團、和黃房地產集團及貴公司的法律顧問通商律師事務所及觀韜律師事務所提供有關長實房地產集團及和黃房地產集團於中國的物業業權及物業權益的資料及意見。除有關法律意見另有說明外，對物業進行估值時，我們亦假設長實房地產集團及和黃房地產集團擁有各物業的可強制執行業權，並可於各獲批尚未屆滿的土地使用年期整段期間內自由及不受干預地有權使用、佔用或出讓該等物業。

有關位於中國、新加坡及英國的物業的業權狀況及主要證書、批文及執照的批授情況已根據長實房地產集團及和黃房地產集團提供的資料載於各估值證書的附註。

我們對根據官契年期於一九九七年六月三十日前屆滿持有的香港物業權益進行估值時，已考慮英國政府與中華人民共和國政府就香港問題簽訂的聯合聲明附件三及新界土地契約(續期)條例(第150章)所載規定，該等租約毋須補地價而獲續期至二零四七年六月三十日，而地租則自續期當日起每年按應課差餉租值的3%徵收。

我們於估值中並無考慮任何有關物業的抵押、按揭或欠款，或出售成交時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明外，我們假設該等物業概不附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

估值方法

就物業於估值日期之分類而言，第一類、第二類及第三類；及第六類、第七類及第八類物業乃指分別在中國及香港的已建成物業。已取得建設工程竣工驗收證書、房屋所有權證或房地產權證的相關業權證書或相關證書或許可。

第四類、第九類、第十一類及第十三類物業乃指分別在中國、香港、新加坡及英國的待建物業。已取得施工許可證，但尚未取得建設工程竣工驗收證書或有關相等許可、房屋所有權證或房地產權證或相關證書或許可。

第五類、第十類、第十二類及第十四類物業乃指分別在中國、香港、新加坡及英國的持作未來發展物業。尚未取得施工許可證或有關相等許可，但已於估值日期取得國有土地使用證或土地使用權出讓合同或相關證書或合同。

對第一類及第六類物業(即長實房地產集團及和黃房地產集團分別在中國及香港持有作銷售的已竣工物業)進行估值時，我們採用直接比較法，假設各該等物業按現狀交付出售，並參照有關市場的可資比較銷售交易(可就標的物業及可資比較物業之間作適合的調整)或(如適用)採用投資法，以資本化現有租約的租金收入為基準，適當考慮物業的歸復收入潛力。

對第二類及第七類物業(即長實房地產集團及和黃房地產集團分別在中國及香港持作投資用途的已竣工物業)進行估值時，我們採用投資法，以資本化現有租約的租金收入為基準，適當考慮物業的歸復收入潛力或參照可資比較市場交易。

對第三類物業(即長實房地產集團及和黃房地產集團在中國持作經營物業)進行估值時，我們採用貼現現金流量法(「貼現現金流量法」)，採用反映第三方投資者就此類投資所要求回報率的適當貼現率，將該等物業於十年投資期的未來現金流淨額及在未屆滿相關土地使用年期結束前的預期其後應收淨經營收入(按適用最終資本化率資本化)貼現至現值。我們參照當前及預測市場狀況編製現金流量預測。

對第八類物業(即長實房地產集團及和黃房地產集團在香港持作經營的已竣工酒店物業)進行估值時，我們採用貼現現金流量法，採用反映第三方投資者就此類投資所要求回報率的適當貼現率，將該等物業於十年投資期的未來現金流淨額資本化。由第十一年起的其後預期應收淨經營收入按適用最終資本化率永久資本化貼現至現值。然而，對涉及合資企業權益的第八類第VIII-12號物業進行估值時，我們已考慮合資企業年期並資本化合資企業期間的預期淨經營收入。

對於第四類、第九類、第十一類及第十三類物業(即長實房地產集團及和黃房地產集團分別在中國、香港、新加坡及英國持有的在建工程物業)，我們的基準為各項該等物業將按照我們獲得提供的長實房地產集團及和黃房地產集團最新發展計劃(如有)發展及建成。我們假設有關政府部門已就建設規劃授出所有同意、批准及執照而無繁苛條件或延遲。我們亦假設，在建項目的設計及施工符合當地規劃法規並獲得有關部門批准。在形成我們的估值意見時，我們採用直接比較法或投資法來評估價值

(猶如已建成)，並計及已招致的建設成本及完成發展以致建成項目而將招致的成本。「發展價值(猶如已完成)」指假設發展於估值日期完成為我們對發展的總售價的意見。

對第五類、第十類、第十二類及第十四類物業(即長實房地產集團及和黃房地產集團分別在中國、香港、新加坡及英國持有的未來發展物業)進行估值時，我們主要採用直接比較法，假設有關於各物業按現狀交付出售，並參照有關市場的可資比較土地銷售交易及已計及合理產生的土地改良成本(如有)。

第一類物業編號I-12的物業包括人防停車位，於戰時公眾可免費使用。由於擁有人對物業並無無約束權利，我們概無對此賦予商業價值。政府尚未移交第五類物業物業編號V-10的土地，因地盤平整工作尚未完成。地租尚未悉數支付。因此，物業編號V-10的土地並未獲指定任何商業價值。政府尚未移交第五類物業物業編號V-11的土地，因該土地涉及一宗刑事訴訟。由於存有不確定性，我們概無賦予物業編號V-11的物業任何商業價值。然而，為供各長實房地產集團及和黃房地產集團的管理層參考，我們根據以下假設為該等物業獨立提供市值：已取得恰當及無約束且不附帶產權負擔的產權文件、已悉數繳付地租及土地已移交項目公司。

第六類物業中第VI-1、VI-2及VI-3號物業；第九類物業中第IX-15及IX-16號物業；及第十類物業中第X-4號物業(即長實房地產集團及和黃房地產集團在香港持有的發展權)，我們已根據發展協議所提供的成本及盈利佔比的條款對各該等物業權益進行估值。現況的市值指經計及發展商承擔及有權根據各發展合同享有的估計支出及收入後發展商於各有關發展協議應佔的權益價值。

按長實房地產集團及和黃房地產集團建議，因以我們的估值直接出售由長實房地產集團及和黃房地產集團持有之物業權益而可能產生之潛在稅務負債主要包括下列項目：

香港物業

- 就收益按16.5%繳納之利得稅(減去任何資本性質之收益)
- 就交易額1.5%至8.5%累進稅率繳納之印花稅(買方及賣方均共同及個別負責)

附錄三

物業估值

中國物業

- 按交易額5%繳納之營業稅(日後按將予頒佈之詳細法規由增值稅取代)
- 就收益按25%繳納之企業所得稅
- 就物業升值30%至60%累進稅率繳納之土地增值稅
- 按交易額0.05%繳納之印花稅
- 倘所得款項淨額(減去稅款和法定供款)以股息方式被發還至中國境外(倘中港避免雙重徵稅安排適用則減至5%)，則繳納10%預扣稅
- 約營業稅11%之其他附加費

新加坡物業

- 就收益(減去任何資本性質的收益)按17%繳納所得稅

英國物業

- 就收益按21%(自二零一五年四月一日起為20%)繳納公司稅

有關長實房地產集團及和黃房地產集團持有作投資、經營及未來發展用途的物業，相關稅務負債可能具體化的機會甚微，因為長實房地產集團及和黃房地產集團並無計劃出售該等物業。有關持作出售的竣工物業及發展中物業，相關稅務負債則有機會於銷售起具體化。

資料來源

我們已獲長實房地產集團及和黃房地產集團提供有關該等於中國及英國物業的業權文件摘要。然而，我們並無查閱文件正本，以核實是否存在任何修訂並無出現於我們獲提供的文件。我們並無獲提供關於中國及新加坡物業的業權文件，惟已於香港及新加坡土地註冊處分別進行查冊。

我們對物業進行估值時，我們已依賴長實房地產集團及和黃房地產集團及貴公司法律顧問通商律師事務所及觀韜律師事務所提供有關長實房地產集團及和黃房地產集團於中國的物業業權及物業權益的資料及意見。

就所有物業而言，我們已接納長實房地產集團及和黃房地產集團所提供有關規劃批准或法定通告、地役權、年期、土地及樓宇識別資料、樓宇竣工日期、停車位數目、佔用詳情、預售詳情、租金收入及收益、合資企業協議、發展或重建計劃、發展時間表、建築成本、地盤及樓面面積、長實房地產集團及和黃房地產集團應佔權益以及所有其他相關事項的意見。

估值概要所載的尺寸、量度及面積乃根據提供予我們的資料而釐定，故僅為約數。我們並無理由懷疑長實房地產集團及和黃房地產集團提供予我們對估值屬重要的資料的真確性及準確性。長實房地產集團及和黃房地產集團亦已向我們表示，所提供的資料並無遺漏任何重大事實。

我們謹此指出，我們獲提供有關中國物業的文件副本主要以中文編寫，英文譯本是我們對內容的理解。因此，我們建議閣下參考該等文件的中文原本，並就該等文件的合法性及詮釋諮詢閣下的法律顧問。

業權查核

我們已獲提供有關該等於中國及英國物業的業權文件摘要，但我們並無查閱有關物業。我們已就香港及新加坡的物業分別於香港及新加坡土地註冊處進行適合的查冊。然而，我們並無查閱文件正本以確定擁有權或核實是否存在任何修訂並無出現於我們獲提供的文件。我們亦無法確定中國及英國的物業業權，因此，我們依賴長實房地產集團及和黃房地產集團或其法律顧問有關長實房地產集團及和黃房地產集團於中國及英國物業的權益所提供的意見。

實地勘查

我們已於二零一五年一月至二月視察物業的外部並在可能情況下視察其內部。然而，我們並無進行任何實地調查，以確定土壤狀況及公共設施等是否適合未來任何發展。我們編製的估值意見乃假設此等方面符合要求，且在建設期間不會產生額外開支或延遲。此外，我們並無進行結構測量，惟在勘察過程中並無注意到任何嚴重缺陷。然而，我們無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構缺陷。我們並無測試任何公共設施。除另有說明外，我們未能進行實地度量，以核實該等物業的土地及樓面面積，並假設交予我們的文件所載面積均屬準確。

貨幣

除另有說明外，我們對位於中國、香港、新加坡及英國的物業估值的所有金額以中國、香港、新加坡及英國的法定貨幣分別為人民幣（「人民幣」）、港元（「港元」）、新加坡元（「新加坡元」）或英鎊（「英鎊」）列示。

隨函附奉我們估值概要。

此 致

長江實業地產有限公司
香港
中環
皇后大道中2號
長江集團中心7樓

列位董事 台照

代表
戴德梁行有限公司
估值及顧問服務高級董事
黃儉邦
註冊專業測量師(產業測量組)
註冊中國房地產估值師
MSc, MHKIS
謹啟

二零一五年 ● 月 ● 日

附註：黃儉邦先生為註冊專業測量師，擁有逾30年中國、香港、其他亞洲及歐洲國家物業估值經驗。

分別位於新加坡的第十一類及第十二類；及英國的第十三類及第十四類物業估值由黃儉邦聯合新加坡及倫敦分公司Nicholas Cheng及Jonathan Stickells合作編製。Nicholas Cheng為戴德梁行新加坡分公司的執行董事。彼為Singapore Institute of Surveyors and Valuers會員，於新加坡房地產及物業估值方面擁有超過25年經驗。Jonathan Stickells為戴德梁行倫敦分公司的高級董事。彼為英國皇家特許測量師學會會員，於英國物業估值方面擁有21年經驗。

附錄三

物業估值

物業類別 (第一類至第五類)	物業數目	於估值日期	於估值日期歸屬於	於估值日期歸屬於	於估值日期歸屬於
		現況下的市值 ⁽¹⁾ (人民幣百萬元)	長實房地產集團 現況下的市值 ⁽¹⁾ (人民幣百萬元)	和黃房地產集團 現況下的市值 ⁽¹⁾ (人民幣百萬元)	兩個房地產集團 現況下的市值 ⁽¹⁾ (人民幣百萬元)
<u>中國的物業</u>					
第一類—兩個房地產集團在中國					
持作出售的已竣工物業	32 ⁽²⁾	24,512.81	11,652.78	11,402.43	23,055.22
第二類—兩個房地產集團在中國					
持作投資的已竣工物業	12 ⁽³⁾	4,545.70	2,096.19	2,145.49	4,241.68
第三類—兩個房地產集團在中國					
持作營運的已竣工物業	4 ⁽⁴⁾	1,809.00	868.78	558.39	1,427.17
第四類—兩個房地產集團在中國					
持有的發展中物業	23 ⁽⁵⁾	71,690.00	33,921.88	30,414.60	64,336.48
第五類—兩個房地產集團在中國					
持作未來發展的物業	18 ⁽⁶⁾	19,469.22	9,752.28	8,833.60	18,585.88
小計	<u>89</u>	<u>122,026.73</u>	<u>58,291.92</u>	<u>53,354.52</u>	<u>111,646.44</u>

附註：

1. 市值為概約金額。
2. 31個已落成並持作銷售中國物業的權益歸屬於長實房地產集團。
31個已落成並持作銷售之中國物業權益歸屬於和黃房地產集團。
3. 6個已落成並持作投資之中國物業權益歸屬於長實房地產集團。
12個已落成並持作投資之中國物業權益歸屬於和黃房地產集團。
4. 3個已落成並持作經營之中國物業權益歸屬於長實房地產集團。
3個已落成並持作經營之中國物業權益歸屬於和黃房地產集團。
5. 23個持有發展中之中國物業權益歸屬於長實房地產集團。
22個持有發展中之中國物業權益歸屬於和黃房地產集團。
6. 18個持作日後發展之中國物業權益歸屬於長實房地產集團。
17個持作日後發展之中國物業權益歸屬於和黃房地產集團。

附錄三

物業估值

物業類別 (第六類至第十類)	物業數目	於估值日期	於估值日期歸屬於	於估值日期歸屬於	於估值日期歸屬於
		現況下的市值 ⁽¹⁾ (百萬港元)	長實房地產集團 現況下的市值 ⁽¹⁾ (百萬港元)	和黃房地產集團 現況下的市值 ⁽¹⁾ (百萬港元)	兩個房地產集團 現況下的市值 ⁽¹⁾ (百萬港元)
<u>香港的物業</u>					
第六類—兩個房地產集團在香港					
持作出售的已竣工物業	38 ⁽²⁾	18,788.53	17,026.20	15.10	17,041.30
第七類—兩個房地產集團在香港					
持作投資的已竣工物業	57 ⁽³⁾	118,068.90	34,577.25	83,190.25	117,767.49
第八類—兩個房地產集團在香港					
持作酒店營運的已竣工物業	14 ⁽⁴⁾	70,192.00	43,866.15	20,041.79	63,907.94
第九類—兩個房地產集團在香港					
持有的發展中物業	17 ⁽⁵⁾	69,240.00	67,981.20	—	67,981.20
第十類—兩個房地產集團在香港					
持作未來發展的物業	4 ⁽⁶⁾	2,654.70	2,276.30	—	2,276.30
小計	130	278,944.13	165,727.10	103,247.14	268,974.23

附註：

1. 市值為概約金額。
2. 38個已落成並持作銷售香港物業的權益歸屬於長實房地產集團。
1個已落成並持作銷售之香港物業權益歸屬於和黃房地產集團。
3. 17個已落成並持作投資之香港物業權益歸屬於長實房地產集團。
46個已落成並持作投資之香港物業權益歸屬於和黃房地產集團。
4. 12個已落成並持作經營酒店之香港權益歸屬於長實房地產集團。
8個已落成並持作經營酒店之香港權益歸屬於和黃房地產集團。
5. 17個持有發展中香港物業權益歸屬於長實房地產集團。
概無持有發展中香港物業權益歸屬於和黃房地產集團。
6. 4個持作日後發展之香港物業權益歸屬於長實房地產集團。
概無持作日後發展之香港物業權益歸屬於和黃房地產集團。

附錄三

物業估值

物業類別 (第十一類至第十二類)	物業數目	於估值日期 現況下的市值 ⁽¹⁾ (百萬新加坡元)	於估值日期歸屬於 長實房地產集團 現況下的市值 ⁽¹⁾ (百萬新加坡元)	於估值日期歸屬於 和黃房地產集團 現況下的市值 ⁽¹⁾ (百萬新加坡元)	於估值日期歸屬於 兩個房地產集團 現況下的市值 ⁽¹⁾ (百萬新加坡元)
<u>新加坡的物業</u>					
第十一類-兩個房地產集團在 新加坡持有的發展中物業	1	549.00	549.00	-	549.00
第十二類-兩個房地產集團在 新加坡持作未來發展的物業	1	265.00	132.50	132.50	265.00
小計	2	814.00	681.50	132.50	814.00
<u>英國的物業</u>					
物業類別 (第十三類至第十四類)	物業數目	於估值日期 現況下的市值 ⁽¹⁾ (百萬英鎊)	於估值日期歸屬於 長實房地產集團 現況下的市值 ⁽¹⁾ (百萬英鎊)	於估值日期歸屬於 和黃房地產集團 現況下的市值 ⁽¹⁾ (百萬英鎊)	於估值日期歸屬於 兩個房地產集團 現況下的市值 ⁽¹⁾ (百萬英鎊)
第十三類-兩個房地產集團在英國 持有的發展中物業	1	515.00	244.62	244.62	489.25
第十四類-兩個房地產集團在英國 持作未來發展的物業	1	125.00	62.50	62.50	125.00
小計	2	640.00	307.12	307.12	614.25

附註：

1. 市值為概約金額。

第一類一兩個房地產集團在中國持作出售的已竣工物業

於二零一五年二月二十八日的估值概要

物業編號	物業名稱	持有實權	城市	地區	土地用途	土地用途限制的最後日期	物業類型	建築面積 ⁽¹⁾ (平方米)	竣工日期	準單位數目	於估值日期的 現況下的市價 ⁽²⁾ (人民幣百萬元)	長貴房地產集團佔 應佔權益 (%)	於估值日期該物業 應佔權益 現況下的市價 ⁽²⁾ (人民幣百萬元)	和興房地產集團 應佔權益 (%)	於估值日期該物業 應佔權益 現況下的市價 ⁽²⁾ (人民幣百萬元)	兩間集團 應佔權益 (%)	於估值日期該物業 應佔權益 現況下的市價 ⁽²⁾ (人民幣百萬元)
I-1	逸翠園(C)期部分 及商業部分	和記黃埔地產北京朝陽 有限公司	北京	朝陽	住宅、配套、地庫配套、 地庫停車場、地庫庫房	二零一四年八月三十日至 二零一四年八月三十日	住宅、商業、地下 停車場	38,976	二零一一年	903	415,000	50%	207,500	50%	207,500	100%	415,000
I-2	譽天下第1期及 第2期部分	北京長泰房地產開發有限公司	北京	順義	住宅、商業、地庫庫房、 地庫停車場	二零一六年十二月三十一日至 二零一六年十二月三十一日	住宅	14,313	二零一零年至 二零一三年	35	260,000	100%	260,000	0%	6,000	100%	260,000
I-3	御翠園第1期、第2期 及第3期部分	和記黃埔地產長春有限公司	長春	淨月	住宅、商業	二零一五年三月二十一日至 二零一五年三月二十一日	住宅	14,551	二零一一年至 二零一三年	0	197,000	50%	98,500	50%	98,500	100%	197,000
I-4	御翠園第1期及 第2期部分	和記黃埔地產長春有限公司	長春	南關	住宅、商業	二零一六年二月二十七日至 二零一六年二月二十七日	住宅、商業	13,080	二零一一年至 二零一三年	0	177,000	50%	88,500	50%	88,500	100%	177,000
I-5	南域第1A、 1B、2A、2B、3A、 3B、4A、5A、6A及 6B甲期部分	和記黃埔地產成都有限公司	成都	高新	商業、公共服務設施、 住宅、市政設施等	二零一四年十一月十日至 二零一四年十一月十日	住宅、商業、停車場	257,026	二零一零年至 二零一四年	3,232	2,127,000	50%	1,063,500	50%	1,063,500	100%	2,127,000
I-6	彩雲園第1A、1B及 2期部分	和記黃埔地產成都匯江 有限公司	成都	溫江	住宅、商業	二零一五年三月四日至 二零一五年三月四日	住宅、商業、地庫 停車場	226,271	二零一零年至 二零一三年	676	1,653,000	50%	826,500	50%	826,500	100%	1,653,000
I-7	重慶逸莊園第1、 2A、2B及2C期部分	和記黃埔地產重慶開國 有限公司	重慶	北碚區	住宅、商業	二零一五年六月十二日至 二零一五年六月十二日	住宅、商業、地庫	47,751	二零一零年至 二零一四年	0	602,000	50%	301,000	50%	301,000	100%	602,000
I-8	重慶雙湖水上岸部分	和記黃埔地產重慶南岸 有限公司	重慶	南岸	住宅、商業	二零一三年六月十二日至 二零一三年六月十二日	住宅、商業、地庫 停車場	89,950	二零一零年至 二零一三年	903	917,000	47.5%	433,577	47.5%	433,577	95%	871,154

