

## 附錄三

## 物業估值報告

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就於中國的物業權益於2013年10月31日的市值意見而編製的函件、估值概要及估值證書全文，以供載入本文件。

[●]

敬啟者：

### 估值指示、目的及日期

我們遵照閣下指示，對龍光地產控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）在中華人民共和國（「中國」）擁有權益的物業進行估值（詳情見隨附估值證書），我們確認已視察有關物業、作出有關查詢並取得我們認為必需的其他資料，以向閣下提供我們對該等物業於2013年10月31日的估值意見。

### 市值的定義

我們對物業進行估值時，已遵照香港測量師學會頒佈的香港測量師學會物業估值準則（2012年版）的規定。

我們對各項物業的估值乃指我們對其市值的意見，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（2012年版）的定義，市值指「物業經適當推銷後，由自願買方與自願賣方於雙方均在知情、審慎而非強迫的情況下於估值日進行公平交易的估計款項」。

### 估值基準及假設

我們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。

我們的估值並無考慮有關物業涉及的任何抵押、按揭或債項，亦不考慮出售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涉及可影響其價值的繁重產權負擔、限制及開支。

## 附錄三

## 物業估值報告

我們對位於中國的物業進行估值時，乃假設該等物業的可轉讓土地使用權已按其各自指定使用年期，以象徵式年度土地使用費授出，而任何應付的土地出讓金亦已悉數繳付。我們依賴有關各項物業的業權及 貴集團所持該等物業權益的資料。除非另有指明，我們對物業進行估值時，乃假設 貴集團擁有各項物業的可執行業權，並可於相關獲批年期屆滿前的整段期間內，不受干預地自由使用、佔用或轉讓物業。

### 估值方法

我們對第一類物業進行估值時，乃採用直接比較法對各項該等物業進行估值，假設各項該等物業按現狀出售，並參照有關市場現有的可資比較售價。

我們對第二類第16號、第18號至第19號、第21號至第23號及第25號物業進行估值時，乃採用投資法將源自現有租約的租金收入撥充資本，並適當考慮復歸收入潛力。

在對第20號物業進行估值時，我們已獲 貴集團告知尚未取得該物業的房屋所有權證，故我們並無賦予該物業任何商業價值。

就 貴集團持作投資的發展中物業的第二類第17號及第24號物業、 貴集團目前在中國分別發展中及持作未來發展的第三類及第四類物業而言，我們乃基於各項該等物業將按照 貴集團提供予我們的最新發展建議進行開發及竣工而進行估值。我們假設有關發展建議已在並無附帶任何嚴苛條件或延誤的情況下取得政府有關當局的一切同意書、批文及執照。我們亦假設發展項目的設計及建築符合當地規劃法規並已獲有關當局批准。我們於達致估值意見時，已採用直接比較法，參考有關市場上可資比較的銷售證據，同時亦考慮已支銷建築成本及完成開發項目所需支出的成本，以反映已竣工發展項目的質量。「於估值日期已竣工的市值」是指我們假設發展項目於估值日已竣工且不扣除未支付發展成本情況下得出的總銷售價格。至於該等已訂約銷售但其正式轉讓程序尚未完成的物業，我們已參照合同價格對此部分的物業進行估值。

在對 貴集團於中國訂約收購的第五類物業進行估值時，我們已獲 貴集團告知尚未取得物業的國有土地使用權證，故我們並無賦予該等物業任何商業價值。

貴集團在香港及中國租用的第六類及第七類物業並無商業價值，主要是由於該等物業禁止轉讓和分租或因其他理由缺乏可觀的租金溢利。

### 資料來源

我們已獲 貴集團提供有關物業業權的文件摘要。然而，我們並無查閱文件正本以查明是否有任何修訂並無載於我們所獲提供的文本內。

## 附錄三

## 物業估值報告

我們估值時相當依賴 貴集團提供的有關中國物業的資料，並接納我們所獲提供有關規劃批文或法定通告、年期、土地及樓宇識別、樓宇竣工日期、車位數目、佔用詳情、開發計劃、建築成本、地盤及建築面積、 貴集團應佔權益以及所有其他相關事項的意見。我們亦依賴由 貴集團中國法律顧問海問律師事務所所發出有關 貴集團在中國各個物業業權及權益的意見。

估值證書所載尺寸、量度及面積均以我們所獲提供的資料為基礎，故此僅為約數。我們並無理由懷疑 貴集團向我們提供對估值而言屬重要的資料的真實性及準確性。我們亦獲 貴集團告知，所提供資料並無遺漏任何重大事實。

### 實地視察

我們曾視察每項物業的外部，並於可能情況下亦視察其內部。實地視察於2013年3月至2013年11月期間由何肇烜先生、嚴帥先生、李發錦先生、吳國榮先生、溫濤先生、黃浩菲女士、許子涓女士及區夢夏女士進行。然而，我們並無進行實地調查，以確定土壤狀況及設施等是否適合作任何未來發展之用。我們編製估值時乃假設該等方面均令人滿意，而施工期間將不會引致任何特殊成本或延誤。此外，我們並無進行結構性測量，惟我們在視察過程中並無發現任何嚴重缺陷。然而，我們無法呈報有關物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構性缺陷。我們並無測試任何設施。除另有說明外，我們未能進行詳細實地丈量，以核實該等物業的地盤及建築面積，以及我們假設所獲提供的文件所示面積均正確無誤。

### 貨幣及匯率

除另有說明外，我們的全部估值金額均以中國官方貨幣人民幣呈列。

隨函附奉我們的估值概要及估值證書。

此致

[●]

龍光地產控股有限公司  
列位董事 台照

代表  
戴德梁行有限公司

高級董事  
陳家輝  
註冊專業測量師(產業組)  
註冊中國房地產估價師  
MSC, M.H.K.I.S., M.R.I.C.S.  
謹啟

[●]

附註：陳家輝先生為註冊專業測量師，擁有逾26年香港及中國物業估值經驗。

## 附錄三

## 物業估值報告

### 估值概要

#### 第一類 — 貴集團於中國持作待售的物業

物業	於2013年10月31日	貴集團應佔權益	於2013年10月31日
	現況下的市值		現況下 貴集團
	(人民幣)	(%)	應佔市值
			(人民幣)
1. 中國 廣東省 佛山 順德區 容桂鎮 德勝眉蕉河東面 水悅雲天三及四期的未售部分	120,000,000	100	120,000,000
2. 中國 廣西壯族自治區 南寧 江南區 白沙大道109號 普羅旺斯一至五期的未售部分 及六期完工部份	640,000,000	100	640,000,000
3. 中國 廣東省 中山 坦洲鎮 十四村 海悅城邦二期的未售部分	26,000,000	100	26,000,000
4. 中國 廣東省 廣州 蘿崗區 科景路 峰景華庭的未售車位	248,000,000	100	248,000,000
5. 中國 廣東省 廣州 蘿崗區 開創大道東面和 廣汕路南面 香悅山的未售部分	9,500,000	100	9,500,000

### 附錄三

### 物業估值報告

物業	於2013年10月31日	貴集團應佔權益	於2013年10月31日
	現況下的市值		現況下 貴集團
	(人民幣)	(%)	應佔市值
			(人民幣)
6. 中國 廣東省 珠海 香洲區 人民西路南西 海悅雲天的未售部分	62,000,000	100	62,000,000
7. 中國 廣東省 廣州 南沙區 南沙政府行政中心南面 棕櫚水岸北地塊一及二期及南地塊 的未售部分	345,000,000	100	345,000,000
8. 中國 廣東省 惠州 大亞灣經濟技術開發區 惠州天悅龍庭一期的未售部分	110,000,000	100	110,000,000
9. 中國 廣東省 深圳 寶安區 興華路南面 龍光世紀大廈的未售部分	85,000,000	100	85,000,000
10. 中國 廣東省 深圳 龍崗區 龍崗鎮 深圳君悅龍庭三期的未售部分	6,100,000	100	6,100,000
11. 中國 廣東省 深圳 寶安區 新湖路東面和 新安街 深圳天悅龍庭一期的未售部分	28,600,000	100	28,600,000

## 附錄三

## 物業估值報告

物業	於2013年10月31日	貴集團應佔權益	於2013年10月31日
	現況下的市值		現況下 貴集團
	(人民幣)	(%)	應佔市值
			(人民幣)
12. 中國 廣東省 汕頭 洛河路南面和 泰山路西面 龍騰熙園的未售部分	32,000,000	100	32,000,000
13. 中國 廣東省 汕頭 龍湖區 金泰莊 陽光華府的未售部分	36,000,000	100	36,000,000
14. 中國 廣東省 惠州 大亞灣經濟技術開發區 龍光城一期的未售部分	330,000,000	100	330,000,000
15. 中國 廣西壯族自治區 南寧 西鄉塘區 明秀西路 南寧水悅龍灣一期的未售部分	12,000,000	100	12,000,000
小計：	<b>2,090,200,000</b>		<b>2,090,200,000</b>

### 第二類 — 貴集團於中國持作投資的物業

16. 中國 廣東省 深圳 寶安區 興華路南面 龍光世紀大廈一期5至20樓及 二期6至19樓的部分	2,370,000,000	100	2,370,000,000
---	---------------	-----	---------------

### 附錄三

### 物業估值報告

物業	於2013年10月31日	貴集團應佔權益	於2013年10月31日
	現況下的市值		現況下 貴集團
	(人民幣)	(%)	應佔市值
			(人民幣)
17. 中國 廣東省 惠州 大亞灣經濟技術開發區 龍光城一期一組團配套式娛樂 綜合樓	298,000,000	100	298,000,000
18. 中國 廣東省 廣州 蘿崗區 科景路 峰景華庭的商舖部份	38,000,000	100	38,000,000
19. 中國 廣西壯族自治區 南寧 江南區 白沙大道109號 普羅旺斯二期香檳莊園2號及3號樓 地庫1層和1樓的雜貨市場	87,000,000	100	87,000,000
20. 中國 廣西壯族自治區 南寧 江南區 白沙大道109號 普羅旺斯五期 向日葵莊園幼稚園	無商業價值	—	無商業價值
21. 中國 廣東省 深圳 寶安區 新安街 新湖路東面 深圳天悅龍庭一期的商業部分	368,000,000	100	368,000,000
22. 中國 廣東省 珠海 香洲區 人民西路南面 海悅雲天的商舖部分	22,000,000	100	22,000,000

### 附錄三

### 物業估值報告

物業	於2013年10月31日	貴集團應佔權益	於2013年10月31日
	現況下的市值		現況下 貴集團
	(人民幣)	(%)	應佔市值
			(人民幣)
23. 中國 廣東省 汕頭 龍湖區 韓江路南面 尚海陽光的商業大廈	110,000,000	100	110,000,000
24. 中國 廣西壯族自治區 南寧 西鄉塘區 明秀西路 南寧水悅龍灣一期(發展中部份)及 二期的商舖部份	340,000,000	100	340,000,000
25. 中國 廣東省 惠州 大亞灣經濟技術開發區 龍光城一期二組團的商舖部分	88,000,000	100	88,000,000
小計：	<b>3,721,000,000</b>		<b>3,721,000,000</b>

#### 第三類 — 貴集團於中國持有的發展中物業

26. 中國 廣西壯族自治區 南寧 江南區 平陽路西面 新屯路南面 白沙大道的 擬定發展項目 (稱為普羅旺斯六至八期)	2,100,000,000	100	2,100,000,000
27. 中國 廣東省 惠州 大亞灣經濟技術開發區的 擬定發展項目 (稱為惠州天悅龍庭二及三期)	530,000,000	100	530,000,000



### 附錄三

### 物業估值報告

物業	於2013年10月31日	貴集團應佔權益	於2013年10月31日
	現況下的市值		現況下 貴集團
	(人民幣)	(%)	應佔市值
			(人民幣)
28. 中國 廣東省 惠州 惠城區 文頭嶺 東江新城的 擬定發展項目 (稱為惠州水悅龍灣一期)	620,000,000	100	620,000,000
29. 中國 廣東省 東莞 莞城區 體育路的 擬定發展項目 (稱為君御旗峰)	1,740,000,000	100	1,740,000,000
30. 中國 廣東省 汕頭 龍湖區 韓江路南面的 擬定發展項目 (稱為尚海陽光)	4,540,000,000	100	4,540,000,000
31. 中國 廣東省 惠州 大亞灣經濟技術開發區的 擬定發展項目 (稱為龍光城一期一組團公寓、 南二至五期和北一及二期)	3,590,000,000	100	3,590,000,000
32. 中國 廣西壯族自治區 南寧 西鄉塘區 明秀西路的 擬定發展項目 (稱為南寧水悅龍灣一期 (發展中部份)、二及三期)	1,540,000,000	100	1,540,000,000

### 附錄三

### 物業估值報告

物業	於2013年10月31日	貴集團應佔權益 (%)	於2013年10月31日
	現況下的市值 (人民幣)		現況下 貴集團 應佔市值 (人民幣)
33. 中國 四川省 成都 錦江區 琉璃鎮的 擬定發展項目 (稱為成都天悅龍庭)	1,280,000,000	100	1,280,000,000
34. 中國 廣東省 中山 坦洲鎮 十四村 海悅城邦三期的 擬定發展項目 (稱為海悅熙園)	500,000,000	100	500,000,000
35. 中國 廣東省 佛山 禪城區 黎明路北面和 港口路東面的 擬定發展項目 (稱為佛山君悅華府)	320,000,000	100	320,000,000
36. 中國 廣東省 中山 西區 彩虹規劃區的 擬定發展項目 (稱為中山水悅熙園)	270,000,000	100	270,000,000
37. 中國 廣東省 佛山 禪城區 南莊鎮 禪港路西面和 南莊大道南面的 擬定發展項目 (稱為水悅龍灣一期)	975,000,000	66	643,500,000

### 附錄三

### 物業估值報告

物業	於2013年10月31日	貴集團應佔權益 (%)	於2013年10月31日
	現況下的市值 (人民幣)		現況下 貴集團 應佔市值 (人民幣)
38. 中國 廣西壯族自治區 南寧 青秀區 竹溪大道東側的 擬定發展項目 (稱為南寧君御華府)	730,000,000	100	730,000,000
39. 中國 廣東省 佛山 南海區 羅村街 羅務路南面和 羅村大道西面的 擬定發展項目一期 (稱為佛山君悅龍庭)	850,000,000	100	850,000,000
40. 中國 廣東省 汕頭 金平區 金鳳西路南面 金鳳半島的 擬定發展項目 (稱為龍騰嘉園一期)	620,000,000	100	620,000,000
41. 中國 廣東省 中山 坦洲鎮 十四村 海悅城邦四期的 擬定發展項目(稱為海悅華庭)	520,000,000	100	520,000,000
小計：	<u>20,725,000,000</u>		<u>20,393,500,000</u>

## 附錄三

## 物業估值報告

### 第四類 — 貴集團於中國持作未來發展的物業

物業	於2013年10月31日	貴集團應佔權益	於2013年10月31日
	現況下的市值		現況下 貴集團
	(人民幣)	(%)	應佔市值
			(人民幣)
42. 中國 廣東省 惠州 惠城區 文頭嶺 東江新城的 擬定發展項目 (稱為惠州水悅龍灣二期)	360,000,000	100	360,000,000
43. 中國 廣東省 惠州 大亞灣經濟技術開發區的 擬定發展項目(稱為龍光城)	5,300,000,000	100	5,300,000,000
44. 中國 海南省 陵水 黎安鎮 大墩村委員會的 擬定發展項目(稱為海語龍灣)	2,100,000,000	100	2,100,000,000
45. 中國 廣西壯族自治區 南寧 江南區 金陽路東面和 金凱路北面的 擬定發展項目 (稱為普羅旺斯九期)	390,000,000	100	390,000,000
46. 中國 廣東省 東莞 大嶺山鎮 石大路的 擬定發展項目 (稱為東莞君御華府)	180,000,000	100	180,000,000

### 附錄三

### 物業估值報告

物業	於2013年10月31日	貴集團應佔權益 (%)	於2013年10月31日
	現況下的市值 (人民幣)		現況下 貴集團 應佔市值 (人民幣)
47. 中國 廣東省 佛山 禪城區 南莊鎮 禪港路西面和 南莊大道南面的 擬定發展項目 (稱為佛山水悅龍灣二期)	320,000,000	66	211,200,000
48. 中國 廣東省 佛山 順德區 文華路東面和 容桂文海西路南面的 擬定發展項目 (稱為尚街大廈)	180,000,000	100	180,000,000
49. 中國 廣東省 佛山 禪城區 南海大道西面和 綠景路北面的 一幅土地	601,000,000	100	601,000,000
50. 中國 廣東省 汕頭 金平區 金鳳西路南面 金鳳半島的擬定發展項目 (稱為龍騰嘉園)的餘下部份	500,000,000	100	500,000,000
小計：	<u>9,931,000,000</u>		<u>9,822,200,000</u>

## 附錄三

## 物業估值報告

### 第五類 — 貴集團於中國訂約收購的物業

物業	於2013年10月31日	貴集團應佔權益 (%)	於2013年10月31日
	現況下的市值 (人民幣)		現況下 貴集團 應佔市值 (人民幣)
51. 中國 廣東省 中山 西區 長洲大橋東北側的一幅土地	無商業價值	—	無商業價值
小計：	<u>無商業價值</u>		<u>無商業價值</u>

### 第六類 — 貴集團在香港租賃的物業

52. 香港 中環金融街8號 國際金融中心二期 41樓4106-4108室	無商業價值	—	無商業價值
小計：	<u>無商業價值</u>		<u>無商業價值</u>

### 第七類 — 貴集團在中國租賃的物業

53. 中國 南寧 廣西壯族自治區 南寧 西鄉塘區 衡陽路11號 707室	無商業價值	—	無商業價值
54. 中國 廣東省 惠州 大亞灣區 國際大廈 A幢9樓 A913、A915及A916單位	無商業價值	—	無商業價值
55. 中國 廣西壯族自治區 南寧 東葛路68號 青秀大廈12樓 1204及1205單位	無商業價值	—	無商業價值
56. 位於中國 海南省 陵水 椰林南幹道的一個單位	無商業價值	—	無商業價值

### 附錄三

### 物業估值報告

物業	於2013年10月31日	貴集團應佔權益 (%)	於2013年10月31日
	現況下的市值 (人民幣)		現況下 貴集團 應佔市值 (人民幣)
57. 中國 廣東省 東莞 莞城區 高第街1號 莞城市民廣場 北樓5層	無商業價值	—	無商業價值
58. 中國 四川省 成都 錦江區 三色路163號 銀海芯座 A幢22樓 2203及2204單位	無商業價值	—	無商業價值
59. 中國 廣東省 汕頭市 龍湖區 珠池路23號 光明大廈 1004室及1005室	無商業價值	—	無商業價值
60. 中國 廣東省 佛山市 禪城區 湖景路8號 1區 41座 92號 一層B區單位	無商業價值	—	無商業價值
61. 中國 廣東省 汕頭市 龍湖區 珠池路23號 光明年大廈 3/1202的2室	無商業價值	—	無商業價值
62. 中國 廣東省 汕頭市 龍湖區 珠池路23號 光明年大廈 2/1202室	無商業價值	—	無商業價值

### 附錄三

### 物業估值報告

物業	於2013年10月31日	貴集團應佔權益 (%)	於2013年10月31日
	現況下的市值 (人民幣)		現況下 貴集團 應佔市值 (人民幣)
63. 中國 廣東省 汕頭市 龍湖區 珠池路23號 光明年大廈 2/1202的4室	無商業價值	—	無商業價值
64. 中國 廣東省 汕頭市 龍湖區 珠池路23號 光明年大廈 3/1202的3室	無商業價值	—	無商業價值
65. 中國 廣東省 廣東 東莞市 大嶺山鎮 振華路22號	無商業價值	—	無商業價值
66. 中國 廣東省 中山 西區 升華路8號 南樓 205室	無商業價值	—	無商業價值
67. 中國 廣東省 佛山 順德 容桂豐寧路49號	無商業價值	—	無商業價值
68. 中國 廣東省 佛山 禪城區 湖景路8號 1區 41幢 P2號1樓 C區單元	無商業價值	—	無商業價值
小計：	無商業價值		無商業價值
總計：	<u>36,467,200,000</u>		<u>36,026,900,000</u>



## 附錄三

## 物業估值報告

### 估值證書

#### 第一類 — 貴集團於中國持作待售的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年 10月31日 現況下的市值
1. 中國廣東省 佛山順德區 容桂鎮德勝 眉蕉河東面 水悅雲天 三及四期的 未售部分	<p>該物業包括於2011年至2012年期間落成的住宅發展項目水悅雲天的未售住宅部分及80個車位。</p> <p>該物業的建築面積約為10,873.84平方米。</p> <p>該物業位於順德區，該處為佛山的市區。鄰近發展項目主要為住宅發展項目。根據 貴集團提供的資料，該物業作住宅用途。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，於2078年8月23日到期，作住宅用途。</p>	該物業現時空置。	人民幣 120,000,000元

#### 附註：

- (1) 根據佛山市國土資源和房屋管理局發出的5份國有土地使用權證第(2009)1003048號、1003078號、1003079號、1003080號及1003081號，總地盤面積為83,033.28平方米的物業土地使用權已歸屬佛山市順德區龍光置業房產有限公司，於2078年8月23日到期，作住宅用途。
- (2) 根據 貴集團提供的資料，該物業總建築面積約4,459平方米的多個住宅單位及16個車位受多份買賣協議規限，總代價人民幣42,652,333元。我們已在估值過程中考慮上述金額。
- (3) 根據編號為4406811000061999的營業執照，佛山市順德區龍光置業房產有限公司成立為一家有限公司，註冊資本人民幣35,295,000元。
- (4) 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問所發出有關該物業業權的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
  - (i) 佛山市順德區龍光置業房產有限公司為該物業唯一合法的土地使用者；
  - (ii) 佛山市順德區龍光置業房產有限公司合法擁有該物業的土地使用權，且出售該物業並無法律障礙；及

- (iii) 該物業的土地使用權未被查封或作按揭抵押，亦不受任何其他權利所限制。
- (5) 在對物業進行估值時，我們假設住宅部分為每平方米約人民幣8,000元至人民幣13,500元，停車場部分為每車位人民幣250,000元。

在對物業進行估值時，我們參照了同區住宅物業及車位的多個近期售價。選擇該等可資比較物業的原因是其與該物業有相近特點。我們已收集同區類型相似的住宅發展項目的可資比較數據。住宅物業的價格介乎每平方米約人民幣7,000元至人民幣15,000元，至於車位的價格則介乎每車位約人民幣180,000元至人民幣270,000元。我們假設的單位價格與經過適當調整後相關可資比較項目的單位價格一致。已就該等售價的單位價格作出適當調整，以反映在作出重要假設時的該等因素(包括但不限於樓齡、位置、大小及質量)。

## 附錄三

## 物業估值報告

### 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年 10月31日 現況下的市值								
2. 中國廣西壯 族自治區南 寧江南區白 沙大道109號 普羅旺斯一 至五期的未 售部分及六 期完工部份	<p>該物業包括於2008年至2013年期間落成的綜合發展項目普羅旺斯1至6期的未售住宅及商舖部分及851個車位。</p> <p>該物業的總建築面積詳情如下：</p> <table><thead><tr><th>用途</th><th>概約 建築面積 (平方米)</th></tr></thead><tbody><tr><td>住宅</td><td>34,509.58</td></tr><tr><td>商業</td><td>13,358.46</td></tr><tr><td><b>總計</b></td><td><b>47,868.04</b></td></tr></tbody></table>	用途	概約 建築面積 (平方米)	住宅	34,509.58	商業	13,358.46	<b>總計</b>	<b>47,868.04</b>	該物業現時空置。	人民幣 640,000,000元
用途	概約 建築面積 (平方米)										
住宅	34,509.58										
商業	13,358.46										
<b>總計</b>	<b>47,868.04</b>										
	<p>該物業位於江南區，該處為南寧的郊區。鄰近發展項目主要為住宅發展項目。根據 貴集團提供的資料，該物業作住宅用途。</p> <p>該物業已獲授不同年期的土地使用權(見附註1)。</p>										

#### 附註：

- (1) 根據南寧市國土資源和房屋管理局發出的6份國有土地使用權證第(2006)438114號、(2006)438731號、(2007)443542號、(2007)G00007784號、(2008)505184號及(2010)552357號，總地盤面積為398,585.52平方米的物業土地使用權已歸屬南寧市龍光房地產開發有限公司，土地使用年期各異，詳情如下：

證書編號	土地使用權年期
(2006)438114	於2076年7月3日屆滿，作住宅用途； 於2056年7月3日屆滿，作商業／金融用途； 於2046年7月3日屆滿，作零售用途。
(2006)438731	於2076年8月23日屆滿，作住宅用途； 於2046年8月23日屆滿，作商業用途； 於2056年8月23日屆滿，作辦公用途。

## 附錄三

## 物業估值報告

<u>證書編號</u>	<u>土地使用權年期</u>
(2007)443542	於2077年3月31日屆滿，作住宅用途； 於2047年3月31日屆滿，作商業用途； 於2057年3月31日屆滿，作辦公用途。
(2007)G00007784	於2077年10月16日屆滿，作住宅用途； 於2047年10月16日屆滿，作商業用途； 於2057年10月16日屆滿，作辦公用途。
(2008)505184	於2076年10月4日屆滿，作住宅用途； 於2046年10月4日屆滿，作商業用途； 於2056年10月4日屆滿，作辦公用途。
(2010)552357	於2080年11月15日屆滿，作住宅用途； 於2050年11月15日屆滿，作零售用途； 於2060年11月15日屆滿，作商業／金融用途。

