

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司編製之函件、估值概要及估值證書全文，以供載入本通函，內容關於其對經擴大集團物業權益於二零一五年七月三十一日之價值之意見。



香港  
中環  
康樂廣場1號  
怡和大厦  
16樓

敬啟者：

### 估值指示、目的及日期

吾等按照閣下的指示，對中總(香港)有限公司(下稱「中總」)及其附屬公司(統稱「中總集團」)於中華人民共和國(「中國」)擁有權益之物業(於隨附之估值證書加以詳述)，以及第一電訊集團有限公司(「本公司」)計劃將予收購之物業進行估值。吾等確認已視察該等物業、作出相關查詢及取得吾等認為所需之其他資料，以便向閣下提供吾等對該等物業於二零一五年七月三十一日的價值之意見。

### 估值基準

除另有指明外，吾等對各項物業之估值代表其市值，根據香港測量師學會刊發之《香港測量師學會估值準則》(二零一二年版)，市值之定義為「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、審慎及自願之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

吾等對各物業的估值，並不包括因特別條款或情況(如特殊融資、售後租回安排、由任何與銷售有關的人士授出的特別報酬或優惠或任何特別價值因素)所引致的估計價格上升或下跌。

除另有指明外，吾等對物業進行估值時，乃假設已獲授物業於相關特定期限(按象徵式年度土地使用費計算)的可轉讓土地使用權，以及已悉數繳付任何應付的土地出讓金。除另有指明外，吾等對物業進行估值時，乃假設業主擁有物業的可執行業權，且於獲授的整段未屆滿期限內有權自由且不受干擾地使用、佔用或出讓物業。

出售中國物業所產生的潛在稅項責任為中國銷售稅(約5%)，中國土地增值稅(約增值數額的30%至60%)及外資公司預扣稅(約20%)(如有)。根據既定慣例，吾等在估值過程中不會核實亦不會計入上述稅項責任。確切之稅項含義將須遵守出售時之通用規則及規定。

該等物業由中總集團持作自用，該等物業之潛在稅務負債的實現於不久的將來為遙遠的。

吾等估值時並無就物業所涉及的任何抵押、按揭或結欠負債或出售時所涉及的任何開支或稅項作出撥備。除另有指明外，吾等假設物業概不附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等對物業進行估值時乃按照香港測量師學會發佈的香港測量師學會物業估值準則(二零一二年版)所載規定。吾等亦已遵守公司條例附表3第46段，以及上市規則第5章、應用指引第12項所載的一切規定。

## 估值方法

在對物業進行估值時，吾等主要採用投資法經考慮現有租約取得的租金收入資本化，並適當地計及業權復歸後可賺取收入的潛力，或(倘適用)直接比較法經參考可於相關市場獲得的可比較銷售案例進行交叉核對，於標的物業與可資比較物業之間進行適當調整。

在對第三類物業(由中總集團於中國持作發展)進行估值時，吾等根據該物業將按照吾等獲提供之中總集團最新發展建議(如有)發展及竣工之基準估值。

吾等已假設已就發展建議向相關政府當局取得所有同意書、批准及牌照，而不附帶繁瑣條件或延誤。吾等亦假設該等發展項目之設計及建設符合當地規劃條例，並已獲有關當局批准。在達致吾等之估值意見時，吾等已採納直接比較法及參考相關市場內可資比較之銷售證據，而吾等亦已計及已支付之建築成本及將會支付以完成發展之成本，藉以反映已竣工物業品質。「完成時之市值」指吾等對該發展總售價之意見，並假設其於估值日期已經竣工。

第二類物業第2號物業(由中總集團於中國持作投資之物業)亦由人防車位組成。按照市值基準，吾等並無對物業之人防部分賦予商業價值，因為中總集團並無擁有該人防車位之業權。然而，為供 貴集團管理層參考，吾等獲要求按非市值基準獨立評估中總集團持作投資之人防車位於現況下之價值。根據香港測量師學會物業估值準則遵循之國際估值準則，相關價值(稱作投資價值)的定義是「擁有人或潛在擁有人作個人投資或營運目的而持有的資產價值」。投資價值是實體特定的價值基準，反映實體持有資產所獲取的利益，因此，不一定涉及假定交易。物業對中總集團而言的投資價值已於估值證書附註內分開呈列。務須強調投資價值並非市場價值。

#### 資料來源

吾等獲中總集團提供有關物業業權文件的摘錄。然而，吾等並無檢查文件正本以核實任何交遞予吾等的副本沒有出現的任何修改。

吾等於估值過程中就有關物業的業權及中總集團於物業的權益在頗大程度上依賴中總集團及 貴公司之中國法律顧問大成律師事務所所提供的資料。就中國物業而言，吾等接納中總集團及 貴公司之中國法律顧問提供有關規劃審批或法定通告、地役權、租期、土地及樓宇證明、樓宇竣工日期、車位數目、人防車位、佔用詳情、預售詳情、地盤面積、建築面積(「建築面積」)以及中總集團應佔權益及所有其他相關事項等事宜之意見。

估值證書所載的呎寸、量度及面積是根據本測量師行獲提供的資料呈列，故此僅為約數。吾等並無理由懷疑中總集團所提供而與估值有重大關係的資料的真確性。中總集團亦已向本測量師行表示，其所提供資料並無遺漏任何重大事項。