附錄三

物業估值

物業編號	物業名稱	持有權屬	城市	地區	土地用途	土地用途限制	土地用途限制到期日	物業類型	建築面積(平方米)	竣工日期	樓宇佔數目	於估值日期的長貴房地產集團		於估值日期和貴房地產集團		於估值日期和貴房地產集團		
												現況下的市價(人民幣百萬元)	應佔權益(%)	現況下的市價(人民幣百萬元)	應佔權益(%)	現況下的市價(人民幣百萬元)	應佔權益(%)	現況下的市價(人民幣百萬元)
I-9	逸翠莊第1期及第3期部分	和記黃埔地產(長沙星城)有限公司	長沙	望城	住宅	住宅	二零七年四月二十五日至二零九年十二月三十一日	住宅-商業	88,624	二零零九年及二零一三年	0	985.00	50%	492.50	100%	985.00	100%	
I-10	東莞海逸豪庭第D1a、G1a、D1b、D1c、E1及E1期部分	東莞冠亞商舖前住屋建造有限公司	東莞	厚街	住宅-商業	住宅-商業	二零六年二月二日至二零八年九月十九日	住宅-商業	92,016	二零一二年及二零一四年	0	2,028.00	49.915%	1,012.20	49.915%	1,012.20	98.825%	2,024.41
I-11	瓏湖灣第2期及第3期部分	和記黃埔地產(廣州番禺)有限公司	廣州	番禺	商業-住宅	商業-住宅	二零七年七月九日至二零七年十二月四日	商業-住宅	15,911	二零一三年	0	264.00 ⁽³⁾	50%	132.00	50%	132.00	100%	264.00
I-12	裝普閣停車位	Bachelor Limited	廣州	天河	住宅	住宅	二零四年十一月八日至二零五年十二月六日	防空洞內停車場	246	一九九五年	21	沒有商業價值 ⁽⁴⁾	0%	沒有商業價值	65%	沒有商業價值	65%	沒有商業價值
I-13	逸翠莊第1期部分	和記黃埔地產(廣州增城)有限公司	廣州	增城	住宅	住宅	二零七年四月二十六日至二零七年九月十五日	住宅	41,568	二零一四年	0	703.00	50%	351.50	50%	351.50	100%	703.00
I-14	廣州國際玩具城第1期及2A期部分	廣州國際玩具禮品城有限公司	廣州	黃埔	商業	商業	二零四年九月十五日至二零七年九月十五日	商業/辦公室	120,145	二零零五年及二零一三年	392	1,531.00	30%	459.30	30%	459.30	60%	918.60
I-15	湖濱名邸第1期部分	廣州湖濱房地產發展有限公司	廣州	蘿崗	住宅-商業	住宅-商業	二零六年四月一日至二零六年四月十三日	住宅-商業	8,049	二零一三年	38	157.00	40%	62.80	40%	62.80	80%	125.60
I-16	曉港名園第3號、4號及8號地庫部分	和記黃埔地產(青島)有限公司	青島	市北	住宅-商業-小學及教育	住宅-商業-小學及教育	二零四年七月二十二日至二零八年八月十一日	住宅-商業-辦公室	112,453	二零一二年及二零一四年	0	2,216.00	45%	997.20	45%	997.20	90%	1,994.40
I-17	湖翠豪庭部分	和記黃埔地產(上海)古北有限公司	上海	長寧	住宅	住宅	二零九年十二月七日至二零九年十二月三十一日	住宅	29,257	二零零八年	666	187.00	50%	93.50	50%	93.50	100%	187.00
I-18	湖翠園第20及21期部分	上海和聯房地產開發有限公司	上海	浦東	住宅	住宅	二零六年十一月二日至二零九年十二月三十一日	住宅	2,245	二零零九年及二零一一年	52	15.00	50%	7.50	50%	7.50	100%	15.00

附錄三

物業估值

物業編號	物業名稱	持有人在	城市	地區	土地用途	土地用途限制日期	物業類型	樓面面積(平方米)	竣工日期	樓宇總數目	於估值日期的現況下市價		和黃房地產集團房地產集團現況下的市價		於估值日期和黃房地產集團房地產集團現況下的市價	
											(人民幣百萬元)	(%)	(人民幣百萬元)	(%)	(人民幣百萬元)	(%)
I-19	四季雅苑部分	上海雅麗房地產開發有限公司	上海	浦東	住宅	二零六五年五月四日	住宅	5,020	二零零九年 至 二零一二年	0	342.00	50%	171.00	100%	342.00	
I-20	御海園(附屬)及第2期部分	上海旗置置業有限公司	上海	閔行	住宅	二零七四年七月十九日	住宅	35,844	二零零一年 至 二零一一年	0	891.00	42.3%	378.67	85%	757.55	
I-21	御悅園	上海旗置置業有限公司	上海	浦東	住宅、商業	二零零四年八月三十日至 二零七四年八月三十日	住宅	19,380	二零零二年 至 二零一四年	314	282.00	42.5%	119.85	85%	239.70	
I-22	上海高島路城信商業部分	上海長湖江和房地產發展有限公司	上海	普陀	住宅、商業、辦公室	二零零七年一月八日至 二零七七年一月八日	商業	28,106	二零零二年 至 二零一四年	0	804.00	29.4%	236.37	60%	482.40	
I-23	御溪園第1、2、3A及3B部分	和記黃埔地產(常州)有限公司	常州	天寧	住宅、教育	二零七八年五月三十日	住宅	121,050	二零零二年 至 二零一四年	538	1,483.00	50%	746.50	100%	1,483.00	
I-24	世紀匯海灣部分	深圳和記黃埔地產(香港)有限公司	深圳	福田	綜合	二零零四年十二月二十八日	住宅、辦公室	4,485	二零零二年	0	226.00	40%	90.40	80%	188.80	
I-25	觀湖園部分	深圳和記黃埔地產(香港)有限公司	深圳	龍華	住宅、商業	二零零六年九月五日至 二零七二年九月五日	住宅	6,530	二零零二年	0	269.00	50%	134.50	100%	269.00	
I-26	懿花園部分	和記黃埔地產(深圳)有限公司	深圳	龍華	住宅	二零零七年十一月一日	住宅、商業	9,526	二零零三年	0	279.00	50%	139.50	100%	279.00	
I-27	御峰園部分	深圳和記黃埔地產(香港)有限公司	深圳	龍崗	住宅、商業	二零零四年十二月二十一日	住宅、商業	2,282	二零零九年 至 二零一三年	0	50.00	50%	25.00	100%	50.00	
I-28	世紀都會部分	和記黃埔地產(天津)有限公司	天津	和平	辦公室、商業、住宅	二零零四年十一月三日及 二零七四年十一月三日	辦公室、商業、住宅	149,759	二零零三年	0	3,313.81	50%	1,656.90	100%	3,313.81	
I-29	觀湖園第1A及1B部分	和記黃埔地產(武漢)有限公司	武漢	蔡甸	住宅、商業	二零零九年十一月十日及 二零七九年十一月十日	住宅	89,357	二零零四年	0	708.00	50%	354.00	100%	708.00	

附錄三

物業估值

物業編號	物業名稱	持有權屬	城市	地區	土地用途	土地用途	土地用途限制日期	物業類型	建築面積 ⁽¹⁾ (平方米)	竣工日期	停車位數目	於估值日期的		和黃房地產集團		於估值日期和黃		
												現況下市價 ⁽²⁾ (人民幣百萬元)	應佔權益 (%)	現況下市價 ⁽²⁾ (人民幣百萬元)	應佔權益 (%)	現況下市價 ⁽²⁾ (人民幣百萬元)	應佔權益 (%)	
130	世紀江尚中心 第1A期部分	和記黃埔地產(武漢江漢南) 有限公司	武漢	江漢	住宅-商業-社區設施	住宅-商業	二零一二年十二月二十三日至 二零一八年十二月二十三日	住宅-商業	16,124	二零一四年	0	493.00	50%	246.50	50%	246.50	100%	493.00
131	逸翠園(附: 2及 3期部分)	和記黃埔地產(西安)有限公司	西安	高新	住宅-綜合商業-公寓	住宅-商業-停車場	二零一四年十二月十六日至 二零一七年十二月十六日	住宅-商業-停車場	9,157	二零一零年至 二零一二年	1,351 (另加一個為 9,126.48平方米 的停車場)	911.00	50%	455.50	50%	455.50	100%	911.00
132	海怡灣畔部分	和記黃埔地產(珠海)有限公司	珠海	唐家灣	住宅-商業	住宅	二零一八年十二月五日	住宅	1,117	二零一零年至 二零一八年	0	17.00	50%	8.50	50%	8.50	100%	17.00
	總計								1,787.579		9,141	2,451,281		11,627.8		11,402.43		23,052.2

附註:

1. 所有面積均為概約值。
2. 所有數值均為概約值。
3. 停車位並無房地產所有權證。我們對有關物業部分並無賦予商業價值。就房地產集團的管理參考而言，倘已取得相關所有權文件及已全數償付土地出讓金，則有關物業部分的市價(432個停車位)為人民幣65,000,000元。
4. 如和黃房地產業集團所告知，物業包括23個防空洞停車位。其中21個停車位並無取得有關證書。防空洞停車位位於戰爭時由公眾免費使用。由於擁有人並無擁有物業的不受約束權利，故我們並無賦予商業價值。就房地產業集團的管理參考而言，倘在毋須產權負擔的情況下取得相關證書及不受約束權利文件及已全數償付土地出讓金，則有關物業部分的市價(25個停車位)為人民幣9,200,000元。

附錄三

物業估值

第二類一兩個房地產集團在中國持作投資的已竣工物業

於二零一五年二月二十八日的估值概要

物業編號	物業名稱	持有實體	城市	地區	土地用途	土地用途的到期日	物業類型	建築面積 ⁽¹⁾ (平方米)	竣工日期	停車位數目	現時佔用率	每月現時租金 (人民幣百萬元)	估值日期下的 現況下的價值 ⁽²⁾ (人民幣百萬元)	發展商估計的 集團價值佔益 ⁽³⁾ (%)	發展商估計的 應佔項下的 價值 ⁽⁴⁾ (人民幣百萬元)	發展商估計的 集團價值佔益 ⁽³⁾ (%)	發展商估計的 應佔項下的 價值 ⁽⁴⁾ (人民幣百萬元)	發展商估計的 集團價值佔益 ⁽³⁾ (%)	發展商估計的 應佔項下的 價值 ⁽⁴⁾ (人民幣百萬元)
I-1	中央電視塔	長安一號有限公司 長安二號有限公司 長安三號有限公司 長安四號有限公司 長安五號有限公司 長安六號有限公司 長安七號有限公司 長安八號有限公司 長安九號有限公司 長安十號有限公司 長安十一號有限公司	北京	東城	辦公室	二零一三年九月二十六日	辦公室	2,210	一九九四年	0	80%	0.43	46.00	50%	23.00	100%	23.00	100%	46.00
I-2	萬壽新市廣場	青島太平洋物業管理 有限公司	北京	西城	辦公室	二零一三年十一月二日	辦公室	1,441	一九九六年	0	0%	0	30.00	0%	30.00	100%	30.00	100%	30.00
I-3	新時代廣場	青島太平洋物業管理 有限公司	成都	青羊	辦公室	二零一五年十月三十日	辦公室	382	一九九六年	0	0%	0	2.90	0%	2.90	100%	2.90	100%	2.90
I-4	成都東大街88號 民衆大廈2樓405 至404單位	榮德利有限公司	成都	青羊	商業、辦公室	二零一四年五月二十二日	辦公室	425	一九九六年	0	0%	0	4.80	0%	4.80	100%	4.80	100%	4.80
I-5	海逸豪庭的商業部分	東莞冠亞商南商 住區建设有限公司	東莞	厚街	商業	二零一四年四月十一日	商業	829	二零零五年	0	36%	0.00	6.40	49.915%	3.19	49.915%	3.19	98.825%	6.38
I-6	梅龍鎮廣場	上海梅龍鎮廣場 有限公司	上海	靜安	商業、辦公室、 地庫停車場	二零一四年六月七日	辦公室、 商業、停車場	102,133	一九九八年	317	84%	30.45	2,780.00	50%	1,390.00	50%	1,390.00	100%	2,780.00
I-7	銀海大廈	青島太平洋物業管理 有限公司	上海	徐匯	辦公室	二零一三年十月十三日	辦公室	92	一九九二年	0	0%	0	1.20	0%	1.20	100%	1.20	100%	1.20
I-8	上海實業大廈	榮德利有限公司	上海	徐匯	辦公室	二零一四年十一月二十八日	辦公室	337	一九九六年	0	0%	0	8.50	0%	8.50	100%	8.50	100%	8.50
I-9	世紀匯商場的 商業部分	深圳和記黃埔地產 有限公司	深圳	福田	綜合	二零一三年十二月二十八日	商業	52,762	二零一二年	0	79%	8.00	15,200.00	40%	688.00	40%	688.00	80%	12,160.00
I-10	黃埔雅苑	和記黃埔地產(深圳) 有限公司	深圳	福田	綜合	二零一六年七月二十七日	商業、會所	106,626	二零零三年	0	100%	0.64	130.00	50%	65.00	50%	65.00	100%	130.00
I-11	泰合廣場	榮德利有限公司	武漢	漢口	商業服務	二零一二年八月一日	辦公室	225	一九九六年	0	0%	0	1.90	0%	1.90	100%	1.90	100%	1.90
I-12	海怡灣畔	和記黃埔地產(珠海) 有限公司	珠海	唐家灣	住宅、商業	二零一四年十二月五日	商業	2,255	二零零四年	0	81%	0.04	14.00	50%	7.00	50%	7.00	100%	14.00
	總計							173,723		317		39.56	45,857.0		2,086.19		2,145.99		424.68

附註：

1. 所有面積均為概約值。
2. 所有數值均為概約值。

第三類一兩個房地產集團在中國作營運的已竣工物業

於二零一五年二月二十八日的估值概要

物業編號	物業名稱	持戶團體	城市	地區	土地用途	土地用途受限的日期	物業類型	建築面積 ⁽¹⁾ (平方米)	竣工日期	客戶數目	於估值日期 的現況下價值 ⁽²⁾ (人民幣百萬元)	賬面價值 佔總佔值 ⁽³⁾ (%)	於估值日期下 應佔賬面 價值 ⁽⁴⁾ (人民幣百萬元)	賬面價值 佔總佔值 ⁽⁵⁾ (%)	於估值日期兩項 賬面價值 之差額 佔現況下 應佔賬面 價值 ⁽⁶⁾ (%)
III-1	北京市喜來登長城飯店	北京市長城飯店公司	北京	朝陽	商業服務	二零一三年十二月九日	酒店	81,563	一九八四年	827	334.00	0%	0.00	49.82%	166.39
III-2	成都天府麗都喜來登飯店	成都長天有限公司	成都	青羊	綜合	二零一四年一月十七日	酒店	58,350	二零零零年	387	691.00	69%	476.79	69%	0.00
III-3	重慶海逸酒店	重慶海逸酒店有限公司	重慶	渝中	綜合	二零一四年八月三十日	酒店	52,238	一九九八年	389	504.00	5%	252.00	50%	252.00
III-4	東莞海逸高爾夫球會	東莞湖景渡假村有限公司	東莞		高爾夫球場	二零一四年三月八日	高爾夫球場	不適用	一九九八年	不適用	280.00	49.9835%	139.99	49.9835%	139.99
	總計							190,152		1,603	1,809.00		868.78		553.39

附註：

- 所有面積均為概約值。
- 所有數值均為概約值。

附錄三

物業估值

第五類一兩個房地產集團在中國持作未來發展的物業

於二零一五年二月二十八日的估值概要

物業編號	物業名稱	持有實體	城市	地區	土地用途	土地用途限制	土地用途到期日	物業類型	地盤面積 ⁽¹⁾ (根據土地 使用權 出讓合同)	地盤面積 ⁽²⁾ (根據現有 土地使用 權證)	計劃 建築面積 ⁽³⁾ (平方米)	預計 竣工日期	停車位 數目	於估值日期 的現況下 市值 ⁽⁴⁾ (人民幣百萬元)	發展商於 集團 應佔權益 (%)	於估值日期 發展商應佔 現況下的 市值 ⁽⁵⁾ (人民幣百萬元)	物業於地產 集團應佔 權益 (%)	於估值日期 和黃房地產 集團應佔 現況下的 市值 ⁽⁶⁾ (人民幣百萬元)	於估值日期 和黃房地產 集團應佔 現況下的 權益價值 ⁽⁷⁾ (%)	於估值日期 和黃房地產 集團應佔 現況下的 權益價值 ⁽⁸⁾ (人民幣百萬元)
V1	逸翠園第2期	和記置業地產北京 朝陽有限公司	北京	朝陽	住宅、辦公室、地 下停車場	住宅、辦公室、地 下停車場	二零一四年八月三十日 至二零一四年八月三十 日	住宅、商業、地 下停車場	97,801	97,801	214,259	二零一八年	0	1,746.00	50%	873.00	50%	873.00	100%	1,746.00
V2	位於十三號鎮北新村的 建議發展	Rasini Property (Beijing) Limited	北京	昌平	住宅、辦公室	住宅	二零一四年五月二十日 至二零一四年五月二十 日	住宅	254,742	254,742	96,400	二零二零年	0	220.90	50%	110.45	50%	110.45	100%	220.90
V3	鼎天下第五期	北京長樂房地產開發 有限公司、北京 寶苑房地產開發有 限公司	北京	順義	住宅、商業、地 下停車場	住宅	二零一三年十二月十一 日至二零一六年十二月 三十一日	住宅	741,822 (所有權)	741,822 (所有權)	113,975	二零一八年	90	941.00	100%	941.00	0%	0.00	100%	941.00
V4	南城第8B乙、4C、 7A、7B、8A及8B期的建 議發展	和記置業地產(廣州) 有限公司	成都	高新	商業、公眾服務 設施、住宅、市 政工程設施等	住宅、商業、停 車場	二零一四年十一月十日 至二零一四年十一月十 日	住宅、商業、停 車場	812,451 (所有權)	812,451 (所有權)	1,276,980	二零一八年	8,272	4,175.00	50%	2,087.50	50%	2,087.50	100%	4,175.00
V5	逸翠莊第1及3期的建 議發展	和記置業地產(長沙) 星城有限公司	長沙	望城	住宅	住宅	二零一五年四月二十五 日	住宅、商業	556,708 (該發展項目而言)	197,039	202,982	二零一八年	0	280.00	50%	140.00	50%	140.00	100%	280.00
V6	東莞海逸豪庭第D2c、 F、G1b2、G2d、G3b3、 G2b3、G2b1期	東莞冠亞南商 住置業有限公司	東莞	厚街	住宅、商業	住宅、商業	二零一六年九月十九日	住宅、商業	3,238,977 (所有權)	3,236,689 (所有權)	1,086,013	二零一六年至 二零一七年		2,562.00	49.915%	1,223.83	49.915%	1,223.83	99.823%	2,447.66
V7	凱龍灣第5A、6A及8B號 地塊 ⁽⁹⁾	和記置業(湖北) 置業有限公司	大連	金州	住宅、商業	住宅、商業	不適用	住宅、商業	279,370	-	454,146	二零一八年	文件並無載列	1,985.00 ⁽¹⁰⁾	50%	597.50	50%	597.50	100%	1,185.00
V8	西尚區第5子	和記置業(湖南) 置業有限公司 大連置業地產 開發有限公司	大連	西尚	住宅、商業	住宅、商業	二零一二年八月二十三 日至二零一二年八月 二十三日	住宅、商業、 辦公室、酒 店、地庫停車場	143,034		725,800	二零二零年	2,634	2,150.00 ⁽¹¹⁾	50%	1,075.00	50%	1,075.00	100%	2,150.00
V9	嶺南山項目	廣州立輝置業 有限公司	廣州	白雲	綜合、商業	綜合、商業	二零一零年十一月十日 至二零一零年十一月十 日	綜合、商業	1,327,287	1,327,287	不適用	不適用	0	371.00	50%	185.50	50%	185.50	100%	371.00