- (2) 根據 貴集團提供的資料，該物業總建築面積約18,029.01平方米的多個商舖及住宅單位及24個車位受多份買賣協議規限，總代價人民幣17,341,370元。我們已在估值過程中考慮上述金額。
- (3) 根據於2010年5月5日發出編號為450112200004933的營業執照，南寧市龍光房地產開發有限公司成立為一家有限公司，註冊資本人民幣50,000,000元。
- (4) 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問所發出有關該物業業權的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (i) 南寧市龍光房地產開發有限公司為該物業唯一合法的土地使用者；
  - (ii) 南寧市龍光房地產開發有限公司合法擁有該物業的土地使用權，且出售該物業並無法律障礙；及
  - (iii) 該物業的土地使用權未被查封或作按揭抵押，亦不受任何其他權利及第三方權利所限制。
- (5) 在對物業進行估值時，我們假設住宅部分為每平方米約人民幣6,800元、商業部分為人民幣21,000元，以及停車場部分為每車位人民幣110,000元。

在對物業進行估值時，我們參照了同區住宅和商業物業及車位的多個近期售價。選擇該等可資比較物業的原因是其與該物業有相近特點。我們已收集同區類型相似並附設商舖配套的住宅發展項目的可資比較數據。住宅物業的價格介乎每平方米約人民幣6,800元至人民幣7,100元。商業物業的價格介乎約人民幣20,000元至人民幣23,000元，至於車位的價格則介乎每車位約人民幣100,000元至人民幣120,000元。我們假設的單位價格與經過適當調整後相關可資比較項目的單位價格一致。已就該等銷售交易的單位價格作出適當調整，以反映在作出重要假設時的該等因素(包括但不限於樓齡、位置、大小及質量)。

## 附錄三

## 物業估值報告

### 估值證書

			於2013年 10月31日 現況下的市值
物業	概況及年期	佔用詳情	人民幣
3. 中國廣東省 中山坦洲鎮 十四村海悅 城邦二期的 未售部分	<p>該物業包括於2011年落成的海悅城邦2期的住宅單位及314個車位。</p> <p>該物業的建築面積為48.88平方米。</p> <p>該物業位於坦洲鎮，該處為中山的郊區。鄰近發展項目主要為住宅發展項目。根據 貴集團提供的資料，該物業作住宅用途。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，於2073年6月3日到期，作商業及住宅用途。</p>	該物業現時空置。	26,000,000元

#### 附註：

- (1) 根據中山市國土資源局於2007年8月10日發出的國有土地使用權證第(2007)330854號及(2001)330855號，地盤面積為85,153.40平方米的物業土地使用權已授予中山市龍光房地產有限公司，土地使用年期至2073年6月3日為止，作商業及住宅用途。
- (2) 根據 貴集團提供的資料，該物業9個車位受多份買賣協議規限，總代價人民幣671,400元。我們已在估值過程中考慮上述金額。
- (3) 根據於2011年3月15日發出編號為442000000198599的營業執照，中山市龍光房地產有限公司成立為一家有限公司，註冊資本人民幣30,000,000元。
- (4) 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問所發出有關該物業業權的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
  - (i) 中山市龍光房地產有限公司為該物業唯一合法的土地使用者；
  - (ii) 中山市龍光房地產有限公司合法擁有該物業的土地使用權，且出售該物業並無法律障礙；及
  - (iii) 該物業的土地使用權未被查封或作按揭抵押，亦不受任何其他權利所限制。

- (5) 在對物業進行估值時，我們假設住宅部分為每平方米約人民幣6,200元，停車場部分為每車位人民幣80,000元。

在對物業進行估值時，我們參照了同區住宅物業及車位的多個近期售價。選擇該等可資比較物業的原因是其與該物業有相近特點。我們已收集同區類型相似的住宅發展項目的可資比較數據。住宅物業的價格介乎每平方米約人民幣6,000元至人民幣6,400元，至於車位的價格則介乎每車位約人民幣60,000元至人民幣95,000元。我們假設的單位價格與經過適當調整後相關可資比較項目的單位價格一致。已就該等售價的單位價格作出適當調整，以反映在作出重要假設時的該等因素（包括但不限於樓齡、位置、大小及質量）。

## 附錄三

## 物業估值報告

### 估值證書

			於2013年 10月31日 現況下的市值
物業	概況及年期	佔用詳情	人民幣
4. 中國廣東省 廣州蘿崗區 科景路 峰景華庭的 未售車位	該物業包括於2010年落成的峰景華庭的2,064個未售車位。  該物業位於蘿崗區，該處為廣州的郊區。鄰近發展項目主要為住宅發展項目。根據 貴集團提供的資料，該物業作住宅用途。  該物業已獲授土地使用權，於2077年2月6日到期，作商業及住宅用途。	該物業現時空置。	248,000,000元

#### 附註：

- (1) 根據廣州市國土資源和房屋管理局於2007年4月19日發出的4份國有土地使用權證第(07)(05)000036號至(07)(05)000038號及(07)(05)000040號，總地盤面積為102,732平方米的物業土地使用權已歸屬廣州市龍光房地產有限公司，於2077年2月6日到期，作商業及住宅用途。
- (2) 根據竣工驗收備案表第(2010)074號、(2010)082號、(2010)118號、(2008)119號、(2010)075號及(2009)131號，位於廣州科學城KXC-H4地段的第1幢至第10幢(總建築面積344,181.80平方米)已作竣工驗收備案。
- (3) 根據於2010年4月1日發出編號為440101000036262的營業執照，廣州市龍光房地產有限公司成立為一家有限公司，註冊資本人民幣40,000,000元。
- (4) 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問所發出有關該物業業權的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
  - (i) 廣州市龍光房地產有限公司為該物業唯一合法的土地使用者；
  - (ii) 廣州市龍光房地產有限公司合法擁有該物業的土地使用權，且出售該物業並無法律障礙；及
  - (iii) 該物業的土地使用權未被查封或作按揭抵押，亦不受任何其他權利所限制。
- (5) 在對物業進行估值時，我們假設停車場部分為每車位約人民幣120,000元。

在對物業進行估值時，我們參照了同區車位售價。選擇該等可資比較物業的原因是其與該物業有相近特點。我們已收集同區的可資比較數據。車位的價格介乎每車位約人

人民幣116,000元至人民幣150,000元。我們假設的單位價格與經過適當調整後相關可資比較項目的單位價格一致。已就該等售價的單位價格作出適當調整，以反映在作出重要假設時的該等因素(包括但不限於位置及便捷程度)。



## 附錄三

## 物業估值報告

### 估值證書

			於2013年 10月31日
物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的市值
5. 中國廣東省 廣州蘿崗區 開創大道東 面和 廣汕路南面 香悅山的未 售部分	<p>該物業包括於2011年落成的香悅山的多個住宅單位。</p> <p>該物業的建築面積為463.30平方米。</p> <p>該物業位於蘿崗區，該處為廣州的郊區。鄰近發展項目主要為住宅發展項目。根據 貴集團提供的資料，該物業作住宅用途。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，其中住宅用途為期70年，於2077年2月6日到期、商業用途為期40年，於2047年2月6日到期，以及其他用途為期50年，於2057年2月6日到期。</p>	該物業現時空置。	人民幣 9,500,000元

#### 附註：

- (1) 根據廣州市國土資源和房屋管理局於2007年4月19日發出的國有土地使用權證第(07)(05)000039號，總地盤面積為39,299平方米的物業土地使用權已歸屬廣州市龍光房地產有限公司，作商業及住宅用途。
- (2) 根據於2010年4月1日發出編號為440101000036262的營業執照，廣州市龍光房地產有限公司成立為一家有限公司，註冊資本人民幣40,000,000元。
- (3) 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問所發出有關該物業業權的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
  - (i) 廣州市龍光房地產有限公司為該物業唯一合法的土地使用者；
  - (ii) 廣州市龍光房地產有限公司合法擁有該物業的土地使用權，且出售該物業並無法律障礙；及
  - (iii) 該物業的土地使用權未被查封或作按揭抵押，亦不受任何其他權利所限制。
- (4) 在對物業進行估值時，我們假設住宅部分為每平方米約人民幣20,600元。

在對物業進行估值時，我們參照了同區住宅物業的多個近期售價。選擇該等可資比較物業的原因是其與該物業有相近特點。我們已收集同區類型相似的住宅發展項目的可資比較數據。住宅物業的價格介乎每平方米約人民幣20,000元至人民幣25,000元。我們假設的單位價格與經過適當調整後相關可資比較項目的單位價格一致。已就該等售價的單位價格作出適當調整，以反映在作出重要假設時的該等因素（包括但不限於樓齡、位置、大小及質量）。

## 附錄三

## 物業估值報告

### 估值證書

於2013年

10月31日

物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的市值
6. 中國廣東省 珠海香洲區 人民西路南 西海悅雲天 的未售部分	該物業包括於2012年落成的海悅雲天的多個住宅及商舖及295個車位。  該物業的總建築面積詳情如下：	該物業現時空置。	人民幣 62,000,000元

用途	概約 建築面積 (平方米)
住宅	221
商業	296
<b>總計</b>	<b>517</b>

該物業位於香洲區，該處為珠海的郊區。鄰近發展項目主要為住宅發展項目。根據 貴集團提供的資料，該物業作住宅用途。

該物業已獲授土地使用權，其中住宅用途的年期於2068年7月29日到期，而商業用途的年期則於2048年7月29日到期。

#### 附註：

- (1) 根據珠海人民政府發出的國有土地使用權證第0100038832號，地盤面積為18,862.39平方米的物業土地使用權已歸屬珠海市龍光房地產開發有限公司，作住宅及商業用途，土地使用年期分別於2068年7月29日及2048年7月29日到期。
- (2) 根據 貴集團提供的資料，於估值日期，該物業總建築面積為517平方米的住宅及商舖部分及3個車位受多份買賣協議規限，總代價人民幣15,526,304元。我們已在估值過程中考慮上述金額。
- (3) 根據於2012年2月1日發出編號為440400000045248的營業執照，珠海市龍光房地產開發有限公司成立為一家有限公司，註冊資本人民幣30,000,000元。

- (4) 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問所發出有關該物業業權的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (i) 珠海市龍光房地產開發有限公司為該物業唯一合法的土地使用者；
  - (ii) 珠海市龍光房地產開發有限公司合法擁有該物業的土地使用權，且出售該物業並無法律障礙；及
  - (iii) 該物業的土地使用權未被查封或作按揭抵押，亦不受任何其他權利所限制。
- (5) 在對物業進行估值時，我們假設停車場部分約為人民幣160,000元。

在對物業進行估值時，我們參照了同區車位的多個近期售價。選擇該等可資比較物業的原因是其與該物業有相近特點。我們已收集同區的可資比較數據。車位的價格介乎每車位約人民幣150,000元至人民幣170,000元。我們假設的單位價格與經過適當調整後相關可資比較項目的單位價格一致。已就該等售價的單位價格作出適當調整，以反映在作出重要假設時的該等因素(包括但不限於樓齡、位置、大小及質量)。

## 附錄三

## 物業估值報告

### 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年
			10月31日 現況下的市值
7. 中國廣東省廣州南沙區南沙政府行政中心南面棕櫚水岸北地塊一及二期及南地塊的未售部分	該物業包括於2011年至2013年期間落成的南沙棕櫚水岸的多個住宅及商舖及1,230個車位。  該物業的總建築面積詳情如下：	該物業現時空置。	人民幣 345,000,000元

用途	概約 建築面積 (平方米)
住宅	11,298
商業	1,725
<b>總計</b>	<b>13,023</b>

該物業位於南沙區，該處為南寧的郊區。鄰近發展項目主要為住宅發展項目。根據 貴集團提供的資料，該物業作住宅用途。

該物業已獲授不同年期的土地使用權(見附註1)

#### 附註：

- (1) 根據廣州市國土資源和房屋管理局分別於2009年9月21日及2010年10月8日發出的3份國有土地使用權證第(09)(04)000046號、(09)(04)000047號及(2010)04100044號，總地盤面積為158,432平方米的物業土地使用權已歸屬廣州市龍光置業有限公司，土地使用年期各異，詳情如下：

證書編號	土地使用權年期
09(04)00046	於2079年9月20日屆滿，作住宅用途；
09(04)00047	
(2010)04100044	自2010年9月29日起計70年，作住宅用途； 自2010年9月29日起計40年，作商業、旅遊及娛樂用途； 自2010年9月29日起計50年，作辦公及其他用途

- (2) 根據 貴集團提供的資料，於估值日期，該物業總建築面積約4,855平方米的多個住宅

## 附錄三

## 物業估值報告

及商業單位及102個車位受多份買賣協議規限，總代價人民幣80,986,541元。我們已在估值過程中考慮上述金額。

- (3) 根據於2010年4月1日發出編號為440101000036279的營業執照，廣州市龍光置業有限公司成立為一家有限公司，註冊資本人民幣30,000,000元。
- (4) 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問所發出有關該物業業權的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
  - (i) 廣州市龍光置業有限公司為該物業唯一合法的土地使用者；
  - (ii) 廣州市龍光置業有限公司合法擁有該物業的土地使用權，且出售該物業並無法律障礙；及
  - (iii) 該物業的土地使用權未被查封或作按揭抵押，以及不受任何其他權利所限制。
- (5) 在對物業進行估值時，我們假設住宅部分為每平方米約人民幣9,500元至人民幣23,000元、商業部分為人民幣33,000元，以及停車場部分為每車位人民幣100,000元。

在對物業進行估值時，我們參照了同區住宅和商業物業及車位的多個近期售價。選擇該等可資比較物業的原因是其與該物業有相近特點。我們已收集同區類型相似並附設商舖配套的住宅發展項目的可資比較數據。住宅物業的價格介乎每平方米約人民幣8,800元至人民幣25,000元。商業物業的價格介乎約人民幣30,000元至人民幣36,000元，至於車位的價格則介乎每車位約人民幣100,000元至人民幣150,000元。我們假設的單位價格與經過適當調整後相關可資比較項目的單位價格一致。已就該等售價的單位價格作出適當調整，以反映在作出重要假設時的該等因素(包括但不限於樓齡、位置、大小及質量)。

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於2013年 10月31日 現況下的市值
8. 中國廣東省惠州大亞灣經濟技術開發區惠州天悅龍庭一期的未售部分	該物業包括於2013年落成的惠州天悅龍庭一期的未售住宅及商舖部分。 該物業的總建築面積詳情如下：	該物業現時空置。	人民幣 110,000,000元

用途	概約 建築面積 (平方米)
住宅	504
商業	10,229
<b>總計</b>	<b>10,733</b>

該物業位於南沙區的大亞灣經濟技術開發區，該處為惠州的郊區。鄰近發展項目主要為住宅發展項目。根據 貴集團提供的資料，該物業作住宅用途。

該物業已獲授土地使用權，其中住宅用途的年期於2077年11月13日到期，而商業用途的年期則於2047年11月13日到期。

附註：

- (1) 根據國土資源和房屋管理局發出的2份國有土地使用權證第(2008)13210300615號及(2008)13210300617號，總地盤面積為89,328.10平方米的物業土地使用權已歸屬惠州大亞灣龍光房地產有限公司，其中住宅用途的土地使用年期於2077年11月13日到期，而商業用途則於2047年11月13日到期。
- (2) 根據 貴集團提供的資料，於估值日期，該物業總建築面積約80平方米的多個住宅單位受多份買賣協議規限，總代價人民幣352,874元。我們已在估值過程中考慮上述金額。

## 附錄三

## 物業估值報告

- (3) 根據編號為441300000015122的營業執照，惠州大亞灣龍光房地產有限公司於2010年4月16日成立為一家有限公司，註冊資本人民幣10,000,000元。
- (4) 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問所發出有關該物業業權的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (i) 惠州大亞灣龍光房地產有限公司為該物業唯一合法的土地使用者；
  - (ii) 惠州大亞灣龍光房地產有限公司合法擁有該物業的土地使用權，且出售該物業並無法律障礙；及
  - (iii) 該物業的土地使用權未被查封或作按揭抵押，亦不受任何其他權利所限制。
- (5) 在對物業進行估值時，我們假設住宅部分為每平方米約人民幣5,300元，商業部分為每平方米人民幣11,000元。

在對物業進行估值時，我們參照了同區住宅及商業物業的多個近期售價。選擇該等可資比較物業的原因是其與該物業有相近特點。我們已收集同區類型相似的住宅發展項目的可資比較數據。住宅物業的價格介乎每平方米約人民幣5,000元至人民幣5,600元，至於商業部分的價格則介乎每平方米約人民幣9,500元至人民幣13,000元。我們假設的單位價格與經過適當調整後相關可資比較項目的單位價格一致。已就該等售價的單位價格作出適當調整，以反映在作出重要假設時的該等因素(包括但不限於樓齡、位置、大小及質量)。



估值證書

			於2013年 10月31日
物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的市值
9. 中國廣東省 深圳寶安區 興華路南面 龍光世紀大 廈的未售部 分	<p>該物業包括於2010年落成的龍光世紀大廈的多個辦公單位。</p> <p>該物業的總建築面積為1,492.38平方米。</p> <p>該物業位於深圳寶安區的中心。鄰近發展項目主要為辦公室發展項目。根據 貴集團提供的資料，該物業作辦公用途。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，於2056年7月27日到期，為期50年，作商業及辦公用途。</p>	該物業現時空置。	人民幣 85,000,000元

附註：

- (1) 根據於2006年8月18日發出的國有土地使用權證第5000230906號，該物業的土地使用權已授予深圳市龍光房地產有限公司，詳情如下：
  - (i) 地盤面積 : 17,203.43平方米
  - (ii) 用途 : 商業及辦公
  - (iii) 土地使用年期 由2006年7月28日至2056年7月27日，為期50年
- (2) 根據深圳市房地產權登記中心發出的房地產權證，深圳市龍光房地產有限公司擁有該物業總建築面積為1,492.38平方米作辦公用途的業權。
- (3) 根據於2011年1月17日發出編號為440106102840230的營業執照，深圳市龍光房地產有限公司成立為一家有限公司，註冊資本人民幣28,000,000元。
- (4) 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問所發出有關該物業業權的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
  - (i) 深圳市龍光房地產有限公司為該物業唯一合法的土地使用者；
  - (ii) 深圳市龍光房地產有限公司合法擁有該物業的土地使用權，且出售該物業並無法律障礙；及
  - (iii) 該物業的土地使用權未被查封或作按揭抵押，亦不受任何其他權利所限制。

(5) 在對物業進行估值時，我們假設辦公部分為每平方米約人民幣57,000元。

在對物業進行估值時，我們參照了同區辦公室物業的多個近期售價。選擇該等可資比較物業的原因是其與該物業有相近特點。我們已收集類型相似的辦公室發展項目的可資比較數據。辦公室物業的價格介乎每平方米約人民幣53,000元至人民幣60,000元。我們假設的單位價格與經過適當調整後相關可資比較項目的單位價格一致。已就該等售價的單位價格作出適當調整，以反映在作出重要假設時的該等因素(包括但不限於樓齡、位置、大小及質量)。

## 附錄三

## 物業估值報告

### 估值證書

			於2013年 10月31日
物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的市值
10. 中國廣東省 深圳龍崗區 龍崗鎮深圳 君悅龍庭三 期的未售部 分	<p>該物業包括於2010年落成的君悅龍庭的2個住宅單位。</p> <p>該物業的建築面積為321.86平方米。</p> <p>該物業位於龍崗區，該處為深圳的郊區。鄰近發展項目主要為住宅發展項目。根據 貴集團提供的資料，該物業作住宅用途。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，於2075年12月19日到期，為期70年，作住宅用途。</p>	該物業現時空置。	人民幣 6,100,000元

#### 附註：

- (1) 根據深圳市國土資源局於2006年2月14日發出的國有土地使用權證第6000195299號，地盤面積為66,707.59平方米的物業土地使用權已授予深圳市龍光房地產有限公司，於2075年12月19日到期，為期70年，作住宅用途。
- (2) 根據於2011年1月17日發出編號為440106102840230的營業執照，深圳市龍光房地產有限公司成立為一家有限公司，註冊資本人民幣28,000,000元。
- (3) 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問所發出有關該物業業權的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
  - (i) 深圳市龍光房地產有限公司為該物業唯一合法的土地使用者；
  - (ii) 深圳市龍光房地產有限公司合法擁有該物業的土地使用權，且出售該物業並無法律障礙；及
  - (iii) 該物業的土地使用權未被查封或作按揭抵押，亦不受任何其他權利所限制。
- (4) 在對物業進行估值時，我們假設住宅部分為每平方米約人民幣19,000元。

在對物業進行估值時，我們參照了同區住宅物業的多個近期售價。選擇該等可資比較物業的原因是其與該物業有相近特點。我們已收集同區類型相似的住宅發展項目的可

資比較數據。住宅物業的價格介乎每平方米約人民幣16,000元至人民幣23,000元。我們假設的單位價格與經過適當調整後相關可資比較項目的單位價格一致。已就該等售價的單位價格作出適當調整，以反映在作出重要假設時的該等因素(包括但不限於樓齡、位置、大小及質量)。

## 附錄三

## 物業估值報告

### 估值證書

			於2013年 10月31日
物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的市值
11. 中國廣東省 深圳寶安區 新湖路東面 和新安街 深圳天悅龍 庭一期的未 售部分	<p>該物業包括於2006年落成的深圳天悅龍庭的1個商舖。</p> <p>該物業的總建築面積為317.86平方米。</p> <p>該物業位於深圳寶安區的中心。鄰近發展項目主要為住宅發展項目。根據 貴集團提供的資料，該物業作住宅用途。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，土地使用年期於2073年4月10日到期，作商業及金融用途。</p>	該物業現時空置。	人民幣 28,600,000元

#### 附註：

- (1) 根據房地產權證第500203916號，該物業(總建築面積約317.86平方米)的土地使用權及房屋所有權已歸屬深圳市龍光房地產有限公司，土地使用年期於2073年4月10日到期，為期70年，作商業及金融用途。
- (2) 根據於2011年1月17日發出編號為440106102840230的營業執照，深圳市龍光房地產有限公司成立為一家有限公司，註冊資本人民幣28,000,000元。
- (3) 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問所發出有關該物業業權的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
  - (i) 深圳市龍光房地產有限公司為該物業唯一合法的土地使用者；
  - (ii) 深圳市龍光房地產有限公司合法擁有該物業的土地使用權，且出售該物業並無法律障礙；及
  - (iii) 該物業的土地使用權未被查封或作按揭抵押，亦不受任何其他權利所限制。
- (4) 在對物業進行估值時，我們假設商舖部分為每平方米約人民幣90,000元。

在對物業進行估值時，我們參照了同區與該物業有相近特點的商業物業的多個近期售價。商舖物業的價格介乎每平方米約人民幣86,000元至人民幣108,000元。我們假設的單位價格與經過適當調整後相關可資比較項目的售價一致。已就該等售價的單位價格作出適當調整，以反映在作出重要假設時的該等因素(包括但不限於樓齡、位置、大小及質量)。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年
			10月31日 現況下的市值
12. 中國廣東省汕頭洛河南面和泰山路西面龍騰熙園的未售部分	該物業包括於2012年落成的龍騰熙園的未售住宅及商舖部分及94個車位。  該物業的總建築面積詳情如下：	該物業現時空置。	人民幣 32,000,000元
		概約 建築面積 (平方米)	
	用途		
	住宅	2,467.12	
	商業	399.46	
	<b>總計</b>	<b>2,866.58</b>	

該物業位於龍湖區，該處為汕頭的郊區。鄰近發展項目主要為住宅發展項目。根據 貴集團提供的資料，該物業作住宅用途。

該物業已獲授土地使用權，土地使用年期於2064年5月24日及2079年6月28日到期，作住宅用途。

附註：

- (1) 根據汕頭人民政府分別於2010年9月8日及2010年10月21日發出的國有土地使用權證第(2010)10700199號及(2010)10700206號，地盤面積為53,850.60平方米的物業土地使用權已授予汕頭金鋒園置業有限公司，於2064年5月24日及2079年6月28日到期，作住宅用途。
- (2) 根據 貴集團提供的資料，於估值日期，該物業總建築面積約955平方米的多個單位受多份買賣協議規限，總代價為人民幣4,599,644元。我們已在估值過程中考慮上述金額。
- (3) 根據於2010年12月12日發出編號為440500000030568的營業執照，汕頭金鋒園置業有限公司成立為一家有限公司，註冊資本人民幣66,000,000元。

## 附錄三

## 物業估值報告

- (4) 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問所發出有關該物業業權的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (i) 汕頭金鋒園置業有限公司為該物業唯一合法的土地使用者；
  - (ii) 汕頭金鋒園置業有限公司合法擁有該物業的土地使用權，且出售該物業並無法律障礙；及
  - (iii) 該物業的土地使用權未被查封或作按揭抵押，亦不受任何其他權利所限制。
- (5) 在對物業進行估值時，我們假設住宅部分為每平方米約人民幣5,000元、商業部分為人民幣15,000元，以及停車場部分為每車位人民幣150,000元。

在對物業進行估值時，我們參照了同區住宅和商業物業及車位的多個近期售價。選擇該等可資比較物業的原因是其與該物業有相近特點。我們已收集同區類型相似並附設商舖配套的住宅發展項目的可資比較數據。住宅物業的價格介乎每平方米約人民幣4,600元至人民幣6,800元。商業物業的價格介乎人民幣12,000元至人民幣20,000元，至於車位的價格則介乎每車位約人民幣140,000元至人民幣180,000元。我們假設的單位價格與經過適當調整後相關可資比較項目的單位價格一致。已就該等售價的單位價格作出適當調整，以反映在作出重要假設時的該等因素(包括但不限於樓齡、位置、大小及質量)。

## 附錄三

## 物業估值報告

### 估值證書

			於2013年 10月31日
物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的市值
13. 中國廣東省 汕頭龍湖區 金泰莊陽光 華府的未售 部分	<p>該物業包括於2012年落成的陽光華府的未售住宅部分。</p> <p>該物業的總建築面積為1,715平方米，以及有72個車位。</p> <p>該物業位於龍湖區，該處為汕頭的市區。鄰近發展項目主要為住宅發展項目。根據 貴集團提供的資料，該物業作住宅用途。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，於2064年4月18日到期，作住宅用途。</p>	該物業現時空置。	人民幣 36,000,000元