吾等謹此指出，吾等獲提供的中國物業文件主要以中文編寫，英文譯本是吾等對內容的理解。因此，吾等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。

### 業權調查

吾等已獲提供與中國物業的業權有關的文件摘錄，惟並無對該等物業進行查冊。吾等並無查閱文件正本，以核實所有權或確定是否存在任何並無出現於吾等獲提供的文件的修訂。吾等亦無法確知於中國物業的業權，因此，吾等依賴中總集團及貴公司之中國法律顧問就中總集團於中國物業的權益所提供的意見。

### 實地視察

戴德梁行廈門辦事處估值師Andy Chen及戴德梁行上海辦事處高級估值師Jack Wang曾於二零一四年七月視察各項物業的外部，並在可能情況下亦視察內部。吾等並無進行結構測量，惟在視察過程中，並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報該等物業確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞，亦無測試任何有關設施。此外，吾等並無進行實地調查以確定地面狀況及設施是否適合作任何發展。吾等的估值乃假設此等方面的情況理想，且於建築期間內將不會產生特殊開支或延誤而編製。除另有說明外，吾等亦無法進行實地測量，以核實該等物業的地盤及建築面積，故假設吾等獲提供的文件所示的面積正確無誤。

### 貨幣

除另有說明外，估值證書中所列全部款額均以中國法定貨幣人民幣（「人民幣」）列值。

隨函附奉估值概要及估值證書。

此 致

香港  
新界  
沙田火炭  
坳背灣街30-32號  
華耀工業中心  
一樓6號舖  
第一電訊集團有限公司  
列位董事 台照

代表  
戴德梁行有限公司  
估價及顧問服務高級董事  
陳家輝  
註冊專業測量師(產業測量組)  
註冊中國房地產估價師  
MSc, MHKIS  
謹啟

二零一五年[●]月[●]日

附註：陳家輝先生為註冊專業測量師，擁有逾27年中國物業估值經驗。

附錄四

經擴大集團之物業估值

估值概要

物業	於二零一五年	中總集團 應佔權益 %	中總集團
	七月三十一日 現況下之市值 人民幣		於二零一五年 七月三十一日 應佔現況下 之市值 人民幣
<b>第一類 — 中總集團於中國持作出售之物業</b>			
1. 中國	[215,800,000]	98.387	[212,319,146]
福建省			
泉州			
惠安縣			
螺陽鎮			
濱江國際			
住宅及零售單位及會所之 未售部分			
<b>第二類 — 中總集團於中國持作投資之物業</b>			
2. 中國	[84,300,000]	98.387	[82,940,241]
福建省			
泉州			
惠安縣			
螺陽鎮			
濱江國際			
幼兒園及地下車位			
<b>第三類 — 中總集團於中國持作發展之物業</b>			
3. 中國江蘇省	[640,000,000]	98.387	[629,676,800]
揚州鼎興路北			
臨江路東第755號地段			
建議發展項目(擬稱天璽灣)			
	總計：		
	<u>[940,100,000]</u>		<u>[924,936,187]</u>

## 估值證書

### 第一類 — 中總集團於中國持作銷售之物業

物業	概況及租期	佔用詳情	於二零一五年七月三十一日現況下之市值										
1. 中華人民共和國福建省泉州市惠安縣螺陽鎮濱江國際住宅及商舖之未售部分及會所	<p>該物業包括濱江國際未售住宅、商舖及會所，其二零零八年起分四期發展。</p> <p>該物業位於惠安縣溪濱公園東南面。該物業東至惠泉南路，南與河道相連，西毗鄰住宅樓宇及北至惠崇公路。</p> <p>該物業總建築面積為25,635.91平方米，詳情如下：</p>	<p>於估值日期，住宅及商舖仍然空置。</p> <p>會所由中總集團佔用。</p>	<p>人民幣[215,800,000]元 (中總集團應佔98.387%權益： 人民幣[212,319,146]元)</p>										
	<table><thead><tr><th>部分</th><th>概約建築面積 (平方米)</th></tr></thead><tbody><tr><td>住宅</td><td>17,724.81</td></tr><tr><td>商舖</td><td>6,789.63</td></tr><tr><td>會所</td><td>1,121.47</td></tr><tr><td><b>總計</b></td><td><b><u>25,635.91</u></b></td></tr></tbody></table>	部分	概約建築面積 (平方米)	住宅	17,724.81	商舖	6,789.63	會所	1,121.47	<b>總計</b>	<b><u>25,635.91</u></b>		
部分	概約建築面積 (平方米)												
住宅	17,724.81												
商舖	6,789.63												
會所	1,121.47												
<b>總計</b>	<b><u>25,635.91</u></b>												
	<p>該物業的土地使用權作為商用及住宅用途的所授年期於二零六二年十二月八日至二零七七年二月二十七日屆滿。</p>												

#### 附註：

- (1) 根據中總集團提供之資料，於二零一五年七月三十一日，總建築面積約4,858.70平方米的物業部分經已預售，總代價為人民幣30,177,096元。吾等估值時已計及有關部分及有關金額。