附錄三

物業估值

物業編號	物業名稱	持有實體	城市	地區	土地用途	土地用途到將日	土地用途期限	物業類型	地盤面積 ⁽¹⁾ (根據土地使用權 出讓合同) (平方米)	地盤面積 ⁽²⁾ (根據國有 土地使用 權證) (平方米)	建築面積 ⁽³⁾ (平方米)	預計竣工日期	停車位 數目	於估值日期 的現況下 市價 ⁽⁴⁾ (人民幣百萬元)	長實房地產 集團應佔 應佔權益 (%)	於估值日期 和黃房地產 集團應佔 現況下的 市價 ⁽⁵⁾ (人民幣百萬元)	和黃房地產 集團應佔 權益 (%)	於估值日期 和黃房地產 集團應佔 現況下的 市價 ⁽⁶⁾ (人民幣百萬元)	和黃房地產 集團應佔 權益 (%)	
V-10	逸翠莊園第2期及第3期	和記實地產(廣州) 增城)有限公司	廣州	增城	住宅	二零一五年十二月六日 至二零一六年四月二十六日	住宅	住宅	2,112,672 (所有階段)	2,112,672 (所有階段)	238,700	二零一七年	0	沒有商業價值 ⁽⁷⁾	50%	沒有商業價值	100%	沒有商業價值		
V-11	逸翠莊園第14至10期	廣州華動房地產有限公司、廣和品彩房地產有限公司、廣州星程房地產有限公司	廣州	增城	住宅	二零一五年十二月六日 至二零一六年四月二十六日	住宅	住宅	參見V-10	參見V-10	不適用	不適用	0	沒有商業價值 ⁽⁷⁾	50%	沒有商業價值	100%	沒有商業價值		
V-12	廣州國際玩具城第20-2期及第3期	廣州國際玩具城第20-2期有限公司	廣州	黃埔	商業	二零一三年九月十五日 至二零一三年九月十五日	商業/辦公室	商業	331,261 (所有階段)	305,965 (所有階段)	228,889	二零一八年	294	22,000	30%	66,000	30%	66,000	60%	132,000
V-13	上海高逸尚城	上海長灘和利房地產發展有限公司	上海	普陀	住宅	二零一七年一月八日	住宅	住宅	176,653 (所有階段)	42,624	195,988	二零一八年	0	1,860,000	29.4%	546,84	30.6%	569,16	60%	1,116,000
V-14	漢頭A籃地塊	和記實地產(惠州)有限公司	惠州	漢頭	住宅	二零一五年八月二十五日	住宅	住宅	80,052	80,052	240,156	二零一八年	0	129,000	50%	64,50	50%	64,50	100%	129,000
V-15	觀湖園第2至9期	和記實地產(武漢)蔡甸)有限公司	武漢	蔡甸	住宅、商業、酒店	不適用	住宅、商業、酒店	住宅	713,208	不適用	1,352,298	二零一四年 ⁽⁸⁾	文件並無載列	2,024,32 ⁽⁹⁾	50%	1,012,16	50%	1,012,16	100%	2,024,32
V-16	柏濤灣	和記實地產(珠海)有限公司	珠海	洪濠島	住宅、商業	不適用	住宅、商業	住宅	200,000	200,000	277,995	二零一八年	0	711,000	50%	355,50	50%	355,50	100%	711,000
V-17	碧湖景湖	江門市和記實地產有限公司	江門	新會	商業、住宅	二零一四年三月二十三日 至二零一七年三月二十三日	商業、住宅	住宅	1,333,333	1,333,333	429,450	二零一二年 ⁽¹⁰⁾	0	470,000 ⁽¹¹⁾	45%	211,50	45%	211,50	90%	423,000
V-18	翠麗湖項目第1期	中山翠麗湖和記實地產有限公司	中山	五桂山	住宅、商業	二零一三年七月十四日	住宅、商業	住宅	104,808	109,264	65,538	二零一六年 ⁽¹²⁾	0	524,000	50%	262,000	50%	262,000	100%	524,000
	總計										1,525,571			19,469,22		8,833,60		8,833,60		18,385,88

附註：

- 所有面積均為概約值。
- 所有數值均為概約值。
- 第一份合約於二零一一年簽訂。
- 政府尚未交付土地，概無授出國有土地使用權證但所有土地出讓金已獲全數償付。
- 政府尚未交付土地，概無授出國有土地使用權證但所有土地出讓金已獲全數償付。
- 政府尚未交付土地，原因為仍未完成清理土地。土地出讓金尚未獲全數償付。我們並無賦予該物業商業價值。就房地產集團的管理參考而言，倘已取得相關所有權文件及已全數償付土地出讓金，則有關物業的市價為人民幣1,326,000,000元。
- 政府尚未交付土地，原因為其涉及「Liang Peikun」的刑事事件。我們並無賦予該物業商業價值。就房地產集團的管理參考而言，倘已取得相關所有權文件及已全數償付土地出讓金及已清除刑事訴訟，則有關物業的市價為人民幣5,458,000,000元。
- 第一份合約於二零一八年簽訂。
- 政府尚未交付土地，概無授出國有土地使用權證但所有土地出讓金已獲全數償付。
- 政府尚未交付土地，然而，國有土地使用權證已獲授出及所有土地出讓金已獲全數償付。
- 復墾工程正在進行中。第一份合約於二零一零年簽訂。
- 江門市和記實地產有限公司(甲方)及Guangdong Geotechnical Engineering Group Company(「乙方」)於二零一零年五月三日訂立合約，據此，乙方自二零一零年四月起對物業履行地質處理及土地形成施工工程，代價為人民幣186,311,977元。
- 第一份合約於二零一三年簽訂。

附錄三

物業估值

第六類一兩個房地產集團在香港持作出售的已竣工物業

於二零一五年二月二十八日的估值概要

物業編號	物業名稱	持有多體	地區	土地使用的日期	物業類型	建築面積 ⁽¹⁾ (G/S)	竣工日期	停車位數目	現時佔用率	每月現時租金 (港元)	於估值日期 現況下的價值 ⁽²⁾ (百萬元)	賬面價值佔比 (%)	於估值日期 賬面價值佔比 (%)	賬面價值佔比與現況下的價值 ⁽³⁾ (百萬元)	賬面價值佔比與現況下的價值 ⁽⁴⁾ (%)	於估值日期 賬面價值佔比 (%)	賬面價值佔比與現況下的價值 ⁽⁵⁾ (百萬元)
VH1	長沙灣車道的發展權	Grandwood Investments Limited	長沙灣	二零零六年三月十五日	住宅、商業及停車場	4,766 S & G	2014	58	0%	0	460.00	100%	460.00	0.00	100%	460.00	
VH2	港鐵全港西站擴充工程 灣的發展權	Queensway Investments Limited	葵青	二零零八年十二月二十二日	住宅及停車場	41,851 S	2014	468	0%	0	2,623.00	85%	2,229.55	0.00	85%	2,229.55	
VH3	日出康城3期發展權 的發展權	Wealth Prime Investments Limited	將軍澳	二零一五年五月十五日	住宅及停車場	127,270 S	2014	330	0%	0	8,590.00	85%	7,301.50	0.00	85%	7,301.50	
VH4	和誠道5號和誠基 多個單位	高隆投資有限公司	九龍塘	二零零七年六月三十日	住宅	5,538 S	1956及1965	0	82%	1,128,200	747.00	100%	747.00	0.00	100%	747.00	
VH5	和誠道5號和誠基 D座多個單位	Art State Limited	九龍塘	二零零七年六月三十日	住宅	125 S	1966	0	100%	30,600	17.00	100%	17.00	0.00	100%	17.00	
VH6	和誠道5號和誠基 D座S樓多個單位	晶誌企業有限公司	九龍塘	二零零七年六月三十日	住宅	125 S	1966	0	100%	29,500	17.00	100%	17.00	0.00	100%	17.00	
VH7	和誠道5號和誠基 A座2樓6室	錦達有限公司	九龍塘	二零零七年六月三十日	住宅	149 S	1956	0	0%	0	20.00	100%	20.00	0.00	100%	20.00	
VH8	廟前街1號海邊 中心1層 多個單位及停車位	Marama Estates Limited	紅磡	二零零七年九月十四日	工業及停車場	1,610 G	1989	4	40%	75,000	71.60	100%	71.60	0.00	100%	71.60	
VH9	石排灣路55號 匯賢大廈多個單位	Marama Estates Limited	香港仔	二八八七年十二月二十二日	辦公室	331 G	1996	0	100%	62,300	18.00	100%	18.00	0.00	100%	18.00	
VH10	麥當勞道308號 展光大廈4樓及天臺	Marama Estates Limited	半山	二八九五年十月二十五日	住宅	127 S	1954	0	100%	62,000	22.00	100%	22.00	0.00	100%	22.00	
VH11	麥當勞道42號 大連排2153號	Sprado Company Limited	半山	二八九五年十月二十五日	住宅	96 S	1955	0	100%	23,000	16.00	100%	16.00	0.00	100%	16.00	
VH12	宏達工業中心4樓 的14號工廠單位、 多個天臺及停車位	Haynes Estates Limited	葵青	二零零七年六月三十日	工業及停車場	1,337 G	1988	3	100%	150,000	46.60	100%	46.60	0.00	100%	46.60	

附錄三

物業估值

物業編號	物業名稱	持有貴體	地區	土地使用的期限的到期日	物業類型	建築面積 ⁽¹⁾ (G/S) (平方米)	竣工日期	停車位數目	現時佔用率	每月現時租金 (港元)	於估值日期 現況下的市價 ⁽²⁾ (百萬元)		於估值日期 和黃房地產集團佔 現況下的市價 ⁽²⁾ (百萬元)		於估值日期 和黃房地產集團佔 現況下的市價 ⁽²⁾ (百萬元)	
											取價房地產集團佔權益 (%)	取價房地產集團佔權益 (%)	取價房地產集團佔權益 (%)	取價房地產集團佔權益 (%)		
V13	大埔公路大埔段 李麗榮台閣 4699號龍鳳山莊的 零售單位及10個零售 停車位	Monaco Limited	大埔	二零四七年六月三十日	零售及停車場	1,461 G	1998	10	100%	154,205	39,000	39,000	0.00	0.00	100%	39,000
V14	和宜台323號海庭軒 零售發售及 地下及附屬樓P127 至P134附屬零售停車位	Pearl Wisdom Limited	葵涌	二零五二年六月三日	零售及停車場	1,502 G	2007	8	100%	268,680	84,000	84,000	0.00	0.00	100%	84,000
V15	九龍嘉利角嘉利角道 853號一號•西九龍 西九龍青	Tony Investments Limited	長沙灣	二零五九年七月六日	零售及停車場	2,666 G	2013	13	100%	454,823	106,000	106,000	0.00	0.00	100%	106,000
V16	大坑道148-150號海甸山 花園B座3個單位 及10個停車位	Go Rise Investments Limited	海甸山	二零七八年九月十六日	住宅及停車場	131 S	1961	1	100%	55,000	27,500	27,500	0.00	0.00	100%	27,500
V17	油蔴地54號樓下部分 東源街5號	Kom Reach Investment Limited	油蔴地	二零四七年六月三十日	工業	5,438 樓盤面積	不適用	0	不適用	283,000	340,000	340,000	0.00	0.00	100%	340,000
V18	大坑道148-150號海甸山 花園B座1個單位 及61個停車位	Lead All Investments Limited	海甸山	二零七八年九月十六日	住宅及停車場	131 S	1961	1	100%	49,000	27,000	27,000	0.00	0.00	100%	27,000
V19	大坑道109號海甸山 花園B座7個單位 及56個停車位	Lion Focus Investments Limited	海甸山	二零七八年九月十六日	住宅及停車場	103 S	1961	1	100%	48,000	22,000	22,000	0.00	0.00	100%	22,000
V20	鳳園路2號山第1期 多個單位及停車位	Fanasic Sunc Limited	大埔	二零五七年八月八日	住宅及停車場	26,824 S	2014	247	0%	0	2,708,000	2,708,000	0.00	0.00	100%	2,708,000
V21	油蔴地65號海甸山 多個單位及停車位	Rainbow Elite Investments Limited	葵涌	二零四七年六月三十日	住宅及停車場	766 S	2014	74	0%	0	158,300	158,300	0.00	0.00	100%	158,300
V22	嘉利角道373號一號• 西九龍1期4樓D室	Tony Investments Limited	長沙灣	二零五九年七月六日	住宅	81 S	2013	0	0%	0	12,000	12,000	0.00	0.00	100%	12,000

附錄三

物業估值

物業編號	物業名稱	持有實體	地區	土地使用者限定的日期	物業類型	建築面積 ⁽¹⁾ (G.S) (平方米)	竣工日期	停車位數目	現時佔用率	每月現時租金 (港元)	於估值日期 現況下的市價 ⁽²⁾ (百萬元)		於估值日期 和黃房地產集團佔 現況下的市價 ⁽²⁾ (百萬元)		於估值日期 所屬集團佔 現況下的市價 ⁽²⁾ (百萬元)
											取價房地產集團佔權益 (%)	取價房地產集團佔權益 (%)	取價房地產集團佔權益 (%)	取價房地產集團佔權益 (%)	
V123	洪水橋600號商場 幼稚園及 多層停車位	Clayton Power Enterprises Limited	元朗	二零一五年五月十一日	零售及停車場	415 G	2011	22	100%	75,000	30.20	15.10	15.10	100%	30.20
V124	九龍何文田香港街 80號寫字樓	Volly Best Investment Limited	何文田	二零一四年十月十一日	零售及停車場	8,513 G	2009	512	100%	2,339,563	537.00	483.30	483.30	90%	483.30
V125	夏慤道18號海富 中心10個停車位的 應佔權益	長江實業(集團) 有限公司	金鐘	二一八年八月十七日	零售	302 ⁽³⁾ G	1980	0	100%	55,498	66.00 ⁽⁴⁾	66.00	66.00	100%	66.00
V126	大環海邊遊樂 場邊部分	Brio Investment Limited	紅磡	二零一七年六月三十日	零售及停車場	11,725 G	2000	122	96%	3,664,000	851.00	851.00	851.00	100%	851.00
V127	荔枝角第865號地盤 地下及樓上商業 單位及多層停車位 的應佔權益	Gingcheah Investments Limited (Gingcheah) 及 The Lucky Dragon Development (HK) Limited	長沙灣	二零一八年八月十三日	零售及停車場	6,073 ⁽⁵⁾ G	2005	191	99%	3,110,512	556.11 ⁽⁶⁾	556.11	556.11	100%	556.11
V128	康城路1號日出康城 領匯，第5 多層停車位的應佔權益	Rich Asia Investments Limited	將軍澳	二零一五年五月十五日	住宅	329 ⁽⁷⁾ S	2012	0	0%	0	28.97 ⁽⁸⁾	24.62	24.62	85%	24.62
V129	康城路1號 日出康城智鄰 多層停車位 的應佔權益	Rich Asia Investments Limited	將軍澳	二零一五年五月十五日	停車場	0	2012	12 ⁽⁹⁾	不適用	0	11.35 ⁽⁸⁾	9.64	9.64	85%	9.64
V130	石角路8號啟發 多層停車位的 應佔權益	Gerbo Ffid Limited	將軍澳	二零一八年三月十七日	住宅	378 ⁽¹⁰⁾ S	2015	0	0%	0	21.25 ⁽⁸⁾	21.25	21.25	100%	21.25
V131	石角路8號啟發 多層停車位 的應佔權益	Gerbo Ffid Limited	將軍澳	二零一八年三月十七日	停車場	0	2015	138 ⁽¹⁰⁾	不適用	0	126.17	126.17	126.17	100%	126.17
V132	天恩路2號怡康家園 多層停車位 的應佔權益	New Profit Resources Limited	元朗	二零一七年七月十二日	停車場	0	2007	777	不適用	600,000	361.35	355.82	355.82	98.47%	355.82
V133	天水圍天湖路3號 嘉湖山莊 貴湖居地下 附屬113個停車位	New Profit Resources Limited	元朗	二零一七年六月三十日	停車場	0	1995	1	不適用	0	0.35	0.54	0.54	98.47%	0.54

附錄三

物業估值

物業編號	物業名稱	持有貴體	地區	土地使用的期限的到期日	物業類型	建築面積 ⁽¹⁾ (G.S.) (平方米)	竣工日期	停車位數目	現時佔用率	每月現時租金 (港元)	於估值日期 現況下的市價 ⁽²⁾ (百萬元)	收購所產生 集團應佔權益 (%)	於估值日期 長貴房地產 集團應佔 現況下的市價 ⁽²⁾ (百萬元)	於估值日期 和黃房地產 集團應佔 現況下的市價 ⁽²⁾ (百萬元)	於估值日期 和黃房地產 集團應佔 現況下的市價 ⁽²⁾ (百萬元)	於估值日期 和黃房地產 集團應佔 現況下的市價 ⁽²⁾ (百萬元)
VI34	青裕街3號海譽 多層停車位	New Accord Limited	屯門	二零一七年六月三十日	停車場	0	2012	6	不適用	0	3.72	100%	0.00	0.00	3.72	3.72
VI35	和宜台33號海聲軒 地下4樓PK室 私人停車位	Pearl Wisdom Limited	葵涌	二零一五年六月三日	停車場	0	2007	1	不適用	0	0.75	100%	0.00	0.00	0.75	0.75
VI36	堅尼地地海君苑 地下4樓PK室 私人停車位	Ruby Star Enterprises Limited	半山	二〇一五年七月十二日	停車場	0	2014	1	不適用	0	2.00	100%	0.00	0.00	2.00	2.00
VI37	馬頭圍道339號 紅磡廣場車庫01A室 私人停車位	Thorough Estates Limited	紅磡	二零一七年九月十四日	零售	9 G	1982	0	100%	1,700	0.70	100%	0.00	0.00	0.70	0.70
VI38	長沙灣道760-762號 及青山道481號 香港物業工業大廈 (第五層及第六層) 多間單位及停車位	Thorough Estates Limited	長沙灣	二零一七年六月三十日	工業及停車場	160 G	1977及1980	9	不適用	47,650	19.40	100%	0.00	0.00	19.40	19.40
	總計										18,788.53		17,026.20	15.10	17,041.30	

附註：

1. 所有面積均為概約值。
2. 所有數值均為概約值。
3. 所述的樓面面積為整個物業100%的樓面面積。
4. 停車位的數目為整個物業100%的數目。
5. 現況下之市值為應歸屬權益的價值。
6. 就本集團擁有發展權相關權益的物業而言，相關百分比權益指本集團於與地主訂立相關聯合發展協議的發展商公司中的應佔權益。

附錄三

物業估值

第七類一兩個房地產集團在香港持作投資的已竣工物業

於二零一五年二月二十八日的估值概要

物業編號	物業名稱	持有人在	地區	土地收用權的到期日	物業用途	建築面積 ⁽¹⁾ (平方米)	(G/S)	竣工日期	樓單位數目	現時佔比	每月現時租金 (港元)	佔估口跡的現況下的市價 ⁽²⁾ (百萬元)	長實房地產集團佔權益 ^(%)	佔估口跡和實房地產集團佔權益 ^(%)	佔估口跡和實房地產集團佔權益 ^(%)
VII-1	香港中環皇后大道中99號中環中心部分	多間公司	中環	二零四七年六月三十日	辦公室、零售及停車場	113,170	G	一九九八年六月	402	97%	69,778,207	17,735,000	100%	0%	17,735,000
VII-2	香港金鐘道95號第一中心1樓1001至1014號舖及1019至1043號舖	Perfeld Investments Limited	中環	二〇二〇年八月三日	零售	3,342	G	一九八一年	0	100%	4,540,138	922,000	100%	0%	922,000
VII-3	九龍尖沙咀廣東道2A號181 Heritage	Flying Snow Limited	尖沙咀	二零五三年六月十一日	零售及酒店	13,023	G	二零零九年	0	100%	69,626,504	13,634,000	100%	0%	13,634,000
VII-4	九龍紅磡鶴園街13號東方投資大廈	Global Coin Limited	紅磡	二零四七年九月十四日	工業及停車場	30,489	G	一九八二年	95	89%	2,520,250	1,019,000	100%	0%	1,019,000
VII-5	九龍油蔴地喜源街8號	Glass Road Limited	油蔴地	二零四七年六月三十日	工業	7,170	G	一九七七年	0	24%	520,000	112,000	100%	0%	112,000
VII-6	九龍紅磡鶴園街1號華港中心附屬第七層工場	Pako Wise Limited	紅磡	二零四七年九月十四日	工業	1,673	G	一九八九年	0	100%	158,000	60,000	100%	0%	60,000
VII-7	香港仔石排灣道55號匯豐大廈8樓3室、9至12樓、15樓、28樓5室、29樓1室、31樓8室及第31樓上的屋頂	Pine Fragrance Limited	香港仔	二〇八七年十二月十二日	辦公室	1,295	G	一九九六年	0	100%	245,500	65,000	100%	0%	65,000
VII-8	灣仔皇后大道中29號的廠段及其延伸	Pako Wise Limited	北角	二零五六年十一月四日	土地	2,089	地盤面積	不適用	0	不適用	76,000	16,000	100%	0%	16,000
VII-9	香港半山區羅便申道8號華信台低層及高層地下的9個停車位	Thorough Estates Limited	半山	二〇八七年三月七日及二〇四四年十二月十一日	停車場	不適用		一九八九年	97	不適用	540,388	92,000	100%	0%	92,000

附錄三

物業估值

物業編號	物業名稱	持有人在	地區	土地使契的到期日	物業類型	建築面積 ⁽¹⁾ (平方米)	(G/S)	竣工日期	停車位數目	現時佔用率	每月現時租金 (港幣)	於估價日期 現況下的市價 ⁽²⁾ (百萬元)	長實房地產集團佔權益 ^(%)	於估價日期 長實房地產集團佔權益 ^(%)	和訊房地產集團佔權益 ^(%)	於估價日期 和訊房地產集團佔權益 ^(%)	於估價日期 兩個集團 聯合現況下的市價 ⁽³⁾ (百萬元)
VII-10	香港北角英皇道 278-288號北角中心 大廈3樓、4樓及 5樓121個停車位	Tremulous Wahh Limited	北角	二二二二年 四月二十四日	停車場	不適用		一九七四年	121	不適用	387,587	73.00	100%	0%	0%	73.00	
VII-11	九龍尖沙咀廣東道 188號港京商務樓 發展(即港京商務樓)及地庫 R1至R9停車場	Kaonon Investment Limited	尖沙咀	二零八年 四月八日	零售及停車場	15,654	G	二零二年	79	90%	4,223,260	1,063.00	42.5%	42.5%	451.77	903.55	
VII-12	香港仔海怡半島 4期坊園、22座 8樓E室及23A座 13樓A室、240個 停車位、34個汽車 停車位	Sean Limited	香港仔	二零零年 三月三十一日	坊園、住宅及 停車場	3,889 (可供出租、 坊園)； 170(總計、 住宅)	G & S	一九九一年至 一九九四年	274	100% (坊園)及住 (住宅)	1,089,162 94,000 (停車位)	519.10	30%	30%	50%	258.55	415.28
VII-13	香港灣仔海怡半島 東商業中心2座、 第1、3及4期372個 停車位及26座 6樓G室	Uranok Limited(零售) 及Juno Investments Limited(停車場及住宅 單位)	香港仔	二零零年 三月三十一日	零售、住宅及停車場	899 (可供出租、 零售)； 88(總計、 住宅)	G & S	一九九三年及 一九九五年	372	100% (僅為車舖)	306,262	408.95	0%	0%	100%	408.95	408.95
VII-14	新界青衣青衣的「廣 藍灣」一層商業樓宇、5座第3及4號舖	Marcel Front Limited	青衣	二零零七年 六月三十日	零售	4,104	G	二零零三年	0	88%	1,084,743	240.68	30%	30%	70%	168.47	240.68
VII-15	九龍龍城花園第12號A區坊園	Ranon Limited	觀塘	二零零七年 六月三十日	坊園	1,380	G	一九九二年至 一九九四年	0	100%	250,000	41.00	30%	30%	50%	20.50	41.00