#### 附註：

- (1) 根據汕頭市國土資源局於2009年9月3日發出的國有土地使用權證第(2009)10700147號，地盤面積為5,165.95平方米的土地使用權已歸屬汕頭市龍光房地產有限公司，土地使用年期於2064年4月18日到期，作住宅用途。
- (2) 根據竣工驗收備案表第2013A005號，該物業已作竣工驗收備案。
- (3) 根據 貴集團提供的資料，該物業總建築面積約1,045平方米的多個住宅單位受多份買賣協議規限，總代價人民幣11,420,214元。我們已在估值過程中考慮上述金額。
- (4) 根據於2010年4月16日發出編號為440500000018379的營業執照，汕頭市龍光房地產有限公司於中國成立為一家有限公司，註冊資本人民幣10,000,000元。
- (5) 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問所發出有關該物業業權的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
  - (i) 汕頭市龍光房地產有限公司為該物業唯一合法的土地使用者；
  - (ii) 汕頭市龍光房地產有限公司合法擁有該物業的土地使用權，且出售該物業並無法律障礙；及



- (iii) 該物業的土地使用權未被查封或作按揭抵押，以及不受任何其他權利所限制。
- (6) 在對物業進行估值時，我們假設住宅部分為每平方米約人民幣12,000元，停車場部分為每車位人民幣230,000元。

在對物業進行估值時，我們參照了同區住宅物業及車位的多個近期售價。選擇該等可資比較物業的原因是其與該物業有相近特點。我們已收集同區類型相似的住宅發展項目的可資比較數據。住宅物業的價格介乎每平方米約人民幣11,000元至人民幣12,000元，至於車位的價格則介乎每車位約人民幣210,000元至人民幣270,000元。我們假設的單位價格與經過適當調整後相關可資比較項目的售價一致。已就該等售價的單位價格作出適當調整，以反映在作出重要假設時的該等因素（包括但不限於樓齡、位置、大小及質量）。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年 10月31日現況 下的市值
14. 中國廣東省 惠州大亞灣 經濟技術開 發區龍光城 一期的未售 部分	<p>該物業包括於2011年至2012年期間落成的龍光城一期的未售住宅部分。</p> <p>該物業的總建築面積為19,801平方米，以及有1,550個車位。</p> <p>該物業位於大亞灣經濟技術開發區，該處為惠州的郊區。鄰近發展項目主要為住宅發展項目。根據 貴集團提供的資料，該物業作住宅用途。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，其中住宅用途自2007年3月12日起為期70年，以及商業用途自2007年3月12日起為期40年。</p>	該物業現時空置。	人民幣 330,000,000元

附註：

- (1) 根據惠州市國土資源局於2009年5月1日發出的國有土地使用權證第(2009)13210100355號及(2009)13210100358號，地盤面積為192,824平方米的物業土地使用權已歸屬惠州大亞灣東圳房地產有限公司，其中住宅用途自2007年3月12日起為期70年，以及商業用途自2007年3月12日起為期40年。
- (2) 根據日期為2012年12月24日的竣工驗收備案表，一期二組團第47-51座、第47-59座及第52-56座已作竣工驗收備案。
- (3) 根據日期為2011年12月6日的竣工驗收備案表，一期一組團第4-32座及第34-40座已作竣工備案。
- (4) 根據 貴集團提供的資料，該物業總建築面積約7,348平方米的多個住宅單位受多份買賣協議規限，總代價人民幣37,161,410元。我們已在估值過程中考慮上述金額。
- (5) 根據編號為441300000019765的營業執照，惠州大亞灣東圳房地產有限公司於2010年4月16日成立為一家有限公司，註冊資本人民幣30,000,000元。

## 附錄三

## 物業估值報告

- (6) 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問所發出有關該物業業權的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (i) 惠州大亞灣東圳房地產有限公司為該物業唯一合法的土地使用者；
  - (ii) 惠州大亞灣東圳房地產有限公司合法擁有該物業的土地使用權，且出售該物業並無法律障礙；及
  - (iii) 該物業的土地使用權未被查封或作按揭抵押，以及不受任何其他權利所限制。
- (7) 在對物業進行估值時，我們假設住宅部分為每平方米約人民幣5,000元至人民幣20,000元，停車場部分為每車位人民幣100,000元。

在對物業進行估值時，我們參照了同區住宅物業及車位的多個近期售價。選擇該等可資比較物業的原因是其與該物業有相近特點。我們已收集同區類型相似的住宅發展項目的可資比較數據。住宅物業的價格介乎每平方米約人民幣4,700元至人民幣21,500元，至於車位的價格則介乎每車位約人民幣100,000元至人民幣110,000元。我們假設的單位價格與經過適當調整後相關可資比較項目的售價一致。已就該等售價的單位價格作出適當調整，以反映在作出重要假設時的該等因素(包括但不限於樓齡、位置、大小及質量)。

## 附錄三

## 物業估值報告

### 估值證書

			於2013年 10月31日
物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的市值
15. 中國廣西壯 族自治區南 寧西鄉塘區 明秀西路南 寧水悅龍灣 一期的未售 部分	<p>該物業包括於2012年落成的水悅龍灣一期的未售住宅部分。</p> <p>該物業的建築面積為1,920平方米。</p> <p>該物業位於西鄉塘區明秀西路，該處為惠州的市區。鄰近發展項目主要為住宅發展項目。根據 貴集團提供的資料，該物業作住宅用途。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，其中住宅用途自2010年7月15日起為期70年，以及商業用途自2010年7月15日起為期40年。</p>	該物業現時空置。	人民幣 12,000,000元

#### 附註：

- (1) 根據南寧國土資源局於2010年7月22日發出的國有土地使用權證第(2010)533458號，總地盤面積為73,708.89平方米的物業土地使用權已歸屬南寧市龍光金駿房地產開發有限公司，其中住宅用途自2010年7月15日起為期70年，以及商業用途自2010年7月15日起為期40年。
- (2) 根據 貴集團提供的資料，於估值日期，該物業總建築面積約1,789平方米的多個住宅單位受多份買賣協議規限，總代價人民幣11,086,912元。我們已在估值過程中考慮上述金額。
- (3) 根據編號為450100000018672的營業執照，南寧市龍光金駿房地產開發有限公司於2011年5月20日成立為一家有限公司，註冊資本人民幣50,000,000元。
- (4) 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問所發出有關該物業業權的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
  - (i) 南寧市龍光金駿房地產開發有限公司為該物業唯一合法的土地使用者；

## 附錄三

## 物業估值報告

- (ii) 南寧市龍光金駿房地產開發有限公司合法擁有該物業的土地使用權，且出售該物業並無法律障礙；及
  - (iii) 該物業的土地使用權未被查封或作按揭抵押，以及不受任何其他權利所限制。
- (5) 在對物業進行估值時，我們假設住宅部分為每平方米約人民幣6,600元，停車場部分為每車位人民幣110,000元。

在對物業進行估值時，我們參照了同區住宅物業及車位的多個近期售價。選擇該等可資比較物業的原因是其與該物業有相近特點。我們已收集同區類型相似的住宅發展項目的可資比較數據。住宅物業的價格介乎每平方米約人民幣6,600元至人民幣7,300元，至於車位的價格則介乎每車位約人民幣100,000元至人民幣120,000元。我們假設的單位價格與經過適當調整後相關可資比較項目的售價一致。已就該等售價的單位價格作出適當調整，以反映在作出重要假設時的該等因素（包括但不限於樓齡、位置、大小及質量）。

估值證書

第二類 — 貴集團於中國持作投資的物業

物業	概況及年期	估用詳情	於2013年 10月31日 現況下的市值
16. 中國 廣東省 深圳 寶安區 興華路南面 龍光世紀大 廈一期5至20 樓及二期6至 19樓的部分	該物業包括於2010年落成的兩棟辦公大樓一期5至20樓及二期6至19樓的部分。  該物業的總建築面積為42,089.62平方米，詳情如下：  該物業位於深圳寶安區的中心。鄰近發展項目主要為辦公室發展項目。根據 貴集團提供的資料，該物業作辦公用途。  該物業已獲授土地使用權，由2006年7月28日至2056年7月27日為期50年，作商業及辦公用途。	該物業有多項租約及不同租期(最後的到期日為2017年10月31日)。	人民幣 2,370,000,000元

附註：

- (1) 根據於2006年8月18日發出的國有土地使用權證第5000230906號，該物業的土地使用權已授予深圳市龍光房地產有限公司，詳情如下：
  - (i) 地盤面積 : 17,203.43平方米
  - (ii) 用途 : 商業及辦公
  - (iii) 土地使用年期 : 由2006年7月28日至2056年7月27日，為期50年
- (2) 根據深圳市房地產權登記中心發出的房地產權證，深圳市龍光房地產有限公司擁有該物業總建築面積為42,089.62平方米作辦公用途的業權。
- (3) 根據於2011年1月17日發出編號為440306102840230的營業執照，深圳市龍光房地產有限公司成立為一家有限公司，註冊資本人民幣28,000,000元。
- (4) 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問所發出有關該物業業權的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
  - (i) 深圳市龍光房地產有限公司為該物業唯一合法的土地使用者；

## 附錄三

## 物業估值報告

- (ii) 深圳市龍光房地產有限公司合法擁有該物業的土地使用權，且出售該物業並無法律障礙；及
- (iii) 該物業的土地使用權未被查封或作按揭抵押，亦不受任何其他權利所限制。
- (5) 我們於收入資本化法的主要假設為：

<u>市場每月租金(每平方米)</u>	<u>資本化率</u>
人民幣238-264元.....	4.25%

在進行估值時，我們參照了同類物業的多份近期租約。選擇該等可資比較物業的原因是其與該物業有相近特點。我們已收集類型相似的辦公室發展項目的可資比較數據。該等主要辦公室租約的租金水平介乎每平方米人民幣210元至人民幣280元。

我們已收集和分析多項近期銷售資料，並注意到該等銷售所隱含辦公室物業的收益率普遍介乎3.9%至4.2%。

我們假設的上述市場租金與該物業及上述其他同類物業的近期租賃水平一致。考慮到從我們所收集可資比較物業的銷售資料分析得出的收益率，資本化率誠屬合理。在釐定資本化率時，我們亦計入(包括但不限於)地點、物業質量及商業氛圍等因素。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年 10月31日 現況下的市值
17. 中國廣東省 惠州大亞灣 經濟技術開 發區龍光城 一期一組團 配套式娛樂 綜合樓	<p>龍光城一期一組團建於地盤面積約136,005平方米的地塊之上。</p> <p>發展項目計劃發展為一項綜合發展項目。該物業將包括建築面積為19,950.32的9層高康樂中心。</p> <p>該物業預計於2014年落成。</p> <p>該物業位於大亞灣經濟技術開發區，該處為惠州的郊區。鄰近發展項目主要為住宅發展項目。根據 貴集團提供的資料，該物業作商業用途。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，其中住宅用途自2007年3月12日起為期70年，以及商業用途自2007年3月12日起為期40年。</p>	該物業為在建中。	人民幣 298,000,000元

附註：

- (1) 根據惠州國土資源局於2009年5月1日發出的國有土地使用權證第(2009)13210100358號，地盤面積為136,005平方米的物業土地使用權已歸屬惠州大亞灣東圳房地產有限公司，其中住宅用途自2007年3月12日起為期70年，以及商業用途自2007年3月12日起為期40年。
- (2) 根據惠州市規劃建設局發出的建設用地規劃許可證第441303200920139號，該物業的擬定建設土地用途符合城鎮規劃規定，許可建設的地盤面積為136,005平方米。
- (3) 根據惠州市住房及城鄉規劃建設局發出的建設工程規劃許可證第441303201020149號，有



## 附錄三

## 物業估值報告

關位於西區西南分區建築面積151,071.65平方米的地塊的建設工程符合建設工程規定，並已獲批准。

- (4) 根據惠州大亞灣經濟技術開發區規劃建設局發出的建築工程施工許可證第441301200907200101號，該發展項目建築面積19,950.32（按容積率計建築面積18,889.43平方米）的建築工程符合工程施工規定，並已獲批准。
- (5) 根據編號為441300000019765的營業執照，惠州大亞灣東圳房地產有限公司於2010年4月16日成立為一家有限公司，註冊資本人民幣30,000,000元。
- (6) 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問所發出有關該物業業權的法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
  - (i) 惠州大亞灣東圳房地產有限公司為該物業唯一合法的土地使用者；
  - (ii) 惠州大亞灣東圳房地產有限公司合法擁有該物業的土地使用權，且已就該物業的施工從政府取得相關證書及批准；及
  - (iii) 該物業的土地使用權未被查封或作按揭抵押，亦不受任何其他權利所限制。
- (7) 在對物業進行估值時，我們假設每平方米約為人民幣16,500元。

在對物業進行估值時，我們參照了同區與該物業特點相近的商業物業的多個近期售價。選擇該等可資比較物業的原因是其與該物業有相近特點。我們已收集同區類型相似的商業物業的可資比較數據。商業物業的價格介乎每平方米約人民幣12,000元至人民幣22,600元。我們假設的單位價格與經過適當調整後相關可資比較項目的售價一致。已就該等售價的單位價格作出適當調整，以反映在作出重要假設時的該等因素（包括但不限於樓齡、位置、大小及質量）。

估值證書

			於2013年 10月31日
物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的市值
18. 中國廣東省 廣州蘿崗區 科景路 峰景華庭的 商舖部份	該物業包括於2010年落成的廣州 峰景華庭的商舖部份。  該物業的總建築面積為2,226平 方米。  該物業位於蘿崗區，該處為廣州 的郊區。鄰近發展項目主要為住 宅發展項目。根據 貴集團提供 的資料，該物業作商業用途。  該物業已獲授土地使用權，於 2077年2月6日到期，作商業及住 宅用途。	該物業現時空置。	人民幣 38,000,000元

附註：

- (1) 根據廣州市國土資源和房屋管理局於2007年4月19日發出的4份國有土地使用權證第(07)(05)000036號至(07)(05)000038號及(07)(05)000040號，總地盤面積為102,732平方米的物業土地使用權已歸屬廣州市龍光房地產有限公司，於2077年2月6日到期，作商業及住宅用途。
- (2) 根據於2010年4月1日發出編號為440101000036262的營業執照，廣州市龍光房地產有限公司成立為一家有限公司，註冊資本人民幣40,000,000元。
- (3) 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問所發出有關該物業業權的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
  - (i) 廣州市龍光房地產有限公司為該物業唯一合法的土地使用者；
  - (ii) 廣州市龍光房地產有限公司合法擁有該物業的土地使用權，且出售該物業並無法律障礙；及
  - (iii) 該物業的土地使用權未被查封或作按揭抵押，亦不受任何其他權利所限制。

## 附錄三

## 物業估值報告

(4) 我們於收入資本化法的主要假設為：

<u>市場每月租金(每平方米)</u>	<u>資本化率</u>
人民幣88-135元.....	6.0%

在進行估值時，我們參照了同區同類物業的多份近期租約。選擇該等可資比較物業的原因是其與該物業有相近特點。我們已收集同區類型相似的商業物業的可資比較數據。以商業物業為基礎，該等主要商舖租約的租金水平介乎每平方米約人民幣80元至每平方米人民幣156元。

我們已收集和分析店舖的多項近期銷售資料，並注意到該等銷售所隱含商業物業的收益率普遍介乎5.9%至6.3%。

我們假設的上述市場租金與該物業及上述同區其他同類物業的近期租賃水平一致。考慮到從我們所收集可資比較物業的銷售資料分析得出的收益率，資本化率誠屬合理。在釐定資本化率時，我們亦計入(包括但不限於)地點、物業質量及商業氛圍等因素。

## 附錄三

## 物業估值報告

### 估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於2013年
			10月31日 現況下的市值
19. 中國廣西壯 族自治區南 寧江南區白 沙大道109號 普羅旺斯二 期香檳莊園2 號及3號樓地 庫1層和1樓 的雜貨市場	<p>該物業包括於2009年落成的香檳莊園商業裙樓的地庫1層及1樓。</p> <p>該物業的總建築面積為7,940.89平方米。</p> <p>該物業位於江南區，該處為南寧的郊區。鄰近發展項目主要為住宅發展項目。根據 貴集團提供的資料，該物業作商業用途。</p> <p>該物業獲授的土地使用權年期分別於2076年8月23日(作住宅用途)，2046年8月23日(作商業用途)及2056年8月23日(作辦公用途)屆滿。</p>	該物業受租賃協議所規限，自2009年7月15日起至2024年7月14日止為期15年，每月單位租金為每平方米人民幣28元，自2011年7月15日起須計及年增長率3%(包括管理費)。	人民幣 87,000,000元

#### 附註：

- (1) 根據南寧市國土資源局發出的國有土地使用權證第(2006)438731號，地盤面積為60,273.78平方米的物業土地使用權已歸屬南寧市龍光房地產開發有限公司，年期分別於2076年8月23日(作住宅用途)，2046年8月23日(作商業用途)及2056年8月23日(作辦公用途)屆滿。
- (2) 根據南寧市房產管理局發出的2份房屋所有權證第01972994號及01972995號，南寧市龍光房地產開發有限公司擁有該物業總建築面積7,940.89平方米的所有權，作商業用途。
- (3) 根據於2010年5月5日發出編號為450112200004933的營業執照，南寧市龍光房地產開發有限公司成立為一家有限公司，註冊資本人民幣50,000,000元。
- (4) 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問所發出有關該物業業權的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
  - (i) 南寧市龍光房地產開發有限公司為該物業唯一合法的土地使用者；

## 附錄三

## 物業估值報告

- (ii) 南寧市龍光房地產開發有限公司合法擁有該物業的土地使用權，且出售該物業並無法律障礙；
  - (iii) 該物業有部分已向交通銀行作按揭抵押；及
  - (iv) 除上述按揭抵押外，該物業的土地使用權未被查封或作按揭抵押，以及不受任何其他權利所限制。
- (5) 我們於收入資本化法的主要假設為：

<u>市場每月租金(每平方米)</u>	<u>資本化率</u>
人民幣84-112元.....	6.0%

在進行估值時，我們參照了同區同類物業的多份近期租約。選擇該等可資比較物業的原因是其與該物業有相近特點。我們已收集同區類型相似的商業物業的可資比較數據。以商業物業為基礎，該等主要商舖租約的租金水平介乎約每平方米人民幣67元至每平方米人民幣130元。

我們已收集和分析店舖的多項近期銷售資料，並注意到該等銷售所隱含商業物業的收益率普遍介乎5.7%至6.5%。

我們假設的上述市場租金與該物業及上述同區其他同類物業的近期租賃水平一致。考慮到從我們所收集可資比較物業的銷售資料分析得出的收益率，資本化率誠屬合理。在釐定資本化率時，我們亦計入(包括但不限於)地點、物業質量及商業氛圍等因素。

## 附錄三

## 物業估值報告

### 估值證書

			於2013年 10月31日
物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的市值
20. 中國廣西壯 族自治區南 寧江南區白 沙大道109號 普羅旺斯五 期向日葵莊 園幼稚園	<p>該物業包括於2011年落成的3層高樓宇，建造目的是作為區內的幼稚園教育用途。</p> <p>該物業的建築面積為2,714.48平方米。</p> <p>該物業位於江南區，該處為南寧的郊區。鄰近發展項目主要為住宅發展項目。根據 貴集團提供的資料，該物業作商業用途。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，其中住宅用途的年期於2077年10月16日到期、辦公用途的年期於2057年10月16日到期，以及商業用途的年期於2047年10月16日到期。</p>	<p>該物業受租賃協議所規限，自2011年9月1日起至2021年8月31日止為期10年，首兩年的每月單位租金為每平方米人民幣5元，其後八年則為每平方米人民幣6.25元。</p>	無商業價值

#### 附註：

- (1) 我們留意到該物業尚未取得房屋所有權證。我們並無在估值過程中賦予該物業商業價值。然而，假設已取得業權證書，則該物業於2013年10月31日的市值為人民幣11,000,000元。
- (2) 根據於2006年4月10日及2007年4月16日訂立的土地使用權出讓合同(2006)24號及其補充合同，該物業的土地使用權已授予南寧市龍光房地產開發有限公司，詳情如下：
  - (i) 地盤面積 : 390,501.73平方米(商業用途：373,835.06平方米，配套小學用途：16,666.60平方米)
  - (ii) 用途 : 商業及住宅
  - (iii) 容積率 : 低於2.8

## 附錄三

## 物業估值報告

- (iv) 獲批建築面積 : 住宅≥總建築面積的80%  
商舖≤總建築面積的10%  
辦公≤總建築面積的10%
- (v) 土地使用年期 : 作商業用途，為期40年  
作辦公用途，為期50年  
作住宅用途，為期70年
- (3) 根據南寧市國土資源局發出的國有土地使用權證(2007)G00007784號，地盤面積為64,206.50平方米的物業土地使用權已歸屬南寧市龍光房地產開發有限公司，年期分別於2077年10月16日(作住宅用途)，2047年10月16日(作商業用途)及2057年10月16日(作辦公用途)屆滿。
- (4) 根據南寧金尺測繪服務有限公司於2012年3月29日發出的調查報告，該物業的建築面積為2,714.48平方米。
- (5) 根據於2010年5月5日發出編號為450112200004933的營業執照，南寧市龍光房地產開發有限公司成立為一家有限公司，註冊資本人民幣50,000,000元。
- (6) 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問所發出有關該物業業權的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (i) 南寧市龍光房地產開發有限公司為該物業唯一合法的土地使用者。
- (ii) 南寧市龍光房地產開發有限公司合法擁有該物業的土地使用權；及
- (iii) 南寧市龍光房地產開發有限公司尚未取得該物業的房屋所有權證。
- (7) 我們於收入資本化法的主要假設為：

市場每月租金(每平方米)	資本化率
人民幣33元.....	6.0%

在進行估值時，我們參照了同區同類物業的多份近期租約。該等幼稚園租約的租金水平介乎約每平方米人民幣30元至每平方米人民幣36元。

我們已收集和分析店舖的多項近期銷售資料，並注意到該等銷售所隱含商業物業的收益率普遍介乎5.7%至6.5%。我們對發展項目的商業部份及幼稚園部份採用了相同的資本化率，原因是該兩部份均為發展項目的配套單位。

我們假設的上述市場租金與該物業及上述同區其他同類物業的近期租賃水平一致。考慮到從我們所收集可資比較物業的銷售資料分析得出的收益率，資本化率誠屬合理。在釐定資本化率時，我們亦計入(包括但不限於)地點、物業質量及商業氛圍等因素。

## 附錄三

## 物業估值報告

### 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年
			10月31日 現況下的市值
21. 中國廣東省深圳寶安區新安街新湖路東面深圳天悅龍庭一期的商業部分	<p>該物業包括於2005年落成的深圳天悅龍庭的商業部分。</p> <p>該物業的建築面積為7,021.25平方米。</p> <p>該物業位於深圳寶安區的中心。鄰近發展項目主要為住宅發展項目。根據 貴集團提供的資料，該物業作商業用途。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，由2003年4月11日至2073年4月10日為期70年，作住宅及商業用途。</p>	該物業現時空置。	人民幣 368,000,000元

#### 附註：

- (1) 根據於2006年6月20日、2012年7月24日及2012年8月2日分別發出的房地產權證第5000203915號、5000535250號及5000536269號，建築面積約7,021.25平方米的物業土地使用權及房屋所有權已歸屬深圳市龍光房地產有限公司，土地使用年期由2003年4月11日至2073年4月10日，為期70年，作住宅及商業用途。
- (2) 根據於2011年1月17日發出編號為440106102840230的營業執照，深圳市龍光房地產有限公司成立為一家有限公司，註冊資本人民幣28,000,000元。
- (3) 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問所發出有關該物業業權的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
  - (i) 深圳市龍光房地產有限公司為該物業唯一合法的土地使用者；
  - (ii) 深圳市龍光房地產有限公司合法擁有該物業的土地使用權，且出售該物業並無法律障礙；及
  - (iii) 該物業的土地使用權未被查封或作按揭抵押，亦不受任何其他權利所限制。
- (4) 我們於收入資本化法的主要假設為：

市場每月租金(每平方米)	資本化率
人民幣230元.....	5.0%



在進行估值時，我們參照了同區同類物業的多份近期租約。選擇該等可資比較物業的原因是其與該物業有相近特點。我們已收集同區類型相似的商業物業的可資比較數據。以商業物業為基礎，該等主要商舖租約的租金水平介乎約每平方米人民幣200元至每平方米人民幣350元。

我們已收集和分析店舖的多項近期銷售資料，並注意到該等銷售所隱含商業物業的收益率普遍介乎4.8%至5.1%。

我們假設的上述市場租金與該物業及上述同區其他同類物業的近期租賃水平一致。考慮到從我們所收集可資比較物業的銷售資料分析得出的收益率，資本化率誠屬合理。在釐定資本化率時，我們亦計入(包括但不限於)地點、物業質量及商業氛圍等因素。

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於2013年
			10月31日 現況下的市值
22. 中國廣東省珠海香洲區人民西路南面海悅雲天的商舖部分	<p>該物業包括於2012年落成的海悅雲天的多個商舖。</p> <p>該物業的建築面積為542.65平方米。</p> <p>該物業位於香洲區，該處為珠海的市區。鄰近發展項目主要為住宅發展項目。根據 貴集團提供的資料，該物業作商業用途。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途的年期於2068年7月29日到期，以及作商業用途的年期於2048年7月29日到期。</p>	<p>據 貴集團表示，於估值日期，該物業已出租，租賃期為2013年4月20日至2017年12月31日，每月租金為人民幣75,000元。</p>	<p>人民幣 22,000,000元</p>

附註：

- (1) 根據珠海市人民政府發出的國有土地使用權證第0100038832號，地盤面積為18,862.39平方米的物業土地使用權已歸屬珠海市龍光房地產開發有限公司，作住宅及商業用途，土地使用年期分別於2068年7月29日及2048年7月29日到期。
- (2) 根據於2012年2月1日發出編號為440400000045248的營業執照，珠海市龍光房地產開發有限公司成立為一家有限公司，註冊資本人民幣30,000,000元。
- (3) 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問所發出有關該物業業權的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
  - (i) 珠海市龍光房地產開發有限公司為該物業唯一合法的土地使用者；
  - (ii) 珠海市龍光房地產開發有限公司合法擁有該物業的土地使用權，且出售該物業並無法律障礙；及
  - (iii) 該物業的土地使用權未被查封或作按揭抵押，亦不受任何其他權利所限制。
- (4) 我們於收入資本化法的主要假設為：