## 附錄四

## 經擴大集團之物業估值

- (2) 根據惠安縣人民政府出具的七份國有土地使用權證，總地盤面積約81,368.4平方米的該物業的土地使用權已歸屬予惠安中總房地產開發有限公司。

證書編號	用途	地盤面積 (平方米)	出具日期	屆滿日期
HGY (2006) CZ No. 120008	商用及住宅	3,933.0	二零零六年四月	二零七四年八月二十八日
HGY (2006) CZ No. 120009	商用及住宅	12,945.0	二零零六年四月	二零六四年六月二十五日
HGY (2006) CZ No. 120010	商用及住宅	13,083.1	二零零六年三月	二零六二年十二月八日
HGY (2006) CZ No. 120011	商用及住宅	18,289.1	二零零六年三月	二零六二年十二月八日
HGY (2006) CZ No. 120012	商用及住宅	17,623.5	二零零六年三月	二零六二年十二月八日
HGY (2006) CZ No. 120013	商用及住宅	14,221.7	二零零六年三月	二零六二年十二月八日
HGY (2007) CZ No. 120029	商用及住宅	<u>1,273.0</u>	二零零七年七月	二零七七年二月二十七日
總計		<u>81,368.4</u>		

- (3) 根據惠安縣規劃建設局出具日期為二零一零年八月二日的房屋所有權證HFQZHYZ 01272號，建築面積為1,121.47平方米的會所的房屋所有權已歸屬予惠安中總房地產開發有限公司。
- (4) 惠安縣規劃建設局發出兩份會審紀要《關於惠安濱江國際星城規劃設計方案會審紀要》及《關於惠安濱江國際星城三、四期項目規劃設計方案會審紀要》(日期為二零零五年十月二十六日及二零零五年十二月三十日)，據此建議惠安濱江國際項目已獲得發展批文其建築工地面積為83,399平方米，總規劃建築面積為395,174平方米，包括地面建築面積324,822平方米。
- (5) 根據中國法律意見，濱江國際項目之整體設計及發展包括地盤面積約2,030.6平方米之臨時公路，連同總地盤面積為81,368.4平方米之七個地段，此乃基於惠安縣規劃建設局在二零零五年六月一日發出之《中共惠安縣委辦公會議紀要》。惠安縣國土資源局於二零一四年九月二十五日發出《國有土地使用合規證明》，確認上文所述事項屬合規。
- (6) 根據惠安縣規劃建設局發出日期為二零零五年十一月三日之建設用地規劃許可證HGJ (2005) No. 20，濱江國際項目已獲動工批文，其總建築用地面積為83,399平方米。

## 附錄四

## 經擴大集團之物業估值

- (7) 根據惠安縣規劃建設局出具的兩份建設工程規劃許可證，總建築面積352,153平方米的濱江國際項目的建設工程，符合建設工程規定，並已獲批准，詳情如下：

證書編號	出具日期	項目名稱	建設規模 (平方米)
HGJ No. 2006025	二零零六年 四月十日	濱江國際項目第一期 及第二期	149,953
HGJ No. 2006052	二零零六年 五月二十二日	濱江國際項目第三期 及第四期	地面建築面積：170,961 地下建築面積：28,788 半地下儲藏面積：2,451
<b>總計</b>			<b>352,153</b>

- (8) 根據惠安縣規劃建設局出具的七份惠安縣建設工程竣工驗收備案證明書，該發展項目的部分建設工程已按下列詳情完成：

證書編號	出具日期	地點	建設規模 (平方米)
2008049	二零零八年 七月十七日	第一、二座及地下室	第一座地面建築面積：20,540.58平方米 第二座地面建築面積：20,013.85平方米 地下室建築面積：10,807.65平方米
2009080	二零零九年 七月二日	第三座	總建築面積：23,648.35平方米 地下建築面積(包括在內)： 4,045.5平方米
2009079	二零零九年 七月二日	第五、六、八及九座	總建築面積：53,725.59平方米 地下建築面積(包括在內)： 10,329.12平方米
2008048	二零零八年 七月十七日	第七座及地下室	地面建築面積：24,818.34平方米 地下建築面積：3,955.46平方米 半地下建築面積：2,079.53平方米
2008068	二零零八年 十月十四日	第十座及地下室	地面建築面積：27,751.31平方米 半地下建築面積(儲藏室)： 1,447.5平方米 垃圾收集站(半地下建築面積)： 148.24平方米 地下建築面積：3,244.14平方米
2010006	二零一零年 一月二十日	第十一及十二座	第十一座建築面積：11,586平方米  第十二座建築面積：23,635.92平方米 半地下建築面積：203.58平方米 地下建築面積：5,623.09平方米
2010064	二零一零年 七月十三日	第十三及十五座	第十三座地上建築面積： 28,638.8平方米 半地下建築面積：530.5平方米  第十五座地上建築面積： 21,945平方米 半地下建築面積：1,052.9平方米  第十三及十五座地下建築面積： 9,154.6平方米

附錄四

經擴大集團之物業估值

證書編號	出具日期	地點	建設規模 (平方米)
FJYSBA-0595- HA-2014-00025	二零一四年 九月三十日	第十六、十七、十八座 及第十七及第十八座 地下室	第十六座地面建築面積： 22,573.43平方米  第十七座地面建築面積： 16,368.71平方米  第十八座地面建築面積： 15,253.28平方米  第十七座半地底建築面積： 522.12平方米  第十八座半地底建築面積： 467.74平方米  第十七及第十八座地底建築面積： 6,237.36平方米
FJYSBA-0595- HA-2015-00017	二零一五年 五月二十二日	第十九座	總建築面積：12,818.95平方米