附錄三

物業估值

物業編號	物業名稱	持有人在	地區	土地使契的到期日	物業類型	建築面積 ⁽¹⁾ (G/S)	竣工日期	單位數目	現時佔比	每月現存租金 (港元)	於估值日期下的市價 ⁽²⁾ (百萬元)	長實房地產集團佔權益 (%)	於估值日期下長實房地產集團佔權益 (%)	於估值日期下長實房地產集團佔權益 (%)	於估值日期下長實房地產集團佔權益 (%)	於估值日期下長實房地產集團佔權益 (%)
VII-16	香港中環干諾道中168-200號匯德中心5樓1至12號、55至59號及65至70號停車位及同層架空閣(如有)	Grantl Company Limited	中環	二一三零年十二月二十日	停車場	不適用	一九八六年	33	不適用	546,425	83.00	54.0541%	44.86	0.00	0%	44.86
VII-17	九龍紅磡黃埔花園商場及停車位	Whampoa Investments Ltd, Trevaue Investments Ltd, Grantl Properties Ltd, Mossburn Investments Ltd, Clearfair Investment Ltd, Anbridge Investments Ltd, Foxton Investments Ltd, Darwin Investments Ltd, Oregon Investments Ltd, Peiliser Investments Ltd, Richmond Investments Ltd, 大車輪企業有限公司及鴻威有限公司	紅磡	二一三四年十二月十三日	零售及停車場	18,235 G	一九八五年至一九九一年	1,026	95%	52,383,963	12,847.30	0%	0.00	12,847.30	100%	12,847.30
VII-18	香港仔香港仔中心商場及停車位	Aberdeen Commercial Investments Limited	香港仔	二八五六年五月三十一日	零售及停車場	32,064 G	一九八零年至一九八二年	133	95%	19,903,942	4,331.00	0%	0.00	4,331.00	100%	4,331.00
VII-19	九龍紅磡必嘉街92-112號紅磡廣場中心G、H及J座基座、1樓2樓辦公室及四個停車位	Hampden Bay Commercial Investments Limited	紅磡	二八八六年三月二十日	零售、辦公室及停車場	7,470 G	一九七九年	16	89%	3,345,579	823.00	0%	0.00	823.00	100%	823.00
VII-20	香港大馬路9號春輝中心	Pornave Limited	大坑	二零四七年六月三十日	零售及停車場	2,988 G	一九九三年	103	100%	880,105	224.00	0%	0.00	224.00	100%	224.00

附錄三

物業估值

物業編號	物業名稱	持有人在	地區	土地用途	物業類型	建築面積 ^(G) (平方米)	竣工日期	單位數目	現時佔比	每月現時租金 (港元)	於估價日期 現況下的市價 ⁽¹⁾ (百萬元)	長實房地產集團佔權益 (%)	於估價日期 長實房地產集團佔 現況下的市價 ⁽¹⁾ (百萬元)	和訊房地產集團佔權益 (%)	於估價日期 和訊房地產集團佔 現況下的市價 ⁽¹⁾ (百萬元)	兩集團 聯合佔有的 市價 ⁽²⁾ (百萬元)
VII-21	香港西區德輔道西343號 均益大廈第二期 地下47號舖(即港鐵 地庫及地下入口)	China Provident Development Company Limited	西區	零售	零售	74 G	一九七七年 六月五日及 二八六一年 一月六日	0	0%	0	3.50	0%	0.00	100%	3.50	3.50
VII-22	香港堅尼地城士美菲路41A及43號茶莊 閣下4至9號舖	畢奇有限公司	堅尼地城	零售	零售	65 G	二八八二年 六月二十三日	0	100%	503,000	132.00	0%	0.00	100%	132.00	132.00
VII-23	香港灣仔林域多利道 55號樓上層32至 40座地下低層2樓 遊樂場(現修改建為 商業用途)及地下低層2樓至40號停車位	Island Mark Limited	灣仔	零售及停車場	零售及停車場	1,201 G	二八五九年 十二月二十五日	40	100%	732,263	130.00	0%	0.00	100%	130.00	130.00
VII-24	香港半山區羅便申道 36至40號德盛大廈 A、B及C號地庫及 地庫地下全層	Petisa Ltd	半山	零售	零售	52 G	二八五四年 三月十六日	0	100%	233,000	59.90	0%	0.00	100%	59.90	59.90
VII-25	香港跑馬地山仔道 32-40號聯新大廈 24A號停車位	Tezzini Limited	跑馬地	零售及停車場	零售及停車場	1,273 G	二零七九年 十二月十五日	2	100%	844,522	193.00	0%	0.00	100%	193.00	193.00
VII-26	香港中環夏愷道18號 港置中心1樓平台 23至26號舖、81至 83號舖	Sandown Limited	中環	零售	零售	162 S	二二八年 八月十七日	0	100%	128,530	37.00	0%	0.00	100%	37.00	37.00

附錄三

物業估值

物業編號	物業名稱	持有人在	地區	土地使契的到期日	物業類型	建築面積 ⁽¹⁾ (平方米)	(G/S)	竣工日期	停車位數目	現時佔用率	每月現時租金 (港元)	估價日期		估價日期和現時市況下的權益 ⁽²⁾ (百萬元)	估價日期和現時市況下的權益 ⁽²⁾ (%)	估價日期和現時市況下的權益 ⁽²⁾ (百萬元)
												估價日期	估價日期和現時市況下的權益 ⁽²⁾ (%)			
VII-27	九龍荔枝角美孚新村 葵涌道106號匯豐大廈地下D7-N38、 N65、N66、N67及 N68號舖	匯豐有限公司	荔枝角	二零四七年 六月三十日	零售	474	G	一九八二年	0	100%	455,676	109,000	0.00	100%	109,000	109,000
VII-28	香港北角炮台山道 富澤花園當拆園 樓下2個停車位及 富澤花園富澤閣高層地下 15個停車位及 富澤花園富澤閣地下及柱層地下的 停車位	Cavenishi Property Development Limited	北角	二零一一年 五月六日	停車場	不適用		一九八一年、 一九八三年及 一九八八年	67	不適用	157,000	31,800	0.00	100%	31,800	31,800
VII-29	九龍旺角西洋菜北街 197-209號匯豐大廈地下D層及樓全層、 2樓C室及平台	Holykale Properties Limited	旺角	二零四七年 六月三十日	零售及住宅	1,156	G	一九八三年	0	100%	251,366	61,000	0.00	100%	61,000	61,000
VII-30	九龍觀塘翠濠庭68號 觀塘康樂閣樓 M18號舖	Holykale Properties Limited	觀塘	二零四七年 六月三十日	零售	8	G	一九八六年	0	100%	35,750	7,800	0.00	100%	7,800	7,800
VII-31	九龍旺角彌敦道 719號匯豐商業大廈地下C號舖及 閣樓C號舖若干間	Beta Properties Limited	旺角	二零七一年 五月八日	零售	48	G	一九八零年	0	100%	165,000	44,000	0.00	100%	44,000	44,000

附錄三

物業估值

物業編號	物業名稱	持有人在	地區	土地使用的期限 的到期日	物業類型	建築面積 ⁽¹⁾ (平方米)	(G/S)	竣工日期	停車位 數目	現時 佔用率	每月 現時租金 (港元)	估價日期 現況下的市價 ⁽²⁾ (百萬元)		估價日期 和賣房地產 集團佔 權益 ⁽³⁾ (%)		估價日期 和賣房地產 集團佔 權益 ⁽³⁾ (%)	
												估價日期 現況下的市價 ⁽²⁾ (百萬元)	估價日期 和賣房地產 集團佔 權益 ⁽³⁾ (%)	估價日期 現況下的市價 ⁽²⁾ (百萬元)	估價日期 和賣房地產 集團佔 權益 ⁽³⁾ (%)		
VII-2	香港北角皇皇閣50號皇皇閣1樓B室、5樓C室、6樓D室、9樓D室及地下及高層地下16個停車位	Poggit Limited	北角	二零六年 六月十二日	住宅及停車場	486	G	一九七三年	16	100%	95,300	41.00	0.00	100%	41.00	100%	41.00
VII-3	香港灣仔軒士敦道25-33號及菲臣道1-3號長康大廈2樓F室及6樓G室	Poggit Limited	灣仔	二一七年 五月二十四日及 二一七年 四月十四日	住宅	133	S	一九六六年	0	100%	35,000	14.00	0.00	100%	14.00	100%	14.00
VII-4	九龍紅磡必嘉街12號黃埔花園1期2座16樓B室及3座16樓B室	Poggit Limited	紅磡	二一三年 十二月十三日	住宅	137	G	一九八五年	0	100%	19,400	13.90	0.00	100%	13.90	100%	13.90
VII-5	香港山頂甘道23號	Auth May Limited	山頂	二零六年 三月二十二日	住宅	569	G	戰前	0	0%	13,613	132.00	0.00	100%	132.00	100%	132.00
VII-6	九龍旺角洗衣街90號1樓(包括裙台平台)洗衣街92號1樓、亞皆老街72及74號1樓、洗衣街90號2樓及亞皆老街72號2樓	Holyoke Properties Limited	旺角	二零七年 三月二十三日	住宅	369	S	一九五九年	0	78%	60,500	29.40	0.00	100%	29.40	100%	29.40
VII-7	香港灣仔林沙道29號碧麗苑A、B、D及E座及30號碧麗苑A及B座	Hina Tor Limited	灣仔	二零零年 四月二日及 二零零年 五月三十一日	住宅及停車場	1,397	G	一九八一年	12	84%	64,224	423.00	0.00	100%	423.00	100%	423.00
VII-8	香港山頂山頂道86-88號福華園	Camo Ford Limited	山頂	二零九年 三月十六日	住宅及停車場	927	G	一九八三年	6	34%	145,000	269.00	0.00	100%	269.00	100%	269.00
VII-9	香港中環夏慤道0號利記大廈	Hongville Limited	中環	二一二年 九月二十八日	辦公室、零售及停車場	46,397	G	一九七四年	5	94%	30,329,224	7,772.40	0.00	100%	7,772.40	100%	7,772.40

附錄三

物業估值

物業編號	物業名稱	持有人在	地區	土地使用的期限 到期日	物業用途	建築面積 ⁽¹⁾ (平方米)	(G/S)	竣工日期	停車位 數目	現時 佔用率	現時租金 (港元)	於估值日期 現況下的市價 ⁽²⁾ (百萬元)		佔估值日期 兩個集團 轉讓現況下 的市價 ⁽³⁾ (百萬元)
												長實房地產 集團佔 權益	長實房地產 集團佔 權益	
VII-41	香港中環皇后大道中 29號華人行	Vanke Land Limited、 Haley Development Inc. 及 Trifinium Investment Limited	中環	二零一七年 十月十日	辦公室及零售	24,059	G	一九七六年	0	94%	22,310,637	5,531.00	5,531.00	5,531.00
VII-41	九龍紅磡豐華街18-22號海濱廣場 1座辦公大樓	Elbe Office Investments Limited、Raine Office Investments Limited及 Hutchison Hotel Hong Kong Limited	紅磡	二零九年 四月十九日	辦公室、零售 及停車場	40,119	G	一九九五年	107	98%	9,787,559	3,105.00 ⁽⁴⁾	3,105.00	3,105.00
VII-42	九龍紅磡豐華街 18-22號海濱廣場 2座辦公大樓	Elbe Office Investments Limited、Raine Office Investments Limited及 Hutchison Hotel Hong Kong Limited	紅磡	二零九年 四月十九日	辦公室、零售 及停車場	40,065	G	一九九五年	107	98%	9,493,272	3,357.00 ⁽⁴⁾	3,357.00	3,357.00
VII-43	香港中環皇后大道中2號 長江集團中心	Turbo Top Limited	中環	二零四七年 六月三十日	辦公室、零售 及停車場	117,570	G	一九九九年	1,058	98%	126,090,433	27,000.00	27,000.00	27,000.00
VII-44	九龍觀塘豐華街 182號觀禮酒樓	Denoma Limited	觀塘	二零四七年 六月三十日	辦公室	2,284	G	一九八八年	0	46%	173,558	74.50	74.50	74.50
VII-45	新界青衣長輝路99號 部分	龍景置業有限公司	青衣	二零四七年 六月三十日	辦公室及停車場	27,886	G	二零零四年	68	100%	3,491,255	799.00	799.00	799.00
VII-46	新界葵涌貨櫃碼頭路 18號和興棧中心部分	Onaka Investments Limited	葵涌	二零四七年 六月三十日	工業、辦公室 及停車場	437,122	G	一九九三年	118	99%	46,707,621	9,738.00	9,738.00	9,738.00
VII-47	香港仔新竹坑嘉蘭街 23號嘉樂中心	Valmed Limited	香港仔	二一九九年 二月一日	工業及停車場	31,854	G	一九八四年	50	88%	2,383,271	950.00	950.00	950.00
VII-48	新界葵涌利木道 4-30號德興工業中心儲蓄地下工場及 其土地附屬所有 部分及地下40及 41號停車位	Willison Limited	葵涌	二零四七年 六月三十日	工業及停車場	1,261	G	一九七九年	2	100%	230,690	54.10	54.10	54.10
VII-49	新界葵涌工業街 16-22號富臣氏中心	Lynmoor Limited	葵涌	二零四七年 六月三十日	工業及停車場	63,843	G	一九七六年	95	100%	4,346,846	921.00	921.00	921.00
VII-50	新界火炭禾輦路 1-4號屈臣氏中心	Hyoona Limited	火炭	二零四七年 六月三十日	工業及停車場	26,096	G	一九八二年	28	100%	2,156,355	477.00	477.00	477.00

附錄三

物業估值

物業編號	物業名稱	地區	持有人在	土地使用的期限的到期日	物業類型	建築面積 ⁽¹⁾ (G/S)	竣工日期	停車位數目	現時佔比率	每月現時租金 (港元)	於估價日期下的市價 ⁽²⁾ (百萬元)	長實房地產集團佔權益 (%)	於估價日期長實房地產集團佔權益 (百萬元)	和訊房地產集團佔權益 (%)	於估價日期和訊房地產集團佔權益 (百萬元)	兩個集團聯佔現時下的市價 ⁽³⁾ (%)	於估價日期兩個集團聯佔現時下的市價 ⁽³⁾ (百萬元)
VII-1	新界上水粉嶺/上水地盤收地	上水	惠力投資有限公司	二零四七年六月三十日	工業及停車場	13,229 G	一九九一年	20	100%	1,172,918	264.00	0%	0.00	100%	264.00	100%	264.00
VII-2	新界屯門青洲橋咀0號鴻昌工業中心(二期)地下A室、2樓C室及1樓P14、P15、P17至P22及P27號停車位	屯門	More Faith Limited	二零四七年六月三十日	工業及停車場	1,307 G	一九八二年	9	100%	102,278	25.60	0%	0.00	100%	25.60	100%	25.60
VII-3	九龍荔枝角青山道704號合興工業大廈7樓F樓工場	荔枝角	Holyoke Properties Limited	二零四七年六月三十日	工業	314 G	一九八零年	0	100%	39,600	10.60	0%	0.00	100%	10.60	100%	10.60
VII-4	九龍紅磡聯合會6號聯合會5樓SP1至SP3至SP155號停車位	紅磡	田澤有限公司	二零四七年六月三十日	停車場	不適用	二零零二年	155	不適用	582,755	100.75	50%	50.37	50%	50.37	100%	100.75
VII-5	新界荃灣青山公路644-654號榮澤閣的78個停車位	荃灣	Imprompt Limited	二零四七年六月三十日	停車場	不適用	一九八二年	78	不適用	121,000	27.30	0%	0.00	100%	27.30	100%	27.30
VII-6	新界青衣青衣路1號藍澄灣46個停車位及46個電單車停車位	青衣	宇衡有限公司	二零四七年六月三十日	停車場	不適用	二零零三年	46 (PS) 46 (MS)	不適用	1,012,000	179.32	30%	53.79	70%	125.52	100%	179.32
VII-7	白加連2號1-5及6號屋1-2及3-11號	山頂	Mimo Properties Limited	二零五六年八月十二日	住宅及停車場	1,666 S	二零一三年	6	不適用	業主自用	1,622.00	0%	0.00	100%	1,622.00	100%	1,622.00
總計											118,068.90	34,577.25	83,990.25	117,677.49			

附註：

- 所有面積均為概約值。
- 所有數值均為概約值。
- 包括用作辦公室現時正進行工程的建築面積延展部分約9,301.00平方米(100,115平方呎)。
- 包括用作酒店現時正進行工程的建築面積延展部分約16,309.14平方米(175,550平方呎)。

附錄三

物業估值

第八類一兩個房地產業集團在香港持作酒店營運的已竣工物業
於二零一五年二月二十八日的估值概要

物業編號	物業名稱	持有實體	地區	土地使用的期限的到期日	物業類型	建築面積 ⁽¹⁾ (平方米)	竣工日期	停車位 數目	房間 數目	於估值日期 現況下市價 ⁽²⁾ (百萬港元)	長實房地產 集團應佔權益 (%)	於估值日期 長實房地產 集團應佔 市價 ⁽²⁾ (百萬港元)	和美房地產 集團應佔權益 (%)	於估值日期 和美房地產 集團應佔 市價 ⁽²⁾ (百萬港元)	兩個集團 應佔權益 (%)	於估值日期 兩個集團 應佔現況下 市價 ⁽²⁾ (百萬港元)
VIII-1	海韻軒海景酒店	Bemington Investment Limited	紅磡	二零一一年十月十五日	酒店及停車場	119,280	二零零五年十二月	400	1,980	11,450,000	100%	11,450,000	0%	0.00	100%	11,450,000
VIII-2	海灣軒	Sino China Enterprises Limited	紅磡	二零一一年八月十二日	酒店及停車場	107,444	二零零六年一月	20	1,662	11,140,000	100%	11,140,000	0%	0.00	100%	11,140,000
VIII-3	雅逸軒(不包括零售 商舖及商業停車位)	Peat Wisdom Limited	葵涌	二零一二年六月三日	酒店及停車場	21,190	二零零七年十一月	3	360	1,053,000	100%	1,053,000	0%	0.00	100%	1,053,000
VIII-4	8度海逸酒店	Harbour Plaza 8 Degrees Limited	土瓜灣	二零一八年五月八日	酒店及停車場	21,420	二零零九年六月	10	704	2,394,000	100%	2,394,000	0%	0.00	100%	2,394,000
VIII-5	嘉湖海逸酒店	Harbour Plaza Resort City Limited	天水圍	二零一四年六月三十日	酒店及停車場	61,513	二零零八年十二月 及一九九九年一月	8	1,102	2,860,000	98.47%	2,816,24	0%	0.00	98.47%	2,816,24
VIII-6	都會海逸酒店	Harbour Plaza Metropolis Limited	紅磡	二零一四年六月三十日	酒店及停車場	42,857	二零零二年十一月	6	821	5,074,000	50%	2,537,00	50%	2,537,00	100%	5,074,00
VIII-7	九龍酒店	The Kowloon Hotel Limited	尖沙咀	二零一三年六月二十三日	酒店及商業	30,610	一九八五年十一月	0	736	7,778,000	50%	3,889,00	50%	3,889,00	100%	7,778,00
VIII-8	華逸酒店	Marina Limited	青衣	二零一四年六月三十日	酒店	19,013	二零零三年十二月	0	800	1,817,000	30%	545,10	70%	1,271,90	100%	1,817,00
VIII-9	青逸酒店	Marina Limited	青衣	二零一四年六月三十日	酒店	19,810	二零零三年十二月	0	822	1,900,000	30%	570,00	70%	1,330,00	100%	1,900,00
VIII-10	北角海逸酒店	德士投資有限公司	北角	二零一四年六月三十日	酒店及停車場	31,873	一九九九年九月	6	669	2,757,000	60.91%	1,679,28	39.09%	1,077,71	100%	2,757,00
VIII-11	海韻軒海景酒店	Towertech Limited	馬鞍山	二零一四年三月二十五日	酒店及停車場	56,000	二零零二年六月	42	831	2,652,000	51%	1,352,52	49%	1,299,48	100%	2,652,00
VIII-12	港島海逸君頤 酒店的合資 企業權益	Harbour Grand Hong Kong Limited	北角	二零一四年五月二十五日	酒店及停車場	41,341	二零零八年十二月	38	828	4,440,000	100%	4,440,000	0%	0.00	100%	4,440,000
VIII-13	九龍海逸君頤酒店	Elbe Office Investments Limited, Rhine Office Investments Limited 及 Hutchison Hotel Hong Kong Limited	紅磡	二零一零年四月十九日	酒店及停車場	47,467	一九九五年七月	14	555	4,647,000	0%	0.00	100%	4,647,00	100%	4,647,000
VIII-14	香港喜來登酒店	Consolidated Hotels Limited	尖沙咀	二零一一年十一月二十七日	酒店、商業及停車場	61,950	一九七四年三月	19	782	10,230,000	0%	0.00	39%	3,989,70	39%	3,989,70
總計										70,192,000		43,866,15		20,041,79		63,907,94