市場每月租金(每平方米)	資本化率
人民幣250元.....	6.0%

在進行估值時，我們參照了同區同類物業的多份近期租約。選擇該等可資比較物業的原因是其與該物業有相近特點。我們已收集同區類型相似的商業物業的可資比較數據。以商業物業為基礎，該等主要商舖租約的租金水平介乎約每平方米人民幣250元至每平方米人民幣300元。

我們已收集和分析店舖的多項近期銷售資料，並注意到該等銷售所隱含商業物業的收益率普遍介乎5.9%至6.0%。

我們假設的上述市場租金與該物業及上述同區其他同類物業的近期租賃水平一致。考慮到從我們所收集可資比較物業的銷售資料分析得出的收益率，資本化率誠屬合理。在釐定資本化率時，我們亦計入(包括但不限於)地點、物業質量及商業氛圍等因素。

## 附錄三

## 物業估值報告

### 估值證書

			於2013年 10月31日
物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的市值
23. 中國廣東省汕頭龍湖區韓江路南面尚海陽光的商業大廈	<p>該物業包括於2010年落成的綜合發展項目的3層高商業大樓。</p> <p>該物業的建築面積為3,339.53平方米。</p> <p>該物業位於龍湖區，該處為汕頭的市區。鄰近發展項目主要為住宅發展項目。根據 貴集團提供的資料，該物業作商業用途。</p> <p>該物業已獲授不同年期的土地使用權(見附註1)</p>	該物業現時空置。	人民幣 110,000,000元

#### 附註：

- (1) 根據汕頭市國土資源局發出的3份國有土地使用權證第(2010)10700203號、(2010)10700204號及(2010)10700205號，總地盤面積為40,996.40平方米的物業土地使用權已歸屬汕頭市佳潤房地產有限公司，土地使用年期於2068年5月5日到期，作住宅用途。

根據汕頭市人民政府發出的2份國有土地使用權證第(2010)10700207號及(2010)10700208號，總地盤面積為25,651.33平方米的物業土地使用權已歸屬汕頭市龍光置業有限公司，土地使用年期於2070年3月14日到期，作住宅用途。

根據汕頭市國土資源局發出的2份國有土地使用權證第(2009)75000511號及(2010)10700195號，總地盤面積為5,116.41平方米的物業土地使用權已歸屬龍光地產股份有限公司，土地使用年期分別於2070年9月14日及2079年7月15日到期，作住宅用途。根據龍光地產股份有限公司與汕頭市龍光置業有限公司於2011年2月24日訂立的委託協議，汕頭市龍光置業有限公司享有由龍光地產股份有限公司的相關發展項目部份所產生的所有權利和利益。

- (2) 根據調查報告，該物業的建築面積為3,339.53平方米。
- (3) 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問所發出有關該物業業權的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (i) 汕頭市佳潤房地產有限公司及汕頭市龍光置業有限公司為該物業的合法土地使用者；

## 附錄三

## 物業估值報告

- (ii) 汕頭市佳潤房地產有限公司及汕頭市龍光置業有限公司合法擁有該物業的土地使用權，且出售該物業並無法律障礙；及
- (iii) 該物業的土地使用權未被查封或作按揭抵押，亦不受任何其他權利所限制。
- (4) 我們於收入資本化法的主要假設為：

<u>市場每月租金(每平方米)</u>	<u>資本化率</u>
人民幣111-185元.....	5.0%

在進行估值時，我們參照了同區同類物業的多份近期租約。選擇該等可資比較物業的原因是其與該物業有相近特點。我們已收集同區類型相似的商業物業的可資比較數據。以商業物業為基礎，該等主要商舖租約的租金水平介乎約每平方米人民幣110元至每平方米人民幣230元。

我們已收集和分析店舖的多項近期銷售資料，並注意到該等銷售所隱含商業物業的收益率普遍介乎4.6%至5.5%。

我們假設的上述市場租金與該物業及上述同區其他同類物業的近期租賃水平一致。考慮到從我們所收集可資比較物業的銷售資料分析得出的收益率，資本化率誠屬合理。在釐定資本化率時，我們亦計入(包括但不限於)地點、物業質量及商業氛圍等因素。

## 附錄三

## 物業估值報告

### 估值證書

			於2013年 10月31日
物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的市值
24. 中國廣西壯族自治區南寧西鄉塘區明秀西路南寧水悅龍灣一期(發展中部份)及二期的商舖部份	<p>南寧水悅龍灣一期及二期建於地盤面積約73,708.89平方米的地塊之上。</p> <p>該發展項目計劃發展為一項住宅發展項目。根據 貴集團提供的資料，該物業將包括發展項目一期及二期的商舖部份，擬定建築面積為23,606.79平方米。</p> <p>整項發展項目計劃於2014年落成。</p> <p>該物業位於西鄉塘區明秀西路，該處為南寧的市區。鄰近發展項目主要為住宅發展項目。根據 貴集團提供的資料，該物業作商業用途。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，土地使用年期自2010年7月15日起為期70年及40年，分別作住宅及商舖用途。</p>	該物業為在建中。	人民幣 340,000,000元

#### 附註：

- (1) 根據南寧市國土資源局發出的國有土地使用權證第(2010)533458號，總地盤面積為73,708.89平方米的物業土地使用權已歸屬南寧市龍光金駿房地產開發有限公司，土地使用年期自2010年7月15日起為期70年及40年，分別作住宅及商舖用途。
- (2) 根據南寧市國土資源局與南寧市龍光金駿房地產開發有限公司分別於2010年7月15日及

## 附錄三

## 物業估值報告

2012年7月16日訂立的土地使用權出讓合同第2010047號及2012061號，該物業的土地使用權已授予南寧市龍光金駿房地產開發有限公司，詳情如下：

- (i) 地盤面積 : 82,392.28平方米
  - (ii) 用途 : 住宅及商業
  - (iii) 土地使用年期 : 70年(作住宅用途)及40年(作商業用途)
  - (iv) 土地出讓金 : 人民幣914,554,308元
  - (v) 容積率 : 不低於4.5且不高於6
- (3) 根據建設用地規劃許可證第450101201000204號，該物業總地盤面積73,708.81平方米的工程地盤符合城市規劃規定。
- (4) 根據多項建築工程規劃許可證第4501012010000945至450101201000949號、450101201001184至45010201001188號、450101201100885號、450101201100886號、450101201100887號、450101201100888號、450101201200018號、450101201200019號、450101201200020號及450101201200021號，該發展項目總建築面積646,588.18平方米的建築工程符合工程施工規定，並已獲批准。
- (5) 根據由南寧市城鄉建設委員會發出的建築工程施工許可證第450101201101120101號、450101201101120201號、450101201009010201號及450101201009010301號，該發展項目建築面積647,541.57平方米的建築工程符合工程施工規定，並已獲批准。
- (6) 倘該擬定發展項目已落成，則其於2013年10月31日的市值約為人民幣400,000,000元。
- (7) 根據編號為450100000018672的營業執照，南寧市龍光金駿房地產開發有限公司於2011年5月20日成立為一家有限公司，註冊資本人民幣50,000,000元。
- (8) 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問所發出有關該物業業權的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (i) 南寧市龍光金駿房地產開發有限公司為該物業唯一合法的土地使用者；
  - (ii) 南寧市龍光金駿房地產開發有限公司合法擁有該物業的土地使用權，且已就該物業的施工從政府取得相關證書及批准；
  - (iii) 該物業有部分已向中國工商銀行股份有限公司作按揭抵押。根據該按揭抵押合同，在未獲得中國工商銀行股份有限公司同意情況下，南寧市龍光金駿房地產開發有限公司不得在按揭抵押期間租賃、轉讓、按揭抵押及出售該物業的土地使用權；
  - (iv) 該物業有部分已向中國銀行作按揭抵押。根據該按揭抵押合同，在未獲得中國銀行同意情況下，南寧市龍光金駿房地產開發有限公司不得在按揭抵押期間租賃、轉讓、按揭抵押及出售該物業的土地使用權；

## 附錄三

## 物業估值報告

- (v) 該物業有部分已向中國農業銀行股份有限公司作按揭抵押。根據該按揭抵押合同，在未獲得中國農業銀行股份有限公司同意情況下，南寧市龍光金駿房地產開發有限公司不得在按揭抵押期間租賃、轉讓、按揭抵押及出售該物業的土地使用權；及
  - (vi) 除上述按揭抵押外，該物業的土地使用權未被查封或作按揭抵押，以及不受任何其他權利所限制。
- (9) 在對物業進行估值時，我們假設商舖部分為每平方米約人民幣14,000元至人民幣17,000元。

在對物業進行估值時，我們參照了同區與該物業特點相近的商業物業的多個近期售價。選擇該等可資比較物業的原因是其與該物業有相近特點。我們已收集同區類型相似的商業物業的可資比較數據。商業物業的價格介乎每平方米約人民幣12,500元至人民幣21,000元。我們假設的單位價格與經過適當調整後相關可資比較項目的售價一致。已就該等售價的單位價格作出適當調整，以反映在作出重要假設時的該等因素（包括但不限於樓齡、位置、大小及質量）。



## 附錄三

## 物業估值報告

### 估值證書

			於2013年 10月31日
物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的市值
25. 中國廣東省惠州大亞灣經濟技術開發區龍光城一期二組團的商舖部分	該物業包括龍光城一期二組團的商業裙樓。  該物業的建築面積為6,950平方米。	該物業現時空置。	人民幣 88,000,000元
	該物業位於大亞灣經濟技術開發區，該處為惠州的郊區。鄰近發展項目主要為住宅發展項目。根據 貴集團提供的資料，該物業作商業用途。  該物業已獲授土地使用權，土地使用年期自2007年3月12日起為期70年及40年，分別作住宅及商業用途。		

#### 附註：

- (1) 根據惠州人民政府發出的國有土地使用權證第(2009)13210100355號，地盤面積為56,819平方米的物業土地使用權已歸屬惠州大亞灣東圳房地產有限公司，土地使用年期自2007年3月12日起為期70年及40年，分別作住宅及商業用途。
- (2) 根據惠州市國土資源局與惠州大亞灣東圳房地產有限公司於2007年3月11日訂立的土地使用權出讓合同第441304-D-(2007)0107號，該物業的土地使用權已授予惠州大亞灣東圳房地產有限公司，詳情如下：
  - (i) 地盤面積 : 1,042,454平方米
  - (ii) 用途 : 商業及住宅
  - (iii) 土地使用年期 : 70年(作住宅用途)及40年(作商業用途)
  - (iv) 土地出讓金 : 人民幣802,616,520元
  - (v) 容積率 : 不高於2

## 附錄三

## 物業估值報告

- (3) 根據編號為441300000019765的營業執照，惠州大亞灣東圳房地產有限公司於2010年4月16日成立為一家有限公司，註冊資本人民幣30,000,000元。
- (4) 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問所發出有關該物業業權的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (i) 惠州大亞灣東圳房地產有限公司為該物業唯一合法的土地使用者；
  - (ii) 惠州大亞灣東圳房地產有限公司合法擁有該物業的土地使用權，且出售該物業並無法律障礙；及
  - (iii) 該物業的土地使用權未被查封或作按揭抵押，以及不受任何其他權利所限制。
- (5) 我們於收入資本化法的主要假設為：

市場每月租金(每平方米)	資本化率
人民幣53-81元.....	6.0%

在進行估值時，我們參照了同區同類物業的多份近期租約。選擇該等可資比較物業的原因是其與該物業有相近特點。我們已收集同區類型相似的商業物業的可資比較數據。以商業物業為基礎，該等主要商舖租約的租金水平介乎約每平方米人民幣30元至每平方米人民幣81元。

我們已收集和分析店舖的多項近期銷售資料，並注意到該等銷售所隱含商業物業的收益率普遍介乎5.6%至6.0%。

我們假設的上述市場租金與該物業及上述同區其他同類物業的近期租賃水平一致。考慮到從我們所收集可資比較物業的銷售資料分析得出的收益率，資本化率誠屬合理。在釐定資本化率時，我們亦計入(包括但不限於)地點、物業質量及商業氛圍等因素。

## 附錄三

## 物業估值報告

### 估值證書

#### 第三類 — 貴集團於中國持有的發展中物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年
			10月31日 現況下的市值
26. 中國廣西壯族自治區南寧江南區平陽路西面新屯路南面白沙大道的擬定發展項目(稱為普羅旺斯六至八期)	該物業建於總地盤面積約319,334.03平方米的7幅地塊之上。  該物業計劃發展為一項綜合發展項目。根據 貴集團提供的資料，該物業的總建築面積將為503,454平方米，以及有2,839個車位，詳情如下：	該物業為在建中。	人民幣 2,100,000,000元
	用途	概約 建築面積 (平方米)	
	住宅	296,684.54	
	商業	33,024.57	
	配套	4,734.56	
	其他	20,021.33	
	地庫	148,989.00	
	<b>總計</b>	<b>503,454.00</b>	

該物業計劃於2014年落成。

該物業位於江南區，該處為南寧的郊區。鄰近發展項目主要為住宅發展項目。根據 貴集團提供的資料，該物業作住宅用途。

該物業已獲授不同年期的土地使用權(見附註1)。

## 附錄三

## 物業估值報告

附註：

- (1) 根據南寧市國土資源局發出的7份國有土地使用權證第(2006)438731號、(2007)443542號、(2007)G00007783號、(2007)G00007784號、(2007)G00007786號及(2013)601632號，總地盤面積為319,334.03平方米的物業土地使用權已歸屬南寧市龍光房地產開發有限公司，土地使用年期的到期日各異，詳情如下：

<u>證書編號</u>	<u>土地使用權年期</u>
(2006)438731	於2076年8月23日屆滿，作住宅用途； 於2046年8月23日屆滿，作商業用途； 於2056年8月23日屆滿，作辦公用途。
(2007)443542	於2077年3月31日屆滿，作住宅用途； 於2047年3月31日屆滿，作商業用途； 於2057年3月31日屆滿，作辦公用途。
(2007)G00007783 (2007)G00007784 (2007)G00007786	於2077年10月16日屆滿，作住宅用途； 於2047年10月16日屆滿，作商業用途； 於2057年10月16日屆滿，作辦公用途。
(2010)552357	於2080年11月15日屆滿，作住宅用途； 於2050年11月15日屆滿，作零售用途； 於2060年11月15日屆滿，作商業／金融用途。
(2013)601632	自2012年5月31日起計70年，作住宅用途； 自2012年5月31日起計40年，作零售用途。

- (2) 根據土地使用權出讓合同第(2006)24號及其補充合同，該物業的土地使用權已授予南寧市龍光房地產開發有限公司，詳情如下：

(i) 地盤面積	:	390,501.73平方米(商業用途：373,835.06平方米，配套小學用途：16,663平方米)
(ii) 用途	:	商業及住宅
(iii) 容積率	:	低於2.8
(iv) 獲批建築面積	:	住宅≥總建築面積的80% 商舖≤總建築面積的10% 辦公≤總建築面積的10%
(v) 土地使用年期	:	作商業用途，為期40年 作辦公用途，為期50年 作住宅用途，為期70年

### 附錄三

### 物業估值報告

- (3) 根據南寧市國土資源局與南寧市龍光房地產開發有限公司於2007年8月23日訂立的土地使用權出讓合同，該物業的土地使用權已授予南寧市龍光房地產開發有限公司，詳情如下：
- (i) 地盤面積 : 4,697.99平方米
  - (ii) 用途 : 商業及住宅
  - (iii) 容積率 : 低於2.8
  - (iv) 獲批建築面積 : 住宅≥總建築面積的80%  
商舖≤總建築面積的10%  
辦公≤總建築面積的10%
  - (v) 土地使用年期 : 作商業用途，為期40年  
作辦公用途，為期50年  
作住宅用途，為期70年
- (4) 根據南寧市國土資源局與南寧市龍光房地產開發有限公司於2010年11月15日訂立的土地使用權出讓合同，該物業的土地使用權已授予南寧市龍光房地產開發有限公司，詳情如下：
- (i) 地盤面積 : 64,081.39平方米
  - (ii) 用途 : 商業及住宅
  - (iii) 容積率 : 低於3.2
  - (iv) 獲批建築面積 : 住宅≥總建築面積的80%  
商舖≤總建築面積的10%  
辦公≤總建築面積的10%
  - (v) 土地使用年期 : 作商舖用途，為期40年  
作營業用途，為期50年  
作住宅用途，為期70年
- (5) 根據南寧市國土資源局與南寧市龍光房地產開發有限公司訂立的土地使用權出讓合同，該物業中地盤面積26,479.50平方米的該部分物業的土地使用權已授予南寧市龍光房地產開發有限公司。
- (6) 根據建設用地規劃許可證第(2006)021號、(2006)022號、(2006)023號、(2006)024號、(2006)025號、450105201010066號及450105201210048號，普羅旺斯發展項目總地盤面積約481,062.62平方米的工程地盤符合城市規劃規定。
- (7) 根據56份建築工程規劃許可證，總建築面積約646,700平方米的該物業符合城市工程規定，並已獲批准。
- (8) 根據7份建築工程施工許可證第450113201104120101號、450113201108030101號、450113201104120301號、450113201106170101號、450113201106290101號、450113201207230101號、450113201210220101號及450113201207230301號，該綜合項目總建築面積657,340.36平方米的建築工程符合工程施工規定，並已獲批准。
- (9) 根據8份商品房預售許可證，總建築面積374,976.51平方米的建築工程已獲准預售。

## 附錄三

## 物業估值報告

- (10) 據 貴集團表示，截至估值日期，該物業中總建築面積約207,276.58平方米的部分已經預售，代價為人民幣1,212,568,040元。我們於估值過程中已考慮預售部分的上述已訂約售價。
- (11) 根據 貴集團提供的資料，截至2013年10月31日支銷的總建築成本約人民幣810,700,000元。估計總建築成本為人民幣1,101,000,000元。我們於估值過程中已計入該等成本。
- (12) 倘該擬定發展項目已落成，則其於2013年10月31日的市值約為人民幣29,000,000元。
- (13) 根據於2010年5月5日發出編號為450112200004933的營業執照，南寧市龍光房地產開發有限公司成立為一家有限公司，註冊資本人民幣50,000,000元。
- (14) 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問所發出有關該物業業權的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (i) 南寧市龍光房地產開發有限公司為該物業唯一合法的土地使用者；
  - (ii) 南寧市龍光房地產開發有限公司合法擁有該物業的土地使用權，且已就該物業的施工從政府取得相關證書及批准；
  - (iii) 該物業有部分已向中國農業銀行作按揭抵押。根據該按揭抵押合同，在未獲得中國農業銀行同意情況下，南寧市龍光房地產開發有限公司不得在按揭抵押期間租賃、轉讓、按揭抵押及出售該物業的土地使用權；
  - (iv) 該物業有部分已向中國銀行作按揭抵押。根據該按揭抵押合同，在未獲得中國銀行同意情況下，南寧市龍光房地產開發有限公司不得在按揭抵押期間租賃、轉讓、按揭抵押及出售該物業的土地使用權；
  - (v) 該物業有部分已向中國工商銀行股份有限公司作按揭抵押。根據該按揭抵押合同，在未獲得中國農業銀行同意情況下，南寧市龍光房地產開發有限公司不得在按揭抵押期間租賃、轉讓、按揭抵押及出售該物業的土地使用權；及
  - (vi) 除上述按揭抵押外，該物業的土地使用權未被查封或作按揭抵押，以及不受任何其他權利所限制。
- (15) 在對物業(倘竣工)進行估值時，我們假設住宅部分為每平方米約人民幣7,100元至人民幣17,500元、商舖部分為每平方米人民幣21,300元，以及停車場部分為每車位人民幣110,000元。

在對物業(倘竣工)進行估值時，我們參照了同區住宅和商業物業及車位的多個近期售價。選擇該等可資比較物業的原因是其與該物業有相近特點。我們已收集同區類型相似並附設商舖配套的住宅發展項目的可資比較數據。住宅物業的價格介乎每平方米約人民幣6,800元至人民幣18,700元。商業物業的價格介乎每平方米人民幣20,000元至人民幣23,000元，至於車位的價格則介乎每車位約人民幣100,000元至人民幣120,000元。我們假設的單位價格與經過適當調整後相關可資比較項目的售價一致。已就該等售價的單位價格作出適當調整，以反映在作出重要假設時的該等因素(包括但不限於樓齡、位置、大小及質量)。

## 附錄三

## 物業估值報告

### 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年
			10月31日 現況下的市值
27. 中國廣東省惠州大亞灣經濟技術開發區的擬定發展項目(稱為惠州天悅龍庭二及三期)	該物業建於總地盤面積約89,328.10平方米的2幅地塊之上。  該物業計劃發展為一項住宅發展項目。根據貴集團提供的資料，該物業的總建築面積將為292,389.89平方米，以及有1,498個車位，詳情如下：	該物業為在建中。	人民幣 530,000,000元

用途	概約 建築面積 (平方米)
住宅	207,508.85
商業	3,524.78
配套	29.44
其他	1,699.99
地庫	79,626.83
<b>總計</b>	<b>292,389.89</b>

整項發展項目計劃於2015年落成。

該物業位於大亞灣經濟技術開發區，該處為惠州的郊區。鄰近發展項目主要為住宅發展項目。根據貴集團提供的資料，該物業作住宅用途。

該物業已獲授土地使用權，作住宅用途的年期於2077年11月13日到期，以及作商業用途的年期於2047年11月13日到期。

## 附錄三

## 物業估值報告

附註：

- (1) 根據國土資源和房屋管理局發出的國有土地使用權證第(2008)13210300615號及(2008)13210300617號，該物業總地盤面積89,328.10平方米的土地使用權已歸屬惠州大亞灣龍光房地產有限公司，土地使用年期於2077年11月13日及2047年11月13日到期，分別作住宅及商業用途。
- (2) 根據惠州城市規劃局與惠州大亞灣龍光房地產有限公司於2007年11月14日訂立的土地使用權出讓合同第441304-D-20070492號，該物業的土地使用權已授予惠州大亞灣龍光房地產有限公司，詳情如下：
  - (i) 地盤面積 : 159,686平方米
  - (ii) 用途 : 商業及住宅
  - (iii) 總建築面積 : 365,787平方米(地面面積:292,373.08平方米;地下面積:73,414.27平方米)
- (3) 根據建設用地規劃許可證第(2007)0890號及(2007)0892號，該物業建築面積為89,328.10平方米的工程地盤符合城鎮規劃規定。
- (4) 根據惠州市住房及規劃建設局發出的建設工程規劃許可證第41303201320024號、41303201320025號及441303201320081號，總地面建築面積約292,389.89平方米的該物業符合城市工程規定，並已獲批准。
- (5) 根據惠州大亞灣經濟技術開發區規劃建設局發出的建築工程施工許可證第441301201004290201號及441301201103280101號，該發展項目總建築面積約365,546.22平方米的建築工程符合工程施工規定，並已獲批准。
- (6) 根據商品房預售許可證，總建築面積約116,724.45平方米的該物業已獲准預售。
- (7) 據 貴集團表示，截至估值日期，該物業中總建築面積約77,521平方米的部分已經預售，代價為人民幣306,794,293元。我們於估值過程中已考慮預售部分的上述已訂約售價。
- (8) 根據 貴集團提供的資料，截至2013年10月31日支銷的總建築成本約人民幣240,000,000元。估計總建築成本約為人民幣612,600,000元。我們於估值過程中已計入該等成本。
- (9) 倘該擬定發展項目已落成，則其於2013年10月31日的市值約為人民幣1,180,000,000元。
- (10) 根據編號為441300000015122的營業執照，惠州大亞灣龍光房地產有限公司於2010年4月16日成立為一家有限公司，註冊資本人民幣10,000,000元。
- (11) 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問所發出有關該物業業權的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
  - (i) 惠州大亞灣龍光房地產有限公司為該物業唯一合法的土地使用者；



## 附錄三

## 物業估值報告

- (ii) 惠州大亞灣龍光房地產有限公司合法擁有該物業的土地使用權，且已就該物業的施工從政府取得相關證書及批准；及
  - (iii) 該物業的土地使用權未被查封或作按揭抵押，以及不受任何其他權利所限制。
- (12) 在對物業(倘竣工)進行估值時，我們假設住宅部分為每平方米約人民幣5,300元、商舖部分為每平方米人民幣11,000元，以及停車場部分為每車位人民幣100,000元。

在對物業(倘竣工)進行估值時，我們參照了同區住宅和商業物業及車位的多個近期售價。選擇該等可資比較物業的原因是其與該物業有相近特點。我們已收集同區類型相似並附設商舖配套的住宅發展項目的可資比較數據。住宅物業的價格介乎每平方米約人民幣5,000元至人民幣5,600元。商業物業的價格介乎每平方米人民幣9,500元至人民幣13,000元，至於車位的價格則介乎每車位約人民幣100,000元至人民幣110,000元。我們假設的單位價格與經過適當調整後相關可資比較項目的售價一致。已就該等售價的單位價格作出適當調整，以反映在作出重要假設時的該等因素(包括但不限於樓齡、位置、大小及質量)。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年 10月31日現況 下的市值
28. 中國廣東省惠州惠城區文頭嶺東江新城的擬定發展項目(稱為惠州水悅龍灣一期)	該物業建於地盤面積約53,325.90平方米的地塊之上。  該物業計劃發展一項住宅發展項目。根據 貴集團提供的資料，該物業的總建築面積將為233,905平方米，以及有1,860個車位，詳情如下：	該物業為在建中。	人民幣 620,000,000元
		概約 建築面積 (平方米)	
	用途		
	住宅	160,751	
	配套	2,950	
	其他	3,133	
	地庫	67,071	
	<b>總計</b>	<b>233,905</b>	