(9) 根據十二份測量報告，住宅、零售、地下及民用防空建築面積概述如下：

出具日期	座	住宅 (平方米)	建築面積 零售 (平方米)	地下 (平方米)	人防面積 (平方米)
二零零八年六月十七日	1	19,370.02	店面：1,090.36	5,749.29	—
	2	18,859.82	店面：1,080.23	5,058.36	—
	7	24,818.34	—	—	3,955.46
二零零八年七月二十四日	1及2	—	店面：154.00	—	—
	10	27,751.31	—	3,244.14	—
二零零九年二月十六日	3	18,583.40	店面：1,019.45	4,045.55	—
二零一零年九月二日	5、6、8及9	43,363.80	—	10,329.12	—
二零零九年十月十四日	11	11,401.75	店面：184.30	—	—
	12	19,900.23	店面：1,790.94 購物長廊：1,862.23	—	—
二零一零年四月十三日	11及12	—	—	—	5,623.09
	13	26,432.05	店面：1,676.21	—	—
	15	20,373.71	店面：518.34	—	—
二零一三年三月十四日	13及15	—	—	1,204.95	7,949.63
	16	21,250.00	店面：1,323.43	—	—
二零一三年三月十四日	17	第一層：596.80 14,728.65 第202號：305.50 第203號：270.86	店面：443.05	—	—
二零一三年六月二十七日	18	第一層：512.581 第2-19層：14,346.8	店面：393.16	—	—
二零一三年三月十四日	17及18	—	—	非人防車位： 1,804.99	人防車位： 3,685.42
二零一二年十月二十五日	19	10,480.60	店面：901.13 購物長廊1：207.98 購物長廊2：542.35 購物長廊3：747.08	—	—
二零一二年十月二十五日	20	15,434.94	店面：1,046.29 購物長廊1：444.53 購物長廊2：416.72 購物長廊3：491.98	—	—
	19及20	—	—	5,203.09	—
總數		<u>308,781.17</u>	<u>16,333.76</u>	<u>36,639.49</u>	<u>21,213.60</u>

## 附錄四

## 經擴大集團之物業估值

- (10) 建設項目竣工環境保護驗收申請登記卡的詳情如下：

登記編號	座數	建設規模 (平方米)
(2014) No. 012	第十九及二十座	第十九座建築面積：12,835.77平方米 第二十座建築面積：17,536.5平方米

- (11) 根據惠安縣規劃建設局出具的九份預售許可證，惠安中總房地產開發有限公司獲准預售該物業的其中部分，詳情如下：

許可證編號	出具日期	座數	預售建築面積 (平方米)
(2006) No. 12	二零零六年十月十二日	第一、二及七座	66,170.29
(2007) No. 40	二零零七年十二月二十九日	第三、十一及十二座	56,702.68
(2010) No. 29	二零一零年十二月二十七日	第五、六、八及九座	43,363.80
(2006) No. 19	二零零六年十一月二十三日	第十座	30,020.79
(2008) No. 21	二零零八年八月十三日	第十三及十五座	58,909.99
(2011) No. 13	二零一一年六月二十三日	第十六座	22,553.35
(2011) No. 22	二零一一年九月二十三日	第十七座	16,315.38
(2012) No. 6	二零一二年三月十二日	第十八座	15,252.48
(2012) No. 24	二零一二年十一月二十日	第十九及二十座	30,510.51
<b>總計</b>			<b><u>339,799.27</u></b>

- (12) 根據營業執照第350500400036076號，惠安中總房地產開發有限公司以註冊資本人民幣62,000,000元成立為有限公司，經營有效期由二零零六年二月二十二日至二零五六年二月二十二日。

- (13) 吾等獲提供由 貴公司中國法律顧問就該物業編製的法律意見，當中載有下列資料：

- (i) 惠安中總房地產開發有限公司擁有該物業的正當合法業權，並有權將具有剩餘土地使用權年期的物業轉讓；
- (ii) 惠安中總房地產開發有限公司為物業之唯一合法土地使用者，並已就建築物業向政府獲得相關證書及批准；及
- (iii) 惠安中總房地產開發有限公司有權佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他合法途徑出售物業。

## 附錄四

## 經擴大集團之物業估值

(14) 根據中總集團提供之資料，業權及主要批准及牌照授出狀況如下：

國有土地使用權證	有
房屋所有權證	有(部分)
會審紀要	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建設工程竣工驗收備案證明書	有(部分)
測量報告	有
建設項目竣工環境保護驗收申請登記卡	有
預售許可證	有
營業執照	有