附註：

1. 所有面積均為概約值。
2. 所有數值均為概約值。

附錄三

物業估值

第十類—兩個房地產集團在香港持作未來發展的物業
於二零一五年二月二十八日的估值概要

物業編號	物業名稱	持牌權	地區	土地證及接獲的日期	物業類型	地盤面積 ⁽¹⁾ (平方米)	計劃建築面積 ⁽²⁾ (平方米)	預計竣工日期	總單位數目	溢生建築成本 (百萬港元)	發展權口 (按如於 估值日期完 工) (成)	按估值日期 的現況下 的市價 ⁽³⁾ (百萬港元)	長貴地產 集團佔權益 (%)	按估值日期 的現況下 的市價 ⁽³⁾ (百萬港元)	和貴地產 集團佔權益 (%)						
X-1	小秀村及星洲約379地段 多龍地區之權益	Galaxy Power Investment Limited	屯門	二零四七年六月三十日	農地	7,166	0	規劃中	0	0	0.00	28.70	100%	28.70	0%	0.00	0%	0.00	0%	28.70	100%
X-2	新前圍村測量約19號 多龍地區	世華地產有限公司	九龍	二零四七年六月三十日	屋地	3,025	0	規劃中	0	0	0.00	400.00	100%	400.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	400.00	100%
X-3	豐樂圍丈量約125地段 1457號地段	Mama Luck Investment Limited	元朗	二零四七年六月三十日	農地	799,983	0	規劃中	0	0	0.00	948.00	60%	567.60	0%	0.00	0%	0.00	0%	567.60	60%
X-4	海濱街/佳林街/ 北河街發展權	Swiss Investments Limited	深水埗	待定 ⁽⁴⁾	住宅/商業	7,507	55,342	規劃中	50	2,200	6,477.00	1,280.00	100%	1,280.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	1,280.00	100%
	總計											2,654.70		2,276.30		0.00		0.00		2,276.30	

附註：

1. 所有面積均為概約值。
2. 所有數值均為概約值。
3. 有待簽署批地文件後確認。

附錄三

物業估值

第十一類一兩個房地產集團在新加坡持有的發展中物業

於二零一五年二月二十八日的估值概要

物業編號	物業名稱	持戶團體	土地用途及限制	物業類型	地盤面積 (平方米)	計劃建築面積 ⁽¹⁾ (平方米)	預計竣工日期	預計建築面積 ⁽²⁾ (平方米)	預計代價 (百萬元)	已產生建設成本 (百萬元)	常態化建設成本 (百萬元)	折現值 ⁽³⁾ (預計折現值日現值) (百萬元)	預計地盤現況下 的市價 ⁽⁴⁾ (百萬元)	預計地盤現況下 的市價 ⁽⁵⁾ (百萬元)	預計地盤現況下 的市價 ⁽⁶⁾ (百萬元)	預計地盤現況下 的市價 ⁽⁷⁾ (百萬元)
M1	Thomson Grand	Luxury Green Development Pte. Ltd.	二零九年二月七日	住宅	20,888	48,159	二零一五年	48,159	641	154	92	641.00	549.00	549.00	549.00	549.00
	總計				20,888	48,159		48,159	641	154	92	641.00	549.00	549.00	549.00	549.00

附註：

1. 所有面積均為概約值。
2. 所有數值均為概約值。

附錄三

物業估值

第十二類—兩個房地產集團在新加坡持作未來發展的物業

於二零一五年二月二十八日的估值概要

物業編號	物業名稱	持有實體	土地用途期限的到期日	物業類型	地盤面積 ⁽¹⁾ (平方米)	估計建築面積 ⁽¹⁾ (平方米)	於估值日期 的現況下 的市價 ⁽²⁾ (百萬 新加坡元)	眼 鏡 房 地 產 集 團 應 佔 權 益 (%)	於 估 值 日 期 眼 鏡 房 地 產 集 團 應 佔 權 益 下 的 市 價 ⁽²⁾ (百萬 新加坡元)	利 源 地 產 集 團 應 佔 權 益 (%)	於估值日期 和 美 居 地 產 集 團 應 佔 權 益 下 的 市 價 ⁽²⁾ (百萬 新加坡元)	兩 個 集 團 應 佔 權 益 下 的 市 價 ⁽²⁾ (百萬 新加坡元)
XII-1	位於Upper Serangoon Road之地塊	Kovan Treasure Pte. Ltd.	二一—四年 二月二十四日	住宅、商業	10,097	30,292	265.00	50%	132.50	50%	132.50	265.00
	總計				10,097	30,292	265.00		132.50		132.50	265.00

附註：

1. 所有面積均為概約值。
2. 所有數值均為概約值。

第十三類一兩個房地產集團在英國持有的發展中物業

於二零一五年二月二十八日的估值概要

物業編號	物業名稱	持有實體	城市	土地用途	土地權益性質	物業類型	地盤面積 (平方米)	計劃建築面積 (平方米)	竣工日期	預計竣工日期	已產生 建築成本 (百萬英鎊)	發展商 已投入 成本 (百萬英鎊)	發展商 已投入 成本 (佔總成本) (%)	發展商 已投入 成本 (百萬英鎊)	發展商 已投入 成本 (佔總成本) (%)	估計 可收回 成本 (百萬英鎊)	估計 可收回 成本 (佔總成本) (%)	估計 可收回 成本 (百萬英鎊)	估計 可收回 成本 (佔總成本) (%)
XIII-1	Chester Waterfront (Lus Road)	Crestarum Limited	倫敦	住宅、休閒、商業、文化、停車場	永久持有	住宅多用途發展	35,620	119,069	二零一二年	二零一八年	26	440	41.5%	244.62	47.5%	244.62	47.5%	244.62	47.5%
	總計						35,620	119,069	618	618	26	440	41.5%	244.62	47.5%	244.62	47.5%	244.62	47.5%

附註：

1. 所有面積均為概約值。
2. 所有數值均為概約值。

附錄三

物業估值

第十四類—兩個房地產集團在英國持作未來發展的物業

於二零一五年二月二十八日的估值概要

物業編號	物業名稱	持有實體	城市	土地用途	土地用途性質	物業類型	地盤面積 ⁽¹⁾ (平方米)	計劃 建築面積 ⁽¹⁾ (平方米)	竣工日期	預計 竣工日期	每單位數目	現況下市價 ⁽²⁾ (百萬英鎊)	放估價 日期的 市價 ⁽²⁾ (百萬英鎊)	房地產集團 應佔權益 (%)	放估價 日期的 房地產集團 應佔權益 (%)	房地產集團 應佔權益 (%)	於估價 日期 房地產集團 應佔權益 下的市價 ⁽²⁾ (百萬英鎊)	於估價日期 房地產集團 應佔權益 下的市價 ⁽²⁾ (百萬英鎊)
XIV-1	Canvoys Wharf	Canvoys Properties Limited	倫敦	住宅、餐廳、休閒/酒店零售、文化、碼頭用途、就業、停車場	永久持有	住宅多用途發展	161,400	419,000	二零一五年	二零二四年	1,840	125.00	125.00	50%	50%	100%	62.50	125.00
	總計						161,400	419,000			1,840	125.00	125.00				62.50	125.00

附註：

1. 所有面積均為概約值。
2. 所有數值均為概約值。

下文為獨立物業估值師Gerald Eve LLP有關其對長實房地產集團及和黃房地產集團在英國的若干物業權益於二零一五年二月二十八日的價值意見編製的函件全文及估值概要，以供載入本上市文件。如「附錄八－備查文件」所述，物業估值報告全文可供公眾查閱。



GERALDEVE

Gerald Eve LLP

72 Welbeck Street, London, W1G 0AY

www.geraldeve.com

敬啟者：

指示

我們遵照閣下的指示，為永久業權及長期租約之標的物業Albion Riverside, Hester Road, London, SW11 4AN(「該物業」)進行估值。我們欣然提供本估值報告。我們了解到，本估值報告乃為了就長江實業地產有限公司(「貴公司」)之股份在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市而編製，以供載入本公司的上市文件。

在編製本報告時，我們確認Gerald Eve LLP為獨立估值師及我們並不知悉就此有任何利益衝突，儘管我們注意到Gerald Eve LLP於過去六個月內曾為該物業賬目進行估值。

估值基礎及估值假設

我們之報告及估值乃根據International Valuation Standards Committee (IVSC)國際估值準則(二零一四年一月)(「準則」)中估值－專業準則所載之估值實務聲明及實務指引進行。我們確認此估值乃符合聯交所證券上市規則(「上市規則」)第五章及第十二項應用指引所載之要求。

為該物業進行估值時，我們乃按照市值租金進行估值。市值租金的定義為「經適當推銷後，由自願出租人及自願承租人各自在雙方知情、審慎及不受脅迫的情況下，於估值日期進行公平交易以適當租賃條款租賃房地產權益之估計金額」。

我們亦已按市值基準進行估值。市值的定義為「資產或負債經適當推銷後，由自願買方及自願賣方在知情、審慎及不受脅迫的情況下，於估值日期達成公平交易的估計金額」。

誠如和記黃埔有限公司告知，按我們估值的金額直接出售該物業將產生的潛在稅務責任主要包括於該物業永久持有權益中的任何收益的公司稅(按21%的稅率徵稅，由二零一五年四月一日起按20%的稅率徵稅)及住宅用地地租。於出售該物業的商業部分及相關租金收入並無產生潛在稅務責任。

根據我們的標準做法及於估值的過程中，我們並未核實或計及有關稅務責任，而我們就上述稅務責任聲明概不負責。

估值方法

我們為該物業進行估值，乃基於該物業乃持作投資之用途，故此我們採用涉及租金收入資本化之估值投資法並且考慮到該物業之租金調升潛力。就市值租金及市值而言，我們乃參考可資比較市場交易以達致一個適用於該物業的租值及淨租金收益率。

限制

我們之估值乃完全依賴提供予我們之資料之準確性及基於本文所載之假設。倘該等資料證實不正確或不充分，估值之準確性或會受到影響。有關業權文件及租約，我們依賴由Hutchison Whampoa Properties (Europe) Limited提供之資料，並信賴有關副本為有關正本之真實副本。

調查

該物業由James King (MRICS及英國皇家特許測量師學會註冊估值師)於二零一五年二月十六日進行全面視察。本文所錄之估值假設該物業或其所在地區於視察之日至估值日期間並無重大變化。

於視察之日，該物業之樓宇看來具有與其樓齡相符的良好狀況。我們並無發現任何如石棉等有害材料。我們認為我們並無進行樓宇測量及我們之意見僅涉及對樓宇的目測。該物業看來有供應煤氣、電力、食水及排污設施，但我們並無測試該等設施。

本文所錄估值之估值日期為二零一五年二月二十八日。

本報告乃由Nigel Whitehurst MRICS編製及由Michael Riordan MRICS審核，兩位均為英國皇家特許測量師學會註冊估值師。我們亦確認進行本估值之個別人士具備適當知識、技能及經驗以勝任此項估值工作。

隨函附奉估值概要。

此 致

香港
皇后大道中2號
長江集團中心7樓
長江實業地產有限公司

列位董事 台照

Nigel Whitehurst MRICS
英國皇家特許測量師學會註冊估值師
合夥人

代表Gerald Eve LLP

Michael Riordan MRICS
英國皇家特許測量師學會註冊估值師
合夥人

代表Gerald Eve LLP

謹啟

二零一五年[●]

Gerald Eve LLP為一家於英格蘭及威爾士註冊之有限責任合夥企業(註冊編號OC339470)及由英國皇家特許測量師學會監管。合夥人指Gerald Eve LLP之成員或具有同等地位及資格之僱員或顧問。指定為合夥人之成員及非成員名單已置於我們之註冊辦事處72 Welbeck Street, London W1G 0AY及載於我們之網站，以供查閱。

1. 地點

該物業位於倫敦西南部巴特西。該物業位於克拉珀姆交匯站以北約1.5英哩、西區西南方4英哩及富勒姆以東1.5英哩。國王大道位於北方約0.5英哩。

該物業位於赫斯特道，即巴特西橋道及阿爾伯特橋道之間通過泰晤士河以南的A3220(巴特西橋道)方可到達。該地呈不規則形狀及位於泰晤士河以北，住宅區及蘭塞姆碼頭商務中心以南及巴特西橋道以西。

該物業是一個大型商住發展項目的一部分，建於二零零四年及為三棟樓宇之一部分。

樓宇1：單位1由皮博迪住宅大樓下方的地面零售單位組成。

主樓宇：單位2-7均位於住宅主樓下方而**單位8**則位於另一獨立住宅大樓。單位5、6及8均呈不規則設計。單位8亦被上述核心住宅大樓侵佔其辦公空間。

樓宇2：最後，該等寫字樓坐落於赫斯特道以南及為獨立樓宇。

於視察之時，該物業看來有供應電力、煤氣、食水及排污設施。

概無於視察期間測試該等設施，然而，於本文所錄之估值，我們已假設所有設施已完全投入服務。

2. 地方

我們一直依賴由Hutchison Whampoa Properties (Europe) Limited提供之樓面面積，顯示該物業地盤面積為14,949.06平方米(3.694英畝)，其總內部淨樓面面積為6,378.71平方米(68,622平方呎)。

3. 狀況

我們所進行之視察僅供估值之用且並不涵蓋全面的樓宇測量。然而，根據我們之觀察，我們就標的物業之一般條件的評論如下。

標的物業一般處於良好狀況。我們概無發現任何重大的結構性缺陷或需作維修並預期該物業可隨時以其現時狀況出租及／或出售。

視察完成後我們並無發現任何有害及／或危險材料且我們並無預計有此情況，乃因該等樓宇乃於過去十年內建成。故此，本文之估值報告而言，我們假設該等標的物業概無使用有關材料。

就實際陳舊情況而言，由於該等樓宇乃於二零零四年建成，倘有定期進行維修，我們預期該等標的物業之使用年限超過二十五年。

4. 環境問題

我們進行之視察僅作估值用途，且並不涵蓋環境調查。然而，我們已委託及審閱 Enviroscreen 桌面環境調查（「Enviroscreen 調查」）提供基本指示，指出該地或其附近地區之使用情況有否造成該地盤出現潛在污染。如下所述，歷史地圖乃用作確定此項資料。

Enviroscreen 調查的結果如下：

「經審閱歷史地圖數據，Enviroscreen 數據已確認該地乃位於或距離金屬鑄造／鑄造廠、武器及彈藥製造及儲存、公路貨運設施二十五米以內。

經審閱選定的 1：2,500 及 1：1,250 比例地形測量製圖中所涵蓋一九四三年至一九九六年的製圖，已確認該地乃位於或距離潛在油庫、油庫及變電站設施二十五米以內。

此外亦考慮計入比例更大的製圖以制訂本證書。一八七四年版的 1：2,500 比例製圖標示出該地皮曾建有一家鉛工場、木場及硝石工場。」

我們認為由於該物業僅於過去十年內發展，因此任何污染應已處理。

我們就 Enviroscreen 調查之準確性，並不承擔任何責任。然而，於本文所報告之估值，我們已假設該等標的物業並不受任何可能對其價值產生不利影響之環境問題所影響。

我們已參照環境署之洪水地圖。該洪水地圖標示可能受海水或河水氾濫威脅的地區。該物業地皮之洪水評估風險如下：

低風險—「除極端情況外，不大可能出現洪水氾濫。其每年出現洪水氾濫的機會為 0.5%(1：200)」。而該物業毗鄰泰晤士河，該處有防洪設施（最顯著的為泰晤士河水閘）。

5. 計劃

我們已參照倫敦自治市鎮旺茲沃思的規劃政策，已載於旺茲沃思當地計劃內，其中於二零一零年十月採納之核心策略為最重要的文件。根據二零一二年二月採納之方案地圖，該物業乃位於旺茲沃思泰晤士河政策領域及活動聯絡點。兩者均涵蓋於政策六，滿足當地經濟需要及政策九泰晤士河及其河畔範圍內。

附錄三

物業估值

我們已向倫敦自治市鎮旺茲沃思作出查詢，並確認該等標的物業已就其現有B1(寫字樓)、D1(藝術畫廊及非住宅)、D2(舞蹈/體育館/健身/康樂用途)、A2(金融及專業服務)、A3及A1(零售)用途取得規劃許可。

我們已參照倫敦自治市鎮旺茲沃思之規劃網站及注意到該物業須就原有建設之發展及其建築用途之改變在二零零一年三月十五日至二零一五年一月十二日間取得多個規劃許可。

該等標的物業未列為特殊建築或具歷史價值之建築物，亦非坐落於保育區內。

我們瞭解該物業可經公眾高速公路往來及並不知悉任何就周邊地區所作可能對該物業產生不利影響之規劃或公路方案。

6. 年期

該物業乃由Albion Properties Limited(永久持有人)、Albion Residential Limited(租務持有人)、Albion Properties Limited(永久持有人)及Albion Riverside Commercial Limited(租務持有人)持作長期租賃，為期四個999年，以象徵式租金出租(實質永久業權)。

業權調查

我們已取得由Hutchison Whampoa Properties (Europe) Limited提供下列土地註冊處文件之副本以及信賴該等文件為有關正本之真實副本。我們於估值過程中依賴該等文件以及任何由Hutchison Whampoa Properties (Europe) Limited提供有關停車位數目及住宅物業應付地租之資料。

經審閱土地註冊處文件，我們認為長期租賃權益不受任何產權負擔、過於繁瑣或不尋常的地役權、使用道路的權利及取光權利，可能對該物業之價值產生不利影響之限制、支出或條件。業權文件中有若干與各種轉讓有關於之費用及於二零零四年開發該地盤時根據一九九零年城鄉規劃法第106條所訂立之協議。此外，還有向英國滙豐銀行有限公司訂立有關該物業商業部分的按揭的押記。

倘隨後獲得業權報告，我們將樂意評論其內容對本文所報告之估值的影響。敬請閣下注意，倘所得資料與本文所作之假設有相反之處，則可能對我們的估值產生重大影響。故此，我們保留相應修改估值的權利(如必要)。

7. 租約

我們已取得由Hutchison Whampoa Properties (Europe) Limited提供所有租約之副本及信賴該等文件為有關正本之真實副本。所有租約均為標準機構租約，包括全部維修及保險條款以及須就公開市值租金每五年進行僅作上調的租金檢討。

地面商業單位乃按10份租約及17輛摩托車／汽車停車位出租，而寫字樓則按10份租約及3輛摩托車／汽車停車位出租。所有單位及住宅車位已按989年期的租約出售。

每月總租金為126,931.83英鎊(即每年1,523,182英鎊)。

8. 市場評論

英國商業房地產市場於二零一四年第三季度繼續表現強勁，所有物業價值平均上漲3.0%。然而，繼連續五個季度加速增長後，增幅已由第二季度的3.3%稍為回落。物業價值增長速度凌厲，帶動本季度錄得4.4%的總回報，為二零一零年第一季度以來所錄得第二高。該4.4%的總回報超過期內債券和股票分別為2.9%及-0.9%總回報(摩根大通7-10年／MSCI UK)的表現。

所有英國物業的租值增長略有改善，平均由第二季度的0.7%上升至第三季度的0.8%。然而，季度資本值上升2.7%，增幅大抵來自持續改善的投資情緒，乃由於本季度收益率受壓。

回顧截至二零一四年九月止十二個月，英國商業地產平均總回報為18.3%，截至六月底止十二個月則為16.4%。於第三季度末所錄得的回報亦為自二零一零年以來錄得的最高水平，反映全國物業市場持續回升。按地域分析顯示倫敦市場的物業回報持續強勁，乃由於首都的零售及寫字樓需求所帶動。然而，許多英國地區，即使看起來比第二季度表現略遜，仍然在分享穩健的租賃市場及和價值上升的大局。

基於資本增長3.9%，寫字樓市場表現強勁，於本季度平均錄得5.1%總回報。西區寫字樓的增長速度較第二季度放緩，但位於倫敦內環及周邊寫字樓的增長則回升。位於首都的寫字樓繼續為目前為止英國租值增長最強的，反映蓬勃的租用情況，而區域寫字樓市場則受惠於強勁的投資者需求。

該物業並非坐落於成熟的寫字樓區，但如最近分租予Victoria Beckham Limited所證明，該等寫字樓可吸引著名租戶。部分原因為該地接近國王大道，亦因其租金較西區或泰晤士河以北地段的寫字樓更具競爭力。巴特西地區還有其他寫字樓包括巴特西橋道1號的Glassmill，但這些樓宇往往較舊，座落在零售單位或河畔改建倉庫之上，並未為提供較高檔次的甲級寫字樓的該物業構成太大競爭。