該物業計劃於2015年落成。

該物業位於惠城區，該處為惠州的郊區。鄰近發展項目主要為住宅發展項目。根據 貴集團提供的資料，該物業作住宅用途。

該物業已獲授土地使用權，作商業用途的土地使用年期於2050年11月25日到期，作住宅用途的土地使用年期於2080年11月25日到期。

附註：

- (1) 根據惠州市國土資源局發出的國有土地使用權證第(2012)13020700007號，該物業總地盤面積53,325.90平方米的土地使用權已授予惠州市龍光房地產有限公司，作商業用途的土地使用年期於2050年11月25日到期，作住宅用途的土地使用年期於2080年11月25日到期。

## 附錄三

## 物業估值報告

- (2) 根據惠州市國土資源局與惠州市龍光房地產有限公司於2009年10月15日訂立的土地使用權出讓合同第441301-2009-000289號，該物業的土地使用權已經授予惠州市龍光房地產有限公司，詳情如下：
- (i) 地盤面積 : 105,954平方米
  - (ii) 用途 : 住宅及商業
  - (iii) 土地使用年期 : 70年(作住宅用途)及40年(作商業用途)
  - (iv) 土地出讓金 : 人民幣401,000,000元
  - (v) 建築面積 : 236,554平方米
- (3) 根據建設用地規劃許可證第441302(2009)10348號，該物業地盤面積為105,954平方米的工程地盤符合城市規劃規定。
- (4) 根據11份建築工程規劃許可證，該物業總建築面積為233,905平方米的建築工程符合建築工程規定，並已獲批准。
- (5) 根據2份建築工程施工許可證，該物業總建築面積約233,905平方米的建築工程符合工程施工規定，並已獲批准。
- (6) 根據2份商品房預售許可證，該物業總建築面積約46,695.37平方米的一部分已獲准預售。
- (7) 據 貴集團表示，截至估值日期，該物業中總建築面積約27,536平方米的部分已經預售，代價為人民幣182,361,422元。我們於估值過程中已考慮預售部分的上述已訂約售價。
- (8) 根據 貴集團提供的資料，截至2013年10月31日支銷的總建築成本約人民幣113,600,000元。估計總建築成本約為人民幣468,500,000元。我們於估值過程中已計入該等成本。
- (9) 倘該擬定發展項目已落成，則其於2013年10月31日的市值約為人民幣1,400,000,000元。
- (10) 根據於2010年3月6日發出編號為44130000090788的營業執照，惠州市龍光房地產有限公司成立為一家有限公司，註冊資本人民幣30,000,000元。
- (11) 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問所發出有關該物業業權的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (i) 惠州市龍光房地產有限公司為該物業唯一合法的土地使用者；
  - (ii) 惠州市龍光房地產有限公司合法擁有該物業的土地使用權，且已就該物業的施工從政府取得相關證書及批准；及
  - (iii) 該物業的土地使用權未被查封或作按揭抵押，以及不受任何其他權利所限制。
- (12) 在對物業(倘竣工)進行估值時，我們假設住宅部分為每平方米約人民幣7,500元、商舖部分為每平方米人民幣18,000元，以及停車場部分為每車位人民幣100,000元。

在對物業(倘竣工)進行估值時，我們參照了同區住宅和商業物業及車位的多個近期售價。選擇該等可資比較物業的原因是其與該物業有相近特點。我們已收集同區類型相似並附設商舖配套的住宅發展項目的可資比較數據。住宅物業的價格介乎每平方米約人民幣7,200元至人民幣7,900元。商業物業的價格介乎每平方米人民幣15,000元至人民幣22,000元，至於車位的價格則介乎每車位約人民幣100,000元至人民幣110,000元。我們假設的單位價格與經過適當調整後相關可資比較項目的售價一致。已就該等售價的單位價格作出適當調整，以反映在作出重要假設時的該等因素(包括但不限於樓齡、位置、大小及質量)。



## 附錄三

## 物業估值報告

- (2) 根據東莞市國土資源局與東莞市龍光房地產有限公司分別於2009年7月17日及2009年9月18日訂立的土地使用權出讓合同第41號及其補充協議，該物業的土地使用權已授予東莞市龍光房地產有限公司，詳情如下：
- (i) 地盤面積 : 53,715.20平方米
  - (ii) 用途 : 商業及住宅
  - (v) 總建築面積 : 不大於145,030.50平方米
  - (iv) 土地使用年期 : 70年
- (3) 根據建設用地規劃許可證第201012004號，該物業地盤面積為53,715.20平方米的工程地盤符合城鎮規劃規定。
- (4) 根據東莞市城鄉規劃局發出的13份建設工程規劃許可證第2010-01-1254號至2010-01-1266號，該物業總建築面積208,779平方米的建設工程符合建設工程規定，並已獲批准。
- (5) 根據東莞市住房和城鄉建設局發出的13份建築工程施工許可證，該物業建築面積約208,779平方米的建築工程符合工程施工規定，並已獲批准。
- (6) 根據東莞市住房和城鄉建設局發出的商品房預售許可證第201200200號、201200079號、201200080號、201200160號及201200277號，總建築面積約75,430.84平方米的該物業已獲准預售。
- (7) 據 貴集團表示，截至估值日期，該物業中總建築面積約51,893平方米的部分已經預售，代價為人民幣749,853,164元。我們於估值過程中已考慮預售部分的上述已訂約售價。
- (8) 根據 貴集團提供的資料，截至2013年10月31日支銷的總建築成本約人民幣531,400,000元。估計總建築成本約為人民幣623,200,000元。我們於估值過程中已計入該等成本。
- (9) 倘該擬定發展項目已落成，則其於2013年10月31日的市值約為人民幣2,090,000,000元。
- (10) 根據於2010年5月10日發出編號為441900000620629的營業執照，東莞市龍光房地產有限公司成立為一家有限公司，註冊資本人民幣50,000,000元。
- (11) 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問所發出有關該物業業權的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (i) 東莞市龍光房地產有限公司為該物業唯一合法的土地使用者；
  - (ii) 東莞市龍光房地產有限公司合法擁有該物業的土地使用權，且已就該物業的施工從政府取得相關證書及批准；及
  - (iii) 該物業的土地使用權未被查封或作按揭抵押，以及不受任何其他權利所限制。

- (12) 在對物業(倘竣工)進行估值時，我們假設住宅部分為每平方米約人民幣13,000元、商舖部分為每平方米人民幣53,000元，以及停車場部分為每車位人民幣120,000元。

在對物業(倘竣工)進行估值時，我們參照了同區住宅和商業物業及車位的多個近期售價。選擇該等可資比較物業的原因是其與該物業有相近特點。我們已收集同區類型相似並附設商舖配套的住宅發展項目的可資比較數據。住宅物業的價格介乎每平方米約人民幣11,000元至人民幣15,000元。商業物業的價格介乎每平方米人民幣48,000元至人民幣60,000元，至於車位的價格則介乎每車位約人民幣100,000元至人民幣140,000元。我們假設的單位價格與經過適當調整後相關可資比較項目的售價一致。已就該等售價的單位價格作出適當調整，以反映在作出重要假設時的該等因素(包括但不限於樓齡、位置、大小及質量)。

### 附錄三

### 物業估值報告

#### 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年
			10月31日 現況下的市值
30. 中國廣東省汕頭龍湖區韓江路南面的擬定發展項目(稱為尚海陽光)	該發展項目計劃發展為一項住宅發展項目。  根據 貴集團提供的資料，該物業包括發展項目的一部分，當中 貴集團持有總地盤面積71,764平方米的土地使用權，並全資擁有總建築面積678,878.44平方米的物業，以及有2,501個車位，詳情如下：	該物業為在建中。	人民幣 4,540,000,000元

用途	概約 建築面積 (平方米)
住宅	516,657.22
商業	17,403.29
配套	4,383.44
其他	2,741.29
地庫	137,693.20
<b>總計</b>	<b>678,878.44</b>

整項發展項目計劃於2014年落成。

該物業位於龍湖區，該處為汕頭的市區。鄰近發展項目主要為住宅發展項目。根據 貴集團提供的資料，該物業作住宅用途。

該物業已獲授不同年期的土地使用權(見附註1)。

#### 附註：

- (1) 根據汕頭市國土資源局發出的3份國有土地使用權證第(2010)10700203號、(2010)10700204號及(2010)10700205號，總地盤面積為40,996.40平方米的物業土地使用權已歸屬汕頭市佳潤房地產有限公司，土地使用年期於2068年5月5日到期，作住宅用途。

根據汕頭市人民政府發出的2份國有土地使用權證第(2010)10700207號及(2010)10700208



## 附錄三

## 物業估值報告

號，總地盤面積為25,651.33平方米的物業土地使用權已歸屬汕頭市龍光置業有限公司，土地使用年期於2070年3月14日到期，作住宅用途。

根據汕頭市國土資源局發出的2份國有土地使用權證第(2009)75000511號及(2010)10700195號，總地盤面積為5,116.41平方米的物業土地使用權已歸屬龍光地產股份有限公司，土地使用年期分別於2070年9月14日及2079年7月15日到期，作住宅用途。根據龍光地產股份有限公司與汕頭市龍光置業有限公司於2011年2月24日訂立的委託協議，汕頭市龍光置業有限公司享有由龍光地產股份有限公司的相關發展項目部份所產生的所有權利和利益。

- (2) 根據5份建設用地規劃許可證，第(2010)053號、(2010)054號、(2010)056號、2010(057)號及(2010)073號該物業總地盤面積約121,775.12平方米的工程地盤符合城鎮規劃規定。
- (3) 根據汕頭市城鄉規劃局發出的3份建設工程規劃許可證第(2010)4/023號、(2010)5/023號及(2010)6/023號，該物業總建築面積718,936.90平方米的建設工程符合建設工程規定，並已獲批准。
- (4) 根據汕頭市城鄉建設局發出的7份建築工程施工許可證，該物業建築面積約718,379.84平方米的建築工程符合工程施工規定，並已獲批准。
- (5) 根據商品房預售許可證第(2012)018號、(2012)0021號、(2012)0022號、(2012)0025號、(2012)0026號及(2013)009號，總建築面積約497,827.95平方米的該物業已獲准預售。
- (6) 據 貴集團表示，截至估值日期，該物業中總建築面積約378,303平方米的部分已經預售，代價為人民幣4,237,664,107元。我們於估值過程中已考慮預售部分的上述已訂約售價。
- (7) 根據 貴集團提供的資料，截至2013年10月31日支銷的總建築成本約人民幣1,623,000,000元。估計總建築成本約為人民幣2,963,600,000元。我們於估值過程中已計入該等成本。
- (8) 倘該物業已落成，則其於2013年10月31日的市值約為人民幣7,400,000,000元。
- (9) 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問所發出有關該物業業權的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
  - (i) 汕頭市佳潤房地產有限公司及汕頭市龍光置業有限公司為該物業的合法土地使用者；
  - (ii) 汕頭市佳潤房地產有限公司及汕頭市龍光置業有限公司合法擁有該物業的土地使用權，且已就該物業的施工從政府取得相關證書及批准；
  - (iii) 該物業有部分已向中國農業銀行作按揭抵押；及
  - (iv) 除上述按揭抵押外，該物業的土地使用權未被查封或作按揭抵押，以及不受任何其他權利所限制。

- (10) 在對物業(倘竣工)進行估值時，我們假設住宅部分為每平方米約人民幣13,400元、商舖部分為每平方米人民幣40,000元，以及停車場部分為每車位人民幣310,000元。

在對物業(倘竣工)進行估值時，我們參照了同區住宅和商業物業及車位的多個近期售價。選擇該等可資比較物業的原因是其與該物業有相近特點。我們已收集同區類型相似並附設商舖配套的住宅發展項目的可資比較數據。住宅物業的價格介乎每平方米約人民幣11,000元至人民幣15,000元。商業物業的價格介乎每平方米人民幣38,000元至人民幣43,000元，至於車位的價格則介乎每車位約人民幣280,000元至人民幣350,000元。我們假設的單位價格與經過適當調整後相關可資比較項目的售價一致。已就該等售價的單位價格作出適當調整，以反映在作出重要假設時的該等因素(包括但不限於樓齡、位置、大小及質量)。

## 附錄三

## 物業估值報告

### 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年
			10月31日 現況下的市值
31. 中國廣東省惠州大亞灣經濟技術開發區的擬定發展項目（稱為龍光城一期一組團公寓、南二至五期和北一及二期）	該物業建於總地盤面積約637,582平方米的10幅地塊之上。 該物業計劃發展為一項綜合發展項目。根據貴集團提供的資料，該物業的總建築面積將為1,345,627.95平方米，以及有7,474個車位，詳情如下：	該物業為在建中。	人民幣 3,590,000,000元

用途	概約 建築面積 (平方米)
住宅	1,035,960.31
商業	56,022.97
配套	920.00
其他	38,071.22
地庫	214,653.45
<b>總計</b>	<b>1,345,627.95</b>

整項發展項目計劃於2015年落成。

該物業位於南沙區的大亞灣經濟技術開發區，該處為惠州的郊區。鄰近發展項目主要為住宅發展項目。根據貴集團提供的資料，該物業作住宅用途。

該物業已獲授土地使用權，於2077年3月11日及2047年3月11日到期，分別作住宅及商業用途。

#### 附註：

- (1) 根據惠州市人民政府發出的國有土地使用權證第(2009)13210100358號、(2009)13210100354號、(2007)13210100478號、(2008)13210100730號、(2008)13210100728號、(2008)13210100731號、(2013)132100042號、(2013)13210100169號、(2013)13210100331號及(2013)13210100332

## 附錄三

## 物業估值報告

號，地盤面積為637,582平方米的物業土地使用權已歸屬惠州大亞灣東圳房地產有限公司，土地使用年期於2077年3月11日及2047年3月11日到期，分別作住宅及商業用途。

- (2) 根據惠州市國土資源局與惠州大亞灣東圳房地產有限公司分別於2007年3月11日及2007年3月12日訂立的土地使用權出讓合同第441304-D-(2007)0107號及441304-D-(2007)0108號，該物業的土地使用權已授予惠州大亞灣東圳房地產有限公司，詳情如下：

- (i) 地盤面積 : 1,859,099平方米
- (ii) 用途 : 商業及住宅
- (iii) 土地使用年期 : 70年(作住宅用途)及40年(作商業用途)
- (iv) 土地出讓金 : 人民幣1,094,141,620元
- (v) 容積率 : 不高於2

根據於2013年3月12日訂立的土地使用權出讓合同第441304-D-(2013)0108號，地盤面積約為22,611平方米的物業土地使用權已授予惠州大亞灣東圳房地產有限公司，詳情如下：

- (i) 地盤面積 : 22,611平方米
- (ii) 用途 : 住宅
- (iii) 土地使用年期 : 70年(作住宅用途)及40年(作商業用途)
- (iv) 土地出讓金 : 人民幣30,600,000元
- (v) 容積率 : 不高於3.7

- (3) 根據10份建設用地規劃許可證第441303200920139號、441303200920141號、441303201320093號、(2007)0590號、(2007)0591號、(2007)0592號、(2007)0324號、441303201220268號、441303201320224號及441303201320223號，該物業地盤面積為637,582平方米的工程地盤符合城鎮規劃規定。
- (4) 根據7份建設工程規劃許可證第441303201320002號、441303201220152號、441303201320021號、441303201320052號、441303201320103號、441303201320044號及441303201320045號，該物業總建築面積1,345,627.95平方米的建設工程符合建設工程規定，並已獲批准。
- (5) 根據10份建築工程施工許可證，該物業建築面積約1,345,628平方米的建築工程符合工程施工規定，並已獲批准。
- (6) 根據17份商品房預售許可證，總建築面積約560,666.71平方米的該物業已獲准預售。
- (7) 據貴集團表示，截至估值日期，該物業中總建築面積約390,049平方米的部分已經預售，代價為人民幣1,992,619,971元。我們於估值過程中已考慮預售部分的上述已訂約售價。
- (8) 根據貴集團提供的資料，截至2013年10月31日支銷的總建築成本約人民幣869,400,000元。估計總建築成本約為人民幣3,047,700,000元。我們於估值過程中已計入該等成本。

## 附錄三

## 物業估值報告

- (9) 倘該擬定發展項目已落成，則其於2013年10月31日的市值約為人民幣7,800,000,000元。
- (10) 根據編號為441300000019765的營業執照，惠州大亞灣東圳房地產有限公司於2010年4月16日成立為一家有限公司，註冊資本人民幣30,000,000元。
- (11) 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問所發出有關該物業業權的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (i) 惠州大亞灣東圳房地產有限公司為該物業唯一合法的土地使用者；
  - (ii) 惠州大亞灣東圳房地產有限公司合法擁有該物業的土地使用權，且已就該物業的施工從政府取得相關證書及批准；及
  - (iii) 該物業的土地使用權未被查封或作按揭抵押，以及不受任何其他權利所限制。
- (12) 在對物業(倘竣工)進行估值時，我們假設住宅部分為每平方米約人民幣6,000元至人民幣20,000元、商舖部分為每平方米人民幣12,700元，以及停車場部分為每車位人民幣100,000元。

在對物業(倘竣工)進行估值時，我們參照了同區住宅和商業物業及車位的多個近期售價。選擇該等可資比較物業的原因是其與該物業有相近特點。我們已收集同區類型相似並附設商舖配套的住宅發展項目的可資比較數據。住宅物業的價格介乎每平方米約人民幣4,700元至人民幣21,500元。商業物業的價格介乎每平方米人民幣10,000元至人民幣13,000元，至於車位的價格則介乎每車位約人民幣100,000元至人民幣110,000元。我們假設的單位價格與經過適當調整後相關可資比較項目的售價一致。已就該等售價的單位價格作出適當調整，以反映在作出重要假設時的該等因素(包括但不限於樓齡、位置、大小及質量)。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年
			10月31日 現況下的市值
32. 中國廣西壯族自治區南寧西鄉塘區明秀西路的擬定發展項目(稱為南寧水悅龍灣一期(發展中期)及二期)	該物業建於總地盤面積約82,392.28平方米的兩幅地塊之上。  該物業計劃發展為一項綜合發展項目。根據 貴集團提供的資料，該物業的總建築面積將為436,008平方米，以及有3,893個車位，詳情如下：	該物業為在建中。	人民幣 1,540,000,000元

用途	概約 建築面積 (平方米)
住宅	274,501
商業	648
配套	7,314
地庫	153,545
<b>總計</b>	<b>436,008</b>

整項發展項目計劃於2015年落成。

該物業位於西鄉塘區明秀西路，該處為南寧的郊區。鄰近發展項目主要為住宅發展項目。根據 貴集團提供的資料，該物業作住宅用途。

該物業已獲授土地使用權，作住宅用途的土地使用年期為70年，以及作商舖用途的土地使用年期為40年。

附註：

- (1) 根據2份南寧市國土資源局發出的國有土地使用權證第(2010)533458號及(2012)596439號，該物業總地盤面積82,392.28平方米的土地使用權已歸屬南寧市龍光金駿房地產開發有限公司，作住宅用途及作商舖用途的土地使用年期分別為70年及40年。

## 附錄三

## 物業估值報告

- (2) 根據南寧市國土資源局與南寧市龍光金駿房地產開發有限公司分別於2010年7月15日及2012年7月16日訂立的土地使用權出讓合同第2010047號及2012061號，該物業的土地使用權已授予南寧市龍光金駿房地產開發有限公司，詳情如下：
- (i) 地盤面積 : 82,392.28平方米
  - (ii) 用途 : 住宅及商業
  - (iii) 土地使用年期 : 70年(作住宅用途)及40年(作商業用途)
  - (iv) 土地出讓金 : 人民幣914,554,308元
  - (v) 容積率 : 不低於4.5且不高於6
- (3) 根據2份建設用地規劃許可證第450101201000204號及450101201200081號，該物業總地盤面積82,392.20平方米的工程地盤符合城市規劃規定。
- (4) 根據19份建設工程規劃許可證，總建築面積為664,141.65平方米的發展項目的建設工程符合建設工程規定，並已獲批准。
- (5) 根據城鄉規劃委員會發出的5份建築工程施工許可證第450101201101120101號、450101201101120201號、450101201009010201號、450101201009010301號及450101201302180301號，該發展項目建築面積666,585.60平方米的建築工程符合工程施工規定，並已獲批准。
- (6) 根據9份商品房預售許可證，總建築面積約462,002.80平方米的該物業已獲准預售。
- (7) 據貴集團表示，截至估值日期，該物業中總建築面積約126,339平方米的部分已經預售，代價為人民幣807,549,704元。我們於估值過程中已考慮預售部分的上述已訂約售價。
- (8) 根據貴集團提供的資料，截至2013年10月31日支銷的總建築成本約人民幣438,500,000元。估計總建築成本約為人民幣743,900,000元。我們於估值過程中已計入該等成本。
- (9) 倘該擬定發展項目已落成，則其於2013年10月31日的市值約為人民幣2,240,000,000元。
- (10) 根據編號為450100000018672的營業執照，南寧市龍光金駿房地產開發有限公司於2011年5月20日成立為一家有限公司，註冊資本人民幣50,000,000元。
- (11) 我們已獲提供貴集團中國法律顧問所發出有關該物業業權的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (i) 南寧市龍光金駿房地產開發有限公司為該物業唯一合法的土地使用者；
  - (ii) 南寧市龍光金駿房地產開發有限公司合法擁有該物業的土地使用權，且已就該物業的施工從政府取得相關證書及批准；

## 附錄三

## 物業估值報告

- (iii) 該物業有部分已向中國工商銀行股份有限公司作按揭抵押。根據該按揭抵押合同，在未獲得中國工商銀行股份有限公司同意情況下，南寧市龍光金駿房地產開發有限公司不得在按揭抵押期間租賃、轉讓、按揭抵押及出售該物業的土地使用權；
  - (iv) 該物業有部分已向中國銀行作按揭抵押。根據該按揭抵押合同，在未獲得中國銀行同意情況下，南寧市龍光金駿房地產開發有限公司不得在按揭抵押期間租賃、轉讓、按揭抵押及出售該物業的土地使用權；
  - (v) 該物業有部分已向中國農業銀行作按揭抵押。根據該按揭抵押合同，在未獲得中國農業銀行同意情況下，南寧市龍光金駿房地產開發有限公司不得在按揭抵押期間租賃、轉讓、按揭抵押及出售該物業的土地使用權；及
  - (vi) 除上述按揭抵押外，該物業的土地使用權未被查封或作按揭抵押，以及不受任何其他權利所限制。
- (12) 在對物業(倘竣工)進行估值時，我們假設住宅部分為每平方米約人民幣6,600元，停車場部分為每車位人民幣110,000元。

在對物業(倘竣工)進行估值時，我們參照了同區住宅物業及車位的多個近期售價。選擇該等可資比較物業的原因是其與該物業有相近特點。我們已收集同區類型相似的住宅發展項目的可資比較數據。住宅物業的價格介乎每平方米約人民幣6,600元至人民幣7,300元，至於車位的價格則介乎每車位約人民幣100,000元至人民幣120,000元。我們假設的單位價格與經過適當調整後相關可資比較項目的售價一致。已就該等售價的單位價格作出適當調整，以反映在作出重要假設時的該等因素(包括但不限於樓齡、位置、大小及質量)。



## 附錄三

## 物業估值報告

### 估值證書

			於2013年 10月31日										
物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的市值										
33. 中國四川省成都錦江區琉璃鎮的擬定發展項目(稱為成都天悅龍庭)	<p>該物業建於地盤面積約47,190.82平方米的地塊之上。</p> <p>該物業計劃發展為一項住宅發展項目。根據 貴集團提供的資料，該物業的總建築面積將為235,833.76平方米，以及有1,150個車位，詳情如下：</p>	該物業為在建中。	人民幣 1,280,000,000元										
	<table><thead><tr><th>用途</th><th>概約 建築面積 (平方米)</th></tr></thead><tbody><tr><td>住宅</td><td>167,387.15</td></tr><tr><td>商業</td><td>2,029.49</td></tr><tr><td>地庫</td><td>66,417.12</td></tr><tr><td><b>總計</b></td><td><b>235,833.76</b></td></tr></tbody></table>	用途	概約 建築面積 (平方米)	住宅	167,387.15	商業	2,029.49	地庫	66,417.12	<b>總計</b>	<b>235,833.76</b>		
用途	概約 建築面積 (平方米)												
住宅	167,387.15												
商業	2,029.49												
地庫	66,417.12												
<b>總計</b>	<b>235,833.76</b>												
	<p>整項發展項目計劃於2014年落成。</p> <p>該物業位於錦江區，該處為成都的郊區。鄰近發展項目主要為住宅發展項目。根據 貴集團提供的資料，該物業作住宅用途。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途的年期將於2080年10月18日屆滿，以及作商業用途的年期將於2050年10月18日屆滿。</p>												

附註：

- (1) 根據成都市國土資源局發出的國有土地使用權證第(2011)762號，地盤面積為47,190.82平方米的物業土地使用權已歸屬成都市龍光房地產有限公司，土地使用年期於2080年10月18日及2050年10月18日到期，分別作住宅及商業用途。