估值證書

第二類 — 中總集團於中國持作投資的物業

物業	概況及租期	佔用詳情	於二零一五年七月三十一日現況下的市值								
2. 中華人民共和國福建省泉州市惠安縣螺陽鎮濱江國際的幼兒園及地下車位	<p>該物業包括濱江國際幼兒園及873個地下車位，其自二零零八年起分四期發展。</p> <p>該物業位於惠安縣溪濱公園東南面。該物業東面毗鄰惠泉南路，南面臨河，西面毗鄰住宅樓宇，及北面毗鄰惠崇公路。</p> <p>該物業總建築面積為39,472.81平方米，詳情如下：</p>	<p>於估值日期，幼兒園按不同期間之不同租金出租，租期由二零一零年九月一日至二零三零年八月三十一日止，為期二十年。二零一三年九月一日至二零一六年八月三十一日之現行租金為每年人民幣246,400元。</p> <p>於估值日期，部分車位按月租出租，餘下部分為空置。</p>	<p>人民幣[84,300,000]元 (中總集團應佔98.387%權益： 人民幣[82,940,241]元)</p>								
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>部分</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>幼兒園</td> <td>2,833.32</td> </tr> <tr> <td>873個車位</td> <td>36,639.49</td> </tr> <tr> <td><b>總計</b></td> <td><b><u>39,472.81</u></b></td> </tr> </tbody> </table>	部分	概約建築面積 (平方米)	幼兒園	2,833.32	873個車位	36,639.49	<b>總計</b>	<b><u>39,472.81</u></b>		
部分	概約建築面積 (平方米)										
幼兒園	2,833.32										
873個車位	36,639.49										
<b>總計</b>	<b><u>39,472.81</u></b>										
	<p>該物業的土地使用權作為商用及住宅用途的所授年期於二零六二年十二月八日至二零七七年二月二十七日屆滿。</p>										

## 附錄四

## 經擴大集團之物業估值

附註：

- (1) 根據惠安縣人民政府出具的七份國有土地使用權證，總地盤面積約81,368.4平方米的該物業的土地使用權已歸屬予惠安中總房地產開發有限公司。

證書編號	用途	地盤面積 (平方米)	出具日期	屆滿日期
HGY (2006) CZ No. 120008	商用及住宅	3,933.0	二零零六年四月	二零七四年八月二十八日
HGY (2006) CZ No. 120009	商用及住宅	12,945.0	二零零六年四月	二零六四年六月二十五日
HGY (2006) CZ No. 120010	商用及住宅	13,083.1	二零零六年三月	二零六二年十二月八日
HGY (2006) CZ No. 120011	商用及住宅	18,289.1	二零零六年三月	二零六二年十二月八日
HGY (2006) CZ No. 120012	商用及住宅	17,623.5	二零零六年三月	二零六二年十二月八日
HGY (2006) CZ No. 120013	商用及住宅	14,221.7	二零零六年三月	二零六二年十二月八日
HGY (2007) CZ No. 120029	商用及住宅	1,273.0	二零零七年七月	二零七七年二月二十七日
總計		<u>81,368.4</u>		

- (2) 根據惠安縣規劃建設局出具日期為二零一零年八月二日的房屋所有權證HFQZHYZ 01271號，建築面積2,833.32平方米的幼兒園的房屋所有權已歸屬予惠安中總房地產開發有限公司。
- (3) 惠安縣規劃建設局發出兩份會審紀要《關於惠安濱江國際星城規劃設計方案會審紀要》及《關於惠安濱江國際星城三、四期項目規劃設計方案會審紀要》(日期為二零零五年十月二十六日及二零零五年十二月三十日)，據此建議惠安濱江國際項目已獲得發展批文其建築工地面積為83,399平方米，總規劃建築面積為395,174平方米，包括地面建築面積324,822平方米。
- (4) 根據中國法律意見，濱江國際項目之整體設計及發展包括地盤面積約2,030.6平方米之臨時公路，連同總地盤面積為81,368.4平方米之七個地段，此乃基於惠安縣規劃建設局在二零零五年六月一日發出之《中共惠安縣委辦公會議紀要》。惠安縣國土資源局於二零一四年九月二十五日發出《國有土地使用合規證明》，確認上文所述事項屬合規。
- (5) 根據惠安縣規劃建設局發出日期為二零零五年十一月三日之建設用地規劃許可證HGJ (2005) No. 20，濱江國際項目已獲動工批文，其總建築用地面積為83,399平方米。

## 附錄四

## 經擴大集團之物業估值

- (6) 根據惠安縣規劃建設局出具的兩份建設工程規劃許可證，總建築面積352,153平方米的濱江國際項目的建設工程，符合建設工程規定，並已獲批准，詳情如下：

證書編號	出具日期	項目名稱	建設規模 (平方米)
HGJ No. 2006025	二零零六年 四月十日	濱江國際項目第一期 及第二期	149,953
HGJ No. 2006052	二零零六年 五月二十二日	濱江國際項目第三期 及第四期	地面建築面積：170,961  地下建築面積：28,788 半地下儲藏面積：2,451
總計			<u>352,153</u>

- (7) 根據惠安縣規劃建設局發出的七份惠安縣建設工程竣工驗收備案證明書，該開發項目的部分建設工程已竣工，詳情如下：

證書編號	出具日期	地點	建設規模 (平方米)
2008049	二零零八年 七月十七日	第一、二座及地下室	第一座地面建築面積： 20,540.58平方米  第二座地面建築面積： 20,013.85平方米 地下建築面積：10,807.65平方米
2009080	二零零九年 七月二日	第三座	總建築面積：23,648.35平方米 地下建築面積(包括在內)： 4,045.5平方米
2009079	二零零九年 七月二日	第五、六、八及九座	總建築面積：53,725.59平方米 地下建築面積(包括在內)： 10,329.12平方米
2008048	二零零八年 七月十七日	第七座及地下室	地面建築面積：24,818.34平方米 地下建築面積：3,955.46平方米 半地下建築面積：2,079.53平方米
2008068	二零零八年 十月十四日	第十座及地下室	地面建築面積：27,751.31平方米 半地下建築面積(儲藏室)： 1,447.5平方米 垃圾收集站(半地下建築面積)： 148.24平方米 地下建築面積：3,244.14平方米
2010006	二零一零年 一月二十日	第十一及十二座	第十一座建築面積：11,586平方米  第十二座建築面積：23,635.92平方米 半地下建築面積：203.58平方米 地下建築面積：5,623.09平方米
2010064	二零一零年 七月十三日	第十三及十五座	第十三座地上建築面積：28,638.8平方米 半地下建築面積：530.5平方米  第十五座地上建築面積：21,945平方米 半地下建築面積：1,052.9平方米  第十三及十五座地下建築面積： 9,154.6平方米