9. 估值方法

為該物業進行估值時，我們已採取市值租金，其定義如下：

「經適當推銷後，由自願出租人及自願承租人各自在雙方知情、審慎及不受脅迫的情況下，於估值日期進行公平交易以適當租賃條款租賃房地產權益之估計金額。」

附錄三

物業估值

我們亦已按市值基準進行估值：

「資產或負債經適當推銷後，由自願買方及自願賣方在知情、審慎及不受脅迫的情況下，於估值日期達成公平交易的估計金額。」

我們為該物業進行估值，乃基於該物業乃持作投資及故此我們採用涉及租金收入資本化之估值投資法並且考慮到該物業之租金調升潛力。就市值租金及市值而言，我們乃參考可資比較市場交易以達致一個適用於該物業的租值及淨租金收益率。

10. 市值租金

由於鄰近地區缺乏類似寫字樓，我們研究了泰晤士河以北的可資比較租金。租金水平以Millbank Tower為例，即接近國會大廈及西敏寺的水平每年租金為每平方米約312.04英鎊至每平方米322.80英鎊(每平方呎29英鎊至每平方呎30英鎊)，另外於Chelsea Harbour的Harbour Yard的租金則高達每平方米349.70英鎊(每平方呎32.50英鎊)。然而，最佳例證則為去年該物業其中一份租約以每平方米285.14英鎊(每平方呎26.50英鎊)成交。

就該物業而言，經計及地面單位呈不規則設計及其於該物業的位置，我們已將其租值訂為每平方米247.48英鎊至每平方米285.14英鎊(每平方呎23英鎊至每平方呎26.50英鎊)。

此外，我們已將一至四樓的租值訂為每平方米295.90英鎊(每平方呎27.50英鎊)及考慮到第二座的單位的統一設計及其樓宇規格，將其地面單位的租值訂為每平方米269英鎊(每平方呎25英鎊)。

我們再為住宅物業加上每年57,925英鎊的地租。

經參照上述證據，我們認為，於二零一五年二月二十八日，該等標的物業的市值租金可達：

每年1,903,000英鎊，四捨五入(淨額)

11. 出租能力

鑑於該等標的物業的性質，我們預期於不久將來交吉後，應可容易租出。

經參照目前的市場狀況，倘該物業於估值日期已交吉，我們預計銷售期為九個月，及提供免租期六至九個月，應可以上文所報告以市值租金租出。

12. 市值

經考量該物業的位置及大小，我們研究了倫敦中部較大範圍地區的投資銷售情況，而當中最著名的交易乃位於霍爾本一帶被稱為中城的區域。淨租金收益率(基於

該物業目前產生之收入，以所列估值／價格計算之初始即時回報。這是經計及現行租金除以5.8%購買成本前之總值計算所得)為3.34%至5.5%，取決於地盤大小、尚未到期的租約條款及租客的議價能力。現時倫敦中部的寫字樓的淨租金收益率反映投資者的需求旺盛。該物業雖位於西區以外的非寫字樓集中地，但其為現代建築，有較佳的議價條件。故此，我們訂其總體淨租金收益率為5.25%，不包括住宅地租。

所有可資比較數據顯示我們其後所指之淨租金收益率，為我們為反映該物業之位置、尚餘租約年期以及租客財政實力而訂之淨租金收益率。

此外，現時基金對地租投資的需求強烈，由附帶固定租金投資的地租投資資金錄得低於4%收益率至沒有固定租金投資的地租投資的超過6%收益率不等。我們就地租採納5%淨租金收益率，反映該樓宇乃位於寫字樓之上但靠近泰晤士河及其租金上升潛力。

市值

在評估標的物業之市值時，我們乃遵循投資估值法。我們已個別對地面單位、獨立寫字樓及停車位進行估值，以反映不同租賃年期及租戶的議價能力。因此，我們按4.54%淨租金收益率評估地面單位(雖然單位1可獲免租，但這意味其淨租金收益率乃人為地偏低)，寫字樓6%及停車位7%。此情況顯示全部物業的整體淨租金收益率為5.25%及經修正的收益率為6.35%。

倘尚未進行租金檢討，我們假設市值租金比現時收取的租金高，該檢討乃經磋商取得的中間價(因租金檢討須雙方協商同意)。

我們就住宅地租計算的淨租金收益率為5%。

我們認為，標的物業長期租賃權益之市值，受現有租約所限，於二零一五年二月二十八日，合共：

28,340,000 英鎊
(二千八百三十四萬英鎊)

13. 銷售能力

上文所訂明之市值假設於估值日期前，該物業以最恰當的方式及有足夠時間於市場上放售，從而能以合理取得的最佳價格出售。

我們認為出售標的物業由推銷開始至交換合同需時六個月。

我們預期潛在買家包括基金或個別富裕人士。

附錄三

物業估值

概要披露

持作投資之物業

Albion Riverside, Hester Road, London, SW11 4AN

英國

項目的用途 及需要說明	總建築面積	可租賃/ 銷售面積	房間/ 單位數目	停車位 數目	租期 (租賃屆 滿年份)	開工日期(倘 處於 發展中)	竣工年份	開發成本(倘 物業正在開 發中)(按第 5.0(3)(e)條 規定)	平均 佔用率	實際租金 (按第5.0(2) 條規定)	於 二零一五年 二月二十八 日歸屬於長 實房地產集 團現況下之 房地產產集 團之權益		於 二零一五年 二月二十八 日歸屬於和 黃房地產集 團現況下 之房地產產 集團之權益		於 二零一五年 二月二十八 日歸屬於兩 個房地產產 集團現況下 之房地產產 集團之權益		
											45%	45%	45%	45%	90%	90%	
永久持有(地租)	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	二零零四年	不適用	不適用	每月 4,827.08英鎊	1,095,000 英鎊	492,750 英鎊	492,750 英鎊	985,500 英鎊	985,500 英鎊	90%	90%
辦公室 /商業	7,331.23平方米 (78,915平方呎)	6,378.71平方米 (68,622平方呎)	22	24	999年 (3002)	不適用	二零零四年	不適用	100%	每月 122,104.75英鎊	27,245,000 英鎊	12,260,250 英鎊	12,260,250 英鎊	24,520,500 英鎊	24,520,500 英鎊	90%	90%
														25,506,000 英鎊	25,506,000 英鎊		

下文為獨立物業估值師Smiths Gore就其對長實房地產集團及和黃房地產集團於二零一五年二月二十八日於英國的若干物業權益價值之意見編製的信件及估值概要全文，以供載入本上市文件。如「附錄八－備查文件」所述，物業估值報告全文可供公眾查閱。



SMITHSGORE

Smiths Gore

17-18 Old Bond Street

London W1S 4PT

United Kingdom

二零一五年●月●日

1.0 估值條款

1.1 指示

按照閣下指示，我們經已為位於Teversham Road, Fulbourn, Cambridgeshire之土地並持作未來發展之騰空物業（「該物業」）進行永久業權權益估值。受估值之資產於本報告中稱為該物業，主要包括毗鄰Fulbourn村落之約68,500平方米（16.93英畝）空地。該物業由長江實業（集團）有限公司及和記黃埔有限公司共同擁有，兩間公司於該物業各擁有50%權益。

本估值乃按照我們編製估值之標準假設所進行。

所有估值均按照英國皇家特許測量師學會（「皇家特許測量師學會」）的估值－專業準則（二零一四年一月）（「準則」）進行，全面遵從國際估值委員會的國際估值準則。

我們確認本估值符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「香港聯交所上市規則」）第五章及第十二項應用指引所載規定。

1.2 目的及估值基準

本估值乃為載入長江實業地產有限公司之上市文件之用。

估值基準為國際會計準則委員會(IASB)於國際財務報告準則(國際財務報告準則第13條)中採納之公平值，其定義為：—

「市場參與者間於計量日期進行之有序交易中出售資產所收取或轉讓負債所支付之價格」

HKIS(香港測量師學會)二零一二年估值準則第九條—財務報表及會計報告—遵循國際財務報告準則第13條所定義的「公平值」(香港財務報告準則第十三條)，僅供參考之用。

計量公平值之目標為估計市場參與者間於計量日期在目前市場條件下進行之有序交易中出售資產所收取或轉讓負債所支付之價格(即於計量日期從持有資產或欠債之市場參與者角度之退場價)。國際財務報告準則第十三條所提述之市場參與者與銷售明確指出，就大部分應用目的而言，公平值與最常用估值基準—市場價值之概念一致。

1.3 估值日期

估值日期是二零一五年二月二十八日。

1.4 事前參與披露

Patrick Moseley(聯合估值師)事前曾向Castlefield International Ltd就標的物業提供建議，惟我們並不認為此會帶來利益衝突。

1.5 估值師狀況

估值由擔任外部估值師之Thomas Lockton(文學碩士(劍橋大學)、科學碩士、RICS會員、拍賣師與估價師協會院士)(RICS註冊估值師)及Patrick Moseley(科學碩士、RICS會員)(RICS註冊估值師)所進行，彼等與客戶、代表客戶之經紀人或標的並無重大聯繫。我們確認，Thomas Lockton及Patrick Moseley具有勝任承接本次估值之必要技能及市場知識。

1.6 調查範圍

該物業於二零一四年十一月二十八日經Patrick Moseley視察。如本報告2.4及2.5所述，並無進行地質或環境調查。

1.7 基礎資料之性質及來源

我們獲Hutchison Whampoa Properties (Europe) Limited(「Hutchison Whampoa」)提供以下資料，作為估值基礎：

- 該物業之產權註冊及產權計劃
- 該物業屬性及目前規劃的口頭資料

我們亦就場地規劃情況進行獨立調查。

2.0 物業描述

2.1 位置及描述

該物業為座落Fulbourn村落北邊的一塊土地，南部緊鄰Cow Lane，西部緊鄰Teversham Road。Fulbourn本身距離劍橋東部約3英哩。

該物業並無現有用途。其可作農業、園藝、馬術或休閒場所之用，惟據我們所知該物業不為有關用途之用，並保持空置。

該物業持作可能的未來發展。

該物業延伸約68,500平方米(16.93英畝)，主要包括牧場並分為兩塊主要地塊。約6,880平方米(1.70英畝)是由一個池塘及林地組成。物業北邊由鐵路包圍，西邊、南邊及東邊則為住宅物業。

2.1.1 建築物

場地並無任何建築物。

2.2 狀況

該物業表面狀況良好，但並無耕作，接受最低度管理。證據顯示有公眾(未經授權)進入物業。

2.3 場地及地質狀況

我們視察場地或毗連位置時並無發現任何不良地質狀況的顯著跡象。我們並不知悉場地經已進行任何土壤調查，並因此假設並無不良地質狀況。

2.4 環境因素

我們並無進行或委託進行環境評估或土壤測試以確立是否存在或可能存在污染。我們並不知悉有專家顧問就該物業及其周圍編製任何有關評估。實際上，物業市場買家確需獲取關於污染及其他環境因素的知識。該物業的謹慎買家很可能會於成交前要求要作出適當調查以評估任何風險。若確定存在污染，或該物業受其他環境因素所影響，可能會降低現報價值。

於視察時，我們並無觀察到有證據顯示該物業本身或其毗連位置存在潛在或實際污染或有害物質，致使我們認為大有可能影響估值。然而，我們強調我們並無進行任何詳細場地調查。我們的視察僅為有限的目測，而我們無法保證場地或周邊地區先前的用途並無污染底土及地下水。

因此，就本次估值目的而言，我們假設該物業內並無存在污染或有害物質，影響我們對本文所報價值的意見。然而，我們要強調如假設被證為不確，我們將保留權利重新考慮本文所報的市場價值。

3.0 法律與產權事項

3.1 產權

我們為該物業評估永久業權，惟受下文確認之任何租約所限。

該物業共有兩項產權：

1. 產權號碼CB344724(Teversham Road旁之入口土地)
2. 產權號碼CB292379(土地主塊)

該物業由長江實業(集團)有限公司及和記黃埔有限公司共同擁有，兩間公司於該物業各擁有50%權益。

我們經已察看該物業之產權註冊(產權號碼CB344724)及產權計劃(由和記黃埔提供)，顯示產權良好適銷，且不受任何繁重限制性契約或產權負擔限制，並因而於此假設上作出估值：

- 註冊業主列為「Castlefield International Limited，由長江實業國際有限公司管理」
- 註冊日期顯示為二零零九年四月二十八日

我們經已察看該物業之產權註冊(產權號碼CB292379)及產權計劃(由和記黃埔提供)，顯示產權良好適銷：

- 註冊業主列為「Castlefield International Limited，由長江實業國際有限公司管理」
- 註冊日期顯示為二零零五年二月十四日

我們依賴和黃所提供該物業業權的資料。除另外說明，我們假設該物業概不附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

我們已假設該等產權包括礦物及野外運動權利。

3.2 進入

進入場地需取道自其西端之Teversham Road。沿東部邊界伸延之Cox's Drove亦是可能的入口。我們假設物業就目前用途及日後發展擁有連接公共高速公路的車輛與行人入口。

3.3 補貼與補助

我們並不知悉該物業享有任何補貼或補助，並於沒有補貼或補助之假設上進行估值。

3.4 租約

我們已獲和記黃埔知會，該土地並無租約或佔用協議，並因此在騰空基準上進行估值。

3.5 服務

我們假設該物業目前並無獲供任何服務，惟如土地得以開發，其可按合理成本獲得所有必要服務。按照我們的標準假設，該等服務尚未獲測試或驗證。

3.6 規劃

場地位於南劍橋郡區議會之規劃管轄範圍內，區議會已於二零一四年三月通過規劃督察向社區及地方政府大臣提交其新的地方規劃(二零一一年至二零三一年)及其證明文件，以供獨立審查，下一輪聽證會安排於二零一五年第一季度。

提呈的政策載入Fulbourn之地圖，說明土地暫時指定為「地方綠色空間」。然而，我們理解此指定將於公眾審議中受到質詢。

該場地須就「Teversham Road, Fulbourn之土地—擁有園林綠化與公共開放空間、一個入口及相關基建工程，且上限為110伙住宅之高質住宅開發計劃」遵守綱要規劃許可規劃申請(「規劃申請」)。

規劃申請於二零一四年九月十九日登記；公示期於二零一四年十月十四日開始，並於十一月四日結束。截至估值日期止並無作出任何決定。我們理解該規劃申請將於二零一五年四月於南劍橋郡區議會規劃委員會進行聽證。

4.0 市場評論與估值

4.1 英國市場評論

4.1.1 農地—英格蘭及威爾斯

隨著去年商品價格下降，利率預期增加且與土地有關的補貼減少，可以預期地價壓力有所緩和。然而於過去一年，我們看到出現破紀錄之價格，而我們的研究顯示總物價水平會上漲3%，裸地價格會上漲7%。

該國若干部分價格正在上升，特別是於漢普郡／威爾特郡／格洛斯特郡區，該等地區的價格不僅上升，部分價格更遠超過一般市場水平。我們注意到最近市場正醞釀規模溢價的大趨勢，且過去六個月中更有大量類似案例，惟主要位於受追捧地區的主要耕地。

該等廣為人知的銷售及國內價格走勢卻只是局部情況。在該國其餘大部分地區，銷售交易須更長時間完成，且在許多情況下並無達到指導價格。然而，隨著更多證據顯示不能達到指導價格，我們有理由相信基於指導價格的數據可能擡高了真實的市場情緒，因此我們不信納該國許多地方的地價經已大幅上漲。

因此雖然國內數據顯示價格上升，但未必適用於大部分地區，原因為該等國內走勢隱藏若干價格的大幅度變化以及市場情緒的差異。農地估值在過去一年越益困難並更趨本地化。價值差異不僅在不同素質農地之間擴大，亦在不同地區之間擴大，一些地區的競爭極大，尤其是國內受歡迎地區中的大塊相連易開墾農地。其他地方的情況則比較複雜。

4.2 估值方法與評論

截至估值日期止，並無就規劃申請作出任何決定(如本報告3.6所述)。土地目前因當前的規劃申請(或就經修訂住宅計劃的另一個未來申請)獲得許可的可能性存在「期望價值」。

量化期望價值時存在一定程度的不確定性，原因為擁有有關發展潛力的土地很少於公開市場上出售；即土地會被持有至獲授予或被拒許可。我們於可比基準上進行估值。

我們認為，鑑於目前的規劃情況，市場賦予土地的期望價值溢價水平溫和。原則上，該物業提呈之住宅發展於南劍橋郡區議會策略房屋土地可用性評估(SHLAA，2012)中被拒，並於地方規劃草案中指定為「地方綠化空間」，該等事實初步顯示目前的規劃申請不大可能獲授批准。這並不表示，如果釐定申請可能不獲許可，但在此階段對可行性並無把握，我們便認為市場將視支付高於溫和期望價值及高於土地的現有用途價值(如放牧牧場、小馬牧場、休閒用地)的風險過高。然而，基於我們營銷有關場地的知識，由於土地面積相對較小，場地對各類買家均具吸引力，特別是預備就有關場地進行投機的私人買家。

經我們分析的可比較土地顯示不同的價值，一般反映當地需求(即農民尋求擴大其現有持地)，而不是國內投資者需求。下文列出各項可比較土地：

1. Cambridge Road, Waterbeach, Cambridgeshire

位於Waterbeach村落邊緣策略位置之二級耕地地塊。土地列為米爾頓系，屬深層石灰質壤土，適合種植大田作物，目前正進行輪耕，以柵欄圍地。於二零一四年八月以約20,000英鎊／英畝或4.94英鎊／平方米出售。

2. 位於St Johns Church以南, Waterbeach, Cambridge的土地

15英畝的放牧土地。自二零一二年三月推出市場，並仍然在售。暫無買家出價，代理認為其33,000英鎊／英畝或8.15英鎊／平方米之定價過高。

3. Walden Road, Little Chesterford, Essex

約11英畝的牧場／休閒用地，位於距離Saffron Walden數英哩之可達位置。於二零一四年十一月至十二月放售。已自市場撤回但指導價為250,000英鎊(22,727英鎊／英畝或5.62英鎊／平方米)。

4. 位於West Wickham, Cambridgeshire的土地

單一矩形二級耕地，屬Ragdale土系，適合種植冬季穀物，若干耕地作物及草地。10.18英畝(4.12公頃)。於二零一三年九月以超出指導價85,000英鎊(8,350英鎊／英畝或2.06英鎊／平方米)的價格售出。

我們認為最佳的可比土地是列表第一項，原因為其與該物業相對鄰近及其「策略性」村落邊緣位置，然而，鑑於該物業的較佳規劃定位，我們認為該物業會取得溢價。

我們認為現有用途價值約為12,500英鎊／英畝或3.09英鎊／平方米(即68,500平方米／16.93英畝合共211,625英鎊)。

就額外的期望價值而言，鑑於規劃的不確定性，我們認為公平值於估值日期約為25,000英鎊／英畝或6.18英鎊／平方米(即68,500平方米／16.93英畝合共423,250英鎊，約425,000英鎊)。

顯然，隨著規劃情況進展，該值將顯著變動。

4.3 估值

我們認為，於二零一五年二月二十八日，基於我們的標準假設，物業的永久業權當前公平值為**425,000英鎊(四十二萬五千英鎊)**。

誠如該物業擁有人告知，按我們估值的金額直接出售該物業概不會產生任何稅務責任。

此致
長江實業地產有限公司
香港
中環皇后大道中2號
長江集團中心7樓
列位董事 台照

代表Smiths Gore
文學碩士(劍橋大學)、科學碩士、RICS會員、拍賣師與估價師協會院士(RICS註冊估價師)
Thomas Lockton

代表Smiths Gore
科學碩士、RICS會員(RICS註冊估價師)
Patrick Moseley

以下估值函件及概要全文乃由獨立估值師世邦魏理仕就其對和黃房地產集團於二零一五年二月二十八日於巴哈馬群島的若干物業權益價值的意見而編製，以供載入本上市文件。按「附錄八－備查文件」一節所述，物業估值報告全文可供公眾查閱。

CBRE

世邦魏理仕

5100 Town Center Circle Tower II, Suite 600

Boca Raton, Florida 33486

www.cbre.com

董事

長江實業地產有限公司

香港中環皇后大道中2號長江集團中心7樓

關於：巴哈馬群島弗里波特 Silver Point Beach Land 的估值

敬啟者，

應閣下的要求及授權，世邦魏理仕已編製所提述物業（「該物業」）的市值的估值。我們的分析呈列於下文的估值報告。該物業包含由和記黃埔有限公司持有的 Silver Point Beach Land。其包括毗鄰巴哈馬群島 Lucaya 港口區的約17英畝的土地（不包括1.05英畝的道路地役權）。根據就本次估值而向估值師提供的資料，上述土地合計約68,796.62平方米。

根據下列報告所載的分析（參閱我們的完整估值），標的之市值總結如下：

市值結論

估物業	所評估權益	估值日期	陳列時間	估值結論
Silver Point Beach Land 的價值	完全產權	二零一五年 二月二十八日	12個月	2,100,000 美元

由世邦魏理仕編製

下列估值載列所收集最相關的數據、所使用的技術以及達致價值意見的論證。有關分析、意見及結論乃遵照專業評估慣例的統一標準(USPAP)及估價學會專業估價慣例的執業道德準則及標準的規定以及巴哈馬群島許可(Bahamian Licensing)的規定而闡述，而本報告據此進行編製以及我們有關指引的詮釋及推薦意見亦根據該等規定載列。本估值亦符合第十一項法規及一九八九年金融機構改革、復興與促進法案(FIRREA) (於一九九四年更新及通過於二零一零年頒佈之機構間估價及評估指引進一步更新) 以及國際估值準則(IVS)。