## 附錄三

## 物業估值報告

- (2) 根據成都市國土資源局與成都市龍光房地產有限公司於2010年10月19日訂立的土地使用權出讓合同第510100-2010-B-0032號，該物業的土地使用權已授予成都市龍光房地產有限公司，詳情如下：
- (i) 地盤面積 : 47,190.82平方米
  - (ii) 用途 : 住宅及商業
  - (iii) 土地使用年期 : 70年(作住宅用途)及40年(作商業用途)
  - (iv) 土地出讓金 : 人民幣713,521,200元
  - (v) 建築面積 : 不超逾169,886平方米
- (3) 根據建設用地規劃許可證第510104201020289號，該物業的工程地盤符合城鎮規劃規定。
- (4) 根據2份建設工程規劃許可證第510104201130047號及510104201130048號，該物業建築面積235,833.76平方米的建設工程符合建設工程規定，並已獲批准。
- (5) 根據2份建築工程施工許可證第510101201109160201號及510101201111100301號，該物業建築面積約235,833.76平方米的建築工程符合工程施工規定，並已獲批准。
- (6) 根據4份商品房預售許可證第8826號、9242號、9368號及9428號，總建築面積約95,485.38平方米的該物業已獲准預售。
- (7) 據 貴集團表示，截至估值日期，該物業中總建築面積約88,215平方米的部分已經預售，代價為人民幣744,296,682元。我們於估值過程中已考慮預售部分的上述已訂約售價。
- (8) 根據 貴集團提供的資料，截至2013年10月31日支銷的總建築成本約人民幣531,200,000元。估計總建築成本約為人民幣666,400,000元。我們於估值過程中已計入該等成本。
- (9) 倘該擬定發展項目已落成，則其於2013年10月31日的市值約為人民幣1,630,000,000元。
- (10) 根據於2012年3月15日發出編號為510104000092414的營業執照，成都市龍光房地產有限公司成立為一家有限公司，註冊資本人民幣10,000,000元。
- (11) 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問所發出有關該物業業權的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (i) 成都市龍光房地產有限公司為該物業唯一合法的土地使用者；
  - (ii) 成都市龍光房地產有限公司合法擁有該物業的土地使用權，且已就該物業的施工從政府取得相關證書及批准；及
  - (iii) 該物業的土地使用權未被查封或作按揭抵押，以及不受任何其他權利所限制。

- (12) 在對物業(倘竣工)進行估值時，我們假設住宅部分為每平方米約人民幣9,600元、商舖部分為每平方米人民幣40,000元，以及停車場部分為每車位人民幣140,000元。

在對物業(倘竣工)進行估值時，我們參照了同區住宅和商業物業及車位的多個近期售價。選擇該等可資比較物業的原因是其與該物業有相近特點。我們已收集同區類型相似並附設商舖配套的住宅發展項目的可資比較數據。住宅物業的價格介乎每平方米約人民幣9,200元至人民幣11,500元。商業物業的價格介乎每平方米人民幣37,000元至人民幣47,000元，至於車位的價格則介乎每車位約人民幣120,000元至人民幣150,000元。我們假設的單位價格與經過適當調整後相關可資比較項目的售價一致。已就該等售價的單位價格作出適當調整，以反映在作出重要假設時的該等因素(包括但不限於樓齡、位置、大小及質量)。

### 附錄三

### 物業估值報告

#### 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年
			10月31日 現況下的市值
34. 中國廣東省中山坦洲鎮十四村海悅城邦三期的擬定發展項目(稱為海悅熙園)	該物業建於地盤面積約36,666.50平方米的地塊之上。  該物業計劃發展為一項住宅發展項目，建議建築面積為107,094平方米及有709個車位，詳情如下：	該物業為在建中。	人民幣 500,000,000元
		概約 建築面積 (平方米)	
	用途		
	住宅	85,973.17	
	商業	5,387.96	
	配套	275.87	
	其他	2,658.88	
	地庫	12,798.39	
	<b>總計</b>	<b><u>107,094.27</u></b>	

該物業計劃於2014年落成。

該物業位於坦洲鎮，該處為中山的郊區。鄰近發展項目主要為住宅發展項目。根據貴集團提供的資料，該物業作住宅用途。

該物業已獲授土地使用權，於2073年6月3日到期，作商業及住宅用途。

#### 附註：

- (1) 根據中山市國土資源局於2007年8月10日發出的國有土地使用權證第(2012)3306429號，地盤面積為36,666.50平方米的物業土地使用權已授予中山市龍光房地產有限公司，土地使用年期為期70年，於2073年6月3日到期，作商業及住宅用途。

## 附錄三

## 物業估值報告

- (2) 根據中山市城市建設投資集團有限公司與中山市龍光房地產有限公司於2012年5月11日訂立的土地使用權轉讓合同，該物業的土地使用權已轉讓給中山市龍光房地產有限公司，詳情如下：
  - (i) 地盤面積 : 36,666.50平方米
  - (ii) 用途 : 住宅及商業
  - (iii) 土地使用年期 : 於2073年6月3日到期
  - (iv) 土地出讓金 : 人民幣130,000,000元
- (3) 根據建設用地規劃許可證第080222012070001號，該物業的工程地盤符合城鎮規劃規定。
- (4) 根據2份建設工程規劃許可證第080042012100027號及080042012100032號，總建築面積為107,094.27平方米的該物業的建設工程符合建設工程規定，並已獲批准。
- (5) 根據中山市城鄉建設局發出的2份建築工程施工許可證第442000201212280489ZX4530號及442000201301140015ZX0086號，該物業建築面積約107,094.27平方米的建築工程符合工程施工規定，並已獲批准。
- (6) 根據8份商品房預售許可證，總建築面積約91,292.85平方米的該物業已獲准預售。
- (7) 據 貴集團表示，截至估值日期，該物業中總建築面積約82,246平方米的部分已經預售，代價為人民幣534,187,378元。我們於估值過程中已考慮預售部分的上述已訂約售價。
- (8) 根據 貴集團提供的資料，截至2013年10月31日支銷的總建築成本約人民幣128,400,000元。估計總建築成本約人民幣202,500,000元。我們於估值過程中已計入該等成本。
- (9) 倘該物業已落成，則其於2013年10月31日的市值約為人民幣720,000,000元。
- (10) 根據於2011年3月15日發出編號為442000000198599的營業執照，中山市龍光房地產有限公司成立為一家有限公司，註冊資本人民幣30,000,000元。
- (11) 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問所發出有關該物業業權的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
  - (i) 中山市龍光房地產有限公司為該物業唯一合法的土地使用者；
  - (ii) 中山市龍光房地產有限公司合法擁有該物業的土地使用權，且已就該物業的施工從政府取得相關證書及批准；及
  - (iii) 該物業的土地使用權未被查封或作按揭抵押，以及不受任何其他權利所限制。
- (12) 在對物業(倘竣工)進行估值時，我們假設住宅部分為每平方米約人民幣6,300元、商舖部分為每平方米人民幣20,000元，以及停車場部分為每車位人民幣80,000元。

---

## 附錄三

## 物業估值報告

---

在對物業(倘竣工)進行估值時，我們參照了同區住宅和商業物業及車位的多個近期售價。選擇該等可資比較物業的原因是其與該物業有相近特點。我們已收集同區類型相似並附設商舖配套的住宅發展項目的可資比較數據。住宅物業的價格介乎每平方米約人民幣6,300元至人民幣6,600元。商業物業的價格介乎每平方米人民幣20,000元至人民幣24,000元，至於車位的價格則介乎每車位約人民幣60,000元至人民幣95,000元。我們假設的單位價格與經過適當調整後相關可資比較項目的售價一致。已就該等售價的單位價格作出適當調整，以反映在作出重要假設時的該等因素(包括但不限於樓齡、位置、大小及質量)。

## 附錄三

## 物業估值報告

### 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年
			10月31日 現況下的市值
35. 中國廣東省 佛山禪城區 黎明路北面和 港口路東面的 擬定發展項目 (稱為佛山君 悅華府)	該物業建於地盤面積約為18,948 平方米的地塊之上。  該物業計劃發展為一項住宅 發展項目，擬定總建築面積為 83,162.11平方米，詳情如下：	該物業為在建中。	人民幣 320,000,000元
			概約 建築面積 (平方米)
	用途		
	住宅		57,398.32
	商業		4,960.70
	配套		167.26
	其他		1,314.20
	地庫		19,321.63
	<b>總計</b>		<b>83,162.11</b>

該物業位於禪城區，該處為佛山的郊區。鄰近發展項目主要為住宅發展項目。根據 貴集團提供的資料，該物業作住宅用途。

該物業已獲授土地使用權，作住宅用途的土地使用年期為70年，於2082年12月28日到期，以及作商業用途的土地使用年期為40年，於2052年12月28日到期。

#### 附註：

- 根據佛山市國土資源局於2013年1月24日發出的國有土地使用權證第(2013)1001131號，地盤面積為18,948平方米的物業土地使用權已歸屬佛山市禪城區龍光房地產有限公司，於2082年12月28日及2052年12月28日到期，分別作住宅用途及商業用途。

## 附錄三

## 物業估值報告

- (2) 根據於2012年12月28日發出的土地使用權出讓合同，地盤面積約18,947.92平方米的物業土地使用權已授予佛山市禪城區龍光房地產有限公司，詳情如下：
- (i) 地盤面積 : 18,947.92平方米
  - (ii) 用途 : 住宅及商業
  - (iii) 土地使用年期 : 70年(作住宅用途)；  
40年(作商業用途)
  - (iv) 土地出讓金 : 人民幣250,000,000元
  - (v) 容積率 : 不高於3.3
  - (vi) 建築契約 : 應於2014年1月24日前動工及於2017年1月24日竣工
- (3) 根據佛山市國土資源和城鄉規劃局發出的建設用地規劃許可證第440604201300008號，該物業的工程地盤符合城鎮規劃規定。
- (4) 根據建設工程規劃許可證第440604201300130號，該物業建築面積83,162.11平方米的建設工程符合建設工程規定，並已獲批准。
- (5) 根據建築工程施工許可證第4406012013041801號，該物業建築面積約83,162平方米的建築工程符合工程施工規定，並已獲批准。
- (6) 根據 貴集團提供的資料，截至2013年10月31日支銷的總建築成本約人民幣26,700,000元。估計總建築成本約為人民幣187,900,000元。我們於估值過程中已計入該等成本。
- (7) 倘該擬定發展項目已落成，則其於2013年10月31日的市值約為人民幣700,000,000元。
- (8) 根據編號為440602000285728的營業執照，佛山市禪城區龍光房地產有限公司於2012年12月13日成立為一家有限公司，註冊資本為人民幣10,500,000元。
- (9) 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問所發出有關該物業業權的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (i) 佛山市禪城區龍光房地產有限公司為該物業唯一合法的土地使用者；
  - (ii) 佛山市禪城區龍光房地產有限公司合法擁有該物業的土地使用權，且已就該物業的施工從政府取得相關證書及批准；及
  - (iii) 該物業的土地使用權未被查封或作按揭抵押，以及不受任何其他權利所限制。
- (10) 在對物業(倘竣工)進行估值時，我們假設住宅部分為每平方米約人民幣9,000元、商舖部分為每平方米人民幣22,000元，以及停車場部分為每車位人民幣140,000元。

在對物業(倘竣工)進行估值時，我們參照了同區住宅和商業物業及車位的多個近期售價。選擇該等可資比較物業的原因是其與該物業有相近特點。我們已收集同區類型相似並附設商舖配套的住宅發展項目的可資比較數據。住宅物業的價格介乎每平方米約



人民幣8,400元至人民幣13,000元。商業物業的價格介乎每平方米人民幣21,000元至人民幣32,000元，至於車位的價格則介乎每車位約人民幣120,000元至人民幣180,000元。我們假設的單位價格與經過適當調整後相關可資比較項目的售價一致。已就該等售價的單位價格作出適當調整，以反映在作出重要假設時的該等因素(包括但不限於樓齡、位置、大小及質量)。

## 附錄三

## 物業估值報告

### 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年
			10月31日 現況下的市值
36. 中國廣東省中山西區彩虹規劃區的擬定發展項目(稱為中山水悅熙園)	該物業建於地盤面積約為36,896.50平方米的地塊之上。  該物業計劃發展為一項住宅發展項目，擬定總建築面積為107,387.19平方米，詳情如下：	該物業為在建中。	人民幣 270,000,000元

用途	概約 建築面積 (平方米)
住宅	78,239.42
商業	13,316.42
配套	638.52
其他	3,008.53
地庫	12,184.30
<b>總計</b>	<b>107,387.19</b>

該物業位於西區，該處為中山的郊區。鄰近發展項目主要為住宅發展項目。根據 貴集團提供的資料，該物業作住宅用途。

該物業已獲授土地使用權，為期70年，於2073年5月20日到期，作住宅及商業用途。

#### 附註：

- (1) 根據中山市國土資源局於2013年1月23日發出的國有土地使用權證第(2013)2000375號，地盤面積為36,896.50平方米的物業土地使用權已歸屬中山市金駿房地產有限公司，於2073年5月20日到期，作住宅及商業用途。

## 附錄三

## 物業估值報告

- (2) 根據中山市煙洲樓宇實業服務有限公司(「轉讓方」)與中山市金駿房地產有限公司(「承讓方」)分別於2012年12月7日及2013年1月9日訂立的轉讓合同及其補充合同，轉讓方同意向承讓方轉讓該物業的土地使用權及開發權，詳情如下：
- (i) 地盤面積 : 36,896.50平方米
  - (ii) 用途 : 住宅
  - (iii) 土地使用年期 : 於2073年5月20日到期
  - (iv) 土地出讓金 : 人民幣141,120,000元
- (3) 根據建設用地規劃許可證第281222013010005號，該物業的工程地盤符合城鎮規劃規定。
- (4) 根據建設工程規劃許可證第281042013020034號，該物業總建築面積107,387.19平方米的建設工程符合建設工程規定，並已獲批准。
- (5) 根據建築工程施工許可證第442000201304280133ZX1125號，該物業項目建築面積約107,387.19平方米的建築工程符合工程施工規定，並已獲批准。
- (6) 根據2份商品房預售許可證，總建築面積42,597.31平方米的建築工程已獲准預售。
- (7) 根據 貴集團提供的資料，截至2013年10月31日支銷的總建築成本約人民幣68,900,000元。估計總建築成本約為人民幣201,600,000元。我們於估值過程中已計入該等成本。
- (8) 倘該擬定發展項目已落成，則其於2013年10月31日的市值約為人民幣550,000,000元。
- (9) 根據於2011年3月15日發出編號為442000000198599的營業執照，中山市金駿房地產有限公司成立為一家有限公司，註冊資本人民幣30,000,000元，營運期由2007年2月25日開始。
- (10) 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問所發出有關該物業業權的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (i) 中山市金駿房地產有限公司為該物業唯一合法的土地使用者；
  - (ii) 中山市金駿房地產有限公司合法擁有該物業的土地使用權，且已就該物業的施工從政府取得相關證書及批准；及
  - (iii) 該物業的土地使用權未被查封或作按揭抵押，以及不受任何其他權利所限制。
- (11) 在對物業(倘竣工)進行估值時，我們假設住宅部分為每平方米約人民幣5,000元、商舖部分為每平方米人民幣10,000元，以及停車場部分為每車位人民幣80,000元。

在對物業(倘竣工)進行估值時，我們參照了同區住宅和商業物業及車位的多個近期售價。選擇該等可資比較物業的原因是其與該物業有相近特點。我們已收集同區類型相似並附設商舖配套的住宅發展項目的可資比較數據。住宅物業的價格介乎每平方米約

人民幣4,700元至人民幣5,700元。商業物業的價格介乎每平方米人民幣6,500元至人民幣14,000元，至於車位的價格則介乎每車位約人民幣70,000元至人民幣100,000元。我們假設的單位價格與經過適當調整後相關可資比較項目的售價一致。已就該等售價的單位價格作出適當調整，以反映在作出重要假設時的該等因素(包括但不限於樓齡、位置、大小及質量)。

## 附錄三

## 物業估值報告

### 估值證書

		於2013年 10月31日	
物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的市值
37. 中國廣東省佛山禪城區南莊鎮禪港路西面和南莊大道南面的擬定發展項目(稱為水悅龍灣一期)	該物業建於總地盤面積約132,035.21平方米的3幅地塊之上。  該物業計劃發展為一項住宅發展項目。根據 貴集團提供的資料，該物業的總建築面積將為226,099.79平方米，以及有1,164個車位，詳情如下：	該物業為在建中。	人民幣 975,000,000元  (貴集團應佔 66%權益： 人民幣 643,500,000元)
	用途	概約 建築面積 (平方米)	
	住宅	170,796.82	
	商業	10,893.63	
	配套	975.91	
	其他	2,829.95	
	地庫	40,603.48	
	<b>總計</b>	<b>226,099.79</b>	

該物業計劃於2015年落成。

該物業位於禪城區，該處為佛山的市區。鄰近發展項目主要為住宅發展項目。根據 貴集團提供的資料，該物業作住宅用途。

該物業已獲授土地使用權，土地使用年期於2082年4月12日到期，作住宅用途，以及於2052年4月12日到期，作商業、辦公及文化用途。

#### 附註：

- (1) 根據國土資源和房屋管理局發出的國有土地使用權證第(2012)0000972號、(2012)0000973號及(2012)0000974號，總地盤面積為132,035.21平方米的物業土地使用權已歸屬佛山市

## 附錄三

## 物業估值報告

龍光陽光海岸房地產有限公司，土地使用年期於2082年4月12日到期，作住宅用途，以及於2052年4月12日到期，作商業、辦公及文化用途。

- (2) 根據廣東南海羅南陶瓷企業集團（「轉讓人」）與佛山市龍光陽光海岸房地產有限公司（「承讓人」）於2012年4月19日訂立的轉讓合同，轉讓人同意將地盤面積為111,615.32平方米的該物業的土地使用轉讓予承讓人，代價為人民幣240,800,400元。

根據於2012年9月7日訂立的土地使用權出讓合同，地盤面積約9,124.60平方米的物業土地使用權已授予佛山市龍光陽光海岸房地產有限公司，代價為人民幣42,320,000元。

根據於2012年2月27日訂立的土地使用權出讓合同，地盤面積約1,706.13平方米的物業土地使用權已授予佛山市龍光陽光海岸房地產有限公司，代價為人民幣7,790,000元。

根據於2012年9月7日訂立的土地使用權出讓合同，地盤面積約9,589.16平方米的物業土地使用權已授予佛山市龍光陽光海岸房地產有限公司，代價為人民幣47,000,000元。

- (3) 根據建設用地規劃許可證第440604201200041號，該物業總地盤面積132,035.21平方米的工程地盤符合城市規劃規定。
- (4) 根據7份建設工程規劃許可證，該物業建築面積為234,159.31平方米的建設工程符合建設工程規定，並已獲批准。
- (5) 根據建築工程施工許可證第4406012012112801號、4406012013013102號、440601201211190101號、440601201211190201號、440601201211190301號及440601201301250101號，該物業建築面積約233,924平方米的建築工程符合工程施工規定，並已獲批准。
- (6) 根據商品房預售許可證，總建築面積約26,982.70平方米的該物業已獲准預售。
- (7) 據 貴集團表示，截至估值日期，該物業中總建築面積約39,362.93平方米的部分已經預售，代價為人民幣524,808,679元。我們於估值過程中已考慮預售部分的上述已訂約售價。
- (8) 根據 貴集團提供的資料，截至2013年10月31日支銷的總建築成本約人民幣245,000,000元。估計總建築成本約為人民幣648,900,000元。我們於估值過程中已計入該等成本。
- (9) 倘該擬定發展項目已落成，則其於2013年10月31日的市值約為人民幣1,890,000,000元。
- (10) 根據編號為44060000027862的營業執照，佛山市龍光陽光海岸房地產有限公司於2012年3月30日成立為一家有限公司，註冊資本為人民幣10,500,000元。
- (11) 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問所發出有關該物業業權的法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
- (i) 佛山市龍光陽光海岸房地產有限公司為該物業唯一合法的土地使用者；

## 附錄三

## 物業估值報告

- (ii) 佛山市龍光陽光海岸房地產有限公司合法擁有該物業的土地使用權，且已就該物業的施工從政府取得相關證書及批准；及
  - (iii) 該物業的土地使用權未被查封或作按揭抵押，以及不受任何其他權利所限制。
- (12) 在對物業(倘竣工)進行估值時，我們假設住宅部分為每平方米約人民幣7,000元至人民幣19,000元、商舖部分為每平方米人民幣20,000元，以及停車場部分為每車位人民幣100,000元。

在對物業(倘竣工)進行估值時，我們參照了同區住宅和商業物業及車位的多個近期售價。選擇該等可資比較物業的原因是其與該物業有相近特點。我們已收集同區類型相似並附設商舖配套的住宅發展項目的可資比較數據。住宅物業的價格介乎每平方米約人民幣6,800元至人民幣23,600元。商業物業的價格介乎每平方米人民幣19,000元至人民幣29,000元，至於車位的價格則介乎每車位約人民幣100,000元至人民幣170,000元。我們假設的單位價格與經過適當調整後相關可資比較項目的售價一致。已就該等售價的單位價格作出適當調整，以反映在作出重要假設時的該等因素(包括但不限於樓齡、位置、大小及質量)。

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於2013年
			10月31日 現況下的市值
38. 中國廣西壯族自治區南寧青秀區竹溪大道東側的擬定發展項目(稱為南寧君御華府)	該物業建於地盤面積約為26,805.69平方米的地塊之上。  該物業計劃發展為一項住宅發展項目，已規劃建築面積為141,619.17平方米，以及有965個車位，詳情如下：	該物業為在建中。	人民幣 730,000,000元

用途	概約 建築面積 (平方米)
住宅	100,201.74
商業	6,031.99
配套	729.13
其他	766.38
地庫	33,889.93
<b>總計</b>	<b>141,619.17</b>

該物業計劃於2015年落成。

該物業位於青秀區，該處為南寧的郊區。鄰近發展項目主要為住宅發展項目。根據 貴集團提供的資料，該物業作住宅用途。

該物業已獲授土地使用權，作住宅用途的土地使用年期自2012年12月5日起為70年，以及作商業用途的土地使用年期自2012年12月5日起為40年。

附註：

- (1) 根據南寧國土資源局於2013年1月1日發出的國有土地使用權證第(2013)601633號，地盤面積為26,805.69平方米的物業土地使用權已歸屬南寧市龍光駿馳房地產開發有限公司，自2012年12月5日起為期70年，作住宅用途，以及自2012年12月5日起為期40年，作商業用途。



## 附錄三

## 物業估值報告

- (2) 根據分別於2012年11月12日及2012年12月5日發出的土地使用權出讓合同及其補充合同，地盤面積約26,805.25平方米的物業土地使用權已授予南寧市龍光駿馳房地產開發有限公司，詳情如下：
- (i) 地盤面積 : 26,805.25平方米
  - (ii) 用途 : 住宅及商業
  - (iii) 土地使用年期 : 70年(作住宅用途)；  
40年(作商業用途)
  - (iv) 土地出讓金 : 人民幣643,326,000元
  - (v) 容積率 : 不高於4.0且不低於3.0
  - (vi) 建築契約 : 應於2012年11月12日前動工及於2016年11月12日竣工
- (3) 根據南寧市規劃建設局發出的建設用地規劃許可證第450101201200108號，該物業地盤面積為26,805.25平方米的工程地盤符合城鎮規劃規定。
- (4) 根據建設工程規劃許可證第450101201300649號、450101201300679號、450101201300680號、450101201300681號、450101201300682號、450101201300683號、450101201300684號及450101201300685號，建築面積為141,619.17平方米的該物業的建設工程符合建設工程規定，並已獲批准。
- (5) 根據建築工程施工許可證第450101201306030601號及450101201306030101號，該物業建築面積約142,102.48平方米的建築工程符合工程施工規定，並已獲批准。
- (6) 根據 貴集團提供的資料，截至2013年10月31日支銷的總建築成本約人民幣21,300,000元。估計總建築成本約為人民幣351,100,000元。我們於估值過程中已計入該等成本。
- (7) 倘該擬定發展項目已落成，則其於2013年10月31日的市值約為人民幣1,480,000,000元。
- (8) 根據編號為450100000023847的營業執照，南寧市龍光駿馳房地產開發有限公司於2012年11月19日成立為一家有限公司，註冊資本為人民幣35,000,000元，營業期由2012年11月19日至2042年11月19日。
- (9) 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問所發出有關該物業業權的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (i) 南寧市龍光駿馳房地產開發有限公司為該物業唯一合法的土地使用者；
  - (ii) 南寧市龍光駿馳房地產開發有限公司合法擁有該物業的土地使用權，且已就該物業的施工從政府取得相關證書及批准；及
  - (iii) 該物業的土地使用權未被查封或作按揭抵押，以及不受任何其他權利所限制。

- (10) 在對物業(倘竣工)進行估值時，我們假設住宅部分為每平方米約人民幣12,000元至人民幣13,500元、商舖部分為每平方米人民幣23,500元，以及停車場部分為每車位人民幣110,000元。

在對物業(倘竣工)進行估值時，我們參照了同區住宅和商業物業及車位的多個近期售價。選擇該等可資比較物業的原因是其與該物業有相近特點。我們已收集同區類型相似並附設商舖配套的住宅發展項目的可資比較數據。住宅物業的價格介乎每平方米約人民幣12,000元至人民幣13,500元。商業物業的價格介乎每平方米人民幣20,000元至人民幣32,000元，至於車位的價格則介乎每車位約人民幣100,000元至人民幣120,000元。我們假設的單位價格與經過適當調整後相關可資比較項目的售價一致。已就該等售價的單位價格作出適當調整，以反映在作出重要假設時的該等因素(包括但不限於樓齡、位置、大小及質量)。

## 附錄三

## 物業估值報告

### 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年
			10月31日 現況下的市值
39. 中國廣東省 佛山南海區 羅村街羅務路 南面和羅村大 道西面的擬定 發展項目一期 (稱為佛山君 悅龍庭)	該物業建於地盤面積約為 71,827.60平方米的土地之上。  該物業計劃發展為一項住宅 發展項目，建議總建築面積為 292,886.06平方米以及有1,686個 車位，詳情如下：	該物業為在建中。	人民幣 850,000,000元
			概約 建築面積 (平方米)
	用途		
	住宅		197,240.71
	商業		33,414.90
	配套		408.45
	其他		5,115.51
	地庫		56,706.49
	<b>總計</b>		<b>292,886.06</b>

該物業計劃於2015年落成。

該物業位於南海區，該處為南寧的郊區。鄰近發展項目主要為住宅發展項目。根據 貴集團提供的資料，該物業作住宅用途。

該物業已獲授土地使用權，作住宅用途的年期為70年，將於2083年1月16日屆滿，而作商業用途的年期則為40年，將於2053年1月16日屆滿。

#### 附註：

- (1) 根據佛山南海人民政府發出的國有土地使用權證第(2013)0200810號，該物業地盤面積71,827.60平方米的土地使用權已歸屬佛山市順德區龍光置業有限公司，住宅用途的土地使用年期於2083年1月16日到期，以及商業用途的土地使用年期於2053年1月16日到期。