附錄四

經擴大集團之物業估值

證書編號	出具日期	地點	建設規模 (平方米)
FJYSBA-0595- HA-2014-00025	二零一四年 九月三十日	第十六、十七、十八座 及第十七及第十八座 地下室	第十六座地面建築面積： 22,573.43平方米  第十七座地面建築面積： 16,368.71平方米  第十八座地面建築面積： 15,253.28平方米  第十七座半地底建築面積： 522.12平方米  第十八座半地底建築面積： 467.74平方米  第十七及第十八座地底建築面積： 6,237.36平方米
FJYSBA-0595- HA-2015-00017	二零一五年 五月二十二日	第十九座	總建築面積：12,818.95平方米

(8) 根據十二份測量報告，住宅、零售、地下及民用防空建築面積概述如下：

出具日期	座	建築面積 住宅 (平方米)	零售 (平方米)	地下 (平方米)	人防面積 (平方米)
二零零八年六月十七日	1	19,370.02	店面：1,090.36	5,749.29	—
	2	18,859.82	店面：1,080.23	5,058.36	—
	7	24,818.34	—	—	3,955.46
二零零八年七月二十四日	1及2	—	店面：154.00	—	—
	10	27,751.31	—	3,244.14	—
二零零九年二月十六日	3	18,583.40	店面：1,019.45	4,045.55	—
二零一零年九月二日	5、6、8及9	43,363.80	—	10,329.12	—
二零零九年十月十四日	11	11,401.75	店面：184.30	—	—
	12	19,900.23	店面：1,790.94 購物長廊：1,862.23	—	—
二零一零年四月十三日	11及12	—	—	—	5,623.09
	13	26,432.05	店面：1,676.21	—	—
	15	20,373.71	店面：518.34	—	—
二零一三年三月十四日	13及15	—	—	1,204.95	7,949.63
	16	21,250.00	店面：1,323.43	—	—
二零一三年三月十四日	17	第一層：596.80 14,728.65 第202號：305.50 第203號：270.86	店面：443.05	—	—
二零一三年六月二十七日	18	第一層：512.58 第2-19層：14,346.8	店面：393.16	—	—
二零一三年三月十四日	17及18	—	—	非人防車位： 1,804.99	人防車位： 3,685.42
二零一二年十月二十五日	19	10,480.60	店面：901.13 購物長廊1：207.98 購物長廊2：542.35 購物長廊3：747.08	—	—
二零一二年十月二十五日	20	15,434.94	店面：1,046.29 購物長廊1：444.53 購物長廊2：416.72 購物長廊3：491.98	—	—
	19及20	—	—	5,203.09	—
總數		<u>308,781.17</u>	<u>16,333.76</u>	<u>36,639.49</u>	<u>21,213.60</u>

## 附錄四

## 經擴大集團之物業估值

- (9) 建設項目竣工環境保護驗收申請登記卡的詳情如下：

登記編號	座數	建設規模 (平方米)
(2014) No. 012	第十九及二十座	第十九座建築面積：12,835.77平方米 第二十座建築面積：17,536.5平方米

- (10) 根據營業執照第350500400036076號，惠安中總房地產開發有限公司以註冊資本人民幣62,000,000元成立為有限公司，經營有效期為二零零六年二月二十二日至二零五六年二月二十二日。

- (11) 誠如中總集團告知，濱江國際亦包括額外457個人防車位，建築面積約為21,319.96平方米。由於中總集團並無擁有該等人防車位的業權，故根據市值基準，吾等並未賦予該物業部分任何商用價值。然而，吾等已應要求按非市值基準單獨評估 貴集團持作投資物業於現況下的投資價值，以供中總集團管理層參考。根據香港測量師學會物業估值準則遵循的國際估值準則，投資價值的定義是「擁有人或潛在擁有人作個人投資或營運目的而持有的資產價值」。投資價值是實體特定的價值基準，反映實體持有資產所獲取的利益，因此，不一定涉及假定交易。務須強調投資價值並非市場價值。

鑑於上文所述，就中總集團而言，人防車位於二零一五年七月三十一日現況下的投資價值為人民幣[34,600,000]元(中總集團應佔98.387%權益：人民幣[34,041,902]元)。

- (12) 吾等獲提供由 貴公司中國法律顧問就該物業編製的法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：
- (i) 惠安中總房地產開發有限公司已獲得幼兒園及地下車位之擁有權；
  - (ii) 幼兒園之租賃具有法律效力及可強制執行；
  - (iii) 租賃尚未向有關地區當局登記，惟不影響合約之法律效力；
  - (iv) 惠安中總房地產開發有限公司有權佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他合法途徑出售幼兒園；
  - (v) 惠安中總房地產開發有限公司有權使用或租賃地下車位；及
  - (vi) 惠安中總房地產開發有限公司有權使用或租賃人防區域。如省級政府發出緊急命令，人防區域須由人民防空主管部門無償佔用及全面管理。