世邦魏理仕－估值及顧問服務

謹啟

草擬

Scott L. Webb
高級估值師－酒店業專家
Florida Cert Gen RZ2002

草擬

James E. Agner, MAI, SGA, MRICS
董事總經理－佛羅里達／加勒比海
Florida Cert Gen RZ382

草擬

Robin Brownrigg, CCRA, CREA
巴哈馬群島房地產

二零一五年 ●

附錄三

物業估值

重要事實概要

物業名稱	Silver Point Beach Land	
位置：	Royal Palm Way, Freeport, Grand Bahama Island	
最高及最佳用途		
假設空置	度假村／住宅	
假設經裝修	度假村／住宅	
評估的物業權益	完全產權	
土地面積總英畝／平方英尺*	17.00	740,520
土地面積總公頃／平方米*	6.88	68,797
估計陳列／營銷時間	12個月	

* 不包括道路地役權

估物業	估值日期	總額	每英畝
土地價值總額	二零一五年二月二十八日	2,100,000 美元	123,529 美元
Silver Point Beach Land	二零一五年二月二十八日	2,100,000 美元	123,529 美元

市值結論

估物業	所評估權益	估值日期	價值
Silver Point Beach Land 價值	完全產權	二零一五年二月二十八日	2,100,000 美元
土地價值總額	完全產權	二零一五年二月二十八日	2,100,000 美元

由世邦魏理仕編製

估值目的

本次估值的目的是在估計該物業的市值。美國規管聯邦金融機構的機構所協定市值的現時經濟定義(並於本報告使用)載列如下：

買賣雙方(均在審慎知情之情況下行事)於公開競爭市場上根據公平銷售所需的全部條件買賣物業可帶來的最有可能價格，惟假設價格不受不當刺激因素所影響。該定義的隱義為根據下列條件於某一指定日期完成出售並將業權由賣方轉移至買方：

1. 買方及賣方均有特定動機；
2. 雙方均知情或已作出充分考慮，及正在按彼等認為符合本身最佳利益的方式行事；
3. 該物業於公開市場上推出已有一段合理時間；
4. 以美元現金或與此相當的財務安排作出付款；及
5. 該價格指物業的出售並無受到特別或新設融資或與該項銷售有關連的任何人士給予的出售優惠所影響時的正常代價。¹

特別假設

特別假設定義為「直接有關特定工作的假設，倘特別假設屬失實，則可能改變估值師的意見或結論。特別假設假定有關目標物業之實質、法律或經濟特徵之不確定資料以外之事實；或有關物業的外在條件(如市況或趨勢)；或有關分析所用數據的完整性。」²

- 與本次分析有關的特別假設為向估值師提供的一般描述及地圖基本上屬正確。此外，我們已假設作為一項特別假設，我們依賴擁有人所提供之資料屬正確無誤且向估值師提供的實際調查指示所評估的物業低於或高於所評估物業描述所指示的金額，且我們的估值及價值結論可予變更。

假設性條件

假設性條件定義為「與現有但須作分析用途的條件相反的條件。假設性條件假設與物業的實質、法律或經濟特徵有關的已知事實相反的條件；或有關物業的外在條件(如市況或趨勢)；或有關分析所用數據的完整性。」³

- 並無與本次分析有關的假設性條件。

附註：

- 1 Appraisal Institute, *The Appraisal of Real Estate Appraisal*, 第14版(芝加哥：估值學會，二零一三年)，第132頁
- 2 The Appraisal Foundation, *USPAP*, 二零一四年至二零一五年版，第U-3頁
- 3 *Dictionary of Real Estate Appraisal*, 第97頁

物業識別

該物業透過向估值師提供的地圖及資料進行識別，包括由和記黃埔地產有限公司（「擁有人」）擁有的約68,797平方米的土地。該地塊位於巴哈馬聯邦的巴哈馬群島，毗鄰Lucaya港口區。標的地塊的資料於隨附的報告內詳述。

所有權及物業歷史

該物業的業權實際上由和記黃埔有限公司持有100%。根據The Grand Bahama Development Company行政總裁Graham Torode的意見，該物業已購入超過9年。就我們所知悉，該物業的所有權於過去三年內並無任何其他轉讓。我們明白該物業於此時未有推出市場作銷售。

估物業／相關日期

與標的及估物業的估值有關的各個日期闡釋如下：

估物業／相關日期

報告日期：	二零一五年二月二十八日
視察日期：	二零一五年一月十四日
Silver Point Beach Land 價值的估值日期	二零一五年二月二十八日

由世邦魏理仕編製

報告的擬定用途

本估值乃為載入長江實業地產有限公司之上市文件之用。

附錄三

物業估值

該物業的描述

下圖概列標的地塊的重要特徵。

地塊概要及分析		
實物描述		
總地盤面積*	17.00	740,520
(英畝/平方英尺)		
總地盤面積*	6.88	68,797
(公頃/平方米)		
沿海一面	大西洋	670英尺/204米
形狀	不規則	
地勢	在同一水平面上總體平坦	
劃區	混合用途	
洪泛區圖面板編號	巴哈馬並無洪水區	
洪水區	巴哈馬並無洪水區	
臨近土地用途	酒店、零售、商業及住宅	

* 不包括道路地役權

比較分析

	評級
通行	良好
可見度	良好
功能設施	良好
交通量	平均
公用設施充足率	由公用設施提供服務
綠化景觀	無
排水	假設為充足

公用設施

	充足與否
水	巴哈馬群島公用事業公司 是
排污	巴哈馬群島公用事業公司 是
天然氣	無 不適用
電	巴哈馬群電力公司(GBPC) 是
電話	巴哈馬群島電話公司(BTC) 是
公共交通	無 不適用

其他

	無	未知
不利的地役權		X
侵佔		X
契約限制		X
互惠停車權利		X
常用入口/出口		X

資料來源：由世邦魏理仕及該物業擁有人編製的多項來源

契約、條件及限制

並無影響該物業的已知契約、條件及限制，被視為影響營銷或最高及最佳用途(劃區限制除外，其在巴哈馬有些含混)。該物業指定作多戶住宅或酒店用途，惟任何規劃將需要當地機構的特定批准。

現時發展

該物業現時空置，並無近期的已規劃發展。並無開發預算、規劃且並無完工日期。就估值師所知，該土地以永久業權持有且並無牽涉已知的租約。該物業上並無樓宇，而唯一的裝修為沿該物業的水道部分有一條防波堤。全部公用設施包括一條可直達該物業邊緣的道路。我們在有關大小、潛在用途等物業的眾多詳細資料方面信賴該物業的擁有人。據擁有人所述，該地塊曾有作多戶住宅開發的潛在規劃，但因需求不足該等規劃已廢止。詳盡的開發規劃並無獲提供。我們並無發現目前或近期存在的需求。因此，現時該物業的最高及最佳用途為持有直至存在支持開發的需求時止。據估值師所知，該物業當前並非待售客戶並無提供指明產權清晰度或缺陷的資料。因此，我們不能確認或否定有關產權的任何缺陷。

環境問題

世邦魏理仕並無觀察且尚無資格檢測是否存在可能位於地塊或毗鄰地塊的具有潛在危害的材料或地下儲油罐。存在有危害的材料或地下儲油罐可能影響該物業的價值。就本次估值而言，世邦魏理仕已特別假設可能位於該物業或毗鄰該物業的任何危害材料及/或地下儲油罐不會影響該物業。

分析中所使用的數據資源

資源核證

地盤數據	來源/核證：
大小及形狀	擁有人提供的資料
地盤特徵	視察及擁有人提供的資料

由世邦魏理仕編製

視察該物業的程度

世邦魏理仕已於二零一五年一月十四日視察標的的外部以及其周邊環境。按客戶要求，估值日期為前瞻日期二零一五年二月二十八日。視察包括下列方面：

- 標的外部
- 標的地塊的地勢
- 標的地塊接觸水/海洋

此視察樣例視為對該物業的充分表述，且為我們調查結果的基準。

結論

該物業目前空置且位於巴哈馬聯邦巴哈馬群島的度假／住宅區。該物業的地塊由公用設施提供服務且沿Royal Palm Way正面沿街。該地塊的部分正面沿內水渠及部分直接面對海洋(前方約670英呎或204米)。該地塊的部分擁有沿大西洋的海灘，這被視為非常有利的價值貢獻。整體而言，假設該物業空置，並無已知因素被視為有礙將該地盤發展成為其最高及最佳用途。

估值方法

於估值慣例中，某種估值方法的納入或忽略乃基於其是否適用於所估值之物業類型以及可用資料的質素及數量。我們已於釐定哪一種估值方法最適合特定資產的估值時考慮該等因素。倘標的物業為空置土地，則銷售比較法被視為最合適。

銷售比較法

銷售比較法利用可比較物業的銷售(就差別進行調整)以指示標的的價值。估值通常使用實際比較單位(如每英畝價格、每間房間價格、每間居室價格)，或者經濟比較單位(如總租金倍數)完成。調整適用於源自可比較銷售的實際比較單位。就標的所選擇的比較單位屆時將用於得出總價值。經濟比較單位不會進行調整，而是就有關差別進行分析，通過總體比較得出最終估計。一般而言，銷售比較法是用於空置土地的主要方法。

適用該物業的方法

於評估該標的地塊時，僅銷售比較法被視為適用並且僅已使用該方法。

附錄三

物業估值

可比較土地銷售及掛牌

以下概略圖表列示我們自加勒比海及巴哈馬採用的銷售及掛牌。

可比較土地概要

序號	物業位置	交易			實際 銷售價格	調整後 銷售價格 ¹	大小(英呎)	每英畝價格	每英呎價格	每平方米 價格
		類型	日期	擬定用途						
1	Lot 390 Great River Avenue, St. Anne, Jamaica	銷售	二零一零年六月	度假村	1,300,000美元	1,300,000美元	615,699	91,974美元	2.11美元	22.73美元
2	Frenchman Bay, St. Thomas, USVI	銷售	二零一零年六月	度假村/住宅	7,000,000美元	7,000,000美元	5,662,800	53,846美元	1.24美元	13.31美元
3	Norman Manley Boulevard Negril, St. Anne, Jamaica	銷售	二零一零年六月	度假村	4,000,000美元	4,000,000美元	1,200,000	145,200美元	3.33美元	35.88美元
4	Private Island Exuma, Exuma, Bahamas	銷售	二零一三年十月	住宅	29,000,000美元	29,000,000美元	7,274,520	173,653美元	3.99美元	42.91美元
5	Banks Road, Governor's Harbour, Eleuthera, Bahamas	掛牌	二零一四年 十二月	酒店/住宅	2,500,000美元	2,500,000美元	805,860	135,135美元	3.10美元	33.39美元
標的	Royal Palm Way, Freeport, Grand Bahama Island	-	-	度假村/住宅	-	-	-	-	-	-

附註：

- 1 就現金等值及/或開發調整(倘使用)調整後的交易金額
由世邦魏理仕編製

所採用的銷售額根據可比較物業在加勒比海的位置、其銷售或掛牌狀況連同可比較銷售的實際及發展特徵而選擇。對可比較銷售作出的調整根據位置、臨街、發展潛力、銷售日期、地塊規模及實際特徵中的其他差別進行。經調整有關差額後，銷售介乎每平方米18.44美元至40.76美元。

價值對賬

通過估值方法得出的價值指示概述如下：

市值結論

估物業	所評估權益	估值日期	呈列時間	價值結論
Silver Point Beach Land的價值	完全產權	二零一五年 二月二十八日	12個月	2,100,000美元

由世邦魏理仕編製

誠如該物業擁有人告知，按我們估值的金額直接出售該物業將產生的潛在稅務責任為巴哈馬印花稅，該稅項按交易金額的累進稅率4%至10%計算，買賣雙方須共同及各自負責。

現時難以確定稅務責任，因擁有人尚未有出售該物業的計劃。

概要披露

持作發展之物業

Silver Point Beach Land

巴哈馬聯邦

項目的用途及簡要說明	總地盤面積	房間/ 單位數目	停車位數目	租期(租賃 屆滿年份)	開工日期 (倘處於 發展中)	竣工年份/ 預期 竣工日期	開發成本 (倘物業正 在開發中) (按第5.0(3) (e)條規定)	平均 實際租金 (按第5.0(2) 條規定)	於 二零一五年 二月二十八日 應佔現況下 之市值	於 二零一五年 二月二十八日 歸屬於和黃房 地產集團現況 下之市值
Silver Point Beach Land (不包括道路 地役權)一持作發展之空置土地	68,797平方米	不適用	不適用	永久持有	不適用	不適用	不適用	2,100,000美元	100%	2,100,000美元

以下估值函件及概要全文乃由獨立估值師世邦魏理仕就其對和黃房地產集團於二零一五年二月二十八日於巴哈馬若干物業權益價值的意見而編製，以供載入本上市文件。按「附錄八－備查文件」一節所述，物業估值報告全文可按可公開查閱。

CBRE

世邦魏理仕

5100 Town Center Circle Tower II, Suite 600

Boca Raton, Florida 33486

www.cbre.com

董事

長江實業地產有限公司

香港中環皇后大道中2號長江集團中心7樓

關於：巴哈馬群島弗里波特海馬巷1號Grand Lucayan海灘及高爾夫度假村的估值

敬啟者，

應閣下的要求及授權，世邦魏理仕已編製所提述物業（「該物業」）的市值的估值，該物業包括三座酒店建築、一個娛樂場、零售樓宇、中央服務大樓及兩個高爾夫球場。現時僅兩座酒店及一個高爾夫球場正在運營中。其他建築於近幾年一直關閉。該酒店合計包括1,271個單位，實際作為一個542個單位的度假村經營。此外，和記黃埔有限公司（「擁有人」）近期已將兩座酒店中其中一座租賃予一名高端、廣泛的運營商。租賃起始日為二零一四年二月且持續七年，可續期五年。該租賃基本上為淨租賃。翻新已於二零一四年二月完成。因此，整個項目視為並不穩定。故此，我們已估計其於穩定運營狀況時的潛在市值。除出租酒店外，該物業亦包含一個現時正在運營及已租賃予第三方運營商的娛樂場。該收入流已計入整個項目的價值當中。

附錄三

物業估值

根據下列報告所載的分析(參閱我們的完整估值)，該物業的市值總結如下：

市值結論				
估值前提	所評估權益	估值日期	陳列時間	估值結論
按現狀預期	出租人權益	二零一五年 二月二十八日	12個月	57,000,000美元
按穩定預期	出租人權益	二零一七年 二月二十八日	12個月	63,100,000美元

由世邦魏理仕編製

下列估值載列所收集最相關的數據、所使用的技術以及達致價值意見的論證。有關分析、意見及結論乃遵照專業評估慣例的統一標準(USPAP)及估價學會專業估價慣例的執業道德準則及標準的規定以及巴哈馬群島許可(Bahamian Licensing)的規定而闡述，而本報告據此進行編製以及我們有關指引的詮釋及推薦意見亦根據該等規定載列。本估值亦符合第十一項法規及一九八九年金融機構改革、復興與促進法案(FIRREA)(於一九九四年更新及通過於二零一零年頒佈之機構間估價及評估指引進一步更新)以及國際估值準則(IVS)。

世邦魏理仕－估值及顧問服務

謹啟

草擬

Scott L. Webb
高級估值師－酒店業專家
Florida Cert Gen RZ2002

草擬

James E. Agner, MAI, SGA, MRICS
董事總經理－佛羅里達／加勒比海
Florida Cert Gen RZ382

草擬

Robin Brownrigg, CCRA, CREA
巴哈馬群島房地產

二零一五年 ●

附錄三

物業估值

重要事實概要

物業名稱	Grand Lucayan海灘及高爾夫度假村	
位置	巴哈馬群島弗里波特海馬巷1號	
最高及最佳用途		
假設空置	酒店	
假設經裝修	酒店	
評估的物業權益	出租人權益	
土地面積總英畝／平方英尺	405.0	17,641,800
土地面積總公頃／平方米	163.9	1,638,978
裝修－於翻新／建設後		
樓宇數目	7	
層數	1至10層	
總建築面積(合併)	1,027,494平方英尺	
房間數目	1,271間(經營542間房間／出租522間／ 207間目前關閉)	
餐廳／休息間	19個	
總會議空間(平方英尺／平方米)	45,000平方英尺／4,181平方米(附有空調)	
物業便利設施	3個游泳池、多功能餐廳及酒吧、海灘、 娛樂場、浴場、高爾夫球場及會議中心	
建成年份	一九六三年及二零零零年	
狀況	良好	
估計陳列／營銷時間	12個月	
財務指標		
預測第一年佔用率	66.0%	
穩定佔用率	68.0%	
估計穩定期	二零一七年二月	
預測第一年平均每日費率	117.79美元	
穩定後平均每日費率	134.22美元	
預測通脹率	平均房價	開支
第一年	5.5%	3.0%
第二年	6.5%	3.0%
第三年	7.0%	3.0%
穩定後	3.0%	3.0%
入市資本化率	8.50%	
期末資本化率	9.00%	
折現率	11.00%	

附錄三

物業估值

第一年經營數據		總計	每間房間 (542個房間)
總收入		41,529,666 美元	76,623 美元
經營開支		38,299,903 美元	70,664 美元
開支比率		92.22%	
淨運營收益(EBITDA)		3,229,763 美元	5,959 美元
穩定後經營數據－第三年		總計	每間房間 (542個房間)
總收入		46,455,061 美元	85,710 美元
經營開支		41,085,561 美元	75,804 美元
開支比率		88.44%	
淨運營收益(EBITDA)		5,369,500 美元	9,906 美元
估值前提	估值日期	總計	每間房間 (542個房間)
按現狀預期分析			
銷售比較法	二零一五年 二月二十八日	63,300,000 美元	116,790 美元
收益資本化法		57,000,000 美元	105,166 美元
按穩定預期分析			
銷售比較法	二零一七年 二月二十八日	69,400,000 美元	128,044 美元
收益資本化法		63,100,000 美元	116,421 美元
市值結論			
估值前提	所評估權益	估值日期	估值結論
按現狀預期	出租人權益	二零一五年二月二十八日	57,000,000 美元
按穩定預期	出租人權益	二零一七年二月二十八日	63,100,000 美元

由世邦魏理仕編製

估值目的

本次估值的目的是在估計該物業的市值。美國規管聯邦金融機構的機構所協定市值的現時經濟定義(並於本報告使用)載列如下：

買賣雙方(均在審慎知情之情況下行事)於公開競爭市場上根據公平銷售所需的全部條件買賣物業可帶來的最有可能價格，惟假設價格不受不當刺激因素所影響。該定義的隱義為根據下列條件於某一指定日期完成出售並將業權由賣方轉移至買方：

1. 買方及賣方均有特定動機；
2. 雙方均知情或已作出充分考慮，及正在按彼等認為符合本身最佳利益的方式行事；
3. 該物業於公開市場上推出已有一段合理時間；
4. 以美元現金或與此相當的財務安排作出付款；及
5. 該價格指物業的出售並無受到特別或新設融資或與該項銷售有關連的任何人士給予的出售優惠所影響時的正常代價。¹

特別假設

特別假設定義為「直接有關特定工作的假設，倘特別假設屬失實，則可能改變估值師的意見或結論。特別假設假定有關目標物業之實質、法律或經濟特徵之不確定資料以外之事實；或有關物業的外在條件(如市況或趨勢)；或有關分析所用數據的完整性。」²

- 與本次分析有關的特別假設為於二零一四年二月開始的現有租約將繼續於七年租期內有效。此外，我們已假設作為一項特別假設，我們依賴擁有人所提供之資料屬正確無誤且向估值師提供的實際調查指示所評估的物業低於或高於所評估物業描述所指示的金額，且我們的估值及價值結論可予變更。

附註：

¹ Appraisal Institute, The Dictionary of Real Estate Appraisal, 第5版(芝加哥：估值學會，二零一零年)，第73頁

假設性條件

假設性條件定義為「與現有但須作分析用途的條件相反的條件。假設性條件假設與物業的實質、法律或經濟特徵有關的已知事實相反的條件；或有關物業的外在條件(如市況或趨勢)；或有關分析所用數據的完整性。」³

並無與本次分析有關的假設性條件。

附註：

- 1 Appraisal Institute, *The Appraisal of Real Estate Appraisal*, 第14版(芝加哥：估值學會，二零一三年)，第132頁
- 2 The Appraisal Foundation, *USPAP*, 二零一四年至二零一五年版，第U-3頁
- 3 *Dictionary of Real Estate Appraisal*, 第97頁

物業識別

該物業為一座於一九六三年及二零零零年建成的擁有1,271個房間的全服務式酒店物業，數年來已關閉其中約729個房間。現時的擁有人近期已翻新約522個房間並將其租賃予一名第三方(Sunwing)。該物業位於Freeport, Grand Bahama Island的405英畝(1,638,978平方米)的土地。該物業作為一個海灘及高爾夫度假村設施經營，其中一個高爾夫球場正在運營及另一個已關閉數年。該物業地址為巴哈馬群島弗里波特海馬巷1號。

此外，未使用的高爾夫球場可能具有一定附加價值。此價值的設立將通過該地塊可能轉變為住宅用地來實現。然而，目前並無計劃如此行事且不知政府是否會允許該轉變。並無進行土壤採樣以確定該物業作為高爾夫球場所使用的化學品／肥料是否將產生污染問題，以及並無估計將該土地轉變為潛在住宅用途的成本。因此，估值師不可能釐定這是否能夠為此地塊產生附加價值。