## 附錄三

## 物業估值報告

- (2) 根據於2013年1月17日及2013年5月2日訂立的土地使用權出讓合同及其補充合同，地盤面積約71,827.60平方米的物業土地使用權已授予佛山市順德區龍光置業有限公司，詳情如下：
- (i) 地盤面積 : 71,827.60平方米
  - (ii) 用途 : 住宅及商業
  - (iii) 土地出讓金 : 人民幣596,680,000元
  - (iv) 容積率 : 不高於3.2且不低於1.5
  - (v) 建築契約 : 應於2014年1月16日前動工及於2017年1月16日竣工
- (3) 根據佛山市國土資源和城鄉規劃局發出的建設用地規劃許可證第440605201360018號，該物業地盤面積約71,827.60平方米的工程地盤符合城鎮規劃規定。
- (4) 根據16份建設工程規劃許可證，建築面積為292,886.06平方米的該物業的建設工程符合建設工程規定，並已獲批准。
- (5) 根據15份建築工程施工許可證，該物業建築面積約262,006.99平方米的建築工程符合工程施工規定，並已獲批准。
- (6) 據 貴集團表示，截至估值日期，該物業中總建築面積約12,238平方米的部分已經預售，代價為人民幣88,852,136元。我們於估值過程中已考慮預售部分的上述已訂約售價。
- (7) 根據 貴集團提供的資料，截至2013年10月31日支銷的總建築成本約人民幣61,800,000元。估計總建築成本約為人民幣623,800,000元。我們於估值過程中已計入該等成本。
- (8) 倘該擬定發展項目已落成，則其於2013年10月31日的市值約為人民幣2,090,000,000元。
- (9) 根據於2010年4月28日發出編號為440681000130889的營業執照，佛山市順德區龍光置業房產有限公司成立為一家有限公司，註冊資本人民幣30,000,000元。
- (10) 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問所發出有關該物業業權的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (i) 佛山市順德區龍光置業房產有限公司為該物業唯一合法的土地使用者；
  - (ii) 佛山市順德區龍光置業房產有限公司合法擁有該物業的土地使用權，且已就該物業的施工從政府取得相關證書及批准；及
  - (iii) 該物業的土地使用權未被查封或作按揭抵押，以及不受任何其他權利所限制。
- (11) 在對物業(倘竣工)進行估值時，我們假設住宅部分為每平方米約人民幣8,000元，停車場部分為每車位人民幣110,000元。

在對物業(倘竣工)進行估值時，我們參照了同區住宅物業及車位的多個近期售價。選擇該等可資比較物業的原因是其與該物業有相近特點。我們已收集同區類型相似並附

設商舖配套的住宅發展項目的可資比較數據。住宅物業的價格介乎每平方米約人民幣7,000元至人民幣9,200元，至於車位的價格則介乎每車位約人民幣100,000元至人民幣120,000元。我們假設的單位價格與經過適當調整後相關可資比較項目的售價一致。已就該等售價的單位價格作出適當調整，以反映在作出重要假設時的該等因素（包括但不限於樓齡、位置、大小及質量）。

## 附錄三

## 物業估值報告

### 估值證書

			於2013年 10月31日 現況下的市值
物業	概況及年期	估用詳情	人民幣
40 中國廣東省 汕頭金平區 金鳳西路南面 金鳳半島的擬 定發展項目 (稱為龍騰嘉 園一期)	該物業建於一幅地盤面積約為 133,891.60平方米的土地上。  該物業計劃發展為一項住宅 發展項目，已規劃建築面積為 448,363.64平方米，詳情如下：	該物業為在建中。	620,000,000元
		概約 建築面積 (平方米)	
	用途		
	住宅	323,697.82	
	商業	35,900.65	
	配套	17,783.08	
	地庫	70,982.09	
	總計	<u>448,363.64</u>	

該物業位於金平區，該處為汕頭的市區。鄰近發展項目主要為住宅發展項目。根據 貴集團提供的資料，該物業作住宅用途。

該物業已獲授土地使用權，住宅用地自2013年6月10日起為期70年，商業用地自2013年6月10日起為期40年，以及配套設施用地自2013年6月10日起為期50年。

#### 附註：

- (1) 根據汕頭市國土資源局發出的2份國有土地使用權證第(2013)91300021號及(2013)91300022號，該物業總地盤面積133,891.60平方米的土地使用權已歸屬汕頭市龍光金駿房地產有限公司，住宅用途的土地使用年期自2013年6月10日起為70年，商業用途的土地使用年期自2013年6月10日起為40年，以及配套用途的土地使用年期自2013年6月10日起為50年。

## 附錄三

## 物業估值報告

- (2) 根據日期為2013年7月10日的土地使用權出讓合同第440501-2013-000004號，該物業地盤面積約133,891.60平方米的土地使用權已授予汕頭市龍光金駿房地產有限公司，詳情如下：
- (i) 地盤面積 : 133,891.60平方米
  - (ii) 用途 : 住宅
  - (iii) 土地使用年期 : 70年
  - (iv) 土地出讓金 : 人民幣976,000,000元
  - (v) 容積率 : 不高於4.5
  - (vi) 建築契約 : 2014年6月10日前動工；2016年6月10日前竣工
- (3) 根據建設用地規劃許可證第(2013)026號，該物業的工程地盤符合城鎮規劃規定。
- (4) 根據建設工程規劃許可證第(2013)019號，建築面積為448,363.64平方米的該物業的建設工程符合建設工程規定，並已獲批准。
- (5) 根據3份建築工程施工許可證第440500201309290101號、440500201310210101號及440500201311200101號，該物業建築面積約448,363.64平方米的建築工程符合工程施工規定，並已獲批准。
- (6) 根據貴集團提供的資料，截至2013年10月31日支銷的總建築成本約人民幣17,000,000元。估計總建築成本約為人民幣940,000,000元。我們於估值過程中已計入該等成本。
- (7) 倘該擬定發展項目已落成，則其於2013年10月31日的市值約為人民幣2,160,000,000元。
- (8) 根據編號為440500000018379的營業執照，汕頭市龍光房地產有限公司於2008年1月28日成立為一家有限公司，註冊資本為人民幣10,000,000元。
- (9) 我們已獲提供貴集團中國法律顧問所發出有關該物業業權的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (i) 汕頭市龍光金駿房地產有限公司為該物業唯一合法的土地使用者；
  - (ii) 汕頭市龍光金駿房地產有限公司合法擁有該物業的土地使用權；及
  - (iii) 該物業的土地使用權未被查封或作按揭抵押，以及不受任何其他權利所限制。
- (10) 在對物業(倘竣工)進行估值時，我們假設住宅部分為每平方米約人民幣5,000元及商舖部分為每平方米人民幣10,500元。

在對物業(倘竣工)進行估值時，我們參照了同區住宅和商業物業的多個近期售價。選擇該等可資比較物業的原因是其與該物業有相近特點。我們已收集同區類型相似並附設商舖配套的住宅發展項目的可資比較數據。住宅物業的價格介乎每平方米約人民幣4,100元至人民幣6,400元。商業物業的價格介乎每平方米人民幣10,200元至人民幣14,500元。我們假設的單位價格與經過適當調整後相關可資比較項目的售價一致。已就該等售價的單位價格作出適當調整，以反映在作出重要假設時的該等因素(包括但不限於樓齡、位置、大小及質量)。

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於2013年 10月31日 現況下的市值
41. 中國廣東省中山坦洲鎮十四村的擬定發展項目(稱為海悅華庭)	該物業建立在一幅地盤面積約為62,233.30平方米的土地上。  該物業計劃發展為一項住宅發展項目，已規劃建築面積為163,378.30平方米以及有473車位，詳情如下：	該物業為在建中。	人民幣 520,000,000元

用途	概約 建築面積 (平方米)
住宅	123,442.23
商業	21,950.00
配套	960.00
其他	2,218.42
地庫	14,808.62
<b>總計</b>	<b>163,378.30</b>

該物業位於坦洲鎮，該處為中山的郊區。鄰近發展項目主要為住宅發展項目。根據 貴集團提供的資料，該物業作住宅用途。

該物業已獲授土地使用權，於2082年6月8日到期，作商業及住宅用途。

附註：

- (1) 根據中山市國土資源局發出的國有土地使用權證第(2013)301108號，該物業地盤面積62,233.30平方米的土地使用權已歸屬中山市駿馳房地產有限公司，商業及住宅用途的土地使用年期於2082年6月8日到期。



## 附錄三

## 物業估值報告

- (2) 根據日期為2013年5月14日的土地使用權出讓合同第442000-2013-000503號，該物業地盤面積約62,233.30平方米的土地使用權已授予中山市駿馳房地產有限公司，詳情如下：
- (i) 地盤面積 : 62,233.30平方米
  - (ii) 用途 : 住宅
  - (iii) 土地使用年期 : 70年
  - (iv) 土地出讓金 : 人民幣376,000,000元
  - (v) 容積率 : 不高於2.5
  - (vi) 建築契約 : 2013年12月20日前動工；2016年12月19日前竣工
- (3) 根據建設用地規劃許可證第080222013060002號，該物業的工程地盤符合城鎮規劃規定。
- (4) 根據2份建設工程規劃許可證第080042013071174號及080042013071028號，建築面積為163,378.30平方米的該物業的建設工程符合建設工程規定，並已獲批准。
- (5) 根據2份建築工程施工許可證第442000201309240334ZX3116號及442000201309110314ZX2993號，該物業建築面積約163,378.30平方米的建築工程符合工程施工規定，並已獲批准。
- (6) 根據貴集團提供的資料，截至2013年10月31日支銷的總建築成本約人民幣13,400,000元。估計總建築成本約為人民幣360,700,000元。我們於估值過程中已計入該等成本。
- (7) 倘該擬定發展項目已落成，則其於2013年10月31日的市值約為人民幣1,250,000,000元。
- (8) 根據編號為442000000828818的營業執照，中山市駿馳房地產有限公司於2013年5月23日成立為一家有限公司，註冊資本為人民幣10,500,000元。
- (9) 我們已獲提供貴集團中國法律顧問所發出有關該物業業權的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (i) 中山市駿馳房地產有限公司為該物業唯一合法的土地使用者；
  - (ii) 中山市駿馳房地產有限公司合法擁有該物業的土地使用權；及
  - (iii) 該物業的土地使用權未被查封或作按揭抵押，以及不受任何其他權利所限制。
- (10) 在對物業(倘竣工)進行估值時，我們假設住宅部分為每平方米約人民幣6,300元、商舖部分為每平方米人民幣20,000元，以及停車場部分為每車位人民幣80,000元。

在對物業(倘竣工)進行估值時，我們參照了同區住宅和商業物業及車位的多個近期售價。選擇該等可資比較物業的原因是其與該物業有相近特點。我們已收集同區類型相似並附設商舖配套的住宅發展項目的可資比較數據。住宅物業的價格介乎每平方米約人民幣6,300元至人民幣6,600元。商業物業的價格介乎每平方米人民幣20,000元至人民幣24,000元，至於車位的價格則介乎每車位約人民幣60,000元至人民幣95,000元。我們假設的單位價格與經過適當調整後相關可資比較項目的售價一致。已就該等售價的單位價格作出適當調整，以反映在作出重要假設時的該等因素(包括但不限於樓齡、位置、大小及質量)。

估值證書

第四類 — 貴集團於中國持作未來發展的物業

物業	概況及年期	估用詳情	於2013年 10月31日 現況下的市值
42. 中國廣東省 惠州惠城區 文頭嶺東江 新城的擬定發 展項目(稱為 惠州水悅龍灣 二期)	該物業擬建於總地盤面積約 52,626.40平方米的2幅地塊之 上。  該物業計劃發展為一項住宅 發展項目，建議總建築面積為 76,851.38平方米。	該物業現時空置。	人民幣 360,000,000元
	該物業位於惠城區，該處為惠州 的郊區。鄰近發展項目主要為住 宅發展項目。根據 貴集團提供 的資料，該物業作住宅用途。		
	該物業已獲授土地使用權，作商 業用途的土地使用年期於2050年 11月25日到期，以及作住宅用途 的土地使用年期於2080年11月25 日到期。		

附註：

- (1) 根據惠州市國土資源局發出的2份國有土地使用權證(2012)13020700008號及(2011)13020700575號，總地盤面積為52,626.40平方米的物業土地使用權已授予惠州市龍光房地產有限公司，作商業及住宅用途，土地使用年期分別於2050年11月25日及2080年11月25日到期。

## 附錄三

## 物業估值報告

- (2) 根據惠州市國土資源局與惠州市龍光房地產有限公司於2009年10月15日訂立的土地使用權出讓合同第441301-2009-000289號，該物業的土地使用權已授予惠州市龍光房地產有限公司，詳情如下：
- (i) 地盤面積 : 105,954平方米
  - (ii) 用途 : 住宅及商業
  - (iii) 土地使用年期 : 70年(作住宅用途)，40年(作商業用途)
  - (iv) 土地出讓金 : 人民幣401,000,000元
  - (v) 建築面積 : 236,554平方米
- (3) 根據建設用地規劃許可證第441302(2009)10348號，該物業地盤面積為105,954的工程地盤符合城鎮規劃規定。
- (4) 根據於2010年3月6日發出編號為44130000090788的營業執照，惠州市龍光房地產有限公司成立為一家有限公司，註冊資本人民幣30,000,000元。
- (5) 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問所發出有關該物業業權的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (i) 惠州市龍光房地產有限公司為該物業唯一合法的土地使用者；
  - (ii) 惠州市龍光房地產有限公司擁有佔用，使用及處置該物業的土地使用權的權利；及
  - (iii) 該物業的土地使用權未被查封或作按揭抵押，以及不受任何其他權利所限制。
- (6) 在對物業(倘竣工)進行估值時，我們假設住宅部分為每平方米約人民幣7,500元、商舖部分為每平方米人民幣18,000元，以及停車場部分為每車位人民幣100,000元。

在對物業(倘竣工)進行估值時，我們參照了同區住宅和商業物業及車位的多個近期售價。選擇該等可資比較物業的原因是其與該物業有相近特點。我們已收集同區類型相似並附設商舖配套的住宅發展項目的可資比較數據。住宅物業的價格介乎每平方米約人民幣7,200元至人民幣7,900元。商業物業的價格介乎每平方米人民幣15,000元至人民幣22,000元，至於車位的價格則介乎每車位約人民幣100,000元至人民幣110,000元。我們假設的單位價格與經過適當調整後相關可資比較項目的售價一致。已就該等售價的單位價格作出適當調整，以反映在作出重要假設時的該等因素(包括但不限於樓齡、位置、大小及質量)。

## 附錄三

## 物業估值報告

### 估值證書

			於2013年 10月31日
物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的市值
43. 中國廣東省惠州大亞灣經濟技術開發區的擬定發展項目(稱為龍光城)	<p>該物業包括總地盤面積約1,012,517平方米的多幅地塊。</p> <p>該物業計劃發展為一項綜合發展項目，建議總建築面積為3,313,834平方米。</p> <p>該物業位於南沙區的大亞灣經濟技術開發區，該處為惠州的郊區。鄰近發展項目主要為住宅發展項目。根據 貴集團提供的資料，該物業作住宅用途。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途的最後到期日為2078年2月9日，以及作商業用途的最後到期日為2048年2月9日。</p>	該物業現時空置。	人民幣 5,300,000,000元

#### 附註：

- (1) 根據惠州市人民政府發出的國有土地使用權證第(2007)13210100479號、(2008)13210100729號、(2009)13210100256號、(2009)13210100255號、(2009)13210100254號、(2011)13210100755號、(2011)13210100756號、(2012)13210100825號至(2012)1321010827號及(2013)13210100330號，地盤面積為1,012,517平方米的物業土地使用權已歸屬惠州大亞灣東圳房地產有限公司，作住宅用途的最後到期日為2078年2月9日，以及作商業用途的最後到期日為2048年2月9日。

## 附錄三

## 物業估值報告

- (2) 根據惠州市國土資源局與惠州大亞灣東圳房地產有限公司分別於2007年3月11日及2007年3月12日訂立的土地使用權出讓合同第441304-D-(2007)0107號及441304-D-(2007)0108號，該物業的土地使用權已授予惠州大亞灣東圳房地產有限公司，詳情如下：
- (i) 地盤面積 : 1,859,099平方米
  - (ii) 用途 : 商業及住宅
  - (iii) 土地使用年期 : 70年(作住宅用途)及40年(作商業用途)
  - (iv) 土地出讓金 : 人民幣1,094,141,620元
  - (v) 容積率 : 不高於2
- (3) 根據編號為441300000019765的營業執照，惠州大亞灣東圳房地產有限公司於2010年4月16日成立為一家有限公司，註冊資本人民幣30,000,000元。
- (4) 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問所發出有關該物業業權的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (i) 惠州大亞灣東圳房地產有限公司為該物業唯一合法的土地使用者；
  - (ii) 惠州大亞灣東圳房地產有限公司擁有佔用，使用及處置該物業的土地使用權的權利；
  - (iii) 該物業有部分已向中國農業銀行作按揭抵押；
  - (iv) 該物業有部分已向交通銀行股份有限公司作按揭抵押；
  - (v) 該物業有部分已向中信信託有限責任公司作按揭抵押；
  - (vi) 該物業有部分已向中融國際信託有限公司作按揭抵押；
  - (vii) 該物業有部分已向中鐵信託有限責任公司作按揭抵押；
  - (viii) 該物業有部分已向上海浦東發展銀行作按揭抵押；及
  - (ix) 除上述按揭抵押外，該物業的土地使用權未被查封或作按揭抵押，以及不受任何其他權利所限制。
- (5) 在對物業(倘竣工)進行估值時，我們假設住宅部分為每平方米約人民幣6,000元至人民幣20,000元、商舖部分為每平方米人民幣12,700元，以及停車場部分為每車位人民幣100,000元。

在對物業(倘竣工)進行估值時，我們參照了同區住宅和商業物業及車位的多個近期售價。選擇該等可資比較物業的原因是其與該物業有相近特點。我們已收集同區類型相似並附設商舖配套的住宅發展項目的可資比較數據。住宅物業的價格介乎每平方米約人民幣4,700元至人民幣21,500元。商業物業的價格介乎每平方米人民幣10,000元至人民幣13,000元，至於車位的價格則介乎每車位約人民幣100,000元至人民幣110,000元。我們假設的單位價格與經過適當調整後相關可資比較項目的售價一致。已就該等售價的單位價格作出適當調整，以反映在作出重要假設時的該等因素(包括但不限於樓齡、位置、大小及質量)。

## 附錄三

## 物業估值報告

### 估值證書

			於2013年 10月31日
物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的市值
44. 中國海南省陵水黎安鎮大墩村委員會的擬定發展項目（稱為海語龍灣）	該物業包括地盤面積約259,333平方米的地塊。  該物業計劃發展為一項住宅發展項目，建議總建築面積為426,142平方米。	該物業現時空置。	人民幣 2,100,000,000元
	該物業位於黎安鎮，該處為陵水的鄉郊區域。鄰近發展項目主要為住宅發展項目。根據貴集團提供的資料，該物業作住宅用途。  該物業已獲授土地使用權，作住宅用途的土地使用年期於2081年1月28日到期。		

#### 附註：

- (1) 根據陵水市人民政府發出的國有土地使用權證第13215號，總地盤面積為259,333平方米的物業土地使用權已歸屬海南金駿置業有限公司，土地使用年期於2081年1月28日到期，作住宅用途。
- (2) 根據土地使用權出讓合同第46003410015號及陵水市國土資源局與海南金駿置業有限公司於2011年1月28日訂立的補充協議，該物業的土地使用權已授予海南金駿置業有限公司，詳情如下：
  - (i) 地盤面積 : 259,333平方米
  - (ii) 用途 : 住宅
  - (iii) 土地出讓金 : 人民幣429,300,400元
- (3) 根據建設用地規劃許可證第469034201102826號，該物業地盤面積為259,397的工程地盤符合城鎮規劃規定。
- (4) 根據編號為469034000007664的營業執照，海南金駿置業有限公司於2011年1月20日成立為一家有限公司，註冊資本人民幣30,000,000元。

## 附錄三

## 物業估值報告

- (5) 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問所發出有關該物業業權的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (i) 海南金駿置業有限公司為該物業唯一合法的土地使用者；
  - (ii) 海南金駿置業有限公司擁有佔用、使用及處置該物業的土地使用權的權利；
  - (iii) 該物業有部分已向中國農業銀行作按揭抵押；及
  - (iv) 除上述按揭抵押外，該物業的土地使用權未被查封或作按揭抵押，以及不受任何其他權利所限制。
- (6) 在對物業(倘竣工)進行估值時，我們假設住宅部分為每平方米約人民幣15,200元至人民幣24,700元，商舖部分為每平方米人民幣30,000元。

在對物業(倘竣工)進行估值時，我們參照了同區住宅及商業物業的多個近期售價。選擇該等可資比較物業的原因是其與該物業有相近特點。我們已收集同區類型相似並附設商舖配套的住宅發展項目的可資比較數據。住宅物業的價格介乎每平方米約人民幣12,000元至人民幣32,000元，而商業物業的價格則介乎每平方米約人民幣26,000元至人民幣32,000元。我們假設的單位價格與經過適當調整後相關可資比較項目的售價一致。已就該等售價的單位價格作出適當調整，以反映在作出重要假設時的該等因素(包括但不限於樓齡、位置、大小及質量)。

## 附錄三

## 物業估值報告

### 估值證書

			於2013年 10月31日
物業	概況及年期	估用詳情	現況下的市值
45. 中國廣西壯族自治區南寧江南區金陽路東面和金凱路北面的擬定發展項目(稱為普羅旺斯九期)	<p>該物業包括地盤面積約34,536平方米的地塊。</p> <p>該物業計劃發展為一項住宅發展項目，建議總建築面積為182,054平方米。</p> <p>該物業位於江南區，該處為南寧的郊區。鄰近發展項目主要為住宅發展項目。根據貴集團提供的資料，該物業作住宅用途。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途的土地使用年期為70年，於2082年12月12日到期，以及作商業用途的土地使用年期為40年，於2052年12月到期。</p>	該物業現時空置。	人民幣 390,000,000元

#### 附註：

- (1) 根據南寧市國土資源局發出的國有土地使用權證第(2013)605253號，該物業地盤面積34,536.31平方米的土地使用權已歸屬南寧市龍光房地產開發有限公司，住宅用途的土地使用年期為70年(於2082年12月12日到期)，以及商業用途的土地使用年期為40年(於2052年12月到期)。
- (2) 根據南寧市國土資源局與南寧市龍光房地產開發有限公司於2012年5月31日訂立的土地使用權出讓合同第2012142號，該物業的土地使用權已授予南寧市龍光房地產開發有限公司，詳情如下：
  - (i) 地盤面積 : 34,536.31平方米
  - (ii) 用途 : 住宅及商業
  - (iii) 土地使用年期 : 70年(作住宅用途)及40年(作商業用途)
  - (iv) 土地出讓金 : 人民幣344,499,692元
  - (v) 容積率 : 3.0-4.0



## 附錄三

## 物業估值報告

- (3) 根據南寧市規劃管理局發出的建設用地規劃許可證第450105201310011號，該物業地盤面積約34,535.78平方米的工程地盤符合城鎮規劃規定。
- (4) 根據於2010年5月5日發出編號為450112200004933的營業執照，南寧市龍光房地產開發有限公司成立為一家有限公司，註冊資本人民幣50,000,000元，營運期由2006年4月28日至2036年4月28日。
- (5) 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問所發出有關該物業業權的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
  - (i) 南寧市龍光房地產開發有限公司為該物業唯一合法的土地使用者；
  - (ii) 南寧市龍光房地產開發有限公司擁有佔用、使用及處置該物業的土地使用權的權利；及
  - (iii) 該物業的土地使用權未被查封或作按揭抵押，以及不受任何其他權利所限制。
- (6) 在對物業(倘竣工)進行估值時，我們假設住宅部分為每平方米約人民幣7,100元至人民幣17,500元、商舖部分為每平方米人民幣21,300元，以及停車場部分為每車位人民幣110,000元。

在對物業(倘竣工)進行估值時，我們參照了同區住宅和商業物業及車位的多個近期售價。選擇該等可資比較物業的原因是其與該物業有相近特點。我們已收集同區類型相似並附設商舖配套的住宅發展項目的可資比較數據。住宅物業的價格介乎每平方米約人民幣6,800元至人民幣18,700元。商業物業的價格介乎每平方米人民幣20,000元至人民幣22,000元，至於車位的價格則介乎每車位約人民幣100,000元至人民幣120,000元。我們假設的單位價格與經過適當調整後相關可資比較項目的售價一致。已就該等售價的單位價格作出適當調整，以反映在作出重要假設時的該等因素(包括但不限於樓齡、位置、大小及質量)。

## 附錄三

## 物業估值報告

### 估值證書

			於2013年 10月31日
物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的市值
46. 中國廣東省 東莞大嶺山鎮 石大路的擬定 發展項目(稱 為東莞君御華 府)	該物業包括一幅地盤面積約為 29,643.80平方米的土地。  該物業計劃發展為一項住宅發展 項目, 建議總建築面積為69,201 平方米。  該物業位於大嶺山鎮, 該處為 東莞的市區。鄰近發展項目主 要為住宅發展項目。根據 貴集 團提供的資料, 該物業作住宅用 途。  該物業已獲授土地使用權, 於 2013年2月18日到期, 作住宅及 商業用途。	該物業現時空置。	人民幣 180,000,000元