## 附錄四

## 經擴大集團之物業估值

(13) 根據中總集團提供的資料，業權及主要批准及牌照授出狀況如下：

國有土地使用權證	有
房屋所有權證	有(部分)
會審紀要	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建設工程竣工驗收備案證明書	有(部分)
測量報告	有
建設項目竣工環境保護驗收申請登記卡	有
營業執照	有

估值證書

第三類 — 中總集團於中國持有的在建物業

物業	概況及租期	佔用詳情	於二零一五年 七月三十一日 現況下的市值														
3. 中華人民共和國 江蘇省揚州市臨 江路東側，鼎興路 北側，755號地塊 的規劃建設項目 (擬稱天璽灣)	<p>該物業包括一個在建的住宅開發項目，總規劃建築面積為258,398,485平方米，建於總地盤面積為81,749.27平方米的地塊上。</p> <p>該物業位於揚州市廣陵區。該物業毗鄰望江路以東、鼎興路以南、臨江路以西及一棟商舖開發項目以北。</p> <p>該物業計劃分兩期開發(其中第一期分為兩個階段)，以包括多個住宅區，配備有零售層、配套設施及車位。</p> <p>根據中總集團所提供的資料，第一期及第二期的各部分計劃建築面積分別如下：</p> <p><b>第一期第一階段</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>部分</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>22,372.200</td> </tr> <tr> <td>商舖</td> <td>3,842.640</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>6,521.660</td> </tr> <tr> <td>地下車位</td> <td>4,606.140</td> </tr> <tr> <td>其他</td> <td>2,952,300</td> </tr> <tr> <td><b>總計</b></td> <td><b>40,294.940</b></td> </tr> </tbody> </table>	部分	概約建築面積 (平方米)	住宅	22,372.200	商舖	3,842.640	配套設施	6,521.660	地下車位	4,606.140	其他	2,952,300	<b>總計</b>	<b>40,294.940</b>	<p>該物業的第一期第一階段已於二零一五年五月竣工。第一期第二階段現正動工，預期於二零一六年十二月竣工。</p> <p>於估值日期，該物業的第二期為待建的土地儲備。</p>	<p>人民幣640,000,000元</p> <p>(中總集團應佔98.387%權益：人民幣[629,676,800]元)</p>
部分	概約建築面積 (平方米)																
住宅	22,372.200																
商舖	3,842.640																
配套設施	6,521.660																
地下車位	4,606.140																
其他	2,952,300																
<b>總計</b>	<b>40,294.940</b>																

附錄四

經擴大集團之物業估值

於二零一五年  
七月三十一日  
現況下的市值

物業 概況及租期 佔用詳情

第一期第二階段

部分 概約建築面積  
(平方米)

住宅	78,731.555
配套設施	2,236.920
地下車位	22,255.000
其他	8,990.070

總計 **112,213.545**

第二期

部分 概約建築面積  
(平方米)

住宅	80,151.000
配套設施	11,574.000
地下車位 (包括人防 區域8,960 平方米)	14,165.000

總計 **105,890.000**

該物業的土地使用權出讓年限至二零八三年五月二十二日屆滿，作住宅用途。

附註：

- (1) 根據揚州市人民政府發出的兩份國有土地使用權證，總地盤面積為81,749.27平方米的該物業的土地使用權已轉歸揚州德輝房地產開發有限公司，詳情如下：

證書編號	用途	地盤面積 (平方米)	簽發日期	屆滿日期
YGY (2013) No. 0350	住宅	54,137.85	二零一三年七月十六日	二零八三年五月二十二日
YGY (2013) No. 0351	住宅	27,611.42	二零一三年七月十六日	二零八三年五月二十二日
總計		<b>81,749.27</b>		

附錄四

經擴大集團之物業估值

- (2) 根據揚州市國土資源局及恒德(石獅)投資有限公司於二零一二年八月六日所訂立的土地使用權出讓合同編號3210012012CR0045，該物業的土地使用權已訂約授予恒德(石獅)投資有限公司，詳情如下：

(i) 地點	:	臨江路以東，南繞城公路以南，望江路以西，鼎興路以北
(ii) 地盤面積	:	81,749平方米
(iii) 用途	:	住宅
(iv) 地積比率	:	≤2.3
(v) 建築契約	:	於二零一五年八月七日之前竣工
(vi) 地價	:	人民幣326,996,000元

根據日期為二零一五年九月二十二日之土地使用權出讓合同之條款更改，按土地使用權出讓合同編號為3210012012CR0045，建築合同下該物業地盤面積為81,749平方米之竣工日期已由二零一五年八月七日更改至二零一六年八月七日。

- (3) 根據揚州市規劃局出具日期為二零一三年五月二十日的建設用地規劃許可證第321000201300023號，該物業的建議建設土地用途符合城市規劃規定及許可進行建設的地盤面積為49,137平方米。
- (4) 根據揚州市規劃局出具的11份建設用地規劃許可證，建築面積為152,744.69平方米的該物業的建築工程符合建築工程規定，並已獲批准，詳情如下：