所有權及物業歷史

該物業的業權實際上由和記黃埔有限公司持有100%。根據The Grand Bahama Development Company行政總裁Graham Torode的意見，該物業已購入超過10年，且未有擴展至計入現建築物內。就我們所知悉，該物業的所有權於過去三年內並無任何其他轉讓。我們明白該物業於此時未有推出市場作銷售。

附錄三

物業估值

估價物業／相關日期

與該物業及估價物業的估值有關的各個日期闡釋如下：

估價物業／相關日期	
報告日期：	二零一五年二月二十八日
視察日期：	二零一五年一月十四日
估值日期	
按現狀預期	二零一五年二月二十八日
按穩定預期	二零一七年二月二十八日

由世邦魏理仕編製

報告的擬定用途

本估值乃為載入長江實業地產有限公司之上市文件之用。

該物業的描述

下圖概列該物業地塊及裝修的重要特徵。

實物描述	地塊概要及分析	
	平方英尺	平方米
度假村總地盤面積 (包括高爾夫球場)	405英畝	17,641,800
酒店總地盤面積	54.3英畝	2,365,308
Grand Lucayan地盤面積	30.4英畝	1,324,224
Reef Hotel地盤面積	21.7英畝	945,252
洗衣設備	2.2英畝	95,832
高爾夫球場地盤面積	350.7英畝	15,276,492
前方主幹道	Sea Horse Lane	
沿海一面	大西洋	
多餘土地面積	無	
形狀	不規則	
地勢	在同一水平面上總體平坦	
劃區	旅遊	
洪泛區圖面板編號	巴哈馬並無洪水區	
洪水區	巴哈馬並無洪水區	
臨近土地用途	酒店、零售、餐飲及住宅	

附錄三

物業估值

比較分析

	評級
通行	良好
可見度	良好
功能設施	平均
交通量	平均
公用設施充足率	平均
綠化景觀	良好
排水	假設為充足

公用設施

		充足與否
水	巴哈馬群島公用事業公司	是
排污	巴哈馬群島公用事業公司	是
天然氣	無	不適用
電	巴哈馬群島電力公司(GBPC)	是
電話	巴哈馬群島電話公司(BTC)	是
公共交通	無	不適用

其他

	無	未知
不利的地役權		
侵佔		X
契約限制		X
互惠停車權利		X
常用入口／出口		X

資料來源：世邦魏理仕編製的多項來源

契約、條件及限制

並無影響該地塊的已知契約、條件及限制，被視為影響營銷或最高及最佳用途(劃區限制除外)。

環境問題

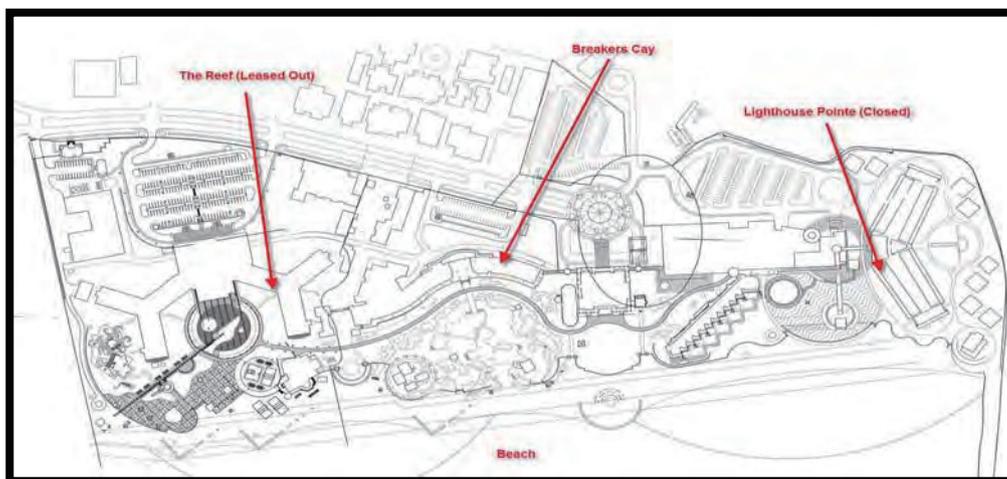
世邦魏理仕並無觀察且尚無資格檢測是否存在可能位於該地塊或毗鄰地塊的具有潛在危害的材料或地下儲油罐。存在有危害的材料或地下儲油罐可能影響該物業的價值。就本次估值而言，世邦魏理仕已特別假設可能位於該物業或毗鄰該物業的任何危害材料及／或地下儲油罐不會影響該物業。

結論

該地塊位置優越且擁有可負擔的平均人流量以及從側道具有很好的視野。該地塊的規模就面積及用途而言非常典型，且在緊鄰區域並無已知的有害使用。沿海馬巷的臨街面以及沿大西洋的海灘臨街被視為非常有利的價值貢獻。整體而言，假設該物業空置，並無已知因素被視為有礙將該地盤發展成為其最高及最佳用途，或對該地塊的現有使用造成不利。

裝修分析

住宿設施的實際建築以及實地裝修(以及任何其他便利設施)的質素對其營銷及經營成功具有直接影響。設計及功能亦影響經營及盈利能力。該物業的實際樓宇、實地裝修及傢俬、裝置及設備(FF&E)分析及呈列如下。



附錄三

物業估值

裝修概要及分析

樓宇數目	7		
層數	1至10層		
總建築面積 (平方英尺/平方米)	1,027,494平方英尺	95,457平方米	
客房數目	總計1,271間，其中542間由Grand Lucayan經營及522間已租賃予Sunwing。餘下207間房間目前並無經營		
會議室/宴會廳	有		
娛樂設施	3個游泳池、多間餐廳及酒吧、海灘、娛樂場、浴場、高爾夫球場及會議中心		
高爾夫球場	共計36個球洞，目前運營18個(由Robert Trent Jones Jr.設計)及現時關閉18個(由Dick Wilson設計)且已雜草叢生		
停車類型	地面停車		
停車位數量	500個		
功能設施	典型		

樓宇	平方英尺	平方米	建成年份	佔合計的百分比
Reef Village	275,270	25,573	一九六三年	26.8%
Breakers Cay	330,214	30,678	二零零零年	32.1%
Lighthouse Pointe	220,018	20,440	一九六五年	21.4%
Manor House	40,862	3,796	二零零零年	4.0%
中央服務大樓	26,710	2,481	二零零零年	2.6%
洗衣房	19,300	1,793	二零零零年	1.9%
娛樂場大樓	115,120	10,695	二零零零年	11.2%
合計	<u>1,027,494</u>	<u>95,457</u>		<u>100.0%</u>

來源：世邦魏理仕編製的多項來源

質量及結構狀況

該物業經過近期翻新後狀況良好。世邦魏理仕並無發現任何結構疲勞之證據，且裝修結構牢固，適於入住。然而，世邦魏理仕並無資格確定結構完整程度，建議客戶/讀者於作出業務決策之前聘用一名合格、獨立工程師或承包商的服務來確定裝修的結構完整程度。

功能設施

該物業目前的設計特點接近符合現代標準。全部樓面規劃均視為具備功能佈局的特點且該物業的整體佈局被視為具備實用功能。單位組合具有功能性且保證不進行轉變。

環境問題

世邦魏理仕並無觀察到且尚無資格檢測裝修或當中是否存在任何具有潛在危害的材料，例如含鉛塗料、石棉、脛甲醛泡沫或其他具有潛在危害的建築材料。存在該等物質可能影響該物業的價值。就本次估值而言，我們已特別假設該物業不會受到任何將導致價值損失的有害材料的影響。

逾期維修

由於標的物業近期裝修的狀況，預計並無逾期維修。

經濟年齡及年限

因該物業已建成多年，世邦魏理仕對該物業裝修實際年限以及剩餘經濟年限的估計會考慮標的物業的組合年限以及彼等各自之狀況。此估計於下圖說明：

經濟年齡及年限

實際年限	52年
有效年限	15年
MVS預期年限	45年
剩餘經濟年限	30年
應計實物不可挽回折舊	33.3%

由世邦魏理仕編製

整體預期壽命乃依據我們的現場觀察，以及按Marshall and Swift, LLC於Marshall估值服務成本指引中所發佈就類似建築樓宇所報告的典型預期壽命進行的可比較分析。世邦魏理仕並無發現任何事項以建議不同的經濟年限，而資本改善計劃可能延長預期壽命。

租約詳情

來自標的附屬運營的收入包括向Sunwing出租約522個單位、一個已出租的娛樂場以及已租出的多間零售店鋪。大部分該等已出租區域的租金可每年增長3.0%。於若干情況下，租金可根據收入的一定百分比予以變動。估值師並無獲提供全部租約的詳情。於我們之全部預測中，該等收益項目已按扣除任何開支基準進行表述。

所有權權益

如本報告內前文所述，該物業的擁有人已將其中一幢酒店樓宇租予其他方(Sunwing)。此舉導致該物業的永久保有所有權轉變為其中一項具有出租人所有權(受前述租約規限)。就估值師所知，該物業目前並未掛牌出售。客戶並無提供指明產權清晰度或缺陷的資料。因此，我們不能確認或否定有關產權的任何缺陷。

分析中所使用的數據資源

資源核證

地盤數據	來源/核證：
大小	擁有人提供的資料
裝修後數據	來源/核證：
房間數目	建築工程師/世邦魏理仕先前的評估
樓宇數目	視察
停車位	建築工程師/世邦魏理仕先前的評估
YOC	建築工程師/世邦魏理仕先前的評估
經濟數據	來源/核證：
收益數據：	STR Host報告/支出可比較對象/ PKF趨勢數據/擁有人的資料
支出數據：	STR Host報告/支出可比較對象/ PKF趨勢數據/擁有人的資料

由世邦魏理仕編製

視察該物業的程度

世邦魏理仕已於二零一五年一月十四日視察標的的內部及外部以及其周邊環境。按客戶要求，估值日期為前瞻日期二零一五年二月二十八日。視察包括下列方面：

- 標的外部
- 標的之內部單位
- 標的之公用範圍
- 標的之高爾夫球場

此視察樣例視為對該物業的充分表述，且為我們調查結果的基準。

結論

該物業裝修視為處於良好的整體狀況，且就該裝修設計及佈局、以及內部及外部便利設施而言，年限及位置均為典型的情況。整體而言，並無已知因素被視為會對裝修物業的營銷造成不利影響。

估值方法

於估值慣例中，某種估值方法的納入或忽略乃基於其是否適用於所估值之物業類型以及可用資料的質素及數量。我們已於釐定哪一種估值方法最適合特定資產的估值時考慮該等因素。倘標的物業為沙灘及高爾夫球度假村，則銷售比較法及收益資本化法被視為最合適。

銷售比較法

銷售比較法利用可比較物業的銷售(就差別進行調整)以指示標的的價值。估值通常使用實際比較單位(如每英畝價格、每間房間價格、每間居室價格)，或者經濟比較單位(如總租金倍數)完成。調整適用於源自可比較銷售的實際比較單位。就標的所選擇的比較單位屆時將用於得出總價值。經濟比較單位不會進行調整，而是就有關差別進行分析，通過總體比較得出最終估計。一般而言，銷售比較法用於歸類通過收益資本化法提供的指示。

收益資本化法

收益資本化法反映標的之收益產生能力。此方法乃假設通過源於未來的利益預期來創建價值。特別估計的是有段時期內投資者願意支付以取得收益流的金額加上物業的逆轉價值。與收益資本化法相關的兩種常用估值技巧為貼現現金流分析及直接資本化。

附錄三

物業估值

適用該物業的方法

於評估標的地塊時，僅銷售比較法與收益資本法適用並且已使用該方法。成本法並不適用於估計市值，原因是標的已建成相當長一段時期且平均年限超過15年。此外，該物業多年來已翻新多次，提供折舊的估計數額具有相當大的不確定性。再者，更為重要的是，該等酒店(如標的)的買家通常不會在潛在收購中考慮成本法。

銷售比較法

下列銷售額已用於我們通過銷售比較法估計市值的單位價格。

序號	名稱	類型	交易		房間數目	實際銷售價格	調整後銷售價格 ¹	每個房間價格 ¹	總轉回乘數	整體資本化率
			日期	建成年份						
1	San Juan Marriott Resort and Stellaris Casino, San Juan, Puerto Rico	銷售	二零一一年三月	一九六四年	525	133,000,000美元	133,000,000美元	253,333美元	不適用	不適用
2	Breezes Runaway Bay, Runaway Bay, Jamaica	銷售	二零一二年四月	一九六零年	266	24,800,000美元	24,800,000美元	93,233美元	不適用	不適用
3	ME by Melia Cancun, Cancun, Mexico	銷售	二零一二年七月	一九九九年	417	77,488,380美元	77,488,380美元	185,823美元	不適用	不適用
4	Renaissance La Concha San Juan Resort, San Juan, Puerto Rico	銷售	二零一四年三月	一九五八年	483	205,000,000美元	184,660,000美元	382,319美元	不適用	不適用
標的	Grand Lucayan海灘及高爾夫度假村，Freeport, Grand Bahama Island	—	—	一九六三年及二零零零年	542					

附註：

¹ 就現金等值及/或逾期維修(倘適用)調整後的交易金額

標的實際經營542個酒店單位

由世邦魏理仕編製

所採用的銷售額根據可比較銷售在加勒比海的位置、其銷售或掛牌狀況連同可比較銷售的實際及經營特徵而選擇。對可比較銷售作出的調整根據所附帶的物業權益、融資、銷售條件、市況、位置、狀況、規模及銷售的運營特點中的差別進行，經調整有關差額後，銷售介乎111,467美元至152,928美元。此外，我們已採用總租金乘數分析近期的高爾夫及海灘度假村的銷售，列示於下表：

近期高爾夫度假村銷售總收入乘數

銷售序號	銷售日期	總租金乘數
Wyndham Bay Panama City Beach, Florida	二零一四年五月	1.02
Pheasant Run Resort St. Charles, Illinois	二零一四年三月	0.57
Marriott Rancho Las Palmas, Rancho Mirage, California	二零一四年七月	2.80
Doral Resort and Spa, Doral, Florida	二零一四年六月	3.39

附錄三

物業估值

總收入乘數價值指示

總收入		總租金乘數		價值指示
46,455,061 美元 (四捨五入)	x	1.50	=	69,682,592 美元 69,700,000 美元

由世邦魏理仕編製

根據我們對上述銷售比較對象的分析，我們通過銷售比較法得出的市值指示結論如下：

銷售比較法結論

方法	指示價值
每間房價格估值	69,100,000 美元
總收入乘數	69,700,000 美元
對賬後價值指示「穩定狀態」	69,400,000 美元
穩定折現	(6,100,000) 美元
「現狀」價值指示	63,300,000 美元
湊整	63,300,000 美元
每間房價值(542個房間)	116,790 美元
每間房價值(1,271個房間)	49,803 美元

由世邦魏理仕編製

收益資本化法

下表概述於該物業估值當中所採用的可比較數據。

物業	主要競爭酒店										
	房間數目	競爭百分比	建成年份	截至二零一四年十月三十一日止十二個月							平均房間收益
				入住率	年初百分比	房晚數	入住房晚數	入住佔有率	平均房價	平均房間佔有率	
Grand Lucayan海灘及高爾夫度假村	542	100%	一九六三年及二零零零年	57%	100%	197,830	112,170	91%	110.54美元	82%	62.67美元
Melia Nassau Beach	694	100%	一九八三年	70%	100%	253,310	177,317	112%	145美元	108%	101.50美元
Wyndham Resort Nassau & Crystal Palace	559	100%	一九八八年	50%	50%	101,201	50,325	80%	120美元	89%	59.67美元
Comfort Suites Paradise Island	223	100%	一九九一年	65%	100%	81,395	52,907	104%	135美元	100%	87.63美元
Hilton British Colonial	288	100%	一九九九年	65%	100%	105,120	68,328	104%	155美元	115%	100.75美元
主要總計/平均值	<u>2,306</u>			62%	88%	738,856	461,046		134.20美元		83.74美元

附錄三

物業估值

標的估計入住率及平均房價

以下圖表列示我們對入住率及平均房價的估計。

入住率、平均房價及房間收入結論

截至二月二十七日止財年	二零一六年	二零一七年	二零一八年
平均可用房間	542	542	542
年度房晚數	197,830	197,830	197,830
入住率	66%	67%	68%
入住房間數	130,568	132,546	134,524
平均房價	117.79美元	125.44美元	134.22美元
平均房間收益價	77.74美元	84.05美元	91.27美元
房間收入總額	15,379,045美元	16,626,845美元	18,056,258美元

資料來源：世邦魏理仕

折現現金流分析

折現現金流分析依賴預測一個固定持有期間的淨營運收益以及於持有期結束時物業的日後銷售額。這與分析本物業類型的當前投資者趨勢一致。折現現金流分析計及標的在每日平均房價、入住率及開支的預測變動的時機及程度。

財務假設

增長率概要

增長率指標	平均房價	其他收入	開支	一般通脹
截至一四年十一月美國勞工統計局(CPI-U)十年快照平均值				2.15%
調查過的市場參與者	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
世邦魏理仕估計數字				
第一年	5.50%	3.00%	3.00%	3.00%
第二年	6.50%	3.00%	3.00%	3.00%
第三年	7.00%	3.00%	3.00%	3.00%
第四年	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
第五年	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
第六年	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
穩定	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%

資料來源：羅兵咸永道產地產投資調查及www.bls.gov

酒店投資者比率

下列頁面提供折現率、整體及期末資本化率的概要。

資本化率結論

以下圖表概述整體資本化率(OAR)結論。

整體資本化率—結論

來源	指示整體資本化率
酒店投資者調查	8.50%
市場參與者	8.50%
復合投資	8.40%
世邦魏理仕估計數	8.50%

由世邦魏理仕編製

折現現金流分析

就標的達致的折現現金流假設概述如下：

折現現金流假設概要

一般假設	
起始日期	二零一五年二月二十八日
分析期限	十年
基準	財政
軟件	Excel
增長率假設	
收益增長率	3.00%
開支增長率	3.00%
通貨膨脹(CPI)	3.00%
產地產稅增長率	3.00%
收入假設	
現時／TTM每日平均房價	112.14美元
穩定後每日平均房價	134.22美元
入住率假設	
穩定入住率	68.0%
估計穩定期	二零一七年二月
財務假設	
完工狀況下折現率	11.00%
完工狀況下期末資本化率	9.00%
穩定狀況下期末資本化率	9.00%
其他假設	
銷售成本	2.0%

由世邦魏理仕編製

附錄三

物業估值

直接資本化概要

分析的前提	折現現金流		每間可用 房收益 (542間)	每間可用 房收益 (1,271間)
	總額(元)	百分比		
房間數目：		542		
年度可用房間：		197,830		
入住房間數：		134,524		
入住率：		68%		
平均房價：		134.22 美元		
平均房間收益價：		91.27 美元		
淨營運收益	5,369,500	11.6%		
整體資本化率		8.50%		
湊整後之指示資本 化價值(穩定)		63,200,000 美元		
穩定折現		(6,100,000 美元)		
指示資本化價值(現狀)		57,100,000 美元		
湊整		57,100,000 美元		
每間房間		105,351 美元	105,351 美元	44,925 美元

由世邦魏理仕編製

收益資本化法的結論

通過就此方法所採用的估值方法得到的結論如下：

收益資本化法價值

評估前提	現狀	按穩定預期
直接資本化法	57,100,000 美元	63,200,000 美元
折現現金流分析	56,900,000 美元	63,000,000 美元
對賬價值	57,000,000 美元	63,100,000 美元

由世邦魏理仕編製

附錄三

物業估值

價值對賬

由估值方法得出的價值指示概述如下：

價值結論概述		
評估前提	按現狀預期	按穩定預期
銷售比較法	63,300,000 美元	69,400,000 美元
收益資本化法	57,000,000 美元	63,000,000 美元
對賬價值	57,000,000 美元	63,100,000 美元

* 價值指示以現值美元列示。由世邦魏理仕編製

於評估該物業時，收益法被視為最可靠且已給予首要強調，其次強調的是銷售比較法。根據前述，該物業的市值總結如下：

市值結論				
估值前提	所評估權益	估值日期	陳列時間	估值結論
按現狀預期	出租人權益	二零一五年二月二十八日	12個月	57,000,000 美元
按穩定預期	出租人權益	二零一七年二月二十八日	12個月	63,100,000 美元

由世邦魏理仕編製

誠如該物業擁有人告知，按我們估值的金額直接出售該物業將產生的潛在稅務責任為巴哈馬印花稅，該稅項按交易金額的累進稅率4%至10%計算，買賣雙方須共同及各自負責。

現時難以確定稅務責任，因擁有人尚未有出售該物業的計劃。

概要披露

持作投資之物業

Grand Lucayan 海灘及高爾夫度假村

巴哈馬聯邦

項目的用途 及簡要說明	總建築面積	可租賃/ 銷售面積	房間/ 單位數目	停車位數目	租期(租賃 屆滿年份)	開工日期 (倘處於 發展中)	竣工年份 一九六三年至 二零零零年	開發成本 (倘物業正在 開發中)(按第 5.06(3)(c) 條規定)	平均實際租金 (按第5.06(2) 條規定)	於 二零一五年 二月二十八日 應佔現況下 之市值	歸屬於和黃 房地產集團 的權益	於二零一五年 二月二十八日 歸屬於和黃 房地產集團 現況 下之市值
酒店	95,457平方米	不適用	1,271	500	永久持有	不適用	不適用	62.76美元	56.7%	57,000,000美元	100%	57,000,000美元