#### 附註：

- (1) 根據東莞市國土資源局於2013年3月8日發出的國有土地使用權證第(2013)43號, 地盤面積為29,643.80平方米的物業土地使用權已歸屬東莞市龍光置業有限公司, 於2083年2月18日到期, 作住宅及商業用途。
- (2) 根據分別於2013年2月4日及2013年10月31日訂立的土地使用權出讓合同第(2013)010號及其補充合同, 地盤面積約29,643平方米的物業土地使用權已授予東莞市龍光置業有限公司, 詳情如下:
  - (i) 地盤面積 : 29,643平方米
  - (ii) 用途 : 住宅及商業
  - (iii) 土地使用年期 : 70年(作住宅用途);  
40年(作商業用途)
  - (iv) 土地出讓金 : 人民幣162,000,000元
  - (v) 容積率 : 1.0-2.0
  - (vi) 建築契約 : 應於2014年2月18日前動工及於2017年2月18日竣工

## 附錄三

## 物業估值報告

- (3) 根據東莞市城鄉規劃局發出的建設用地規劃許可證第2013-15-1002號，該物業地盤面積約29,643.82平方米的工程地盤符合城鎮規劃規定。
- (4) 根據於2013年2月26日發出編號為441900001524524的營業執照，東莞市龍光置業有限公司成立為一家有限公司，註冊資本人民幣10,500,000元。
- (5) 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問所發出有關該物業業權的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
  - (i) 東莞市龍光置業有限公司為該物業唯一合法的土地使用者；
  - (ii) 東莞市龍光置業有限公司擁有佔用、使用及處置該物業的土地使用權的權利；及
  - (iii) 該物業的土地使用權未被查封或作按揭抵押，以及不受任何其他權利所限制。
- (6) 在對物業(倘竣工)進行估值時，我們假設住宅部分為每平方米約人民幣6,800元、商舖部分為每平方米人民幣12,000元，以及停車場部分為每車位人民幣120,000元。

在對物業(倘竣工)進行估值時，我們參照了同區住宅和商業物業及車位的多個近期售價。選擇該等可資比較物業的原因是其與該物業有相近特點。我們已收集同區類型相似並附設商舖配套的住宅發展項目的可資比較數據。住宅物業的價格介乎每平方米約人民幣6,700元至人民幣6,800元。商業物業的價格介乎每平方米人民幣12,000元至人民幣15,000元，至於車位的價格則介乎每車位約人民幣100,000元至人民幣120,000元。我們假設的單位價格與經過適當調整後相關可資比較項目的售價一致。已就該等售價的單位價格作出適當調整，以反映在作出重要假設時的該等因素(包括但不限於樓齡、位置、大小及質量)。

## 附錄三

## 物業估值報告

### 估值證書

			於2013年 10月31日
物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的市值
47. 中國廣東省 佛山禪城區南 莊鎮禪港路西 面和南莊大道 南面的擬定發 展項目(稱為 佛山水悅龍灣 二期)	該物業建於總地盤面積約 132,035.21平方米的3幅地塊之 上。  該物業計劃發展為一項建議總 建築面積為200,510平方米的住 宅發展項目。  該物業位於禪城區，該處為佛山 的郊區。鄰近發展項目主要為住 宅發展項目。根據 貴集團提供 的資料，該物業作住宅用途。  該物業已獲授土地使用權，土 地使用年期於2082年4月12日到 期，作住宅用途，以及於2052年 4月12日到期，作商業、辦公及 文化用途。	該物業現時空置。	人民幣 320,000,000元  (貴集團應佔 66%權益： 人民幣 211,200,000元)

#### 附註：

- 根據國土資源和房屋管理局發出的國有土地使用權證第(2012)0000972號、(2012)0000973號及(2012)0000974號，總地盤面積為132,035.21平方米的物業土地使用權已歸屬佛山市龍光陽光海岸房地產有限公司，土地使用年期於2082年4月12日到期，作住宅用途，以及於2052年4月12日到期，作商業、辦公及文化用途。
- 根據廣東南海羅南陶瓷企業集團(「轉讓人」)與佛山市龍光陽光海岸房地產有限公司(「承讓人」)於2012年4月19日訂立的轉讓合同，轉讓人同意將地盤面積為111,615.32平方米的該物業的土地使用轉讓予承讓人，代價為人民幣240,800,400元。

根據於2012年9月7日訂立的土地使用權出讓合同，地盤面積約9,124.60平方米的物業土地使用權已授予佛山市龍光陽光海岸房地產有限公司，代價為人民幣42,320,000元。

根據於2012年2月27日訂立的土地使用權出讓合同，地盤面積約1,706.13平方米的物業土地使用權已授予龍光地產股份有限公司，代價為人民幣7,790,000元。

## 附錄三

## 物業估值報告

根據於2012年9月7日訂立的土地使用權出讓合同，地盤面積約9,589.16平方米的物業土地使用權已授予佛山市龍光陽光海岸房地產有限公司，代價為人民幣47,000,000元。

- (3) 根據建設用地規劃許可證第440604201200041號，該物業總地盤面積132,035.21平方米的工程地盤符合城市規劃規定。
- (4) 根據編號為440600000027862的營業執照，佛山市龍光陽光海岸房地產有限公司於2012年3月30日成立為一家有限公司，註冊資本為人民幣10,500,000元。
- (5) 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問所發出有關該物業業權的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
  - (i) 佛山市龍光陽光海岸房地產有限公司為該物業唯一合法的土地使用者；
  - (ii) 佛山市龍光陽光海岸房地產有限公司擁有佔用、使用及處置該物業的土地使用權的權利；及
  - (iii) 該物業的土地使用權未被查封或作按揭抵押，以及不受任何其他權利所限制。
- (6) 在對物業(倘竣工)進行估值時，我們假設住宅部分為每平方米約人民幣7,000元至人民幣8,000元、商舖部分為每平方米人民幣15,000元，以及停車場部分為每車位人民幣100,000元。

在對物業(倘竣工)進行估值時，我們參照了同區住宅和商業物業及車位的多個近期售價。選擇該等可資比較物業的原因是其與該物業有相近特點。我們已收集同區類型相似並附設商舖配套的住宅發展項目的可資比較數據。住宅物業的價格介乎每平方米約人民幣6,800元至人民幣8,400元。商業物業的價格介乎每平方米人民幣12,500元至人民幣21,400元，至於車位的價格則介乎每車位約人民幣100,000元至人民幣170,000元。我們假設的單位價格與經過適當調整後相關可資比較項目的售價一致。已就該等售價的單位價格作出適當調整，以反映在作出重要假設時的該等因素(包括但不限於樓齡、位置、大小及質量)。

## 附錄三

## 物業估值報告

### 估值證書

			於2013年 10月31日 現況下的市值
物業	概況及年期	佔用詳情	人民幣
48. 中國廣東省 佛山順德區 文華路東面 和容桂文海 西路南面的 擬定發展項 目(稱為尚街 大廈)	<p>該物業包括一幅地盤面積約為13,519.20平方米的土地。</p> <p>該物業計劃發展為一項住宅發展項目，建議總建築面積為69,627平方米。</p> <p>該物業位於順德區，該處為佛山的郊區。鄰近發展項目主要為住宅發展項目。根據貴集團提供的資料，該物業作住宅用途。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途的年期於2083年6月19日到期，為期70年，以及作商業用途的年期於2053年6月19日到期，為期40年。</p>	該物業現時空置。	180,000,000元

#### 附註：

- (1) 根據佛山市順德區國土城建和水利局發出的國有土地使用權證第(2013)1003397號，該物業地盤面積13,519.20平方米的土地使用權已歸屬佛山市順德區龍光潤景房地產有限公司，住宅用途的土地使用年期於2083年6月19日到期，作商業用途的土地使用年期於2053年6月19日到期。
- (2) 根據日期分別為2013年5月22日及2013年7月10日的土地使用權出讓合同第440606-2013-000660號及其補充合同，該物業地盤面積約13,519.20平方米的土地使用權已授予佛山市順德區龍光潤景房地產有限公司，詳情如下：
  - (i) 地盤面積 : 13,519.20平方米
  - (ii) 用途 : 商業及住宅
  - (iii) 土地使用年期 : 2013年6月20日至2053年6月19日為期40年(作商業用途)及2013年6月20日至2083年6月19日為期70年(作住宅用途)
  - (iv) 土地出讓金 : 人民幣170,000,000元
  - (v) 容積率 : 不高於4
  - (vi) 建築契約 : 2013年12月20日前動工；2016年12月19日前竣工

## 附錄三

## 物業估值報告

- (3) 根據建設用地規劃許可證第440606201312190號，該物業的工程地盤符合城鎮規劃規定。
- (4) 根據編號為440681000457324的營業執照，佛山市順德區龍光潤景房地產有限公司於2013年6月20日成立為一家有限公司，註冊資本為人民幣10,000,000元。
- (5) 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問所發出有關該物業業權的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
  - (i) 佛山市順德區龍光潤景房地產有限公司為該物業唯一合法的土地使用者；
  - (ii) 佛山市順德區龍光潤景房地產有限公司擁有佔用、使用及處置該物業的土地使用權的權利；及
  - (iii) 該物業的土地使用權未被查封或作按揭抵押，以及不受任何其他權利所限制。
- (6) 在對物業(倘竣工)進行估值時，我們假設住宅部分為每平方米約人民幣7,000元、商舖部分為每平方米人民幣17,000元，以及停車場部分為每車位人民幣100,000元。

在對物業(倘竣工)進行估值時，我們參照了同區住宅和商業物業及車位的多個近期售價。選擇該等可資比較物業的原因是其與該物業有相近特點。我們已收集同區類型相似並附設商舖配套的住宅發展項目的可資比較數據。住宅物業的價格介乎每平方米約人民幣7,000元至人民幣11,000元。商業物業的價格介乎每平方米人民幣15,600元至人民幣28,000元，至於車位的價格則介乎每車位約人民幣100,000元至人民幣180,000元。我們假設的單位價格與經過適當調整後相關可資比較項目的售價一致。已就該等售價的單位價格作出適當調整，以反映在作出重要假設時的該等因素(包括但不限於樓齡、位置、大小及質量)。

## 附錄三

## 物業估值報告

### 估值證書

			於2013年 10月31日
物業	概況及年期	估用詳情	現況下的市值
49. 中國廣東省佛山禪城區南海大道西面和綠景路北面的一幅土地	<p>該物業包括一幅地盤面積約為19,617.61平方米的土地。</p> <p>該物業計劃發展為一項建議總建築面積為88,661平方米的住宅發展項目。</p> <p>該物業位於禪城區，該處為佛山的市區。鄰近發展項目主要為住宅發展項目。根據 貴集團提供的資料，該物業作住宅用途。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途的土地使用年期為70年（於2083年10月14日到期），以及作商業用途的土地使用年期為40年（於2053年10月14日到期）。</p>	該物業現時空置。	人民幣 601,000,000元

#### 附註：

- (1) 根據佛山市國土資源局發出的國有土地使用權證第(2013)1207942號，地盤面積為19,617.61平方米的物業土地使用權已歸屬佛山市龍光置業房產有限公司，其中住宅用途的土地使用年期於2083年10月14日到期，而商業用途則於2053年10月4日到期。
- (2) 根據於2013年8月27日發出的土地使用權出讓合同，地盤面積約19,617.61平方米的物業土地使用權已授予佛山市龍光置業房產有限公司，詳情如下：
  - (i) 地盤面積 : 19,617.61平方米
  - (ii) 用途 : 住宅及商業
  - (iii) 土地使用年期 : 自2013年10月14日起為期70年，作住宅用途  
自2013年10月14日起為期40年，作商業用途
  - (iv) 土地出讓金 : 人民幣601,000,000元
  - (v) 容積率 : 不高於3.5
  - (vi) 建築契約 : 應於2014年10月26日前動工及於2017年10月26日竣工



---

## 附錄三

## 物業估值報告

---

- (3) 根據編號為44060000031133的營業執照，佛山市龍光置業房產有限公司於2013年7月16日成立為一家有限公司，註冊資本為人民幣10,500,000元。
- (4) 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問所發出有關該物業業權的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (i) 佛山市龍光置業房產有限公司為該物業唯一合法的土地使用者的；
  - (ii) 佛山市龍光置業房產有限公司擁有佔用、使用及處理該物業的土地使用權的權利；
  - (iii) 該物業的土地使用權未被查封或作按揭抵押，以及不受任何其他權利所限制。

## 附錄三

## 物業估值報告

### 估值證書

			於2013年 10月31日
物業	概況及年期	估用詳情	現況下的市值
50. 中國廣東省 汕頭金平區 金鳳西路南面 金鳳半島的擬 定發展項目 (稱為龍騰嘉 園)的餘下部份	該物業包括一幅地盤面積約為 133,891.60平方米的土地。  該物業計劃發展為一項建議總 建築面積為221,336平方米的住 宅發展項目。  該物業位於金平區，該處為汕頭 的郊區。鄰近發展項目主要為住 宅發展項目。根據 貴集團提供 的資料，該物業作住宅用途。  該物業已獲授土地使用權，作住 宅用途的土地使用年期自2013年 6月10日起為70年，以及作商業 用途的土地使用年期自2013年6 月10日起為40年。	該物業現時空置	人民幣 500,000,000元

#### 附註：

- (1) 根據汕頭市國土資源局發出的國有土地使用權證第(2013)91300021號及(2013)91300022號，總地盤面積為133,891.60平方米的物業土地使用權已歸屬汕頭市龍光金駿房地產有限公司，住宅用途的土地使用年期為70年、商業用途的土地使用年期為40年，以及配套用途的土地使用年期為50年。
- (2) 根據日期為2013年7月10日的土地使用權出讓合同第440501-2013-000004號，該物業地盤面積約133,891.60平方米的土地使用權已授予汕頭市龍光金駿房地產有限公司，詳情如下：
  - (i) 地盤面積 : 133,891.60平方米
  - (ii) 用途 : 住宅
  - (iii) 土地使用年期 : 70年
  - (iv) 土地出讓金 : 人民幣976,000,000元
  - (v) 容積率 : 不高於4.5
  - (vi) 建築契約 : 2014年6月10日前動工；2016年6月10日前竣工

## 附錄三

## 物業估值報告

- (3) 根據建設用地規劃許可證第(2013)026號，該物業的工程地盤符合城鎮規劃規定。
- (4) 根據編號為440500000144794的營業執照，汕頭市龍光金駿房地產有限公司於2013年3月3日成立為一家有限公司，註冊資本為人民幣10,500,000元。
- (5) 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問所發出有關該物業業權的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
  - (i) 汕頭市龍光金駿房地產有限公司為該物業唯一合法的土地使用者；
  - (ii) 汕頭市龍光金駿房地產有限公司擁有佔用、使用及處置該物業的土地使用權的權利；及
  - (iii) 該物業的土地使用權未被查封或作按揭抵押，以及不受任何其他權利所限制。
- (6) 在對物業(倘竣工)進行估值時，我們假設住宅部分為每平方米約人民幣5,000元及停車場部分為每車位人民幣110,000元。

在對物業(倘竣工)進行估值時，我們參照了同區住宅物業及車位的多個近期售價。選擇該等可資比較物業的原因是其與該物業有相近特點。我們已收集同區類型相似並附設商舖配套的住宅發展項目的可資比較數據。住宅物業的價格介乎每平方米約人民幣4,100元至人民幣6,400元。車位的價格介乎每車位約人民幣100,000元至人民幣130,000元。我們假設的單位價格與經過適當調整後相關可資比較項目的售價一致。已就該等售價的單位價格作出適當調整，以反映在作出重要假設時的該等因素(包括但不限於樓齡、位置、大小及質量)。

估值證書

第五類 — 貴集團於中國訂約收購的物業

			於2013年 10月31日 現況下的市值
物業	概況及年期	佔用詳情	無商業價值
51. 中國廣東省中山 山西區長洲大 橋東北側的一 幅土地	該物業包括一幅地盤面積約約 58,907.50平方米的土地。  該物業已獲授土地使用權，於 2068年7月22日到期，作住宅用 途。	該物業現時空置。	

附註：

- (1) 我們獲 貴集團告知，尚未就該物業取得國有土地使用權證，而我們一般不會賦予該物業商業價值。倘該物業已獲發有效的國有土地使用權證，且授出權證涉及的所有土地出讓金及相關費用，以及使地盤可用作即時開發的所需成本已全數支付，該物業於2013年10月31日現況下的市值將為人民幣225,300,000元。
- (2) 根據於2013年10月23日發出的土地使用權出讓合同，地盤面積約58,907.50平方米的物業土地使用權已授予中山市金駿房地產有限公司，詳情如下：
  - (i) 地盤面積 : 58,907.50平方米
  - (ii) 用途 : 住宅
  - (iii) 土地使用年期 : 於2068年7月22日到期，作住宅用途
  - (iv) 土地出讓金 : 人民幣225,320,000元
- (3) 根據於2013年2月7日發出編號為442000000764557的營業執照，中山市金駿房地產有限公司成立為一家有限公司，註冊資本人民幣10,000,000元。

估值證書

第六類 — 貴集團在香港租賃的物業

<u>物業</u>	<u>概況及年期</u>	於2013年 10月31日 <u>現況下的市值</u>
52. 香港中環 金融街8號 國際金融 中心二期41樓 4106-4108室	<p>該物業為71層高辦公大廈(不包括12層的機械、裝置及避難樓層)上第41樓的3個辦公單位。該辦公大樓於2003年落成，座落於4層高的零售店舖墊樓及5層高的停車場地庫之上。</p> <p>該物業的建築面積約為343平方米。</p> <p>該物業目前租賃於 貴集團，由2011年11月2日至2015年9月1日止，月租金731,655港元(不包括差餉、地稅及管理費)。</p>	無商業價值

## 附錄三

## 物業估值報告

### 第七類 — 貴集團在中國租賃的物業

		於2013年 10月31日 現況下的市值
物業	概況及年期	無商業價值
53. 中國廣西壯族自治區南寧西鄉塘區衡陽路11號707室	<p>該物業為一個辦公單位，建築面積約為80平方米。</p> <p>該物業目前租賃予 貴集團，租賃期由2012年4月23日至2014年4月14日，月租金人民幣3,000元。該物業目前由 貴集團用作辦公用途。</p> <p>根據中國法律意見，該租約並未在有關部門註冊，但屬合法、有效、對雙方具約束力及可根據中國法律強制執行。</p>	無商業價值
54. 中國廣東省惠州大亞灣區國際大廈A幢9樓A913、A915及A916單位	<p>該物業由3個辦公單位組成，總建築面積約為319.68平方米。</p> <p>該物業目前租賃予 貴集團，租賃期由2013年9月14日至2015年9月13日，月租金人民幣10,229元。該物業目前由 貴集團用作辦公用途。</p> <p>根據中國法律意見，該租約並未在有關部門註冊，但屬合法、有效、對雙方具約束力及可根據中國法律強制執行。</p>	無商業價值
55. 中國廣西壯族自治區南寧東葛路68號青秀大廈12樓1204及1205單位	<p>該物業為一個辦公單位，建築面積約為76平方米。</p> <p>該物業目前租賃予 貴集團，租賃期由2013年12月4日至2014年12月3日。該物業目前由 貴集團用作辦公用途。</p> <p>根據中國法律意見，該租約並未在有關部門註冊，但屬合法、有效、對雙方具約束力及可根據中國法律強制執行。</p>	無商業價值

## 附錄三

## 物業估值報告

### 估值證書

於2013年  
10月31日  
現況下的市值

物業	概況及年期	無商業價值
56. 位於中國 海南省 陵水 椰林南幹道的一 個單位	<p>該物業包括建築面積約為144平方米的單位。</p> <p>該物業目前租賃予 貴集團，租賃期由2010年11月1日至2014年11月10日，月租金人民幣3,000元。該物業目前由 貴集團用作辦公及宿舍用途。</p> <p>根據中國法律意見，該租約並未在有關部門註冊，但屬合法、有效、對雙方具約束力及可根據中國法律強制執行。</p>	無商業價值
57. 中國 廣東省 東莞 莞城區 高第街1號 莞城市民廣場 北樓5層	<p>該物業包括莞城市民廣場5層，建築面積約為10平方米。</p> <p>該物業目前租賃予 貴集團，租賃期由2013年10月7日至2014年10月6日，月租金每平方米人民幣40元。該物業目前由 貴集團用作辦公用途。</p> <p>根據中國法律意見，該租約並未在有關部門註冊，但屬合法、有效、對雙方具約束力及可根據中國法律強制執行。</p>	無商業價值
58. 中國四川省 成都錦江區 三色路163號 銀海芯座A幢 22樓2203及 2204單位	<p>該物業由2個辦公單位組成，建築面積約為669.89平方米。</p> <p>該物業目前租賃予 貴集團，租賃期由2013年12月1日至2014年11月30日，月租金每平方米人民幣50元。該物業由 貴集團用作辦公用途。</p> <p>根據中國法律意見，該租約並未在有關部門註冊，但屬合法、有效、對雙方具約束力及可根據中國法律強制執行。</p>	無商業價值
59. 中國廣東省 汕頭市龍湖區 珠池路23號 光明大廈 1004室及 1005室	<p>該物業為一個辦公單位。</p> <p>該物業目前租賃予 貴集團，租賃期由2013年1月15日至2016年1月，月租金人民幣5,000元。該物業目前由 貴集團用作辦公用途。</p> <p>根據中國法律意見，該租約並未在有關部門註冊，但屬合法、有效、對雙方具約束力及可根據中國法律強制執行。</p>	無商業價值

## 附錄三

## 物業估值報告

於2013年  
10月31日  
現況下的市值

物業	概況及年期	無商業價值
60. 中國 廣東省 佛山 禪城區 湖景路 8號1區 41座 92號一層 B區單位	<p>該物業為一個辦公單位，建築面積約為30平方米。</p> <p>該物業目前租賃予 貴集團，租賃期由2012年11月至2014年10月3日，年租金人民幣200元。該物業由 貴集團用作辦公用途。</p> <p>根據中國法律意見，該租約並未在有關部門註冊，但屬合法、有效、對雙方具約束力及可根據中國法律強制執行。</p>	無商業價值
61. 中國廣東省 汕頭市龍湖 區珠池路23號 光明年大廈中 3/1202的 2室	<p>該物業為一個辦公單位，建築面積約為47.71平方米。</p> <p>該物業目前租賃予 貴集團，租賃期由2013年1月15日至2016年1月16日，月租金人民幣1,500元。該物業目前由 貴集團用作辦公用途。</p> <p>根據中國法律意見，該租約並未在有關部門註冊，但屬合法、有效、對雙方具約束力及可根據中國法律強制執行。</p>	無商業價值
62. 中國廣東省汕 頭市龍湖區珠 池路23號 光明年大廈中 2/1202室	<p>該物業為一個辦公單位，建築面積約為54.69平方米。</p> <p>該物業目前租賃予 貴集團，租賃期由2013年1月15日至2016年1月16日，月租金人民幣1,500元。該物業目前由 貴集團用作辦公用途。</p> <p>根據中國法律意見，該租約並未在有關部門註冊，但屬合法、有效、對雙方具約束力及可根據中國法律強制執行。</p>	無商業價值
63. 中國廣東省 汕頭市龍湖區 珠池路23號 光明年大廈中 2/1202的4室	<p>該物業為一個辦公單位，建築面積約為47.71平方米。</p> <p>該物業目前租賃予 貴集團，租賃期由2013年1月15日至2016年1月16日，月租金人民幣1,500元。該物業目前由 貴集團用作辦公用途。</p> <p>根據中國法律意見，該租約並未在有關部門註冊，但屬合法、有效、對雙方具約束力及可根據中國法律強制執行。</p>	無商業價值



## 附錄三

## 物業估值報告

於2013年  
10月31日  
現況下的市值

物業	概況及年期	
64. 中國廣東省 汕頭市龍湖區 珠池路23號 光明年大廈中 3/1202的 3室	<p>該物業為一個辦公單位，建築面積約為47.71平方米。</p> <p>該物業目前租賃予 貴集團，租賃期由2013年1月15日至2016年1月16日，月租金人民幣1,500元。該物業目前由 貴集團用作辦公用途。</p> <p>根據中國法律意見，該租約並未在有關部門註冊，但屬合法、有效、對雙方具約束力及可根據中國法律強制執行。</p>	無商業價值
65. 中國廣東省 廣東東莞市大 嶺山鎮振華路 22號	<p>該物業為一個辦公單位，建築面積約為10平方米。</p> <p>該物業目前租賃予 貴集團，租賃期由2012年2月18日至2014年2月17日，月租金人民幣2,400元。該物業目前由 貴集團用作辦公用途。</p> <p>根據中國法律意見，該租約並未在有關部門註冊，但屬合法、有效、對雙方具約束力及可根據中國法律強制執行。</p>	無商業價值
66. 中國廣東省 中山西區 升華路8號 南樓205室	<p>該物業為1個辦公單位，建築面積約為50平方米。</p> <p>該物業目前租賃予 貴集團，租賃期並無指明。該物業由 貴集團用作辦公用途。</p> <p>根據中國法律意見，該租約並未在有關部門註冊，但屬合法、有效、對雙方具約束力及可根據中國法律強制執行。</p>	無商業價值
67. 中國廣東省佛 山順德 容桂豐寧路 49號	<p>該物業為1個辦公單位。</p> <p>該物業目前租賃予 貴集團，租賃期由2013年6月10日至2013年12月1日，總租金人民幣9,000元。該物業由 貴集團用作辦公用途。</p> <p>根據中國法律意見，該租約並未在有關部門註冊，但屬合法、有效、對雙方具約束力及可根據中國法律強制執行。</p>	無商業價值

## 附錄三

## 物業估值報告

於2013年  
10月31日  
現況下的市值

<u>物業</u>	<u>概況及年期</u>	<u>無商業價值</u>
68. 中國廣東省佛山禪城區湖景路8號1區41幢P2號1樓C區單元	該物業為1個辦公單位，建築面積約為55平方米。  該物業目前租賃予 貴集團，租賃期由2013年6月24日至2014年6月24日，總租金人民幣12,000元。該物業由 貴集團用作辦公用途。	

根據中國法律意見，該租約並未在有關部門註冊，但屬合法、有效、對雙方具約束力及可根據中國法律強制執行。