證書編號	簽發日期	項目名稱	工程規模 (平方米)
321000201300435	二零一三年八月六日	零售綜合大樓	14,717.720
321000201300436	二零一三年八月六日	第一座	8,550.855
321000201300437	二零一三年八月六日	第二座	8,550.855
321000201300438	二零一三年八月六日	第三座	8,558.205
321000201300817	二零一三年十一月二十九日	1號地下停車場	22,255.000
321000201300818	二零一三年十一月二十九日	第八座	15,077.580
321000201300819	二零一三年十一月二十九日	第九座	20,925.030
321000201300820	二零一三年十一月二十九日	第十二座	8,561.755
321000201300821	二零一三年十一月二十九日	第十五座	21,743.030
321000201300822	二零一三年十一月二十九日	第十六座	23,651.150
321000201400045	二零一四年一月十六日	東門	153.510
<b>總計</b>			<b>152,744.690</b>

## 附錄四

## 經擴大集團之物業估值

- (5) 根據揚州市廣陵區城鄉建設局簽發的兩份建築工程施工許可證，該發展項目總建築面積為152,591.19平方米的建築工程符合工程施工規定並已獲批准，詳情如下：

證書編號	簽發日期	項目名稱	工程規模 (平方米)
321002020130028	二零一三年十月十一日	第一至三座及 零售綜合大樓	40,377.64
321002020140020	二零一四年五月九日	第八、九、十二、 十五及十六座 及1號地下停車場	112,213.55
<b>總計</b>			<b>152,591.19</b>

- (6) 根據揚州市發展和改革委員會頒佈日期為二零一三年八月十五日的《揚州市發改委關於下達天璽灣花園商品房開發建設項目二期工程核准決定書的通知》，總建築面積105,890平方米的第二期發展工程，已獲批准，詳情如下：

部分	建築面積 (平方米)
住宅	80,151
大閘及配電房	371
開放空間	1,403
地下(包括8,960平方米民用人防區域)	23,965
<b>總計</b>	<b>105,890</b>

- (7) 根據日期為二零一三年十月二十四的住房調查結果報告編號為Y2013100807508，第一、二及三座物業的總建築面積概述如下：

座數	地下		
	住宅 (平方米)	建築面積 (平方米)	其他 (平方米)
1	7457.40	984.54	30.36
2	7457.40	984.54	30.36
3	7457.40	983.22	38.49
<b>總計</b>	<b>22,372.20</b>	<b>2,952.30</b>	<b>99.21</b>

- (8) 根據四份日期為二零一五年六月三十日單位工程竣工審查權證，第一、二及三座及零售綜合大樓的物業已經竣工，總建築面積為40,583平方米，詳情概述如下：

樓宇名稱	建築面積 (平方米)	竣工日期
第一座	8,550	二零一五年五月二十八日
第二座	8,550	二零一五年五月二十八日
第三座	8,558	二零一五年五月二十八日
零售綜合大樓	14,925	二零一五年五月二十八日
<b>總計</b>	<b>40,583</b>	

## 附錄四

## 經擴大集團之物業估值

- (9) 根據由揚州市住房保障和房產管理局發出的兩份預售許可，揚州德輝房地產開發有限公司獲准預售第一座、第二座、第三座及第九座，總建築面積為44,964.71平方米。詳情如下：

項目名稱	預售建築面積 (平方米)	發出日期
第一座、第二座及第三座	25,308.20	二零一四年五月十五日
第九座	19,656.51	二零一五年七月二十九日
<b>總計</b>	<b>44,964.71</b>	

- (10) 根據中總公司提供的資料，於二零一五年七月三十一日第一期第二階段及第二期的已產生建築成本約為人民幣121,000,000元。估計第一期第二階段及第二期總建築成本約為人民幣759,000,000元。於吾等進行估值時，吾等已計及有關成本。
- (11) 根據中總集團提供的資料，於二零一五年七月三十一日，該物業總建築面積為約16,644.47平方米的物業部分經已預售，代價為人民幣115,060,123元。吾等的估值已包括該部分，並已計及有關金額。
- (12) 擬發展項目於二零一五年七月三十一日竣工時的市值約為人民幣[1,708,000,000]元。
- (13) 根據營業執照第321000000086162號，揚州德輝房地產開發有限公司為一家於二零一二年八月十七日成立的有限公司，註冊資本為人民幣100,000,000元，營運期由二零一二年八月十七日至二零三二年八月十六日。
- (14) 吾等已獲中總集團的中國法律顧問提供有關該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (i) 根據中國法律，該物業的兩份國有土地使用證屬有效、合法並可強制執行；
  - (ii) 於二零一三年十一月二十九日至二零一六年十一月二十八日止期間，該物業之土地使用權抵押予中國建設銀行股份有限公司揚州分行。
  - (iii) 揚州德輝房地產開發有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業第一階段的工程取得政府的有關證書及批文；及
  - (iv) 揚州德輝房地產開發有限公司有權佔用、使用、轉讓、出租、抵押或以其他合法途徑出售該物業。

(15) 根據中總集團向吾等提供的資料，業權狀況以及主要批文及牌照批授情況如下：

國有土地使用證	有
土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有(部分)
建設工程規劃許可證	有(部分)
建築工程施工許可證	有(部分)
住房調查結果報告	有(部分)
單位工程竣工審查權證	有(部分)
預售許可證	有(部分)
營業執照	有